

出資法人等評価・カルテシート（平成 28 年度分）

1 出資法人等の概要

団体名	豊中都市管理株式会社		
所在地	豊中市玉井町 1-1-1-700	所管部局・課	都市計画推進部市街地整備課
設立年月日	平成 12 年 7 月 7 日	代表者	代表取締役 田中 逸郎
基本金・資本金	150,000,000 円	うち市出資額（率）	90,000,000 円（60%）
設立目的	(1) 不動産の管理、運営 (2) 駐車場、駐輪場の管理運営 (3) 不動産の売買、賃貸、仲介 (4) 販売促進の企画、運営、市場調査研究及び指導業務 (5) 公共施設の管理運営に関する受託業務		

2 役員・職員関係

各年 4 月 1 日現在

		H26			H27			H28		
		市派遣	市OB		市派遣	市OB		市派遣	市OB	
役員	常勤	1	0	1	1	0	1	1	0	1
	非常勤	6	1	0	6	1	0	6	1	0
職員	常勤	5	0	1	5	0	2	6	0	3
	非常勤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員の平均年間報酬（H27年度、千円）※常勤のみ		（役員は無報酬）			職員の平均年間給与（H27年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			4,123 千円・58 歳		

3 財務関係

		金額（千円）		
		H25	H26	H27
損益計算書	売上高	541,540	536,257	519,493
	売上原価	475,172	481,426	479,103
	販売費及び一般管理費	49,430	48,978	52,791
	営業外収益	27,243	23,666	20,791
	営業外費用	27,101	23,560	20,144
	経常利益	17,082	5,959	▲11,754
	当期純利益	10,324	4,984	▲11,190

		金額（千円）		
		H25	H26	H27
貸借対照表	資産の部合計	1,478,310	1,331,525	1,180,547
	負債の部合計	1,204,794	1,054,524	916,236
	（うち有利子負債）	988,800	848,400	708,000
	純資産	273,517	277,001	264,311
	利益剰余金	123,517	127,001	114,311

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H25	H26	H27	主な内容、算出根拠等
フロー	補助金	0	0	0	
	事業費	0	0	0	
	運営費	0	0	0	
	委託料	0	0	0	
	指定管理委託料	0	0	0	
	その他	170,774	167,233	163,818	豊中駅西自動車駐車場の立替取得分の買戻し(平成13年～32年度) ※金額は各年度の買戻し支払い額
計		170,774	167,233	163,818	
ストック	貸付金残高	0	0	0	
	債務保証残高	0	0	0	
	損失補償残高	1,081,099	917,095	756,568	豊中駅西自動車駐車場の立替取得資金融資の金融機関に対する損失補償の限度額(平成12～32年度)
	出資金	90,000	90,000	90,000	平成12年7月創立
	その他	0	0	0	
計		1,171,099	1,007,095	846,568	

5 経営の状況

(1) 出資法人等の主な事業

事業名	事業内容	活動指標	H25	H26	H27
ビル管理事業	建物・設備の総合管理	専門店街来館者数 (年間)	1,784,000 人	1,687,000 人	1,592,000 人
駐車場事業	市立豊中駅西自動車駐車場の指定管理 月極駐車場の経営	市立豊中駅西自動車駐車場利用台数 (年間(定期込))	85,807 台	83,997 台	79,212 台
商業床賃貸事業	自社保有及び預託を受けた商業床のテナント経営	テナント入居区画数(各年4月1日現在(全27区画))	26 区画	25 区画	25 区画

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H25	H26	H27
売上高経常利益率 (%) 経常利益/売上高×100	収益性	会社の本業における収益性を表すもので、数値が高いほど収益性が高いといえます。	3.2%	1.1%	▲2.3%
人件費比率 (%) 人件費/売上高×100	効率性	売上高に対する人件費の割合をいい、数値が大きいくほど、人件費の負担が重く、逆に数値が小さいほど、人件費の負担が軽いことを示します。	5.4%	5.1%	5.8%
販売管理費比率 (%) 販売費および一般管理費/売上高×100	効率性	コスト体質を表すもので、一般的に数値が低いほど効率が良いとされます。	9.1%	9.1%	10.2%
自己資本当期利益率 (%) 当期純利益/自己資本×100	収益性	株主の立場から見た投資効率を表すもので、数値が高いほど投資に対する利回りが良いということになります。	3.8%	1.8%	▲4.2%
総資本経常利益率 (%) 経常利益/(負債+資本合計)×100	収益性	企業が持っている総資本が、事業活動を通して利益獲得のためにどれだけ有効活用されているかを表すもので、数値が高いほど総合的な収益性が高いといえます。	1.2%	0.4%	▲1.0%
自己資本比率 (%) 自己資本/(負債+資本合計)×100	安全性	負債及び資本合計に対する自己資本の割合。自己資本の比率が高いほど資本構成が良く、経営の安全性が高いといえます。	18.5%	20.8%	22.4%
固定比率 (%) 固定資産/自己資本×100	安全性	自己資本に対する固定資産の割合。固定資産を返済不要な自己資本でまかなわれているかを表します。100%未満であれば安全性が高いといえます。長期的な経営の安全性を示しています。	107.2%	103.8%	106.3%
流動比率 (%) 流動資産/流動負債×100	安全性	1年以内に返済を要する負債に対する1年以内に資金化できる資産の割合。数値が高いほど支払い能力が高いといえます。100%を下回る場合は注意が必要です。	2039.1%	2088.5%	1731.5%

(3) その他

ア 給与体系

区分	<input type="checkbox"/> 独自体系 <input checked="" type="checkbox"/> 市の体系を準用 <input type="checkbox"/> その他 ()
見直し予定	<input type="checkbox"/> 予定あり () <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 済み (H25年 9月) 三六協定締結

イ 情報公開

公開ツール	<input type="checkbox"/> ホームページ (URL :) <input type="checkbox"/> 広報紙 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所備え付け <input checked="" type="checkbox"/> その他 (官報掲載 (決算公告)、市有施設に閲覧用資料設置)
公開内容	<input checked="" type="checkbox"/> 定款 <input checked="" type="checkbox"/> 役員名簿 <input checked="" type="checkbox"/> 事業計画 <input checked="" type="checkbox"/> 事業報告 <input checked="" type="checkbox"/> 経営計画 <input checked="" type="checkbox"/> 財務諸表

ウ 指定管理者の状況

施設名	指定管理期間	備考
豊中市立豊中駅西自動車駐車場	2011年4月～2016年3月 2016年4月～2021年3月	

6 経営上の課題

- (1) 商業床に入居するテナントの出店維持ならびに契約内容の見直し、そして「エトレ豊中」の不動産価値を高めるためのコンセプトづくりが必要です。
- (2) 建物・設備の総合管理、商業床のテナント経営やリーシング、また市営駐車場の管理運営や利用促進には、各分野の専門的な知識や経験が求められますが、人件費をはじめ経費負担に限られる中で、事業を継続するための方策の検討が必要です。
- (3) 「エトレ豊中」の商業・公益機能の維持・拡充を図り、豊中駅周辺地域における市民生活の利便性の確保・向上に資するために「安全・安心・誠実」を第一にマネジメントの構築を図りながら、地域の発展や福祉の増進に寄与する等、社会的貢献を果たすことが必要です。

7 経営改革の取り組み（平成 27 年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
財務状況 (利益の確保)	「エトレ豊中」の施設管理・駐車場・商業施設の各部門において、効率的・効果的な運営を推進しています。また、商業施設の共用部や空床を活用した催事コーナーでは、「エトレ豊中」の魅力アップを図るため、地域と密着した販売促進活動を実施しています。	商業施設については、大型店舗の出店など都市間、地域間の競合、業際を超えた競合などがあり、商業施設を抱える市街地再開発ビルは、大変厳しい状況にありますが、空床が発生したときは速やかにテナントを誘致して収益の維持を図る等、引き続き効率的・効果的な経営に努めます。
事業展開	自社所有及び預託を受けた商業床の賃貸経営を効率的・効果的に行うとともに、商業施設相互の調整、建物・施設の管理、市立豊中駅西自動車駐車場の管理運営等の事業を通じ、地域から信頼・愛される企業として存続していくため、より一層地域との連携を深め、更なる発展に寄与できるよう取り組むことで、豊中市の玄関口である阪急豊中駅周辺地域の活性化の一翼を担っています。	商業施設については、阪急豊中駅周辺地域の地域特性を踏まえ、近隣の施設の動向を見ながら、利用者に利便性の高い日常生活に資する商品の提供や公共施設と連携した拠点として、安全・安心・誠実を第一に、マネジメントの構築を図りながら、総合的・効果的な施設管理を進めます。また、「エトレ豊中」専門店街の商業振興につきましては、豊中市・豊中商工会議所の商業振興策等を活用した販売促進活動を行ってまいります。
給与水準について	当社社員は、豊中市の給与基準に準じて賃金を定めておりますが、役員報酬につきましては、平成 12 年 7 月の設立以来、現在まで無報酬である等、人件費の抑制や諸経費の節減に努めています。	今後とも、役員は無報酬を継続する等、人件費の抑制や諸経費の節減に努めます。

8 出資法人等の自己評価

評価の視点	評価	今後の取り組み方針
必要性 ・実施事業は、社会状況、環境変化や市民ニーズに適合しているか	当社は「エトレ豊中」のオープン時から、豊中市の公共施設を含む複合ビルの施設管理、商業床の賃貸事業、市営駐車場の管理・運営等を担ってきたところであり、多くの市民の日常生活を支えるとともに、行政サービスの場を提供してきました。	阪急豊中駅周辺地域の商業施設等の動向を見ながら、「エトレ豊中」に地域が求める機能を維持する事業展開を図る中で、当社が果たすべき地域との連携と地域の発展のための役割の実現に努めます。
効率性 ・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか ・組織体制、人事給与水準は適正か	当社は市立豊中駅西自動車駐車場の供用開始時から、豊中市より利用料金制による管理委託を受け、平成18年度からは指定管理者として受託し、効率的・効果的な運営に努めています。また、役員報酬を無報酬にするとともに、給与制度の見直し、諸経費の抑制等により、固定経費の縮減を図っています。	今後も、ビル管理、商業床賃貸、駐車場管理運営の各部門について、効率的な事業の執行に努めながら、「エトレ豊中」の活性化を進めます。また、管理運営にあたっては、「安全・安心・誠実」を会社の基本とするとともに、限られた社員で効率的・効果的な経営ができるよう、社員一人一人が自己研鑽に努め、引き続き固定経費の縮減の維持・継続を図ります。
有効性 ・意図する成果に有効に結びついているか	当社は、「エトレ豊中」の管理にあたっては、阪急豊中駅周辺の活性化を意識した広報活動やイベントの開催など、地域とコミュニケーションを取りながら業務を実施しています。また、市立豊中駅西自動車駐車場については、利用者の減少傾向が見られますので、「エトレ豊中」をはじめ周辺の商業・業務施設に対する営業活動を進めています。	駐車場事業については、「車離れ」や近隣の土地利用の変化の影響を受けて、利用者数は減少傾向にありますが、商業・業務施設に対する営業活動の継続やパークアンドライド利用の呼びかけ並びに利用料金の見直し・案内表示やゲートの改修等の検討を行うなど、利用者の増加を図ります。また、地域に必要な商業機能や公共施設、駐車場を提供することで、地域の活性化に貢献できるよう努めます。
総合評価	当社は、市街地再開発事業によって整備された「エトレ豊中」のビル管理、商業施設や駐車場の管理運営、市営駐車場の立替取得等によって、豊中市の施策の実現に大きな役割を果たしてきました。今後も、阪急豊中駅周辺地域をはじめとして市民生活の利便性向上及び公共の福祉の増進に寄与するよう努めます。	「エトレ豊中」はオープンから16年目を迎え、今後30年間で建物および設備の機能維持や回復のために必要な長期修繕計画に基づく設備更新等に取り組みながら、「安全・安心・誠実」を当社の基本姿勢としてビル管理にあたります。また、「エトレ豊中」が阪急豊中駅周辺地域の拠点として、多くの市民に利用され、地域の発展に寄与するよう「エトレ豊中」の商業者だけでなく、市民や周辺の商業者等とも連携しながら、地域の発展に努めてまいります。

9 市による評価

評価の視点	評価内容	課題・方向性
<p>団体の存在意義 (必要性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出資目的は薄れていないか ・市の施策の方向性に適合しているか 	<p>本団体は、再開発組合から商業床・月極駐車場を取得し、市営駐車場を立替取得することにより、市街地再開発事業の完成に資するとともに、再開発ビルの管理や商業床・駐車場の運営等を通じて、本市の施策である阪急豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に大きな役割を果たしてきました。</p>	<p>本団体は、市営駐車場を立替取得することを前提として、組織、資金計画が構成されており、それが完了する平成 32 年度以降における本団体の目的や業務について、市の施策の方向性との整合を確認しながら、見直しが必要な時期に差し掛かっていると考えられます。</p>
<p>団体の活動領域 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・出資法人等を活用するメリットはあるか ・出資法人等にしかできないことか 	<p>市が本団体を活用するメリット及び本団体にしかできないことは、市営駐車場を立替取得することによって、市の単年度負担を軽減させることであり、その役割は十分に果たしています。</p>	<p>本団体の主な業務は、平成 32 年度に市営駐車場の立替取得が完了した後は、商業床の運営と再開発ビルの管理になりますが、第三セクターである本団体が当該業務を執行することの適性や必要性を精査し、それに適した体制の構築に向けて準備することが必要と考えられます。</p>
<p>団体と市との関係性 (効率性・有効性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業の成果が市の施策の推進にどれだけ貢献しているか ・市の関与は適切か 	<p>市は本団体を設立することで市街地再開発事業を完成させ、阪急豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」の実現を推進してきました。そのために、市は本団体の設立にあたり、金融機関から市営駐車場の立替取得資金の融資を得るために資本金の 60%を出資する等の条件を受け入れました。</p>	<p>平成 32 年度に市営駐車場の立替取得が完了することで、市街地再開発事業が最終的に完成し、本団体設立の最大の目的が達成されるということが出来ます。その後に残る再開発ビルの管理や商業床の運営等の業務について、市として、また本団体として、どのように関与すべきかについて、精査が必要と考えられます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>市は本団体を設立し、商業床・月極駐車場の取得や、市営駐車場の立替取得をさせることで、市街地再開発事業を完成させ、阪急豊中駅周辺地域の拠点づくりの実現を推進してきました。また、本団体が再開発ビルの管理、商業床の運営、駐車場の管理等の業務を行うことで、その機能の維持が図られる等、本団体は一定の役割を果たしてきたと言えます。平成 27 年度は、商業床賃貸事業にて空床が生じた影響により経常利益が赤字になりましたが、ニーズに合ったテナントリーシングに努めるとともに、経費の削減を図り、収支の改善に取り組むとしています。</p>	<p>平成 32 年度以降も残る再開発ビルの管理や商業床の運営等の業務は、より専門的な知識や経験、民間のノウハウが必要になると考えられますので、今後その業務を担うのが第三セクターである本団体なのか、他の選択肢があるのかについて、検討が必要と考えられます。</p>