

出資法人等評価・カルテシート（平成 25 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（2000 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) 不動産の販売、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

		H23			H24			H25		
		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	5	1	0	6	1	0	6	1	0
職員	常勤	4	0	1	4	0	1	5	0	2
	非常勤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員の平均年間報酬（H24年度、千円）※常勤のみ		*			職員の平均年間給与（H24年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			3,753 千円・55 歳		

3 財務関係

		金額（千円）		
		H22	H23	H24
損益計算書	売上高	529,724	525,318	520,871
	売上原価	479,864	466,713	465,871
	販売費及び一般管理費	45,174	42,406	47,545
	営業外収益	37,985	40,501	31,155
	営業外費用	37,501	34,026	30,638
	経常利益	5,169	22,674	7,972
	当期純利益	2,903	13,169	5,924

		金額（千円）		
		H22	H23	H24
貸借対照表	資産の部合計	1,873,898	1,742,830	1,593,845
	負債の部合計	1,626,047	1,482,561	1,329,152
	（うち有利子負債）	1,410,000	1,269,600	1,129,200
	純資産	247,850	260,269	264,693
	利益剰余金	97,850	110,269	114,693

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H22	H23	H24	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	181,175	177,700	174,311	豊中駅西自動車駐車場の買戻し（平成13～32年度） ※金額は各年度の買戻し支払い額
計		181,175	177,700	174,311	
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	2,800,000	2,800,000	2,800,000	駐車場立替取得資金融資をした金融機関に対する限度額（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		2,890,000	2,890,000	2,890,000	

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	H22	H23	H24
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	1,742,000 人	1,727,000 人	1,733,000 人
駐車場事業	市営豊中駅西自動車駐車場 指定管理業務	利用台数	62,506台	64,342台	64,256台
		(年間)	定期無 73,032台	定期込 80,251台	84,288台
商業床賃貸事業	保有床・預託床のテナント 経営	テナント数*2 (各年4月1日現在)	24/27 区画	25/27 区画	25/27 区画

*1 より適切な来館者推移を見るために、今回の評価から指標を変更しました。

*2 出資法人の所有床・預託床のテナント推移を見るために、今回の評価から指標を変更しました。

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H22	H23	H24
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。	1.0%	4.3%	1.5%
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。	4.8%	4.6%	5.2%
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。	8.5%	8.1%	9.1%
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。	1.2%	5.1%	2.2%
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。	0.3%	1.3%	0.5%
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。	13.2%	14.9%	16.6%
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。	122.3%	114.3%	112.3%
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。	3589.1%	2744.8%	3002.4%

(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 checked="" type="checkbox"/> 予定あり (平成 25 年度予定) <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 済み (年 月)

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	

6 経営上の課題

- (1) 消費の冷え込みや競合店の進出による環境変化等により生じた空床の解消に向け、中長期的なテナントリーディング計画の確立が必要です。
- (2) 持続・安定した会社経営を行うため、組織のマネジメントを行う人材を育成していく必要があります。
- (3) 駐車場利用の増加が必要です。広報・営業活動を継続するとともに、周辺の駐車場の動向を調査し、市と協議して料金設定の検討を行うことが必要です。
- (4) 「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・向上に資することを通じて、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 24 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・商業施設運営の各部門において、効率的・効果的な経営に努めた結果、当期（第 13 期）も 745 万円の営業利益を計上することができました。	商業施設運営部門においては、消費の冷え込みや競合店の進出等の環境変化により、予断を許さない状況ですが、空床が発生したときは速やかにテナントを誘致して利益維持を図る等、引き続き効率的・効果的な経営努力をしていきます。
事業展開	自社所有及び預託店舗床の賃貸経営や商業施設相互の調整、建物・施設の管理、市営豊中駅西自動車駐車場の管理等の事業を通じ、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。	阪急豊中駅周辺地域の地域特性を踏まえ、周辺商業施設の動向を見ながら、「エトレ豊中」が利用者に、利便性の高い日常生活の提供や公共施設と連携した拠点づくりができるよう、安全・安心に配慮しながら施設の総合的・効果的な管理を進めます。
給与水準について	当社は、平成 12 年 7 月の設立以来、現在まで役員報酬の無報酬や人件費の抑制等、諸経費の節減に努めています。	今後とも、役員報酬の無報酬を継続する等、人件費の抑制・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
<p>必要性</p> <p>・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</p>	<p>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、多くの市民に日常生活や行政サービスの場を提供してきました。</p>	<p>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」が地域に求められる機能を維持できるよう図る中で、当社が果たすべき役割の実現に努めます。</p>
<p>効率性</p> <p>・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか</p> <p>・組織体制、人事給与水準は適正か</p>	<p>当社は市営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ていますが、ビル全体を含めて一体的に管理等、効率的・効果的な運営を行っています。また、役員報酬の無報酬、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。</p>	<p>今後も、商業施設、公共施設、駐車場、住宅が複合するビルを一体的に管理運営することで、効率性を維持し、さらにビル全体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」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。</p>
<p>有効性</p> <p>・意図する成果に有効に結びついているか</p>	<p>当社は、「エトレ豊中」の管理にあたっては、阪急豊中駅周辺のさらなる活性化を意識した広報活動やイベントなど、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、市営豊中駅西自動車駐車場については、周辺の商業・業務施設に対する営業活動の成果として、年間利用台数が8万4,288台と、前年度より約4,000台増加しており、来街者の増加に寄与しています。</p>	<p>駐車場事業については、昨今の「車離れ」の影響を受けて時間貸しの利用者数が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の利用の呼びかけ等により、利用者の増加を図ります。また、周辺建築物の建て替えや土地利用の動向を見ながら、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。</p>
<p>総合評価</p>	<p>当社は、施設の管理を総合的・効果的に進め、商業施設における賑わいの回復のみならず、教育・文化都市として、公益施設・駐車場などとの連携を果たしつつ、阪急豊中駅周辺地域における市民生活の利便性向上及び公共の福祉の増進に寄与しています。</p>	<p>「エトレ豊中」はオープンから13年を経過し、大規模修繕が必要な時期に差し掛かっていますが、今後とも管理運営にあたっては「安全・安心」を当社の基本姿勢とし、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るよう努めてまいります。また、「エトレ豊中」の商業者のみならず、市民や周辺の商業者等とも連携しながら、阪急豊中駅周辺地域の発展に寄与してまいります。</p>

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、市の中心核である阪急豊中駅前において、「エトレ豊中」のオープン時から、本市の公共施設を含む複合ビルの総合管理、商業床の賃貸事業、市営駐車場の立替取得と管理・運営等を担ってきたところであり、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」の実現や、市の財政負担の軽減に貢献してきました。</p>	<p>阪急豊中駅周辺地域は本市の中心核として、商業等の機能の集積が期待される場所ですが、土地・建物利用が変化しており、商業施設や駐車場の機能低下が懸念される中で「エトレ豊中」が、本市が示す方向性にそって、地域に必要な機能を維持・拡充するために、本団体が果たすべき役割は大きいと考えられます。</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>本団体は、本市の施設と民間の店舗・住宅が併存する「エトレ豊中」において、民間活力を活かした良好な管理と商業施設の効率的な運営、本市の駐車場の適切な管理運営等に一定の機能を果たしてきました。また、本市に代わって市営駐車場を立替取得することによって、本市の単年度負担の軽減に貢献してきました。</p>	<p>引き続き、本団体が「エトレ豊中」について、駐車場を含めた良好かつ効率的な管理運営を通じて、本市の施策である阪急豊中駅周辺地域の活性化に、民間活力を活かして寄与することが期待されます。また、本市が本団体を設立した目的の中にある市営駐車場の立替取得については、当面の間、本団体の重要な役割と考えられます。</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>本団体の設立にあたっては、民間の出資者の協力を得るために本市は資本金の60%を出資しており、本団体の経営に最大の株主として発言権を有しており、「エトレ豊中」が適切に管理され、阪急豊中駅周辺地域の拠点として機能するよう、両者で協議・調整を行っています。</p>	<p>今後も、本団体が「エトレ豊中」の管理を通じて阪急豊中駅周辺地域の活性化に寄与し、市の施策の実現に貢献することが期待されます。今後も、役員報酬を支給しない等、人件費の抑制や諸経費の節減に努める中で、社会経済情勢の影響を受けやすい店舗床の賃貸経営を抱えるという厳しい条件下ではありますが、本市と団体間で、連絡や情報共有を密に行い、適切に管理運営されるよう図ります。</p>
<p>総合評価</p>	<p>本団体は設立以来、景気の低迷が続く中で13期連続の黒字を計上しており、「エトレ豊中」の建物・施設の管理も、店舗床の経営も、駐車場の指定管理も、各事業に要する経費を収益によって賄っており、健全な経営を維持していると評価できます。そのことによって阪急豊中駅周辺地域に商業機能、駐車場サービスを提供し、同地域の活性化に一定の貢献を果たしてきました。</p>	<p>「エトレ豊中」はオープンから13年を経過し、本市が負担している市営駐車場の維持工事費が大きくなっており、建物・施設全般についても、大規模修繕が必要な時期に差し掛かっています。このような中で、本団体が主導性を発揮して、「エトレ豊中」が阪急豊中駅周辺地域の「顔」となる施設として、利用者や市民のニーズに応え、魅力を持ち続けることができるよう、適切に管理されることが期待されます。</p>