

平成 24 年度

出資法人等評価・カルテシート

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

		H22			H23			H24		
		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	5	1	0	6	1	0
職員	常勤	4	0	1	4	0	1	4	0	1
	非常勤	0	0	0	0	0	0	0	0	0
役員の平均年間報酬 (H23年度、千円) ※常勤のみ		*			職員の平均年間給与 (H23年度、千円) ※常勤のみ			4,038		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H21	H22	H23
損益計算書	売上高	525,063	529,724	525,318
	売上原価	465,016	479,864	466,713
	販売費及び一般管理費	44,426	45,174	42,406
	営業外収益	45,393	37,985	40,501
	営業外費用	44,050	37,501	34,026
	経常利益	16,964	5,169	22,674
	当期純利益	12,064	2,903	13,169

		金額(千円)		
		H21	H22	H23
貸借対照表	資産の部合計	2,004,393	1,873,898	1,742,830
	負債の部合計	1,757,946	1,626,047	1,482,561
	(うち有利子負債)	1,550,400	1,410,000	1,269,600
	純資産	246,448	247,850	260,269
	利益剰余金	96,448	97,850	110,269

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H21	H22	H23	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	187,757	181,175	177,700	豊中駅西自動車駐車場買戻し（平成12～32年度）
計		187,757	181,175	177,700	
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	駐車場取得資金の融資に対する限度額（平成12～32年度）
	出資金	90,000	90,000	90,000	平成12年7月出資
	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	H21	H22	H23
ビル管理運営事業	建物及び設備の総合管理	来館者数（年間）	3,200,000 人	3,480,000 人	3,450,000 人
地下駐車場事業	市営豊中駅西自動車駐車場 指定管理業務	駐車利用台数（年間）	62,554台	62,506台	64,342台
			定期無	73,169台	73,032台
商業床賃貸事業	テナント誘致・施設展開	営業店舗数	44	44	43

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H21	H22	H23
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%	1.0%	4.3%
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。	5.1%	4.9%	4.7%
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%	8.5%	8.1%
自己資本当期利益率 (%) 当期利益/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。	4.9%	1.2%	5.1%
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。	0.8%	0.3%	1.3%
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。	12.3%	13.2%	14.9%
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。	125.4%	122.3%	114.3%
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。	3804.4%	3589.1%	2744.8%

(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月から2016年3月	

6 経営上の課題

- 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レーシング計画の確立が必要です。
- 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。
- 豊中駅前に立地する「エトレ豊中」を管理する複合ビル運営会社として、教育・文化都市としての公益施設や駐車場などと連携を果たしつつ、市民生活の利便性向上及び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 23 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)	施設管理・商業賃貸・駐車場各部門等の業務執行におきましては、効率的・効果的な経営に努めた結果、当期（第 12 期）の営業利益は前期比の 3 倍 1,619 万円、経常利益は前期比の 4 倍 2,267 万円の黒字となりました。	部門別のうち、商業賃貸部門におきましては、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。今後の利益維持を図るためには、引き続き、効果的・効率的な経営努力を図っていく必要があります。
事業展開	当社は、自社物件及び賃貸店舗のリースや組合法人からの受託業務、自社所有及び市営豊中駅西自動車駐車場指定管理業務などの事業を行っています。	豊中市の玄関であります阪急電鉄・豊中駅前の立地特性を踏まえつつ、「エトレ豊中」における運営・管理業務におきましては、今後とも利用者の皆様の安全・安心を優先し、施設の管理を総合的・効果的に進めていきます。
給与水準について	当社は、平成 12 年 7 月の設立以来、役員報酬の無報酬を維持するなど人件費の抑制や諸費用（販売費及び一般管理費）の節減に努めています。	今後とも、役員報酬の無報酬や人件費の抑制・諸経費（販売費及び一般管理費）の節減に努めるとともに従業員のキャリア管理、人材の育成を進めていきます。

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>「エトレ豊中」のオープン時から、複合ビルの管理・運営業務や商業床の賃貸事業を担ってきましたノウハウとネットワークを活かしつつ、効率的・効果的に事業運営が行われていると考えています。</p>	<p>駅前周辺のまちづくりの動きにも注視しながら、中・長期的な視点に立った事業展開や戦略的な経営を行うため、経営資源をマネジメントする人材登用も視野に入れた取り組みを進めていきます。</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>平成18年度から、豊中市より市営豊中駅西自動車駐車場指定管理事業を受託していますが、設立時からビル管理運営会社として蓄積された経験と実績により効率的・効果的な運営を行っています。また、役員報酬の無報酬や給与制度の見直しにより、諸経費（販売費や一般管理費）の固定的な管理経費の縮減を図っています。</p>	<p>今後も、複合ビルの特性を活かし、商業施設、公共施設、駐車場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。ビル管理運営会社として、「安全・安心」を会社の基本姿勢とし、社員一人ひとりが基本理念に立ちつつ、自己研鑽を図り、安定的・継続的な経営に努めます。また、効率的・効果的な経営努力により、引き続き固定的な管理経費の縮減を図り持続可能な健全経営に努めます。</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>再開発ビルの管理だけでなく、豊中駅周辺のまちづくり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。その結果、駅前の都心ゾーン全体の活性化につながっています。</p> <p>また、市営豊中駅西自動車駐車場指定管理事業の実施にあたっては、周辺事業者等への営業の成果があり、昨年の年間利用台数は8万251台（前期7万3,032台）で、前年比約10%の増となりました。</p>	<p>駐車場事業については、年間利用台数は減少傾向にありましたが、平成23年度は平成22年度を上回りました。さらなる利用の拡大を図るため、自社で作成した冊子などを活用し、パークアンドライドの推進など、当該駐車場が幅広く利用されるよう、一層の広報活動を進めます。</p> <p>商業床賃貸事業については、経営する27店舗を効率的・効果的に運営するとともに、現状空床となっている床利用が早期に行われるようにテナント誘致を図ります。</p> <p>また、引き続き地元商店会等と協働し、豊中駅前のまちづくりに貢献できるよう努めます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>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、駅前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>ビル管理運営会社としては「安全・安心」を会社の基本姿勢とし、現況の資源を最大限に活用しつつ、施設建物内はもとより、地域住民や行政機関などとの連携を図りながら、安定的・継続的な経営に努めます。</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となる豊中駅前のみちづくりにおいて、駅前再開発ビルの良好な管理運営を設立当初から継続して行い、地元商店街との協働や市の事業への参加等、豊中駅前の活性化に寄与しており、市の施策である「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に適合しています。</p>	<p>複合ビルの運営は、景気の変動や周辺環境の変化による影響が大きく、油断できないものであることから、現在の良好な状況に満足することなく、常に市場の動向に意識を向けるなど、向上心を持って業務に当たられることが望まれます。また、引き続き周辺店舗等と協力し、豊中駅周辺の活気あふれるまちづくりの推進に貢献されることが期待されます。</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、民間ならではの豊富な経験から培ったノウハウを活かし、豊中駅前再開発ビルの良好な管理運営の実施、継続にとどまらず、地元商店街と連携したイベントの実施や広報、市の啓発活動への参加等、豊中駅前にぎわいづくりの一端を担っています。また、市OB職員が在籍していることもあり、市の施策を十分に理解し、協力をしており、業務の遂行に当たっては市の施策に合うよう配慮されています。</p>	<p>今後も市の施策を十分理解し、民間ならではのノウハウを活かしながら、豊中駅周辺のまちづくりや、時代のニーズに合った提案・活動を行い、新しい事業展開も視野に入れながら、さらに豊中駅前の活性化に努めていただきたいと思います。また、地元住民や商店街との良好な関係を維持し、今後も引き続き民間と公共との橋渡し役を担っていくことが期待されます。</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>再開発ビルの管理運営が市の施策からはずれないよう、市は60%の出資をすることで株主として発言権を有しており、適切に関与しています。本団体が管理運営業務を担っている再開発ビルは豊中駅前の中心に位置しており、その業務が良好に遂行されることにより、駅周辺全体の活性化につながり、「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に貢献しています。また、本団体は再開発ビルの地階に設置された市営駐車場の指定管理者として、利用料金制で管理運営業務を実施しており、ビル全体の管理業務と一体的に管理運営を行うことで、効率的かつ効果的に業務を行っています。</p>	<p>今後も市の施策への理解・協力や地元商店街等との連携を継続するとともに、再開発ビルのさらなる活性化を目指し、景気の動向、周辺環境の変化や地元住民のニーズを鑑みながら、新たな独自事業への取組についても検討を始めていただきたいと思います。また、経費削減や市営豊中駅西自動車駐車場にかかる近隣への営業活動など、着実に収支の伸びに繋がった活動については引き続き取り組みを進めていただきたいと思います。また、指定管理者である市営自動車駐車場管理運営業務の遂行においては、特に、運営会議等で市と連絡や情報共有を密に行い、適切な管理運営に努めていただきたいと思います。</p>
<p>総合評価</p>	<p>本団体は設立以来12期連続の黒字経営で、市の補助金や指定管理料もなく、自社の事業における収益のみによって、良好な経営を行っており、健全な経営状況であると評価できます。業務内容についても、市の施策を十分理解し、良好な再開発ビルの管理運営を行うなど、市の施策に合った業務遂行に努めています。また、市営駐車場の指定管理業務についても平成23年度は、年々減少傾向にあった利用台数を回復させるなど、営業努力による成果をあげており、評価できます。</p>	<p>平成23年度は経費削減や駐車場事業収入の増加により収益が大幅に伸びていますが、今後も景気の変動、近隣商業施設の建替えなどによる周辺環境の変化および地元住民のニーズの動向を注視し、新たな独自事業の展開も検討しながら、健全な経営の維持、発展に努めていただきたいと思います。</p>