

## 出資法人等評価・カルテシート（令和5年度分）

商法法人用

## 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 都市整備課
設立年月日	平成12年7月7日	代表者	代表取締役 菊池 秀彦
基本金・資本金	資本金等 150,000,000円 うち資本金 90,000,000円 資本準備金 60,000,000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、市場調査の研究及び指導業務 (5) 公共施設の管理運営に関する受託事業		

## 2 役員・職員関係

各年4月1日現在

		R3			R4			R5		
			市職員	市OB		市職員	市OB		市職員	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	1	0	0	1	0	0	1	0	0
	非常勤	3	0	0	3	0	0	3	0	0
役員の平均年間報酬（R4年度、千円）※常勤のみ		（役員は無報酬）			職員の平均年間給与（R4年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			*		

## 3 財務関係

		金額（千円）		
		R2	R3	R4
損益計算書	売上高	144,956	152,520	153,055
	売上原価	101,891	104,717	105,794
	販売費及び一般管理費	35,300	33,460	33,707
	営業外収益	9	13	4
	営業外費用	0	0	0
	経常利益	7,773	14,356	13,557
	当期純利益	6,995	14,834	14,005

		金額（千円）		
		R2	R3	R4
貸借対照表	資産の部合計	230,138	237,806	250,225
	負債の部合計	44,830	37,663	36,828
	（うち有利子負債）	0	0	0
	純資産	185,309	200,142	213,397
	利益剰余金	35,309	50,142	63,397

#### 4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		R2	R3	R4	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	0	0	0	
計		0	0	0	
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	0	0	0	
	出資金	90,000	90,000	90,000	
	その他	0	0	0	
計		90,000	90,000	90,000	

#### 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	R2	R3	R4
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)	1,910,000 人	1,872,000 人	1,965,000 人
駐車場事業	月極駐車場の経営	月極駐車場契約台数 (各年4月1日現在) [全35区画]	28台	27台	30台
商業床賃貸事業	自社所有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5区画]	5区画	5区画	5区画

## (2) 財務指標

指標	視点	内容	R2	R3	R4
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。	5.4%	9.4%	8.9%
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。	13.9%	12.8%	12.8%
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。	24.4%	21.9%	22.0%
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%	7.4%	6.6%
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。	3.4%	6.0%	5.4%
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。	80.5%	84.2%	85.3%
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。	88.0%	78.5%	75.5%
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。	269.5%	358.9%	409.4%

## (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 type="checkbox"/> 予定あり ( 年度予定) <input type="checkbox"/> なし <input checked="" type="checkbox"/> 済み (2023年4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 (決算公告等)、市に閲覧用資料設置)
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

## 6 経営上の課題

- 「エトレ豊中」が多くの方に利用され、親しまれるよう、地域に必要な商業や行政サービスなどの場の提供を安全・安心に継続するとともに、利用者のニーズに沿った事業を進める必要があります。また、「エトレ豊中」の多岐にわたる機能の確保を図るため、良好な維持管理・運営を計画的に進める必要があります。
- 豊中市や関係事業者等と連携し、阪急豊中駅に直結した好立地を活かしつつ、阪急豊中駅周辺地域の活性化・発展に寄与するよう努めていく必要があります。
- ビル管理・商業床賃貸・駐車場の各事業について、中期を展望しながら、諸経費の節減を通じて効果的・効率的な事業運営を進め、収益の確保を図る必要があります。

## 7 経営改革の取り組み（令和4年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
事業展開 (エトレ豊中のビル管理・商業床賃貸・駐車場の各事業)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エトレ豊中の敷地及び共用部分の適切な管理を進めるため、業務契約の更新にあたり仕様の見直し等を行いました。</li> <li>・生活必需物資の販売や生活必需サービスの提供などの場の確保に努めました。</li> <li>・新型コロナウイルスの感染リスク低減に留意しながら、エトレとよなか専門店街の販売促進活動を行いました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エトレ豊中の施設・設備の経年化をふまえた計画的な維持・修繕を進めます。</li> <li>・所有商業床等の賃貸事業、施設の利便性向上等に向けた共用スペースの活用などを実施します。また、一体的運営を通じた商業機能の維持・向上に努めます。</li> <li>・所有平面駐車場の適切な管理を進め、月極駐車場として売上の確保に努めます。</li> </ul>
経営管理等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エトレ豊中の大規模修繕工事（2030年度実施予定）で、当社が応分の負担をするために必要な資金を確保するため、2021年度末の剰余金のうち4千万円を修繕積立金として積み立てました。</li> <li>・各事業の効率的・効果的な運営を通じて諸経費の節減に努めました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インボイス制度や電子帳簿保存法への対応を含めた事務事業の見直し等を進めます。</li> <li>・引き続き諸経費の節減を図るとともに、的確な運営管理を通じて、経営基盤の安定強化と経営健全化に努めます。</li> </ul>
給与水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員報酬は引き続き無報酬としました。</li> <li>・従業員の給与等は豊中市の給与体系を準用しており、当社の就業規則その他関係規程を点検し所要の改正を行いました。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役員報酬の無報酬を継続します。</li> <li>・経営目標を踏まえ、事業規模に見合う組織・人員体制のもと、引き続き人件費の抑制に努めます。</li> </ul>

## 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	<p>当社は、豊中駅前に立地しまちの顔となる再開発ビル「エトレ豊中」をオープン時から良好に維持管理するとともに、管理組合の円滑な運営と共用部分の良好な運営を図るため2000年に設立されました。</p> <p>機能が商業・公益施設・駐車場・住宅と多岐にわたる複合共同ビルであり、さまざまな利害調整が必要になることから、堅固な管理運営体制が求められます。</p> <p>社会・経済環境や消費者の購買行動の変化、施設の経年化、さらに新型コロナウイルス感染症の影響などが加わる中で、関係者等と連携し、地域に必要な商業や行政サービスなどの場の提供等に努めています。</p>	<p>中期経営計画に掲げた〈企業の使命〉を踏まえ、的確な経営管理、事業運営を進めます。</p> <p>〈企業の使命〉 阪急豊中駅前に立地し、まちの顔となる複合共同ビル「エトレ豊中」の良好な維持管理、管理組合の円滑な運営と共用部分の良好な運営を通じて、地域に根ざした施設として市民生活を支え、行政サービスの場を提供するとともに、豊中駅周辺地域の活性化に寄与します。</p>

<p>効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・人的・物的な経営資源は有効に活用しているか</li> <li>・組織体制、人事給与水準は適正か</li> </ul>	<p>市営駐車場の立替取得及び運営管理の終了、預託を受けた商業床の事業譲渡など、当社の担う事業内容が変化する中、組織・人員体制の見直しなどを進め、効果的・効率的な運営管理に努めています。</p> <p>限られた組織・人員体制のもと、豊中市や関係事業者等とも連携し、地域に根ざした施設としての取り組みを進めています。</p> <p>役員報酬を無報酬にするとともに、人件費の抑制や諸経費の縮減など、固定経費の縮減を図っています。</p>	<p>今後とも、ビル管理事業、商業床賃貸事業、駐車場事業の各事業について、効果的・効率的な事業運営に努めながら、「安全・安心・快適」を基本に、地域に根ざした施設として、「エトレ豊中」の活性化を推進します。</p> <p>役員報酬の無報酬を継続するとともに、効果的・効率的な事業運営を図り、経営基盤の充実と経営健全化に努めます。</p>
<p>有効性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・意図する成果に有効に結びついているか</li> </ul>	<p>豊中駅前に立地しまちの顔となる「エトレ豊中」の良好な維持管理、管理組合の円滑な運営と共用部分の良好な運営を通じ、豊中駅周辺の市民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。</p> <p>また、地域に根ざした施設として、阪急豊中駅周辺の活性化に向けた取り組みやイベント開催など、利用者のニーズに沿った業務を推進しています。</p>	<p>阪急豊中駅に直結した好立地を活かしつつ、地域に必要な商業活動を安全・安心に維持継続し、豊中駅周辺の市民生活を支えるとともに、行政サービスの場などを提供し、地域の活性化に向けた取り組みを進めます。</p>
<p>総合評価</p>	<p>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」ビルの管理、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。</p> <p>また、豊中駅周辺の市民生活を支え、行政サービスの場を提供するとともに、阪急豊中駅周辺地域の活性化に向けた取り組みなどを進めています。</p>	<p>「エトレ豊中」の施設・設備の経年化に伴う不具合への対応を含め、計画的に機能維持・確保を図るため、長期修繕計画に沿った取り組みを進めるなど、「安全・安心・快適」なビル管理を推進していきます。</p> <p>また、豊中市や関係団体等との連携を図りながら、「エトレ豊中」が阪急豊中駅周辺の拠点として、多くの市民に利用され、親しまれ、地域の活性化・発展に寄与するよう努めていきます。</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"> <li>・ 出資目的は薄れていないか</li> <li>・ 市の施策の方向性に適合しているか</li> </ul>	<p>多数の権利者からなる再開発ビルの利害調整も含めた住宅、商業床及び平面駐車場等の管理運営を通じて、市の施策である豊中駅周辺地域の「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に寄与しています。</p>	<p>今後も「地域特性を活かした都市の拠点づくり」に寄与するため、所有床の賃貸条件の見直し等について検討するとともに、商業拠点の空洞化防止を図り、にぎわいの創出など、市の施策の推進に寄与するよう、団体のあり方について検討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"> <li>・ 出資法人等を活用するメリットはあるか</li> <li>・ 出資法人等にしかできないことか</li> </ul>	<p>再開発当時からの背景を踏まえた権利者間の調整など一貫した取り組みにより、市の施策である「地域特性を活かした都市の拠点づくり」の実現を推進するための運営を行うことが出来ます。</p>	<p>所有床の運営及び再開発ビルの管理事業が主な業務となる事から、団体として必要な体制の構築について再検討し、地域特性を活かした駅周辺の拠点在り方について、権利者との調整を行い検討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"> <li>・ 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</li> <li>・ 市の関与は適切か</li> </ul>	<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、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。 本団体は民間事業者と協力し、商業拠点の空洞化防止のため、地域特性に応じたテナントリーシングにより適切な運営管理が行われています。</p>	<p>新型コロナウイルス感染症の蔓延や急激な物価上昇等で社会環境が大きく変化する中、所有床の運営や再開発ビルの管理等の業務において、本団体と民間事業者が協力して、当再開発ビルが豊中駅周辺地域の活性化やにぎわいの創出に資する施設となるためのリーシング等について継続的に検討していくことが必要です。</p>
<p>総合評価</p>	<p>市は本団体を設立し、市街地再開発事業を完成させ、豊中駅周辺地域の地域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、平面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いえます。引続き地域特性に合ったテナントリーシングに努めるとともに、さらなる経営の改善に取り組む必要があります。</p>	<p>今後も、想定されるビル全体の大規模修繕に備えつつ、本団体の健全な業務運営を図ることが求められるとともに、商業拠点の空洞化防止を図り、市の施策の推進に寄与するよう、第3セクターとしての団体のあり方についても検討が必要です。</p>