

出資法人等評価・カルテシート（令和元年度分）

1 出資法人等の概要

団体名	豊中市管理株式会社		
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 菊池 秀彦
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

		H29			H30			H31		
		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	5	0	2	5	0	2	2	0	0
	非常勤	1	0	1	1	0	1	1	0	1
役員の平均年間報酬（H30年度、千円）※常勤のみ		（役員は無報酬）			職員の平均年間給与（H30年度、千円）・平均年齢 ※常勤のみ			3,835 千円・57.4 歳		

3 財務関係

		金額（千円）		
		H28	H29	H30
損益計算書	売上高	503,412	492,041	747,159
	売上原価	476,351	466,411	727,348
	販売費及び一般管理費	56,635	51,238	47,986
	営業外収益	16,640	14,243	12,027
	営業外費用	16,700	13,177	12,016
	経常利益	△20,633	△24,542	△28,164
	当期純利益	△20,162	△23,917	△27,657

		金額（千円）		
		H28	H29	H30
貸借対照表	資産の部合計	1,011,660	839,460	367,944
	負債の部合計	768,260	620,728	176,868
	（うち有利子負債）	567,600	427,200	0
	純資産	243,400	218,733	191,076
	利益剰余金	93,400	68,733	41,076

4 市の財政的関与の状況

(単位：千円)

		H28	H29	H30	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	160,373	156,850	444,126	豊中駅西自動車駐車場の立替取得分の買戻し（平成13年～平成32年）金額は、平成29年度までは各年度の買戻し支払額、平成30年度は一括買戻し支払額
計		160,373	156,850	444,126	
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	599,468	445,891	0	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各年度末の限度額、平成30年度末に一括買戻したため、損失補償が解消した。
	出資金	90,000	90,000	90,000	
	その他	0	0	0	
	計	689,468	535,891	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	H28	H29	H30
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）	1,579,000 人	1,665,000 人	2,020,000 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	自動車駐車場利用台数（年間〔定期利用含む〕）	78,511 台	75,132 台	73,886 台
商業床賃貸事業	自社所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28区画〕）	24 区画	25 区画	26 区画

(2) 財務指標

指標	視点	内容	H28	H29	H30
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。	△4.1%	△5.0%	△3.8%
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。	7.0%	6.5%	3.9%
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。	11.3%	10.4%	6.4%
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。	△8.3%	△10.9%	△14.5%
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。	△2.0%	△2.9%	△7.7%
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。	24.1%	26.1%	51.9%
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。	113.5%	132.7%	148.1%
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。	1,721.7%	1,422.2%	179.0%

(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 (H31年 4月) 給与改定

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 type="checkbox"/> 事務所備え付け <input checked="" type="checkbox"/> その他 (官報掲載 (決算公示)、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
豊中市立豊中駅西自動車駐車場	平成23年4月～平成28年3月 平成28年4月～平成31年3月	

6 経営上の課題

- (1) 不動産需要が急速に変化する中、預託を受けた商業床の経営が非常に厳しい状況にあるため、契約条件の見直し、契約の合意解約等による経営改善に向けた関係団体等の協議や入居テナントの維持・確保の具体化、「エトレ豊中」の不動産価値の維持・向上が図れる事業展開を検討していく必要があります。
- (2) 経営の安定化を図っていくためには、人的リソースの効率的な配置や人件費をはじめとする一般管理費の縮減の取り組みを推進していく必要があります。
- (3) 豊中市や関係事業者等との連携を図りながら、豊中駅周辺の活性化・発展する取り組みを推進し、「エトレ豊中」の商業・公益機能を充実していく必要があります。

7 経営改革の取り組み（平成30年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
財務状況 (利益確保)	「エトレ豊中」の施設管理、駐車場、商業施設の各分野において、効率的・効果的な運営に努めています。また、商業施設の共用部や空床を活用した催事については、「エトレ豊中」利用者のニーズに沿った販売促進活動を推進しています。	商業施設については、業際を越えた競合や利用者ニーズの多様化、ネット社会の進展など、商業施設を取り巻く環境が非常に厳しい中、集客に繋がるテナント誘致に努めます。また、駐車場事業については、平成30年度末で市営駐車場の廃止による指定管理業務が終了したため、今後は所有駐車場（月極駐車場）のみの運営となり、維持管理経費の縮減を図りながら、収益性の確保に努めます。
事業展開	自社所有及び預託を受けた商業床の賃貸事業を行うとともに、商業施設相互の調整、建物・設備の管理、駐車場の運営管理等を通じ、地域から信頼される企業として存続していくため、関係事業者や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みを進め、阪急豊中駅周辺の活性化の一翼を担っていくこととします。	商業施設については、阪急豊中駅前という立地や地域特性を活かし、利用者のニーズに沿った商品・サービスの提供や公共施設と連携した豊中駅前の拠点として、「安全・安心・快適」な事業運営を推進しながら、効果的な施設の運営管理に努めていきます。また、「エトレ豊中」専門店街の商業振興が図れるような販売促進活動を推進していきます。
給与水準について	当社社員の給与は、豊中市の給与規準を参考に定めておりますが、役員報酬につきましては、当社設立以来無報酬とするなど、人件費の抑制や経費の削減に努めております。	役員報酬の無報酬を継続するとともに、効果的・効率的な人的リソースに努めるなど、人件費の抑制と諸経費の縮減に努めます。

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」のオープン時から公共施設や住宅を含む複合ビルの施設管理事業、商業床の賃貸事業、市営駐車場の運営管理等を担ってきたところであり、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。	豊中駅周辺地域の商業施設の動向を見極めながら、「エトレ豊中」においては地域が求める機能を維持する事業展開を推進する中、当社が果たすべき役割として、地域と連携しながら、地域活性化の取り組みに努めていきます。
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、豊中市から利用料金制による運営管理、平成18年度からは指定管理者として運営管理を受託し、効果的・効率的な運営管理に努めています。また、役員報酬を無報酬にするなど、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。	今後とも、ビル管理事業、商業床賃貸事業、駐車場運営管理事業の各事業については、効果的な事業運営に努めながら、「エトレ豊中」の活性化を推進していきます。また、管理運営にあたっては、「安全・安心・快適」を基本理念に、社員一丸となって効果的・効率的な事業運営が図れるよう、引き続き固定経費の縮減に努めていきます。

<p>有効性 ・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、阪急豊中駅周辺の活性化に向けた広報活動やイベント開催など、地域と連携を図りながら業務を推進しています。また、市立豊中駅西自動車駐車場については、利用者が減少しつつある中、「エトレ豊中」商業者や周辺企業と連携を図りながら利用者の促進に取り組んでいます。</p>	<p>駐車場事業については、平成 31 年 3 月で市営駐車場の廃止により指定管理業務を終了することとなりましたが、自社所有駐車場（月極）の効率的な運営を推進し、収益の安定化に取り組んでいきます。</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。今後も、阪急豊中駅周辺地域の活性化・発展に努めていきます。</p>	<p>「エトレ豊中」は、平成 12 年のオープン以来 18 年目を迎えており、平成 27 年度においては建物（外壁等）の大規模修繕を行ってきたが、各種設備においては経年劣化が進行しており、計画的な各種設備の機能維持・確保を図っていく必要があるため、長期・短期修繕計画を作成し、その計画を参考に取り組みを進め、「安心・安全・快適」なビル管理を推進していきます。また、「エトレ豊中」の商業者のみならず、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
団体の存在意義 (必要性) <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寄与するとともに、再開発ビルの管理や商業床・駐車場の運営を通じて、本市の施策である阪急豊中駅周辺地域の「地域特性を生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>本団体の目的のひとつである市営駐車場の立替取得については、本年3月に繰上げ返済を行いました。そのため、市の駐車場管理事業がなくなったことや商業床賃貸事業のうち、預託床を事業譲渡する方向で検討していることから、第3セクターとしての団体のあり方について再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>
団体の活動領域 (効率性・有効性) <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>市営駐車場の立替取得の返済が本年3月に完了したことにより、第3セクターとしての団体の役割のひとつが果たされた中、今後は所有床による商業床賃貸事業及び再開発ビルの管理事業が主な業務となることから、団体として必要な体制の構築について再検討することが必要と考えられます。</p>
団体と市との関係性 (効率性・有効性) <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「地域特性を生かした都市拠点づくり」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>市営駐車場の立替取得の返済が完了したことにより、本団体の当初の目的のひとつが達成されたことから、今後商業床の運営や再開発ビルの管理等の業務を行う中で団体と民間事業者が協力して、当ビルが豊中駅周辺の活性化に資する施設となるために検討していくことが必要です。</p>
総合評価	<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ことができます。平成27年度以降、商業床賃貸事業にて空床が生じた影響により経常利益の赤字が続いているため、ニーズに合ったテナントリーシングに努めるとともに、賃貸条件の見直し等により経費の削減を図り、収支の改善に取り組む必要があります。</p>	<p>平成31年以降は市営駐車場の管理業務終了や預託床の事業譲渡に伴い、事業縮小が見込まれる中、それに見合う人員体制の見直し等の効率的かつ健全な運営が行えるよう検討する必要があると併に、第3セクターとして団体の今後のあり方についても検討していくことが必要です。</p>