

出資法人等評価・カルテシート (令和2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

		H30			R元			R2		
		市職員	市OB		市職員	市OB		市職員	市OB	
役員	常勤	1	0	1	0	0	0	0	0	0
	非常勤	6	1	0	7	1	1	5	1	0
職員	常勤	3	0	1	1	0	0	2	0	1
	非常勤	3	0	0	4	0	0	3	0	0
役員の平均年間報酬 (R元年度、千円) ※常勤のみ		(役員は無報酬)			職員の平均年間給与 (R元年度、千円)・平均年齢 ※常勤のみ			*		

3 財務関係

		金額(千円)		
		H29	H30	R元
損益計算書	売上高	492,041	747,159	182,608
	売上原価	466,411	727,348	138,688
	販売費及び一般管理費	51,238	47,986	37,955
	営業外収益	14,243	12,027	6
	営業外費用	13,177	12,016	0
	経常利益	▲24,542	▲28,164	5,971
	当期純利益	▲23,917	▲27,657	▲12,763

		金額(千円)		
		H29	H30	R元
貸借対照表	資産の部合計	839,460	367,944	221,046
	負債の部合計	620,728	176,868	42,732
	(うち有利子負債)	427,200	0	0
	純資産	218,733	191,076	178,313
	利益剰余金	68,733	41,076	28,313

4 市の財政的関与の状況

(単位:千円)

		H29	H30	R 元	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	156,850	444,126	0	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		156,850	444,126	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	445,891	0	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	535,891	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	H29	H30	R 元
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)	1,665,000 人	2,020,000 人	2,087,000 人
駐車場事業	市立豊中駅西自動車駐車場の指定管理（平成31年3月終了）	自動車駐車場利用 台数（年間〔定期 利用含む〕）	75,132 台	73,886 台	—
	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〕）	27 台	28 台	26 台
商業床賃貸事業	預託を受けた商業床のテナント経営（令和元年6月終了）	テナント入居区画 数（各年4月1日現 在〔全28区画〕）	25 区画	26 区画	27 区画
	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	H29	H30	R 元
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。	▲5.0%	▲3.8%	3.3%
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。	6.5%	3.9%	10.6%
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。	10.4%	6.4%	20.8%
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。	▲10.9%	▲14.5%	▲7.2%
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。	▲2.9%	▲7.7%	2.7%
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。	26.1%	51.9%	80.7%
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。	132.7%	148.1%	88.7%
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。	1,422.2%	179.0%	293.0%

(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 (2019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 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

6 経営上の課題

<p>(1) 市街地再開発ビルの商業施設運営が厳しさを増す中、駅前立地等を活かしつつ、地域に根ざした施設として、「エトレ豊中」の価値の維持・向上が図れる事業展開を検討していく必要があります。</p> <p>(2) 経営の安定化を図っていくためには、事業規模に見合う組織・人員体制のもと、諸経費縮減の取り組みを推進していく必要があります。</p> <p>(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。</p>
--

7 経営改革の取り組み（令和元年度）

項目	取り組み内容	今後の課題・方向性
事業展開	<p>エトレとよなか専門店の自社所有床及び預託床にかかる「商業床賃貸事業」、エトレ豊中管理組合法人からの受託業務に基づく共用部分の「ビル管理事業」、そして「駐車場事業」では地下駐車場の管理運営を行ってきました。</p> <p>このうち「商業床賃貸事業」では、預託床の賃貸借契約の地位承継を令和元年6月末に行い、当社は営業上の対応などの業務を受託することとしました。</p> <p>なお、「駐車場事業」は、市営駐車場の指定管理業務が平成30年度末で終了し、所有駐車場のみの運営となりました。</p>	<p>商業ビルを取り巻く商業環境は、社会・経済環境や消費者の購買行動が変化する中、引き続き厳しい状況にあり、さらに、新型コロナウイルス感染症対策などの影響も加わります。このような状況は「エトレ豊中」も例外ではありませんが、阪急豊中駅に直結した好立地を活かしつつ、地域に根ざした施設として、「商業床賃貸事業」、「ビル管理事業」、「駐車場事業」を通じて、ビルの活性化に向けた取り組みを進めます。</p>
財務状況 (利益確保)	<p>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。</p> <p>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、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。</p> <p>「商業床賃貸事業」では、預託床の賃貸借契約の地位承継及び所有床の一部店舗の賃料見直しを行い、事業収益が改善しました。なお、特別損失として、預託床の賃貸借契約の地位承継に伴って発生した固定資産除却損1,896万円を計上しています。</p>	<p>「商業床賃貸事業」における預託床の賃貸借契約の地位承継、「駐車場事業」における市営駐車場の指定管理業務の終了により、当社の担う事業内容が大きく変化しています。令和元年度は特別損失の計上により5期連続の赤字決算となりましたが、経常収支としては黒字を確保しました。</p> <p>今後も、事業全体の見直しとともに、事業規模に見合う組織・人員体制のもと、諸経費の節減を図りながら、経営基盤の充実と経営健全化の推進を図ります。</p>
給与水準について	<p>当社社員の給与は豊中市の給与体系を準用し、役員報酬については当社設立以来無報酬とするなど、人件費の抑制に努めています。</p>	<p>役員報酬の無報酬を継続するとともに、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。</p>

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	市営駐車場の運営管理が終了するなど、当社の担う事業内容が変化中、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。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、「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。
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、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広報活動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。	阪急豊中駅に直結した好立地を活かしつつ、「商業床賃貸事業」、「ビル管理事業」、「駐車場事業」を通じて、地域の活性化に向けた取り組みを進めます。
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」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。	「エトレ豊中」は、平成12年のオープン以来19年目を迎え、各種設備の経年劣化が進行しており、計画的な各種設備の機能維持・確保を図るため、長期・短期修繕計画に沿った取り組みを進め、「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。

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、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>本団体の目的のひとつである駐車場の立替取得については、昨年3月に完了致しました。また、預託床の事業譲渡についても完了したため、所有床のリーシングなどについて検討することなど、引き続き第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、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>駐車場の立替取得が昨年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所有床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>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、今後所有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、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>令和2年度以降は機械式駐車場の管理業務終了や預託床の事業譲渡完了に伴い、事業縮小がなされたことによる、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共に、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>