

第32期

平成20年度事業報告

自 平成20年4月1日

至 平成21年3月31日

箕面都市開発株式会社

I 会社の現況に関する事項

1. 当事業年度の状況

平成20年度は、創業30周年を迎え「箕面都市開発株式会社再生計画」の仕上げの年とするとともに、収益構造の転換、収益基盤の拡大を目指して不動産関連事業の本格的な展開を目指しました。

創業30周年を迎え、まちづくり会社としての周知を図るために社内でプロジェクトチームを組成し、30年史の編集発行、記念パーティの開催、国の機関や大学、まちづくり専門誌への広報に注力し、活動の周知を図りました。

不動産関連事業については、不動産業の本格的展開にまでは至りませんでした。新規の共同事業の土地活用案件や土地の権利関係の整理案件を手がけることとなりました。まちづくり会社による地域活性化の手法として「所有と経営の分離」が注目されており、今後益々不動産関連事業の位置づけが高まるため、出来るだけ早い時期での不動産業の本格的展開を目指しています。

公共施設の管理運營業務については、箕面市の箕面駅前整備計画の着手に先駆けて箕面駅前第一駐車場の料金自動精算システムを全面的に更新し、料金精算業務の利便性と安定性を向上させました。また、箕面文化・交流センターの運営管理体制を刷新し、窓口サービスの利便性を高めたことよって利用率が大幅に向上しました。

長期的展望にたった収益構造の転換、収益基盤の拡大については、「箕面駅前モータープール事業」用地の事業転換や南山開発株式会社の土地活用支援による商業施設の開業を具体化しました。

キャッシュフローの安定化を柱とする財務体質の強化については、余り大きな進展はありませんでした。長期借入金の約定返済が順調に進み、財務体質が確実に強化されています。しかし、経営環境の変化や箕面わいわい株式会社への事業や経営支援をはじめとするまちづくり事業への投資負担が利益水準を押し下げており、納税後、借入金返済後のキャッシュフローの安定化にはつながっていません。

機構改革による管理・営業両面の体制強化については、総務部長の任命による部門強化、まちづくり事業課の業務部編入、まちづくり事業課と箕面わいわい株式会社の運営面における連携強化を行いました。

平成20年度の営業収益は、ガソリン価格の高騰や世界的な景気の後退によるマイカーの乗り控えにより「箕面市立箕面駅前自動車駐車場」の利用が低下したこと、箕面駅前モータープール跡地の事業転換に向けて、前倒しして設備を撤去し事業終了したことから低水準となりました。売上高は、箕面市立箕面駅前自動車駐車場の不振や不動産関連収入の伸び悩みにより予算未達となりましたが、採用の抑制により人件費

を中心として諸経費の削減に努め、営業収益予算は達成しました。前期比較では減収・減益となりました。

(1) まちづくり会社としての実践についての総括

① 既成市街地の活性化への取組

「箕面市立箕面文化・交流センターの事業企画運営事業」、「私商箱の運営事業」、「まちづくりに関する企画運営・広報事業」、「箕面市シール会運営支援事業」の4事業を箕面わいわい株式会社に委託し、事業拡大や経営の安定化に努めました。箕面わいわい株式会社はTMO構想事業のうち18事業を実施し、「駐車場・駐輪場整備・運営事業」、「箕面駅前広場活性化事業」、「箕面山七日市の開催事業」、「瀧道四季イベント事業」などと連動して箕面駅前地域の商業振興、地域活性化を図り、箕面商工会議所、箕面市、市民活動団体、商業者、地域関係者等との連携により事業を実施しました。

みのおサンプルザ1号館においては、「箕面市立箕面文化・交流センター」の指定管理者として利用者の利便性や安全性の向上に努め、窓口サービス体制の充実によって市民サービスおよび接遇の向上をはかり、顧客志向の業務運営体制を確立しました。また、地域商業者との連帯を図り、公共施設と商業施設の一体性を高め、観光客の集客や地域への回遊性を実現しました。

空き店舗事業としての「私商箱」事業は、地域の手作りの作品を販売し、交流する場として定着化し、作り手と買い手との交流、商店街と市民との交流が実現し、地域の各種イベントへの参加のきっかけづくりにも貢献しています。

「箕面市立箕面駅前自動車駐車場」の指定管理者として、同施設を箕面駅前の中核的施設として箕面駅前地域の商業振興、地域活性化につなげるため、各種TMO構想事業と連動し成果を挙げました。特に「箕面山七日市の開催事業」においては年間を通じて「箕面山七日市開催事業」を支援し、広告や各種案内の充実によって集客と広報に貢献しました。また、駐車場管理運営による一定の収益は、箕面市シール会の運営支援による地域商業活性化支援や「私商箱」事業による賑わい創出、箕面わいわい株式会社の運営や事業支援を通して地域に還元しました。

「箕面駅前モータープール事業」は、収益向上と事業の効率化を目指して事業用借地権設定による土地賃貸借事業に事業転換を進めました。

② かやの中央地区のまち育てへの取組

かやの中央地区の地権者が中心となって活動する「かやの中央まち育て協議会」については、周辺街区の地権者の土地活用の支援を継続して行いました。

緑遊新都心株式会社の運営支援については、今年度も土地賃貸借共同事業の安定化に向けての運営支援業務を受託し、相続対応などを進めました。

③ 市域のまちづくりに関係する土地活用支援

南山開発株式会社の土地活用支援進出希望企業との契約を実現し、当初予定より遅れましたが、平成20年11月に開業しました。箕面森町のまちづくりについて

は、地権者の土地活用について箕面市不動産事業共同組合と連携して支援する体制を整えています。

④ 広報・ネットワークの拡大への取組

広報を強化するために、箕面わいわい株式会社に業務を委託しました。ホームページを充実し、箕面市立箕面駅前駐車場や箕面市立箕面文化・交流センターの事業などを重点的に広報しました。情報公開条例への対応については、情報公開実施要綱および情報公開実施細則に基づき、ホームページを主体に会社の情報を可能な限り市民に対して公開・広報しました。

地域に密着した事業を展開するために、市民活動を支援する中間支援団体である「市民活動フォーラムみのお」や「暮らしづくりネットワーク北芝」との連携、自然環境や観光資源とのかかわりにおいて「NPO法人みのお山麓保全委員会」や「みのおアジェンダ21の会」と事業連携しています。また、国の機関や民間のシンクタンク、大学との連携を強化し、まちづくり会社としての活動の広報や事業遂行力を高めました。ソフト事業とハード事業を一体的に進めるまちづくり会社としてその経営手法や事業展開について注目が高まっています。

(2) 経営体質強化への取組についての総括

① 箕面市との連携強化による再生計画の見直し

箕面市の関係部局担当者との経営状況に関する毎月の定例連絡会議において、「箕面都市開発株式会社再生計画」の見直しなど、経営に関する情報交換や課題についての協議をおこないました。経営環境や経営状況の変化を踏まえた借入金返済水準見直しが今後の課題となっています。

② 駐車場運営管理事業、不動産管理事業の高度化による収益の向上

指定管理者として利用者の利便性向上と業務の高度化に取組みました。事業収支管理システムや営業企画部門および総務部門の業務分担の見直しを行い、効率的で迅速な対応を可能にしました。

③ 機構改革の実施による経営体質の強化

総務部長の任命による部門強化、まちづくり事業課の業務部への編入、まちづくり事業課と箕面わいわい株式会社の連携体制の見直しを行いました。こうした取組みによって箕面市立箕面文化・交流センターの施設の運営管理体制や窓口サービスの高度化が実現しました。総務部門については、総務部長が定着化せず社長が兼任するという体制になりましたが、経理部門を中心に総務一体化した運営体制が確立されました。

④ 人材の採用・育成

自己申告制度の定着化に伴い、能力主義・成果主義の人事制度の定着化を進めました。また、少数精鋭の人材育成に努め、龍谷大学社会人大学院へのインターンシップ制度による専門知識の修得、中小企業基盤整備機構の各種研修の活用、OJTの実施によるマネジメント能力の向上などを通してスキルアップを図りました。

2. 事業活動

(1) 業務部 業務課・施設管理課の事業

① 箕面市立箕面駅前駐車場指定管理業務

利用者の利便性向上と業務の高度化、広報宣伝に努めましたが、ガソリン価格の高騰や世界的な景気の後退によるマイカーの乗り控えにより利用台数が低下し、事業収入は、123百万円となり、平成20年度収入計画の124百万円に対しては1百万円の未達となりました。

② みのおサンプラザ1号館・2号館管理受託業務

施設の老朽化に対応して給排水関係や屋外設備の見直しを行い、コストダウンに努め、緊急性の高いものから順次改修をおこないました。

③ 不動産賃貸業務

みのおサンプラザ1号館2階に保有する空き床に商業施設としての機能を補完する業種のテナント誘致を実現し、活性化を図りました。

④ 箕面駅前・桜井第1モータープール事業

箕面駅前モータープールは、暫定利用するという基本方針に基づき、収益向上と事業の効率化を目指して事業用借地権設定による土地賃貸借事業に事業転換を進めました。平成21年12月中に開業の予定です。

(2) 業務部 都市開発課の事業

① 緑遊新都心株式会社運営支援業務

今年度も土地賃貸借共同事業の長期的な安定化に向けて、各地権者の相続問題への対応などの相談業務を含めて経営全般にわたって支援をおこないました。

② かやの中央のまち育て支援業務

「かやの中央まち育て協議会」の組織運営の側面支援と周辺街区の土地活用の相談業務を継続的に実施しました。

③ 箕面新都心の周辺街区の駐車場業務

引き続きテナント向けの月極駐車場契約4件の管理を受託しました。

④ 南山開発株式会社の支援業務

土地活用共同事業を支援し、商業施設コーナン箕面萱野店が平成20年11月に開業しました。共同事業の運営支援業務を受託し、各地権者の相続問題への対応などの相談業務を含めて経営全般にわたって支援をおこないました。

⑤ その他資産活用等の支援事業

箕面森町のまちづくり事業の土地活用について箕面市不動産事業共同組合と連携して支援する体制を整えています。その他、市内の新規の共同事業の土地活用案件や土地の権利関係の整理案件を手がけることとなりました。

(3) まちづくり事業課の事業

① 箕面わいわい株式会社の経営支援

中心市街地活性化のまちづくりについて箕面わいわい株式会社の経営支援をおこ

ないました。箕面わいわい株式会社は、TMO構想事業のうち18事業を実施し、「瀧道四季イベント事業」、「箕面山七日市の開催事業」などを通じて、観光客の箕面駅前地区への回遊性の構築、みのおサンプラザの活性化に成果がありました。

② 箕面市立箕面文化・交流センターの運営管理事業

事業企画を含む運營業務を箕面わいわい株式会社に委託し、共同で運営管理事業を実施しました。受付業務の強化によって利用者の利便性の向上を図り、ホームページの拡充により広報宣伝が強化され、利用者へのサービスが向上しました。

③ 「私商箱」の運営事業

みのおサンプラザ1号館の空き店舗活性化事業として開始し、本年度で5年目となりました。企画・運営の一部を箕面わいわい株式会社に委託し、生活文化交流の場としての商店会の魅力向上に努めました。

④ 箕面市シール会の事務局受託

箕面市シール会の事務局運営を受託し、イベント等の企画連携によりシール事業の魅力向上と経営改善に取り組めました。

⑤ 商店街振興組合みのおサンプラザ名店会運営支援業務

開業30周年を迎え、地域の生活文化交流の拠点にふさわしいストアコンセプトの構築や継続的な販促・広報活動を支援しました。箕面市シール会のスタンプシールを活用した販売促進活動や、TMOの「箕面山七日市の開催事業」、「瀧道四季イベント」事業に積極的に参加し、地域社会や広域的な商店街の連携により活性化に取り組めました。

⑥ まちづくりネットワーク・広報支援

(イ) 特定非営利活動法人市民活動フォーラムみのお

NPOの担い手育成支援やコミュニティビジネス支援活動についての連携を引き続きおこないました。

(ロ) 特定非営利活動法人NPO法人みのお山麓保全委員会

各種イベントや名産品の発掘や開発などコミュニティビジネスの連携を進め、山麓保全ファンドの財源確保や交流施設の開発をテーマに企画連携しました。

(ハ) 特定非営利活動法人暮らしづくりネットワーク北芝

箕面わいわい株式会社とともにコミュニティビジネスの展開、各種文化イベントの開催などの連携を継続しました。

(ニ) みのおアジェンダ21の会

環境分野でのネットワークとイベント連携をおこないました。

(ホ) 社団法人箕面市シルバー人材センター

箕面市立箕面駅前駐車場管理事業、箕面市立箕面文化・交流センター運営管理業務など指定管理者事業を中心に業務を委託しました。

(ヘ) みのおコミュニティ放送株式会社

箕面わいわい株式会社とともに、地域放送・広報支援のために箕面市立箕面文

化・交流センターを拠点とした事業連携を強化しました。

(ト) 財団法人箕面市文化振興事業団

箕面市立箕面文化・交流センターにおけるソフト面の連携や落語会「わいわい寄席」の開催などまちづくりイベントとの連携を進めました。

3.業績の推移

(単位：百万円)

区分	第29期 (平成18年3月期)	第30期 (平成19年3月期)	第31期 (平成20年3月期)	当期 (平成21年3月期)
売上高	216	226	228	221
経常利益	35	8	23	22
当期純利益	△911	13	40	12
(1株当たりの当期純利益金額)	(△2,462円)	(36円)	(107円)	(32円)
総資産	593	576	592	597
純資産	△541	△528	△489	△477
(1株当りの純資産額)	(△1,463円)	(△1,428円)	(△1,320円)	(△1,289円)

※第29期については、駐車場の土地・建物に対して減損処理を行いました。

II 会社の株式に関する事項

- (1) 会社が発行する株式の総数 400,000株
(2) 発行済み株式総数 370,000株
(自己株式 0株)
(3) 株主数 13名
(4) 株主

株主名	所有株式数	所有株比率(%)	当社からの出資状況
箕面市	253,000	68.38	0
大阪北部農業協同組合	16,000	4.32	0
箕面商工会議所	16,000	4.32	0
株式会社三井住友銀行	10,000	2.70	0
株式会社りそな銀行	10,000	2.70	0
株式会社池田銀行	10,000	2.70	0
阪急電鉄株式会社	10,000	2.70	0
銀泉株式会社	10,000	2.70	0
三井住友カード株式会社	10,000	2.70	0
三井住友銀リース株式会社	10,000	2.70	0
摂津水都信用金庫	5,000	1.35	0
尼崎信用金庫	5,000	1.35	0
阪急バス株式会社	5,000	1.35	0
合計	370,000	100.00	0

III 会社の役員に関する事項

1.取締役及び監査役(平成21年3月31日現在)

- 代表取締役社長 日永田 実
取締役(非常勤) 尾池 良行 (箕面商工会議所 顧問)
取締役(非常勤) 内村 昭 (株式会社 池田銀行 常務取締役)
取締役(非常勤) 高橋 秀一郎 (阪急不動産 株式会社 専務取締役)
監査役(非常勤) 山内 一浩 (公認会計士・税理士)

2.取締役及び監査役の報酬等

取締役報酬の上限は第1期定期株主総会(昭和54年)において、年額 15,000千円以内と定められております。尚、役員退職慰労金制度はありません。

貸借対照表

平成 21 年 3 月 31 日 現在

(単位 円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
【流 動 資 産】	【 89,384,743】	【流 動 負 債】	【 48,089,432】
現 金 ・ 預 金	82,874,846	未 払 金	4,974,360
未 収 入 金	1,933,423	リ ー ス 未 払 金	9,507,960
前 払 費 用	4,576,474	前 受 金	3,513,540
【固 定 資 産】	【 507,997,800】	預 り 金	2,648,809
(有 形 固 定 資 産)	(485,780,889)	電 波 障 害 預 り 金	345,709
建 物	33,237,461	源 泉 課 税 預 り 金	288,420
建 物 附 属 設 備	2,913,778	未 払 法 人 税 等	3,215,800
構 築 物	164,600	未 払 消 費 税 等	1,044,400
車 両 運 搬 具	267,053	一 年 内 返 済 予 定 長 期 借 入 金	22,550,434
器 具 備 品	2,044,695	【固 定 負 債】	【 1,026,106,842】
一 括 償 却 資 産	915,399	長 期 借 入 金	996,369,142
リ ー ス 資 産	9,055,201	預 り 保 証 金	18,307,700
土 地	437,182,702	退 職 給 付 引 当 金	11,430,000
(無 形 固 定 資 産)	(295,900)	負 債 合 計	1,074,196,274
電 話 加 入 権	295,900		
(投 資 そ の 他 の 資 産)	(21,921,011)		
投 資 有 価 証 券	12,601,815		
保 険 積 立 金	621,180	純 資 産 の 部	
敷 金	66,000	【株 主 資 本】	【 Δ476,813,731】
繰 延 税 金 資 産	8,632,016	資 本 金	185,000,000
		(利 益 剰 余 金)	(Δ661,813,731)
		そ の 他 利 益 剰 余 金	Δ661,813,731
		別 途 積 立 金	6,700,000
		繰 越 利 益 剰 余 金	Δ668,513,731
		純 資 産 合 計	Δ476,813,731
資 産 合 計	597,382,543	負 債 ・ 純 資 産 合 計	597,382,543

損益計算書

自平成20年4月1日

至平成21年3月31日

(単位円)

科 目	金 額	
【売上高】		
受託料収入	73,390,370	
家賃収入	4,776,807	
駐車場賃貸収入	5,027,144	
受取手数料収入	4,828,727	
駐車場収入	123,251,874	
交流センター売上	10,148,123	221,423,045
売上総利益金額		221,423,045
【販売費及び一般管理費】		195,302,729
営業利益金額		26,120,316
【営業外収益】		
受取利息	209,964	
受取配当金	16,000	
雑収入	458,899	684,863
【営業外費用】		
支払利息	5,106,789	
雑損失	1,480	5,108,269
経常利益金額		21,696,910
【特別損失】		
固定資産除却損		200,600
税引前当期純利益金額		21,496,310
法人税、住民税及び事業税	3,548,719	
法人税等調整額	6,247,135	9,795,854
当期純利益金額		11,700,456

株主資本等変動計算書

自平成20年4月1日

至平成21年3月31日

(単位 円)

	株主資本						純資産合計
	資本金	利益剰余金			利益剰余金合計	株主資本合計	
		その他利益剰余金		繰越利益剰余金			
		別途積立金	繰越利益剰余金				
前期末残高	185,000,000	6,700,000	△680,214,187	△673,514,187	△488,514,187	△488,514,187	
当期変動額							
当期純利益			11,700,456	11,700,456	11,700,456	11,700,456	
当期変動額合計	-	-	11,700,456	11,700,456	11,700,456	11,700,456	
当期末残高	185,000,000	6,700,000	△668,513,731	△661,813,731	△476,813,731	△476,813,731	

個別注記表

1. 重要な会計方針

(1) 満期保有目的有価証券の評価方法 償却原価法

(2) 固定資産の減価償却方法

(有形固定資産)

建物・・・・・・・・定額法(平成10年3月31日以前取得分までは、定率法を採用しており、税法の定める耐用年数によっております。)

一括償却資産・・3年均等償却

その他・・・・・・・・定率法(建物の資本的支出に該当する部分については、定額法を採用しています。また、税法に定める耐用年数によっております。)

リース資産・・・ 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

また、法人税法の改正に伴い、平成19年3月31日以前に取得したものについては、償却可能限度額まで償却が終了した翌年から5年間で均等償却を行う方法を採用しております。

(3) 引当金の計上基準

退職給付引当金・・・従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務(期末自己都合要支給額)に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前及び重要性の乏しいリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(5) 消費税等の会計処理

消費税等の会計処理は、税抜方式によっております。

2. 会計方針の変更

(1) リース取引の会計処理の変更

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引について、重要性の高い資産については、賃貸借処理に係る方法に準じた会計処理から原則的方法である通常の売買取引に係る方法に準じた会計処理に変更しております。

3. 貸借対照表に関する注記

(1) 有形固定資産の減価償却累計額 64,083,386円

(2) 担保資産に関する注記

担保に供している資産			担保権によって担保されている債務	
種類	期末帳簿価額	担保権の種類	内容	期末残高
土地	365,325,467 円	抵当権	1年内返済予定長期借入金	22,550,434 円
			長期借入金	976,369,142 円

(3) 有形固定資産の減損損失累計額 872,955,698円

(4) 支配株主に対する債権債務

未収入金	269,997円
1年内返済予定長期借入金	22,550,434円
長期借入金	996,369,142円

4. 損益計算書に関する注記

(1) 支配株主との営業取引による取引高

営業収益取引総額	33,249,170円
営業費用取引総額	16,190,477円
営業外費用取引総額	5,106,789円

5. 株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数 370,000株

6. 税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の主な発生原因別の内訳

繰延税金資産		
退職給付引当金	4,589,145	円
減損損失	350,491,712	円
繰延税金資産小計	355,080,857	円
評価性引当額	△ 346,448,841	円
繰延税金資産合計	8,632,016	円

7. リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、第一、第二駐車場料金システム、テナント管理ソフト、事務機等については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

8. 関連当事者との取引に関する注記

(1) 名称 箕面市

(2) 関連当事者が有する議決権の割合 68.3%

9. 1株当たり情報に関する注記

(1) 1株当たり純資産額 △1,288円68銭

(2) 1株当たり当期純利益 31円62銭

10. 重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

附属明細書

(1) 長期借入金の増減

(単位:円)

借入先	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高
箕面市	1,041,357,819	0	22,438,243	1,018,919,576 (内年内返済予定額) (22,550,434)

(2) 固定資産の取得及び処分並びに減価償却の明細

(単位:円)

区分	資産種類	期首 帳簿価格	当期増加額	当期減少額	当期償却額	期 末 帳簿価格	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建 物	34,804,943	0	0	1,567,482	33,237,461	52,356,104
	建 物 附属設備	3,624,473	0	0	710,695	2,913,778	1,465,745
	構築物	207,304	0	0	42,704	164,600	2,549,450
	車 両 運搬具	807,683	0	0	540,630	267,053	2,001,863
	器具備品	3,222,395	0	200,600	977,100	2,044,695	3,560,535
	一 括 償却資産	489,730	1,058,000	0	632,331	915,399	1,326,490
	リース 資産	0	9,878,400	0	823,199	9,055,201	823,199
	小 計	43,156,528	10,936,400	200,600	5,294,141	48,598,187	64,083,386
	土 地	437,182,702	0	0	0	437,182,702	0
	合 計	480,339,230	10,936,400	200,600	5,294,141	485,780,889	64,083,386
無形 固定 資産	電話加入権	295,900	0	0	0	295,900	0
	合 計	295,900	0	0	0	295,900	0

(3) 引当金の明細

(単位:円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額		期末残高
			目的使用	その他	
退職給付引当金	11,430,000	0	0	0	11,430,000

(4) 販売管理費及び一般管理費の明細

販売費及び一般管理費

(単位:円)

科 目	金 額
給与手当	66,129,748
福利厚生費	9,247,318
受託管理費	21,615,163
事務消耗品費	7,125,532
通信費	1,290,932
旅費交通費	3,046,921
租税公課	5,055,030
交際費	346,814
広告宣伝費	704,411
支払共益費	6,233,628
水道光熱費	8,200,894
減価償却費	5,294,141
支払手数料	18,908,413
調査研究費	301,373
賃借料	4,756,527
損害保険料	806,272
雑費	4,313,876
委託手数料	31,925,736
寄付金	0
合 計	195,302,729