令和4年度用

市出資法人
団体自己評価（自己評価シート）

団体名：株式会社俳都ピア

所管部課名：財務部管財課

団　体　名	株式会社俳都ピア	[企業会計用]

【経営基本情報】

○団体の基本情報

所　在　地	三重県伊賀市上野丸之内500				
ＨＰアドレス					
電　話　番　号	0595-21-2836		ＦＡＸ番号	0595-21-2836	
代　表　者	代表取締役　岡本　栄		設立年月日	昭和32年4月8日	
市所管部等	財務部管財課	市出資額	203,845 千円	市出資割合	90.3 %
団体の目的	駅前再開発ビルでの不動産賃貸業を営み、中心市街地活性化に寄与する。				

○主な事業内容

[事業規模]　（単位：千円）

事　業　名	令和2年度	令和3年度	令和4年度	備　考
(1) 不動産賃貸業	28,000	30,507	32,482	
全事業合計に占める割合	59.38%	63.14%	67.09%	
(2) 売店	16,773	17,174	14,808	
全事業合計に占める割合	35.57%	35.54%	30.58%	
(3) 広告収入	257	251	231	
全事業合計に占める割合	0.55%	0.52%	0.48%	
(4) (1)～(3)以外の事業	2,120	388	895	令和4年度コロナ関係補助金
全事業合計に占める割合	4.50%	0.80%	1.85%	
全事業合計	47,150	48,320	48,416	

[事業の概要]

(1) ハイトピア伊賀1階・2階所有物件に係る不動産賃貸業

(2) 1階直営店（Yショップ）運営事業

(3) 屋外看板の利用料

(4) 雑収入

○財務概況　（単位：千円）

				令和2年度	令和3年度	令和4年度
正味財産増減計算書	売上高 (a)			45,032	47,933	47,517
	売上原価 (b)			17,434	18,977	17,195
	販売費・一般管理費 (c)			34,138	31,447	36,235
	営業損益 (d)＝(a)－(b)－(c)			△ 6,540	△ 2,491	△ 5,913
	経常損益（営業損益＋営業外収益－営業外費用）			△ 6,234	△ 2,105	△ 5,575
	当期純損益（経常損益＋特別利益－特別損失－法人税等）			△ 4,416	△ 2,408	△ 4,979
貸借対照表	資産			326,045	325,809	321,393
		負債 (e)		10,937	13,109	13,673
			資本金（基本金） (f)	100,000	100,000	100,000
			剰余金（累積欠損金）等 (g)	215,108	212,699	207,719
		純資産 (h)＝(f)＋(g)		315,108	312,699	307,719
	負債・純資産合計 (i)＝(e)＋(h)			326,045	325,808	321,392

※資産・負債の額の違いは、端数処理によるものである

団体名	株式会社俳都ピア	[企業会計用]

○財務に関する主な指標

	指　　標	計　　算　　式	令和2年度	令和3年度	令和4年度
安定性	自己資本比率	純資産／(負債＋純資産)	96.65 %	95.97 %	95.74 %
	流動比率	流動資産／流動負債	4,433.37 %	4,464.99 %	4,237.66 %
	借入金依存率	借入金残高／(負債＋純資産)	0.00 %	0.00 %	0.00 %
収益性	売上高営業利益率	営業利益／売上高	△ 14.52 %	△ 5.19 %	△ 12.44 %
	総資産経常利益率	経常利益／資産合計	△ 1.97 %	△ 0.64 %	△ 1.73 %
効率性	人件費比率	人件費／売上高	20.44 %	22.08 %	20.53 %
	管理費比率	販売費・一般管理費／売上高	75.81 %	65.60 %	76.25 %

○役職員の状況　（※派遣職員は含まない）

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	備　　考
常勤役員		0 人	0 人	0 人	R4平均年齢: 歳
	うち市退職者	0 人	0 人	0 人	R4平均年収: 千円
常勤正規職員		2 人	2 人	2 人	R4平均年齢: 48.5 歳
	うち市退職者	0 人	0 人	0 人	R4平均年収: 4,055.0 千円
その他職員		1 人	1 人	1 人	
	うち市退職者	0 人	0 人	0 人	

○市からの財政的支援など　（単位:千円）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
委託料	0	0	0
補助金・助成金	0	0	0
負担金	0	0	0
借入金(期中に借り入れた額の合計)	0	0	0
その他市支出金(追加出資額等)	0	0	0
計	0	0	0
借入金残高(期末残高)	0	0	0
債務保証額(期末残高)	0	0	0
損失補償限度額	0	0	0
損失補償契約に係る債務残高(期末残高)	0	0	0

○団体の目標達成状況等

●中・長期経営計画の策定の有無

有	■	計 画 期 間	令和3年度～令和7年度	策定予定時期	
無	□				

●中・長期経営計画による目標及びその達成状況

目　　標	空き区画解消、及びテナント入れ替え等による収支改善
実　　績	テナント入れ替えにより、収入増加

●年次事業計画による達成目標

令和4年度 目標	不動産賃貸業では、満床での経営となるが、少なからず新型コロナウイルスの影響が続く事が予想されるため、各テナントとの情報共有をし、安定した経営ができるよう取り組んでいく。直営店Yショップについては、近隣へのコンビニエンスストアの出店があり、売上への影響が予想されるため、新たな取り組みも視野にいれながら運営に取り組んでいく。また、今年度はハイトピア伊賀10周年イベントを計画しており、日ごろの感謝の気持ちを込めたイベントを管理組合・テナント会と協力して開催する。
令和4年度 実績	不動産賃貸業では、期間中1区画のテナント入れ替えがあった。また、新型コロナウイルスの影響で売上が減少しているテナントを守るため、一定期間の賃料・共益費の減額をおこなった。次に直営店Yショップについては、来客数の減少、保留となっているコインロッカーの設置などが進まず、予算売上額に達していない。それらの状況から、国・地方自治体が行っている補助制度を活用し、影響を最小限に抑える取り組みを行った。また、ハイトピア伊賀10周年イベントを開催し、日ごろの感謝の気持ちを込めたイベントを管理組合・テナント会と協力して開催した。
令和5年度 目標	不動産賃貸業では、満床での経営となるが、少なからず新型コロナウイルスの影響が続く事が予想されるため、各テナントとの情報共有をし、安定した経営ができるよう取り組んでいく。直営店Yショップについては、近隣へのコンビニエンスストアの出店があり、売上への影響が予想されるため、新たな取り組みも視野にいれながら運営に取り組んでいく。

団　体　名	株式会社俳都ピア

団体自己評価結果

A（90%～100%）：良好な事象や傾向がみられる
B（60%～89%）：やや良好な事象や傾向がみられる
C（30%～59%）：改善を要する
D（0%～29%）：大いに改善を要する

	比　率	評　価
目　的	77 %	B
事　業	69 %	B
経営計画	75 %	B
経営状況	76 %	B

団体自己評価表

1．目的に対する評価

		比率	77 %	評価	B	回 答 欄
1	団体の目的は現在でも社会的要請があるか					①
2	民間企業等が事業の実施主体となることは不可能か					②
3	市との役割分担を踏まえ、団体で実施するメリットがあるか					①
4	事業内容は目的に対し意義・効果が認め られるか					①
5	団体が設定している目標は、目的や行政目的の達成に寄与する指標となっているか					①
6	社会経済状況に応じ経営改善に取り組んでいるか					②
7	市民に対し情報公開・情報提供しているか					③

2．事業に対する評価

		比率	69 %	評価	B	回 答 欄
1	団体の事業全体について、成果は十分に上がっているか					②
2	事業毎に目標を設定しているか					①
3	目標の達成状況を評価・活用しているか					②
4	顧客ニーズ及び顧客満足度を把握しているか					②
5	顧客からの問い合わせ、意見等への対応は適切か					①
6	内部統制は十分に実施されているか					②
7	危機管理体制は十分に整備されているか					②
8	組織体制は十分に整備されているか					②
9	管理費比率及び人件費比率は適正か					②

3．経営計画に対する評価

		比率	75 %	評価	B	回 答 欄
1	経営基本方針等を定め、役員・職員に浸透しているか					②
2	中長期経営計画を策定し、運用しているか					②
3	外部環境、経営資源を把握、評価し、中長期経営計画に盛り込んでいるか					①
4	中長期経営計画と実績との差異を分析し、計画を見直しているか					①
5	年次事業計画と実績との差異を分析し、改善しているか					①
6	中長期経営計画、年次事業計画は市の方針を反映したものとなってしているか					②
7	計画目標達成のため、人材育成・能力開発を行っているか					②
8	計画の実施にあたり、進捗管理の体制が十分に整備されているか					②

4．経営状況に対する評価

		比率	76 %	評価	B	回 答 欄
1	収支の状況は健全であるか					④
2	累積欠損金が発生していないか、債務超過ではないか					①
3	財務基盤についての指標は適正か					①
4	収益における市への依存度は適正か					①
5	総資産当期経常増減率は適正か					③
6	開発用不動産等及び有価証券等の含み損益を把握しているか□					①
7	債権管理は十分か					①
8	借入金は返済可能か					①
9	基本財産や運用財産を適正に運用しているか					—
10	必要な額の特定資産（引当金）が設定されているか					②

※ 回答　①＝5点　②＝3点　③＝1点　④＝0点とし各部門ごとに比率を算出しています。
比率＝（合計点）／（総回答数×5点）×100

団　体　名	株式会社俳都ピア

《団体自己評価コメント》

目　的	上野市駅前地区第Ⅰ種市街地再開発事業により建設されたハイトピア伊賀1階2階を権利変換及び保留床購入により所有し、不動産賃貸業を通じて、中心市街地における商業振興や賑わい創出が目的であり、設趣旨に沿った社会的要請が継続している。
事　業	不動産事業・売店営業
経営計画	昨年度作成した5年計画に基づいて業務を行っている
経営状況	令和4年度は、期間中1区画の入れ替えがあったが、満床での経営となった。さらに、テナントと交渉し賃料収入を上げることができた。しかしながら、新型コロナウイルスの影響、入居テナントの売上にも大きな影響を与えている。そこで、入居テナントを守る為に一定期間賃料・共益費の減額を行った。Yショップについては、予定していたコインロッカーの設置などが保留のままである事、新型コロナウイルスの影響で売上額が減ったことにより、予算売上額に達していない。そういった状況を踏まえ、国・県の助成金の活用を行った。収支としては、赤字ではあるが、減価償却の額が大きいため、資金は積みあがっている状況である。
総括コメント	新型コロナウイルスの今後の動向を注視しながら、入居テナントが安定した営業ができる環境を作る。Yショップについては、近隣にコンビニエンスストアが出店した事から、収支が悪化している。保留となっているコインロッカーの設置を進め、新たな取り組みを行い、収支改善に努めていく。

【市の審査及び評価結果】

空白：団体自己評価結果と概ね同じ評価

＋：団体自己評価結果に比べて高く評価（良好な点が認められる）

－：団体自己評価結果に比べて低く評価（課題が認められる）

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和4年度コメント
目　的	団体自己評価	C	B	B	賑わいの拠点としての目的達成のため、令和4年度は10周年イベントも実施し、周辺商業施設への集客力アップに努めている。
	市の評価				
事　業	団体自己評価	C	B	B	売上減少が継続していた入居テナントに対し、賃料・共益費の一定期間減額を行った。
	市の評価				
経営計画	団体自己評価	C	B	B	コロナウイルス感染症の収束する一方、原料高騰による光熱水費等の経費増が予想されるため、経費削減などの対策が必要。
	市の評価				
経営状況	団体自己評価	B	B	B	近隣にコンビニが出店したこともあり、直営店Yショップの売上減少となっている。不動産賃貸業については、テナントの入れ替えがあったが、満床での経営を行っている。
	市の評価				

《市の総括コメント》

令和4年度は、新型コロナウイルスの影響が続くテナントへの賃料減額等を実施し、国の事業復活支援金・県の地域経済復活支援金の申請を行った。今後、新型コロナウイルス収束で売上改善に期待する一方、光熱水費高騰による経費増が見込まれるため、経費削減等対策による収支改善が必要となる。