

令和5年度

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                    |           |              |           |        |
| H P ア ド レ ス |                                   |           |              |           |        |
| 電 話 番 号     | 0595-21-2836                      | F A X 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 3 年 度 | 令 和 4 年 度 | 令 和 5 年 度 | 備 考 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----|
| (1) 不動産賃貸業       | 30,507    | 32,482    | 32,482    |     |
| 全事業合計に占める割合      | 63.14%    | 67.09%    | 67.96%    |     |
| (2) 売店           | 17,174    | 14,808    | 14,417    |     |
| 全事業合計に占める割合      | 35.54%    | 30.58%    | 30.16%    |     |
| (3) 広告収入         | 251       | 231       | 377       |     |
| 全事業合計に占める割合      | 0.52%     | 0.48%     | 0.79%     |     |
| (4) (1)～(3)以外の事業 | 388       | 895       | 523       |     |
| 全事業合計に占める割合      | 0.80%     | 1.85%     | 1.09%     |     |
| 全事業合計            | 48,320    | 48,416    | 47,799    |     |

[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 3 年 度 | 令 和 4 年 度 | 令 和 5 年 度 |
|----------|----------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| 正味財産増減計算 | 売上高 (a)                    |                 | 47,933    | 47,517    | 47,276    |
|          | 売上原価 (b)                   |                 | 18,977    | 17,195    | 17,953    |
|          | 販売費・一般管理費 (c)              |                 | 31,447    | 36,235    | 36,555    |
|          | 営業損益 (d) = (a) - (b) - (c) |                 | △ 2,491   | △ 5,913   | △ 7,232   |
|          | 経常損益(営業損益+営業外収益-営業外費用)     |                 | △ 2,105   | △ 5,575   | △ 6,708   |
|          | 当期純損益(経常損益+特別利益-特別損失-法人税等) |                 | △ 2,408   | △ 4,979   | △ 7,016   |
| 貸借対照表    | 資産                         |                 | 325,809   | 321,393   | 311,786   |
|          | 負債 (e)                     |                 | 13,109    | 13,673    | 11,093    |
|          |                            | 資本金(基本金) (f)    | 100,000   | 100,000   | 100,000   |
|          |                            | 剰余金(累積欠損金)等 (g) | 212,699   | 207,719   | 200,693   |
|          | 純資産 (h) = (f) + (g)        |                 | 312,699   | 307,719   | 300,693   |
|          | 負債・純資産合計 (i) = (e) + (h)   |                 | 325,808   | 321,392   | 311,786   |

※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 3 年 度  | 令 和 4 年 度  | 令 和 5 年 度  |
|-------------|----------|----------------|------------|------------|------------|
| 安<br>定<br>性 | 自己資本比率   | 純資産／(負債＋純資産)   | 95.97 %    | 95.74 %    | 96.44 %    |
|             | 流動比率     | 流動資産／流動負債      | 4,464.99 % | 4,237.66 % | 4,358.74 % |
|             | 借入金依存率   | 借入金残高／(負債＋純資産) | 0.00 %     | 0.00 %     | 0.00 %     |
| 収<br>益<br>性 | 売上高営業利益率 | 営業利益／売上高       | △ 5.19 %   | △ 12.44 %  | △ 15.29 %  |
|             | 総資産経常利益率 | 経常利益／資産合計      | △ 0.64 %   | △ 1.73 %   | △ 2.15 %   |
| 効<br>率<br>性 | 人件費比率    | 人件費／売上高        | 22.08 %    | 20.53 %    | 24.44 %    |
|             | 管理費比率    | 販売費・一般管理費／売上高  | 65.60 %    | 76.25 %    | 77.32 %    |

○役職員の状況 (※派遣職員は含まない)

|        | 令 和 3 年 度 | 令 和 4 年 度 | 令 和 5 年 度 | 備 考                |
|--------|-----------|-----------|-----------|--------------------|
| 常勤役員   | 0 人       | 人         | 人         | R5平均年齢: 歳          |
| うち市退職者 | 0 人       | 人         | 人         | R5平均年収: 千円         |
| 常勤正規職員 | 2 人       | 2 人       | 2 人       | R5平均年齢: 45.0 歳     |
| うち市退職者 | 人         | 人         | 人         | R5平均年収: 3,514.0 千円 |
| その他職員  | 1 人       | 1 人       | 1 人       |                    |
| うち市退職者 | 人         | 人         | 人         |                    |

○市からの財政的支援など (単位:千円)

|                     | 令 和 3 年 度 | 令 和 4 年 度 | 令 和 5 年 度 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 委託料                 |           |           |           |
| 補助金・助成金             |           |           |           |
| 負担金                 |           |           |           |
| 借入金(期中に借り入れた額の合計)   |           |           |           |
| その他市支出金(追加出資額等)     |           |           |           |
| 計                   | 0         | 0         | 0         |
| 借入金残高(期末残高)         |           |           |           |
| 債務保証額(期末残高)         |           |           |           |
| 損失補償限度額             |           |           |           |
| 損失補償契約に係る債務残高(期末残高) |           |           |           |

○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。                 |
| 令和5年度 実績 | 不動産賃貸業では、満床での経営となったが、未だ観光客の数が回復していない中で、入居テナントについても売上の減少などの影響が続いている。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等の影響が続いており、売上が減少している。その為、予想売上額に達していない。また、来館者への利便性向上や、収支の改善を目的とし、コインロッカーの設置を行った。 |
| 令和6年度 目標 | 不動産賃貸業では、満床での経営となるが、近隣に体験型観光施設が開業する予定があり、人流の改善が予想されるため、各テナントとの情報共有をし、来館者数を増やすべく取り組んでいく。直営店Yショップについては、コインロッカー設置の効果を見極めながら、新たな取り組みも視野にいれ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  | 71 % | B   |
| 事 業  | 69 % | B   |
| 経営計画 | 70 % | 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 | 71 % | 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                   |    |      |    |   | ②     |
| 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 | 70 % | 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        |    |      |    |   | ③     |
| 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 借入金返済は可能か                   |    |      |    |   | ①     |
| 9 基本財産や運用財産を適正に運用しているか        |    |      |    |   | —     |
| 10 必要な額の特定期間（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      | 令和2年度に作成した5年計画に基づいて業務を行っている                                                                                                                                                                                                                                          |
| 経 営 状 況      | 令和5年度は、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、未だ観光客の数が回復していない状況であり、入居テナントの売上にも大きな影響を与えている。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等の影響が続いており、予算売上額に達していない。そういった状況を踏まえ、市の助成金の活用を行った。また、来館者への利便性向上や、収支の改善を目的とし、コインロッカーの設置を行った。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  | 近隣に体験型観光施設が開業予定であることから、人流の動向を注視し、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、コインロッカーの設置の効果を見極めながら、新たな取り組みも視野にいれ、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3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令 和 5 年 度 コ メ ン ト                               |
|---------|--------|-------|-------|-------|-------------------------------------------------|
| 目 的     | 団体自己評価 | B     | B     | B     | 賑わいの拠点としての目的達成のため、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 | B     | B     | B     | 来館者への利便性向上や、収支の改善を目的とし、コインロッカーの設置を行った。          |
|         | 市の評価   |       |       |       |                                                 |
| 経 営 計 画 | 団体自己評価 | B     | B     | B     | 原料高騰による光熱水費等の経費増及び空き区画への対応など、早期の収支改善の見直しが必要である。 |
|         | 市の評価   |       |       |       |                                                 |
| 経 営 状 況 | 団体自己評価 | B     | B     | B     | 各テナントの売上が前年並み、直営店Yショップの売上減少など非常に厳しい状況である。       |
|         | 市の評価   |       |       |       |                                                 |

《市の総括コメント》

令和5年度は、来館者への利便性向上や収支の改善を目的とし、コインロッカーの設置を行った。今後の収支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、空き区画への対応などとあわせた経費削減及び売上増対策を講じる必要がある。