

北上市出資法人等協働評価シート（評価用）

[法人の評価]

■ 1. 目的適合性（公益性）

※チェックは○・△・×で記載

チェック項目	法人	市担当	委員会
①設立目的に沿った事業をしているか。	△	○	
②現在の社会経済状況のもとでも設立目的は有効か、希薄化していないか。	○	△	
③他の民間事業者との競合はないか。代替可能な類似の事業がないか。	△	○	
④事業廃止により市民は不利益を被るか。	○	○	

出資等法人の自己評価

評価の理由	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
	<p>①・② 商業施設中心のビルから、事務所中心の複合施設に変貌を余儀なくされたが、地元資本による運営事業は問題なく実施されている。もう1つの役割としての「賑わいの創出」について、北上駅・行政区（13区・26区）と協働する方向を模索しており、各種のイベントから始めて行きたいと考えている。しかし、駅前振興組合が極めて弱体であり、具体案作りに苦慮している。</p> <p>③ 民間事業者との競合（テナント賃貸業）はある。ただし、競合する事業者（ビル）は、賃料を安くしてテナントを確保する傾向にあり、当ビルはそれとは一線を画し、賃貸面積は30坪以上を原則とし、東京・仙台に本店を置く事業所を主な目標としており、賃貸料のダンピングは行わないこととしている。また、建築物の強靱性とか設備の整っていることなどの意味での競合はなく、代替え可能な類似の事業もないと思われる。</p> <p>④ 北上駅前のランドマーク拠点としての役割は、十二分に果たしていると考え。特に3階の「生涯学習センター」の果たす役割は多大で、市民の利便性に大きく寄与している。</p>			

市担当部課の点検評価

評価の理由	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
	<p>① 会社定款（登記）に基づきビル管理会社としての事業を十分に行っている。</p> <p>② 北上駅前は、北上市の表玄関として重要である。北上開発ビルはその一翼を十分に担っており、一定の評価はできる。しかしながら、オープンから30年近く経過し、その存在意義は社会動向とともに変化せざるを得ないものであり、単なる貸しビル会社から賑わい創出のため一種のまちづくり会社への脱皮と挑戦が必要になると考える。多額の債務の返済を負いながらの対応は極めて困難であるが、今一步主体的な取り組みを求めたい。</p> <p>③ 再開発ビルの管理が会社の本来目的であり、他の業者とは競合することはない。</p> <p>④ 事業廃止は、再開発ビルの存在そのものから問い直すことになる。4-④参照</p>			

政策評価委員会の評価

政策評価委員の意見	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)

北上市出資法人等協働評価シート（評価用）

■ 2. 財務状況（経営の持続可能性）

※チェックは○・△・×で記載

チェック項目	法人	市担当	委員会
①債務超過になっていないか。	○	○	
②自己資本が十分に確保されているか。	△	△	
③借入金に依存しない資金運用を行っているか。	○	△	
④市に対する財政依存度は低いか。	○	○	
⑤直近3年間の利益は確保されているか。	○	○	

出資等法人の自己評価

評価の理由	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
	<p>① 第32期（平成25年度）の貸借対照表のとおり、固定負債が多いものの、固定資産等との比較で、債務超過にはなっていない。</p> <p>② 自己資本比率は低くなってはいるが、イトーヨーカ堂の撤退による係数の改善に時間がかかるためと理解している。毎年バンクミーティング（預保・岩銀・信金）を実施し、無理のない（運営事業が順調に出来る）返済計画を協議し実施している。また、イトーヨーカ堂との返済契約も締結しております。従って、現在の実質の財務状況は安定しているとの判断です。</p> <p>③および④ 現在新たな資金調達、貸借対照表等、事業報告内容を主な審査基準とする銀行等では無理なので、内部留保した資金の範囲内で改修工事等の運営事業を行っている。北上市からの当社財務に対する評価も同様である。</p> <p>⑤ 直近3年間の（単年度）利益は確保されている。ただし、第32期では固定資産除却損を計画的に出し、財務状況の健全化を図っている。全体的には、中長期の財務計画を策定し、財務の一層の安定を図っている。経年劣化した設備等の改善が終了した時では、早期の返済、また累損の解消も可能との判断をしている。</p>			

市担当部課の点検評価

評価の理由	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
	<p>① 債務超過ではない。</p> <p>② 自己資金は、十分には確保されていない。</p> <p>③-1 ②のスキーム上借入金に依存する形となっている。</p> <p>③-2 財務状況は依然厳しいものがあるものの、長期に滞っていた借入金等の返済に着手し、現在の財務状況で、債権者と協議し可能な限りの返済を行っていることは評価する。ビルのテナント料が収入源のほとんどであることを考えると、駅前のポテンシャルが回復しない限り賃料の増加は見込めず、苦しい状況は続くものと思われる。</p> <p>④ 補助金等の財政依存はない。</p> <p>⑤ 直近では省エネ化のための設備投資に伴い古い設備を除却したことによる大幅な特別損失があり、若干の純損失はあったものの、3年間で見ればおおむね適正であるとする。</p>			

北上市出資法人等協働評価シート（評価用）

政策評価委員会の評価			
<input type="checkbox"/> A. 適切	<input type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
政策評価委員の意見			

■ 3. 運営状況（計画性および効率性）

※チェックは○・△・×で記載

チェック項目	法人	市担当	委員会
①経営の基本理念・方針を策定しているか。	○	○	
②中長期経営計画を策定し、計画的に事業運営を行っているか。	○	○	
③設立目的に沿った十分な成果を上げているか。	△	○	
④顧客ニーズを適切に把握できているか。	△	○	
⑤市民への情報公開を積極的に行っているか。	△	△	
⑥効率的な組織体制となっているか。	○	○	
⑦役職員の人件費は適切か。	○	○	

出資等法人の自己評価			
<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
評価の理由 ①、②について基本理念、方針は確立している。関係機関の同意も得ている。 ③～⑤については、今一歩足りない感があるが、財務状況が改善することに伴い、十分な対応が出来ると考えている。 ⑥、⑦管理会社の原点に戻り、全てに効率的な体制を作っていて、本年度から効果も出てきている。人件費は収入の20%以下を目標としている。			

市担当部課の点検評価			
<input type="checkbox"/> A. 適切	<input checked="" type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
評価の理由 ① 了知済みである。 ② 融資団との間で協議・策定していることの報告を受けている。（これに基づき返済がスタートしている。） ③ 核テナント（IY）の撤退後、商業ビルから一般オフィス及び公共施設の入居を図ることで、北上市の表玄関としての「顔」を保持することで成果を上げている。 ④ 駅前の地理的な位置付けを十分に理解してテナント誘致を行っている。 ⑤ 情報公開に経営状況の報告がない部分については、不足している。 ⑥ 少ない人員体制で組織の効率的運営に努めている。また、職員研修を実施し職員の質を高めていることは評価したい。 ⑦ 適切であると認識する。			

北上市出資法人等協働評価シート（評価用）

政策評価委員会の評価				
政策評価委員の意見	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)

[市の関わり方の評価]

■ 4. 市の施策との関わり（市の方針評価）

※チェックは○・△・×で記載

チェック項目	市担当	委員会
①市の施策と法人の設立目的、活動内容は適切な方向性にあるか。	○	
②市の期待する成果を十分に上げることが見込めるか。	○	
③市の財政的・人的関与状況は適切か。	○	
④市の方針によらない場合に、市民が不利益を被るか。	○	

市担当部課の点検評価				
評価の理由	<input checked="" type="checkbox"/> A. 適切	<input type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)
	① 市の玄関口としての駅前の賑わい創出に、ビルの適切な管理の役割として一定の効果は発揮してきている。 ② 現状の財務状況では、十分に期待できないものの、テナント誘致に積極的に活動しており評価はできる。なお、駅前の賑わいを創出することは、協議会設立に遅れがあるものの、モータリゼーションの進展や駅前の歩行空間の状況とも密接に関わるものであり、すべてを会社側の努力不足ということとはできないと考える。 ③ 市との契約関係は一部あるものの市の財政的関与はない。なお、副市長が取締役となって人的関与を適切に行っている。 ④ 市の方針とは関係なく収益優先で考えた場合、玄関口にそぐわない施設・業態の出店を許す可能性があるだけでなく、適切なビル管理ができないことにより、ビルの陳腐化、老朽化が進むおそれがある。それによって対外的な市のイメージが悪化し、企業誘致や定住人口増加などへの悪影響が懸念されるなど、ひいては市民に大きな影響を及ぼすことになる。			

政策評価委員会の評価				
政策評価委員の意見	<input type="checkbox"/> A. 適切	<input type="checkbox"/> B. 概ね適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> C. 一部不適切 (一部見直し)	<input type="checkbox"/> D. 不適切 (抜本見直し)

北上市出資法人等協働評価シート（評価用）

■ 5. 総括意見

政策評価 委員の意見	
---------------	--

■ 6. その他特記事項・参考意見等

政策評価 委員の意見	
---------------	--

■ 7. 市と協働して事業を行ううえでの市に対する意見等

出資法人等 の意見	
--------------	--