

令和6年度外郭団体活動状況評価シート No.1

【令和6年3月31日時点】

団体名		吹田市開発ビル株式会社				所管部室（課）名		都市計画部 都市計画室			
所在地		〒564-0027		大阪府吹田市朝日町1番501号							
設立年月日		昭和52年3月12日			代表者職・氏名		代表取締役社長 辰谷 義明				
基本財産		100,000,000円		①本市出資金（本市の出資割合）		41,000,000円（ 41%）					
				②本市出捐金（本市の出捐割合）		円（ %）					
設立目的	国鉄吹田駅（現JR吹田駅）前第1種市街地再開発事業により建設した施設建築物（再開発ビル等）の管理運営及び関連する諸事業に積極的に参画し、市の商業の発展に貢献することを目的に設立された。										
事業内容	1 不動産の売買、賃貸及び管理 2 駐車場の経営 3 たばこ及び飲食物品等の販売 4 経営に関する調査研究及び指導 5 損害保険代理業、生命保険代理業、広告代理業 6 前各号に付帯する一切の事業				（具体的な事業内容） ・吹田さんくす内所有床の賃貸管理 ・メロード吹田内所有床の賃貸管理 ・吹田さんくす駐車場及びメロード吹田駐車場の経営						
			合計（市職員及び元市職員以外も含む。）						合計（元市職員以外も含む。）		
			うち市職員			うち元市職員			うち元市職員		
役員数 （人）	理事 （取締役）	常勤	2	0	2	職員数 （人）	常勤	8	0		
		非常勤	5	2	0		再任用（※1） 常時勤務	0	0		
	監事 （監査役）	常勤	0	0	0		再任用（※1） 短時間勤務	0	0		
		非常勤	2	1	0		非常勤	0	0		
65歳以上の役員数（※2） （人）			2		2	臨時 雇用員			4		
評議員 （人）			0	0	0	65歳以上の職員数 （※2）			2	0	
元市職員に対する報酬や給与水準が、市再任用職員の水準を上回る。（いずれかに○）						該当 ・ 非該当					
【該当する場合のみ記載】内容											
元市職員に対して退職金を支給している。（いずれかに○）						該当 ・ 非該当					
【該当する場合のみ記載】内容											

※1 再任用職員とは、61歳に達した日以降における最初の3月31日を超えて雇用されている職員をいう。

※2 65歳に達した日以降における最初の3月31日を超えて雇用されている役員数又は職員数。

令和6年度外郭団体活動状況評価シート No.2

【令和5年度決算】

団体名		吹田市開発ビル株式会社				所管部室（課）名	
						都市計画部	都市計画室
財務状況（円）	損益計算書	総収入	711,631,291	貸借対照表	資産の部合計	7,713,760,333	
		（うち市受入金）	72,123,948		負債の部合計	2,651,409,867	
		（その他）	639,507,343		（うち有利子負債）	880,600,000	
		総費用	549,824,397		正味財産合計	5,062,350,466	
		経常損益	161,806,894		（うち一般正味財産）	4,962,350,466	
		当期損益	108,503,610				
市から団体への支出（円）				主な内容、算出根拠等			
	フロー	補助金	0				
		委託料	0				
		指定管理料	0				
		その他	72,123,948	賃料、駐車料金			
		計	72,123,948				
	ストック	貸付金残高					
		債務保証残高					
		損失補償残高					
		出資金（出損金）	41,000,000	昭和52年設立時出資 42,000,000円 昭和53年11月一部譲渡 41,000,000円			
		その他					
		計	41,000,000				

令和6年度外郭団体活動状況評価シート No.3

【評価対象期間：令和5年4月1日から令和6年3月31日まで】

団体名	吹田市開発ビル株式会社	所管部室(課)名
		都市計画部 都市計画室

1 団体による評価

(1) 運営に関する評価

◎→できている
△→一部できている

○→概ねできている
×→できていない

指針の項目	評価項目	評価	評価の理由
組織及び人事管理	規程等を適切に整備している。	◎	効率的な業務の推進を目指し、人員の配置等、状況に応じた体制をとっている。社員数については将来構想を含め採用を検討する。社員研修について色々な団体の研修、講習など利用し充実に努めている。
	団体の事業規模に応じた簡素で効率的な執行体制としている。	◎	
	団体の事業規模や経営状況に応じた役員数及び職員数としている。	○	
	採用における公正性・透明性を確保している。	◎	
	団体の経営状況に応じた役員報酬や職員給与としている。	◎	
	職員研修の充実に努めている。	◎	
事業運営	事業の必要性や意義を見直しつつ、効果的、効率的な事業運営を行っている。	◎	常に効果的、効率的な事業運営に努めている。
	事業を継続的に点検し、市民ニーズに沿ったものとしている。	◎	
財務管理	中・長期的な経営計画を策定している。	◎	財産の管理運用については適切に行っているが更なる課題解決と経営基盤の改善に向け、市からの財政的協力を要請する等、根本的な対策を講じていく
	自主財源の確保に努めている。	◎	
	各種経費を可能な限り抑制している。	◎	
	最も確実かつ有利な方法で財産の管理運用を行っている。	○	
	外部の専門家による監査を活用するなど監査体制の強化に努めている。	◎	
情報公開	団体の経営状況、事業計画を公開している。	○	定款に基づき決算報告を官報に掲載し、地方自治法に基づき吹田市に対し経営状況、予定損益計算書等を公開している。ホームページ上に定時株主総会の議案書、決算公告を公開している
	団体の役員名簿、会議録等を公開している。	○	
	ホームページをはじめとする多様な手段で情報提供を行っている。	◎	
	個人情報保護に関する措置を適正に講じている。	◎	

令和6年度外郭団体活動状況評価シート No.4

【評価対象期間：令和5年4月1日から令和6年3月31日まで】

団体名	吹田市開発ビル株式会社	所管部室(課)名
		都市計画部 都市計画室

(2) 事業に関する評価

ア 指標による評価

事業名	活動指標	令和5年度目標	令和5年度実績	(参考) 令和4年度実績
	成果指標			
不動産の賃貸	受取賃貸収入	548,652,000	548,036,634	552,241,916
駐車場の経営	駐車場収入	114,849,000	118,007,283	118,680,975

イ 指標で示すのが困難な場合

事業名	活動内容	成果内容

(3) 今後の取組方針

※(1)において◎以外とした事項、課題となっている事項について重点的に記載

JR吹田駅南側周辺の将来ビジョン及び活性化への取組みについて地権者及び吹田市と共に街づくりの推進に寄与し、役割を果たすべく課題解決に向けた取組みを今後も継続していく。
吹田さんくす核テナントであるイオンリテール株式会社(イオン吹田店)の各種設備の更新や修繕が必要になっており順次対応していかなければならない。また、メロード吹田1番館に所有している不動産に関し、売却することができれば将来的な会社の経営基盤の改善につながるため、売却に向けた取組を進める。

令和6年度外郭団体活動状況評価シート No.5

【評価対象期間：令和5年4月1日から令和6年3月31日まで】

団体名	吹田市開発ビル株式会社	所管部室(課)名
		都市計画部 都市計画室

2 市による評価

(1) 団体の運営に関する評価

◎→できている ○→概ねできている
△→一部できている ×→できていない

事項	評価項目	評価	評価の理由
団体の存在意義	市民福祉の向上に資する事業を行っている。	◎	吹田さんくす全体の老朽化への今後の対応について、団地管理組合法人において、機運の醸成と合意形成に向けて、大規模地権者として、関係者間の議論を深めるための取組や再開発ビル等の適切な管理運営に努めており、当該法人の設立趣旨につながるものとなっている。
	事業の成果が市の施策の推進に貢献している。	◎	
事業実施主体としての妥当性	市が直営で行うよりも効果的かつ効率的にサービスを提供している。	◎	エネルギー価格の高騰や物価上昇の影響を受け営業原価は増加したものの、不動産の賃貸・管理及び駐車場経営等の業務を効率的に実施し、前年度並みの売上を確保している。事業内容等の周知については、ホームページの更なる充実を図る等、市民の深い理解を得られるよう、多様な手段での情報提供の推進を期待する。
	多くの市民の理解が得られる活動を行っている。	○	

(2) 団体の自己評価に対する市の見解

社員の基礎知識や専門知識の向上を目的とした研修の充実に努められているが、事業の継続性の観点から必要な人材の確保や優れた人材を育成し、民間企業として安定した経営につなげていただきたい。

効果的かつ効率的な事業運営に努め、財務管理については、借入金元本返済額の減額等の財務体質の改善に継続して取り組み、着実な借入金の返済により、負債残高は減少している。引き続き同社の事業を着実に実施するために、計画的な修繕や改修等に向けた取組に期待している。

情報公開については、団体の存在意義を市民が理解するという点で非常に重要である。今年度から、会社法の規定に基づく決算公告(貸借対照表の要旨)に加え、定時株主総会議案書(経営状況、予定損益計算書等)も同社ホームページで公開され、一定の改善が見られた。今後も積極的な情報提供及び情報発信に努めていただくよう、助言を続けていく。また、所有している賃貸用不動産の空き床情報については、多様な手段を活用し情報提供する等のアプローチにより空き床の解消に引き続き努め、収益の改善、良好な事業運営につなげていただきたい。

(3) 市の関与に関する今後の方向性

JR吹田駅周辺については、吹田市第4次総合計画、吹田市都市計画マスタープランにおいて、「ふれあいと活気ある商業空間としての都市拠点の形成を目指す」こととしている。

JR吹田駅周辺の今後のまちづくりの在り方等について、同社は本市のまちづくりのパートナーとして、関係者の議論を深めるため、課題となっている吹田さんくす全体の老朽化への今後の対応について、区分所有者の財産更新に対する機運の醸成と合意形成が重要との考えのもと、「団地管理組合法人吹田さんくす」において、勉強会の開催に積極的に尽力する等に努めており、引き続き、大規模地権者として中心的役割を果たしていただきたい。

今後とも引き続き、財務体質の改善に向けた取組を進め、民間企業として安定した経営に努めていただくとともに、本市としても同社と意見交換及び情報共有を図り、行政として可能な範囲において、役員派遣の継続など設立母体の一つとして積極的に関与していく。