

令和3年度外郭団体活動状況評価シート No.1

【令和3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		〒564-0082	大阪府吹田市片山町1丁目1番107号 メロード1番館1階 【令和3年7月15日付け本店移転】 〒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)				
					<ul style="list-style-type: none"> ・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	7	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	1	0
		非常勤	2	1	0		非常勤	0	0
65歳以上の役員数(※2)(人)		0			0	臨時 雇用員	3		
評議員(人)		0	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、60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3年度外郭団体活動状況評価シート No.2

【令和2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	744,388,417	貸借対照表	資産の部合計	7,897,532,789
		(うち市受入金)	82,708,852		負債の部合計	3,182,304,357
		(その他)	661,679,565		(うち有利子負債)	1,420,600,000
		総費用	553,419,230		正味財産合計	4,715,228,432
		経常損益	190,969,187		(うち一般正味財産)	4,615,228,432
		当期損益	125,765,693			
市から団体への支出(円)	主要内容、算出根拠等					
	フロー	補助金				
		委託料				
		指定管理料				
		その他	82,708,852	賃料、駐車料金		
		計	82,708,852			
	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3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2年4月1日から令和3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

◎→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

(1) 運営に関する評価

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社内組織の変更や人員の配置等、状況に応じた体制をとっている。必要に応じて社員研修を行っているが、今後もさらに内容の充実に努める。社員数については業務に対する人員不足が続いているが、引き続き人材の確保を目指していく。
	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、効率的な事業運営をすべく努力を重ねている。
	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、さらなる課題の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。
	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3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2年4月1日から令和3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2年度目標	令和2年度実績	(参考) 令和元年度実績
	成果指標			
不動産の賃貸	受取賃貸収入	565,351,000	572,390,108	583,297,207
駐車場の経営	駐車場収入	131,953,000	131,069,073	131,647,882

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

吹田さんくす及びメロード吹田の経年による各種設備、機器の更新、吹田さんくす1番館の耐震改修と今後のあり方、空床対策、2年後に控えたイオンとの契約更新について社内で検討してまいります。また、当社の抱える大きな経営課題としてメロード吹田1番館、2番館所有床の実勢価格と簿価との大きな隔たりについて、売却が実行できれば借入金の返済や節税に大いに貢献するため、株主銀行団にも協力を仰ぎ情報交換等を行うとともに、引き続き売却に向け取り組みを進めてまいります。

令和3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2年4月1日から令和3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

◎→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

(1) 団体の運営に関する評価

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。	◎	当該団体は、本市のパートナーとして、JR吹田駅周辺のまちづくりにおける将来構想を検討する中で、課題解決に向けて主体的に取り組む、関係者間の調整役として非常に重要な役割を果たしており、市の施策の推進に貢献している。
	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。	◎	JR吹田駅前施設の管理運営、不動産の売買、賃貸及び管理、駐車場経営などの業務を効率的に実施し、経営改善傾向であると考え。まちの秩序を保ちつつ、民間ノウハウを活用したまちづくりを推進するための調整役の役割を果たしている。一方で、市民の深い理解を得られるよう、事業内容等の周知については、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

社員の人員不足が続いているとのことなので、積極的に社員募集を行い必要な人材確保に努め、業務遂行に支障をきたすことがないように取り組んでいただきたい。社員研修については、内容の充実に努め、社員の士気意識の高揚に繋げることを期待する。

また、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。株主の意向により方針が大きく変わる株式会社という形態ではあるが、市が出資等を行い、その出資金の原資が市の税金であることを踏まえ、団体の経営状況や運営について、市民が情報を得られる機会を確保すべきであると考えている。本市に対して、役員名簿、経営状況、事業計画等を公開しているが、市民のより深い理解を得るため、ホームページをはじめとする多様な手段でさらに積極的な情報提供に努めてほしい。

(3) 市の関与に関する今後の方向性

団体の設立趣旨を踏まえ、健全経営を目指しながら民間企業としての責任を果たされ、これまで独立採算で経営をされてきたことに敬意を表する。

吹田さんくすは、竣工・オープンから40年が経過する中で、経年劣化による各施設の改修を「団地管理組合法人吹田さんくす」の定期会議に諮り実施されていることは認識しており、大阪府北部地震及び大型台風21号の襲来による吹田さんくす1～3番館の外壁損傷に対して、外壁改修を完了されたことは、安心安全のまちづくりに寄与するものであると受け止めている。また、1番館の耐震改修・建替え計画の事業の早期実現に向けた取組の推進についても、大いに期待している。

団体が本市のパートナーとしてまちづくりに必要とのスタンスは変わっておらず、JR吹田駅周辺の活性化に向けた団体の果たしていく役割は非常に大きいものと考えており、今後とも引き続き、課題解決に向けて主体的に取り組んでいただけると確信している。

今後は、市民への積極的な情報提供を推進するため、団体のホームページのコンテンツの充実や市のホームページにおいて団体に関する情報の提供について検討するなど、引き続き、設立母体としての役員派遣の継続や経営改善等について、団体と共に協議を重ね連携の強化を図っていく。