

令和7年度外郭団体活動状況評価シート No.1

【令和7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 たばこ及び飲食料品等の販売 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	8	0
		非常勤	5	2	0	0	0
	監事 (監査役)	常勤	0	0	0	0	0
		非常勤	2	1	0	0	0
		65歳以上の役員数(※2) (人)	2		2	3	
評議員 (人)	0	0	0	2			
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 <input checked="" type="radio"/> 非該当 <input type="radio"/>				
【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 <input checked="" type="radio"/> 非該当 <input type="radio"/>			
【該当する場合のみ記載】内容							

※1 再任用職員とは、団体の定年年齢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7年度外郭団体活動状況評価シート No.2

【令和6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	708,141,842	貸借対照表	資産の部合計	7,534,299,457	
		(うち 市受入金)	69,672,780		負債の部合計	2,366,302,795	
		(その他)	638,469,062		(うち 有利子負債)	740,600,000	
		総費用	548,763,890		正味財産合計	5,167,996,662	
		経常損益	159,378,052		(うち 一般正味財産)	5,067,996,662	
		当期損益	105,646,196				
市から団体への支出（円）	フロー				主な内容、算出根拠等		
		補助金					
		委託料					
		指定管理料					
		その他	68,418,780		賃料		
	ストック		1,254,000		駐車料金		
		計	69,672,780				
		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7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6年4月1日から令和7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	組織や、事務処理に関する規程等を適切に整備している。	◎	効率的な業務の推進の為の人員の配置など、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。個人情報保護規程やハラスメント防止に関する規定等適正に整備し、社内での回覧やポスターの掲示など周知に努めている。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。	◎	
	コンプライアンス関係規程・必要な体制の整備、ハラスメントを防止するための措置を講じるなど、組織の体制強化に取り組んでいる。	◎	
	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。	◎	
事業運営	職員研修の充実に努めている。	◎	
	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。
財務管理	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。	◎	
	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。	○	
情報公開	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。	◎	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
	団体の経営状況、事業計画を公開している。	○	
	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7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6年4月1日から令和7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6年度目標	令和6年度実績	(参考) 令和5年度実績
	成果指標			
不動産の賃貸	受取賃貸収入	542,600,000	544,039,252	548,036,634
駐車場の経営	駐車場収入	115,600,000	117,571,402	118,007,283

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。メロード吹田取得に伴い借り入れた借入金の返済資金確保、また、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)の預かり敷金に相当する資金の確保を優先的に実施する。返還原資を確保するため内部留保に努める。

令和7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6年4月1日から令和7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

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。	◎	物価高騰の影響等により先行きが不透明な経済環境の下、必要経費を抑えるなど効果的・効率的な事業運営に努められ、前年度並みの業績を確保されている。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など、多様な手段での情報提供の推進を引き続き期待する。
	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

個人情報保護規程やハラスメント防止に関する規定等の整備を周知するなど、組織の体制強化に取り組まれている。また、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、財務体質の改善に継続して取り組まれ、着実な借入金の返済により、負債残高は減少している。引き続き吹田市開発ビル株式会社の事業を着実に実施するために経営基盤の改善に向け取り組まれたい。

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。同社ホームページを活用し、引き続き積極的な情報提供及び情報発信に努めていただきたい。

(3) 市の関与に関する今後の方向性

吹田市開発ビル株式会社においては、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。

同社が事務局業務を受託している団地管理組合法人吹田さんくすにおいては、将来見込まれる工事等の費用の算定を行い課題の見える化に取り組むとともに、区分所有者を対象とした勉強会等を開催している。また、本市支援のもと、大阪府都市整備推進センターによるまちづくりアドバイザー派遣の活用に向け調整されており、引き続き、大規模地権者として中心的な役割を果たしていただきたい。

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plan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」としており、今後、区分所有者等の議論の状況に応じて、当該地域にふさわしいまちづくりの観点からも必要な支援、連携等を図っていく。