

大総務第 61 号
令和 4 年 10 月 17 日

大阪市外郭団体評価委員会
委員長 野村 祥子 様

大阪市長 松井 一郎
(担当：総務局行政部総務課法人グループ)

諮問書

大阪市外郭団体等への関与及び監理事項等に関する条例（平成 25 年大阪市条例第 10 号）第 7 条第 1 項に規定する外郭団体である株式会社湊町開発センターに対する所管所属である大阪市計画調整局による同条第 5 項の規定に基づく助言等及び講ずるよう求める措置の内容について、同項の規定に基づき、別紙により諮問します。

【財務運営の実績に関する評価】

【様式4】

令和3年度 事業経営評価

所管局名		計画調整局		団体名		株式会社湊町開発センター	
------	--	-------	--	-----	--	--------------	--

中経目標	中経目標	当期資金残高 2,466百万円（令和5年度末時点） ※令和4年度改定案				
	具体的な内容	バスターミナル振興と合わせ、オフィス賃貸事業、店舗賃貸事業による安定的な収入の確保				

財務運営の実績に関する評価（規程第4条(2)ア関係）

中期経営再建計画	評価指標	当期資金残高（百万円）				
	目標の達成状況	前年度実績	R3目標①	R3実績②	目標達成率②／①	達成状況
		3,379	3,657	3,272	89.47%	②(i)
	中期経営再建目標に対する進捗状況	ウ	ア：「順調」イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」			
【達成状況】 ①：目標達成 (i)取組は予定どおり実施 (ii)取組を予定どおり実施しなかった ②：目標未達成 (i)取組は予定どおり実施 (ii)取組を予定どおり実施しなかった						

年度計画達成状況	目標の達成状況					
	実施事項①	オフィス賃貸事業収入の確保		成果指標① (単位)	百万円	
		目標の達成状況	R2年度実績	R3年度目標①	R3年度実績②	目標達成率②／①
	704	721	722	100.14%	①(i)	
	実施事項②	店舗賃貸事業収入の確保		成果指標② (単位)	百万円	
		目標の達成状況	R2年度実績	R3年度目標①	R3年度実績②	目標達成率②／①
	215	327	207	63.30%	②(i)	
	実施事項③	バスターミナルの振興		成果指標③ (単位)	百万円	
		目標の達成状況	R2年度実績	R3年度目標①	R3年度実績②	目標達成率②／①
	92	237	96	40.51%	②(i)	
中期経営再建計画に対する進捗状況	ウ	ア：「順調」イ：「遅れあり」 ウ：「計画の見直し必要」				
【達成状況】 ①：目標達成 (i)取組は予定どおり実施 (ii)取組を予定どおり実施しなかった ②：目標未達成 (i)取組は予定どおり実施 (ii)取組を予定どおり実施しなかった						

特定団体の自己評価	当該年度の実績値に対する評価		最終目標(中期経営再建計画)達成に向けた課題	
	・オフィス賃貸事業収入は、高入居率を維持し、対前々年比4百万円の増加、対前年比17百万円の増加、対目標比1百万円の増加となった。3月末の入居率は96.3%。 ・店舗賃貸事業収入は、新型コロナウイルスの影響が継続、対前々年比79百万円の減少、対前年比9百万円の減少、対目標比121百万円の減少となった。3月末入居率は3階フィットネススタジオ退去の影響もあり67.1%。 ・バスターミナル収入も新型コロナウイルスの影響が継続、バース使用料は対前々年比46.2%の減少、対前年比1.8%の増加、金額にして対前々年比133百万円の減少、対前年比3百万円の増加、対目標比141百万円の減少となった。乗降人員は対前年比29万人の増加（86万人→115万人）。 <店舗、バスターミナルは前年比ほぼ横並び、前々年比では大きく未達。>		店舗、バスターミナルでの新型コロナウイルスの影響はオフィス事業にも浸透しつつあり、「上記課題への対応」の通り、可能な限りの努力をするが、新型コロナウイルスの影響による施設利用者の減少状況が改善しなければ更なる困難に直面する。	
			上記課題への対応 オフィス事業では①既存テナント退去後のリーシング ②安定的な収入源としてのエリア拡大 ③普通借家から定期借家への切替に取り組む。 店舗事業では、テナントの再配置による賃料収入の向上。 バスターミナル振興では、スペースの活用による増収。	

専門家意見	公認会計士、税理士その他の財務に関する専門的な知識及び経験を有する者の意見（※団体からの報告）（規程第4条(2)イ関係）	
	継続企業を前提とした当社の財務諸表(令和3年度決算)について、5月19日にあずさ監査法人よりの無限定適正意見の監査報告書を受領している。	

市の審査	成果指標の達成状況		審査結果（※監理委員会からの報告）（規程第4条(2)ウ関係）	
	②	①：目標達成 ②：目標一部未達成 ③：目標全部未達成	・新型コロナウイルスの影響を受けづらいオフィス賃貸事業は目標達成となったものの、新型コロナウイルスの影響が改善しなかったため、店舗賃貸事業、バスターミナル振興は前年度同様に新型コロナウイルス感染拡大前から大きく収入が落ち込んでおり、目標未達成となっている。ただし、賃貸事業については、商業系区画からオフィス系区画へのコンバージョンやテナントの再配置などにより、入居率向上に向けた取組が行われている。 ・新型コロナウイルスの影響を注視しながら、状況に応じた方策を実施するとともに、収支の改善に努めることが必要である。	

市の評価	当該事業年度の評価	当該事業年度の指標及び目標に基づく評価並びに当該評価を踏まえた 本市 の総合的な評価（規程第4条(2)工関係）
		・新型コロナウイルスの影響を受けづらいオフィス賃貸事業は目標達成となったものの、新型コロナウイルスの影響が改善しなかったため、店舗賃貸事業、バスターミナル振興は前年度同様に新型コロナウイルス感染拡大前から大きく収入が落ち込んでおり、目標未達成となっている。ただし、賃貸事業については、商業系区画からオフィス系区画へのコンバージョンやテナントの再配置などにより、入居率向上に向けた取組が行われている。 ・新型コロナウイルスの影響を注視しながら、増収策や収入に応じた投資の見直しを講ずるとともに、なにわ筋線の整備を見据え、長期的に資金残高を増やしていくよう、収支の改善に努めることが必要である。