

# 中期経営計画

(平成29年度～平成33年度)

平成29年6月

一般財団法人 大阪府タウン管理財団

# 目次

1. 中期経営計画の策定に当たって	③
【1】 計画策定の背景	③
【2】 目指すべき方向性	⑤
【3】 計画期間	⑥
2. 今後の財団事業の取組みについて	⑦
【1】 大阪北摂霊園事業	⑦
【2】 近隣センター事業	⑩
【3】 にぎわいづくり事業	⑪
【4】 賃貸施設管理事業	⑫
【5】 駐車場事業	⑬
【6】 不動産賃貸事業	⑭
【7】 土地信託事業	⑮
3. 計画期間における経営の見通し	⑯
【1】 損益の見通し	⑯
【2】 財務状況の推移	⑯
【3】 経営目標	⑳
【4】 計画目標の管理	㉑

# 1. 中期経営計画の策定に当たって

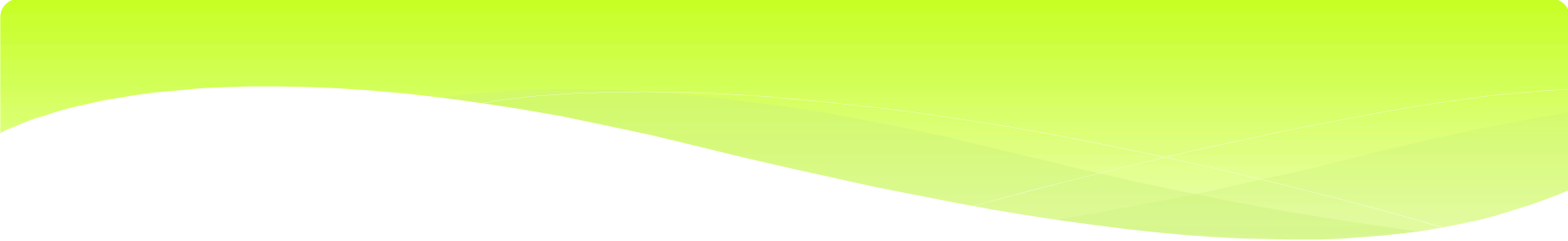
## 【1】計画策定の背景

当財団は、平成17年11月に、(財)大阪府千里センター及び(財)大阪府泉北センターの解散を受けて、(財)大阪府臨海・りんくうセンターから(財)大阪府タウン管理財団に名称を変更し、引き続き実施していく事業及び資産を継承した。

平成25年4月に財団法人から一般財団法人へ移行し、現在、その移行認可時に策定した公益目的支出計画に基づいて事業を実施している。

移行時の公益目的財産額 54, 215, 674, 633円

公益目的支出計画期間 257年



一方、大阪府において作成された「行財政改革推進プラン(案)(平成27年2月)」においては、当財団の方向性(できるだけ早い時期に(公財)大阪府都市整備推進センターとの統合をめざす。)が示されており、資産処分・事業縮小を積極的に進めるとともに、適切な法人運営に努めてきた。

そのため、民間や地元市へ資産の処分・引継ぎを進め、特に泉ヶ丘地区センター及び堺・泉北臨海地域については、財団所有地等の資産処分を終了していくなど、当財団の事業の縮小を図ってきたところである。

今回、中期経営計画(平成24年度～平成28年度)の計画期間の終了により、その方向性を継承しつつ、新たな中期経営計画を策定するものとする。

## 【2】目指すべき方向性

今後の財団運営については、中期経営計画及び当財団を取巻く環境の変化等を踏まえ、実施している事業の再精査を行い、以下の目指すべき方向性のもと、着実に実施していく。

### 方向性

- ◆ 大阪府の「行財政改革推進プラン(案)(平成27年2月)」では、(公財)大阪府都市整備推進センターとの法人統合について、「できるだけ早い時期」と示されており、今後とも、当財団の残る資産の処分・引継ぎ、事業の縮小を積極的に進め、早期に法人統合できるよう必要な作業を進める。
- ◆ 大阪北摂霊園事業について、安定した運営を目指す。

### 【3】計画期間

計画期間は、現時点において法人統合の時期が確定出来ないことから、平成29年度から平成33年度までの5年間とする。

ただし、資産処分の進捗状況に応じて、早期に法人統合を行うものとし、統合時期が明確になった時点で、計画期間及び計画内容を見直すこととする。



## 2. 今後の財団事業の取組みについて

### 実施事業等の事業（公益目的事業）

#### 【1】大阪北摂霊園事業

大阪北摂霊園の利用者へのサービスの向上に努めるとともに、安定した運営を行うため、なお一層の経営の改善に努めながら、事業を継続していく。

##### (1) 一般墓地



【大阪北摂霊園(全景)】



【一般墓域】



【芝生墓域】



【階段墓域】

#### 《大阪北摂霊園の概要》

- 開園 昭和48年(1973年)11月
- 所在地 大阪府豊能郡豊能町高山、箕面市粟生間谷、および茨木市泉原にまたがる地域
- 面積 983,497m<sup>2</sup>(整備区画数 24,623区画)

## (2) 合葬式墓地

近年の少子化の進行に伴う承継者の不在問題や家族形態、価値観の多様化などのニーズに対応するため、新しい形態のお墓として合葬式墓地の建設を行い、平成29年秋頃の利用開始を目指す。



【合葬式墓地完成予想図】

### 《合葬式墓地の概要》

使用者の承継や墓碑等建立を必要としない  
共同埋蔵墓。

- 合葬室(地下) 約24,000体埋蔵
- 個別安置室(1階) 約1,500体安置
- 記名板 約2,000名
- その他  
参拝所・献花スペース

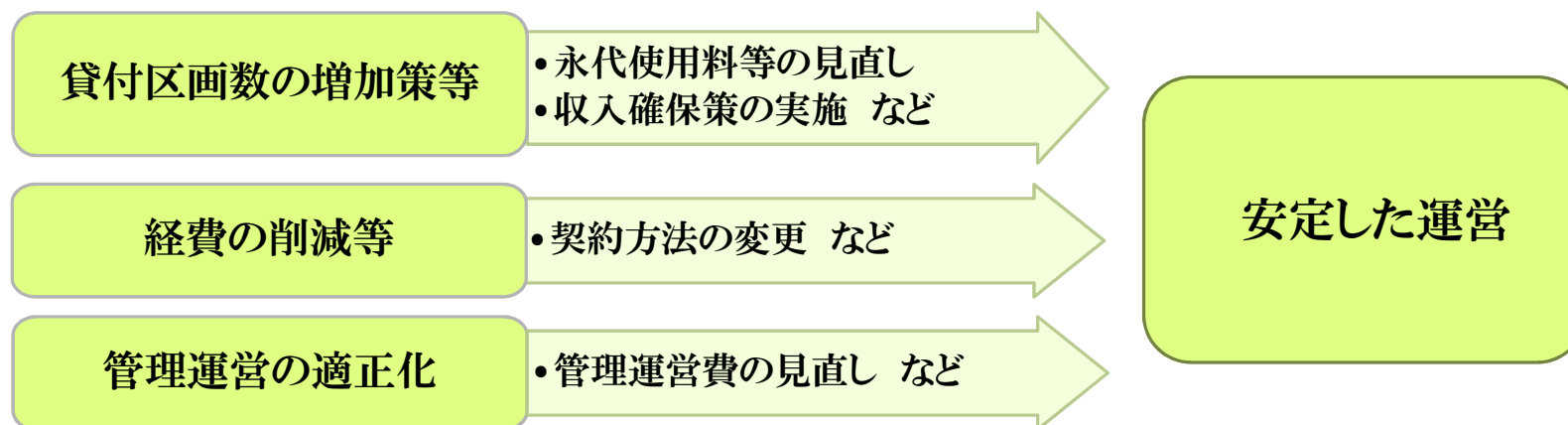


### (3) 大阪北摂霊園経営改善計画の推進

少子化の進行に伴う承継者の不在問題やお墓に対する意識の変化などにより、ここ数年は、墓所の返還数が新規貸付け数を大幅に上回っており、永代使用料収入や管理料収入が減少傾向となっている。

また、金利の低水準化による運用益の減少も霊園事業の赤字額を拡大する要因となっており、このままの状態では安定した霊園運営が困難になる可能性がある。

そのため、利用者に対する霊園の魅力づくりも含めた「大阪北摂霊園経営改善計画」(平成29年3月策定)に基づき、貸付区画数の増加策等や経費節減策を着実に実行し、長期にわたり安定した霊園運営を目指す。



## 【2】近隣センター事業

近隣センターのオープンスペースについては、まちづくりの主体である地元市による管理が望ましいことから、引継ぎを進める。

### 千里ニュータウン内 近隣センター

近隣センターのオープンスペースについては、来客用駐車場の有料化を図るとともに、再整備の動向も見極めながら、地元市である豊中市・吹田市へ引継ぎを進める。



【〔豊中市〕新千里南町近隣センター】

### 泉北ニュータウン内 近隣センター

近隣センターのオープンスペースについては、堺市との協議を行い、平成32年度を目途に順次引継ぎを進める。



【〔堺市〕三原台近隣センター】

### 【3】にぎわいづくり事業

りんくうタウン周辺及び関西国際空港両地域におけるにぎわいの創出と活性化を図る「りんくう・関空にぎわいづくり協議会」の一員として、財団もイベント等の開催に参画していく。



【りんくうリレーマラソン】

#### りんくう・関空にぎわいづくり協議会会則

##### (目的)

りんくう・関空にぎわいづくり協議会は、会員が相互に協力してイベントの開催等を行い、もって、りんくうタウン及び関西国際空港両地域の賑わいの創出と活性化を図ることを目的とする。

##### (構成員)

(一財)大阪府タウン管理財団、泉佐野市、泉南市、田尻町、  
(一財)大阪府公園協会、南海電気鉄道(株)、  
りんくうプレジャータウンシークル、りんくうプレミアム・アウトレット、  
関西エアポート(株)、産経新聞大阪本社

## その他の事業(収益事業)

### 【4】賃貸施設管理事業

#### 千里北地区

地区センターの商業施設用地及びセンタービル並びに財団の出資会社である千里北センター(株)の財団保有株については、民間による地区センターの活性化の観点から、平成28年4月に策定された吹田市の「北千里駅周辺活性化ビジョン」を踏まえながら、売却を進める。

#### 千里桃山台地区

都市再生機構との区分所有建物である桃山台駅前商業施設及び要員住宅については、民間による地区センターの活性化の観点から、売却を進める。



【千里北地区センター(全景)】



【桃山台駅前商業施設】

## 【5】駐車場事業

### 千里桃山台地区

桃山台第14駐車場用地は、吹田市等との協議を行い、平成29年度中を目途に売却を進める。

### 千里竹見台地区

竹見台駐車場用地は、竹見台・桃山台近隣センターの再整備の動向も見極めながら、関係者との協議を行い、売却を進める。



【桃山台第14駐車場用地】



【竹見台駐車場用地】

## 【6】不動産賃貸事業

### 千里中央地区

千里中央地区センターの貸付用地は、法人の安定的な運営を行うため、当面保有を継続するが、豊中市や鉄道事業者とも調整しつつ、処分について検討を進める。



【千里中央地区センター(全景)】

### 千里南地区

南千里駅前の公共広場用地は、吹田市との協定に基づく再整備スケジュールを踏まえ、売却を進める。

## 【7】土地信託事業

信託期間が平成42年6月までとなっているため、事業を継続するが、将来収支の把握に努め、可能な限り赤字額の縮減とリスク増大の防止に努める。

また、本事業を通じて、りんくうタウンのまちづくりを推進してきたが、今般、民間に委ねる時期であると捉え「信託受益権」の売却に向けた検討を行っていく。

### 《土地信託事業の概要》

- 信託期間 30年(H10.2~H42.6)
  - 受託者 三井住友信託銀行(株)
  - 委託者兼受益者 当財団ほか民間地権者4社
  - 信託財産 土地6,190.02㎡(財団持分約30%)及び金銭  
建物 地上16F 延床面積26,604㎡
- |               |         |                        |
|---------------|---------|------------------------|
| (1) ホテル(504室) | 23,594㎡ | } 当財団が受託者から<br>借り受け、転貸 |
| (2) 多目的ホール    | 1,688㎡  |                        |
| (3) 展示場       | 1,322㎡  |                        |



【(信託建物)関西エアポートワシントンホテル】

# 3. 計画期間における経営の見通し

## 【1】損益の見通し 《別表1》

- 平成20年公益法人会計基準に基づく会計・事業区分により、計画期間中の経営見通しを損益ベースにより試算。
- 平成29年度から平成33年度までは、以下の事由などにより大きく損失が生じる見込み。
  - ・ 平成30年度41億円を永代使用料返還債務額に計上
  - ・ 平成29年度から千里・泉北地区の近隣センターオープンスペース等の地元市への引継ぎに伴う資産(土地・建物)の減及び引継負担金の支出なお、平成31年度・平成33年度は、千里地区における資産処分益等により、黒字となる見込み。

## 【2】財務状況の推移 《別表2》《別表3》

- 計画期間中における資産総額は、平成29年度期首と平成33年度末の比較で、資産処分等により、約21億円減少する見込み。
- 計画の最終年度である平成33年度末においても、総資本(負債+正味財産)に占める自己資本(正味財産)は約8割を占めており、安全性・健全性の高い経営環境を維持できる見込み。



## 別表1〔損益予測〕

(単位:百万円)

会計・事業区分		H29	H30	H31	H32	H33	H29~H33 計	
収 益	実施事業等	大阪北摂霊園事業	318	379	365	348	347	1,757
		近隣センター事業	22	18	17	17	0	74
		にぎわいづくり事業	0	0	0	0	0	0
		小計(A)	340	397	382	365	347	1,831
	その他	賃貸施設管理事業	295	295	233	233	222	1,278
		資産処分益(外数)	0	382	0	0	0	382
		駐車場事業	56	27	27	27	25	162
		資産処分益(外数)	29	0	0	104	0	133
		不動産賃貸事業	545	522	522	528	526	2,643
		資産処分益(外数)	24	0	535	0	2,029	2,588
	法人	土地信託事業	110	108	107	107	106	538
		小計(B)	1,059	1,334	1,424	999	2,908	7,724
	法人	(法人運営経費)	26	26	26	26	26	130
	収益計		1,425	1,757	1,832	1,390	3,281	9,685
費 用	実施事業等	大阪北摂霊園事業	629	574	535	464	464	2,666
		資産処分損等(外数)	13	4,113	0	0	0	4,126
		近隣センター事業	167	154	161	161	71	714
		資産処分損等(外数)	203	0	0	1,355	1,093	2,651
	その他	にぎわいづくり事業	15	18	19	19	18	89
		小計(G)	1,027	4,859	715	1,999	1,646	10,246
		賃貸施設管理事業	484	481	373	372	374	2,084
		資産処分損等(外数)	8	0	0	0	357	365
		駐車場事業	34	20	22	21	6	103
		資産処分損等(外数)	0	0	0	0	0	0
	法人	不動産賃貸事業	165	126	129	129	131	680
		資産処分損等(外数)	0	0	0	0	0	0
	法人	土地信託事業	63	64	65	65	65	322
		小計(D)	754	691	589	587	933	3,554
法人	(法人運営経費)	110	96	95	96	93	490	
費用計		1,891	5,646	1,399	2,682	2,672	14,290	
損益(収益-費用)		▲ 466	▲ 3,889	433	▲ 1,292	609	▲ 4,605	
うち 実施事業等会計(A-C)		▲ 687	▲ 4,462	▲ 333	▲ 1,634	▲ 1,299	▲ 8,415	
うち その他会計(B-D)		305	643	835	412	1,975	4,170	
うち 法人会計		▲ 84	▲ 70	▲ 69	▲ 70	▲ 67	▲ 360	

※ 大阪北摂霊園事業の資産処分損等の41億円は、永代使用料返還債務額。

〈参考〉別表1〔損益予測〕における資産処分益・資産処分損の内訳

(単位:百万円)

事業区分等		H29	H30	H31	H32	H33	H29~H33 累計
賃貸施設管理事業	処分見込額	0	575	0	0	529	1,104
	簿価減	0	193	0	0	886	
	土地	0	28	0	0	90	
	建物	0	165	0	0	796	
	処分損益	0	382	0	0	▲ 357	25
駐車場事業	処分見込額	686	0	0	112	0	798
	簿価減	657	0	0	8	0	
	土地	657	0	0	8	0	
	建物	0	0	0	0	0	
	処分損益	29	0	0	104	0	133
不動産賃貸事業	処分見込額	24	0	606	0	2,606	3,236
	簿価減	0	0	71	0	577	
	土地	0	0	71	0	0	
	建物	0	0	0	0	0	
	処分損益	24	0	535	0	2,029	2,588

※ 資産処分益及び資産処分損は、鑑定評価額等により算出。

※ 建物に係る処分見込額(売却収入)は、ゼロとして算出。

※ 近隣センター引継ぎにおける資産処分損等(外数)は、土地等の簿価減及び引継負担金であることから、内訳は省略。

## ■ 別表1の2〔公益目的事業比率の推移(試算)〕

公益財団法人大阪府都市整備推進センターとの統合に当たっては、認定法(※1)の規定により、統合後の法人においても、安定的に公益目的事業比率(※2) 50%以上という認定基準を維持する必要がある。

そのため、計画期間中における当財団の公益目的事業比率を先の損益予測に基づき、下記のとおり試算。

※1 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律

※2 公益目的事業に要する費用 ÷ (PL上の経常費用の部における事業費+管理費)

(単位:百万円)

費用区分等	29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度
《 公益実施費用 》	811	746	715	644	553	532
大阪北摂霊園事業	629	574	535	464	464	455
近隣センター事業	167	154	161	161	71	60
にぎわいづくり事業	15	18	19	19	18	17
《 収益等実施費用 》	746	691	589	587	576	215
《 管理運営費用 》	110	96	95	96	93	78
費用合計	1,667	1,533	1,399	1,327	1,222	825
公益目的事業比率	48.7%	48.7%	51.1%	48.5%	45.3%	64.5%

※ 損益予測のうち、資産処分損等(外数)は「経常外費用」に区分される費用であることから、比率算定の要素から除外。

## ■ 別表2〔財務状況の推移(試算)〕

平成28年度末見込(平成29年3月31日現在)

(単位:百万円)

資産の部		負債及び正味財産の部	
勘定科目	金額	勘定科目	金額
<b>資産</b>	<b>36,566</b>	<b>負債</b>	<b>4,566</b>
(現金預金)	11,627	(長期預り金)	677
(基本財産)	3	(預り敷金)	454
(特定資産)	2,113	(前受収益)	977
(土地)	4,921	(永代使用料債務)	1,786
(建物)	2,508	(引当金)	177
(投資有価証券)	14,325	(その他)	495
(保証金)	518		
(その他)	551		
		<b>正味財産</b>	<b>32,000</b>
<b>合計</b>	<b>36,566</b>	<b>合計</b>	<b>36,566</b>



平成33年度末見込(平成34年3月31日現在)

(単位:百万円)

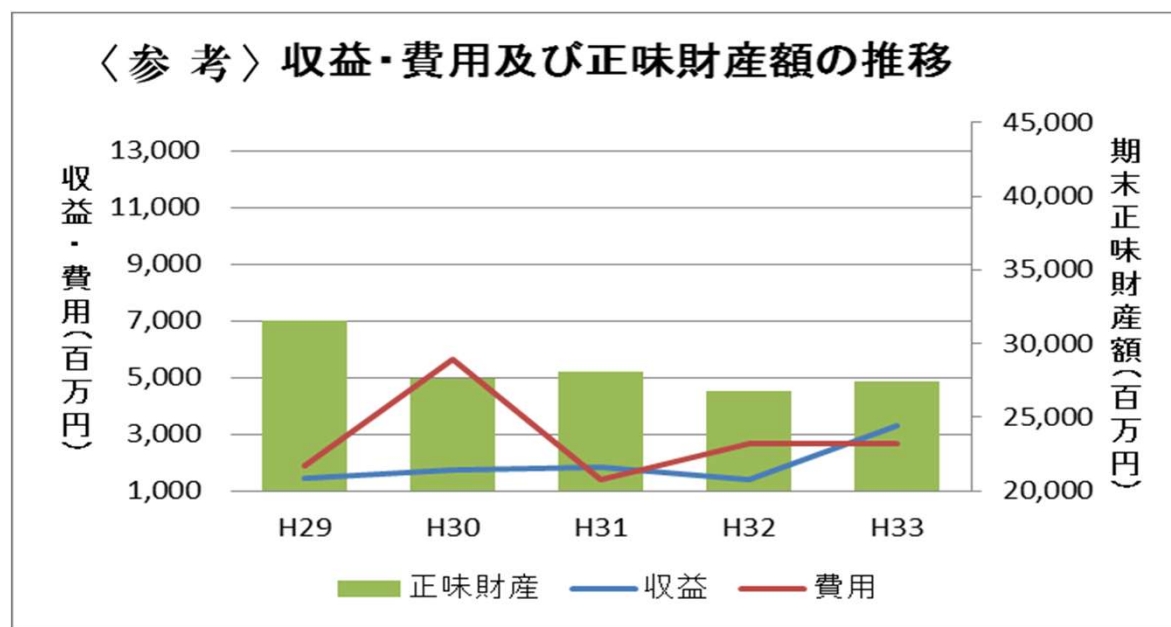
資産の部		負債及び正味財産の部	
勘定科目	金額	勘定科目	金額
<b>資産</b>	<b>34,534</b>	<b>負債</b>	<b>7,139</b>
(現金預金)	6,020	(長期預り金)	0
(基本財産)	3	(預り敷金)	186
(特定資産)	1,800	(前受収益)	900
(土地)	2,237	(永代使用料債務)	5,898
(建物)	981	(引当金)	135
(投資有価証券)	22,373	(その他)	20
(保証金)	333		
(その他)	787		
		<b>正味財産</b>	<b>27,395</b>
<b>合計</b>	<b>34,534</b>	<b>合計</b>	<b>34,534</b>

※ 貸借対照表は、資産売却等による土地・建物の増減など、計画期間中に見込まれる増減要素を加味して作成。

## ■ 別表3〔正味財産額の推移(試算)〕

(単位:百万円)

	H28決算見込	H29	H30	H31	H32	H33
当期正味財産増減額	—	▲ 466	▲ 3,889	433	▲ 1,292	609
増減額(累計)	—	▲ 466	▲ 4,355	▲ 3,922	▲ 5,214	▲ 4,605
期末正味財産額	32,000	31,534	27,645	28,078	26,786	27,395



### 【3】経営目標

- 事業・資産処分を積極的に進めていくとともに、適切な法人運営を図っていくため、以下の経営目標及び成果指標を設定し、本計画の達成に向けて取り組む。

#### I. 事業効果目標

経営目標	成果測定指標	単位	H29	H30	H31	H32	H33
事業縮小の推進	保有資産売却件数	件	1	2	1	1	1
	(累計)		6	1	3	4	5
	近隣センター引継箇所数	箇所	4	0	0	8	5
	(累計)		17	4	4	4	12
	事業予算規模 (管理費を除く。)	億円	12	11	10	10	9
事業収入の確保	大阪北摂霊園墓所の新規貸付数	区画	68	100	100	100	100

※ 近隣センターの引継箇所数は、全22箇所のうち17箇所(H29～H33)の引継ぎを目指す。

※ 事業予算規模は、保有資産売却に伴う事業費の減を考慮している。

#### II. 財務・効率性目標

経営目標	成果測定指標	単位	H29	H30	H31	H32	H33
法人経営の効率性 確保	管理費 (退職金を除く。)	百万円	79	77	76	76	71

### 【4】計画目標の管理

- 資産の処分・引継ぎに向けたスケジュール設定に基づき、進捗管理を行い、大阪府と綿密な連絡調整・対応方針等を確認しながら、課題解決を進め、処分等を実施していく。