

出資法人等の事業の実施状況、 経営状況等の評価結果等報告

(地方自治法第221条第3項の法人の経営状況報告)

(大阪府の出資法人等への関与事項等を定める条例第4条第4項の経営評価結果等報告)

令和元年9月

大阪府

3. 主要事業の概要

大阪府土地開発公社

【事業規模(債務保証残高)】

(単位:千円)

事業名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 予算	備考
① 公共用地の取得、管理、処分	18,843,286	16,134,143	10,875,000	18,581,377	公共用地の取得、管理、処分
全事業合計に占める割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
全事業合計	18,843,286	16,134,143	10,875,000	18,581,377	
全事業合計に占める割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

【事業計画及び事業実績】

事業内容	事項	事業量		備考
		平成30年度事業量	令和元年度計画量	
用地取得				
(1) 公社資金による事業	道路事業	7,555	6,820	
	交通安全事業	1,863	4,667	
	街路事業	390	8,893	
	河川事業	0	6,097	
	砂防事業	0	40,478	
	公園事業	2,986	9,856	
	大阪府都市整備部小計	12,794	76,811	
	代替地・対償地	0	3,000	
	その他計	0	3,000	
	計	12,794	79,811	
(2) 買收受託	吹田市事業	0	179	
	計	0	179	
(3) 交渉受託	大阪府都市整備部事業	440	1,679	
	新名神事業	68,591	83,441	
	計	69,031	85,120	
	(1)~(3)合計	81,825	165,110	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度 予算	補助金、委託料等の内容
補助金	0	0	0	0	
委託料	175,751	120,509	215,625	449,001	
用地買収業務委託 (随契)	175,751	120,509	215,625	449,001	都市整備部事業の用地買収に係る委託料
貸付金	0	0	0	0	
その他(分担金・負担金・出捐金等)	5,416,350	7,931,204	8,713,813	3,944,243	
(内訳)					
地方共済組合団体共済部地方公共団体負担金 (負担金)	3,190	2,894	3,277	2,977	地方共済組合団体共済部に係る大阪府負担金
用地費 (公有財産購入費)	4,859,310	4,820,598	5,299,358	2,397,763	用地に係る再取得費
補償費 (補償金)	553,721	3,107,583	3,411,049	1,543,374	用地取得に伴う補償に係る再取得費
機械警備負担金 (負担金)	129	129	129	129	新名神関連建設事業所に係る機械警備負担金
合 計	5,592,101	8,051,713	8,929,438	4,393,244	

府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	18,843,286	16,134,143	10,875,000
府借入金残高(期末)	0	0	0

5. 財務状況

(単位:千円)

		平成28年度	平成29年度	平成30年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	21,274,124	19,016,015	13,681,300	△ 5,334,715	(現金預金)
	流動資産	21,262,794	18,961,068	13,631,242	△ 5,329,826	現金預金の減少については、売渡の増と銀行償還
	現金預金	624,054	1,524,258	1,129,523	△ 394,735	予定額の差が前年度を下回った(373,832千円)こと
	事業未収金	74,997	100	60,863	60,763	が主な要因である。
	その他流動資産	20,563,743	17,030,255	12,440,856	△ 4,589,399	(未収金)
	固定資産	11,330	54,947	50,058	△ 4,889	公有地売渡に係る未収金(296,292千円)減少した
	有形固定資産	1,330	1,315	724	△ 591	ことが主な要因である。
	無形固定資産	0	43,632	39,334	△ 4,298	(その他流動資産)
	その他固定資産	10,000	10,000	10,000	0	その他流動資産の減少は、公有用地の売渡が事
	負債合計	20,320,675	18,062,567	12,741,381	△ 5,321,186	業用地の取得額を上回った(5,066,274千円)こと
	流動負債	4,363,790	4,014,701	1,793,409	△ 2,221,292	が主な要因である。
	短期借入金	2,999,143	2,179,143	0	△ 2,179,143	(短期借入金)
	未払金	1,344,111	1,811,095	1,770,908	△ 40,187	1年以内返済長期借入金の償還完了(2,179,143千
その他流動負債	20,537	24,463	22,501	△ 1,962	円)によるものである。	
固定負債	15,956,885	14,047,866	10,947,972	△ 3,099,894		
長期借入金	15,844,143	13,955,000	10,875,000	△ 3,080,000	(長期借入金)	
各種引当金	112,742	92,866	72,972	△ 19,894	長期借入金の減は、公有用地の売渡が事業用地	
その他固定負債	0	0	0	0	の取得を上回ったことによる銀行借入金(3,080,000	
資本合計	953,448	953,448	939,919	△ 13,529	千円)の減によるものである。	
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
剰余金	923,448	923,448	909,919	△ 13,529		

損益計算書	公有地取得事業収益	5,491,164	8,125,360	8,710,407	585,047	(公有地取得事業収益・公有地取得事業原価)
	あっせん等事業収益	336,784	310,582	386,775	76,193	公有地取得事業収益及び原価の増加については、
	事業外収益	4	3	3	0	大阪府への事業用地売渡の増によるものである。
	当期収益合計	5,827,952	8,435,945	9,097,185	661,240	
	公有地取得事業原価	5,491,147	8,124,729	8,710,407	585,678	
	あっせん等事業原価	313,969	295,102	384,459	89,357	
	販売費及び一般管理費	22,836	16,114	15,848	△ 266	
当期費用合計	5,827,952	8,435,945	9,110,714	674,769		
当期純利益(損失)	0	0	△ 13,529	△ 13,529		

※単位未満は四捨五入を原則としたため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。

大阪府土地開発公社

仕組債の保有状況	保有総額<平成30年3月31日時点>	保有総額(A)<平成31年3月31日時点>	時価評価額(B)<平成31年3月31日時点>	保有総額と時価評価額差(B)-(A)
	0	0	0	0

主な経常費用	平成28年度	平成29年度	平成30年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	18,005	18,725	15,680	△ 3,045	(役員人件費) 役員人件費の減少については、役員(1名)が府OB職員から府派遣職員(実績給負担のみ)となったことによるものである。 (職員人件費) 職員人件費の減少については、府派遣職員(実績給負担のみ)の割合が増加したことが主な要因である。
職員人件費	401,578	406,621	400,339	△ 6,282	
退職給付費用	5,164	2,546	2,151	△ 395	
減価償却費	370	260	9,029	8,769	

主要経営指標		平成28年度	平成29年度	平成30年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費/公有用地取得事業収益	7.7%	5.3%	4.8%	-0.5%	(総資産回転期間) 公有用地の売渡が事業用地の取得額を上回ったことによる総資産の減少及び事業用地の売渡の増による公有地取得事業収益の増により回転期間が減少した。 (流動比率) 1年以内返済長期借入金の減少により流動資産の比率が増加した。
販売管理費比率	販売費及び一般管理費/公有用地取得事業収益	0.4%	0.2%	0.2%	0.0%	
総資産当期利益率	当期利益/総資産	0.0%	0.0%	-0.1%	-0.1%	
総資産回転期間	総資産/(公有用地取得事業収益/12)(月)	46.49	28.08	18.85	-9.23	
売上高経常利益率	経常利益/公有用地取得事業収益	0.0%	0.0%	-0.2%	-0.2%	
流動比率	流動資産/流動負債	487.3%	472.3%	760.1%	287.8%	
借入金比率	借入金残高/負債・正味財産合計	88.6%	84.8%	79.5%	-5.3%	

平成30年度貸借対照表

(平成31年3月31日)

(単位：円)

(資産の部)			
1	流動資産		
(1)	現金及び預金	1,129,523,368	
(2)	事業未収金	60,863,102	
(3)	公有用地	12,437,352,135	
(4)	代替地	1,000	
(5)	貯蔵品	132,500	
(6)	前払費用	3,367,890	
(7)	未収収益	2,292	
	流動資産合計		13,631,242,287
2	固定資産		
(1)	有形固定資産(注)		
ア	建物又はその附属設備	8,265,292	
	減価償却累計額	7,870,989	394,303
イ	工具・器具及び備品	5,724,010	
	減価償却累計額	5,394,371	329,639
	有形固定資産合計		723,942
(2)	無形固定資産		
ア	電話加入権	42	
イ	その他の無形固定資産	39,333,600	
	無形固定資産合計		39,333,642
(3)	投資その他の資産		
ア	その他の長期資産	10,000,000	
	投資その他の資産合計	10,000,000	
	固定資産合計		50,057,584
	資産合計		13,681,299,871
(負債の部)			
1	流動負債		
(1)	未払金	1,770,907,841	
(2)	預り金	5,588,313	
(3)	引当金		
ア	賞与引当金	16,913,107	
	流動負債合計		1,793,409,261
2	固定負債		
(1)	長期借入金	10,875,000,000	
(2)	引当金		
ア	退職給付引当金	72,971,872	
	固定負債合計		10,947,971,872
	負債合計		12,741,381,133
(資本の部)			
1	資本金		
(1)	基本財産	30,000,000	
	資本金合計		30,000,000
2	準備金		
(1)	前期繰越準備金	923,448,223	
(2)	当期純損失	△ 13,529,485	
	準備金合計		909,918,738
	資本合計		939,918,738
	負債・資本合計		13,681,299,871

平成30年度損益計算書

(平成30年4月1日から平成31年3月31日まで)

(単位：円)

1	事業収益		
(1)	公有地取得事業収益	8,710,407,489	
(2)	あっせん等事業収益	386,775,000	9,097,182,489
2	事業原価		
(1)	公有地取得事業原価	8,710,407,489	
(2)	あっせん等事業原価	384,459,485	9,094,866,974
	事業総利益		2,315,515
3	販売費及び一般管理費		15,848,000
	事業損失		△ 13,532,485
4	事業外収益		
(1)	受取利息	3,000	3,000
	経常損失		△ 13,529,485
	当期純損失		△ 13,529,485

(注) 貸借対照表に計上した固定資産のほか、コンピュータとその周辺機器・通信機器一式及び車両はリース契約により使用している。

6. H30年度 経営目標の達成状況

I. 最重点目標(成果測定指標)								
戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30目標	H30実績 (※1)	ウェイト	得点(※2)	小計(※3)
① 効率的な用地取得	用地取得の進捗率 (用地取得額/用地取得計画額)	%	51.4	98	42.2	35	0	0/35 【0%】
II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)								
② 組織力の向上による専門性の確保・継承	研修の受講率 (研修受講者数[伝達研修等含む]/全職員数)	%	100	100	100	5	5	35/35 【100%】
	理解度80%以上の職員の割合	%	100	100	100	10	10	
③ 公有用地の売渡し、長期保有資産の解消	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	47	13	60	10	10	
	府への公有用地売渡し額 (長期保有分)	億円	32	26	27	10	10	
III. 健全性・採算性(財務)、コスト抑制と経営資源の有効活用・自立性の向上(効率性)								
④ 経営コストの削減	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	7.24	6.60	7.26	10	0	20/30 【67%】
	実際の期中借入利息と短期プライムレートによる借入利息(想定)との比較 (期中借入利息/短期プライムレート借入利息)	率	0.52	1	0.55	10	10	
	新規の長期借入利率と国土交通省の指導利率との比較 (長期借入利率/国土交通省の指導利率の平均値)	率	0.83	1	0.81	10	10	

※1 網掛けは目標達成項目。

※2 目標値が前年度実績以上の場合、当該年度の実績値が目標値に到達しないときでも、達成状況に応じて加点を行う。

※3 小計の【 】は得点率。

7. 評価結果

法人の総合的評価結果	点数(合計)	役員業績評価
<p>・平成30年度の用地取得においては、地権者の移転先が見つからない、営業補償で交渉が難航、また権利者間での相続や借地、借家等で争いがあるなど、契約に至らないケースが多くあったことから、目標値を達成することができなかった。(なお、令和元年度目標の分母を当初用地取得計画額としたことに伴い、平成30年度以前の実績値についても、分母を当初用地取得計画額とした。)</p> <p>・保有資産については、府に買戻しの意義・重要性について理解を求め、適切な対応を強く要請することにより、短期・長期保有分とも計画以上の売渡しができた。</p> <p>・経営コストの削減については、再雇用職員の活用等により人件費は縮減できたが、平成30年度は分母の用地取得額が減少したことにより、人件費率が増加し、目標を達成することができなかった。</p> <p>・金利負担については、銀行と鋭意折衝の結果、前年と同様の条件で借入を行い、資金経費の節減を実現し目標を達成できた。</p> <p>・令和元年度にあっては、効率的な用地取得に係る新目標達成に向け、公社一丸となって不断に取り組んでいく。</p>	55	C

8. 府の審査・評価の結果

審査の結果	経営状況、事業の実施状況その他の事項に関する府の評価結果及び指導・助言
<p>・最重点目標とする用地取得の進捗率については、交渉が難航する案件や買収が急がれる案件など難易度の高いものが増加している中、難易度の高い案件を主に担当し、一定の成果を上げている。しかし、大阪府指定出資法人評価等審議会での意見、指導を踏まえ、R1年度目標指標を補正後の計画額ではなく当初の用地取得計画額に変更したことに併せて、H30年度の実績値も変更することとなったことに加え、権利者間で争いがあるなどの要因で契約に至らないケースがあり、目標には届かなかった。</p> <p>・長期保有資産(5年以上保有資産)については、長期保有資産解消計画に基づく本府の買戻しにより着実に解消が図られており、公社からの要請も加わった結果、長期保有資産及び短期保有資産の売渡しが、目標を上回る実績となった。</p> <p>・用地取得に係る人件費率については、抑制に取り組み人件費は減少しているが、過去3年間の平均値の算定基礎変動と、権利者の事情が相俟って用地取得額が減ったことで、未達成となった。</p>	<p>(評価)</p> <p>・最重点目標である「用地取得の進捗率」については、平成30年度包括外部監査結果を踏まえ、令和元年度大阪府指定出資法人評価等審議会において、当初の用地取得計画額を基に算出することを確認したところであり、加えて難易度の高い案件が増加している状況もあり、その結果、目標未達成となった。</p> <p>・「用地取得に係る人件費率」については、人件費抑制に取り組むものの、用地取得額の減少により、目標に至らなかった。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・長期保有資産の解消に向けて、府の所幹部局と十分協議を行い、計画的な処分をすすめることと、借入金にかかる金利負担の軽減など経営コストの削減に引き続き務めること。</p> <p>・用地取得の効率化に資するよう、引き続き組織力の向上による専門性の確保・継承の新たな取り組みをすすめること。</p> <p>・事業実施にあたっては、PDCAサイクル等によって業務を評価し、その結果を踏まえた運営の改善に努めること。</p>

9. 「平成31年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(平成31年2月)

○存続

- ・長期保有資産については、2020年度末に解消する見込みであり、引き続き早期の解消に努める
- ・府の用地取得規模が一定程度縮小する(公社を活用せず府の用地取得体制のみで実施できる規模)までは、公社を活用した用地取得体制を維持する

10. 経営目標設定の考え方

ミッション

○ 用地取得の困難度が高まる中、徹底した法令遵守の下で用地取得の専門機関としての力量を一層高め、府や国等関係機関の事業推進に寄与する。

- 大阪府の施策
- 土地対策の推進

基本方針

1 効率的な用地取得

事業推進等の観点から、府と綿密な連携のもとで事業計画の変更を含む調整を円滑に行うとともに課題の整理を行い、収用・訴訟手続きも積極的に活用するなど、効率的な用地取得に努める。

2 保有資産の解消

保有資産の状況、買戻し実績を事業ごとにきめ細かく把握し、適正な資産管理を行うとともに、府としては、長期保有資産解消計画を実行することにより、保有資産の解消に努める。

3 経営コストの縮減

組織のスリム化や金利負担軽減に向けて銀行との調整を綿密に行うことを通じて、より一層の業務の効率的執行及び経費節減に努める。

戦略目標と成果測定指標【中期経営計画上の目標値】

① 効率的な用地取得

- 用地取得の進捗率
〔42.2% (H30実績) → 56.8% (R1)〕
- 出先事務所職員1人あたりの契約件数
〔6.51件 (H30実績) → 6.66件 (R1)〕

② 組織力の向上による専門性の確保・継承

- 研修の受講率
〔100% (H30実績) → 100% (R1)〕
- 理解度80%以上の職員の割合
〔100% (H30実績) → 100% (R1)〕

③ 公有用地の売渡し、長期保有資産の解消

- 府への公有用地売渡し額（短期保有分）
〔60億円 (H30実績) → 20億円 (R1)〕
- 府への公有用地売渡し額（長期保有分）
〔27億円 (H30実績) → 14億円 (R1)〕

④ 経営コストの削減

- 用地取得に係る人件費比率
〔7.26% (H30実績) → 6.56% (R1)〕

11. R1年度 目標設定表

I. 最重点目標(成果測定指標)

戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30実績	R1目標	ウエイト (R1)	中期経営計画 最終年度 目標値 (未策定)
① 効率的な用地取得	用地取得の進捗率 (用地取得額/当初用地取得計画額)	%	51.4	42.2	56.8	30	-
	出先事務所職員1人あたりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)	100	(7.40)	(6.51)	6.66	10	-
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)							具体的活動事項
最重点とする理由、 経営上の位置付け	<p>○土地開発公社は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地の取得、造成その他の管理及び処分等を行うため、「公有地の拡大の推進に関する法律(昭和47年6月15日法律第66号)」に基づき、大阪府の全額出資により、昭和49年に設立された特別法人である。</p> <p>○以来、用地取得のノウハウを蓄積した専門機関として、土地を計画的に確実に取得することができ、また、金融機関から機動的に資金借入ができる特性を活かし、国、府、市、西日本高速道路株式会社等関係機関からの要請を受け、公共事業用地の取得を着実に実行し、業績を上げてきた。</p> <p>○近年、大阪府においては、住宅や各種店舗が連担する道路の拡幅などの事業に代表されるように、住宅や店舗の軒先の買収が必要であったり、ひとつの買収地に複数の権利者との交渉が必要なケースが多くなるなど、難易度の高い案件が増加している。このような事業環境の中で、用地取得の専門機関としての力量を一層発揮することが当公社により強く求められていることから、公社の最大のミッションである、効率的な用地取得に努め、府をはじめ関係機関の事業推進に寄与していくことを最重点目標とした。</p>						<p>○道路及び街路の整備のための用地買収 広域連携の強化や物流の効率化に資する道路ネットワークの充実・強化を図るため、新名神高速道路へのアクセス道路の内里高野道線、密集住宅市街地地震対策の三国塚口線等の用地買収</p>
最重点目標達成のための 組織の課題、改善点	<p>○上記のような事業環境の変化に加え、権利者の公共事業に対する意識の変化や資産に対する権利意識の高まりなどが相俟って、用地買収自体の困難度はますます高まる状況にある。</p> <p>○一方、府や国等関係機関からは、事業効果の早期発現のため事業期間に占めるウエイトの高い用地買収期間の厳守が求められており、効率的な用地取得の推進を図ることが従来にも増して重要となっている。</p> <p>○この要請に的確に応えるためには、用地取得の専門機関としての実質を常態として備えることがとりわけ重要であり、中長期的な視野で人材の確保等組織体制の維持充実に意を用いるとともに、研修をはじめデータベースの作成、情報共有の推進などさまざまな手段を用いて職員の資質の向上やノウハウの蓄積等に不断に取り組むこととしている。</p>						<p>○交通安全対策の用地買収 通学路や事故危険箇所等、緊急性の高い道路における歩道の設置や交差点改良等の用地買収</p> <p>○河川改修等の用地買収 「真に水害に強いまち」の実現に向け、大川及び佐野川河川改修の用地買収</p> <p>○新名神高速道路事業の用地買収 Ⅱ期区間(八幡市～高槻市のうち高槻市域:延長4.6km(トンネル区間を除く))において、令和5年度供用を目指し用地取得の進捗を図る。</p>
活動方針	<p>○令和元年度は、「大阪府都市整備中期計画」(案)(平成28年3月改訂)の重点施策の体系「都市の成長を支えるインフラの強化」「減災、安全・安心のまちづくり」「都市の魅力づくり」に沿いつつ、以下のとおり事業の推進に努める。</p> <p>①府が令和元年度予算として打ち出した「道路ネットワークの充実・強化」にかかる事業を重点として、各種事業が円滑に推進されるよう、当公社としても効率的な用地取得に努める。</p> <p>②また、西日本高速道路株式会社が実施する新名神高速道路(Ⅱ期区間)及びその関連道路の令和5年度供用を目指し早期用地取得に努める。</p> <p>③経営コストについては、プロパー職員の採用を抑制しつつ、再雇用職員の登用による人件費抑制に努めながら、着実な用地取得の実績につなげ、費用対効果の面からの目標達成をめざす。</p>						

II. 設立目的と事業内容の適合性(事業効果、業績、CS)

戦略目標	成果測定指標	単位	H29実績	H30実績	R1目標	ウエイト (R1)	中期経営計画 最終年度 目標値 (未策定)	戦略目標達成のための活動事項
② 組織力の向上による専門性の確保・継承	研修の受講率 (研修受講者数[伝達研修等含む]/全職員数)	%	100	100	100	10	-	・役員や外部講師の招へいによる研修・外部研修や日常のコミュニケーションにより、職員のコンプライアンス意識の醸成及び専門機関としてのノウハウの蓄積に努める。
	理解度80%以上の職員の割合	%	100	100	100	10	-	・全職員に対して一定の時期に用地事務およびコンプライアンスに関する理解度の測定を実施する。目標値を80点とし、全職員の達成を目指す。
③ 公有用地の売渡し、長期保有資産の解消	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	47	60	20	10	-	・大阪府に対し、公有用地(短期保有分)の計画的な買戻しを要請する。 ※目標値については府の計画値で、それを上回るように要請を行う。
	府への公有用地売渡し額 (長期保有分)	億円	32	27	14	10	-	・大阪府に対し、公有用地(5年以上の長期保有分)の計画的な買戻しを要請する。 ※目標値については府の計画値で、それを上回るように要請を行う。
III. 健全性・採算性(財務)、コスト抑制と経営資源の有効活用・自立性の向上(効率性)								
④ 経営コストの削減	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	7.24	7.26	6.56	20	-	・プロパー職員の採用を必要最小限としつつ再雇用職員等の登用を図るなど、経営コストの抑制に努めながら、用地取得の実績につなげていく。

※ ()は当該年度の経営目標として設定していないため、参考として記入した実績値