

3. 主要事業の概要

【事業規模(債務保証残高)】

(単位:千円)

事業名	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度 予算	備考
① 公共用地の取得、管理、処分	10,875,000	7,275,000	6,475,000	14,435,145	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	10,875,000	7,275,000	6,475,000	14,435,145	
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
		令和2年度実績	令和3年度計画	
用地取得		(単位:㎡)		
(1) 公社資金による事業	道路事業	3,679	39,244	
	交通安全事業	618	2,434	
	街路事業	2,650	9,776	
	河川事業	0	2,452	
	砂防事業	0	4,400	
	公園事業	0	6,347	
	大阪府都市整備部事業小計	6,947	64,653	
	代替地・対償地	188	3,000	
	その他計	188	3,000	
	計	7,135	67,653	
(2) 買收受託	吹田市事業	151	0	
	計	151	0	
(3) 交渉受託	大阪府都市整備部事業	421	491	
	新名神事業	6,707	21,260	
	計	7,128	21,751	
	(1)~(3)合計	14,414	89,404	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度 予算	補助金、委託料等の内容
補 助 金	0	0	0	0	
委 託 料	215,625	166,482	244,862	543,656	
用地買収業務委託 (随契)	215,625	166,482	244,862	543,656	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)	8,713,813	7,675,874	4,654,339	1,749,665	
(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)	3,277	4,497	6,400	5,393	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)	5,299,358	4,172,038	2,093,546	785,625	用地に係る再取得費
補償費 (補償金)	3,411,049	3,499,209	2,554,263	958,516	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	130	131	131	新名神関連建設事業所に係る機械警備負担金
合 計	8,929,438	7,842,356	4,899,201	2,293,321	

府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	10,875,000	7,275,000	6,475,000
府借入金残高(期末)	0	0	0

5. 財務状況

(単位:千円)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	13,681,300	9,883,093	8,611,037	△ 1,272,056	(現金預金)
	流動資産	13,631,242	9,842,859	8,578,679	△ 1,264,180	現金預金の増加については、予定していた用地補償費支払(329,689千円)が未執行となったことが主な要因である。
	現金預金	1,129,523	1,020,727	1,310,361	289,634	
	事業未収金	60,863	60,819	91,138	30,319	
	その他流動資産	12,440,856	8,761,312	7,177,180	△ 1,584,132	(その他流動資産)
	固定資産	50,058	40,234	32,358	△ 7,876	その他流動資産の減少については、府への売渡に伴う公有用地の減(1,585,039千円)が主な要因である。
	有形固定資産	724	513	2,248	1,735	
	無形固定資産	39,334	29,722	20,110	△ 9,612	
	その他固定資産	10,000	10,000	10,000	0	
	負債合計	12,741,381	8,953,799	7,694,206	△ 1,259,593	(未払金)
	流動負債	1,793,409	1,595,608	1,151,932	△ 443,676	未払金の減少については、用地買収額の減少に伴う事業未払金の減(492,845千円)が主な要因である。
	短期借入金	0	0	0	0	
	未払金	1,770,908	1,568,940	1,125,411	△ 443,529	
その他流動負債	22,501	26,669	26,522	△ 147		
固定負債	10,947,972	7,358,191	6,542,274	△ 815,917	(長期借入金)	
長期借入金	10,875,000	7,275,000	6,475,000	△ 800,000	長期借入金の減少については、新規用地取得に伴う借入の増(6,490,000千円)が、償還による減(7,290,000千円)を下回ったことによるものである。	
各種引当金	72,972	83,191	67,274	△ 15,917		
その他固定負債	0	0	0	0		
資本合計	939,919	929,294	916,831	△ 12,463		
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
剰余金	909,919	899,294	886,831	△ 12,463		

損益計算書	公有地取得事業収益	8,710,407	7,874,114	4,831,707	△ 3,042,407	(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	386,775	331,007	361,449	30,442	
	事業外収益	3	3	1	△ 2	
	当期収益合計	9,097,185	8,205,123	5,193,157	△ 3,011,966	公有地取得事業収益及び公有地取得事業原価の減少については、大阪府への事業用地売渡しの減によるものである。
	公有地取得事業原価	8,710,407	7,874,078	4,830,123	△ 3,043,955	
	あっせん等事業原価	384,459	322,162	361,665	39,503	
	販売費及び一般管理費	15,848	19,508	13,833	△ 5,675	
当期費用合計	9,110,714	8,215,748	5,205,621	△ 3,010,127		
当期純利益(損失)	△ 13,529	△ 10,624	△ 12,464	△ 1,840		

※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。

仕組債の保有状況	保有総額<令和2年3月31日時点>	保有総額(A)<令和3年3月31日時点>	時価評価額(B)<令和3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30年度	令和元年度	令和2年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	15,680	14,121	15,543	1,422	(職員人件費) 職員人件費の減少については、職員数の減(4名)が主な要因である。
職員人件費	400,339	410,869	383,387	△ 27,482	
退職給付費用	2,151	10,487	8,885	△ 1,602	
減価償却費	9,029	9,823	10,004	181	

主要経営指標		平成30年度	令和元年度	令和2年度	前年度比増減	分析・評価
人件費比率	人件費／公有地取得事業収益	4.8%	5.5%	8.4%	2.9%	(人件費比率)(総資産回転期間) 人件費比率の上昇及び総資産回転期間の増加については、公有地売却の減に伴う公有地取得事業収益の減(3,042,407千円)が主な要因である。
販売管理費比率	販売費及び一般管理費／公有地取得事業収益	0.2%	0.2%	0.3%	0.1%	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	-0.1%	-0.1%	-0.1%	0.0%	(流動比率) 流動比率の上昇については、現金預金の増(289,634千円)が主な要因である。
総資産回転期間	総資産／(公有地取得事業収益／12)(月)	18.85	15.06	21.39	6.33	
売上高経常利益率	経常利益／公有地取得事業収益	-0.2%	-0.1%	-0.3%	-0.2%	
流動比率	流動資産／流動負債	760.1%	616.9%	744.7%	127.8%	
借入金比率	借入金残高／総資産	79.5%	73.6%	75.2%	1.6%	

6. R2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	R1実績値	R2目標値	R2実績値 (※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 (1年以内の契約済件数/集中取組区 間での新規交渉件数)	%	88.3	83.2	93.8	35	35	43/50 【86%】
	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)	件	5.65	6.52	6.13	15	8	
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	新規採用3年以内の用地職員の実践力 向上研修 理解度80%以上の職員の割合	%	-	100	100	10	10	30/30 【100%】
	幹部養成研修 理解度80%以上の職員の割合	%	-	100	100	10	10	
③ 公有用地の売渡し	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	59	8	43	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 経営コストの抑制	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	8.22	7.57	12.27	20	0	0/20 【0%】

※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. 法人による評価結果

法人の総合的評価結果	点数(合計)
<p>・出先事務所職員1人あたりの契約件数については、新名神事業が最終段階に入ったこと(買収率92%)などから、用地取得件数が伸び悩んだ。</p> <p>・経営コストの抑制については、再雇用職員の活用により、継続的なコスト抑制を実現したものの、大型商業施設の物件調査及び補償額算定に時間を要したことなどから用地取得額が伸び悩み、目標達成に至らなかった。</p> <p>・一方、保有資産については、府に買戻しの意義や重要性について逐次理解を求め、適切な対応を要請し続けたことにより、計画以上の売渡しに繋がった。</p> <p>・また、集中取組区間の新規交渉件数のうち1年以内に契約した割合については、用地取得の専門性を生かして交渉に努めた結果、目標値を大きく上回った。</p> <p>・令和3年度は、引き続き効率的な用地取得に努めるとともに、用地取得の専門機関としての組織力を高めるため、現場交渉力・実践力向上にウエイトを置いた研修を実施し、公共用地取得業務のスペシャリスト育成に取り組む。</p>	73

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	点数(合計)	役員業績評価
<p>・最重点目標とした効率的な用地取得については、用地交渉が佳境に入った府事業を中心に高い成約率を記録したが、供用時期も間近となり交渉が最終段階に入った新名神事業では困難事案への対応が中心となったこともあり、職員1人あたりの契約件数は目標値を下回った。</p> <p>・長期保有資産については、長期保有資産解消計画に基づく府の買戻しが計画年次を繰り上げて進捗したことから、令和2年度末で解消した。</p> <p>・経営コストの抑制については、再雇用職員の活用等、継続した人件費総額の抑制に努めているが、多額の契約が見込まれる大型商業施設の物件調査や補償額算定に時間を要したこと用地取得額は伸びず、金額ベースでの目標値の達成には至らなかった。</p>	<p>(評価)</p> <p>・最重点目標の「用地取得の進捗率」については、目標を上回る実績となっており、府の事業推進に寄与していることが認められる。</p> <p>・「出先事務所職員1人当たりの契約件数」については、前年度を上回る実績値となっているが、「用地取得に係る人件費比率」とともに2年連続で未達成となっており、目標達成に向けた対応策の検討が必要である。</p> <p>(指導・助言)</p> <p>・用地取得の専門機関として効率的に物件調査や補償額算定等の用地取得に係る事業を推進するため、用地取得の経験を有する府退職者等を活用し人件費の抑制に努めるとともに、プロパー職員の育成に取り組み、専門性の向上を図ること。</p> <p>・用地取得については、引き続き府と連携し、効率的効果的な事業推進を行うこと。</p>	73	B

9. 「令和3年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和3年2月)

○存続

- ・長期保有資産については、令和2年度末に解消する見込みであり、今後も引き続き新規取得した用地の計画的な処分に努める
- ・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

○用地取得の難度が高まる中、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、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、効率的な事務の執行と計画的な用地取得に努める。さらなる「選択と集中」により、府の依頼に基づく会社の強みを活かした、より効率的な用地取得を目指す。

2 組織力の向上・保有資産の解消

- 専門性の確保・継承に努める。
- 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、長期保有資産を新たに産み出さないよう、短期保有分の4年以内の買戻しの徹底に努める。

3 経営コストの抑制

- 再雇用職員の登用などにより人件費の抑制に努めながら、用地取得の実績につなげていく。

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
(1年以内の契約済件数/集中取組区間での新規交渉件数)
〔93.8% (R2実績)→87.2% (R3)〕
- 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)
〔6.13件/年 (R2実績)→6.10件/年(R3)〕

② 組織力の向上による専門性の確保・継承

- 新規採用3年以内の用地職員の実践力向上研修理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R2実績)→100%(R3)〕
- 幹部養成研修 理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R2実績)→100%(R3)〕

③ 公有用地の売渡し

- 府への公有用地売渡し額（短期保有分）
〔43億円(R2実績)→11億円(R3)〕

④ 経営コストの抑制

- 用地取得に係る人件費比率
〔12.27%(R2実績)→9.25%(R3)〕

11. R3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	R1実績値	R2実績値	R3目標値	ウエイト(R3)	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 (1年以内の契約済件数/集中取組区間での新規交渉件数)	%	(88.3)	93.8	87.2	35	-	
	出先事務所職員1人当たりの契約件数 (土地・補償の契約件数/出先事務所職員数)	件	5.65	6.13	6.10	15	-	
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幅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(賃貸マンションの借家人など)との交渉が必要なケースが多くなるなど、難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、密集市街地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>○今後の用地取得に当たっては、「選択と集中」の観点をより一層採り入れていくことが重要であるため、とりわけ府の依頼に基づく集中取組区間において、新規に交渉をスタートさせた案件は、可能な限り短期間で買収できるよう、組織一丸となって、効率的な用地取得を進めていく。</p> <p>○また、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、新規採用職員の実務研修、管理職養成研修などを通じて、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や、過去に整備したにもかかわらず追加工事が必要となり狭隘箇所を抱えるなど難易度の高い、柏原駒ヶ谷早赤阪線、郡戸大堀線の用地買収</p> <p>○府の依頼に基づく集中取組区間において、交渉をスタートさせた案件は、1年で約80%以上の用地取得をめざすことを最低ラインとし、1年以内に用地取得した過去3年間の平均値87.2%を上回ることができるよう、精力的に取り組む。</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、大川河川改修の用地買収</p>
活動方針	<p>○令和3年度は、「大阪府都市整備中期計画(令和3年1月)の重点施策の体系「大阪・関西のさらなる成長に必要なインフラ強化」「防災・減災、安全・安心の強化」「都市魅力の向上と住みよい環境づくり」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3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年度供用開始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、再雇用職員の登用による人件費抑制に努めながら、費用対効果の面からの目標達成をめざす。</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、土地収用を視野に入れ、令和5年度供用開始を目指し用地取得の進捗を図る。</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	R1実績値	R2実績値	R3目標値	ウエイト (R3)	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	新規採用3年以内の用地職員の実践力向上研修理解度80%以上の職員の割合	%	-	100	100	15	-	用地取得の専門機関として公社が役割を果たしていくには、人材の確保のみならず、現場での用地交渉力を早期に身に付けさせるなど人材の育成が不可欠である。実践力に重点を置いた研修を充実的行うことにより、組織力の向上を図り、専門性・ノウハウの伝承につなげていく。
	幹部養成研修理解度80%以上の職員の割合	%	-	100	100	10	-	組織の基幹職員となるプロパー職員を対象に、現場の支所長、本局課長・グループ長候補としての養成研修を実施。その成績は昇格の判断材料にも資する。
③ 公有用地の売渡し	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	59	43	11	5	-	大阪府に対し、新たな長期資産保有を産み出さないよう、取得後4年以内の計画的な買戻しの徹底を要請。 ※目標値については、府の計画値で、これを確実に上回るよう強く要請する。
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 経営コストの抑制	用地取得に係る人件費比率 (人件費/用地取得額)	%	8.22	12.27	9.25	20	-	限られた人員の中で用地取得の専門機関として効率的な用地取得を実施していくことにより、目標値達成を図っていく。

※ ()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