

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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度 予算	備考
① 公共用地の取得、管理、処分	7,275,000	6,475,000	5,215,000	13,776,781	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	7,275,000	6,475,000	5,215,000	13,776,781	

※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。

【事業計画及び事業実績】

事業内容	事項	事業量		備考
		令和3年度実績	令和4年度計画	
用地取得		(単位:m)	(単位:m ²)	
(1)公社資金による事業	道路事業	1,307	34,117	
	交通安全事業	1,351	3,174	
	街路事業	2,468	11,268	
	河川事業		1,858	
	砂防事業		7,140	
	公園事業	1,273	4,173	
	大阪府都市整備部事業小計	6,399	61,730	
	代替地・対償地	90	3,000	
	その他計	90	3,000	
	計	6,489	64,730	
(2)交渉受託	大阪府都市整備部事業	491	1,272	
	新名神事業	344	19,323	
	計	835	20,595	
	(1)~(3)合計	7,324	85,325	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度 予算	補助金、委託料等の内容
補助金	0	0	0	0	
委託料	166,482	244,862	241,506	435,156	
用地買収業務委託 (随契)	166,482	244,862	241,506	435,156	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)	7,675,874	4,654,339	3,902,429	1,029,263	
(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)	4,497	6,400	5,423	5,500	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)	4,172,038	2,093,546	1,856,687	357,271	用地に係る再取得費
補償費 (補償金)	3,499,209	2,554,263	2,040,188	666,360	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)	130	131	131	131	新名神関連建設事業所に係る機械警備負担金
合 計	7,842,356	4,899,201	4,143,935	1,464,419	
府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	7,275,000	6,475,000	5,215,000		
府借入金残高(期末)	0	0	0		

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	9,883,093	8,611,037	7,200,019	△ 1,411,018	<p>(その他流動資産) 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(1,314,506千円)が主な原因である。</p> <p>(未払金) 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(125,323千円)が主な要因である。</p> <p>(長期借入金) 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(3,000,000千円)が、償還による減(4,260,000千円)額を下回ったことによるものである。</p>
	流動資産	9,842,859	8,578,679	7,145,777	△ 1,432,902	
	現金預金	1,020,727	1,310,361	1,236,659	△ 73,702	
	未収金	60,819	91,138	46,380	△ 44,758	
	その他流動資産	8,761,312	7,177,180	5,862,739	△ 1,314,441	
	固定資産	40,234	32,358	54,242	21,884	
	基本財産	513	2,248	33,744	31,496	
	特定資産	29,722	20,110	10,498	△ 9,612	
	その他固定資産	10,000	10,000	10,000	0	
	負債合計	8,953,799	7,694,206	6,296,413	△ 1,397,793	
	流動負債	1,595,608	1,151,932	985,471	△ 166,461	
	短期借入金	0	0	0	0	
	未払金	1,568,940	1,125,411	950,677	△ 174,734	
	その他流動負債	26,669	26,522	34,794	8,272	
固定負債	7,358,191	6,542,274	5,310,942	△ 1,231,332		
長期借入金	7,275,000	6,475,000	5,215,000	△ 1,260,000		
各種引当金	83,191	67,274	71,937	4,663		
その他固定負債	0	0	24,005	24,005		
資本合計	929,294	916,831	903,605	△ 13,226		
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
剰余金	899,294	886,831	873,605	△ 13,226		

損益計算書	公有地取得事業収益	7,874,114	4,831,707	3,910,870	△ 920,837	<p>(公有地取得事業収益)(公有地取得事業原価) 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。</p>
	あっせん等事業収益	331,007	361,449	358,812	△ 2,637	
	事業外収益	3	1	1	0	
	当期収益合計	8,205,123	5,193,157	4,269,683	△ 923,474	
	公有地取得事業原価	7,874,078	4,830,123	3,910,870	△ 919,253	
	あっせん等事業原価	322,162	361,665	355,411	△ 6,254	
	販売費及び一般管理費	19,508	13,833	16,628	2,795	
	当期費用合計	8,215,748	5,205,621	4,282,908	△ 922,713	
当期純利益(損失)	△ 10,624	△ 12,464	△ 13,225	△ 761		

※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<令和3年3月31日時点>	保有総額(A)<令和4年3月31日時点>	時価評価額(B)<令和4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	令和元年度	令和2年度	令和3年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	14,121	15,543	11,192	△ 4,351	(職員人件費) 職員人件費の減少については、職員数の減(2名)が主な要因である。
職員人件費	410,869	383,387	370,299	△ 13,088	
退職給付費用	10,487	8,885	4,663	△ 4,222	
減価償却費	9,823	10,004	10,376	372	

主要経営指標		令和元年度	令和2年度	令和3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	5.5%	8.4%	9.9%	1.4pt	(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(920,837千円)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%	0.3%	0.4%	0.1pt	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	-0.1%	-0.1%	-0.2%	0.0pt	
総資産回転期間	総資産／(公有地取得事業収益／12)(月)	15.06	21.39	22.09	0.70	(流動比率) 流動比率の減少については、現金預金の減(73,703千円)が主な要因である。
売上高経常利益率	経常利益／公有地取得事業収益	-0.1%	-0.3%	-0.3%	0.0pt	
流動比率	流動資産／流動負債	616.9%	744.7%	725.1%	-19.6pt	
借入金比率	借入金残高／総資産	73.6%	75.2%	72.4%	-2.8pt	

6. R3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	R2実績値	R3目標値	R3実績値	ウエイト	得点	小計
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	87.2	87.3	35	35	35/50 【70%】
	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	6.13	6.10	4.50	15	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	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	100	15	15	30/30 【100%】
	幹部養成研修 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	府への公有用地売渡し額 (短期保有分)	億円	43	11	38	5	5	
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)	%	12.27	9.25	15.46	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)
<ul style="list-style-type: none">・出先事務所職員1人あたりの契約件数については、新名神事業が収用委員会による収用に移行する段階に入り、任意買収を見込める件数がほとんどなかったことや、賃貸マンション案件における多数の外国人居住者との交渉に時間を要したことなどから、用地取得件数が伸び悩んだ。・経営コストの抑制については、大型商業施設に関する補償額の諮問手続や権利者側の都合により、価格はおおむね合意を得ているにもかかわらず、結果的に年度内に契約できないケースがあったため、用地取得額が計画よりも少なくなり、目標未達成となった。・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。・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、目標値を上回った。・令和4年度は、引き続き用地取得の専門機関として、公共用地取得業務のスペシャリスト育成に取り組むとともに、効率的な用地取得に努める。	65

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>○CS、事業効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最重点目標とした効率的な用地取得については、供用時期も間近となり用地交渉が最終段階に入った新名神事業について、懸案となっていた案件で任意買収を見込める件数がほとんどなかったことや、賃貸マンション案件における多数の外国人居住者との交渉に時間を要したことなどから、職員1人あたりの契約件数は目標値を下回った。一方で、集中取組区間における新規交渉案件における用地取得の進捗率については、目標を達成した。 <p>○財務、効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営コストの抑制については、大型商業施設に関する補償額の諮問手続や権利者側の都合により、価格はおおむね合意を得ているにもかかわらず、結果的に年度内に契約できないケースがあったため、用地取得額が計画よりも少なくなり、目標値の達成には至らなかった。 	<p>(評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最重点目標の「用地取得の進捗率」については、目標を上回る実績を達成しており、用地取得の専門機関として府が求める役割を果たしている点は一定評価できる。 ・大型商業施設の物件調査等に時間を要したことなどにより「出先事務所職員1人当たりの契約件数」及び「用地取得に係る人件費比率」ともに2年連続で未達成となっていることから、用地取得にかかる効率性を高める取り組みが必要である。 <p>(指導・助言)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・引き続きプロパー職員の育成を通じ、専門性の向上を図るとともに、効率的効果的な用地取得の実現に努めること。 ・任意買収が見込めず収用に移行する案件については、早期の用地取得実現に向け、収用手続きに係る資料作成等の対応について、府と緊密に連携して取り組みを進めること。 	<p>65</p>	<p>B</p>

9. 「令和4年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和4年2月)

<p>○存続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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)
〔87.3%(R3実績)→89.8%(R4)〕
- ・ 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)
〔5.42件/年(R3実績)→5.73件/年(R4)〕

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%(R3実績)→100%(R4)〕
- ・ 幹部養成研修 理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R3実績)→100%(R4)〕

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）
〔38億円(R3実績)→7億円(R4)〕

④ 経営コストの抑制

- ・ 用地取得に係る人件費比率
〔15.46%(R3実績)→11.98%(R4)〕

11. R4年度 目標設定表

I. 最重要目標(成果測定指標)

戦略目標	成果測定指標	単位	R2実績値	R3実績値	R4目標値	ウエイト (R4)	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)	%	93.8	87.3	89.8	35	-
	出先事務所(新名神高速道路事務所を除 く)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	(5.72)	(5.42)	5.73	15	-
法人経営者の考え方(取組姿勢・決意)							具体的活動事項
最重要とする理由、 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(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要目標とした。</p>						
最重要目標達成のための 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、職員の実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>						
活動方針	<p>○令和4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4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>○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> <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狹隘箇所を抱えるなど難易度の高い、柏原駒ヶ谷千早赤阪線、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89.8%を上回ることができるよう、精力的に取り組む。</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	R2実績値	R3実績値	R4目標値	ウエイト (R4)	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	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着けさせるなど人材の育成が不可欠である。このため、令和3年度からは研修回数を年1回から年2回にし、実践力に重点を置いた研修を充実に行うことにより、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	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・G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	43	38	7	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)	%	12.27	15.46	11.98	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