

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	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度 予算	備考
① 公共用地の取得、管理、処分	6,475,000	5,212,500	4,695,000	17,941,176	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	6,475,000	5,212,500	4,695,000	17,941,176	

※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4年度実績	令和5年度計画	
用地取得		(単位:m ²)	(単位:m ²)	
(1)公社資金による事業	道路事業	7,806	37,735	
	交通安全事業	825	3,744	
	街路事業	5,987	16,165	
	河川事業		1,358	
	砂防事業	4,356	16,426	
	公園事業	77	5,850	
	大阪府都市整備部事業小計	19,052	81,278	
	代替地・対償地	296	3,000	
	その他計	296	3,000	
	計	19,349	84,278	
(2)交渉受託	大阪府都市整備部事業	294	4,172	
	新名神事業	5,178	14,136	
	計	5,472	18,308	
	(1)～(2)合計	24,822	102,586	

4. 大阪府の財政的関与の状況

(単位:千円)

区 分	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度 予算	補助金、委託料等の内容
補 助 金	0	0	0	0	
委 託 料	244,862	241,506	245,643	422,463	
用地買収業務委託 (随契)	244,862	241,506	245,643	422,463	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)	4,654,339	3,902,429	4,544,220	876,010	
内 地方共済組合団体共済部地方公共団体負担金 (負担金)	6,400	5,423	6,649	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)	2,093,546	1,856,687	1,817,217	348,152	用地に係る再取得費
補償費 (補償金)	2,554,263	2,040,188	2,720,223	522,227	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)	131	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	4,899,201	4,143,935	4,789,863	1,298,473	
府損失補償・債務保証契約に係る債務残高(期末)	6,475,000	5,215,000	4,695,000		
府借入金残高(期末)	0	0	0		

5. 財務状況

(単位:千円)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	前年度比増減	分析・評価
貸借対照表	資産合計	8,611,037	7,200,019	7,045,400	△ 154,619	
	流動資産	8,578,679	7,145,777	7,008,610	△ 137,167	(現金預金) 現金預金の減少については、用地買収に伴う費用に充てたことによる減(570,443千円)が主な要因である。
	現金預金	1,310,361	1,236,659	666,216	△ 570,443	
	未収金	91,138	46,380	20,463	△ 25,917	
	その他流動資産	7,177,180	5,862,739	6,321,931	459,192	
	固定資産	32,358	54,242	36,789	△ 17,453	(その他流動資産) その他流動資産の増加については、買収に伴う公有用地の増(426,278千円)が主な要因である。
	基本財産	2,248	33,744	24,988	△ 8,756	
	特定資産	20,110	10,498	1,801	△ 8,697	
	その他固定資産	10,000	10,000	10,000	0	
	負債合計	7,694,206	6,296,413	6,142,888	△ 153,525	
	流動負債	1,151,932	985,471	1,354,101	368,630	
	短期借入金	0	0	0	0	
未払金	1,125,411	950,677	1,316,695	366,018	(未払金) 未払金の増加については、用地買収額の増加に伴う事業未払金の増(433,439千円)が主な要因である。	
その他流動負債	26,522	34,794	37,406	2,612		
固定負債	6,542,274	5,310,942	4,788,787	△ 522,155		
長期借入金	6,475,000	5,215,000	4,695,000	△ 520,000	(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(4,100,000千円)が、償還による減(4,620,000千円)を下回ったことによるものである。	
各種引当金	67,274	71,937	76,938	5,001		
その他固定負債	0	24,005	16,849	△ 7,156		
資本合計	916,831	903,605	902,511	△ 1,094		
資本金	30,000	30,000	30,000	0		
剰余金	886,831	873,605	872,511	△ 1,094		
損益計算書	公有地取得事業収益	4,831,707	3,910,870	4,594,579	683,709	(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	361,449	358,812	352,670	△ 6,142	公有地取得事業収益及び公有地取得事業原価の増加については、大阪府への事業用地売渡しの増によるものである。
	事業外収益	1	1	1	0	
	当期収益合計	5,193,157	4,269,683	4,947,250	677,567	
	公有地取得事業原価	4,830,123	3,910,870	4,594,580	683,710	
	あっせん等事業原価	361,665	355,411	337,192	△ 18,219	
	販売費及び一般管理費	13,833	16,628	16,571	△ 57	
	当期費用合計	5,205,621	4,282,908	4,948,343	665,435	
当期純利益(損失)	△ 12,464	△ 13,225	△ 1,093	12,132		

※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4年3月31日時点>	保有総額(A)<令和5年3月31日時点>	時価評価額(B)<令和5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2年度	令和3年度	令和4年度	前年度比増減	分析・評価
役員人件費	15,543	11,192	8,927	△ 2,265	(職員人件費) 職員人件費の増加については、プロパー職員数の増(2名)が主な要因である。
職員人件費	383,387	370,299	405,820	35,521	
退職給付費用	8,885	4,663	5,000	337	
減価償却費	10,004	10,376	18,368	7,992	

主要経営指標		令和2年度	令和3年度	令和4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	8.4%	9.9%	9.1%	-0.8%pt	(人件費比率)(総資産回転期間) 人件費比率の下降及び総資産回転期間の減少については、公有地売却の増に伴う公有地取得事業収益の増(683,710千円)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	0.3%	0.4%	0.4%	0.0%pt	
総資産当期利益率	当期利益／総資産	-0.1%	-0.2%	0.0%	0.2%pt	
総資産回転期間	総資産／(公有地取得事業収益／12)(月)	21.39	22.09	18.40	-3.69	(流動比率) 流動比率の減少については、現金預金の減(570,442千円)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	-0.3%	-0.3%	0.0%	0.3%pt	
流動比率	流動資産／流動負債	744.7%	725.1%	517.6%	-207.5%pt	
借入金比率	借入金残高／総資産	75.2%	72.4%	66.6%	-5.8%pt	

6. R4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	R3実績値	R4目標値	R4実績値 (※1)	ウエイト	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)	%	87.3	89.8	94.7	35	35	50/50 【100%】
	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	5.42	5.73	7.35	15	15	
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	38	7	45	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)	%	15.46	11.98	8.30	20	20	20/20 【100%】

※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">・令和4年度の用地取得進捗率や職員1名当たりの契約件数で実績値が目標額を上回った理由として、買収が終息段階を迎えている路線において、合意が速やかに得られたケースが多く、それが用地取得進捗率や契約件数の増加につながったと考えられる。なお、大型物件2件(約11億円)の契約成立も用地取得額を大きく押し上げた要因である。・短期保有資産の売渡しについては、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ものである。・令和5年度も、引き続き、用地取得の専門機関として、新規採用職員の実践力の向上、また、幹部職員養成のためのマネジメント研修等を行うことで、公共用地取得業務のスペシャリストの育成に取り組み、常に経営コストの抑制も意識しながら、効率的な用地取得に努めていきたい。	100

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、用地交渉が最終段階に入った路線や集中取組み区間において契約が成立したことから、目標を達成することができた。用地取得の専門機関として、新規採用職員のみならず、幹部職員養成を対象とした研修等を行うことで、用地取得業務のスペシャリストの育成に取り組んでいる。 <p>○財務、効率性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・R4年度については、R3年度末に見込まれていた大型物件の買収契約がR4年度当初にずれ込んだことが買収額を向上させ、人件費比率において目標を達成することができた。人件費の抑制については、業務量に対応した柔軟な組織体制による効率的な買収に努めることで対応して欲しい。 	<p>(評価)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・最重点目標の「用地取得の進捗率」をはじめ、全ての目標を達成しており、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評価できる。 <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、組織力の向上を図り、専門性の確保・継承に取り組むこと。 ・用地取得については、引き続き府と緊密に連携し、効率的な事業推進に努めること。 	100	A

9. 「令和5年度大阪府行政経営の取組み」における方向性(令和5年2月)

<p>○存続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・新規取得した用地の計画的な処分に努める
--

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、府と綿密に連携し、できるだけ早期の用地買収を実現すべく、個々の課題に応じて事業計画や買収計画の見直し、場合によっては収用・訴訟手続きによる促進など適宜適切な手法を活用して、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、府の依頼に基づく公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)
〔94.7%(R4実績)→91.9%(R5)〕
- 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）
〔7.35件/年(R4実績)→6.29件/年(R5)〕

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%(R4実績)→100%(R5)〕
- 幹部養成研修 理解度80%以上の職員の割合
〔100%(R4実績)→100%(R5)〕

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）
〔45.4億円(R4実績)→6億円(R5)〕

④ 経営コストの抑制

- 用地取得に係る人件費比率（新名神高速道路事業を除く）
〔7.81%(R4実績)→10.67%(R5)〕

11. R5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	R3実績値	R4実績値	R5目標値	ウエイト(R5)	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)	%	87.3	94.7	91.9	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	(5.42)	7.35	6.29	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点目標とした。</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>○用地取得に当たっては、「選択と集中」の観点をより一層押し入れていくことが重要である。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>○買収交渉を迅速に進めるには、交渉の初期段階から権利者との信頼関係を構築することが肝要である。そのため、大阪府が行う事業説明や土地測量なども府と連携して対応し、買収範囲確定後、速やかに交渉を進められるよう取り組んでいく。</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。</p>						
活動方針	<p>○令和5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5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、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、大阪羽曳野線(都計道路八尾富田林線)、豊中岸部線、茨木摂津線(都計道路茨木箕面丘陵線)などの用地買収</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狭路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91.9%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 「真に水香に強いまち」の実現に向け、大川河川改修の用地買収</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	R3実績値	R4実績値	R5目標値	ウエイト (R5)	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、人材を確保し、確保した人材の早期育成が不可欠である。このため、経験の少ないプロパー職員等を対象に実践力向上に重点を置いたベテラン職員による研修を複数回行うことにより、実践力向上、専門性・ノウハウの継承につなげていく。
	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	38	45	6	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(新名神高速道路事業を除く) (人件費/用地取得額)	%	(12.85)	(7.81)	10.67	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。 ※新名神高速道路事業については、収用委員会による収用手続段階に入っており、本指標の算出に含めない。

※ ()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