独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会報告書

（参考資料）

平成２２年１０月１日

独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会について

はじめに

設置目的

独立行政法人都市再生機構の業務範囲と組織の見直し等について有識者の意見を聴取し、そのあり方についての検討を進めるため、国土交通省に「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」を設置する。

検討テーマ

1）住宅政策、都市政策の執行機関としての必要性と位置付けを再検討し、その業務範囲を見直すこと
2）業務範囲に対応して、組織の見直しを行い、あるべき組織形態を検討すること。その場合、業務代行を行っている関連会社等を含めて組織の合理化を図ること
3）国の政策の執行機関に対するガバナンスのあり方について検討すること
4）業務執行の効率性・透明性の観点から現在行われている随意契約をはじめとする契約形態を全面的に見直すこと
5）機構の業務に関する国の助成のあり方を見直すこと
なお、4）については、機構に設置された契約監視委員会による契約の点検・見直し結果を活用するものとする。

検討会の進め方

・検討会の下に住宅分科会、都市分科会、経営分科会の3つの分科会を設け、少人数で効率的な議論を行う。
・検討会の議事は非公開とするが、資料は原則として公開し、議事要旨及び議事録については発言者名を記さない形で検討会終了後に公開する。

スケジュール

検討会の傘下に設けた住宅分科会、都市分科会及び経営分科会とあわせて延べ18回の会議を開催。

委員

【座長】
森田　　朗　　東京大学法学政治学研究科教授
【委員】　　（五十音順）
安念　潤司　　中央大学法科大学院教授
石渡　進介　　弁護士
海老根靖典　　藤沢市長
川本　裕子　　早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
清水　千弘　　麗澤大学経済学部准教授
高木　勇三　　公認会計士
高見沢　実　　横浜国立大学大学院工学研究院教授
谷口　　守　　筑波大学大学院システム情報工学研究科教授
辻　　琢也　　一橋大学大学院法学研究科教授
土居　丈朗　　慶應義塾大学経済学部教授
山田　大介　　（株）みずほコーポレート銀行産業調査部長

これまでの議論の流れ（1）

はじめに

第1回検討会（2月23日）

○都市再生機構（UR）の現状と課題についての資料を提示

○URの見直しにおける主な論点に対して、委員から意見発表

＜住宅関係＞
1．７６万戸の賃貸住宅をどうしたらよいか。
2．高齢、低所得の居住者をどうしたらよいか。
3．賃貸住宅の管理以外にＵＲが担うべき役割。

＜経営関係＞
1．民間で採算のとれない政策機関との位置付けの下、3929億円の欠損金をどうするか。

＜都市関係＞
1．都市政策上重要な以下の領域に、ＵＲが支援する必要性・あり方。また、問題点は何か。
①自治体のまちづくり支援
②国際競争力の強化
③災害復興等緊急時の要請に対応
2．上記以外にＵＲが担うべき役割。

第1回住宅分科会（3月1日）

○住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割について議論

第2回住宅分科会（3月8日）

○有識者からのヒアリング
・UR賃貸住宅の居住者の実態について（全国公団住宅自治会協議会）
・高齢者の居住のあり方について（厚生労働省　東内補佐（埼玉県和光市から出向））

○地方公共団体に対するアンケートの結果の公表

第1回都市分科会（3月4日）

○都市の現状と課題を踏まえた上で、URのあり方について議論

第2回親検討会（3月18日）

○都市再生機構からのヒアリング

○都市再生機構の経営状況について議論（経営分科会へのイントロ）

第3回住宅分科会（3月23日）

○住宅政策の方向性と都市再生機構の位置づけについて資料を提示

○UR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について議論

第1回経営分科会（4月2日）

○都市再生機構の経営について（その1）

第2回都市分科会（3月29日）

○有識者からのヒアリング
・都市開発事業をめぐる金融情勢（政投銀）
・都市開発事業に係る民間事業者の現況（三菱地所）

○都市再生事業の現状について議論

これまでのご議論の流れ（2）

はじめに

第4回住宅分科会（4月9日）
- ○高齢社会においてURが担いうる可能性等
- ○主な論点に係る経営形態別の評価について

第2回経営分科会（4月14日）
- ○都市再生機構の経営について（その2）

第3回都市分科会（4月2日）
- ○都市再生の論点と意見の整理

第3回親検討会（4月21日）
- ○賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について
- ○都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価（案）について

第3回経営分科会（5月17日）
- ○行政刷新会議の事業仕分けの結果について
- ○関係法人について
- ○経営形態別の評価について

第4回親検討会（5月27日）
- ○行政刷新会議の事業仕分けの結果について
- ○経営形態別の評価について

第5回親検討会（6月17日）
- ○都市再生機構のあり方に関する主な論点について
- ○都市再生機構のあり方に関する委員私案について

第6回親検討会（6月24日）
- ○関係法人の見直しについて
- ○都市再生機構のあり方に関する委員意見について

第7回親検討会（7月14日）
- ○都市再生機構のあり方に関する委員意見について
- ○都市再生機構のあり方に関する検討会報告書について

第8回親検討会（7月30日）
- ○都市再生機構のあり方に関する検討会報告書について

都市再生機構の概要

1．(1)①

- 設　立　　平成16年7月1日
- 資本金　　10,581億円（内訳：政府10,561億円、地方公共団体20億円）　（平成21年度末現在）
- 役員数　　役員13名（理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名）（平成22年8月10日現在）
- 職員数　　職員3,932人（平成22年4月1日現在）

主　な　業　務

都市再生

民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、既成市街地における都市再生を推進

賃貸住宅

既存ストックを活用し、高齢者等の弱者のための賃貸住宅の供給。例外的に、まちづくりの一環としての賃貸住宅を供給。

部門別職員数(H22.4.1現在)

都市再生	1,447人
賃貸住宅	979人
ニュータウン	895人
公園	51人
共通	560人
合計	3,932人

経　過　業　務

→新規事業の廃止（H13年度）

ニュータウン

○ H25年度までに工事完了、H30年度までに供給・処分完了

国や地方公共団体の政策的位置付けのもと、ニュータウンを整備し、住宅・宅地を供給

特定公園施設

○ H30年度までに処分完了

国営公園内の有料施設（レストラン・売店等）の設置・管理

都市再生機構役員名簿

（平成22年8月10日現在）

役職	氏名	任期	出身府省
理事長	小川　忠男	H20.7.1～H24.6.30	国土交通省
副理事長	井上　公章	H20.7.15～H24.7.14	民間（新日鐵）
理事長代理	福永　清	H22.7.1～H24.6.30	都市再生機構
理事長代理	飯原　一樹	H22.7.16～H24.7.15	財務省
理事	船井　敏行	H22.7.16～H24.7.15	民間（東急百貨店）
理事（役員出向）	小川　富由	H22.7.15～H24.7.14	国土交通省
理事（役員出向）	石井　喜三郎	H22.7.1～H24.6.30	国土交通省
理事	細谷　清	H22.7.1～H24.6.30	都市再生機構
理事	小山　潤二	H21.7.14～H23.7.13	都市再生機構
理事	糟谷　明人	H22.7.16～H24.7.15	民間（大丸）
監事	國冨　隆	H22.7.1～H24.6.30	民間（東京ガス）
監事	鳴海　良裕	H22.7.1～H24.6.30	都市再生機構
監事（役員出向）	鳥飼　哲夫	H22.8.10～H24.6.30	国土交通省

独立行政法人都市再生機構の改革のあゆみ

1．(1)①

（大都市）
昭和30年～　**日本住宅公団**
＜大都市において住宅を大量供給＞
・賃貸住宅・分譲住宅（マンション）

（大都市）
昭和50年～　**宅地開発公団**
＜大都市の周辺においてニュータウン開発を行い、宅地を大量供給＞
・千葉ニュータウン等の開発
・千葉ニュータウン鉄道の整備

（大都市）
昭和56年～　**住宅・都市整備公団**
＜住宅・宅地の大量供給に加え＞
・都市の再開発（MM21等）・公園整備業務等を追加

（地方都市）
昭和49年～　**地域振興整備公団**
[地方都市整備部門]
＜大都市の人口・産業の地方分散＞
・いわきニュータウン・長岡ニュータウン等の開発
・地方都市の再開発

（大都市）
平成11年～　**都市基盤整備公団**
＜民でやれるものは民に＞
＜都市の外延的拡大の抑制＞
→分譲住宅（マンション）から撤退

平成16年7月1日設立

独立行政法人　都市再生機構

業　務　の　見　直　し

《整理合理化計画》(H13閣議決定)

→ニュータウン開発　：　大都市・地方都市共に撤退。
（新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。）

→賃　貸　住　宅　：　新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援。

→鉄　道　：　民間鉄道事業者への事業譲渡。

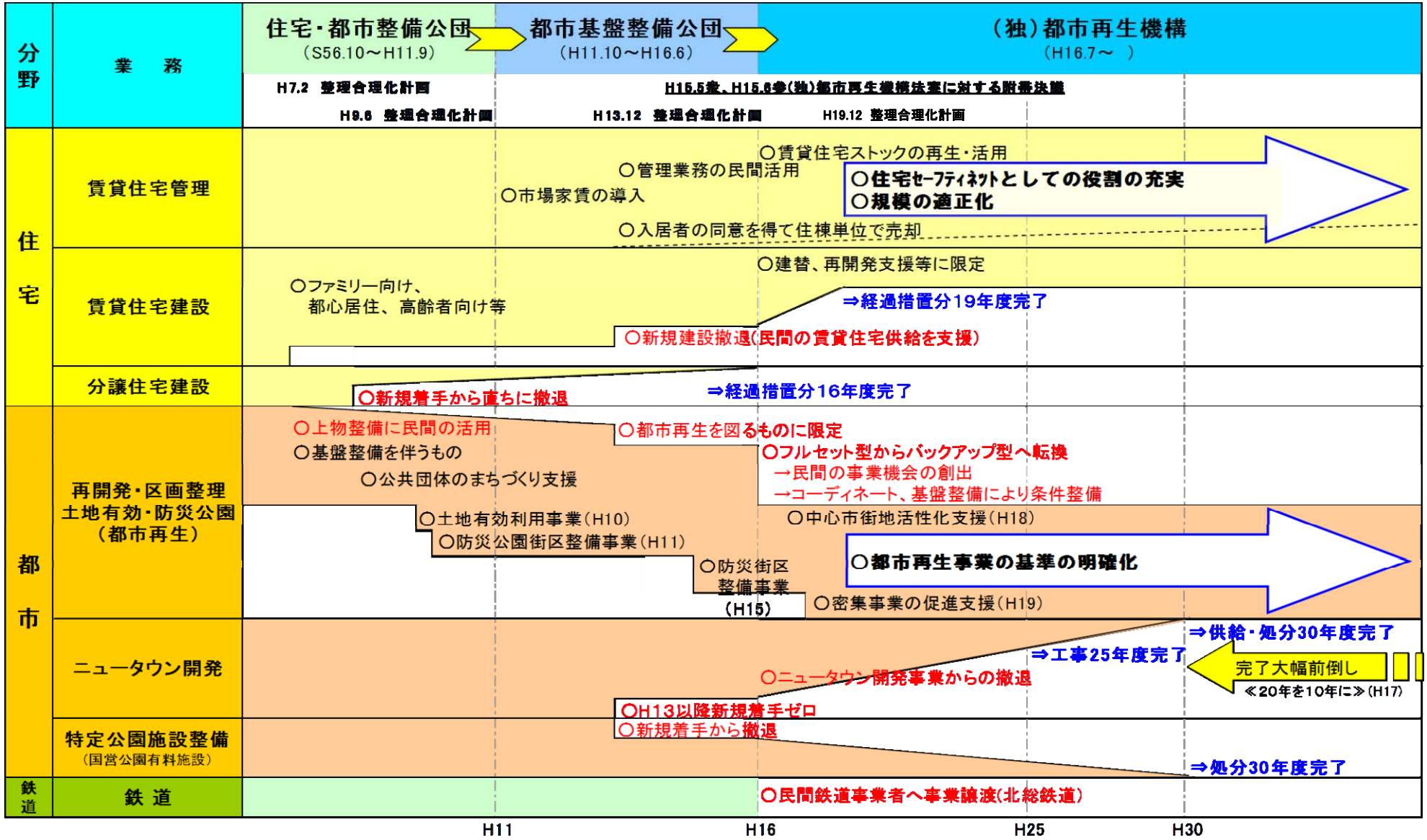
→国営公園内の有料施設　：　新規事業の廃止。

独立行政法人整理合理化計画（抄）（平成19年12月24日閣議決定）
①都市再生事業
・防災性の向上や環境の改善、地方都市の再生など公の政策目的に資するものに限定。
・基準を19年度内に明確化。
②賃貸住宅事業
・高齢者、子育て世帯等の社会政策的に配慮が必要な者への供給に重点化。
・居住者の居住の安定に配慮した上で、賃貸住宅の削減を含むストック再生・再編計画を19年度内に策定。
③関連会社
・関連会社との随意契約について、原則すべて競争性のある契約方式に移行。
④組織の見直し
・政策目的に沿って、業務の見直しを行った上で、これらの業務に即した組織形態を検討し、3年後に結論を得る。

独立行政法人の抜本的な見直しについて（抄）（平成21年12月25日閣議決定）
・すべての独立行政法人のすべての事務・事業について、国民的視点で、実態を十分把握しつつ、聖域なく厳格な見直しを行う。
・「独立行政法人整理合理化計画（平成19年12月24日閣議決定）」に定められた事項（既に措置している事項を除く。）については、当面凍結し、独立行政法人の抜本的な見直しの一環として再検討する。ただし、随意契約見直し及び保有資産の見直しに係る事項については、再検討の間においても引き続き取組を進める。

都市再生機構の業務の見直し

1．(1)①



平成21事業年度貸借対照表（機構全体）

1．（1）②

（単位：億円／単位未満切捨て）

（資産の部）			（負債及び純資産の部）		
賃貸住宅資産	11兆7,179		長期借入金	11兆5,167	
土地	8兆383		財政融資資金	10兆7,496	
建物	3兆3,172		民間借入金	6,532	
構築物	3,087		簡保借入金	635	
		（77.0%）			（75.7%）
既成市街地整備改善資産	2,561	（1.7%）			
市街地整備特別資産	7,207	（4.7%）	都市再生債券等	2兆535	（13.5%）
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	1兆6,787				
賃貸	1,292				
既成市街地	5,120				
市街地特別	1兆359				
		（11.0%）	その他	9,115	（6.0%）
割賦等譲渡債権等	5,958	（3.9%）	純資産 7,375	資本金等 1兆871	（7.1%）
その他	2,498	（1.7%）		繰越欠損金 △ 3,495	（△ 2.3%）
合計	15兆2,193	（100%）	合計	15兆2,193	（100%）

（注）「都市再生債券等」の残高は額面ベース（債券発行差額を加味していない）

有利子負債	
財政融資資金	10兆7,496
簡保借入金	635
民間借入金	6,532
都市再生債券等	2兆535
計	13兆5,199
無利子借入金	502

資本金等	
政府出資金	1兆871
地公体出資金	561
資本剰余金	20
繰延ヘッジ損益	292
	△2

賃貸	635
既成市街地	3,884
市街地特別	1,149
分譲特別	289

20年度末繰越欠損金	△3,929
当期総利益	433
	△3,495

平成21事業年度貸借対照表（賃貸住宅部門）

注）都市再生勘定について、各部門に特定可能な科目をそれぞれ特定した上で、残余について一定の比率で按分することにより作成している。

1．（1）②

（単位：億円／単位未満切捨て）

（資産の部）			（負債及び純資産の部）			
賃貸住宅資産	11兆7,179	(97.3%)	長期借入金		10兆8,444	(90.0%)
土地	8兆0,383		財政融資資金		10兆6,415	
建物	3兆3,172		民間借入金		1,393	
構築物	3,087		簡保借入金		636	
			都市再生債券等		3,356	(2.8%)
			その他		3,886	(3.2%)
仕掛不動産勘定・建設仮勘定	1,292	(1.1%)	純資産 4,806	資本金等	6,342	(5.3%)
割賦等譲渡債権等	774	(0.6%)				
共通資産	1,244	(1.0%)		繰越欠損金等	△ 1,537	(△ 1.3%)
合計	12兆0,491	(100%)	合計		12兆0,491	(100%)

平成21事業年度損益計算書（賃貸住宅部門）

1．（1）②

（単位：億円／単位未満切捨て）

（費用の部）			（収益の部）		
減価償却費	794	（12.3%）	賃貸住宅業務収入	6,373	（98.9%）
財務費用	2,120	（32.9%）	うち家賃収入	5,622	
			施設賃貸料収入	322	
			共益費収入	293	
			諸収入	135	
業務費（修繕費、公租公課等） 一般管理費 （譲渡原価、減価償却費を除く）	2,676	（41.5%）			
減損損失	177	（2.8%）			
その他	42	（0.7%）			
当期純利益	634	（9.8%）	政府補給金収益	5	（0.1%）
			補助金等収益	38	（0.6%）
			財務収益	11	（0.2%）
			その他	17	（0.2%）
合計	6,446	（100%）	合計	6,446	（100%）

うち支払利息 2,118
債券発行費 1

うち管理業務費 2,513
- 管理費 379
- 修繕費 1,167
- 公租公課 458
- 共益費 288
- 土地等借料 131

役職員給与等 78

うち役職員給与等 16

	減収額
継続家賃改定の激変緩和措置	▲28億円
家賃改定減額措置	▲11億円
高優賃減額措置	▲38億円
建替等減額措置	▲29億円

	補助金等の額
家賃改定減額措置	9億円
高優賃減額措置	15億円
建替等減額措置	50億円

公団時代の利子補給金の分割受入に伴う金利相当分※平成21年度で終了

うち割賦利息収入 11

平成21事業年度貸借対照表（都市再生部門）

注）都市再生勘定について、各部門に特定可能な科目をそれぞれ特定した上で、残余について一定の比率で按分することにより作成している。

1．（1）②

（単位：億円／単位未満切捨て）

（資産の部）			（負債及び純資産の部）		
既成市街地整備改善資産	2,526	（21.3%）	長期借入金	2,991	（25.2%）
			民間借入金	1,639	
			財政融資資金	1,081	
			政府資金借入	270	
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	5,120	（43.1%）	都市再生債券等	3,949	（33.2%）
			その他	2,173	（18.3%）
割賦等譲渡債権等	4,111	（34.6%）	純資産 2,768		
			資本金等	3,654	（30.8%）
			繰越欠損金等	△ 885	（△ 7.4%）
共通資産	122	（1.0%）			
合計	1兆1,880	（100%）	合計	1兆1,880	（100%）

平成21事業年度損益計算書（都市再生部門）

1．（1）②

（単位：億円／単位未満切捨て）

（費用の部）			（収益の部）		
譲渡原価	967	（62.3%）	既成市街地整備改善業務収入	851	（54.8%）
うち敷地譲渡	423		うち敷地譲渡	409	
施設等譲渡	544		賃貸料収入	137	
			施設等譲渡収入	290	
			諸収入	13	
減価償却費	12	（0.8%）			
財務費用	111	（7.2%）	補助金等収益	410	（26.4%）
業務費（修繕費、公租公課等） 一般管理費 （譲渡原価、減価償却費を除く）	109	（7.0%）			
販売用不動産等評価損	187	（12.0%）			
減損損失	2	（0.1%）	財務収益	136	（8.8%）
			〔うち割賦利息収入	131〕	
その他	160	（10.4%）	その他	156	（10.0%）
〔うち受託費	148〕		〔うち受託収入	145〕	
当期純利益	2	（0.2%）			
合計	1,554	（100%）	合計	1,554	（100%）

うち支払利息 111

うち管理業務費 71

管理費 3
修繕費 7
公租公課13
共益費 7

役職員給与等 2

うち国 169
地方 240

平成21事業年度貸借対照表（宅地造成等経過勘定（ニュータウン部門等））

1．（1）②

（単位：億円/単位未満切捨て）

（資産の部）			（負債及び純資産の部）		
市街地整備特別資産	7,207	(36.4%)	長期借入金	3,732	
販売用不動産	730		民間借入金	3,500	(18.8%)
賃貸用不動産	6,477				
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	1兆374	(52.3%)	都市再生債券等	1兆3,230	(66.7%)
市街地特別	1兆359				
割賦等譲渡債権等	1,438		その他	3,057	(15.5%)
市街地特別	1,149	(7.3%			
分譲特別	289				
その他	799	(4.0%)	純資産	資本金等	874 (4.4%)
			△ 198	繰越欠損金	△ 1,072 (△ 5.4%)
合計	1兆9,821	(100%)	合計		1兆9,821 (100%)

（注）「都市再生債券等」の残高は額面ベース（債券発行差額を加味していない）

有利子負債

都市再生債券等	1兆3,230
民間借入金	3,500
計	1兆6,730
無利子借入金	231

資本金等

資本金等	874
政府出資金	876
繰延ヘッジ損益	△2

20年度末繰越欠損金	△1,266
当期総利益	193
	△1,072

都市再生機構法附則　第12条

5　機構は、都市再生業務に係る勘定において、毎事業年度の損益計算書上利益を生じたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該利益に相当する金額を限度として国土交通大臣の承認を受けた金額を都市再生業務に係る勘定から宅地造成等経過業務に係る勘定に繰り入れることができる。この場合において、宅地造成等経過業務に係る勘定に繰り入れる金額については、都市再生業務の運営に支障のない範囲内の金額となるよう配慮しなければならない。

住宅２法案附帯決議　（参議院国土交通委員会）

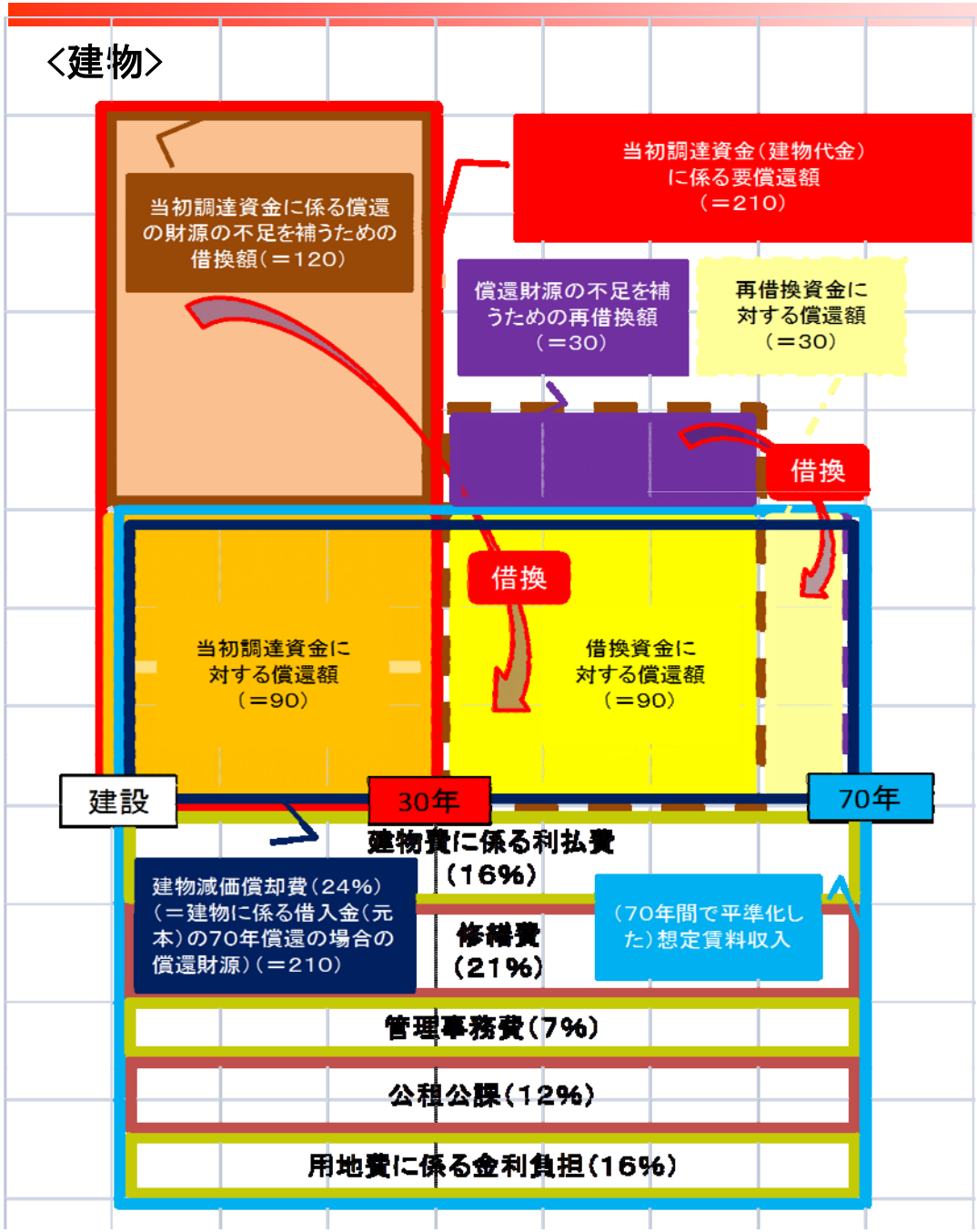
7　都市再生機構の都市再生業務に係る勘定においては賃貸住宅業務とその他業務との区分経理を厳正に行うとともに、賃貸住宅業務に係る収益については、当該業務の運営に支障が生じないよう、当該業務へ優先的に充当すること。

都市再生機構法附則第１２条第5項に基づき、都市再生勘定の純利益637億円のうち、賃貸住宅管理を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲の198億円を宅地造成等経過勘定に繰り入れることで、債務超過を解消。

勘定	当期利益	純資産		繰入後純資産
都市再生	637	7，574		7，375
経過	▲203	▲198		0
機構計	433	7，375		7，375

賃貸住宅の事業スキーム

1．(1)②



【モデルにおける前提条件】

○70年分の賃料収入の中で建物の原価を回収（＝収支均衡）

○建物に対する追加投資は見込まない

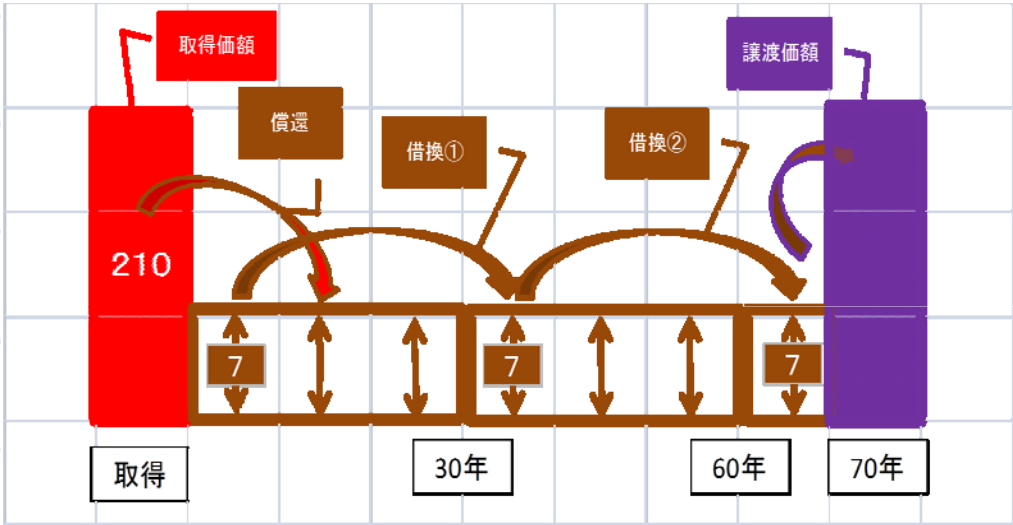
○減損発生は見込まない

【特徴】

○財投償還期間30年と実際の家賃収入のギャップ

⇒　借換が必要

〈土地〉



【モデルにおける前提条件】

○土地の取得価額については保有中には回収しない

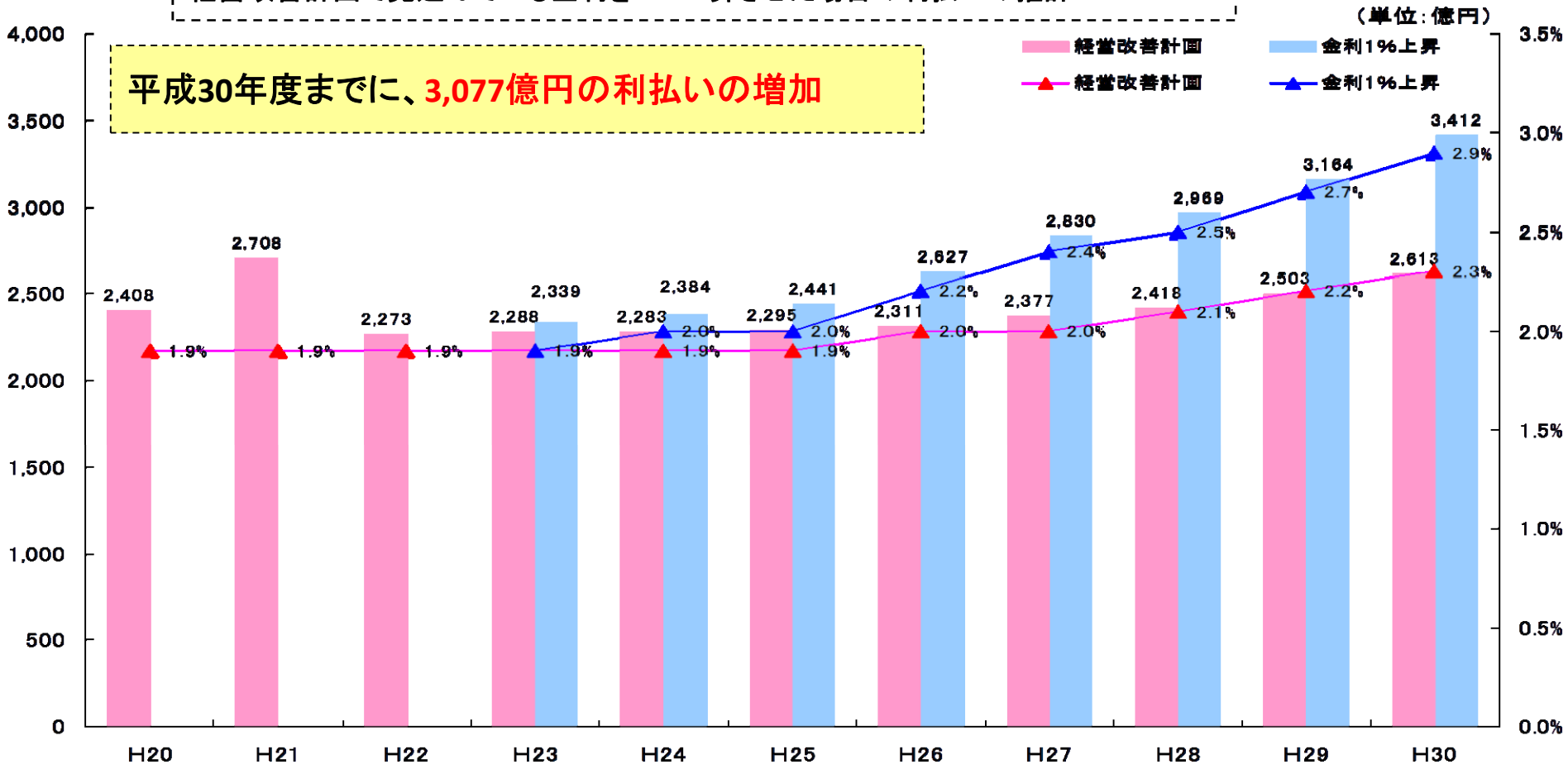
【特徴】

○土地投資額は事業完了後（譲渡時）に回収

支払利息推計（都市再生勘定）

1．（1）②

経営改善計画で見込んでいる金利を1%上昇させた場合の利払いの推計



財政融資資金（30年）	1.51%	1.29%	1.60%	1.50%	1.80%	2.10%	2.30%	2.60%	2.80%	3.00%	3.10%
財投機関債（5年）	1.23%	1.11%	1.88%	0.98%	1.28%	1.68%	1.98%	2.38%	2.68%	2.88%	3.08%
民間借入金（3年変動）	1.28%	1.35%	1.35%	1.04%	1.24%	1.54%	1.84%	2.04%	2.24%	2.44%	2.54%

財投金利・・・理財局指示（政府保証債は+0.1%のスプレッドを付した金利）

財投機関債・・・直近の財投機関債の流通利回りの対国債ｽﾌﾟﾚｯﾄﾞを付した金利（5年物：国債（5年）+0．18%）

民間借入金・・・TIBOR+0.55%