

(独)都市再生機構(都市再生勘定)

http://www.ur-net.go.jp

1. 財政投融資を活用している事業の主な内容

地方公共団体・民間事業者等とのパートナーシップのもと、大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善、賃貸住宅の供給支援を行い、都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じて都市の再生を図るとともに、旧都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等を適切に管理することにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的確保・居住者の居住の安定を図っている。

(参考) 財投対象外の事業としては、全額出資金を充当して行う事業及び受託業務等がある。

また、宅地造成等経過勘定は財投貸付対象外であり、分析対象外としている。

2. 財政投融資計画額等

(単位:億円)

21年度財政投融資計画額(補正後)	20年度末財政投融資残高見込み
6,672	108,849

3. 当該事業の成果、社会・経済的便益など

次のような業務に取り組むことにより都市の健全な発展と国民の生活安定向上に寄与している。

○都市再生の推進

産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編
都市における生活・交流・経済の拠点の形成
都市の防災性の向上と密集市街地の改善
民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成
既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備 等

○豊かな生活空間の提供(賃貸住宅の管理等)

都心居住・職住近接の実現
高齢者の方々の居住の安定確保
子育て環境の整備
環境への配慮 等

これらの具体的な例としては、

- ① 東京臨海部の再生による居住人口の増加
大川端リバーシティ21及び周辺地区
約5,600人(昭和60年調査)
→約15,000人(平成20年調査)
- ② 横浜みなとみらい21の集客力の増加
年間来街者 約38万人(昭和60年調査)
→約5,300万人(平成20年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市旧市街で、約33,000戸の賃貸住宅等を建設(平成10年度～平成20年度)
- ④ 全国で約76万戸の賃貸住宅を管理し、約170万人が居住
- ⑤ 土地流動化の促進等を目的として126地区(127.0ha)で土地を取得し、102地区(73.2ha)の土地を譲渡(平成10年度～平成20年度)

などがあげられる。

これらの事業による社会・経済的便益について、定量的に把握できるものを一定の前提のもとで推計すると、以下のとおりである。

○事業により生み出される便益

平成21年度以降の投資分を基に、都市機能の高度化及び居住環境の向上への事業効果について、費用便益分析を用いて推計すると、割引率を4%とした場合 9,447億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には14,725億円と計算される。

(内訳)

(億円)

	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	1,348	2,028
都市機能更新(市街地再開発)	2,432	3,944
居住環境整備	5,667	8,752
合計	9,447	14,725

(注) 定量的便益については、機構の試算による。

○事業による需要創出効果(フロー効果)

平成21年度以降の投資分(民間投資分を含め約2.2兆円)を基に乗数効果を用いて推計すると、約4.6兆円となる。

4. 当該事業に関する政策コスト分析の試算値

[政策コスト]

(単位:億円)

区 分	20年度	21年度	増 減
1.国からの補助金等	1,482	992	△489
2.国への資金移転	△13,229	△21,808	△8,579
1～2 小計	△11,747	△20,815	△9,068
3.国からの出資金等の機会費用分	5,047	5,992	+945
1～3 小計	△6,700	△14,824	△8,123
4.欠損金の減少分	△2,183	△1,950	+233
1～4 合計=政策コスト(A)	△8,884	△16,774	△7,890
分析期間(年)	80	80	-

[投入時点別政策コスト内訳]

(単位:億円)

区 分	20年度	21年度	増 減
(A) 政策コスト(再掲)	△8,884	△16,774	△7,890
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	5,166	5,286	+120
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△14,050	△22,060	△8,010
国からの補助金等	1,482	992	△489
国への資金移転	△13,229	△21,808	△8,579
剰余金等の増減に伴う政策コスト	△2,475	△2,334	+140
出資金等の機会費用分	172	1,090	+918

[経年比較分析]

(単位:億円)

区 分	20年度	21年度	増 減
(A) 政策コスト(再掲)	△8,884	△16,774	△7,890
(A') (A)を20年度分析と同じ前提金利で再計算した政策コスト	△8,884	△9,007	△123
(B) (A')のうち21年度以降に発生する政策コスト	△9,090	△9,007	+83

21年度の政策コストは△16,774億円である。20年度と21年度の前提金利の変化による影響を捨象し、21年度以降に発生する政策コストを比較すると、実質的な政策コストは20年度から83億円増加したと分析される。

このような実質的なコスト減は、以下のような要因によるものと考えられる。

- ・ 21年度追加出資金等による機会費用の増(+1,068億円)
- ・ 事業進捗に伴う補助金の増等(+55億円)
- ・ 有利子負債の削減等の損益改善による減(△1,040億円)

[前提条件を変化させた場合]

(単位:億円)

変化させた前提条件とその変化幅	政策コスト(増減額)	
貸付及び調達金利+1%	(割引率変化なし)	(割引率変化あり)
	△6,054(+10,720)	△2,376(+14,398)
増減額のうち機会費用の増減額	△1	+609

<参考>

補助金・出資金等の21年度予算計上額

補助金等: 519 億円

出資金等: 1,223 億円

5. 分析における試算の概要及び将来の事業見通し等の考え方

〔試算の概要〕

- ① 都市再生勘定のうち、全額出資金を充当して行う事業及び受託業務を除いた事業を試算の対象としている。
- ② 平成 20 年度末までに着手済の事業に加え、平成 21 年度の事業計画に基づく新規事業を実施した場合について試算している。
- ③ 分析期間は上記対象事業が終了し、全ての債務が償還されるまでの 80 年間(20 年度～80 年間)となっている。
- ④ 以上のような考え方の下に、指定された前提条件に従って、当該事業の遂行に必要な政策コストを算出した。
- ⑤ 独立行政法人都市再生機構法附則第 12 条第 5 項において、都市再生勘定において生じた利益については、国土交通大臣の承認を受けた金額を限度として、宅地造成等経過勘定へ繰り入れができる旨規定されているが、平成 21 年度以降の試算に当たっては、当該規定は考慮していない。

〔将来の事業の見通し等の考え方〕

- ① 平成 21 年度に新規着手または継続的に実施されている事業は、平成 31 年度までに完了することとしている。
- ② 各年度の事業費は各地区の現在までの進捗状況を勘案しつつ、着実な住宅等の供給が図られるように設定している。
- ③ 事業収入については、中期計画等を踏まえ、地区別の事業費の投入見込みを基準にした供給計画に基づいて推計している。賃貸住宅の家賃収入については、既に供給済の住宅については当該住宅の現在の家賃で、新たに供給する住宅については、当該住宅の原価家賃を前提としている。また賃貸資産は償却終了時に土地を簿価で売却するものとして試算している。

(単位:億円)

年度		(実績)	(見込)	(試算前提)									
				21	22	23～32	33～42	43～52	53～62	63～72	73～82	83～92	93～100
事業費	都市機能更新事業費	582	450	685	684	2,392	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	309	391	1,308	74	167	-	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	1,172	2,177	3,144	761	2,115	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	既成市街地整備改善業務収入	6,034	2,356	1,599	1,714	13,025	4,604	2,461	2,225	4,428	1,445	200	-
	賃貸住宅管理収入	6,628	6,669	6,657	6,212	63,009	64,327	80,425	59,844	36,384	31,225	13,069	1,286

6. 補助金等が投入される理由、仕組み、国庫納付根拠法令等

市街地再開発事業、土地区画整理事業等の手法により細分化された土地の整理・統合や公共施設と一体となった建築敷地の整備を行うことで市街地の整備改善を図っており、そのため出資金や国庫補助金を受け入れている。また、賃貸住宅を安定的に供給するため、家賃から回収する金利を資金借入金利より政策的に低く設定していることにより発生する利子収支差損を補填する政府補給金を受け入れている。

(根拠法令等)

以下の法令等における規定に基づき、出資金、補助金及び補給金を受け入れることとしている。

- ・出資金については、独立行政法人都市再生機構法第 5 条第 2 項により受け入れている。
- ・補助金については、道路整備緊急措置法等に基づいている。
- ・補給金については、根拠法令はない。(予算措置)居住環境整備事業等交付金及び補給金交付要綱に基づき交付請求している。
- ・国庫納付については、独立行政法人都市再生機構法等において定められている。

<独立行政法人都市再生機構法>

- 第 33 条 機構における通則法第 44 条第 1 項ただし書の規定の適用については、同項ただし書中「第 3 項の規定により同項の用途に充てる場合」とあるのは、「政令で定めるところにより計算した額を国庫及び機構に出資した地方公共団体に納付する場合又は第 3 項の規定により同項の用途に充てる場合」とする。
- 2 機構は、通則法第 29 条第 2 項第 1 号に規定する中期目標の期間(以下この項において「中期目標の期間」という。)の最後の事業年度に係る前項の規定により読み替えられた通則法第 44 条第 1 項又は第 2 項の規定による整理を行った後、同条第 1 項の規定による積立金があるときは、その額に相当する金額のうち国土交通大臣の承認を受けた金額を、当該中期目標の期間の次の中期目標の期間に係る通則法第 30 条第 1 項の認可を受けた中期計画(同項後段の規定による変更の認可を受けたときは、その変更後のもの)の定めるところにより、当該次の中期目標の期間における第 11 条に規定する業務の財源に充てることができる。
 - 3 国土交通大臣は、前項の規定による承認をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省の独立行政法人評価委員会の意見を聴かなければならない。
 - 4 機構は、第 2 項に規定する積立金の額に相当する金額から同項の規定による承認を受けた金額を控除してなお残余があるときは、その残余の額を国庫及び機構に出資した地方公共団体に納付しなければならない。
 - 5 前各項に定めるもののほか、納付金の納付の手続その他積立金の処分に関し必要な事項は、政令で定める。

(独立行政法人都市再生機構法施行令)

- 第 15 条 法第 33 条第 1 項の規定により読み替えて適用する独立行政法人通則法第 44 条第 1 項ただし書の政令で定めるところにより計算した額(以下、「毎事業年度において国庫等に納付すべき額」という。)は、第 1 号に掲げる額から第 2 号に掲げる額を減じて得た額とする。
- 一 当該事業年度における通則法第 44 条第 1 項に規定する残余の額
 - 二 当該事業年度の末日における政府及び地方公共団体からの出資金の額の合計額の 2 分の 1 に相当する額から当該事業年度の前事業年度までに積み立てた積立金の額を減じて得た額
- 2 機構は、毎事業年度において国庫等に納付すべき額を法 33 条第 1 項の規定により読み替えて適用する通則法第 44 条第 1 項ただし書の規定により国庫及び機構に出資した地方公共団体に納付しようとするときは、当該毎事業年度において国庫等に納付すべき額を政府及び当該地方公共団体からの出資金の額に応じて按分するものとする。
- 3 前項に規定する出資金の額は、毎事業年度において国庫等に納付すべき額を生じた事業年度の開始の日における政府及び地方公共団体からの出資金の額(同日後当該事業年度中に政府又は地方公共団体から機構に出資があったときは、当該出資があった日から当該事業年度の末日までの日数を当該事業年度の日数で除して得た数を当該出資の額に乗じて得た額を、それぞれ加えた額)とする。

7. 特記事項など

- ① 当機構の政策コストは、償還期間中の回収金利を政策的に借入金利よりも低く設定していることにより発生する利子収支差損を補填するための補給金、民間が単独では実施困難な基盤整備等のための出資金及び補助金であるが、これらは民間投資を誘発する都市再生の実現や密集市街地の解消、良質な賃貸住宅の供給等を通じて国民生活の安定・向上に貢献している。
- ② 販売用不動産の譲渡収入が1%の幅で低下すると、政策コストは60億円増加する。
- ③ 上記国からの補助金等の他、地方公共団体からこれまでに20億円の出資金を受け入れている。
- ④ 政策コスト分析に当たって、分析期首における欠損金については、マイナスの利益準備金とみなすものそれに係る政策コストは織り込まれず出資金が減資されているものとみなされるため、欠損金の額に相当する出資金の機会費用が少なく計算されること及び、分析期間中の欠損金の減少は、利益準備金の増加(=出資金の増加)と同様に取扱われるため、この欠損金の減少分だけ、政策コストが少なく計算されること、に留意する必要がある。
- ⑤ 「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)」において、組織の見直しについては「都市再生機構の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年後に結論を得ることとする。」とされている。

- ⑥ これまでの政策コストの推移は以下のとおり。

14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度
11,178億円	1,406億円	5,621億円	△3,402億円	△3,642億円	△8,991億円	△8,884億円	△16,774億円

注) 16年度以前については、都市基盤整備公団(都市基盤整備勘定)の政策コスト額である。

17年度以降は、ニュータウン整備事業等経過措置業務は宅地造成等経過勘定として別経理され、財政投融资の対象外となったことから、都市機能更新事業など都市再生業務等を行う都市再生勘定に限って分析している。

21年度は補正後予算を基に作成しているが、20年度決算において都市再生勘定で683億円の当期利益が計上されたことから、独立行政法人都市再生機構法附則第12条第5項に基づき国土交通大臣の承認を受けて、21年度中に宅地造成等経過勘定へ396億円の利益繰入を行うこととしており、これにより政策コストは221億円増加すると試算される(22年度以降の利益繰入は見込んでいない)。

(参考)貸借対照表、損益計算書

貸借対照表(都市再生勘定)

(単位:百万円)

区分	19決算	20見込	21計画	区分	19決算	20見込	21計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	1,011,929	955,517	1,117,594	流動負債	1,453,085	1,181,092	1,201,302
現金及び預金	34,387	30,060	30,060	流動資産見返補助金	67,522	70,604	69,756
業務収入未収金	14,679	11,917	8,958	1年以内償還予定 都市再生債券	495,730	35,000	131,700
貸倒引当金	△ 216	△ 187	△ 157	債券発行差額(△)	△ 142	△ 0	△ 3
割賦等譲渡債権	527,021	486,741	443,873	1年以内返済予定 長期借入金	529,313	720,576	660,185
貸倒引当金	△ 10,462	△ 9,832	△ 9,411	業務費未払金	38,130	38,130	38,130
販売用不動産	10,331	10,331	10,331	完成資産未成原価未払金	45,412	36,459	33,069
仕掛不動産勘定	423,436	408,941	617,860	受入保証金	127,710	128,719	129,215
未成工事支出金	2,750	4,443	4,158	引当金			
その他の流動資産	10,001	13,102	11,922	賞与引当金	1,938	2,070	1,998
固定資産	12,297,656	12,381,753	12,495,687	その他の流動負債	147,470	149,532	137,252
有形固定資産	12,146,325	12,264,571	12,408,478	固定負債	11,067,789	11,519,614	11,564,615
建物	3,349,613	3,372,561	3,430,233	資産見返負債	50,996	60,903	74,244
構築物	305,476	300,051	295,845	都市再生債券	536,700	660,500	688,800
機械装置	1,689	1,763	1,898	債券発行差額(△)	△ 109	△ 83	△ 57
車両運搬具	19	12	6	長期借入金	10,390,789	10,710,058	10,714,018
工具器具備品	4,217	3,320	2,401	引当金			
土地	8,291,758	8,297,224	8,343,808	退職給付引当金	68,434	67,078	65,755
建設仮勘定	193,550	289,637	334,287	長期受入保証金	16,204	17,878	19,940
無形固定資産	61,300	61,256	61,212	その他の固定負債	4,774	3,279	1,915
投資その他の資産	90,029	55,925	25,997	(負債合計)	12,520,874	12,700,707	12,765,917
投資有価証券	687	687	688	資本金	860,810	912,910	1,065,011
関係会社株式	2,557	2,557	2,558	政府出資金	858,810	910,910	1,063,011
関係法人長期貸付金	9,000	9,000	9,000	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
転貸資金貸付金	172	163	153	資本剰余金	23,706	25,477	26,757
破産・更生債権等	15,793	14,614	13,523	資本剰余金	△ 95,805	△ 301,824	△ 244,404
貸倒引当金	△ 14,400	△ 13,222	△ 12,131	繰越欠損金	△ 95,805	△ 301,824	△ 244,404
未収財源措置予定額	63,517	30,117	-	当期未処理損失	(252,244)	(△ 206,018)	(57,420)
敷金・保証金	11,776	11,881	12,081	(うち当期総利益又は当期総損失(△))			
その他の資産	929	129	125	(純資産合計)	788,711	636,564	847,364
貸倒引当金	△ 4	△ 4	-	負債・純資産合計	13,309,585	13,337,271	13,613,281
資産合計	13,309,585	13,337,271	13,613,281				

(注) 1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示している。

2. 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、受託業務に係る計数が含まれている。

損益計算書（都市再生勘定）

（単位：百万円）

区分	平成19年度決算		平成20年度見込		平成21年度計画	
経常費用		888,308		854,186		759,501
賃貸住宅業務費	365,721		405,333		374,285	
(減価償却費)	(75,187)		(76,252)		(77,908)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(290,534)		(329,080)		(296,377)	
既成市街地整備改善業務費	246,283		197,776		128,999	
(譲渡原価)	(241,613)		(192,583)		(123,431)	
(減価償却費)	(576)		(531)		(554)	
(その他の既成市街地整備改善業務費)	(4,093)		(4,661)		(5,013)	
受託費	10,451		14,649		16,450	
一般管理費	4,113		3,878		13,731	
財務費用	239,421		229,786		223,075	
(支払利息)	(239,180)		(229,286)		(222,817)	
(その他の財務費用)	(240)		(500)		(257)	
販売用不動産等評価損	17,717		-		-	
雑損	4,599		2,762		2,959	
経常収益		1,221,367		888,858		817,876
賃貸住宅業務収入	642,734		644,613		642,863	
既成市街地整備改善業務収入	502,167		173,868		109,024	
受託収入	9,921		14,649		16,450	
政府補給金収益	1,800		1,100		500	
補助金等収益	43,959		38,784		32,961	
(国庫補助金収益)	(20,414)		(18,804)		(7,922)	
(地方公共団体補助金等収益)	(23,544)		(19,980)		(25,038)	
財務収益	17,549		15,842		16,076	
雑益	3,235		-		-	
経常利益		333,059		34,671		58,375
臨時損失		21,671		2,467		1,589
固定資産売却損	68		-		-	
減損損失	21,602		2,467		1,589	
臨時利益		703		703		634
固定資産売却益	239		-		-	
引当金戻入益	464		703		634	
当期純利益		312,090		32,907		57,420
宅地造成等経過勘定へ繰入		59,846		238,926		-
当期総利益		252,244		△ 206,018		57,420

(注) 1. 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示している。

2. 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、受託業務に係る計数が含まれている。