

(独)都市再生機構(都市再生勘定)

https://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。また、東日本大震災による被災者向けの災害公営住宅の供給を促進するため、地方公共団体の要請に基づき災害公営住宅の整備を実施する。
 (参考)財政投融資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がある。
 また、宅地造成等経過勘定は財政投融資の対象ではないため、政策コスト分析の対象外としている。

2. 財政投融資計画額等

(単位:億円)

元年度財政投融資計画額	30年度末財政投融資残高見込み
4,454	97,290

3. 当該事業に関する政策コスト分析の試算値

① 政策コスト

(単位:億円)

区 分	30年度	元年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	985	1,222	+237
2.国の収入(国庫納付等) ※	△44,084	△43,177	+908
3.出資金等の機会費用	4,597	3,996	△600
1~3 合計=政策コスト(A)	△38,502	△37,958	+544
分析期間(年)	80年	80年	-

② 投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

区 分	30年度	元年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△38,502	△37,958	+544
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用	4,836	4,278	△558
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△43,339	△42,237	+1,102
国の支出(補助金等)	985	1,222	+237
国の収入(国庫納付等)※	△44,084	△43,177	+908
剰余金等の機会費用	△247	△282	△35
出資金等の機会費用	8	0	△8

③ 経年比較分析(対前年度実績増減額の算出)

(単位:億円)

		30年度	元年度	単純増減
政策コスト	単純比較(調整前)	△38,502	△37,958	+544
	経年比較(調整後)	△38,480	△35,965	+2,515

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・賃貸住宅業務収入の減等に伴う国庫納付等の減 (+2,052億円)
- ・新規事業の実施等による補助金等の増 (+511億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・期首利益剰余金の減等による機会費用の減 (△48億円)

④ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

(A) 政策コスト【再掲】	貸付及び調達金利を+1%させた場合	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等)※	3. 出資金等の機会費用
			△35	+16,130	+1,673
△37,958	△20,191	+17,768			

(A) 政策コスト【再掲】	譲渡収入を△10%させた場合	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等)※	3. 出資金等の機会費用
			-	-	+485
△37,958	△37,473	+485			

(注) 各欄は単位未満四捨五入の端数処理により、合計において合致しない場合がある。

※ 国の収入(国庫納付等)は、収入がある場合マイナス計上する。例: △100億円…100億円の国庫納付等を表す。

4. 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30年度末までに着手済の事業に加え、令和元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、上記対象事業が完了し、その後償却期間が終了するまでの80年間としている。
- ④ 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、令和元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。

[将来の事業見通しの考え方]

- ① 令和元年度に新規着手又は継続して実施されている事業は、令和11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)

		(実績)	(見込み)	(決定)	(試算前提)								
年 度		29	30	元	2	3-12	13-22	23-32	33-42	43-52	53-62	63-72	73-80
事業費	都市機能更新事業費	377	932	850	897	4,086	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	70	628	97	5	116	-	-	-	-	-	-	-
	防災公園整備事業費	29	58	24	33	24	-	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	398	757	594	634	2,848	-	-	-	-	-	-	-
	震災復興事業費	289	35	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	都市再生業務収入	732	2,160	931	2,171	9,604	1,145	582	1,469	224	98	-	-
	賃貸住宅業務収入	7,271	6,610	6,419	6,408	64,822	79,407	58,554	36,261	31,254	13,509	2,378	1,185
	震災復興業務収入	408	-	44	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 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序・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。

[根拠法令等]

[出資金規定]

<独立行政法人都市再生機構法>

第5条

- 2 機構は、必要があるときは、国土交通大臣の認可を受けて、その資本金を増加することができる。
- 3 政府及び地方公共団体は、前項の規定により機構がその資本金を増加するときは、機構に出資することができる。

[国庫納付規定]

<独立行政法人都市再生機構法>

第33条 機構における独立行政法人通則法(以下「通則法」という。)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「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、当該次の中期計画の期間における第11条に規定する業務の財源に充てることができる。
- 3 機構は、前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。

<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。

6. 特記事項など

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。

(参考) 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って都市の健全な発展、国民の生活安定向上及び震災復興支援に寄与している。

- 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
- 東日本大震災における取り組み
 - 被災者の方々へのUR賃貸住宅の提供(延べ970戸 令和元年4月1日現在)
 - 応急仮設住宅建設用地の提供(約8ha)
 - 応急仮設住宅建設支援要員等の派遣(延べ181名)
 - 被災市町村の復興支援への対応

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18,800人(平成30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8,300万人(平成30年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市旧市街で、約35,000戸の賃貸住宅等を建設(平成10～30年度)
- ④ 全国で約72万戸の賃貸住宅を管理し、約140万人が居住
- ⑤ 土地流動化の促進等を目的として145地区(141.5ha)で土地を取得し、118地区(109.5ha)の土地を譲渡(平成10～30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。

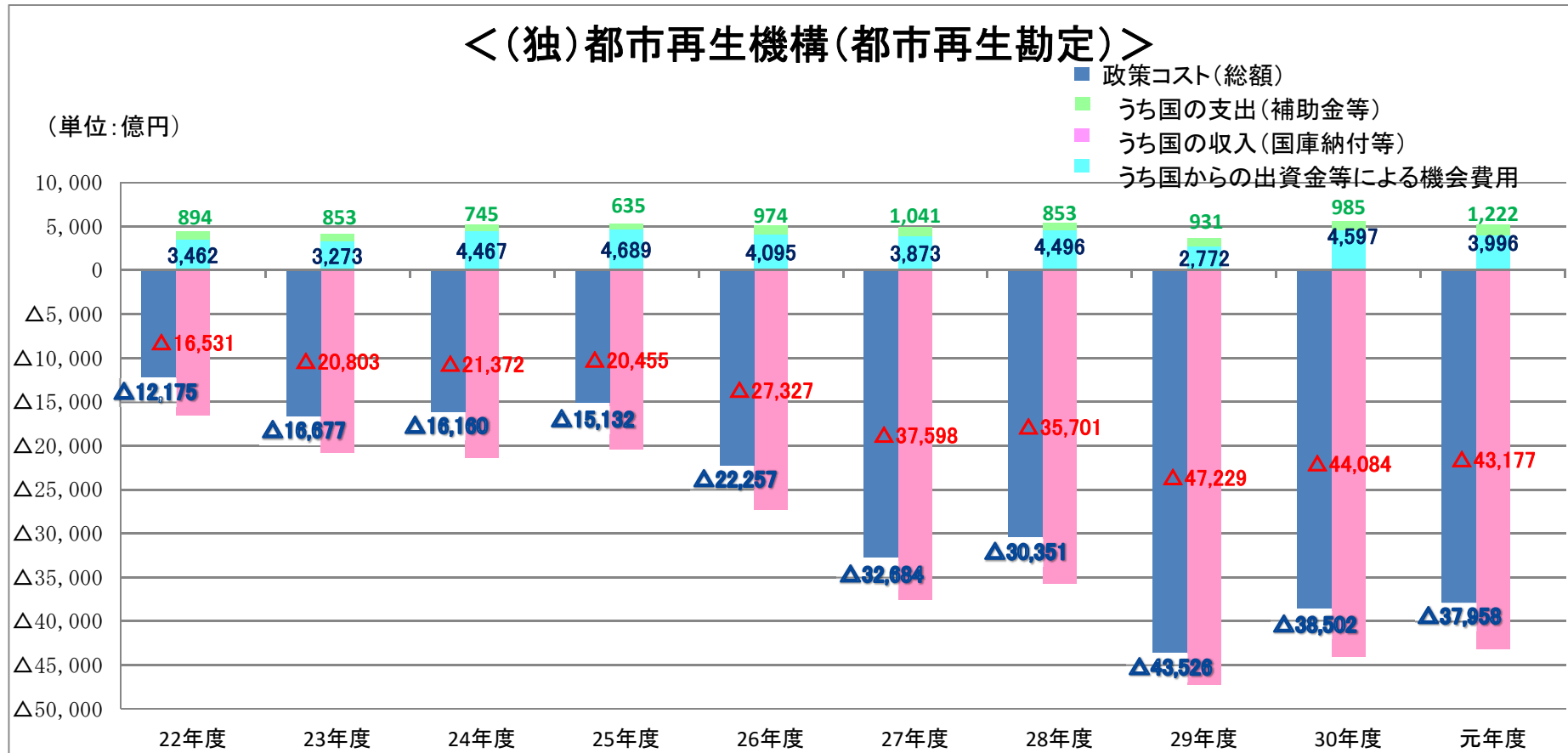
- 事業により生み出される便益
令和元年度以降の投資分を基に、都市機能の高度化及び居住環境の向上への事業効果について、費用便益分析を用いて推計すると、割引率を4%とした場合10,231億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には23,397億円と試算される。

(内訳)	4%	(億円) コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	1,961	4,761
都市機能更新(市街地再開発)	5,483	12,776
居住環境整備	2,787	5,860
合計	10,231	23,397

(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)
令和元年度以降の投資分(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3.3兆円となる。

(参考) 構成要素別政策コストの推移



(注) 各年度の政策コストについて、推計に適用される金利等の前提条件は異なる。

(ポイント)

- 調達金利の低下や有利子負債の削減等に伴う利払軽減効果により、損益が改善し国庫納付額が増加するため、国への資金移転が高水準となっている。

(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)

科目	29年度末実績	30年度末見込	元年度末計画	科目	29年度末実績	30年度末見込	元年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	701,935	660,685	635,046	流動負債	1,092,612	1,153,766	1,140,607
現金及び預金	86,000	30,114	35,843	流動資産見返補助金	31,634	41,877	46,848
業務収入未収金	57,044	55,223	53,145	預り補助金等	1,378	1,213	653
貸倒引当金	△ 58	△ 52	△ 45	1年以内償還予定都市再生債券	28,000	29,400	36,700
割賦等譲渡債権	134,494	128,071	120,087	債券発行差額(△)	△ 1	△ 1	0
貸倒引当金	△ 1,758	△ 1,741	△ 1,724	1年以内返済予定長期借入金	591,285	615,071	631,247
販売用不動産	26,684	26,684	26,684	業務費未払金	81,562	81,562	81,562
仕掛不動産勘定	383,616	409,505	389,840	完成資産未成原価未払金	7,990	6,680	6,680
未成工事支出金	3,876	3,050	1,568	受入保証金	117,089	114,606	111,903
その他の流動資産	12,039	9,832	9,649	引当金			
貸倒引当金	△ 2	△ 1	△ 1	賞与引当金	1,877	2,007	2,006
固定資産	11,464,760	11,404,969	11,348,579	その他の流動負債	231,797	261,351	223,009
有形固定資産	11,397,965	11,338,083	11,281,507	固定負債	9,916,543	9,763,234	9,682,231
建物	3,006,814	2,975,471	2,936,925	資産見返負債	112,537	119,329	124,238
構築物	301,492	291,690	281,699	長期預り補助金等	1,866	653	-
機械装置	4,813	4,717	4,620	都市再生債券	311,100	400,700	484,000
車両運搬具	7	3	0	債券発行差額(△)	△ 11	△ 7	△ 6
工具器具備品	8,018	5,897	3,968	長期借入金	9,404,675	9,157,960	8,991,169
土地	8,016,345	7,981,434	7,922,859	引当金			
建設仮勘定	60,477	78,872	131,437	退職給付引当金	49,031	49,491	49,733
無形固定資産	40,812	40,764	40,716	長期受入保証金	25,251	25,401	25,551
投資その他の資産	25,983	26,122	26,356	資産除去債務	2,752	2,813	2,875
投資有価証券	500	500	500	その他の固定負債	9,344	6,895	4,671
関係会社株式	7,051	7,051	7,051	(負債合計)	11,009,155	10,917,000	10,822,838
破産・更生債権等	16,809	16,744	16,680	資本金	987,079	988,079	988,079
貸倒引当金	△ 14,733	△ 14,668	△ 14,604	政府出資金	985,079	986,079	986,079
敷金・保証金	16,355	16,494	16,728	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
その他の資産	1	1	1	資本剰余金			
貸倒引当金	0	0	0	資本剰余金	41,354	41,361	41,431
				利益剰余金	129,107	119,214	131,277
				前中期目標期間繰越積立金	-	-	119,214
				積立金	79,804	129,107	-
				当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	49,303	△ 9,893	12,063
				(うち当期総利益又は当期総損失(△))	(49,303)	(△ 9,893)	(12,063)
				(純資産合計)	1,157,540	1,148,654	1,160,787
資産合計	12,166,695	12,065,654	11,983,625	負債・純資産合計	12,166,695	12,065,654	11,983,625

(注)1.財政投融資対象でない全額出資金を充当して行う事業及び受託業務に係る計数が含まれている。

2.四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

損益計算書(都市再生勘定)

(単位:百万円)

科目	29年度実績		30年度見込		元年度計画	
経常費用		778,622		865,256		803,090
都市再生業務費	33,929		156,680		126,079	
(譲渡原価)	(26,417)		(147,481)		(116,410)	
(減価償却費)	(134)		(56)		(56)	
(その他の都市再生業務費)	(7,378)		(9,142)		(9,613)	
賃貸住宅業務費	446,427		472,349		474,897	
(減価償却費)	(86,621)		(86,926)		(88,180)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(359,806)		(385,422)		(386,717)	
震災復興業務費	43,674		207		4,609	
受託費	114,066		108,936		79,782	
一般管理費	17,081		21,096		18,075	
財務費用	121,092		104,167		97,571	
(支払利息)	(120,721)		(103,544)		(97,160)	
(その他の財務費用)	(371)		(623)		(410)	
雑損	2,354		1,821		2,078	
経常収益		884,760		940,243		856,474
都市再生業務収入	47,790		167,077		119,597	
賃貸住宅業務収入	649,032		643,676		624,893	
震災復興業務収入	42,743		-		4,418	
受託収入	115,831		108,936		79,782	
補助金等収益	24,620		16,786		24,788	
(国庫補助金収益)	(21,750)		(12,111)		(16,186)	
(地方公共団体補助金等収益)	(2,870)		(4,675)		(8,602)	
寄附金収益	137		97		97	
財務収益	3,858		3,671		2,899	
雑益	748		-		-	
経常利益		106,139		74,988		53,384
臨時損失		67,880		38,184		41,344
固定資産売却損	1,202		-		-	
減損損失	66,679		38,184		41,344	
臨時利益		49,696		24		23
固定資産売却益	14,003		-		-	
貸倒引当金戻入益	29		24		23	
厚生年金基金代行返上益						
当期純利益		87,954		36,828		12,063
宅地造成等経過勘定へ繰入		38,652		46,721		-
当期総利益又は当期総損失(△)		49,303		△ 9,893		12,063

(注)1.財政投融资対象でない全額出資金を充当して行う事業及び受託業務に係る計数が含まれている。

2.四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。