

(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)

2年度財政投融資計画額	元年度末財政投融資残高見込み
4,339	96,923

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	元年度	2年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	1,222	1,099	△122
2.国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△43,177	△30,403	+12,774
3.出資金等の機会費用分	3,996	1,051	△2,945
1~3 合計=政策コスト(A)	△37,958	△28,252	+9,706
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	元年度	2年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△37,958	△28,252	+9,706
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	4,278	2,354	△1,925
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△42,237	△30,606	+11,631
国の支出(補助金等)	1,222	1,099	△122
国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△43,177	△30,403	+12,774
剰余金等の機会費用分	△282	△1,303	△1,021
出資金等の機会費用分	0	0	△0

③ 経年比較分析(対前年度実績増減額の算出) (単位:億円)

政策コスト		元年度	2年度	単純増減
		単純比較(調整前)	単純比較(調整後)	
政策コスト	①分析始期の調整(分析始期を2年度分析に合わせた結果)	△37,958	△28,252	+9,706
	②前提金利の調整(元年度の前提金利で再試算した結果)	△38,145	△20,313	+17,832

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・賃貸住宅業務費の積算方法を見直したこと等による国庫納付等の減 (+17,829億円)
- ・新規事業の実施等による補助金等の増 (+142億円)

○ 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 (△139億円)

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】	マイナス金利政策導入前ケース ※ ²	増減額	1. 国の支出(補助金等)	2. 国の収入(国庫納付等) ※ ¹	3. 出資金等の機会費用
			△1	+10,608	+4,076
△28,252	△13,569	+14,683			

(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。

※¹ 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。

※² 前提金利(割引率及び将来金利)をマイナス金利政策導入前(平成28年1月28日)における国債流通利回りを基に算出した場合。

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 令和元年度末までに着手済の事業に加え、令和2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、その後償還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2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2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12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)	(見込み)	(決定)	(試算前提)								
	30	元	2	3	4-13	14-23	24-33	34-43	44-53	54-63	64-73	74-81
事業費	都市機能更新事業費	911	1,438	384	406	3,209	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	799	156	99	117	34	-	-	-	-	-	-
	防災公園整備事業費	65	24	20	20	14	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	566	624	620	466	3,096	-	-	-	-	-	-
	震災復興事業費	33	24	23	-	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	都市再生業務収入	1,798	931	1,625	1,599	7,657	900	562	1,436	183	94	-
	賃貸住宅業務収入	6,861	6,419	6,453	6,407	64,888	80,881	54,355	35,913	31,344	11,380	2,151
	震災復興業務収入	80	-	42	-	-	-	-	-	-	-	-

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組み
 - 被災者の方々へのUR賃貸住宅の提供(延べ970戸)
 - 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19,100人(令和元年調査)
- 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8,340万人(令和元年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市旧市街で、約37,300戸の賃貸住宅等を建設(平成10～令和元年度)
- 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147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～令和元年度)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2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7,461億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には9,728億円と試算される。

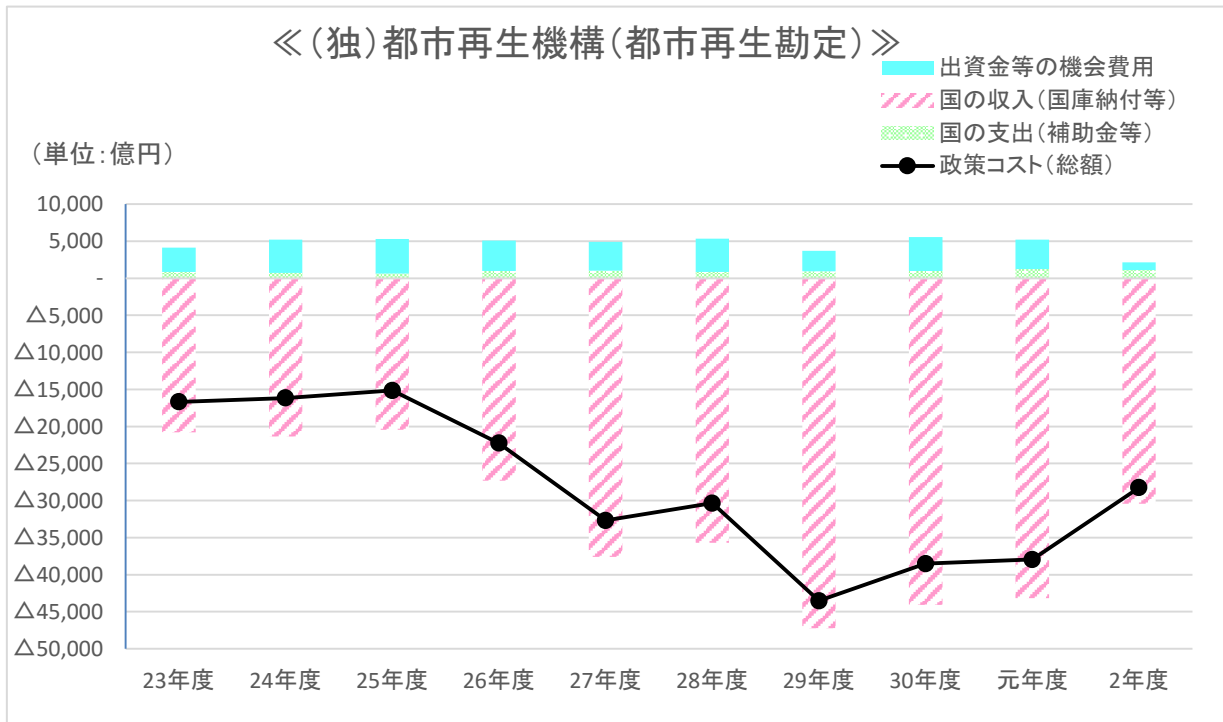
(内訳)	(億円)	
	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	2,247	2,054
都市機能更新(市街地再開発)	2,431	2,284
居住環境整備	2,783	5,389
合計	7,461	9,728

(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2.1兆円)を基に乗数効果を用いて推計すると、約3.1兆円となる。

政策コスト分析結果の概要

【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。

(単位: 億円)

年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度
政策コスト(総額)	△16,677	△16,160	△15,132	△22,257	△32,684	△30,351	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252
国の支出(補助金等)	853	745	635	974	1,041	853	931	985	1,222	1,099
国の収入(国庫納付等)	△20,803	△21,372	△20,455	△27,327	△37,598	△35,701	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403
出資金等の機会費用	3,273	4,467	4,689	4,095	3,873	4,496	2,772	4,597	3,996	1,051

【政策コストの推移の解説】

平成23年度から平成29年度においては、国の支出(補助金等)及び出資金等の機会費用について大きな変動はないものの、前提金利の低下に伴う利払軽減効果等の理由により国の収入(国庫納付等)が増加したため、結果として政策コストが減少傾向となっている。

また平成29年度から令和2年度は、同じく国の支出(補助金)及び出資金等の機会費用について大きな変動はないが、前提金利の影響に伴い運用利回りが低下したこと等の理由により国の収入(国庫納付等)が減少したため、結果として政策コストが増加傾向となっている。

【政策コスト分析結果(令和2年度)に対する財投機関の自己評価】

「①政策コスト」において、令和2年度政策コストは対元年度比で9,706億円増となっているが、前提金利の影響に伴い運用利回りが低下したこと等が要因であり、適切な分析結果だと考える。

また、「③経年比較分析」において、令和2年度政策コストは対元年度比で17,832億円増となっているが、賃貸住宅業務についてサステナブルな経営基盤の確立のため多額の修繕費用を計上することを見込んだものであり、より現状に即した分析結果になったと考える。

さらに、「④感応度分析」において、令和2年度政策コストはマイナス金利政策導入前ケース比で14,683億円増となっているところ、主要因は国庫納付の減少である。これについては、分析期間80年間に於いて前提金利を上昇するものとしているため、係り利払が増加する一方、収入である家賃水準は将来変動を見通せないことから現在水準で据え置きとした結果、損益が悪化し国庫納付が減少する形となったものであり、現状に即した適切な分析結果だと考える。

(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	30年度末実績	元年度末見込	2年度末計画	科目	30年度末実績	元年度末見込	2年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	682,902	648,043	598,360	流動負債	1,109,122	1,048,877	1,056,205
現金及び預金	61,852	39,289	51,728	流動資産見返補助金	36,834	55,521	62,322
業務収入未収金	42,403	23,819	21,741	預り補助金等	1,203	667	-
貸倒引当金	△ 64	△ 56	△ 48	1年以内償還予定都市再生債券	29,400	36,700	35,000
割賦等譲渡債権	111,068	102,914	87,640	債券発行差額(△)	△ 1	△ 0	-
貸倒引当金	△ 1,545	△ 1,523	△ 1,506	1年以内返済予定長期借入金	602,771	617,780	633,835
販売用不動産	30,856	30,856	30,856	業務費未払金	81,673	65,168	65,168
仕掛不動産勘定	420,731	436,362	392,567	完成資産未成原価未払金	24,205	20,166	17,517
未成工事支出金	4,335	3,154	2,192	受入保証金	114,036	111,483	108,701
その他の流動資産	13,268	13,229	13,191	引当金			
貸倒引当金	△ 1	△ 1	△ 1	賞与引当金	1,981	2,050	2,096
固定資産	11,316,587	11,270,792	11,211,263	その他の流動負債	217,020	139,342	131,567
有形固定資産	11,252,330	11,206,302	11,146,376	固定負債	9,748,790	9,728,727	9,584,636
建物	2,979,111	2,947,944	2,918,686	資産見返負債	117,023	125,850	127,914
構築物	297,450	288,355	279,185	長期預り補助金等	667	-	-
機械装置	5,056	4,954	4,861	都市再生債券	421,700	495,000	540,000
車両運搬具	9	6	4	債券発行差額(△)	△ 7	△ 6	△ 4
工具器具備品	6,516	4,430	2,657	長期借入金	9,134,960	9,036,136	8,846,457
土地	7,915,094	7,890,581	7,849,968	引当金			
建設仮勘定	49,094	70,032	91,015	退職給付引当金	38,364	37,956	38,404
無形固定資産	40,269	40,268	40,268	長期受入保証金	25,544	25,544	25,544
投資その他の資産	23,987	24,222	24,620	資産除去債務	3,071	3,136	3,202
投資有価証券	500	500	500	その他の固定負債	7,468	5,111	3,118
関係会社株式	7,051	7,051	7,051	(負債合計)	10,857,912	10,777,604	10,640,841
破産・更生債権等	14,063	13,948	13,833	資本金	988,079	988,079	988,079
貸倒引当金	△ 14,063	△ 13,948	△ 13,833	政府出資金	986,079	986,079	986,079
敷金・保証金	16,436	16,670	17,068	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
				資本剰余金			
				資本剰余金	42,728	42,775	42,775
				利益剰余金	110,769	110,378	137,928
				前中期目標期間繰越積立金	-	99,969	99,969
				積立金	129,107	-	10,409
				当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△ 18,338	10,409	27,550
				(うち当期総利益又は当期総損失(△))	(△ 18,338)	(10,409)	(27,550)
				(純資産合計)	1,141,576	1,141,232	1,168,782
資産合計	11,999,488	11,918,836	11,809,623	負債・純資産合計	11,999,488	11,918,836	11,809,623

(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。

損益計算書(都市再生勘定)

(単位:百万円)

科目	30年度末実績		元年度末見込		2年度末計画	
経常費用		844,230		832,593		791,762
都市再生業務費	146,865		156,266		112,517	
(譲渡原価)	(138,369)		(146,650)		(100,885)	
(減価償却費)	(56)		(56)		(56)	
(その他の都市再生業務費)	(8,440)		(9,560)		(11,576)	
賃貸住宅業務費	462,891		487,207		506,296	
(減価償却費)	(87,464)		(88,098)		(89,463)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(375,428)		(399,110)		(416,833)	
震災復興業務費	453		188		4,382	
受託費	111,847		79,782		58,002	
一般管理費	15,273		14,349		16,965	
財務費用	104,000		92,724		91,522	
(支払利息)	(103,218)		(92,063)		(91,021)	
(その他の財務費用)	(782)		(661)		(501)	
販売用不動産等評価損	607		-		-	
雑損	2,292		2,078		2,078	
経常収益		953,991		879,781		864,545
都市再生業務収入	153,664		156,537		154,700	
賃貸住宅業務収入	658,253		625,012		626,435	
震災復興業務収入	-		-		4,180	
受託収入	114,116		79,782		58,002	
補助金等収益	23,462		15,454		18,775	
(国庫補助金収益)	(21,635)		(11,866)		(14,467)	
(地方公共団体補助金等収益)	(1,828)		(3,588)		(4,308)	
寄附金収益	97		97		97	
財務収益	3,997		2,899		2,356	
雑益	401		-		-	
経常利益		109,761		47,188		72,784
臨時損失		97,491		36,809		45,259
固定資産売却損	435		-		-	
減損損失	97,056		36,809		45,259	
臨時利益		16,113		30		25
固定資産売却益	15,425		-		-	
貸倒引当金戻入益	688		30		25	
当期純利益		28,383		10,409		27,550
宅地造成等経過勘定へ繰入		46,721		-		-
当期総利益又は当期総損失(△)		△ 18,338		10,409		27,550

(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。