

(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)

3年度財政投融資計画額	2年度末財政投融資残高見込み
4,927	95,429

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	2年度	3年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	1,099	1,053	△46
2.国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△30,403	△23,795	+6,608
3.出資金等の機会費用分	1,051	2,228	+1,177
1~3 合計=政策コスト(A)	△28,252	△20,514	+7,738
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	2年度	3年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△28,252	△20,514	+7,738
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	2,354	2,934	+580
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△30,606	△23,448	+7,158
国の支出(補助金等)	1,099	1,053	△46
国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△30,403	△23,795	+6,608
剰余金等の機会費用分	△1,303	△707	+596
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	単純比較(調整前)	2年度	3年度	単純増減
		△28,252	△20,514	
経年比較(調整後)	①分析始期の調整(分析始期を3年度分析に合わせた結果)	②前提金利の調整(2年度の前提金利で再試算した結果)		実質増減(②-①)
		△28,302	△23,268	

【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よる国庫納付金の減 (+4,722億円)
- ・新規事業の実施等による補助金の増 (+181億円)
- ・期首利益剰余金の増等による機会費用の増 (+131億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・なし

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
△20,514	△10,191	+10,323	△1	+7,117	+3,207

(A) 政策コスト【再掲】	家賃収入△1%ケース	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
△20,514	△19,443	+1,071	-	+1,072	△1

(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2年度末までに着手済の事業に加え、令和3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3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3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13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)								
	元	2	3	4	5-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75-82
都市機能更新事業費	791	955	700	1,320	2,980	-	-	-	-	-	-	-
土地有効利用事業費	67	720	77	52	76	-	-	-	-	-	-	-
防災公園整備事業費	23	20	15	13	19	-	-	-	-	-	-	-
居住環境整備事業費	397	656	469	498	3,990	-	-	-	-	-	-	-
震災復興事業費	16	38	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都市再生業務収入	1,060	1,625	961	1,596	9,069	986	562	1,362	174	90	-	-
賃貸住宅業務収入	6,534	6,453	6,348	6,401	64,845	80,617	51,760	35,297	30,886	9,238	2,247	1,114
震災復興業務収入	-	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。)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2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
大川端パーシティ21及び周辺地区 約5,600人(昭和60年調査) → 約19,400人(令和2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6,040万人(令和2年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市旧市街で、約37,400戸の賃貸住宅等を建設(平成10～令和2年度)
- ④ 全国で約71万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150地区(141.8ha)で土地を取得し、119地区(109.5ha)の土地を譲渡(平成10～令和2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3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10,036億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には24,850億円と試算される。

(内訳)

(億円)

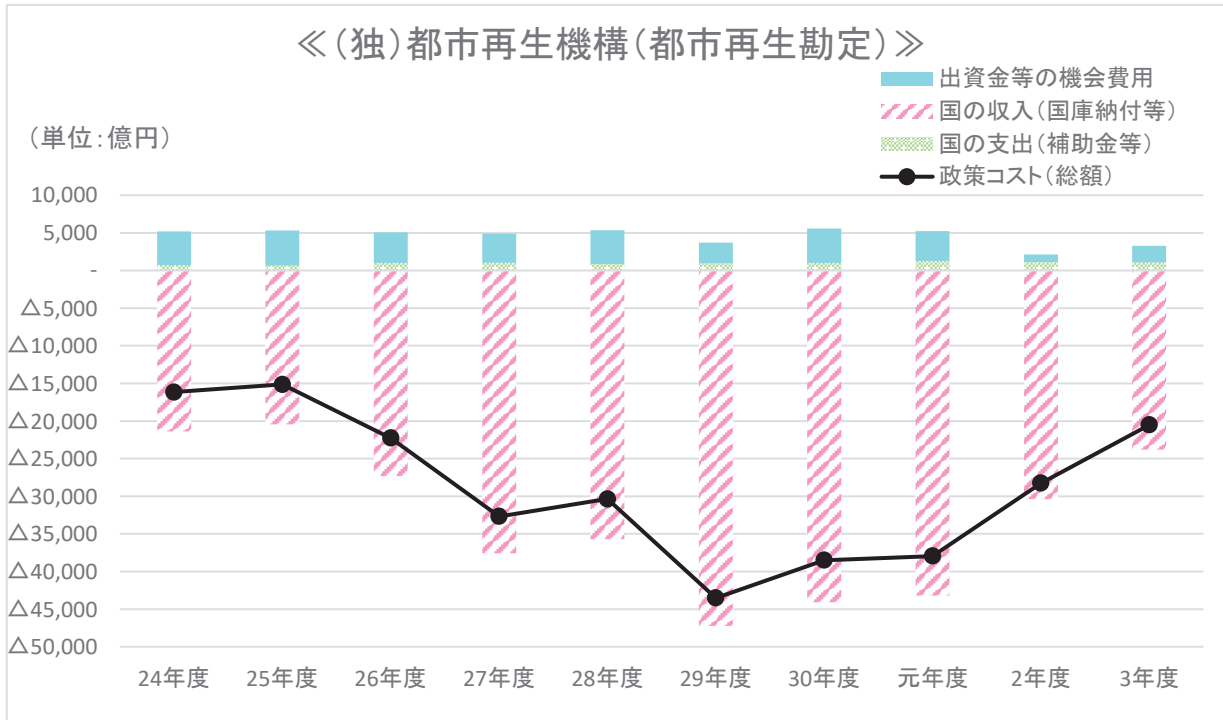
	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	2,822	7,472
都市機能更新(市街地再開発)	3,672	8,974
居住環境整備	3,542	8,404
合計	10,036	24,850

(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2年度以降の投資分(民間投資分を含め約2.3兆円)を基に乗数効果を用いて推計すると、約3.3兆円となる。

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	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	3年度
政策コスト(総額)	△16,160	△15,132	△22,257	△32,684	△30,351	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252	△20,514
国の支出(補助金等)	745	635	974	1,041	853	931	985	1,222	1,099	1,053
国の収入(国庫納付等)	△21,372	△20,455	△27,327	△37,598	△35,701	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403	△23,795
出資金等の機会費用	4,467	4,689	4,095	3,873	4,496	2,772	4,597	3,996	1,051	2,228

【政策コストの推移の解説】

- 平成24年度から令和元年度においては、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額の減少等の理由により国の収入(国庫納付等)が増加傾向となったため、政策コストが減少傾向となっている。
- 令和元年度から2年度においては、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ことにより国の収入(国庫納付等)が減少したため、政策コストが増加した。
- 令和2年度から3年度においては、前提金利の上昇に伴う利払額の増加等の理由により国の収入(国庫納付等)が減少したため、政策コストが増加した。

【政策コスト分析結果(令和3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3年度政策コストは対2年度比で7,738億円の増、「③経年比較分析」において令和3年度政策コストは対2年度比で5,034億円の増となっている。両者の主な要因は、分析期間が1年進行することにより、令和82年度が分析期間に加わる一方、2年度が分析期間から除かれるが、82年度より2年度の方が賃貸住宅の管理戸数が多いことから、賃貸住宅業務収入が減少し、国庫納付が減少するためである。
 - 「④感応度分析」において、前提金利をマイナス金利政策導入前にした場合、10,323億円の増となっている。この主な要因は、分析期間80年間にわたって前提金利が上昇することで利払額が増加する一方、家賃収入の水準は将来の変動を見通せないことから現在と同水準で推移する前提としているため、損益が悪化し、国庫納付が減少するためである。
- また、家賃収入△1%で試算した場合、1,071億円の増となっている。この主な要因は、家賃収入の減少により国庫納付が減少するためである。
- いずれも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	元年度末実績	2年度末見込	3年度末計画	科目	元年度末実績	2年度末見込	3年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	614,023	664,689	694,687	流動負債	1,076,358	1,091,461	1,110,396
現金及び預金	54,565	41,206	46,023	流動資産見返補助金	38,558	51,746	45,007
業務収入未収金	27,514	25,436	23,333	預り補助金等	697	-	-
貸倒引当金	△ 59	△ 51	△ 43	1年以内償還予定都市再生債券	36,700	35,000	20,000
割賦等譲渡債権	104,037	80,135	91,857	債券発行差額(△)	0	-	-
貸倒引当金	△ 1,739	△ 1,668	△ 1,610	1年以内返済予定長期借入金	612,447	625,168	640,087
販売用不動産	31,357	31,357	31,357	業務費未払金	78,043	78,043	78,043
仕掛不動産勘定	384,392	474,363	490,533	完成資産未成原価未払金	43,281	43,698	42,242
未成工事支出金	1,135	1,102	441	受入保証金	112,939	112,180	111,624
その他の流動資産	12,822	12,809	12,796	引当金			
貸倒引当金	△ 1	△ 1	△ 1	賞与引当金	2,370	2,403	2,466
固定資産	11,224,593	11,171,155	11,128,500	その他の流動負債	151,322	143,223	170,928
有形固定資産	11,160,176	11,102,535	11,035,340	固定負債	9,606,555	9,553,776	9,505,345
建物	2,936,579	2,908,543	2,866,501	資産見返負債	119,517	124,778	126,277
構築物	292,254	283,045	273,602	都市再生債券	465,000	490,000	580,000
機械装置	5,011	4,916	4,816	債券発行差額(△)	△ 6	△ 4	△ 3
車両運搬具	16	12	8	長期借入金	8,942,169	8,862,557	8,725,426
工具器具備品	10,177	7,000	3,846	引当金			
土地	7,869,416	7,835,431	7,795,559	退職給付引当金	40,042	40,013	40,591
建設仮勘定	46,724	63,587	91,008	長期受入保証金	25,700	25,700	25,700
無形固定資産	42,060	45,865	51,976	資産除去債務	3,088	3,155	3,222
投資その他の資産	22,357	22,756	41,184	その他の固定負債	11,044	7,577	4,132
投資有価証券	500	500	18,500	(負債合計)	10,682,913	10,645,237	10,615,741
関係会社株式	5,101	5,101	5,101	資本金	988,079	988,079	988,079
破産・更生債権等	11,769	11,000	10,281	政府出資金	986,079	986,079	986,079
貸倒引当金	△ 11,659	△ 10,889	△ 10,171	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
敷金・保証金	16,496	16,894	17,323	資本剰余金			
その他の資産	150	150	150	資本剰余金	43,437	44,248	44,998
資産合計	11,838,617	11,835,843	11,823,187	利益剰余金	124,189	158,279	174,368
				前中期目標期間繰越積立金	99,969	99,969	99,969
				積立金	-	24,219	58,310
				当期未処分利益	24,219	34,091	16,089
				(うち当期総利益)	(24,219)	(34,091)	(16,089)
				(純資産合計)	1,155,704	1,190,606	1,207,445
				負債・純資産合計	11,838,617	11,835,843	11,823,187

(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	元年度末実績		2年度末見込		3年度末計画	
経常費用		806,091		774,341		700,025
都市再生業務費	158,369		109,685		54,775	
(譲渡原価)	(148,928)		(98,145)		(45,219)	
(減価償却費)	(28)		(28)		(28)	
(その他の都市再生業務費)	(9,413)		(11,512)		(9,528)	
賃貸住宅業務費	461,828		500,734		514,392	
(減価償却費)	(88,386)		(89,334)		(91,097)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(373,442)		(411,399)		(423,295)	
震災復興業務費	443		4,379		113	
受託費	69,565		58,002		25,535	
一般管理費	18,348		18,969		18,064	
財務費用	91,613		80,495		85,044	
(支払利息)	(91,138)		(80,117)		(84,372)	
(その他の財務費用)	(475)		(378)		(672)	
販売用不動産等評価損	3,563		-		-	
雑損	2,361		2,078		2,103	
経常収益		890,163		854,099		763,038
都市再生業務収入	154,863		154,508		72,400	
賃貸住宅業務収入	630,604		618,018		630,490	
震災復興業務収入	-		4,180		-	
受託収入	71,094		58,002		25,535	
補助金等収益	29,581		16,938		32,604	
(国庫補助金収益)	(23,605)		(12,628)		(25,756)	
(地方公共団体補助金等収益)	(5,976)		(4,310)		(6,848)	
寄附金収益	97		97		97	
財務収益	3,529		2,356		1,913	
雑益	396		-		-	
経常利益		84,072		79,758		63,012
臨時損失		64,029		45,746		46,990
減損損失	64,029		45,746		46,990	
臨時利益		4,176		79		67
固定資産売却益	4,155		-		-	
貸倒引当金戻入益	21		79		67	
当期純利益		24,219		34,091		16,089
当期総利益		24,219		34,091		16,089

(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。