

(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自治体において、復興市街地の整備、災害公営住宅の建設等を行い、被災自治体の復興まちづくりを支援している。
(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)

4年度財政投融資計画額	3年度末財政投融資残高見込み
5,124	92,630

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	3年度	4年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	1,053	836	△217
2.国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△23,795	△21,471	+2,323
3.出資金等の機会費用分	2,228	3,212	+984
1~3 合計=政策コスト(A)	△20,514	△17,424	+3,090
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	3年度	4年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△20,514	△17,424	+3,090
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	2,934	3,480	+546
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△23,448	△20,904	+2,544
国の支出(補助金等)	1,053	836	△217
国の収入(国庫納付等) ※ ¹	△23,795	△21,471	+2,323
剰余金等の機会費用分	△707	△270	+437
出資金等の機会費用分	0	1	+1

③ 経年比較分析(対前年度実質増減額の算出)

(単位:億円)

		3年度	4年度	単純増減
政策コスト	単純比較(調整前)	△20,514	△17,424	+3,090
	経年比較(調整後)	△20,617	△19,124	+1,493

【実質増減額の要因分析】

○ 政策コストの増加要因

- ・賃貸住宅業務費の増等による国庫納付金の減 (+1,441億円)
- ・期首利益剰余金の増等による機会費用の増 (+61億円)
- ・無利子借入金受入額の増等による機会費用の増 (+1億円)

○ 政策コストの減少要因

- ・直接建設費に対する国庫補助金の比率の低下等による補助金の減 (△10億円)

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	+5,246	+2,389
△17,424	△9,790	+7,634			

(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
			-	+1,025	△1
△17,424	△16,399	+1,024			

(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3年度末までに着手済の事業に加え、令和4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4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4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14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)

	(単位:億円)												
	(実績)	(見込み)	(決定)	(試算前提)	6-15	16-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-83	
年度	2	3	4	5									
事業費	都市機能更新事業費	571	790	462	1,038	4,259	-	-	-	-	-	-	
	土地有効利用事業費	224	632	47	41	20	-	-	-	-	-	-	
	防災公園整備事業費	30	15	7	7	13	-	-	-	-	-	-	
	居住環境整備事業費	507	475	601	499	3,323	-	-	-	-	-	-	
	震災復興事業費	35	5	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
事業収入	都市再生業務収入	1,828	961	578	2,619	9,706	881	591	1,338	205	-	-	
	賃貸住宅業務収入	7,012	6,348	6,365	6,404	65,373	80,595	48,962	34,856	30,218	8,319	2,740	
	震災復興業務収入	34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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使途に充てる場合」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使途に充てる場合」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金があるときは、その残金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184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19,300人(令和3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6,150万人(令和3年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市中区、約37,500戸の賃貸住宅等を建設(平成10～令和3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152地区(142.2ha)で土地を取得し、119地区(110.7ha)の土地を譲渡(平成10～令和3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4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10,878億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には27,065億円と試算される。

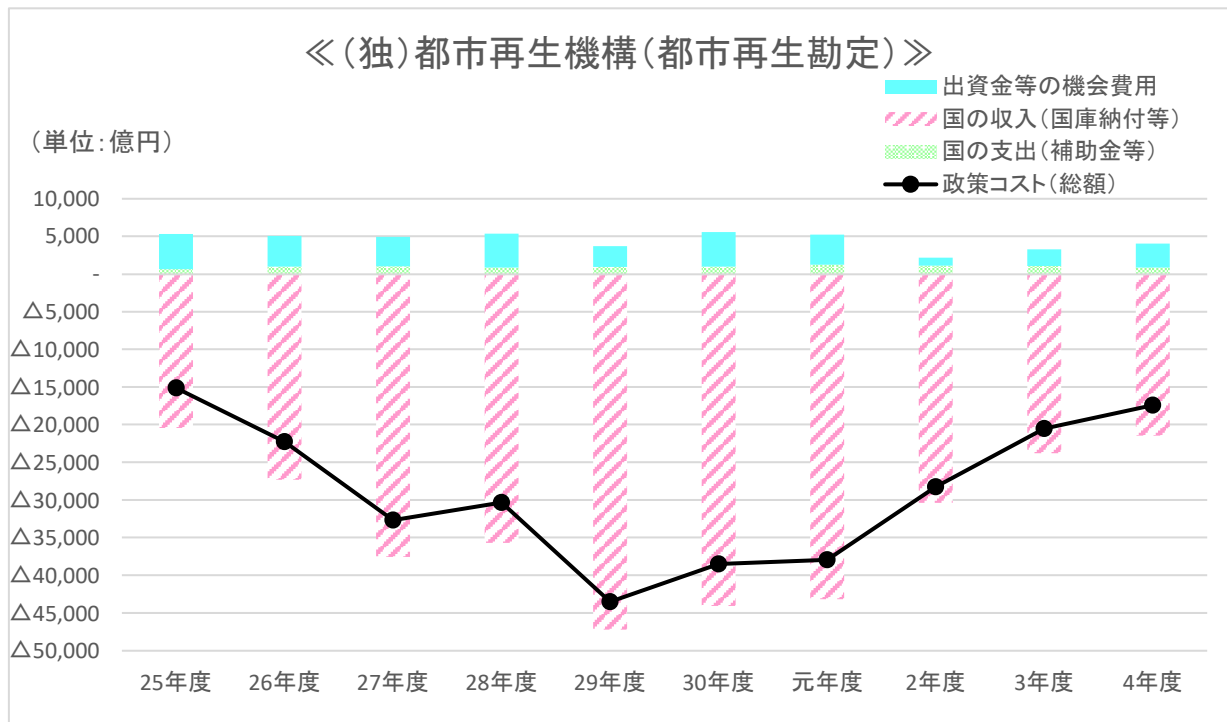
(内訳)	(億円)	
	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	3,325	8,634
都市機能更新(市街地再開発)	3,925	9,838
居住環境整備	3,628	8,594
合計	10,878	27,065

(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3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3.4兆円となる。

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	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	4年度
政策コスト(総額)	△15,132	△22,257	△32,684	△30,351	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252	△20,514	△17,424
国の支出(補助金等)	635	974	1,041	853	931	985	1,222	1,099	1,053	836
国の収入(国庫納付等)	△20,455	△27,327	△37,598	△35,701	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403	△23,795	△21,471
出資金等の機会費用	4,689	4,095	3,873	4,496	2,772	4,597	3,996	1,051	2,228	3,212

【政策コストの推移の解説】

- ・平成25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4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等により国の収入(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4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4年度政策コストは対3年度比で3,090億円の増となっている。また、「③経年比較分析」において、令和4年度政策コストは対3年度比で1,493億円の増となっている。これらの主な要因は、いずれも修繕費等の賃貸住宅業務費の増加により、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、7,634億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ことにより、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、1,024億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。
- ・修繕費等の賃貸住宅業務費の増加が将来の財務に与える影響について、認識することができた。

(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	2年度末実績	3年度末見込	4年度末計画	科目	2年度末実績	3年度末見込	4年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	573,740	661,310	680,299	流動負債	1,098,818	1,126,428	1,128,861
現金及び預金	46,580	51,413	55,160	流動資産見返補助金	47,720	46,621	45,733
業務収入未収金	18,808	16,705	14,672	1年以内償還予定都市再生債券	35,000	20,000	10,000
貸倒引当金	△ 63	△ 52	△ 41	1年以内返済予定長期借入金	625,168	640,087	647,456
割賦等譲渡債権	82,069	89,798	78,069	業務費未払金	66,315	66,315	66,315
貸倒引当金	△ 1,572	△ 1,465	△ 1,377	完成資産未成原価未払金	50,245	49,071	46,999
販売用不動産	30,318	30,318	30,318	受入保証金	117,663	117,106	117,153
仕掛不動産勘定	378,977	445,468	474,981	引当金	4,089	2,687	2,623
未成工事支出金	423	11,016	10,498	賞与引当金	2,570	2,626	2,623
その他の流動資産	18,204	18,112	18,021	プロジェクト損失引当金	1,519	61	-
貸倒引当金	△ 3	△ 2	△ 2	その他の流動負債	152,619	184,541	192,582
固定資産	11,133,541	11,092,078	11,059,504	固定負債	9,358,281	9,362,413	9,340,432
有形固定資産	11,015,641	10,949,639	10,895,331	資産見返負債	120,887	125,293	130,526
建物	2,882,811	2,842,546	2,793,319	都市再生債券	500,000	590,000	690,000
構築物	286,594	277,039	267,494	債券発行差額(△)	△ 4	△ 3	△ 2
機械装置	4,870	4,770	4,668	長期借入金	8,657,257	8,575,626	8,450,826
車両運搬具	27	19	12	引当金			
工具器具備品	10,122	6,263	6,040	退職給付引当金	40,079	35,104	35,351
土地	7,788,671	7,750,677	7,709,219	長期受入保証金	26,387	26,387	26,387
建設仮勘定	42,547	68,324	114,580	資産除去債務	3,153	3,157	3,160
無形固定資産	43,200	49,311	70,004	その他の固定負債	10,523	6,850	4,184
投資その他の資産	74,700	93,128	94,168	(負債合計)	10,457,099	10,488,841	10,469,293
投資有価証券	500	18,500	18,500	資本金	988,079	988,079	988,079
関係会社株式	53,222	53,222	53,222	政府出資金	986,079	986,079	986,079
破産・更生債権等	11,413	10,510	9,678	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
貸倒引当金	△ 11,413	△ 10,510	△ 9,678	資本剰余金			
敷金・保証金	16,928	17,356	18,396	資本剰余金	44,415	45,328	46,087
その他の資産	4,050	4,050	4,050	利益剰余金	169,567	183,019	188,223
				前中期目標期間繰越積立金	99,969	99,969	99,969
				積立金	24,219	69,597	83,050
				当期末処分利益	45,378	13,453	5,204
				(うち当期総利益)	(45,378)	(13,453)	(5,204)
				評価・換算差額等			
				関係会社株式評価差額金	48,120	48,120	48,120
				(純資産合計)	1,250,181	1,264,547	1,270,509
資産合計	11,707,281	11,753,388	11,739,803	負債・純資産合計	11,707,281	11,753,388	11,739,803

(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	2年度末実績		3年度末見込		4年度末計画	
経常費用		744,605		691,730		653,786
都市再生業務費	111,827		65,797		38,473	
(譲渡原価)	(100,129)		(56,970)		(31,158)	
(減価償却費)	(28)		(28)		(28)	
(その他の都市再生業務費)	(11,671)		(8,799)		(7,287)	
賃貸住宅業務費	474,235		518,087		498,405	
(減価償却費)	(89,511)		(90,414)		(91,128)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(384,724)		(427,673)		(407,277)	
震災復興業務費	3,964		95		111	
受託費	43,984		14,139		14,139	
一般管理費	21,658		19,420		19,692	
財務費用	79,897		72,088		80,932	
(支払利息)	(79,457)		(71,437)		(80,258)	
(その他の財務費用)	(440)		(651)		(674)	
販売用不動産等評価損	6,913		-		-	
雑損	2,127		2,103		2,033	
経常収益		865,430		752,165		705,253
都市再生業務収入	158,300		72,350		43,704	
賃貸住宅業務収入	636,077		630,461		622,172	
震災復興業務収入	3,351		-		-	
受託収入	44,926		14,139		14,139	
補助金等収益	19,341		33,205		23,519	
(国庫補助金収益)	(15,796)		(29,507)		(16,825)	
(地方公共団体補助金等収益)	(3,545)		(3,698)		(6,693)	
寄附金収益	97		97		97	
財務収益	2,929		1,913		1,622	
雑益	410		-		-	
経常利益		120,825		60,435		51,467
臨時損失		88,436		47,101		46,363
減損損失	88,436		47,101		46,363	
臨時利益		12,989		119		100
固定資産売却益	12,676		-		-	
貸倒引当金戻入益	313		119		100	
当期純利益		45,378		13,453		5,204
当期総利益		45,378		13,453		5,204

(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。