

# (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)

5年度財政投融資計画額	4年度末財政投融資残高見込み
5,000	89,307

## 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	4年度	5年度	増 減
1.国の支出(補助金等)	836	738	△98
2.国の収入(国庫納付等) ※	△21,471	△12,238	+9,234
3.出資金等の機会費用分	3,212	6,070	+2,858
<b>1~3 合計=政策コスト(A)</b>	<b>△17,424</b>	<b>△5,430</b>	<b>+11,993</b>
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	4年度	5年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△17,424	△5,430	+11,993
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	3,480	5,359	+1,879
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△20,904	△10,790	+10,114
国の支出(補助金等)	836	738	△98
国の収入(国庫納付等) ※	△21,471	△12,238	+9,234
剰余金等の機会費用分	△270	709	+979
出資金等の機会費用分	1	1	△0

### ③ 経年比較分析(対前年度実質増減額の算出)

(単位:億円)

政策コスト	単純比較(調整前)	4年度	5年度	単純増減
		△17,424	△5,430	
経年比較(調整後)	①分析始期の調整(分析始期を5年度分析に合わせた結果)	②前提金利の調整(4年度の前提金利で再試算した結果)	実質増減(②-①)	
		△17,613	△13,786	+3,827

#### 【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 (+ 3,696億円)
- ・新規事業の実施等による補助金の増 (+ 129億円)
- ・期首利益剰余金の増等による機会費用の増 (+ 3億円)

##### ○ 政策コストの減少要因

- ・無利子借入金受入額の減等による機会費用の減 (△ 1億円)

### 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】	前提金利+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) ※	3. 出資金等の機会費用
			△5,430	2,711	+8,141
(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) ※	3. 出資金等の機会費用
			△5,430	△4,567	+864

(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 令和4年度末までに着手済の事業に加え、令和5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5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5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15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		3	4	5	6	7-15	16-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-84
事業費	都市機能更新事業費	271	477	752	551	3,980	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	193	52	252	13	21	-	-	-	-	-	-	-
	防災公園整備事業費	23	11	19	19	14	-	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	441	654	624	635	3,118	-	-	-	-	-	-	-
	震災復興事業費	6	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	都市再生業務収入	1,090	578	868	2,577	7,535	951	574	1,439	188	130	-	-
	賃貸住宅業務収入	7,338	6,365	6,410	6,421	58,500	78,944	50,370	34,826	30,384	9,291	2,777	1,372
	震災復興業務収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

#### 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。

- 1 政策的意義の高い都市再生等の推進
  - (1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進
  - (2) 災害からの復旧・復興支援
  - (3) 都市開発の海外展開支援
- 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミストコミュニティ)の実現
  - (1) 多様な世代が安心して住み続けられる環境整備
  - (2) 持続可能で活力ある地域・まちづくりの推進
  - (3) UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現
- 3 東日本大震災からの復興に係る業務の実施

これらの具体的な例としては、

- 1 政策的意義の高い都市再生等の推進  
コーディネート及び事業の実施地区数:267 地区(令和3年度)  
都市再生事業等に係る建設投資誘発効果:1.3兆円(令和3年度)  
都市再生事業等に係る経済波及効果:2.6兆円(令和3年度)
- 2 多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち(ミストコミュニティ)の実現  
賃貸住宅の管理戸数:約71万戸、居住者数:約140万人(令和3年度末)  
バリアフリー化を図った住宅の割合:60.8%(令和3年度末)  
UR賃貸住宅の耐震化率:約95%(令和3年度末)  
医療福祉拠点化団地の形成:8団地(令和3年度、累計120団地)
- 3 東日本大震災からの復興に係る業務の実施  
災害公営住宅の整備:5,932戸(令和3年度末)  
津波被災地域における復興市街地整備事業に係る宅地等引渡し:1,314ha(令和3年度末)  
原子力災害被災地域における復興市街地整備事業に係る宅地等引渡し:106ha(令和3年度末)  
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5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9,991億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には18,908億円と試算される。

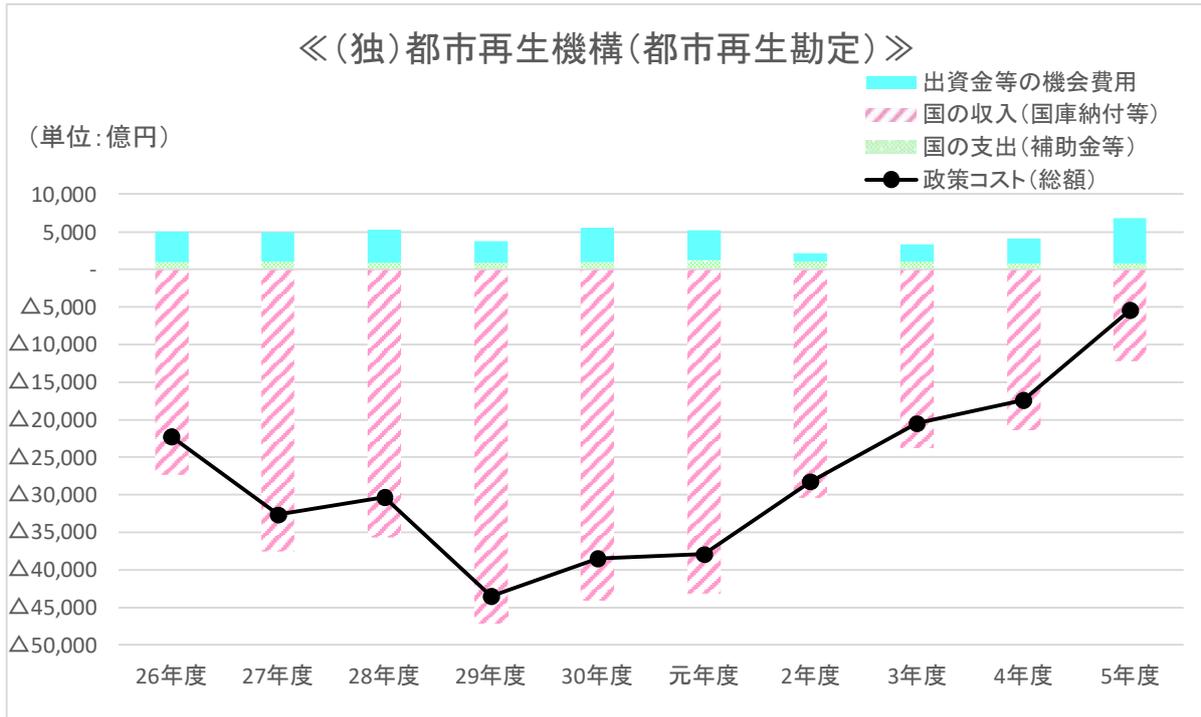
(内訳)	(億円)	
	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	3,195	6,238
都市機能更新(市街地再開発)	3,678	6,919
居住環境整備	3,117	5,751
合計	9,991	18,908

(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5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。

# 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	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	5年度
政策コスト(総額)	△22,257	△32,684	△30,351	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252	△20,514	△17,424	△5,430
国の支出(補助金等)	974	1,041	853	931	985	1,222	1,099	1,053	836	738
国の収入(国庫納付等)	△27,327	△37,598	△35,701	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403	△23,795	△21,471	△12,238
出資金等の機会費用	4,095	3,873	4,496	2,772	4,597	3,996	1,051	2,228	3,212	6,070

## 【政策コストの推移の解説】

- 平成26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5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の計上を見込んだことや前提金利の上昇に伴う利払額の増加等により国の収入(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5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5年度政策コストは対4年度比で11,993億円の増となっている。また、「③経年比較分析」において、令和5年度政策コストは対4年度比で3,827億円の増となっている。これらの主な要因は、前者は前提金利の上昇による利払費の増加、後者は賃貸住宅業務収入の減少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+1%で試算した場合、8,141億円の増となっている。この主な要因は、前提金利の上昇による利払費の増加により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、864億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。
- 前提金利の上昇及び賃貸住宅業務収入の減少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	3年度末実績	4年度末見込	5年度末計画	科目	3年度末実績	4年度末見込	5年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	521,112	541,223	581,323	流動負債	1,098,873	1,096,845	1,110,362
現金及び預金	52,126	49,768	50,871	流動資産見返補助金	37,251	41,748	39,682
業務収入未収金	10,675	8,641	7,144	預り補助金等	295	254	375
貸倒引当金	△ 81	△ 70	△ 59	1年以内償還予定都市再生債券	20,000	10,000	30,000
割賦等譲渡債権	73,305	61,576	36,951	1年以内返済予定長期借入金	636,754	640,790	625,670
貸倒引当金	△ 1,672	△ 1,583	△ 1,444	業務費未払金	63,444	63,444	63,444
販売用不動産	31,790	31,790	31,790	完成資産未成原価未払金	54,538	52,466	49,751
仕掛不動産勘定	339,814	376,101	440,959	受入保証金	111,668	111,715	112,517
未成工事支出金	151	35	185	引当金	2,892	2,682	2,720
その他の流動資産	15,006	14,966	14,926	賞与引当金	2,697	2,682	2,720
貸倒引当金	△ 3	△ 2	△ 1	プロジェクト損失引当金	195	-	-
固定資産	10,982,576	10,943,719	10,888,485	その他の流動負債	172,031	173,746	186,203
有形固定資産	10,860,081	10,799,490	10,726,734	固定負債	9,136,564	9,113,450	9,080,064
建物	2,806,633	2,764,500	2,725,908	資産見返負債	121,294	128,892	134,365
構築物	280,639	257,386	235,564	長期預り補助金等	2,341	2,086	1,711
機械装置	4,727	4,190	3,821	都市再生債券	570,000	670,000	750,000
車両運搬具	19	12	5	債券発行差額(△)	△ 3	△ 2	0
工具器具備品	11,972	10,120	6,947	長期借入金	8,360,759	8,232,626	8,117,212
土地	7,706,337	7,664,849	7,632,981	引当金			
建設仮勘定	49,754	98,433	121,507	退職給付引当金	39,797	40,134	40,200
無形固定資産	46,107	66,802	83,828	長期受入保証金	26,766	26,766	26,766
投資その他の資産	76,387	77,427	77,923	資産除去債務	3,259	3,262	3,329
投資有価証券	500	500	500	その他の固定負債	12,351	9,685	6,481
関係会社株式	54,500	54,500	54,500	(負債合計)	10,235,437	10,210,295	10,190,426
破産・更生債権等	10,980	10,148	9,373	資本金	988,079	988,079	988,079
貸倒引当金	△ 10,980	△ 10,148	△ 9,373	政府出資金	986,079	986,079	986,079
敷金・保証金	16,899	17,939	18,435	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
その他の資産	4,488	4,488	4,488	資本剰余金			
				資本剰余金	46,605	47,782	48,377
				利益剰余金	184,168	189,388	193,527
				前中期目標期間繰越積立金	99,969	99,969	99,969
				積立金	69,597	84,199	89,419
				当期末処分利益	14,601	5,220	4,139
				(うち当期総利益)	(14,601)	(5,220)	(4,139)
				評価・換算差額等			
				関係会社株式評価差額金	49,398	49,398	49,398
				(純資産合計)	1,268,250	1,274,648	1,279,382
資産合計	11,503,688	11,484,943	11,469,808	負債・純資産合計	11,503,688	11,484,943	11,469,808

(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	3年度実績		4年度見込		5年度計画	
経常費用		689,890		651,778		668,410
都市再生業務費	89,307		35,594		44,306	
(譲渡原価)	(77,670)		(28,270)		(33,562)	
(減価償却費)	(28)		(26)		(26)	
(その他の都市再生業務費)	(11,609)		(7,297)		(10,717)	
賃貸住宅業務費	488,930		513,518		514,244	
(減価償却費)	(90,405)		(142,676)		(141,257)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(398,525)		(370,842)		(372,987)	
震災復興業務費	504		112		112	
受託費	8,214		14,139		17,921	
一般管理費	24,196		22,256		18,838	
財務費用	70,942		64,127		71,492	
(支払利息)	(70,423)		(63,453)		(70,813)	
(その他の財務費用)	(519)		(675)		(679)	
販売用不動産等評価損	6,027		-		-	
雑損	1,770		2,033		1,498	
経常収益		782,114		703,262		721,714
都市再生業務収入	79,183		43,758		50,715	
賃貸住宅業務収入	655,633		622,170		625,781	
震災復興業務収入	0		-		-	
受託収入	8,245		14,139		17,921	
補助金等収益	35,861		21,474		25,878	
(国庫補助金収益)	(33,820)		(17,566)		(12,956)	
(地方公共団体補助金等収益)	(2,041)		(3,908)		(12,922)	
寄附金収益	99		99		99	
財務収益	2,674		1,622		1,320	
雑益	418		-		-	
経常利益		92,224		51,483		53,305
臨時損失		95,797		46,363		49,318
減損損失	95,797		46,363		49,318	
臨時利益		18,174		100		152
固定資産売却益	18,174		-		-	
貸倒引当金戻入益	-		100		152	
当期純利益		14,601		5,220		4,139
当期総利益		14,601		5,220		4,139

(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。