

(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. 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	6年度	7年度	増減	主な増減要因
1.国の支出(補助金等)	554	483	△70	・事業進捗に伴う補助金受入額の減少(△70億円)
2.国の収入(国庫納付等) ※	△9,799	△5,822	+3,977	・前提金利の上昇に伴う財務費用等の増加による国庫納付額の減少(+3,977億円)
3.出資金等の機会費用分	6,114	7,169	+1,056	・前提金利の上昇に伴う出資金等の機会費用の増加(+1,049億円)
1~3 合計=政策コスト(A)	△3,132	1,831	+4,963	
分析期間(年)	80年	80年	-	

投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	1,831
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	6,223
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△4,392
国の支出(補助金等)	483
国の収入(国庫納付等) ※	△5,822
剰余金等の機会費用	940
出資金等の機会費用	7

② 経年比較分析(対前年度実質増減の算出)

(単位:億円)

実質増減	主な増減要因
+57	・期首利益剰余金の減少等による機会費用の減少(△194億円) ・新規事業の実施等による補助金受入額の増加(+142億円) ・賃貸住宅業務収入の減少等による国庫納付額の減少(+107億円)

③ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	前提金利+1% ケース	増減額	増減理由
1,831	6,358	+4,527	・前提金利が1%上昇すると、財務費用等の増加により国庫納付額が減少(+4,461億円)し、加えて出資金等の機会費用が増加(+77億円)するため。
(A) 7年度政策コスト【再掲】	家賃収入△1% ケース	増減額	増減理由
1,831	2,545	+714	・家賃収入(賃貸住宅業務収入)が1%減少すると、国庫納付額が減少するため。

(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。

3. 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6年度末までに着手済の事業に加え、令和7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7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7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17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)	(決定)	(試算前提)								
	5	6	7	8	9-17	18-27	28-37	38-47	48-57	58-67	68-77	78-86
都市機能更新事業費	614	858	589	584	5,681	-	-	-	-	-	-	-
土地有効利用事業費	93	266	199	84	100	-	-	-	-	-	-	-
事業費	13	20	8	9	-	-	-	-	-	-	-	-
防災公園整備事業費	479	908	527	661	2,974	-	-	-	-	-	-	-
居住環境整備事業費	2	2	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
震災復興事業費	996	1,170	964	3,979	12,105	2,504	228	47	42	-	-	-
事業収入	6,715	6,465	6,582	6,443	61,455	77,737	45,135	34,607	24,937	5,578	2,470	1,602
賃貸住宅業務収入	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
震災復興業務収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 事業スキーム(図示)



(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と国民生活の安定向上に寄与している。

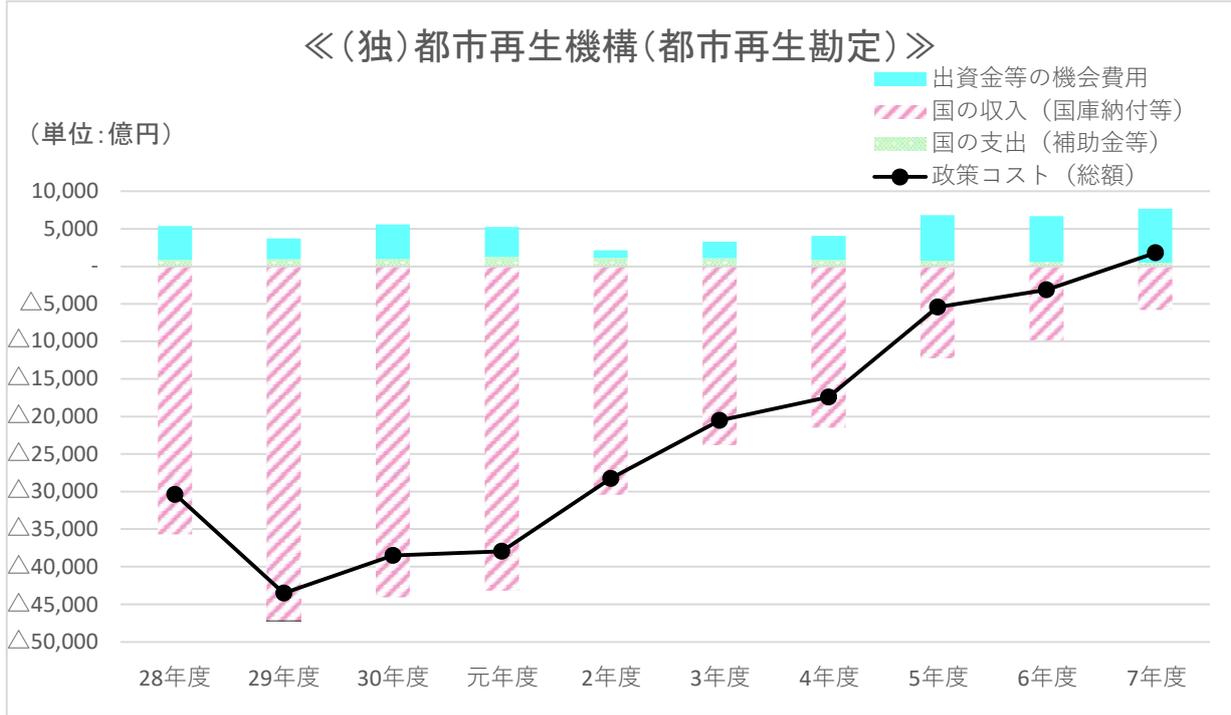
- 1 政策的意義の高い都市再生等の推進
 - (1) 都市政策上の課題解決に資する都市再生の推進
 - (2) 都市開発の海外展開支援
- 2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用
 - (1) UR賃貸住宅を活用したミストコミュニティの形成
 - (2) ストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくり
- 3 地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進
 - (1) 東日本大震災からの復興に係る業務の実施
 - (2) 災害からの復旧・復興支援

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:265 地区(令和5年度)
 - 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発効果:1.7兆円規模(令和5年度)
 - 都市再生事業等に係る経済波及効果:3.4兆円規模(令和5年度)
 - 2 UR賃貸住宅ストックの多様な活用
 - 賃貸住宅の管理戸数:約70万戸、居住者数:約140万人(令和5年度末)
 - バリアフリー化を図った住宅の割合:64.2%(令和5年度末)
 - UR賃貸住宅の耐震化率:95.6%(令和5年度末)
 - 医療福祉拠点化団地の形成:10団地(令和5年度、累計143団地)
 - 3 地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進
 - 復旧・復興に資するURとの関係構築を行った地方公共団体等の数:13団体(令和5年度)
 - 原子力災害被災地域における復興拠点整備事業に係る宅地等引渡し:137ha(令和5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5年度末)
- などがあげられる。

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	28年度	29年度	30年度	元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
政策コスト(総額)	△30,351	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252	△20,514	△17,424	△5,430	△3,132	1,831
国の支出(補助金等)	853	931	985	1,222	1,099	1,053	836	738	554	483
国の収入(国庫納付等)	△35,701	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403	△23,795	△21,471	△12,238	△9,799	△5,822
出資金等の機会費用	4,496	2,772	4,597	3,996	1,051	2,228	3,212	6,070	6,114	7,169

【政策コストの推移の解説】

- ・ 80年間という分析期間の長さから、前提金利の設定により利払額等の財務費用等が増減し、政策コストが変動する構造にある。
- ・ 平成28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財務費用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7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財務費用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7年度)に対する財投機関の自己評価】

- ・ 令和7年度の政策コスト分析結果は、前提金利の上昇による財務費用の増加等により、過去10年間の中で最も高い水準となった。
- ・ 一方、当該事業の成果として、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:265地区(令和5年度)等)、UR賃貸住宅ストックの多様な活用(賃貸住宅の管理戸数:約70万戸、居住者数:約140万人(令和5年度末)等)、地方公共団体等の防災力向上への支援と災害からの復旧・復興の推進(復旧・復興に資するURとの関係構築を行った地方公共団体等の数:13団体(令和5年度)等)に着実に取り組んでおり、都市の健全な発展と国民生活の安定向上に一定の寄与をしていると評価できる。
- ・ 経年比較分析においては、賃貸住宅業務収入の減少により国庫納付額等が減少し、昨年度分析に比べて政策コストが57億円増加する結果となっている。
- ・ また、感応度分析(前提金利+1%ケース)においては、財務費用等の増加により国庫納付等が減少(+4,461億円)し、出資金等の機会費用が増加(+77億円)することにより、政策コストが4,527億円増加する結果となっている。

(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	5年度末実績	6年度末見込	7年度末計画	科目	5年度末実績	6年度末見込	7年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	617,000	548,411	626,268	流動負債	1,186,905	1,123,671	1,100,873
現金及び預金	50,833	57,401	55,714	流動資産見返補助金	33,138	32,677	36,182
有価証券	90,000	-	-	預り補助金等	291	2,241	2,430
業務収入未収金	15,843	14,010	12,151	1年以内償還予定都市再生債券	80,000	45,000	30,000
貸倒引当金	△ 90	△ 71	△ 58	1年以内返済予定長期借入金	624,336	605,811	576,898
割賦等譲渡債権	49,449	39,289	75,250	業務費未払金	68,663	68,663	74,386
貸倒引当金	△ 821	△ 773	△ 1,493	完成資産未成原価未払金	82,102	78,632	70,795
販売用不動産	80,605	80,605	81,047	受入保証金	111,181	112,255	116,023
仕掛不動産勘定	311,447	339,364	385,719	引当金			
未成工事支出金	119	227	83	賞与引当金	2,927	2,948	3,043
その他の流動資産	19,620	18,368	17,866	その他の流動負債	184,266	175,445	191,115
貸倒引当金	△ 6	△ 8	△ 11	固定負債	8,909,482	8,885,266	9,167,038
固定資産	10,758,047	10,727,543	10,914,799	資産見返負債	124,107	134,509	139,484
有形固定資産	10,586,677	10,543,707	10,718,665	長期預り補助金等	1,889	1,406	733
建物	2,747,634	2,735,141	2,702,938	都市再生債券	700,000	745,000	1,080,000
構築物	247,905	228,875	209,520	債券発行差額(△)	0	-	-
機械装置	4,125	3,800	3,468	長期借入金	8,005,145	7,928,590	7,852,218
車両運搬具	7	1	0	引当金			
工具器具備品	7,632	4,298	2,161	退職給付引当金	40,252	40,754	42,642
土地	7,508,459	7,468,029	7,644,716	長期受入保証金	27,069	27,198	46,287
建設仮勘定	70,915	103,563	155,862	資産除去債務	3,396	3,465	3,534
無形固定資産	63,106	75,129	77,597	その他の固定負債	7,624	4,344	2,141
投資その他の資産	108,264	108,707	118,536	(負債合計)	10,096,386	10,008,937	10,267,912
投資有価証券	1,089	1,089	1,089	資本金	988,079	988,079	988,079
関係会社株式	83,378	83,378	83,378	政府出資金	986,079	986,079	986,079
長期貸付金	-	-	2,433	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
貸倒引当金	-	-	△ 119	資本剰余金			
破産・更生債権等	10,809	10,616	18,121	資本剰余金	47,984	48,564	49,084
貸倒引当金	△ 10,809	△ 10,616	△ 17,950	利益剰余金	169,010	156,786	162,405
敷金・保証金	17,741	18,183	18,562	前中期目標期間繰越積立金	99,969	155,983	155,983
長期前払費用	-	-	1,034	積立金	80,925	-	2,970
保険積立金	-	-	5,565	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	△ 11,884	803	3,452
その他の資産	6,056	6,056	6,423	(うち当期総利益又は当期総損失(△))	△ 11,884	803	3,452
貸倒引当金	-	-	0	評価・換算差額等			
				関係会社株式評価差額金	73,587	73,587	73,587
				(純資産合計)	1,278,660	1,267,017	1,273,155
資産合計	11,375,047	11,275,954	11,541,067	負債・純資産合計	11,375,047	11,275,954	11,541,067

(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	5年度実績		6年度見込		7年度計画	
経常費用		668,909		721,490		701,426
都市再生業務費	90,813		103,626		90,571	
(譲渡原価)	(79,276)		(91,312)		(62,996)	
(減価償却費)	(26)		(26)		(37)	
(その他の都市再生業務費)	(11,511)		(12,289)		(27,538)	
賃貸住宅業務費	475,892		529,200		500,532	
(減価償却費)	(139,557)		(134,001)		(132,953)	
(その他の賃貸住宅業務費)	(336,334)		(395,199)		(367,578)	
震災復興業務費	576		113		109	
受託費	14,081		9,325		12,312	
一般管理費	22,136		18,773		18,809	
財務費用	58,666		58,621		77,140	
(支払利息)	(58,345)		(58,298)		(76,756)	
(その他の財務費用)	(321)		(323)		(384)	
販売用不動産等評価損	4,398		-		-	
雑損	2,349		1,832		1,954	
経常収益		772,560		776,570		765,972
都市再生業務収入	83,164		113,394		91,305	
賃貸住宅業務収入	643,818		631,705		642,897	
震災復興業務収入	4		-		-	
受託収入	14,459		9,325		12,312	
補助金等収益	28,500		19,814		17,458	
(国庫補助金収益)	(17,176)		(16,474)		(10,313)	
(地方公共団体補助金等収益)	(11,324)		(3,339)		(7,145)	
寄附金収益	228		168		157	
財務収益	2,001		2,164		1,818	
雑益	385		-		23	
経常利益		103,651		55,079		64,546
臨時損失		119,937		54,340		61,157
固定資産売却損	33		-		-	
減損損失	119,904		54,340		61,157	
臨時利益		4,402		64		64
固定資産売却益	4,107		-		-	
貸倒引当金戻入益	294		64		64	
その他の臨時利益	1		-		-	
当期純利益又は当期純損失(△)		△ 11,884		803		3,452
当期総利益又は当期純損失(△)		△ 11,884		803		3,452

(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。