

(一財)民間都市開発推進機構

<https://www.minto.or.jp/>

1. 財政投融資を活用している事業の主な内容

開発が長期にわたる民間都市開発プロジェクトに対する、ミドルリスク資金の供給の円滑化のための支援(メザニン支援)を実施することにより、都市機能の高度化、都市の居住環境の向上に寄与し、投資の直接効果や波及効果も非常に大きい優良な民間都市開発プロジェクトを着実に促進する。

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)	-	-	-	
2.国の収入(国庫納付等) ※	△90	△189	△99	・7年度新規融資等に係る金利収支差(△107億円)
3.出資金等の機会費用分	21	26	+6	・前提金利の上昇による出資金等の機会費用の増加(+6億円)
1～3 合計＝政策コスト(A)	△69	△163	△93	
分析期間(年)	31年	31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】	△163
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	-
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△163
国の支出(補助金等)	-
国の収入(国庫納付等) ※	△189
剰余金等の機会費用	26
出資金等の機会費用	-

発生要因別政策コスト内訳

(単位:億円)

(A) 7年度政策コスト【再掲】	△163
① 繰上償還	-
② 貸倒	50
③ その他(利ざや等)	△212

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
△116	・7年度新規融資に係る金利収支差により、国庫納付等(租税公課)が増加(△147億円) ・5年度実績確定に伴う事業量(貸付残高)の減少により、国庫納付等(租税公課)が減少(+27億円) ・7年度新規融資等に伴う貸付残高の増加により、貸倒償却が増加(+17億円)

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
△163	△182	△19	・前提金利が1%上昇すると、準備預金の運用利息が増加し国庫納付等(租税公課)が増加するため。
(A) 7年度政策コスト【再掲】	貸倒償却額+1% ケース	増減額	増減理由
△163	△162	+0	・貸倒償却額が1%増加とすると、国庫納付等(租税公課)が減少するため。

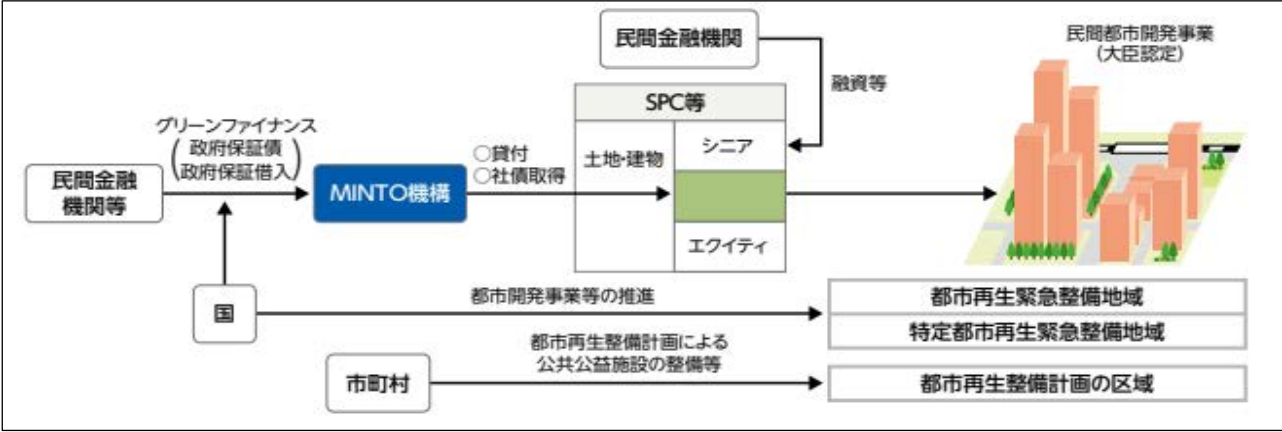
(注) 各欄は単位未満四捨五入の端数処理により、合計において合致しない場合がある。

※ 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 民間都市開発推進機構が行う事業のうち、メザニン支援事業を試算の対象としている。
 - ② 既存の貸付金残高2,054億円(令和6年度末時点)に加え、令和7年度計画(1,200億円)に基づく貸付等を全て実行した場合について試算している。
 - ③ 分析期間は既存の貸付金に加え、7年度計画に基づく貸付等が全て回収されるまでの31年間について試算している。
- 【将来の事業見通しの考え方】
- ① 利息収入については、既存の貸付金の約定条件及び7年度計画に基づき算出している。
 - ② 繰上償還については、実績がないことから見込んでいない。
 - ③ 貸倒償却については、メザニン支援事業がミドルリスク資金の供給を目的としていることから、民間格付機関から取得したデフォルト率を参考に算出している。
 - ④ 営業経費(人件費及び事務費)については、令和8年度以降、令和7年度と同額を計上している。
 - ⑤ 民間都市開発推進機構は、一般財団法人であり、メザニン支援事業については、法人税及び利子所得税の課税対象となることから、事業完了年度までの間の各年度における課税額を試算対象としている。

4. 事業スキーム(図示)

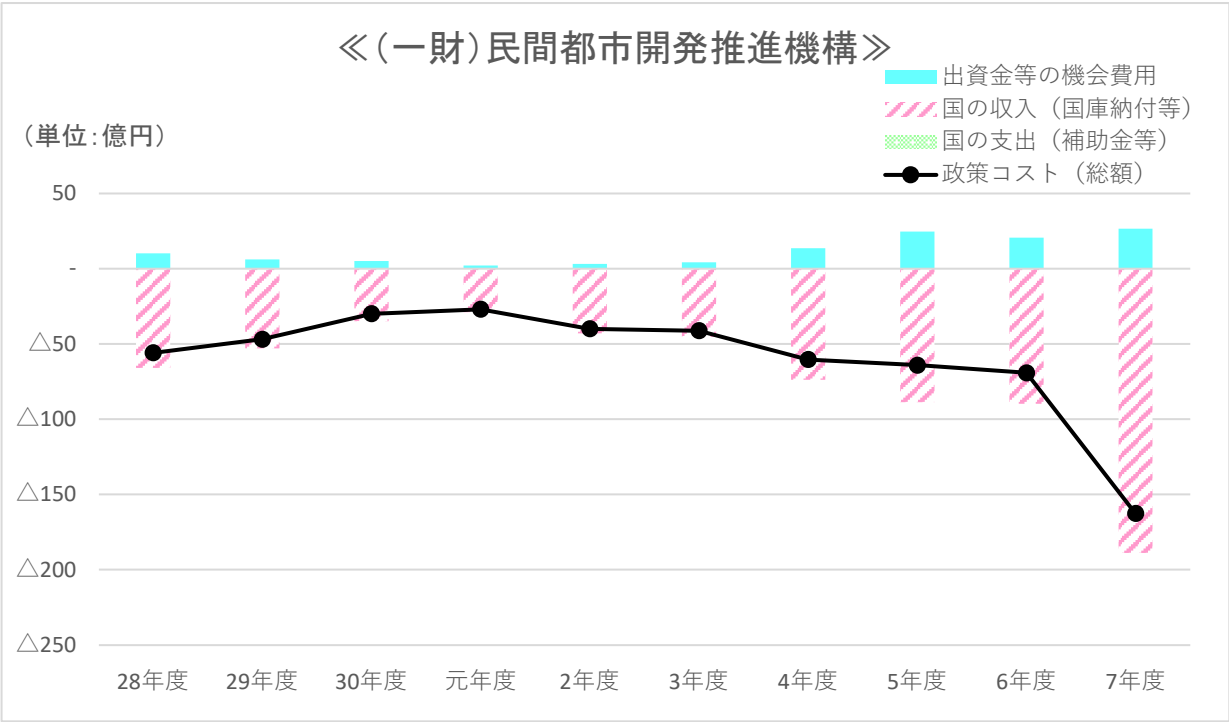


(参考) 当該事業の成果、社会・経済的便益など

- ① 令和5年度末における融資残高(支援実績件数)
1,257億円(12件)
- ② 主たる政策目的及び社会・経済的便益
 - ・メザニン支援事業による需要創出効果 約10,902億円
 - ・財政投融资対象事業の投資から発生する経済効果 約27,426億円

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)	△56	△47	△30	△27	△40	△41	△61	△64	△69	△163
国の支出(補助金等)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国の収入(国庫納付等)	△66	△53	△35	△29	△43	△45	△74	△89	△90	△189
出資金等の機会費用	10	6	5	2	3	4	13	25	21	26

【政策コストの推移の解説】

- 政策コスト分析においては、事業規模の変動に伴い増減はあるもののマイナスコストがほぼ横ばいで推移。
- 令和7年度においては、新規融資の増加(6年度:800億円→7年度:1,200億円)に伴う金利収支の増加により、マイナスコストが増加。

【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、貸付残高が毎年度増加している中で、特に大口の支援要請もあり新規融資額(1,200億円)が事業開始以来最も高い水準となったことから、金利収支も大幅に増加。このため、政策コストマイナスが過去最高となった。
- 当該事業の社会・経済的便益において、機構の融資(令和5年度末における融資残高1,257億円、融資件数12件)は、優良な民間都市開発事業の推進やGX(脱炭素)等の社会課題の解決に対して、一定の貢献を果たしていると考えている。

(参考) 貸借対照表、損益計算書

貸借対照表(メザニン支援事業)

(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)				(負債の部)			
流動資産				流動負債			
現金預金	291	152	152	未払金	31	-	-
未収金	0	-	-	預り金	0	-	-
				未払法人税等	108	-	-
固定資産				賞与引当金	5	5	5
特定資産							
民間都市開発事業支援業務引当預金	5,029	5,033	5,037	固定負債			
退職給付引当預金	70	62	62	政府保証借入金	4,900	14,600	24,300
メザニン支援業務貸付金	125,700	205,400	313,300	政府保証債	120,800	190,800	289,000
貸倒引当金	-	9,602	12,163	退職給付引当金	70	62	62
メザニン支援業務運営準備預金	8,481	9,462	11,325				
その他固定資産	11	-	-	負債合計	125,914	205,467	313,367
				(正味財産の部)			
				指定正味財産	5,029	5,033	5,037
				一般正味財産	8,639	19,211	23,635
				正味財産合計	13,668	24,244	28,672
資産合計	139,581	229,711	342,039	負債・正味財産合計	139,581	229,711	342,039

(注)四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

収入支出予算書(メザニン支援事業)

(単位:百万円)

科目	5年度実績	6年度見込	7年度計画	科目	5年度実績	6年度見込	7年度計画
(収入の部)				(支出の部)			
民間都市開発事業支援業務引当金運用収入	1	5	5	管理費	193	230	230
メザニン支援業務収入	11,504	4,667	20,496	メザニン支援業務支出	15,010	80,111	120,111
受取利息	1,204	4,367	8,396	メザニン支援費支出	15,000	80,000	120,000
貸付金等回収	10,300	300	12,100	メザニン支援業務調査費等	10	111	111
民間借入金収入	15,000	80,000	124,450	借入金等償還	10,300	300	16,550
政府保証債収入	15,000	70,000	110,000	支払利息等	677	2,473	5,208
政府保証借入金収入	-	10,000	14,450	債券支払利息	614	1,800	4,155
特定資産取崩収入	10	8	-	債券支払手数料	64	404	693
雑収入	2	8	8	借入金支払利息等	-	270	359
				特定資産繰入支出	160	986	1,867
				民間都市開発事業支援業務引当預金繰入支出	1	4	4
				メザニン支援業務運営準備資産繰入支出	147	981	1,862
				退職給付引当預金等	13	-	-
				租税公課	108	577	983
				減価償却費負担支出	2	-	-
				事務機械化経費	8	12	12
当期収入合計	26,517	84,689	144,960	当期支出合計	26,460	84,689	144,960
前期繰越収支差額	94	152	152	当期収支差額	58	-	-
収入合計	26,612	84,841	145,112	次期繰越収支差額	152	152	152

(注)1.四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。

2.民間都市開発推進機構は一般財団法人であり、公益法人会計基準により経理処理することとしているため、損益計算書は作成していない。

(参考)民間企業仮定貸借対照表、民間企業仮定損益計算書

民間企業仮定貸借対照表 (メザニン支援事業)				民間企業仮定損益計算書 (メザニン支援事業)			
		(単位：百万円)				(単位：百万円)	
科目	令和5年度末	区分	令和5年度末	科目	令和5年度末		
(資産の部)		(負債の部)					
流動資産	14,171	流動負債	444	売上高	1,207		
現金及び預金	13,871	短期借入金	300	受取利息	1,042		
短期貸付金	300	未払費用	31	受取手数料	165		
未収金	0	預り金	0	売上原価	677		
		未払法人税等	108	支払利息	614		
固定資産	125,411	賞与引当金	5	支払手数料	64		
有形固定資産	1			売上総利益	529		
工具、器具及び備品	3	固定負債	125,470	販売費及び一般管理費	220		
減価償却累計額	△2	社債	120,800	営業利益	309		
工具、器具及び備品(純額)	1	長期借入金	4,600	経常利益	309		
無形固定資産	10	退職給付引当金	66	税引前当期純利益	309		
ソフトウェア	16	役員退職慰労引当金	4	法人税、住民税及び事業税	108		
減価償却累計額	△5			当期純利益 (又は当期純損失)	201		
ソフトウェア(純額)	10	(負債の部合計)	125,914				
投資その他の資産	125,400						
長期貸付金	125,400	(純資産の部)					
		株主資本	13,668				
		資本剰余金	11,500				
		その他資本剰余金	11,500				
		利益剰余金	2,168				
		その他利益剰余金	2,168				
		繰越利益剰余金	2,168				
		(純資産の部合計)	13,668				
資産の部合計	139,581	負債及び純資産の部合計	139,581				

(注) 四捨五入の関係で合計が合わない場合がある。