

(独)都市再生機構

<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。

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	7年度	8年度	増減	主な増減要因
1.国の支出(補助金等)	483	518	+35	・新規事業の実施等による補助金受入額の増加(+35億円)
2.国の収入(国庫納付等) ※	△5,822	△1,213	+4,609	・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(+4,609億円)
3.出資金等の機会費用分	7,169	7,082	△87	・期首利益剰余金の減少による機会費用の減少(△64億円) ・割引率の変動に伴う出資金等の機会費用の減少(△31億円)
1～3 合計＝政策コスト(A)	1,831	6,387	+4,556	
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) 8年度政策コスト【再掲】	6,387
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	6,195
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	192
国の支出(補助金等)	518
国の収入(国庫納付等) ※	△1,213
剰余金等の機会費用	876
出資金等の機会費用	12

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
+219	・新規事業の実施等による補助金受入額の増加(+237億円) ・期首利益剰余金の減少等による機会費用の減少(△98億円) ・賃貸住宅業務収入の減少等による国庫納付額の減少(+71億円)

③ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

(A) 8年度政策コスト【再掲】	前提金利+1%ケース	増減額	増減理由
6,387	7,658	+1,271	・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(+1,197億円)し、加えて出資金等の機会費用が増加(+86億円)するため。
(A) 8年度政策コスト【再掲】	家賃△1%ケース	増減額	増減理由
6,387	6,834	+447	・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(+443億円)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 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7年度末までに着手済の事業に加え、令和8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。

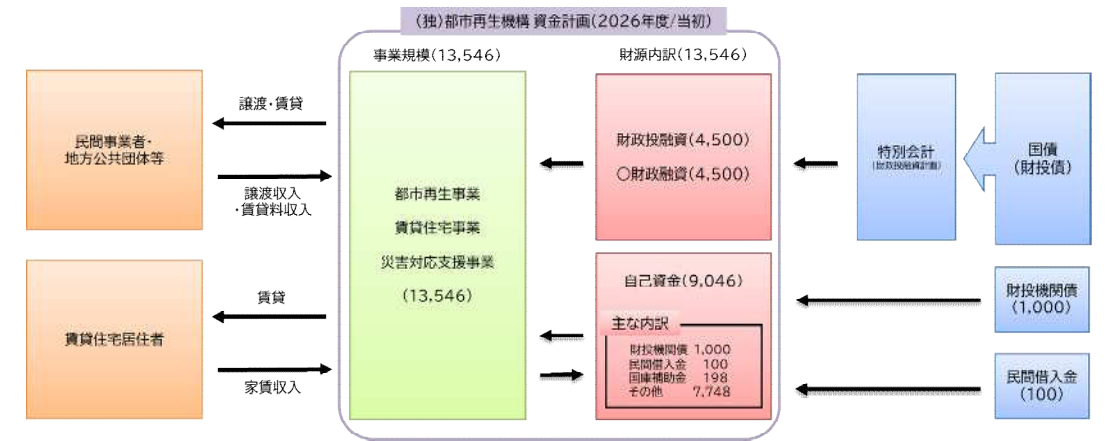
[将来の事業見通しの考え方]

- ① 令和8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18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)	(決定)	(試算前提)								
年度		6	7	8	9	10-18	19-28	29-38	39-48	49-58	59-68	69-78	79-87
事業費	都市機能更新事業費	656	626	587	1,106	5,854	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	75	288	204	4	466	-	-	-	-	-	-	-
	防災公園整備事業費	29	9	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	497	642	599	784	3,069	-	-	-	-	-	-	-
	震災復興事業費	3	3	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	都市再生業務収入	1,201	964	838	2,950	12,023	1,982	786	548	44	-	-	-
	賃貸住宅業務収入	6,691	6,582	6,687	6,733	68,262	74,060	43,057	35,567	22,065	5,084	3,001	1,789
	震災復興業務収入	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 事業スキーム(図示)



5. 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クス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

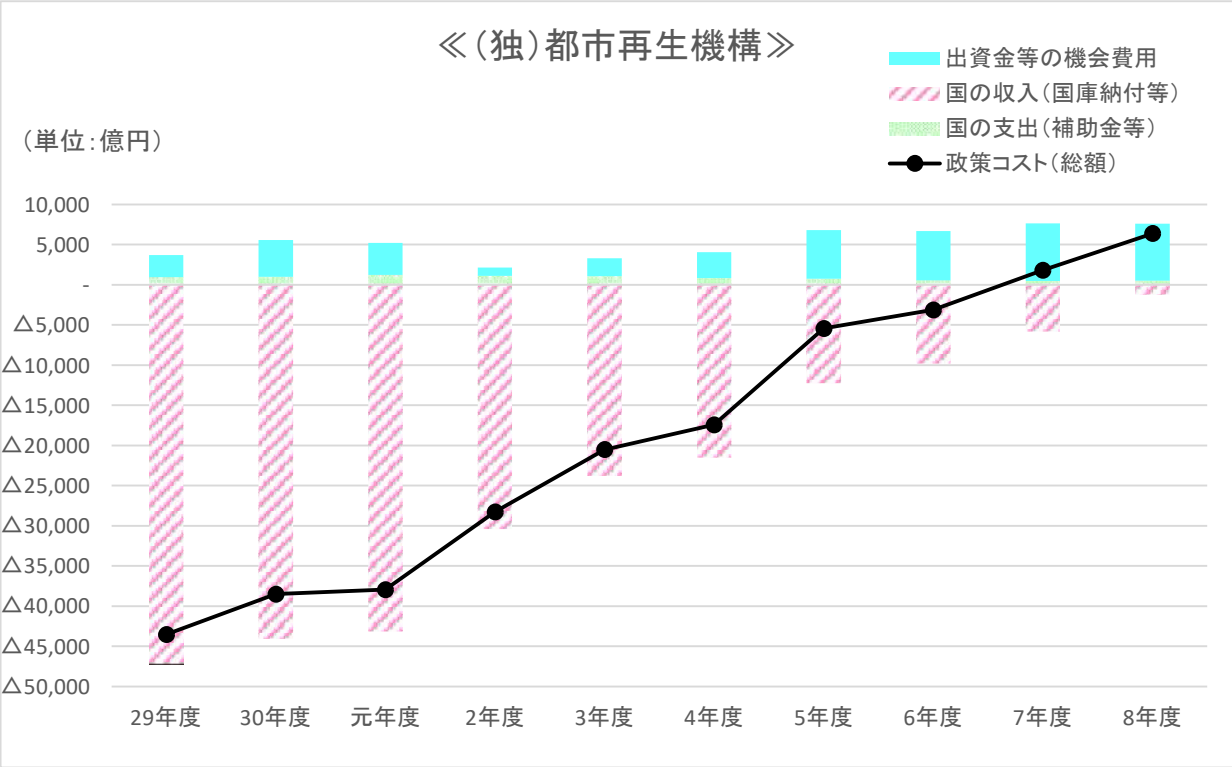
これらの具体的な例としては、

- 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:301地区(令和6年度)
 - 都市再生事業等に係る民間建築投資誘発効果:1.6兆円規模(令和6年度)
 - 都市再生事業等に係る経済波及効果:3.0兆円規模(令和6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69万戸、居住者数:約135万人(令和6年度末)
 - 地域の価値・魅力向上に資する施設の導入数:65件(令和6年度)
 - UR賃貸住宅ストックの省エネ改修による年間のCO2削減効果量:2,437トン(令和6年度)
 - 地域の医療福祉拠点化団地の形成数:31団地(令和6年度)
 - 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
 - 地方公共団体等における災害対応力向上に資する人材育成の支援のための研修の提供回数:36回(令和6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:171ha(令和6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6年度末)
- などがあげられる。

(参考) 財投機関の財務状況については、以下のURLより御覧いただけます。
<https://www.bb.mof.go.jp/server/2026/dlpdf/DL202614001.pdf#page=604>

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	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	8年度
政策コスト(総額)	△43,526	△38,502	△37,958	△28,252	△20,514	△17,424	△5,430	△3,132	1,831	6,387
国の支出(補助金等)	931	985	1,222	1,099	1,053	836	738	554	483	518
国の収入(国庫納付等)	△47,229	△44,084	△43,177	△30,403	△23,795	△21,471	△12,238	△9,799	△5,822	△1,213
出資金等の機会費用	2,772	4,597	3,996	1,051	2,228	3,212	6,070	6,114	7,169	7,082

【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29年度から30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、前提金利の上昇に伴う財務費用の増加等の理由により国の収入(国庫納付等)が減少傾向となったため、政策コストが増加傾向となっている。
- ・ 平成30年度から令和8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8年度)に対する財投機関の自己評価】

- ・ 令和8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:301地区(令和6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69万戸、居住者数:約135万人(令和6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(地方公共団体等における災害対応力向上に資する人材育成の支援のための研修の提供回数:36回(令和6年度))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、新規事業の実施等により補助金受入額が増加し、昨年度分析に比べて政策コストが219億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(+1,197億円)し、出資金等の機会費用が増加(+86億円)することにより、政策コストが1,271億円増加する結果となっている。