

(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	7年度	8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) ※	△189	△135	+54	・6年度及び7年度融資にかかる金利収支差(+131億円)
3.出資金等の機会費用分	26	33	+7	・前提金利の上昇による出資金等の機会費用の増加(+7億円)
1～3 合計=政策コスト(A)	△163	△102	+61	
分析期間(年)	31年	30年	△1年	・8年度貸付期間(及び政保債償還期間)が7年度より縮小

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】	△102
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	△102
国の支出(補助金等)	-
国の収入(国庫納付等) ※	△135
剰余金等の機会費用	33
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) 8年度政策コスト【再掲】	△102
① 繰上償還	-
② 貸倒	17
③ その他(利ざや等)	△118

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
+51	・8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(△45億円) ・6年度及び7年度実績確定に係る金利収支差により、国庫納付等(租税公課)が減少(+131億円) ・過去実績を踏まえた貸倒償却率の見直しに伴い貸倒償却が減少(△33億円)

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
△102	△104	△2	・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(△2億円)するため。
(A) 8年度政策コスト【再掲】	貸倒償却+1% ケース	増減額	増減理由
△102	△102	+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(+0億円)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

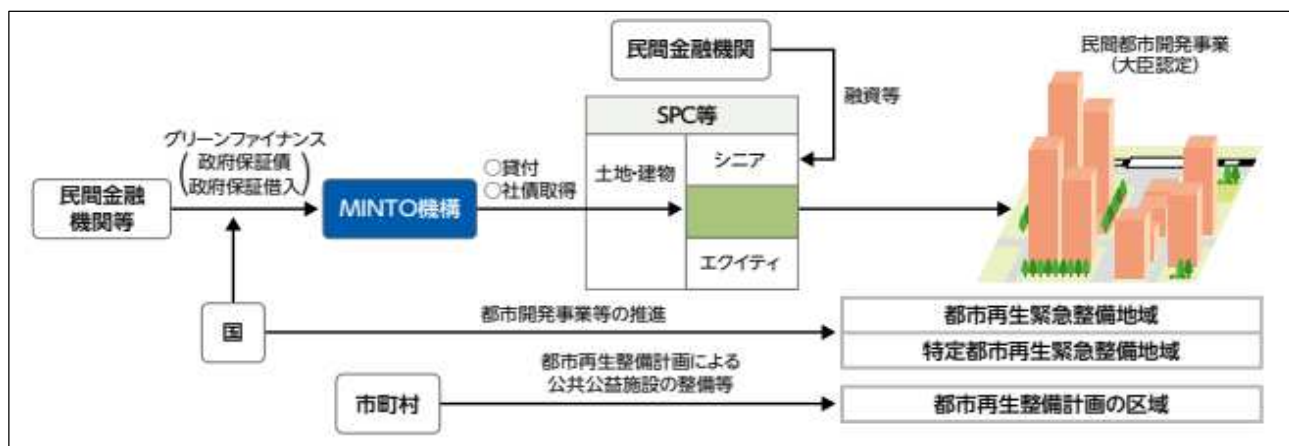
〔試算の概要〕

- ① 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2,833億円(令和7年度末時点)に加え、令和8年度計画(700億円)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、8年度計画に基づく貸付等が全て回収されるまでの30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8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9年度以降、令和8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)



5. 当該事業の成果、社会・経済的便益など

メザニン支援事業による需要創出効果: 約13,111億円
融資等対象事業の投資から発生する経済効果: 約32,983億円

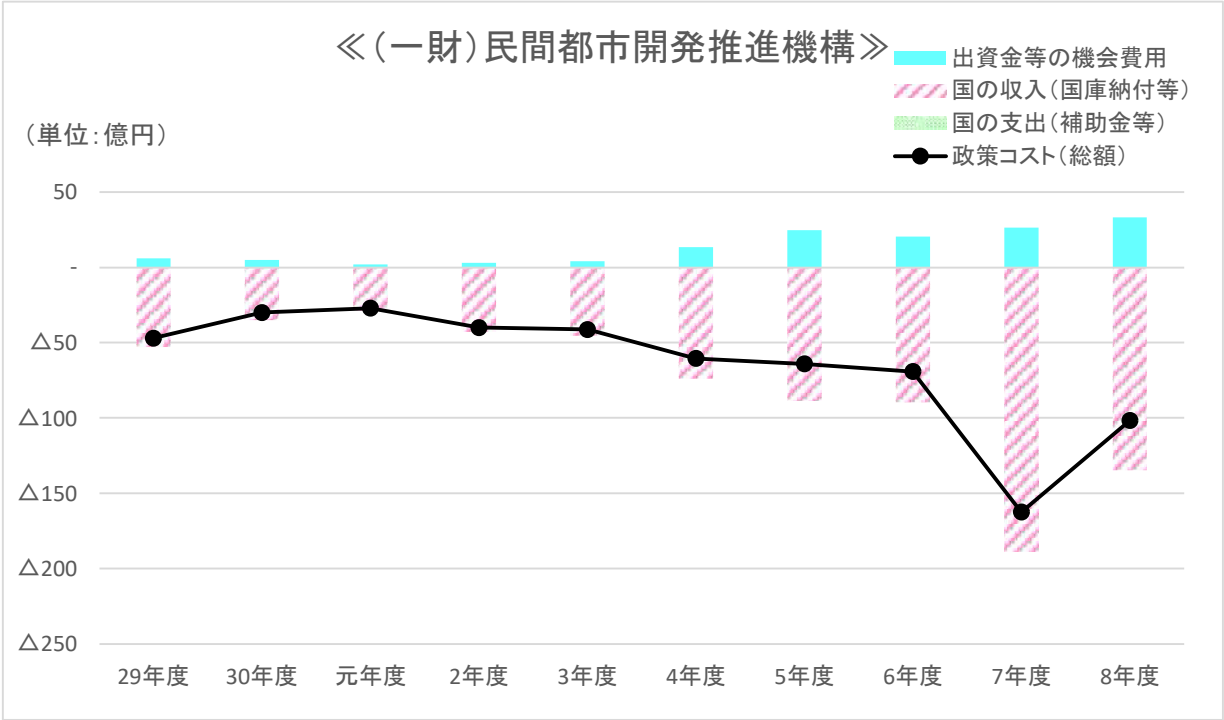
当機構のメザニン支援業務は、民間金融機関のシニアローンと事業者のエクイティの中間に位置するミドルリスク資金を、政府保証を背景に長期・安定的に供給する制度である。防災施設や緑地整備、環境性能の高い建築など、国土交通大臣の認定を受けた優良な都市再開発事業を支援対象とし、都市機能の高度化や都市の安全性と環境性能の向上、国際競争力の強化や賑わいの創出等に大きく寄与しており、結果として多額の投資誘発と高い経済波及効果を生んでいる。

(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.minto.or.jp/about/finance/>

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)	△47	△30	△27	△40	△41	△61	△64	△69	△163	△102
国の支出(補助金等)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国の収入(国庫納付等)	△53	△35	△29	△43	△45	△74	△89	△90	△189	△135
出資金等の機会費用	6	5	2	3	4	13	25	21	26	33

【政策コストの推移の解説】

- ・ 29年度以降、事業規模の変動に伴い増減はあるものの、近年は残高の増加に伴い政策コストが減少傾向で推移。
- ・ 令和8年度においては、新規融資の増加(+700億円)に伴い金利収支が増加する一方で、6年度及び7年度の実績確定に伴う金利収支の減少などにより、政策コストが増加。

【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についてみれば、貸付残高の増加とともに引き続き一定のマイナスコストを計上しており、財務の健全性に懸念はないと考える。
- ・ 当該事業の社会・経済的便益において、機構の融資(令和6年度末における融資残高1,754億円、融資件数13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。