

(独)都市再生機構(都市再生勘定)

http://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者向けの災害公営住宅の供給を促進するため、地方公共団体の要請に基づき災害公営住宅の整備を実施する。
(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)

29年度財政投融資計画額	28年度末財政投融資残高見込み
4,420	102,976

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	28年度	29年度	増 減
1.国からの補助金等	853	931	+78
2.国への資金移転	△35,701	△47,229	△11,528
1～2 小計	△34,847	△46,298	△11,450
3.国からの出資金等の機会費用分	4,496	2,772	△1,724
1～3 小計	△30,351	△43,526	△13,174
4.欠損金の増減分	-	-	-
1～4 合計=政策コスト(A)	△30,351	△43,526	△13,174
分析期間(年)	80	80	-

② 投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

区 分	28年度	29年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△30,351	△43,526	△13,174
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	5,024	3,803	△1,221
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△35,375	△47,328	△11,953
国からの補助金等	853	931	+78
国への資金移転	△35,701	△47,229	△11,528
剰余金等の増減に伴う政策コスト	△604	△1,049	△445
出資金等の機会費用分	76	18	△58

③ 経年比較分析

(単位:億円)

区 分	28年度	29年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△30,351	△43,526	△13,174
(A') (A)を28年度分析と同じ前提金利で再計算した政策コスト	△30,351	△29,260	+1,091
(B) (A')のうち29年度以降に発生する政策コスト	△30,281	△29,260	+1,020

29年度の政策コストは△43,526億円である。28年度と29年度の前提金利の変化による影響を捨象し、29年度以降に発生する政策コストを比較すると、実質的な政策コストは28年度から1,020億円増加したと分析される。このような実質的なコスト増は、以下の要因によるものと考えられる。

- ・ 賃貸住宅業務費等の増加に伴う国庫納付の減少によるコスト増(+796億円)
- ・ 補助金受入額の増加によるコスト増等(+224億円)

④ 感応度分析(前提条件を変化させた場合)

(単位:億円)

変化させた前提条件とその変化幅	政策コスト(増減額)
貸付及び調達金利+1%	△22,737(+20,789)
増減額のうち機会費用の増減額	+2,083

<参考> 補助金・出資金等の29年度予算計上額

補助金等: 255 億円
出資金等: 33 億円

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 平成28年度末までに着手済の事業に加え、平成29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、その後償却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、平成29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 平成29年度に新規着手又は継続して実施されている事業は、平成39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)	(試算前提)											
			27	28	29	30	31~40	41~50	51~60	61~70	71~80	81~90	91~100	101~108
事業費	都市機能更新事業費	592	435	726	2,079	2,935	-	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	262	448	224	8	2	-	-	-	-	-	-	-	
	防災公園街区整備事業費	380	93	19	25	38	-	-	-	-	-	-	-	
	居住環境整備事業費	426	586	609	512	2,184	-	-	-	-	-	-	-	
	震災復興事業費	458	726	254	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
事業収入	都市再生業務収入	2,013	912	610	3,346	8,443	1,627	932	1,854	463	176	-	-	
	賃貸住宅業務収入	6,477	6,545	6,604	6,395	64,166	75,676	68,329	38,477	31,890	18,167	2,864	661	
	震災復興業務収入	243	754	457	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

*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。

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)

以下の法令等における規定に基づき、出資金及び補助金を受け入れることとしている。

- ・ 出資金については、独立行政法人都市再生機構法第5条第2項により受け入れている。
- ・ 補助金については、住宅市街地総合整備事業制度要綱等に基づいている。

[国庫納付根拠法令]

国庫納付については、独立行政法人都市再生機構法等に規定されている。

<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用途に充てる場合」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用途に充てる場合」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。

4 前3項に定めるもののほか、納付金の納付の手続その他積立金の処分に関し必要な事項は、政令で定める。

<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

- ① 当機構の政策コストは、民間が単独では実施困難な基盤整備等のための出資金及び補助金であるが、これらは民間投資を誘発する都市再生の実現や密集市街地の解消、良質な賃貸住宅の供給等を通じて国民生活の安定・向上に貢献している。
- ② 販売用不動産の譲渡収入が10%の幅で低下すると、政策コストは555億円増加する。
- ③ 上記の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。

- 都市再生の推進
産業構造の転換に伴う大規模な土地利用再編
都市における生活・交流・経済の拠点の形成
都市の防災性の向上と密集市街地の改善
民間賃貸住宅の供給支援等を通じた良好な住宅市街地の形成
既存賃貸ストックを活用した地域生活拠点の整備 等
- 豊かな生活空間の提供(賃貸住宅の管理等)
都心居住・職住近接の実現
高齢者の方々の居住の安定確保
子育て環境の整備
環境への配慮 等
- 東日本大震災における取組み
被災者の方々へのUR賃貸住宅の提供(延べ970戸 平成29年3月31日現在)
応急仮設住宅建設用地の提供(約8ha)
応急仮設住宅建設支援要員等の派遣(延べ181名)
被災市町村の復興支援への対応

これらの具体的な例としては、

- ① 東京臨海部の再生による居住人口の増加
大川端リバーシティ21及び周辺地区 約5,600人(昭和60年調査) → 約16,981人(平成28年調査)
- ② 横浜みなとみらい21の集客力の増加
年間来街者 約38万人(昭和60年調査) → 約8,100万人(平成28年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋旧市街で、約35,000戸の賃貸住宅等を建設(平成10年度～平成28年度)
- ④ 全国で約74万戸の賃貸住宅を管理し、約160万人が居住
- ⑤ 土地流動化の促進等を目的として141地区(141.3ha)で土地を取得し、116地区(102.4ha)の土地を譲渡(平成10年度～平成28年度)

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
平成29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10,027億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には23,472億円と計算される。

(内訳)

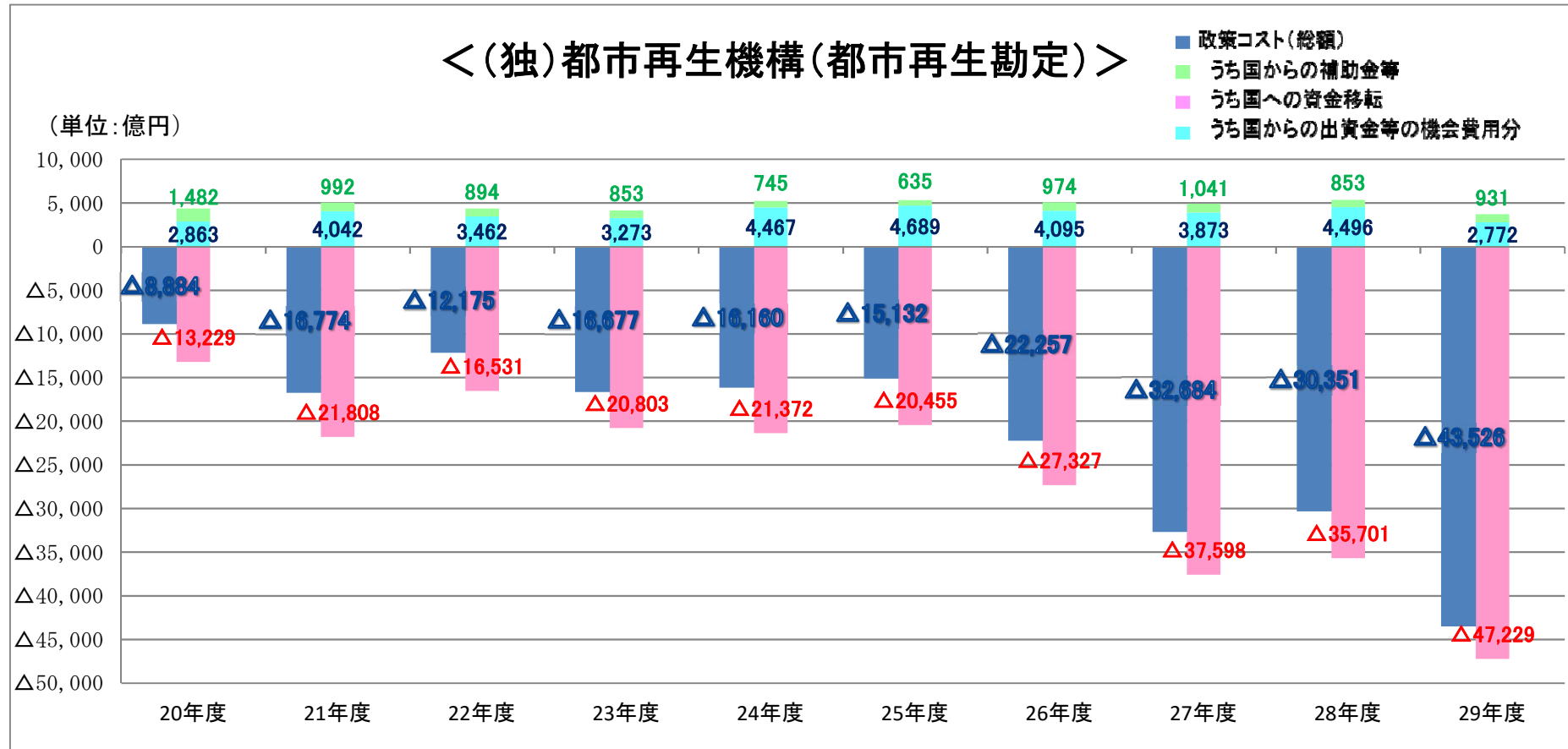
(億円)

	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	2,022	5,275
都市機能更新(市街地再開発)	5,892	13,510
居住環境整備	2,113	4,687
合計	10,027	23,472

(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)
平成29年度以降の投資分(民間投資分を含め約2.1兆円)を基に乗数効果を用いて推計すると、約3.6兆円となる。

(参考) 構成要素別政策コストの推移



(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。

(ポイント)

- ・ 調達金利の低下や有利子負債の削減等に伴う利払軽減効果により、損益が改善し国庫納付額が増加するため、国への資金移転が高水準となっている。

(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	27年度末実績	28年度末見込	29年度末計画	科目	27年度末実績	28年度末見込	29年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	750,942	732,603	763,416	流動負債	1,022,412	1,119,286	1,136,467
現金及び預金	60,973	31,072	37,696	流動資産見返補助金	36,419	35,726	40,223
業務収入未収金	42,452	39,932	37,931	預り補助金等	115	323	513
貸倒引当金	△ 134	△ 109	△ 90	預り寄附金	100	-	-
割賦等譲渡債権	197,452	173,433	162,755	1年以内償還予定 都市再生債券	10,000	30,000	28,000
貸倒引当金	△ 3,108	△ 3,004	△ 2,961	債券発行差額 (△)	△ 1	△ 2	△ 0
販売用不動産	5,149	5,149	5,149	1年以内返済予定 長期借入金	546,725	616,721	621,285
仕掛不動産勘定	423,020	464,762	504,682	業務費未払金	69,515	69,515	69,515
未成工事支出金	9,850	6,815	3,745	完成資産未成原価 未払金	22,046	20,704	18,873
その他の流動資産	15,288	14,555	14,511	受入保証金	119,107	116,856	116,186
貸倒引当金	△ 2	△ 2	△ 1	引当金			
固定資産	11,692,653	11,657,966	11,612,699	賞与引当金	1,728	1,801	1,869
有形固定資産	11,623,924	11,584,207	11,538,838	その他の流動負債	216,657	227,642	240,004
建物	3,135,218	3,087,367	3,064,025	固定負債	10,321,374	10,204,183	10,125,267
構築物	313,834	304,416	295,653	資産見返負債	105,401	111,039	118,092
機械装置	5,134	4,944	4,848	長期預り補助金等	4,505	4,181	3,668
車両運搬具	19	13	7	都市再生債券	269,100	299,100	361,100
工具器具備品	3,879	1,575	709	債券発行差額 (△)	△ 24	△ 16	△ 11
土地	8,141,962	8,118,558	8,085,055	長期借入金	9,824,868	9,674,103	9,525,075
建設仮勘定	23,877	67,334	88,541	引当金			
無形固定資産	44,620	44,573	44,525	退職給付引当金	83,528	84,422	86,469
投資その他の資産	24,109	29,186	29,336	長期受入保証金	26,162	26,236	26,765
投資有価証券	588	5,388	5,388	資産除去債務	2,686	2,746	2,807
関係会社株式	7,258	7,258	7,258	その他の固定負債	5,147	2,372	1,302
転貸資金貸付金	3	-	-	(負債合計)	11,343,786	11,323,470	11,261,733
破産・更生債権等	13,578	13,495	13,411	資本金	979,579	988,879	991,879
貸倒引当金	△ 13,546	△ 13,462	△ 13,379	政府出資金	977,579	986,879	989,879
敷金・保証金	16,224	16,503	16,654	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
その他の資産	5	5	5	資本剰余金			
				資本剰余金	39,616	39,655	39,680
				利益剰余金	80,614	38,565	82,823
				積立金	15,745	80,614	38,565
				当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	64,869	△ 42,048	44,258
				(うち当期総利益又は 当期総損失 (△))	(64,869)	(△ 42,048)	(44,258)
				(純資産合計)	1,099,809	1,067,099	1,114,382
資産合計	12,443,594	12,390,569	12,376,115	負債・純資産合計	12,443,594	12,390,569	12,376,115

(注) 1. 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、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	27年度実績		28年度見込		29年度計画	
経常費用		769,489		861,857		765,453
都市再生業務費	33,242		63,566		33,191	
（譲渡原価）	(26,291)		(57,009)		(24,421)	
（減価償却費）	(209)		(134)		(134)	
（その他の都市再生業務費）	(6,742)		(6,422)		(8,636)	
賃貸住宅業務費	414,932		449,759		436,661	
（減価償却費）	(85,374)		(85,993)		(86,996)	
（その他の賃貸住宅業務費）	(329,558)		(363,767)		(349,665)	
震災復興業務費	38,505		75,641		45,945	
受託費	111,881		117,049		106,315	
一般管理費	13,640		14,768		15,442	
財務費用	154,069		138,554		125,897	
（支払利息）	(153,831)		(138,336)		(125,585)	
（その他の財務費用）	(238)		(218)		(312)	
販売用不動産等評価損	735		-		-	
雑損	2,484		2,520		2,001	
経常収益		919,998		918,355		846,313
都市再生業務収入	85,160		53,757		33,984	
賃貸住宅業務収入	652,963		637,974		637,023	
震災復興業務収入	37,603		75,425		45,724	
受託収入	112,826		117,049		106,315	
補助金等収益	24,154		27,966		18,752	
（国庫補助金収益）	(18,649)		(18,651)		(15,298)	
（地方公共団体補助金等収益）	(5,504)		(9,316)		(3,454)	
寄附金収益	905		198		98	
財務収益	5,981		5,985		4,416	
雑益	407		-		-	
経常利益		150,509		56,497		80,860
臨時損失		47,153		29,508		36,665
固定資産売却損	119		-		-	
減損損失	47,034		29,508		36,665	
臨時利益		6,441		129		62
固定資産売却益	5,410		-		-	
貸倒引当金戻入益	1,031		129		62	
当期純利益		109,797		27,119		44,258
宅地造成等経過勘定へ繰入		44,928		69,167		-
当期総利益又は当期総損失（△）		64,869		△ 42,048		44,258

（注）1. 財投対象でない全額出資金を充当して行う事業、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。