

(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)	
30年度財政投融資計画額	29年度末財政投融資残高見込み
3,464	101,347

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	29年度	30年度	増 減
1.国からの補助金等	931	985	+54
2.国への資金移転	△47,229	△44,084	+3,145
1～2 小計	△46,298	△43,099	+3,199
3.国からの出資金等の機会費用分	2,772	4,597	+1,824
1～3 小計	△43,526	△38,502	+5,023
4.欠損金の増減分	-	-	-
1～4 合計=政策コスト(A)	△43,526	△38,502	+5,023
分析期間(年)	80	80	-

③ 経年比較分析

(単位:億円)

区 分	29年度	30年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△43,526	△38,502	+5,023
(A') (A)を29年度分析と同じ前提金利で再計算した政策コスト	△43,526	△42,537	+989
(B) (A')のうち30年度以降に発生する政策コスト	△43,495	△42,537	+958

30年度の政策コストは△38,502億円である。29年度と30年度の前提金利の変化による影響を捨象し、30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29年度から958億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(+675億円)
- 新規事業の実施に伴う補助金受入額の増加等によるコスト増(+283億円)

② 投入時点別政策コスト内訳

(単位:億円)

区 分	29年度	30年度	増 減
(A) 政策コスト【再掲】	△43,526	△38,502	+5,023
① 分析期首までに投入された出資金等の機会費用分	3,803	4,836	+1,033
② 分析期間中に新たに見込まれる政策コスト	△47,328	△43,339	+3,990
国からの補助金等	931	985	+54
国への資金移転	△47,229	△44,084	+3,145
剰余金等の増減に伴う政策コスト	△1,049	△247	+801
出資金等の機会費用分	18	8	△10

<参考> 補助金・出資金等の30年度予算計上額

補助金等: 274 億円
出資金等: 13 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%	△20,506(+17,996)
増減額のうち機会費用の増減額	+1,209
(注) 事業収入△10%	△38,231(+272)
増減額のうち機会費用の増減額	+33

(注)△10%している事業収入は、都市再生業務収入のうち販売用不動産の譲渡収入のみとしている。

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]

- 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。
- 平成29年度末までに着手済の事業に加え、平成30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。
- 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。
- 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30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]

- 平成30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40年度までに完了することとしている。
- 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。
- 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)											
			28	29	30	31	32~41	42~51	52~61	62~71	72~81	82~91	92~101	102~109
事業費	都市機能更新事業費	352	736	778	608	2,512	-	-	-	-	-	-	-	-
	土地有効利用事業費	32	395	104	2	135	-	-	-	-	-	-	-	-
	防災公園街区整備事業費	96	19	58	21	49	-	-	-	-	-	-	-	-
	居住環境整備事業費	365	609	757	267	2,091	-	-	-	-	-	-	-	-
	震災復興事業費	556	384	18	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
事業収入	都市再生業務収入	924	610	2,160	1,757	6,086	1,555	1,007	1,797	480	156	-	-	-
	賃貸住宅業務収入	6,985	6,604	6,610	6,398	64,276	77,777	63,928	37,212	31,871	15,785	2,281	847	-
	震災復興業務収入	804	457	-	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※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 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30年4月1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17,800人(平成29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7,900万人(平成29年調査)
- ③ 東京23区、大阪市、名古屋市旧市街で、約35,000戸の賃貸住宅等を建設(平成10年度～平成29年度)
- ④ 全国で約73万戸の賃貸住宅を管理し、約150万人が居住
- ⑤ 土地流動化の促進等を目的として142地区(141.3ha)で土地を取得し、117地区(105.9ha)の土地を譲渡(平成10年度～平成29年度)

などがあげられる。

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30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7,668億円と試算される。また、割引率をコスト分析と同率とした場合には16,761億円と計算される。

(内訳)

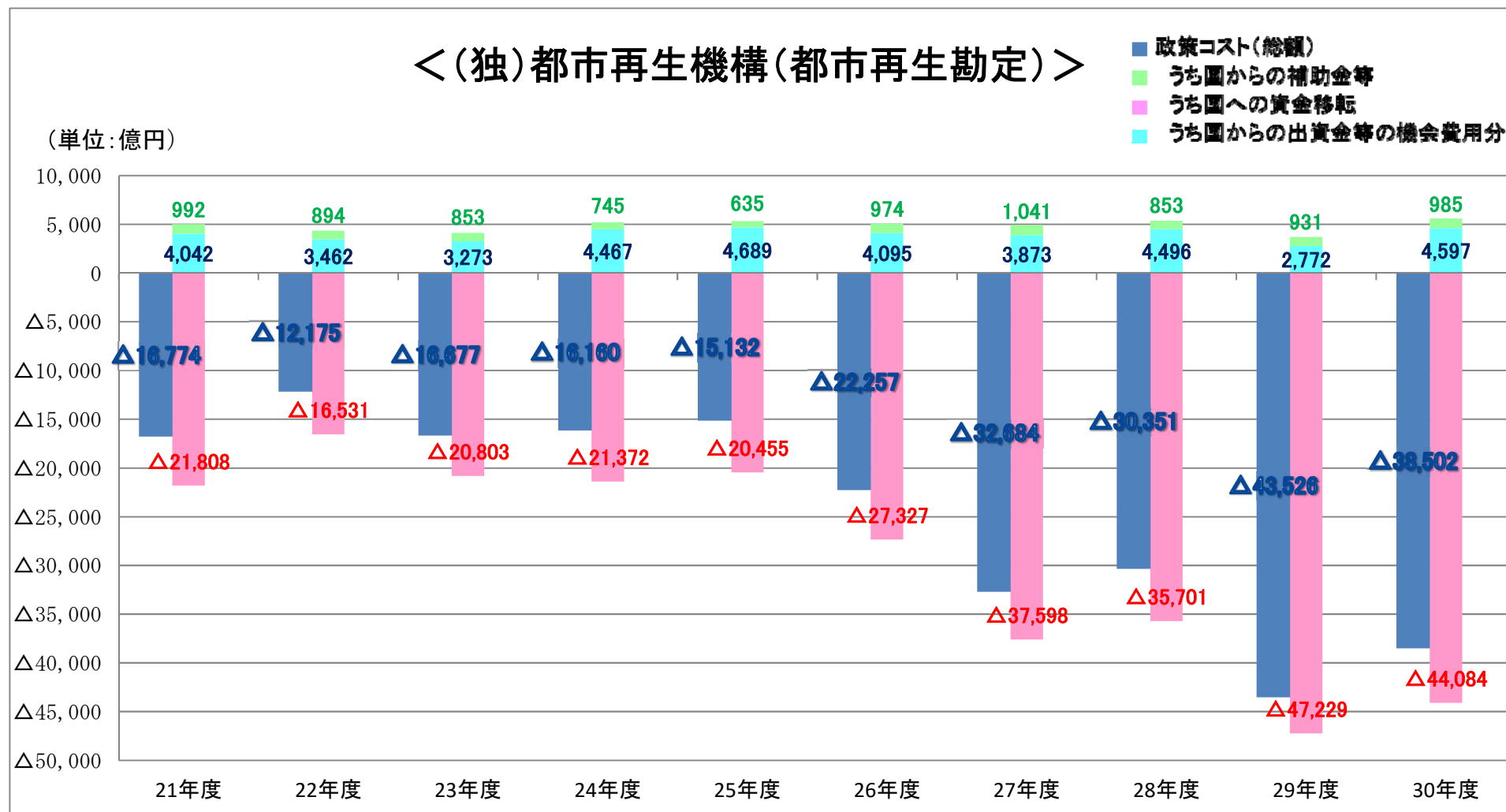
(億円)

	4%	コスト分析と同率
都市機能更新(区画整理)	2,006	4,801
都市機能更新(市街地再開発)	3,345	7,137
居住環境整備	2,317	4,823
合計	7,668	16,761

(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30年度以降の投資分(民間投資分を含め約2.2兆円)を基に乗数効果を用いて推計すると、約3.8兆円となる。

(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、国への資金移転が増加傾向で推移している。

(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	28年度末実績	29年度末見込	30年度末計画	科目	28年度末実績	29年度末見込	30年度末計画
(資産の部)				(負債及び純資産の部)			
流動資産	718,494	716,953	672,611	流動負債	1,053,831	1,085,518	1,162,024
現金及び預金	89,521	32,389	34,477	流動資産見返補助金	28,920	33,293	38,142
業務収入未収金	45,301	43,300	41,478	預り補助金等	932	1,360	1,208
貸倒引当金	△ 78	△ 67	△ 57	1年以内償還予定 都市再生債券	30,000	28,000	29,400
割賦等譲渡債権	155,543	133,107	110,566	債券発行差額(△)	△ 2	△ 1	△ 1
貸倒引当金	△ 2,663	△ 2,658	△ 2,638	1年以内返済予定 長期借入金	569,021	598,385	632,771
販売用不動産	34,877	34,877	34,877	業務費未払金	67,183	67,183	67,183
仕掛不動産勘定	377,474	458,797	439,286	完成資産未成原価 未払金	11,117	9,725	7,945
未成工事支出金	5,060	3,772	1,275	受入保証金	119,066	118,395	118,225
その他の流動資産	13,459	13,438	13,348	引当金			
貸倒引当金	△ 1	△ 1	0	賞与引当金	1,881	1,990	2,063
固定資産	11,592,337	11,551,842	11,488,368	その他の流動負債	225,711	227,187	265,087
有形固定資産	11,525,596	11,484,999	11,421,387	固定負債	10,152,874	10,075,613	9,844,250
建物	3,075,038	3,056,825	3,021,150	資産見返負債	109,260	115,525	122,608
構築物	308,169	299,240	289,550	長期預り補助金等	3,357	1,997	789
機械装置	4,923	4,826	4,732	都市再生債券	289,100	351,100	371,700
車両運搬具	13	7	3	債券発行差額(△)	△ 16	△ 28	△ 36
工具器具備品	2,337	1,132	594	長期借入金	9,633,703	9,491,375	9,235,260
土地	8,094,869	8,060,231	8,005,764	引当金			
建設仮勘定	40,248	62,738	99,595	退職給付引当金	85,479	84,923	83,841
無形固定資産	42,703	42,656	42,608	長期受入保証金	25,124	25,654	25,804
投資その他の資産	24,037	24,188	24,374	資産除去債務	2,746	2,807	2,869
投資有価証券	500	500	500	その他の固定負債	4,120	2,260	1,415
関係会社株式	7,160	7,160	7,160	(負債合計)	11,206,705	11,161,131	11,006,274
破産・更生債権等	13,545	13,409	13,274	資本金	984,079	987,079	988,079
貸倒引当金	△ 13,515	△ 13,379	△ 13,245	政府出資金	982,079	985,079	986,079
敷金・保証金	16,345	16,495	16,681	地方公共団体出資金	2,000	2,000	2,000
その他の資産	3	3	3	資本剰余金			
				資本剰余金	40,243	40,267	40,274
				利益剰余金	79,804	80,318	126,354
				積立金	80,614	79,804	80,318
				当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)	△ 809	514	46,035
				(うち当期総利益又は 当期総損失(△))	(△ 809)	(514)	(46,035)
				(純資産合計)	1,104,126	1,107,664	1,154,706
資産合計	12,310,831	12,268,795	12,160,980	負債・純資産合計	12,310,831	12,268,795	12,160,980

(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。

損益計算書（都市再生勘定）

（単位：百万円）

科目	28年度実績		29年度見込		30年度計画	
経常費用		803,030		771,500		833,600
都市再生業務費	43,536		26,709		151,881	
（譲渡原価）	(37,023)		(18,262)		(142,808)	
（減価償却費）	(134)		(134)		(134)	
（その他の都市再生業務費）	(6,379)		(8,313)		(8,939)	
賃貸住宅業務費	423,400		454,313		441,452	
（減価償却費）	(86,331)		(86,407)		(86,737)	
（その他の賃貸住宅業務費）	(337,069)		(367,905)		(354,716)	
震災復興業務費	69,840		45,928		197	
受託費	108,744		106,315		108,936	
一般管理費	14,642		14,885		15,271	
財務費用	137,412		121,349		114,042	
（支払利息）	(136,992)		(121,055)		(113,875)	
（その他の財務費用）	(419)		(295)		(167)	
販売用不動産等評価損	3,094		-		-	
雑損	2,362		2,001		1,821	
経常収益		923,429		847,887		919,859
都市再生業務収入	48,581		33,991		164,191	
賃貸住宅業務収入	657,586		637,069		621,092	
震災復興業務収入	69,135		45,724		-	
受託収入	110,632		106,315		108,936	
補助金等収益	31,926		20,274		21,870	
（国庫補助金収益）	(25,433)		(15,331)		(17,044)	
（地方公共団体補助金等収益）	(6,493)		(4,944)		(4,826)	
寄附金収益	202		98		98	
財務収益	5,003		4,416		3,671	
雑益	363		-		-	
経常利益		120,399		76,387		86,258
臨時損失		61,567		37,236		40,253
固定資産売却損	284		-		-	
減損損失	61,283		37,236		40,253	
臨時利益		9,526		16		30
固定資産売却益	9,110		-		-	
貸倒引当金戻入益	417		16		30	
当期純利益		68,358		39,166		46,035
宅地造成等経過勘定へ繰入		69,167		38,652		-
当期総利益又は当期総損失（△）		△ 809		514		46,035

（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。