

令和3年8月31日

令和4年度の財政投融资計画要求書

(機関名：独立行政法人都市再生機構（都市再生勘定）)

1. 令和4年度の財政投融资計画要求額

(単位：億円、%)

| 区 分      | 令和4年度<br>要 求 額 | 令和3年度<br>計 画 額 | 対前年度比 |     |
|----------|----------------|----------------|-------|-----|
|          |                |                | 金額    | 伸率  |
| (1)財政融資  | 5,124          | 4,927          | 197   | 4.0 |
| (2)産業投資  | —              | —              | —     | —   |
| うち 出 資   | —              | —              | —     | —   |
| うち 融 資   | —              | —              | —     | —   |
| (3)政府保証  | —              | —              | —     | —   |
| うち 国内債   | —              | —              | —     | —   |
| うち 外 債   | —              | —              | —     | —   |
| うち 外貨借入金 | —              | —              | —     | —   |
| 合 計      | 5,124          | 4,927          | 197   | 4.0 |

2. 財政投融资計画残高

(単位：億円、%)

| 区 分      | 令和4年度末<br>残高(見込) | 令和3年度末<br>残高(見込) | 対前年度比  |       |
|----------|------------------|------------------|--------|-------|
|          |                  |                  | 金額     | 伸率    |
| (1)財政融資  | 90,777           | 92,018           | △1,241 | △ 1.3 |
| (2)産業投資  | 612              | 612              | —      | 0.0   |
| うち 出 資   | 612              | 612              | —      | 0.0   |
| うち 融 資   | —                | —                | —      | —     |
| (3)政府保証  | —                | —                | —      | —     |
| うち 国内債   | —                | —                | —      | —     |
| うち 外 債   | —                | —                | —      | —     |
| うち 外貨借入金 | —                | —                | —      | —     |
| 合 計      | 91,389           | 92,630           | △1,241 | △ 1.3 |

### 3. 事業計画及び資金計画

#### 事業計画

(単位：億円)

| 区 分      | 令和4年度<br>要 求 額 | 令和3年度<br>計 画 額 | 増 減  |
|----------|----------------|----------------|------|
| 事業計画の合計額 | 1,192          | 1,418          | △226 |
| (内訳)     |                |                |      |
| 都市再生     | 722            | 863            | △141 |
| 賃貸住宅     | 468            | 549            | △81  |
| 震災復興     | 2              | 6              | △4   |

#### 資金計画

(単位：億円)

| 区 分              | 令和4年度<br>要 求 額 | 令和3年度<br>計 画 額 | 増 減  |
|------------------|----------------|----------------|------|
| 事業計画実施に必要な資金の合計額 | 13,599         | 13,756         | △157 |
| (財源)             |                |                |      |
| 財政投融资            | 5,124          | 4,927          | 197  |
| 財政融資             | 5,124          | 4,927          | 197  |
| 産業投資             | —              | —              | —    |
| 政府保証             | —              | —              | —    |
| 自己資金等            | 8,475          | 8,829          | △354 |
| 一般会計補助金          | 253            | 207            | 46   |
| 財投機関債            | 1,100          | 1,100          | —    |
| 民間借入金            | 100            | 100            | —    |
| 管理業務収入           | 6,943          | 7,309          | △366 |
| その他              | 79             | 114            | △35  |

## 財政投融资を要求するに当たっての基本的考え方

(機関名：独立行政法人都市再生機構)

### <官民の役割分担・リスク分担>

1. 政策目的の実現に必要な範囲内で、金融・資本市場に関与するに際し、官民の適切な役割分担がなされているか。

機構はその中期目標において、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、賃貸住宅の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することを目的としているところ。

都市再生に当たっては、資金やノウハウなど民間活力を引き出し、それを都市に振り向け、新たな需要を喚起することが求められているが、権利関係が複雑で調整が難しいことなどから、民間事業者等のみではその整備改善を図ることが困難な状況がみられる。機構は、これらの状況を踏まえ、都市の魅力と国際競争力を高め、都市再生を的確に推進するため、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かしたコーディネートを実施し、民間事業者等とのパートナーシップの下、大都市及び地域社会の中心となる都市において、政策的意義の高い事業を実施し、都市再生の先導的役割を果たすとともに、多様な民間連携手法を活用するとともに、民間事業者による都市への投資を誘発し、経済再生の実現に寄与することとしている。

また、国は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）において、民間賃貸住宅市場において、世帯の属性に応じた適切な規模、構造等の賃貸住宅が十分に供給されていないこと、家賃の滞納や紛争発生への不安等から入居が制限される場合があることなどの現状を踏まえ、住宅確保要配慮者のために、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備を一層推進することとしている。このため、機構は、居住者の居住の安定を確保しつつ、団地の状況に応じて、建替え、リニューアル、規模縮小等の事業を行い、団地の活用・再生を着実に進めるとともに、ハード面・ソフト面の環境整備を通じて、社会の成熟化に伴うライフスタイルの多様化等、多様なニーズに的確に対応することで、住宅セーフティネットの役割の充実を図ることとする。

2. 官民が適切にリスク分担し、民間企業のモラルハザードを防止しつつ、適度な支援を行っているか。

都市再生事業の実施においては、民間連携を強化するため、民間事業者との意見交換を定期的かつ適時に行い、そのニーズ・意向等の把握を行うこととしており、また、事業実施の各段階においては、民間との連携手法の多様化により、民間のニーズに応えた事業支援を推進しているところである。特に機構が実施する市街地再開発事業においては、特定事業参加者制度、特定建築者制度及び特定業務代行方式の三手法を活用することにより、民間事業者を事業に誘導することとしているところである。

UR賃貸住宅ストックの活用・再生等の推進に当たっては、経営が悪化しないよう留意の上、団地のバリアフリー化を図りつつ、地域の医療福祉拠点の形成等による地域のまちづくりの課題への対応、地域コミュニティの維持・継続等への配慮、高齢者に対する見守りサー

ビスの提供等を推進することにより、ライフスタイルの多様化等、多様なニーズへの的確な対応について先導的なモデルの提示などにも取り組むこととしている。そのうち、地域医療福祉拠点の形成に当たっては、民間連携手法の多様化を図り、民間事業者の資金調達や事業参画を促進していく。

また、全国のUR賃貸住宅において、民間事業者のノウハウ等を活用し、居住者が低廉な料金で基礎的な見守りサービスを受けられる環境を整備したところである。

#### <対象事業の重点化・効率化>

### 3. 「民間にできることは民間に委ねる」という民業補完性を確保する観点から、対象事業の重点化や効率化をどのように図っているか。

機構は「特殊法人等整理合理化計画」を踏まえ「都市再生に民間を誘導するための事業施行権限を有する」独立行政法人として平成16年7月に設立された。

「民に委ねられるものは民に委ねる」との考え方のもと、都市再生分野における民間の新たな事業機会を創出し、民間の潜在能力を最大限に引き出すための誘導業務、条件整備を実施することとしたうえ、都市再生のために自ら実施する業務についても、民間との共同事業として実施することとしている。加えて、既存賃貸住宅管理においても民間参入の範囲を拡大することとしている。

機構は、都市、住宅分野などの政策課題に対応する国の政策実施機関として、政策的意義の高い都市再生等の推進、超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成及び個別団地毎の特性に応じたストック再生・再編等の推進、東日本大震災からの復興に係る業務等を実施し、また、「独立行政法人改革等に関する基本的な方針」等において、民業補完の徹底と財務構造の健全化を両立することを目指す方針が示されたことを踏まえ、財務構造の健全化を着実に進めた結果、第三期中期目標の期間中に繰越欠損金を解消した。一方で、昨今の社会経済情勢に目を向けると、少子高齢化や地方圏の人口減少の急速な深刻化等の経済社会構造上の大きな変化に直面しており、それらに対応する施策を講ずることが急務となっており、機構には、「公共公益施設や医療・福祉施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化」、「既存の賃貸住宅ストックの活用を前提として、少子高齢化に対応した高齢者世帯や子育て世帯の住宅の確保」、「津波に強いまちづくり」、「海外の都市開発事業への我が国事業者の参入を促進する」等の実現に向けた政策の実施・貢献が期待されている。

上記を踏まえ、都市再生事業においては、民間事業者が行う都市再生事業の支援、地方公共団体のまちづくり支援・補完のための政策的意義の高い事業を推進し、また、民間との連携手法を多様化することにより支援を強化し、政策ニーズに応じた新規事業に着手することとし、賃貸住宅事業においては、公的賃貸住宅として高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るとともに、居住者の居住の安定の確保に努めながら、団地再生やリニューアル等によるストックの活用・再生等を推進しているところである。また、修繕等に係る契約・調達方法を適切に見直し、各団地の状況に応じて費用対効果を勘案しながら効率的に執行することにより、賃貸住宅管理コストの縮減を図ることとし、さらに、東日本大震災の復興事業においては、福島県の原子力災害被災地域での支援が本格化する中、復興支援を引き続き機構の最優先業務として位置づけ、事業進捗に合わせた体制整備・機動的な組織運営を行い、また、収入支出・工程等の執行管理を徹底し、地元企業の事業参入にも配慮しつつ、民間技術力やマンパワーの活用等により、着実な実施を図ることとしている。

<財投計画の運用状況等の反映>

4. 財投編成におけるPDCAサイクルを強化する観点から、財投計画の運用状況を財政投融資の要求内容にどのように反映しているか。

財政投融資の対象事業の計画策定にあたっては、経営改善に向けた取組みを引き続き着実に推進するとともに、中期計画等を踏まえ、政策的必要性及び緊急性の観点から必要な事業量を確保するとともに、所要額を計上しているところである。

事業費の策定にあたっては、都市再生に民間を誘導する事業等、新たな需要に対応した事業については重点的な取組みを可能とするための要求を行い、継続事業については、経済情勢の変動等により当初計画時の予測どおりに事業が進捗しない場合には、個別に事業を見直し、事業の継続、計画変更、中止等を反映した要求を行い、また、自己資金の策定にあたっては、調達・収入等可能額の把握に努めるなど、財投運用残が生じないよう要求額を策定しているところである。

なお、その実行にあたっては所要額を十分精査しているところであるが、2年度においては、固定資産売却収入の増等により、運用残が生じたところである。

(参考：過去3カ年の財政投融資の運用残額)

|      | 30年度  | 元年度   | 2年度     |
|------|-------|-------|---------|
| 運用残額 | 250億円 | 300億円 | 1,498億円 |
| 運用残率 | 7.0%  | 6.0%  | 27.5%   |

(注)「運用残率」は、改定後現額(改定後計画+前年度繰越)に対する運用残額の割合(%)。

# 財 投 機 関 債 に つ い て

(機関名：独立行政法人都市再生機構)

## 1. 令和4年度における財投機関債の発行内容

財投改革の趣旨を踏まえ、引き続き財投機関債の発行に努めることとし、4年度は1,100億円の発行を予定している。

(参考) 3年度における財投機関債の発行予定額・発行形態等

3年度においては、1,100億円(現額ベース)の発行を予定しており、資金需要に応じて発行する予定である。

## 2. 要求の考え方

要調達額のうち約2割程度を民間資金(財投機関債及び民間借入金)にて調達することとし、このうち民間借入金は年度末資金のつなぎ的役割を担うことから100億円程度とし、それ以外の部分を財投機関債にて調達するように計画している。

## 成長戦略等に盛り込まれた事項について

(機関名：独立行政法人都市再生機構)

「経済財政運営と改革の基本方針2021」及び「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ」に盛り込まれた事項に関する要求内容

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、我が国の最終エネルギー消費の約3割を占める民生部門（業務・家庭部門）の活動が展開される住宅・建築物においても、更なる省エネルギー化が不可欠であり、URにおいても既存建築物の省エネ等改修の拡充を図る。

これは「経済財政運営と改革の基本方針2021」における脱炭素化に向けたエネルギー・資源対策の推進に資するものである。

## 財政投融资の要求に伴う政策評価（基本的事項）

（機関名：独立行政法人都市再生機構）

### 1. 政策的必要性

独立行政法人都市再生機構は、機能的な都市活動及び豊かな都市生活を営む基盤の整備が社会経済情勢の変化に対応して十分に行われていない大都市及び地域社会の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給支援に関する業務を行うことにより、社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図るとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与するものである。

上記施策の実施に当たっては、

- ① 都市機能更新事業、居住環境整備事業等の都市の再生を目的とした市街地整備改善事業については、複雑な権利関係の調整等を伴い、事業化から資金回収まで長期間を要する大規模事業である場合が多く、比較的短期の民間資金のみでは対応が困難である。
- ② 賃貸住宅事業については、居住環境水準の向上やバリアフリー化のための建替事業やリニューアル事業、子育て・高齢者向け賃貸住宅の供給等による良質な賃貸住宅を適正な家賃で供給していくため、長期低利の安定的な資金が必要である。

という理由から、財政融資資金について、政策的必要性及び緊急性の観点から必要となる額を計上しているところである。

### 2. 民業補完性

都市再生の推進に当たっては、都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生、地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生、防災性向上による安全・安心なまちづくりが必要である。その際多数の関係者間の意見調整や利害調整の困難性、公共施設整備と民間の都市開発事業とのスケジュールのミスマッチ、初動期の資金確保の困難性、用地先行取得等に関する民間事業者の負担能力を超えたりリスク、多様なニーズに対応するまちづくりに係る地方公共団体のノウハウ・人材等が十分でないこと等が都市再生を推進する上での隘路となっている。

このため、地域の政策課題を踏まえた広域的な視点や公的機関としての中長期的な視点を持って、機構の公共性、中立性、ノウハウを活かし、基本構想の立案から事業計画の策定、関係者間の段階的な合意形成等のコーディネートの実施や、民間事業者・地方公共団体等とのパートナーシップの下、政策的意義の高い事業を実施することにより、民間投資を誘発し、次に掲げる都市再生の推進を図る。

- ① 都市の国際競争力と魅力を高める都市の再生
- ② 地域経済の活性化とコンパクトシティの実現を図る地方都市等の再生
- ③ 防災性向上による安全・安心なまちづくり

また、機構が供給・管理する賃貸住宅については、高齢者、子育て世帯等政策的に配慮が必要な者に対する住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図るとともに、居住者の居住の安定の確保に努めながら、団地再生やリニューアル等によるストックの活用・再生等を推進する。

このほか、東日本大震災への対応においては、被災した地方公共団体において財政・人材の両面でその余力に乏しく、復興の円滑かつ迅速な推進等を図るため、地方公共団体が単独で実施することが困難な場合に復興支援を行う。



### 3. 有効性

- ・ 都市政策上の課題解決に資する都市再生を推進するため、中期目標期間中に330地区においてコーディネート及び事業を実施し、中期目標期間以降も含めて、将来的に1兆8,000億円規模の民間建築投資を誘発し、3兆6,000億円規模の経済波及効果を見込む。
- ・ 地域の医療福祉拠点の形成（120団地形成）
- ・ バリアフリー化を図ったUR賃貸住宅の供給（バリアフリー化割合60%以上）

### 4. その他

事業の計画段階においては事業採算性や資金回収見通しを十分に検討しており、事業の実施後は譲渡収入・割賦金、賃料、利用料等により着実に償還が行われる。

また、平成17年6月の法改正に伴い、事業の抜本的な見直しを実施し、さらに中期計画における目標及び経営改善に向けた取組みの達成に向け、キャッシュフローの改善、バランスシートの改善及び組織のリストラに取り組んだ結果、令和2年度決算で495億円の当期純利益を計上し、また、業務活動によるキャッシュフローにおいては3,046億円のプラスとなった。

今後も上記取組みを引き続き着実に推進することにより、償還確実性については問題ないものと思料している。

## 2 年度決算に対する評価

(機関名：独立行政法人都市再生機構)

### 1. 決算についての総合的な評価

経営改善に向けた取組みを着実に推進するため、①事業面では販売促進を通じた資産の圧縮、コスト構造改革によるコスト縮減等、②財務面では資金収支の的確な把握と資金調達の効率化に努めたほか、減損会計等にも的確に対応し、資産及び債務の構造改革に取り組んだ。

2年度においては、不動産市況が概ね好調を維持する中で、入居促進・販売活動の強化により収益を確保し、保有資産の効率的な活用に向けた取組みを進めた結果、2年度決算は、①経営成績としては、年度計画(414億円)を上回る495億円の当期純利益を計上。

②財政状態は、資産のスリム化及び有利子負債の一層の削減を達成するとともに、利益剰余金1,206億円を計上。③資金面では、業務活動によるキャッシュフローを3,046億円計上し、経営改善に向けた取組みを着実に達成する結果となった。

### 2. 決算の状況

#### (1) 資産・負債・資本の状況

2年度末の資産規模は12兆3,047億円と、前年度に対し1,586億円の減となり、資産のスリム化を実施。設立時(17兆4,897億円)に対して29.6%のスリム化を達成。

また、2年度末における有利子負債残高は10兆2,675億円と前年度末に対し2,822億円の減となり、設立時(16兆2,771億円)に対して36.9%の削減。

また、2年度で当期純利益を495億円計上した結果、利益剰余金1,206億円を計上。純資産合計は1兆3,070億円となった。

#### (2) 費用・収益の状況

不動産市況が好調を維持する中で、整備敷地の譲渡など保有資産の売却や賃貸住宅の入居促進等の営業活動を積極的に進めたこと等により、年度計画(414億円)を上回る495億円の当期純利益を計上。

セグメント別の利益について、「都市再生」では保有資産の売却を着実に進めたこと等により、当期純利益を計上した。「賃貸住宅」では前年度を上回る家賃収入を確保した一方、資産の良質化のための投資や、ストックの再生再編の加速に伴う減損損失の計上により、当期純損失を計上した。「震災復興」では復興市街地整備の進捗により、受託収入を計上したものの、若干の当期純損失を計上。また、「市街地整備特別」では賃貸宅地資産の圧縮に努めたこと等により、当期純利益を計上した。

#### 【セグメント情報】

|                 |       |       |              |
|-----------------|-------|-------|--------------|
| 都市再生            | 当期純利益 | 472億円 | (対前年度+368億円) |
| 賃貸住宅            | 当期純利益 | 9億円   | (対前年度△150億円) |
| 震災復興            | 当期純損失 | 9億円   | (対前年度△6億円)   |
| 市街地整備特別(ニュータウン) | 当期純利益 | 31億円  | (対前年度△108億円) |