

令和6年8月30日

令和7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)

1. 令和7年度の財政投融资計画要求額

(単位：億円、%)

区 分	令和7年度 要 求 額	令和6年度 計 画 額	対前年度比	
			金額	伸率
(1)財政融資	5,000	5,200	△200	△ 3.8
(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	5,000	5,200	△200	△ 3.8

2. 財政投融资計画残高

(単位：億円、%)

区 分	令和7年度末 残高(見込)	令和6年度末 残高(見込)	対前年度比	
			金額	伸率
(1)財政融資	84,130	85,145	△1,015	△ 1.2
(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	84,742	85,757	△1,015	△ 1.2

3. 事業計画及び資金計画

事業計画

(単位：億円)

区 分		令和7年度 要 求 額	令和6年度 計 画 額	増 減
事業計画の合計額		1,124	1,498	△374
(内訳)	都市再生	688	868	△180
	賃貸住宅	431	626	△195
	災害対応支援	5	4	1

資金計画

(単位：億円)

区 分		令和7年度 要 求 額	令和6年度 計 画 額	増 減
事業計画実施に必要な資金の合計額		13,516	14,517	△1,002
(財源)	財政投融资	5,000	5,200	△200
	財政融資	5,000	5,200	△200
	産業投資	—	—	—
	政府保証	—	—	—
	自己資金等	8,516	9,317	△802
	一般会計補助金	199	207	△8
	財投機関債	1,000	1,200	△200
	民間借入金	100	100	—
	管理・業務収入	7,016	7,634	△618
	その他	201	176	25

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)

<政策的必要性>

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。

都市再生事業に当たっては、民間の資金やノウハウを最大限引き出し、新たな需要を喚起することが求められている一方で、多様な関係者間の意見調整等が難しいことや、権利関係が複雑で調整が難しいこと等の課題があり、地方公共団体や民間事業者のみでは都市再生を進めることが困難な状況が見られる。機構は、こうした状況を踏まえ、持続可能な都市の実現に向けて都市再生を着実に推進するため、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するとともに、民間事業者、地方公共団体等の多様な主体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、都市再生の先導的な役割を果たすこととしている。

また、賃貸住宅事業においては、本格的な人口減少・少子高齢化の進展等といった人口構造・世帯構成の変化、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした居住支援機能の必要性の顕在化や人々の住まい方・働き方の変化など、社会経済情勢の変化に伴い多様化するニーズを的確に捉え、国民共有の貴重な地域資源であるUR賃貸住宅ストックの多様な活用を促進することにより、社会課題の解決に向け積極的に貢献していく必要があり、地方公共団体等の地域の関係者との連携を一層強化しつつ、UR賃貸住宅を活用したミクストコミュニティの形成及びストックの活用・再生による良質な住まい・まちづくりの推進に取り組むこととしている。

さらに、災害対応支援事業について、原子力災害被災地域においては、復興・再生が本格的に始まり、帰還困難区域内に設定された「特定復興再生拠点区域」の整備等が進んでおり、機構は、適切に事業執行管理を行い、スケジュールを遵守し、施工品質及び安全を確保しながら、復興拠点整備事業等を着実に実施するとともに、地元の意向を汲み取りながら、コミュニティ再生や賑わいまちづくりのためのソフト施策も行う。また、津波被災地域を含む被災地方公共団体等からの要請に応じた復興まちづくりに係る技術支援等を、国と連携しながら進めることとしている。

これらの事業は、平成26年6月にまとめられた「財政投融资を巡る課題と今後の在り方について」に記載されている平時における公的金融機能のうち「民間では担えないリスクの負担」の機能を有している。

＜民業補完性＞

2. 「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。

上記の方針のもと、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、多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち（ミクストコミュニティ）の実現、東日本大震災からの復興に係る業務、災害からの復旧・復興支援等を実施し、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、機構が金利上昇等のリスクを抱える中で真に担うべき役割を果たしていけるよう、有利子負債削減等の経営改善を着実に進めてきた。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、「公共公益施設等の適正な立地の促進等による都市のコンパクト化」、「多様な世帯のニーズに対応した賃貸住宅の提供やストックの活用・再生を推進することによる、多様な世帯が安心して住み続けられる環境整備」、「密集市街地の解消や防災拠点等となる公園等の整備」「大規模災害の発生等に備え、地方公共団体による人材育成に対する支援や技術力向上のための研修等の実施」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、建替えや長寿命化等のストックの活用・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、災害対応支援事業について、東日本大震災からの復興に係る業務においては、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、収入支出・工程等の執行管理を徹底し、復興事業の着実な実施に努めるとともに、コミュニティ再生や賑わいづくりのため、地元町等と連携し、地域活動拠点での活動や情報発信を行い、交流人口や関係人口の創出・拡大を図ることとしている。

<有効性>

3. 財政投融资を活用して当該事業を行うことにより、自助努力の促進による事業の効率的な実施や受益者負担の実現を通じて租税負担の抑制が図られているか。

- ・都市再生事業においては、大都市における事業を中心に収益を得つつ、地方都市の再生、密集市街地等の防災性向上などの業務を実施している。この事業構造の中で、政策実施機関として、政策実現のため必要な事業組成やアセットの取得・保有・活用を通じて長期継続的にエリアへ関与することにより、持続的・安定的な収益を確保しつつ、多様な主体と連携を図りながら、地域の実情に応じて地方公共団体、民間事業者等のみでは実現困難な政策的意義の高い事業を実施している。
- ・賃貸住宅事業においては、これまでキャッシュフローを重視した経営を行っており、業務収入の増加及び徹底したコスト削減に取り組んできたところ、今後昭和 50 年代半ばまでに大量供給されたメインストックの経年化が一層進み、大規模修繕や建替えの費用の増加が見込まれていることから、コストの縮減や業務の効率化を継続しつつ、ストックの良質化のための修繕や建替えや、若者・子育て世代からシニア世代まで多様な世代を対象とした施策を、多様な主体と連携を図りながら総合的かつ積極的に進め、団地の価値を向上させることにより、将来にわたって収益の獲得を図り、安定した賃貸住宅事業経営を可能とする。これにより、ユニバーサル・アクセスの確保や住宅セーフティネットの充実を含めた包摂性のある社会、環境負荷低減の推進、コンパクトシティの実現等による持続可能で活力ある地域のまちづくりへの貢献など政策課題に適切に対応している。
- ・災害対応支援事業に係る東日本大震災からの復興支援については、引き続き機構の最優先業務として位置づけ、所要の体制・人員の確保を行い、被災地方公共団体等からの委託に基づき、適切な役割分担の下、業務の実施に要した費用を適切に確保しつつ、効率的な業務執行に留意しながら復興事業の着実な実施に努めている。

<償還確実性又は収益性の確保>

4. 財政融資や政府保証による資金調達を予定している場合の償還確実性や、産業投資による資金調達を予定している場合の収益性は確保されているか。

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目標の達成に向け、キャッシュフローの改善、バランスシートの改善に取り組んだ結果、令和 5 年度決算で 24 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 3,532 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。

<財投計画の運用状況等の反映>

5. 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资の要求内容にどのように反映しているか。

財政投融资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に要求額を策定しているところである。

(参考：過去3カ年の財政投融资の運用残額)

	3年度	4年度	5年度
運用残額	2,082 億円	1,124 億円	-
運用残率	38.0 %	21.9 %	-

(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。

<その他>

6. 上記以外の特記事項

該当なし

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7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、7年度は1,000億円の発行を予定している。

(参考) 6年度における財投機関債の発行予定額・発行形態等

6年度においては、1,200億円(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。

要求にあたっては、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については100億円程度、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。

5 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財務面ではキャッシュフロー改善により、有利子負債残高を圧縮し、有利子負債の一層の削減を達成した。

5 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、5 年度決算は、①経営成績としては、24 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 1,553 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 3,532 億円計上し、経営改善に向けた取組みを着実に推進した。

2. 決算の状況

(1) 資産・負債・資本の状況

5 年度末の資産規模は 11 兆 7,493 億円と、前年度に対し 975 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 33%のスリム化を達成。

また、5 年度末における有利子負債残高は 9 兆 6,606 億円で前年度末に対し 1,120 億円の減となり、設立時(16 兆 2,771 億円)に対して 41%の削減。

また 5 年度で当期純利益を 24 億円計上した結果、利益剰余金 1,553 億円を計上。純資産合計は 1 兆 3,526 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、24 億円の当期純利益を計上。

主なセグメント別の利益について、「都市再生」では譲渡物件の引渡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」では家賃収入を安定して確保し、好調な経営状況を背景に、将来の収益獲得に向けた足元の損失処理を行い減損損失を計上したこと等により、当期純損失を計上した。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	17 億円 (対前年度△58 億円)
賃貸住宅	当期純利益	△134 億円 (対前年度△33 億円)
市街地整備特別(ニュータウン)	当期純利益	138 億円 (対前年度+31 億円)