

令和7年8月29日

令和8年度の財政投融资計画要求書

(機関名：一般財団法人民間都市開発推進機構)

1. 令和8年度の財政投融资計画要求額

区 分	令和8年度 要 求 額	令和7年度 計 画 額	(単位：億円、%) 対前年度比	
			金額	伸率
(1)財政融資	—	—	—	—
(2)産業投資	—	—	—	—
うち 出 資	—	—	—	—
うち 融 資	—	—	—	—
(3)政府保証	600	1,100	△500	△ 45.5
うち 国内債	600	1,100	△500	△ 45.5
うち 外 債	—	—	—	—
うち 外貨借入金	—	—	—	—
合 計	600	1,100	△500	△ 45.5

2. 財政投融资計画残高

区 分	令和8年度末 残高(見込)	令和7年度末 残高(見込)	(単位：億円、%) 対前年度比	
			金額	伸率
(1)財政融資	—	—	—	—
(2)産業投資	—	—	—	—
うち 出 資	—	—	—	—
うち 融 資	—	—	—	—
(3)政府保証	3,190	2,690	500	18.6
うち 国内債	3,190	2,690	500	18.6
うち 外 債	—	—	—	—
うち 外貨借入金	—	—	—	—
合 計	3,190	2,690	500	18.6

3. 事業計画及び資金計画

事業計画

(単位：億円)

区 分		令和8年度 要 求 額	令和7年度 計 画 額	増 減
事業計画の合計額		700	1,200	△500
(内訳)	メザニン支援事業	700	1,200	△500

資金計画

(単位：億円)

区 分		令和8年度 要 求 額	令和7年度 計 画 額	増 減
事業計画実施に必要な資金の合計額		700	1,200	△500
(財源)	財政投融资	600	1,100	△500
	財政融資	—	—	—
	産業投資	—	—	—
	政府保証	600	1,100	△500
	自己資金等	100	100	—
	政府保証（5年未満）	100	145	△45
	貸付回収金	103	121	△18
	借入金等償還	△103	△166	63

財政投融資を要求するに当たっての基本的考え方

（機関名：一般財団法人民間都市開発推進機構）

<政策的必要性>

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

「財政投融資を巡る課題と今後の在り方について」（平成 26 年 6 月 17 日付財政制度等審議会 財政投融資分科会報告）において、中長期のリスクマネーや成長資金の供給拡大が必要とされる分野の一つとして「⑤高度成長期以降の公共インフラの更新期に向けた資金ニーズの拡大」を挙げ、その取組内容として「民間資金やノウハウを活かしつつ「インフラ投資」を推進する」ことが記載されており、その推進主体として民間都市開発推進機構（以下「民都機構」という。）が挙げられている。

それに対応する業務として、民都機構では、都市再生特別措置法第 29 条第 1 項第 1 号及び第 71 条第 1 項第 1 号イ並びにロ（出資に係る部分を除く。）の規定に基づき、国土交通大臣の承認を受けて特定都市再生緊急整備地域等の政策区域において施行される優良な民間都市開発事業について支援を行うメザニン支援業務を実施している。

一般に、民間都市開発事業は資金回収が長期にわたり、リスク性資金の供給が必要とされているところ、不動産業の特性から民間金融機関からの融資等のみでは十分に対応しきれず、特に長期安定的なミドルリスク資金の供給が十分ではないことから、公的な支援が必要とされている。このため、都市再生特別措置法施行規則第 6 条及び第 27 条において民業補完の原則を規定し、民間金融機関が担うシニアローンに劣後するメザニン部分に限り支援することとしている。

以上のとおり、メザニン支援業務は、平時における公的金融機能のうち、①「民間金融市場の補完」及び②「民間では担えないリスクの負担」に資する業務であるといえる。

<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。

一般に、民間都市開発事業は資金回収が長期にわたり、リスク性資金の供給が必要とされているところ、不動産業の特性から民間金融機関からの融資等のみでは十分に対応しきれず、特に長期安定的なミドルリスク資金の供給が十分ではないことから、公的な支援が必要とされている。一方で、民業圧迫を避けるため、都市再生特別措置法施行規則第 6 条及び第 27 条において民業補完の原則を規定し、民間金融機関が担うシニアローンに劣後するメザニン部分に限り支援することとしている。

<有効性>

3. 財政投融資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。

本件政府保証を活用して民都機構が金融支援を行うことにより、民間都市開発事業者等による公共施設等の整備を含む公益性の高い都市開発事業が安定的かつ効率的に実施できる。民間都市開発事業者等は開発物件の収益等を原資に民都機構に償還を行うため、事業者がコスト負担するスキームとなっている。

<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。

支援対象事業については、民都機構のリスク基準をもとにした審査に加えて、金融機関の実務経験者や学識経験者などによるメザニン審査会を開催し、支援対象事業の蓋然性を判断している。

8年度支援予定事業についても同様に収支状況やリスクについて判断した上で支援を行うため、償還確実性は十分確保されている。

<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資の要求内容にどのように反映しているか。

民都機構内において支援実施の採択が見込まれているものがあることから、着実な財投実行がなされていくものと見込む。

(参考：過去3か年の財政投融資の運用残額)

	4年度	5年度	6年度
運用残額	150 億円	200 億円	200 億円
運用残率	42.9 %	57.1 %	28.6 %

(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

政 府 保 証 に つ い て

(機関名：一般財団法人民間都市開発推進機構)

1. 政府保証の考え方

(1) 政府保証国内債

メザニン支援業務を実施する財源を確保するため、政府保証債による資金調達が必要となるもの。

一般に、民間都市開発プロジェクトは資金回収が長期にわたり、長期資金の必要性が認められることから、審査基準(1)「長期資金の必要性」に合致する。

また、メザニン支援業務はミドルリスク資金の供給を行うものであることから、政府保証の付与がなければ、リスクプレミアムが加味されて資金調達コストが高くなり、政策目的の達成に多大な支障をきたすことから、審査基準(2)「政府保証の付与が無ければ、リスクプレミアムが加味されて資金調達コストが高くなり、政策目的の達成に多大な支障をきたすこと」に合致する。

以上のとおり、メザニン支援業務は政府保証債の発行のための審査基準に合致している。なお、政府保証債はグリーンボンドとして発行を行っている。

2. 必要とする金額の考え方

(1) 政府保証国内債

政府保証債の発行額に関しては、具体的な支援相談を受けている事業に係る支援見込額等を考慮し、当該資金需要に対応することが可能な額として 600 億円を要求することとしている。

< 5 年未満の政府保証について >

1. 政府保証の考え方

(1) 政府保証借入金

8 年度に 5 年未満の政府保証借入の活用想定案件があり、メザニン支援業務を実施する財源を確保するため、政府保証借入による資金調達が必要となるもの。

なお一般に、民間都市開発プロジェクトは資金回収が長期にわたり、長期資金の必要性が認められるが、民間都市開発事業者の調達ニーズに合わせて期間 5 年未満の政府保証借入を活用する場合がある。

2. 必要とする金額の考え方

(1) 政府保証借入金

メザニン支援業務を実施する財源を確保するため、政府保証借入金による資金調達が必要となるもの：100億円。

成長戦略等に盛り込まれた事項について

(機関名：一般財団法人民間都市開発推進機構)

「経済財政運営と改革の基本方針2025」、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画2025年改訂版」に盛り込まれた事項に関する要求内容

以下の政府方針に関連して、都市再生のさらなる推進に資する取組を実施する民間都市開発事業への金融支援の強化等を要求する。

○経済財政運営と改革の基本方針2025

第2章 賃上げを起点とした成長型経済の実現

(p12抜粋)

2. 地方創生2.0の推進及び地域における社会課題への対応

(2) 地域における社会課題への対応

都市機能の更なる集積と稼ぐ力の創出に向け、官民が協働して公共的価値も生み出す都市再生・国際競争力の強化、地域資源を活かした個性あるまちづくり、持続的なエリアマネジメントを促進する。

6 年 度 決 算 に 対 す る 評 価

(機関名：一般財団法人民間都市開発推進機構)

1. 決算についての総合的な評価

令和 6 年度末のメザニン支援業務の貸付残高は 18 件・1,754 億円である。総資産に対する正味財産の比率は約 7.3%、当期経常増減額は約 259 百万円増を確保しており、決算上の懸念はない。

2. 決算の状況

(1) 資産・負債・資本の状況

○資産

総資産の金額は約 1,895 億円。うち 1,754 億円がメザニン支援業務貸付金。

○負債

総負債の金額は約 1,756 億円。うち 1,754 億円がメザニン支援業務貸付金の調達資金であり、政府保証借入金 46 億円及び政府保証債 1,708 億円。

○資本

資本相当の正味財産は約 138 億円。うち指定正味財産が約 50 億円、一般正味財産が約 88 億円。総資産に対する正味財産の比率は約 7.3%と十分な資本が確保できている。

(2) 費用・収益の状況

○費用

経常費用は約 1,209 百万円であり、特段不要な経費は認められない。

○収益

経常収益は約 1,517 百万円。内訳として事業収益約 1,502 百万円、特定資産受取利息等約 15 百万円。

当期経常増減額は約 259 百万円増を確保しており、決算上の懸念はない。