

第2回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 議事要旨

1. 日時

平成22年3月18日（木）15：30～17：30

2. 場所

中央合同庁舎第7号館西館（金融庁）9階共用会議室－1（903）
（東京都千代田区霞が関3-2-1）

3. 出席者（五十音順、敬称略）

安念 潤司、石渡 進介、川本 裕子、清水 千弘、高木 勇三、高見沢 実、
谷口 守、辻 琢也、土居 丈朗、森田 朗（座長）、山田 大介

4. 議事

- （1）都市再生機構からのヒアリング
- （2）これまでの議論の概要について
- （3）都市再生機構の経営状況について

5. 議事概要

- 都市再生機構からのプレゼンテーション後、質疑応答を実施した。
- これまでの議論の概要について説明した後、質疑応答を実施した。
- 都市再生機構の経営状況について説明した後、質疑応答を実施した。

主な質問・意見は次のとおり

<都市再生機構に対するヒアリング関係>

- ・本来徴収すべき家賃を減額しているなど、政策目的のためにかかっている費用はいくらになるのか。
- ・本来取るべき家賃を政治プレッシャーに押されて取っていないというデータがもしあれば示してほしい。
- ・建替に伴う家賃減額措置による財務上のマイナスの効果と居住者の居住の安定に与えるプラスの効果とのバランスをどのように考えているのか。
- ・政策ニーズを実施するという前提で言えば100億円足りないということだろう。
- ・市場家賃化に伴う激変緩和措置が必要だとしても、市場家賃の変動に対する措置について、政治的な要請が働いたのではないか。
- ・賃貸住宅ストックの削減計画の算定根拠如何。また、今後10年ぐらいで事業費の推移はどの水準になり、今の事業規模ないしは平成30年に想定される事業規模に対して、職員数は民間準拠で考えれば何人ぐらいが適正な規模と考えているのか。

- ・長期的な視点で正確な国とURの間の資金フローの関係、政策コストを示してもらいたい。
- ・賃貸住宅のビジネスモデルは金利上昇に対してどこまでロバストなのか。
- ・空家率、家賃滞納、稼働率をモニタリングして改善していくようなシステムはあるのか。
- ・建替えのコストは資金計画でどのように見ているのか。多額のコストを要することから、目に見えない負債として認識しておく必要があるのではないか。
- ・自治体の縦割りの組織における横の連絡の役割をURが担い、その部分のコスト削減が図られていると考えているが、自治体自体が変わればそのような役割は不要になるのではないか。
- ・単純な費用便益分析には出てこない隠れたコストやベネフィットを明らかにしていくべきではないか。
- ・地域主権になったとしても自治体が担うことが難しい領域はおそらくあると思うが、URだから担える部分が果たしてどこなのかは整理がついていない。
- ・経営を考える上では、事業ごとの採算を細かく見て、国の要請によるもの、地方公共団体の要請によるものとを分けていかないといけない。不採算事業の徹底的な見直しの作業はどのくらい進んでいるのか。

<事務局からの説明関係>

- ・財政融資資金は、国が財投債という国債を発行し、リスクを負って事業を展開しているというもの。国の財政状況を踏まえれば、財政融資を受けられることはかなり限定的になっていることを前提に議論すべきであり、過度に依存すべきでない。
- ・仮に将来的に自治体が財政面での自立性を確立したとしても、なお、URないしはそれに類する組織が国の関与のもとにまちづくりを行う必要があるかという観点で検討が必要。
- ・市場から資金を調達することは市場の規律を受けるということであり、これはすなわち財政投融資から脱却するということ。民営化すべきかどうかというガバナンスのことは必ず議論しがちだが、ガバナンスはむしろ2次的な問題。
- ・民間では長期の資金を出せないために本当に必要な開発が止まってしまうことは望ましくない。違う仕組みで事業が実現でき、それが社会厚生の上昇につながるなら、そのような仕組みを考えるべき。
- ・社会政策への期待が高まり、そこに財政投入を行うのであれば、その根拠を示すとともに、全体像が見えるような情報開示を進めることが重要。
- ・市場が求めないものはやる必要がないという議論はやや極端。市場は往々にして失敗しがちであり、市場がすべてを決めるという議論は必ずしも正しくない。
- ・URは実質的にファイナンス機能を担っている面があるが、モラルハザードにつながりかねないようなリスクをはらんでおり、この部分については極めて慎重に考えるべき。また、民間でファイナンスができないなら、国のリスク投資や組織のガバナンスという観点から、さらに慎重にふるいをかける必要がある。

- ・住宅に対する有利子負債が11兆円となっているが、本当に今の賃貸住宅が負担すべきものなのか。何か他の要因があったのではないか。過去の経緯を示してほしい。
- ・財政融資資金、財投機関債、政府保証債が過去5年程度の実績ベースでどうなっていて、今後、資金調達としてどうやっていけばよいのか示してほしい。
- ・政策コスト分析の算定根拠を示してほしい。
- ・減価償却期間が70年となっている建物資産は、減損計上されずに今のB/Sに載っているという理解でよいのか。

以 上