

第3回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4月21日（水） 13:30～15:30

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）

3. 委員出席者（五十音順、敬称略）

安念 潤司、石渡 進介、海老根 靖典、川本 裕子、清水 千弘、高木 勇三、
高見沢 実、谷口 守、辻 琢也、森田 朗（座長）、山田 大介（代理：大類
産業調査部次長）

4. 議事

- （1）これまでのご議論の概要等について
- （2）賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について
- （3）都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価（案）について

5. 議事概要

- これまでの議論の概要について、説明を実施した。
- 賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について説明を実施後、質疑応答を実施した。
- 都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価（案）について説明を実施後、質疑応答を実施した。

主な質問・意見は次のとおり

<賃貸住宅事業と都市再生事業を担う体制について>

- ・都市再生事業について、アウトカムは計っているのか。
- ・現在、アウトプットが評価されていない団地再生事業について、都市再生事業と共にこれから評価していくつもりがあるのか。
- ・評価の視点が儲けに偏っているが、地域づくりに対する評価も必要ではないか。
- ・都市再生事業による地価上昇部分がどの程度かという点については、団地再生事業と絡めて評価をする必要があるのではないか。現状では、2つの別々の指標で両方を満たすから事業を実施するというスキームになっているように見える。
- ・建替えをした場合、入居者の家賃を抑えるために国費が投入されているが、この点は建替え事業の費用対効果を判定する際の判断材料に含まれているのか。

- ・分譲マンションの建替えでは国費投入しない一方、賃貸では戻り入居があるために国費が投入されるというのは、公平性の観点でどうか。
- ・都市再生事業分の補助金が団地再生事業に使われることがあるのか。
- ・賃貸住宅事業が単体としてやっていけるかどうかという状態を赤裸々に示すべき。
- ・合理化をしなければならぬとUR職員や居住者が感じられる組織づくりを考える必要があるれば、都市再生事業と賃貸住宅事業を分けるという結論をとるべきではないか。
- ・都市再生と住宅を一緒に行った方が効率的であるとは必ずしもいえない。
- ・資料と評価に矛盾があるのではないか。
- ・問題があって、その問題が解決されるかという観点で見ないと、いつまでも国との距離やその事業自体を見ることにならない。今の整理は分ければ透明性は増すが、一体では運営できないことを書いているにすぎず、もう少し問題点をクリアにすべき。
- ・一般論として、違う仕事だから分離しなければならないという必然性は何もない。別の観点からの議論で、最終的に組織を分けるかどうかということについて考えるべきだ。
- ・賃貸住宅部門の金利変動リスクを都市再生事業の販売用不動産でヘッジしている形に意図せずなっていると説明があったが、都市再生事業の横合いでのキャッシュフロー、もうけを当てにしないで賃貸住宅事業単独で賃貸住宅等を販売用に切替えて売却収入を充てたり、金利上昇と家賃上昇のタイムラグをなくすということで対処したらどうかという議論に必ずなる。そうなれば、UR全体をもう一回考えないといけないという話になる。
- ・URのあり方、体制を考える場合、切り離れたほうが効率的なのか一体としてやったほうが効率的なのかという基準で考えるということも可能である。
- ・本来、公共でやるべき部分について事業として成り立つ部分から内部補助をしていて、全体として非効率だが、形としては完結したものとなっている。これが現在の独立行政法人の姿ではないか。
- ・民に近づくとすればどのように効率性を高めて、それによって切り捨てられるものをどうフォローしていくのか、一方、公に近づくとすれば収益をあげている部分をそれ以外の部分につぎ込む仕組みのあり方について見直さないといけない。
- ・都市再生事業と賃貸住宅事業で公的な機能とそれ以外の機能の比率が違ふと思われる。どのような組み合わせがあるのかという視点で整理することが必要。
- ・資料で説明のあった事例は、団地を建替えながら周辺地区まで含めた全体的な都市再生を1つの事業として連続して行ったものであり、仮に勘定を分けたとしても、団地再生事業と都市再生事業により一体的なまちづくりをしていくことで全体の効果が高まったという典型的な事例である。

<都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価(案)について>

- ・保有資産全体を売却するという話になるとREITの話になり、その場合には金額がさらに安くなるが、個別に切り売るという前提であれば、想定は適正である。
- ・賃貸住宅事業に出資する会社がいるかは疑問である。一方、都市再生事業は人材交流などのシナジー効果が見込まれるのであれば、ゼネコンやデベロッパーからの資本参加が期待される。
- ・売却することで、有利子負債の減少と金利負担の減少、将来の金利上昇リスクを解消できるというメリットがあるとのことだが、今のアセットは安定的キャッシュフローを生んでおり、保有期間を長くすればするほど価値が上がるので、仮に売却するとしても期限を設けるなどして、売り急ぐようなことはやめるべき。
- ・REITではファミリータイプは非常にネガティブに評価されており、売却するにしても精緻に分析した上でないと大きな損失を生みかねない。
- ・売却することでファミリータイプの供給にどのような影響があるのかを整理すべき。
- ・住宅は資産としての側面とユーティリティーの側面がある。地価が上昇するときには資産としての価値が上がり、社会厚生が上がったが、これからはユーティリティーの側面を見ていく必要がある。そうすると、賃貸住宅政策に本腰を入れてやっけないと、国民の社会的な厚生は依然として向上できないということになる。
- ・「URが民間の市場を阻害している」という議論については、民間の市場が歪んでいることの是正とセットで考える必要がある。
- ・民間に任せると都市基盤の整備がなされず、そこを誰が受けるのかという論点が欠けている。
- ・独法は民間にまかせると行われな可能性があり、国でやると効率が悪いところをやる組織という整理のはず。民間でやるべきところをやっているところのあぶり出しをする作業だが、常に議論がぐるぐる回っている。
- ・実現可能性としては一部のみ民間事業者に譲渡、一部のみ地方公共団体に譲渡しかあり得ないと思うが、どの段階でどう整理していくか。
- ・家賃が安い高いと社会厚生が低い高いはイコールではない。
- ・地方公共団体に任せると民間投資誘導的要素が薄くなるというのは的確に実態を表現しているのか。
- ・まちづくりの支援が可能かどうかについては、自主財源が充実するのかとURが施行権限を持つかどうかは別の話。
- ・賃貸住宅と都市再生の体制については、どうやったら事業縮小しながら団地再生できるのかを考えながら評価していくべき。
- ・URがなくなるとすると、民間だけでなく、自治体も担っていかないといけない部分があるが、その条件として有利子負債の整理、大規模修繕、公営住宅の基準にお

ける収入超過者への対応が必要となる。

- ・UR賃貸住宅の方が、地域のつながりが高いと感じており、採算で計れない部分もある。ここをどうやって数値化していくのが重要。
- ・売却後、すぐに財投を返済する必要はなく、償還期限までキャッシュとして積み立てて確実に償還できるのかどうか重要となる。
- ・独法会計も民間の会計基準と同じ。独法なので補給金と一般の経営が混在していて分かりにくいと思われており、説明のしやすさにおいては株式会社化に1つの大きな意味がある。
- ・株式会社の話が出ると、子会社との連結会計の導入についての議論が必要となってくるのではないかな。
- ・経営形態の最適化を考えると、1つ1つの事業の最適化を考えていくほうがいい。そこでそれぞれの事業で共通の最適化があれば、組織を一つにするかどうかという話になるのではないかな。
- ・公が担うべきかどうかの判断において、マーケットの変化の影響があるのであれば、マーケットの変化に対応しやすい形態という観点もあっていいのではないかな。
- ・民間事業者の支援が可能かどうかというよりは、今後の人口減少時代の中でより地域活性化のためのリスクヘッジができる機関になり得るかということではないかな。
- ・特殊会社は現実的なオプションとしてはあり得るが過渡的形態であり、少なくとも思考実験としては完全な株式会社について行うべき。完全な株式会社になる条件はどれだけ債務を圧縮して身軽な経営ができるかということ。
- ・独立行政法人という制度について原点に戻って考える必要がある。民間にできるものは戻し、公的部門を絞り込んでミニマムのサービスに公費の投入も考慮されてしかるべき。その場合、どのような形で公費を投入するのか、URの組織の中にそのような機能を持たせて投入する、URの外の一般的な住宅・福祉政策として投入するなど国家財政にとって合理的な観点からいくつかの方向性を絞り込む必要があるのではないかな。

以 上