

第3回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 経営分科会 議事要旨

1. 日時

平成22年5月17日（月）13:30～15:30

2. 場所

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

3. 出席者（五十音順、敬称略）

石渡 進介、川本 裕子、高木 勇三、土居 丈朗、森田 朗（分科会長）

4. 議事

- （1）行政刷新会議の事業仕分けの結果について
- （2）関係法人について
- （3）経営形態別の評価について

5. 議事概要

- 行政刷新会議の事業仕分けの結果について事務局が説明した後、質疑応答を行った。
- 関係法人について事務局が説明した後、質疑応答を行った。
- 経営形態別の評価について事務局が説明した後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

<行政刷新会議の事業仕分けの結果について>

- ・組織の存続可能性を揺るがす重要な問題として、URが抱える多額の債務の借り換えのタイミング及びボリュームと景気動向、インフレ率、家賃水準その他の状況変化との関係について、分析・検討が必要である。
- ・高齢者向けの住宅については別途考慮する必要があるとしても、人口減少局面においては、民間事業者が現状のストック数で事業が実施できるように民間よりも率先して公的賃貸住宅を削減すべきであって、さもなければ、賃貸住宅市場の減少局面における民業圧迫になってしまうという観点でも検討が必要。
- ・URを民営化した場合にとり得る方法について、しっかり議論を行うべき。最終案を取りまとめる際、民間に任せるという選択肢について検討されていないというのはよくない。
- ・国鉄清算事業団方式のようなものが機能するかについて当時の評価を含めて議論すべきではないか。
- ・債務の評価をこれからどのようにするのかということを考えていかなければならない。
- ・住宅政策をしっかりと詰めた上で、政策に対応する部分としてどういうものが残せるかを考

え、それ以外は縮減や民営化をしていくという観点で考える必要がある。

- ・URが存続するならば、仕分け結果のように関係法人や随意契約を一律切り捨ててしまっていていかにについては疑問が残る。システム運用等、競争入札がなじむのか極めて疑問な領域もあるのではないか。

<関係法人について>

- ・今後の取引は、公正でオープンな形で行われるようにしないといけない。また剰余金については、不自然な存在であり、減らすべきである。
- ・営利だけを目的にしないにも関わらず、形態が株式会社というのは不自然ではないか。
- ・関連会社の有無よりも、契約に競争性が担保されているか否かを監視することが重要。
- ・労働者との兼ね合いに配慮した上で整理できる関連会社は整理すべき。
- ・剰余金が関連会社の組織存続のために使用されないよう、早急に回収すべき。
- ・剰余金の水準として同業他社の自己資本比率と比較することでよいのか再検討が必要。今後、自立していくために多額の資本金が必要という整理は成立しない。
- ・剰余金については、まず残すべき金額を算定し、その上で実施方法を考えるべきだが、配当は持ち合いで回ってしまう可能性があるため、関連会社以外の株主と株式の買取も含めて個別調整し、整理したらどうか。
- ・独法が半分以上株式を保有している関連会社について、民間の自己資本比率と比べるのは意味がない。
- ・剰余金については、国庫への直接納付よりはURの負債を埋める手はずとすべきではないか。
- ・関連法人にはURや関連法人以外の出資者が多く、整理はかなり大変そうである。
- ・URの居住者が住居について不満を述べないところからすると、一定レベル以上のサービス水準のものが提供されていると思われるが、逆に言えばそれほど高いサービス水準が必要かどうかという点について議論が必要。
- ・剰余金の整理は、そもそもURをどうするか、次に関連会社をどうするか、その上で関連会社のリストラをどうするかという順序ではないか。
- ・取引の公平性を証明するために努力を払うことが必要である。
- ・株式会社は利益を上げる合理性を持っているので、関連会社も利益相償で経営を行わなければならないわけではないが、これまでの利益（剰余金）は、URの損の元に不相応にあげたものではないか。第三者的に適切な取引で得た利益かどうか検証を行い、不相応にあげた利益に基づく剰余金であれば、返還すべきである。

<経営形態別の評価について>

- ・都市再生事業と賃貸住宅事業を一体的な組織でやるのがいいのかどうかを念頭におき、一体とした場合、分離した場合の各メリット、デメリットを確認した上で、今後の組織形態の可能性を絞り込んでどうか。
- ・債務をどのように返していくのが一番合理的かという点が組織のあり方を経営面から見て

いく場合の一番のポイントになってくる。

- ・都市再生事業において果たしている地方公共団体向けのファイナンス的機能の部分と民間投資との収益率の差の部分、政策目標として必要であるなら、民間の出番はなく国が直接独法の形でやるということになるのではないか。
- ・賃貸住宅事業については、政府が援助しないとできない政策的な課題を担わせるとしても、極めて民に近い事業体にしたうえで、どういう形で公の部分を加えていくかという切り口で考えるべきではないか。政策的な課題の部分についても、URの中に公的組織として残すか、全部民間にしてしまって他の民間事業者と同様に公的制度を利用してもらう形にするかといった考え方を整理しないといけない。
- ・建替えて高齢者向け住戸に変えていくなれば、今の居住者を同家賃でそのまま入居させるのではなく、全ての高齢者を対象として募集すべき。
- ・関連会社については、1社1社であれば小さい利益であるものを集めたことによって大きな権益を生んでいたという事実がある。ガバナンスの観点から組織の分割や細分化について考えて取り組む必要からすると都市と住宅を分けることは必須である。
- ・メリットとデメリットの書き方に価値観が入っているように思える。
- ・関係法人との関係は、随意契約の見直しを超えて、どうすれば後ろ指を差されないかという観点で見直すべき。
- ・民間ゼネコンがノウハウを獲得することで事業を行いうる余地が広がると考えれば、資金と人を出す可能性があるのではないか。
- ・現在の1兆円という負債は必ずしもこれまでの住宅の経営から生じた負債ではないのか、また、今後の地価の動向は悲観的に考えるべきではないかという点に留意して負債の整理を行う必要がある。
- ・民間事業者が譲渡を受けたいのは家賃が高いというよりは収益率が高い物件ではないか。
- ・高所得の高齢者に住宅を供給することを想定していないのであれば、地方公共団体は低所得者向けの住宅を提供していることから、高齢かつ低所得の方が高齢者向けの住宅の提供を受けることについて、特段国と地方の役割分担を大幅に再検討する必要はなく、高齢者かつ低所得の方がUR賃貸住宅に住んでいることについてどう考えるかという話ではないか。
- ・都市再生事業と賃貸住宅事業の官と民の性質の違いに着目して、それぞれの将来像を検討することは可能か。シナジー効果が抜群に働いており一体でなければならぬ積極的な理由があればそうすべきだが、そうでなければ両事業を一つの組織に置いておく必要はないのではないか。
- ・仮に収益率の高い物件を民間事業者に譲渡するとしたら、どのようなことが起こるのかしっかりと検討する必要がある。URが継続保有しているよりも将来の債務返済に支障を来たすような譲渡は行うべきではないが、URが継続保有することによる収入の割引現在価値分を民間事業者から売却収入として得られる場合やURが合理化・効率化を進めれば、高収益物件がなくても追加の国民負担を出すことなく経営できるといった条件がそろえば、譲渡することも考えられるのではないか。

- ・ 事業仕分けの結果は組織論とは関係なく出されたものと理解した方がよいのではないか。

以 上