

第6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6月24日（木）10:00～12:00

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（代理：杉淵藤沢市計画建築部長）、
川本 裕子、高木 勇三、高見沢 実、谷口 守、辻 琢也、森田 朗（座長）、
山田 大介

4. 議事

- （1）関係法人の見直しについて
- （2）都市再生機構のあり方に関する委員意見について

5. 議事概要

- 関係法人の見直しについて事務局から説明後、委員からご意見を伺った。
- 都市再生機構のあり方に関する委員意見について事務局から概要を説明後、委員からご意見を伺った。

主な質問・意見は次のとおり

＜関係法人の見直しについて＞

- ・競争入札の際の条件を監督することが重要である。関係会社との取引の中で、土地の賃貸という扱いで契約監視委員会では取り上げられなかった「団地内駐車場」のような、通常とは異なる形態の取引は他にはないのか。（→今回の見直しで明らかにしたと考えている旨回答）
- ・競争化が進んでいけば、適正かつ合理的な取引価格になっていくと思われるが、関係会社に剰余金が蓄積された状態のままでは、売上の減少を剰余金の取崩しで補うことで組織の延命が行われ、望ましい体制が整備されていない。競争化の大前提として、関係会社の利益剰余金を先に回収する必要がある。
- ・人的関係の見直しについては、出資・取引関係の見直しと併せ、今後どのように進めていくつもりか。
- ・関連法人とはいえJS等は株式会社であり、普通の企業の感覚では配当によって剰

- 余金を還元することが自然であるように思えるが、なぜ寄付という形を取るのか。
- ・ 契約監視委員会で全ての契約をチェックできるわけではないので、限界がある。職員が効率的な運営を行おうというインセンティブがない限り、解決は不可能だと思われるが、そのためのチェック組織を設けるなどの対策は行っているのか。
 - ・ 関係法人が機構以外の仕事を行うことは許されているのか。
 - ・ 関係法人が行っている業務については、他のディベロッパーでは会社内に当該業務を行う組織を抱えており、その市場は限られているため、仮想的な話をしているように感じられる。

<都市再生機構のあり方に関する委員意見について>

- ・ 必ずしも一つの案に絞るといことは考えていない。それぞれの論点を貫く形で、いくつかのパッケージを提示することになるであろう。論点を明確化したうえで、意見が異なる点については議論を収斂させていくことを考えている。
- ・ 機構の存在意義は低所得高齢者向けの施策を行うことにあるが、当該施策は利益が上がらないため国費の投入を行わずに経営を続けていくことは非常に困難であり、手詰まりになる可能性が高い。国費の投入を前提とした上で、民間では実行困難な施策を行うということに対し、国民の納得を得ることが議論の落としどころになるのではないか。
- ・ これまで賃貸住宅事業と都市再生事業という区分ありきで議論がなされてきたが、団地の再生を考えた場合、単に賃貸住宅の建替えという観点ではなく、地元の自治体等と協力するなど地域・都市の再生という観点が重要である。
- ・ 76万戸のうち、今後、住宅として維持していく部分、老朽化しており処分する部分、団地再生する部分といった将来的な方向性の位置づけをして、処分できる物件は、なるべく早急に処分すべき。
- ・ 団地再生事業は地域づくり・まちづくりと密接に関係があるため、今後の地方分権の中で、地方自治体と機構との関係は重要になっていくと思われる。賃貸住宅事業の一部分と都市再生事業の一部分を併せて将来の方向性を考えるという観点も必要ではないか。
- ・ 今後、団地再生・都市再生事業を行うにあたり、いつのタイミングで維持管理の補修を行えば長期的に望ましいのか客観的に説明していくべきではないか。また、賃貸住宅事業と都市再生事業を明確に分けすぎているという指摘については同感である。
- ・ 運転資金の手当をすれば、賃貸住宅事業と都市再生事業は別組織でも対応可能である。また、事業内容のみならず、賃貸住宅事業は「民」、都市再生事業は「公」というように色合いも異なるため、合理的な経営という視点からは、それぞれの事業で適した組織体を選択するべきである。

- ・団地再生事業については、地域再生的な要素に鑑み、個別団地ごとに見て、都市再生事業の中に入れてしまうことも有り得る。
- ・賃貸住宅事業を借入だけで行うことに違和感があるという点については同感である。また、債務の返済について、これまで土地の返済については計画に入れられていなかった。デフレによる資産価値の下落の方がリスクであると考えられる。現状の76万戸の物件を維持していくことは困難であり、資産処分を行わなければならないとすれば、資産処分を重要な使命として考え、処分可能な資産は早めに分離し、可能な限り高値で売ような管理体制（資産処分に特化した組織を設けるなど）に変えていくことが重要である。
- ・全体での目標削減戸数の設定、積み上げにふさわしい資産であるかの検証が必要である。また、資産全体の処分についての政治オーダーは考えてもよいが、個別の物件に対する政治オーダーについては選択上切り離さなければ、合理的な経営を行えない。物件の精査とそれを判断する（切り分けていく）体制について、現在の機構の中で決めていくのか、別の形で決めていくのかが非常に重要な部分である。恒常的に管理していく物件については、JRのように外部的に比較され得るいくつかの組織に分けて競争を促していくことが、機構や事業の発展に繋がるのではないか。
- ・賃貸住宅事業の対象は「低所得者」であると思う。都市再生事業についても、その基準は定性的なものである。必要なものは残し、縮小が可能なものは縮小するという考えを早急に考えるべきではないか。機構は存在意義を問われているが、本当に必要なところ、存在意義は何なのかがまだ分からない。30～40年という超長期で解決がはかれればよいという考え方は無責任である。
- ・賃貸住宅事業と都市再生事業を分ける議論の前提として必要な「規律」がないのが現状であり、ガバナンスの議論とセットで考えなければならない。また、官庁のOBや政治との関係を絶って、監督官庁がしっかりとガバナンスを効かせ、事業ごとに会社を分け、ホールディングカンパニーで繋ぎ、区分経理をしっかりとすることが望ましい。国立高度医療専門センターの例を高度化していくことで対応することも考えられるのではないか。
- ・最大の問題は賃貸事業部門のミッションをどのように再定義するかということ。長期債務をどのように処理するかという問題も重要。ハードランディングシナリオとしては財政資金の投入、ソフトランディングシナリオとしては超長期で返済といった2通りのシナリオがあると思う。その他の問題はこれらの結論が出てからでないと議論できない。
- ・賃貸住宅事業を完全に民間ベースで行うとすると、両部門を同一組織で行うというのは取りがたい選択肢であると思う。勘定を分離すれば可能だが、組織を分けた方が、見た目としても分かりやすく頭の整理もしやすい。一方、賃貸住宅事業において社会政策を徹底する場合は、どちらの事業も広い意味で政府の一部門であるので、

組織を分離する必然性はないと思う。

- ・ただし、大きな組織は分離すること自体に非常にコストがかかるので、それに見合うだけのベネフィットがあるのかと言うことは考えなければならない。
- ・新たな税投入は行わず、超長期で何とか返済していくことが望ましい。
- ・家賃を徴収するという事実上の行為自体は民間で効率的に行うことができるが、家賃の決定というような政策的な部分（権力行為的な部分）が残るからには、完全に民間に任せると言うことは難しいのではないか。資産をある程度売却していかなければならないが、具体的にどの資産をどのように売却していくかというときに、まちづくり全体の中で、自治体とも協議していかなければならない。
- ・団地再生の中には、まちづくりや家賃決定といった公的な部分があるので、会社全体としては、賃貸住宅事業と都市再生事業を同一組織で持ちつつ、今より事業・経理を明瞭化することが望ましいと考える
- ・賃貸住宅事業について、民間と同じベースで行うのであれば、現在居住している高齢者にとっては大変住みにくいものとなる可能性がある。この民間家賃に対し、国が家賃補助を行う場合、都市部に相当数の対象者がいるのでそれ自体が相当の公的な負担になってくる。機構の賃貸住宅の居住者は外部の者と比較すれば家賃はともかくとして住環境の面では優遇されており、家賃については優良な高家賃の住宅から内部補助という形で支えているのが現状。民間と同じベースで事業を行った場合に居住できなくなる者への対応は、ストック削減の場合と同様難しい問題である。一方、政策的使命のもとで事業を行う場合、経営の効率が課題となってくる。
- ・事業仕分け等において、優良住宅（高収益物件）については民間に売却すべきとされているが、このような部分的な切り離しについてやそもそも事業仕分けの結果をどこまで考慮すべきかという点についても、論点であろう。
- ・問題の所在は、物件を整理しなければならないのに、入居者がいるというところにある。何か立法的な解決は考えていないのか。
- ・事業仕分けの際、「現在の居住者の権利を守ること」が大前提とされたとはいえ、検討会で立法措置が不可避であるという結論が出れば、それを打ち出すべきである。
- ・検討会としての結論を出す際は、矛盾点については指摘をする。また、機構が資産処分を行う際の制度的制約が払拭されない限り、見直しが進まないという点についても、一つの意見として書いておくことは差し支えないと思う。それが世論にどのように受け止められるかはまた別の問題である。筋を通した形で問題提起をし、提言することはあってもよいと思う。
- ・居住者の権利の問題は法制度・判例上の問題である。現在の居住者の権利は断固として守るという出発点を設けられてしまったら、機構の改革は部分的なものにしかならないことははっきりしている。世の中からは攻められるかもしれないが、一つの正論として断固として記載すべきである。