

国土交通省独立行政法人評価委員会
都市再生機構分科会（第19回）

平成21年6月30日

【澁谷企画専門官】 お待たせいたしました。それでは、定刻となりましたので、ただいまから第19回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を開催いたします。

本日は、委員の皆様方におかれましては、ご多忙の中お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。私は、事務局を務めさせていただきます、国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室企画専門官の澁谷と申します。石坂の後任として本年4月より務めさせていただいております。どうぞよろしく願いいたします。

本日は、当分科会委員8名いらっしゃるわけですが、そのうち現在は5名の先生方にご出席をいただいております。あとお二方おくれとお見えになるご予約でございます。したがって、国土交通省独立行政法人評価委員会令に定める会議の開催に必要な定足数、これは過半数ということでございますけれども、これを満たしておりますことをご報告させていただきます。それから、來生委員は、ご都合によりまして、本日はご欠席でございます。

本日の分科会の取り扱いでございますが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則に基づき、報告事項であります議事4の「経営改善に向けた取組みの進捗状況等について」、これを除きまして、議事1から3、5及び6までにつきましては、この上の独法評価委員会の木村委員長の同意をいただいた上で、当分科会の議決をもって委員会の議決とすることができるといふようになっております。議事7につきましては、分科会のご審議をいただいた上で、この上の委員会の議決をいただくということが必要となります。

次に、本日の分科会の公開についてでございます。先ほど申し上げました規則によりまして、独立行政法人の業務の実績に関する評価に係る案件以外は公開することとなっております。よって、本日の議題のうち、議事1の「役員給与の支給基準の一部変更について」から議事5の「勘定間の利益繰入れについて」までは公開といたします。議事6の「平成20年度業務実績評価（第1回）について」及び議事7の「第一期中期目標期間の業務実績評価（第1回）について」につきましては非公開の扱いとなっております。したがって、議事6以降につきましては、申しわけありませんが、傍聴の方々のご退席をお願い

いたします。

また、議事録に関しましては、これまでどおり各委員の先生方にご確認をいただいた上で、議事要旨とあわせまして、国土交通省ホームページで公表してまいりたいと考えておりますが、業務実績評価に関しましては、ほかの独立行政法人と同様の取り扱いといたしまして、議事要旨では主な意見のみを公表とさせていただきます。評価結果に関する内容につきましては、議事録において発言者名を記載しない等の措置を講じた上で公表させていただきます。と考えております。

次に、事務局でございます国土交通省及び都市再生機構の本日の出席者でございますが、大勢でございますので、座席表のとおりということでご紹介にかえさせていただきます。

それでは、国土交通省の和泉住宅局長より一言ごあいさつを申し上げます。

【和泉住宅局長】 どうも和泉でございます。小林分科会長はじめ、委員の皆様方には大変お世話になっております。本日の分科会は第19回目でございます。今年度1回目でございます。内容は、今、司会からもお話がございましたが、「平成20年度財務諸表」、「勘定間の利益繰入れ」、「平成20年度業務実績評価」などについてのご審議。加えて、今回は早いもので、第一期の中期計画が終わる年でありますので、中期目標期間業務実績評価に関するご審議もお願いしております。

都市機構については、19年ほどではございませんが、非常にいろいろな関係の向きから関心を持たれておりまして、正直言って国会質問等相変わらず多い状況です。3つほどございまして、1点は、都市再生機構の賃貸住宅に住まわれる方々の居住の安定をめぐるいろいろな諸問題についての質疑が多うございます。きょうも公団自治協の方、大変来られておりますけれども、定期借家制度を導入することがいいのか悪いのか。こんな問題とか、住宅政策の中で都市機構の賃貸住宅をどう位置づけるのかとか、最近ではそれに加えて、これは非常に短期間の話ではございましょうが、派遣切り等で家を失った方々に対して、都市機構の賃貸住宅の空き家を活用することをどう考えるべきか。こういったのは第1ジャンルの関心事項でございます。したがって、そういった問題がございますので、ほとんどの党、与党・野党問わず、都市機構の賃貸住宅の居住者の安定確保に関する議員連盟、こういったものが持たれております。

2番目のジャンルは、昨今の土地住宅金融が詰まっているということに関連しまして、こういったときほど都市再生機構に都市再生という観点からの土地の流動化、集約化、都市再生に対する民間の誘導、こういった業務をやってほしい、こういった質疑があります。

3点目は、なお引き続き都市再生機構の発注に関して、随意契約をなるべく早期に廃止して、競争性のある発注に切りかえ、子会社の剰余金の適正化を含む子会社の透明性の確保。こういった大体3つの分野について、なお引き続きいろいろな質疑が国会でもあり、また与野党問わず政治に関心を持たれておると、こういったことでございます。一番正式な評価の場はここでございますけれども、そういった状況が並行してあるということを紹介したいと思います。

また、平成19年末に閣議決定されました整理合理化計画に従って、当機構は平成22年12月までに見直しの方向を決めるということになっておりまして、これにつきましては、この分科会の正式な作業と並行しまして、都市再生及び住宅セーフティネットに関する現状分析とか、機構のあり方についての懇談会を設けて、かなり稠密な議論をさせていただいております。これにつきましても、平成22年12月までに国土交通省としての考え方をまとめて、こういった場でもご披露申し上げ、また関係方面とも調整させていただく、こんなスケジュールでございます。そういった意味で、なお引き続き都市再生機構の重要な役割は世の中でも評価されてございます。

分科会の各委員の皆様方には、本日と次回において、機構の業務実績評価を中心にご議論いただくわけでございますけれども、忌憚のないご意見を賜りまして、今後の業務の見直し等についての適正な評価をお願いしたい、こう思っております。もらったものもしゃべっていますので、もしかしたら小川理事長のごあいさつと重複する部分が相当あって、ご迷惑をかけたかもしれませんが、きょう私は先でございますので好き勝手に答弁させていただきますけれども、よろしく願いいたします。

【澁谷企画専門官】　　続きまして、都市再生機構の小川理事長よりごあいさつ申し上げます。

【小川都市再生機構理事長】　　都市再生機構理事長の小川でございます。本日はお忙しいところありがとうございます。

私ども都市再生機構、独立行政法人として発足して丸5年経過いたしました。明日で6年目を迎えるという節目の年でございます。また、発足と同時に策定いたしました第一期中期計画を終了して、先般ご議論いただきました第二期中期計画を今年の4月からスタートさせております。きょうは平成20年度の実績のご報告等々を中心にしてご議論を賜りたいと思いますが、全体的な状況につきまして、一言だけご報告、ごあいさつさせていただきたいと思っております。できるだけ和泉局長とダブらないようにお話しさせていただきたい

と思います。

平成20年度でございますが、昨年秋以降の経済環境の急激な変化、これは私どもも例外ではないわけでございますが、例えば、主力商品である土地がほとんど動かないといったような状況に実は相なっております。ただ、そうした中であって、もう一つの中心的な事業でございます賃貸住宅、これが比較的安定しているということもございまして、当初の目標には遠く及びませんが、年度を通じて、ぎりぎりの線といたしますが、284億円の当期純利益を確保することができたという状況でございます。また、有利子負債でございますが、こういう経済環境ではございましたが、2,200億円、引き続き削減をしたということでございます。

それで、5年間を概括的に振り返ってみたときに、総じて言えば、全体として経営環境といたしますか、経済環境がある意味では非常に好調だったということを受けまして、当初、独立行政法人としてスタートしたときの思惑といたしますか、もくろみ、計画に比べますと、すべての指標が比較的順調に推移したと一応は言えるかと思えます。例えば、機構が発足して、全資産を棚卸してみたところ、結果として、7,288億円という巨額な繰越欠損金を抱えて実はスタートしたわけでございますが、20年度末時点では、もう既に4,000億円を切り、3,000億円台まで欠損金を圧縮しているという状況でございますし、有利子負債も当初16兆円余でスタートいたしました、現時点では2兆5,000億円削減をしているというふうなことでございます。

また、個別の事業について見ますと、1つは、ニュータウンが最大の懸案だったわけですが、ひところ6,000ヘクタール近い土地を抱えていたということもございますが、5カ年計画をスタートさせるにあたって、2,000ヘクタール程度処分をしたいというふうなことでございますが、結果的には、2,600ヘクタール程度の処分といたしますか、処理を進めてきたと。これまた、総じて言えば、比較的順調に推移してきていると。

現時点では、法人としてスタートした直後にございました3兆円を超えるニュータウンに関連する借入金、財政投融资資金、比較的金利の高い財投資金の一括繰上償還をさせていただきまして、比較的金利の安い民間資金に全額切りかえたというふうなこともございまして、ニュータウン業務の経理内容といたしますか、経営内容の健全化にある程度の効果があったというふうなことでございますが、それとセットに、平成25年度までには一応工事を終了し、平成30年度までには処分が終わるというふうな計画で今やっていますが、先般、先ほど申し上げましたように、極めて足元の経営環境が厳しいというふうなことも

ございますので、足元の経営そのものというふうなものも見定めながら、今申し上げました計画、大枠を念頭に置いて、引き続き努力をしているという状況でございます。

賃貸住宅につきましては、旧公団から約77万戸のストックを引き継いだわけですが、当たり前ですが、10年たてば10年資産が劣化する。20年たてば20年資産が劣化する。市場環境はますます厳しくなると。こういう当たり前の事態に直面しておりまして、公団始まって以来、削減することもあり得べしというふうな前提のもと、平成19年12月でございましたが、UR賃貸住宅ストックの再生・再編方針というふうなことを定めまして、個別の団地ごとに将来のあるべき姿を描いて、総力を挙げて事業展開していくというふうなことに踏み切りました。これは、要は単に古いものを新しくするというふうなことだけではなくて、21世紀における機構賃貸住宅の役回りは一体何なんだろうかというふうなことを念頭に置いて、やはり新しい時代に即した賃貸住宅になり得るよう、ソフト面、ハード面、両面においていろいろな市場環境にマッチした住宅を再編していくというふうなことを念頭に置いて、現在、総力を挙げて展開中というふうなことでございます。

それから、もう一つの大きな柱でございます都市再生事業でございますが、新しい種まき、あるいは地方公共団体に対するいろいろなご協力というふうなことも含めまして、コーディネートというふうなことに重点を置いて今までやってまいりましたが、合計260件程度のコーディネートをやっております。また、大都市における密集市街地ですとか、あるいは地方都市に対して我々は何ができるのかと。ある意味では機構発足時と同時に設定した新しい都市再生の目標といいますか、ターゲット、これについてもようやく足元が少しずつしっかりしてきたと。将来に対する発射台が準備されつつあるというふうに見えるかと思えます。

また、大規模なプロジェクトについて、民間との競合というふうな議論があり得るわけですが、これにつきましては、昨年3月でございましたが、都市再生事業実施に係る基準というふうな内々の基準を決めまして、地方公共団体、さらには民間との役割分担をきちとした形で我々の業務を果たそうというふうなことで展開させていただいております。

それから平成19年12月でございますが、随意契約見直しというふうな議論がございました。関係法人との間等々で比較的随意契約のウエートが高かったわけですが、これについては透明な競争性のある契約方式に全面的に切りかえるというふうなことで現

在計画を決めて、一步ずつ整備を進めております。

それから組織体制につきましては、20年度末で4,000人を若干切る程度までに定数を圧縮するというふうな目標で走ってきましたが、ほぼ目標を達成しているというふうな状況でございます。

それから、より基本的な問題で、局長の話にもございましたけれども、私どもの機構の組織のありようそのものについて、来年末までに組織のありようについて結論を得るといふふうなことにされております。これにつきましては、国土交通省において検討会を設置して、精力的なご議論をいただいているというふうな状況でございますが、いろいろな議論はあり得るとは思いますが、やはり基本は、私どもの組織、機構が将来に向けて、世の中に対して何を果たすべきなのか。どういう仕事を任務として展開すべきなのかというのが先にあって、それを実行するために最もふさわしい組織なり、経営形態というのはいかにあるべきかというふうなことの議論が基本であろうかと思っております。そういうふうな観点から、向こう1年余り、いろいろな議論が展開されると思っておりますし、私どもも私どもなりにいろいろな意見なり、提言をさせていただければというふうに思っております。

そういうふうなことで、総じて言えば、過去5年間、比較的順調にというふうな言葉で表現できるかと思っておりますが、ただ、足元の経営環境は非常に厳しいというふうなことで、これは多分、今年1年で終わるといふふうなことではなくて、若干影響を数年にわたって及ぼすであろうというふうな感じでございます。その意味では、第二期中期計画というのは、足元を見つめながら、少し堅実な形で組織運営を展開するというふうな局面なのかなというふうな思いでございます。いずれにいたしましても、詳細、細部につきましては、担当部長からご説明させていただきますので、ひとつご審議のほどよろしく願いいたします。引き続きご指導、ご鞭撻を賜れればと思っております。よろしく願いいたします。

【澁谷企画専門官】　　続きまして、このたび当分科会の所属する委員について、分科会長代理をお務めいただいております長沢委員を含む各委員の方々が再任されたことに伴いまして、改めて分科会長の代理となる方を分科会長にご指名をいただくこととなります。

それでは、小林分科会長、よろしく願いいたします。

【小林分科会長】　　それでは、私のほうから分科会長代理を指名させていただきたいと思っております。この件につきましては、法律、経営の分野からの委員として、国土交通省独立行政法人評価委員会の本委員でもあります長沢委員に引き続きお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

【澁谷企画専門官】 ありがとうございます。

それでは、いよいよ本日の議事に移らせていただきたいと思います。

以降の議事進行は、小林分科会長にお願いいたしたいと思います。よろしくお願ひします。

【小林分科会長】 最初に、大部の資料がございますので、資料の確認をお願いしたいと思ひます。

【澁谷企画専門官】 資料は、大変大部になっておりまして、まことに恐縮でございますが、一番上に「議事次第」が載っておりまして、次に、「座席表」、「委員名簿」、それから「配付資料一覧」という紙がございますので、以降は「配付資料一覧」の順番に並んでおります。逐次のご紹介は割愛させていただきます。

ただ、先ほど申し上げましたとおり、本日の議事の一部であります独立行政法人の業務の実績に関する評価に係る案件につきましては非公開といたしますことから、資料につきましても一部非公開とさせていただきます。ですので、公開・非公開の確認だけさせていただきます。

資料1、資料2、資料3の固まりにつきましては公開でございます。資料4及び資料5のうち、資料4-2と資料4-3、資料5-1、この3点は公開の扱ひです。それから資料4-1、4-4、4-5、それから資料5-2、5-3、5-4、これら6点、それから参考1から参考4まで、これらの資料につきましては非公開の扱ひとさせていただきます。今、非公開と申し上げました資料につきましては、傍聴席にお座りの方々の資料の中には含まれておりませんので、その旨ご承知おきを願ひます。

最後に、参考資料というのが1から4までついておりますけれども、これらは公開資料でございます。資料につきましては万全を期しておるつもりでございますので過不足等ないと思ひますが、もし何かありましたら会の途中でもご連絡いただければ幸ひでございます。

以上です。

それでは、先生、願ひします。

【小林分科会長】 議事が非常に多くございますので、早速始めたいと思ひます。

議事1でございます。「役員給与の支給基準の一部変更について」、説明をお願いいたします。これは都市再生機構から。

【安達都市再生機構総務人事部長】 それでは、私、総務人事部長の安達と申します。

私のほうから説明申し上げます。資料は1 - 1から1 - 3までございますが、この中の1 - 1、「役員給与規程（特別手当）の改定について」という資料でご説明申し上げます。

給与の関係につきましては、先月5月1日でしたが、国家公務員の特別給に關しまして、現在の経済社会情勢等を踏まえた人事院の臨時勧告というものがございまして、給与法が改正されたところでございます。臨時勧告の内容といたしましては、既にご承知おきかとは思いますが、本年におけます民間企業の夏季、夏の一時金の大幅な減少という状況を受けまして、可能な限り民間の状況を反映することが望ましいこと。また、12月期の特別給で1年分を精算しようとする、大きな減額となる可能性があることから、何らかの調整措置を講じることが適当であるが、現時点において全体状況を正確に把握することができないことから、暫定的な措置として、支給月数の一部を凍結することが適当という内容でございました。これを踏まえまして、5月29日に一般職給与法が改正されましたので、機構役員の特別手当につきましても、国家公務員指定職に準じて改正するため、今回役員給与規程の改定をお諮りするものでございます。

改定内容は、記載しているとおりでございますが、平成21年6月期の特別手当の支給月数を国の特例措置に準じまして、「1.60月」から「1.45月」に0.15月引き下げる。勧告で言えば凍結ということになりますが、凍結するということにいたしまして、現在、役員給与規程で引用しております一般職給与法の条文を、その改正に合わせて所要の改正を行うというもので、この6月の特別手当から適用と考えております。

説明は以上のとおりでございます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。役員給与規程の改定、それとそれにかかわる特別手当の暫定的な引き下げについて御説明がございました。これについて、何かご質問なり、ご意見はございますでしょうか。

暫定的な引き下げというのは凍結、将来的にはそれがどうなるかはまだ未確定だと。

【安達都市再生機構総務人事部長】 通常は人事院の勧告というのは8月の上旬に出るんですね。今回も出ると思うんですが、それを踏まえて、12月期でまた調整が行われると思いますので、一応説明上は暫定的な措置ということになっております。

【小林分科会長】 わかりました。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。それでは、議事1については、皆様のご了承をいただいたものとさせていただきますと思います。

議事2でございます。「長期借入金及び都市再生債券発行の計画について」、事務局より

ご説明をお願いいたします。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 経理資金部長の佐々木でございます。長期借入金と債券発行額の増額について御説明申し上げます。資料2 - 1、2 - 2、それぞれ1枚でございますけれども、こちらをごらんいただきたいと思っております。

さきの経済危機対策を受けまして、5月29日に成立いたしました平成21年度の補正予算。この補正予算に計上されました当機構の一般会計からの受け入れは、大規模都市再生プロジェクトや地方の優良な都市開発事業等の支援を行うための出資金が1,000億円でございます。それから、高齢者・子育て世代等に対する住宅セーフティネットの充実を図るための補助金等が37億円でございます。これらに見合う当機構の事業規模としましては3,175億円となっておりますので、国費との差額2,138億円の資金調達が必要となります。これにつきましては、財政投融资で1,700億円、内訳は財政融資資金が900億円、政府保証のついた都市再生債券、政府保証債の発行で800億円、民間借入438億円で調達を予定いたしております。

3月にご説明いたしました21年度当初の計画に今回の補正分を追加いたしまして、資料2 - 1が長期借入金の借り入れ計画でございます。補正分として財政融資資金900億円、真ん中の欄の補正分のところでございます。と民間借入438億円、これを追加いたしまして、総額が7,361億4,500万円となります。

それから資料2 - 2でございますけれども、都市再生債券の発行でございます。政府保証債800億円を追加いたしまして、政府保証ありが2,200億円、政府保証なしが1,800億円ございまして、総額で4,000億円の発行ということになります。これらの追加借り入れ計画・発行計画につきまして、ご了承いただきたいと存じます。

以上でございます。

【小林分科会長】 ただいま「長期借入金及び都市再生債券発行の計画について」、都市再生機構からご説明がございました。これについて、何かご質問なり、ご意見があればいただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。特によろしゅうございますでしょうか。

ありがとうございます。この2点についてもご了承いただいたということにさせていただきます。

それでは、続きまして、議事3及び議事4、議事5について、あわせてご審議いただきたいと思っております。議事3「平成20年度財務諸表」、議事4「経営改善に向けた取組みの進捗状況等について」、議事5「勘定間の利益繰入れについて」でございます。

それでは、よろしく願いいたします。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 それでは、引き続きましてご説明申し上げます。

平成20年度の財務諸表の概要につきましてでございます。説明資料につきましては、時間の制約もございますので、お手元でございます資料3-1、「平成20事業年度財務諸表の概要」にて説明させていただきます。

では、資料3-1を1枚開いていただきますと、まず、私のほうから「平成20事業年度の財務諸表の概要」を説明させていただき、後ほど「経営改善に向けた取組み」につきましては、経営企画部長より説明させていただきたいと存じます。

それでは、2ページを開いていただきたいと思います。まず、20年度決算のポイントでございますけれども、先ほど理事長のごあいさつにもありましたけれども、まず、事業面におきましては、平成20年度は、ご承知のように、急激な景気悪化を背景といたしまして、不動産市況が一段と深刻化いたしております。当機構もこの影響を受けまして、敷地等の販売低迷により業務収入が落ち込み、また地価下落を主要因として販売用不動産等評価損等を計上いたしましたけれども、安定的な賃貸住宅の業務収入を確保できたことによりまして、今年度もキャッシュ・フロー及びバランスシートの改善に取り組んでおります。

この結果、平成20年度決算につきましては、経営成績といたしましては、前年度から減益となりましたけれども、284億円の当期利益を確保し、また、財政状態は有利子負債を約2,200億円削減できました。また、繰越欠損金は4,000億円台を下回り、3,929億円まで削減できております。さらに、資金面では、業務活動によりますキャッシュ・フローを約3,300億円計上いたしまして、厳しい経営環境の中にもありましたけれども、経営改善に向けた取組みを着実に達成する結果となったものと考えております。

それでは、次ページ以降で個別の状況についてご説明いたします。3ページをごらんいただきたいと思います。まず、経営成績（損益の状況）を前年度と比較して示したものでございます。右側の図をごらんいただきたいと思いますけれども、20年度におきましては、経常収益が1兆707億円。これに対しまして、経常費用が1兆137億円生じました。このほか臨時損益、これは固定資産の売却に伴う利益であるとか、あるいは固定資産の減損会計に伴う損失でございますけれども、これらを加減した結果、当期純利益が284億円となっております。

これは、先ほども申し上げましたが、市況悪化の影響により敷地等の販売が低調であっ

たこと。また、販売用不動産につきましては、時価が簿価を下回った場合に簿価を時価まで下げる、いわゆる低価法による評価損を382億円。グラフで見ますと、一番下でございますけれども、計上したこと。さらには固定資産の減損損失を303億円計上したわけでございますけれども、家賃収入等の賃貸住宅業務収入を確保したことによりまして、前年度から減益となったものの、当期純利益を計上しております。

続いて、4ページをごらんいただきたいと存じます。セグメント別の経営成績でございますけれども、当機構は法律で、都市再生や賃貸住宅に係る業務における勘定であります「都市再生勘定」と、それからニュータウン業務等に係る「宅地造成等経過勘定」、その2つの勘定に区分している。このほか、損益については、その内訳としてセグメント別で損益を区分しております。セグメント別の経営成績といたしましては、賃貸住宅のセグメントが551億円のプラス、既成市街地のセグメント、主に都市再生業務に係るセグメントでございますけれども、これが132億円のプラス。市街地整備特別セグメント、主にニュータウン業務に係るセグメントでございますけれども、103億円のマイナスとなっております。このほか、規模は小さいのでございますけれども、公園特別セグメント、これは国営公園内に機構が設置している施設の管理業務に係るものですが、これがマイナス2億円。これは売却予定の施設について減損を計上した結果でございます。それから分譲住宅特別セグメントは、旧公団時に販売した分譲住宅の債権管理に係るセグメントでございますけれども、これが292億円のマイナスでございます。

前年度と比較しますと、賃貸住宅セグメントは家賃収入の増加、あるいは管理業務費の減少等により利益が増加する一方、既成市街地のセグメントは、昨年度から譲渡収入が大幅に減少しておりますことから減益。また、市街地整備特別セグメントは、前年度に比へまして、販売用不動産等の評価損が減少したことによりまして損失額が大幅に縮小しております。また、分譲住宅特別では工事補償引当金の追加計上を行った結果、損失額が拡大しております。

このセグメント別のより詳細な説明を次ページ以降でご説明させていただきます。まず、5ページを開いていただきますと、賃貸住宅のセグメントでございます。賃貸住宅のセグメントについては、主な収益源は20年度末で管理戸数が約76万4千戸となります賃貸住宅ストックから得られる家賃収入でございますけれども、昨年度から管理戸数は減少したものの、前年度を20億円上回る5,695億円を稼得しております。また、費用面につきましては、金融市場での金利低下を反映しまして、財務費用が減少しております。また、

管理業務費の効率的な執行等による縮減等によりまして、ストック再編・再生に伴う用途廃止等による減損損失を266億円計上したものの、当期純利益は前年度に比べ増益の551億円となっております。

続きまして、6ページをごらんいただきたいと存じます。既成市街地セグメントでございます。主に都市再生の業務に係るものでございますが、当期純利益は132億円と、前年度に比べまして大幅な減益となりました。前年度は都心の一部好立地において多額の敷地譲渡益を稼得いたしましたけれども、このグラフは一目でわかるように金額の比率になっております。当年度につきましては、冒頭にも申し上げましたとおり、市況悪化の影響を受けまして販売が低調ということで、この敷地譲渡益の減少が純利益の大幅な減少となっております。

続きまして、7ページでございます。市街地特別セグメント、主にニュータウン業務に係るものでございますが、当期は103億円の純損失と前年度に引き続き損失を計上する結果となっております。前年度の2,162億円に対しましては、2,059億円縮小する結果となりました。これは地価の下落を主要因として、販売用不動産等評価損を319億円計上しておりますけれども、前年度に比べまして、大幅に減少しております。また、宅地の販売に関しましては、前年度と同程度の譲渡益241億円を計上できたことによるものでございます。

以上が20年度の経営成績に係る説明でございます。

続きまして、8ページをごらんいただきたいと思います。これ以降は財政状態、貸借対照表の概況になります。まず、8ページは資産の状況についてでございますけれども、機構設立からの数字となっております。平成20年度末における資産合計は1兆5,251億円でございます。これは19年度末と比較して、1,897億円減となっております。また、機構発足時に対しましては、約12%のスリム化が進んだということになっております。

それから9ページでございます。特に当機構の負債の大宗でございます財政投融资や民間からの借入金、債券等の有利子負債の推移でございますけれども、平成20年度末の有利子負債は1兆3,974億円でございます。前年度末に比べまして、約2,200億円減少いたしました。前年度の減少額が約7,800億円ございましたので、これには及びませんが、業務収入を適切に確保し、また資金収支の的確な把握と調達の効率化に努めたという結果であると考えております。

なお、機構発足時からは約15%の削減を達成する結果となっております。

続きまして、10ページでございます。こちらは純資産の部の推移でございます。前に述べましたとおり、平成20年度は当期純利益284億円を計上いたしました。この結果、繰越欠損金は4,000億円台を下回りまして、3,929億円となっております。機構発足時からは46%の削減となりました。よって、純資産の部の合計は6,361億円となりまして、設立時が1,286億円だった自己資本が大きく改善されております。このように資産のスリム化、あるいは有利子負債の削減、繰越欠損金の縮減ということによりまして、貸借対照表、いわゆるバランスシートの財務状況につきましては、着実に改善が進んでおると考えております。

続いて、11ページをごらんいただきたいと思います。キャッシュ・フローの状況をあらわしたキャッシュ・フロー計算書でございますけれども、キャッシュ・フロー計算書では機構のキャッシュ・フローを、業務活動によるものと投資活動によるもの、もう一つ、財務活動によるものの3区分に分けて計上しております。業務活動によるキャッシュ・フローは3,313億円、下の段でございますけれども、20年度は3,313億円のキャッシュ・インでございます。敷地等譲渡が低調であったため、前年度に比しまして大幅に減少しておりますけれども、家賃収入をはじめとする賃貸業務収入等を確保した結果、資金の増加となっております。

次に、投資活動によるキャッシュ・フロー、これは賃貸住宅等の固定資産の取得に係る支出等が該当しますけれども、当年度は1,441億円の資金減少ということになりました。

続いて、財務活動によるキャッシュ・フローは、借入金等の返済が調達を上回ったということによりまして、1,785億円のキャッシュ・アウトとなりました。業務活動により稼得したキャッシュ・フローを、借入金等の返済に充て、さらに新規の調達が抑制できた結果によるものでございます。このキャッシュ・アウトの結果が有利子負債の削減となつてあらわれているものでございます。

それから12ページをごらんください。販売用不動産等評価損及び減損損失の結果についてまとめたものでございますけれども、販売用不動産の評価につきましては、平成19年度から独立行政法人会計基準に基づきまして低価法を適用しております。期末に時価と簿価を比較して、時価が簿価を下回った場合に簿価を時価まで切り下げることとしておりまして、当年度につきましては、地価の下落を主要因としまして、ニュータウン事業を中心に382億円の評価損を計上する結果となりました。

次に、減損損失につきましては、18年度から一般の企業会計の基準でございます固定資産の減損に係る会計基準を適用しておりまして、当年度につきましては、ストック再生・再編に伴う用途廃止等によりまして、賃貸住宅の資産グループ等におきまして303億円の損失を計上することとなりました。

以上が機構単体の財務諸表についての概要でございます。

13ページをごらんください。13ページは機構グループの財務状況ということで、連結の財務諸表、このうち損益の状況につきまして、簡潔に説明させていただきます。連結の範囲等につきましては特定関連会社、いわゆる民間でいう子会社に該当するものですが、当機構においては20年度末で16社ございます。このほか、関連会社が12社。こちらは持分法の適用の対象となりまして、各関連会社の損益を出資者の持ち分に応じて反映させるということで、実質的に損益において連結と同じ結果を得るものでございます。

20年度は機構単体の利益が284億円と各会社の利益34億円を合算しまして、未実現利益の控除等の連結修正を行った結果、グループ全体では当期純利益は281億円となりまして、機構単体の利益とほぼ同程度となっております。

なお、最後になりますけれども、当機構の財務諸表等は国土交通大臣が承認することになっておりまして、資料3-2から3-5の財務諸表等につきましては、去る6月25日に国土交通大臣へ提出いたしております。

なお、独立行政法人通則法第39条に基づきます機構の監事による監査及び会計監査人の監査が行われておりまして、資料3-6に添付しておりますけれども、それぞれ適正である旨の意見をいただいております。説明は省略させていただきます。

ここで、続きまして、経営企画部長の説明にかわりたいと存じます。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 経営企画部長でございます。引き続きまして、経営改善の取り組みの状況につきまして、ご説明申し上げます。14ページでございます。損益についてでございます。右上のほうに簡潔に整理してございますけれども、20年度は不動産市況が一段と深刻化する中、284億円の純利益を確保ということでございます。この結果、平成16年度から平成20年度までの利益累計は3,300億円超となり、繰越欠損金（設立時の7,288億円）は3,929億円まで削減ということでございます。

冒頭、理事長のあいさつにもございますように、私ども16年に独法としてスタートしたときに、7,288億円の欠損金を持ってスタートしたわけでございます。その際の計画でございますが、左の棒グラフにございますように、5年間で1,909億円の累積の利益

の稼得を目指してスタートしたわけですが、その右側の棒グラフにございますように、年々一定の利益を重ねまして、一番上、平成20年度は計画に対しまして、かなり圧縮された利益額にとどまったわけですが、5年間累計で、一番上にございますように、3,328億円の最終利益を稼得できたということで、計画を大幅に上回るような形での実績を残せたのではないかと考えているところでございます。これによりまして、欠損金も3,929億円ということで、4,000億円を切るところまで参ったということでございます。引き続きこの損益改善に向けて努力してまいりたいというふうに考えているところでございます。

続きまして、15ページでございます。この間の状況をニュータウン用地の処分の実績で見たものでございます。機構発足当時、大量にニュータウンの用地を抱えていまして、私ども経営の根幹に大きく影響を与える部分であったわけですが、左のグラフにございますように、16年当初、完成宅地ベースで5,700ヘクタールの用地を抱えてございました。これを5年間で2,000ヘクタールほど処分するということでスタートしたわけですが、平成21年3月末で3,300ヘクタールのところまで落としてきたということで、計画2,000ヘクタールに対しまして、この5年間で2,400ヘクタールの処分ということで、これにつきましても計画を上回るような形での処分ができたというふうに考えてございます。ただ、この20年度だけで申しますと、市況の急変によりまして、計画では500ヘクタールほど処分する予定でございましたが、結果、260ヘクタールの処分にとどまったということでございます。

また、右側のグラフにございますが、宅地部門に限りまして、資産ベースで見たものでございますが、発足当初、平成17年4月にはニュータウン部門で3兆7,000億円の資産を抱えておったわけですが、その後の用地処分等によりまして、平成21年3月末で2兆円まで資産額ベースでも縮減することができたということで、これも大幅に計画を上回るような形での実績を残せたのではないかと考えてございます。

以上、簡単でございますが、この5年間の私どもの経営改善の取り組み状況でございます。

最後、16ページでございます。20年度の都市再生勘定から宅地造成等経過勘定への繰入れについてということでございます。中ほどの表にございますように、20年度当期利益、機構計で284億円の最終利益を確保したわけですが、私ども都市再生勘定と宅地等経過勘定、区分経理をしてございます。勘定別に見ますと、当期利益で都市再

生勘定のほうは683億円のプラス、宅地等経過勘定のほうはマイナス398億円というものでございます。このままにしておきますと、宅地等経過勘定のほうが純資産ベースで396億円の債務超過の状態ということに相なるわけでございます。

一番上に書いてございますように、機構法附則第12条第5項に基づきまして、都市再生勘定の利益683億円の範囲内で、当然賃貸住宅管理を含む都市再生業務の運営に支障のない範囲内で経過勘定のほうに繰入れができるという規定がございます。私どもはこの規定に基づきまして、都市再生勘定から396億円分、経過勘定のほうに繰り入れをさせていただきたいというふうに思っております。これによりまして、投資家の皆さんに対して、機構全体での債務償還の姿勢を示すことによりまして、調達資金の金利の低下等々、機構全体の経営にとってプラスになるというふうに考えてございますので、こういった方向で進めさせていただきたいというふうに考えているところでございます。

以上でございます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。3つの項目について、一体的なものでして一体的にご説明いただきました。ただいまのご説明に関連して、ご質問なり、ご意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【黒田委員】 お尋ねをしたいんですが、まず1つは、販売用不動産等の評価損なんですけれども、土地というのは、いわゆる金融商品と違いまして、不特定多数が売買するような場というのは特にはないものですから、なかなか時価の判定は難しいんだろう。こう思うんですけれども、時価の判定のときに、今後どういうふうにしていくかという意思決定いかんによって、評価額ががらがら変わってくるという現実があるかと思うんですが、昨年2,540億円というのは、多分、初めて低価法を採用したので多額に出たんだろうと思うんですが、今年度それでもなおかつ、また382億円の評価損が出ておりますけれども、これはマーケットが悪化してきたというのはよくわかるんですけれども、この中に、単にマーケットの悪化だけじゃなくて、事業計画を変更することによって出てきたというようなものがないのかどうかというのを実はお尋ねしたいんです。

それはなぜかといいますと、そういう事業計画の変更を決断する時期が今年度で適切であったのか、あるいはもっと前にすべきなのかという、この辺をちょっと確認したい。こういうことが第1点であります。

それから減損のほうは昨年とほぼ同額で出てきているんですが、減損損失がどういう形で発生するのか。いわゆる減損損失というのは、使用価値と処分価値とのいずれか大きい

ほうと簿価と対比する。こういう手法なんです、この使用価値のほうに何か将来キャッシュ・フローの変動が出てきて出てきているのか。それとも、さらにそれが非常に悪化していて、使用価値では測定できないので、今の処分価値で見たときにマーケットが非常に悪化しているのか、前年に引き続き300億円も出てきたのか。この点の確認をさせていただきたい。

それからもう一つ、非常に安定的な収益部門になります賃貸、これのコストの構造を見ますと、大体4割ぐらいが財務コストですね。それから5割ぐらいが管理コストじゃないかと思えますけれども、一般の賃貸のオペレーションをやっている場合のコスト構造等から比較すると、かなり管理コストというのはスリムな方向に変化してきているとは思いますが、財務構造のほうは、もちろん政策的なものでありますから、これをいきなり自己資金に転換していくというのは、それは難しいとは思いますが、やはり普通のオペレーションから比べますと、財務コストの比率が非常に高い。これにつきまして、何か将来的なコストの展望ですね、そのことによって、より良質な住宅について適切といえますか、利用者の視点からいきますと、適切な価格でサービスが供給できるのではないかと。こんなふうにするのでございますけれども、その辺の長期的な展望といえますか、プランとか、何かそういうものがありましたらご教示願いたい。この3点を、よろしくお願い致します。

【小林分科会長】 3点、ご質問ございました。まず、1点目からお答えできるようにしたらお願いいたします。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】 計数につきまして、私のほうからご説明いたします。まず、第1点の販売用不動産等の評価損、全体で382億円でございますけれども、ニュータウンのほうで319億円計上しております。この319億円のうち、先生ご指摘の事業計画等の見直しによるものが1地区ございまして、これは43億円計上しております。ちょっと地区名はご勘弁いただきたいと思います。残りの275億円は地価下落に伴うものという分析をいたしております。

それから第2点目の減損損失の内訳でございますけれども、303億円のうち、ご質問にあった賃貸住宅にかかる減損損失は253億円計上しております。この内訳でございますけれども、用途廃止等、あるいは分譲への用途等へ転用が63億円ばかり、それから減損の兆候ということで、2年連続赤というようなことで、兆候が出た場合に減損を計上しなさいというところで計上したものが190億円ということでございます。

それから3点目につきましては、経理資金としての答えがちょっと難しいので、よろしいでしょうか。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 経営企画部長でございます。評価減のことにつきまして、若干補足させていただきたいと思っておりますけれども、20年度は382億円の評価減でございました。それに対して、19年度はニュータウン部門の評価減だけで2,300億円ほどの巨額な減を出しています。これは比較的全体の経営が好調だった時期に、将来のリスク要因の軽減ということで大がかりな抜本的な事業の見直しを行ってございます。そういったことで19年度は比較的大きな評価損を出したということで、大きな事業の見直しにつきましては、そういった意味で19年度までに一通り終えたということで、20年度につきましては、今説明申し上げましたように、一部若干小さな見直しはございましたが、基本的には地価の低値傾向に伴う評価減ということかと思っております。必要な事業の抜本的な見直しにつきましては、19年度までに基本的には終えさせていただいたというふうに考えております。

また、賃貸住宅経営についての資金コストの話がございました。私ども賃貸住宅につきましては、基本的に財投資金を活用しながら運営していて、そういった意味では、長期安定的な資金を活用させていただいているというふうに思っております。また、こういった非常に不動産市況が冷え込む中で、一方で金利が比較的低位に推移したというようなことで、私ども経営にプラスに働いた面もございます。さはさりながら、基本的に有利子負債であることには変わりなくて、有利子負債に依存した経営になっているわけですが、ここ数年、いわゆる資金コストを少なくする、自己資本を高めるといったような観点からも、賃貸住宅経営につきましてもセーフティネット出資金というような形で、国交省のほうにご配慮いただいて、出資金等をつけていただいているというふうなこともございますので、なるべく自己資本比率を高めて、全体的な資金コストを下げるような努力を今後とも進めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

【小林分科会長】 どうぞ。

【黒田委員】 確認でございますが、私は理解が間違っておったのかもしれませんが、平成19年度の販売用不動産等の評価損の2,500億円、経過勘定の2,300億円というのは、初めて低価法を採用したことによってどっと出てきたというものではなかったんですね。

【吉田都市再生機構経営企画部長】 強制評価減自体は17年から採用してございます。

【黒田委員】　　そうですか。失礼しました。そうすると、去年は都心の超優良……。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】　　私のほうからちょっとよろしいでしょうか。

【黒田委員】　　はい。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】　　強制評価減は17年、18年と適用しております。19年から低価法の適用ということで、それまで強制評価減ですと、30%未満のものは評価減しなかったんですけれども、19年度の低価法の適用から30%未満についても計上すると。それとあわせて、今、経営企画部長のほうからご説明ありました大規模計画の見直しを行ったというところで大きく評価損を計上したという経緯でございます。

【黒田委員】　　ちょっと整理させていただきまして、平成19年度から低価法を採用しているということがいいんですね。その前は強制評価減ですか。これは一定の幅に満たないものは評価減を計上していなかったわけですね。それがどっと出てきているということプラス。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】　　それが一つございます。

【黒田委員】　　プラス首都圏の優良物件の財源確保があるので、かなり大幅な見直しを行った。こういうことで去年は多額にあったと。表現はちょっとあれかもしれませんが、そういうことでいいですね。

【佐々木都市再生機構経理資金部長】　　はい。

【黒田委員】　　わかりました。ありがとうございました。

【小林分科会長】　　よろしいですか。

【黒田委員】　　はい。

【小林分科会長】　　ほかにいかがでしょうか。

今のお話とつながるんですけども、4ページに全体のセグメント別の経営成績が出ていますよね。昨年、平成19年については非常に振れが大きい。20年はかなり収束してきています。将来を見つめると、平成20年の姿が比較的将来の姿として考えていいのかどうか。あるいは経済的な変動がまた出てきたときには、平成19年のような姿が再度出てくる可能性があるのかどうか。その辺の読みのようなものがあればお聞かせください。

【吉田都市再生機構経営企画部長】　　今後の見通し、私ども5年間を終えて、新たな経営改善計画、中期計画とともに策定いたしました。これにつきましては、3月にこの分科会でもご審議いただいたわけですが、私ども欠損金の残り4,000億円ございます。これを10年で返していくという計画でございます。この5年間でトータルで2,200億円の

欠損金の削減。年間にして400億円ほどの利益の獲得を目指すわけですが、その際、この5年間は、冒頭、理事長のあいさつにもございましたが、いましばらく厳しい経済環境が続くのではないかという見通しの中で、資産の分譲益については基本的には見込まないで、賃貸部門等々含めました、こういった賃貸経営から出てまいります利益でもって対応していく。そういった意味で20年度に近いような決算の形を想定しながら進めていくことを考えてございます。

【小林分科会長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。もしよろければ、ただいまご説明いただきました資料についてご了承いただいたということにさせていただきます。ありがとうございます。

以上をもちまして、議事の1から5までが終了いたしました。報告事項でございます議事4の「経営改善に向けた取組みの進捗状況等について」を除く議事1から3及び5の審議結果は、冒頭で申し上げましたとおり、独立行政法人評価委員会の規則に従いまして、評価委員会の木村委員長にご報告させていただきたいと思っております。よろしくお願ひいたします。

続きまして、議事6の「平成20年度業務実績評価」を行いますが、こちらは先ほど事務局から冒頭にご説明ございましたように非公開となりますので、恐れ入りますが、傍聴の方々については、ご退席をお願いしたいと思います。

(傍聴者退席)

【委員】 それでは、議事6に進めさせていただきます。「平成20年度業務実績評価(第1回)」の評価でございます。時間の関係もございまして、議事7の「第一期中期目標期間の業務実績評価について」もあわせてご説明をいただきたいと思っております。その上で全体のご意見をいただきたいと思っております。

まず、この実績評価の審議の方法でございますが、例年のとおりということでございます。本日は、都市再生機構から業務実績について説明を受け、その後、時間の許す限り質疑を行わせていただきます。したがって、「業務実績評価調書」の作成は、次回8月3日に予定されておりますが、そこで確定するということとなります。

また、評価の確定の方法につきましては、前年度の評価と同様に、各委員からのご意見を踏まえまして、評価調書の分科会長私案をつくらせていただき、それを各委員にお諮りし、次回の分科会において、これをもとにご審議いただき、確定させていただくという手続でお願いしたいと思います。

また、今年度につきましては、議事7の昨年度で終了いたしました「第一期中期目標期間の業務実績評価」も行うこととなりますので、これについても同様の審議の進め方とさせていただきますと思います。よろしゅうございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】 ありがとうございます。それでは、そのようなやり方で進めさせていただきます。

なお、昨年度より平成19年度末の独立行政法人整理合理化計画によりまして、国土交通省のホームページに業務実績報告書と評価調書、事務局案でございますが、を掲載し、国民の意見を募集し、評価調書に反映することになりました。募集した意見の扱いについては、8月3日の分科会において報告し、事務局の考え方を示しつつ、意見を反映させた評価調書にてご審議をいただきたいと思ひます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【委員】 ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。

では、国土交通省から評価にあたっての補足説明をお願いします。

続けて、都市再生機構から、平成20年度業務実績報告及び第一期中期目標期間の業務実績報告をお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【事務局】 まず、本日、それから次回にわたりまして、委員の先生方に評価をいただきますにあたりましての若干のご留意をお願いしたい事項のことについてご説明させていただきます。資料4-1というものがござひます。「評価の対象と手順及びスケジュールについて」という1枚紙がござひます。それから本日の大量の資料の山の一番下のほうでござひますが、参考1、参考2、参考3、それから参考資料1、2というものがござひます。

これから先生方に評価をいただきますのは、今回は2点ござひます。平成20年度の業務実績に係る評価と第一期の中期目標に係る評価でござひます。この評価にあたりましては、参考1から参考資料2ということで本日お配りさせていただいておりますが、親委員会であります国土交通省の独立行政法人評価委員会、それから政府全体の評価を、二次評価を行います政策評価・独立行政法人評価委員会のほうから、毎年の基本方針に加えまして、今年度の評価にあたっての留意事項というものが示されております。参考3、4というのがござひますが、こちらが政策評価・独立行政法人評価委員会のほうから本年度の評価にあたっての視点というものが送付されております。こちらをごらんいただきますと、各事業の評価に加えまして、今年度、特に評価いただきたい事項といたしまして、例えば

人件費について給与水準がどうであるか。それについての法人の説明が国民に対して納得の得られる説明になっているか。そういったことを評価いただきたいということが示されており、それから随意契約の見直しについて、それが適正に行われているかどうか。そういったことが評価として求められております。

それから参考資料1というものがございまして、それから参考資料2というものがございまして、こちらは昨年度、各分科会で評価をいただきました実績評価につきまして、二次評価の結果として示されたものでございまして、今年度の評価にあたりましては、二次評価の結果を踏まえた評価を求められているところでございまして、例えば、都市再生機構につきましては、参考資料1の7ページでございまして、都市再生機構の評価についての二次評価の結果ということで示されておりますが、例えば、先ほど今年度評価事項として留意いただきたい事項として給与水準の話が出ておりましたけれども、都市再生機構の評価について、7ページの下の方で、「今後の評価に当たっては、法人の説明が国民の納得の得られるものになっているかという観点から検証し、その結果を評価結果において明らかにすべきである」ということが指摘されているところでございまして、こういった留意事項を踏まえて、これから都市再生機構の方で業務実績等についての報告がございまして、先生方の方からの意見、それから評価をいただきたいというふうに考えております。

なお、今後の手続とスケジュールといたしましては、本日ご意見をいただきますとともに、7月3日までに各委員の先生方の方からご意見等提出をお願いしたいと思っております。それを踏まえまして、委員長私案という形での原案をつくりまして、国民の意見募集という形に入っていきたいと思っております。

以上でございまして。

【都市再生機構】 それでは、私どものほうから20年度及びこの5カ年の業務実績のご報告をさせていただきます。資料として、20年度、あとの5年間の第一期中期の事業報告ということで厚い冊子を用意させていただいておりますが、本日、その概要版でございまして資料4-2というのがお手元にあるかと存じます。「平成20年度の業務実績及び第一期中期目標期間の業務実績報告について」というA4縦使いの資料でございまして、この資料4-2に基づきまして、ご報告をさせていただきたいと思っております。よろしゅうございましょうか。

まず、資料全体の構成につきまして、ご説明申し上げます。まず、1番といたしまして、「平成20年度の業務実績の概要」ということで、中期計画にもございましてような柱立て

で整理してございます。 にございますように、まず、業務運営の効率化に関する状況と、下のほう、 . 国民に対して提供するサービスその他業務の質の向上に関する状況ということで、これはいわゆる事業面の進捗状況でございます。

2ページにいていただきまして、 で予算収支計画及び資金計画というようなことで、財務に関する進捗状況というようなことでございます。2ページの下ほどから「第一期中期目標期間の業務実績の概要」ということで、20年度と同様の柱立てで、この5カ年の状況を2ページ、3ページで整理をさせていただいてございます。

続いて、4ページ、5ページでございますが、業務実績報告の中で、特に数値目標ということで、計画で具体的な数値目標を挙げた部分につきましては、4ページ、5ページでまとめて整理をさせていただいております。上段が20年度の数字、ブルーで網かけしている部分です。下段が5カ年間のトータルの目標と実績値というようなものでございます。

また、6ページからは、先ほどございました平成19年12月に独法の整理合理化計画が閣議決定されてございます。そこで、私どもの事業等に対しても幾つかの講ずべき措置というようなことで指摘がございます。その対応状況ということで、特段対応関係を示しつつ、対応状況をこういう形で整理をさせていただいているところでございます。

また、9ページからは、今、国交省からの説明にもございましたが、今年度なり、5カ年の実績を評価するにあたって、いわゆる政独委からの意見がございました。その政独委の意見に対する対応状況というようなことで、こういう形で整理をさせていただいているところでございます。若干重複する部分もございますが、適宜、この資料に基づきまして取り組み状況をご報告申し上げます。

まず、4ページをお開きいただきたいと思っております。数値目標に関する達成状況につきまして、ご報告申し上げます。いろいろな指標があるわけですが、まず、アからウ、この辺はいわゆる経営の効率化に関する指標でございます。アは一般管理費の削減ということで、5カ年で私どもに対しまして、20%の一般管理費の削減という数値目標が与えられたわけでございますが、これを実績値でも20%達成できるかということで、この間の人員削減に伴います人件費の削減ですとか、広報費等々一般的な事務費の削減等々で経営の効率化の観点から、目標値を一定程度達成できたかなということでございます。

また、あわせて事業費の削減ですとか、総合コスト縮減ということで、工事費に加えて、管理コストの削減等も含めた目標値が与えられてございましたけれども、これにつきましても目標を上回るような形での達成ができたかなというふうに考えているところで

ございます。

また、エから以下が事業面に関する指標でございますが、オ、カ、キあたりが都市再生に関する指標でございます。オにございますように、「大都市におけるコーディネート業務」ということで、5年間で140件程度の目標に対しまして、実績で172件。単年度でも75件に対しまして、116件ということでございます。私ども都市再生機構でスタートするときに、みずから事業をするよりも、むしろ民間事業者の方々を都市再生に積極的に誘導するように、そのための条件整備ということでコーディネートですとか、関連の基盤整備、そういったことに重点的に取り組むようにという大きなミッションをいただいたというふうに受けとめてございます。そういった意味ではコーディネート業務、計画、目標以上に達成できたのかなと。

一方、自ら行う事業につきましては、イにございます「事業費の削減」でございますが、実施する事業につきましては、むしろ目標値を上回るような形でスリム化もできたと思っておりますし、エにございますように、「民間建築投資の誘発」ということで、むしろ民間建築投資の誘発効果につきましては、目標値を上回るような形で成果をおさめられたのではないかなというふうなことで、当初、独法設立にあたっての私どもに期待された役回りを一定程度果たすことができたのではないかなというふうに考えているところでございます。

事業面でもう一つ、コ・ニュータウンの関係でございます。ニュータウンの供給処分ににつきましては、できるだけ速やかに供給処分を図るようというところで、先ほどのご説明でもさせていただきましたが、5年間で2,000ヘクタール以上の処分に対しまして、実績で2,600ヘクタール弱が達成できたということでございます。ただ、上段の20年度に限って申しますと、500ヘクタールの目標値に対しまして、265ヘクタールということで計画に届かなかったわけでございますが、5年間通しては、計画を上回るような処分が図られたというふうに考えてございます。そのほか、関連の環境関係の指標等々につきましても目標をほぼ達成、またはそれを上回るような達成ができたというふうに考えてございます。

また、幾つか下のセの欄でございますが、「機構の賃貸住宅ストックのバリアフリー化」というような指標がございます。機構発足にあたりまして、私ども新規の供給よりも、むしろ既存ストック、保有ストックの再生というふうなことで役割を担わされたというふうに理解しております。そのストックの活用を図る中で、特に今後の高齢化社会対応といっ

たようなことで取り組んでまいりましたが、1つの指標として、数値目標としてはバリアフリー化率ということで手すりとか、段差の解消等々の取り組みということで4割という目標値を与えられたわけですが、これもおおむね5カ年間で達成できたかというふうに考えているところでございます。

その下、夕からツまでは、むしろ予算と言っても財務的な観点を含めました指標でございます。繰越欠損金の削減に関しましては、先ほどもご説明申し上げましたように、1,900億円の目標値に対しまして、3,350億円余の累積利益を稼得することができたということでございます。

チ・常勤職員数の削減、これも15年度で私ども常勤職員4,700弱おりましたものが4,000人を切るという目標でございましたが、実績3,994ということで、これも目標を達成できたというふうに考えてございます。

ツ・子会社・関連会社等の整理ということで、これは後ほど直近の状況についてはご報告申し上げますが、独法スタート当時は、公団時代にごございました関連会社58社を30社程度に整理するようという目標でスタートしたわけですが、28社に整理してスタートしたということでございます。数値目標につきましては、20年度のニュータウンの処分等々につきましては計画には届かなかったわけですが、5年間総じて見れば、計画を上回るような形での実績が残せたのではないかというふうに考えているところでございます。

また、5ページのほうでございます。参考数値ということで幾つかの指標がございます。参考数値につきましては、5ページの一番下に注書きがございますが、数字の達成だけを追求せずに、以下の点を含めて総合的な取り組みを評価すべしといったような観点の指標でございます。ごらんいただきますように、特に私どもの事業に関します物量に係る指標がございます。おおむね達成またはほぼ達成というような状況かなと思っておりますが、を落としたところにつきましては、若干数字的には届かなかったというようなところでございます。

1を記しておるところでございまして、20年度の実績値でございますけれども、大都市における敷地供給面積ですとか、建て替えに伴う整備敷地の供給面積というようなことでございます。この部分につきましては、ニュータウン用地同様、20年度の急激な景気悪化等々に伴いまして、なかなか都心部における用地も処分し切れなかったというようなことで、計画には届かなかったというような実績になっているところでござい

ます。

また、 2では、防災環境軸整備の実施地区というようなことで、計画5年間で5地区やるところを2地区というようなことで数値的には届かなかったわけですが、これら地域については、むしろ私どもだけではなくて、自治体のほうでその後の事業を引き継いでいただけたというようなことで、全体としての事業の実施については支障がなかったのではないかなというふうに考えているところでございます。こういったことも含めまして、ご判断いただければ幸いですというふうに考えているところでございます。

恐縮でございますが、1ページに戻っていただきまして、その他の状況についてご説明申し上げます。今、数値につきましては、20年度と5カ年、総じてご報告申し上げたところでございますが、まず、20年度業務実績概要につきましては、頭書きにございますように、数値目標に関しましては、急激な景気悪化の影響を受け、ニュータウンの供給用地の処分につきましては厳しい結果となりましたが、それ以外につきましては、達成またはほぼ達成できたのではないかなというふうに考えているところでございます。

以下、数値目標以外で若干特記すべき事項につきまして、ご報告申し上げます。

まず、 の業務運営の効率化の関係で申し上げますと、3つ目の 入札及び契約の適正化の推進の関係でございます。冒頭、住宅局長のごあいさつにもございましたけれども、いわゆる改革の大きな柱の1つとして、これは国もそうでございますが、随意契約の見直しというものがあったわけでございます。私どももそれを受けまして、平成19年12月に随意契約の見直し計画というものを策定してございます。今後は原則、すべて競争性ある契約方式へ移行するというところで取り組んできてございます。

20年度は、実質的に改革のある意味初年度、スタートの年度であったかと思えます。その表にございますように、金額ベースで申し上げますと、18年度で随契を行ってありましたものが1,284億円ございましたが、20年度でこれを866億円まで下げてきたということで、418億円の減ということで、全体のボリュームからしてはまだまだのところがございますが、初年度、一定程度の随契の見直しの実績が残せたかなというふうに考えているところでございます。計画に従いまして、引き続き随契の削減、原則競争化への移行に努めてまいりたいというふうに考えているところでございます。

また、事業面で申しますと、 にございます1つ目の 都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じた都市再生の推進ということで、都市の再生に関しましては、今申し上げましたように、いろいろコーディネート業務の推進等に努めてきたところでございますが、

これも19年の整理合理化計画でなるべく民業を圧迫しないように、公の政策目的に資するものに業務を重点化するようにといったような観点から、基準をつくるようにというようなご指摘があったわけですが、その基準を平成20年3月に策定いたしまして、事業評価委員会等におけます審査を受けつつ、その取り組みを行ってきたということでございます。

また、2ページの上から2つ目の 賃貸住宅の関係で申しますと、これは理事長のあいさつにもございましたが、整理合理化計画ではUR賃貸住宅のストック再生の方針をつくりなさいというようなご指摘をいただいたわけでございます。平成19年12月に再生・再編の方針をつくったということで、公団始まって以来の削減を視野に入れた計画でございます。この計画をつくり、これに基づきまして、事業の着実な実施に努めてきているということでございます。

また、あわせて市場化テストの導入ということで、整理合理化計画でご指摘をいただいているところでございます。私どもURに関しては、いわゆる営業センターの業務を市場化テストに出すということで、従来、管理協会が随契で担っておった部分でございますが、閣議決定の指摘に基づきまして、今年度から市場化テストを実施させていただいたところでございます。結果、引き続き住宅管理協会のほうが受託をするということになりましたけれども、この市場化テストを通じて、私ども想定しましたコストよりも低いコストでの業務の運営が見通せるというようなことで、一定の効果が出つつあるのかなということでございます。引き続きこういった観点につきましても取り組んでまいりたいというふうに考えているところでございます。

また、その下の 新規に事業着手しないこととされた業務等ということで、これはニュータウン分野でございます。先ほども申し上げましたとおり、20年度につきましては、計画の半分ほどの実績にとどまったわけでございます。この部分につきましては、20年度計画に届かなかった部分かなというふうに思っております。

また、 でございます。繰越欠損金の削減、財務体質の強化ということで、これも先ほど申し上げましたとおり、20年度につきましては、550億円の利益の計画に対しまして、284億円ということで、これも計画に届かなかったわけですが、結果、累積で繰越欠損金は4,000億円を切るところまで参ったということでございます。有利子負債のほうも2,200億円ではございましたが、着実な削減を図ることができたというふうに考えているところでございます。

続きまして、その下、今後5カ年間の概況でございます。頭書きに簡潔に整理させていただいてございますが、5カ年間トータルにつきましては、数値目標につきましては、期間前半において不動産市況に恵まれたこともあり、達成またはほぼ達成の状況ということで、損益、有利子負債の削減を含めまして、また、ニュータウンの用地の処分を含めまして、5カ年間トータルでは計画を大幅に上回るような実績を残せたのではないかとというふうに考えてございます。

そのほかの数値目標以外の取り組みでございますが、計画では、事業リスクの管理の徹底ですとか、事業評価等々の実施というようなご指摘がございました。事業リスクの管理につきましても、事業リスクの管理調書をつくるとか、投資の決定段階ではNPVの使用等々に基づいて判断をするとか、節目節目でデシジョンツリーに基づいて、事業の見直しを行うとか、従来以上の取り組みが機構発足以降できたのではないかとというふうに考えているところでございます。

また、事業評価につきましては、特にニュータウン部門を中心といたしまして、事業の中止ですとか、計画の大幅な水準の見直しといったようなことで、この5年間、かなり思い切った見直しできたのではないかなというふうに考えているところでございます。また、入札契約の適正化等々につきましては、先ほど申し上げましたものと重複しますので、説明については省略させていただきます。

続きまして、事業面の話でございます。2つ目の都市再生の関係につきましては、先ほど申し上げましたように、この5年間でむしろコーディネートを中心とした私どもの役回りを一定程度果たせたのではないかなというふうに思っております。また、政策課題といたしましては、地方都市ですとか、密集市街地の整備改善、これはある意味、私ども独法になりまして、私どもにとっても従来にない取り組みだったかと思っておりますけれども、一定の実績をこの5年間で上げることができたのではないかとというふうに考えてございます。特に地方都市につきましては、計画値を倍ほど上回るようなコーディネートの実績を残せたというふうに思っております。まだまだな部分がございますけれども、第二期の中期計画におきましても、こういった地方都市ですとか、密集市街地の取り組みをより強化していきたいと考えているところでございます。

賃貸住宅につきましては、ストック再生・再編方針がこの5カ年間でできたわけでございますので、これに基づいて、引き続き第二期にあたりましても、新たな市場に対応したストックの再生、先導的な役割を担っていきたいと考えているところでございます。

経過業務の状況については、ニュータウンについては先ほど申し上げたとおりでございますが、その一番下の欄に、「上記以外の経過措置業務については、業務を完了」とございます。分譲住宅業務ですとか、第三種鉄道事業とございますが、分譲住宅事業につきましては、公団時代に実質撤退をしてございましたが、関連の敷地の処分等々がまだ残ってございました。それをこの5年間で完全に整理し終えたということでございます。また、鉄道事業につきましても、私ども千葉ニュータウンの鉄道事業も行ってございましたが、これにつきましては、独法発足と同時に民間事業者のほうに譲渡いたしまして、これもけりをつけたということで、分譲住宅事業、また鉄道事業につきましては、一期の計画期間においてはじめをつけることができたというふうに考えているところでございます。

、予算の状況につきましては、欠損金、有利子負債の状況、先ほど申し上げたとおりでございますので、説明は省略させていただきます。

以上が20年度、また、この5年間の状況でございますが、総じて経営面に関しますと、20年度につきましては、若干足元の経営環境が大きく変わったというようなことで計画値に届かなかった部分もございますが、5年間総じて見れば、繰り返しになりますけれども、計画を上回るような実績が残せたかというふうに考えてございます。また、事業面につきましても、当初、独法発足にあたって私どもに期待された役回り、十分ではなかったかと思いますが、一定程度、事業の見直しの方針に沿った事業運営、業務運営ができたのではないかなというふうに考えているところでございます。

以上が実績のご報告ということでございます。

また、6ページ以下、若干重複がございますけれども、整理合理化計画の対応状況について、簡単にご説明申し上げたいと思います。

まず、1として、事業の見直しの観点で幾つか指摘がございました。都市再生の関係では、いわゆる政策目的に資するものに事業を限定しなさい。また、その基準をきちっと作りなさいといったようなご指摘がございました。これに対しましては、対応状況でございますように、基準も、今ご説明申し上げましたように策定し、私どもの事業評価監視委員会というものがございます。その中で基準の適合性を検証していただきながら、事業を進めさせていただいているというところでございます。

また、賃貸住宅につきましては、ストックの有効活用を図りなさい。また、高齢者とか、子育て、こういった政策的に配慮が必要な方への重点化をしなさいというようなこと。また、2つ目の にございますように、再編の計画をつくりなさいというようなご指摘をい

ただいたわけでございます。対応状況でございますように、高齢者、子育ての方々への優先倍率の適用等々に取り組みさせていただきましたし、再編に関しましては、先ほど申し上げましたように、再生・再編方針を平成19年12月に策定し、それに基づきまして取り組んでおるとい状況でございます。

また、賃貸住宅に関しまして、あわせて市場化テスト、民間競争入札を実施するという指摘もいただいたわけですが、これについては、先ほどご報告申し上げたとおりでございます。ニュータウン業務につきましても、前倒しして供給・処分をするようにと。必要な事業の見直しを行うようにということで、これにつきましても、中止・縮小を含めた抜本的な事業計画を見直したところでございますし、計画を上回るような形での供給・処分が図ってこられたのかなというふうに考えているところでございます。

また、7ページに参りまして、大きく「組織の見直し」というのがございます。冒頭、局長、また理事長のあいさつにもございましたが、私ども組織の見直しに関しまして、3年後に結論を得ることとするということで、来年、平成22年12月を目途に見直しの方針を示しなさいというご指摘でございます。現在の状況でございますが、国土交通省のほうで昨年の9月に関係の検討会を設置していただきまして、現在、鋭意議論を進めていただいているところでございます。

そのほか、その下にございます組織体制の整備または情報公開ということで、1つ関連会社等を含めた都市再生機構全体の事業の実施のあり方を見直しなさいというようなことですか、関連法人を含めた、いわゆる情報の公表、透明性を高めなさいというようなご指摘、その中で、2つ目の にございますように、住宅管理協会、この組織形態を見直しなさいということで、私ども賃貸住宅の管理業務の一端を担っていただいておりますが、公益法人が担うというようなことに違和感があるというようなことで、組織の見直しを含めてのご指摘をいただいたところでございます。

また、その下、3. 運営の効率化及び自律化の観点でも関係法人の関係ということで、いわゆる随契の見直しの話ですが、その下の にございます、いわゆる関連法人の剰余金の問題ということで、本体の機構が赤字を抱えている中で、関連法人が剰余金を抱えているのはけしからんではないかというようなご指摘でございます。冒頭、住宅局長のごあいさつにもあったように、この1年の1つの我々に対する世間のご指摘として関係法人の話があったわけですが、1つは、契約方式につきましても、先ほどもご報告申し上げましたように、原則、すべて競争化にするというような方針を立てて現在取り組んで

おるといふことで、20年度も実質的な取り組みの初年度でございますが、一定の実績を上げつつあるのかなというふうに考えているところでございます。

また、住宅管理協会の見直しにつきましては、これは公益法人全体の見直しの議論がございます。そういうものとかが、私どもの機構本体の組織の見直し論と並行して検討を進めていきたいというふうに考えているところでございます。

また、剰余金の問題、これにつきましては、一番大きな議論になったのは日本総合住生活、いわゆるJSに関係する部分でございます。JSでございます剰余金を基本的に本体の機構のほうに金銭寄附するよというふうなご指摘をいただいたところでございます。これにつきましては、JSの一般の株主の方々の理解を得ることが、なかなか私ども難しいのではないかなと当初考えておったところでございますが、国交省のほうからの指導もいただきまして、関係の株主の理解を得ることができまして、この6月26日の株主総会において剰余金124億円になります。機構、私どもの本体のほうに金銭寄附するよというふうな総会で決議がなされたところでございます。これも指摘の方向に沿って一定の結果を出すことができたのかなというふうに考えているところでございます。

関連法人の部分につきましては、昨年度の評価でも私ども厳しい評価をちょうだいした部分でございますが、この1年間、いろいろそのほか、世間の御指摘に対応いたしまして、一定の対応をさせていただいたところでございます。人員につきましては、3,994といふことで4,000を切るところまで減少させてきたといふことでございます。

また、保有資産の見直しといふことで、7ページの下から8ページにかけまして、それぞれ保有資産ごとに基本的に不要なものについては処分をするよというふうなことでご指摘をいただいたところでございます。こういった昨今の不動産市況でございますが、それぞれの資産に応じまして処分の計画をつくり、処分に取り組んでいるところでございます。特に、8ページの中ほどにございます、既に結果を残せたというふうなところでは、分室ですとか、保養所、こういったものにつきましては、既に平成20年3月に売却等々完了したといふところでございます。そのほかにつきましては鋭意計画を策定し、それに基づいて対応を図っていきたいというふうに考えているところでございます。

あと9ページ以降は、国交省のほうからご説明ございましたが、政独委のほうからのご意見に対する私どもなりの対応状況を整理したものでございます。保有資産ですとか、官民競争入札ですとか、内部統制、こういったものについてのご指摘がございました。必ずしもこの部分については都市機構に限ってというものではございませんが、こういった点

について、むしろ他の独法以上に、保有資産の状況と市場化テストの状況、対応が図られてきているのではないかなというふうに考えているところでございます。

また、11ページでございます。給与水準及び総人件費の改革の状況についてもしっかりチェックするようというふうなご指摘があったわけでございます。また加えて、世間に対してきちっと説明をするようというふうなことでございます。現在の対応状況ということで若干の整理をさせていただいてございますが、私ども国に比べまして、ラスパイレス指数で見ますと、19年度で120.6というふうなことで、若干給与水準が高くなってございます。これにつきましては、勤務地が大都市が中心だというふうなことで、職員の学歴構成が比較的高いというふうなことで、そういうことも考慮する必要があるだろうということで、そういうことも加味いたしますと、ラスパイレス、そこにございますように115.5というふうなことになるわけでございますが、さらにこういったことの中には、私ども新規採用を抑えてきたというふうなことで役職手当の受給者割合が高くなっているというふうなこともあって、まだ115.5というふうなことで若干高い水準になっているのかなというふうに考えているところでございます。

2つ目の にございますように、今後の取り組みでございますが、平成19年度より給与構造改革ということで、おおむね5年間で本給の水準をさらに4.8%引き下げるというような方向で努力していきたいと考えてございます。さらにまた、組織のスリム化等を図ることを通じまして、22年度の目標値でございますが、一応113.4というふうな形になるようというふうなことで、さらなる削減に努めていきたいと考えているところでございます。

また、12ページは、私ども都市再生機構に関して政独委のほうから指摘されたことでございますが、関係法人の話ですとか、給与水準の話でございますが、これは先ほどご説明申し上げましたような形で取り組みを進めてきているということでございます。

また、13ページ、政独委のほうから契約の適正化に関しまして、これも全独法共通にご指摘をいただいているところでございます。契約に係る規程類の整備をきちっとしなさいですとか、こういうことにつきましては、私ども他の独法以上に対応ができていないかなというふうに考えているところでございます。

また、最後14ページでございますが、この契約の関係で関係法人に対する委託の妥当性ですとか、一般競争入札における1者応札率という指摘がございます。先ほどご説明申し上げましたように、従来の随契から競争化にかじを切ったわけですが、競争化と言って

も、まだ1者応札というような案件もございます。引き続き実質的な競争性を高めるようにというご指摘でございます。この部分につきましても、さらなる競争性向上のための施策を講じてまいりたいというふうに考えているところでございます。

以上、非常に雑駁で駆け足の説明になりましたが、業績の報告と整理合理化計画、また政独委のご指摘に対する対応状況のご報告とさせていただきます。

以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。大部の資料説明でございまして、時間があと15分しか残されてございません。ただ、今回はあくまでも第1回ということで、ご説明を丁寧にお聞きいただき、7月3日までにご意見をいただき、さらに8月における第2回の会議でご議論いただくということになってございます。

それでは、ただいまのご説明に関連して、ご質問、ご意見があればいただきたいと思えます。いかがでしょうか。

【委員】 2点ほど問題提起といたしますが、聞いてみたいと思えますけれども、1つは、数値目標の意味なんですけれども、おそらく景気がよくなると、比較的事業がいろいろやりやすくなって達成しやすくなるわけですね。一方で、今みたいに景気が悪くなると、非常に達成しにくくなるという状況があると思うんです。実際に5年前に定めた、あるいは1年前に定めたものがあるかもしれませんが、そういった数値目標を見るときに、基本的には、おそらく今後同じような趨勢でいこうとすることで定めた数字を、達成した、していないということで評価するのがいいのか。それとも少し上向きだったので、目標も本来はここまで、もうちょっと行くはずだと。あるいは悪いので、もうちょっと低くなるはずだということで、むしろそれとの比較で評価するのがいいのかということがちょっと気になるんですね。事実、民間会社でもなかなか後者のやり方というのはできないんじゃないかというふうには思うんですけれども、ただ、本来的に言えば、そういったことを勘案して目標数値というのは見ていくべきなのではないかなというふうに思うんですけれども、なかなか簡単ではないですし、今回できないかもしれないんですけれども、少し問題提起的に発言させていただきました。

それからもう1点は、4 - 2の6ページの3の1のところにあるものなんですけれども、例えば、都市再生事業ということで、どういった都市再生事業を実施するかという基準を定めたというふうにおっしゃいました。これだったかどうかわからないんですけれども、やはり都市再生機構の置かれている、あるいは社会が期待する役割というのが少しずつ変

わっているように思うんです。そういったときに、19年なら19年に定めた基準というのを金科玉条のようにずっと続けていくということが適切かどうかというのは、おそらく不断に検討していかなきゃいけないことだというふうに思います。

もしかすると、若干、既に問題があるといいますが、もう少し改善する必要があるかもしれないというような基準になっているかもしれないと思うんです。そういう意味で、定めたというのは悪いことではないと思うんですが、やはり不断にチェックして、もしかすると、特に最近補正予算なんかについているわけですから、おそらく役割ということでは、もう少し大きな役割を期待されているのではないかと思うんですが、そういったときには、基準というのを少し考え直すようなことも含めて、つまり、基準を一度定めたら、もうおしまいというんじゃなくて、少しずつ変えることも、適切だろうか考えるということもやっていただくほうがいいのかという感じがいたします。以上、2点。

【委員】 大変基本的なご意見でございます。

【都市再生機構】 非常に難しい話だと思いますけれども、前者の話については、客観状況が変わればターゲットを変えるというのは、多分当たり前のことなんだろうと思うんですが、ただ、役所の場合には割合その辺のところは、1回決めるとというのが一般的ですし、ただ、要するに評価するときには何を評価したのかと。努力を評価するのか、実績を評価するのかと。努力しなくても、結果があればいいという見方もあるでしょうし、結果は出なくても、努力したんだからいいじゃないかという話もあるでしょうし、ですから、その辺の基本論に最後は行き着くので、非常に難しいとは思いますが。ただ、何回もご説明の中で繰り返し申し上げたように、成績がよかった、よくやったでしょうと言い切ったのではなくて、繰り返し、経済環境に支えられたとか、追い風を受けましたというのは、若干その辺は弁明しているというような、言い訳してご説明しているような、気持ちだけは表しているというふうなことで、なかなか明快なシャキっとした意見は申し上げにくいんです。

それから基準なんですけれども、かなり哲学的、抽象度の高い基準ですから、直ちにその基準だけで明確に白黒となかなか判断しにくいような基準ですから、その意味では、走りながら、現実の事象に対して、これはぜひやりたい、またやるべきだが、しかし基準がというふうなものが現実が発生したときに、やっぱり原点に立ち戻って、もう1回足元を見直してみるという必要性は、これは不断にあると思います。おっしゃるとおりだろうと思います。

【委員】 よろしいですか。

【都市再生機構】 最初の部分について若干補足させていただきますと、私は民間の企業にいたわけでございまして、長期計画というのは各社それぞれ、業界、業態に応じて立てているわけでございます。その際、ある民間会社は長期計画、例えば5年、あるいは3年立てた場合に、経済環境の変化に応じてローリングという作業を、だから5年前に立てた中期計画を、経済環境が激変した中で、5年前の計画を何今ごろ言っているんだというような感覚の経営者の方もありますし、さはさりながら、中長期的な目標、考え方を明らかにして業務を推進するということも必要だということ。私どもは、1つは長期計画を実行する際に年度計画ということで立てるわけでございます。それを立てる際にそういう変化を織り込んで立てるということが1つ。

もう一つは、実際の評価は、いろいろな評価の仕方がございます。その1つは、私どもは民間資金を導入しておりますので、投資家からの評価等、投資家説明会を含めまして受けるわけでございまして、その評価のされ方というのは実体の経済、その時々为社会経済情勢に合わせて評価を受けるといふ、その両面で補完されておるのかなというふうに私自身は頭の整理をしているわけでございます。

【委員】 ありがとうございます。計画のそもそも論なんですよ、その辺はね。ありがとうございます。ほかにいかがでしょう。

【委員】 最初にちょっと大人げないことを申し上げますけれども、今、質疑を伺っているようなことを実はきょう多く伺った上で評価したかったので、時間配分を幾らなんでも考えていただかないと、そういったやりとりをした時間が十分とられなかったことを大変遺憾に思うわけでございます。これはあえて申し上げます。

それで、2つだけ伺いたいんですが、1つは随意契約について、見かけの数字はわかったんですけども、再三再四私申し上げておりますが、あまりこのプレッシャーがかかると、何をURのほうで求められているかということが明らかにならないままに書くと、サービスの水準が落ちてしまう可能性もあるので、やはり随意契約を進めるためには、数字にあらわれないけれども、仕様書の見直し整備をしっかりとやっていただきたいことを毎年申し上げているわけですが、資料を拝見すると、そういったことについての書き込みがないので、これはやはり書き方としても、目にあらわれませんが、最終的な花が開く前の仕込みについてどうしているかということをごひ書いていただきたい。お願いの方々質問です。

もう一つは、この賃貸住宅契約に関して定期借家権を導入するというようなことが、こちらの本冊のほうには書いてあるんですけども、それはどういう意味を持っているのかということについてご説明いただきたい。この2点をお願いしたいと思います。

【委員】 いかがでしょうか。どなたにお答えいただく。後者はそちらに、前者は。

【都市再生機構】 随契の見直しにあたっての仕様ということで、競争性を導入したときに、やっぱり品質が低下してはいけないというようなことで、私ども内部の経営会議でも、その辺のところは理事長以下役員の皆さんも一番気にしている部分でございます。実際、随契を進めるにあたりまして、仕様書のつくり込みが大変現場では負担になっているわけでございますけれども、やはり本来きちとした質のものが得られなければ、これは大変なことになりますので、そういったところの対応は、現実のところは十二分に留意しながらやらせていただいているというところですよ。若干、報告で言葉が足りないところは、また以後注意させていただきたいと思います。

【都市再生機構】 若干補足させていただきますけれども、今の部分で。今言われたことは非常に大事なことでありまして、実は今まで私どもが関連会社に発注しておりましたのは非常に細かい業務なんです。かつ本来機構職員がやるべき仕事ということも含まれたような細かい仕事をやっているものですから、純民間の方々が入ってくる場合には、大体零細な企業の方々が多いんです。したがって、大企業の方々がどんどん入ってくるんだったら、割合とのんびり構えていても、いい質の仕事ができるのかなということ、黙っていてもいいのかもしれないけれども、やはり質の確保ということは、特に細かい質を問われるような仕事の部分を入札でやるということになってまいりますので、仕様書もきちとしたものをつくらなきゃいけないんですが、やはりやった後の、純民間がやった仕事の評価ということをきちとやって、やはり質として、これはとてもじゃないけれども、質として認められないよというふうな業者は排除するような仕組みも考えていかなきゃいけないかなというふうに実は考えております。

それから1者入札につきましても、これは多分批判されるものになると思いますので、なぜ1者で、あなたは何で出てきてくれないのというようなこともちゃんとヒアリングをして、理由を明快にしていかなきゃいけないかなというふうに考えております。

以上でございます。

【委員】 ですから、先ほど浅見委員からございましたように、エフォートか、アウトカムかということがございましたけれども、できればアウトカムだけではなくて、今のよ

うなご努力も含めてご提供いただいて、それを評価するようなやり方を工夫していただければということでございます。

【事務局】 これは政府の規制改革会議で方向が出されて、機構にお願いした話なのでこちらで答えますけれども、定期借家が導入された経緯というのは、ご案内のとおり、そういうものができれば、いわゆる紛争処理コストや管理コストの低減を通じて、住宅の質の向上と、結果として入居者、オーナー双方にとってコストが下がるということだったんです。そういった面も当然、機構の賃貸住宅についてもございますが、一方で、機構の賃貸住宅というのは、広い意味で公的な資金を投入されて使われている住宅セーフティネットの一環でありますので、状況が許せば、なるべく公平かつ効率的に使っていただくことが大事だという観点から、定期借家導入自体も、そういった導入されたときの経緯以外の面からも意味があるだろう、こういう議論がされています。

そういったことを踏まえて、当然、機構は従来、建て替え団地等については定期借家を導入してきたんですが、今回の規制改革会議の閣議決定では、そういったものに限らず、そういった機構における定期借家導入のさまざまな問題点を把握する意味も含めて、軒数、年代、立地条件、家賃、なるべく幅広く試行的にやって、2割程度の住戸でやりなさいと、こういうふうになっています。当然のことながら、既存のコミュニティとのバッティングの問題とか、いろいろな問題は国会等でも指摘されておりまして、まさにそういった幅広い縦横斜めの思考する中で、機構の賃貸住宅に定期借家を導入するときに、どういった団地、どういった物件に導入することが望ましいのかというようなことについて、これからしっかり詰めるという段階であります。

ちなみに、ご案内のとおり、定期借家については、既存の賃貸借契約については適用されませんので、一番ご心配になっている既存の高齢者の入居者の方々については何ら関係のないことということは、よく団地自治会に対してもご説明申し上げております。

以上です。

【委員】 時間の関係がございますので、先にこちらのご意見、その後。

【委員】 私も1つ質問したかったのは、随意契約の件です。親委員会からも我々自身がちゃんとそれを評価しているのかというふうに言われていて、いろいろ説明を伺うんですが、いつも断片的で全体が把握できないと。この13ページに書いてあるように、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び移行に時間を要するものを除き、原則、すべてのものをという、こういう言い方をされると、ですから、今移行に際して、先ほどおっ

しゃったようなこととか、どんな手法をとっていらっしゃるとか、実際どのぐらいの期間で移行するのかというような、もし少し中身のある説明を一度、よく説明に来てくださいますので、そういうときにもうちょっとちゃんとしたものを出していただきたいと思いません。

それからもう一つは、もうちょっと大きいことかもしれませんが、ことしの財務の報告を伺っていて、今までのものと比較してわかることは、賃貸住宅部門というのは非常に安定しているんだなと。それで不動産屋さんみたいなことをやっている部分が非常に世の中の影響を受けるんだなということがよくわかって、結局難しいのはその部分だろうと思うんですね。それで賃貸部門はご専門だろうというのはわかるんですが、不動産屋さんみたいなことをやっている部分は、今まではずっと買うことばかりどうもやっていらした。今度はどっちかという割と、売るでもないですけども、提供するようなこともあったりして、そのあたりの専門性とか、判断だとかということは信用していいのかというというのはちょっと失礼ですけども、賃貸住宅に比べれば、非常に難しいファクターがあると思うんですが、今後そういうものの計画を立てていく上で、URだけでなせるのか。それとももっと広く世の中の意見を聞きながらやるのかというようなあたりに関してちょっと興味がありました、お話を伺っていて。

【事務局】 まず、都市機構だけやるんじゃなくて、都市機構になったときの大きなキャッチフレーズは「パートナーシップ」でありまして、都市機構は都市機構でしかできない分野、この後、抽象的にいうとわかりにくいと思いますので、不特定多数の地権者の集約化とか、あるいは基盤設備が伴うとか、そういった調整化する過程の中で、純然たる民間ではなかなか調整は難しいと。そういったものについてあって、上物建設等はなるべく民間にやっていただくと、こういうことを始めました。それについての整理合理化計画における視点が書かれています。それを受けて、都市再生の基準を平成20年3月にまとめて、細則までつくって、それに従ってやっている。これが1点目でございます。したがって、そういった意味では、民間とのバッティングというよりは、民間とのパートナーシップと。

2番目に、率直に言って、民間にとって都市再生機構のやっている仕事が邪魔であれば、今であっても、多分いろいろな形で政治的なプレッシャーがかかってくるんだと思います。しかしながら、我々が知っている限りにおいては、今言ったパートナーシップは比較的品よくワークしていて、民間デベロッパーから都市再生機構的なノウハウは残してもらいた

い、あるいは機能を残してもらいたいというふうに聞いております。

3点目に、特に地方都市を中心にした活性化とか、都市再生に関していうと、いろいろな要請が住宅局にも来ますし、都市局にも来ますが、率直に言って、人口15万とか20万ぐらい、見かけ上、人口30万でも、合併によって30万になったのであって、中心都市は十数万ぐらいしかないところで、昨今のさまざまな制度改善、制度の変化を受けて、いろいろな都市計画制度、あるいは補助制度を駆使して都市再生を実際動かしていくというノウハウは、率直に言って、まだ地方には育ってございません。そういうときに、いわゆるコーディネート業務と言っていますが、都市再生機構の専門職員が現地に行って、具体的に相談して、いうなれば、そういうノウハウをトランスファーする。これは非常に首長さんにも歓迎されていまして、1つの典型例は、例えば、災害があったときの復興などについても、中越地震でも行ってもらっていますし、大きな貢献をしようと思っていますので、もしそういった意味でやり過ぎ、あるいは来ても役に立たないということがあるとなれば、今どきの世の中ですから、いろいろな場所で何ぼでも文句が出るとは思いますけれども、その限りにおいては、今のところ評価されているというふうに理解しています。

【委員】 よろしいですか。

【委員】 はい。技術的にはそうだろうと思いますね。

【都市再生機構】 土地を大量に持っている云々というくだりがございましたけれども、現時点で私どもが持っている土地、それを販売に回すとかという土地の相当程度は、現職の局長がいるところと言うのはいかがかとは思いますが、相当程度はガバメントオーダーです。政府要請で昔々買い込んだというふうなものをストックがかなりの量を占めています。ただ、ここしばらく私どもが売り買いをするというふうな土地というのは、マーケットと相談しながら、自分の経営能力なり、実力を相談しながらというところはかなり徹底してきています。

【委員】 買うということはもうないわけですね、基本的にはね。

【事務局】 買ったらずぐ売ると。

【委員】 買ったらず放す。その手放し方について若干、どういう基準でどういう判断で手放されるかということが若干心配なんです。

【委員】 そうですね。はい。

【委員】 その辺は機構の組織の中に、いつどういう形で土地を手放していいかということについての調整なり、意見を交わすような場を別途設けて、かなり専門的にやられて

いるんですか。

【都市再生機構】 新たに買ったりですとか、新規の投資をするときには、一つ私どもは内部の組織としてプロジェクト検討会というのにかけることになっています。どのぐらいの工期がかかって、どのぐらいの事業費を投入して、どのぐらい回収ができるのか。割引率はどれを適用するのかというようなことで、現在価値に引き直して採算の合うものだけについて投資しましょうというようなことをやっていますし、あとある一定期間ごとに計画を見直すようなことも内部でやってございます。また、事業評価委員会という外部の専門の先生方に入っていたいただいた外部のチェックもいただいているところでございます。新しい不動産の取得に関しては、大変リスクも伴う部分でございますが、私は過去の学習効果も一定程度あるかと思っております。現在、かなりその辺は厳格にやらせていただいているというふうに思っております。

【委員】 ありがとうございます。

時間の関係もでございますので、お願いします。

【委員】 今回ののは平成20年の業務評価と中期目標の業務実績評価ということなんですけれども、今、世の中がものすごい勢いで大きく変動しているわけですね。そういう意味でいうと、例えば、20年度にしても、中期目標の中間的な発表にしても、去年の9月のリーマン・ショックなどを一体どういうふうに総括して、それがどういう影響を及ぼしたのかとか、そういうこともちょっと今度はご説明していただきたいなと思います。というのは、今後後期があるわけですし、また、次の中期目標をつくるんだろうと思えますけれども、100年に1回の危機ともなると金融だけでなく産業、ライフスタイルのあり方などにも影響し、相当世の中は変わってくると思うわけです。

今までの我々が考えていた都市づくりやなどの常識も随分変わってくる。例えば、国民にサービスするという意味では、これまではバリアフリーとか、あるいは地震に強いとか、そういう安全と安心分野のことを中心的に言っていたけれども、おそらくこれから低炭素社会というキーワードが多分間違いなく21世紀の大きな柱になると思います。アメリカなんかは断熱材を使った家を毎年100万戸ずつつくるとか、新幹線網を計画するとか、そういう今までと全く違った社会構造みたいな、あるいはライフスタイルみたいなものも出てくるんだらうと思うんです。

そういったようなことを一体どういうふうに組み込んでいくのかとか、それから最近の社会構造、あるいは日本の経済構造を見ていると、何となく格差というのが非常に出てき

ていて、低所得者というのが非常に増えてきている。そういう人に対する住宅というのをどうするのかと。昭和20年代、30年代は、日本全体が低所得者だったから、そこに住宅公団の役割があって、くじ引きまでして公団アパートに入ろうとしたんだろうと思うんだけど、これからの日本の経済構造とか、あるいはサラリーマンの給与構造とか、そういうのを考えたときに、どういう住宅供給が大事になってくるのかとかですね。

それから、今地方分権が非常に大きな流れになってきているわけですね。今までの地方分権というのは、政府が言えば、何となく決まったけれども、これからはどうもそうじゃなくて、ほんとうにまちのほうから地方分権のテーマを提案してくると。そして、地方負担はもう引き受けられないというようなことまで、かなり大きな流れになってきている。そういったときに、まちづくりだとか、そういうような問題も単に政府の発想だけでなく、地方がほんとうにどう考えているのかというようなことも含めたような構想を個別に、個性的に出さなければいけないんじゃないかなという感じがしますし、それから例の平成の大合併で町の数がものすごく減った。その結果、町とか市の実際数は30万人とか40万人になったかもしれないけれども、現実には、さっき言ったように10万とか、5万とか、小さな単位でばらばらになってきたといえますね。

今よく見ていると、デパートがどんどん撤退しているわけです。デパートというのは昔はランドマークだったんだけど、つまり、まちのランドマークのあり方そのものも変わってきている。あるいは限界集落が出てきて、しかも核家族化も進んできている。そうすると、ほんとうに生きていってもらうためにはスーパーとか、コンビニが配達までしなきゃいけないとか、何かライフスタイルとか、消費構造とか、そういうものがものすごく変わってきている。

それから若い人たちは自動車に興味を持たなくなってきている。そうすると、また再び鉄道というか、駅を中心にまちをつくるなんていう動きもあちこちに見られるわけですね。さらにもっと大事なことは、多分、僕は政権交代があると思います。これは何十年も政権に座っていた自民党から、民主党になったときに、おそらく地方分権も含めて大きな構造変化が出てくるし、予算のつくり方、ものの考え方も中央官庁は変わってくるかもしれない。一遍には変わらないにしても、相当議論が出てくると思うんですね。そういったようなことも頭に入れながら、これからの中期計画の後半だとか、あるいは第二期中期計画とかを考えておく必要があるんじゃないのかなと思います。そういう意味では、今回は20年度と中期目標期間の今までの業務実績評価だけれども、内外の時代の流れというものを

どう見ているのかというようなこともやはり多少は頭に入れながら、報告を今度していただくたいなという感じがしますけどね。

【委員】 ありがとうございます。ご意見をそれぞれいただいてまいりました。きょうの事務局のご説明は、こういう目標を立て、数値目標があって、それを達成したということをするご説明いただきましたが、一方で、委員の方々はそうではないところに非常に興味をお持ちで、その中身ですね、その数値の裏にある中身、内容がどうだったのかということ、あるいはこれからの達成すべき内容について、どう考えるかというようなことについて、るるご意見をいただきました。

評価委員会の立場でどこまでできるかというのは、定かではございませんが、今後の説明の仕方ですね。2回しかないということであると、どうも問題がありますので、説明の仕方をどうするか。それにあわせて、我々どういう議論ができるかということについて、もう少し事務局と相談させていただいて、次回以降というか、来年度以降のやり方を少し考えさせていただきたいと思います。本年度はこういう形で進んでまいりましたので、このやり方で次回を進めさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは、事務局のほうに回したいと思いますが、先ほど申し上げましたように、7月3日までに事務局にメールかファックスでぜひご意見をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

では、事務局。

【澁谷企画専門官】 本日は長時間のご審議、まことにありがとうございました。

本日の資料は、大変多くなってございますので、もしよろしければ、私どものほうから委員の皆様方あてに別途郵送させていただきます。ご希望の方々は、資料はそのままだに残しておいていただければ幸いです。

次回の会合でございますけれども、8月3日（月曜日）15時30分から、中央合同庁舎、国土交通省の本庁舎でございますけれども、その11階の特別会議室にて開催予定となっております。議題といたしましては、本日の続きということなのですが、特に平成20年度の業務実績評価の第2回目、それから第一期の中期目標期間の業務実績評価の第2回目、及びこれも例年でございますけれども、業績勘案率の決定についてを予定いたしております。委員の皆様方におかれましては、ご多忙と存じますが、またご参集をいただきますようお願い申し上げます。

それでは、以上をもちまして、第19回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を

終了させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

了