

## (2) 宅地造成等経過勘定

---

(ニュータウン事業)

# 平成20事業年度損益計算書(ニュータウン部門)

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)		(収益の部)	
譲渡原価	2,130	市街地整備特別業務収入	2,061
〔 うち敷地譲渡 1,548 施設譲渡 582 〕		〔 うち敷地譲渡 1,789 賃貸料収入 200 施設譲渡収入 60 諸収入 11 〕	
	(74.3%)		(71.8%)
財務費用	63		
	(2.2%)		
業務費(修繕費、公租公課等) 一般管理費	148	補助金等収益	520
(譲渡原価、減価償却費を除く)	(5.2%)		
販売用不動産等評価損	319		(18.1%)
	(11.1%)		
減損損失	19	財務収益	54
	(0.7%)		(1.9%)
その他	187	その他	129
〔 うち受託費 93 〕	(6.5%)	〔 うち受託収入 92 〕	(4.6%)
		当期純損失	103
			(3.6%)
合計	2,868 (100%)	合計	2,868 (100%)

うち支払利息 61

うち管理業務費 103  
〔 管理費 43  
修繕費 12  
公租公課 38 〕  
役職員給与等 22  
貸倒引当金繰入額 10

うち 国 224  
地方 295

うち割賦利息収入 38  
配当金収入 12

# 平成20事業年度貸借対照表(宅地造成等経過勘定(ニュータウン部門等))

(単位:億円/単位未満切捨て)

(資産の部)		(負債及び純資産の部)	
市街地整備特別資産	7,043	長期借入金	6,500
〔販売用不動産 賃貸用不動産〕	〔842 6,200〕	〔民間借入金〕	〔6,251〕
	(34.2%)		(31.5%)
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	1兆1,118	都市再生債券等	1兆937
〔市街地特別〕	〔1兆1,086〕		
	(53.9%)		(53.1%)
割賦等譲渡債権等	1,489	その他	3,573
〔市街地特別 分譲特別〕	〔1,183 305〕		
	(7.2%)		(17.3%)
その他	962	純資産	資本金等
	(4.7%)	△ 396	869 (4.2%)
			繰越欠損金 △ 1,266 (△ 6.1%)
合計	2兆614 (100%)	合計	2兆614 (100%)

## 都市再生機構法附則 第12条

5 機構は、都市再生業務に係る勘定において、毎事業年度の損益計算書上利益を生じたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該利益に相当する金額を限度として国土交通大臣の承認を受けた金額を都市再生業務に係る勘定から宅地造成等経過業務に係る勘定に繰り入れることができる。この場合において、宅地造成等経過業務に係る勘定に繰り入れる金額については、都市再生業務の運営に支障のない範囲内の金額となるよう配慮しなければならない。

## 住宅2法案附帯決議 (参議院国土交通委員会)

7 都市再生機構の都市再生業務に係る勘定においては賃貸住宅業務とその他業務との区分経理を厳正に行うとともに、賃貸住宅業務に係る収益については、当該業務の運営に支障が生じないように、当該業務へ優先的に充当すること。

有利子負債	
都市再生債券等	1兆 937
民間借入金	6,251
計	1兆7,188
無利子借入金	249

都市再生機構法附則第12条第6項に基づき、都市再生勘定の純利益683億円のうち、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の396億円を宅地造成等経過勘定に繰り入れることで、債務超過を解消。

勘定	当期利益	純資産	繰入後純資産
都市再生	683	6,757	6,361
経過	▲398	▲396	0
機構計	284	6,361	6,361

資本金等	869
政府出資金	876
繰延ヘッジ損益	△7

19年度末繰越欠損金	△3,256
当期総利益	1,990
	△1,266

(注)「都市再生債券等」の残高は額面ベース(債券発行差額を加味していない)

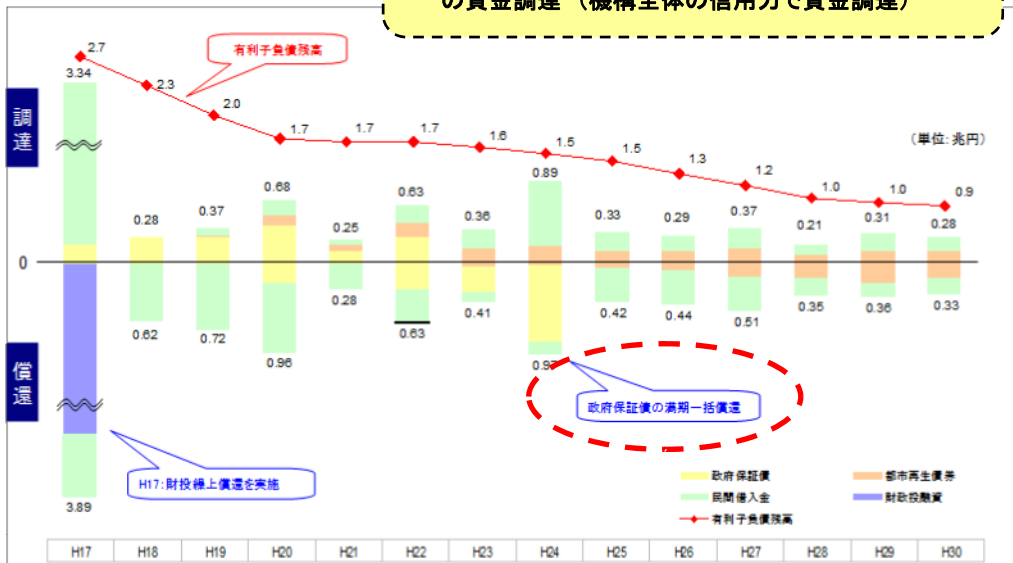
# ニュータウン事業の早期完了に向けた課題

- 現状
  - 財政融資資金の繰上償還(平成17年度)に伴い、民間借入金(期間1~5年)により資金調達。
  - 円滑な資金調達のため、時限的に政府保証債の活用(平成24年度までに償還を終えなければならない)及び都市再生勘定からの繰入れが認められている。
- ⇒ 勘定単独ではなく、機構全体の信用力により民間資金を調達

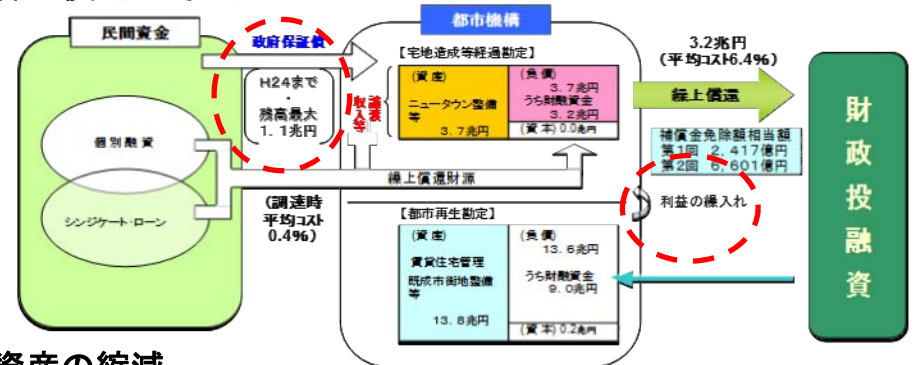
- 課題
  - 平成24年度において、政府保証債の一括償還に伴う多額の借換え(約9,000億円)が必要。
  - 事業完了後(平成30年度以降)も資産(賃貸不動産等)が残存し、引き続き資金調達が必要。

## 資金調達等の推移・見通し

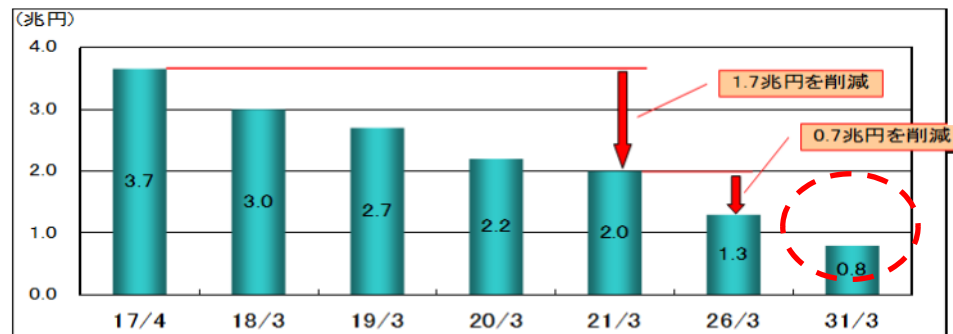
- ◇平成24年度の資金調達のヤマ(9,000億円程度)
- ◇毎年4,000億円程度の元金償還及び3,000億円程度の資金調達(機構全体の信用力で資金調達)



## 繰上償還の考え方



## 資産の縮減



注) 17/4~21/3は実績。26/3、31/3は見直し後の経営改善計画。

## 5. 都市再生機構に付与されている事項

---

国債(財投債)の発行を通じて金融市場から調達した資金等を、財政融資資金として政府が支援するに相応しい事業を行う国の特別会計や地方公共団体、公庫、独立行政法人などに長期・固定・低利で融資する制度。

対象:①法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を得なければならない法人  
(財政融資資金法第10条第1項第4号)

②特別の法律により設立された法人(上記の法人を除く。)で国、上記の法人及び地方公共団体以外の者の出資のない者のうち、特別の法律により債券を発行し得るもの(財政融資資金法第10条第1項第8号)

## 特殊会社における財政融資対象機関

**日本政策金融公庫**(上記の対象①に該当)

(例外)日本政策投資銀行←民間への株式売却が行われれば上記の対象外となるはずだが、そのような場合でも対象とする例外規定あり。  
※(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構にも、出資する日本政策投資銀行が株式を民間売却しても継続措置されるよう例外規定あり。

上記の対象を満たさなくなった場合には、地方公共団体における財政融資対象事業の民営化、電源開発株式会社の民営化等の先例によれば、契約書に基づき、一括で繰上償還を求められる可能性が高い。

電源開発株式会社の民営化に際しては、「特殊法人等の整理合理化について」(平成9年6月6日閣議決定)において、「5年程度の条件整備期間を置いた後、民営化する。その場合、財政投融資等資金調達等における財務体質の強化、九電力による保有株式の売却等の措置を講じる。」とされたことを受け、①平成10年度首に貸付後15年を経過したものについて一括償還、②各年度末において貸付後15年を経過したものを一括償還することとされた(これにより、民営化後10年を経過した時点で貸付残高がゼロとなる。)

出典:財務省作成資料等をもとに国土交通省作成

### 《財政融資資金の特性》

- ・ 調達期間: **超長期(30年)**の調達が可能
- ・ 調達金利: **固定・低金利の安定的な**調達が可能
- ・ 調達ロット: **国の財政投融資計画**により調達ロットが決定

- 償還が長期にわたり安定的に推移
- 毎年の調達ロットを低く抑えることができる  
⇒ リファイナンス・リスクが低減
- 国の財政事情や予算の制約を受ける

### 《民間資金の特性》

- ・ 調達期間: **短期が中心**(超長期(30年)の調達が困難)
- ・ 調達金利: 市場の評価、金融機関の貸出スタンス等により  
**大きく異なる**
- ・ 調達ロット: **投資家のポートフォリオや信用力**に応じて金融機関が設定する与信枠により調達ロットが決定

- コミットメントラインを設定すれば、当該範囲内で機動的調達が可能
- 償還期間が短いため、毎年の調達ロットが大きくなる  
⇒ リファイナンス・リスクが増大
- 金融市況が悪化した場合には資金確保が困難になるおそれ

- ・法人の発行する債券又は貸付金について、政府が元利払いを保証する制度。
- ・事実上、国債と同等の信用力が得られる(発行体からすれば低利での資金調達が可能となる。)
- ・限度額については、毎年度の一般会計予算 予算総則に個別の法人ごとに規定し、国会の議決を得ている。
- ・債務保証の期間が5年以上のものは、財政投融资計画に計上される

(財政融資資金の長期運用に対する特別措置に関する法律第5条第2項第3号)

## 原則

### 法律により禁止

(参考)法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律(抄)(昭和21年法律第24号)

第3条 政府又は地方公共団体は、会社その他の法人の債務については、保証契約をすることができない。ただし、財務大臣の指定する会社その他の債務については、この限りでない。

## 例外

以下の条件を満たす場合に限り、政府保証を行うことが可能。

- ①国の行政の一端を担うものとして極めて公共性、公益性の高い業務を行っていること
- ②業務の執行、財務会計等についての国の監督が十分行き届き、従って、債務保証に係る借入金等の使途及び当該債務の履行の確実性をチェックし得ること

なお、発行には、各発行体の設立根拠法等に債券発行規定及び政府が債務の保証契約を行うことができる旨の規定を置く必要。

## 特殊会社等における政府保証対象法人

<対象>(特殊会社)関西国際空港、中部国際空港、日本環境安全事業、日本政策金融公庫、日本政策投資銀行、産業革新機構  
(認可法人)企業再生支援機構、預金保険機構、銀行等保有株式取得機構、農水産業協同組合貯金保険機構  
(指定法人)民都機構 (その他)社会保険診療報酬支払基金、生命保険契約者保護機構、投資者保護基金

<当分の間>成田国際空港、東日本・中日本・西日本・首都・阪神・本四高速道路

<設立後5年間>JR本州3社

<対象外>NTT、JT、日本郵政、日本アルコール産業、東京地下鉄、商工中金、輸出入・港湾関連情報処理センター

# 税制

## 課税

- 公益法人(収益事業を行う場合等)
- 株式会社等(特殊会社を含む)

法人税

法人税法第4条

## 非課税

- 公共法人(法人税法別表第1に規定する法人)
  - ・独立行政法人(国及び地方公共団体のみによる出資)
  - ・日本政策金融公庫、日本貿易保険(予定)
 →国による100%出資規定。ただし、利益の国庫納付規定あり。
- 公益法人(法人税法別表第2に規定する法人)
  - ・独立行政法人(国及び地方公共団体以外への配当規制)
  - ・一般社団(財団)法人(非営利型)

H20当期利益284億円  
 ⇒実質負担率50%と仮定  
 ⇒約140億円程度課税の可能性



仮に繰越欠損金を承継した場合は、最大7年間の欠損金の繰越控除が利用できる可能性

## ○右記以外の固定資産

固定資産税

地方税法第348条第1項及び第2項に各号列記

- (1) 国、地方公共団体が保有する固定資産
- (2) 用途による非課税(用途非課税)
  - ・機構が取得した特定公共施設の用に供される土地に適用される固定資産税の非課税措置
- (3) 非課税独法※が保有する資産
 

※非課税独法(地方税法第25条第1項): 独立行政法人のうちその資本金の額若しくは出資金の額の全部が国により出資されることが法律において定められているもの又はこれに類するものであつて、その実施している業務のすべてが国から引き継がれたものとして総務大臣が指定したもの。

### <都市再生機構に認められている主な税制特例>

国税	所得税	利子所得等に係る所得税の非課税
	印紙税	機構作成文書に係る印紙税の非課税
地方税	不動産取得税 特別土地保有税	機構が住宅の用に供する土地、国又は地方公共団体による公共公用施設の敷地として不動産を取得する場合の非課税



# 施行権能

・都市再生機構が土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業等を施行する場合、地権者同意を不要とする等の自治体と同等の権能が与えられている。

## 土地区画整理事業・市街地再開発事業・防災街区整備事業等の法定事業に係る施行権能

### 【民間事業者による事業との性格の違い】

民間事業者による事業(個人施行/組合施行)  
 地権者等が、都道府県知事の認可を受け、関係権利者等の同意及び自治体の許可等を受けながら進めていく事業



都市再生機構による事業(UR施行)  
 都市再生機構が、国土交通大臣の認可を受け、関係権利者等の合意形成を行いながら進めていく事業

### 【都市再生機構に付与された特別の地位】

- ・事業地区内の土地に権利を有せずとも施行者となることが可能
- ・事業計画等の認可に際し、権利者の同意は不要。機動的に事業を実施することが可能

## 都市再生機構に付与された施行権能の例

土地区画整理事業	個人・組合施行	自治体・UR施行
事業計画認可の要件 (土地区画整理法)	個人:地権者全員の同意(第8条第1項) 組合:地権者及び地積の2/3以上の同意(第18条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。地権者の同意要件はない(自治体:第52条第1項、UR施行:第71条の2第1項)
市街地再開発事業	個人・組合施行(第一種市街地再開発事業)	自治体・UR施行(第一種及び第二種市街地再開発事業)
事業計画認可の要件 (都市再開発法)	個人:権利者(借家人含む)全員の同意(第7条の13第1項) 組合:地権者及び地積の2/3以上の同意(第14条第1項)	国土交通大臣(又は都道府県知事)の認可を受けて施行する。地権者の同意要件はない(自治体:第51条第1項、UR施行:第58条第1項)

事業主体の公法的な性格の程度により、  
 公的な施行権能の付与の可否が判断されることになる。

# 関連公共事業の直接施行

・機構の行う事業に合わせて行う道路等の公共施設整備に係る施行権能

## 直接施行制度の意義

### <ノウハウ・マンパワー>

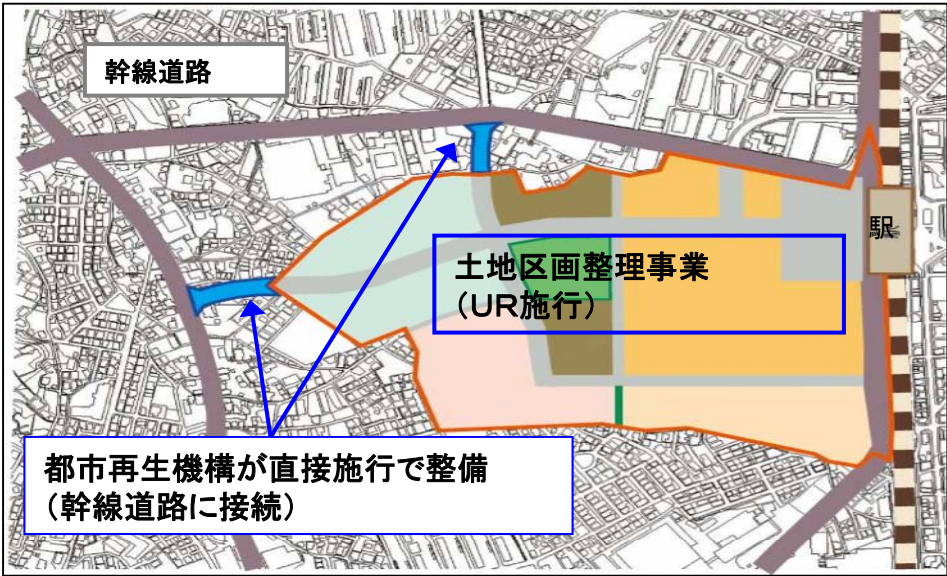
・機構が、蓄積してきた用地取得や事業調整、工事の設計・施工・検査のノウハウの投入により、自治体職員の一時的な増員の軽減

### <財政>

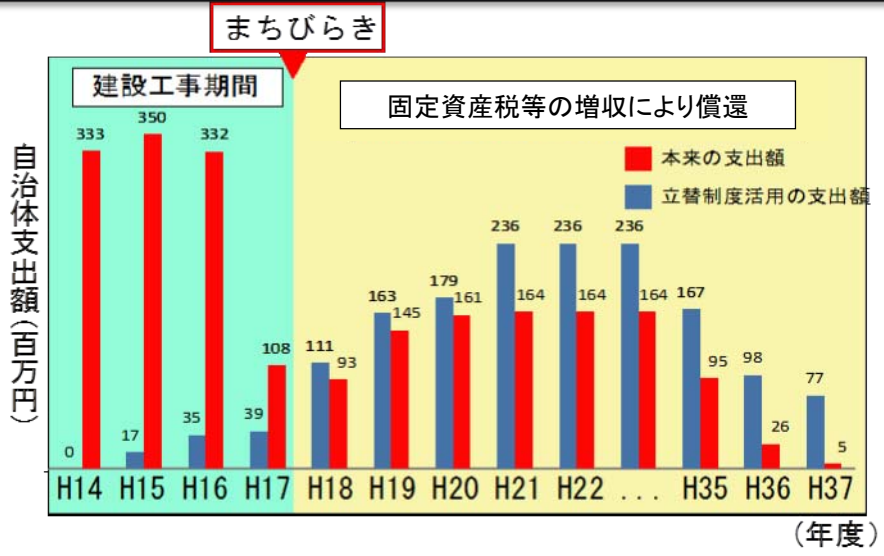
・機構が事業費を立替え、自治体の費用負担の一部について長期割賦を活用することにより、まちづくり事業後の固定資産税等自治体税収の増加分による返済が可能に

### <工程調整>

・機構が施行する都市再生事業に関連する公共施設との一体的施行による早期効果の発現と一体的なリスク管理



## 自治体支出の比較 (一般財源+地方債償還分の比較) (街路事業 総事業費66億円 うち国庫補助金33億円)



事業主体の公法的な性格の程度により、公的な施行権能の付与の可否が判断されることになる。

# 国みなし規定

都市開発事業の施行においては、関連公共施設が適時、適切に整備されることが必要。

しかし、機構の実施事業は大規模であったり、権利関係が輻輳していることが多く、公共施設に係る占用許可等の権限が付与されないと、一つ一つの占用許可を管理者に引き継がねばならず、公共施設の整備に支障をきたす。

このため、機構の業務目的及びその公共性にかんがみ、主として手続きの簡素化による業務の迅速な実施、経費の縮減を図る観点から、以下の国みなし規定が設けられている。

URにおける主な国みなし規定(機構法施行令第34条)	法令名・条項
嘱託登記	不動産登記法第25条第1項
建築確認申請に代えて、建築主事への建築計画の通知で足りる等の手続きの簡略化	建築基準法第18条
宅地建物取引業法の適用を受けることなく、宅地建物取引業を営むことができる	宅地建物取引業法
開発行為をしようとする場合、都道府県知事の許可不要 地区計画等の区域内において区画形質の変更等をしようとする場合には市町村長への届出不要	都市計画法第29条第1項第4号 都市計画法第58条の2第1項第3号

## 6. 都市再生機構の組織としての 効率性等について

---

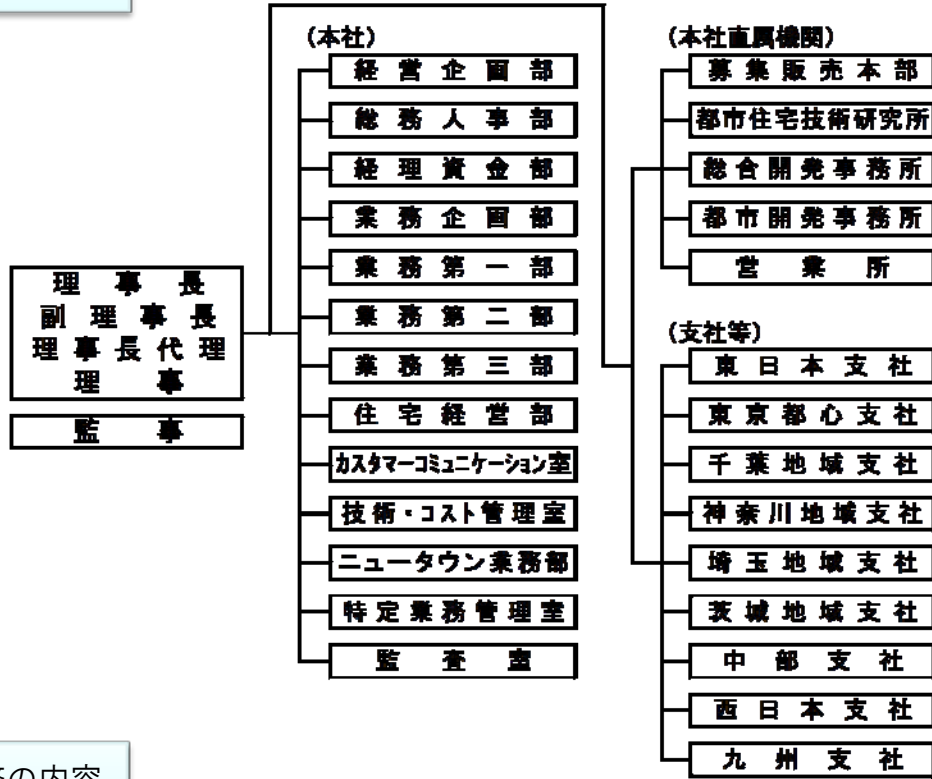
# (1) 職員及び給与について

---

# 組織体制と職員数

(単位:人)

## 組織図



## 事業部門別職員数

(平成22年3月31日時点)		職員数
計		3,974
都市再生事業		971
団地再生事業		478
賃貸住宅事業		977
ニュータウン等事業		988
公園業務		14
共通部門		546

※実施している業務に即した数とするため、決算上費用按分に用いている職員数としている(技術監理部門等の職員は、都市再生事業・団地再生事業の両方に従事している。)

## 業務の内容

本社	<ul style="list-style-type: none"> <li>○人員、予算、事業執行等の総括</li> <li>・組織、業務運営方針、総務、文書、人事、予算・決算、広報等の総括</li> <li>・都市再生事業及びニュータウン事業等の実施計画、経営管理、その他事業執行全般の総括</li> <li>・賃貸住宅等の維持管理全般の総括</li> <li>・監査等</li> </ul>
支社等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○個別事業の実施等</li> <li>・事務所ごとの総務、人事、経理等</li> <li>・都市再生事業及びニュータウン事業等に係るコーディネート、事業実施計画、事業執行管理、工事発注、工事監理、募集・販売等</li> <li>・賃貸住宅等の維持管理</li> </ul>

## 出向等について (H21.7.1現在)

- URから出向  
国:13人、地方公共団体8人、その他民間企業等284人
- URへ出向  
国:48人、地方公共団体41人、その他民間企業等28人

# 人件費と再就職

**<総人件費の削減>**  
「大幅な職員数削減」及び「給与構造改革」を進めているところであるが、引き続き、給与水準の適正化に努めるよう要請。

■住宅・都市整備公団の設立時(S56)以降、**継続的に職員数が減少**。

第2期中期計画期間中に**さらに2割削減**を目標

年度末	S56	H11	H16	H21.3.31	H21.4.1	H25
経緯	住宅・都市整備公団設立	都市基盤整備公団設立	都市再生機構設立	第1期中期計画期末	第2期中期計画期首	第2期中期計画期末
職員数	5,461人	4,856人	4,463人	3,994人	4,014人	3,200人

**【URの給与構造改革(H19～)】**

- 5年間で本給水準▲4.8%
- 年功的給与上昇抑制、職務・職責に応じた給与へ
  - ・昇給額 最大約4割縮減
  - ・本給額 最大約16%削減
  - ・昇給抑制(4年間×1号)



**【H22以降の検討方向】**

- 業務の見直し、組織のスリム化を進め、管理職数を削減
- 新たな給与体系の運用を進めるとともに、他の法人の取組を参考に、さらに段階的な減少を検討

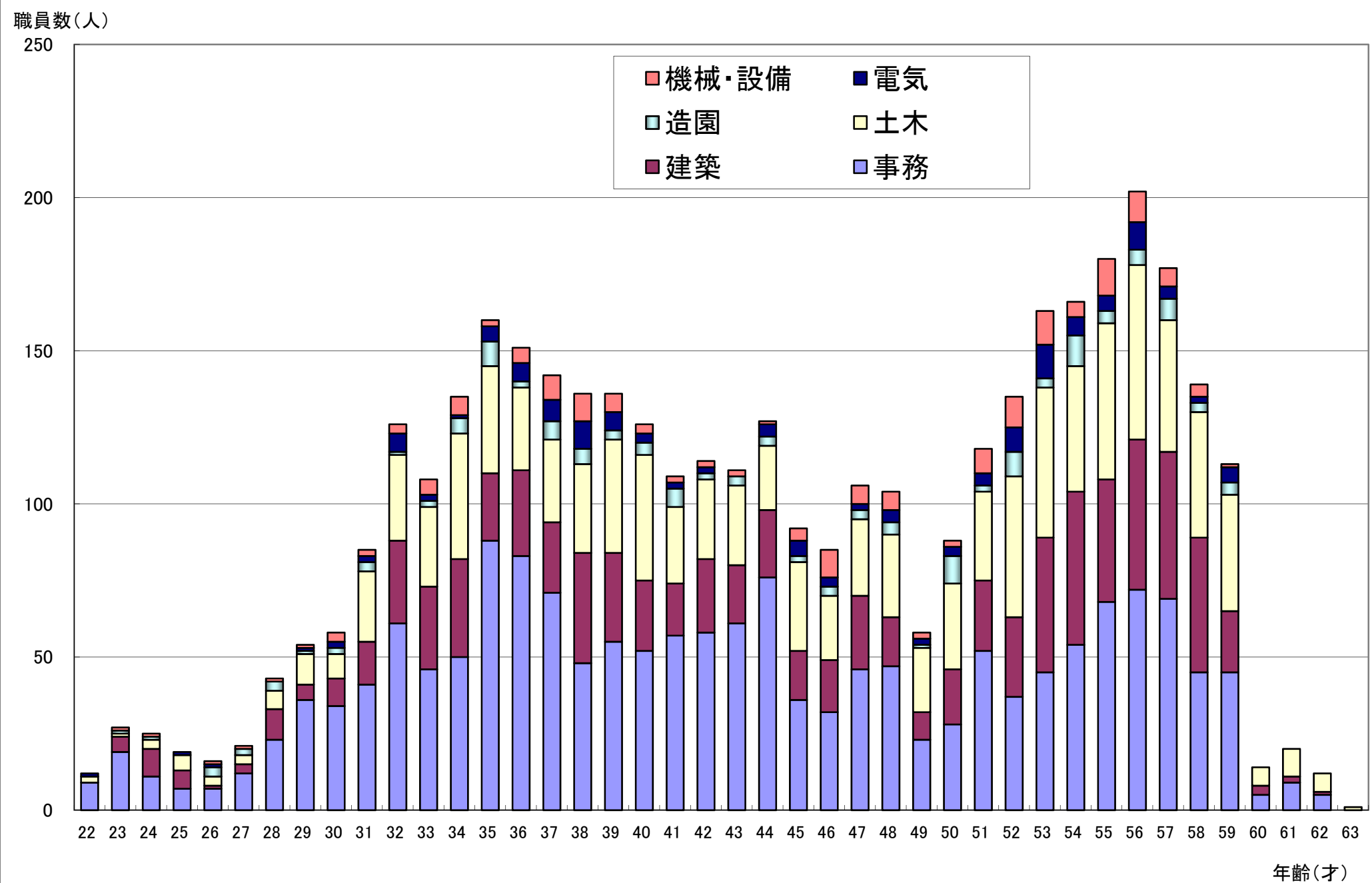
<人件費・給与水準(対国家公務員指数(ラスパイレス指数))>

	H18	H19	H20	H22見込み
総人件費(千円) (対H18比)	33,883,569 -	32,565,977 (▲3.9%)	31,973,841 (▲5.6%)	
平均給与額(千円)	8,581	8,641	8,565	
地域・学歴勘案	116.3	115.5	114.1	113.4
(年齢のみ勘案)	120.7	120.6	119.1	117.4

更なる見直しにより

**<関係法人への再就職>**  
 冬柴国土交通大臣(当時)の国会答弁(H20.2.18)及び独立行政法人通則法改正案(H20.4.25閣議決定)の趣旨を踏まえ、再就職のあっせんは行っていない。

	H18末	H19末	H20末	H21.7.1
在籍者数(人)	408	412	310	235
うち役員	127	137	114	105
うち職員	281	275	196	130





# 都市再生機構の技術職員数の推移と体制整備①

## 【技術系職員の採用・退職の推移】

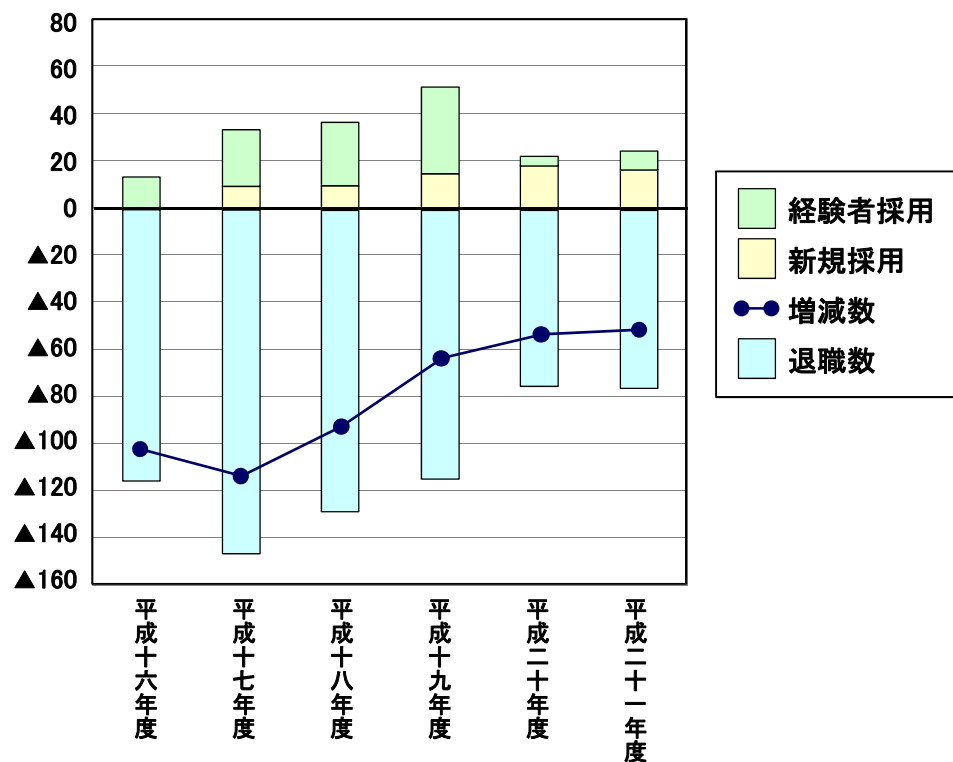
- ・平成16～19年度にかけて、50歳以上の職員が相当数退職。組織の若返りを図りつつ急激な技術力低下を抑えるために、経験者採用を積極的に実施\*
- ・平成20年度以降は、職員構成も平準化されてきており、新規採用に比重を置いている。

(※28歳～38歳の経験者を戦略的に採用)

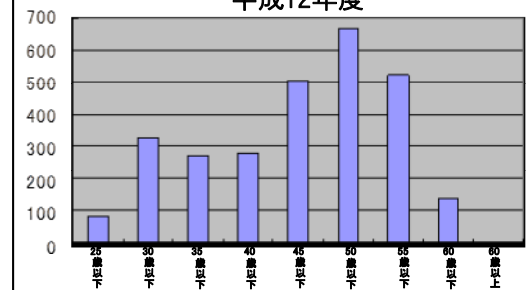
## 【技術系職員の年齢構成】

- ・サステナブルな組織を目指し、バランスの良い年齢構造(年代構成別の職員数を平準化)とすることが課題。

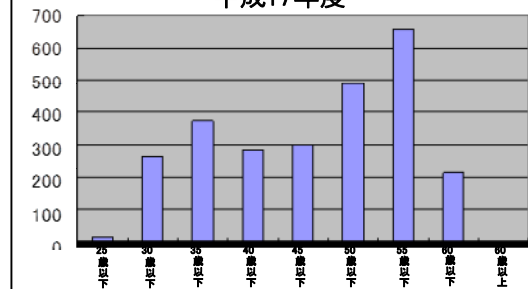
都市再生機構における技術系職員の採用・退職について



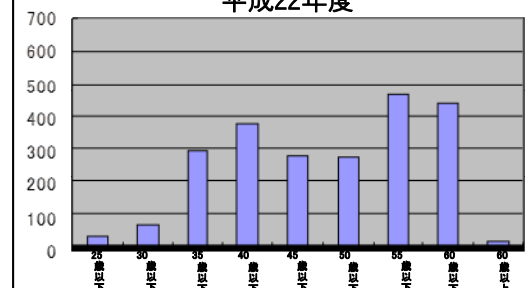
平成12年度



平成17年度



平成22年度



# 都市再生機構の技術職員数の推移と体制整備②

～昔から実施している技術の蓄積に資する事項～

**【技術力承継のための体制】**

- ・職場内研修(OJT)、職場外研修(OffJT)及び自己啓発援助制度を柱とする人材育成プログラムに基づき、教育を実施。
- ・「事業への直接的な関与」、「事業経験のある上司等からの指導」、「人事ローテーション」及び「技術・ノウハウの承継に係る研修等による体系的な知識習得」により技術力を承継。

**【職員の配置について】**

- ・現場(事業の実施経験や関係者調整等の技術力の蓄積)と本社(制度・財政等の知識の蓄積)の異動を機動的に実施することにより、技術者の育成に努めている。



職員採用による人員構成の調整、人材育成制度、人員配置等により都市再生機構は技術を保持

○都市再生機構の業務内容は幅広く、その技術力を客観的指標で表すことは難しいが、これまでの既成市街地における法定事業の施行実績は149地区あり、それに係る資格の取得割合も高い。

## 職員資格取得状況

(法定事業に係る資格)

	有資格者	職員数に対する割合	総登録者数	割合
再開発プランナー	約140名	3.5%	2,688名	5.2%
土地区画整理士	約300名	7.5%	11,925名	2.5%

※有資格者数はH21年1月時点、H21年3月末時点の職員数約4000名、総登録者数はH21年3月時点

(一般資格)

	有資格者	職員数に対する割合
1級建築士	約430名	10.8%
2級建築士	約120名	3.0%
技術士(建設部門)	約120名	3.0%
土木施行管理技師(1級)	約280名	7.0%
宅地建物取引主任者	約900名	22.5%
マンション管理士	約140名	3.5%

## 法定事業施行状況

	事業完了地区数	事業中地区数
市街地再開発事業	107	15
土地区画整理事業	17	10
計	124	25

※上記数値は、既成市街地における平成21年3月時点のもの

## (2) 業務の効率性について

---

# 財務状況の比較(対民間企業)

・URは、総資産回転数が高く、投下した資金の回収が長期間にわたる。  
また、自己資本比率が低く、有利子負債残高が多額

	都市再生機構	三菱地所	三井不動産	住友不動産
総資産	15兆3,251億円	4兆4,291億円	3兆7,584億円	3兆64億円
売上高	1兆546億円	9,426億円	1兆4,189億円	6,952億円
当期純利益	284億円	454億円	835億円	462億円
有利子負債残高 (対総資産割合)	13兆6,974億円 (89.4%)	1兆8,341億円 (41.4%)	1兆7,336億円 (45.8%)	1兆8,476億円 (61.5%)
総資産回転数	14.5回	4.7回	2.6回	2.0回
自己資本比率	4.2%	25.9%	26.0%	14.5%
ROA	0.2%	1.0%	2.2%	1.5%
ROE	4.5%	4.0%	8.5%	10.6%
格付(R&I)	A A	A A	A +	B B B +
収益構成	賃貸住宅61% 既成市街地12% 市街地特別26% 分譲特別等1%	ビル42% 住宅32% 資産開発10% 他16%	賃貸37% 分譲28% 完成工事13% 他22%	賃貸43% 販売28% 完成工事23% 他7%

(注)平成20年度決算(URは単体、民間は連結)

- ・有利子負債は、補助金等に頼らないURが他の2法人より高い。
- ・総資産回転数は、償却期間が長く総資産が膨らんでいるUR、水資源機構が大きい。

	都市再生機構	水資源機構	国立印刷局
総資産	15兆3,251億円	4兆4,293億円	4,363億円
売上高	1兆546億円	1,557億円	778億円
当期純利益	284億円	24億円	84億円
有利子負債残高 (対総資産割合)	13兆6,974億円 (89.4%)	8,499億円 (19.2%)	0億円 (0.0%)
総資産回転数	14.5回	28.4回	5.6回
自己資本比率	4.2%	2.4%	76.6%
ROA	0.2%	0.1%	1.9%
ROE	4.5%	2.3%	2.5%
格付	AA	AA	—
収益構成	賃貸住宅61% 既成市街地12% 市街地特別26% 分譲特別等1%	補助金56% (*) 受託26% 受取利息18% (* )戻し入れを含む	製品91% 公広告料19%

(注)平成20年度決算(単体ベース)

## 主な業務内容

UR	コーディネート業務や事業参画等を通じて全国の都市再生を推進。また、全国約77万戸の賃貸住宅を適正管理し、団地の総合的な再生・活用を行っている。さらに、被災地の復興事業や都市の防災機能の強化を支援。まちづくりを通じた魅力ある郊外や地方居住の実現を企図している。
水資源機構	利根川、荒川、豊川、木曾川、淀川、吉野川及び筑後川水系において、水資源開発・利用施設を新改築し、完成後は管理している。また、当機構が管理する施設との一体的な管理が合理的な施設の管理を受託している。
国立印刷局	日本銀行券の安定的かつ確実な提供を中心に、旅券、印紙、郵便切手等も提供。さらに、官報の編集・印刷、法令全書、国の予算書・決算書等の印刷物の製造を行っている。

## 1. 有利子負債残高（単位：円）

法人の資金調達には、有利子負債（債券、借入金等、利子をつけて返済すべきもの）、無利子負債（買掛金、預かり金等、利子は付かないがいずれ返済すべきもの）、（自己）資本（資本金、剰余金等、返済の必要がないもの）の3つに分けられる。

有利子負債は、経営が悪化したときも含めて、必ず利子を払い、期限が来たら返済しなければならず、有利子負債残高が大きい（対総資産割合が高い）ほど、経営が不安定であるとされる。（\*1）

（\*1）ただし、少ない自己資金を効果的に使用しているという考え方もある。他法人等と比較したバランスが大切。

## 2. 総資産回転数（単位：回転）

総資産回転数は、法人の資産がどの程度、売上に結びついているかを判断する指標で、具体的には、【総資産÷売上高】で求められる。（\*2）

総資産回転数が小さい（＝少ない資産で大きな売上高をあげている）ほど、事業が効率的であり望ましい、とされる。

（\*2）ROA、ROE等とは、割り算が逆になっていることに注意が必要。

## 3. 自己資本比率（単位：%）

自己資本比率は、法人の資金調達がどの程度自己資金でまかなわれているかを判断する指標で、具体的には、【（資本金＋剰余金等）÷総資産】で求められる。

法人の資金調達には、ほかに有利子負債、無利子負債があるが、返済の必要がない自己資金の割合が大きい（自己資本比率が高い）ほど、経営の安全性が高い、ということになる。

## 4. ROA（単位：%） ～Return on Asset (Return of Asset) 総資産利益率

ROAは、法人の資産がどの程度、利益に結びついているかを判断する指標で、具体的には、【当期純利益÷総資産】で求められる。

ROAが高い（少ない資産で大きな利益をあげている）ほど、事業が効率的であり望ましい、とされる。

## 5. ROE（単位：%） ～Return on Equity (Return of Equity) 株主資本利益率

ROEは、法人の自己資金がどの程度、利益に結びついているかを判断する指標で、具体的には、【当期純利益÷（資本金＋剰余金等）】で求められる。

ROEが高い（少ない自己資金で大きな利益をあげている）ほど、事業が効率的であり望ましい、とされる。

## (参考) UR事業における事務費率について

	事務費算定方法 (PJ基本方針策定方法)
市街地再開発事業	想定配置人員数を積上げ、*1「設計業務等標準積算基準」を準用した積算額に、別途積算した公租公課の額を加算し、地区毎に算定。
土地区画整理事業	上に同じ
土地有効利用事業	「当該事業地区の年度別直接建設費累計額」に、「前年度の支社別の事務費実績を勘案して決定した支社別の経費率」を乗じたものを合計して算定
防災公園街区整備事業	用地購入費に、「事業完了地区の実績から勘案した経費率(約1%)」と事業年数を乗じたものと*2都市公園事業費補助で算出される事務費の合計。
居住環境整備事業	「当該事業地区の年度別直接建設費累計額」に、「前年度の全支社の実績を勘案して決定した全地区統一の経費率(H21年度 2.5%)」を乗じた算定ものを合計して算定

\*1「設計業務等標準積算基準」(国交省大臣官房技術調査課公表)の委託料を準用

直接人件費 = 単価(理事・技師長51,600円～技術員22,100円/人・日) × 人数 × 日数

委託料 = 直接人件費 + 直接経費 + 間接経費 + 技術経費

= 直接人件費 + 直接経費 + 直接人件費×1.0 + (直接人件費 + 間接経費)×0.2

= (直接人件費×2)×1.2 + 直接経費(事務用品、旅費、印刷費等)

\*2都市公園事業費補助⇒都市局所管国庫補助金交付申請等要領による

事務費は事業費に次の率を乗じて得た金額内 5千万以下(7.0%)、～1億(6.5%)、～3億(4.5%)・・・ 30億超(0.5%)



前ページの方法で算出し実際に計上している事務費の事業着手時からの事業費に対する事務費の比率は以下の通り面積が小さいと事業費も小さいことから、積み上げで算出した事務費の割合が上昇する傾向にある

※事務比率:プロジェクト基本方針決定時における事務費の事業費に対する比率(現在実施中の事業地区)

### 【市街地再開発事業】

地区面積 (ha)	事務比率
0.60	2.00%
1.10	8.66%
1.10	7.69%
1.20	8.05%
1.40	8.26%
1.40	3.31%
1.70	7.52%
1.70	3.30%
2.80	7.18%
2.90	5.63%
3.00	6.68%
3.00	1.40%
3.40	5.28%
4.20	5.63%
5.70	6.86%

### 【防災公園街区整備事業】

地区面積 (ha)	事務比率
0.40	5.95%
1.10	3.65%
2.20	3.75%
3.20	3.95%
4.40	5.46%
5.10	3.95%
5.40	3.06%
5.80	3.70%
33.30	2.12%

### 【土地区画整理事業】

地区面積 (ha)	事務比率
0.20	33.33%
0.30	40.00%
3.00	10.34%
9.00	10.39%
11.10	15.79%
12.00	7.84%
13.00	4.13%
22.00	9.09%
23.00	9.22%
23.00	13.89%
43.00	8.96%
66.00	8.53%
82.00	8.75%

### 【土地有効利用事業】

地区面積 (ha)	事務比率
0.01	18.95%
0.02	24.18%
0.03	21.70%
0.03	12.15%
0.03	11.32%
0.03	17.84%
0.03	13.54%
0.08	14.83%
0.22	11.26%
0.22	14.28%
0.24	5.58%
0.24	12.56%
0.30	6.17%
0.44	7.93%
0.47	16.52%
0.56	8.46%
0.89	12.44%
1.02	11.32%
1.34	22.32%
1.38	27.22%
1.79	12.43%
2.41	11.10%
3.06	10.20%
4.13	7.12%
4.69	13.96%
5.40	21.82%
5.87	14.54%
18.22	10.64%
18.60	20.78%

### 【居住環境整備事業】

地区面積 (ha)	事務比率	地区面積 (ha)	事務比率
0.10	2.70%	5.20	2.49%
0.10	11.87%	6.30	4.29%
0.20	11.61%	6.30	4.28%
0.20	14.00%	6.50	10.23%
0.20	8.05%	7.20	3.51%
0.20	6.41%	7.80	2.89%
0.30	9.08%	8.30	4.57%
0.50	9.91%	8.60	5.41%
1.10	3.58%	9.00	3.87%
1.30	2.25%	11.50	4.20%
1.50	3.21%	11.50	1.99%
1.70	10.62%	11.60	6.68%
2.50	3.53%	13.00	2.48%
2.70	7.21%	13.10	4.14%
2.70	4.87%	13.30	4.06%
3.00	2.49%	13.90	3.44%
3.30	11.21%	16.00	2.68%
3.70	2.71%	16.00	4.02%
4.00	3.44%	16.90	4.40%
4.30	12.93%	17.60	3.10%
4.50	5.75%	17.80	7.41%
4.90	3.31%	19.00	4.17%
		19.90	3.94%
		24.30	4.96%
		29.40	4.01%
		33.90	4.27%

## (3) 関係法人について

---

# URの関係法人の概要

●: 特定関連会社(議決権比率50%超等): 16社  
○: 関連会社(議決権比率20%~50%等): 11社

●: 出捐比率50%超等 : 2法人  
○: 出捐比率20%~50%等: 6法人

## UR出資会社15社、その他関係会社12社

**居住者サービス会社(7社)**  
賃貸住宅管理の居住者サービス提供、居住環境の維持向上等

**地区サービス会社(15社)**  
再開発施設や利便施設の管理・運営等

**業務代行会社(5社)**  
機構業務の代行・補完

UR出資  
15社

- (株)日本総合住生活(株)

- (株)新都市ライフ
- (株)関西都市居住サービス
- (株)中部新都市サービス
- 那覇新都心(株)
- 新都市センター開発(株)
- 筑波都市整備(株)
- 北摂コミュニティ開発センター(株)
- 関西文化学術研究都市センター(株)
- (株)横浜都市みらい
- (株)千葉ニュータウンセンター
- 長岡ニュータウンセンター(株)
- (株)いわきニュータウンセンター
- 北総鉄道(株)
- アミング開発(株)

## 関連公益法人 9法人

- (財)茨城住宅管理協会
  - (財)住宅管理協会
  - (財)関西文化学術研究都市推進機構
  - (財)都市農地活用支援センター
  - (財)高齢者住宅財団
  - (財)ケーブルシティ横浜
  - (財)首都圏ケーブルメディア
- 7法人

URの子会社  
12社

- (株)TCS
- (株)KNコーポレーション
- (株)西日本住宅サービス
- (株)東京エスケー
- (株)大阪エスケー
- (株)LC総合サービス

- (株)新宿アイランド

- (株)URリンケージ
- (株)URサポート
- (株)中部都市整備センター
- (株)九州都市整備センター
- (株)URコムシステム

- (財)つくば都市交通センター
  - ・(財)都市再生共済会\*
- 1法人

## ○財務関係

※特記なき限りH20年度末時点

※(財)都市再生共済会はUR職員のための互助組織による出捐

**・剰余金等**  
凡例: 剰余金等の額(関連公益法人は内部留保額)

- ・日本総合住生活(株) 21,112百万円→8,320百万円 (H21.6にURに金銭寄附)
- ・その他6社計 3,960百万円

・(株)新都市ライフ	13,674百万円
・新都市センター開発(株)	5,811百万円
・(株)千葉ニュータウンセンター	3,626百万円
・(株)関西都市居住サービス	2,030百万円
・その他10社(北総鉄道(株)を除く)*計	8,184百万円
・北総鉄道(株)	▲31,799百万円

・(株)URリンケージ	7,092百万円
・(株)URサポート	3,197百万円
・(株)URコムシステム	2,157百万円
・その他2社	1,560百万円

・(財)住宅管理協会	1,460百万円
・他8法人	▲2,126百万円

凡例: 内部留保額

## ・URとの取引金額

凡例: 対UR売上高(売上高に占めるURの割合)

・日本総合住生活(株)	98,093百万円(66.6%)
・他6社	237百万円( 1.2%)

地区サービス会社15社計	572百万円(0.8%)
--------------	--------------

業務代行会社5社計	24,735百万円(91.3%)
-----------	------------------

凡例: 対UR事業収入金額(金額に占めるURの割合)

・(財)住宅管理協会	20,447百万円(90.8%)
・他8法人	2,415百万円(29.6%)

## ○人事関係

○役職員数(うち役員/職員)  
4,526人(433人/4,093人)(H20年度末)

○役職員のうちURからの再就職者数(うち役員/職員)  
408人(127人/281人)(H18年度末)  
→412人(137人/275人)(H19年度末)  
→310人(114人/196人)(H20年度末)  
→235人(105人/130人)(H21. 7. 1)

○契約社員・パート・嘱託等  
13,044人(H20年度末)

# 【参考】関係法人との出資(出捐)・取引・人的関係①

このうち124億円を機構に  
金銭寄付(H21.6実施済)

会社名	出資関係		取引関係			剰余金関係			人的関係			その他(人)		
	議決権割合		売上高(億円)	機構との取引		剰余金等		役員数(人)		正社員数(人)				
	機構	関係会社		金額(億円)	割合	準備金(億円)	その他利益剰余金等(億円)	国OB	機構OB	機構OB				
居住者サービス会社														
日本総合住生活様	77.15%	0.00%	1,471.9	980.9	66.6%	211.1	75.0	136.1	16	1	9(1)	1,398	14	5,662
株TCS	0.00%	85.41%	63.2	2.2	3.5%	10.2	0.0	10.2	10	0	3	47	0	208
株KNコーポレーション	0.00%	84.24%	35.0	0.0	0.0%	5.8	0.0	5.8	9	0	1	25	0	71
株西日本住宅サービス	0.00%	86.24%	41.4	0.2	0.5%	7.9	0.1	7.8	9	0	5	46	0	61
株東京エスケー	0.00%	90.00%	28.1	0.0	0.0%	4.6	0.0	4.6	8	0	2	15	0	169
株大阪エスケー	0.00%	90.00%	18.5	0.0	0.0%	8.1	0.1	8.0	8	0	3	20	0	162
株LC総合サービス	0.00%	86.87%	19.6	0.0	0.0%	3.0	0.0	3.0	7	0	1	6	0	17
株団地通償	0.00%	35.00%	2.2	1.2	53.6%	0.6	0.0	0.6	6	0	1	6	0	2
居住者サービス会社 合計	-	-	1,679.9	984.5	58.6%	251.3	75.2	176.1	73	1	25(1)	1,563	14	6,352
業務代行会社														
株URリンクージ	0.00%	81.57%	158.5	153.5	96.8%	70.9	33.8	37.1	10	0	5	562	44	1,309
株URサポート	0.00%	82.37%	40.2	37.0	91.9%	32.0	7.4	24.6	9	0	7	224	21	245
株中部都市整備センター	0.00%	84.62%	10.6	10.3	97.2%	6.0	0.0	6.0	7	0	3	28	5	88
株九州都市整備センター	0.00%	100.00%	9.3	8.0	85.4%	9.6	0.0	9.6	6	0	4	20	5	78
株URコムシステム	0.00%	100.00%	52.2	38.6	73.9%	21.6	0.2	21.4	6	0	4	175	14	239
業務代行会社 合計	-	-	270.8	247.4	91.4%	140.1	41.4	98.7	38	0	23	1,009	89	1,959
地区サービス会社														
株新都市ライフ	50.72%	7.51%	216.4	2.7	1.3%	136.7	9.0	127.8	15	1	7(1)	180	14	37
株関西都市居住サービス	50.31%	0.00%	78.2	0.5	0.6%	20.3	0.0	20.3	15	0	8	94	7	38
株中部新都市サービス	51.00%	0.00%	13.4	0.0	0.0%	9.9	0.0	9.9	12	0	4	13	1	7
那覇新都心株	50.00%	0.00%	5.1	0.1	1.1%	4.4	0.0	4.4	9	0	0	4	0	1
新都市センター開発株	34.33%	1.50%	58.4	0.0	0.0%	58.1	0.0	58.1	15	0	5	78	1	115
筑波都市整備株	23.16%	0.00%	73.3	0.6	0.9%	12.8	0.0	12.8	20	1	6	80	2	70
株北摂コミュニティ開発センター	23.33%	0.00%	19.3	0.0	0.0%	15.6	0.0	15.6	16	0	3	32	0	7
関西文化学術研究都市センター株	33.33%	0.00%	22.1	0.6	2.7%	4.4	0.0	4.4	15	0	5	26	0	18
株横浜都市みらい	27.26%	2.66%	42.0	0.2	0.6%	16.9	0.0	16.9	15	0	6	51	6	41
株千葉ニュータウンセンター	19.23%	0.00%	39.2	0.5	1.4%	36.3	0.0	36.3	15	0	5	32	2	46
長岡ニュータウン・センター株	34.00%	0.00%	1.0	0.1	6.5%	11.9	9.0	2.9	9	0	0	2	0	1
株いわきニュータウンセンター	34.69%	0.00%	1.8	0.4	22.9%	4.5	3.9	0.6	7	0	0	3	0	0
北総鉄道株	17.27%	0.00%	148.2	0.0	0.0%	▲318.0	0.0	▲318.0	12	1	0	248	0	38
アミング開発株	31.04%	0.00%	6.3	0.0	0.0%	0.1	0.0	0.1	10	0	0	4	0	1
株新宿アイランド	0.00%	40.00%	3.1	0.0	0.0%	1.3	0.1	1.2	11	0	3	13	0	4
地区サービス会社 合計	-	-	727.8	5.7	0.8%	15.2	22.0	▲6.7	196	3	52(1)	860	33	424
関係会社 合計	-	-	2,678.5	1,237.6	46.2%	406.6	138.6	268.1	307	4	100(2)	3,432.0	136	8,735

※出資関係及び人的関係は平成21年3月31日現在、取引関係及び剰余金は平成20年度

※その他は契約社員、嘱託社員、パート・アルバイト、派遣社員の数

※OBには、非常勤を含まない

※役員のうち、国OBかつ機構OBである者については、国OB及び機構OBの双方の欄に数字を記載するとともに、機構OBの欄に( )で内数として記載

# 【参考】関係法人との出資(出捐)・取引・人的関係②

法人名	出捐関係		取引関係			剰余金 関係	人的関係					
	出捐割合		事業 収入 (億円)	機構との取引			内部 留保額 (億円)	役員数(人)		正職員数(人)		その他 (人)
	機構	関係 会社		金額 (億円)	割合	国 OB		機構 OB		機構 OB		
(財)茨城住宅管理協会 〔茨城県〕	71.43%	0.00%	38.2	19.8	51.8%	2.8	10	0	1	34	1	66
(財)住宅管理協会 〔国交省〕	100.00%	0.00%	225.2	204.5	90.8%	14.6	18	1	7(1)	536	56	4,139
(財)関西文化学術研究都市推進機構 〔国交省〕	24.92%	0.00%	2.4	0.3	11.0%	1.9	16	0	0	17	0	0
(財)都市農地活用支援センター 〔国交省・農水省〕	26.88%	0.00%	0.9	0.0	0.0%	0.8	11	2	0	9	0	0
(財)高齢者住宅財団 〔国交省・厚労省〕	12.48%	0.00%	4.7	0.9	18.4%	1.8	21	1	1	17	1	31
(財)ケーブルシティ横浜 〔総務省〕	13.39%	0.00%	0.8	0.0	0.0%	▲ 18.1	13	0	0	7	0	5
(財)首都圏ケーブルメディア 〔国交省・総務省〕	46.26%	0.00%	5.4	0.1	2.6%	▲ 0.9	14	1	3	12	1	7
(財)つくば都市交通センター 〔茨城県〕	0.00%	37.50%	12.6	0.0	0.0%	▲ 14.0	14	0	2	16	1	31
(財)都市再生共済会 〔国交省〕	0.00%	0.00%	16.8	3.4	20.4%	4.5	15	0	0	19	0	32
関連公益法人 合計	-	-	307.0	229.0	74.6%	▲ 6.6	132	5	14(1)	667	60	4,311

※法人名欄に記載の〔 〕内は指導監督官庁を記載

※出資関係及び人的関係は平成21年3月31日現在、取引関係及び剰余金は平成20年度

※その他は契約社員、嘱託社員、パート・アルバイト、派遣社員の人数

※OBには、非常勤を含まない

※役員のうち、国OBかつ機構OBである者については、国OB及び機構OBの双方の欄に数字を記載するとともに、機構OBの欄に( )で内数として記載

## (4) 随意契約の見直しについて

---

# 随意契約見直し前までの関係法人へのアウトソーシングの考え方

## 独立行政法人の運営

民間の経営手法やノウハウを取り入れ効率的な運営の実施が求められる。

➡ 機構本体のスリム化を図りつつ、業務の効率化、居住者サービス等の質を確保  
現場的業務のアウトソーシングを推進

機構自体が経営改善に取り組むなか、人員・経費コスト削減を図りつつ、業務の一時的な増加にも対応可能な弾力的で効率的な事業運営を実施

## アウトソーシングの原則・必要性

「民間にできることは民間に委ねる」ことを原則とする  
本来機構が自らの責任で行うべき緊急対応業務や企画・判断事務を伴う代行・補完業務に限定して実施

➡ これらの業務は民間事業者になじまない業務であるため関係法人が実施  
一方、関係法人は民間が実施可能な業務から撤退したため、機構との売上高の比率が高い

## 人材の活用

機構職員の再就職については、機構において培った知識、技術力、ノウハウを有する職員を、居住者サービスや機構業務を代行・補完する関係法人で活用することにより、機構業務全体が円滑に実施される。機構・関係法人の双方にとって有意義

# 随意契約見直し計画（H19.12策定）の実施状況について

平成18年度実績

全契約額 3,399億円

随意契約額  
1,284億円

関係法人との  
随意契約額  
686億円

関係法人以外との  
随意契約額  
598億円

平成20年度随意契約見直し実施状況

全契約額 2,832億円

○一般競争入札等に移行したもの 215億円  
【関係法人】 《151億円》  
・ 機構業務を代行・補完することを目的とした関係法人と契約していた機構支援業務 など  
【関係法人以外】 《64億円》  
・ ホストコンピュータのシステム改定等業務 など

随意契約額 866億円

○移行に時間を要するもの 684億円  
【関係法人】 《441億円》  
・ 一般競争入札等への移行にあたって居住者や地権者等の理解を得るなどの準備期間が必要な賃貸住宅の現地管理業務や再開発、区画整理事業における地権者交渉等業務 など  
【関係法人以外】 《243億円》  
・ 随意契約見直し前に締結した協定等に基づき、その協定期間中は随意契約を行わざるを得ないもの

○随意契約によらざるを得ないもの 182億円  
【関係法人】 《5億円》  
・ 事務所の賃貸借契約など  
【関係法人以外】 《178億円》  
・ 法令等で契約の相手方が特定されるガス管敷設工事など

随意契約見直し計画  
(平成18年度契約ベース)

一般競争入札等に移行  
見直し額 1,062億円

随意契約額 223億円

関係法人との随意契約額  
6億円

関係法人以外との  
随意契約額 217億円



# 一般競争入札等への移行に時間を要する業務(段階的移行業務)

関係法人との随契契約は、随意契約によることが真にやむを得ないもの及び居住者や地権者等の理解が必要なため段階的に移行するものを除き、平成20年度にすべて競争性のある契約方式へ移行

【居住者や地権者等の理解を得るなどの準備期間を要することから段階的に移行するもの】

## 賃貸住宅の現地管理業務

居住者の生活に極めて密接に関連

各種申請・届出への対応  
(受理・審査・承諾等)

緊急事故対応  
(水漏れ・鍵の故障等)

家賃督促

各種苦情対応

競争化にあたっては  
サービスの低下を招かないことが不可欠

## 区画整理事業等の現場調整業務

多数の地権者との合意形成  
(計画説明・移転交渉・補償条件協議等)

特にニュータウン事業は第二期中期目標期間  
(平成25年度)に工事完了しなければならず、  
事業遅延リスクを回避することも重要

円滑な事業推進のためには  
多数の地権者との継続的な信頼関係が不可欠

競争化への着実な移行を推進

平成21年度試行実施  
平成22年度本格実施

業務の節目(換地処分等)  
を迎えた地区から競争化

# 都市再生機構における契約の実態

## 1. 都市再生機構の契約実績

(単位：件、億円、%)

	平成18年度			平成19年度						平成20年度					
	件数	金額	平均 落札率	件数	金額	平均 落札率	うち1者応札			件数	金額	平均 落札率	うち1者応札		
							件数	金額	平均 落札率				件数	金額	平均 落札率
一般競争等	352	1,280	80.7	393	1,543	83.9	63	405	94.9	521	1,277	80.8	148	344	91.5
(うち不落・不調随契) ※1	—	—	—	36	216	89.4	26	215	97.4	20	11	94.7	18	10	94.3
指名競争	3,870	785	87.7	3,050	601	85.7	0	0	0	2,790	479	82.4	1	0	76.7
企画競争	752	51	94.9	637	54	95.1	5	1	97.3	1,176	146	95.3	299	65	96.5
公募	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	63	86.4	32	63	86.4
競争性のない随意契約	4,010	1,284	97.6	3,035	1,235	97.7	2,988	1,233	97.7	1,757	866	97.4	1,755	866	97.4
(うち不落・不調随契) ※1	37	32	97.7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	8,984	3,399	92.4	7,115	3,433	91.6	3,056	1,639	97.7	6,276	2,832	88.9	2,235	1,337	96.7
事業負担金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,578	381	—	—	—	—
土地取得・補償費	—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,643	475	—	—	—	—
協会代行発注分	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1,940	1,464	—	—	—	—
少額随契等	—	—	—	—	—	—	—	—	—	49,649	467	—	—	—	—
総計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	63,086	5,619	—	—	—	—

## 2. うち関係法人との契約

	平成18年度			平成19年度						平成20年度					
	件数	金額	平均 落札率	件数	金額	平均 落札率	うち1者応札			件数	金額	平均 落札率	うち1者応札		
							件数	金額	平均 落札率				件数	金額	平均 落札率
一般競争等	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	33	84.7	26	19	83.8
(うち不落・不調随契) ※1	—	—	—	0	0	0	0	0	0	2	3	99.2	1	3	99.6
指名競争	15	1	95.8	4	0	87.3	0	0	0	8	0	67.5	0	0	0
企画競争	79	2	94.6	46	2	97.2	0	0	0	397	72	96.0	196	47	96.0
公募	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	33	85.3	11	33	85.3
競争性のない随意契約	1,473	686	98.3	1,007	618	98.1	1,002	618	98.1	539	446	96.8	539	446	96.8
(うち不落・不調随契) ※1	1	0	100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	1,567	689	98.1	1,057	620	98.0	1,002	618	98.1	996	584	95.6	772	545	96.0
少額随契等	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,066	39	—	—	—	—
総計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,062	623	—	—	—	—

※1 不調・不落の随意契約については、平成18年度は「競争性のない随意契約」、平成19年度以降は「競争入札等」に整理している。

※2 上記の他にURが日本総合住生活(株)(JS)と締結している土地使用契約等がある。

※3 事業負担金、土地取得・補償費、協会代行発注分及び少額随意契約等の件数は、機構による経理処理件数である。

# 都市再生機構における契約の競争化の状況

○平成19年度以前は、競争性のない随意契約を行っていたもののうち、平成20年度に競争契約に移行したもの

① 全体

(単位: 件、億円)

	一般競争等	指名競争	企画競争	公募	計
件数(A)	113	75	526	32	746
金額(B)	61	5	87	63	215
平均落札率	73%	63%	97%	86%	89%

(①のうち、平成19年度以前は、関係法人が随意契約の相手方だったもの)

件数(C)	64	38	452	11	565
金額(D)	36	3	80	33	151
平均落札率	71%	65%	96%	85%	91%

(①のうち、平成20年度に競争化した結果、引き続き関係法人が受注したもの)

件数(E)	36	5	338	11	390
受注割合(E)/(C)	56%	13%	75%	100%	69%
金額(F)	30	0	68	33	132
受注割合(F)/(D)	84%	13%	85%	100%	87%
平均落札率	83%	73%	96%	85%	94%

② ①のうち1者応札であったもの

	一般競争等	指名競争	企画競争	公募	計
1者応札件数(G)	45	0	238	32	315
1者応札金額(H)	26	0	54	63	143
平均落札率	84%	—	96%	86%	94%

(②のうち、平成19年度以前は、関係法人が随意契約の相手方だったもの)

1者応札件数(I)	25	0	208	11	244
1者応札金額(J)	17	0	50	33	100
平均落札率	81%	—	96%	85%	94%

(②のうち、平成20年度に競争化した結果、引き続き関係法人が受注したもの)

1者応札件数(K)	23	0	184	11	218
割合(K)/(I)	92%	0%	88%	100%	89%
1者応札金額(L)	16	0	46	33	96
割合(L)/(J)	94%	0%	92%	100%	96%
平均落札率	82%	—	96%	85%	94%

※ 一般競争等の「等」とは、不落・不調により随意契約となったもの

# 独立行政法人の契約状況の点検・見直しについて

## 趣旨

独立行政法人の契約について、随意契約に対する厳しい批判に加え、一般競争入札等であっても一者応札・応募となっており競争性が確保されていないのではないかといった指摘も引き続き存在するため、その点検・見直しを行う。

## 点検・見直しの主な観点

- 競争性のない随意契約を継続しているものについて、随意契約事由が妥当であるか、契約価格が他の取引実例等に照らして妥当となっているか。
- 競争性のない随意契約から一般競争入札等への移行を予定しているものの前倒しが検討できないか。
- 契約が一般競争入札等による場合であっても、真に競争性が確保されているといえるか。

## 点検・見直しの体制

### 独立行政法人(都市再生機構)

#### 監事及び外部有識者による契約監視委員会を設置

##### 【点検・見直し事項】

##### <各法人共通事項>

##### ○随意契約

- ・随意契約事由が妥当であるか
- ・一般競争入札等への移行時期を前倒しできないか

##### ○一者応札

- ・一般競争入札等による場合であっても、真に競争性が確保されているか

##### <個別事項(独自の見直し)>

- 競争契約に移行したが、関係法人との契約が継続しているもの

##### 【委員名簿】※委員は50音順

座長	長沢	美智子	弁護士
委員	石渡	進介	弁護士
	長村	彌角	公認会計士
	川本	裕子	早稲田大学大学院 ファイナンス研究科教授
	國富	隆	(独)都市再生機構監事
	高木	勇三	公認会計士
	高田	敏明	弁護士
	鳴海	良裕	(独)都市再生機構監事

契約の点検・見直し

結果報告

点検結果を反映

見直し要請

結果報告

新たな随意契約等見直し計画の策定

総務大臣

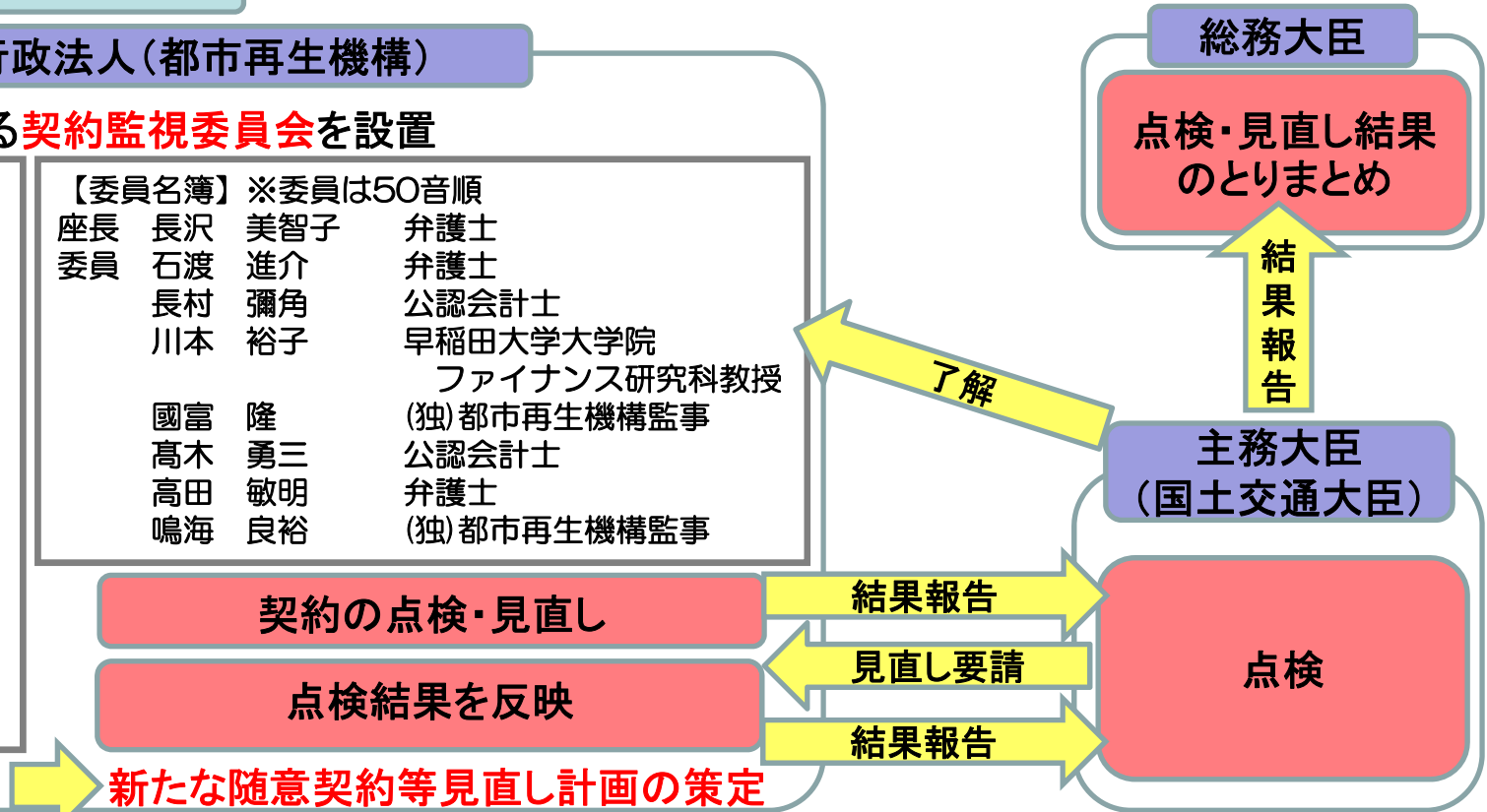
点検・見直し結果  
のとりまとめ

結果報告

主務大臣  
(国土交通大臣)

点検

了解



## (5) 関係法人の剰余金について

---

# 関係会社の剰余金の取扱いについて

## ■日本総合住生活(株)

- 平成20年6月の株主総会において、機構以外の株主の理解を得た上で、株主への配当の増額及び機構の政策目的にふさわしい活用方策として、安全・快適な居住環境づくりや住生活の向上を積極的に推進する「団地生活安全・安心・快適サポート基金積立金」を設置する剰余金処分を決議。
- 行政支出総点検会議における議論などを踏まえ、他の株主等の利害関係者の理解を得るなど調整を進め、**平成21年6月に株主総会の決議を得て、機構への124億円金銭寄附を実施。**
- 今後、当該寄附金の用途を踏まえ、機構の政策目的にふさわしい方策に活用。

## ■居住者サービス会社(JS除く)

- 民間同業他社(マンション管理業)の自己資本比率との比較においてほぼ同水準。
- 資本金1億円以下の中小企業であり、会社の経営基盤の安定化を図るために、所要の社内留保をしているところ。

## ■地区サービス会社

- 民間同業他社の自己資本比率との比較において低水準。また、地方公共団体等との共同出資で設立していることから出資割合が低く、機構以外の株主数も多く、不動産賃貸業であり機構との取引関係はほとんどない。
- 経営が安定し、出資目的を達成した会社は、地方公共団体等の同意を得つつ、株式売却を進める。**

## ■業務代行会社

- 民間同業他社(コンサルタント業)の自己資本比率との比較においてほぼ同水準。
- 今後は、機構自ら実施すべき業務をインハウス化するなど業務の抜本的見直しを行い、**関係法人との随意契約については原則、すべて競争性のある契約方式へ移行。**

# 関係会社の議決権割合と剰余金の金銭寄附

関係法人が株主に対して**用途目的を特定せずに金銭寄附**することは、**会社法第120条第1項で禁止**されている特定株主への利益供与に該当するおそれが大きく、実施困難。

少なくとも寄附金の用途が特定され、当該寄附金がその用途どおりに使用されることを確実に担保する仕組みが必要

具体的には、**関係法人の株主総会において、剰余金の処分案として、用途目的を特定した金銭寄附を行う旨の決議**が必要。

訴訟リスクを避けるためには、**全員同意**が望ましい。

種別	種別	名称	議決権 比率	UR		その他 株主数
				UR	関係会社	
居住者サービス 会社	特定関連会社	日本総合住生活(株)	77.15%	77.15%	0.00%	15
	特定関連会社	(株)TCS	85.41%	0.00%	85.41%	2
	特定関連会社	(株)KNコーポレーション	84.24%	0.00%	84.24%	2
	特定関連会社	(株)西日本住宅サービス	86.24%	0.00%	86.24%	4
	特定関連会社	(株)東京エスケー	90.00%	0.00%	90.00%	2
	特定関連会社	(株)大阪エスケー	90.00%	0.00%	90.00%	2
	特定関連会社	(株)LC総合サービス	86.67%	0.00%	86.67%	4
地区サービス会社	関連会社	(株)団地通信※	35.00%	0.00%	35.00%	3
	特定関連会社	(株)新都市ライフ	58.23%	50.72%	7.51%	21
	特定関連会社	(株)関西都市居住サービス	50.31%	50.31%	0.00%	18
	特定関連会社	(株)中部新都市サービス	51.00%	51.00%	0.00%	15
	特定関連会社	那覇新都心(株)	50.00%	50.00%	0.00%	10
	関連会社	新都市センター開発(株)	35.83%	34.33%	1.50%	32
	関連会社	筑波都市整備(株)	23.16%	23.16%	0.00%	37
	関連会社	(株)北摂コミュニティ開発センター	23.33%	23.33%	0.00%	16
	関連会社	関西文化学術研究都市センター(株)	33.33%	33.33%	0.00%	18
	関連会社	(株)横浜都市みらい	29.92%	27.26%	2.66%	15
	関連会社	(株)千葉ニュータウンセンター	19.23%	19.23%	0.00%	15
	関連会社	長岡ニュータウン・センター(株)	34.00%	34.00%	0.00%	10
	関連会社	(株)いわきニュータウンセンター	34.69%	34.69%	0.00%	11
	関連会社	北総鉄道(株)	17.27%	17.27%	0.00%	32
業務代行 会社	関連会社	アミング開発(株)	31.04%	31.04%	0.00%	11
	関連会社	(株)新宿アイランド	40.00%	0.00%	40.00%	72
	特定関連会社	(株)URリンケージ	81.57%	0.00%	81.57%	3
	特定関連会社	(株)URサポート	82.37%	0.00%	82.37%	2
	特定関連会社	(株)中部都市整備センター	84.62%	0.00%	84.62%	2
	特定関連会社	(株)九州都市整備センター	100.00%	0.00%	100.00%	0
	特定関連会社	(株)URコムシステム	100.00%	0.00%	100.00%	0

※H21.6に株式売却したため、現在は関係会社の対象外となっている

# 関係会社における配当額

	会社名	持株比率 (関係会社 含む。)	剰余金等 (百万円)	当期利益 (百万円)	配当の 有無	配当額(円)		
							うち機構 受取分	うち関係 法人受取分
居住者サービス会社	日本総合住生活(株)	77.15%	21,112	456	有	24,888,000	19,200,000	0
	(株)TCS	66.30%	1,023	9	無	—	—	—
	(株)KNコーポレーション	82.60%	576	3	無	—	—	—
	(株)西日本住宅サービス	73.63%	794	25	有	1,707,500	0	1,472,500
	(株)東京エスケー	90.00%	465	26	無	—	—	—
	(株)大阪エスケー	90.00%	807	41	有	1,000,000	0	900,000
	(株)LC総合サービス	86.67%	295	47	無	—	—	—
	(株)団地通信	35.00%	58	3	無	—	—	—
居住者サービス会社 8社計	—	25,130	610	—	27,595,500	19,200,000	2,372,500	
地区サービス会社	(株)新都市ライフ	58.23%	13,675	469	無	—	—	—
	(株)関西都市居住サービス	50.31%	2,030	149	無	—	—	—
	(株)中部新都市サービス	51.00%	989	218	無	—	—	—
	那覇新都心(株)	50.00%	442	53	無	—	—	—
	新都市センター開発(株)	35.83%	5,812	420	無	—	—	—
	筑波都市整備(株)	21.73%	1,284	367	無	—	—	—
	(株)北摂コミュニティ開発センター	23.33%	1,556	103	無	—	—	—
	関西文化学術研究都市センター(株)	33.33%	439	61	無	—	—	—
	(株)横浜都市みらい	29.91%	1,691	▲ 722	無	—	—	—
	(株)千葉ニュータウンセンター	16.67%	3,626	413	無	—	—	—
	長岡ニュータウン・センター(株)	34.00%	1,193	12	無	—	—	—
	(株)いわきニュータウンセンター	34.69%	448	13	無	—	—	—
	北総鉄道(株)	17.27%	▲ 31,799	1,835	無	—	—	—
	アミング開発(株)	31.04%	12	10	無	—	—	—
(株)新宿アイランド	40.00%	130	11	有	5,000,000	0	2,000,000	
地区サービス会社 15社計	—	1,528	3,412	—	5,000,000	0	2,000,000	
業務代行会社	(株)URリンケージ	89.30%	7,092	▲ 278	無	—	—	—
	(株)URサポート	79.83%	3,197	▲ 286	無	—	—	—
	(株)中部都市整備センター	84.62%	598	38	無	—	—	—
	(株)九州都市整備センター	100.00%	962	22	無	—	—	—
	(株)URコムシステム	100.00%	2,157	▲ 104	無	—	—	—
業務代行会社 5社計	—	14,006	▲ 608	—	0	0	0	
合計	—	40,664	3,414	—	32,595,500	19,200,000	4,372,500	