

開始B/Sの増減要因分析

1. (1)②

➤ 都市機構は、平成16年7月の設立時の時価評価に伴い、主にニュータウン事業の含み損により約**7,300億円(※)**の繰越欠損金をもって発足。

※ 国土交通省に設置された資産評価委員会が実施した資産評価の結果、事業用資産で約6,200億円の評価損が発生。

このほか、独立行政法人会計基準適用に伴う資産・負債組替(貸倒引当金の計上等)に併せて、約7,300億円の繰越欠損金を計上した。

➤ この繰越欠損金を、国費による支援に頼らず、機構の自助努力により解消するため、平成17年7月、経営改善計画を策定。

時価評価前 (H16. 6. 30)

賃貸住宅管理 8兆4,100億	負債合計 17兆3,800億
既成市街地整備等 2兆5,200億	政府資金借入 12兆2,800億
ニュータウン整備 5兆9,300億	民間借入 1兆2,400億
分譲住宅割賦等 7,800億	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
その他 6,500億	その他 1兆400億
資産合計 18兆2,900億円	資本 9,100億
	負債資本合計 18兆2,900億円

時価評価後 (H16. 7. 1)

賃貸住宅管理 11兆3,600億 (+2兆9,500億)	負債合計 17兆3,600億
既成市街地整備等 1兆9,100億 (▲6,000億)	政府資金借入 12兆2,800億
ニュータウン整備 3兆200億 (▲2兆9,000億)	民間借入 1兆2,400億
分譲住宅割賦等 6,800億 (▲1,100億)	都市基盤整備債券等 2兆8,100億
その他 5,100億(▲1,400億)	その他 1兆300億
資産合計 17兆4,900億円	資本 8,600億
欠損金 7,300億	負債資本合計 17兆4,900億円

(注) ・時価評価前は、旧都市公団と旧地域公団(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。
 ・四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

「独立行政法人通則法」(平成11年法律第103号)

- 業務を確実に実施するために必要な資本金その他の財産的基礎の確保(第8条)
- 原則として企業会計原則を採用(第37条)

「特殊法人等の廃止・民営化等及び独立行政法人の設立等に当たっての基本方針について」

(平成14年10月18日特殊法人等改革推進本部決定)

4 新独立行政法人への資産・負債の承継

新独立行政法人の設立にあたっては、特殊法人等の資産・負債を時価評価した上で新法人に承継することとなるが、仮に欠損金を承継することとなった場合でも、安易な国費投入等を行わず、主務大臣及び新独立行政法人が、その業務を確実に実施するために必要な財産的基礎の確保を図る観点から、欠損金の処理計画など具体的な処理方策を策定し、これを着実に実行することをもって対応する。

財産の承継については、各独法の設置根拠法において、以下の内容が規定されている。

○資産の価額→新法人成立の日現在における**時価を基準として評価委員が評価した価額**

1. 欠損金を資本金で相殺

「資産から負債を差し引いた額を出資額とする」

独立行政法人化に伴い、27法人で11兆4,017億円の政府出資金が減少(国が承継したことによるものなどを除く。)

(「独立行政法人の業務、財務、入札、契約の状況に関する会計検査の結果についての報告書」(平成20年11月会計検査院))

2. 欠損金を新法人に承継【都市再生機構】

「出資金はそのまま承継。資産から負債を差し引いた額を積立金又は繰越欠損金とする」

独立行政法人都市再生機構資産評価委員会において、URに承継される資産価額を決定(H16.11.25)

資本金8,600億円を承継した上で、資産から負債を差し引いた7,288億円が繰越欠損金とされた。

経営改善計画(改訂後)の損益見込み

1. (1)②

【単位:億円】

機 構 計	第一期 (H16~H20)	第二期 (H21~H25)	第三期 (H26~H30)	10年計 (二期+三期)	15年計 (平均値)
	3,594 (760)	2,200 (440)	2,000 (400)	4,200 (420)	7,800 (530)
賃 貸 住 宅	1,569 (330)	1,500 (300)	1,500 (300)	3,000 (300)	4,600 (310)
住 宅 管 理	1,569 (330)	2,200 (440)	1,900 (380)	4,100 (410)	5,700 (390)
建 物 除 却 損 (減 損)	-	▲700 (▲140)	▲400 (▲80)	▲1,100 (▲110)	▲1,100 (▲70)
都 市 再 生	5,745 (1,210)	1,000 (200)	400 (80)	1,400 (140)	7,100 (480)
経 過 業 務	▲3,718 (▲780)	▲300 (▲60)	100 (20)	▲200 (▲20)	▲3,900 (▲260)

※()は期間平均
 S61~H16.6まで [▲90] ※第一期の建物除却損(減損)の90は、住宅管理1,569の内数。
 累計▲480

○改訂前経営改善計画 (H17.7)

【単位:億円】

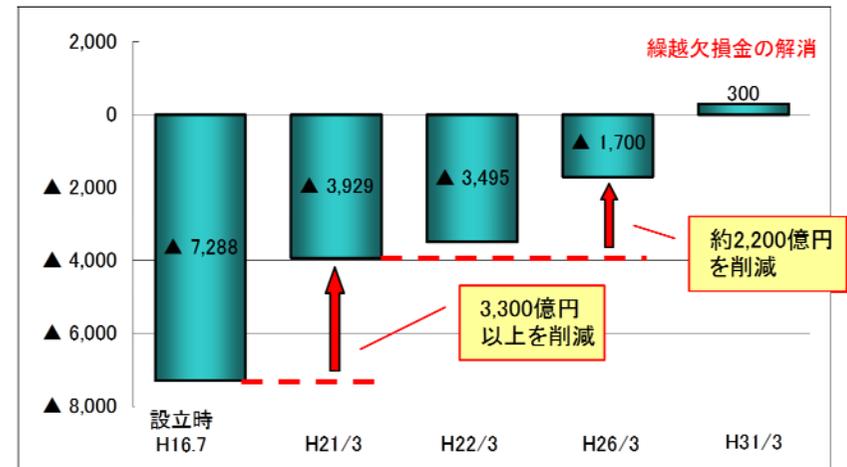
機 構 計	第一期 (H16~H20)	第二期 (H21~H25)	第三期 (H26~H30)	10年計 (二期+三期)	15年計 (平均値)
	1,909 (400)	2,924 (585)	2,916 (583)	5,840 (584)	7,749 (530)
賃 貸 住 宅	2,200 (480)	3,538 (708)	2,642 (528)	6,180 (618)	8,381 (570)
都 市 再 生	412 (80)	478 (96)	▲388 (▲73)	111 (11)	524 (40)
経 過 業 務	▲703 (▲150)	▲1,092 (▲218)	640 (128)	▲452 (▲45)	▲1,158 (▲80)

※()は期間平均

○前提条件

	改訂後	改訂前
金利変動 (H21~H25~H30)	【都市勘定】 2.0%~2.0%~2.4% 【経過勘定】 1.3%~1.6%~2.6%	【都市勘定】 2.0%~2.2%~2.7% 【経過勘定】 1.0%~1.7%~2.2%
譲渡収入 (都市再生・ ニュータウン)	○算定方法 ・地区毎・物件毎に算定 ・標準的な土地価格(販売実績・地価公示等)を設定し、用途等個別の状況を勘案 ○地価動向、入札による影響 (2期) 地価動向 入札効果 都市再生 ▲8%程度 +10%程度 N T ▲5%程度 +8%程度 ○地区熟成による影響 ・地区熟成等による魅力度アップによる 価格上昇(NT) 3期:5%UP	○算定方法 ・地区毎・物件毎に算定 ・標準的な土地価格(販売実績・地価公示等)を設定し、用途等個別の状況を勘案 ○地価動向、入札による影響 ・地価動向 ±0% ・入札効果 NT:60億(2~3期) ○地区熟成による影響 ・地区熟成等による魅力度アップによる 価格上昇(NT) 2期:10UP、3期20%UP
賃貸住宅	管理戸数 【概算値】 764,000戸(H21) 713,000戸(H30) ▲51,000戸	766,000戸(H21) 756,000戸(H30) ▲10,000戸
	家賃水準 【概算値】 67,500円(H21) 69,400円(H30)	67,500円(H21) 70,300円(H30)
	修繕費率 (対家賃収入) 24.1%~22.9%(~H25) 20.0%~18.0%(~H30)	20.5%(~H25) 18.0%(~H30)

■繰越欠損金の解消見込み



勘定分離の考え方(平成17年度期首B/S)

1. (1)②

- 平成16年度末の貸借対照表をベースに、
 - ① 会計上、合理的かつ適正であること
 - ② 各勘定の運営に著しい支障をきたすことがないこと
 等のポイントを踏まえ、法律で規定する業務区分に応じて各勘定の資産、負債及び資本を特定

※ 会計的合理性については、監査法人に確認。欠損金の区分については、経過業務勘定の財産的基礎の確立に配慮(債務超過を回避)

平成16年度期末B/S 平均残高金利 3.05%

現金・預金 1,883億円	
資産	負債
17兆3,204億円	17兆3,130億円
	〔財政融資資金 12兆2,504億円〕
	資本 計 1,957億円

都市再生勘定 平均残高金利 2.21%

① 現金・預金 930億円	
① 固有の負債	4,826億円
① 固有の資産	② 長期借入金・債券 13兆 900億円
13兆6,754億円	④ 〔財政融資資金 9兆0,184億円〕
	資本 計 1,956億円

①固有の資産・負債を各勘定に特定
※一部の科目については比率按分

②長期借入金・債券のうち固有の借入金等を各勘定に特定

③財政融資資金について、資産の額に見合うまで残期間の短いものから順に経過勘定に特定

④残余の財政融資資金や長期借入金・債券を都市再生勘定に特定

A. 公団解散時の充当目的に従い資本金を各勘定に特定

B. 経過勘定の資本金に見合う繰越欠損金を経過勘定に特定

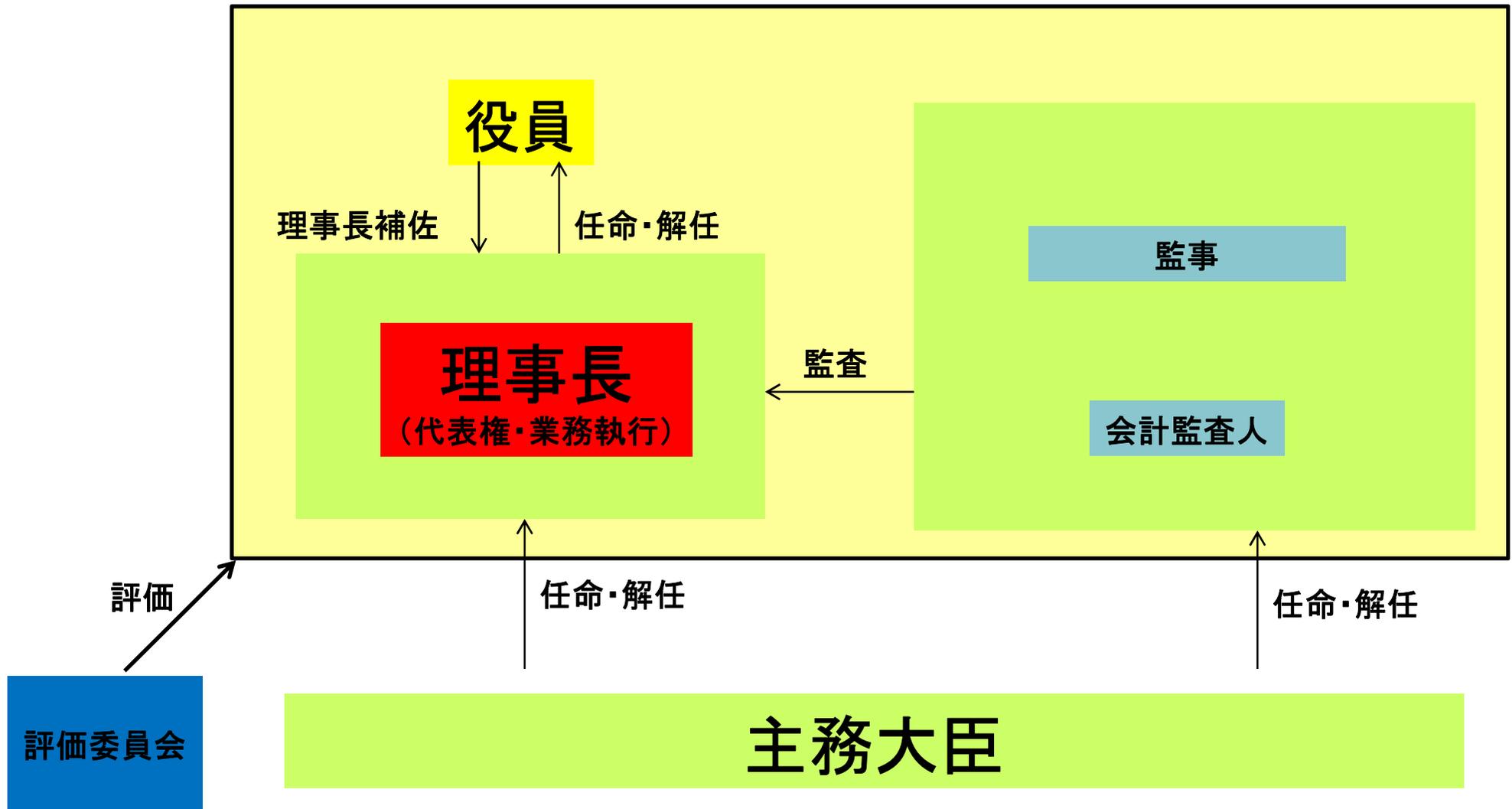
C. 残余の繰越欠損金を都市再生勘定に特定

資本内訳 資本金 (A) 7,792億円
(C) 繰越欠損金 Δ5,835億円

宅地造成等経過勘定 平均残高金利 6.45%

① 現金・預金 952億円	
① 固有の負債	4,742億円
① 固有の資産	② 長期借入金・債券 3兆2,660億円
3兆6,450億円	③ 〔財政融資資金 3兆2,320億円〕
	資本 計 0億円

資本内訳 資本金 (A) 858億円
(B) 繰越欠損金 Δ858億円



現行の独立行政法人制度の問題点

- ・理事長に業務運営の全権限(業務上の意思決定、人事権、予算権等の執行)が集中しており、株式会社の特徴である役員間のチェック&バランスの仕組みが働いていない。

- ・理事長の違法行為、不正行為に対する牽制力、抑止力、責任追及手段が事実上ない

- ・監事の権限が弱いとともに、監事が監査を行うサポート体制ができておらず、十分な監査が行われていない。

- ・独立行政法人のヒト・モノ・カネを主務官庁が握っているため、法人による自立的な経営が事実上できない。

- ・独法の年度実績の評価等を所管省庁が行っているため、評価がお手盛りとなっている。

- ・法人ごとに評価の項目や価値尺度がばらばらであるため、独法全体を通じた横断的な比較ができない。

都市再生機構の賃貸住宅は、当初、中堅勤労者層を対象として供給されてきたが、現在は居住者の高齢化、低所得化が顕著となっている。

現在、用地を取得し、住宅を供給することは行っておらず、老朽ストックの建替えや再開発事業等まちづくり事業に伴う賃貸住宅供給に限定されている。

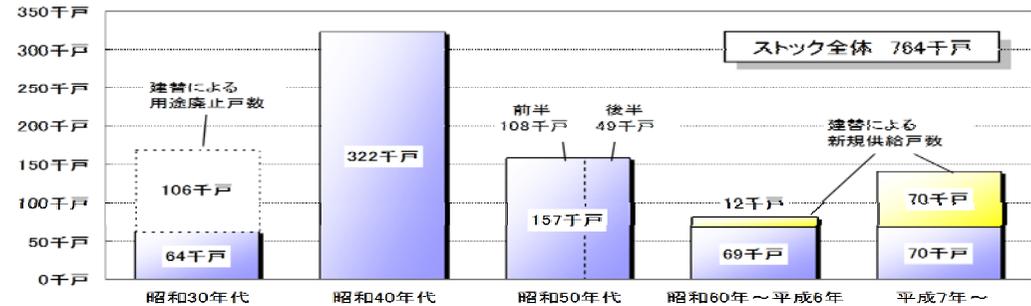
中堅勤労者層への住宅供給という役割は既に終了しており、現在の役割は、既存ストックを活用しながら、低所得の高齢者等の居住の安定を図ることに移っている。こうした観点から、家賃水準や家賃減額をどうするかが、以前にも増して課題となっている。

また、団地における福祉施設、医療施設の導入等により、高齢者が安心して生活できる環境整備を進めていくことが重要な課題となっている。

■空家の状況

募集・斡旋中の空家 4.6%
 募集停止中の空家 5.5%
 合計 10.1%

■管理開始年代別管理戸数



■管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60～H6年度	H7年度～
管理戸数	763,507戸	89,860戸	322,206戸	187,083戸	80,828戸	139,830戸
団地数	1,774団地	180団地	380団地	347団地	400団地	461団地
団地規模	430戸/団地	374戸/団地	842戸/団地 団地規模大・大量供給	437戸/団地	207戸/団地	272戸/団地
立地			郊外化が進む			都心回帰
住戸規模	54.5㎡/戸	38.7㎡/戸	45.8㎡/戸	88.7㎡/戸 (前半) / 85.8㎡/戸 (後半)	70.8㎡/戸	70.8㎡/戸
家賃	69,800円	44,300円	55,100円	64,800円	87,400円	110,300円

注: 住戸規模狭小(低設備水準) → 住戸規模改善

■全国のUR賃貸住宅の分布

	団地数	戸数
首都圏(東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城)	935	426,148
中部圏(愛知)	129	53,949
近畿圏(大阪・兵庫・京都・奈良)	427	208,325
九州圏(福岡)	167	47,615
その他	118	27,470
計	1,774	763,507

※データは平成21年度末現在



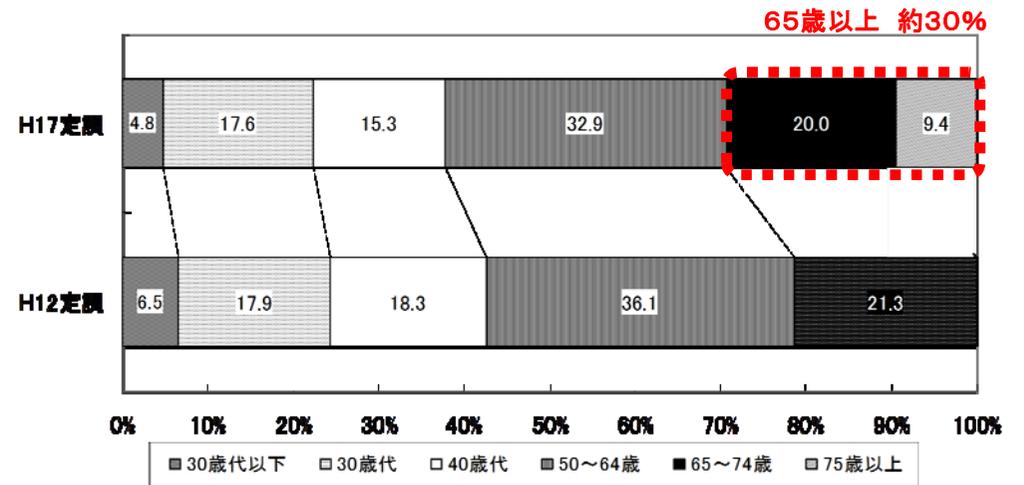
賃貸住宅居住者の属性等

1. (2)①

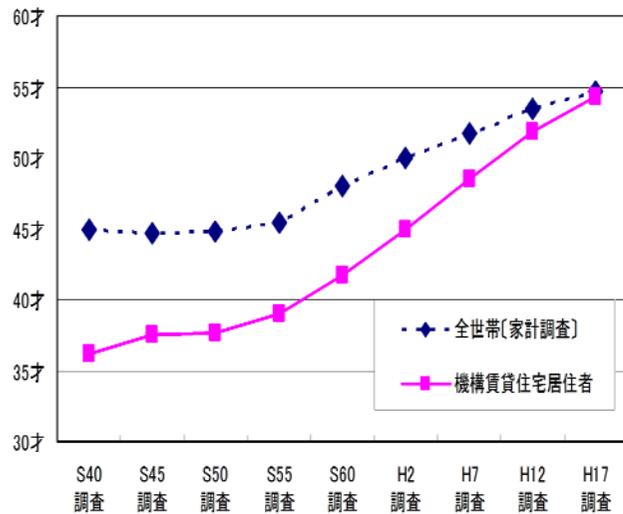
■平成17年定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

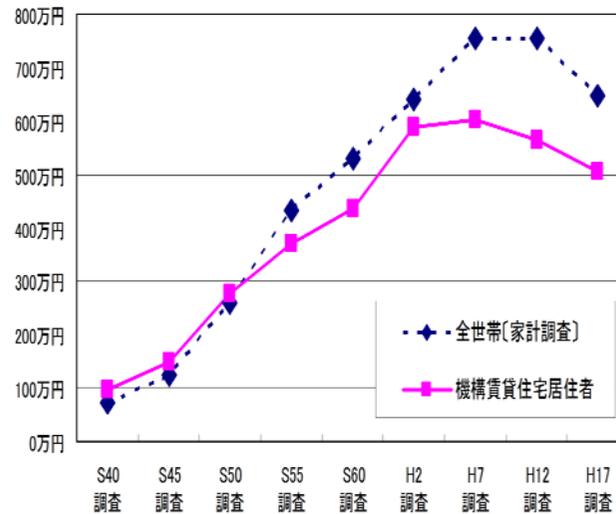
■世帯主年齢(年齢別分布)



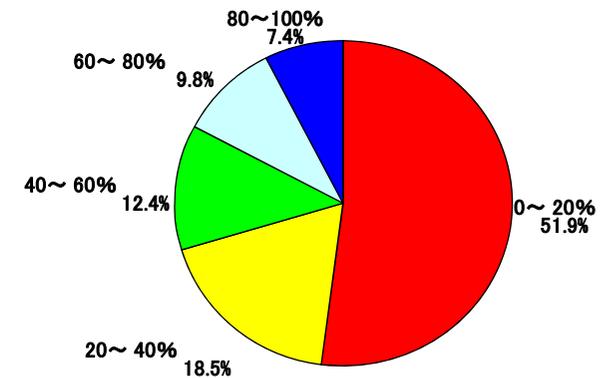
■平均世帯主年齢の推移



■平均世帯収入の推移



■収入分位別入居世帯の割合



※収入分位は、総務省統計局「家計調査年報 <貯蓄・負債編>平成16年」における全国・勤労者世帯の年間収入五分位階級

<地域別・年代別団地数・管理戸数>

平成20年度末現在

区分	30年代		40年代		50年代		60年代		平成7年以降		全体の 団地数	全体の 戸数
	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数	団地数	戸数		
23区内	51	9,386	48	37,595	47	19,072	62	13,569	90	24,834	298	104,456
首都圏	62	30,236	117	152,044	88	47,163	198	37,746	190	53,851	655	321,040
中部圏	9	3,613	31	29,288	26	10,291	43	6,129	26	5,197	135	54,518
近畿圏	46	21,146	99	83,811	86	52,336	77	21,440	118	29,719	426	208,452
九州圏	26	5,031	41	20,064	41	10,777	33	5,075	27	6,748	168	47,695
その他	5	1,758	46	13,028	61	12,073	7	506	1	421	120	27,786
総計	199	71,170	382	335,830	349	151,712	420	84,465	452	120,770	1,802	763,947

■地域の定義

「23区内」=東京都23区

「首都圏」=23区を除く東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県

「中部圏」=愛知県

「近畿圏」=大阪府、兵庫県、京都府、奈良県

「九州圏」=福岡県

「その他」=上記のいずれにも属さない地域

空家率

1. (2)①

○メインストック(昭和40～50年代)は低廉でリニューアル・高優賃等の改良がされており、入居状況は良好。

○築浅団地(平成7年～)も設備水準が高くバリアフリー化されているものが多く、入居状況は良好

○家賃が高額な割にバリアフリーの状況や設備水準で築浅団地に見劣りする昭和60年代の団地で空き家が目立つ状況。

平成20年度末現在

区分	エリア	昭和30年代		昭和40年代		昭和50年代		昭和60年代		平成7年～		合計	
		戸数	率	戸数	率	戸数	率	戸数	率	戸数	率	戸数	率
首都圏	23区内	6	0.1%	443	1.2%	412	2.2%	586	4.3%	1,081	4.4%	2,528	2.4%
		3,741	39.9%	2,042	5.4%	729	3.8%	799	5.9%	1,183	4.8%	8,494	8.1%
	その他首都圏	163	0.5%	2,409	1.6%	1,957	4.1%	2,695	7.1%	1,700	3.2%	8,924	2.8%
		7,644	25.3%	8,233	5.4%	3,822	8.1%	3,579	9.5%	2,383	4.4%	25,661	8.0%
中部		5	0.1%	718	2.5%	243	2.4%	269	4.4%	80	1.5%	1,315	2.4%
		1,152	31.9%	2,368	8.1%	590	5.7%	424	6.9%	101	1.9%	4,635	8.5%
関西		196	0.9%	2,664	3.2%	2,870	5.5%	1,272	5.9%	1,104	3.7%	8,106	3.9%
		5,366	25.4%	7,003	8.4%	4,596	8.8%	1,721	8.0%	1,534	5.2%	20,220	9.7%
九州		52	1.0%	456	2.3%	678	6.3%	388	7.6%	291	4.3%	1,865	3.9%
		1,048	20.8%	1,232	6.1%	980	9.1%	447	8.8%	332	4.9%	4,039	8.5%
その他		169	9.6%	388	3.0%	762	6.3%	77	15.2%	4	1.0%	1,400	5.0%
		212	12.1%	1,270	9.7%	1,790	14.8%	121	23.9%	4	1.0%	3,397	12.2%
合計		591	0.8%	7,078	2.1%	6,922	4.6%	5,287	6.3%	4,260	3.5%	24,138	3.2%
		19,163	26.9%	22,148	6.6%	12,507	8.2%	7,091	8.4%	5,537	4.6%	66,446	8.7%

上段: 募集斡旋中戸数・空家率

下段: 総空家戸数・空家率

- : 空家率 < 3.2% (募集斡旋中全団地平均)
空家率 < 8.7% (総空家全団地平均)
- : 空家率 ≥ 3.2% (募集斡旋中全団地平均)
空家率 ≥ 8.7% (総空家全団地平均)

