

賃貸住宅部門における主な論点に係る  
経営形態(シミュレーション)別の評価  
(たたき台案)について

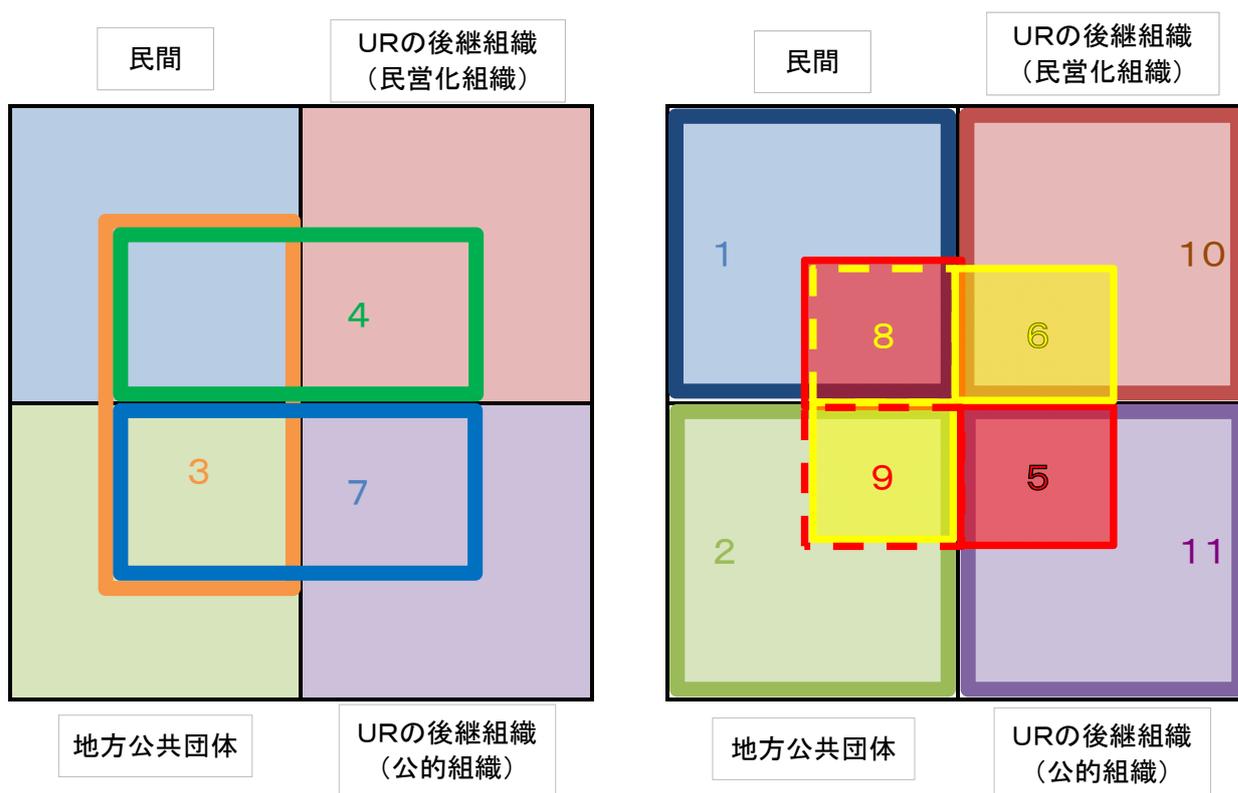
平成22年4月9日

国土交通省

## 経営形態の類型について

あり得る経営形態としては、以下の11通りが考えられる。

1. 全てのUR住宅を民間事業者に譲渡
2. 全てのUR住宅を地方公共団体に譲渡
3. 全てのUR住宅を民間事業者と地方公共団体に譲渡
4. UR住宅の一部を民間事業者に譲渡。その他はURの後継組織(民営化組織)が保有・管理
5. UR住宅の一部を民間事業者に譲渡。その他はURの後継組織(公的組織)が保有・管理
6. UR住宅の一部を地方公共団体に譲渡。その他はURの後継組織(民営化組織)が保有・管理
7. UR住宅の一部を地方公共団体に譲渡。その他はURの後継組織(公的組織)が保有・管理
8. UR住宅の一部を民間事業者及び地方公共団体に譲渡。  
その他はURの後継組織(民営化組織)が保有・管理
9. UR住宅の一部を民間事業者及び地方公共団体に譲渡。  
その他はURの後継組織(公的組織)が保有・管理
10. 全てのUR住宅をURの後継組織(民営化組織)が保有・管理
11. 全てのUR住宅をURの後継組織(公的組織)が保有・管理



以下ではそれぞれの経営形態の違いを明確にして議論を行うという観点から、

1. 全てのUR住宅を民間事業者に譲渡
  2. 全てのUR住宅を地方公共団体に譲渡
  10. 全てのUR住宅をURの後継組織(民営化組織)が保有・管理
  11. 全てのUR住宅をURの後継組織(公的組織)が保有・管理
- の4つについてから議論を始めることとしたい。

賃貸住宅部門における主な論点に係る経営形態(シミュレーション)別の評価(たたき台案)

注意:事務局において議論のたたき台として作成したものであり、分科会としての認識を示したものではない。

論点	1. 全てのUR住宅を民間事業者に譲渡		2. 全てのUR住宅を地方公共団体に譲渡	10. 全てのUR住宅をURの後継組織(民営化組織)が保有・管理	11. 全てのUR住宅をURの後継組織(公的組織)が保有・管理
	全ての住宅を譲渡	収益性の高い(黒字)の住宅のみ譲渡			
①高齢者向けの住宅の確保等の住宅政策上の課題に沿った住宅という位置付けとそれを前提とする管理が可能か。	自然体ではそのようなインセンティブはない。		公的主体性としては、民間事業者やURの後継組織(民営化組織)よりも強いが、地方公共団体という国とは別の主体であり、地域主権の流れの中で、国の住宅政策の遂行を図るという点では、URの後継組織よりも実施の確実性に劣るのではないかと。	住宅政策上の課題に対応した住宅管理を行わせやすいかどうかは、民営化組織に対する国の資本関係及び民営化組織の運営に係る制度の建付けによる。	公的組織かつ国が直接関与するという両面においてもっとも可能と考えられる。
	<p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者にも住宅政策上の課題に対応した住宅管理を行ってもらうためには、それを譲渡の条件とすることが考えられるが、そのような条件付きの譲渡に実現可能性があるか。(譲渡価格の低下につながり、国損につながるおそれはないか。)</li> <li>・民間事業者が住宅政策上の課題に対応した管理を行うインセンティブを与える制度(補助、税制、融資等)が構築できれば、逆に民間事業者への譲渡条件とする必要はない。(ただし、そのような制度を構築できたとすると、国費負担の増大につながらないか。)</li> </ul>		<p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅政策上の課題に対応するために公的組織が住宅を保有・管理するに当たり、国と地方の役割分担の再整理が必要。(現状は、地方公共団体の役割は低所得者向けの公営住宅の保有・管理であり、公営住宅ではない住宅を公共団体に保有・管理してもらうとすれば、役割分担の再整理が必要。)</li> <li>・財政事情等から公営住宅の保有・管理量をこれ以上増加させる予定はないことを理由に譲渡を受けられないとする自治体が多かった。〔第2回住宅分科会の地方公共団体アンケート結果より〕</li> </ul>	<p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・組織形態を民営化しつつ、住宅政策上の課題に対応させるための資本関係及び組織運営の建付けを強めていくと、何のための民営化かという議論になる。</li> <li>・住宅政策上の課題に対応するため、採算性を犠牲とさせるような場合に支援措置を講ずることが必要。</li> </ul>	
②障害者、外国人等家賃の支払い能力以外の点で、民間賃貸住宅市場では必ずしも居住の安定が確保できない方の居住の場となりうるか。	自然体では譲渡を受けた事業者が入居者を制限する可能性がある。(管理を委託している家主のうち約16%が入居者を限定しているとの調査結果あり。)		公的主体であることから、入居者を制限することは想定し難い。	民営化組織である以上、少なくとも積極的な取組を行うインセンティブは乏しいが、資本関係や事業のやり方に係るコントロールの仕方に対応可能と考えられる。	公的組織かつ国が直接関与するという両面が相まって、現状と同様と考えられる。
	<p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者の制限を行わないことを譲渡の条件とすることが考えられるが、そのような条件付きの譲渡に実現可能性があるか。(譲渡価格の低下につながり、国損につながるおそれはないか。)</li> <li>・入居制限を設けない賃貸住宅の提供に対し、インセンティブを付与する制度を構築できるか。</li> </ul>		<p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅として譲渡を受けた場合、公営住宅としての入居資格要件に係る。</li> </ul>		

<p>③既存居住者の居住の安定性が維持できるか(その意によらず追いつき出されるようなことはないか)</p>	<p>民間事業者が賃貸人となっても、借地借家法の適用を受けることには変わりはないことから、契約期間満了までは、既存居住者の居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・貸主の地位が移転した場合、従前の借家契約はどこまで維持されるのか(契約期間、家賃等) ・家賃減額措置を受けている低所得高齢者について、同一の契約条件が維持され得るか。(家賃を支払えなくなった者が大量に出てきた場合、受け皿となる住宅はあるのか)</p> <p>【主なご意見等】 ・家賃の値上げが起きたら、低所得の高齢者はおそらく出て行くことになるが、その受け皿はどこにあるのか。 ・民間賃貸住宅市場においては、高齢者に対する入居を制限している現実がある中で、今UR賃貸住宅に居住している者を追い出したら住む場所がなくなってしまうだろう。</p>	<p>借地借家法の適用のみならず、地方公共団体が公的主体であることも理由として居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・公営住宅として受け入れる場合、収入超過者については退去を求められることになる。</p>	<p>後継組織に対する制約次第だが、借地借家法の適用は受けることから、居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p>	<p>公的主体かつ国が直接関与するという両面が相まって、居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p>
<p>④市場家賃をきちんと徴収できるか。</p>	<p>市場家賃の徴収が最も行われやすい。</p> <p>【留意点】 ・既に市場家賃化しており、大幅な家賃値上げを行うことは借地借家法の制約等からも事実上難しいのではないかと。ただし、収益性が高く空家リスクの少ない団地の住戸や家賃減額措置が講じられている世帯については、契約更新時には急激に家賃が上昇する可能性もあるのではないかと。</p> <p>【主なご意見等】 ・UR賃貸住宅の居住者に低所得高齢者が多くとしても、その者だけが特別ではない。低所得高齢者をサポートする必要があるというなら、民間も同様に考えるべき。</p>	<p>公営住宅として譲受すれば、市場家賃ではなく応能応益家賃となる(公営住宅家賃の全国平均:20,509円)。</p> <p>【留意点】 ・仮に、公営住宅以外の公的住宅という位置付けで譲渡された場合、家賃は市場家賃を基本にすることができると考えられるが、公的住宅として現在のURと同様に減額措置等を求められる可能性もあるのではないかと。</p>	<p>民営化組織であることから、基本的には市場家賃を徴収できるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・既存の入居者については、URの後継組織であることを理由に一定の措置を講じることが求められ、市場家賃を徴収しきれない可能性もあるのではないかと。(組織形態の変更がこれまでの家賃改定ルールの見直し等につながるかと。)</p>	<p>既にURにおいて市場家賃化していることから、基本的には市場家賃を徴収できるものと考えられるが、公的組織であることを理由として、家賃水準について何らかの配慮を求められる可能性もあるのではないかと。</p> <p>【留意点】 ・現在よりも公的性格を強めるならば、市場家賃までは徴収しないという判断もあり得る。ただし、その場合、国の支援で本来徴収可能な市場家賃から家賃の軽減を行っていることを明確にすることが求められるのではないかと。</p> <p>【主なご意見等】 ・市場家賃の変動についても激変緩和措置として面倒を見させられているのではないかと。 ・本来徴収すべき家賃を減額しているなど、政策目的のためにかかっている費用はいくらになるのか明らかにすべき。 ・本当はもう少し家賃を取らねばならないところで、家賃が取れないということがあったり、本来本人が負担すべきところをURが負担しているために家賃が安くなっているかと、高齢化に伴い本人が抱えることになるリスクをURが負担していることになる。そうしたことが積み重なって、今の欠損を抱えたURの姿になっているのではないかと。</p>
<p>⑤合理的なコスト縮減が行われるか。</p>	<p>利潤を追求するという観点からのガバナンスが構築されている株式会社としての合理的なコスト縮減が見込まれる。</p> <p>【留意点】 ・利益を確保しようとする反面、管理の質が現在よりも低下する可能性があるのではないかと。</p>	<p>個々の地方公共団体の判断で大きく異なる。</p>	<p>民営化組織となることで一定のコスト縮減が行われることが期待される。</p> <p>【留意点】 ・政府の出資比率によっては、民間の株式会社のように利益を追求し、株主に配当するような組織にはならないことから、外的圧力としてコスト縮減を図るインセンティブが乏しくなるのではないかと。 ・政府との距離が現在よりも拡大し、政府による監視(会計検査院等)が届きにくくなることから、ガバナンス次第では、現在よりも非効率となるおそれがあるのではないかと。</p>	<p>民間企業や民営化組織と比べれば、利益を追求し、株主に配当することを目的としないことから、外的圧力としてコスト縮減を図るインセンティブに乏しいのではないかと。</p> <p>【留意点】 ・随意契約の見直しや関係会社の整理等の一連の見直しが講じられた場合、どこまでコスト縮減が図られるかと。</p> <p>【主なご意見等】 ・公的組織には、返済できない債務や欠損を抱えたとしても最後は税金が投入されるという淡い期待(ソフト・バジェット問題)があり、ぎりぎりまで経営努力をすることを怠るという問題が生じやすい。</p>

⑥URが現在抱えている多額の負債の解消につながるか。短期間での負債解消が困難な場合、借り換え等の資金調達が可能か。建替え等に係る資金調達は可能か。	譲渡先の経営形態	償還が可能な範囲内で資金調達を行い、事業収入及び資金調達可能な範囲で建替え等の事業を実施するものと考えられる。  【留意点】 ・公的主体よりも民間事業者の方が資金調達コストが高いことから、建替え等の事業実施への着手判断がよりシビアになるのではないかと。	仮に資産と負債を一体的に譲渡した場合、一般的に、国の公的機関よりも地方公共団体の方がスプレッドが大きいことから、借り換え等に伴う全体的な資金調達コストは増加し、UR以上に厳しい経営状況となるのではないかと。  【留意点】 ・譲渡の際には、国と地方のどちらがどれだけ負債を引き受けるかは重要な協議事項になる。		
	譲渡元の経営形態	民間事業者への譲渡により得られる収入の範囲内での負債の減少は見込まれるが、譲渡価格によっては、資産減少に見合う負債解消ができない可能性がある。  【留意点】 ・適正な譲渡益収入が得られないのではないかと。〔かんぼの宿問題の例〕 ・通常、民間事業者は収益還元法で賃貸物件の取得を判断するため、民間事業者が想定する還元利回りが、公的主体として継続して事業を行うことを前提として想定した還元利回りよりも高ければ、多額の売却損を計上するおそれがあるのではないかと。 ・負債の縮減と経営へのメリットを考えれば、簿価を最低売却価格とし、簿価以下では売却しないという方針で売却することが必要。  【留意点】 ・全ての住宅を譲渡してもなお負債が残る場合、これを他の事業分野で解消することは困難であり、国費投入は避けられない。  【留意点】 ・収益性の高い住宅を譲渡した後は収益性の悪い住宅しか残らず、自律的経営は極めて困難。(残された負債の解消も難しい。)  【主なご意見等】 ・年間家賃収入6,000億円という数字から見れば、(収益還元法)の還元利回りが5%なら12兆円だが、6%になると10兆円となり、債務が全部返せるとは思えない。	無償譲渡や維持管理費に対する補助等を求められることになれば、負債は解消するよりもむしろ拡大するおそれがあるのではないかと。  【留意点】 ・アンケート調査結果では、無償譲渡等を条件とする地方公共団体が多いが、資産のみを無償譲渡したのでは、負債だけがUR(国)に残ってしまい、負債解消は不可能となる。	民営化によって、より効率的な事業遂行が行われることが期待できることから、引き続き財政融資資金の活用による資金調達が可能であれば、徐々に負債の解消が進むのではないかと。	借り換え等の資金調達は財政融資資金を活用することが可能と考えられる。ただし、公的性格を強めれば今以上に収益が上がりなくなると見込まれることから、多額の負債を解消することは今以上に困難となるのではないかと。
					【留意点】 ・民営化組織であることを理由に、財政融資等の借り換え等の資金調達ができなくなると、高金利による調達を余儀なくされたり、そもそも資金の調達ができない(資金ショート)ということも想定される。 ・民営化組織の経営を回していくために、適正規模を超えた負債は国で抱えざるを得ないのではないかとという考え方もあり得るが、損失処理のために税金を投入することに対して、国鉄民営化時のように国民の理解が得られるか。  【主なご意見等】 ・財投に過度に依存した資金調達を前提とするのではなく、市場のディスプリンを受けるべきではないかと。 ・金利上昇に対してロバストな事業モデルを構築できるか。 ・国の財政状況を踏まえれば、財政投融資を受けられることはかなり限定的になっていることを前提に議論すべきであり、過度に依存すべきでない。
⑦実現可能性があるか。	譲渡に係る条件次第で大きく異なる。  【留意点】 ・平成16年の機構設立時に時価での評価替をしており、含み益はあまり期待出来ない。その後の不動産市況を踏まえれば、現在の簿価以上の価格で譲渡できる物件は少ないのではないかと。 ・既存居住者の居住の安定に係る措置や住宅政策上の課題への対応を譲渡条件にすると、譲渡価格の低下が予想される。	地方公共団体で譲渡を受ける意向はほぼ皆無であり、雇用促進住宅の例を見るに、相当に長い期間をかけて困難な調整を余儀なくされるのではないかと。  【留意点】 ・譲渡を受ける意向のある地方公共団体についても、どのような条件とするかは重要な協議事項になるのではないかと。	国の出資比率、上場化を目指す組織とするか否か、資金調達手段をどう考えるか等の制度設計の問題はあるが、基本的に国として実現する意思があれば可能。  【留意点】 ・仮に国100%出資の株式会社とした場合、組織形態を独立行政法人から株式会社に変えることの意義はなにか。	民営化組織に比べて制度設計上の変化が小さいことから、実現は最も容易と考えられる。  【留意点】 ・何が改革されることとなるのか、現在指摘されている様々な問題点の解決につながらないのではないかとといった指摘が予想される。 ・公的関与を強めるのであれば、国が自ら業務を行うということも考えられるのではないかと。	

注1:「民営化組織」とは、株式会社型のガバナンスが確保された組織であり、資本関係としては上場を目指す株式会社～国の出資が一定割合確保された特殊会社までをいうものとする。

注2:「公的組織」とは、特殊法人、独立行政法人(その他、独立行政法人に代わる公的組織形態が生まれた場合、当該組織形態を含む。)をいうものとする。