

独立行政法人都市再生機構の あり方について(案)(参考資料)

平成22年7月30日
国土交通省

設置目的

独立行政法人都市再生機構の業務範囲と組織の見直し等について有識者の意見を聴取し、そのあり方についての検討を進めるため、国土交通省に「独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会」を設置する。

検討テーマ

- 1) 住宅政策、都市政策の執行機関としての必要性と位置付けを再検討し、その業務範囲を見直すこと
 - 2) 業務範囲に対応して、組織の見直しを行い、あるべき組織形態を検討すること。その場合、業務代行を行っている関連会社等を含めて組織の合理化を図ること
 - 3) 国の政策の執行機関に対するガバナンスのあり方について検討すること
 - 4) 業務執行の効率性・透明性の観点から現在行われている随意契約をはじめとする契約形態を全面的に見直すこと
 - 5) 機構の業務に関する国の助成のあり方を見直すこと
- なお、4)については、機構に設置された契約監視委員会による契約の点検・見直し結果を活用するものとする。

検討会の進め方

- ・検討会の下に住宅分科会、都市分科会、経営分科会の3つの分科会を設け、少人数で効率的な議論を行う。
- ・検討会の議事は非公開とするが、資料は原則として公開し、議事要旨及び議事録については発言者名を記さない形で検討会終了後に公開する。

スケジュール

検討会の傘下に設けた住宅分科会、都市分科会及び経営分科会とあわせて延べ18回の会議を開催。

委員

【座長】

森田 朗 東京大学公共政策大学院教授
(五十音順)

【委員】

安念 潤司 中央大学法科大学院教授
石渡 進介 弁護士
海老根靖典 藤沢市長
川本 裕子 早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授
清水 千弘 麗澤大学経済学部准教授
高木 勇三 公認会計士
高見沢 実 横浜国立大学大学院工学研究院教授
谷口 守 筑波大学大学院システム情報工学研究科教授
辻 琢也 一橋大学大学院法学研究科教授
土居 文朗 慶應義塾大学経済学部教授
山田 大介 (株)みずほコーポレート銀行産業調査部長

第1回検討会(2月23日)

- 都市再生機構(UR)の現状と課題についての資料を提示
- OURの見直しにおける主な論点に対して、委員から意見発表

<住宅関係>

1. 76万戸の賃貸住宅をどうしたらよいか。
2. 高齢、低所得の居住者をどうしたらよいか。
3. 賃貸住宅の管理以外にURが担うべき役割。

<経営関係>

1. 民間で採算のとれない政策機関との位置付けの下、3929億円の欠損金をどうするか。

<都市関係>

1. 都市政策上重要な以下の領域に、URが支援する必要性・あり方。また、問題点は何か。
 - ①自治体のまちづくり支援
 - ②国際競争力の強化
 - ③災害復興等緊急時の要請に対応
2. 上記以外にURが担うべき役割。

第1回住宅分科会(3月1日)

- 住宅市場の現状と住宅政策の課題を踏まえた上で、URの役割について議論

第2回住宅分科会(3月8日)

- 有識者からのヒアリング
 - ・UR賃貸住宅の居住者の実態について(全国公団住宅自治会協議会)
 - ・高齢者の居住のあり方について(厚生労働省 東内補佐(埼玉県和光市から出向))
- 地方公共団体に対するアンケートの結果の公表

第1回都市分科会(3月4日)

- 都市の現状と課題を踏まえた上で、URのあり方について議論

第2回親検討会(3月18日)

- 都市再生機構からのヒアリング
- 都市再生機構の経営状況について議論(経営分科会へのイントロ)

第3回住宅分科会(3月23日)

- 住宅政策の方向性と都市再生機構の位置づけについて資料を提示
- OUR賃貸住宅の経営に係る制度及び現状等について議論

第1回経営分科会(4月2日)

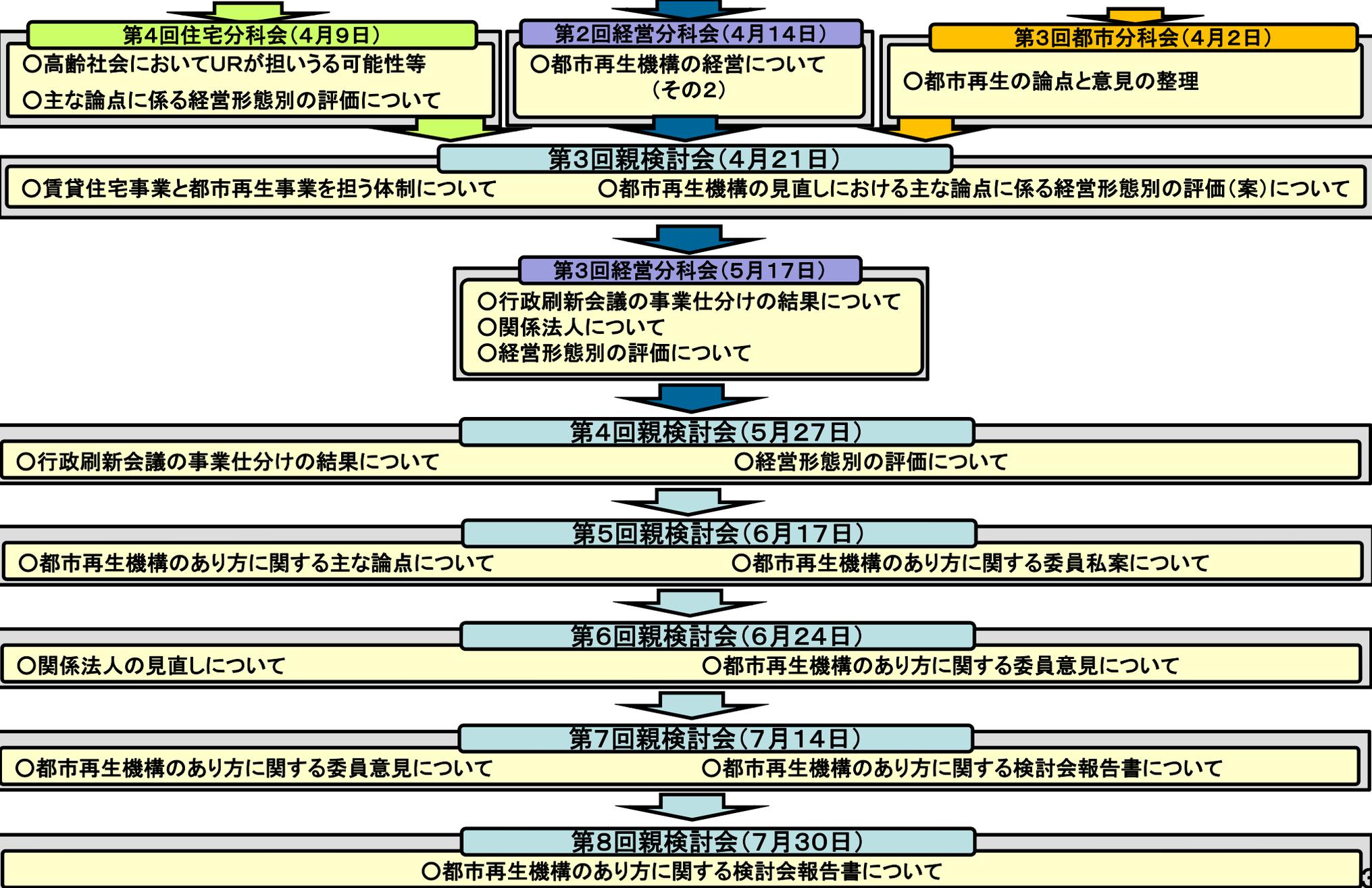
- 都市再生機構の経営について(その1)

第2回都市分科会(3月29日)

- 有識者からのヒアリング
 - ・都市開発事業をめぐる金融情勢(政投銀)
 - ・都市開発事業に係る民間事業者の現況(三菱地所)
- 都市再生事業の現状について議論

これまでのご議論の流れ(2)

はじめに



都市再生機構の概要

1. (1)①

- 設立 平成16年7月1日
- 資本金 10,581億円(内訳:政府10,561億円、地方公共団体20億円) (平成21年度末現在)
- 役員数 役員13名(理事長1名・副理事長1名・理事8名、監事3名)(平成22年7月16日現在)
- 職員数 職員3,932人(平成22年4月1日現在)

主な業務

都市再生

民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら、既成市街地における都市再生を推進

賃貸住宅

既存ストックを活用し、高齢者等の弱者のための賃貸住宅の供給。例外的に、まちづくりの一環としての賃貸住宅を供給。

経過業務

→新規事業の廃止(H13年度)

ニュータウン

○ H25年度までに工事完了、H30年度までに供給・処分完了

国や地方公共団体の政策的位置付けのもと、ニュータウンを整備し、住宅・宅地を供給

特定公園施設

○ H30年度までに処分完了

国営公園内の有料施設(レストラン・売店等)の設置・管理

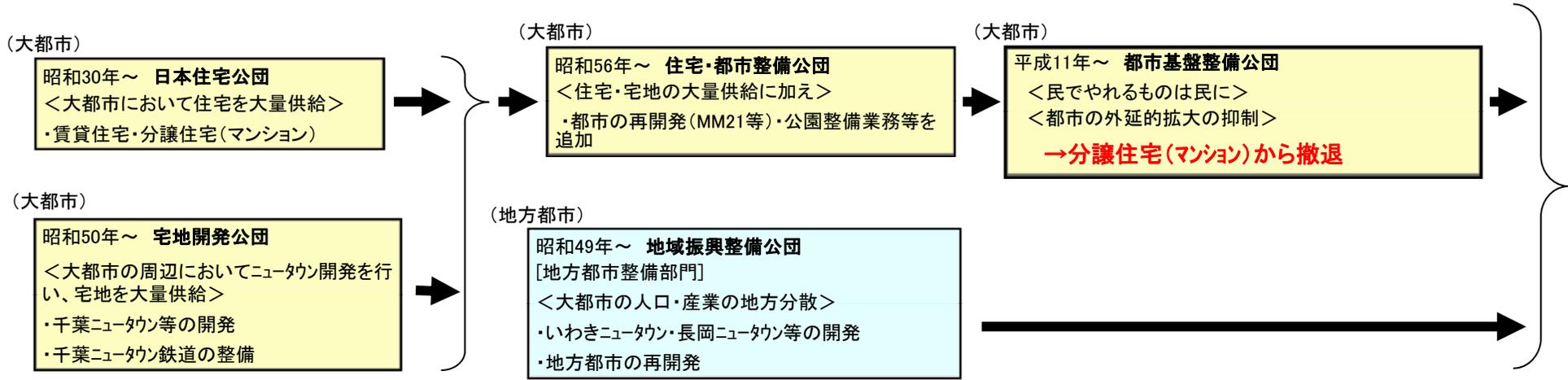
部門別職員数(H22.4.1現在)

都市再生	1,447人
賃貸住宅	979人
ニュータウン	895人
公園	51人
共通	560人
合計	3,932人

都市再生機構役員名簿

(平成22年7月16日現在)

役職	氏名	任期	出身府省
理事長	小川 忠男	H20.7.1~H24.6.30	国土交通省
副理事長	井上 公章	H20.7.15~H24.7.14	民間(新日鐵)
理事長代理	福永 清	H22.7.1~H24.6.30	都市再生機構
理事長代理	飯原 一樹	H22.7.16~H24.7.15	財務省
理事	船井 敏行	H22.7.16~H24.7.15	民間(東急百貨店)
理事(役員出向)	小川 富由	H22.7.15~H24.7.14	国土交通省
理事(役員出向)	石井 喜三郎	H22.7.1~H24.6.30	国土交通省
理事	細谷 清	H22.7.1~H24.6.30	都市再生機構
理事	小山 潤二	H21.7.14~H23.7.13	都市再生機構
理事	糟谷 明人	H22.7.16~H24.7.15	民間(大丸)
監事	國富 隆	H22.7.1~H24.6.30	民間(東京ガス)
監事	鳴海 良裕	H22.7.1~H24.6.30	都市再生機構
監事	高岡 良一	H22.7.1~H24.6.30	国土交通省



平成16年7月1日設立 **独立行政法人 都市再生機構**

業務の見直し

《整理合理化計画》(H13閣議決定)

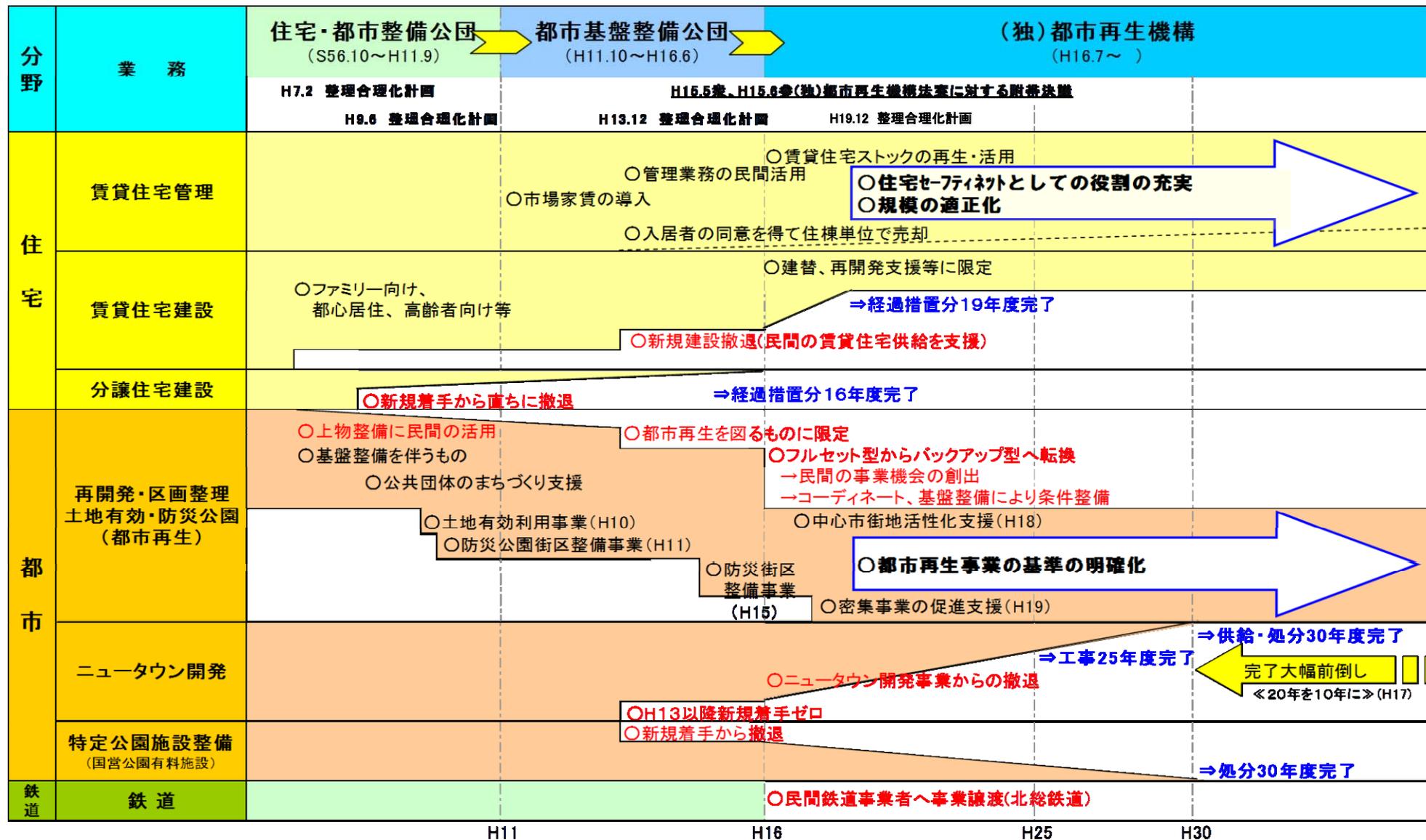
- **ニュータウン開発** : 大都市・地方都市共に撤退。
 (新規に事業着手しない。既存事業については中止・縮小を含めた事業見直しを行うとともに、早期に処分を図る。)
- **賃貸住宅** : 新規供給は原則廃止し、民間賃貸住宅の供給を支援。
- **鉄 道** : 民間鉄道事業者への事業譲渡。
- **国営公園内の有料施設** : 新規事業の廃止。

都市再生に民間を誘導する業務

- 都市再生推進のため業務エリアを既成市街地 に限定
- 自ら全てを行う『フルセット型』から、
民間投資を誘発する『バックアップ型』への転換

賃貸住宅の管理等の業務

- 既存賃貸住宅の管理(増築、改築を含む)、建替えの継続



H11

H16

H25

H30

平成21事業年度貸借対照表(機構全体)

1. (1)②

(単位:億円/単位未満切捨て)

(資産の部)			(負債及び純資産の部)													
賃貸住宅資産	11兆7,179		長期借入金	11兆5,167												
<table border="1"> <tr><td>土地</td><td>8兆383</td></tr> <tr><td>建物</td><td>3兆3,172</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3,087</td></tr> </table>	土地	8兆383	建物	3兆3,172	構築物	3,087		<table border="1"> <tr><td>財政融資資金</td><td>10兆7,496</td></tr> <tr><td>民間借入金</td><td>6,532</td></tr> <tr><td>簡保借入金</td><td>635</td></tr> </table>	財政融資資金	10兆7,496	民間借入金	6,532	簡保借入金	635		
土地	8兆383															
建物	3兆3,172															
構築物	3,087															
財政融資資金	10兆7,496															
民間借入金	6,532															
簡保借入金	635															
	(77.0%)			(75.7%)												
既成市街地整備改善資産	2,561	(1.7%)														
市街地整備特別資産	7,207	(4.7%)														
仕掛不動産勘定			都市再生債券等	2兆535	(13.5%)											
建設仮勘定	1兆6,787															
<table border="1"> <tr><td>賃貸</td><td>1,292</td></tr> <tr><td>既成市街地</td><td>5,120</td></tr> <tr><td>市街地特別</td><td>1兆359</td></tr> </table>	賃貸	1,292	既成市街地	5,120	市街地特別	1兆359			その他	9,115	(6.0%)					
賃貸	1,292															
既成市街地	5,120															
市街地特別	1兆359															
	(11.0%)															
割賦等譲渡債権等	5,958	(3.9%)	純資産	7,375												
その他	2,498	(1.7%)	資本金等	1兆871	(7.1%)											
合計	15兆2,193	(100%)	繰越欠損金	△3,495	(△2.3%)											
			合計	15兆2,193	(100%)											

有利子負債

財政融資資金	10兆7,496
簡保借入金	635
民間借入金	6,532
都市再生債券等	2兆535
計	13兆5,199
無利子借入金	502

賃貸

賃貸	635
既成市街地	3,884
市街地特別	1,149
分譲特別	289

資本金等	1兆871
政府出資金	1兆561
地公体出資金	20
資本剰余金	292
繰延ヘッジ損益	△2

20年度末繰越欠損金	△3,929
当期総利益	433
	△3,495

(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)

平成21事業年度貸借対照表(賃貸住宅部門)

注)都市再生勘定について、各部門に特定可能な科目をそれぞれ特定した上で、残余について一定の比率で按分することにより作成している。

(単位:億円/単位未満切捨て)

1. (1)②

(資産の部)			(負債及び純資産の部)		
賃貸住宅資産 11兆7,179 (土地 8兆0,383 建物 3兆3,172 構築物 3,087)			長期借入金 10兆8,444 (財政融資資金 10兆6,415 民間借入金 1,393 簡保借入金 636)		
(97.3%)			(90.0%)		
			都市再生債券等		
			3,356 (2.8%)		
			その他		
			3,886 (3.2%)		
			純資産 4,806	資本金等	
				6,342 (5.3%)	
仕掛不動産勘定・建設仮勘定 1,292 (1.1%)			繰越欠損金等 △ 1,537 (△ 1.3%)		
割賦等譲渡債権等 774 (0.6%)					
共通資産 1,244 (1.0%)					
合計 12兆0,491 (100%)			合計 12兆0,491 (100%)		

平成21事業年度損益計算書(賃貸住宅部門)

1. (1)②

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
減価償却費	794	(12.3%)	賃貸住宅業務収入	6,373	(98.9%)
財務費用	2,120	(32.9%)	うち家賃収入	5,622	
業務費(修繕費、公租公課等)	2,676	(41.5%)	施設賃貸料収入	322	
減損損失	177	(2.8%)	共益費収入	293	
その他	42	(0.7%)	諸収入	135	
当期純利益	634	(9.8%)	政府補給金収益	5	(0.1%)
合計	6,446	(100%)	補助金等収益	38	(0.6%)
			財務収益	11	(0.2%)
			その他	17	(0.2%)
			合計	6,446	(100%)

うち支払利息 2,118
債券発行費 1

うち管理業務費 2,513
 (管理費 379
 修繕費 1,167
 公租公課 458
 共益費 288
 土地等借料 131)
 役職員給与等 78

うち役職員給与等 16

	減収額
継続家賃改定の激変緩和措置	▲28億円
家賃改定減額措置	▲11億円
高優賃減額措置	▲38億円
建替等減額措置	▲29億円

	補助金等の額
家賃改定減額措置	9億円
高優賃減額措置	15億円
建替等減額措置	50億円

公団時代の利子補給金の分割受入に伴う金利相当分※平成21年度で終了

うち割賦利息収入 11

平成21事業年度貸借対照表(都市再生部門)

注)都市再生勘定について、各部門に特定可能な科目をそれぞれ特定した上で、残余について一定の比率で按分することにより作成している。

1. (1)②

(単位:億円/単位未満切捨て)

(資産の部)			(負債及び純資産の部)								
既成市街地整備改善資産	2,526	(21.3%)	長期借入金	2,991	(25.2%)						
			<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">民間借入金</td> <td style="padding-left: 5px;">1,639</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">財政融資資金</td> <td style="padding-left: 5px;">1,081</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; padding-left: 5px;">政府資金借入</td> <td style="padding-left: 5px;">270</td> </tr> </table>	民間借入金	1,639	財政融資資金	1,081	政府資金借入	270		
民間借入金	1,639										
財政融資資金	1,081										
政府資金借入	270										
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	5,120	(43.1%)	都市再生債券等	3,949	(33.2%)						
			その他	2,173	(18.3%)						
割賦等譲渡債権等	4,111	(34.6%)	純資産	2,768							
			資本金等	3,654	(30.8%)						
共通資産	122	(1.0%)	繰越欠損金等	△ 885	(△ 7.4%)						
合計	1兆1,880	(100%)	合計	1兆1,880	(100%)						

平成21事業年度損益計算書(都市再生部門)

1. (1)②

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
譲渡原価	967		既成市街地整備改善業務収入	851	
〔うち敷地譲渡〕	423		〔うち敷地譲渡〕	409	
施設等譲渡	544		賃貸料収入	137	
			施設等譲渡収入	290	
			諸収入	13	
		(62.3%)			(54.8%)
減価償却費	12	(0.8%)			
財務費用	111	(7.2%)	補助金等収益	410	
業務費(修繕費、公租公課等)					
一般管理費	109	(7.0%)			
(譲渡原価、減価償却費を除く)					
販売用不動産等評価損	187	(12.0%)			(26.4%)
減損損失	2	(0.1%)	財務収益	136	
			〔うち割賦利息収入〕	131	(8.8%)
その他	160				
〔うち受託費〕	148	(10.4%)	その他	156	
			〔うち受託収入〕	145	(10.0%)
当期純利益	2	(0.2%)			
合計	1,554	(100%)	合計	1,554	(100%)

うち支払利息 111

うち管理業務費 71
 (管理費 3
 修繕費 7
 公租公課 13
 共益費 7)
 役職員給与等 2

うち国 169
 地方 240

(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 7,207 [販売用不動産 730] [賃貸用不動産 6,477] (36.4%)		長期借入金 3,732 [民間借入金 3,500] (18.8%)	
		都市再生債券等 1兆3,230 (66.7%)	
仕掛不動産勘定 建設仮勘定 1兆374 [市街地特別 1兆359] (52.3%)		その他 3,057 (15.5%)	
割賦等譲渡債権等 1,438 [市街地特別 1,149] [分譲特別 289] (7.3%)		純資産 資本金等 874 (4.4%) 繰越欠損金 △1,072 (△5.4%) 繰越利益剰余金 △198	
その他 799 (4.0%)		繰越利益剰余金 △198	
合計	1兆9,821 (100%)	合計	1兆9,821 (100%)

(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)

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	1兆3,230
民間借入金	3,500
計	1兆6,730
無利子借入金	231

都市再生機構法附則第12条第5項に基づき、都市再生勘定の純利益637億円のうち、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198億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	637	7,574	7,375
経過	▲203	▲198	0
機構計	433	7,375	7,375

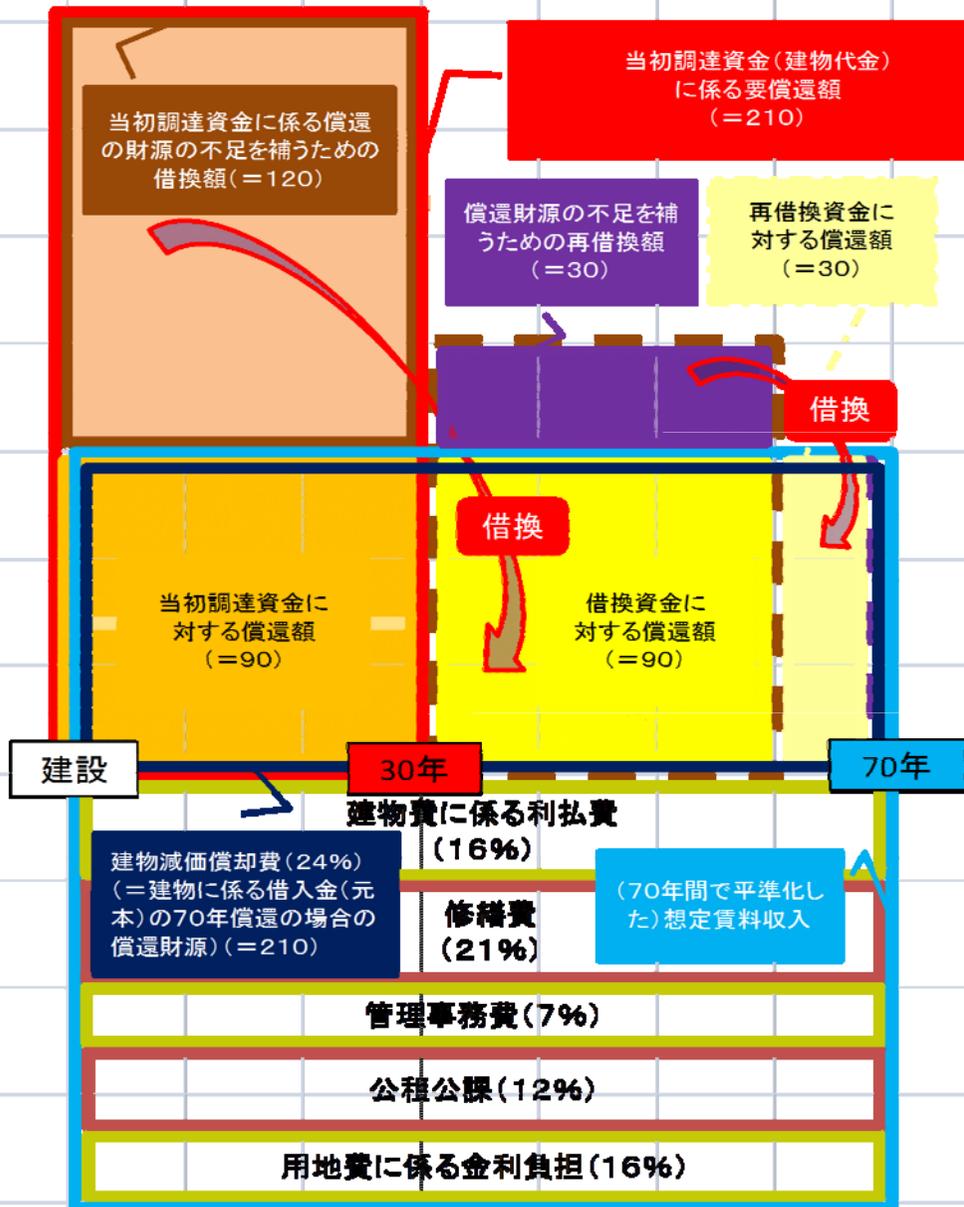
資本金等	874
政府出資金	876
繰延ヘッジ損益	△2

20年度末繰越欠損金	△1,266
当期総利益	193
	△1,072

賃貸住宅の事業スキーム

1. (1)②

<建物>



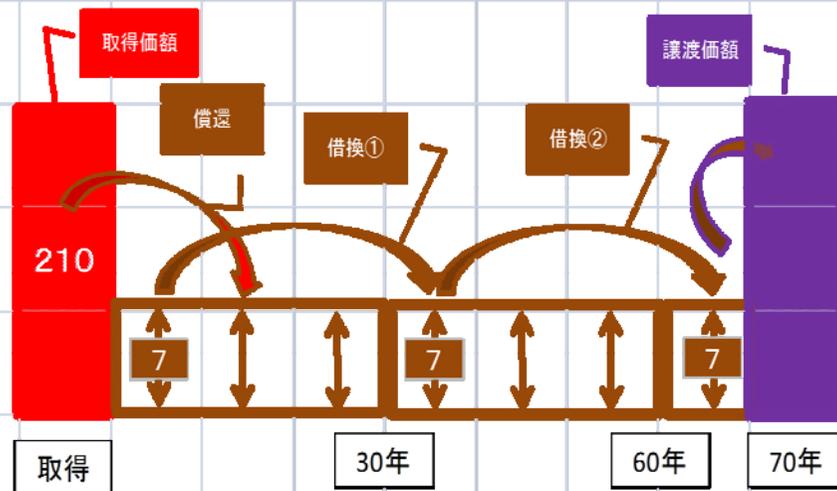
【モデルにおける前提条件】

- 70年分の賃料収入の中で建物の原価を回収 (=収支均衡)
- 建物に対する追加投資は見込まない
- 減損発生は見込まない

【特徴】

- 財投償還期間30年と実際の家賃収入のギャップ
- ⇒ **借換が必要**

<土地>



【モデルにおける前提条件】

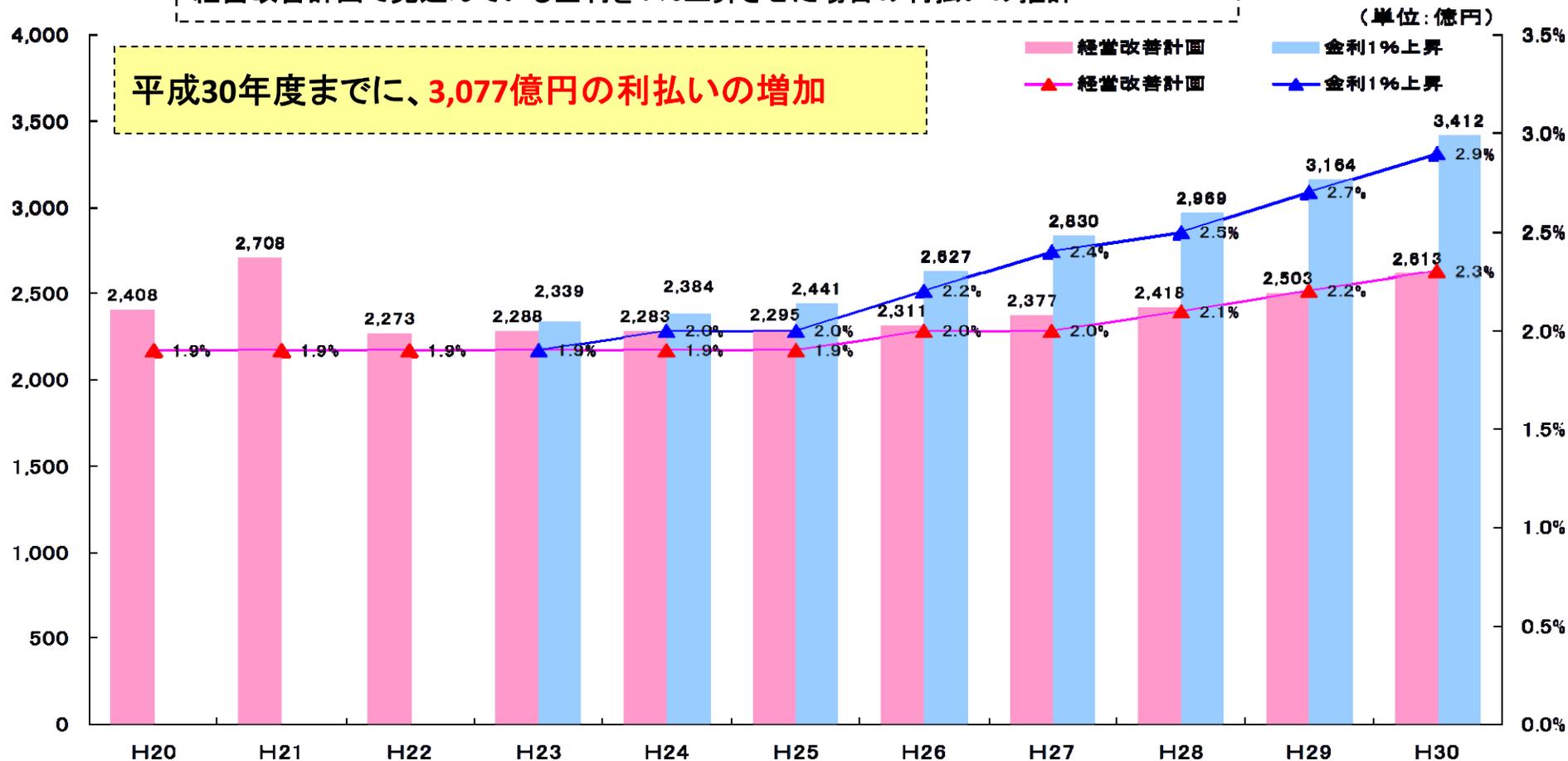
- 土地の取得価額については保有中には回収しない

【特徴】

- 土地投資額は事業完了後 (譲渡時) に回収

経営改善計画で見込んでいる金利を1%上昇させた場合の利払いの推計

平成30年度までに、3,077億円の利払いの増加



財政融資資金(30年)	1.51%	1.29%	1.60%	1.50%	1.80%	2.10%	2.30%	2.60%	2.80%	3.00%	3.10%
財投機関債(5年)	1.23%	1.11%	1.88%	0.98%	1.28%	1.68%	1.98%	2.38%	2.68%	2.88%	3.08%
民間借入金(3年変動)	1.28%	1.35%	1.35%	1.04%	1.24%	1.54%	1.84%	2.04%	2.24%	2.44%	2.54%

財投金利・・・理財局指示(政府保証債は+0.1%のスプレッドを付した金利)

財投機関債・・・直近の財投機関債の流通利回りの対国債スプレッドを付した金利(5年物:国債(5年)+0.18%)

民間借入金・・・TIBOR+0.55%

➤ 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」

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))

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】

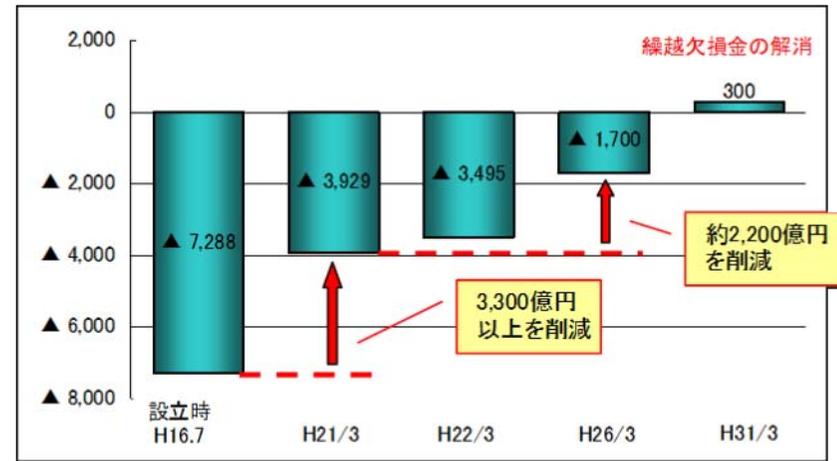
機 構 計	第一期 (H16 ~ H20)	第二期 (H21 ~ H25)	第三期 (H26 ~ H30)	10年計 (二期+三期)	15年計 (平均値)
賃 貸 住 宅	3,594 (760)	2,200 (440)	2,000 (400)	4,200 (420)	7,800 (530)
住宅管理	1,569 (330)	1,500 (300)	1,500 (300)	3,000 (300)	4,600 (310)
建物除却損(減損)	1,569 (330)	2,200 (440)	1,900 (380)	4,100 (410)	5,700 (390)
都 市 再 生	5,745 (1,210)	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

○ 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



○ 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)
賃 貸 住 宅	1,909 (400)	2,924 (585)	2,916 (583)	5,840 (584)	7,749 (530)
都 市 再 生	2,200 (460)	3,538 (708)	2,642 (528)	6,180 (618)	8,381 (570)
都 市 再 生	412 (90)	478 (96)	▲366 (▲73)	111 (11)	524 (40)
経 過 業 務	▲703 (▲150)	▲1,092 (▲218)	640 (128)	▲452 (▲45)	▲1,156 (▲80)

※()は期間平均

勘定分離の考え方(平成17年度期首B/S)

○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 固有の資産	① 固有の負債
13兆6,754億円	4,826億円
	② 長期借入金・債券
	13兆900億円
	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

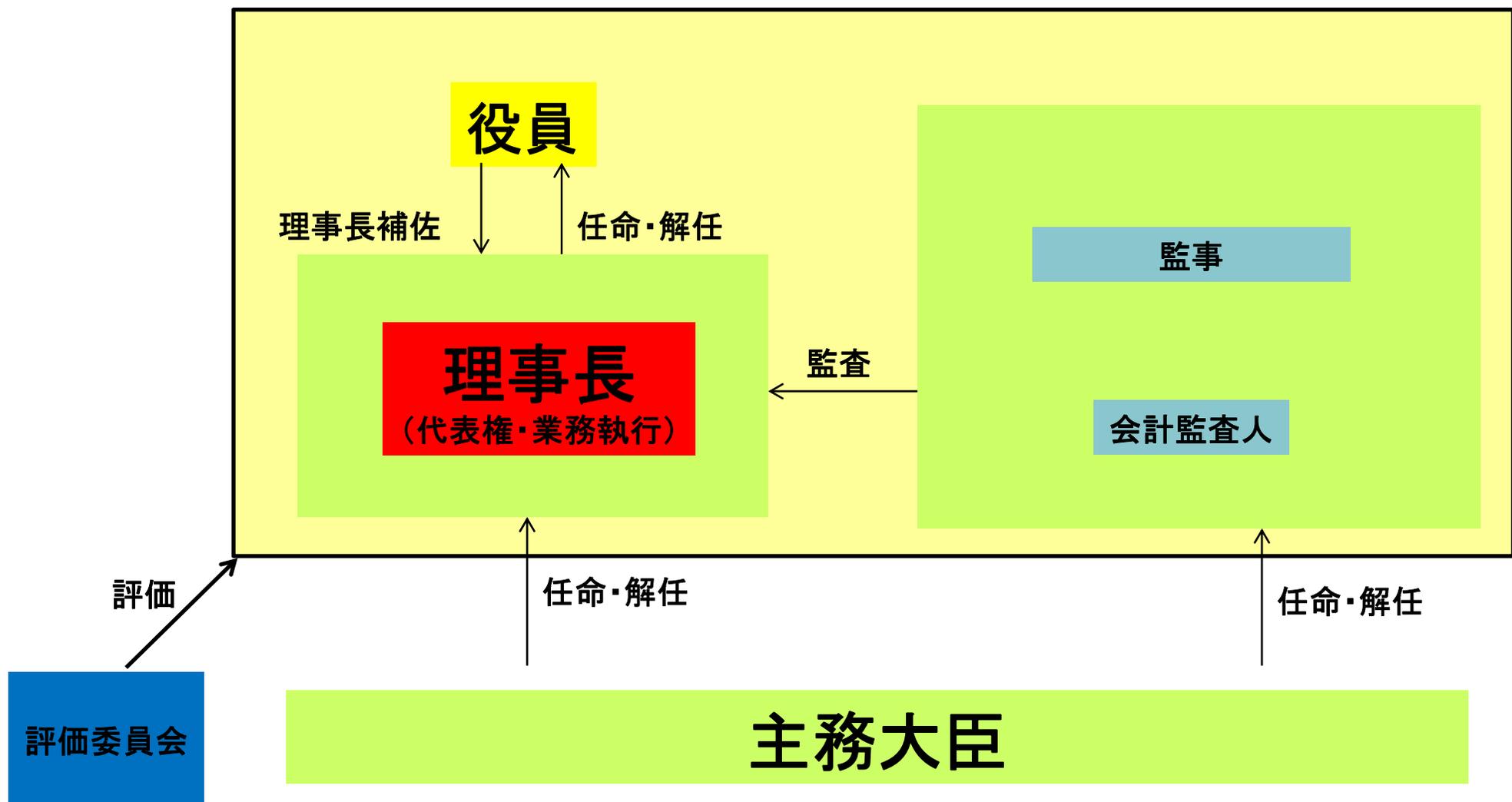
C. 残余の繰越欠損金を都市再生勘定に特定

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 固有の資産	① 固有の負債
3兆6,450億円	4,742億円
	② 長期借入金・債券
	3兆2,660億円
	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) 7,792億円
 (C) 繰越欠損金 △5,835億円

資本内訳 資本金 (A) 858億円
 (B) 繰越欠損金 △858億円



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。

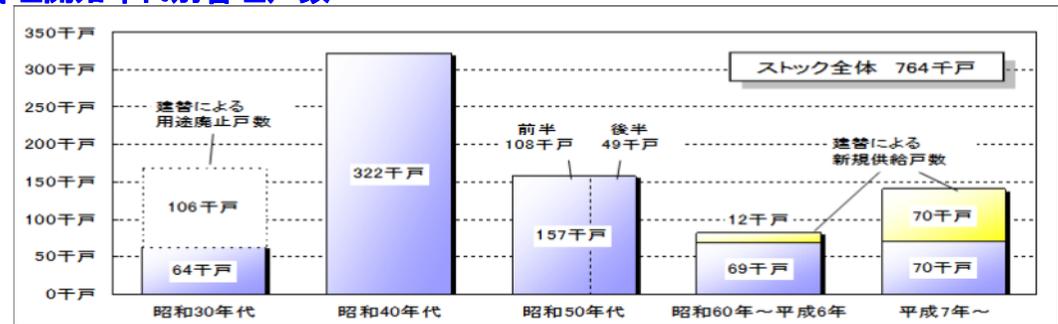
中堅勤労者層への住宅供給という役割は既に終了しており、現在の役割は、既存ストックを活用しながら、低所得の高齢者等の居住の安定を図ることに移っている。こうした観点から、家賃水準や家賃減額をどうするかが、以前にも増して課題となってきている。

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

■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	116	27,470
計	1,774	763,507

	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	63,560戸	322,206戸	157,063戸	80,839戸	139,839戸
団地数	1,774団地	180団地	380団地	347団地	406団地	461団地
団地規模	430戸/団地	374戸/団地	882戸/団地	437戸/団地	207戸/団地	272戸/団地
立地			団地規模大・大層供給	郊外化が進む	都心回帰	
住戸規模	54.5㎡/戸	39.7㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸(前半) 65.8㎡/戸(後半)	70.6㎡/戸	70.0㎡/戸
家賃	69,800円	44,300円	50,100円	64,800円	97,400円	116,300円

住戸規模狭小(低設備水準) → 住戸規模改善

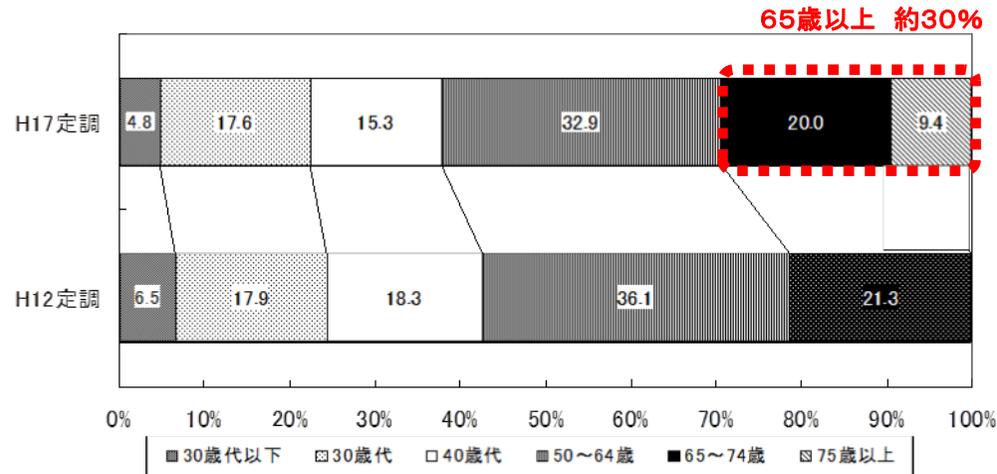
※データは平成21年度末現在



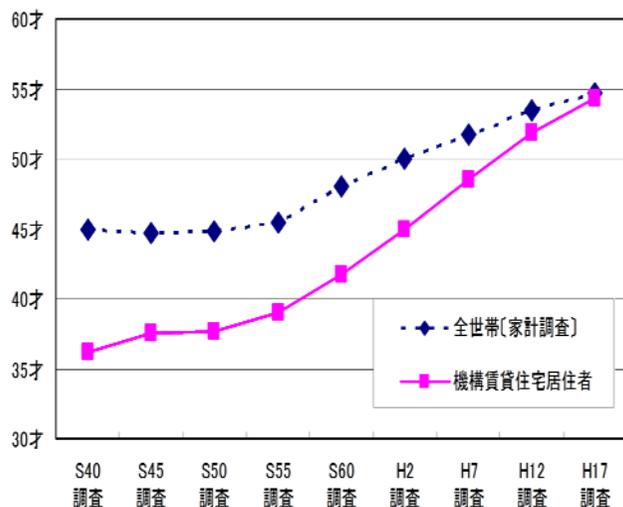
■平成17年定期調査

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

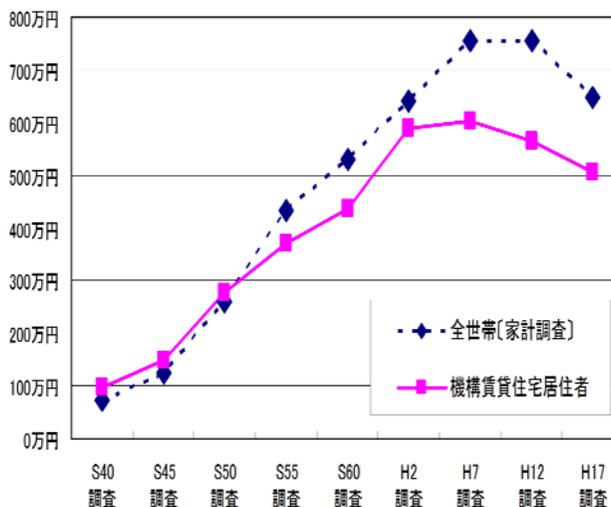
■世帯主年齢(年齢別分布)



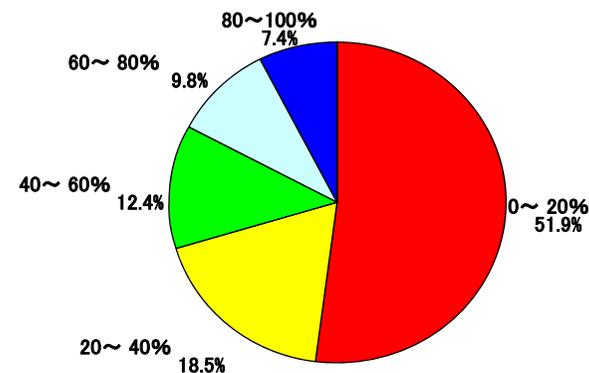
■平均世帯主年齢の推移



■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

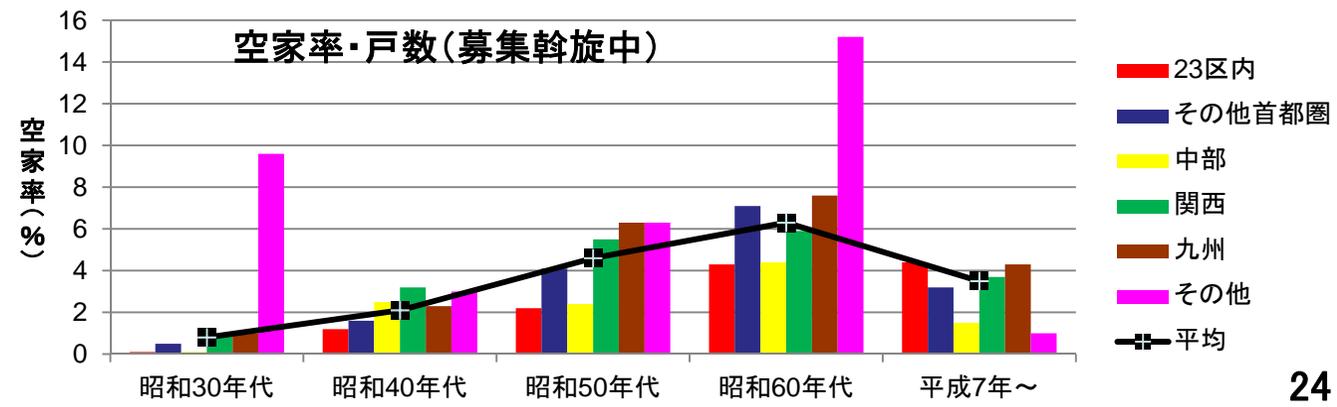
- メインストック(昭和40~50年代)は低廉でリニューアル・高優賃等の改良がされており、入居状況は良好。
- 築浅団地(平成7年~)も設備水準が高くバリアフリー化されているものが多く、入居状況は良好
- 家賃が高額な割にバリアフリーの状況や設備水準で築浅団地に見劣りする昭和60年代の団地で空き家が目立つ状況。

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)



家賃

1. (2)①

- 募集家賃と継続家賃・支払家賃との乖離は市場家賃化以前の家賃が非常に低廉であったメインストックで大きく発生。
- 60年代団地は原価家賃が高額であった(市場家賃化で値下げされた)場合が多く、乖離は小さい。
- 築浅団地では、建替後団地で戻り入居者への減額措置を行っていることにより募集・継続家賃と支払家賃に乖離がある状況。

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	
		平均家賃	指数	平均家賃	指数	平均家賃	指数	平均家賃	指数	平均家賃	指数	平均家賃	指数
首都圏	23区内	66,900		81,400		100,700		139,600		164,700		111,000	
		56,200	84.1	73,400	90.2	97,200	96.5	138,500	99.2	162,900	98.9	105,900	95.4
		54,300	81.2	71,300	87.6	96,200	95.6	137,100	98.2	158,100	96.0	103,500	93.2
	その他首都圏	49,500		54,400		69,700		103,700		116,800		72,500	
		45,800	92.5	51,300	94.2	68,100	97.7	103,300	99.6	116,400	99.6	70,300	97.0
		44,900	90.6	49,900	91.8	67,300	96.5	102,800	99.1	109,800	94.0	68,300	94.2
中部	34,600		43,900		64,100		86,100		98,900		57,100		
	32,500	94.1	41,900	95.3	63,000	98.4	85,900	99.7	98,700	99.8	55,600	97.4	
	32,100	92.8	41,400	94.2	62,700	97.9	85,500	99.3	96,000	97.1	55,000	96.3	
関西	44,400		48,600		62,700		83,200		93,100		61,600		
	41,700	93.9	46,600	95.9	62,000	98.8	83,200	99.9	93,000	100.0	60,400	97.9	
	41,100	92.4	45,900	94.3	61,700	98.4	82,300	98.9	85,500	91.9	58,800	95.3	
九州	34,300		40,900		55,700		73,700		76,200		52,000		
	32,500	94.6	38,500	94.2	54,500	97.8	73,600	99.8	76,100	100.0	50,500	97.1	
	32,200	93.9	38,000	92.8	54,100	97.1	73,300	99.4	74,200	97.4	49,900	95.9	
その他	34,600		39,100		50,600		64,500		71,200		44,700		
	33,500	96.8	37,400	95.7	49,500	97.7	64,300	99.8	71,200	100.0	43,400	97.0	
	33,200	96.0	37,100	94.9	49,200	97.2	64,100	99.4	68,700	96.5	43,100	96.2	
合計	48,100		53,700		68,300		101,000		117,600		71,400		
	44,100	91.6	50,500	94.0	66,900	97.9	100,600	99.6	117,000	99.5	69,200	96.9	
	43,200	89.7	49,300	91.9	66,300	97.1	99,800	98.9	111,000	94.4	67,500	94.5	

上段: 平均募集家賃(戸/月)
 中段: 平均継続家賃(戸/月)
 下段: 平均支払家賃(戸/月)

平均募集家賃を100とした時の割合
 平均募集家賃を100とした時の割合

■: 各エリアにおいて、募集家賃と継続・支払家賃の乖離が最大の管理開始年代
 ■: 各エリアにおいて、募集家賃と継続・支払家賃の乖離が最小の管理開始年代

減額措置

1. (2)①

○家賃改定特別措置と高優賃の減額措置の適用者が多いメインストックで対象世帯数が最も多くなっている。

○平成7年以降団地で減額額が最大となっているのは、従来の全面建替事業において建替後団地への戻り入居者に対する特別措置による減額額が大きいことによる。

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
首都圏	23区内	1,340	6,637	1,011	471	1,223	10,682
		111	540	62	111	768	1,592
		(42)	(259)	(34)	(15)	(192)	(542)
	その他首都圏	4,623	24,211	2,766	567	5,843	38,010
		186	881	92	172	2,685	4,016
		(84)	(434)	(47)	(17)	(767)	(1,349)
中部	364	2,599	220	63	308	3,554	
	10	75	7	17	65	174	
	(5)	(37)	(3)	(2)	(12)	(58)	
関西	2,940	9,751	725	367	2,957	16,740	
	92	239	12	92	1,042	1,476	
	(43)	(112)	(6)	(1)	(248)	(410)	
九州	467	2,715	328	76	339	3,925	
	10	66	9	14	89	189	
	(5)	(33)	(7)	(2)	(20)	(67)	
その他	188	1,136	219	5	30	1,578	
	5	35	10	1	6	57	
	(2)	(17)	(8)	(0)	(0)	(28)	
合計	9,922	47,049	5,269	1,549	10,700	74,489	
	414	1,837	192	405	4,654	7,502	
	(182)	(892)	(104)	(37)	(1,240)	(2,455)	

上段: 減額対象世帯数

中段: 減額額【年額: 百万円】

下段: 減額額のうち国費が充てられている額【年額: 百万円】

■: 各エリアにおいて、減額対象世帯数が最大の建設年代

■: 各エリアにおいて、減額額が最大の建設年代

■: 各エリアにおいて、減額額に充てられる国費が最大の建設年代

○空家の発生、家賃減額措置の実施等を行ったことによる実際の収入額と計画額との差は485億円
(建替のための募集停止等を行っている昭和30年代を除くと387億円)

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
首都圏	23区内	6,108	32,104	20,129	22,285	46,967	127,593
		3,966	30,328	19,311	20,950	44,703	119,257
		64.9%	94.5%	95.9%	94.0%	95.2%	93.5%
	その他首都圏	17,087	90,830	38,103	46,571	69,410	262,000
		12,597	85,710	34,941	41,910	65,937	241,095
		73.7%	94.4%	91.7%	90.0%	95.0%	92.0%
中部	1,388	14,505	7,791	6,291	5,825	35,800	
	993	13,598	7,362	5,874	5,587	33,414	
	71.5%	93.7%	94.5%	93.4%	95.9%	93.3%	
関西	10,480	46,071	38,741	21,183	30,208	146,683	
	8,054	42,372	35,476	19,283	28,309	133,495	
	76.9%	92.0%	91.6%	91.0%	93.7%	91.0%	
九州	1,933	9,117	6,956	4,466	5,925	28,397	
	1,624	8,592	6,350	4,073	5,608	26,247	
	84.0%	94.2%	91.3%	91.2%	94.7%	92.4%	
その他	701	5,791	7,130	390	346	14,359	
	625	5,301	6,179	318	341	12,765	
	89.2%	91.5%	86.7%	81.6%	98.6%	88.9%	
合計	37,696	198,417	118,851	101,188	158,680	614,832	
	27,858	185,901	109,619	92,410	150,485	566,273	
	73.9%	93.7%	92.2%	91.3%	94.8%	92.1%	

上段:計画調定額【年額:百万円】

中段:実際の収入額【年額:百万円】

下段:稼働率(実際の収入額÷計画調定額)【%】

 :稼働率>92.1%(全団地平均)

 :稼働率≤92.1%(全団地平均)

○相対的に家賃水準が高い都心部、築浅団地ほど収益に占める費用が少なくなっている。

○財務費用は、機構発足時の時価評価額を元にした簿価をベースに配賦しているため、顕著な差は見られない。

収益・費用

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	
首都圏	23区内	4,706		35,806		24,804		23,195		51,366		139,877	
		4,341	92%	29,553	83%	20,963	85%	18,906	82%	33,329	65%	107,092	77%
		1,361	29%	11,890	33%	8,261	33%	7,175	31%	14,182	28%	42,870	31%
	その他首都圏	14,737		99,876		40,332		46,194		74,039		275,178	
		12,090	82%	92,799	93%	38,625	96%	38,509	83%	53,517	72%	235,540	86%
		4,573	31%	35,787	36%	14,593	36%	15,185	33%	22,987	31%	93,124	34%
中部	1,294		16,499		8,999		6,707		6,354		39,853		
	1,043	81%	16,851	102%	8,289	92%	5,906	88%	4,902	77%	36,991	93%	
	189	15%	5,037	31%	2,877	32%	1,881	28%	1,745	27%	11,728	29%	
関西	9,563		50,392		40,945		21,529		32,247		154,676		
	8,966	94%	49,535	98%	41,892	102%	19,889	92%	26,168	81%	146,451	95%	
	2,707	28%	17,936	36%	15,033	37%	7,700	36%	11,443	35%	54,820	35%	
九州	1,942		9,992		7,555		4,581		6,289		30,359		
	1,787	92%	11,329	113%	8,053	107%	4,295	94%	5,109	81%	30,574	101%	
	548	28%	3,606	36%	2,602	34%	1,425	31%	2,083	33%	10,263	34%	
その他	758		6,385		7,325		367		377		15,212		
	834	110%	7,233	113%	7,711	105%	343	93%	334	89%	16,455	108%	
	253	33%	1,859	29%	2,570	35%	112	31%	141	37%	4,935	32%	
合計	33,001		218,949		129,961		102,573		170,672		655,156		
	29,061	88%	207,301	95%	125,533	97%	87,848	86%	123,360	72%	573,103	87%	
	9,632	29%	76,114	35%	45,936	35%	33,478	33%	52,581	31%	217,741	33%	

凡例

上段:総収益(単位:百万円)

中段:経常費用(単位:百万円) 総収益に占める比率

下段:うち、財務費用(単位:百万円) 総収益に占める比率

黒字団地と赤字団地

1. (2)①

○収益・費用の関係と同じく、家賃水準の高いエリア、年代ほど黒字団地が多い傾向である。

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	
		黒字	赤字	黒字	赤字	黒字	赤字	黒字	赤字	黒字	赤字	黒字	赤字
首都圏	23区内	23	28	34	14	40	7	41	21	79	11	217	81
		833	-468	6,661	-408	4,130	-289	5,059	-770	18,148	-110	34,830	-2,045
	その他首都圏	35	27	80	37	56	32	133	65	160	30	464	191
		3,277	-629	10,862	-3,785	3,807	-2,100	9,355	-1,670	21,206	-684	48,507	-8,869
中部		4	5	18	13	17	9	28	15	24	2	91	44
		331	-80	831	-1,183	855	-145	905	-105	1,469	-17	4,392	-1,530
関西		22	24	50	49	40	46	51	26	110	8	273	153
		1,289	-691	2,993	-2,136	2,089	-3,036	2,251	-612	6,193	-114	14,815	-6,589
九州		15	11	16	25	21	20	20	13	24	3	96	72
		241	-87	177	-1,514	291	-789	537	-251	1,186	-6	2,432	-2,647
その他		1	4	21	25	20	41	4	3	1	0	47	73
		5	-81	211	-1,059	153	-539	33	-8	43	0	445	-1,688
合計		100	99	219	163	194	155	277	143	398	54	1,188	614
		5,977	-2,037	21,734	-10,086	11,326	-6,898	18,141	-3,416	48,244	-932	105,421	-23,369

上段: 団地数

下段: 当期利益【百万円】(減損損失を除く)

 : 黒字団地数 > 赤字団地数

 : 黒字団地当期利益の合計 > 赤字団地当期損失の合計

 : 黒字団地数 < 赤字団地数

 : 黒字団地当期利益の合計 < 赤字団地当期損失の合計

家賃改定ルールについて

1. (2)②

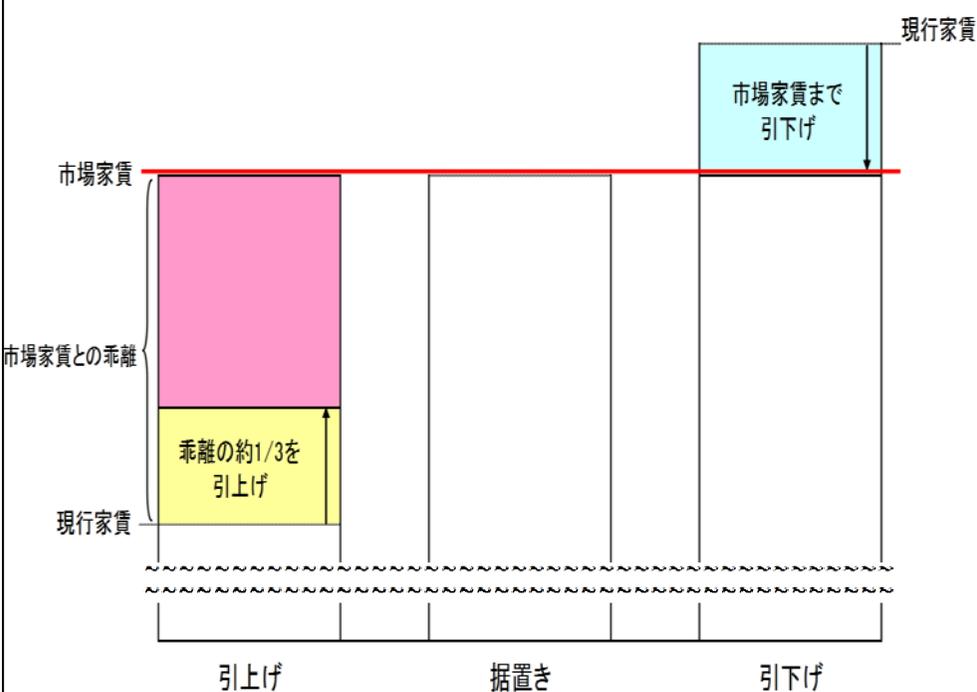
- UR賃貸住宅の家賃・・・平成11年の都市基盤整備公団設立時に原価家賃から市場家賃に変更
(機構法第25条において、近傍同種の住宅の家賃を基準と規定)
- 家賃の見直し・・・経営基本問題懇談会家賃部会でとりまとめられた家賃改定ルールに従い実施
- 募集家賃(新たな入居者に適用する家賃)・・・近傍同種家賃と均衡を失しないよう設定

【募集家賃改定ルール】

- ・不動産鑑定評価基準の賃貸事例比較法により算定
- ・改定周期は1年周期

- 継続家賃(継続居住者に適用する家賃)・・・近傍同種家賃を上回らないよう設定

【継続家賃改定の概念図】



【継続家賃改定ルール】

- ・改定周期は3年周期
 - ・市場家賃 < 継続家賃 ⇒ 市場家賃まで引下げ
 - ・市場家賃 > 継続家賃 ⇒ 格差のうち一定額を引上げ
- ※格差の概ね1/3に抑制(6,000円超の場合は激変緩和)

平成20年度までの累計で約1,000億円、
平成21年度単年では約45億円の減収要因

表: 継続家賃改定(激変緩和措置)に係る市場家賃との乖離 (単位: 億円)

	平12 (継続改定)	平13	平14	平15 (継続改定)	平16	平17	平18 (継続改定)	平19	平20	合計
引上げ (1/3)	140	0	0	44	0	0	23	0	0	207
市場家賃との乖離 (2/3)	280	220 (推計)	160 (推計)	88	75 (推計)	60 (推計)	46	40 (推計)	34 (推計)	1,003 (推計)

※ 継続家賃改定を実施していない年度については、各改定時点の改定額を基準として、比例的に減算するものとして算定

家賃改定減額措置(家賃改定に伴う家賃減額措置)

1. (2)②

対象世帯	減額の内容
公営住宅法の入居収入基準(収入分位25%以下=15万8千円以下)に相当する低所得世帯の高齢者世帯(主たる生計維持者が65歳以上)、母子世帯、障害者世帯、生活保護世帯	市場家賃と公営住宅家賃(収入分位20~25%)の中間水準まで減額(従前家賃が限度、退去までの間)

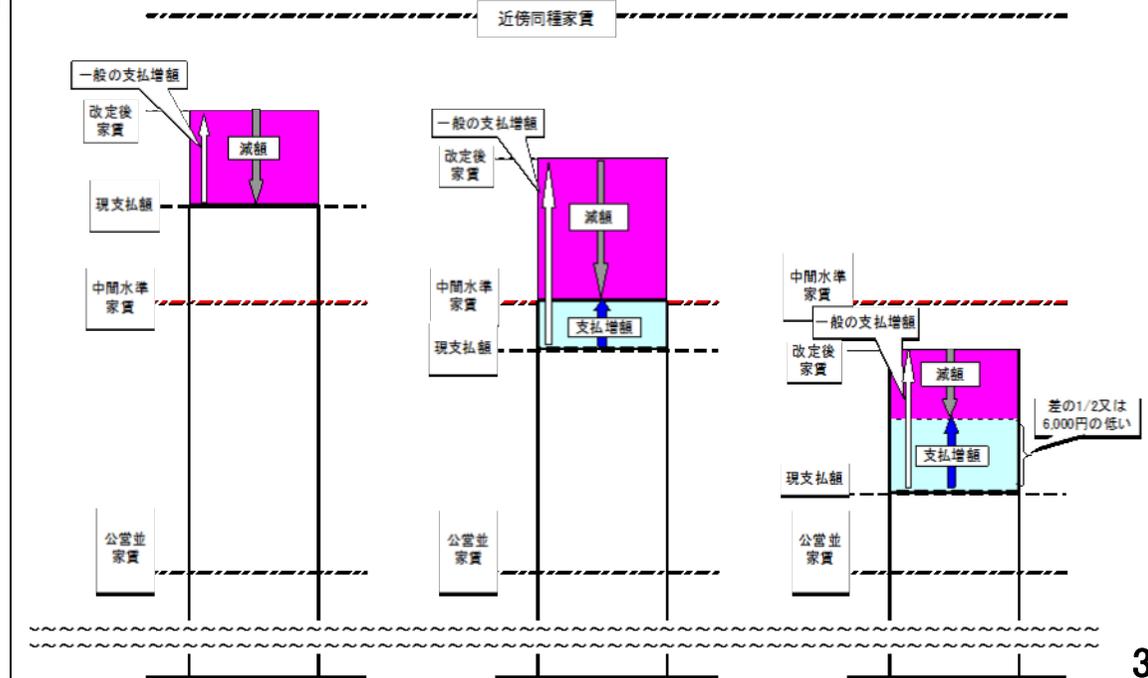
年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額(注1)	減額の内容	
			うち国からの補助金等の額(注2)	うちURによる自己負担額
H19	約50,000世帯	約24億円	約11億円	約13億円
H20	約46,100世帯	約22億円	約10億円	約12億円
H21	約42,700世帯	約20億円	約9億円	約11億円

(注1)適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)
 (注2)このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益相当額を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。(H20以降)

(※)市場家賃導入時点[都市整備基盤公団設立日(平成11年10月1日)]前から居住している低所得高齢者世帯等に対して、独立行政法人都市再生機構賃貸住宅建替事業当家賃対策補助金交付要綱に基づき家賃減額に要する費用を算定し、公的賃貸住宅家賃対策補助により、家賃減額に要する費用の1/2について、国からの補助金を受け入れている。

○ 平成18年度家賃改定の特例

- ・現支払額と改定後家賃の差の1/2
又は6,000円のいずれか低い額を支払増額の上限
- ・市場家賃化後に入居の低所得高齢者世帯等に対しても特別措置を適用。



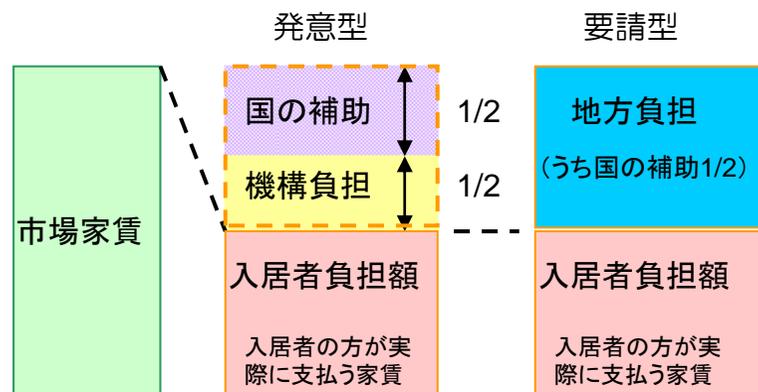
対象世帯	減額の内容
低所得(収入分位25%以下)の高齢者世帯	収入区分に応じて国が定める水準まで引き下げ(退去までの間、最大20年間)

年	減額家賃適用世帯数(注1)	家賃減額の総額(注2)	減額の内訳	
			うち国からの補助金等の額(注3)	うちURによる自己負担額
H19	約19,200世帯	約49億円	約14億円	約35億円
H20	約20,500世帯	約51億円	約15億円	約36億円
H21	約21,400世帯	約53億円	約15億円	約38億円

(注1) 高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の管理戸数。

(注2) 既存賃貸住宅の改善に要した費用(改善に要した費用に係る国からの補助の額を控除した額)の回収に必要な家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

(注3) このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。



<高齢者向け優良賃貸住宅の概要>

○床の段差をほとんどなくし、要所に手摺りを設置するなど高齢者向けに配慮した住宅



対象世帯	減額の内容(建替事業の場合)
低所得(収入分位25%以下)の高齢者・障害者・母子世帯等	公営並家賃(※)まで減額(建替後本来家賃の50%減額(50㎡まで)を限度、退去までの間)

(※)公営住宅の第四分位(収入分位20~25%)の家賃に準じた額。

年	減額家賃適用世帯数	家賃減額の総額(注1)	減額の内訳	
			国からの補助金等の額(注3)	URによる自己負担額
H19	約 9,800世帯	約46億円	約 8億円	約38億円
H20	約11,700世帯	約50億円	約13億円	約37億円
H21	約12,900世帯	約56億円	約48億円(注2)	約 8億円

(注1)適用世帯の本来家賃から入居者負担額を控除した額の総額(年額)。

(注2)土地取得のために過去に受入れた都市・居住環境整備推進出資金を家賃減額のために活用。

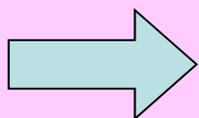
(注3)このほか、都市・居住環境整備推進出資金の一部について、国の規定に基づき、一時的な運用益相当額を家賃減額措置の機構負担分の低減に充てている。(H20以降)

<家賃減額の事例>

[事例1]赤羽台団地(東京都北区)

【建替前(H13年度)】

型式	住戸面積	家賃
2DK	41.75㎡	53,300円



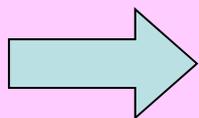
【建替後(H18年度)】建替後団地名:ヌーヴェル赤羽台

型式	住戸面積	家賃
2DK	50.36㎡	本来家賃113,900円 → 特別減額 57,300円 (▲56,600円)

[事例2]草加松原団地(埼玉県草加市)

【建替前(H16年度)】

型式	住戸面積	家賃
2DK	39.55㎡	41,100円



【建替後(H20年度)】建替後団地名:コンフォール松原

型式	住戸面積	家賃
2DK	50.43㎡	本来家賃85,400円 → 特別減額 44,500円 (▲40,900円)