

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12回)

日時：平成19年7月3日(火) 13:30～15:30
場所：中央合同庁舎3号館4階特別会議室

開会

【石坂企画専門官】 それでは、ただいまから第12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。私は住宅局総務課民間事業支援調整室の石坂でございます。よろしくお願いいたします。

本日、当分科会委員8名のうち、現在7名の委員のご出席をいただいておりますので、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を満たしておりますことをご報告させていただきます。來生委員はご都合により本日ご欠席でございます。

なお、取材のカメラが入っておりますが、冒頭の挨拶までとさせていただきます。

次に、本日の分科会の公開についてでございますが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則により、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ので、本日の議題のうち、「平成18年度財務諸表について」、「経営改善に向けた取組みの進捗状況等について」、「勘定間の利益繰り入れについて」につきましては公開、「平成18年度業務実績評価について」につきましては非公開の扱いとなっております。

また、議事録に関しましては、これまでどおり各委員にご確認いただいた上、議事要旨とあわせて国土交通省ホームページで公表して参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しまして、評価結果に関する内容については、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たいと考えております。

それでは、議事に入らせていただきます前に、事務局でございます国土交通省及び都市再生機構の出席者をご紹介します。

まず、国土交通省の榊住宅局長でございます。

【榊住宅局長】 榊でございます。

【石坂企画専門官】 松原土地・水資源局長でございます。

【松原土地・水資源局長】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 加藤都市・地域整備局審議官でございます。

【加藤都市・地域整備局審議官】 よろしくお願いたします。

【石坂企画専門官】 続きまして、都市再生機構の小野理事長でございます。

【小野都市再生機構理事長】 小野でございます。

【石坂企画専門官】 小川副理事長でございます。

【小川都市再生機構副理事長】 小川でございます。

【石坂企画専門官】 河崎理事でございます。

【河崎都市再生機構総務人事等担当理事】 よろしく願いいたします。

【石坂企画専門官】 菅野理事でございます。

【菅野都市再生機構経理資金担当理事】 よろしく願いいたします。

【石坂企画専門官】 尾見理事でございます。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 よろしく願いします。

【石坂企画専門官】 村山理事でございます。

【村山都市再生機構技術管理・調査研究担当理事】 よろしく願いいたします。

【石坂企画専門官】 以下につきましては、座席表のとおりとさせていただきたいと思
います。

それでは、国土交通省の榊住宅局長より、一言ご挨拶をお願いいたします。

【榊住宅局長】 委員の皆様方、大変お忙しい中、また暑い中、第12回の分科会にご
出席いただきまして、どうもありがとうございます。

本日の分科会でございますが、この議事次第でございますように、平成18年度の財務
諸表、勘定間の利益繰り入れ、18年度の業務実績評価等についてお願いしたいと思っ
ております。

大都市圏の地価の上昇ですとか、機構自体の自助努力ということもございまして、まあ
まあ決算ができたのではないかというふうに私は思っておりますが、こういうところに
つきましてご議論願いたいと思います。

都市再生機構につきましの業務の見直しでございますけれども、本年の6月22日に
規制改革推進のための3カ年計画というのが決定をされておりました、ここで賃貸住宅7
7万戸の今後の削減目標の明確化等といったようなことの見直しをしると、こういうふう
に言われておるところでございます。

このような動きもございまして、きょうの『サンデー毎日』ですか、既に機構のほうで
事前に検討していたというような内容が若干出ているようでございますけれども、まだ具
体の検討は現在始まったばかりという状況でございます。

一方で、本国会で議員立法でございますけれども、住宅セーフティネット法というのが出ておまして、そこでは都市再生機構の賃貸住宅というのが、高齢者、障害者、子育て世帯といったような住宅の確保に特に配慮が必要な方々に対して、賃貸住宅のストックの有効活用を図るといったような法律の内容になっております。

かつ、附帯決議のほうで、賃貸住宅に入っている方々が、高齢者の方が半分近くを占めるといったようなこともございまして、そういった方々にも十分配慮するようにといったような決議がついておるところでございます。

一方で、これもまた6月19日なんでございますが、経済財政改革の基本方針2007という骨太方針が閣議決定されておりますが、その中で、独法の整理合理化計画を年内を目途にまとめろということになっておまして、その中では、実は都市再生機構は中期目標終了時に見直しを行うということですから、来年度の平成20年度で見直しを行うというふうになっておりましたが、それは前倒しで見直しを行えということになっております。

従いまして、この業務実績評価を次回もご議論いただくわけですけれども、そういうのが終わりましたら、こういったような都市再生機構の見直しについてのご議論もいただかなければいかんというふうに思っておるところでございます。

以上、都市再生機構につきまして、いろいろなところから様々な指摘がされているところでございますけれども、本日は、委員の皆様方から忌憚のないご意見を賜りまして、都市再生機構の今後の業務運営に適正に反映して参りたいというふうに考えております。

どうぞよろしくご審議のほどをお願いしたいと思います。

【石坂企画専門官】　　続きまして、都市再生機構の小野理事長よりご挨拶をお願いいたします。

【小野都市再生機構理事長】　　都市再生機構の理事長の小野でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、評価委員の先生方におかれましては大変ご多忙のところ、ご参会賜りまして厚く御礼を申し上げます。

私ども都市再生機構が発足して、今年の7月1日で満3周年ということを迎えたわけです。その3年目に当たる平成18年度の総まとめということで、本日は財務諸表あるいは業務実績などについてご報告をさせていただきたいというふうに思っております。

まず、経営改善でございますけれども、設立当初は繰越欠損金がかなりございました。7,300億ほどでございますが、これを削減して経営の健全化をより一層進めようという

ことで、平成17年7月でございましたけれども経営改善計画を策定したわけでございます。これの実質2年目ということで、役職員一丸となって実行に向けて邁進をした年が平成18年度でございました。

その進捗につきまして若干ご報告をさせていただきますと、まず懸案でございましたニュータウン用地の供給・処分でございますけれども、大胆な事業の見直しとか、あるいは素地のまま処分するという。あるいは販売努力とか販売方法の工夫というようなことをいたしまして、一番はやはり不動産市況の回復による後押しがあったということは大変大きな状況でございましたけれども、目標500ヘクタール、これを上回る540ヘクタールの処分を実現いたしました。

その結果、機構発足時の保有面積5,700ヘクタールに対しまして、累計で約3割の削減ということになったわけございまして、中期計画をある程度前倒しで達成する見通しとなりました。

また、18年度は再開発施設等の売却等による資産規模を大幅に圧縮するように努力をいたしまして、効率的な資金管理等とも相俟ちまして、有利子負債を7,600億円減少いたしました。機構発足時に比べて、累計で約1割の減ということになっております。

損益ベースでございますけれども、これにつきまして、販売用不動産の強制評価減、あるいは、平成18年度から減損会計を適用することになっておりまして、これを実施いたしました上で、前年度と比べまして174億円の増益ということで、955億円の利益を計上することができました。

その結果、累積欠損金は4,900億円台、まだ4,900億あるということではございますが、ここまで減少いたしました。機構発足時の7,300億円のおよそ3分の2の水準ということで、これも中期計画を前倒しで達成することができたわけでございます。

平成19年度も目標達成に満足することなく、経営改善に向けてさらなる努力を重ねたいというふうに考えております。

また、本来の使命でございます私どもUR都市機構の都市再生でございますけれども、これにつきましては、公的機関としての役割がどう果たされるのかということに意を用いて参りました。大都市では順調な事業実績が上がっております都市再生拠点の整備、これに加えて、密集市街地の整備改善等の取り組みも強化をして参りました。

例えば、世田谷区の三軒茶屋地区でございますけれども、これは平成8年の用地取得以後、地元や関係行政機関との調整を進めまして、用地買収もやり、道路の拡幅、賃貸住宅

の整備、そして福祉拠点の誘致といったような一連の事業を終了いたしました。平成18年度で整備が完了いたしました。同地区では、機構事業に伴い自主的な建て替えもかなり進みまして、防災性のみならず、都市としてのポテンシャルも向上したというふうを考えております。また、地方都市でのまちづくり支援も含めまして、政策的な役割が期待されている業務についても取り組みを強化しております。

一方、UR賃貸住宅でございますけれども、昨年来取り組んで参りました団地ごとの特性を踏まえた新たなストック再生・活用のための戦略を秋にも公表したいというふうを考えております。

先ほど局長のお話にもございましたけれども、私どものUR賃貸住宅、これをどう国民共有の資産として再生・活用を図っていくのかということ、大変大きな課題だというふうに認識をいたしております。

今国会で、先ほどお話にもございましたけれども、成立いたしました住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律、いわゆる住宅セーフティネット法でございますけれども、これにつきましては、UR賃貸住宅にその役割が大きいものを求められているということでございまして、今後、各団地における住宅・団地環境等を最大限に生かしつつ、建て替え、リニューアル、あるいは適時適切な維持管理等を行いまして、高齢者や子育て世帯等のニーズに的確に対応した賃貸ストックを再生・活用して参りたいというふうに考えております。

最近、当機構あるいは独立行政法人全般の契約方式等についての報道等もございまして、私どもの関係会社の位置づけと契約のあり方につきまして、一言付言をさせていただきたいと思っております。

私どもUR都市機構は、研究型の独法、あるいは大学法人等と違いまして、事業主体の独法でございまして、民間の経営手法とかあるいはノウハウを取り入れることによって効率的にその業務を、とにかく執行するよというところが1つの至上課題、命題でございました。その趣旨を踏まえまして、機構におきましては業務運営の効率化とか、あるいは居住者サービスの質の確保を図るために機構本体をスリム化いたしまして、あわせて現場業務のアウトソーシングを進めてきております。

その際には、民間で可能なものは当然民間のお力を借りるわけでございますけれども、中には、地権者の交渉でございますとか、あるいは用地交渉、公共団体との調整とか、あるいは賃貸住宅における緊急対応といったような、本来機構が当然やるべき業務で、なか

なか民間にお願いすることができないものがございます。これらを担う主体が私どもの代行・補完業務を行う関係会社ということでございまして、その業務内容につきましては、機構発足時に民間に任せることができるものは極力民間にお任せをするという基本原則に立ちまして、抜本的な見直しを行いまして、先ほど申し上げたような機構本体の代行・補完業務に役割を限定させてきたところでございます。

これらの会社は、機構と目的、責任を同じくして、一体となって業務を実施しており、当然連結決算の対象でございます。また、機構はその経営のガバナンスを確保するために、出向等、ノウハウを共有、承継するなど、ある意味では民間のグループ経営に近い形で経営をいたしてきております。

これらの会社との契約につきましては、業務の性格から随意契約というふうにしておりますけれども、民間で可能なものがないか常に見直しを行って参りましたけれども、さらに今後は、例えば賃貸住宅管理業務などの中で、同じサービス水準で経費節減が可能かどうか比較・検証を行いまして、競争性の導入を検討することにしたいというふうに思っております。

詳細につきましては、後ほど実績報告書の中でお話をさせていただきますけれども、私どもの関係会社の役割、契約方法につきましては、ぜひともご理解を賜りたいというふうに思っております。

経営改善計画は2年目も順調に推移したわけでございますけれども、当機構に置かれた状況は引き続き大変厳しいものがございます。まだ多くの有利子負債がございますし、何とんでも資本が5,000億近く欠損しているという状態でございますので、私どもは今後も都市の再生でございますとか、あるいは、賃貸住宅経営の安定、効率化に全力を挙げて取り組んで参りたいというふうに考えております。

本日の活発なご審議に加えまして、引き続き先生方におかれましては私どもUR都市機構にご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げましてご挨拶とさせていただきます。

よろしく願いいたします。

【石坂企画専門官】 それでは、取材のカメラにつきましてはここまでとさせていただきます。よろしくお願いいたします。

次に、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きました長沢委員が再任されまし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、よろしくお願いいたします。

【小林分科会長】 はい。それでは、本日の議事に入らせていただきたいと思います、委員の方々、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

先ほど局長さん、あるいは理事長さんのお話がありましたように、様々なレベルで都市再生機構の関心が高まっている時期でもございますので、よろしくご審議のほどをお願いしたいと思います。

それでは最初でございます。分科会長代理の指名を改めてさせていただきたいと思えます。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委員でございます長沢委員に引き続きお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【長沢委員】 はい。

【小林分科会長】 ありがとうございます。それでは、そのような形にさせていただきたいと思えます。よろしいですか。

【石坂企画専門官】 それでは、資料の確認をさせていただきます。お手元、資料一覧をご覧くださいと思います。

一番上に議事次第、次に座席表、委員名簿、配付資料一覧となっております。

配付資料一覧でございますけれども、資料1から資料3までありますが、資料1につきましては、資料1から6までの枝番がついております。資料2は枝番がございません。資料3につきましては、資料3-1から資料3-6ということで、6まで枝番がついてございます。そのほか参考資料については、参考資料1、2、3と3種類ついてございます。

不足等ありましたら、言っていただければ差し替え等させていただきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。

それでは小林先生、よろしくお願いいたします。

【小林分科会長】 はい。それでは、議題の第1でございます。平成18年度財務諸表についてでございます。これを、都市再生機構のほうからご説明お願いしたいと思います。

【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。座って説明させていただきます。

平成18年度の財務諸表につきましてご説明いたします。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1-1、平成18年度財務諸表の概要にて説明いたします。

では、資料1-1をご覧ください。

1ページ目は、18年度決算のポイントでございます。当機構は前年度に策定した経営改善計画を達成するための取り組みを着実に推進いたしました。詳細な内容は後ほど、経営改善に向けた取り組みの進捗状況の中で経営企画部長よりご説明いたしますが、販売方法等に工夫を凝らし、販売促進に努めたほか、再開発ビルの事務所床や職員宿舎等の処分を積極的に行い資産を圧縮したほか、コスト構造改革によるコスト縮減に努めました。また、財務面でも、資金収支の的確な把握と調達効率化に努め、有利子負債を削減いたしました。

このほか、18年度より新たな会計処理であります減損会計を適用しております。後ほど説明いたします。

このような事業面、財務面の取り組みにより資産、負債をスリム化し、減損会計等の時価会計に対応した結果、機構の財務体制を柔軟な筋肉質とし、将来リスクの軽減を可能とする資産、負債の構造改革を進めたものと考えているものでございます。

この結果は、当年度の決算において好調な結果としてあらわれております。もちろん、自助努力だけではなく、市場環境のさらなる改善、特に都心部の旺盛な土地需要等に支えられた結果ですが、当期利益は前年度の781億円を174億円上回る955億円を計上する結果となっております。

また、資産のスリム化及び有利子負債の一層の削減を達成するとともに、18年度末で繰越欠損金は4,955億円と4,000億円台まで減少してきております。さらに、業務活動によるキャッシュ・フローを約7,500億円を稼得し、特殊要因を除けば前年度を上回る結果となっております。その結果は、経営改善に向けた取り組みの着実な達成を意味するものであると考えております。

それでは次ページ以降で個別の状況について説明いたします。

2ページ目は経営成績、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。右側の図をご覧ください。

18年度において経常収益を1兆4,795億円計上し、経常費用が1兆3,505億円生じております。このほか臨時損益、これは固定資産の売却に伴う利益、あるいは固定資産の減損会計に伴う損失でございますが、これらを加減した結果、当期純利益が955億円となっております。これは先ほども申し上げましたが、資産の早期売却の推進や販売方法の工夫に努めたほか、市場環境のさらなる改善もあり、前年度を上回る敷地等の譲渡益

を稼得しております。

その一方で、販売用不動産については時価が著しく下落した場合に簿価を時価まで下げる強制評価減を941億円計上したほか、減損会計による減損損失も553億円あったものの、結果は前年度を上回る当期純利益となっております。

3ページをご覧ください。セグメント別の経営成績でございます。

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る都市再生勘定とニュータウン業務等に係る宅地造成等経過勘定の2つの勘定に区分しているほか、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しては、賃貸住宅セグメントが344億円のプラス。既成市街地セグメント、主に都市再生業務に係るセグメントですが、これは1,209億円のプラス。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すが、これがマイナス602億円となっております。

このほか、規模は小さいのですが、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おります有料施設の管理業務に係るものですが、プラス3億円。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が、表示は0億円でございますが、プラスの3,100万円でございます。

前年度と比較すると、賃貸住宅セグメントは修繕費の増加や減損損失の計上等により利益が減少する一方、既成市街地及び市街地特別セグメントでは好調な販売に伴い経営成績は良化する結果となっております。

このセグメント別のより詳細な説明を次ページ以降で行っております。

4ページ目は賃貸住宅セグメントでございます。賃貸住宅セグメントについて、主な収益源は18年度末で管理戸数が約76万8,000戸となる賃貸住宅ストックから得られる家賃収入でございますが、新たに管理戸数が1,246戸増加したことなどによりまして、前年度を104億円上回る5,587億円を稼得しております。

一方、費用面では維持管理等の費用である管理業務費が前年度に比して増加しておりますが、その主な要因は修繕費の増加によるものでございます。平成18年度においては、賃貸住宅の修繕は安全、安心な居住環境の向上のためや少子・高齢化社会に対応する目的で実施する計画修繕のほか、将来にわたる安定的な機構の経営の観点から、より魅力ある賃貸住宅とするための改良投資と合わせて行う修繕を積極的に実施した結果、前年度に対して317億円増加となったものでございます。

このほか、新たに減損損失の計上が262億円ございます。減損会計については後ほど説明いたしますが、収益性の低下した団地等で生じたものでございます。

この結果、当期純利益は対前年度で489億円減少する344億円となりました。

5ページをご覧ください。既成市街地整備改善セグメントでございます。

主に都市再生業務に係るものでございますが、当期純利益は1,209億円と、前年度の1,003億円に対して206億円の増益となりました。基盤整備、敷地整備等の進展、さらに営業努力に加えまして、都心部を中心に民間事業者の旺盛な土地需要もあり、好調な販売結果となりました。

敷地等の譲渡益が前年度を大きく上回る結果となりました。また再開発施設であります中野坂上ビルなどの固定資産の売却による利益もございまして、好成績であった前年度をさらに上回る結果となりました。

6ページは、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けれども、当期純損失は602億円と前年度に引き続き損失を計上する結果となったものの、前年度の1,020億円に対しまして418億円改善する結果となりました。

先ほどの既成市街地と同様、早期売却の一層の推進や販売方法の工夫に努めたほか、民間事業者等による旺盛な土地需要もございまして、敷地等の譲渡については増収、増益となっておりますが、ニュータウン業務におきましては、定期借地により供給する賃貸宅地については減損損失を計上し、また、販売用の不動産について強制評価減を計上した結果、前年度より改善したものの損失となっているものでございます。

なお、販売用不動産の強制評価減は、17年度も1,352億円計上しておりますが、事業の早期完了を確実に達成するべく、18年度も事業の計画見直し等を進めた結果、新たに事業中止とした地区や需要を精査した結果、販売価格を見直す地区もあり、18年度も941億円の計上となったものでございます。

以上が18年度の経営成績に係る説明でございます。

続いて7ページ以降は、財政状態、貸借対照表の概況となります。

まず7ページは、資産の状況でございます。機構設立からの推移となっております、平成18年度末における資産合計は1兆6,593億円でございます。これは17年度末と比較して5,621億円の減となっております。営業努力を含め好調な販売によって、敷地や宅地等の販売が促進できたことのほか、18年度において、先ほども申し上げましたが中野坂上等の再開発ビルの事務所床や職員宿舍等を売却したこともあり、前年度に対し

まして資産のスリム化を達成することができました。機構設立時に対しまして約8%のスリム化が進んだこととなります。

続きまして8ページは、負債、特に当機構の負債の太宗であり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。

平成18年度末の有利子負債は1兆4,711億円で、前年度末に比して約7,600億円減少いたしました。16年度末から17年度末にかけての減少額約8,300億円には及びませんが、前年度は割賦債権の証券化などで稼得したキャッシュ・フローを原資としまして負債を圧縮した特殊要因があり、これを控除しますと、新たな投資を行いつつも資金収支の的確な把握と調達の効率化に努めたことによる成果でありまして、前年度以上の努力の結果であると考えております。なお、機構設立時からは約1割の削減を達成する結果となっております。

9ページをご覧ください。資本の部の推移でございます。

前に述べましたとおり、平成18年度は当期純利益を955億円計上いたしました。この結果、繰越欠損金は4,955億円となりまして、機構設立時から約3割の削減となりました。

また、資本金は9,164億円で、18年度に新たに321億円の出資をいただいております。このほか、資本剰余金が214億円ありますが、これは賃貸住宅の土地等の非償却資産に対しまして交付された補助金でございます。独立行政法人では会計基準におきまして、資本に計上する旨規定されております。

資本の部の合計は、純資本は4,423億円となりまして、設立時1,286億円だった自己資本が3カ年で大きく改善されたこととなります。

このように、資産のスリム化、有利子負債の削減、繰越欠損金の縮減によりまして、貸借対照表、いわゆるバランスシート、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10ページをご覧ください。キャッシュ・フローの状況を示したキャッシュ・フロー計算書の概要でございます。

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、それから投資活動によるもの、財務活動によるもの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7,519億円のキャッシュ・インでございます。これは、家賃収入のほか敷地等の販売により獲得しましたキャッシュ・フローで、前年度

より減少してはおりますが、前年度の割賦債権の証券化、あるいは、筑波研究学園都市の国等への貸付地の一括譲渡等の特殊要因を除きますと、前年度を上回るキャッシュ・インを計上しております。

一方、投資活動によるキャッシュ・フローは1,017億円のキャッシュ・アウトでございます。これは、賃貸住宅や定期借地により供給する賃貸宅地等に係る新規投資によるものでございます。先述のとおり、固定資産の売却を通じて獲得したキャッシュ・インもありまして前年度より約半減した結果となっております。

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ことによりまして7,276億円のキャッシュ・アウトとなりました。業務活動により獲得した7,519億円のキャッシュ・フローにより借入金等の返済を進め、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、前に述べました有利子負債の大幅な削減となってあらわれているものでございます。

11ページは、18年度より新たに適用いたしました会計処理であります減損会計の結果についてまとめたものでございます。

独立行政法人は平成18年度から減損会計の適用が求められております。当機構は、一般の企業会計の基準である固定資産の減損に係る会計基準を適用しまして会計処理を行っております。同基準に従いまして収益性が低下している資産グループや帳簿価額に対して著しく時価が下落している資産グループ等について、帳簿価額を回収可能価額、時価まで引き下げる処理を行い、その減少額を減損損失として当期の臨時損失に計上しております。

その結果が下の表でございます。機構全体で対象の資産は13.2兆円ありますが、そのうち464の資産グループ、団地や地区、または画地の単位ですが、464の資産グループで553億円の減損損失を計上する結果となりました。このうち、賃貸住宅については107のグループ、団地で254億円の損失となっております。

以上が機構単体の財務諸表の概要でございます。

最後に12ページでございますけれども、機構グループの財務状況ということで、連結財務諸表、このうち損益の状況につきまして簡潔に説明いたします。

連結の範囲等につきましては、特定関連会社、いわゆる民間で言う子会社に該当するものですが、当機構においては18年度末時点で16社でございます。このほか関連会社が12社。こちらは持分法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分に応じて反映させることで、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。

18年度は、機構単体の利益955億円と各会社の利益44億円を合算しまして、未実現利益の控除等の連結修正を行った結果は、当期純利益は938億円となっております。

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1-6にありますように、この財務諸表及び連結財務諸表につきましては、独立行政法人通則法第39条に基づく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、それぞれ適正であるとの意見をいただいております、去る6月26日に国土交通大臣へ提出いたしました。

以上でございます。財務諸表の説明を終わらせていただきます。

【小林分科会長】 はい、どうもありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただきました資料1に関連する内容について、ご質問、ご意見あればいただきたいと思いますが、どこからでも結構ですから、いかがでしょうか。どうぞ。

【黒田委員】 すみません。販売用不動産の評価損の件でお尋ねしたいんですが、市街地特別セグメントに参りますと、6ページですけれども、平成17年度に1,352億円。それから、18年度も引き続き、額は減少しておりますけれども941億円の評価損が行われております。

この販売用不動産の評価損は時価と帳簿価額とを対して著しく下落しているものについて、強制的に評価減をするという考え方のものでございますけれども、2期連続してこういうふうに多額に出るということは、状態からいきますとそんなに急激に時価の変動があったわけでもないと思っておりますけれども、具体的にはどういうことが要因として、連続してこういうふうな多額の評価損が出るのでしょうか。この原因をもう少し詳しく教えていただきたいんですが。

【小林分科会長】 どうぞ。

【日原都市再生機構経営企画部長】 強制評価減につきましては、今おっしゃったとおりでございますけれども、地価が一般水準として下落したというよりは、もともと宅地として販売する予定であって、宅地としての見込額で計上しておいたものを、諸般の事情によりましてそのまま、あるいは非常に大ブロック化して売るとか、あるいは原野のまま売るといようなことを行ったケースがございます。

そうしますと、例えばもともと坪30万円で売れるつものものが坪3万円になってしまうといようなことがございまして、そういったものを強制評価減として計上したもの

でございます。

それで、何で複数年度にまたがっているのかということでございますが、これはやはりお客様の関係で、例えば非常に大きな研究所のようなものをつくろうという引き合いがあったことから、当然一般宅地価格で売れるというふうを考えておったものが、結果的に企業のほうのご判断で引き合いがなくなりまして、しばらく様子を見ていたんだけどやはり無理だということで計画変更したというようなものもございまして、そういったものの積み重ねということでございます。

【小林分科会長】 どうぞ。

【黒田委員】 はい、わかりました。おそらく時価が急激に、さらに減少するというような要因ではなくて、相手のあることですから、そういった、いわゆる計画の変更というようなことが主たる要因であると思いますけれども、できるだけ早期にこういった土地の処分を進めていくというのは基本の方針になっているのかなと思うんですが、もう少し中長期的な計画をもう少し緻密にさせて、できるだけ保守的にやっていくというスタンスが必要なのではないかと思いますけれども、その点いかがでしょうか。

【日原都市再生機構経営企画部長】 もともとの経営改善計画の中でも、一定額の損失というものは見込んであるわけでございますけれども、そういった意味では、いつまでも売れない土地を引っ張るのではなくて、早目に計画変更することによって、早目に損失を出すというようなことで、将来的な意味でのリスクの軽減を図って参りたいというふうに考えておりますし、そういった意味では、市場の状況を見ながら臨機応変に計画変更していきたいというふうに考えております。

【小林分科会長】 よろしいですか。

昨年が1,300億、ことしは940億ですよね。このレベルの評価損が今後も続くというふうに我々認識しているんですか。そういう状況にはないというふうに認識しているんですか。

【日原都市再生機構経営企画部長】 大変難しいご質問ではありますが、ちょっと大物で残しているというんでしょうか、まだついこの間まで引き合いがあったのが、突然消えてしまったものが1個残っております、おそらくそれが最後、大物で残っているかなというふうに思っております。

【小林分科会長】 では、来年度もそのような可能性はある。

【日原都市再生機構経営企画部長】 来年度、今年度というか。まだ全然何もありません。

んが、何せ引き合いが先日なくなりましたので、早急に判断をしなければいけないものがあるというふうには考えております。

【小林分科会長】　　そういう計算であるということですね。わかりました。

ほかにいかがでしょうか。どうでしょう。

【寫委員】　　全体の流れから言うと、土地も値上がってきて、ある程度利益も上がってきたという説明があったわけですがけれども、一方で、こういう評価損もあるわけです。これは一体どのぐらいの値段で買って、どのぐらいの値段で売っているんですか。つまり、買ったときの見通しが間違いだということだろうと思うんですが、どうですか。

それから、例えば減損会計のところ、賃貸住宅で営業損益が継続してマイナスとかいろいろ書いてありますけれども、何でこういう減損が出るのか、僕は細かいことはよくわからないけれども、例えば、新聞その他で時々都市再生機構の欠陥住宅とか、そういったようなことも出てくるわけです。例えばそういう問題について、整備しなければいけなかったとか、修理しなければいけなかったとか、そういうことも入っているのかどうか。その辺はどうなのでしょう。

【日原都市再生機構経営企画部長】　　まず、強制評価減のほうのお話でございますけれども、私も機構発足時点ですべての資産について時価評価を受けておりますので、もともとの購入価格は幾らかということは別にして、その時点での時価評価になっているわけでございます。

したがって、基本的にはその後の地価下落の影響というのは、3割以上下落しないと強制評価減になりませんので、それほど大きいわけではないんですけれども、先ほどもご説明いたしましたように、時価評価をする段階では、これは将来宅地になるだろうということで評価されますと、宅地見込み地評価になりますので、先ほども言いましたように、例えば坪30万円で評価されているというような土地がありまして、そういったようなものがその後の状況の変化によって、とても宅地としては売れないというようなことで計画変更をせざるを得ないものがございまして、そうしたものがマイナスとして出てくるということになっているわけでございます。

【寫委員】　　その場合は、もともと買うときは宅地にしようと思って買おうとしたわけでしょう。

【日原都市再生機構経営企画部長】　　はい。

【寫委員】　　それが見込みを間違えたということですね。

【日原都市再生機構経営企画部長】　　そういうことになります。基本的に林地を買って区画整備をして宅地にするというのが諸般の事情でうまくいかないということでございますので、結局、林地のままと売るというのは極端な例ですけれども、スーパーブロックでそのまま売るといようなことになるということでは、結果的に事業計画のほうが間違えたということになるかと判断します。

【寫委員】　　それは宅地として見込んだのにもかかわらず、宅地としてなかなか転用できなかったということは場所が悪かったんですか。それとも別の理由があるんですか。それはなぜ間違えたんですか。

【小野都市再生機構理事長】　　やはり、ある意味ではバブルの影響があると思います。バブル前に、バブル直後に手当てをして、当然区画整備事業で宅地販売が可能だというふうに考えたわけでございますけれども、その後バブルの影響が、地価下落ということで相当20分の1というような形になってしまったりして、その影響でこういう処理をしなければいけないということになったということと、それから、寫先生がおっしゃったように場所も多少、もちろん関係あると思います。近郊でそれなりのところであるとあれでございますけれども、やはりニュータウンは郊外部が多いものでございますから、時価評価いたしましたけれども、地価下落の影響による需要の減退は大変大きいということもございました。新市街地の開発というのは間違いだということになってしまうのでございまして、経済状況の著しい変動ではございますけれども、結果的には、やはり私ども機構が経営状況について十分な目を届かせていなかったという部分もあると思います。

【日原都市再生機構経営企画部長】　　あともう1点、減損のほうのご質問でございます。減損会計につきましては、一般の独立行政法人であれば、独立行政法人会計基準に基づきまして、一定のサービスを供給している限り減損会計の適用がない。ですので、私どもが賃貸住宅を供給している限り、賃貸住宅を賃貸住宅として使っている限り減損会計の適用はないのでございますけれども、私どものほうは比較的企業経営に近いということで、あえて企業会計の会計基準を適用するということになってございます。

その結果なんですけれども、特に先ほどちょっとご説明しました借地による賃貸住宅というのがございまして、これも当初の計画が甘かったと言えそうなるかもしれませんが、地主さんに対する借地料というものは一定のルールに従ってお支払いすることになっておりまして、当時若干右肩上がりの計画を立てたものですから、借地料のほうは着実に上がっていったって、一方家賃のほうは上がらないどころか下がるというような状況になっており

まして、特に借地方式による賃貸住宅が経常的に赤字になっているというような実態がございました。

減損会計の適用におきましては、2年連続赤字ということになりますと減損会計の適用になりますので、そういったものを減損適用したということでございます。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 賃貸住宅の経営の担当の理事でございますが、今のご説明で尽きるんですが、ここの借地でというのは、いわゆるげた履き住宅というふうに呼んでおりますが、都心の比較的立地条件のいいところで、昭和30年代の初めぐらいから作っているものなんですけれども、例えば、実際に住んでおられる方なんかは、機構の賃貸住宅が市場家賃になる前から住んでおられますけれども、そういうところは市場家賃になりましても住んでおられる状況に応じて上げていくことがなかなか難しく、引き上げに伴ってずっと抑制的にやっておりますので、こう言うてはなんですけれども、実際の相場からするともっとたくさん家賃をとれる可能性のあるところなんです、相当低廉の家賃になっています。

それと、今申し上げましたような借地料の高さというものが両方作用して、結果として損益がマイナスになるという状況ができるというふうに考えております。

【寫委員】 その場合は地主に対して、我々が賃上げできないんだから地代を上げるのは待ってくれと、そういう交渉はしないんですか。

【小野都市再生機構理事長】 もちろん地代についての交渉の余地はあるとは思いますが、それぞれ今度、大体そういうところについて、地主さんは地主さんで施設をつくったり何かをしておりますけれども、全体として、地主さんの経営状況なり、そういうものを見ながら交渉することになりますが、実際問題としては、なかなか地代を軽減していくということができない状況になっていて、今の結果としてはなかなかその水準が下げられないと。

借地については、全体としていけば全体の地価変動の中で借地料の水準も当然決まって参りますので、そのところの下落していっている現実があればそれに伴ってということはあるかもしれませんが、わりと一等地とか、そういうところが多いものですから、全体としては上がる要素が多いということで、逆のほうの、値下げ交渉というのはなかなか、我々の経営だけでそれを申し上げることがいかない状況であると。

【小林分科会長】 よろしいですか。

【寫委員】 何でこんなことを聞いたかという、今、独立行政法人に対しては非常に

アゲインストの風が吹いているわけですね。したがって、今みたいにはば一っと改善されたかのような数字だけ説明されると、何かよくなっているのかなと思うけれども、必ずしもそうではない。それにはやはり原因があるわけです。だからそういうこともきちんと総括として説明してくれないと。ただ数字がよくなったから前の年よりもよくなりましたよと言うだけでは国民も多分納得しないんだらうなというふうに思いますし、そこら辺をきちんと説明すべきだと思う。今後独立行政法人については、これから1、2年のうちに全部見直すというわけでしょう。そして、民営化だとかいろいろなこと言われていますよね。緑資源機構はなくせなんていうことまで言われているわけです。

だからそういうことを、やはり説得力のある形で説明していただかないと、今ば一っと数字だけ読んだって僕は具体的内容がほとんどわからないですね、これは。だから1つ1つ細かく聞いたらいっぱいあるんだけど、総論的な形でない説明ももうちょっとしてほしいなというふうに思います。

【日原都市再生機構経営企画部長】 次の議題で実はその辺を説明しようと思っております。

【小林分科会長】 次の議題に内容的に入ってしまったので、この資料1に関連する事柄については、若干ペンディングの要素もありますけれども、もしよろしければ基本的にはご了承いただいたということでよろしいですか。

ほかにご質問、ご意見ありますでしょうか。

もしよろしければそういう扱いにさせていただいて、次の議事3のほうに移らせていただきたいと思いますのですが、よろしいですか。

【日原都市再生機構経営企画部長】 すみません。報告事項で経営改善の取り組みの進捗状況等についてということで、ご説明させていただいてよろしゅうございましょうか。

【小林分科会長】 そうですね。議事2と議事3ですね。

【日原都市再生機構経営企画部長】 はい。資料の2でございます。経営改善に向けた取り組みの進捗状況等についてということで、ただいまご指摘いただきました点、少し整理してございます。

1 ページ目は、今ご説明したのと重複いたしますので省略させていただきます。有利子負債が1兆5,000億減ったというようなことが書いてございます。

2 枚目でございます。2 枚目も、一番上の段はただいまご説明したと重複いたします。損益について言えば、中期計画の損益目標を既に2年前倒しで上回っているというよ

うな状況にあるということですが、先ほど来お話ありますように、大変市況環境がいい状況でございますので、できるだけこれを積み上げていくということが必要なというふうに思っておるということでございます。

その中身といたしまして、ニュータウン用地の供給・処分ということにつきましては、18年度計画、500ヘクタール程度となっておりますが、約1割増の540ヘクタールの用地を供給・処分することができたということで、中期計画期間中2,000ヘクタールの供給・処分ということを予定しておりますが、1年前倒しで19年度には達成できるというふうに考えてございます。

また、宅地造成等経過勘定の資産規模につきましても、前期末比で2,700億円の資産を縮減することができまして、当初から見れば3割の資産縮減ができたということになってございます。

先ほど、寫委員からご指摘のあったのは、955億円の利益の中身をもう少しきっちり説明すべきだというお話だと思います。3ページに一応その辺を整理いたしたものを付けてございます。

一番上に書いてございますが、ベース500億円と書いてございますのは、賃貸住宅におきまして大体年間500億円程度の利益は得られるものというふうに考えておるものでございます。

それにつけ加えまして、経営改善計画に盛り込まれております様々な努力によりまして、約1,000億円の利益の上積みができた。それから、市況回復によりまして、それまた約1,000億円程度の効果、この辺若干一定の仮定を置いておりますけれども、効果があったというふうに考えております。

その上で、将来リスクの軽減という意味で先ほど申しました強制評価減、あるいは減損会計というもので1,500億円のマイナスを計上いたしまして、結果的に955億円の利益が出たものというふうに考えております。

自助努力の中身についてでございますが、まず1つは、販売方法等をいろいろ多様化した。あるいは、そもそも計画外の土地を売ったというようなものもございます。具体的には、開発オプション権方式を導入するということで、開発オプション権方式と申しますのは、通常であれば用途を決めて、この用途に合うものを建ててくださいというふうな条件で売るわけでございますけれども、そうではなくて、どういう用途にするかということも提案を受けて、その用途に合わせて私どものほうで地方公共団体とお話し合いをしまして、

都市計画の変更をするという条件でもって売るといったかなり相手型と言うんでしょうか、ユーザー側のご希望を入れた売り方ということでございます。

それから、信託受益権譲渡方式、SPC譲渡方式等の公募条件の緩和ということで入札を実施してまいるものでございます。

それから、需要に対応した柔軟な用途設定ということで、これも先ほどの開発オプション権と似ているんですが、一定の用途でこちらが考えておったものを、実はそれは住宅用地のほうがいいんだと言われてその用途を変えるというようなことをして売ったものもございまして。

それから、計画外の土地を前倒して売っているものがございまして。

そのほか、定期借地、特にいわゆる商業施設なんかは借地で経営されているものが多いんですけども、そういったものを、底地を借地人のほうにぜひ買っていただくというようなことでお譲りしたものがございまして。

こういったものでトータルとして約450億円ぐらい稼ぎ出していたというふうに思っております。

それから、賃貸住宅関係では、需要に応じた入居促進策、あるいは定期借家制度の拡大、推進による家賃収入の向上ということで、これは収入基準の緩和とか、こういったものを含めまして、大体30億円ぐらい増益になったと。

それから、バランスシートの改善に向けてということで、先ほどもお話ししました中野坂上の再開発物件等、あるいは職員宿舎等を売却いたしまして220億円の利益を得ております。

それから、設計・仕様、積算方法等のコスト削減によりまして、約100億円の利益をもたらしている。

それから、有利子負債を精力的に減らしております、これは過去からの積み重ねでございまして、そういったものでありますとか、あるいは短期借入金を活用しまして、資金の調達方法を効率化いたしまして、支払利息が軽減された結果200億円程度の利益を生んでいるということでございます。

一方で、将来リスクの軽減といたしましては、繰り返しますが、ニュータウン事業についての部分が強制評価減としてあわられているもの、これは売るものについては強制評価減として出て参ります。それから、貸す予定であったものにつきましては、減損会計のほうで出て参りまして、両方足すと1,200億円分がニュータウン関係で出てきていると。

それから、賃貸住宅につきましては、先ほど申しましたような借地型のものがほとんどでございます、これが300億円ということでございます。

ですが、あと直接的な、要するに利益でどうのという数字にはなかなか見えにくいんですが、組織のリストラを行っております。

それから、今回の利益とは直接は関係いたしません、財投の繰り上げ償還による効果は約1,200億円分ございましたということで、これは過去分でございます。

というようなことで整理いたしますと、冒頭に申しましたような数字になるということでございます。

次に、減損会計は省略いたしまして、都市勘定から経過勘定への繰り入れのことでございます。最初に6ページをちょっとご覧いただければというふうに思います。

18期末の資本の繰り入れということでございますが、損益のところをごらんいただきますと、左側の資本繰り入れ前というのをご覧いただければと思います。

そうしますと、経過勘定が、資本金が876億円に対しまして繰越欠損金が1,475億円でございます。その結果、598億円の債務超過状態が、勘定別で見れば生ずる。機構全体で言えばもちろん4,423億円の資本があるわけでございますけれども、というような状況でございます。

こういう場合につきまして、下のところに附則にございますけれども、5と書いてあるところの2行目あたりですけれども、「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勘定に繰り入れることができる」という規定がございます。今回はその598億円を埋めるべく、都市勘定から繰り入れをしたいというものでございます。

1枚お戻りいただきますと、5ページでございます。この繰り入れるに当たって幾つか要件がございます、法律上の要件としては、左側の下の箱に書いてございます、「繰り入れ額が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」しなさいということがございます。

それから上の四角では、国会の附帯決議で「賃貸住宅に係る収益を賃貸住宅業務の運営に支障が生じないように優先的に充当」しなさいということがございます。

今回につきましては、賃貸住宅につきまして、特に修繕費につきましても大幅に増やしたり、いろいろ行った上で、なおかつ344億円の利益が出ている。それから、既成市街地については先ほど申しましたような様々な経営努力でありますとか、市況環境の改善に

よりまして1,209億円の利益を得ているということで、都市勘定全体の利益1,554億円から598億円を経過勘定に繰り入れたとしても、都市勘定のほうでも955億円の欠損金の解消ができるわけでごさいます、基本的に都市勘定に迷惑をかけることがないということで、今回繰り入れをしたいというものでございます。

以上でございます。

【小林分科会長】 それでは2と3の資料説明が終わりましたので、資料2について、あるいはご照会、ご意見がございましたらお願いしたいと思います。どうぞ。

【白石委員】 質問を1点。ありがとうございます。

今ご説明をいただきました資料2の3ページのところで、一番上の平成18年度利益を拝見しますと、純利益の中でベース部分が約5割強ということで、これは賃貸住宅が多いというご説明だったと思います。

私が入っております規制改革会議の中から今後77万戸の賃貸住宅について、削減目標を明確にすべきというふうなことが出ているんですけども、この賃貸住宅がコストセンターなのか、プロフィットセンターなのかという考え方に相当よるのではないかと私は思うんですが、この利益の約半分を生み出しているところについて、もっと採算性の悪いところを切って利益率の高いところを残していくというような考え方もありましようし、プロフィットセンターであればここを、規模は維持しながらもより収益性を高めていくというような戦術があるのではないかと思います。

今単純に携帯を使って計算したら、1軒当たりの管理コストというのが大体36万円ぐらい、戸数に関してかかっているんです。こういうことなども、今ある77万のところで単純に見ても、戸数が増えた部分と収入が増えた部分というのはどういうふうに関連しているのか。さっきなかなか値上げしにくいという話をされましたけれども、既存のところでもどれぐらい上げられなくて、新規のところでも、市場価格家賃と比べて同等に設定しているのかどうかとか。管理コストを下げるためにどういう努力をされたかとか、少し賃貸住宅をプロフィットセンターとするための今までの努力と、これからの戦略みたいなお考えがございましたら少しお聞かせをいただきたいと思います。

【小林分科会長】 お願いします。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 大変難しいんですが、賃貸住宅をプロフィットセンターにするのかどうかというようなお話でございしますが、まず私どもの賃貸住宅の長い歴史がございします。公団住宅として昭和30年にスタートしたわけですが、基

本的には、いわゆるファミリー向けの成長階層に対する供給ということで国から利子補給金などをいただいて、市場価格から一定程度安い家賃で入っていただくということが長い間続きました。

幾多の変遷を経る中で、平成11年の都市公団の改革のときに、やはり財政負担というものが非常に大きくなって、国民負担というものを少しでも減少させていくべきではないかという議論の中で、市場家賃化ということが図られるようになりました。

先ほど家賃が上げにくいというふうな、一般的なことで申し上げたわけではありませんが、そのときに、いわゆる民間並みの家賃でこれからは提供していきなさいということになりました。

しかし、従前の家賃で入っている方々の負担を一遍に上げるというわけにはいきませんので、その開差についてはルールを決めまして、ざっと言ってその開差の3分の1を3年ごとに改定するというので、平成12年、平成15年、平成18年と3回ほど改定をして参りました。その結果、ざっと見ますと、いわゆる民間並みのお家賃と、それから今継続して入っていただいている方のお家賃との間は数%というような形で大分縮まってきたということがあります。

もともと賃貸住宅そのものは、私どもこの機構の中でこれを利益の源泉として大きな柱にしていくという考え方よりも、基本的にはいただいている家賃収入の中で、必要な修繕だとかそういう費用を賄って、あるいは金利だとかいろいろな負担余費がありますが、安定的に供給をしていって、居住者の方に喜んでいただくということがまず基本だというふうに思っております。

そういう中で、今の都市再生機構は経営ということに軸足を置いておりますので、そこで大きなロスを出していくということはもちろん許されないわけではありますが、そこで大きな利益を上げていくということであれば、むしろ居住者の方々からはいろいろな形での還元というか、そういうものを求められるということにもなると思いますので、適正なところで賃貸住宅経営が回っていくということが、私どもは一番よろしいのではないかなというふうに今思っているところでございます。

それから、一口に77万戸と言いましても、実は歴史から見ると、大きな全体の姿から見ますと、大きく2つありまして、昭和30年代、40年代、50年代前半と、その辺メインストックと呼んでおりますが、30年代は一律に16万戸あったものを建て替えをするということでやって参りまして、今半分以上建て替えをしております。

40年代と50年代全体のものは43万戸ぐらいあるんです。そこは郊外にある大団地とさせていただくとよろしいんですが、大体家賃にして4万とか5万円ぐらいの家賃水準であります。そういうところは、市況が緩んでおることもありますから、家賃は当然上がっていかないわけですが、費用のほうは、どんどん老朽化してきますので、外壁だとか手すりだとか、いろいろな費用はどんどん上がっていきます。

そういうものは、長い目でいくとどんどん、例えば採算ベースとか言うところと厳しくなっていくということがあります。一方で、新しいほうは、都心にあるようなやつは、例えば家賃も10万円を超えるようなものとか、そういうものもありますので、そういうものが一定程度回っているうちは、新しいうちは費用も比較的にかかりませんので、全体としてはそこそこのバランスが今とれているという状況かなと思いますが、これから先、人口減少社会になっていく中で、今のストックが本当にお客様に選ばれるということになるかどうか。賃貸住宅市場そのものも、おそらく相当厳しくなっていくだろうと思います。特に郊外のものなんかは、なかなか現に今、バス便の不便なところなどはだんだんお客様がお入りにならないという状況が出てきていますので、全体としてこの賃貸経営を将来とも安定した経営軌道に乗せていくということが課題なんではないかなというふうに思っております。

ちょっと長くなり過ぎますので。

【小林分科会長】 はい、ありがとうございます。いかがですか。

【白石委員】 あまり莫大なもうけを出さず、損はしなければいいという感じ。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 元来そういう性格のものだというふう
に認識しております。

【小野都市再生機構理事長】 ちょっとよろしゅうございますか。

【小林分科会長】 どうぞ。

【小野都市再生機構理事長】 やはり私ども独立行政法人でありまして、総合的な経営体ということで、効率的な経営がどうかという大変厳しい社会の方々のご指摘もあるわけ
でございますけれども、賃貸住宅全般につきまして、これを明確なプロフィットセンター
だということで明確に位置づけるということはいかがなものかと。

これはやはり歴史的にも40年代、50年代前半までは、やはり中堅勤労者向けのファミリー住宅の供給ということは最大の課題でございました。これは、ある意味では市場家賃をとっておりません。国からも財政資金をいただいて、少しでも低廉ないい団地環境の

もので供給できないかと。

それが、平成11年に市場家賃化したしまして、その資産に引き継いで市場家賃化して経営をしていこうということでございますので、いろいろな、様々な団地環境の中で、損をするということは厳しいんでございますけれども、やはりきちんとした修繕費をあれして、お客様に、居住の安定と申しますか、しっかりしたお住いをしていただくという中で、経営自体はそれなりに、の赤では困るということが一般の1つの方向だということでございますけれども。

ちょっとお答えにならないんでございますが、歴史的な経緯を引きずりまして、経営体ということになったものでございますから、その辺はいろいろな試行錯誤もございましてけれども、要は、今1,800余りの団地にお住いの方々の、いろいろな居住の安定に配慮しながら経営をしていくということでございます。

【小林分科会長】 おそらく賃貸住宅は機構の大きな柱でありますけれども、先ほどご説明もございましたように、これからの人口減少社会を迎え、さらに修繕費が、今年も上がっておりますけれども、今後どういう傾向にいるかという議論と、先ほどご紹介ありましたセーフティネット法をどういうふうに担っていくかと。いろいろ環境は今後変わってくる。それをどう機構として受けとめるかって大きな課題だと思います。

【野城委員】 今のことに関連しますけれども、ご説明はよくわかりましたし、私も白石委員のおっしゃる性格づけについては多少わからなくなってくるころがございます。

といいますのは、今のここのご説明はよくわかりましたけれども、今お話の中で心配されておられました、特に郊外部の勤労者のファミリー向けということを考えてみると、そもそも人口減というマクロなレンジだけではなくて、そういう世帯が大都市にどれだけいるだろうかという需要の内容の変化を考えていくと、本当にそれを維持するか、あるいは、もし維持けるとすればやはり需要の変化に対応するようなための投資は必要になるし、そうするとその投資のために、やはりリザーブしていくという意味では、もうけないという話ではないんですけれども、長期的にはもうけないんですが、やはりある年度にはきちんと内部留保をして将来の投資ができるように稼いでいただかないと、そこそかもうければいいというような、特にこれは毎年、毎年こういった評価委員会をやっていると、どうしても短期的にどうこうということになってしまうんですが、やはり長期的に需要に対応していくとすれば、将来でも対応するための投資をするためには、ある期はやはりそれなりの資本集積があるようにしていくといったお考えをぜひ、当然持っていらっしゃるとは

思いますけれども、ちょっと今のご発言だけ聞くとそうはとれなかったもので、あえて申し上げます。すみません。

【長沢委員】 私も同じような話になるんですけれども、継続賃料がなかなか値上げができないというお話は、それは私も自分の仕事柄よくわかっている。

ただ、先ほどのお話ですと、地価は値上がりし家賃のほうはそれほど思ったようには値上がりしない。そういうお話を一方で聞く中で、先ほどのちょっと細かなお話で、40年代、50年代の33万戸ぐらいのものは、賃料が大体4万から5万ぐらいが相場であると、これは大きさがどのぐらいのものが家賃のお金になっているのかわからないんですけれども、大体こういう不動産賃貸の場合に必要な経費、修繕費であるとか固定資産とか払った、私ども民間感覚だと大体3割ぐらいというのが必要経費の相場だと思うんです。

そうすると、先ほどの分析だと、将来的にそれが3割が4割になり、5割になりというようなことが見通せるのであれば、早くそのところは手当てをしていかなければいけない。先ほど皆さんからのお話のとおり。

ちょっと今日、数字が大きくなって丸ごとになってしまっているもので、私どももそういう意味では、非常に分析的な、それでは将来的には、都市再生としてはどう考えていくべき部分なのかというようなことについての細かな分析が、情報がちょっと私ども今日はないなという感じがどうしてもしてしまうので、今日は無理なんですけれども、今後の情報の出し方としては、先ほどの都心部の非常に新しく賃料も元気にとれると、でも借地の場合にはそういったところは地代が高いというようなお話。というようなお話がいろいろ絡まっているものですから、ちょっとそこら辺私どももどういうふうに整理していけばいいのかなというのが見えないので、今後ちょっと情報の出し方をお考えいただきたいという点が1点と。

それから、先ほど理事長のほうからのお話として、バブルのときにもともと宅地見込みで買ったものがあって、バブルの下落の影響でというふうなお話をされていたんですけれども、一方で、先ほど来のお話、独法になったときに1回時価評価をしてというお話があって、そうすると、独法になったときはもうバブルの崩壊後で下落もし切っている時代なので、ちょっとそここの話がかみ合っていないなかったので、もう少し整理していただけるとありがたいなと思います。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 最初のほうのは、ちょっと一般的に申し上げ過ぎたかもしれませんが、先ほどのげた履き住宅というのはかなり特殊なタイプな

んです。全体で250団地ぐらいあるんです。いわゆる下に商業施設だとか、施設が2階とか3階とかあって、その上を住宅にしているというケースで、比較的歴史の古いものが多いんです。そこに入っておられる方は比較的便利なものですから、長く住んでおられる方が多いわけです。

現在の時点でいけば、相当高齢者の方もいらっしゃいます。そこは、例えば青山なんていうのを例にしてみますと、民間の家賃からするととんでもない家賃ですが、それに比べますと何分の1というか、そういうレベルになっています。

これは、市場家賃化をしましたときに住んでおられる方の状況とか、今までの家賃を、例えば4万円だったものを一遍に8万円にはできませんねと。中に住んでおられる方がお年寄りだとかそういうことであれば、さらにずっと抑制しないといけないというようなことが続きますので、結果的にげた履き住宅みたいなところが、開差が全体としてはかなり埋まってきたと先ほど申し上げましたが、そういうところでは相当な開きがあると私どもは認識しています。

そういうところですからどうしても見ていくと、収支差というのは大きくなって、先ほどの減損につながるということでありまして、一般的な都心の物件とか、そういうのは比較的順調に回っていると思います。

それから、先々の修繕だとかそういう費用がどういうふうに変化していくか。私どもそれをきちんと見据えないと今後の経営がちゃんと回っていかないということは非常によくわかります。それで、そういう作業も今しておりますけれども、例えば今年の修繕について言えば、比較的今まで経営改善の過程の中で少し抑制気味であって、その結果、団地の中に多少の感情の不安というか、そういう問題も出てくるというような過程の中で、全体に経営状況が少し改善したといったことを機会に修繕を少し増やしていくということの結果でありまして、こういう修繕費の増高が老朽化に伴ってこれからずっと増えていくと、そういう性格のものではないと思っております。

いずれにしても、これからの修繕の見込み、その辺については、こちらのほうに専門家がいますけれども、きちんと出して……。

【河崎都市再生機構総務人事等担当理事】 長沢委員の後段の部分をお答えしたい。

【小林分科会長】 先に関連で質問を。

【河崎都市再生機構総務人事等担当理事】 そうですか。

【寫委員】 要するに、例えば純利益が955億円と出ているが、この特損というのは

別として、市況回復による値上がり益が1,000億円あるわけです。こういうのも見込んでいたんですか。

僕は、こういう都市再生というのは、先ほどからいろいろお話出ているように公益的な側面を持っているわけだから、大もうけする必要もないと。かといって、ある程度存続するために、ある程度許容範囲の利益を得るといって非常に難しい経営を迫られているんだろうと思うんです。

そういうときに一番大事なことは、例えば将来の土地の値段がどうなるかというところを見誤って、そして高いものを買って後から安く売らなければいけないなんていうのは、これは一番まずいわけですよ。

それから、例えば、これは土地の値段だけではなくて、先ほど分科会長もおっしゃったけれども、これから人口減少だ、高齢化社会なんかやってくる时候にも、一体どこの土地をどういうふうに手当てしたらいいかなんていうことの判断を間違えてしまったら、これは大変なことになってしまう。そういうようなことをきちんとやった上なのかどうなのか。

それから家賃も値段だけのことを言っているけれども、実は値段は民間とはそんなに、うんと安いわけではない。しかしながら、公団のやっているソフトと言うんですか、マンションの管理のあり方だとか、そこの住み心地のよさだとか、環境だとか、そういったことで十分補いあるというようなことの工夫をしていけばいっぱい人も来るわけです。そういうようなこともやはり考えながらやるというのが、僕は公団の役割なのではないかなと思うんです。

これを見ていると、ベースが500億円で自助努力が1,000億円ですが、市況回復が1,000億円というところを見ると、言ってみれば市況回復に負った部分って非常に多いわけです。だから、こういうところに負っているようでは、僕は本当に改善したのかと言えるかなという気はするんです。経営改善努力というところで見ても、保有資産の売却というのが220億円入っているわけです。そういう意味でいうと、やはり経営体として自助努力だとか、経営改善効果だとか、そういったところがもっと大きくならなければならないことが僕は大事なのではないかなというふうに思うわけです。

それから、世間の目が厳しくなってきた。ということは僕ら評価委員に対する目も厳しいわけですが、はっきり言うと。だから新聞なんかで、例えば都市再生機構が欠陥住宅なんているのを見ると、僕らはどきっとするわけです。つまり、そういう問題を評価委員はちゃんと見てなかったのかと言われてしまうわけです。

そうすると、例えば欠陥住宅などの修繕費なんかは一体どのぐらいかかっているのかなんていうことも、やはりきちんと明らかにしてもらったほうがいいと思うんです。

例えば欠陥住宅などが発生するということは、まさに見通しが、あるいは作り方がまずかったということで、これは公団としてはあるまじきことだと思うんです。そういうようなことも、やはり何が問題で、今後どういうふうにも総括し、改善するつもりかということをやったりきちんと言わないと、今後の都市再生機構のあり方というようなこともなかなか見えてこないのではないかなという感じが僕はするんです。

だからその辺はなるべく率直にお話をいただいたほうが、僕はいいいのではないのかなという感じがしております。

【小林分科会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【河崎都市再生機構総務人事等担当理事】 長沢先生の後段の質問を、2番目です。バブルの崩壊で地価の下落をしたというやつは機構になったときに時価評価をしたはずだと。そのとおりでございまして、先ほどのバブル崩壊の影響というのは2つございまして、1つは確かに大幅な地価下落というものが非常に影響したと。それが評価減とかいろいろなものにつながってきているわけでございますけれども、もう1つの側面は、やはり高度成長期からバブル期までは、大都市の構造が外縁的拡大一辺倒で進んで参りまして、特にバブルのピークにおいては、宅地供給が足りない、宅地供給が足りないというふうなことで、どうしてもやはり大都市の縁辺部に土地を求めて宅地供給を行うということしかできなかったと。ところが、バブルが崩壊しましたら、逆に今度は既成市街地の低・未利用地とか、工場跡地というものが土地の供給としてどんどん出るようになってきた。

そうすると、住宅事情というものが郊外部から中心市街地といいますか、既成市街地のほうにだんだんだんだん構造的に移って参ったということになりますと、郊外部に取得した土地というのがもともとあったような住宅地として売却するということが非常に困難になってきたと。

したがって、実は宅地として供給しようと思っていたけれども、なかなかそうはいかないので、別の用途で一括して土地を売るとか、そういうような形にせざるを得なくなってきたと。そういうところに実は、時価評価をしたけれども、土地の使い方そのものを変えざるを得なくなってきたということから、さらに強制評価減ということをやらなければいけないような状況になってきたというふうなことだろうと思います。

それが今長沢先生の2番目のご質問に対するお答えでございます。

それから寫先生の御意見については、おっしゃるとおりでございます、やはり経済社会の動向、経済構造というものをよく見据えて、やはりプロジェクトを実施する際には将来動向の中で適切な対応をとっておらなければならないということでもあります。

たまたま今年の決算を見てみますと、一方で地価の下落とか、今言いました需要の構造的な変化というものによるマイナスの要素と、実は既成市街地で大胆に再開発、あるいは敷地の整序というような事業に乗り出したというやつのプラスの成果と、実は両方が合い混ざった決算になってきているわけですが、できればそういうことが両方、バランスのとれた事業になるように、これから本当に我々努力をしていかなければいけないのではないかなというようなことを、今寫先生のご指摘に対して感じた次第でございます。

以上でございます。

【小林分科会長】 それでは浅見委員。

【浅見委員】 おそらく機構の職員の方々が非常に迷っておられると思うのは、機構の使命といたしますか、どういう仕事をしたらいいのかということではないかと思うんです。

それで今の議論にちょっと関係すると思うんですけども、以前にこの会で、地域別に少し経営戦略を立てて、それを少し話していただけないか、あるいはそれをベースに運営をしていただくことが必要ではないかという議論があったと思います。

この中で出てきているのは、その中で、いわゆる損切りといたしますか、実際には使えないだろうと思うものを早く処分をしていくということについて、これはやっておられると思うんです。もう1つ、そこまではいかないんですけども、例えばニュータウン等で、先ほどげた履きとおっしゃいましたけれども、そのげた履きの一番下の店のところが実は空いてしまっていて困っているとか。そういうようなところをどういうふうに手当てするかというところもかなり経営改善努力が必要なんです、ここの部分についてはここに何も書いていないように思いますが、実はそこのところも結構重要なのかなと思います。

実際、先ほどメインストックとニューストックという話がありましたけれども、メインストックに関する部分というのは、実はその部分が結構大きくて、なおかつ機構が持っている賃貸住宅のパーセンテージとしてもかなり大きいんですけども、その戦略を立てないと、おそらくこれから数年の間に、非常にまた大変な目に遭うのではないかという気がしております。ですからぜひ、この場でなくて結構なんですけれども、今後その部分についての経営戦略というのをよく考えていただければと思います。

そのときに、実際機構の内部でもいろいろ研究会を開いておりまして、私も委員で出た

りしているんですけれども、地域を全部同じように見るのではなくて、その中の一部を、例えば戦略的に建て替えるですとか、あるいは戦略的にむしろ残すとか、そういった地域の中をもうちょっと細かく見ていく、細かく戦略的に立てていくというような方式があると思うんです。

そういうときに、例えばある法的な状況として難しいとかというのであれば、それはむしろ柔軟に直していけばいいわけで、もう少し積極的な運営といいますか、そういうのをぜひしていただけないかなというふうに思います。

やはりそういったことをしていかないと、結局また何年かすると人口が減少したところで同じようなことになるのかなと思います。

一方で、私はちょっと機構の賃貸住宅を分析したことがあるんですけれども、むしろ都心部においてはもっと積極的に、例えば家賃面等を含めて展開を図れそうな感じの部分があるんです。それをなぜしないのかなというのはちょっと歯がゆい思いで見えております。

あと1つ、これは機構の方々に申し上げたことあるんですけれども、少し、経営の仕方が民間と違っていて、維持を何とかしていこうというイメージがあるんですが、もしも民間だったら、例えば少し改修してもっと見映えをよくして、内装もよくして、より高い賃料というようなことも考えるところがあると思うんです。もちろん全部がそれをできないのはわかっているんですけれども、そういったことを少し、いわゆる積極的な運営の中に考えていただくとこの経営改善のところ、もう1つ新しい丸ができて今後につながっていくのではないのかなと思いました。

【小林分科会長】 ありがとうございます。

【尾見都市再生機構住宅経営・建替担当理事】 よろしゅうございますか。

先ほど家賃だとか即物的なお話だけしてきましたけれども、実際私どもも全体として、やはり今おっしゃった、今までですと住戸の中のリニューアルというようなことはそれなりにやってきましたけれども、やはり共用部分だとか、エントランスとか、あるいは周りの環境とか、そういうところにお金を入れてバリューアップを図るというようなことを今まで進めてきております。

先ほどおっしゃったように、これから1,800の団地について、人口減少の中で各地域には一体どうなるのか。首都圏1つとっても同じように変化するとは思っておりませんので、エリアごとにエリア戦略を決めて、その中でどういうふうにしていったらいいのか。

それから住宅も、今は住宅だけで簡単にこれからの世の中にやっていけるとは思いませ

るので、やはり子育てのための支援施設とか高齢者の支援施設、もう既にそれらも合わせて200カ所ぐらい施設を入れております。

住宅そのものも、これから介護だとかそういうことが視野に入っていく中で、今までのバリアフリーをさらにアップしたような、在宅も視野に入れたような形の長寿型の高齢者用住宅とか、あるいは子育てが非常に大事になっていますので、そういう方々をよく意識したような中身、さらにセーフティネットということで、新しく私どもにまた付加された役割、先ほど理事長のお話がちょっと出ましたけれども、そういうようなものを総合的に進めていくというための全体の戦略を検討しておりますので、できる限り早い段階でそういうことをまたお話をさせていただければと思っています。

【小林分科会長】 ありがとうございました。

簡単にちょっと、次の予定が。

【野城委員】 そうですか、すみません。

ごく簡単に申し上げますけれども、先ほど梶委員がおっしゃったことに絡むんですが、毎年こうやって数字が厳しく問われる中で、機構は新しい機構が発生しましてもう3年たっておりますので、皆さん冷静になってこられていますからと思っておりますので、一体何が経営上の不確定な要因で、何が自らの経営努力の中でコントロールできることかがはっきりしてきているかと思うんです。

そういう意味では、今年はずっとその不確定なものがプラスに振れて市況回復ということが出てきているわけですが、これはネガティブな場合もあるわけなんです、結果が出てからこれをまた割りつくと何かいろいろとエクスキューズを考えていると誤解されることもありますので、今後の評価の方法とも絡んでくるんですけども、やはりどれだけ先を見通して、どういう不確定要因があって、それに対してどういう手当てをしているかということがまず最初に宣言されていて、結果は結果でいろいろとそれで右に左ということは、これはやむを得ない部分もありますので、それに対することということで今後評価していくほうが、どうも結果の数字だけでどうこうするというのはいかなものかというふうに思います。

むしろそういった不確定な要因が何であるかということをどれだけ認識し、それに対してどれだけ手当てしているかということのほうが経営上大事ですし、今はそういった不確定なものがあるということを率直に言えるぐらい冷静になってきている状況ではないかと思っておりますので、参考意見として聞いていただきたいと思っております。

以上です。

【小林分科会長】 本日は平成18年度の決算の報告を聞いております。それから、これから業務改善の報告を聞きますが、単年度のお話を聞くがために来ているわけではないと思います。長期的に都市再生機構がこれからメーンの機能を中心としながらどういう社会的な役割を担っていくかということの評価をしたいというのが評価委員の大きな役割だと思います。

その情報が必ずしも十分、今回は出てきていないと。おそらくこれまでこういう評価に慣れて、まとめるためにご努力されてきたんだと思いますが、この辺でもう一度、次のステップアップをするためにどういう情報を評価委員に出したらいいのか。きょうのご意見の中に随分有効な、有益な意見があったと思います。それをちょっと整理していただいて、次年度以降それに対応していただければと思います。

よろしいでしょうか。そんなまとめをさせていただいて、今までの議事1から3までについては、基本的にこれで今回よろしいということにさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

それでは、審議結果を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いたします。よろしく願いいたします。

若干時間が延びましたが、ここでいったん休憩いたしまして、議事4の業務実績評価に移らせていただきたいと思います。

こちらは、先ほど事務局から説明ございましたとおり非公開となりますので、恐れ入りますが、傍聴の方々につきましてはよろしく願いいたします。

それでは、5分ほど休憩とさせていただきます。

(休 憩)

【委員】 よろしいでしょうか。

それでは、次の議題に移らせていただきます。これからは、平成18年度業務実績評価についての第1回の審議でございます。

この審議の進め方については既に事務局から、あるいはご説明あったかと思いますが、本日は業務実績について、まず機構からご説明いただきまして、時間が許す限り、できれば30分ぐらい延長させていただくかもしれません、質疑を行います。その後、本日の分

科会において最終的なアウトプットである業務実績評価調書の作成自体は行いません。次回7月23日に予定しております分科会において評価の確定をしたいと思っております。

なお、評価の確定の方法につきましては前年度と同じでございます。各委員の皆様からお出しいただいたご意見等を踏まえまして、評価調書の分科会長私案を作成し、それをもとに分科会においてご審議いただくという形で評価を確定させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

よろしいでしょうか。そういうふうに。

ありがとうございます。

それでは本年度もそのような形で進めさせていただきます。

それでは、機構のほうからご説明をお願いします。

【都市再生機構】 それでは、平成18年度の業務実績報告書をご覧ください。資料といたしましては資料3-1及び資料3-2でございます。

資料3-1は、中期計画、年度計画、業務実績概要を記載したものでございまして、資料3-2のほうが本文でございます。資料3-2の冒頭にまた似たような資料がありますので、資料3-2を使ってご説明させていただきたいというふうに思います。

昨年まで業務実績報告がかなり仕事の文字だけ並んでいる、訴求的でない資料でございまして、今回は、お読みいただいた方が私どもの業務をご理解いただけるように、かなりレイアウトに工夫してカラーにしたということと、あと図表等を相当入れました。それからコラムという形で具体的な事例を紹介させていただく、こういうような形式をとらせていただいております。パラパラとご覧いただければ、と思います。

中身についてでございますが、お開きいただきまして1ページの年度計画と業務実績概要の対比表を中心にご説明させていただきたいというふうに思います。

まず、組織運営の効率化のところにつきましては、さらなるスリム化を進めまして、東日本支社の多摩事業本部を廃止いたしましたところでございます。一方で、地方都市の都市再生支援ということにつきましては、それを強化することから支援体制を充実したところでございます。また、募集販売本部、西日本の宅地販売につきましては大規模用地の販売を専掌する組織を設置しまして販売促進に努めたということでございます。

また、先ほどお話ししました将来的なリスクをどういうふうに考えるかということにつきましては、事業リスクにつきましては、執行管理調書によるリスク管理というものを実施いたしました。それに基づきまして、こういったリスクがあるのか、あるいはそのリスク

が発生するときにどういう段階でどのような意思決定の確認あるいは変更を行うのかというデシジョンツリーというものを作成いたしまして、それによる実施を行っているというところでございます。それから、事業資産につきましてもなるべく早目に売るというようなことでリスクを軽減するというようなことも行ってございます。

それから次でございませうけれども、事業評価の実施ということでございまして、機構参画で民間の事業リスク低減など機構の事業特性を踏まえた評価手法というものを導入いたしました。新規につきまして3件、再評価につきまして15件、事後評価3件につきまして、委員会を2回開催し、ご評価いただいたということでございます。

そこから後は、わりと数値が羅列されていますので、ざっとごらんいただければと思いますけれども、概ねこの数値の目標を達成できているということでございます。

最初の一般管理費・事業費については中期目標の5カ年間の計画目標でございまして、現段階で16.9、21.0というのは、十分達成可能な数値ということでございます。また、次も15%というのは、19年度までの数字でございまして、18年度までで14.0ということは、達成可能な数値となっております。

それから入札、契約制度につきましては、公正な競争確保策を進めているということで、特に随意契約につきまして、件名、内容、理由等を公表いたしましたところでございます。

次、2ページでございませう。情報公開につきましてはホームページ等の充実を図りまして、かなり入口も直しまして、アクセス数が46%増加いたしましたところでございます。業務・システム最適化につきましては、見直し方針を策定したところでございます。

あと、具体的な事業でございませう。この数字の見方でございませうが、実線の四角で囲んであるものにつきましては、目標としてこういうものを年度計画で実施するというふうに書いているものが四角、それから点線で書いているものについては、こういう数値を想定するというところで、努力目標と数値目標というのは感じの違いがあるというふうにごらんいただければと思います。基本的には概ねその数字が達成できている状況がごらんいただけるかというふうに思います。

具体的なところで、例えば3ページ右上、一番上のところでございませうが、密集市街地の改善というところで、資料の73ページをごらんいただければというふうに思います。

密集市街地の解消というのは、私ども大変に重要な業務でございまして、冒頭理事長からのご挨拶にも申し上げましたけれども、三軒茶屋地区におきまして密集市街地の整備を行ったところでございます。これにつきましては、私どもの賃貸住宅の建設というものを

契機にいたしまして、明薬通りと呼んでいますが、道路の拡幅、これは大変地権者の数も多く、大きな権利調整が必要だったんですが6年で完了させていただいたというようなことと、あわせて、この地区内の主要生活道路の拡幅でありますとか、あるいは公園、防災広場の整備等々によりまして、大変このエリアの安全性が向上したということがございます。あわせて、民間におきます分譲住宅の供給支援でございますとか、あるいは子育て支援施設、あるいは高齢者福祉施設というものも導入いたしまして、この地域全体のグレードアップに大変大きく貢献したというふうに自負しているところでございます。

左ページは同じような形でございますが、密集につきましてのコーディネート業務ということで、このあたりは地域の方のご理解をいただくということが大変重要でございますので、まちづくり協議会の運営でありますとか、まちづくりニュースの発行等々によりまして、合意形成に努めているというようなものでございます。

最初のページのほうにお戻りいただきまして、3ページ目でございますが、基本的に、防災公園以下をずっと眺めていただきますと、大体その想定された箇所が行われているということでございます。

ただ、その真ん中あたり、民間事業者の良質な賃貸住宅のストックの形成等ということで、敷地整備が2,300戸ほど想定していたものが1,710戸ということで減っておりますが、これは中部圏の地区でございますけれども、年度末でまたいでしまっ、本年度にちょっと繰り越したものがございまして、その関係で遅れてございます。

なお、この賃貸住宅の供給につきまして民間に支援するという、私どもは土地を提供して、それを借地でもって民間の方に賃貸住宅を建てていただくという制度ですけれども、本年度につきましては大体こういうことで、繰り越したということを除けば予定どおりしているんですが、5カ年全体で見ますと、もともと私どもが保有していた土地をそういう形で供給するという部分と、ほぼ同じだけの分量をこの5カ年間に土地を取得して、それを供給するという2つのことを想定しておりまして、私どもでもともと持っていた土地のほうは予定どおり大体進んでおるんですけれども、新たに取得する土地のほうにつきましては、今大変マンションブームでございまして、民間の方が旺盛に土地を買われるものですから、それを押しのけて買うというわけにもまいりませんので、結果的には、ここには書いてございませんが、5カ年全体では達成は極めて難しいという状況にある。

こういう状況で民間がマンション供給を積極的にやっていたいでいるので、そういう中ではやむを得ないのかなというふうに考えている次第でございます。

それからその後でございますが、良質な賃貸住宅ストックの確保ということにつきましては、同じく90ページ、91ページあたりをご覧くださいというふうに思います。

先ほどもう少し設備を更新してというようなお話ございました。私ども特に高齢者向けの設備改善ということで、床の段差の解消でありますとか手すりの設置、あるいは部材の改良等々のハード的な対応と、緊急時対応サービスということで、ボタンを押せば駆けつけてもらえるというソフト面のサービスを組み合わせたものを行ってございます。そういうものを既存の施設で改修する場合と、あるいは建て替えに伴って行う場合もございます。

それからそれに加えて、特に建て替え等を中心にいたしまして、高齢者福祉施設の中に、一緒に併設するというような形で誘致するというものを行っております。18年度には、91ページの下のほうに書いてございますが、保育所、児童館等、特別養護老人ホーム等々供給したところでございます。

ただいまのが18年度でございますけれども、92ページでは、過去の取り組みの累計ベースでございます。ちょっと字が小さくて恐縮でございますが、具体的にいろいろなことが書いてございますけれども、下のほうの表をご覧くださいますと、子育て支援施設として全部で57施設、新規のものが31、空き施設を活用したものが26で、全部で57を供給いたしておりますし、高齢者支援施設といたしましても、新規のものが19、空き施設活用が128ということで、合計147を供給しているということでございます。供給と言っても、私どもが直接ではなくてそういった方にお入りいただいてご利用いただいているということでございます。内訳といたしましては、公共団体、社会福祉法人だけではなく、NPO法人とかその他いろいろな方にご活用いただいているというようなことでございます。

それから、またもう一度戻っていただきまして4ページでございます。設備更新としてはIT化を進めておりますが、ほぼ100%、99.9%につきましてインターネット環境を整備しましたというようなことでございます。また、省エネにつきましては、新しいものにつきましては100%省エネ基準に対応しているということでございます。

それから、計画修繕につきましても、特に基本性能を上げるためということで、今さらと思われる部分もありますが、アルミ化でありますとか、洗濯排水設備の設置、あるいは電灯のアンペア数の向上、手すりの設置というようなことを進めておるところでございます。顧客サービスということでは、募集案内窓口の増設、あるいはハウスシェアリングなど一定の入居制度の見直し等を行っておりますし、居住者団体の方との懇談会を約200

回実施したところでございます。

それから住宅管理につきまして、民間委託、民にできることは民にということで、それを促進しております。今回、18年度では新たに198団地で公募を実施しております、累計で350団地で行ったところでございます。

次にニュータウンにつきましては、先ほど来申しましたように、大幅な見直しを行ったところでございます。

5ページでございます。特定公園施設につきましては、特に沖縄関係で利用が伸びたということで、大幅な入り込み客数増が行ってございます。

それから、分譲住宅敷地につきましても約11ヘクタールについて供給を実施したところでございます。

それから、地域とのコミュニケーションという意味では都市再生大学、大学と申しましても要はいろいろな意味でのお勉強会、学習会みたいなものですが、そういったものを行いまして、延べ259回を開催し、まちづくりについてのご関心を高めていただくというようなことを行ってございます。

それから、環境報告書ということでございます。お手元に別冊で「まち・住まいと環境2007」というものをご用意してございます。昨年初めて環境報告書をつくらせていただきましたが、本年におきましては、特に地球環境対策ということで、CO2の削減につきまして、5ページ以降かなり詳細にわたりまして目標あるいは導入する中身につきまして記載させていただいたところでございます。そういう意味では、かなり充実した内容にさせていただいたところでございます。

それからもとの5ページにお戻りいただきまして、建設リサイクルはもう十分進んでおりますし、一番下、住宅性能表示につきましても、新しいものにつきましては100%実施いたしているところでございます。

予算関係につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。

それからずっといきまして、話題が大変多いので、子会社、関連会社のところは少し丁寧に説明させていただきたいと思っております。資料で申しますと200ページ、201ページになります。

私どもの子会社、関連会社につきましては201ページの図をご覧いただくとありがたいんですけども、もともと設立したときは、機構で実施するよりも効率的であるとか、民間のノウハウが十分でない場合について補完的に入っていただくというようなことを目

的につくりました。また、当時におきましては、民間が参加する競争入札にも、参加するというようなやり方をしておったというようなところでございます。それともう1つは、ニュータウン系でございますけれども、採算性から民間が参入困難なものにつきまして、地方公共団体と共同責務を果たす意味で一緒になって出資をするというようなことを行っていた会社があります。合わせて、13年度末の段階では58社あったわけでございます。

その後におきまして、機構設立前から継続ではありますけれども、下に書いてございますように改革の基本原則として「民にできるものは民に委ねる」という大原則を持ちまして、例えば大規模や中規模の修繕工事から撤退する。あるいは、民間事業者が実施可能な実施設計や測量から撤退する。あるいは出資目的を達成したものについては、公共団体の了承を得て自立化するというようなことで数を減らしてまいりました。その結果、もともと民間が競争するものに参加するというようなこともなくなりまして、基本的に機構本体の代行・補完業務に重点化したところでございます。

またあわせまして、機構の運営の効率化ということから本体をスリム化しアウトソーシングすると。民間で言うと、いわゆる分社化に近いような扱いを行っております、そういった形の改革を行っているわけでございます。結果といたしまして、13年度末に58社ありましたものを28社という形になったわけでございます。

先ほど申しましたように、民間でできるものから撤退し、逆に民間との競争というものも参加しないという方向になってきておりますので、結果的に見ますと、ニュータウン系は別ですけれども、これらの会社につきましては機構との取引額が非常に高いというような形になっているということでございます。

208ページをちょっとご覧いただければと思います。今の話とは別の話でございますが、耐震診断の話がございまして、私どもの賃貸住宅につきましては、耐震診断を98%実施しまして、特に優先的なものにつきましては改修を進めたということでございます。分譲住宅につきましても、新耐震基準のものにつきまして、鋭意耐震診断を進めてございまして、ここでは今年の1月時点の数字が入っていますので約半分となっておりますが、現段階では約9割につきまして耐震性に支障がないことを確認いたしております、残り1割につきまして、現在鋭意安全性の確認を行っているところでございます。夏ごろを目途に公表していきたいというふうに考えておるところでございます。

次に、210ページ、211ページで、総務省のほうの独立行政法人評価委員会のほうからいろいろとご指摘をいただいておりますので、その内容をこれからご説明したいと思

います。

独法評価委員会のほうでご審議いただいている中身というのは、1つは、業務のあり方につきまして、必要性、有効性を含めた業務のあり方が明確になるような評価をしてほしいというような話と。それから、先ほども挙がりました関連法人との取引について、当該業務の内容、それから再委託の状況等も把握した上で、必要性、妥当性について評価を行うべきだというようなことが書いてございます。

それから、人件費削減や給与水準の適正化の取り組み状況等について評価する。随意契約の見直しの取り組み状況について評価する。市場化テストの導入について評価する。資産の活用状況について評価するというようなことも言われておりますので、それにつきまして、212ページ以降で順次ご説明したいというふうに思います。

関係法人につきましては、先ほど申しましたような改革を進めておりますので、先ほど申しました、結果的に私どもの取引額の割合が高くなってございます。9割近いものが多いということでございます。ただ、それにつきましては、私どもの業務を進めていく上で、やはり本体をスリム化することと、効率的に業務を行うということからやっておるものでございます。具体的に、例えば区画整理とか再開発につきまして、長期的な計画とかそういうものは、私どもで行っていますが、現場の事務につきまして、権利者との交渉とか地方公共団体との折衝、あるいは工事施工におきまして、ゼネコンが行うものをさらに上の工程管理、複数の工事会社の間での調整だとか、あるいは周りの住民から苦情等を言われたときに全体の工程管理をどういうふう調整するかとか、そういったようなかなり高度な品質管理に属する部分。従来であれば当然私どもが自らやっておった部分につきまして外部化を行っておるということでございますので、こういったものにつきましては、他人に任せますとおそらく地権者の方々からは、おまえらでは話にならないからURを連れてこいというような話にすぐなってしまうと、何のために外部化したかわからないということになってしまっていて、そういった意味で、こういったものについては、あくまでグループ内ということで行っております。

ただそのかわり、先ほど申しましたように、実施設計とか測量業務など、民間でできるものについては撤退したところでございます。賃貸住宅の管理につきましても、機構事業に係る政策立案とか制度の創設等々は自ら行いまして、そのほかの居住の細かい業務、例えば発注業務なども管理業界に委託しているということでございます。

ただ、そう申しましても細かな、いわゆる事実行為に属するようなものにつきましては

民間事業者に委ねているということをごさいます、イメージの絵が書いてございますが、もともとは、支社から管理センターまでを機構が行いまして、そこから先を関係法人で行ったものを、現在は支社のその先から全部関係法人が行っておりますので、発注業務も含めて全部行っているという形になっているわけでございます。

そういうわけで、これにつきましては、私どもが弾力的で効率的な事業運営を行う上で大変不可欠なものというふうに考えておりますし、言ってみれば民間的な事業手法を積極的に取り入れた部分でもございますので、ぜひご理解いただきたいというふうに思っております。

ただ一方で、関係法人が、民間事業者が当然やってもいいようなことまで手を出しているかどうかということにつきましては、随時確認をした上で、そういったものからは適宜撤退というんでしょうか、やっていくということを考えていきたいと思っております。

次に、人件費関係が214ページでございます。人件費につきましては、5年間で5%以上の削減を行うということを目標にしておりまして、平成20年度までに常勤職員数4,000人とする目標を立てております。既に4,150人まで減ってございまして、そういう意味では達成可能な数字に入っているということでございます。

また、給与水準につきましては、平成17年度のラスパイレス指数で119.9ということで、非公務員型の独立行政法人57の中では25位ということで中位になってございます。

なお、私どもの場合、大都市に偏っていると、学歴の高い人が多いということで、そういったものを調整いたしますとラスパイレス指数は116.1というふうになってございます。

なお、18年度のラスパイレス指数につきましては、昨日公表いたしておりますが、国のほうも地域別給与水準を導入するということで、かなり全国的に給与を下げた上で、大都市についての手当として厚くするという形で、トータルとしての給与水準の削減を行っております。私どももそれに見合っただけですが、労使交渉の関係で国に比べて1年遅れて実施している関係で、ラスパイレス指数が18年度は120.7ということで少し上がっております。また、調整済みの数字も116.1から116.3ということでちょっと上がっておりますけれども、これも今申しましたようにタイムラグの問題でございますので、全体としては縮小方向に向かっているということでございます。

次に、随意契約の見直しの取り組み状況ということでございます。これにつきましては、

1つは、内容を公表しろということでございます。これにつきましては、ホームページ等におきまして公表いたしているところでございます。また、契約情報につきましても具体的にいろいろな、工種別でありますとか、契約金額、リストも公表しろということで、これも公表いたしているところでございます。随意契約の見直しにつきましては、可能な限り行うということで行っております。私どもその随意契約の額が大きいというふうに言われておりますけれども、どうしても事業の性格上、一般の民間に対しましては本体工事に対しまして、枠組み発注と申しまして、全体の枠で決めて、あと毎年その会社に1年ずつ発注すると。最初の枠組み発注の段階では競争入札で選んだ後、2年目、3年目は随意契約でやるというようなことをやっておりますので、その2年目、3年目だけだと随意契約が大きくなってしまいます。

それから、関係会社につきましては、先ほど申しましたようなアウトソーシングをした結果として随意契約がどうしても出てきてしまうということで、金額的にはやや大きい部分はありますけれども、そういったものでございまして、ただ、随時そういうものも競争性を高めていきたいというふうに考えてございます。

もう1つ、市場化テストということでございますが、私どもは本体について言えば、既にいろいろな形で民間と競合する分野については、民間のほうに解放いたしてきておりまして、下の表でご覧いただきますと、色の塗った部分が私どもの部分でございますが、徐々に撤退しているということでございます。既に分譲住宅は撤退完了いたしておりますし、賃貸住宅につきましても新規建設からは撤退しているということでございます。それから、ニュータウンにつきましても撤退に向けて大幅な前倒しを行っておりますし、国営公園あるいは鉄道につきましても順次撤退されたというようなことでございます。

218ページでございますが、コスト削減ということでは、先ほども申しましたけれども、15年度からの4年間で、対14年度比で14%のコスト削減をしたと、ちょっとわかりにくい言い方ですが、そういうふうになってございます。

それから、アウトソーシングにつきましても、民間事業者ノウハウのあるものにつきましましては積極的に民間のほうにアウトソーシングを行い、民間のほうのノウハウのないものにつきましましては関係会社にアウトソーシングを行っているということでございます。

なお、最後のところの3行に書いてございますが、現在関連会社が実施している賃貸住宅管理等の業務の中で、サービスの質を下げることなく経費節減が必要かどうかということを検証した上で、競争性のある入札方式によって外部に発注する方策というものの検討

をしていくということにさせていただきます。

それから、資産の活用状況についてということでございます。これにつきましては、まず減損会計につきまして、先ほど来ご議論ありましたが、私どもあえて独立行政法人型ではなく、企業会計型の減損会計を導入させていただきました。

220ページに書いてございますが、私どもは固定資産がキャッシュ・フローを生成するというところでございますが、2つ目のポツに書いてございますように、企業会計の減損基準を適用しますと、投資の採算性とか資産の収益性の観測、資産の健全性というものがより明確にわかりますので、そのほうが私どもの経営にとってもプラスであろうということで、そういうようなことを実施しているところでございます。減損につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。

最後に、保有資産の状況ということでございますが、保養所につきましては、平成20年度までに一括処分を予定してございます。全廃する予定でございます。また、分室につきましても1つを除きまして、19年度までに廃止する予定でございます。残り1つの施設というのは、民間施行再開発予定地区内に位置しており、当該事業のスケジュールをにらみつつ、その存廃について検討を行っているところです。

最後に職員研修施設につきましては、1カ所ございますが非常に多く使われてございますので、これにつきましてはさらに活用を図っていきたいというふうに思っております。なお、そのあり方につきましては、事業量や要員等を踏まえて今度対応を検討したいというふうに思っています。

駆け足でございますが、以上でございます。

【委員】 ありがとうございます。

それでは、これから若干時間を延長させていただきまして、ご議論いただきたいと思えます。ただいまの説明について、ご質問、ご意見あればいただきたいと思えますが、いかがでしょうか。

きょうのご議論をベースに再度皆様から評価書を出していただくということですが、それに当たって、ただいまの説明では十分でなかった点がもしあれば、ぜひ補足の説明をいただくとか、そういうことがあればぜひいただきたいと思えますが、いかがでしょうか。

それでは私のほうから。

関連公益法人ですけれども、URがこういう独法の中ではかなり特殊な形をとっているのか、ほかに独法の中でURと同じような関連公益法人を抱えているようなところがある

ことについて、情報をもしお持ちでしたら。もしそうでなければ、都市再生機構は極めて特殊な業務を、ほかの独法とは違う業務をやっているんだということの説明をもう一度ご説明いただければと思います。

【都市再生機構】 調査等について公益法人を発注している事例はございまして、緑資源機構でそういうのがありましたけれども、ただ、私どもが決定的に違うというふうに思っておりますのは、ほかのいろいろな事例を知っているわけじゃないですが、緑資源機構について言えば、一般の民間コンサルタント業者と同じような業務を行っている公益法人がいて、そことの関係でどうなのかという問題であったというふうに理解しております。

私どもの住宅管理協会というのは、そういった意味では、まさに完全にアウトソーシングという形でやっておりまして、私どものこの業務を行える者がほかにいないという意味においては特殊なんではないかと。かなり顧客サービスをやっているというのもあるんだと思いますけれども、現場的な窓口業務をやっておりますので、そういう意味ではかなり特殊ではないかというふうに思っております。

【委員】 極めて特殊だ、特殊だというお話はいただくんですけども、どう特殊かというのは先ほどお話ございましたように、要するに、テナントを抱えて、テナント対応を考えながらサービスをするという関係にあるということはかなり特殊なのではないかなというふうには思いますけれども、我々が評価委員会として、なぜ、では機構についてこういう関連公益法人の随意契約をやっているんだということを、我々のほうから説明するとき、説明力としてまだちょっと十分ではないのかなという感じが個人的にしているものですから、もしより説明があればいただきたい。

【都市再生機構】 住宅管理協会が実際にやっておる業務というのは、例えば入居者の方が、大規模なやつはだめなんですけれども、ちょっと簡単な模様替えをしたいというときは、それは私どもの承認がいることになります。その承認業務そのものをお任せしているというようなことをやっておったり、あるいは、先ほどもちょっと申しましたが、小規模な修繕につきまして、当然発注行為そのものは我々の団地を管理する発注行為でありますから、それは我々が自らやるのが本来だとは思いますが、人手の問題等々ありまして、発注行為そのものを管理協会にお任せしていると。実際の工事をやるのは当然民間企業がおやりになるというような形になっておりまして、そういった意味での、あと、例えば家賃督促を行う場合も、ただ単に滞納があるというだけではなくて、相手の方の収入状況あるいは家族状況等を見ながら、どの程度の滞納の督促をするかというあたりの判断

等もお任せしておったり、そういうようなことをいろいろやっておるといようなことでございまして、いわば私どもの分身というような位置づけをしているものでございます。

【委員】 簡単に言うと、民間に委託した場合、当然契約関係になりますから、民間にやるべき仕事はこの範囲だということは決められる。しかし、それでは対応できないサービスが機構の場合はかなりあるのだというふうに理解をしてよろしいんですか。

【都市再生機構】 今の時点で考えますと、どういうふうに説明すると一番理解していただけるかという、私ども賃貸住宅を供給しています。先ほど言いましたように、古いものもたくさんありますけれども、構成する中身として、もちろんハード面の住宅ということもありますけれども、さらに何が一番が重要なのかは、その住宅に付加してどんなサービスが提供されるかということが一番大きいと思います。

私どもは、こう言うては何ですけれども、そういう意味では、居住者の方に信頼できるサービスを提供していけると思っておりますけれども、そのためには、私ども、対等な契約関係でこういうことをやってくださいということで、例えばそれが実行されないときは契約を解除して損害賠償だとか、そういうことを繰り返していたのでは実際には非常に難しくなりますので、私どもの意思が十分伝わるというか、言葉を変えて言うとコントロールすることが十分できて、私どもがやっているのとあたかも同じようなことが実行できるという主体でないところは難しいのではないかと。そういう意味で管理協会をとらえております。

そういうふうなことでご説明するのが一番よろしいんじゃないかと思っております。

【委員】 わかりました。

【都市再生機構】 1つお話をさせていただきますと、私ども4,100人ぐらいの全職員がいるんですが、賃貸住宅で携わっているのが大体900人ぐらいでございます。これで77万戸の管理をしていくということは、自らやるということは全くまず不可能でございまして、これは住宅管理協会という、これは公益法人でいいのかどうかというのもいろいろございますけれども、ここを使って代行・補完をしてもらうということ以外に、具体的に募集業務とかそういうものは民間にどんどんアウトソーシングするわけですが、そうしていかないと適切な管理がまずできないと。

これは人員を増やしていけるということであれば、これは構わないんでございます。現実にはこれはもう不可能でございまして、お任せして責任を持って監督をするということしか適切な管理はできないというふうに思っております。

【委員】 ほかに何かご質問及びご意見。

【委員】 先ほどちょっと1つ思ったんですが、今後の目標の立て方とかにやると思うんですけども、目標というのは大体何々する、何々する見込みとかいう形で目標を出しているんですが、例えば市場がこうなった場合にはこうするけれども、そうでなければなりませんよとか、そういう条件つき目標みたいなものがあったらいい気がするんです。

何かそういうのがないと非常に硬直的な目標で、それを達成すべく、場合によってはやが無駄な努力もせざるを得ないようなこともあるような気がするんですが、何かそういう工夫というのはあり得ないのでしょうか。

【都市再生機構】 確かに5年間の計画で、毎年度年度計画ということで、中期目標を大臣の5カ年の中期目標に基づく中期計画でございますから、社会経済情勢の変化というものを踏まえて弾力的な目標ができないのかというのは、確かにお話のと通りの部分はあると思います。

ただ、私ども総じて申しまして、やはり不動産開発とか不動産経営とか、そういうことでございますので、ある程度一般の製造業等に比べまして時間がかかるんでございます。それを、タイム的なものとして5年がいいのかどうかというのはもちろんあるんでございますけれども、ものによっては、やはり経済情勢の変化等を踏まえた弾力的な基準をつくってもいい項目も多少あるかもしれません。

それは今後、中期目標を定めていただいている国交省方のお話し合いの中で、できるものがあれば努めていきたいというふうに思います。

【委員】 ほかにいかがでしょうか。特によろしゅうございますか。予定の時間を大分経過してございますが。

それでは、もしご質問、ご意見についてはこの限りでよろしいということであれば、先ほど申し上げましたように、手続的には、次回までに各委員から評価書を出していただき、それをもとに私のほうで評価私案をつくらせていただき、それをベースに次回ご議論させていただきたいと思います。

ご意見等については、7月5日までに事務局へということでございます。よろしく願いいたします。

ほかに事務局で何かございますでしょうか。

【早川民間事業支援調整室長】 はい。それでは、私ども事務局のほうから独立行政法人改革のスケジュール等につきまして、簡単にご報告をさせていただきたいと思います。

参考資料の1をご覧ください。一番下のほうに入っているやつです。参考資料1「経済財政改革の基本方針2007について」というペーパーでございます。よろしゅうございますでしょうか。

まず、先ほど冒頭で住宅局長のお話の中でも触れられてございます。改革のポイントのところをご覧くださいますと、すべての独立行政法人について「独立行政法人整理合理化計画」を策定いたします。(2)のところがございますように、時期的には平成19年内を目途ということにされております。

次のページの(4)、見直しの進め方をご覧くださいと思います。まず、政府としての整理合理化計画の具体的策定方針を速やかに決定し、それから、各主務大臣はその方針に沿って所管する全法人について、それぞれの整理合理化案を平成19年8月末を目途に策定をするということにされております。

まず前段の、政府としての整理合理化計画の具体的な策定方針でございますが、これは7月末を目途に閣議決定をされるというふうに聞いております。この整理合理化計画案に合わせまして、中期目標期間終了時の見直し、これを各法人ごとに、独法ごとにすることになってございますが、平成19年度に見直す23法人に加え、平成20年度に見直す12法人、都市再生機構もこの12法人の中に含まれてございます。この平成20年度に見直す12法人についても前倒しで対象とするということになってございます。

それと、この見直しの具体的な作業内容でございますけれども、8月22日に開催予定になっております国土交通省独立行政法人評価委員会、親委員会でございますが、ここにおきまして、19年度及び20年度に独立行政法人の業務等の見直し期限が到来するものにつきまして、見直し素案概要、これは、今後の法人の業務等の見直しに向けた基本的な考え方を中心に記述するということになってございますが、この見直し素案概要の審議が行われるということになってございます。

したがいまして、都市再生機構の見直し素案の概要につきまして、私ども事務局で作成した原案を次回、7月23日に予定をされております分科会にお諮りをいたしましてご意見を賜りたいと思っております。

なお、都市再生機構の見直し素案の作成に当たりまして、参考資料2をご覧くださいと思いますが、ここに記載されているような都市再生機構の業務の見直しに係る関係機関等のいろいろな提言がございます。これを掲げてございますが、こういったものを踏まえていく必要があるというふうに考えてございます。

ちなみに、最初のページが規制改革推進のための3カ年計画。去る6月22日に閣議決定されましたが、この概要を掲げてございます。この部分につきましては、都市機構の業務の再点検。資産、債務の圧縮。機構の関連会社等の整理、合理化等について措置するように求められてございます。一番下の※印のところがございますように、平成20年度までに結論を出しまして、結論が得られたものから措置をするということにされてございます。次期中期計画に反映することを想定をされているというものでございます。

次ページ以降、都市再生機構法案に対する附帯決議、住宅セーフティネット法附帯決議。これは、機構住宅の入居者団体からの要望事項などがございます。こういったものに共通してございますように、居住者の居住の安定の確保ということが大前提でございますので、こうした点をきっちり踏まえた上で、事務局として見直し素案の原案を作成して、ご意見を賜りたいと思っております。

以上でございます。

【小林分科会長】 はい、ありがとうございます。

以上で、本日の議事は終わりでございますが、議事の進行役の事務局のほうに、最後はお渡ししたいと思います。よろしく願いいたします。

【石坂企画専門官】 本日は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、私どものほうから委員の皆様方に別途郵送させていただきますので、ご希望の方は資料をそのまま机の上に置いておいていただければ、改めて送付させていただきますと思います。

次回でございますが、7月23日月曜日、15時30分から、午後3時半からですが、この同じ特別会議室にて開催予定となっております。議題は「業務方法書の変更について」、「基本方針2007に基づく中期目標終了時の見直しについて」、「平成18年度業務実績評価について」、「業績勘案率の決定について」を予定しております。

委員の皆様方、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、第12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。

閉会