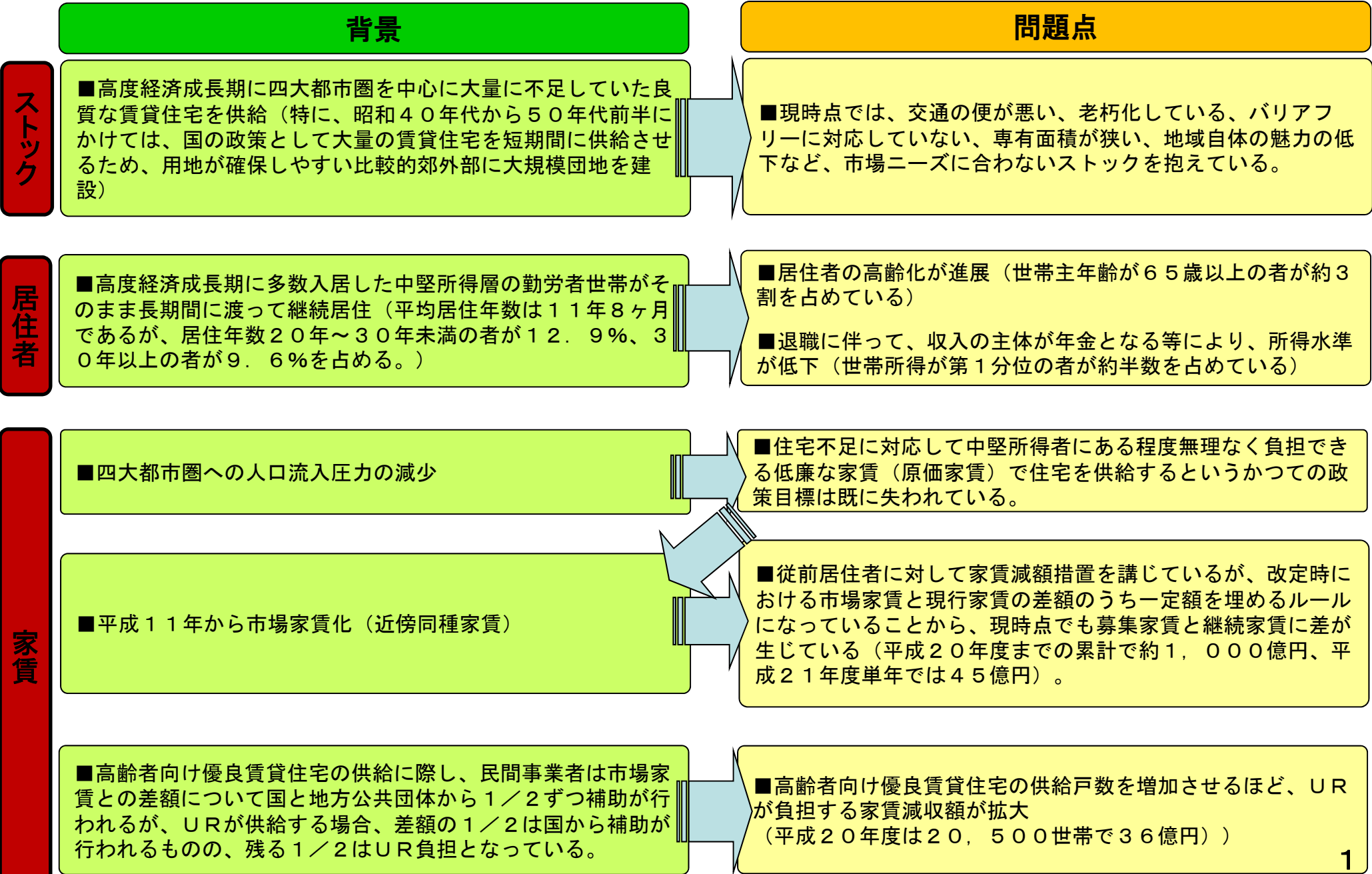


UR賃貸住宅に係る問題点とその背景について

平成22年4月9日
国土交通省

UR賃貸住宅に係る問題点とその背景①



UR賃貸住宅に係る問題点とその背景②

経営

背景

問題点

■収入：都心部の新築ほど高く、郊外部の古い住宅ほど低い。
■支出：築年数が古いほど修繕費が増加。減価償却費は均等。

■都心部にある築年数が新しい住宅の収益で郊外部にある築年数の古い住宅の赤字を埋めている内部補助の構造となっている（ただし、賃貸住宅事業全体としては収益を上げている。）。

■長期固定（償還期間30年）の財政投融资資金を建設資金として活用するとともに、建設費及び維持管理費を70年間で償還（建物は家賃収入から、土地は事業終了時点で譲渡代金から）するというビジネスモデルで運営

■必然的に財投の借り換えが必要となっている。

■賃貸住宅は70年償却となっているが、現実には50年程度で建替えを行っている住宅が存在

■建替えに伴い、建物除却損を計上している。資産評価に現実が反映されていない。

■継続管理を行った場合の費用を計上した上で、キャッシュフローの割引現在価値が正となることが建替を行う判断基準

■建替投資の判断に際して、除却損の計上など経営全体への影響が考慮されていない。

■長期・低利の財政投融资からの借入金（平成20年度末残高：10兆6,785億円）を中心とした賃貸住宅経営

■財務支出（支払利息）が家賃収入の1／3程度を占めており、経常利益を大きく圧迫している。
■今後、市場金利が上昇した場合、更に多額の利払いを余儀なくされ、額によっては事業として持続不可能となるおそれ。
■国の財政事情の悪化に伴い、財政投融资が今後とも継続して措置される保証はない。一方で、借入金の額が極めて多額であり、完全に民間資金で置き換えられることも想定し難い。

UR賃貸住宅に係る問題点とその背景③

経営

