

# 都市再生機構の抱える負債について

平成22年5月27日  
国土交通省

# 開始B/Sの増減要因分析

➤ 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)

<b>賃貸住宅管理</b> 8兆4,100億	<b>負債合計</b> 17兆3,800億
<b>既成市街地整備等</b> 2兆5,200億	政府資金借入 12兆2,800億
<b>ニュータウン整備</b> 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
<b>資産合計</b> 18兆2,900億円	資本 9,100億
	<b>負債資本合計</b> 18兆2,900億円

## 時価評価後 (H16. 7. 1)

<b>賃貸住宅管理</b> 11兆3,600億 (+2兆9,500億)	<b>負債合計</b> 17兆3,600億
<b>既成市街地整備等</b> 1兆9,100億 (▲6,000億)	政府資金借入 12兆2,800億
<b>ニュータウン整備</b> 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
<b>資産合計</b> 17兆4,900億円	資本 8,600億
欠損金 7,300億	<b>負債資本合計</b> 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。

- 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

資本内訳	資本金 (A)	7,792億円
	(C) 繰越欠損金	△5,835億円

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)	858億円
	(B) 繰越欠損金	△858億円

# 平成20事業年度貸借対照表(機構全体)

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(資産の部)			(負債及び純資産の部)		
<b>賃貸住宅資産</b> 11兆6,710 (76.2%) (土地 8兆166 建物 3兆2,881 構築物 3,058)			<b>長期借入金</b> 11兆9,606 (78.0%) (財政融資資金 10兆6,785 民間借入金 1兆995 簡保借入金 1,301)		
<b>既成市街地整備改善資産</b> 2,594 (1.7%)			<b>都市再生債券等</b> 1兆7,892 (11.7%)		
<b>市街地整備特別資産</b> 7,043 (4.6%)					
<b>仕掛不動産勘定 建設仮勘定</b> 1兆7,643 (11.5%) (賃貸 1,788 既成市街地 4,735 市街地特別 1兆1,086)			<b>その他</b> 9,391 (6.2%)		
<b>割賦等譲渡債権等</b> 6,399 (4.2%)			<b>純資産</b> 6,361		
<b>その他</b> 2,860 (1.8%)			<b>資本金等</b> 1兆291 (6.7%)		
<b>合計</b> 15兆3,251 (100%)			<b>繰越欠損金</b> △3,929 (△2.6%)		
<b>合計</b> 15兆3,251 (100%)			<b>合計</b> 15兆3,251 (100%)		

<b>有利子負債</b>	
財政融資資金	10兆6,785
簡保借入金	1,301
民間借入金	1兆995
都市再生債券等	1兆7,892
<b>計</b>	<b>13兆6,974</b>
無利子借入金	524

賃貸	667
既成市街地	4,242
市街地特別	1,183
分譲特別	305

資本金等	1兆291
政府出資金	9,986
地公体出資金	20
資本剰余金	292
繰延ヘッジ損益	△7

19年度末繰越欠損金	△4,214
当期総利益	284
	△3,929

(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20事業年度損益計算書(機構全体)

(単位:億円/単位未満切捨て)

(費用の部)		(収益の部)	
譲渡原価	2,968	賃貸住宅業務収入	6,455
既成市街地	813	〔うち家賃収入 施設賃貸料収入 共益費収入 諸収入〕	5,695 321 301 137
市街地特別	2,130		
(うち敷地譲渡)	1,905		
	(27.7%)		
減価償却費	788		
賃貸住宅	776		(7.3%)
財務費用	2,379		
支払利息	2,373		
(うち賃貸住宅)	2,185		(22.2%)
業務費		既成市街地整備改善業務収入	
一般管理費	3,284	703	(6.6%)
(譲渡原価、減価償却費を除く)		(うち敷地譲渡)	340
管理業務費	2,909	市街地整備特別業務収入	
(うち賃貸住宅)	2,639	2,061	
役職員給与等	110	(うち敷地譲渡)	1,789
	(30.6%)		(19.2%)
販売用不動産等評価損	382	政府補給金収益	11
	(3.6%)		(0.1%)
減損損失	303	補助金等収益	886
	(2.8%)	(うち国)	364
その他	334		(8.3%)
	(3.1%)	財務収益	274
当期純利益	284		(2.6%)
	(2.7%)	その他	332
			(3.0%)
合計	10,724	合計	10,724
	(100%)		(100%)

有利子負債  
13.7兆円



賃貸住宅  
76万戸  
↓  
収益全体の  
60%

# 経営改善計画(改訂後)の損益見込み

■賃貸住宅の安定した収益が、今後の収益の大きな柱

【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)
機 構 計		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	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

## ○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)
機 構 計		1,909 (400)	2,924 (585)	2,916 (583)	5,840 (584)	7,749 (530)
賃 貸 住 宅		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)

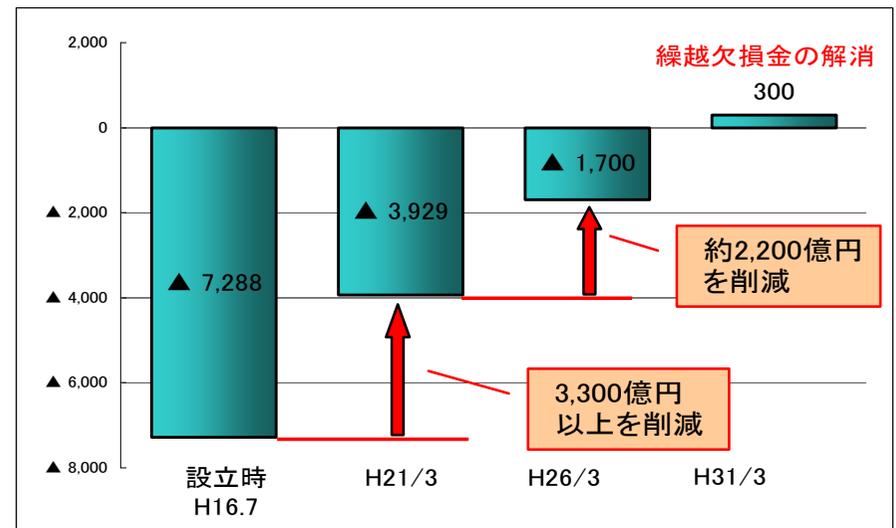
※( )は期間平均

## ○前提条件

■金利・地価変動リスク、賃貸住宅のストック再生・再編を加味

		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)

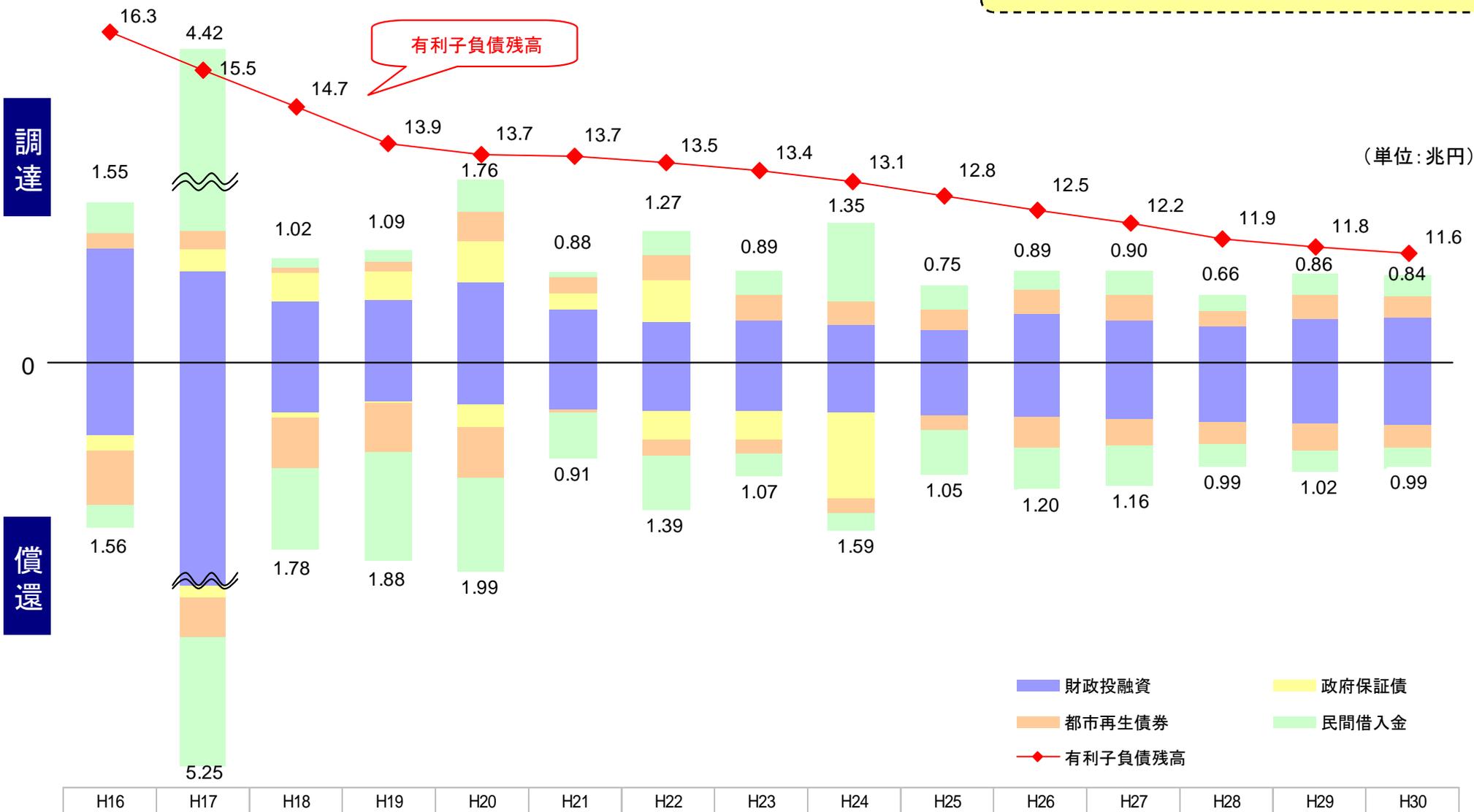
## ■繰越欠損金の解消見込み



# 調達額・償還額・有利子負債残高の推移(法人計)

経営改善計画ベース

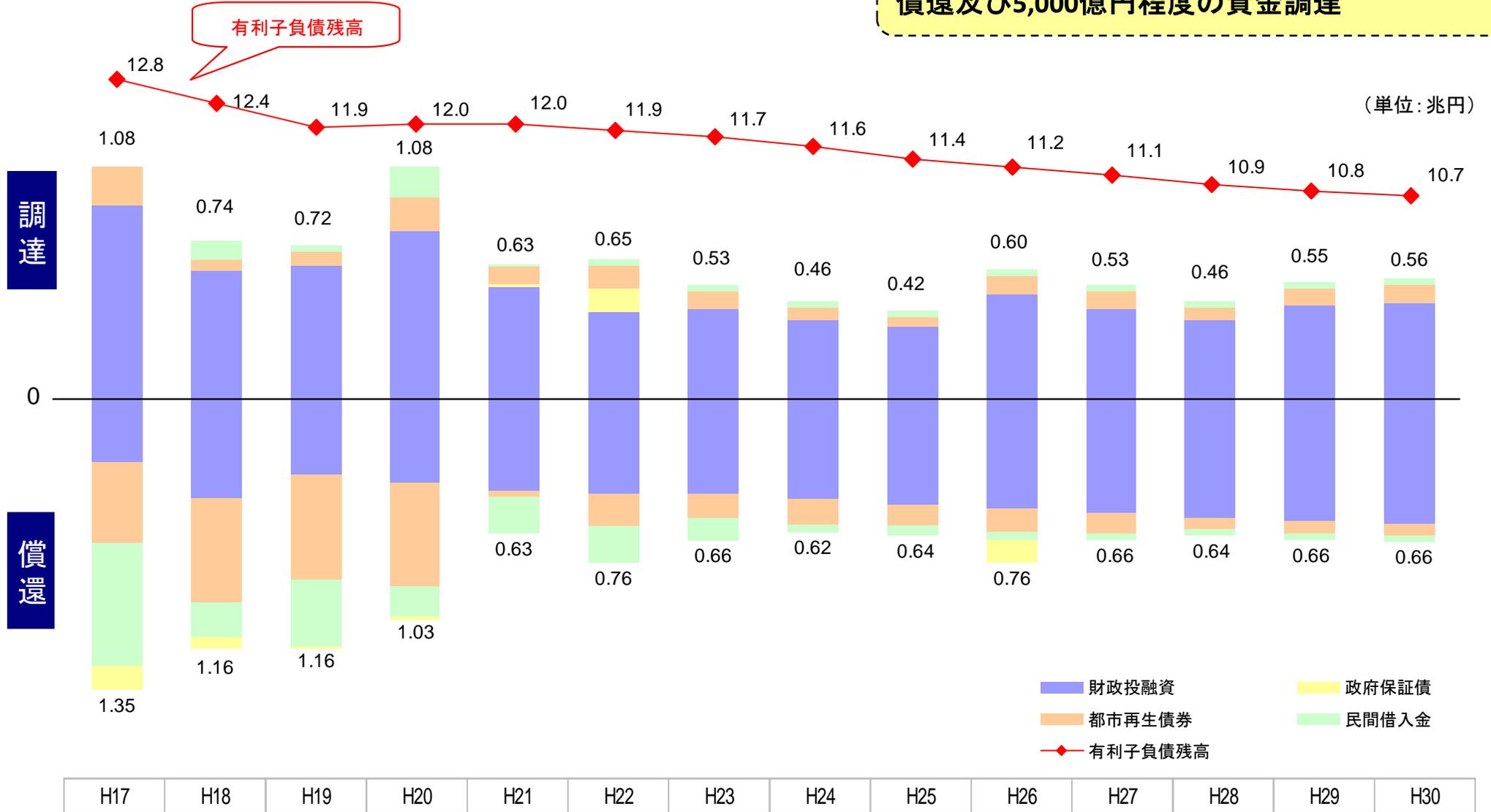
◇ 毎年、1兆円程度の資金調達



# 調達額・償還額・有利子負債残高の推移(都市再生勘定)

## 経営改善計画ベース

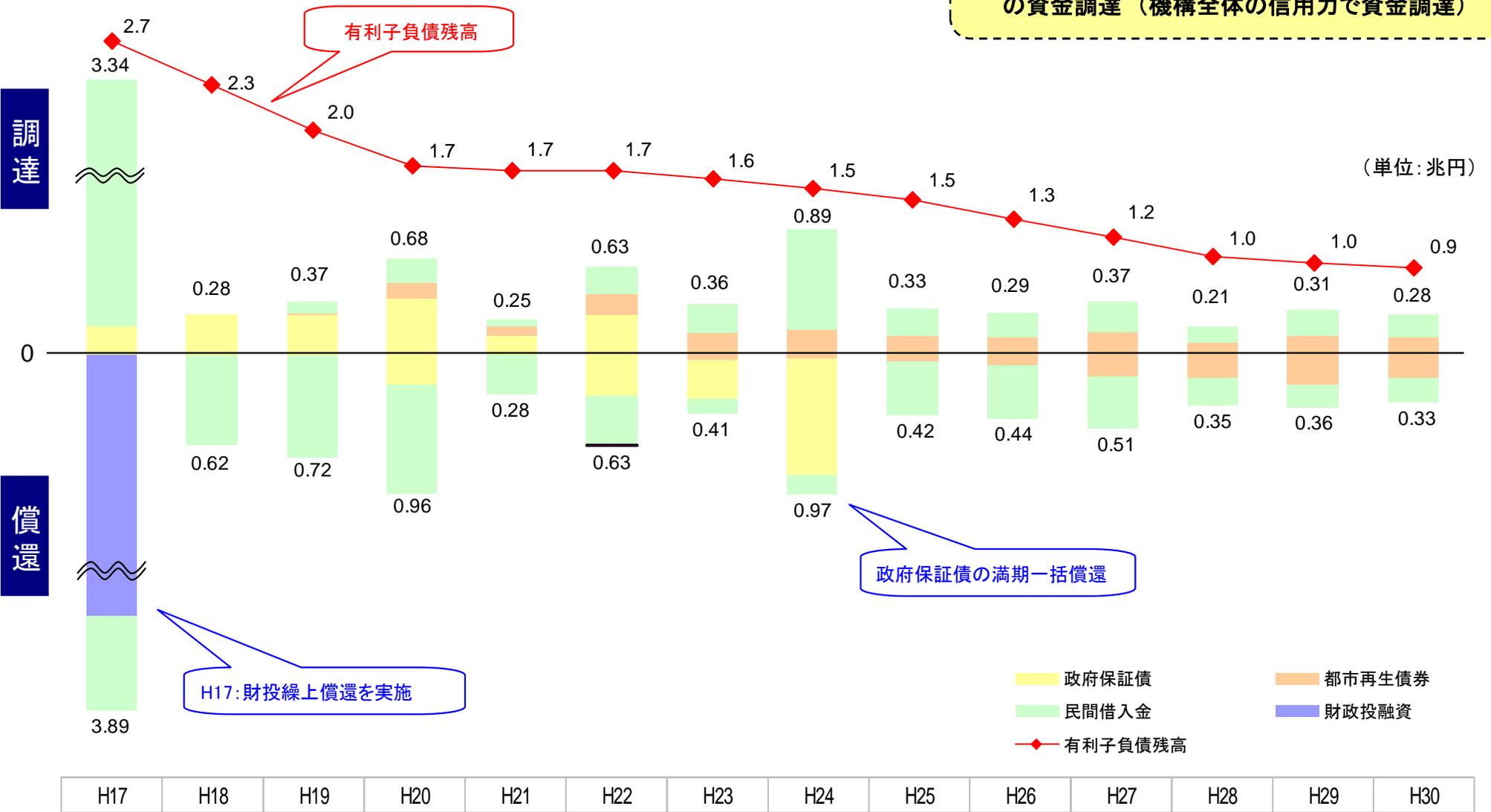
◇ 平成22年度以降、毎年6,000億円程度の元金償還及び5,000億円程度の資金調達



# 調達額・償還額・有利子負債残高の推移(宅地造成等経過勘定)

## 経営改善計画ベース

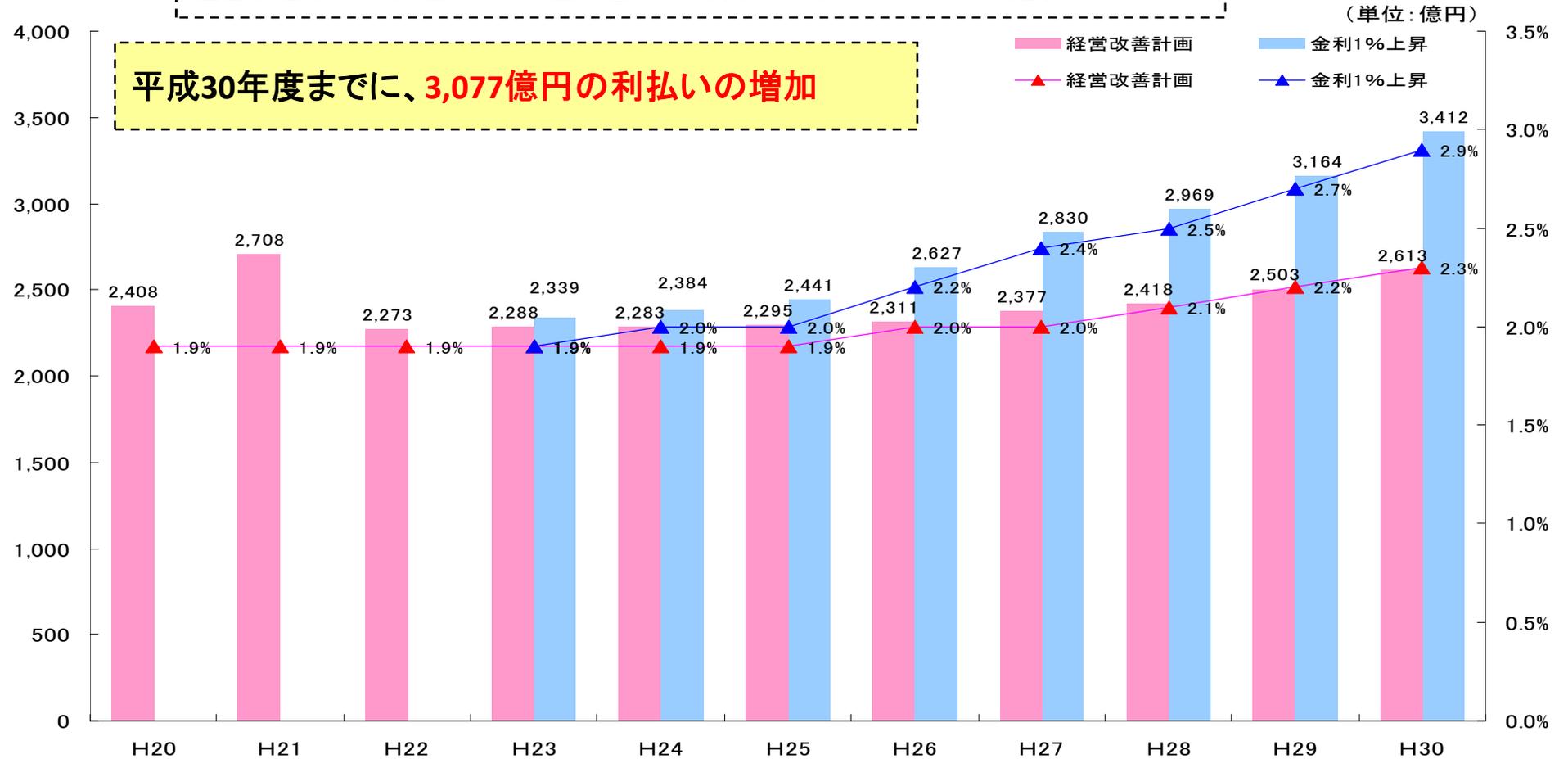
◇ 平成24年度の資金調達のヤマ(9,000億円程度)  
 ◇ 毎年4,000億円程度の元金償還及び3,000億円程度の資金調達(機構全体の信用力で資金調達)



# 支払利息推計(都市再生勘定)

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%

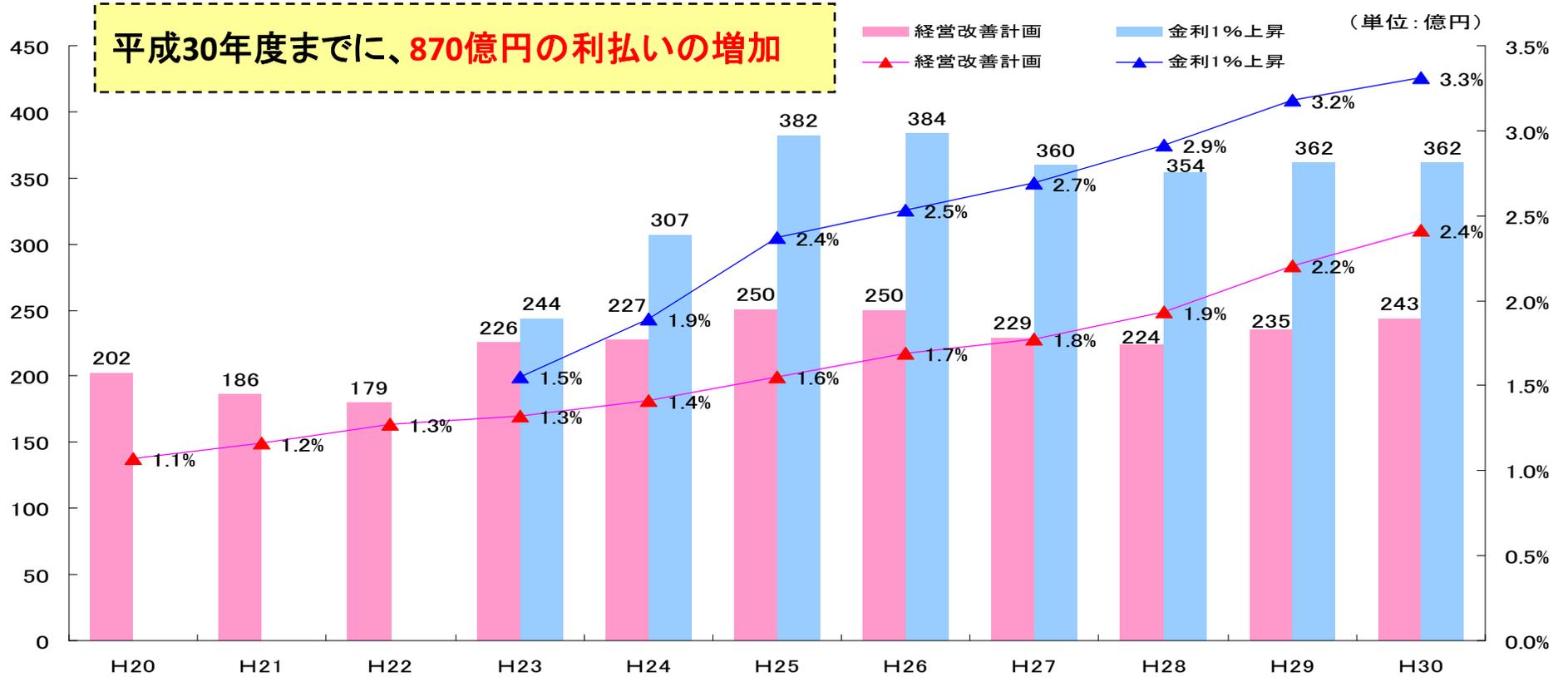
財投金利・・・理財局指示(政府保証債は+0.1%のスプレッドを付した金利)

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%

# 支払利息推計(宅地造成等経過勘定)

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



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%

## 事業の特性

- **長期間で投下資金を回収**する事業（賃貸住宅事業：建物への投下資金を70年で回収する経営モデル）  
※ 土地の借入金元本までも回収するモデルとはなっていない。
- **政策的賃貸住宅を供給**（総資産利益率は0.4%とほぼ収支均衡）
- **公益性の高いプロジェクト**を政策的に推進

## 財務の特性

- 約15兆円の資産は、ほぼすべて借入金により賄っている構造
  - ⇒ **財務コストの上昇リスク**を内包
  - ⇒ **毎年度多額のリファイナンス資金が必要**であり、**資金調達リスク**を内包

有利子負債残高(平成20年度末時点)

(単位:年、億円)

資金種別	都市再生勘定				宅地造成等経過勘定			
	残高	平均利率	平均残存期間	償還最終年度	残高	平均利率	平均残存期間	償還最終年度
長期借入金	112,831	1.98%	11.9	-	6,251	1.17%	1.6	-
財政融資資金	106,785	1.98%	12.4	H50	-	-	-	-
簡保資金	1,301	3.68%	2.0	H28	-	-	-	-
民間借入金	4,744	1.65%	2.2	H26	6,251	1.17%	1.6	H23
都市再生債券	6,955	1.35%	4.3	-	10,937	1.10%	3.4	-
政府保証債	-	-	-	-	9,600	1.06%	3.1	H24
機関債・公募債	6,938	1.34%	4.3	H36	1,312	1.43%	5.8	H30
その他	17	1.50%	2.0	H21	25	1.11%	2.8	H25
計	119,786	1.94%	11.4	-	17,188	1.13%	2.8	-
法人計	136,974	1.84%	10.4	-				

## 《財政融資資金の特性》

- ・ 調達期間: **超長期(30年)**の調達が可能
- ・ 調達金利: **固定・低金利の安定的な**調達が可能
- ・ 調達ロット: **国の財政投融资計画**により調達ロットが決定

## 《民間資金の特性》

- ・ 調達期間: **短期が中心**(超長期(30年)の調達が困難)
- ・ 調達金利: 市場の評価、金融機関の貸出スタンス等により**大きく異なる**
- ・ 調達ロット: **投資家のポートフォリオや信用力**に応じて金融機関が設定する与信枠により調達ロットが決定

- 償還が長期にわたり安定的に推移
- 毎年の調達ロットを低く抑えることができる  
⇒ リファイナンス・リスクが低減
- 国の財政事情や予算の制約を受ける

- コミットメントラインを設定すれば、当該範囲内で機動的調達が可能
- 償還期間が短いため、毎年の調達ロットが大きくなる  
⇒ リファイナンス・リスクが増大
- 金融市況が悪化した場合には資金確保が困難になるおそれ

# URの資金調達

## 都市再生勘定

### ◇ 財政融資資金 \*1

事業特性等を踏まえ、長期・低利で安定的な資金が必要なことから、所要資金の大部分を財政融資資金により調達

### ◇ 財投機関債・民間借入金

補完的な調達手段として、市場環境や資金需要等を踏まえ調達

調達実績 (億円)	H19		H20		H21	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
財政融資資金	6,176	86%	7,796	72%	4,282	86%
財投機関債	700	10%	1,588	15%	700	14%
民間借入金	309	4%	1,400	13%	0	0%
計	7,185	100%	10,784	100%	4,982	100%

## 宅地造成等経過勘定

### ◇ 公募債・民間借入金

市場環境や資金需要等を踏まえ調達

### ◇ 政府保証債 \*2

経過業務の早期撤退を踏まえ、資金調達を円滑に行うため、政府保証債により調達

(※H24までに償還を終えなければならないとされている)

調達実績 (億円)	H19		H20		H21	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
政府保証債	2,799	75%	4,001	59%	1,400	61%
公募債	200	5%	1,112	16%	900	39%
民間借入金	734	20%	1,700	25%	0	0%
計	3,733	100%	6,813	100%	2,300	100%

【調達金利等】 財政融資資金(30年・固定(10年金利見直し)) : 1.3% (H22.3)      政府保証債(3年・固定) : 0.4% (H21.8)  
 財投機関債・公募債(10年・固定) : 1.46% (H22.2)      民間借入金(2年・変動) : 1.057% (H22.2)

#### \* 1 財政融資資金

国債の一種である財投債の発行など国の信用等に基づき調達した資金を財源として、政策的な必要性がありながら、民間金融では対応が困難な長期資金の供給や、大規模・超長期プロジェクトの実施を可能とするための資金

※ 運用が財政融資資金法第10条で限定されており、特別の法律により設立された法人で国、第3号に規定する法人(法律の定めるところにより、予算について国会の議決を経、又は承認を得なければならない法人)及び地方公共団体以外の者の出資のないもののうち、特別の法律により債券を発行し得る法人として、財政融資資金を活用

#### \* 2 政府保証債

政府は、国会の議決を経た金額の範囲内において、都市再生機構の長期借入金又は債券に係る債務について保証できることが、都市再生機構法第35条及び同法附則第12条第9項に規定

※ 宅地造成等経過勘定における政府保証債については、平成24年度までにその償還を終えるものとされている

# 平成20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)

(資産の部)			(負債及び純資産の部)																
賃貸住宅資産	11兆6,710		長期借入金	10兆9,345															
<table border="0"> <tr> <td>土地</td> <td>8兆166</td> <td rowspan="3">}</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td>3兆2,881</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3,058</td> </tr> </table>	土地	8兆166	}	建物	3兆2,881	構築物	3,058			<table border="0"> <tr> <td>財政融資資金</td> <td>10兆5,603</td> <td rowspan="3">}</td> </tr> <tr> <td>民間借入金</td> <td>2,441</td> </tr> <tr> <td>簡保借入金</td> <td>1,301</td> </tr> </table>	財政融資資金	10兆5,603	}	民間借入金	2,441	簡保借入金	1,301		
土地	8兆166	}																	
建物	3兆2,881																		
構築物	3,058																		
財政融資資金	10兆5,603	}																	
民間借入金	2,441																		
簡保借入金	1,301																		
		(96.7%)			(90.6%)														
			都市再生債券等	3,579	(3.0%)														
			その他	3,596	(3.0%)														
仕掛不動産勘定・建設仮勘定	1,788	(1.5%)	純資産	4,227															
割賦等譲渡債権等	1,096	(0.9%)	資本金等	5,894	(4.9%)														
共通資産	1,152	(1.0%)	繰越欠損金	△ 1,666	(△ 1.4%)														
合計	12兆747	(100%)	合計	12兆747	(100%)														

# 平成20事業年度損益計算書(賃貸住宅部門)

(単位:億円/単位未満切捨て)

(費用の部)		(収益の部)	
減価償却費	776 (11.8%)	賃貸住宅業務収入	6,455
財務費用	2,188 (33.3%)	うち家賃収入	5,695
業務費(修繕費、公租公課等) 一般管理費 (譲渡原価、減価償却費を除く)	2,745 (41.8%)	施設賃貸料収入	321
減損損失	266 (4.1%)	共益費収入	301
その他	41 (0.6%)	諸収入	137
当期純利益	551 (8.4%)	政府補給金収益	11 (0.2%)
合計	6,570 (100%)	補助金等収益	37 (0.6%)
		財務収益	13 (0.2%)
		その他	52 (0.7%)
		合計	6,570 (100%)

うち支払利息 2,185  
債券発行費 3

うち管理業務費 2,639  
管理費 403  
修繕費 1,254  
公租公課 453  
共益費 296  
土地等借料 134  
役職員給与等 63

うち役職員給与等 10

	減収額
継続家賃改定の激変緩和措置	▲34億円
家賃改定減額措置	▲12億円
高優賃減額措置	▲36億円
建替特別減額措置	▲37億円
建替一般減額措置	▲20億円

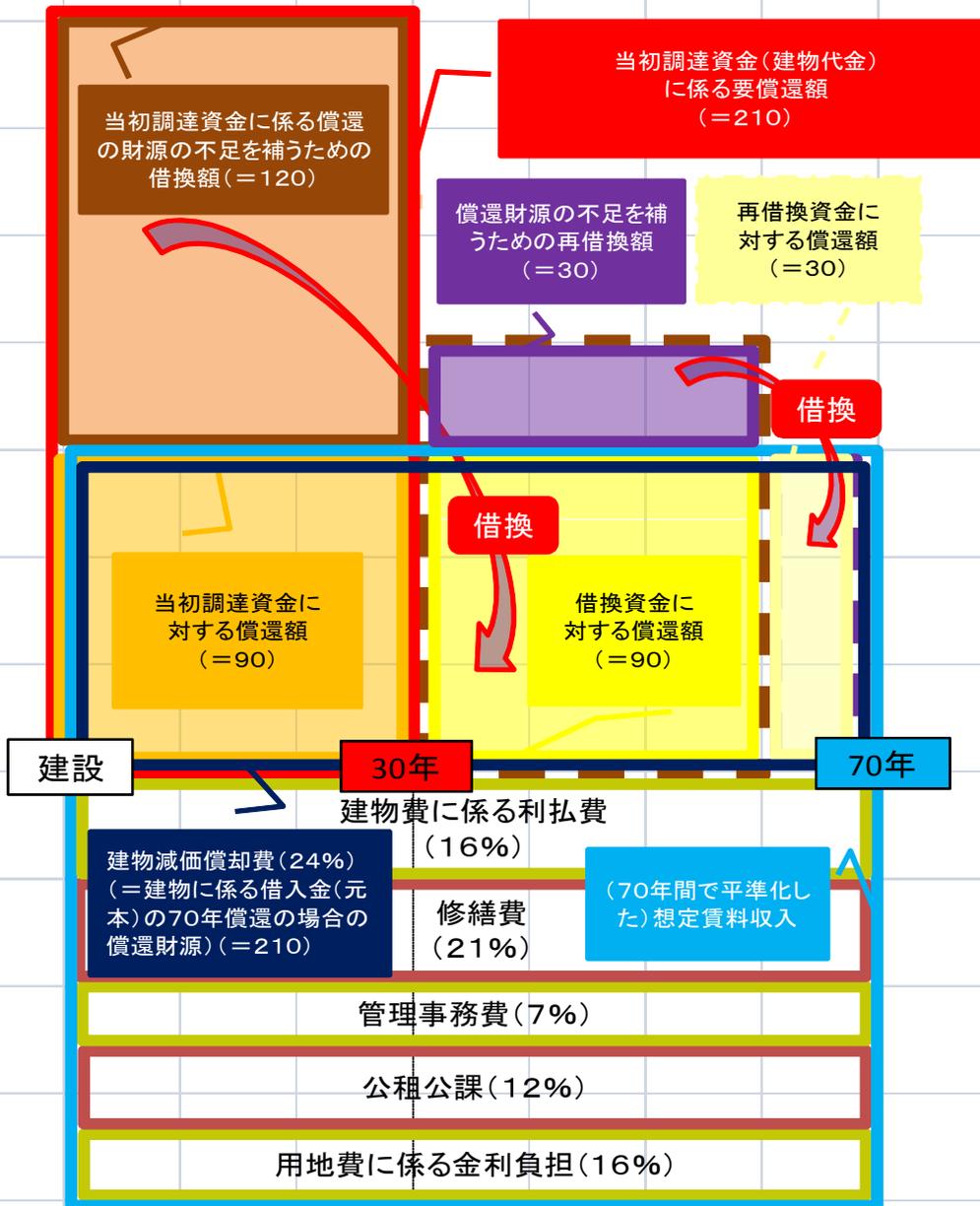
	補助金等の額
家賃改定減額措置	10億円
高優賃減額措置	15億円
建替減額措置	13億円

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 12

# 賃貸住宅の事業スキーム

## <建物>



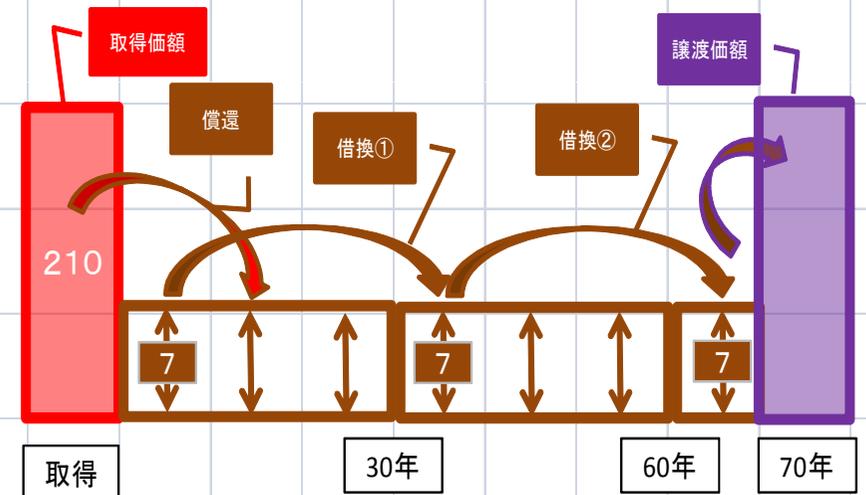
### 【モデルにおける前提条件】

- 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

# 平成20事業年度損益計算書(都市再生部門)

(単位:億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
譲渡原価	813		既成市街地整備改善業務収入	703	
〔うち敷地譲渡〕	357		〔うち敷地譲渡〕	340	
施設等譲渡	455		賃貸料収入	140	
			施設等譲渡収入	215	
			諸収入	7	
		(63.0%)			(54.5%)
減価償却費	5	(0.4%)			
財務費用	121	(9.4%)	補助金等収益	328	
業務費(修繕費、公租公課等)					(25.5%)
一般管理費	47	(3.7%)			
(譲渡原価、減価償却費を除く)					
販売用不動産等評価損	55	(4.3%)			
減損損失	10	(0.9%)	財務収益	149	
その他	103	(8.1%)	〔うち割賦利息収入〕	145	
〔うち受託費 97〕					(11.6%)
当期純利益	132	(10.2%)	その他	108	
			〔うち受託収入〕	93	
					(8.4%)
合計	1,289	(100%)	合計	1,289	(100%)

うち支払利息 121

うち管理業務費 38

管理費 4  
修繕費 8  
公租公課 14  
共益費 8

役職員給与等 2

うち国 104  
地方 223

# 平成20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。

(資産の部)			(負債及び純資産の部)			
既成市街地整備改善資産	2,594	(21.8%)	長期借入金			
			3,760 (31.6%)			
仕掛不動産勘定 建設仮勘定			都市再生債券等			
	4,735	(39.8%)	3,376 (28.4%)			
割賦等譲渡債権等			その他			
	4,446	(37.4%)	2,223 (18.7%)			
			純資産	資本金等	3,527	(29.7%)
共通資産	113	(0.9%)	2,530	繰越欠損金	△ 997	(△ 8.4%)
合計	1兆1,890	(100%)	合計		1兆1,890	(100.0%)

# 平成20事業年度損益計算書(宅地造成等経過勘定(ニュータウン部門等))

(単位: 億円/単位未満切捨て)

(費用の部)			(収益の部)		
譲渡原価	2,130		市街地整備特別業務収入	2,061	
〔うち敷地譲渡 施設譲渡〕	〔1,548 582〕		〔うち敷地譲渡 賃貸料収入 施設譲渡収入 諸収入〕	〔1,789 200 60 11〕	
		(74.3%)			(71.8%)
財務費用	63	(2.2%)	補助金等収益	520	(18.1%)
業務費(修繕費、公租公課等)			財務収益	54	(1.9%)
一般管理費	148	(5.2%)	その他	129	(4.6%)
(譲渡原価、減価償却費を除く)			〔うち受託収入 92〕		
販売用不動産等評価損	319	(11.1%)	当期純損失	103	(3.6%)
減損損失	19	(0.7%)			
その他	187	(6.5%)			
〔うち受託費 93〕					
合計	2,868	(100%)	合計	2,868	(100%)

うち支払利息 61

うち管理業務費 103  
〔管理費 43  
修繕費 12  
公租公課 38〕  
役職員給与等 22  
貸倒引当金繰入額 10

うち国 224  
地方 295

うち割賦利息収入 38  
配当金収入 12

# 平成20事業年度貸借対照表(宅地造成等経過勘定(ニュータウン部門等))

(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	7,043	長期借入金	6,500
〔販売用不動産 賃貸用不動産〕	〔842 6,200〕	〔民間借入金〕	〔6,251〕
	(34.2%)		(31.5%)
仕掛不動産勘定 建設仮勘定	1兆1,118	都市再生債券等	1兆937
〔市街地特別〕	〔1兆1,086〕		
	(53.9%)		(53.1%)
割賦等譲渡債権等	1,489	その他	3,573
〔市街地特別 分譲特別〕	〔1,183 305〕		
	(7.2%)		(17.3%)
その他	962 (4.7%)	純資産	資本金等 869 (4.2%)
		△ 396	繰越欠損金 △ 1,266
			(△ 6.1%)
合計	2兆614 (100%)	合計	2兆614 (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 937
民間借入金	6,251
計	1兆7,188
無利子借入金	249

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683億円のうち、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396億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	683	6,757	6,361
経過	▲398	▲396	0
機構計	284	6,361	6,361

資本金等	869
政府出資金	876
繰延ヘッジ損益	△7

19年度末繰越欠損金	△3,256
当期総利益	1,990
	△1,266