

独立行政法人改革において 指摘されたリスクの発現状況について

国土交通省 住宅局
令和5年6月

独立行政法人都市再生機構の改革について

都市再生機構（UR）改革の狙い

「民業補完の徹底」と「財務構造の健全化」とを両立させ、URが本来担うべき役割を果たしていけるようにする

行政改革推進会議独立行政法人改革等に関する分科会 第4WG報告書（H25.12.18）のポイント

民業補完の観点も踏まえ、今後のURの役割を明確にする。

【賃貸住宅事業】

- 中堅勤労者向けの大量の住宅供給、都心居住推進という政策目的は終了。
- 規模を計画的に縮小する前提の下、既存団地において、高齢者等への住宅セーフティネット機能を果たす。

【都市再生事業】

- 大都市の都市再生を進めるとともに、人材、ノウハウが不足する自治体と連携し、地方都市の再生を提案・コーディネートする役割が期待される。

【ニュータウン事業】

- 平成26年度以降に残る工事を早期に完了させるとともに、損失の最小化に努めながら、平成30年度までの供給・処分完了に向け取り組む。

【災害復興事業】

- 復興事業のピークを迎える時期に最優先業務として取り組むために、体制強化・所要人員の確保が必要と予想される。

直面する財務上の課題を乗り越え、財務構造の健全化を図る。

- 事業資金のほとんど（約13兆円）を有利子負債に依存し、設立時に計上した繰越欠損金も残存。
- 金利上昇、人口減少による家賃収入の下落、老朽化など深刻なリスクに直面

多額の負債を可能な限り早期に削減することが不可欠であり、徹底した経営健全化策によりキャッシュフローの最大化を目指す

10年後の平成35年度（令和5年度）に、その時点におけるリスクの発現状況等を踏まえ、改革案について、検証・見直しを行うことが適当

独立行政法人改革等に関する基本的な方針 （H25.12.24閣議決定）（UR関連部分抜粋）

- 中期目標管理型の法人とする。
- 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（平成19年法律第112号）の趣旨も踏まえ、急速な高齢化が見込まれる地域に存する団地について、本法人の経営を悪化させないよう留意の上、福祉医療施設の誘致等を推進する。
- 東京都心部の高額賃貸住宅（約13,000戸）については、平成26年度から順次、サブリース契約により民間事業者へ運営を委ね、将来的に、賃貸住宅事業の経営の過度な負担とならない限り、売却する。
- 居住者の居住の安定に配慮した上で、定期借家契約の活用等により収益性が低い団地の統廃合等を加速する観点から、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」に基づく具体的な実施計画を平成26年度中に策定する。
- 平成26年から、稼働率など需給の状況に応じた募集家賃の引下げや引上げを機動的かつ柔軟に行うとともに、平成27年度中に継続家賃の引上げ幅の拡大等の家賃改定ルールの見直しを行い、適切な家賃収入を確保する。また、低所得の高齢者等に対する政策的な家賃減額措置について、公費で実施することを検討し、平成26年度中に結論を得る。
- 都市再生事業について、開発型SPC（特別目的会社）の活用など民間との連携手法を多様化することにより、民間支援を強化するとともにリスクに見合った適正な収益の確保を図る。
- ニュータウン事業について、平成25年度までに完了しなかった工事を早期に完了させるとともに、地価動向等の市場環境の変化にも留意しつつ、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。
- 人員規模については、「独立行政法人整理合理化計画」（平成19年12月24日閣議決定）に基づき、平成25年度末において平成20年度末に比べて2割削減するとの目標は達成する見込みであり、東日本大震災に係る体制強化の必要性もあることから、当面、現在の水準は維持することとする。
- 関係会社について、役割や組織の在り方、本法人との契約の在り方について整理した上で、平成30年度までにその数を半減する。等

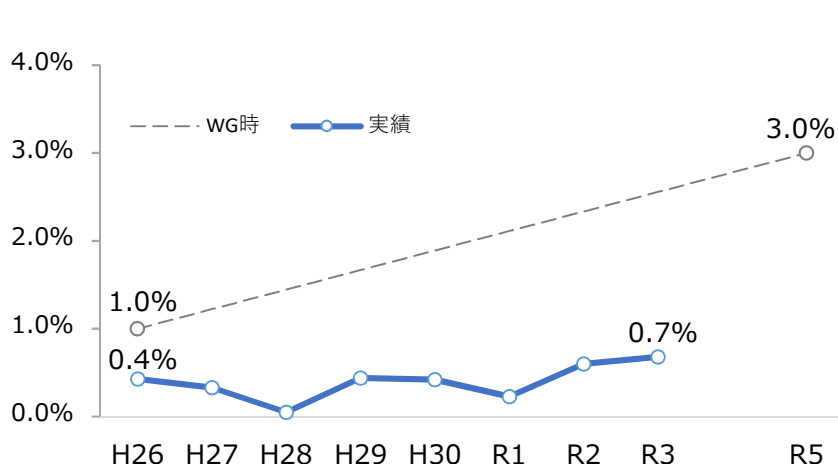
→総務省によるフォローアップで対応済み

金利の上昇による利払いの増加

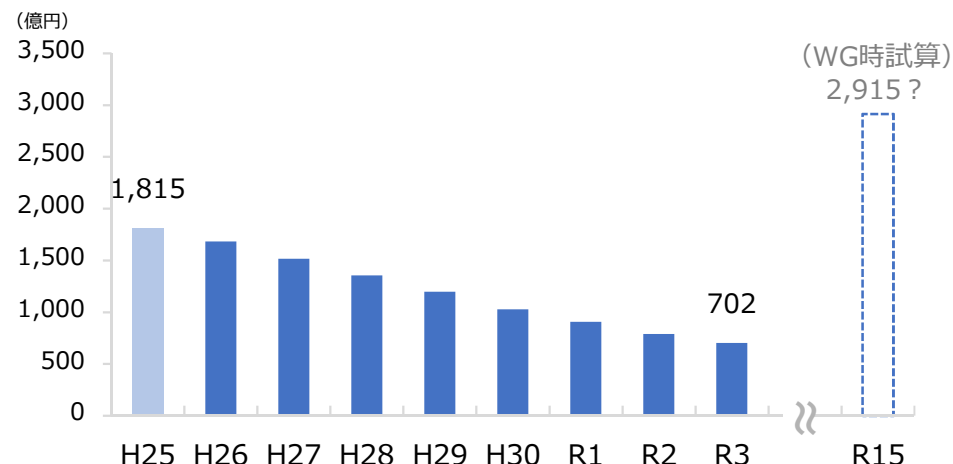
行政改革推進会議 独立行政法人改革等に関する分科会（第4WG）での指摘

「URは多額の有利子負債を抱え、毎年の支払利息が経常収益の2割を超える状況であり、金利上昇に対して極めて脆弱な財務構造となっている。（URの試算によると、今後10年で金利が2%上昇し、この水準が継続すれば、20年後の賃貸住宅部門の支払利息は1,100億円増）」

新規調達コスト（財政融資資金）の推移



支払利息（賃貸住宅）の推移



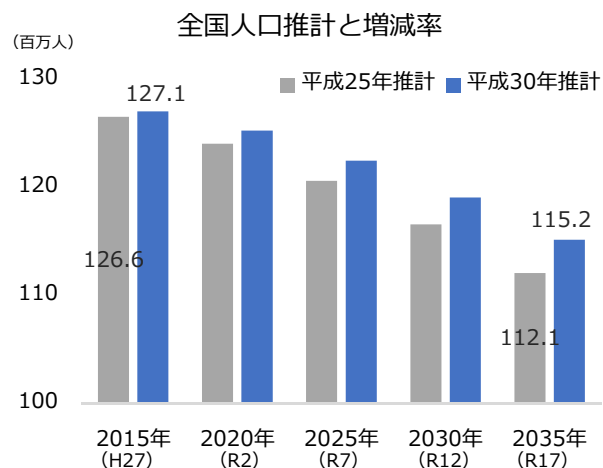
現時点におけるリスクの発現状況等

- ・ 低金利環境の継続により、新規調達コストは第4WG時の想定よりも低く抑えられている。
- ・ 新規調達コストの低減、有利子負債の前倒しでの削減により、支払利息についても第4WG時の想定より低く抑えられている。
- ・ ただし、長期金利の水準の上昇により資金調達コストは高まってきている点、多額の有利子負債（令和3年度末時点で約10兆円）を抱えている点からも、金利上昇のリスクは依然として大きい。

人口減少による家賃収入の下落

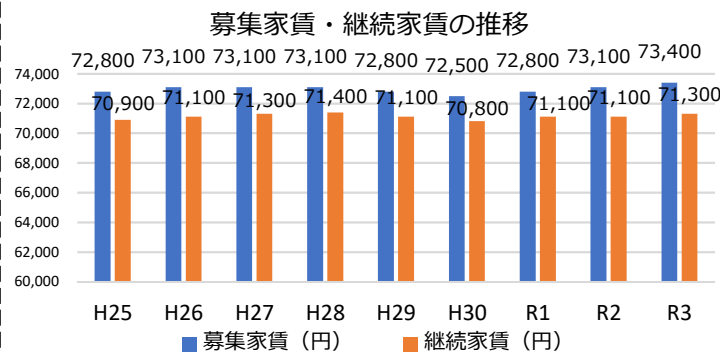
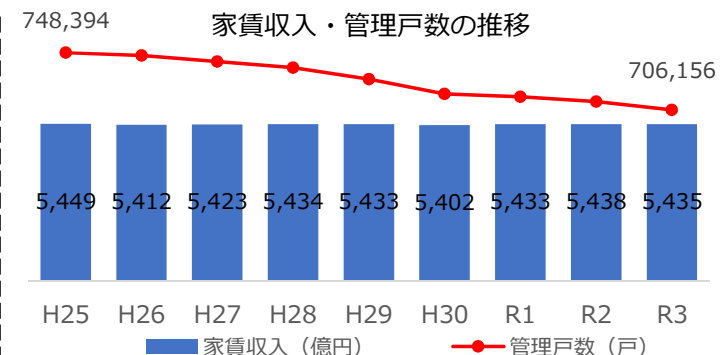
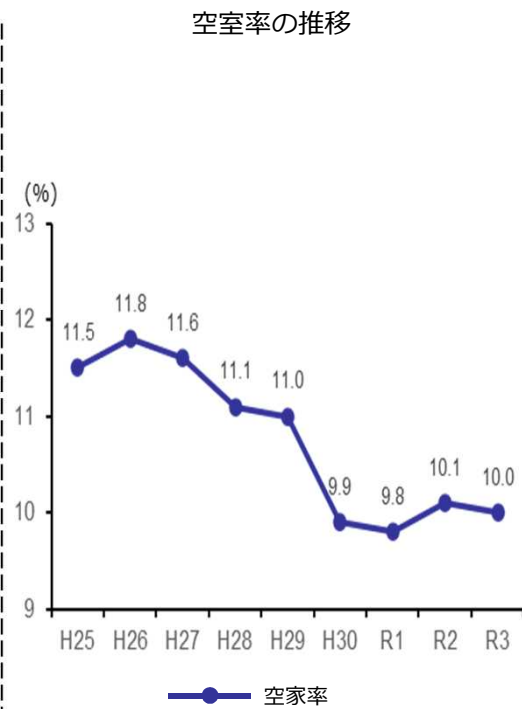
行政改革推進会議 独立行政法人改革等に関する分科会（第4WG）での指摘

我が国は人口減少時代を迎え、大都市部でも減少に転じてきていることから、中期的には平成32年の東京オリンピックが首都圏の需要を支えるであろうものの、長期的には、人口減少による需要面への影響がストックの過剰（空室の増加）と家賃の下落をもたらすことが懸念される。（URの試算によると、現在の家賃収入の減少傾向が継続すると仮定すれば、20年後の家賃収入は570億円減）



	推計	2025年		2035年	
		H30推計	H25推計	H30推計	H25推計
全国		-3.6%	-4.7%	-9.3%	-7.1%
東京		0.8%	-1.3%	-0.2%	-3.9%
神奈川		-0.8%	-1.5%	-2.0%	-4.5%
埼玉		-1.0%	-3.0%	-2.4%	-6.1%
千葉		-1.4%	-3.3%	-2.7%	-6.6%

(出典) 国立社会保障・人口問題研究所



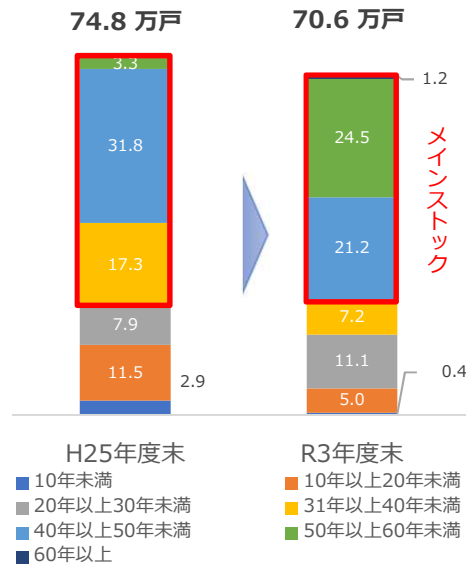
現時点におけるリスクの発現状況等

- UR賃貸住宅ストックの戸数は、平成26年度に比べて令和3年度末では約4万戸削減しているものの、家賃収入については、ストックの修繕や、機動的な家賃改定の実施、きめ細やかな在庫管理等の営業努力を通じ、**平成26年度と同等の家賃収入水準を維持**しており、**当初想定していた家賃の下落は発現していない**。

行政改革推進会議 独立行政法人改革等に関する分科会（第4WG）での指摘

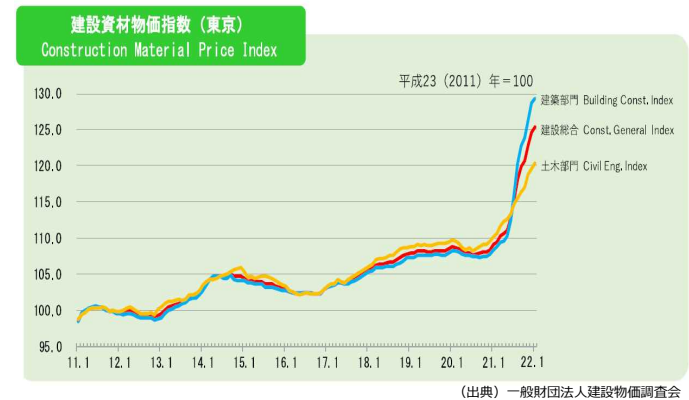
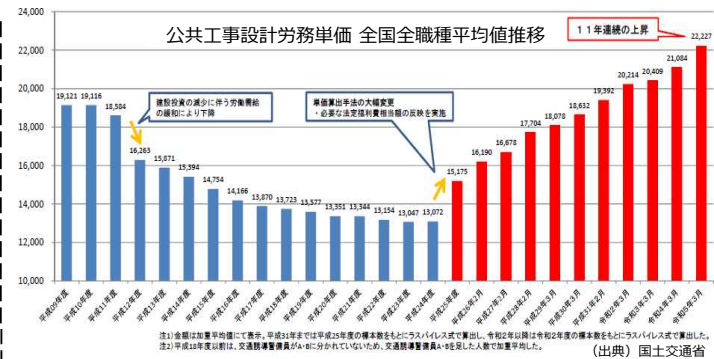
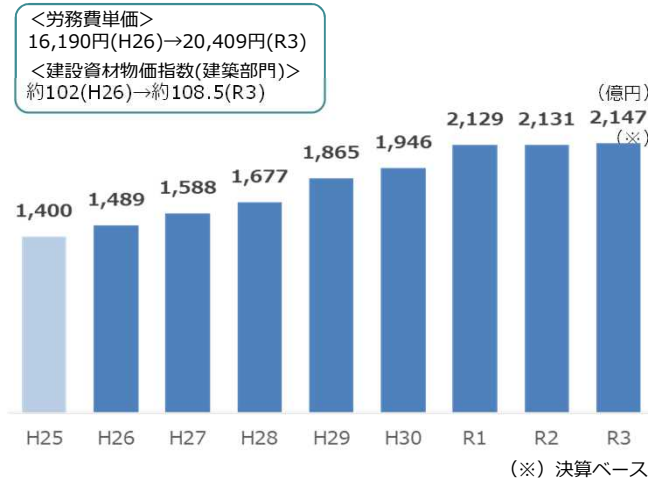
UR賃貸住宅は、約半数が築40年以上を経過し、ストックの大半が老朽化しており、経年劣化に伴う修繕費増加が懸念される。逆に、適正な維持管理等を行わなければ、空室の増加や家賃の下落につながる懸念がある。（修繕費の増加は中長期的にはストック再編や管理戸数縮減により相殺されるが、URの試算による当面の10年後の修繕費は50億円増）

管理開始年度別
 ストックボリュームの推移



- UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしを実現するため、適時・適切な修繕や耐震改修等を実施し、ストックの機能を維持
- 修繕費の執行にあたっては、発注方式の見直しや調達コストの適正化及び仕様の改善を実施し、効率化を図った

修繕費の推移



現時点におけるリスクの発現状況等

- 令和3年度における修繕費は平成25年度比で約747億円増となった。これには、当初想定していた「老朽化の進展に伴う増加」以外にも、労務費や資材価格の上昇、消費増税といった平成25年当時には想定されていなかった要因が大きな影響を及ぼしていると考えられる。

現時点におけるリスクの発現状況について(まとめ)

まとめ

①金利上昇による利払いの増加

…低金利環境が継続したことにより、新規調達コストが抑えられ、有利子負債の前倒し削減が実現

②人口減少による家賃収入の下落

…人口減少は従来の想定よりも緩やかなものとなっているほか、老朽化したストックを中心に管理戸数を削減しつつも、適切な修繕の実施や、きめ細やかな在庫管理を通じ、空室率の改善や家賃収入水準の維持を実現

③経年劣化による修繕費の増加

…当初想定されなかった労務費や資材価格等の上昇などもあって、修繕費は大きく増加

⇒現時点においては、従来想定したリスクが顕著に発現する状況とはなっておらず、ストックの収益性の維持・向上等を通じ、URの経営健全化が進みつつある

⇒一方、URは、依然金利上昇や人口減少に伴うリスクを抱えているほか、更なる労務費の上昇や資材価格の上昇などによる事業コストの増加リスクも懸念されることから、持続的な経営を維持するため、**引き続き、財務体質の改善に向けた取組が必要不可欠**