

# 第1回独立行政法人都市再生機構のあり方に関する検討会 経営分科会 議事要旨

## 1. 日時

平成22年4月2日（金）16:00～18:00

## 2. 場所

中央合同庁舎第3号館6階 都市・地域整備局局議室（618）  
（東京都千代田区霞ヶ関2-1-3）

## 3. 出席者（五十音順、敬称略）

石渡 進介、川本 裕子、清水 千弘、高木 勇三、辻 琢也、土居 文朗、  
森田 朗（分科会長）、山田 大介

## 4. 議事

- （1）分科会長の互選について
- （2）都市再生機構の経営について

## 5. 議事概要

- 経営分科会委員の互選により、森田委員が分科会長に選出された
- 都市再生機構の経営状況について事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。

主な質問・意見は次のとおり

- ・ 現実には70年償却という前提とは違う状態にあるにもかかわらず、これをレガシーとして受け継いできたことが、今の改革をやりにくくしている。
- ・ 数字のシミュレーションを行う際は、感度分析をすべきである。
- ・ 国のスタンスとして、国費を投入してでも住宅政策を推し進めていくか否かが明確でない。スタンス次第で選択肢が変わってくるので、この点を明確にする必要がある。
- ・ 最終的には検討会として方向性を示さなければならないので、出口を見据えた議論をして頂きたい。
- ・ この政策ならば可能といったシナリオをいくつか作成し、それぞれを比較・精査していく方法で検討を進めていきたい。
- ・ 法人税の課税対象ではない機構についての議論において、減価償却の話は意味がない。
- ・ 隠れた負債あるいは資産が欠けている部分がどの程度あるのかを把握しないと、どこを合理化し、何を売却するかなど具体的な検討を行うことができない。
- ・ 70年で減価償却する固定資産を50年で償却することで除却損が発生するが、このことが財投へ与えるインパクトをどのように把握しているのか。

- ・それぞれの事業、団地毎に見て、50年後の建替えまでに借りたお金を返済するという事業の資金繰りが上手くいくかどうかを判断する材料がない。
- ・セグメント情報をベースにして、まず、このようにすれば経営が出来るという手法の検証を行い、次に行えることの範囲を把握する必要がある。その際、財政支出を抑える、多少の財政負担を伴っても住宅行政の遂行を優先するなどの至上命題があれば、それに応じて金の使い方は異なってくることからその辺を整理して欲しい。
- ・これまでどんぶり勘定で都市部の利益で地方部の赤字の穴埋めをしてきたということ、70年という誰も責任を取れない期間を設定して、現状を維持してきたということがわかった。
- ・セグメントごとでは、どのくらい収支の見通しが立つのか。
- ・URとREITとを比較することにほとんど意味はない。
- ・民営化の際、スプレッドが上昇するというのは当たり前のことであり、そのことは民営化を阻む理由にはならない。
- ・いくつかのシナリオ（グッドカンパニーとバッドカンパニーに分ける・株式会社化する・現状維持）を提示し、そのシナリオをとるとどうなるかという形でとりまとめを行い、12兆円の借金をどのようにして資金調達するのか、欠損金をどうするのかについて整理すべきである。
- ・投資判断基準について、リスクを計画時にどのように考慮するのか。
- ・優良資産だけを売却することで議論を収束させてしまうと、財務省の宿舎、庁舎の売却、証券化の議論と同様に、国の財政負担の軽減にはつながらないのではないかと。
- ・もう少し早い段階で思い切った想定で、いくつか案を出した時に今のままの組織でいいのかということが初めて検討できるのではないかと。
- ・欠損金があること自体は本質的な問題ではない。
- ・機構へ移行する際に、賃貸住宅事業以外の評価損として計上された3.7兆円に見合う負債を賃貸住宅事業が負わされているのではないかと。
- ・機構には、他の独法にはない非常に特殊な経緯で設立された子会社が多数存在する。独法という組織ゆえ、民間ならアウトソーシングで済む業務委託を入札で行わなければならない、経営グループ全体として合理的でない歪な構図である。この点を今後どうしていくのか。
- ・平成25年には3,200人体制になるとのことだが、これは団塊世代の退職による自然減によるものであり、今後担うこととなる業務によっては過小人員ということもありうるのではないかと。経営面から見ると、必ずしも「人員の削減＝善」ではない。関係会社の統合により、人材等のリソースを上手く活用することも可能ではないかと。
- ・今後何年毎に建替えを行って行く予定か。
- ・減価償却という点で見れば、事業の初期は赤字になりやすく、時間を追うごとに減価償却費が少なくなって収益が改善していくのが普通だと思われるが、機構の賃貸住宅事業では事業の初期の方が収益がよいのはなぜか。
- ・賃貸住宅の損益について、黒字団地・赤字団地それぞれについてその理由を教えてください。
- ・赤字団地が西日本に多く、東日本に少ないことに理由はあるのか。

- ・UR賃貸住宅の減価償却期間を70年とした経緯如何。
- ・URとREITの差異について、URには配当を要求するステークホルダーがないということが大きな背景にある。また、法人税が課されず節税効果もないことから、早く減価償却するインセンティブもない。
- ・政策コスト分析において、土地の値上がりや除却損については考慮していないとの理解でよいか。
- ・そもそもURにどのような政策を担わせるのか、住宅政策の中でどのような公的関与を行っていくのかといった議論の前提がある程度見えてこないと、どういう経営体がいいのかということに対する答えが導き出せない。
- ・収益率の良いものは民間に売却し、残った収益率の低いものについて何とか経営努力で繰越欠損金を減らしていくのか、あるいはまだ発見されていない問題点を明らかにすることによってURの経営を更に改善させるという方向に持って行くのか、目指す方向によってセグメント情報の活用の仕方は変わってくるのではないか。

以 上