

都市再生機構（UR）の改革について

行政改革推進会議独法分科会の下、URを専担で検討するWG（第4WG）を設置（座長：吉野直行 慶応義塾大学経済学部教授）し検討。12月18日（水）の第8回会合でWG報告書として了承。

URの問題点

1. 中堅勤労者向けの住宅供給、都心居住推進との政策目的は終了しており、都心のタワーマンションなどは民間と競合との批判がある。
2. 一方、居住者の高齢化・低所得化が進む中、これらの者に対するセーフティネットとしての役割を果たすことが要請されている。
3. 事業資金のほとんどを有利子負債（約13兆円）に依存する脆弱な財務構造であり、金利上昇、老朽化、人口減少などのリスクに直面している。

改革案のポイント

- 「民業補完の徹底」と「財務構造の健全化」とを両立させ、高齢者等への住宅セーフティネット機能等、URが本来担うべき役割を果たしていけるようにする。
- 賃貸住宅事業の収支改善策を早期に行い、その収益をもとに団地の統廃合を前倒しで実施。金利上昇等の影響が顕在化する時期であっても持続的な経営が確保できるよう時間軸をもって改革を行う。
- ①東京都心部のタワーマンション等の高額賃貸住宅（約13,000戸）について、平成26年度から順次、買取オプション付きのサブリースにより民間事業者に運営を委ね、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。

- ② 関係会社が行う賃貸住宅の修繕業務について、平成 26 年度からの 3 年間で平成 25 年度比 10% のコスト削減を図る。その達成状況を見極めた上で、UR との資本関係や業務の範囲等の 当該関係会社のあり方について平成 29 年度中に結論を得る。
- ③ 26 社ある関係会社を、役割や組織のあり方、UR との契約のあり方について整理の上、平成 30 年度までに 半減する。
- ④ 収益性が低い 団地の統廃合等 を加速する。
- ⑤ 急速な高齢化が見込まれる地域の団地について、UR 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。
- ⑥ 家賃設定方法を見直し、適切な家賃収入を確保する（継続家賃は維持しつつ稼働率等に応じ募集家賃を柔軟に設定する、等）。
- ⑦ 都市再生事業 について、開発型 S P C 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 適正な収益を確保する。
- ⑧ ニュータウン事業 について、民間営業力の活用等により、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。
- ⑨ 東日本大震災の復興支援 のための体制は確保する。

上記の改革案による賃貸住宅事業の経営改善効果

- ・ 20 年間で 1 兆円程度のキャッシュフローの改善
- ・ 有利子負債は 24 年度末 10.7 兆円→45 年度末 7.6 兆円と 3 兆円削減

改革の進め方

- 国土交通省・UR が、行革担当部局と連携しながら、5 年、10 年、20 年先を区切った経営改善計画を作成するとともに、民間のノウハウを採り入れた実施体制を構築し、着実に改革を推進する。
- 金利上昇や人口減少の影響と改革の成果が本格的に発現する 10 年後の平成 35 年度に、この改革案を改めて見直す。

(参考) URの概要と改革の経緯

URの概要

1. 主な業務

賃貸住宅事業：約 75 万戸の賃貸住宅を管理・供給（新規建設は既に停止）。

都市再生事業：土地の集約化・基盤整備等を実施。

災害復興事業：東日本大震災等の被災地の復興や都市の防災機能強化を支援。

ニュータウン事業：約 290 地区の住宅市街地を造成。現在土地処分の早期完了に向け取組。

2. 財務状況

バランスシート：資産 14.5 兆円（うち賃貸住宅 11.7 兆円）

有利子負債 12.7 兆円（うち財投 11.4 兆円）、繰越欠損金 2,100 億円

損益の状況：年間 400 億円～500 億円程度の黒字

UR改革の経緯

1. 平成 19 年の「独立行政法人整理合理化計画」では、当初、当時の渡辺喜美行革担当大臣が「URを民営化する」と打ち出したが、住民の反発や異論が相次ぎ、閣議決定は「3年後に結論を得る」とした。
2. 平成 22 年に、国土交通省の検討会が民営化の可能性を検討したが、「財投を活用して初めて成り立つビジネスモデルであり、現時点の民営化は多大な財政負担を招くため、困難」との結論（実際に一部物件を入札にかけたが、申込みは予定価格を大幅に下回り、不落。）。検討会は、むしろ、巨額の有利子負債というURの財務構造の脆弱性を懸念。
3. 平成 24 年に、当時の岡田副総理は、「平均家賃の高い団地を政府 100%保有の特殊会社に移管する」、「特殊会社は、将来民営化するものの、当面は、引き続き財投を活用し利益はURに無税で移転する」との案をとりまとめ。しかし、同案にも住民が反発したほか、特殊会社案は制度的にも実現困難。