

平成24年内閣府調査会に報告された KPMGの分析資料について

平成24年の内閣府「都市再生機構の在り方に関する調査会」の議論に供するため、内閣府が(株)KPMGに委託し、URの内部データ等から今後の収益改善方策等を検証。一定の前提のもとで将来推計を行い、組織再編の効果を試算したもの

平成25年10月18日
内閣官房行政改革推進本部事務局

本資料は、内閣府「都市再生機構の在り方に関する調査会」の検討に供するため、URによる20年間の将来推計を基礎に、事業動向や収益改善策等に関する検証結果を加味し、一定の前提条件を置いた試算により、企業経営分野を担う事業会社と運営改善分野を担う行政法人に分けて再編する検討スキームが成り立つか否かを検証したものである。

※ 試算における収益改善策は、時間的制約の中で民間の経営手法等を参考に織り込んだものであり、詳細な検討により更なる収益改善策が考慮され得る。

試算の前提条件

- URの平成22年度末の財務状況を起点として、賃貸住宅事業のうち、収益改善が期待できる337団地(注)について事業会社に再編されるものとし、後述の前提条件の下、平成24年度から平成43年度まで20年間の将来推計を行った。なお、再編初年度は、URの将来推計との比較から24年度としている。
- 事業会社は、企業経営分野の団地に係る資産を平成16年のUR設立時に時価評価された帳簿価額で移管。設立時の資本金を不動産業として求められる自己資本比率を目指す観点から2,600億円とし、資産と資本金との差額を負債とする(URの資本金および負債から左記額を減少した額を行政法人の資本金および負債とする)。設立に伴う初期費用については、非課税措置等を想定し、考慮しないこととする。
- 賃貸住宅事業にかかる行政法人の建物の減価償却期間は70年、事業会社の建物の減価償却期間は47年とする。
- 行政法人、事業会社ともに、現在のURにおける有利子負債の償還スケジュールに応じ順次必要な資金を新規調達するが、調達金利については、事業会社が公的な資金調達手法による低利・長期の資金を併用し現在の資金調達環境が継続するものと仮定し、これをベースに将来の金利上昇を見込んだ設定をする。
- 各事業で獲得されたフリーキャッシュを借入金の返済に充当するものとする。
- 行政法人の繰越欠損金及びNT事業で今後発生が避けられないと考えられる損失については、再編時の両法人の賃貸住宅事業の収益額比に基づく事業会社負担分を毎年度の利益を行政法人に移転することによって優先処理し、当該移転額については損金算入することとする。
- 上記以外の事業会社の利益に法人税等の課税(税率を38%に設定)が発生するものとする。

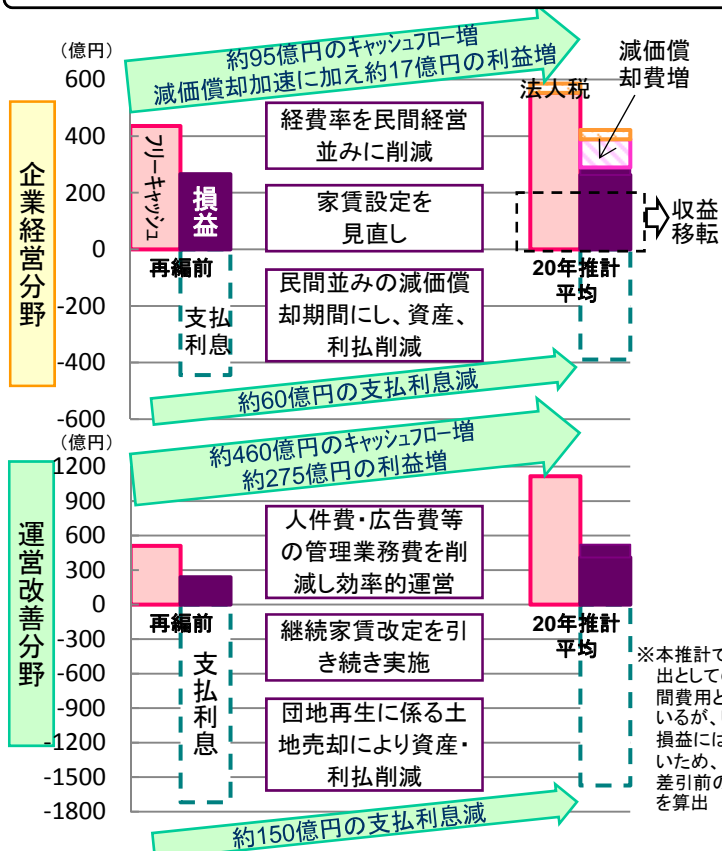
(注) 本調査では、高額賃貸物件等、企業的な経営手法を活用した事業運営により収益改善が期待できる団地の抽出を、以下の要件に基づいて実施
・平均家賃10万円以上の団地。ただし、①家賃減額措置対象世帯が多く入居する団地、②土地所有者への返還が予定されている団地については除外
上記の過程で抽出された企業経営分野の対象団地は337団地(約8.7万戸)、運営改善分野の対象団地は1,414団地(約67.3万戸)である

都市再生機構の将来推計に関する試算 試算の概要

独立行政法人都市再生機構の
在り方に関する調査会報告書資料
(平成24年8月28日)

- 事業会社については民間と同様の経費水準と減価償却等を実現、行政法人については広告費等の管理業務費、人件費等の削減と土地売却の促進等を実現することにより、賃貸住宅事業の毎年度のキャッシュフローは平成22年度実績に比べ平均約550億円、損益は平均約290億円改善と推計
- 有形固定資産の減価償却及び売却により両法人の総資産の合計は20年間で約2.9兆円減少(14.7兆→11.8兆円)と推計
- これらを通じて、両法人の純有利子負債は、20年間で約3.8兆円削減(13.0兆→9.2兆円)と推計

組織再編による賃貸事業のキャッシュフロー、収支改善効果

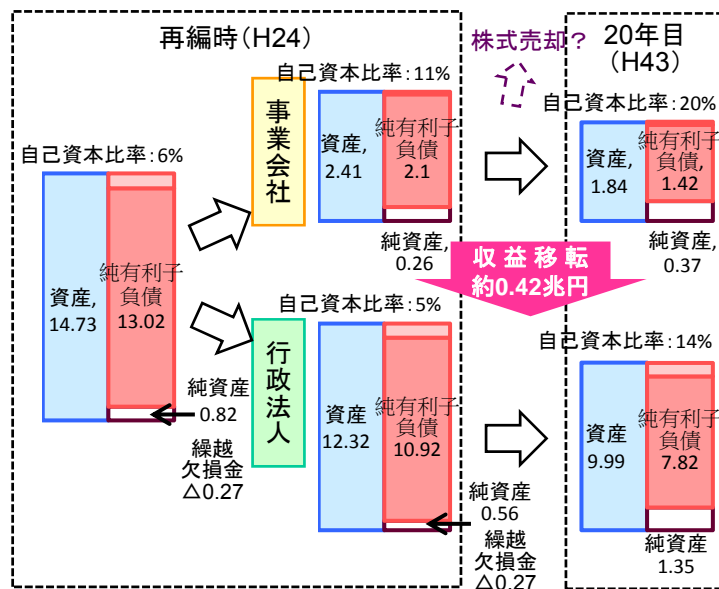


両法人のフリーキャッシュ(FCF)・損益累計

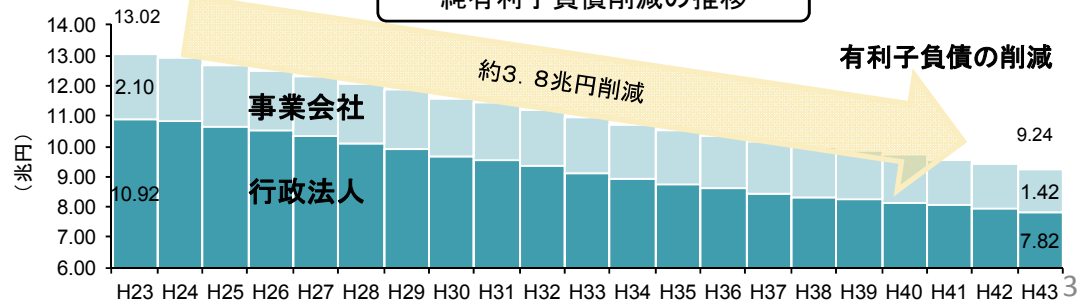
収益移転後のキャッシュフロー、損益の合計(兆円)		推計平均	累計
事業会社(賃貸) (企業経営分野)	FCF	0.03	0.69
	損益	0.01	0.11
行政法人 (賃貸(運営改善分野))	FCF	0.13	2.65
	損益	0.06	1.24
合計		FCF 0.16	3.10
		損益 0.04	0.79

両法人を合わせた
・累計フリーキャッシュは3.8兆円
・累計利益は0.9兆円

両法人のバランスシートの推移



純有利子負債削減の推移



○ニュータウン事業については、平成30年度終了による損失を見込
○都市再生事業については、段階的に事業の対象範囲が厳格化されており、平成25年度より工事開始、平成30年度以降に収益化を見込む想定新規地区は従来より低収益と見込