

# 都市再生機構の財務状況について

---

平成25年10月18日

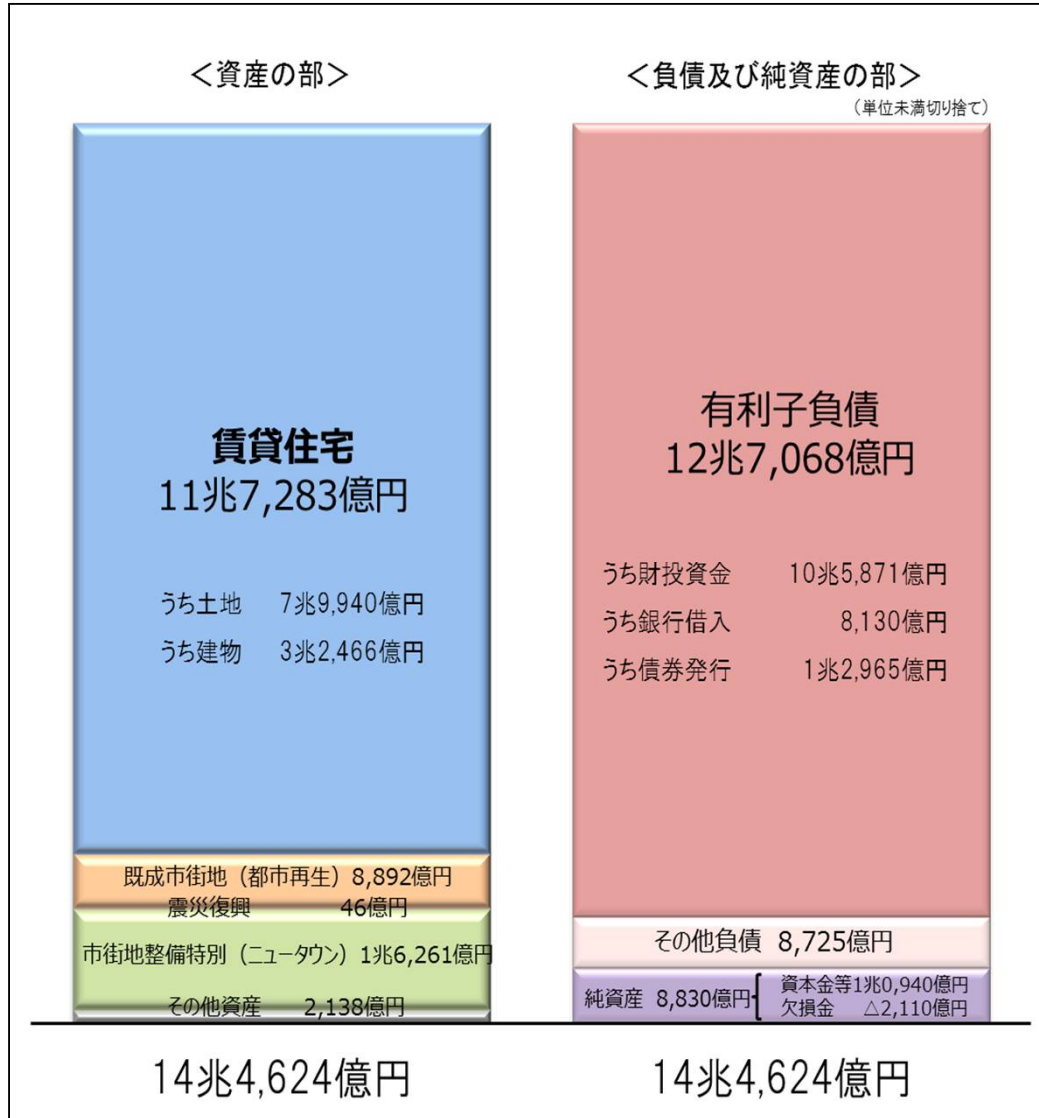
独立行政法人 都市再生機構

# 1-1 URの財務状況①（資産及び負債の削減状況）

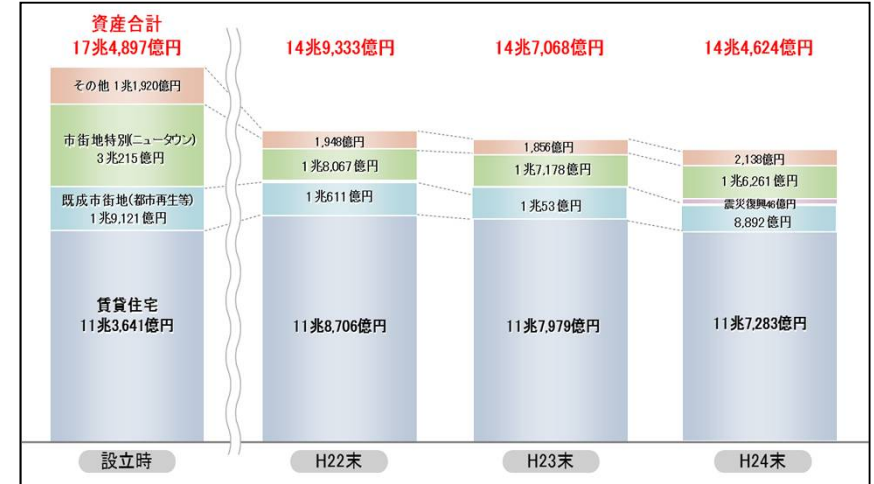
■資産及び有利子負債は、平成16年7月の機構設立以降、着実に削減。

- ✓ 資産：17.5兆円（機構設立時）⇒ 14.5兆円（平成24年度末）（約3兆円、約17%の削減）
- ✓ 有利子負債：16.3兆円（機構設立時）⇒ 12.7兆円（平成24年度末）（約3.6兆円、約22%の削減）

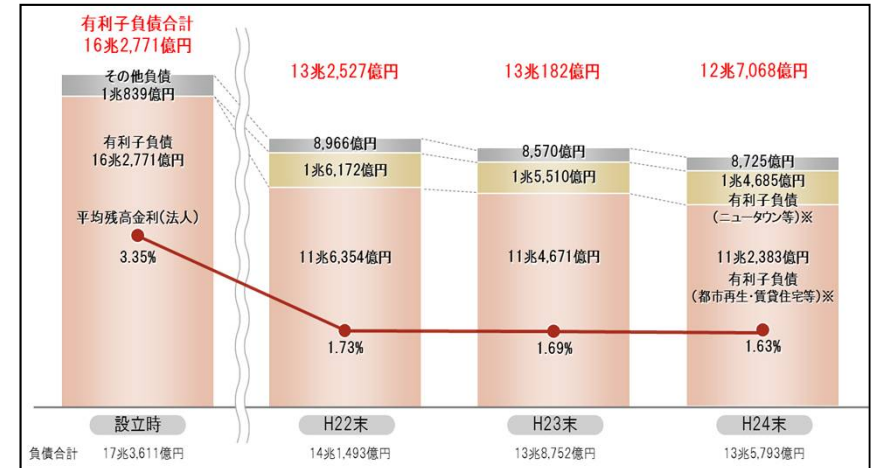
## <貸借対照表(平成24年度決算)>



## <資産の削減状況>



## <有利子負債の削減状況>

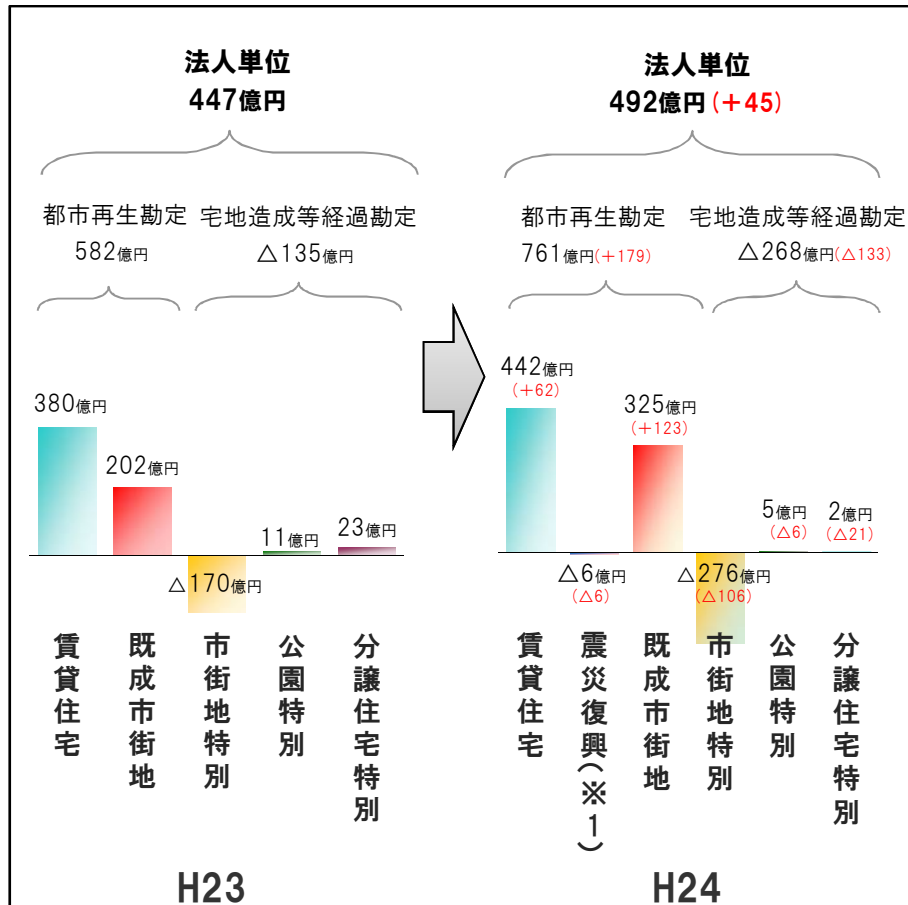


※都市再生・賃貸住宅等…都市再生勘定に該当するもの  
 ※ニュータウン等…宅地造成等経過勘定に該当するもの

# 1-2 URの財務状況②（セグメント別損益・繰越欠損金）

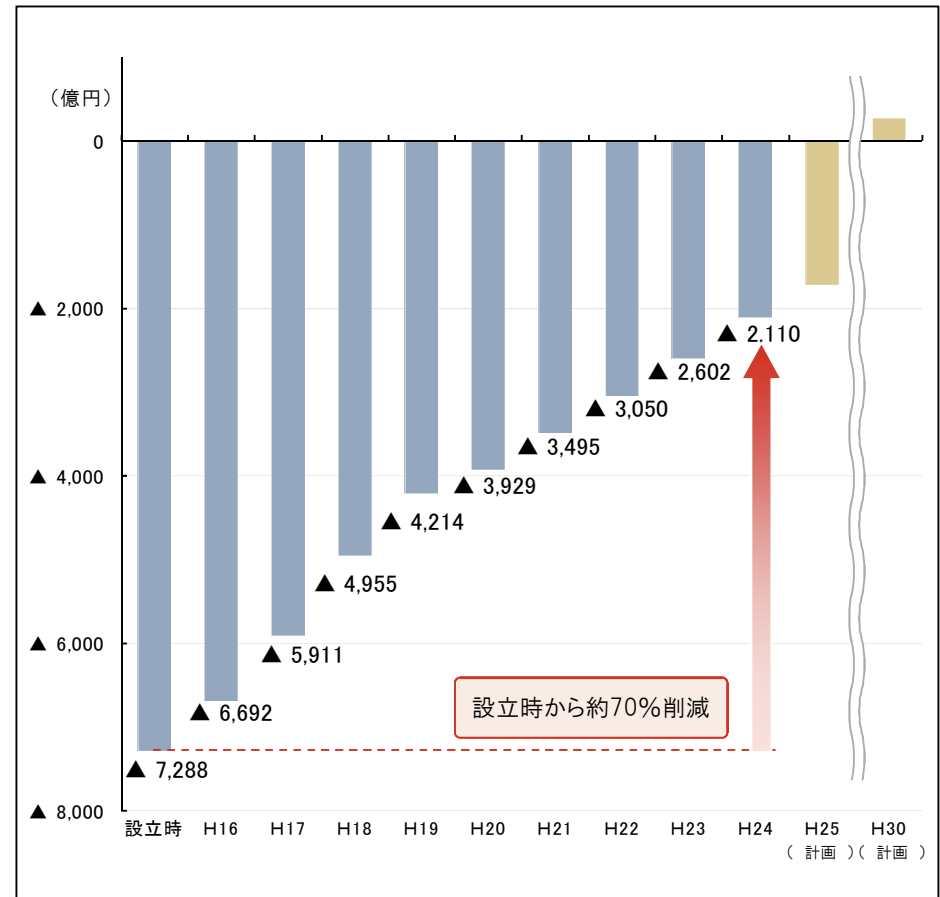
■安定した賃貸住宅経営を柱に着実に利益を計上し、機構設立時に約7,288億円あった繰越欠損金は、平成24年度末時点で約2,110億円まで削減（約5,200億円、約70%の削減）

セグメント別損益



(※1) 平成24年度より新設  
(※2) 単位未満切捨て

繰越欠損金

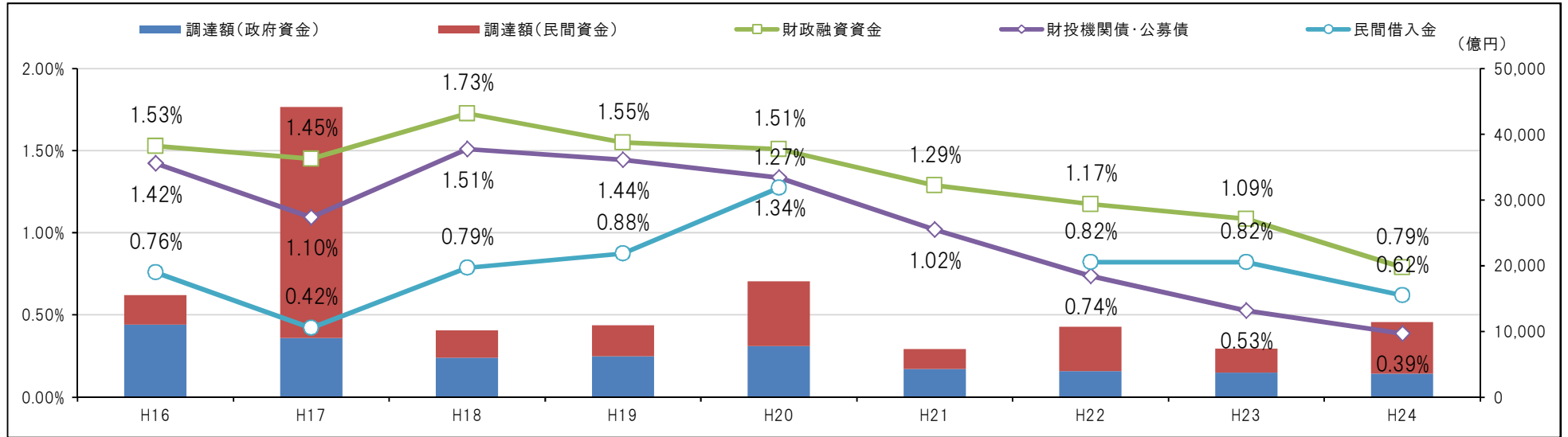


(※) 単位未満切捨て

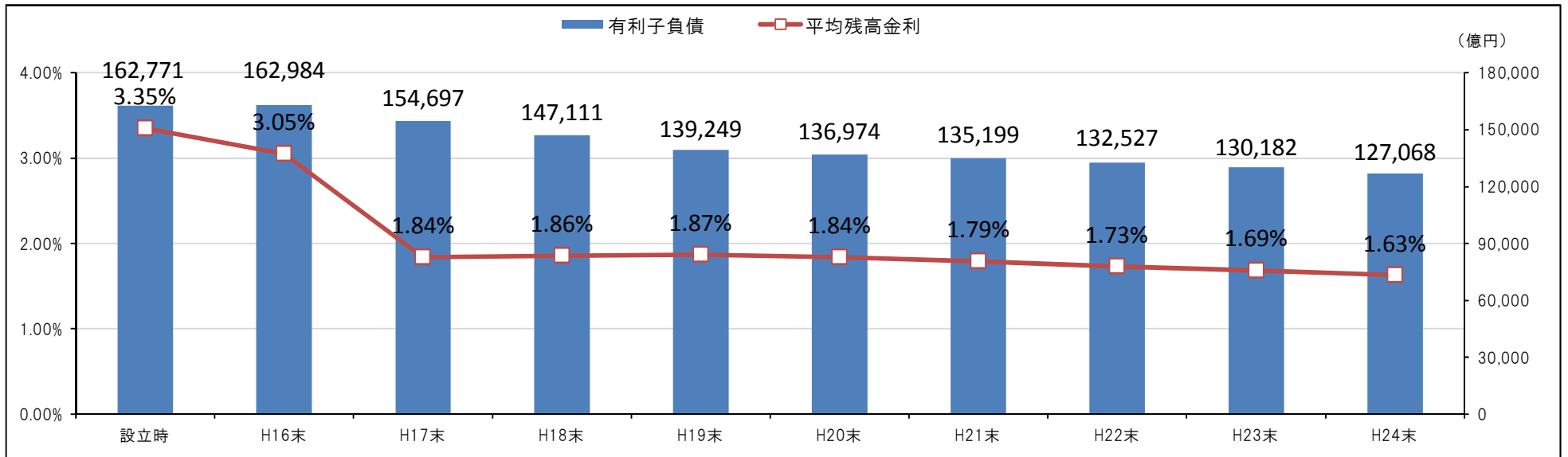
# 1-3 URの財務状況③（調達金利と平均残高金利の推移）

- URは、独立行政法人としての信用力や低金利の経済環境を背景として、低利で資金を調達
- 平成17年に行った財政融資資金の繰上償還以降、平均残高コストは着実に低下

＜新規調達金利の推移＞



＜平均残高金利の推移＞



## 2-1 これまでの経営改善に向けた主な取り組み

### 効率的な組織運営体制の構築

- 部門別執行管理(社内カンパニー制)の導入  
賃貸住宅、都市再生、ニュータウン等の区分を明確化し、部門別に経営管理責任者を設置(H23～)
- 団地・地区毎の個別管理体制の強化  
団地・地区ごとに団地マネージャー、エリアマネージャーを設置(H22～)、エリア経営センターの設置(H25～)
- エリア別の営業体制への改組  
ニュータウン宅地の営業体制を住宅・施設の用途別営業から広域営業(マクロ戦略)とエリア営業(地区戦略)体制に改組し、営業力を強化(H25～)

### 収益向上の取り組み

- 民間との連携による営業活動の強化  
賃貸住宅 — 家具メーカー(例:IKEA・MUJI)との連携による生活スタイルを意識した営業活動(H21～)  
ニュータウン — 宅建あっせん制度の活用、民間からの不動産営業経験の豊富な人材招聘(H25～)
- 資産の有効活用による収益改善  
定期借家契約の導入による建替え予定住棟の有効活用、駐車場等の団地内空きスペースを活用した民間事業者誘致

### コスト削減の取り組み

- 外部コンサルタントを活用した調達コスト削減(H24～)  
価格競争を促進する「総合評価方式」の見直し、価格交渉方式、リバースオークション方式の導入(H25～)
- 経営改善タスクフォース(H24～)  
若手職員による経営改善タスクフォースの設置や職員からのコスト削減等の経営改善策の募集など、職員の自発性、創意工夫を促す取り組みを実施

## 2-2 人員（常勤職員数）及び一般管理費削減に関する取組み

### 人員（常勤職員数）削減

（単位：人）

	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25 （削減目標）
常勤職員数	4,970	4,836	4,690	4,463	4,310	4,150	4,046	3,994	3,916	3,772	3,537	3,373	3,200
削減率 （対H13）	—	▲2.7%	▲5.6%	▲10.2%	▲13.3%	▲16.5%	▲18.6%	▲19.6%	▲21.2%	▲24.1%	▲28.8%	▲32.1%	▲35.6%

#### （参考）主な取組み内容

- 新規職員採用の抑制
- 人員削減に対応した組織の合理化・効率的配置
- 給与及び特別手当の引下げ等

### 一般管理費削減

（単位：億円）

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25 （削減目標）
一般管理費 （物件費）	130	102	95	94	94	105	92	85	84	84	84
削減率 （対H15）	—	▲21.5%	▲26.9%	▲27.7%	▲27.7%	▲19.8%	▲29.8%	▲34.6%	▲35.4%	▲35.4%	▲35.4%

#### （参考）主な取組み内容

- 宿舍の廃止による維持管理費の削減
- 事務所・倉庫の再編による維持管理費の削減
- 福利厚生費の削減
- 出張旅費の削減
- 研修センター廃止

## 2-3 保有資産売却の取組み

■機構発足以前から、継続的に保有資産処分への取組みを実施しており、共通資産(土地及び建物)は着実に削減

職員宿舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>機構設立時に2,119戸保有していたが、売却を進め、平成24年度末時点において、1,390戸まで削減(約34%削減)</li> </ul>
分室・保養所	<ul style="list-style-type: none"> <li>機構設立時に10施設保有していたが、平成22年度までに、すべて売却済</li> </ul>
事務所・倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>機構設立時に76件保有していたが、平成24年度末までに7件売却</li> </ul>
研修センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年7月に売却済</li> </ul>

### 共通資産(土地及び建物)の資産額の推移

