

独立行政法人改革等に関する分科会第4WG
第2回議事録

内閣官房行政改革推進本部事務局

○座長 それでは、ただいまから「独立行政法人改革等に関する分科会第4WG」の第2回目の会議を開催させていただきたいと思っております。

お忙しい中をお集まりいただきまして、どうもありがとうございます。

それでは、これから会議に入りたいと思っておりますが、私のお隣に、今日は後藤田内閣副大臣に御出席をいただいておりますので、一言御挨拶をお願いできればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○後藤田副大臣 皆様、どうもお疲れさまでございます。独法改革におきましては、委員の先生方に、大変お忙しい中、御議論いただいておりますので、本当にありがとうございます。私も内閣府は2回目でございますので、政務官時代、サラ金改革では吉野座長と市川さんと、あのときも同じメンバーだったので本当に偶然を感じております。

この独法改革、今までもいろいろな政権がありましたけれども、改革のための改革ではなくて、真に必要なものは必要だし、変えなければいけないところは変えなければいけない。その分別を皆様方にぜひ論理的にいろいろな御指導をいただきたいと思っております。

今日はUR側の政策的な役割をしっかりと聞きたいし、また、先生方にもそれに対していろいろな御意見をいただきたいと思っております。健全な財政の問題につきましても、どうやって健全化していくかということもそうですし、さまざまな観点からぜひ委員の先生にはまたご指導いただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○座長 後藤田副大臣、どうもありがとうございました。

それでは、議事に入らせていただきたいと思います。

今日は2つの議題がございます。1つ目が「URの政策的役割について」、2番目が「URの財務状況と今後の見通しについて」でございます。URの政策的役割については40分ぐらいで、後半の財務状況と今後の見通しを80分程度予定しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、最初の議題であります「URの政策的役割について」、第1回目の会合において委員の意見と過去の提言に関する関連の記述内容について事務局から簡潔に御説明をお願いいたします。

○事務局 資料1に即しまして御説明申し上げます。

まず、1枚目でございます。「URの政策的役割について」というテーマに関しまして、前回、先生方からいただきました意見を紹介させていただきます。

まず最初に、議論の優先順位、「議論の重点」の御意見といたしましては、巨額の債務をどう削減するかを優先すべきという意見と、URのミッションの再定義を優先すべきという意見があり、さまざまな意見がございましたが、その後、そのミッションは明確にしつつ赤字が解消できるように、ある程度の期間URに残しながら、なるべく民の力を使って収益を改善させていくダイナミックなトランジションが必要というような意見も示されてございます。

また、その下「官民の役割」でございます。これは、官民それぞれの長所を組み合わせ

ていくべき、他方、市場化テストについての検証も必要という意見がございました。

続きまして「賃貸住宅事業」についての役割でございます。これは、中堅勤労者向けの住宅供給という当初の役割が終了したというのは共通の御見解でございましたが、その後、その住宅セーフティネットの機能、あるいはコミュニティミックスの実験場といった役割を期待する意見と、全般的にはできるだけ民営化し、採算がとれるような体制にしていくべきという意見がございました。

また、次のページにかけまして、高額賃貸についてのところでございます。家賃10万円～20万円の賃貸は競業化という御意見もございました。他方、空室率の高いタワーマンションというのは民間と競業するという意見もございました。また財投をつぎ込んで引き続きやっていくべきものなのかという意見もございました。

続きまして「都市再生事業」についてでございます。ここに関しては、政策的テーマがめじろ押しだという見解、それから、都市政策の担い手として重要という意見がございました。また、方策といたしまして、SPCをつくるなど、民間とURとで利益を分け合うような仕組みを構築をという意見もございました。

また、総括的に、政策の期間を明確にし、終了時点で政策上赤字かどうかも含めてはっきりさせるべきという見解もございました。他方、市場家賃という形をとっている以上、全体がパブリックだとはなかなか言えず、公的なミッションはユニバーサルアクセスと復興というような意見もございました。

3ページからは、「政策的役割」というテーマに即しました近年のUR改革の提言に関する抜粋を示してございます。まず、昨年示しました内閣府の調査会、それから22年10月に示した国土交通省の「都市再生機構のあり方に関する検討会」の関連記述を抜粋しています。いずれの調査会、検討会も、URはさまざまな賃貸住宅を管理しているということ、それから、都市再生事業というのは、その時々都市政策における課題に対応する形でさまざまな事業に変化したということが書かれているところです。

また「課題」といたしましては、高度成長に伴う大都市圏の住宅供給という政策的役割は既に失われている一方で、組織が肥大化し、さまざまな事業を抱えて、全体に組織目的がわかりにくくなっているという課題がございます。

そうした中で、これまで実施する事業が民業圧迫にならないような見直しがなされてきたということを全般的に共通して掲げてございます。

なお、その中で、4ページをおあげいただければと思います。国土交通省のあり方検討会につきましては若干突っ込んだ記述がございます。

真ん中辺に「事業目的」というところがございますけれども、例えば「賃貸住宅事業」については、公的部門の役割は民間住宅市場の環境整備と補完。公的賃貸住宅は市場で良質な住宅を確保できない低所得者等に対するセーフティネット機能。他方、大都市圏の中堅勤労者向けの住宅供給は既に役割が終了。ストックは可能な限り逐次縮小して市場に委ねていくべきという意見。

一方で、大都市圏を中心に今後急増が予想される低所得の高齢者向けの住宅等の確保が住宅政策上重要な課題になっている。これに対しても、民間を対象にした制度的な対応によることを基本とすべきという意見があった一方で、多くの低所得高齢者が居住し、民間部門では供給が不足している高齢者向けの賃貸住宅の提供に機構が一定の役割を果たしている現状を即座に廃止すれば、高齢者の居住の場がなくなるおそれがあり、既存ストックの有効活用という観点からも低所得の高齢者向けの住宅を供給することが基本的役割という意見がございました。

というような関連記述がございます。

簡単でございますけれども、報告は以上でございます。

○座長 ありがとうございます。

引き続きまして「URの政策的役割について」、国土交通省から説明をお願いいたします。

○国土交通省 今日もよろしくをお願いいたします。

それでは、恐縮ですけれども、座って説明をさせていただきます。

資料2に基づいて説明申し上げたいと思います。実は前回、時間の関係で余り説明できなかったこともございますので、資料を既にごらんになっている先生方にはちょっとしつこいかなと思いますけれども、ちょっとお時間をいただいて説明させていただきたいと思っています。

それと、座長の運営で、どちらかというとなら形式的な議論よりは、突っ込んだというか、ざっくりばらんなことを申し上げたほうがむしろ先生方の検討のお役に立つかなと思っておりますので、紙に書いていないことを先に申し上げます。

住宅、宅地ともに指摘される問題でございますけれども、どうしてこんなに大量に供給したのだということが先生方の問題意識に一番ひっかかると思うのです。ざっくりばらんに申し上げますと、URにしてみると、つくれと言われたからつくりましたということ以上のことはなくて、さらに、量はやみくもにつくってきたのかということについては、後で御説明いたしますけれども、累次の法律に基づきまして、供給目標という形で、住宅の建設戸数であるとか、あるいは、公団が幾つとは書いてありませんけれども、各県別にどれぐらいの宅地を供給するのかということの数値目標を定めて仕事をしております。それが、今日から見たときに過大であったとかという批判は当然甘んじて受けなければならないわけでございますが、その責めは政策当局である私ども国土交通省、旧建設省がそういうミッションを与えていた結果であるということを最初に御報告申し上げて、それが、後々申し上げますけれども、今たくさんある賃貸住宅全てに新たにミッションを与えるというのはなかなか厳しいということについて御理解いただければと思っております。

それでは、資料に基づいて御説明申し上げます。

2ページでございます。日本住宅公団として昭和30年に設立いたしました。当時の公団法の目的規定をちょっと読ませていただきますと「住宅の不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために耐火性能を有する構造の集団住宅及び宅地の大規模な供給を

行う」ということが目的として掲げられてございます。

今は公団の家賃が安いとか、高齢者が入っているとかが言われておりますけれども、※印に書いてございますように、当時の公団住宅は原価家賃ということで、土地代はカウントしてございませんけれども、「高嶺の花」と言われておりました。例えば月 4,600 円の家賃だったわけですが、国家公務員の初任給が 8,700 円ということで非常に高かった。でも「憧れの 2DK」とか言われて、必ずしも交通の便がいいとは思われないあの千里ニュータウンであっても、この 4,600 円の家賃を払って入居されていた方がたくさんいらっしゃったということでございます。

さらに、先ほど申し上げましたが、住宅の大量供給でございまして、大規模団地だけではなくて、こちらに書いてございますが、土地所有者との共有による市街地住宅。これを私どもは「ゲタバキ住宅」と呼んでおります。あるいは、再開発の保留床を活用して賃貸住宅を供給するとか、とにかくたくさん供給をするということが目的です。

さらに申し上げますと、既にもう撤退をしておりますが、下に表にございますように、分譲住宅の供給を累計で 30 万戸近く行っております。これはいわゆるマンションでございまして、当時、昭和 40 年代は民間事業者もマンションを供給しておりませんでした。その先駆けとして公団が分譲住宅と賃貸住宅を供給しております。昨今話題になっております公団マンションの建てかえとかというのはこれに当たっているわけでございます。分譲されたマンションの建てかえでございまして。

ごらんいただきますようにそれぞれの山があります。これについてはまた理由がございまして、こちらには書いてございませんが、昭和 41 年に住宅建設計画法ができました。これに基づいて 5 カ年計画を定めまして、先ほど申し上げましたように、公営住宅何万戸、公団住宅何万戸、住宅金融機構の融資をする住宅は何万戸ということの数値目標として提示しております。これに基づきまして公団は事業をしてきたということでございます。

トピック的に申し上げますと、この 2 ページの資料にございますように、昭和 40 年代の半ばがピークでございまして、昭和 46 年だったと思っておりますけれども、分譲、賃貸合わせて 8 万 6,000 戸だったかと思っておりますが、約 9 万戸の賃貸・分譲住宅を供給しております。基本的にファミリー向けということで 2DK 以上の間取りでございまして、仮に一家 4 人といたしますと 8 万戸でございまして、人口 30 万の都市を 1 年でつくっていったという時代がございまして。

次に、これも書いてございませんが、実は昭和 50 年に「大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法」という法律ができました。これに基づきまして、冒頭申し上げましたように、各県別に住宅と宅地の供給量を明示してございます。こういった背景がございまして。

3 ページにまいります。今の賃貸住宅のストックがどうなっているのかということでございますが、先ほど申し上げました分譲事業を平成 9 年に撤退いたしました。これは 4 ページに書いてございます。このとき「住宅・都市整備公団」という公団名だったわけでご

ざいますが、「住宅」が消えまして「都市基盤整備公団」と名前が変わりました。その当時の目的規定でございすが、これも書いていなくて恐縮ですけれども、大都市地域の市街地の整備改善並びに賃貸住宅の供給及び管理に関する業務を行うということでございす。

さらに、4ページの右半分に書いてございすが、賃貸住宅の新規供給を原則として停止するという「特殊法人等整理合理化計画」を踏まえまして、分譲は平成9年に撤退してございすが、賃貸住宅の新規供給も原則として13年から撤退する。再開発事業を行った関係で、賃貸住宅をほかに管理する人間がない場合には機構が管理するということが例外でございすが、原則としては、土地は供給いたしますけれども、その上の賃貸住宅は民間事業者にやっていただくという方針にいたしましたので、新規の賃貸住宅もつくるのをやめました。

その結果、3つ目の■にございすように「UR賃貸住宅のストック再生・再編方針」を定めまして、右側にございすように、全面建てかえ、一部建てかえ、集約、用地転換、土地所有者等へお返しするといった形で再編を進めていこうという計画をURのほうでつくってございす。ただ、これは後ほど出てまいりますニュータウン処理の減損の影響もございまして、実は再編計画が若干おくれがちであることを申し添えておきます。

5ページでございす。何度も出てまいりましたが、中堅勤労者向けということは終了してございすけれども、こちらのUR賃貸住宅の世帯主年齢の分布、平均世帯主年齢の推移、平均世帯収入の推移を書いてございす。こちらにございすように、実態といたしまして、スタート時は高嶺の花であったわけですが、現状としては、居住の実態が高齢化あるいは低所得者が増加してきているということでございす。

ちょっと書きにくいので書いてございせんが、残念ながら、一方で公共団体は厳しい財政状況もございす。それから、公営住宅の整備は必ずしも進んでおりません。冒頭申し上げるべきだったかもしれませんが、住宅・宅地の大量供給というのは、県をまたぐ問題、例えば、首都圏でありますと東京都に通う勤労者の住宅を埼玉県に建てる、あるいは千葉県に建てるという問題でございすので、地方公共団体の取り組みが期待できないということで国の機関として公団が行ってきたわけではございす。一方で、近年でも公営住宅については建てかえを含めて必ずしも熱心ではございせん。こういったこともございすので、冒頭、事務局から御説明をいただきましたように、本来ならば県営住宅とか市営住宅を建設してそちらに移っていただくことも必要だとは思いますが、そういう現状にはございせん。ただ、現実問題としてこれだけたくさん住んでいらっしやいますので、6ページのとおり、今後、高齢化の進展が地方部よりもはるかに大きいスピードで進んでまいります。こういったことがございすので、先ほど御説明がありましたように、ダム効果といいますか、高齢者が一遍に公営住宅にあふれてくることを防ぐ効果を期待されていることは現実でございす。

7ページでございす。これは都市再生機構法のときの附帯決議。それから、住宅セー

フティネット法は議員立法で成立したものでございますが、こうした居住実態、あるいは先ほど言いました公営住宅の建設とか管理の実態を踏まえて、セーフティネット的な役割を果たすようにということでいろいろ言われておるものでございます。

8 ページでございます。UR 賃貸住宅に減額措置をしているということで、その主なものを並べてみました。

まず「家賃改定減額措置」について。細かいものは後ほど別途説明があると思えますけれども、家賃を改定するときに、低所得の高齢者であるとか、母子世帯とか、ある意味、本来ならば公営住宅に入居されるような方々かと思えますが、こういった方々に対しまして家賃減額措置を講じているということで、一番右にございますように、適用世帯は3万7,000世帯でございます。

それから、真ん中に「高優賃減額措置」と書いております。高齢者に対する優良な賃貸住宅のことを「高優賃」と言っておりますが、これは実は、民間供給主体、あるいは地方公共団体であっても国から補助金が出てまいります。ですから、その点ではイコールフットイングなのですが、現実問題、国費15億円を補助しているということが書いてございますが、これは実は民間の場合は全額補填をするということでございますので、URがその分持ち出しをしているという実態にございます。

最後「ストック再生・再編に伴う減額措置」でございます。これは2種類ございまして、一般減額、特別減額ということで「建てかえの戻り入居」などと機構は呼んでいるようでございます。賃貸住宅を建てかえる際に、戻ってくるときに、常識的に考えますと、間取りも建物も立派になりますので家賃が上がりますが、その方々について居住を保障する観点から、50平米、一般減額ですと20%まで、特別減額ですと50%まで、これはかわいそうな方々ということでございますが、こういった減額措置を講じてございます。これがUR特有だといえれば特有かもしれませんが、民間の実態で申し上げますと、建てかえの際の正当事由の判例が非常に厳しいということもございまして、その辺は実際は民間の方々は移転料を払うとか、そういったことで処理をされているかと思えますので、URが突出しているとまで言えるかどうかは若干議論があるような気がいたします。

それから、団地再生のイメージ、9ページ、10ページについてはごらんいただきたいと思えます。先ほど申し上げましたように、現実問題、豊四季台にございますように、インフラが整備されて、空閑地といいますか大きな広い敷地がございまして。こういったところについては地元の公共団体と協力をして福祉拠点として積極的に活用してはどうかという取り組みを進めているということでございます。

家賃改定ルールについては、また細かい議論があるかと思えますけれども、簡単に申し上げます。実は、これは市場家賃化後の家賃改定ルールを申し上げております。平成11年までは、先ほど一言だけ申し上げたかと思えますけれども、土地代を除いた原価主義でやってきております。おおむね3年に1回家賃改定を行ってまいりましたが、ここには書いてございませぬけれども、政治的にいろいろ問題がございまして、家賃改定の際には国

会で集中審議を行うとかということ、与党、野党、いろいろな御指摘をいただいて、市場家賃になる前からいろいろな問題がございました。

市場家賃化を平成 11 年からいたしました。ざくっと申し上げますと、改定ルールについては毎年見直していくのですけれども、引き上げる場合には 3 年ごとにしか引き上げない。引き上げるときには 3 分の 1 ずつしか引き上げないということがございます。激変緩和は、一応、非常に大きく引き上げる場合と低所得者の場合と 2 つございます。これについてはいろいろ御意見があると思うのです。民間でも全て丸々上げられるのかとかいろいろな御議論はありますが、さすがに 3 分の 1 ずつというルールはないと認識しています。

それから、引き下げについては、実は下げるときには毎年下げるとのこと。さらに、先ほど、3 分の 1 というのではなくていきなり下げるとのことでございますので、※印に書いてございますが、引き下げと引き上げの方法についてはどちらも UR に厳しいというか、経営的には厳しいということがありました。ただ、これについてはいろいろ御議論があると思います。政権交代があったり、政治条件がいろいろ変わっても、こういったことについて改めろということまでには至っていないという状況でございます。

空室率や家賃収入の推移は記載のとおりでございますが、民間よりは若干低い。ただ、近年、空室率が上がっているということでございます。

時間もありませんのでちょっと急ぎます。

都市再生でございます。これは、実は昭和 56 年に宅地開発公団と統合いたしまして住宅・都市整備公団になったときに追加されてきた大きな業務でございます。それまでは住宅・宅地の供給をするために都市再開発事業とか土地区画整理事業を行うという法律上の業務でございましたが、昭和 56 年から、住宅・宅地を前提としない市街地の整備改善を行うということで本格的に着手いたしました。具体例ですと、先生方も御案内の、例えば国鉄清算事業団用地を活用した大宮操車場の跡地であるとか、三菱重工の跡を活用した MM21 とか、そういった大規模な区画整理事業といったものを行ってきてございます。

ちなみになぜそういうことかと言いますと、先ほど言いました住宅・宅地の開発のために再開発区画整理を主体的に施行者と。施行者と申しますのは、地方公共団体と同等の立場で事業を行ってまいりました。ちなみに、日本の再開発事業の第一号は日本住宅公団が行ってございます。こういったことで、そういうノウハウを活用して行っていくということでございます。

特筆すべきは、先生方も御記憶かもしれませんが、バブルの崩壊後に金融のほうも不良債権を抱えてしまって、ニューマネーというか、事業開発資金が融資できないという状況になって、多くの虫食い土地が発生いたしました。それを 3 番目の○に書いておるわけでございますが、当時の国費で 2,000 億、財投で 1,000 億、合わせて 3,000 億の資金を元手に始めまして、本当は「地上げ」というのは悪い言葉ではなくてニュートラルな言葉なのですけれども、その虫食いの土地を地上げをいたしまして、整形化いたしまして、その上で新たな民間の事業主体に売り渡しをさせていただく。土地有効利用事業と申し上げ

げておりますけれども、こういったことについて役割を果たしてまいりました。

スタート当初はどうなるのか非常に心配をされたわけでございます。それが 13 ページの②に書いてあるわけでございますが、全体の収支を見ますと、これも多少時間がかかるのですけれども、幸い、今のところマイナスにはなっていないと承知をしてございます。

ただ、先ほど冒頭で御説明いただきましたように、この都市再生事業につきましては累次の行革の議論がございます。18 ページにちょっと飛んでしまいますけれども、この都市再生実施基準を定めろと。その心は、民間でできることは民間にやっていただく。民間がやりにくいもの、つまり、リスクが大きいものにできるだけ特化する。それから、民間にかわって行う主体がないということを確認するといった公募の手段とか、そういった制約が設けられております。その結果、結論から申し上げますと、キャピタルゲインがとりにくいということでございますので、経営上、大きな期待ができないという状況でございます。これについては、UR はそういう基準を設けられてしまっているわけでございますが、経営上の課題と認識していると我々も思っております。

飛ばしまして、21 ページ、ニュータウン事業でございます。これは、UR としては経過措置業務ということで粛々と閉じていくということでございますが、先ほど申し上げました昭和 50 年に宅地開発公団ができました。そのときの法律の目的を読ませていただきますと、大都市周辺地域において住宅用地の大規模な造成をするという目的でスタートしております。そのときに国会で附帯決議が付されまして、最低 1 カ所、300 ヘクタール以上の宅地開発に限定しろ、大規模なものしかやるなという縛りがかかってございます。

ここでございますように、千葉ニュータウンは施工面積が 1,800 ヘクタールという非常に大きなものでございまして、期間も長く、まだまだ事業を行ってございます。これは昭和 42 年に千葉県がスタートいたしまして、昭和 53 年、宅地開発公団が引き継いだということでございます。

これについては、22 ページでございますように歴史がございまして、実はここには書いていないのですけれども、例えば昭和 61 年あたりは着手量が非常に減っているはずでございます。この当時は行革審の議論もございまして、業務を縮小しろということで業務を縮小するようなことになっておったわけでございますが、御案内の 62 年ぐらいから土地バブルが起こりまして、地価高騰が起こった。例えば年収 10 倍でも入れないというようなことでございますので、平成元年以降、大きな法改正もございまして、あるいは常磐新線のための特別な法律をつくってということで、この当時、大量に宅地を供給しろという国からのミッションがございまして、その結果、平成元年からそういうことになってございます。

最後に一言だけ。東日本大震災の対応状況でございます。これは 25 ページ以降に書いてございます。これについては、もう皆様御案内のとおりでございますが、前回も申し上げましたように、都市再生機構法の業務規定の第 2 項に、例えば、今回の東日本大震災とか、そういったものについて積極的に対応すると書かれてございます。

それでは、時間もありますので。

最後に、前回の宿題でございますが、29 ページでございます。UR に投下されている補助金、出資金を整理してまいりました。基本的なところを申し上げますと、これについては、経営支援的なものは家賃の減額措置を除きましてございません。端的に申し上げますと、例えば民間のディベロッパーさんであるとか、地方公共団体が同種の事業を行う場合にも補助金が支出されるという性格のものでございます。家賃減額については先ほど御説明したとおりです。ただ、わずかではございますけれども、過去から、公団住宅はモデル性が高いということで、試験的にいろいろなことをやってみろということで補助金を出した事業がございます。現在でも、わずかではありますがそれはございますが、経営に大きな影響を与えるものではないと我々は認識しております。

1 点だけ。出資金の欄に 2 つございます。実は、賃貸住宅の出資金と書いてございますが、これは実は、家賃減額をするために金利を薄めるために出資金として 21 年までは計上していたものを、22 年以降は補助金として支出をしろということでございますので、性格は同じものでございます。

もう一点だけ申し上げますと、平成 21 年の補給金に賃貸住宅 306 億というものがございますが、これは、累次申し上げておりますように、本来、財投をお借りして家賃収入を上げなければいけないところを、家賃収入をとり切れない部分について国費で補填をしてきたというものがずっと続いておりました、その最後の支払いが平成 21 年に 306 億円で終了したということでございます。新しいものはございません。

ちょっと長くなりまして恐縮でございます。以上でございます。

○座長 ありがとうございます。

それでは、先生方、ただいまの御説明に関しまして御質問がございましたらお願いいたします。

では。

○委員 大変丁寧な御説明をありがとうございます。長い間、大変なパフォーマンスをされてきたと。その業績に関しては敬意を表したいと思います。

その上で、私事になるのですが、私の師匠はピーター・ドラッカーという人で、彼の非営利組織の評価のための本を翻訳したことがあるのですが、そのときに、最初にミッションが書かれておりました、ミッションが終わったものについては直ちに店じまいをしなければいけない、事業を閉じなければいけない、なぜならば、それを続けるとそれ自体が組織の目的になってしまったり、あるいは資源の無駄遣いが始まってしまうからだということを第 1 項で厳しく言っているのです。今の事例はまさにそのことを示しているのではないかと思います。

その上での質問が 2 点ございます。

これは何度も聞かれていると思いますが、高層タワーの高額な賃貸を UR がやる政策的意味はどこにあるのかという点が 1 点です。

それから、理事長が示された参考資料の中に震災のことが書かれています。もちろん、

法律に震災関連、復興関連を担うことが規定されているとはありますけれども、やはり、UR がつくられたときの本来の目的から言えば、これは副次的なものではないかと思えます。もしこれがメーンの柱に立っていくのであれば、やはりミッションの再定義が必要なのではないかと思えます。

以上です。

○座長 では、国土交通省、お願いいたします。

○国土交通省 まず、タワーマンションでございます。済みません。先ほど時間の都合で省略をいたしました。実は、大都市地域の何とか法と申し上げました。昭和 50 年にでき上がった法律でございますが、それが昭和 60 年以降、土地高騰というバブルのときに周辺部では大量に宅地を供給しろと。それから、法律を改正いたしまして平成 6 年だったと思えますけれども、都心共同住宅供給事業というものをわざわざ法律で創設をいたしました。端的に申しますと、例えば東京 23 区で共同住宅を建設しろと。念頭にあったのは賃貸住宅でございますが、残念ながら、その当時、民間供給主体は供給できませんでしたので、それは UR に正直申し上げてお願いをしてつくってもらったということでございます。これについては、先ほど補給金と申し上げましたけれども、当時はまだ原価家賃主義でございますので、土地代については償還対象にしないで、かつ、本来とるべき家賃がとれていない部分については補給金も措置して、都心でタワーマンションを建てろということを法律で命令してお願いしたという経緯がございます。それが結果的に今のマーケットでどうなのかという意見は、もう出ているとおりでございます。

それから、震災の問題でございます。これについては、おっしゃるとおり都市基盤整備公団になるまでは余り表に出てこなかったものでございますが、実は阪神淡路大震災がございましたときに、当時の公団の関西支社に復興本部を設けまして、その当時、300 人近い体制をとって、震災復興の区画整理とかそういったものをやらせていただいたということがございました。都市基盤整備公団になるときに、この震災復興とか、公共団体にかわってのお手伝いというものをメーンの業務の据えろという議論がございまして、都市基盤整備公団法以降はメーン業務に据えられてございますが、御案内のとおり、年がら年中災害が起こっているわけではございませんので、災害の際にそれぞれ法律で追加したり、そういった形で行われてきております。あとは、密集市街地の解消については民間のディベロッパーではなかなか手が出てまいりませんので、そういったことについては定常的に業務をやるようにということで法律上書いてございます。

以上でございます。

○座長 では、お願いいたします。

○委員 私は、非常に具体的な点ですけれども、資料 2 の 29 ページの真ん中に「出資金」というのがありまして、これは補助金と同じような性格のものだとおっしゃっていたところが少しわかりませんでした。出資金というのは自己資本に入ることということで、要は、通常、民間であれば圧縮記帳するようなものという理解でよろしいですか。

○国土交通省 基本的に自己資本に入るということでございます。考え方については、非常にリスクが高いものについて、金利が高い、財投調達金利との間を埋めるということ、金利を薄める効果を狙って出資をしておるというものでございます。

○委員 そうすると、その額に等しい分だけ赤字が出ることを想定しているということですか。

○国土交通省 そういうことでございます。

○委員 そういうことですか。わかりました。

○国土交通省 ただ、率直に言いますと、国の予算制度ですので、ある程度こんなプロジェクトという推定をした上で出資金を積んでおりますので、厳密にこのプロジェクトに幾ら充ててどうのこうのということになっていないのは御想像のとおりでございます。

○委員 ということは、それは出資という形で自己資本に入れるのをやめて、前受け収益というか、将来収益になるようなものとして入れるような国庫補助金のような形に切りかえたということですか。

○国土交通省 済みません。2種類ございまして、家賃減額に伴うものは出資金から補助金に振りかえております。こちらの都市再生の出資金 220 億につきましては基本的に出資金で続いておりますが、近年入る例がないということだけでございます。

○委員 なるほど。ちょうど 22 年で終わったのは偶然一致したということですね。わかりました。ありがとうございます。

○座長 どうぞ。

○委員 余りないのですけれども、1 点、私のほうでも申し上げておきたい。

賃貸住宅事業に関して御説明の中に必ずしもなかったと言えらるるのですけれども、セーフティネット機能のところに関しては、1 棟の中でも、セーフティネットと言えらるる住宅のところとそうでない住宅のところと混在している状況だというのは、やはり委員のところと共有されていたほうがよろしいのではないかと思いますので、改めて申し上げておきたいと思ひます。

それから、都市再生事業に関して、前回の要約ということでお書きいただいているところで、私の意見にちょっとつけ加えておいていただきたいのです。「民間で担うことができるかは疑問」と書かれていますが、「民間だけで担うことができるかは疑問」という意味でありますので、重々、誤解なきようお願いしたいと思ひます。

ちなみに、3 年前のところと国土交通省のあり方検の事務局のほうには、こういった形であれば民間のほうも参加できるような形になるのではないかと具体的な提案もしております。

以上でございます。

○座長 ありがとうございます。

○国土交通省 後半のほうは先生がおっしゃるとおりなので、前半のところをちょっと丁寧に説明いたしますと、同じ団地の中でも、例えば間取りが全く同じですけれども、入居

者の属性によってセーフティネット機能というか、家賃減額を講じている部屋もございません。もう一つは、先ほど申し上げました高優賃。基本的には1階部分でございますが、そこは中を改造いたしましてバリアフリーにして、車椅子が入れるようになっている。物理的な構造からいっても、セーフティネット的な間取りと2種類ございまして、それが混在している実態にあるということは、今、先生から御指摘のとおりでございます。セーフティネットに特化した団地があると思われてしまうと、ちょっと正確ではないので。ありがとうございます。そういった現状でございます。

○座長 では、私からも2点ございます。

29ページ。先ほどの出資金とか補助金という形で補助が出ているわけですが、この補助によってマーケットレートの金利の分の差がURに入っていると考えていいのか、そこが入っていないのかどうか1点目です。

2点目は、都市再生で、国、あるいは中立的なところしかできないとしたときに、そこでしっかりとしたフィーを民間なり都道府県からとっているかどうか。

その2点があると思うのです。

○国土交通省 まず最初に、マーケットレートの話でございますが、基本的に国庫補助金のところはマーケットレートに対しては中立だと認識しています。ですから、民間ディベロッパーであっても同じような補助金を受けられます。その点では、民間でも申請していただければ同じような補助金を出しますので、経営にプラスに作用しているとは我々は思っておりません。

出資金については、先ほどちょっとわかりにくい説明だったかもしれません。本来、補助金で措置すべきものを出資金で措置をしているということで、資本部分に入ってしまうのでわかりにくいのですけれども、プロジェクトの採算からいうと、我々としてはニュートラルだとは思っております。その仕組みがちょっとわかりにくいかもしれません。

○座長 後半のほうは。

○国土交通省 都市再生のフィーでございますが、これはちょっといわく言いがたい。フィーをちゃんといただいているという建前にはなっておりますが、正直、交渉事でございますので、公共団体の財政需要とか、そういったところで損をしないようにということで国からは指導しておるのですけれども、現実としてどうか。建前としては損をしていないはずではございますが、実態としてどうかということについては、率直に言わせていただきますと自信はございません。

○座長 どうぞ。

○委員 その都市再生事業に関連してですけれども、これは土地その他不動産の在庫リスクをとるわけですね。そうすると、上がる場合もあり下がる場合もありで長期間ということになると思うのですが、幾つか大規模なものについて個別の採算と、あと、民間がそれに関してどれぐらいもうけているかという具体例は。今すぐというのはもちろん無理だと思いますけれども、例えば、みなとみらいでURさんはどれぐらいリスクをとって、どれぐ

らの土地を持って、どれぐらいの長さを保有して、実際にフィーをお幾らもらって、それについて民間事業者がどれぐらいもうけているか。民間のもうけというのを見積もるのはなかなか難しいかもしれませんが、そのあたりの具体的なイメージを。数字のイメージなくして都市再生事業をこうしようというのは少し厳しい感じがいたしまして、例をいただければと思います。

○国土交通省 では、具体例をちょっと検討してみますが、率直に申し上げますと、土地有効利用事業は非常にわかりやすいのです。虫食い土地を集約して、買い取り資金と、イグジットが幾らで売れたかというのはわかりやすいと思うのですけれども、今御指摘いただいた MM21 とか、埼玉新都心みたいなものになってきますと、関係主体が非常に多いのと、そこに民間の採算がどう乗ってくるのかというところで、教えてもらえたりもらえなかったりとか、そういった意味で、大規模プロジェクトになればなるほどちょっと厳しいのかなという気がいたします。最低限、土地有効利用は何かできるのではないかと思いますので、検討させていただきます。

○座長 ありがとうございます。

まだまだ御質問があるかもしれませんが、次のテーマに移らせていただきまして、また必要であれば最初のほうに戻っていただければと思います。

次は「UR の財務状況と今後の見通しについて」の点であります。

まず最初に、事務局から少し御説明いただいて、それから UR から御説明をお願いいたします。

○事務局 まず、資料 3 に従いまして、このテーマに関します前回の御意見を御紹介申し上げます。

まず、総括的にこの財務問題の解決のためには、UR の将来のキャッシュフローが最大になるような選択が最重要である。その観点からいうと、資産売却などは財務に大きなマイナスをもたらすという意見がございました。

また、減価償却が 70 年と長期に設定されるなど、単純に民間ベースのビジネスモデルとは異なるという意見もございました。

また、財務状況というくくりに関して、まずはリスク。金利上昇リスクと人口減少による地価、それから家賃の下落リスクを考慮することが必要との意見がございました。

また、賃貸事業ということに関しては、これはストックの老朽化の中で修繕費がかさむ一方で賃料を上げられないという構造がある。他方、近傍同種の市場家賃というものについても、一般には庭先賃貸が多く、土地取得費を考慮していない括弧書きのものであるという発言がございました。

また、次のページで、ニュータウン事業に関しましては、民間金利で調達しており、その金利の足が速いため、この 2～3 年以内にどこまで簿価を落とせるかが課題という意見がございました。

それから、ストック、資産と債務という項目でくらせていただきました。これは、割

引率が 2.5%ということに関して特に問題はないが、民間ベースでは資産が下落するという発言が幾つかの形で行われました。

それから、使用の終わった土地は、他への転用、それから更地売却が出口として考えられるが、この場合、長期的な地価下落リスクを考慮する必要があるという発言も行われました。

また、こうした財務状況に対して、収益向上策という観点からは、この向上を担保する仕組みとして、ストックは UR に残した上で別事業体にサブリースをするという上下分離方式が提案されていること。それから、この上下分離の前提として、まずは、最も効率よく利益が上げられるようなグルーピングをして区分経理をすべきことというような指摘が行われました。

3 ページ以降につきましては、先ほどと同じように、過去の提言に関する記述が行われます。先ほど来御意見があるような記述が行われますので、ここは割愛させていただきたいと思っております。

時間の関係上、次に資料 4 に移らせていただければと思っております。これは「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」という題で行われます。

経緯を申し上げますと、昨年この調査会において組織再編を検討しておったわけですが、この議論に供するために、内閣府が KPMG というところに委託いたしまして種々の収益改善方策を検証し、将来推計、それから試算を行ってまいりました。したがって、この試算は組織を分割するのだという前提のもとに行っておりますので、これを詳細に説明することは省かせていただきますが、このときに考慮しました収入・支出の改善効果、それから、ニュータウンの処分、損失の見通しを検証して行われますので、その点を含めて御紹介させていただきたいと思っております。

まず、資料の 2 ページ目をおあげいただければと思っております。この試算は、このページの下（注）で、非常に小さな文字で大変恐縮で行われますけれども、平均家賃 10 万円以上の団地。ただし、家賃減額措置対象世帯が多く入居する、おおむね 3% ぐらい入居率がある団地以下、337 団地をピックアップいたしまして、そこに相当する資産・負債というものを平成 24 年度から事業会社に移管、20 年間のシミュレーションをしたもので行われます。

この前提、真ん中辺に掲げて行われますけれども、事業会社というのは減価償却期間を 47 年としたこと、それから、現在の調達というものが継続すると仮定して、また、利益については行政法人本体のほうに移転するという形で、ここは損金算入という形を前提に置いたということで行われます。

そうしたもろもろを前提の上で行われますけれども、事業会社については民間と同等の経費水準、それから家賃設定の見直しを実現し、本体行政法人部分については広告費等の管理業務費、あるいは人件費の削減、あるいは土地売却の促進を実現することによって、賃貸住宅部門全体の毎年度のキャッシュフローが 22 年当時の実績に比べて年間平均 550

億円の増、損益にいたしまして 280 億円の改善という推計でございました。

それとともに、建物の減価償却と売却によって両法人の純資産の合計が 2.9 兆円減少。これらを通じて純有利子負債全体では 20 年間で 3.8 兆円削減というような推計でございました。

試算の際の経費率の考え方をご説明しますが、UR の賃貸住宅事業全体の対売上高経費率は全体の 42% でございます。これは管理年数を経過した築年数の高い団地が多いということから修繕費が相対的に高いことが原因でございますけれども、このうち、事業会社に行く企業経営分野の対象団地、特に中心部の 7 区に立地する 40 団地をピックアップして、平均年数 12 年でございましたけれども、この経費率を見ますと約 31%。

これに対して、同じ区に立地します REIT の物件を大体同じぐらいの面積、価格帯で、余り高額なものを除いたものでとりますと 85 物件ピックアップしてございますが、この平均築年数 12 年は同じでございまして、この経費率は 28% でございます。この企業経営分野を事業会社に切り出す分については、REIT の 28% をベストプラクティスとして、全体で 3% ぐらいの経費削減余地があるのではないかというような試算を当時してございます。

全体的に UR の賃貸住宅と REIT の企業構造をもっと大づかみに見ますと、営業利益のベースでいいますと、REIT と余り大差がないわけでございますが、そもそも調達資本のほとんどが借入金で、財務費用がかなり大きいという構造が特徴的であるとともに、REIT に比べて築年数が多いということで修繕費がかさんでいる。他方、減価償却費というものは、片方が 70 年、片方が 47 年でございますので、UR のほうが小さい。また、管理費については REIT よりも若干高めの水準にあるという違いが、大きくいえば認識できるのではないかと考えています。

つぎに賃貸住宅の賃料水準。今度は収入面でございますが、UR は賃貸物件の継続家賃と募集家賃との差が生じてきた場合に、家賃改定は先ほど御説明があったとおりのルールがでございます。前回の試算においては、この募集家賃と継続家賃の差額の仮の合計を賃料アップのポテンシャルと捉えまして、企業経営分野 337 団地分におきましては 12 億円をやや改定ペースを速めまして 6 年目までにキャッチアップする。他方、本体部分、運営改善分野につきましては、この差額、総額 84 億円分を通常のやり方で改善させていくという手法をとっております。

最後に、ニュータウン事業の件でございます。これは、平成 25 年までに工事完了、30 年までに供給・処分完了ということでございますけれども、処分の状況というのは先ほど来御説明にあったとおりでございます。今回の試算においては、各ニュータウンの過去の売却実績に基づく将来売却予測をもとにしまして、これに地元精通者の意見、それから、UR にヒアリングをしたり、その図面をもとにしまして、売却見込みが低いと予測されるような宅地をおおむね特定いたしまして、これを考慮して、各年度の売却面積と、最終的には 30 年度の残地面積を査定してあります。

以上でございます。

○座長 ありがとうございます。

引き続きまして、URからお願いいたします。

○都市再生機構 URでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

前回の御議論の際に御指摘いただいた点につきまして資料を整理してまいりました。まず、資料5で現在の財務状況について簡潔に御説明したいと思います。

1 ページをごらんください。現在のストック、左側がBSになりますが、14.5兆円の資産のうち、青い部分、賃貸住宅が11兆7,000億円余りと8割程度を占めております。負債につきましては、赤で示した有利子負債が12兆7,000億円余ということで、その中でも財政融資資金が10兆6,000億円と8割強を占めるという構造になっております。

右側がその削減状況になりますが、設立時に比べまして、平成24年度末まで資産では約3兆円、2割近い削減、有利子負債につきましては約3.6兆円、2割強の削減という状況になっております。

2 ページをお願いします。損益につきまして、左側にセグメント別に表示してあります。法人全体で400億円を超えるような利益を計上しておりますが、セグメント別に見ますと、青の賃貸住宅と赤の既成市街地。これは都市再生になりますが、これで上げた利益を黄色の市街地特別、これはニュータウンになりますが、この損失を補填するという構造になっております。ごらんのように、賃貸住宅は安定的ですけれども、都市再生は、いふなればその事業の玉次第という側面があるので、波がある状況になっております。

右側が繰越欠損金の削減の状況で、設立時7,000億円を超えておったものを現在2,100億円ということで、7割ほど削減するという状況になっております。

3 ページをお願いいたします。金利に関する現状でございます。上は調達手段ごとの新規の調達金利の推移でございます。メインが緑の折れ線になりますが、財政融資資金が30年の元金均等という条件になっております。それ以外に、債権、あるいは民間借り入れとありますけれども、この財政融資資金がメインという状況になっております。

ここで一つありますのが、平成17年度に赤で示しております民間資金が非常に多額に上っております。これは、この年に財政融資資金を繰り上げ償還して不足分を民間に借りかえるということをやっておる関係で、ここで新規調達は民間が1つ大きくなっております。

平均残高金利が下になります。設立時に比べて、現在1.63%という平均残高金利になっております。

4 ページをお願いいたします。これは、これまでの経営改善に向けた主な取り組みを挙げております。効率的な組織運営体制の構築として、いわゆる社内カンパニー制を導入し、部門別に経営管理責任者を設置するというをやっております。また、団地につきましても、それまでの全国一律の管理から、団地ごと、地区ごとの個別管理体制を強化するというので、団地マネジャー、エリアマネジャー、エリア経営センターを設置して、地域ごとにめり張りのきいた管理へ転換することを行っております。

さらに、ニュータウンの宅地の販売につきましても、これまでは住宅用地、施設用地と

いう用途別の営業をしておりましたが、現在、広域営業としてマクロ戦略を、エリア営業として地区ごとの戦略をとという形に体制を改組しまして営業力の強化を行っております。

また、収益向上の取り組みとしまして、例えば、賃貸住宅では家具メーカーの IKEA、あるいは無印良品の子会社になりますが、MUJI といったところと連携をして、生活スタイルを提案するという形での営業活動も行っております。

ニュータウンにつきましても、例えば宅建あっせん制度の活用、あるいは民間からの人材を招聘するといった取り組みもしております。

資産の有効活用による収益改善としまして、例えば、近々建てかえを予定している住棟について定期での借家契約を行うという形でこういったものも有効に活用する。あるいは、団地内の空きスペースを活用し、そこに民間事業者を誘致するといった取り組みも行っております。

さらに、コスト削減の観点では、外部コンサルタントを活用した調達コストの削減への取り組みということで、価格競争を促進するような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といった点。あるいは、若手職員を集めまして経営改善タスクフォースを設置して、職員からのさまざまな提案を募り、職員の自発性、創意工夫を促す取り組みも実施しております。

5 ページをお願いいたします。それでは、実際に常勤職員数がどのように減ってきたかというのが上のところでございます。平成 13 年、約 5,000 人おった職員を、新規職員の採用の抑制ですとか効率的な配置を行いまして、今年度末には 3,200 人、割合にして 35.6% の削減を見込んでおります。そのほかにも、給与及び特別手当の引き下げ等も行っております。

下が一般管理費の削減です。これも、平成 15 年度に比べまして、平成 25 年度の段階で ▲35.4% というような削減を行っております。これも平成 22 年度には実はこのレベルまでの削減を達成しておりました、それを継続しているというような状況でございます。

6 ページをお願いいたします。これは共通部分の保有資産売却の取り組みです。職員宿舍の削減、分室・保養所の売却、事務所・倉庫の一部売却、研修センターの売却などに取り組みまして、平成 16 年末から約 24% の価額についての削減を行っております。

続いて、前回御指摘いただきました UR の財務に係る将来シミュレーションでございますが、まず、キャッシュフローの見直しにつきまして、大きく 3 点、前提的なものを申し上げます。

期間につきましては、来年度から 10 年間を見ております。我々は中期計画という 5 年間の計画をつくっておりますが、来年度から第 3 期、新しいものが始まるということで、第 3 期、第 4 期の 2 つの中期計画分 10 年間という意味合いでございます。

2 つ目が各部門の事業についてでございます。各部門の事業につきましては、現時点での事業計画に基づきましてそれを粛々で行うという仮定に立っております。したがって、追加的な経営改善努力のようなものは織り込んでおりません。

さらに3点目、経済要素ですが、3%まで金利が上昇するという前提を置いております。

こういった前提に加えまして、我々の仕事に非常に重要な地価の見通しですが、地価については、郊外の地価が毎年2%ずつ下がっていくという前提を置いております。いうなれば、私どもにとって相当きつい前提になっております。そういった中で試算しております。

賃貸住宅に関しては、賃貸住宅管理業務費と支払利息の大部分が支出になります。さらに家賃収入が収入になります。都市再生とニュータウンのケースにつきましては、その他業務支出、さらに支払利息の一部、あと、その他業務収入になります。それに元金償還を合わせまして、収入支出の差額を新規の資金調達と置いております。その結果、キャッシュフローの黒字が若干上下しますが、平成35年まで、その額だけ有利子負債の削減に充てられるということですので、負債の削減は着実に実施されるという状況になっております。

今回の試算の金利シナリオは、10年物金利の新規調達コストが、26年度1%から35年度3%まで上がるという金利シナリオを採用しております。財政融資資金を借り入れるに当たりまして、我々、政策コスト分析という将来についての財務分析を求められております。その際に使う将来の金利は財務省から提示されておりますが、この財務省から提示された金利シナリオによりますと、実は今後償還していく元本金利が新規調達金利よりも高いというのがしばらく続く関係で、ストックベースの平均残高コスト、平均残高の金利が現在は1.63%ありますけれども、平成32年に平成26年度のスタートよりも高くなるという状況になっております。

その一方で、もっと金利が上がったらどうなるのかというところでございますが、これは、平成35年に5%まで上昇するケース、これも平成25年8月に経済財政諮問会議に提出された試算における経済再生ケースという、経済成長するケースの中でこういった金利シナリオが提示されております。それに従って先ほどの新規調達がこれにどんどん塗りかわっていくという計算をしますと、ストックベースでの平均残高の金利は平成26年度からどんどん上がり続けるという状況になります。

それぞれのケースについて支払利息は、先ほどの平均残高コストの関係から、3%ケースでは、当初若干下がり、その後上がっていく。5%ケースでは徐々に上がり、平成35年度には平成26年の2倍近い利子支払いになるという状況になっております。

いずれにしましても、URについては、収入面において金利感応度をより高めるような工夫が必要であるということをこの分析は示唆していると考えております。

こういったキャッシュフローの試算を期間損益に落とすと、先ほどお話ししましたように、資金調達コストは3%まで段階的に上昇。地価動向は都市部はフラット、郊外部は毎年2%ずつ下落。賃貸住宅事業は家賃収入の減少傾向が継続し、修繕コストが高どまりする。ニュータウン事業は販売困難な宅地が売れ残るケースも想定した場合、例えば、都市再生の部門で見ますと、波がありますけれども、言うなれば仕込みの関係で平成29年から

33年は非常に薄いという状況になります。賃貸住宅は、先ほどの前提に加えまして、後半になればなるほど利子支払いが増加するというのが効いてまいりまして、26年度490から、平成35年には90まで落ち込むという試算結果になっております。

ニュータウンにつきましては、残っております宅地の特性、さらに地価の動向等を踏まえまして譲渡損失を大胆に試算しております。それによりまして、ニュータウンは、平成26年度からマイナスが続きまして、今現在、我々は平成30年度にこれを解消するという目標のもとで頑張っておりますが、平成32年まで欠損金の解消がどうしても伸びてしまうという結果になっております。

あと、これに加えまして、ニュータウンの土地、売れ残りの簿価は、売却しないので発現はしないのですけれども、仮にどこかのタイミングで損失計上しなければいけないとなりますと、この損失がさらにこれに乗っかってまいりますので、繰越欠損金の解消がさらに後ろにずれるという状況になります。

各事業ごとにちょっと詳しく整理します。まず、都市再生事業です。現状では民間事業者や地方公共団体のみで実施困難な事業に限定するという中でやっております。また、年度によって利益が大きく変動し、不安定な収益構造である。さらには、先ほど御紹介もありましたが、最近、事業実施についての手続の厳格化、さらに民間支援メニューの制約もありまして、事業実施地区数が減少傾向と、割と厳しい状況になっており、21年の125件の地区数から現在97件まで減少という状況になっております。実は、この減少が平成20年代後半に影響するという状況になっております。さらに、事業に取り組み始めてからその損益の発現までタイムラグがあるということ、さらに、損益が安定していないということから、経営上の課題として今我々が認識しておりますのは、事業の実施に係る手続、制約をどういう形で見直すのがいいのか、あるいは新たな民間との連携をどのように構築していくのか、あるいは地方公共団体の事業をどういう形で支援していくのか、こういったことがポイントになろうかと考えております。

賃貸住宅事業ですが、ストックの再生・再編によりまして、平成30年度末までに約3万戸削減するという形で管理戸数を減少させる前提を置いて計算しております。それに伴いまして家賃収入も下落という状況になっております。さらに、修繕費は、消費増税の影響、あるいは資産の劣化等によって高どまりをするということで試算されております。経営上の問題点としては、賃料収入を確保するための機動的な措置をどうするのか。あるいは、今後、増加が避けられない修繕コストをどのように減らしていくのか。あるいは、遠隔地や低稼働な資産を削減することによって負債をどの程度圧縮できるのか。こういったことが課題と認識しております。他方、こういったことを検討するに当たりましては、キャッシュフローの最大化という視点が非常に重要だと考えております。

ニュータウン事業です。先ほど申し上げましたように、供給・処分に向けた取り組みを強化しても、販売がなかなか困難なものが多く残っているということから、一定規模、売れ残りを想定しております。

さらに経営上の課題としては、こういった課題を抱えた宅地をどのように処分していくか、あるいは譲渡損失をどのように最小化するのは、そういったところが重要と考えております。

以上が、将来の試算についての説明でございます。

○座長 どうもありがとうございました。

それでは。

○委員 前回の議論を踏まえて、重要な財務の問題について、その問題性を共有化していただいたほうがよろしいのではないかという点。それから、不動産の価格形成に関して余り単純な話ではないというところを御理解いただくという意味で申し上げたいと思います。

まず、財務的な観点からの問題ですが、有利子負債は約 12 兆 7,000 億存在する。もし賃貸資産を売却したとすると、計算では 7 兆から 9 兆ぐらいにしかならないのです。したがって、今、事業を閉じて賃貸資産を売却して、もちろん退職金とかいろいろあるわけですが、そういったところを無視したところで負債の返済を考えた場合には 4 兆前後の債務が残ってしまう。こういう現状にあるということなのです。

しかも、これは、私が国交省のあり方検討会に属していたときはもっと差額が広がっていたのです。それはなぜかといいますと、賃貸資産の評価のための重要なキーであるキャップレート、これは後ほど簡単に申し上げますけれども、このレートの状況が違っていたがゆえに、評価額が兆円単位で違ってきております。そのためにあり方検討会の状況とは違っておるのですけれども、財務的にはこのような問題が大きく指摘されるということです。そのために、私は財務の話非常に重要視しているということです。

以下、これに関連する話を簡単に御説明していきます。

まず、なぜこのような差が出てしまうのか、売却金額が 7 兆から 9 兆円程度にしかないのかということ。賃貸資産の市場価格というのは、NOI をキャップレートで除した金額、この計算結果をベースに基本的に取引価格が調整されます。新築の建物であるならば、単純に見込み NOI で、その場所のキャップレートで計算するということなのですけれども、キャップレートは全国平均ですと 5.5% として、都内だけに限れば、23 区のところは基本的に 5% ぐらいで、都内の 3 区ということでは港区・中央区・千代田区のところは今 4.6% ぐらいになっています。これがそれぞれ 2 年前ぐらいは 1% ぐらい大きい数字だったのです。そういうキャップレートの状況です。NOI をこのキャップレートで除する金額が 7 兆円から 9 兆円程度ということなのです。

この NOI は収益力によって変わると言えるのですけれども、高い金額のところは経費率 20% ぐらいで計算したところ。低い 7 兆のほうは経費率を 40% ぐらいで計算しています。先ほど KPMG の試算のところでは 30% という経費率、正確に言うと 31% ですか。あの経費率は連結ベースの経費率だと私は推測するのですけれども、その辺で経費率をどのように考えるかという問題があります。これが賃貸資産の評価のところ。

2 番目として、今の BS 計上額がこの売却可能見込み額と比較して相当程度低いと言える

点ですけれども、これは不動産の評価の考え方が大きく存在するがゆえとも言えると思います。一般の不動産の評価です。不動産鑑定の評価の考え方というのは、この中に書いてありますけれども、原価法という考え方と取引事例比較法という考え方と収益還元法の3つで評価すべしと。これは国交省さんが定めた法で決められております。ただ、既成の市街地の場合には原価法は通常用いられません。それは造成後だからです。通常は、取引事例比較法と収益還元法で評価される。あとは、このウェイトづけを行って評価される。たしか、URさんの独法移行時の計算もこういう考え方で計算されていたと思うのです。

それで、収益還元法は先ほどのNOIをキャップレートで割った数値に近似しているのですけれども、収益還元法で評価した場合、多くの場合に取引事例比較法の金額より低く評価されるのです。したがって、鑑定評価における評価は、単純に賃貸資産をNOIをキャップレートで割った金額より通常多く評価されます。この辺は、売却、特に更地売却のところについて、賃貸資産としての評価より更地のほうが高くなる可能性が高いのだということ御理解いただきたいと思うのです。

それから3つ目に、私は売却するのはやめたほうが良いということをお願いしているわけですけれども、なぜ収益性のよい物件を売却することが財務的意味での改善につながるのかということなのです。

話は簡単です。例えばNOIが1億円の物件を売却したとするというときに、1億円の資産を売却して、5%で計算すると20億の売却収入になるわけですが、20億で有利子負債を弁済したとする。考えてみると、1億円のNOIが減って、キャッシュフローが減って、今度は20億×1.6%だとすれば、3,200万の支払利息が減る。ですから、差し引き6,800万収入が減ることなのです。こういう事態を招くから、収益力が高い低いとかいうのは実は関係ないのです。この微妙なところは後でありますけれども、このような計算になるから、財務的意味では考え直したほうが良いということなのです。

では、資産売却についてはどのように考えたら良いのかということで、これは私の見解ということでお伝えしておきますけれども、まず、遊休不動産は売却対象でしょうという話です。次に、収益力が低いといえますか、現物件から見込める家賃収入に利益率を掛けた数字、80%か、あるいは60%か、あるいは70%かというところがありますけれども、その数字に対して、不動産を更地化したときに売却して得られる収入額を除く。そのときの率がどうかということで、この場合、調達金利を下回る場合には売却されるべきだというキャッシュフローからの意思決定になります。もちろん、このときに、賃貸資産ということであるならば、借入人の退去費用、取り壊し費用も考える必要があるだろうということです。

さらに、建物の建てかえ、あるいはリノベーションの投資を行う場合のキャッシュフローの現在価値割引額と、更地化して売却する場合の将来キャッシュフローの現在価値との比較検討というところなのです。これをどの程度の期間についてやるかというところはありません。時間がたてばたつほど不確定な状況が生じますので、全てについてやるのが得策とも

言えないと思うのですが、例えば10年ぐらいやるということはどうかというところであり
ます。

あとは、キャップレートについてちょっと説明しておきたいと思うのです。これは必ず
しも長期金利と比例関係にはありません。不動産の需給関係ですとか思惑のところに影響
されていると言えまして、ちなみに更地価格自体はこの2年間で基本的に多くは下落して
いると言えるかと思うのです。ことしの国交省の発表では、都内ではかなり上昇した地点
が多かったと言えますけれども、キャップレートそのものは、先ほど申し上げましたけれ
ども、この2年間で1ポイント低下しているところです。不動産の更地価格の上昇の前に
キャップレートそのものは動いている。

それから、長期金利との関連で見ますと、大体3%差というのが一つのめどと考えられ
るようです。これまでの歴史の中、歴史といっても十数年ちょっとの短い歴史と言えると
思うのですけれども、1%ぐらいに近づいたのは一度ぐらいあるということです。

あと、時価と不動産価格のほうと家賃収入の関係なのですけれども、人口減少が大きく
影響するというのが一つ言えると思います。その観点に立つと、どうも2025年あたり
が一つの山なのだなと。先般2008年に一度出て、ことしの2013年にも出た社会保障・人
口問題研究所の推計を参考にすると、2015年から2025年までの間の人口減少が約5%弱
です。一方、そこから先の10年間、すなわち2015年から2025年のところが8%弱とい
いますか、7パーセントちょっとです。さらに、2035年以降の10年間で9%強の人口減少。
不動産の市場はこれまでずっと右肩上がりであって、バブルの崩壊後、徐々に下がってい
るところがあるのですけれども、不動産については将来上がるだろうという錯覚、
あるいは期待値というのが結構ありますが、今のままでいくと、さすがに2025年あたり
のときにはその感覚が逆の方向に向かっていくのではないかと。個人的にそのように予測す
るということをお伝えしておきたいと思います。

以上です。

○座長 詳細な御説明をどうもありがとうございました。

今の御説明に対して私から質問させていただきたいのですけれども、今、有利子資産を
売却するかどうかです。このとき、財投借り入れをしているので、その分、民間と比べれ
ば得をしているという部分が入っているのではないかと思うのですが、それが1点。

それから、収益還元法でやった場合と、取引事例法でやった場合で違ってくるのは、NOI
の数字が違うからということなのでしょう。

その2点をちょっと教えていただければと思うのです。

○委員 2番目に関してですけれども、収益還元法については国交省からは2つの方法が
示されていて、代表的なのがDCF法です。もう一つは、直接還元法と言っていましたか。
一般的にはDCF法がとられていると理解しています。先ほどのNOIのところと似ているけ
れども、ちょっと違うと御理解いただければと思います。

それから、最初の点に関しては、御質問の意味がいま一つわからなかったのですが。

○座長 本当に完全なマーケットであれば、ずっと賃貸で貸しても、割引現在価値で現在売っても、全く同値になるはずですね。

○委員 完全なマーケットではないというのが不動産市場について言えます。基本的に完全なマーケットはないと私は思っているのですけれども、不動産は特に完全なマーケットはない。賃貸は賃貸独自の考え方が形成されていると言えると思っています。

○座長 では追加で。

○委員 その点についての私の基本的な理解は、売らないほうがいいというのは、要は、URの調達金利が非常に低いから。座長のおっしゃるとおりだと思います。要するに、安い金利で借りられるのに、市場のほうは、高い金利でしか借りられない人が前提でつけた値段で売れば損が出るということだろうと思います。

最初の御質問は、私はそもそも基本的な用語がよくわかっていないのですが、「NOI」というのは何の略語で何が入っているのか。あと「キャップレート」というのは表面利回りみたいなものでしょうか。そのあたりの基本的な用語の御解説をいただければと思います。

○委員 NOIは、総家賃収入から管理費や修繕費等を控除したものとして、通常、個別物件の利益、会計上の損益から減価償却費を抜いたものとお考えいただければと思います。

「NOI」はネットオペレーティングインカムです。「キャップレート」はキャピタリゼーションレートと言われています。

○委員 わかりました。実質利回りというか率になっているわけですね。

○委員 そうですね。

○委員 率になっていないのですね。グロスですか。

○委員 NOIは率ではない。

○委員 キャップレートは何が入っているのですか。

○委員 今申しましたように、キャピタリゼーションレートということなのですが、キャップレートはいろいろな思惑が入って形成されていて、具体的には各不動産会社の関係会社が提供してしまっていて、賃貸市場のところではその提示されているレートをもとに賃貸資産をつくるかつくらないとか、そういった判断をしているということです。

○委員 なるほど。要は、NOIが与件とされたときに、不動産価格から逆算されるインプライドの割引率という意味ですね。なるほど。わかりました。

そうすると、URさんの場合には圧倒的に安い金利で調達できるというメリットがあるわけですので、市場価格で売却すると大幅な損が出る。キャッシュフロー的に定額で期間が無限大であれば、金利が倍になれば半値になるはずなのです。2.5%が5%になれば、基本的には評価額は半値になるということで、委員の数兆円の損が出るというのが感覚的には非常に納得できるところでございます。

○座長 どうぞ。

○事務局 先ほどのキャップレートのところで、URの場合はキャップレートがこの5.5%の半分なのだから、分母が半分で評価すれば、ざくっといって7兆よりも高い金額が計算

されるということで理解してよろしいのですか。キャップレートというのは、各不動産業者の商売をやる上で決まってくるもので、財投金利にアクセスのある UR は民間不動産業者と同じキャップレートを使う必要はないわけですね。

○委員 いいえ、賃貸資産を売却した場合にどれだけのキャッシュフローが得られるかという意味です。事業を分離する場合にもこのような考え方です。

○事務局 わかりました。

そうすると、逆に、何で簿価はこんなに高いのですかと言われた場合、何と説明したらよろしいですか。

○委員 それは移行時の計算方法がどうだったかという話です。私もうっすらとした記憶しかないのですけれども、移行時の計算方法は不動産鑑定評価のところの考え方が適用されたと記憶しています。

もう一つは、移行された後、時価は1割ぐらいの下落を続けていますので、その辺のところなども影響していると思います。

○座長 どうぞ。

○委員 その点、非常に難しいもので、今ちょうどおっしゃったように、売るものを時価で見るとの話と、使うものというか貸すものを時価で見るときかどうかというところなのですが、民間ベースであれば、そこはそんなに大きく変わらないわけです。売ったら幾ら、貸したら幾らというのは、その調達金利がマーケットで大体決まっていますので。ただ、そこで財投金利にアクセスできる、ほかの人と違って全然有利な条件で資金調達ができるような場合に、民間だったら採算に乗らないけれども、自分の調達金利でいったらペイするケースがあるわけです。そこに非常に大きい幅があるときに、時価をどれぐらい意識すべきかという問題がもちろんあります。現在、時価は意識しなくていいという前提でつくられている。少なくとも、独立行政法人である限りにおいては、財投金利にアクセスできるのだから、売らないのだから時価は関係ないというのは一つの考え方であろうかと思えます。問題は、民営化といった瞬間にその前提がどうなるかというところでありますので、現在の評価方法をもって直ちに債務超過とか不当な資産評価だということには当たらないということを明言しておいていいのではないかと思います。

○事務局 ありがとうございます。

○座長 どうぞ。

○委員 私の問題意識は、要は、財投の貸付が毀損するという可能性について言及しているということなのです。UR が有利とか不利とかいう話ではなくて、財投のほうの貸付が毀損すると、これが国民の債務になるという話。そのところを問題性として捉えているということなのです。

UR の公共的な役割云々というのももちろんあるわけですが、数兆円の財投の貸付、投融資が毀損するかもしれないというところを国家的にどのように考えるかというところなのです。だから、国家財政の観点ということなのです。

○事務局 私どもも、こういう構図にあるということはちょっと予習してまいりました。丸ごと民営化できるのではないかみたいな単純な議論で臨んでいるつもりはございません。

ただ、一方で、民業補完という原則をちゃんとやらなければいけないというテーゼもあり、片方で13兆円の負債を圧縮しなければいけない。それこそ、先生御指摘いただきましたように、下手なことをやって国民負担を生んではいけないという非常に重要なテーマ等がございました。それとも調和をどう図るのがこの問題の難しさなのだろうと考えている次第でございます。そこで、検討の視点というものであのように書かせていただいたということです。

○委員 今、事務局がおっしゃられた話は、まさしく政治の判断の領域ではないかと私は思います。我々のほうはあくまでも事実関係を客観的に整理する。それで、どうかという話を用意し、また、それに対して意見を述べることはあると思いますけれども、今のような財政的な意味で大きな負担が生じるかもしれない。それでもやるのだという話は、まさしく政治的判断ではないかと思えます。

○座長 確認ですけれども、この計算は、財投金利で借りたときでもということですよ。財投金利で調達した場合でもこれだけ赤字が残りますという計算ですね。マーケットレートではなくて、そういうことですよ。

○委員 売ったらこれだけ実現するという話なので、売らなければ実現しないということであろうかと思えます。ただ、今の御指摘の点と、大きな問題だと思うのは、ハードルレートが低い。要するに加重平均資本コストが2.5%であるから大丈夫で、しかもキャッシュフロー的には回っているという点は非常に有利な点でもあるのですが、逆に言うと、民間の場合は高いハードルレートで、5%というような調達金利でそのハードルを越えていこうという営業をするわけです。ハードルが高いということが、営業の効率化、事業の効率化につながっている面は確実にあります。URさんとしては財投の見合いの試算に数兆円の赤を上げるわけにはいかないということで、その金利は2.5%に保ったまま、やはりデッドをしょってもら。5%の負債をしょってもらって、現場でビジネスの効率化を図っていただくということで、UR側2.5%、実行部隊は5%という組み立て。前回から申しております上下分離という形にしたほうが実際には効率が上がる。URの貸借対照表上は、別に売るわけではないので、数兆円の不動産の売却損というのは実現しないという仕組みにできるのではないかというお話をした次第でございます。

あと細かい質問を幾つか。

○座長 では、お願いいたします。

○委員 幾つか御説明いただいた中で社内カンパニー制というお話がございました。これは非常に素晴らしい仕組みだと思うのですが、幾つぐらいのセグメントをつくられているのでしょうか。

○都市再生機構 ただいまは、都市再生、賃貸住宅、さらにニュータウン事業、あと震災復興、大きくこの4つに分けるというイメージになります。あと、実は経過勘定の中で既

に整理の段階に入っておりますが、公園ですとか、分譲特別というのがありますけれども、こういったものは、ある意味、こういうセグメントで分けるというところできちんと区分するというような感じでやっております。

○委員 としますと、賃貸住宅事業については、それ一つでカンパニーになってしまいますと、賃貸住宅 11 兆円というような非常に大きい単位で 1 人責任者がいらっしゃって、あと、下に団地マネジャーというか、区分の方がいらっしゃるというイメージですか。

○都市再生機構 まず、賃貸住宅に関しましては、責任者の理事というのが 1 人なっております。その下にいろいろな組織、例えば地域の支社ですとか、あと、首都圏は本部という言い方をしておりますが、そういった中間的な管理の部隊も置きながら、あと、実際に現場で責任を持っているのは団地マネジャー、このようなつくりになっております。

○委員 業績連動報酬というのは入れていらっしゃらないという理解でよろしいですか。

○都市再生機構 私が全体の賃貸住宅経営を担当させていただいておりますけれども、今の団地マネジャーについては、平成 22 年から試行的に始めて、今ようやく本格化しております。これまでミッションも余りはっきりしていなかったのですけれども、今年度からは努力すれば収益が 1、2 年で回復できる、そういう団地をセレクトして、そこを持たせまして、そこについて実績をきっちり評価していこうと。まだできていませんけれども、いずれは人事評価にもそういうことを反映させていきたいと考えています。

○委員 団地マネジャーの方は正規の職員でいらっしゃるのですか。

○都市再生機構 はい。民間企業から出向していただいている方が 5 名ぐらいいらっしゃいますが、皆さん、身分は UR の正規職員です。

○委員 例えば、先ほどハードルレートということを申しましたが、その場合に、投下資本の 2.5 を回収しているからプラスではないかという判定をするのと、投下資本の 5 % を超えていないとだめなのだという判定をするのとで大きく違ってくるだろうというところが私が言っているポイントでございまして、業績評価の連動報酬というのはまだ入れていらっしゃらないということですね。わかりました。

あと、これは別の質問になりますが、経費削減努力、一般販管費等、非常にすばらしく削減されていらっしゃるという話ですが、1 点気になったのは、これは個別ベースの数字かと思いますが、そういう理解でよろしいですか。個別財務主導上の独立行政法人都市再生機構さん単体の数字で。

○都市再生機構 そうです。

○委員 これを削減するに当たって、人もつけて、ひょっとしたら資本関係のある企業に行っているというようなケースがあるのかなと。仕事を全くなしにするというのは難しい。連結ベースでも着実に減っているということ。連結をつくられているかどうかわかりません。

○都市再生機構 ここで言うております一般管理費は、下にありますように、まさしく出張旅費ですとか、いろいろな家賃ですとか、福利厚生費ですとか、光熱水道料ですとか、

そういう事業に特化したものではない、共通部分のまさしく一般的な管理費ということで、ある意味、本社機能的な部分、あるいは各事業部でもまさしく割り掛けた感じで負担してもらっている部分ですので、実は事業と直結した形の部分はこれまた事業の別のほうで計上しております。実は我々も全く同じ問題意識を持っていまして、事業に直結したいろいろな事務費、管理費といったものにもっと削減の余地がないのかという問題意識を持っております。

実は外部コンサルに委託等を始めまして、今、そういった事業関係のところでも無駄がないのか、あるいはオープンブックという言い方をしますけれども、そういう関係会社との取引の中で、それが本当に適切な価格なのかどうかというのはちょっと分析が必要だろうと。実は今そういった作業も進めつつあるところでございます。

○委員 この販管費の削減については、アウトソースしたわけではなくて、純粋にURさんの本社機能で削減されたと。

○都市再生機構 はい。基本的には、まさしく紙を、鉛筆を、ゼロックスをとという世界でやっております。

○委員 あと、3点目で、また話が変わって恐縮ですが、都市再生事業について、件数ベースで数が減っているというお話がありました。これは、いろいろな規制があって、しがらみがあって始めにくい、案件をつくるためのコストが非常に高いので件数ベースで減っているというお話だったのですが、需要のほうはいかがですか。需要は非常に強いけれども、規制の関係でできないのか、需要そのものも減ってきているのかというところで気になりました。

○都市再生機構 需要については潜在的な需要はまずあると思います。さらに、割と都心部。これは首都圏に限らず、近畿圏等もそうですけれども、そういった潜在的な需要があると思いますが、他方、再開発が相当進んできているということも事実なので、民間ベースで、言うなれば規模の非常に大きな、あるいは収益がたくさん上がるような案件が減ってきているという点はあるかと思えます。ですので、我々の問題意識もありますのは、例えば大手町ですとか、ああいう大規模なもの、そういったものは恐らくこれからはそうそう出てこないだろうということから、今、東京都が一生懸命やろうとしております木造住宅が密集しているような地域、こういったところの再開発ができないか。東京都は、防災の観点から非常にやりたいと言っておりますが、さすがにそういったところは民間ベースになかなか乗らない案件ですので、そういったところを我々と都、あるいは区と協力しながらやっていく、こういう再開発の潜在的な需要は相当あるような気がいたします。

○委員 ありがとうございます。

○座長 上下分離ですと、例えば家賃収入というのが、こういうのを上下分離したときにどれぐらい収入がふえると考えますか。5%とか10%。もし可能であれば、そういうのもこういう試算の中に入るのではないかと思うのです。

○委員 恐らく、2.5%というハードルで考えていたところに、民間並みに5%という意識

で入り、かつ、11兆全体では大き過ぎると思いますが、もっと区分された、コントロールできる単位で責任者がいて、その責任者の業績連動報酬がきっかり入れられれば、相当程度変わってくるだろうというのが直観的に思うところであります。

また、キャッシュフローでコミットしてしまうのでそれだけ上げざるを得ないわけです。ということであれば、何パーセント上がるというのは具体的には難しいですけれども、相当地に負債を背負うことで企業を再生させた事例は民間には幾つもございます、そういうことを考えても効率的な運営につながる一つの方法としては、キャッシュフローのコミットメント、負債を背負うというのが一番効果的だと個人的には考えております。

○座長 どうぞ。

○委員 今のお話のところですが、家賃そのものは、市場において、その時点その時点でそれなりに given というふうに私は考えております。家賃が最大化という話は、今、URの場合に、市場化家賃という言葉がありますように、市場化すべしという命題があつて、それに対して一部が追いついていないというところは事実関係として指摘できるわけですが、市場家賃としてどうかという話に関しては明確にわかると思うのですが、マックスはそこだと思います。

ただ、政策的にそこまで持っていけるかどうかという次の問題があると思うのです。

○座長 どうぞ。

○委員 家賃を上げる余地は若干はあると思いますが、そんなに大きいものではなくて、どちらかというとコスト削減のほうがメインだと私は考えております。

○座長 国交省。

○国土交通省 先ほど時間の都合で説明を省略してしまいましたが、市場家賃化との乖離のところにつきましては、来年度予定しております家賃改定をやりますと、ほとんど市場家賃とはすりつくということです。残念ながら、市場家賃が土地代まで解消するビジネス前提としていないとは言えますけれども、少なくとも、民間の賃貸住宅市場で行われている市場家賃はほぼすりつきますので、そのすき間というのはほとんどないと思っていただいて結構だと思います。

○委員 あと、先ほどの経費の話が損益のところに関係しますので、ちょっと触れておきたいと思います。

KPMGの説明でREITの経費率が28%と書かれていますが、これは恐らくマネジメントフィーとか、そういったものが入っておるのだと思うのです。先ほどの私の資料に書いておりますけれども、通常、NOIでキャップレートで計算する場合の経費率は、都内ですと20%弱です。URの場合、連結ベースで見たときに30%ぐらいなのです。その30%が非常に無駄をしているのかどうかははっきりわかりません。私、契約監視のほうにかかわっていて、改めてURの行っているサービスについて、必要あるものとなしものと吟味する必要があるのではないかと申し上げているのです。ただ、URのサービスがある程度家賃を形成しているという特典は否めないだろうと思います。ただ、家賃にかかわりないような

サービスも行われているのではないかと感じている次第です。

○座長 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

上下分離は主にコスト削減のほうで、家賃は市場家賃までしかいかないので、それ以上は無理という感じだと思います。

あと、今日はお話になかった減価償却の観点ですけれども、これはいかがでしょうか。70年とか。

○都市再生機構 御説明よろしいですか。

○座長 お願いします。

○都市再生機構 実は資料6の一番最後に「賃貸住宅の耐用年数について」という形で、現在の減価償却期間についての経緯等を整理してあります。もともとこの公団住宅を始めた時期は、先ほどちょっと御説明がありましたが、家賃をできるだけ抑えるという政策的配慮の必要性から、先発の公営住宅と同じ耐用年数70年という形で実は始まっております。公団のこの賃貸住宅を承継したURにおきましても、経営を承継するという観点から、当時の独立行政法人会計基準等々に照らし合わせまして70年の設定というのが決して非合理ではなかったものですので、70年という耐用年数を決定しております。

具体的には、独立行政法人会計基準では物理的原価と機能的原価の双方を考慮して法人が自主的に決定せよという形になっておりまして、機構設立時には、まず、物理的に70年以上の耐久性を確保しておく。あと、機能的にも、70年にわたり賃貸住宅としての居住性を確保することが可能であること。さらに、公的な住宅として長期に利活用することが求められているといったことから、70年というような減価償却期間を持っております。

他方、その下にありますように、昭和30年代に建てられた団地は、ある意味、敷地が相当非効率に使われておりました。そういった敷地の高度利用をするという視点で、実は30年代の団地の建てかえを行ってきた部分がございます。ただ、これは全て建てかえているわけではございません。

さらに、昭和40年代以降の団地につきましては、我々はここを「メインストック」という言い方をしておりますが、数は最も多くあるのですけれども、原則70年間継続使用することを考えております。また、修繕方法の工夫によりまして、70年よりも長期に継続使用できないか、そういった方策の検討も始めております。

ちなみに、法人税法における耐用年数47年に、今この瞬間に途中で変えるということを行いますと、現在、年間の減価償却費は大体800億円程度のところですが、それが1,000億増大して1,800億円程度になるという試算も出ております。

以上です。

○座長 減価償却のところは、70年持たせると、賃料、家賃が余り入らないですし、ある程度短くして修繕をよくすると家賃が入ってくるので、両方のバランスがあるような気がするのです。

○都市再生機構 それはそうだと思います。実はこの資料の中にちょっと書いてあるのですけれども、新しい投資のめり張りをどうつけるのか。新しく投資をして家賃を上げられるのかどうか。上げて、その後きちっとキャッシュフローが確保できるのかどうか。我々は現在、そういった点も投資判断の基準にしておるようなところはございます。

○座長 あとは個別物件に関していろいろ見ていただいて、積み上げていただいたほうがいいのではないかと思います。

では、どうぞ。

○委員 あと1点。

今のお話と直接的に関係ないのですが、市場家賃といったときに土地は見えていないというお話が繰り返し出ているのですけれども、それは民間ベースが土地を見ないで家賃を決めているので、それと合わせると、URさんも土地を見ない家賃になってしまっているという意味なのですか。それとも、市場家賃を決めるときに、原価を参考にマークアップを足しているときに土地の取得費は考えていないという意味ですか。そこで言う括弧つきの市場家賃の定義というか、どのように計算されているかというのを詳しくお知らせいただけますか。

○都市再生機構 我々、家賃を算定するときには鑑定士さんに調査をお願いしまして、基本的には、取引事例というのですか、標準の住戸を決めますけれども、その標準住戸の周辺の家賃を比較していただきまして、そこから比準して家賃を算定するという形になっております。

ですので、基本的には取引事例から見ているということですので、土地価格について見ている見えていないという話はないと思うのですけれども、恐らく、前回の議論で括弧つきの市場家賃と言った意味は原価家賃。そのときは土地は見えていない。土地は金利分しか見えていませぬので、そのことを言っているのだと思います。

○委員 原価家賃は土地の取得分を見えていないけれども、市場家賃はマーケットで決まっているのだから、土地が入っているかどうかはマーケット次第だと。ただ、マーケットのほうが土地を考慮していない庭先賃貸で価格が決まっているとすると、市場価格のほうが土地の取得費分がカウントされていない可能性があるというお話ですか。

わかりました。ありがとうございます。

○座長 ほかにございますでしょうか。

では。

○事務局 前回出たお話で、今回、必ずしも明らかになっていないと思ったのは、先ほどしばらく議論になっていた70年の償還ルールとの関係で、前回、70年に設定していることによって、毎年毎年減損が必要になってきている。それはストック計画の中で、コストの中でどこに幾らずつぐらい反映というか、含まれているのか。70年にしていることによってどれだけ影響が出ているのかということが明らかになっていないのかなと1点思いました。

あと、庭先賃貸のお話です。市場価格ということですが、前回も申し上げたのですが、例えば、高級住宅地のようなところにある古い住宅の場合、回りの土地は収益力が高いのに、そのURの古い賃貸住宅があるところだけが収益力が低いということになってしまうのではないかと思うのです。回りのアパートに比べてURのアパートが古ければ、市場家賃と調整するときその分を安くするわけですね。

その2点がよくわからないのです。

あと、3点目。資料2の中で減額措置について御説明がございました。その中で資料2の8ページ目なのですが、家賃改定減額とか高優賃減額とかというのは、国の分でもUR持ち出し分でもいいのですが、URに住んでいない人も国の施策として何か享受できるようなメリットなのですか。それとも、URに住んでいる人だけが享受できるメリットなのでしょうか。

また、そういう場合に、国の施策として出すのはわかるのですが、URの施策として、URが持ち出しをするということはURとしてやらなければいけないことなのでしょうか。そこがよくわからないのです。

済みません。以上、3点か4点、まとめて教えていただけますか。

○都市再生機構 最初の、70年償却の話ですが、我々は例えば上物の減価償却がどんどん進んでいって、どこかで建てかえるという意味決定をする、あるいは用途を廃止しようという意味決定をする。そうしますと、その意思決定をした段階で除却損というものを出させていただいております。その額は年間にならずと40～50億ぐらいのオーダーでありますけれども、そういうことで、70年償還であっても、途中で建てかえるとか廃止する場合にはそこできっちりと損失を計上させていただいている。

○事務局 それは今後ともふえないのですか。つまり、大量に建てたものが大量に古くなる時期を迎えると、そういう除却損とか大量に出る。よくあるパソコンの買いかえみたいな、そういうコストはこの先10年でふえないのでしょうか。

○都市再生機構 そこで40年代ストックについては、基本的には今あるものをそのまま使っていこうということですので、そこはふえない。一方で、平成19年にストック再生・再編方針でつくりましたけれども、そういう中で、用途転換類型、あるいはオーナーへの譲渡・返還類型というものを置いています。そういうものは実際に譲渡するぞという意味決定をしたときに除却損が出るというものでございます。

2点目の庭先賃貸というのですか、その話は。

○国土交通省 かぎ括弧つきの市場家賃と言ってしまうものですから。もう一回申し上げますと、今御指摘いただいた、例えば高級住宅街の高級賃貸物件の中に古いURの団地があるとなると、標準住戸を設定するとき、多分、そういうものは標準住戸として設定できないと思います。そうすると、結局、URの団地に拘束されてしまうということになりますので、多分、その場合の市場家賃の対象にならないと思います。非常に高額で、例えば70平米、80平米でグレードが高い賃貸マンションが回りに建っているエリアは多分

そういうことになると思います。

あと、家賃減額のところですけれども、先ほど御説明した資料2の8ページにありますように、家賃改定減額については、おっしゃるとおり、URに住んでいる者だけが享受できるものでございます。ただし、これは高齢世帯とか障害者世帯ということでUR居住者に限っての話です。

次の高優賃減額については、先ほど言いましたけれども、民間で提供している高優賃も現実にご覧いただけます。あるいは、公共団体が関与している高優賃もご覧いただけます。これについては居住者は同じように家賃減額措置を受けられるのです。居住者にとっては同じことかもしれませんけれども、先ほどURの持ち出しと申し上げました。本当はその裏負担を公共団体に出してもらわなければいけないのですけれども、その裏負担を公共団体が出しておりませんので、これはURの政策的使命というか、政治的配慮というか、そういったことで負担をさせられているという性格のものであります。

○座長 そうすると、政策的に負担している部分はどこかにはっきりさせて、この部分は本来は地方公共団体が負担すべきだとしておかないと、本当のマーケットレートにならないと思うのです。

○国土交通省 御指摘のとおりでございます。それで、一応、適用実績で、現在のところ18億円。これがまさしくマーケットとは違う考慮をさせられている部分でございます。あとは、高優賃減額のところも同じように。ですから、これをトータルしていただくと、一番下に出てまいりますように、減額の総額は156億。国費で85億の負担をしている。その差額はURが負担させられているという金額でございます。

○座長 どうぞ。

○委員 済みません。とても素人質問をさせていただきます。

先ほどの家賃減額のところでありましたが、URに住まわれている方のみが受けられる特典であります。その方たちは、ほかのところに移るといいますか、移動性はどのようなのでしょうか。ずっと長く住みついていらっしゃるのではないのでしょうか。

○国土交通省 そういった側面は否定はいたしません。ただ、累次の家賃改定とか、そういったとき、先ほど御説明申し上げましたけれども、政治からの要請も含めてそういうことを引き受けろということを我々は強いられておるし、URに対しても強いているというのが現状です。

○座長 その場合も、URはマーケットレートで家賃をいただいております、その差額が本来であれば市町村とか国から来るべきという考えでしょうか。もとに戻るのですけれども。そうだとすると非常にクリアで。

いかがでしょうか。

○委員 だけれども、もし政策というのであれば、それは何なのか。社会保障なのか。どのカテゴリーなのかよくわかりません。

○座長 一種の社会保障なり高齢者対策のための政策だと思います。

○委員 そうであれば、なぜ国交省なのですかという話になってきます。

○座長 そうですね。

では、国交省。

○国土交通省 そういった意味では、冒頭申し上げましたように、勤労者向けの住宅を供給しろということが公団法の目的でございます。もちろん、戦前は内務省でやっておったものでございますが、それを厚生省で担当するのか、建設省で負担するのかという結果、住宅局で負担しているというのが現実でございます。

○座長 おっしゃいましたように、住宅政策というのはいろいろあるわけです。1つは公的な住宅の供給。昔やっていた住宅金融公庫から低利でお金を貸すとかあるわけですが、直接供給の場合には、ある地域の人とか、そこだけが恩恵を受けるわけですね。それに対して全国的な融資であったら全ての人に同じ条件でいくわけですから、こういう公的な住宅の供給というのは、おっしゃるように、何かある特定の人だけが便益を受けるということがあってしまうわけですね。

ほかにいかがでしょうか。今日はこれぐらいでよろしいでしょうか。

たくさん議論されまして、事務局からまとめろというのが出てきているのですけれども、1つは、将来のキャッシュフローについて御報告いただきました。それで、売却した場合、そうでない場合。それから、人口が今後とも下がってくるだろうと。そういうことも踏まえて、NOI とキャピタリゼーションレート の関係を御説明いただきました。

それから、賃料の市場家賃の決定について、土地代が入っていないという庭先賃料が民間のほうで出ているので、今のところはそういうところが多いのではないかとこのところであったと思います。

それから、先ほどの繰り返しになりますけれども、UR のところは財投借り入れという金利で低くなっているんで、上下分離をすれば、民間のほうですと5%というところでもう少し考えることによっていろいろな効率が上がるのではないかと。その中で賃料は市場家賃まで持っていく。

それから、経費については、なるべくそれを下げるという効果があるのではないかとこのことだったと思います。

大体そんなところだったのではないかとと思いますが、よろしいでしょうか。

どうぞ。

○委員 今の中で1点気になるのですけれども、民間の調達金利が5.5とおっしゃっていただけますね。5.5 というところなのですから、例えば投融資目的で不動産を1棟買うというときに、調達金利5.5より低いのではないかとこのことだと思います。

○委員 エクイティーを当然考えておまして、全部負債で調整すればもっと安いと思うのですけれども、株主部分は株主が要求する利回りというのがありますので、その資本部分にはもっと高い割合、負債の部分についてはもっと低い割合で、そのウエートで計算する加重平均資本コストということで考えています。例えば、URさんの2.5も多分疑似的に

資本を考えて出しているわけです。実際に本当の負債の調達コストであれば2.5よりかなり低いのだらうと思います。当然、出資金とか株式で入れられているところについては、株主の要求利回りを考えている。通常、日本の場合ですと、リスクプレミアムというのは、人によって考え方に違いはありますが、4.5から6.5ぐらい、5%内外で、いわゆる平均的なリスクの会社、いわゆる $\beta=1$ の会社であれば5%プラス金利なので、6%とか7%とかです。それは株式。調達金利はもっとずっと低いので、その間のウェイトをとると、4%とか5%とか、それぐらいになるのではないかと。

いずれにしても、腰だめの数字でありまして、正確な試算に基づいて言っているものではございません。ただ、2.5に対して5というのは倍でわかりやすいので言っているだけでございます。

○座長 そうですね。わかりました。数字の使い方としてですね。ありがとうございます。

あとは、ニュータウン事業に関しては、さらなる損失の発生は避けがたいのではないかと御意見がございまして、これについては金利の上昇リスクというのものもあるわけですから、その損失を抑えるように考える必要がある。

あと、シミュレーションのところでは、金利リスクの幅を見ていただいたのですけれども、1つお伺いしたいのは、これで一番悪いシナリオを考えているかどうかということです。これは幅があつていいわけですから、最悪のシナリオから、ある程度中間かいいシナリオをぜひ考えておいていただいて、これでいいのかどうかというのは後でチェックしておいていただきたいと思います。

それから、都市再生事業に関しては、民間との共同とか、このようなことがやっていけるのではないかとということだったと思います。

ほかに先生方で追加御意見ございますでしょうか。

あとは、賃料については、特定の人たちが恩恵を受けているというのはどうかという御意見があつたと思います。

では、今日はこれぐらいにさせていただきますして、次回の日程について事務局からお願いしたいと思います。

○事務局 次回は、来週の月曜日の16時半から18時半でございます。議題といたしましては、ヒアリングを予定しています。不動産市場、公営住宅、居住者の状況ということに関しまして、株式会社リクルート、大和ハウス株式会社、埼玉県、全国公団住宅自治会協議会よりヒアリングを行いたいと思いますので、よろしくお願いたします。

○座長 今日は、後藤田副大臣に最初と最後に出ていただいて申しわけありませんでした。どうもありがとうございました。

これで終了させていただきたいと思います。