

機構の関係会社について

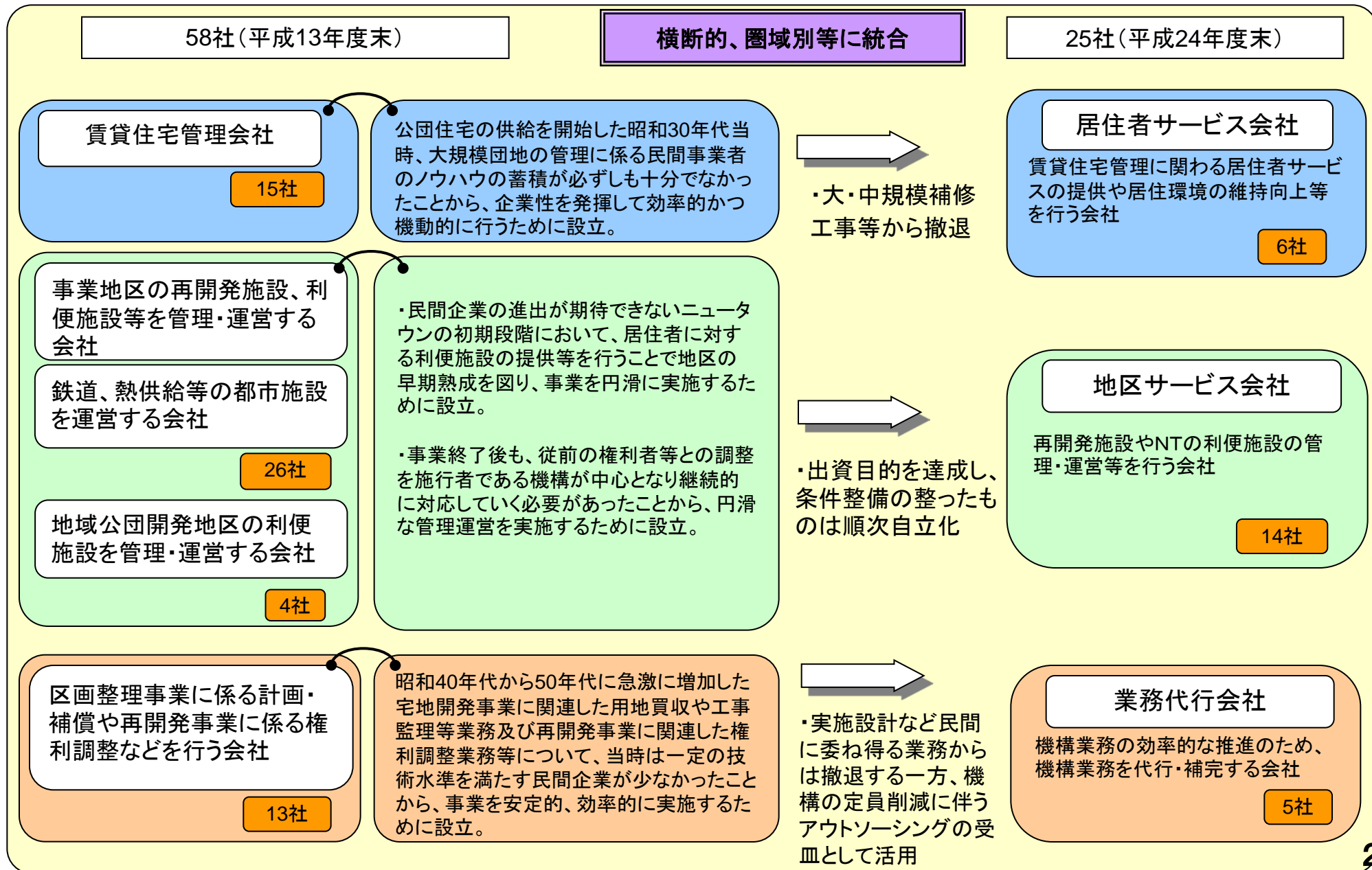
平成25年11月6日
独立行政法人都市再生機構

1 関係会社の概要 (H25.11.1現在)

<p>居住者サービス会社 (7社)</p> <p>機構と一体となって賃貸住宅の現地管理業務等を行う会社</p>	<p>㈱URコミュニティ</p> <p>※機構の賃貸住宅業務と密接な関わりがある(財)住宅管理協会及び(財)茨城住宅管理協会の解散(平成25年11月末日)に伴い、両法人の業務移管先として平成25年8月1日に設立、12月1日から営業開始予定。なお、(財)住宅管理協会の残余財産の寄附により、その全株式をURが取得予定。</p>
<p>賃貸住宅管理に関わる居住者サービスの提供や居住環境の維持向上等を行う会社</p>	<p>日本総合住生活㈱</p> <p> ㈱TCS ㈱KNコーポレーション ㈱西日本住宅サービス ㈱東京エスケー ㈱LC総合サービス </p>
<p>地区サービス会社 (14社)</p> <p>再開発施設やNTの生活利便施設の管理・運営等を行う会社</p>	<p>〔再開発・NT〕</p> <p>㈱新都市ライフ ㈱関西都市居住サービス ㈱中部新都市サービス</p> <p>〔再開発〕</p> <p>アミグ開発㈱ ㈱新宿アイランド*</p> <p>〔NT〕</p> <p> 新都市センター開発㈱ 筑波都市整備㈱ ㈱北摂コミュニティ開発センター 関西文化学術研究都市センター㈱ ㈱千葉NTセンター ㈱横浜都市みらい </p> <p>〔地方都市〕</p> <p>那覇新都心㈱ 長岡NTセンター㈱</p>
<p>鉄道事業を行う会社</p>	<p>北総鉄道㈱</p>
<p>業務代行会社 (5社)</p> <p>機構業務の効率的な推進のため、機構業務を代行・補完する会社</p>	<p>〔事業系〕</p> <p> ㈱URリンクージ* ㈱URサポート ㈱中部都市整備センター ㈱九州都市整備センター </p> <p>〔共通系〕</p> <p>㈱URコムシステム</p>

※ で囲われている会社は機構が直接出資を行っていない会社

2 関係会社の設立趣旨及び再編状況



3 関係法人との随意契約見直し

- 関係法人との随意契約については、平成20年度から原則、一般競争入札等へ移行
- 平成25年度までとしていた移行完了を前倒しし、平成22年度までに移行
- 前年度に関係法人が随意契約又は1者応札・1者応募で受注した案件が、引き続き1者応札・1者応募となった場合には、再入札を実施

【随意契約等見直し計画(関係法人分)】

(単位: 件、億円)

		平成20年度 契約実績		《参考》 随意契約等 見直し計画	
競争性のある契約	件数	457	45.9%	988	99.2%
	金額	139	23.7%	583	99.8%
(うち競争入札)	件数	47	4.7%	745	74.8%
	金額	31	5.3%	552	94.5%
(うち企画競争、公募等)	件数	410	41.2%	243	24.4%
	金額	108	18.5%	31	5.3%
競争性のない随意契約	件数	539	54.1%	8	0.8%
	金額	446	76.3%	1	0.2%
全 契 約	件数	996	100.0%	996	100.0%
	金額	584	100.0%	584	100.0%

平成24年度 契約実績	
1,302	99.5%
(注)2,262	99.9%
1,217	93.0%
2,257	99.7%
85	6.5%
5	0.2%
6	0.5%
1	0.1%
1,308	100.0%
2,263	100.0%

事務所賃貸借契約のみ

(注)増加の主な要因は複数年契約(3年又は6年)の小規模修繕工事である。また、複数年契約実績2,096億円のうち平成24年度実施相当分は233億円であるため、平成24年度実施の契約実績は399億円となる。

4 利益剰余金の返納について

【利益剰余金返納に係るこれまでの経緯】

■ 独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針(平成22年12月7日閣議決定)

関連法人の利益剰余金等の国庫納付等

関連法人との間で競争性のない随意契約や実質的な競争がなされていない契約(競争入札における一者応札や企画競争における一者応募)等が行われていた場合、当該関連法人の利益剰余金又は内部留保の有無を速やかに精査し、相応の部分について国庫納付する、あるいは当該部分の額について国費の負担軽減に資するための措置を講じるよう努める。

■ 独立行政法人都市再生機構の改革に係る工程表(平成23年7月1日)

(3)利益剰余金の返納

(中略)機構に対して関係会社の利益剰余金を機構に返納させるよう求め、機構及び返納対象となる関係会社において当該関係会社の株主等の利害関係者との返納に向けた協議を行い、同意が得られた会社から順次機構に対して利益剰余金を返納する。これにより、機構の負債の圧縮を図るとともに、国費の負担軽減に資する措置を講じるよう努める。

■ 大畠大臣会見(平成23年7月1日)

関係会社については、利益剰余金140億円を機構に返納するよう要請し、機構の負債の圧縮と国費の負担軽減に充てるほか、震災に対応した業務にも充てることを期待しているところであります。

【利益剰余金返納に係る進捗状況等について】

会社名	返納済額	返納方法	返納時期
日本総合住生活(JS)	62億円	配当	H25.6
JSの子会社(5社)	25億円	金銭寄附	H25.3
新都市ライフ	10億円	配当	H25.6
URリンケージ	28億円	金銭寄附	H25.6
URサポート	7億円	金銭寄附	H25.3
九州都市整備センター	2億円	金銭寄附	H25.3
URコムシステム	6億円	金銭寄附	H25.3
計	140億円		

5 整理合理化に向けた取組について

出資目的を達成した会社の株式売却により整理合理化を推進する一方、URグループ全体でURが提供するサービスの質の向上とコスト削減に資する取組みにより、財務体質の改善を図る。

	【会社の主な業務】	【取組状況等】	
居住者サービス	<p>(株)URコミュニティ</p> <p>※(財)住宅管理協会及び(財)茨城住宅管理協会の後継組織として12月1日から営業開始予定</p>	<p>賃貸住宅の現地管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 入退去手続き、お客様からの相談、案内業務、家賃収納業務 ➢ 空家補修工事の発注業務 など 	<p>【経営の透明性の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 契約の競争性を確保するために、公募による手続きを経て選定 ➢ URとの運営協定に基づく実費精算的運営(第三者機関によるモニタリングも実施) ➢ 有期雇用者の活用や給与水準を適切に設定し、人件費コストを削減
	<p>日本総合住生活(株)(JS)</p>	<p>賃貸住宅の居住環境の維持・向上に係る業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 空家補修工事、リニューアル工事、給排水設備等修繕工事 など ➢ 空家補修など小規模修繕工事は、競争化を経て、URの年間発注総額約800億円のうち、約600億円をJSが受注 	<p>【賃貸住宅の維持管理に活用】</p> <p>従来にない取組として、以下を実施した上で、賃貸住宅の維持管理に活用する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ URとJSとの間でオープンブック方式を活用した契約方式を導入することにより、JSのコスト構造を明らかにし、徹底したコスト管理を行い、修繕コストの更なる合理化を図る。 ➢ 具体には、ベンチマーク比較によるコストの分析・検証や調達価格の見える化などの取組みを実施。
	<p>JS子会社5社</p>	<p>JSの事業協力会社(間接出資)</p>	<p>【資本関係の解消】</p> <p>JSとの資本関係の解消を図り、関係会社でなくする。</p>
業務代行	<p>(株)URリンクージ他</p> <p>5社</p>	<p>都市再生、NT及び間接部門における支援業務・震災復興支援業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地権者との権利・補償に関する交渉 ➢ 工事監理 ➢ 情報システム処理 など 	<p>【UR補完・支援ノウハウを活用】</p> <p>これまでURに関する技術的ノウハウを蓄積しており、震災復興に係る支援業務も含め各部門の下支えとして大きな役割を担っているため、会社統合などにより、経営基盤の強化を図り、活用する。</p>
	<p>(株)新都市ライフ他</p> <p>14社</p>	<p>民間企業の進出が期待できないニュータウン地区の初期段階における利便施設の提供や、再開発施設を管理・運営。</p>	<p>【株式売却の促進】</p> <p>ニュータウン地区の熟成が進むなどURとしての出資目的は概ね達成しており、機構以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、株式売却により関係会社でなくする。</p>
地区サービス			

【参考】賃貸住宅の修繕コスト削減の取組

▶ 賃貸住宅の修繕費（年間約1,400億円）は、資産の老朽化等に伴い今後増加が見込まれており、URにおいて外部コンサルタントを活用して、以下のコスト削減の取組を実施

総合評価の見直し（2段階選抜方式の導入）

リバースオークションや価格交渉方式等多様な契約方式の導入

調達パッケージの見直しによる応札促進

オープンブック方式を活用した契約によるJSとの取引の透明化

日本総合住生活(株)(JS)との契約に係る「従来にない取組」

- ▶ 修繕費に占める割合の大きい小規模修繕工事（年間発注総額約800億円のうちJSが約600億円受注。平成24年度実績。）については、従来にない契約方式として、URとJSとの間でオープンブック方式を活用した契約方式を試行し、修繕コストの透明化を図る。
- ▶ 具体的には、調達価格の見える化やベンチマーク比較を行い、調達や業務の効率性に係る改善を図ったうえで、材料費・外注費・労務費等の工事費の内訳を明らかにして、修繕コストの削減を図る。

◆オープンブック方式を活用した契約によるJSとの取引の透明化の流れ

