

経営改善の取組みについて

未定稿

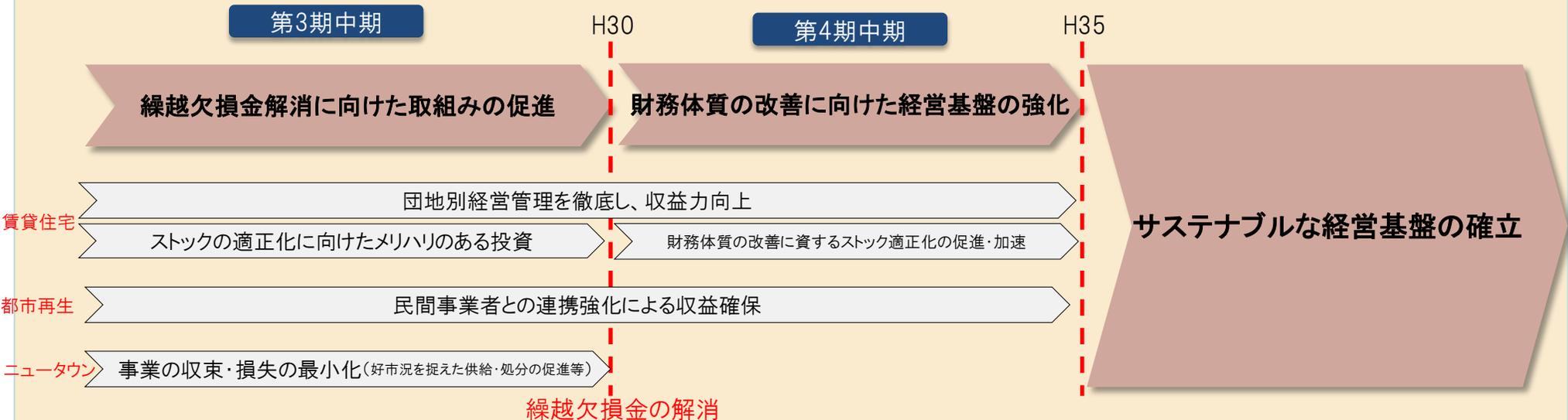
平成25年11月20日
独立行政法人都市再生機構

UR都市機構の経営改革について

経営の目指す姿

- 第3期中期(平成26～30年度)においては、繰越欠損金の解消を最優先の課題として掲げ、全社を挙げてこれに取り組む。
- 現在の低金利かつ好調な不動産市況という経営環境の下、キャッシュフローを最大限稼得し、有利子負債の削減を進めるとともに、将来にわたりサステナブルな経営基盤の確立に向けた戦略的な投資を行う。
 - ✓ 賃貸住宅事業については、団地別経営管理を徹底し収益力向上を図るとともに、ストックの再生・再編により資産・負債の削減を着実に進め、財務体質の強化を図る。
 - ✓ 都心高額賃貸住宅については、民間的経営手法の活用による収益力の向上を図るため「サブリース方式」を導入する。
 - ✓ 都市再生事業については、事業実施段階における支援メニューを多様化することにより、民間事業者との連携を強化し、政策目的を果たしつつ、リスクに見合った収益を適切に確保する。
 - ✓ ニュータウン事業については、事業収束に向けた供給・処分の最大化と損失の最小化を図る。

サステナブルな経営基盤の確立に向けた経営戦略



1 賃貸住宅事業

将来の経営リスクを踏まえ、収益力強化、コスト削減、資産圧縮による経営基盤の確立が不可欠

経営改善策

1 収益力強化策

- ◆ 都心高額賃貸住宅に民間的経営手法を導入し、収益拡大を図る。※
- ◆ 家賃設定方法等を見直し、収益拡大を図る。

2 コスト削減策

- ◆ 外部コンサルを活用し修繕コストの削減を図る。
- ◆ 商品競争力の維持・向上、ストックの良質化を計画的に実施し、将来の経営リスクに対応。

3 ストックの再生・再編

- ◆ 団地別経営管理の徹底により、「メリハリある経営」により収益最大化・財務体質の強化を図る。
⇒ 高い収益改善効果が見込まれる団地に、経営資源を集中的に投入し収益最大化を図る。
⇒ 将来需要の厳しい団地等は、居住者の居住の安定に十分配慮しつつ、人口等の将来需要を考慮し、資産圧縮を促進することにより、財務体質の強化を図る。
- ◆ 超高齢社会を見据え、居住者ニーズに対応したストックへの再生・再編（地域医療福祉拠点化）により、団地の付加価値向上を図る。
⇒ 平成32年度末までの間に、全国で100団地程度を重点的に整備
⇒ 見守りサービスや介護サービス等を備えた高齢者の居住に適する住宅環境を提供
- ◆ 民間とのPPPスキームの多様化により、団地の再生・再編を更に加速させる。※
- ◆ エリア単位の柔軟な団地再編・統廃合により、更なる資産圧縮を加速させるとともに収益性の高いポートフォリオの実現を図る。※

1-2 収益力強化策 都心高額賃貸住宅

都心高額賃貸住宅は民間的経営手法を活用

- ▼ 現在の収益を上回ることを前提に、可能なものから 順次民間事業者へサブリース(買取りのオプション付き)
- ▼ URの財務体質を悪化させないことを条件に将来的には売却。URの資産圧縮・負債削減を促進
- ▼ 都心高額賃貸住宅は賃貸住宅の特性に応じてセグメントを区分するなど、経営の透明性を向上

収益力向上に資する上下分離方式を導入



(※)既存住宅について最終用途を特定しないサブリースは業務方法書の改正が必要。

① 需要動向に対応した柔軟な募集家賃設定方法への見直し

【現状】 硬直的な募集家賃設定

これまでは、募集家賃を近傍同種家賃（鑑定家賃）と同額となるよう設定し、近傍同種家賃に変動があった場合にのみ募集家賃を見直し

需要動向に応じ、近傍同種家賃（鑑定家賃）と均衡を失しない範囲で柔軟かつ戦略的に募集家賃を設定し、入居促進及び家賃収入増を図る

② インフレリスクに対応した継続家賃改定ルールを導入・家賃減額措置の見直し

【現状】 インフレリスクに脆弱な継続家賃改定ルール・家賃減額措置

- ・現行ルール（3年毎に市場家賃との乖離の1/3を引上げ）では、継続家賃が速やかに追従できず、収入増が十分図られない
- ・現在の家賃減額措置では、新たに当該措置の対象となる世帯が増加し、U R の経営負担が増大する懸念

新たな継続家賃改定ルールの導入等により確実な収入増を図るとともに、家賃減額措置の見直しによりU R の経営負担を極力回避

1-3 コスト削減策

外部コンサルタントを活用したコスト削減策

- ▼ 安心安全の確保に十分配慮しつつ、仕様の精査、発注方法、執行体制の見直し等のほか、外部コンサルタントを活用した修繕コストの抑制に係る対策を着実に推進。

新規サプライヤの発掘・応札勧奨強化

- ✓ 市場や業界への理解・調査を深め、品質とコスト競争力に優れたサプライヤを発掘して登録業者を拡大する活動や、調達にあたって業界紙等への広報活動を実施すること等により、入札参加者の増加を促し競争を活性化

調達パッケージの見直し

- ✓ 同時期に行う複数団地の修繕工事の一括発注等、ボリュームディスカウント効果等によりサプライヤにとって魅力のある調達パッケージへの見直しを行い、競争を活性化

UR-JS間におけるオープンブック方式を活用した契約により、取引の透明化・コスト削減実施

- ✓ 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。

長期的視点に立ったストック良質化を計画的に実施

- ▼ 安心安全の確保に十分配慮しつつ、機構の経営状況、景気動向、金利動向等を勘案し、ストック改修等を計画的に実施。
⇒ 今後10年間に積極的な改良投資を行い、市場における商品競争力の維持・向上、ストックの良質化に努め、収益力向上のほか、経年劣化等に伴う修繕コスト上昇を含む将来の経営リスクに対応。

限られた経営資源でより効果的・効率的な経営を行うため、個別団地の収益性等に着目し、毎年度、営業利益率・空口入額（＝空家による家賃の未収入額）のポジションを押さえ、**団地毎の経営改善の方向性を確認。**

⇒ **「メリハリある経営」により、収益最大化・財務体質の強化を図る**

- **高い収益改善効果が見込まれる団地に、経営資源を集中的に投入し収益最大化を図る。**
- **収益性が低く、将来需要の厳しい団地等については、居住者の居住の安定に十分配慮しつつ、人口等の将来需要を考慮し、資産圧縮を促進することにより、財務体質の強化を図る。**

資産の削減に際しては、家賃収入の増、移転措置費用の逡減を図るべく、定期借家契約を効果的に活用する。

「独立行政法人整理合理化計画」（平19.12.24閣議決定）に基づき、平成30年度までのUR賃貸住宅ストックの方向性を定めた「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針」については、次期中期目標期間中に、その内容について必要な見直しを行うものとする。

1-4-2 ストックの再生・再編 ① 超高齢社会対応

超高齢社会の居住者ニーズに対応したストックへ再生・再編（地域医療福祉拠点化）

URが果たすべき新たな役割

- 超高齢社会におけるライフスタイル、まちづくりのあり方を示すための国家的なモデルプロジェクト実践
- 賃貸住宅市場の需要構造変化に対応し、ファミリー向け賃貸住宅の供給から「超高齢社会に対応した住まい・コミュニティの形成」へと軸足を転換

UR賃貸住宅の効果的な活用

- 地域のAging in Place 実現のため、地域医療福祉拠点を形成
⇒ 今後7年間（～平成32年度）で、全国で100団地程度で重点的に整備
- 比較的低廉な家賃の「終の棲家」を提供
 - ① 自立高齢者向け住宅の提供
 - ② 団地及びその周辺での重度の要介護者向け住宅・施設の確保
- 子育て支援・3世代近居促進 ⇒ ミクストコミュニティの形成



子育て支援・3世代近居促進 ⇒ ミクストコミュニティの形成

新規入居促進

URへの住替え (中古住宅の流通)

1-4-3 ストックの再生・再編 ② PPPスキームの多様化による加速策

民間とのPPPスキームの多様化による団地の再生・再編の加速

これまでの実施内容

【実施内容】

- 入居者募集等に係る民間ノウハウの活用
- 民間事業者による住棟単位のリノベーションにより多様な施設導入
- 整備敷地への医療福祉施設等の誘致
- 民間とのパートナーシップにより事業化検討からエリアマネジメントまで実施等

【再生・再編促進の課題】

資産・負債の圧縮に向け、リスクを分散させ、民間の参画意欲とURの収益性を向上させるPPPの仕組みが必要

◆団地再生事業実施事例：ひばりが丘団地（西東京市/東久留米市・1,504戸）



収益改善策 (SPC等への出資については法改正等が必要)

- 地域医療福祉拠点化による再生を図るメインストック（郊外に立地する空口ス額が大きい大規模団地等）を主な対象として、証券化手法等の**出口戦略構築と一体となった民間とのパートナーシップ**※導入により、再生・再編を更に加速

団地の再編（開発）段階

- ✓ ヘルスケアリートの活用による民間参入の促進
- ✓ 民間との共同事業により開発のリスク分担と利益を享受（施設等整備後リート等へ売却）

団地の運営段階

- ✓ 将来、団地・住棟街区でのリート等への売却を見据え、団地の付加価値向上により収益を向上させるため、生活支援サービスの提供、エリアマネジメント等を民間と共同で実施

※SPC、リート、資産運用会社、サービス運営会社、エリアマネジメント会社等への出資による。

1-4-4 ストックの再生・再編 ③ エリア単位の団地再生・統廃合

エリア単位の柔軟な団地再生・統廃合により、資産のスリム化と収益性の高いポートフォリオを実現

これまでの実施内容

郊外部の低収益団地等の集約化、好立地団地の建替えをそれぞれの団地単位で実施するため非効率

収益改善策

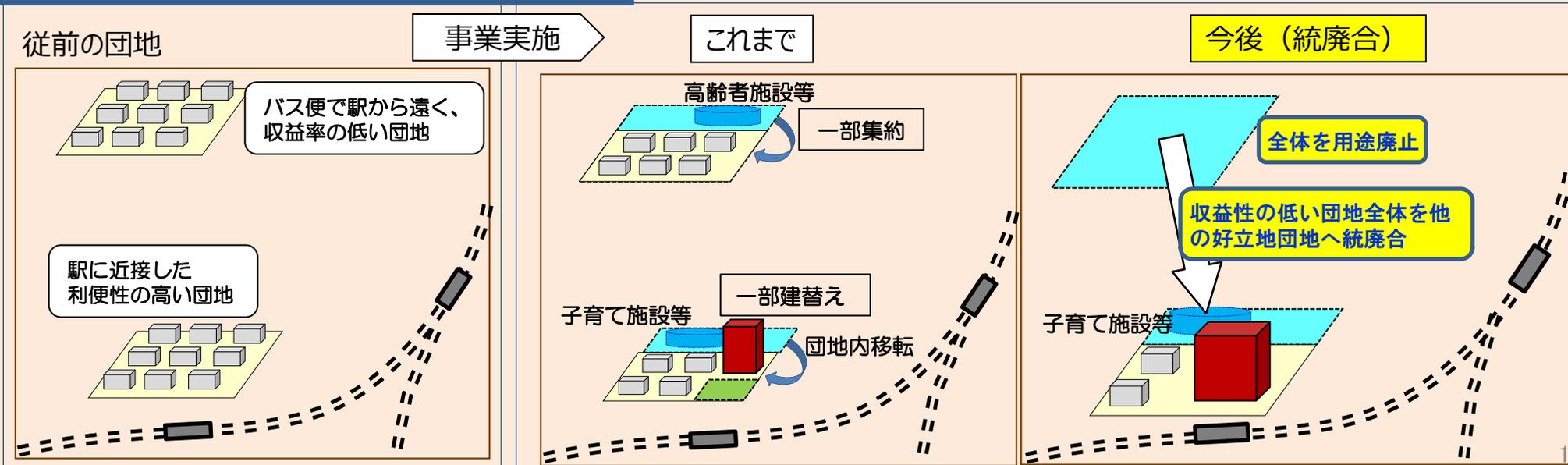
(別地での建替事業実施※については法改正が必要)

※等価交換手法等による買取を含む

- 複数の団地を含むエリアにおいて、
 - ◆ 郊外部の収益性の低い団地等の集約化（縮減）
 - ◆ 好立地の収益性の高い団地の建替え
 - ◆ 利便性の高い敷地等における賃貸住宅建設等
 - ◆ 公団分譲マンション建替え支援(賃分併存団地)
- を一体的に柔軟に実施する「**エリア単位の団地再生・統廃合**」により、エリア内の低収益資産の削減と好立地への再編を定期借家契約を導入しつつ円滑に推進 ⇒ 「**収益性向上とストック再生・再編を加速**」
- 地方公共団体のまちづくり計画上の必要性に応じ、公有地等の活用による再配置も行う

(注)エリア全体の資産・戸数は削減

エリア単位の団地統廃合のイメージ



2 都市再生事業

2-1 都市再生部門の経営改善

都市再生部門のミッション（政策実現と経営改善の両立）

民間のみでは実施困難な政策意義の高い都市再生事業を推進するため、

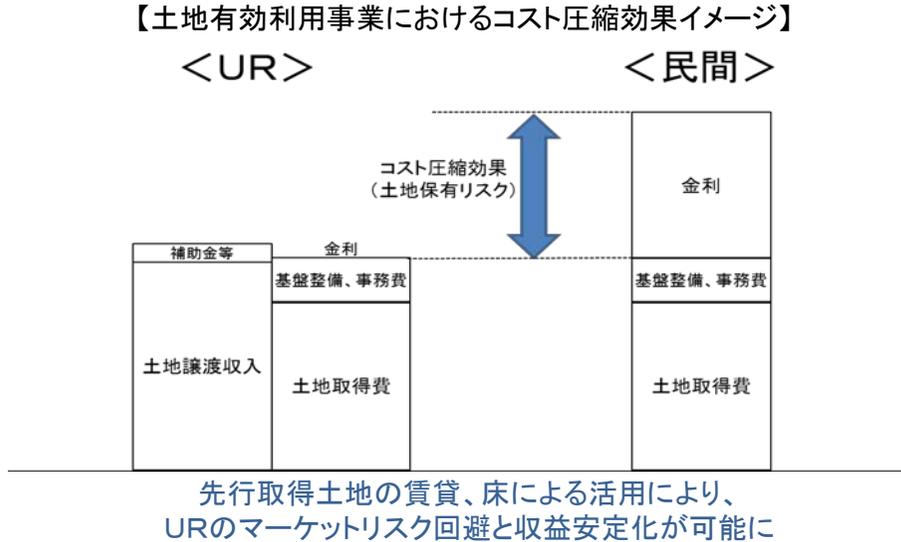
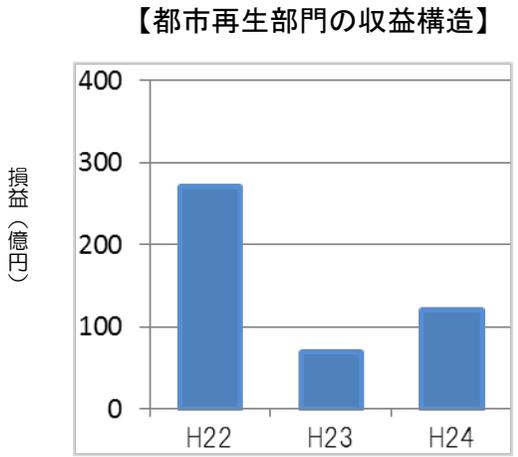
- 民間連携メニューの多様化により、民間のニーズに応えた事業支援
- リスクに見合った適正な収益を確保し、UR全体の経営改善に寄与

政策実現の課題と方向性

- 「民間でできることは民間で」原則の厳格実施により事業の参画範囲の限定等円滑な民間支援に支障
⇒ まちづくりの主体である民間事業者、地方公共団体のニーズに応じた支援が必要

経営改善の課題と方向性

- 年度によって収益が大きく変動する不安定な収益構造
⇒ リスクに応じた適正な収益確保は機構全体の経営に照らしても必須
- 土地保有等のリスク負担の回収は景気動向が左右



2-2 事業の入り口から出口までの事業支援

これまでのURの民間連携

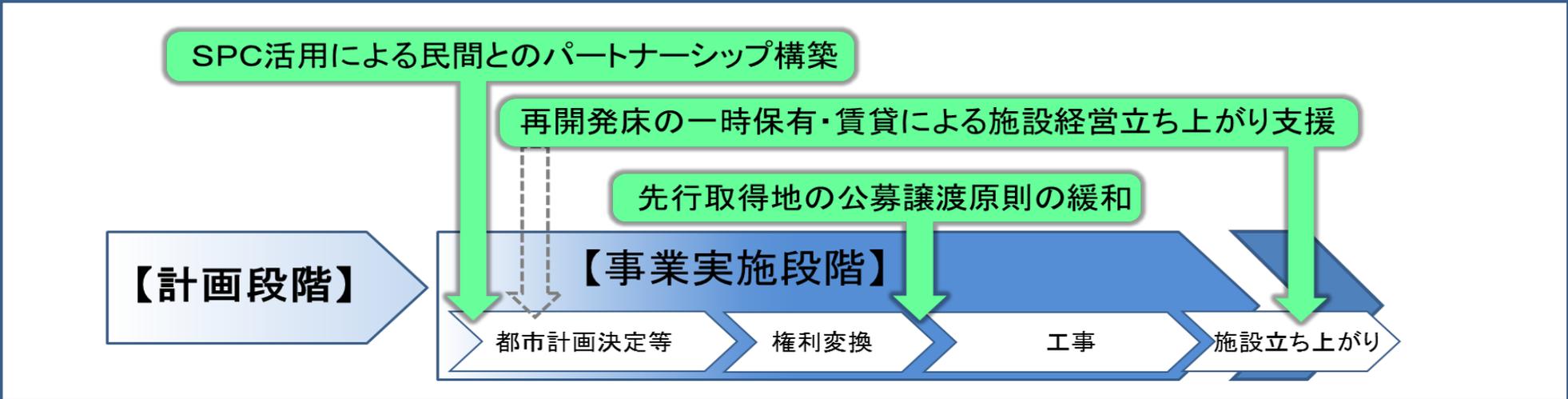
- URの公平・中立な立場での**総合調整**
⇒ 民間事業を誘導するため、地権者との合意形成等に向けたコーディネートを実施
- 出資金・財投資金を活用した**事業初動期段階**での下支え
⇒ 個別事業の蓋然性が低い時期から土地を先行取得

▲ 事業実施段階の事業参画は限定的

URが出資、床保有等により事業参画するには、予め他の民間事業者がないことの確認公募等の手続きが必要なため、民間との連携メニューが限定的 ⇒ **URの事業参画による支援が制限**

新たな民間連携メニュー

- **入り口から出口までの事業支援の担保により、プロジェクトの早期立ち上げが可能に**
大規模プロジェクト等においては、プロジェクトの確実性を高めるため、事業初動期段階の支援だけでなく、SPCへの共同出資、事業参画、施設の立ち上がり時の支援、事業完遂支援までの支援ニーズあり。



2-3 民間連携メニューの多様化

政策的意義の確認、民間支援という立場を徹底しつつ、民間との連携メニューを多様化することにより、URの適正な収益を確保するとともに、民間へ新たなビジネスチャンスを提供

	SPC活用による民間とのパートナーシップ構築	再開発床の一時保有・賃貸による施設経営立ち上がり支援	土地有効利用事業により取得した土地の処分
現状の課題	民間要請が明確であっても、機構法で他に投資する民間事業者がないことを確認する公募手続きが必要であり、SPCの組成に支障	UR再開発床の公募譲渡原則により、処分時期が選択できず、民間との共同事業の組成に支障(施設立ち上がりの経営が不安定な時期で処分することになり、事業の出口が見えない)	土地有効利用事業においては、取得地に係る譲渡原則により、土地の賃貸、再開発施設の床の取得に支障
方向性の改正	民間からの要請に基づきURが用地の先行取得を実施して開発型SPCによる共同事業を行う場合は、公募を行わないこととするよう機構法第17条の見直しを検討	民間との共同事業を行う場合には、施設経営立ち上がり段階まで譲渡の公募は行わない等再開発床の一時保有・賃貸が可能となるよう業務方法書第48条の見直しを検討	土地の保有、賃貸等が可能となるよう業務方法書第4条の見直しを検討
改正に係る留意点	<ul style="list-style-type: none"> SPCへの出資比率は、民間共同事業者の要請に基づき、個別事業特性等を勘案し、個別に決定 出資にあたっては、国交大臣認可のにおいて、出資及び出資比率を確認 	<ul style="list-style-type: none"> 共同事業者からの要請に基づき、一時保有の期間を設定 期間中であっても、経営が安定した時点で、事業者と協議の上、譲渡 	事業着手に係る入り口段階の手続き(政策的意義や民間困難性の確認等)は踏襲

3 ニュータウン事業

3-1 ニュータウン事業の収束に向けた方針

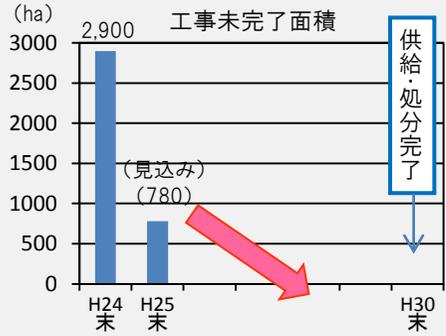
○ 平成26年度以降に残った事業については、工事を早期に完了させ、損失に対する国費負担を生じさせないため更なる徹底したコスト削減等を行うとともに、機構の財務状況等に与える影響や地価動向等の市場環境の変化にも十分留意しつつ、最も収益の上がるタイミングで販売するなど損失の最小化に努め、平成30年度までの土地の供給・処分完了に向けた取組を促進する。

事業の収束に向けた取組みの加速

工事の早期完了

○ 残る工事については、平成30年度までの土地の供給・処分に支障のないように早期完了を図る

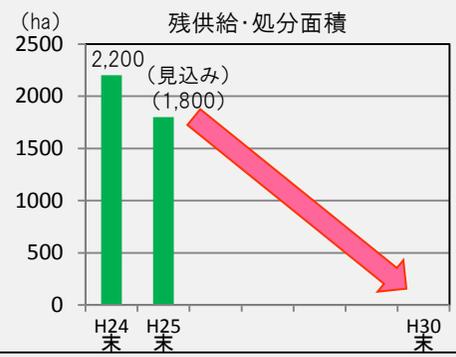
- 区域縮小
- 整備計画の抜本的見直し
- 基盤整備の見直し



供給・処分完了に向けた取組み

○ 残る土地については、平成30年度までの供給・処分完了に向け取り組む

- 民間営業力の活用
 - ・不動産仲介業者、ゼネコンとの連携
- 事業者ニーズへの対応
 - ・用途規制等見直しを地方公共団体と協議
 - ・敷地分割引渡し(事業者の負担軽減)
 - ・進出条件提案方式募集(画地分割等)
- 課題宅地への対応
 - ・新たな需要の創出(メガソーラー、農園等)
 - ・官公庁オークションの実施
 - ・地方公共団体への移管も選択肢



損失の最小化

継続的な地価下落の想定、事業計画の見直し、事業中止区域の土地の処分、工事の遅れ、宅地の特性による譲渡損失などによる損失は、今後も発生は避けられない見通し。

○ 損失の最小化を図るため、最も収益の上がるタイミングで処分できるよう、整備、供給・処分の工程を見直すなど収益の最大化と、工事費の抑制等に取り組む。

- 収益最大化の取組み
 - 不動産市況の好調時に機を逃さず最大限供給・処分
 - 競争を誘導することによる増収
(営業体制強化による販路拡大等で複数事業者の競争を誘導、入札効果による増収)
 - 企業ニーズの対応による宅地の付加価値向上
(用途規制の見直し、大規模戸建住宅街区の区画割等)

- 工事費の抑制
 - 更なる工事費削減の徹底
(大規模一括発注、参加要件緩和等による入札参加者の拡大による落札額抑制効果、公共施設整備に関する公共団体との役割分担の見直し等)
 - 基盤整備の簡素化による工事費の抑制

4 関係会社の整理合理化について

4-1 関係会社の整理合理化の方向

- ◆ 賃貸住宅の居住者サービスを行う2社については、URが提供するサービスの質の維持向上を図りつつ、コスト削減に資する取組によりURの収益最大化に活用する。
- ◆ 出資目的を達成した会社については、経営基盤の強化を図るとともに配当の実施など企業価値向上に向けた取組を進め、UR以外の株主である地方公共団体等の理解を得つつ、株式売却や整理統廃合を促進することにより、大幅な削減をめざす。

【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 ※(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>【賃貸住宅経営の収益最大化に活用】</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>【賃貸住宅経営の収益最大化に活用】</p> <p>修繕コストの透明化、合理化を徹底するため、URのガバナンスの下で従来にない以下の取組を実施し、賃貸住宅経営の収益最大化に活用する。</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リンケージ他 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 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

調達の見える化

- ・小規模修繕費用を材料費、外注費、経費等に分解

ベンチマークとの比較

- ・内訳毎に市場価格等との乖離や業務の非効率性について検証

JSのコスト削減

- ・調達方法の見直しや業務の効率性向上に係る改善計画を立案・実行

URのコスト削減

- ・JSのコスト削減を反映したうえで、コストの内訳を透明化して修繕コストの削減を図る

工事費

材料費
外注費
労務費
経費

- ・割高に調達していないかを市場価格の調査や業者間比較により検証
- ・業務が非効率でないかを同業他社や統計データとの比較により検証

立案したコスト改善計画をもとにJSにおいてコスト削減を実行

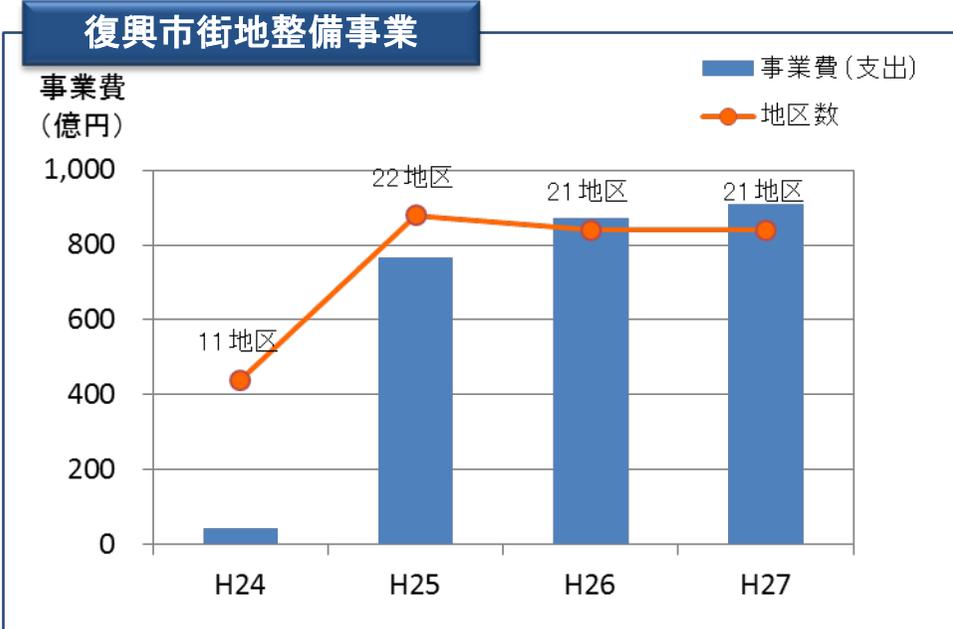
修繕コストの透明化
URの修繕費コストの一層の削減

5 東日本大震災の復興支援について

5-1 東日本大震災の復興支援

- 被災地域の早期復興に向け、被災市町村等へ職員を派遣し、復興計画策定等の技術支援及び災害公営住宅や復興市街地整備等の復興まちづくり等を推進。
- 平成25年度より、復興の一層の加速化のため、現地復興支援事務所(12事務所)を中心に支援体制を強化。(平成24.3末 74名 ⇒ 平成25.3末 220名 ⇒ 平成25.11.1 325名)
- 今後復興事業のピーク(平成26~27年度)を迎えるにあたり、一層の体制強化・所要人員の確保が必要。**

○集中復興期間(~H27)における復興支援事業(規模)の見通し



※事業費(支出額)は、URによる現在の見通しであり、今後変動する。
 ※福島県の須賀川市八幡地区(市街地再開発事業)及び原子力災害地域については含んでいない。今後、支援要請があれば、さらに体制を強化していくことが必要。

※事業費(支出額)はURによる現在の見通しであり、今後変動する。
 ※全体として約7,000戸(うち福島県の原子力災害避難者向け公営住宅約1,000戸)の建設要請を見込む。

(参考) 機構法・業務方法書関係条文①

□1-2-1 サブリース方式の活用に係る賃借人資格条件の緩和

○業務方法書第64条

賃貸住宅の賃借人は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者とする。

賃借人の条件が限定列举されているが、サブリース事業者が含まれていない

一 次に掲げる者であること。

イ 自ら居住するため又は親族の居住の用に供するため住宅を必要とする者(りに掲げる者に該当するものを除く。)

ロ 現に住宅に困っている者に対し住宅を賃貸しようとする地方公共団体、地方住宅供給公社又は地方公共団体が財産を提供して設立した一般社団法人若しくは一般財団法人で住宅の管理を行うことを目的とするもの

ハ 既成市街地における住宅市街地の整備改善に関する事業が実施される区域内において当該事業の実施に伴い移転が必要となった者に対し住宅を賃貸しようとする地方公共団体又は地方住宅供給公社

ニ 事業者でその使用する従業員に対し住宅を貸し付けようとするもの(へ及びりに掲げる者に該当するものを除く。)

ホ 特定の事業者の使用する従業員に対し住宅を賃貸する事業を行う会社その他の法人(へ及びりに掲げる者に該当するものを除く。)

へ 第60条第1項に掲げる基準その他機構の定める基準に従い賃貸住宅の主要構造部以外の部分を設け、又は当該部分を取得し、当該賃貸住宅を賃貸する事業を行おうとする者又は事業者でその使用する従業員に対し当該賃貸住宅を貸し付けようとするもの

ト 介護保険法(平成9年法律第123号)第42条の2第1項に規定する指定地域密着型サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第8条第18項に規定する認知症対応型共同生活介護を行おうとするもの若しくは同法第54条の2第1項に規定する指定地域密着型介護予防サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第8条の2第17項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護を行おうとするもの又は高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第32条に規定する認定事業者で当該賃貸住宅において同法第34条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅の供給を行おうとするもの(へに掲げる者に該当するものを除く。)

チ 社会福祉法(昭和26年法律第45号)第22条に規定する社会福祉法人、医療法人、一般社団法人若しくは一般財団法人、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)に基づき設立された特定非営利活動法人又は障害者自立支援法(平成17年法律第123号)第29条第1項に規定する指定障害福祉サービス事業者で当該賃貸住宅において同法第5条第10項に規定する共同生活介護又は同法第16項に規定する共同生活援助を行う事業を行おうとするもの(へに掲げる者に該当するものを除く。)

リ 機構とへ、ト又はチに掲げる者の賃貸契約がやむを得ない事情により終了した賃貸住宅の転借をしている者

ヌ 法第11条第1項第8号に掲げる事業又はマンションの建替えの円滑化等に関する法律(平成14年法律第78号)第2条第4号に定めるマンション建替事業を施行する者で当該事業の施行に伴い移転が必要となった者に対して必要な仮住居を提供しようとするもの

二 家賃又は賃貸料の支払能力がある者であること。

(参考) 機構法・業務方法書関係条文②

□1-4-3 ストックの再生・再編 ②PPPスキームの多様化による加速策

○機構法第17条

機構は、業務運営の効率化、提供するサービスの質の向上等を図るため特に必要がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、次に掲げる業務を行う事業に投資(融資を含む。)をすることができる。

- 一 第十一条第一項第三号から第五号まで、第九号若しくは二又は第十号の業務(同項第三号又は第四号の業務にあつては、市街地再開発事業、防災街区整備事業又は土地区画整理事業に係るものに限る。)の実施により機構が建設した事務所、店舗等の用に供する施設の管理に関する業務
 - 二 機構が管理する建築物の敷地若しくは宅地又は賃貸住宅に係る環境の維持又は改善に関する業務
 - 三 整備敷地等の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るための建築物で政令で定めるものの建設又は管理に関する業務
- 2 前項第3号に掲げる業務を行う事業に対する投資は、当該整備敷地等について、前条第1項及び第2項本文の規定に基づき公募の方法により譲渡し、又は賃貸しようとしたにもかかわらず、同条第1項各号に掲げる条件を備えた応募者がいなかった場合に限り、することができるものとする。

□1-4-4 ストックの再生・再編 ③エリア単位の団地再生・統廃合

○機構法第11条

機構は、第三条の目的を達成するため、次の業務を行う。

(一～十二、省略)

十三 第九号の業務に係る同号イの賃貸住宅及び前号の賃貸住宅について賃貸住宅の建替え(現に存する賃貸住宅を除却するとともに、これらの存していた土地の全部又は一部に新たに賃貸住宅を建設すること(新たに建設する賃貸住宅と一体の賃貸住宅を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに建設することを含む。))を行い、並びにこれにより新たに建設した賃貸住宅の管理、増改築及び譲渡を行うこと。

(十四～十七、省略)

(参考) 機構法・業務方法書関係条文③

□ 2-3 SPC活用による民間とのパートナーシップ構築

○機構法第17条

機構は、業務運営の効率化、提供するサービスの質の向上等を図るため特に必要がある場合においては、国土交通大臣の認可を受けて、次に掲げる業務を行う事業に投資(融資を含む。)をすることができる。

(一、二、省略)

三 整備敷地等の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の高度化を図るための建築物で政令で定めるものの建設又は管理に関する業務
2 前項第3号に掲げる業務を行う事業に対する投資は、当該整備敷地等について、前条第1項及び第2項本文の規定に基づき公募の方法により譲渡し、又は賃貸しようとしたにもかかわらず、同条第1項各号に掲げる条件を備えた応募者がいなかった場合に限り、することができるものとする。

□ 2-3 再開発床の一時保有・賃貸による施設経営立ち上がり支援

○業務方法書第48条

法第11条第1項第3号から第5号までの業務(第3号又は第4号の業務にあつては、市街地再開発事業、防災街区整備事業又は住宅街区整備事業に係るものに限る。)により建設される施設等の管理及び譲渡等の基準については、第37条第3項を除き市街地施設等に準ずるものとする。ただし、法第11条第1項第3号の業務(市街地再開発事業に係るものに限る。)により建設される施設等については、公募の方法により譲渡しようとしたにもかかわらず、第39条第1項第2号から第4号まで(住宅にあつては第3号及び第4号)に掲げる条件を備えた応募者がいなかった場合に限り、賃貸することができるものとする。

2 前項ただし書きの規定は、機構が法第11条第1項第4号の規定に基づき、市街地再開発事業に参加組合員として参加し、権利変換計画に定めるところにより取得した住宅について準用する。

□ 2-3 土地有効利用事業により取得した土地の処分

○業務方法書第4条第3項

機構は、前項の低未利用地を取得し、周辺の土地の追加取得、土地の交換及び共同化建築物の建設による敷地の集約化、整形化並びに公共の用に供する施設の整備等を実施することにより、有効利用が可能な建築物の敷地として整備を行い、当該整備敷地等を原則として民間事業者に譲渡するものとする。