

資料2-2

委員限り
【非公表】

都市再生機構の見直しにおける主な論点 に係る経営形態別の評価(案)について

留意事項:本資料は、都市再生機構の見直しにおいて考えられる各論点を経営形態別に見た際に、それぞれどのようなメリットやデメリットがあるのかについて、事務局の責任において、今後取り得る選択肢を示すために明確な議論を行うことを目的として、考えられるさまざまな経営形態の中でも極端な形態を取り上げて作成したものであり、現時点で検討会としてこれらの選択肢を考えていること、また、これらの選択肢に対して記載するような評価を与えていること、さらに、そのいずれかが望ましいと考えていることを意図したものではない。

平成22年4月21日

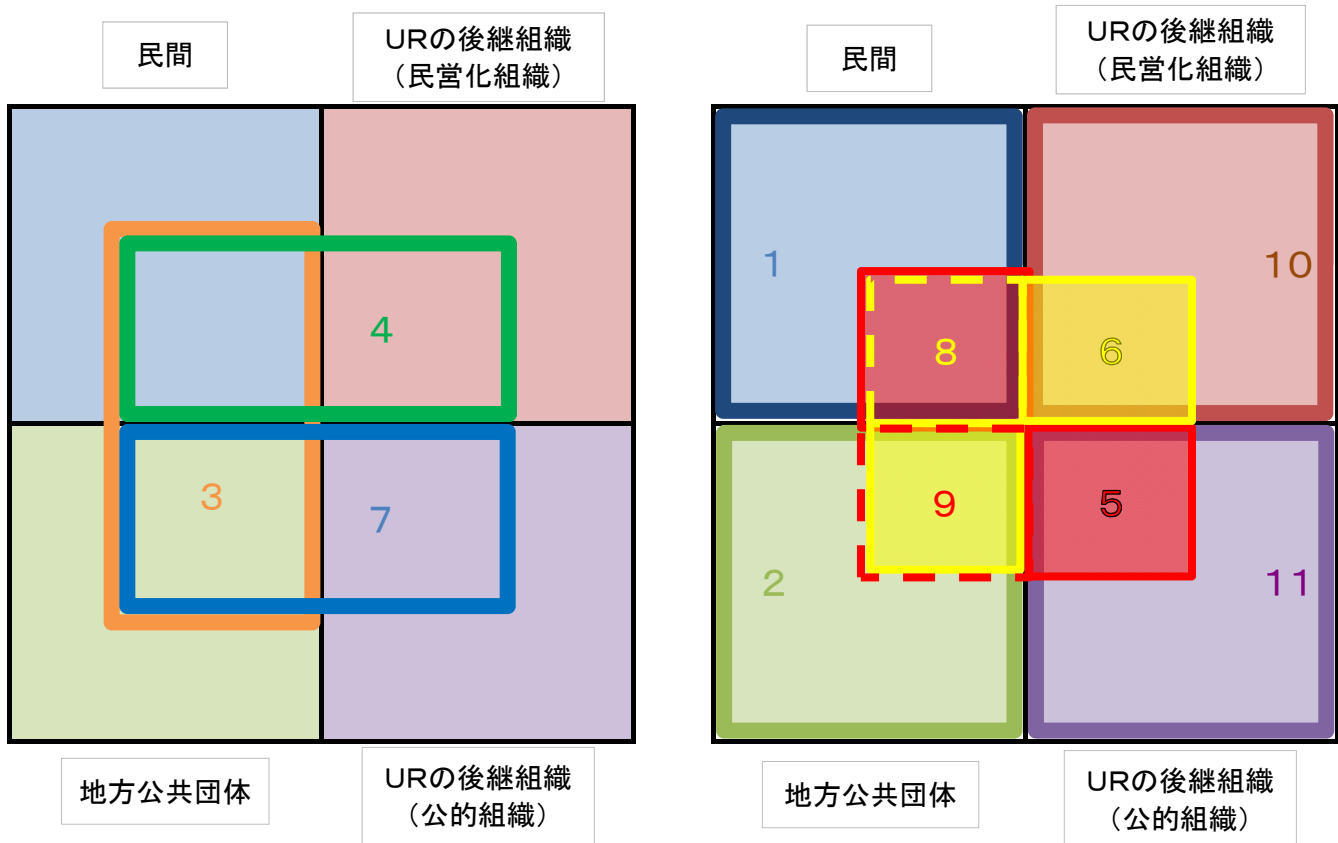
国土交通省

経営形態の類型について

留意事項:本資料は、都市再生機構の見直しにおいて考えられる各論点を経営形態別に見た際に、それぞれどのようなメリットやデメリットがあるのかについて、事務局の責任において、今後取り得る選択肢を示すために明確な議論を行うことを目的として、考えられるさまざまな経営形態の中でも極端な形態を取り上げて作成したものであり、現時点で検討会としてこれらの選択肢を考えていること、また、これらの選択肢に対して記載するような評価を与えていること、さらに、そのいずれかが望ましいと考えていることを意図したものではない。

URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業について、考えられる経営形態としては、以下の11通りが考えられる。

1. 全てを民間事業者が実施
2. 全てを地方公共団体が実施
3. 全てを民間事業者及び地方公共団体が実施
4. 一部は民間事業者が実施。その他はURの後継組織(民営化組織)が実施
5. 一部は民間事業者が実施。その他はURの後継組織(公的組織)が実施
6. 一部は地方公共団体が実施。その他はURの後継組織(民営化組織)が実施。
7. 一部は地方公共団体が実施。その他はURの後継組織(公的組織)が実施。
8. 一部は民間事業者及び地方公共団体が実施。その他はURの後継組織(民営化組織)が実施。
9. 一部は民間事業者及び地方公共団体が実施。その他はURの後継組織(公的組織)が実施。
10. 全てをURの後継組織(民営化組織)が実施。
11. 全てをURの後継組織(公的組織)が実施。



以下ではそれぞれの経営形態の違いを明確にして議論を行うという観点から、

1. 全てを民間事業者が実施
2. 全てを地方公共団体が実施
10. 全てをURの後継組織(民営化組織)が実施
11. 全てをURの後継組織(公的組織)が実施

の4つを基本とした上で、

1. については、②収益性の高い(黒字)の賃貸住宅のみを譲渡
10. については、特殊会社の形態として、①民間からの出資あり、②政府100%出資のオプションを加えて議論を始めることとしたい。

都市再生機構の見直しにおける主な論点に係る経営形態別の評価(案)

留意事項:本資料は、都市再生機構の見直しにおいて考えられる各論点を経営形態別に見た際に、それぞれどのようなメリットやデメリットがあるのかについて、事務局の責任において、今後取り得る選択肢を示すために明確な議論を行うことを目的として、考えられるさまざまな経営形態の中でも極端な形態を取り上げて作成したものであり、現時点で検討会としてこれらの選択肢を考えていること、また、これらの選択肢に対して記載するような評価を与えていること、さらに、そのいずれかが望ましいと考えていることを意図したものではない。

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施	
①効率性の向上が図られるか(コスト縮減、適正な人員、組織体制等)。	<p>利潤追求の観点から、合理的なコスト縮減等の効率性の向上が見込まれる。</p>	<p>個々の地方公共団体次第で大きく異なる。</p>	<p>株式会社としてのガバナンスが民間出資者の監視の下に働くこととなり、コスト縮減等の効率性の向上が期待できる。</p>	<p>株式会社のガバナンスが働くことにより一定のコスト縮減等の効率性の向上が期待される。</p>	<p>民間の株式会社のように利益を追求し、株主に配当することを目的としないことから、外的圧力としてコスト縮減等の効率性の向上を図るインセンティブは自然体では乏しいのではないかと。</p>
	<p>【留意点】 ・利益を確保しようとする反面、管理の質が低下するおそれがあるのではないかと。 ・収益性の高い賃貸住宅のみを譲渡した場合、それ以外の賃貸住宅を自立的に経営していくことは困難。</p>	<p>【留意点】 ・規模の経済が働きにくくなるという点では、現在よりも非効率になる可能性もあるのではないかと。</p>	<p>【留意点】 ・政府の出資比率によっては、民間の株式会社のように利益を追求し、株主に配当するような組織にはならないことから、外的圧力としてコスト縮減等の効率性の向上を図るインセンティブが乏しくなるのではないかと。 ・政府との距離が現在よりも拡大し、政府による監視(会計検査院等)が届きにくくなることから、ガバナンス次第では、現在よりも非効率となるおそれがあるのではないかと。 ・一方、政府の監視に加え、会社法的なガバナンスも講じられることから、最もバランスの良いコスト縮減等の効率性の向上が図られる可能性もあるのではないかと。</p>	<p>【留意点】 ・政府以外の株主がいなため、民間の株式会社のように利益を追求し、株主に配当するような組織にはならないことから、外的圧力としてコスト縮減等の効率性の向上を図るインセンティブが乏しくなるのではないかと。</p>	<p>【留意点】 ・随意契約の見直しや関係会社の整理等の一連の見直しが講じられれば、コスト縮減等の効率性の向上が期待できるのではないかと。 ・事業収支の開示等の情報開示や公的関与の仕組みの構築など、現行の独立行政法人制度の枠組みを超えた工夫は必要かと。</p> <p>【主なご意見等】 ・公的組織には、返済できない債務や欠損金を抱えたとしても最後は税金が投入されるという淡い期待(ソフト・バジェット問題)があり、ぎりぎりまで経営努力をすることを怠るという問題が生じやすい。</p>
②事業に関する透明性やガバナンスの確保は可能か。	<p>取締役会における意思決定システム、役員責任の明確化等、会社内部で合理的なガバナンスが発揮される。 個別の事業に関する透明性の確保については、各民間事業者次第。</p>	<p>各地方公共団体の判断に委ねられるものである。</p>	<p>取締役会における意思決定、役員責任の明確化等、株式会社のガバナンスが発揮される。</p>	<p>現行どおりのガバナンスが前提になるが、より透明性が高く、合理的に業務を実施することが求められる。</p>	
	<p>【留意点】 ・現在、公的機関であることを理由に開示されている情報については、民間事業者にとっては経営情報という部分も多く、むしろ開示されなくなるのではないかと。</p>	<p>【留意点】</p>	<p>【留意点】 ・事業収支の開示等の透明性の確保は民営化組織の設置法の建付け次第。 ・個別の事業の実施に係るガバナンスや透明性の確保は、個別事業に対する国の関与、第三者機関の評価等の仕組み次第。</p>	<p>【留意点】 ・透明性、ガバナンスの問題は、個別事業に対する国の関与、第三者機関の評価等の仕組み次第。</p>	
<p>【主なご意見等】</p>	<p>【主なご意見等】</p>	<p>【主なご意見等】 ・ガバナンスを強化するのであれば、組織形態は株式会社が適当。ただし、普通の株式会社であれば、株主は利益を求めないことも必要。そうすると、公的団体が出資した株式会社等の形態が考えられる。</p>	<p>【主なご意見等】</p>		

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
③事業毎の採算性の確保に向けた取り組みが現行以上に図られるか。	個別事業毎の採算性を確保するため、組織・人員等の体制を柔軟に構築するインセンティブが最も高い。 【留意点】 ・事業に必要な資金は市場から調達しなければならない、一定の利益を計上していかなければならないといったことから、単に採算性が確保できるだけでは投資判断や事業実施にはつながらない。 ・採算性の判断がよりシビアになることによって、事業実施の見送り、非効率部門からの撤退等は当然の企業行動としてあり得る。	財政全体を通じての健全性が確保されることが求められるため、個別事業の採算性をどの程度確保するかについては、当該地方公共団体の考え方及び制度の建付け次第。 【留意点】	経営全体としての採算性確保の認識が高まることによって、個々の事業毎の採算性確保に向けた取り組みも現行以上に進むものと考えられる。 【留意点】 ・独立行政法人形態に比べてより柔軟な組織・人員等の体制整備、組織運営が可能となり、例えば、個別の事業実施会社としての子会社を設けることなど、事業毎に採算性を管理する仕組みをとることも可能となるのではないかと。	利潤を追求しない組織であるため、事業毎の採算性確保のためのインセンティブや仕組みを構築しなければ、現行以上の取り組みとはならない。 【留意点】 ・財投資金の活用が可能である等、資金調達面では事業毎の採算性を確保する上で有利な面がある。 【主なご意見等】 ・収益性が低く、民間事業者が対応できない領域に限定して補完すべきであるが、各種優遇策にもかかわらず、発散してしまう事業に関しては実施すべきではない。 ・採算性等の評価プロセスの明確化が必要。
④URが現在抱えている多額の負債の解消につながるか。短期間での負債解消が困難な場合、借り換え等の資金調達は可能か。事業特性に応じた資金調達は可能か。	民間事業者への譲渡により得られる収入の範囲内での負債の減少は見込まれるが、譲渡価格によっては、資産減少に見合う負債解消ができない可能性がある。 【留意点】 ・適正な譲渡益収入が得られないのではないかと。[かんぽの宿問題の例] ・通常、民間事業者は収益還元法で賃貸物件の取得を判断するため、民間事業者が想定する還元利回り、公的主体として継続して事業を行うことを前提として想定した還元利回りよりも高ければ、多額の売却損を計上するおそれがあるのではないかと。 ・負債の縮減と経営へのメリットを考えれば、簿価を最低売却価格とし、簿価以下では売却しないという方針で売却することが必要。 【留意点】 ・譲渡先となる民間事業者は、事業収入及び資金調達が可能な範囲内でしか事業を実施しないと考えられる。 ・したがって、資金調達コストが高くなること、より高い収益性を求めることと等から、事業実施の判断はよりシビアになり、事業の中止、一部事業からの撤退等もあり得る。	無償譲渡や維持管理費に対する補助等を求められることになれば、負債は解消するよりもむしろ拡大する可能性がある。 【留意点】 ・アンケート調査結果では、賃貸住宅の無償譲渡等を条件とする地方公共団体が多いが、資産のみを無償譲渡したのでは、負債だけがURに残り、その解消は不可能となる。 ・譲渡に当たっては、国と地方のどちらがどれだけ負債を引き受けるかが重要な協議事項となる。 ・仮に資産と負債を一体的に譲渡した場合、一般的に、国の公的機関よりも地方公共団体の方がスプレッドが大きいことから、譲渡を受けた地方公共団体の負債の借換等に伴う全体的な資金コストは増加し、UR以上に厳しい経営状況になるのではないかと。 ・地方公共団体に譲渡まではせず、サブリースして地方公共団体の運営に委ねることとした場合も、URの負債解消につながるサブリース料の設定となるかどうか協議事項となる点では譲渡と同様の問題が生じる。	民営化によって、より効率的な事業遂行が行われることが期待できるものの、財投の活用ができなくなった場合には、資金調達コストの上昇の方がそれを上回る可能性が高い。 【留意点】 ・民営化した組織がいつまでも繰越欠損金を出し続けることはできない。 ・民営化組織への移行に伴い財政投融資の対象とならなくなった場合は、現在よりも高い金利による調達を余儀なくされたり、そもそも借換資金の調達ができない(資金ショート)ということも想定される。	公的性格を強めれば今以上に収益が上がりなくなると見込まれることから、多額の負債を解消することは今以上に困難となるのではないかと。 【留意点】 ・公的性格を強めれば強めるほど、今以上に収益が上がりなくなると見込まれることから、政策的に措置を求めることに対しては国費で措置することにしないと、負債を解消することは困難となる。
経営形態				

論点		1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
	<p>①全てのUR賃貸住宅を譲渡</p> <p>②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡</p> <p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年間家賃収入6,000億円という数字から見れば、(収益還元法の)還元利回りが5%なら12兆円だが、6%になると10兆円となり、債務が全部返せるとは思えない。 	<p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・URの経営を考えれば高収益賃貸物件を運営する必要はあるが、それを一般国民に説明することは困難であり、理解が得られない以上は売却するしかないのではないか。 ・大切なのは、持続的な経営が可能かとの視点から考えることで、目先のことだけ考えて、売れるものは売ってしまうという発想は適当でない。高収益の物件を抱えていた方が、将来的に債務を返済できることも考えられる。 ・コストが極めて高くなり、財政負担を削減する効果はない。〔財務省「庁舎等の売却・証券化手法についての検討会」(H18.7)〕 	<p>①民間からの出資がある特殊会社</p> <p>②政府による100%出資の特殊会社</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金利上昇に対してロバストな事業モデルを構築できるか。 	
財投	<p>民間事業者は財投の対象とはならないので、事業実施に必要な資金は借換も含めて市場から調達しなければならない。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・資産譲渡による収益相当分の財投を一括償還することとなるため、財投会計に影響する可能性がある。 ・財投の残債務について一括償還を求められる可能性があるが、債務残高によっては全て民間からの資金調達に置き換えることは不可能ではないか。 	<p>対象となる。</p> <p>【留意点】</p>	<p>国の出資があっても、民間資本が入る民営化組織は、財投の対象とはならないため、市場からの資金調達が必要となる。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の財投を一括償還する必要が生じるが、現在の残高を全て民間からの資金調達に置き換えることは不可能ではないか。 ・償還のための経過措置を設けられるかどうかは財務省との協議次第。 <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実際に対象となるかは財務省との協議次第。 	<p>対象となる。</p> <p>【留意点】</p> <p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・財投に過度に依存した資金調達を前提とするのではなく、市場のディシプリンを受けるべきではないか。 ・国の財政状況を踏まえれば、財政投融资を受けられることはかなり限定的になっていることを前提に議論すべきであり、過度に依存すべきでない。 	
政府保証	<p>公益性を発揮し、国のガバナンスが発揮されている機関ではないため、政府保証は受けられない。</p> <p>【留意点】</p>	<p>地方公共団体は国とは独立した機関であるため、政府保証は受けられないと考えられる。</p> <p>【留意点】</p>	<p>公益性を発揮する業務を行っていること、国の一定のガバナンスがあること等を前提に政府保証が受けられる可能性がある。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実際に対象となるかは財務省との協議次第。 	<p>公益性を発揮する業務を行っていること、国の一定のガバナンスがあること等を前提に政府保証が受けられる可能性がある。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実際に対象となるかは財務省との協議次第。 	
法人税等	<p>課税される</p> <p>【留意点】</p>	<p>非課税</p> <p>【留意点】</p>	<p>課税される</p> <p>【留意点】</p>	<p>課税される可能性が高い。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本政策金融公庫のように、予算について国会の承認等を経ることとすれば、非課税とすることも可能。ただし、実際に対象となるかは財務省との協議次第。 	

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
⑤国の財政負担の軽減につながるか。	<p>現在、URが計上している資産価値に見合う価格で民間事業者に譲渡できなければ、負債だけが残り、国の追加的財政負担が発生する。</p> <p>仕掛中の案件については事業そのものを譲渡することになるので、URがこれまでに実施した分の費用に見合う価格で民間事業者に譲渡しなければ、国の追加的財政負担が発生する。</p> <p>【留意点】 ・全ての住宅を譲渡してもなお負債が残る場合、これを他の事業分野で解消することは困難であり、国費投入は避けられない。 ・URがもし持続不可能であれば、今URとして事業をやめることで損を出したとしても、長期的には財政負担の軽減につながるのではないか。</p>	<p>URには赤字の賃貸住宅しか残らないことから、国による財政負担としては増大する可能性が高い。</p> <p>【留意点】 ・民間事業者が黒字の賃貸住宅を経営することであげた収益の一部は、税金を通じて国に還元される。</p>	<p>地方公共団体への譲渡条件によっては、URに残った負債を処理するために、国の追加的財政負担が必要となる。</p> <p>URの後継組織の効率性の向上が図られれば、国の財政負担の軽減につながるのではないか。 一方、仮にURの後継組織の経営がうまくいかなかったとしても、(理論上は)株主として出資した範囲内の有限責任しか負わないことから、追加的な財政負担は限定される。</p> <p>【留意点】 ・国と地方公共団体のどちらの政策的必要性に基づいて事業を実施することとし、また、その費用を国と地方公共団体の間でどのように分担し合うかの問題(いずれにしても「公」の中の問題)。</p> <p>【留意点】 ・理論上は株主としては有限責任だが、(政府の出資比率にもよるが、)実際には追加的な出資や株主としての立場ではない政府として財政負担を求められるのではないか。</p> <p>【留意点】 ・仮に、民営化組織として自立的経営が可能となるよう適正規模を超えた負債を国で抱えたとすれば、損失処理のために税金を投入することとなるが、国鉄民営化時のように国民の理解が得られるか。</p>	<p>URの後継組織の効率性の向上が図られれば、国の財政負担の軽減につながるのではないか。</p> <p>【留意点】 ・仮にURの後継組織の経営がうまくいかなかった場合、100%出資の株主であることは、株主としての有限責任の範囲内であり責任を負わないということではないか。</p> <p>【留意点】 ・効率的な向上が図られれば、その分は財政負担の軽減につながるのではないか。 ・公的性格をより強めるのであれば、それに見合う財政措置は国の責任として必要となると考えられ、財政負担の増大の可能性もある。</p>
⑥社会的厚生が増大につながるか。(特に国民がサービス水準の向上などのメリットを享受できるか。)	<p>効率性のより高い民間事業者が現在のURと同水準のサービスをより低コストで提供、又は、同水準のコストで創意工夫を活かしたより高いサービスを提供できれば、社会的厚生が増大につながる。</p> <p>【留意点】 ・URより低いコストで経営が行われても、それ以上にサービス水準が低下すれば、国民として民間事業者が事業を実施することになったメリットを感じられないのではないか(事業者のための民営化ではないかとの批判を招くおそれ)。</p>	<p>各地域の実情により即したサービスの提供がなされるものと考えられるが、コストとの見合いで社会的厚生が増大するかは各地方公共団体の効率性次第。</p> <p>【留意点】 ・現在の地方公共団体の財政状況を踏まえれば、財政支出の増大につながるサービスの向上を図るインセンティブはないのではないか。</p>	<p>民間からの出資があることによる効率性の向上も期待できることから、一定の社会的厚生が増大につながるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・社会的厚生が増大は、出資比率の問題というよりはむしろ経営に民間が参画している度合いによるものではないか。</p>	<p>株式会社ガバナンスによる効率性の向上分は社会的厚生が増大につながるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・全額政府出資であれば、現状とほとんど変わらないのではないか。</p> <p>【留意点】 ・基本的には現状と同じ水準と考えられるが、少なくとも効率性が高まる分は社会的厚生が増大につながるのではないか。</p>

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
⑦高齢者向けの住宅の確保等の住宅政策上の課題に沿った住宅という位置付けとそれを前提とする管理が可能か。	<p>自然体ではそのようなインセンティブはない。</p> <p>【留意点】 ・民間事業者にも住宅政策上の課題に対応した住宅管理を行ってもらうためには、それを譲渡の条件とすることが考えられるが、そのような条件付きの譲渡に実現可能性があるか。(譲渡価格の低下につながり、国損につながるおそれはないか。) ・民間事業者が住宅政策上の課題に対応した管理を行うインセンティブを与える制度(補助、税制、融資等)が構築できれば、逆に民間事業者への譲渡条件とする必要はない。(ただし、そのような制度を構築できたとして、国費負担の増大につながらないか。)</p> <p>【主なご意見等】 ・国(の機関)が直接供給するという方法が適当か。国は制度で民間事業者の支援を行うべきではないか。 ・民間と同等の収益性が認められる優良賃貸住宅について、公的主体が保有することを政策的に説明することは困難であり、民間に委ねるべき。 ・国として住宅政策上支障はないのか。 ・安心・安全な生活を営むために住宅を取り巻く課題はまだ多く、住宅政策として公的主体が担う機能は大いに残されていると考えられる現状で、これまで蓄積されてきた物理的・人的ストックをサンクさせてしまうリスクは極めて大きい。短期的な採算性や予算規模の大小などで判断するのではなく、慎重な議論が必要。</p>	<p>公的主体性としては、民間事業者やURの後継組織(民営化組織)よりも強いが、地方公共団体という国とは別の主体であり、地域主権の流れの中で、国の住宅政策の遂行を図るという点では、URの後継組織よりも実施の確実性に劣るのではないか。</p> <p>【留意点】 ・住宅政策上の課題に対応するために公的組織が住宅を保有・管理するに当たり、国と地方の役割分担の再整理が必要。(現状は、地方公共団体の役割は低所得者向けの公営住宅の保有・管理であり、公営住宅ではない住宅を地方公共団体に保有・管理してもらうとすれば、役割分担の再整理が必要。) ・財政事情等から公営住宅の保有・管理量をこれ以上増加させる予定はないことを理由に譲渡を受けられないとする地方公共団体が多かった。[第2回住宅分科会の地方公共団体アンケート結果より]</p> <p>【主なご意見等】 ・地方公共団体でも公営住宅は新規に作ることはせず、民間住宅の借り上げで対応している。 ・地方分権、地域主権の流れの中で、住宅政策の実現をどのように図るかについては、概念的にでももう少しすっきりした整理ができればよい。地方に譲るべきなのに国に残っている部分がある一方で、国がやるべきなのに地方に譲ってしまった部分もあるのではないか。</p>	<p>住宅政策上の課題に対応した住宅管理を行わせやすいかどうかは、民営化組織に対する国の資本関係及び民営化組織の運営に係る制度の建付けによる。</p> <p>【留意点】 ・組織形態を民営化しつつ、住宅政策上の課題に対応させるための資本関係及び組織運営の建付けを強めていくと、何のための民営化かという議論になる。 ・住宅政策上の課題に対応するため、採算性を犠牲とさせるような場合に支援措置を講ずることが必要。</p> <p>【主なご意見等】 ・民営化組織に住宅政策上の役割を委ねることが、国として住宅政策上支障はないのか。 ・住宅政策として公的関与が必要、すなわち低所得者に対する配慮を低廉な家賃を設定することを通じて行うとするならば、国民の理解の下で税金を投入してURに担わせるということはある程度得る。(ただし、この場合、高い家賃を取れる部分は民間に任せ、公共的な組織体としてでなく、税金も投入されることを前提とした純然たる住宅政策の主体として見る。) ・高齢者住宅政策等で一定の役割を担う必要があるとすれば、透明性の確保とガバナンスの観点から全額政府出資の株式会社等の別の事業主体とし、真に必要な政策コストは補給金などでまかなうべき。</p>	<p>公的組織かつ国が直接関与するという両面において最も可能と考えられる。</p> <p>【留意点】</p> <p>【主なご意見等】 ・一種の社会・福祉政策として割り切って実施するならば、公的関与は不可欠であり、最も望ましい形態(ただし、この場合、運営コストは高収益物件の内部補助によるのではなく、国庫補助とすべき。) ・高齢化に伴う住宅需要に対して、URがごく一部を供給するのであれば公費を投入する説得力に乏しいが、かなり大きな供給主体としての役割を持っているとすれば、URが高齢者向けの住宅を供給していくべきであり、可能性としては今よりも大きな役割を果たすということもあり得る。 ・高齢者向けの住宅は不足しており、主要ストックの低廉な賃料の物件については、その入居者の高齢化の進展を踏まえれば、今後の住宅政策・福祉政策において「高齢者住宅の提供」といった新たな政策的意義の下で公的機関が事業を継続する必要性も認められ得る。 ・URの持っているストックを政策上うまく活用する部分はあると思うが、政策そのものをURが主体となって行うべき部分はあまり見当たらない。 ・高齢化が進めば、市場のメカニズムにより高齢者世帯向け住宅の供給が進むはずであり、現在、URが高齢者向けの賃貸住宅事業を行っていることは、引き続きURが当該事業を行う理屈にはならない。</p>
⑧障害者、外国人等家賃の支払い能力以外の点で、民間賃貸住宅市場では必ずしも居住の安定が確保できない方の居住の場となりうるか。	<p>自然体では譲渡を受けた事業者が入居者を制限する可能性がある。(管理を委託している家主のうち約16%が入居者を限定しているとの調査結果あり。)</p> <p>【留意点】 ・入居者の制限を行わないことを譲渡の条件とすることが考えられるが、そのような条件付きの譲渡に実現可能性があるか。(譲渡価格の低下につながり、国損につながるおそれはないか。) ・入居制限を設けない賃貸住宅の提供に対し、インセンティブを付与する制度を構築できるか。</p>	<p>公的主体であることから、入居者を制限することは想定し難い。</p> <p>【留意点】 ・公営住宅として譲渡を受けた場合、公営住宅としての入居資格要件に係る。</p>	<p>民営化組織である以上、積極的な取組を行うインセンティブは乏しいが、資本関係や事業のやり方に係るコントロールの仕方で対応可能と考えられる。</p> <p>【留意点】</p> <p>【留意点】 ・政府が100%出資していることから、株主として居住の安定確保を求めると公的組織と同様の水準を確保することが可能ではないか。</p>	<p>公的組織かつ国が直接関与するという両面が相まって、現状と同様と考えられる。</p> <p>【留意点】</p>

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
⑨既存居住者の居住の安定性が維持できるか(その意によらず追い出されるようなことはないか)	<p>民間事業者が賃貸人となっても、借地借家法の適用を受けることには変わりはないことから、契約期間満了までは、既存居住者の居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・貸主の地位が移転した場合、従前の借家契約はどこまで維持されるのか(契約期間、家賃等) ・家賃減額措置を受けている低所得高齢者について、同一の契約条件が維持され得るか。(家賃を支払えなくなった者が大量に出てきた場合、受け皿となる住宅はあるのか)</p> <p>【主なご意見等】 ・家賃の値上げが起きたら、低所得の高齢者はおそらく出て行かざるを得ないことになるが、その受け皿はどこにあるのか。 ・民間賃貸住宅市場においては、高齢者に対する入居を制限している現実がある中で、今UR賃貸住宅に居住している者を追い出したら住む場所がなくなってしまうだろう。</p>	<p>借地借家法の適用のみならず、地方公共団体が公的主体であることから居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・公営住宅として受け入れる場合、収入超過者については退去を求められることになる。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>後継組織に対する制約次第だが、借地借家法の適用は受けることから、居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>公的主体かつ国が直接関与するという両面が相まって、居住の安定性は維持されるものと考えられる。</p> <p>【留意点】</p> <p>【主なご意見等】</p>
⑩市場家賃をきちんと徴収できるか。	<p>市場家賃の徴収が最も行われやすい。</p> <p>【留意点】 ・既に市場家賃化しており、大幅な家賃値上げを行うことは借地借家法の制約等からも事実上難しいのではないかと考えられる。ただし、収益性が高く空家リスクの少ない団地の住戸や家賃減額措置が講じられている世帯については、契約更新時には急激に家賃が上昇する可能性もあるのではないかと考えられる。</p> <p>【主なご意見等】 ・UR賃貸住宅の居住者に低所得高齢者が多いとしても、その者だけが特別ではない。低所得高齢者をサポートする必要があるというなら、民間も同様に考えるべき。</p>	<p>公営住宅として譲受すれば、市場家賃ではなく応能応益家賃となる(公営住宅家賃の全国平均:20,509円)。</p> <p>【留意点】 ・仮に、公営住宅以外の公的住宅という位置付けで譲渡された場合、家賃は市場家賃が基本となると考えられるが、公的住宅として現在のURと同様に減額措置等を求められる可能性もあるのではないかと考えられる。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>民営化組織であることから、基本的には市場家賃を徴収することになると考えられる。</p> <p>【留意点】 ・既存の入居者については、URの後継組織であることを理由に一定の措置を講じることが求められ、市場家賃を徴収しきれない可能性もあるのではないかと考えられる。(組織形態の変更がこれまでの家賃改定ルールの見直し等につながるか。)</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>既にURにおいて市場家賃化していることから、基本的には市場家賃を徴収できるものと考えられるが、公的組織であることを理由として、家賃水準について何らかの配慮を求められる可能性もあるのではないかと考えられる。</p> <p>【留意点】 ・現在よりも公的性格を強めるならば、市場家賃までは徴収しないという判断もあり得る。ただし、その場合、国の支援で本来徴収可能な市場家賃から家賃の軽減を行っていることを明確にすることが求められるのではないかと考えられる。</p> <p>【主なご意見等】 ・市場家賃の変動についても激変緩和措置として面倒を見させられているのではないかと考えられる。 ・本来徴収すべき家賃を減額しているなど、政策目的のためにかかっている費用はいくらになるのか明らかにすべき。 ・本当はもう少し家賃を取らねばならないところで、家賃が取れていないということがあったり、本来本人が負担すべきところをURが負担しているために家賃が安くなっているとか、高齢化に伴い本人が抱えることになるリスクをURが負担していることになる。そうしたことが積み重なって、今の欠損金を抱えたURの姿になっているのではないかと考えられる。</p>

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
⑪地方公共団体になりかわって地方公共団体と同様のまちづくり支援は可能か。	<p>自然体ではそのようなインセンティブはない。 民間事業者としては、地方公共団体のノウハウ、技術力の補完をする立場にない。</p> <p>【留意点】 ・地方にはそもそも民間事業者が存在しないのではないか。 ・地方公共団体からの業務受託という形で、地方公共団体の業務を実施する場合であっても、長期低利の資金という財源や施行権能では地方公共団体と同様のものは与えられないことから、地方公共団体のニーズの一部にしか応えられないのではないか。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>人口10万人以上の市であっても、最近10年間での市街地再開発事業・土地区画整理事業の施行経験はゼロ又は1件のところが多く、法定事業の施行に係る技術・ノウハウを蓄積することが困難となっている。</p> <p>【留意点】 ・実績の少ない市町村が自ら体制を整備し、技術ノウハウを蓄積することは非効率ではないか。 ・地方主権が進めば、自主財源で個々の地方公共団体が実施できるようになるのではないか。</p> <p>【主なご意見等】 ・地方分権の帰結として、自主財源の拡充(地方税増税)を行っても、URの役割があるかどうかを検証する必要がある。 ・都市計画事業を継続的に実施するわけではない多くの地方公共団体において、一時期に必要となる都市計画事業に係るノウハウや人材の維持は非効率であり、事業を行うための資金の調達は困難である。 ・地方公共団体は予算、人員等の制約があり、事業のタネ地が市場に現れてもそのタイミングで予算化、事業化することが困難な場合があり、これを補完する仕組みが必要である。</p>	<p>民間資本が入ることにより収益性が求められることになるため、地方公共団体に対する支援としてのノウハウ、技術力の補完について、現在の水準での継続は困難となるのではないか。</p> <p>【留意点】 ・民間資本による経営へのコミット等を通じて、公的組織以上に効率性が求められるため、他の組織形態に比べて組織・人員の合理化が最も求められることになる。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>これまでと同様に、地方公共団体に対する支援としてのノウハウ、技術力の補完は可能。</p> <p>【留意点】 ・株式会社のガバナンスを前提にすることによって、より効率性が求められるため、組織・人員の合理化が求められる。</p> <p>【主なご意見等】 ・公的機関を前提にしても、事業の対象を絞り込むことや個別の事業に関して国のガバナンスを効かせることや第三者的観点からの事業の評価を行うことは必要。</p> <p>【主なご意見等】 ・都市ごとにまちづくりの課題があり、地方公共団体がそれらの課題に対応しようとする中で、URが活用できる多様な事業手法が用意されているが、求められる手法との乖離がないか。 ・地方公共団体が求めているスペックにURが実施している事業がマッチしていない場合がある。 ・今後は、地方公共団体の大小や立地にかかわらず、市場原則に基づきながら、地方公共団体の要請に応じて、事業代行をすることも必要である。</p>
⑫民間事業者の支援は可能か。民間事業者が負えないリスクを負うことができ、民間投資誘導等が可能か。	<p>経済行為として都市再生を実施する民間事業者が他の民間事業者を支援することは通常は考えにくい。 事業期間が長期に及ぶ、環境対応など外部性がある等の理由から、高い収益性を求めないURであれば実施できた事業であっても実施しないものがあり得る。 株主への説明責任との関係で、時間リスクを抱える事業に取り組むことが困難な場合がある。 短期の資金しか調達できないため、リスクがあると頓挫するおそれ。</p> <p>【留意点】 ・民間事業者の都市開発へのインセンティブは景気の動向に大きく左右される。 ・プロジェクトを特定し、当該プロジェクトに対する特別の支援措置を講じればURと同様に実施することが可能ではないか。</p>	<p>(地元事業者の受注機会の確保といった観点を除けば)民間事業者の支援という観点は薄い。 地方にはそもそも都市開発を担うべき民間事業者が少ないため、地方公共団体による都市開発には民間投資誘導的な要素は薄い。</p> <p>【留意点】</p>	<p>民間事業者の一形態であるとも考えられるため、自然体では他の民間事業者の支援のために事業を行うといったインセンティブはない。</p> <p>【留意点】 ・政府による株式の保有、国による業務関係のガバナンスを構築することなどにより、民間事業者との役割分担を明確化することで、民間投資誘導等を実現することは可能ではないか。</p>	<p>民間との適切な役割分担の下で、公正中立な立場から事業を実施できるため民間の投資誘導は可能。</p> <p>【留意点】 ・国による業務関係のガバナンスを構築することに加え、民間事業者との役割分担を明確化することで、今以上に、民間投資誘導等を実現することは可能ではないか。</p> <p>【留意点】 ・民間との役割分担をより適切な形で実現するためには、業務における国のガバナンスの強化、民間との役割分担の状況に関する第三者的評価の実施などが必要ではないか。</p>

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
	<p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地方圏においては、中心部でも総人口減少が進み、必要な都市機能の更新事業が単純な民間市場ベースでは従来に増して進みづらい状況が出現する。 ・市場の制度的な歪みの中で、政府が市場の失敗を補正していくことは重要な仕事である。長期的な時間を伴う、又は大規模な開発は、一定の公的な介入は必要ではないか。ただし、単純な公共事業ではなく、市場原理を最大限活かしていく必要があり、そのための仕組みや期間はどのような機能を持つべきかといった視点が必要ではないか。 ・短期的な収益最大化の観点から動く傾向のある民間資金を長期的な観点から実施する必要のあるまちづくりの方向に誘導するためには、公的部門が一定の役割を担う必要がある。 ・上場会社であれば、毎年株主に対する説明責任があり、事業完成までに長期の期間を要する事業、時間のリスクを抱える事業に取り組むことが困難。 ・超高齢社会における都市政策等、民間事業者が実施するためには、従来ほどの開発利益が得られない可能性、既存の地権者間の調整の負荷・コストが過大となる可能性も想定される。 	<p>【主なご意見等】</p>	<p>【主なご意見等】</p>	<p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトシティの実現により、将来の公共投資の削減が期待できるが、それまでには長い懐妊期間が想定され、政府資金が投入されているURはそれに耐えられる数少ない機関の一つである。
⑬大規模災害などの緊急時に対応可能か。	<p>民間事業者に対応を求めることは困難。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>一の地方公共団体を超える範囲での大規模災害について、URと同様の対応を求めることは困難。</p> <p>【主なご意見等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害復旧支援が大変とならないような事前のまちづくりこそが必要である。その観点からまちづくりの支援を行うべきである。 	<p>これまでの組織・人員を引き継ぐ組織であるから、あらかじめ業務の範囲としての明示、国からの指示規定の創設等により、民営化組織となっても対応すべき業務として位置づけておけば対応可能。</p> <p>【主なご意見等】</p>	<p>これまでの組織・人員を引き継いだ公的組織であれば、現状と同様の対応が可能。</p> <p>【主なご意見等】</p>
⑭土地区画整理事業等の法定事業を実施する施行権能等は付与されるか。	<p>現行法令上、公権力の行使を伴う施行権能を民間事業者に付与することはできない。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトそのものの公益性を総合的に判断することにより、個別のプロジェクト毎に実施主体としての民間事業者に対し、公権力の行使を伴う権限を付与することを制度化することは法制的に可能かどうか。 	<p>地方公共団体は公的機関として公権力の行使を伴う施行権能を実施することは可能。</p> <p>【留意点】</p>	<p>現行法令上、公権力の行使を伴う権能は、通常の民営化組織には認められない。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロジェクトそのものの公益性を総合的に判断することにより、個別のプロジェクト毎に実施主体としての民営化会社に対し、公権力の行使を伴う権限を付与することを制度化することは法制的に可能かどうか。 	<p>現在のとおりの施行権能を付与することが可能。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在のとおりの施行権能を付与するためには、独立行政法人という組織形態であることが必要か、施行権能を付与できる公的組織とはいかなる要件を備えている必要があるのか。(内閣法制局の見解の確認が必要)
⑮地権者、地元公共団体、国の間に立って中立公正な事業実施が可能か。	<p>中立公正な立場からの調整・事業の実施は困難(地権者や他の事業者からはそのように見てもらえない)。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国が、PPPの観点から、直接、中立公正な立場からコーディネートすることで対応が可能か。 	<p>地方公共団体自らが地権者となる場合など、中立公正な立場から事業を実施しないと見られる場合有り。</p> <p>【留意点】</p>	<p>利潤を追求する性格を帯びることになるため、完全に中立公正な立場で、自己の利益を考えずに調整していると評価してもらうのは困難になる。</p> <p>【留意点】</p>	<p>現在のとおり、地方公共団体、民間事業者、地権者、国の間に立って、中立公正な立場からの事業実施が可能。</p> <p>【留意点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国の業務に関するガバナンスを通じて、純粋な民間事業者とは異なる主体として、事業実施が可能であり、地権者、他の民間事業者、地方公共団体の間に立って中立公正な立場からの事業調整が可能。

論点	1. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを民間事業者に委ねる ①全てのUR賃貸住宅を譲渡 ②収益性の高い(黒字)のUR賃貸住宅のみを譲渡	2. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てを地方公共団体に委ねる	10. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(民営化組織)が実施 ①民間からの出資がある特殊会社 ②政府による100%出資の特殊会社	11. URの行っている賃貸住宅事業及び都市再生事業の全てをURの後継組織(公的組織)が実施
⑩実現可能性があるか。	譲渡に係る条件次第で大きく異なる。 【留意点】 ・平成16年の機構設立時に時価での評価替をしており、含み益はあまり期待出来ない。その後の不動産市況を踏まえれば、現在の簿価以上の価格で譲渡できる物件は少ないのではないか。 ・既存居住者の居住の安定に係る措置や住宅政策上の課題への対応を譲渡条件にすると、譲渡価格の低下が予想される。 ・仕掛中の事業を引き受ける民間事業者がいるかどうか。いるとしてもどのような条件で可能か。 ・そもそもURの行っている都市再生事業について、民間事業者が実施することは困難な場合があるのではないか。	地方公共団体がUR賃貸住宅の譲渡を受けようとする意向はほぼ皆無であり、雇用促進住宅の例を見るに、相当に長い期間をかけて困難な調整を余儀なくされるのではないかと懸念される。 【留意点】 ・譲渡を受けようとする意向のある地方公共団体についても、どのような条件とするかは重要な協議事項になるのではないか。 ・そもそもURの行っている都市再生事業について、地方公共団体が実施することは困難な場合があるのではないかと懸念される。	国の出資比率、上場を目指す組織とするか否か、資金調達手段をどう考えるか等の制度設計の問題はあるが、基本的に国として実現する意思があれば可能。 【留意点】	制度設計の問題はあるが、基本的に国として実現する意思があれば可能。 【留意点】 ・組織形態を独立行政法人から株式会社に変えることの意義はなにか。 【留意点】 ・何が改革されることとなるのか、現在指摘されている様々な問題点の解決につながらないのではないかといった指摘が予想される。 ・公的関与を強めるのであれば、国が自ら業務を行うということも考えられるのではないかと懸念される。

注1:「民営化組織」とは、株式会社型のガバナンスが確保された組織であり、資本関係としては上場を目指す株式会社～国の出資が一定割合確保された特殊会社までをいうものとする。

注2:「公的組織」とは、特殊法人、独立行政法人(その他、独立行政法人に代わる公的組織形態が生まれた場合、当該組織形態を含む。)をいうものとする。