

第36回国土交通省独立行政法人評価委員会 都市再生機構分科会

(前田民間事業支援調整室企画専門官) それでは定刻になりましたので、ただいまから、第36回独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を開会いたします。

本日は委員の皆様方には、ご多忙の中ご出席いただきまして、どうもありがとうございます。

私は、国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室の前田と申します。よろしく申し上げます。ここから先は、ちょっと座らせて進めさせていただきます。

本日は、分科会委員7名の内、現在6名のご出席をいただいておりますので、国土交通省独立行政法人評価委員会令に定める会議の開催に必要な定足数を満たしておりますことをご報告させていただきます。なお浅見委員は、ご都合により本日は欠席ということでございます。

次に本日の分科会の公開についてですが、国土交通省独立行政法人評価委員会運営規則及び国土交通省独立行政法人評価委員会情報公開規則に基づき、独立行政法人の業務の実績に関する評価に係る案件である議事2及び議事3については非公開の扱いとさせていただきます。傍聴の皆様方には、議事2に入る前にご退席をお願いすることになりますので、あらかじめご了承ください。

開会に先立ちまして、資料についてですが、お手元の議事次第の次に名簿、それからその次にございます資料一覧というのがございます。これをちょっとご確認いただければと思います。それとあと、委員の先生方には、前回の分科会の資料でありますSS及びS評価項目についてという都市再生機構の資料を配布させていただいております。議事の一部を非公開とさせていただく関係で、資料の一部も委員限りとさせていただいております。資料に欠落等がございましたら、いつでもけっこうですので、事務局までお申し出いただければと思います。

あと、国土交通省及び都市再生機構の本日の出席者は、お手元の座席表のとおりでございます。紹介は省略させていただきます。

あと、本日の議事でございます。先ほどの議事次第を見ていただけますでしょうか。議事の1につきましては、業務方法書の変更についてということで、これは、評価委員会の意見を伺うことになっておりますので議事とさせていただいております。あと議事の2及び議事3につきましては、これは審議事項となっております。これらの議事録につきましては、委員にご確認いただきましたあと、議事要旨と併せて国土交通省のホームページに公表することといたしております。よろしく申し上げます。

それでは、本日の議事に移りたいと思います。ここからの進行は、長沢分科会長にお願いしたいと思います。長沢分科会長、よろしくお願いいたします。

議事「(1)業務方法書の変更について」

(長沢分科会長) すみません。だいぶギリギリに参りまして、ご心配おかけして申し訳ございませんでした。本日は、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは早速、議事に入らせていただきます。

議事1の業務方法書の変更について、まずこちらのほうから、都市再生機構より、ご説明をお伺いしたいと思います。

(都市再生機構・中瀬総務部長) はい。都市再生機構総務部長の中瀬でございます。よろしくお願いたします。

それでは、業務方法書の変更につきまして、私からご説明をさせていただきます。資料1-1と1-2とございますが、資料1-1をご覧ください。

今回の業務方法書の変更は、ご案内のとおり、都市再生特別措置法の改正によるものがございます。変更の理由ですが、この法律改正によりまして、立地適正化計画の区域内に都市機能誘導区域の指定が規定化されましたので、この区域内で当機構が事業ができるようにするために、業務方法書の変更をするというものでございます。

そして変更事項でございますが、3点ございます。

1点目といたしましては、業務方法書の第4条第1項に規定しております土地有効利用事業、そして第19条の第1項に規定しております市街地再開発事業など、法定事業の区域につきまして、それぞれの条項にこれまで規定しておりました中心市街地活性化法に基づきます認定基本計画の区域、こちらを都市機能誘導区域に移行するという規定の変更になります。

そして2点目でございます。第20条第1項に規定しておりますそれぞれの法定事業の面積要件、こちらの条項につきましても都市機能誘導区域を加えるという変更になります。

そして最後の第3点であります。時限的に認められます都市機能誘導見込地、こちらにつきまして、この見込地におきましても私ども当機構が事業を行うことができるというための特例措置を規則に加えるという変更でございます。

変更事項は、以上の3点になります。

資料の1-2は、今回の変更点を抜粋いたしました業務方法書の新規の対照表になりますので、説明は省略させていただきます。

説明は、以上でございます。

(長沢分科会長) はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明につきまして、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

よろしいですか。それでは、特に分科会としては特段の意見はないということで、よろしいでしょうか。

はい。ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。

議事「(2)平成25年度業務実績評価(第2回)について」

議事「(3)第2期中期目標期間に係る業務実績評価について」

(委員)

それでは議事を進めてまいりたいと思いますが、次に、議事2の平成25年度業務実績評価について及び3の第2期中期目標期間に係る業務実績評価について、まとめて審議をいたしたいと存じます。

議事の2ですけれども、分科会の議決をもって委員会の議決とすることができる事項で、議事3は分科会に委任されていない親委員会における議決事項となりますが、例年、分科会で決定した評価を追認する形をとっておりますので、この分科会において審議いたしません。

ここからは、先ほど事務局からもご説明がありましたとおり非公開となりますので、恐れ入りますが、傍聴の方々がいらっしゃいましたら、ご退席をお願いしたいと存じます。

前回の分科会で申し上げましたとおり、委員の皆様につけていただきました事前評定を踏まえまして、私のほうで、平成25年度業務実績評価調書及び第2期中期目標期間業務実績評価調書を作成しております。

この案でございます各項目の評定につきましては、事前評定の分布状況を参考といたしまして、最も多かった評定を私の案としております。

本日の議事2及び3の進め方といたしましては、1点ほど、ちょっと確認したい事実関係が出てまいりましたが、それを確認させていただいた上、各委員からいただいた事前評定の分布状況、評定案、パブリックコメント募集の結果、及び評価聴取案について、事務局より説明をいただいた後、皆様からご意見、ご質問をいただきたいと存じます。

それでは、事務局のほうから、まずご説明をお願いしたいと存じます。

(事務局) はい、それでは私から、まず皆様からいただきました事前評定の分布状況と評定案についてご説明したいと思います。お手元の資料の2-1というものを、ご覧いただけますでしょうか。

この資料が、それぞれの中期目標、中期計画の項目ごとに、それぞれ25年度評価、それから2期中期目標の評価の自己評価、青いところが自己評価という形でURが出されたものでございますが、それに対して委員の皆様方からいただいた評定の分布、それから分科会長の評定案という形でまとめたものという形になっております。

なお、参考資料の3-1それから3-2において、それぞれの委員の先生方の評定理由、それからご意見を載せさせていただいておりまして、これをまとめた形で最終的には評価案という形にしております。それは、後ほどご覧いただければと思います。

まず分布状況の説明ですが、それぞれ自己評価とちょっと異なるところ、あるいは、ばらつきのあるところをご説明したいと思います。

まず資料2 1の2の住宅セーフティネットの役割の重点化のところでございます。この部分につきまして、平成25年につきましては自己評価はSという形になっておりますけれども、事前評定としましては、Sの評価された方が5名、それからAと評価された方が2名という形になっております。評定案としてはSが多いということで、Sにさせていただきます。

それから中期目標の期間でございますが、同様にSが6名、Aが1名ということでございまして、評定案としてはSという形にさせていただきます。

次のページでございます。

4番の東日本大震災からの復興に係る業務というところでございます。25年度自己評価としましてはSSという形になっております。事前評定の分布でございますが、SSが6名それからSが1名ということで、評定案としてはSS。それから中期目標につきましても同じでございますが、自己評価SS、それに対して事前評定はSSが6名、Sが1名ということで、評定案としてはSSという形にさせていただきます。

それから、ちょっとその下のところで、5の業務遂行に当たっての取り組みの下に、(2)で環境への配慮という欄がございますが、ここにつきましては、25年度自己評価Aに対しまして、事前評定ではSが1名、それからAが6名という形になっておりますので、評定案としてはAという形で置かせていただいております。

それから、さらにその下のほうですが、ローマ数字の業務運営の効率化に関する事項の3番目と4番目、一般管理費・事業費の効率化、それから総合的なコスト構造の改善というところがございます。ここにつきましては、中期目標期間の評価について分かれておまして、中期で自己評価がSということでございまして、事前評定ではSが6名、Aが1名ということで、評定案としてはSという形で置かせていただいております。あとは自己評価どおりということで皆様意見は一致しておりますので、詳細は省略したいと思います。

それから続きまして、業務実績評価調書の分科会長試案について、ご説明いたします。資料2 2と資料2 3でございますが、前回の分科会で提出してありましたものから変更した点を、ご説明したいという形で考えております。

まず資料2 2で、平成25年度の業務実績評価調書を見ていただければと思います。

これを1枚めくっていただきますと、業務運営評価ということで個別項目ごとの認定ということで書いてありますけれども、従前、個別項目ごとの認定につきましては、項目それから評定結果、それから評定理由、ここについては前回の資料から変わっておりません。あと事前評定の中で個別にご意見いただいたものについて、一番右の欄の意見というところに記述させていただきます。

3ページでございますが、都市再生の中の防災向上や環境改善による安全・安心なまちづくりというところですが、この一番右側で下線のところでございますが、「今後も、人口の密集した東京など大型都市の防災性の向上や環境改善も予断を許さないため、安心安全なまちづくりの観点から、さらに深化を進めるよう期待したい。」という言葉を入れており

ます。

それからちょっと飛びまして8ページになります。2番の住宅セーフティネットとしての役割の重点化のところでございますが、(1)のところでございます。右側のところに、「第3期中期計画において、平成32年度までに100団地の医療福祉拠点を形成するため着手することを目標として位置づけているが、これは、定量的に数を伸ばすという視点だけでなく、既に拠点化されている地区の経験を生かしつつ各団地におけるニーズや効果を把握の上、成熟した拠点形成を着実に実施することが望まれる。」と。それからあと「パイロット的な事業にとどまらず、これまでの知見を活かして、全国の拠点地域に広げる面的活動に期待したい。」という文言を入れております。

続きまして24ページにまいります。

4番の復興のところでございますが、一番右側の欄でございます。「2年間の集約と、蓄積された経験、ノウハウを整理し、さらに透明性の高い事業として、発展させ、復興の一層のスピード化を図れるとよい。」、「CM方式という新しい発注形態は、今後他の地域も積極的に取り入れることが望ましい。そのためにも、CM方式の便益と課題をより丁寧に記録に残し、どのような工事に適切か、どのような公的支援や規制の見直しが必要かを検討する土台として利用されたい。」、「居住者が離散しており難しさがあるかもしれないが、計画への地域や住民参加にも積極的に取り組み、この点においても新たなノウハウを構築してほしい。」、「高い志で復興支援に従事した職員の配置や処遇には十分に留意されたい。」という意見を入れております。

個別項目については以上でございますが、47ページのところでございます。総合的な評価ということで、個別項目を最後にまとめるような形のところでございます。ここが最終的な評価になります。

この総合評価の理由について、下線部のところについて変更しております。賃貸住宅業務のところでございますが、「人口減少の深刻な影響が懸念される中、ミクストコミュニティの醸成を目指し、高齢者対策や子育て支援の具体的政策を多数実施してきたことは優れた取組であると評価できる。」ということでございます。

それから、下のほうはニュータウン業務についてでございます。この下線部の「景気回復に伴い不動産市場が活発になったためとはいえ、このように様々な試みや知恵が絞られ」というところを追加しております。

それから「また、工事完了に関する取組に関しては、完了に向けて必要な工事について優先投資を行うなど前年度は81%の進捗率であったが、平成25年度については95%まで進めることができ、ほぼ完了していることから評価できる。」という文言を追加しております。

それから復興の関係でございます。これは、先ほどのところと同じというものがありませんが、「昨年に引き続き、震災復興にかかる現地復興支援体制の強化、また被災者に対するUR賃貸住宅の提供、応急仮設住宅建設用地の提供など、人的・物的な支援の外に、CM

方式を用いてのまちづくりの支援を行っているが、昨年と比べて更に人員を大幅に増加したこと、URが有する土地区画整理事業の経験やノウハウを投入していること、急がれる被災地の復興という国民的な課題にあって工事時間を大幅に短縮させスケジュールを前倒しして工事を進行させていること、また、建設工事の方法としてコスト削減化にも寄与するCM方式を実践していることなど、URだからこそ為し得ている事業とも言え、特筆すべき優れた実施状況にある。」という言葉を入れております。

その下でございます。入札及び契約の適正化についてでございます。「契約監視委員会における点検結果を踏まえながら、平成22年6月に策定した新たな『随意契約等見直し計画』に基づき、競争性のある契約（一般競争入札等）に移行するなど、様々な努力が行われる中、真にやむを得ないものを除き、随意契約の件数は大幅に減少しており、1者応札1者応募の件数は一定数あるものの、その改善策もとられており、競争性のない随意契約の弊害といわれた不透明、不公正な契約は着実に排除されてきている。」という言葉を入れております。

これは評価のところでございますが、その下に、課題・改善点、業務運営に対する意見等ということでいただいた意見を載せております。

まず1つ目は都市再生業務でございますが、ちょっと書いてありますが、下のほうの、「人口の密集した東京などの大型都市の防災性の向上や、環境改善も予断を許さないの、安心安全なまちづくりの観点から、更に深化を進めてもらうよう」ということを入れております。

それから賃貸住宅業務につきましては、先ほどの個別のところと同じことを書いてますが、「定量的に数を伸ばすという視点だけではなく、既に拠点化されている地区の経験を生かしつつ各団地におけるニーズや効果を把握の上、成熟した拠点が形成されるよう着実に実施することが望まれる。」という文言を入れております。

東日本大震災の復興関係も同様でございますが、先ほどのものと同じでございます。「2年間の集約と、蓄積された経験、ノウハウを整理し、さらに透明性の高い事業として、発展させ、復興の一層のスピード化が図れるとよい。」と。「また、CM方式という新しい発注形態は、今後他の地域でも積極的に取り入れることが望ましい。そのためにも、CM方式の便益と課題をより丁寧に記録に残し、どのような工事に適切か、どのような公的支援や規制の見直しが必要かを検討する土台として利用されたい。そして、居住者が離散しており難しさがあるかもしれないが、計画への地域や住民参加にも積極的に取り組み、この点においても新たなノウハウを構築してほしい。なお、高い志で復興支援に従事した職員の配置や処遇には十分に留意されたい。」ということでございます。

総合評価としてはAで、評定理由のことで、「評定の分布状況からして、ほとんどの項目において、中期目標の達成に向けて着実な実施状況にあると認められるため」ということが書かれております。

50ページ以降でございますけれども、これは評価調書の別紙となっております。これ

は参考資料2でも付けておりますけれども、政策評価独立行政法人評価委員会、いわゆる政独委から示されております評価の視点、それから平成26年度の取り組みについて示された観点ごとに評価案を作っております。

内容としましては、前段にご説明させていただいたものの機構の各種業務につきまして、行政改革的な観点から再整理したようなものの形になっております。繰り返しとなる部分が多いので、説明は省略させていただきます。

続きまして資料2 3になります。中期目標期間の実績評価の調書案という形でございます。

1枚めくっていただきまして、これも、先ほどと同様の整理をさせていただいております。

2ページのところで右側に下線が書いてありますが、地方都市等の中心市街地の活性化というところで、「今後さらに、住民と行政の協働を支援し、民間事業者が積極的に都市再生に取り組みめるよう全国的に展開されたい。」というご意見を入れております。

4ページのところでございます。住宅セーフティネットの関係でございまして、「全国的の拠点地域に広げる面的活動を希望する。また、量的評価が可能になるよう、これまでの活動を整理されたい。」「個別施策もさることながら、UR団地を中心とした地域への面的展開に期待したい。」「地域力を高める住民組織による取組みにも焦点を当てながら事業を進めてもらいたい。」という意見を入れております。

次の6ページでございまして。(2)の団地再生の関係です。一番右側ですが、「地域のニーズに合わせた空き室の有効活用など、今後さらに重要になると思われる。」というふうに書いてあります。

それから(3)でございまして。UR賃貸住宅の管理等の業務の適切な実施というところでございまして。右側の欄でございまして、「多数の総合評価方式が実施されたが、応札者数が必ずしも多くない。増大しない理由を検討し、競争性がなくとも効率性と質を維持できる仕組みをさらに検討していただきたい。」ということでございます。

8ページでございまして。(1)ニュータウン整備事業のところでございますが、「不動産市場が引き続き活況を呈するとは限らないので、さらに努力していただきたい。」という意見を入れております。

9ページでございまして。復興の関係でございまして。一番右側のところでございますが、「このノウハウをそう遠くない将来の予想される大規模災害に活かせるよう、適切に継承されることを強く希望する。」といったことを載せております。

飛びまして22ページになります。ローマ数字の のところの1人事に関する事項というところでございまして。「行き過ぎた人員削減により組織力が低下しないよう、留意されたい。優れた専門知識を擁する人材を中途採用していることから、ノウハウの継承に心がけていただきたい。」という意見を入れさせていただいております。

個別項目は以上でございます。

総合評価のところ、29ページでございます。ここにつきましても、下線部のところでもございまして復興関係で、先ほどとほぼ同じことを書いております。「年々人員の大幅な増加を行い、URが組織を上げて一体として、震災復興にかかる現地復興支援体制の強化に取り組んでいること、また被災者に対するUR賃貸住宅の提供、応急仮設住宅建設用地の提供など、人的資源以外の物的な支援も行っていること、さらに事業実施手法に係る大きな取り組みとして、CM方式を用いてのまちづくりの支援を行い、急がれる被災地の復興という国民的な課題にあって工事期間を大幅に短縮させスケジュールを前倒しして工事を進行させていること、また、建設工事の方法としてコスト削減化に取り組んでいること等、URが有する経験やノウハウ、人的資源を投入していることは、高く評価でき、特筆すべき優れた実績を上げていると認められる。」ということを入れております。

それから賃貸住宅業務でございますが、「高齢者・少子化と日本が抱える政策課題に対応すべく、中期目標期間において様々な試みに取り組んで住宅セーフティネットとしての役割への重点化を図っており、近居や医療福祉拠点化の取り組みなど、様々な取り組みの中から、さらに新たな取り組みを成長させてきており、優れた実績を上げていると認められる。」ということです。

それから、一般管理費関係でございます。「宿舍の廃止による維持管理費の削減の取り組みにより、平成20年度と比較して最終年度である平成25年度は20%以上の削減という目標をクリアしたこと、また事業費に関しては、27.9%もの予算削減をしたとのことであるから、優れた実績を上げていると認められる。」ということでございます。

次のページでございます。課題・改善点、業務運営に対する意見等というところでございます。

ここは大きく3つありますが、都市再生業務につきましては、先ほどの個別のものと同じで「地方都市等の活性化については、今後さらに、住民と行政の協働を支援し、民間事業者が積極的に都市再生に取り組めるよう全国的に展開されたい。」「セーフティネットとしての役割の重点化については、全国的な展開、またUR団地を中心とした面的な展開を期待する。量的評価が可能となるよう、これまでの活動を整理されたい。空室については、地域のニーズに合わせた有効活用を図られたい。」「東日本大震災の復興業務については、このノウハウをそう遠くない将来に予想される大規模災害で活かせるよう、適切に継承されることを強く希望する。」ということでございます。

総合評定としましてはAという形で、評定理由でございますが、「中期目標の達成状況として着実な実績を上げていると認められる。」というふうに書かせていただいております。

以上でございます。

(委員) はい、ありがとうございました。

まず、それでは、これまでのご説明について、ご意見、ご質問など、ございますでしょうか。また、このあと、私どもで評価を議論させていただくに際しては、機構の職員の方にご退席をいただくため、退席の前に、委員の皆様からURさんのほうに対して確認事項

などがありましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

ただ、もし審議の途中で、何かどうしてもお聞きしたいという追加の質問が必要となりました場合には、そのときには随時お答えをいただくため、中に入ってくださいというようにさせていただきたいと思いますので、どうしても今すぐということでは、また気がついたらということになりましようか。いかがでしょうか。できれば、一斉にまとめてご質問をしておきたいと思います。

はい、どうぞ。

(委員) A評価で特に問題はないというふうに思っていますが、少し内容に関して詳しくお聞きしたいと思います。中期目標の課題とか業務運営に関する意見のところにもちょっと関連すると思っておりますので、確認させていただきたいです。

それは空室に関しての部分です。空室に関して、項目としては住宅セーフティネットとしての役割の重点化というところのストックの再生・活用等の推進に当たっての取り組みというところで、この評定としては25年度Aで、中期がAというふうになっています。、この中で特に、定期借家契約の幅広い導入ということと、入居者募集業務における市場化の実行ということ。空室を埋めるために具体的にどのような努力が、具体的にどのくらい進んでいて、それが今後どの程度、空室の改善に寄与するというふうに考えていらっしゃるのかということだけ、確認させてください。

(委員) はい。それではURさんのほうからお願いします。

(都市再生機構) でございます。今の空室の対策について、ご説明をさせていただきます。

まず、今ご質問の中で、定期借家を利用してという質問がございました。実は、今年から2つほど今考えておまして。まず国の地優賃制度を利用させていただいた子育て割というものを、実は今年7月半ばから実はもう導入をさせていただいております。これについては地元の自治体のご協力を得て、今年度で3000戸程度、供給できればというふうにご考えております。まずそれが1点目でございます。

あともう1点が、若年世帯向けに、「アンダー29」という言い方をしておりますけれども、できるだけ若年の世帯の方にも、うちの空き室を利用していただけるように、例えば中層階ですと4階、5階、今なかなか高齢者の方に入っていないんですが、そういった方々向けに若年世帯向けに、例えば3年で定借で最大2割引きとか、そういったものを使わせていただいて、それを今年、まだこれから予定しておりますけれども、できれば1000戸から2000戸やらせていただきたいと思います。

以上でございます。

(委員) すみません。

(委員) どうぞ。

(委員) とても興味深く素晴らしいプランだと思いますが、先ほど、地元の自治体とも協力するというのは、具体的にどんなことを協力されるんですか。

(都市再生機構) 地域優良賃貸住宅という制度がございますので、地元の自治体のご協力を得て、団地とか地域を限定して、そこでそういうものを使わせていただいているということでございます。

(委員) よろしいでしょうか。

(委員) はい。

(委員) 今ご説明いただいたのは、より詳しくは、評価書や報告書などの中に書かれてらっしゃるのでしょうか。

(都市再生機構) すみません。まさに、この7月頭から記者発表させていただいて始めている制度でございます。

(委員) 7月頭から。

(都市再生機構) すみません。7月4日に記者発表させていただいたものですから、この資料を作成する段階では、ちょっと細かく中に記載はさせていただきませんでした。

(委員) そうすると、26年度の取り組みの1つということになるのでしょうかね。

(都市再生機構) はい。その中には、きちっと書かせていただきます。

(事務局) すみません。

(委員) はい、どうぞ。

(事務局) ちょっと「そのママ割。」という制度を昨年度から定借を使ってURさんはやられてますが、その部分は25年度の評価として、それは定期借家を使って、あれは子育て世帯向けにそういう制度をやられてるはずなので、それは25年度の評価として書いていけるかなと思っています。

(委員) その実施例は、全国ベースでどのくらいあるのですか。

(都市再生機構) よろしゅうございますか。昨年度は、約数百戸契約を取れてるというふうに。ただ、昨年からはじめましたママ割につきましては、地優賃は活用してございまして、うちの独自の政策としてやらせていただいております。

先ほど私言いましたのは、今年7月から始めたのが国のほうでも一部いただいているということございまして、すみません、ちょっと説明が不十分でした。

(委員) よろしいですか。

(委員) はい。

(委員) そのほかには、何かご質問ございますか。

ちょっと私のほうから、それではニュータウンの関係なんですけれども。今年はいよいよ頑張られて、報告書のほうではかなり素地の処分というんですか、進んでいるように見えたのですが、こちらのほうの実際の進捗は、まだだいぶ残っておられるのでしょうかね。

それとあと、どのくらい現在、営業損というんですか、そんなものは、どんなくらいあるんですかね。

(都市再生機構) でございます。お答えいたします。

今後の残ってる数量は、平成26年度以降で1800ヘクタールでございます。その内、

いわゆる事業をやった宅地が1400ヘクタール、それから事業を中止して山の状態で持っておりますのが400ヘクタールございます。これが、全体の残っているボリュームでございます。

それから営業損でございますけれども、第3期の時期、26年度から30年度の5か年で、ニュータウン経過措置業務ということでございますので、譲渡するものに加えまして、賃貸してる宅地の収益等々を含めて、5か年でマイナスの1800億円というのが中期計画で数字上掲載をされておるということでございます。

以上です。

(委員) 1800億円。

(都市再生機構) はい。

(委員) かなりな数字ではあるんですね。

(都市再生機構) ええ。その数字を盛り込んで、UR全体の経営改善計画が組み込まれてるということです。

(委員) すみません。今のその数字は、評価書のどこを見れば分かるんですか。全然数字が分からないので。

(都市再生機構) 今私申し上げたのは、26年度以降の中期計画の面積ですとか、あるいは損益の数字を申し上げましたので、今回の資料は第2期の21年度から25年度の評価でございますので、本日の資料には、その辺りの数字というのは特に載せてございません。

(委員) すみません、ちょっと数字を確認させていただきたいんですが、よろしいですか。

中期目標のほうの評価書の8ページのところに、ニュータウン整備事業のところがあって、右から2項目目のところに具体的数字が書いてあります。中ほどに「しかしながら」と始まって、「ニュータウン用地の供給・処分は2600ヘクタール以上の数値目標に対し、実績は1634ヘクタール」ということで、1800ヘクタールの数字というのは、どこから出てくるんですか。2600-1634は1800にはならないので教えてください。

(都市再生機構) はい。第2期5か年の合計目標が2600ヘクタールあったということでございまして、その外側にまだ残ってる面積がございました、26年度以降に。

ですので、この2600ヘクタールに対し実績で1600ヘクタール、この差が約1000ヘクタールございますので積み残した1000ヘクタールに、もともと第3期で予定していた800ヘクタールを加えたもの、これが26年度以降の1800ヘクタールということになります。

(委員) はい、すみません。先生、ないですか。

(委員) 先ほどの営業損が-1800億円というのは、営業損が1800億円あるというように理解するんですか。それとも絶対額があって、それをさらに1800億円減らすという、そのマイナスという意味が分かんなかったんですけども。

(都市再生機構) すみません。整理をしますと、今年度から最後の30年度までの処分に向けての最後の5か年の中期が残ってますが、残ってる面積で1800ヘクタール、まだ残余があるということです。

それで、例えば決算の時にもご説明したんですけれども、25年度は464ヘクタールと比較的これは売れましたけれども、25年度単独でも、例えばニュータウン事業だと約450億円ぐらいの譲渡損というか赤字になってるんですけども、これはやはり、郊外のまだまだニュータウンのあるところは、まだ地価がグッと下がっていったところもあって、地価下落分の評価損が出てるということになっておりますが、今後5年間部分も、例えばもう最後30年度までの処分まで見通したときに、ある程度、地価下落も続くとかっていう一定の前提を置いたときに、経営的には1800億円ぐらいの枠の中でうまく収めた形で経営を立てていきたいということです。

そういう意味だと、地価状況によっては、ちょっとその数字はいろいろ多少変わってくるとは思いますが、さっき申し上げたのは、あと5年間でおおむねニュータウン事業による損失が1800億円ぐらいの枠で収まれば、30年度までの繰越欠損金の解消とかも都市再生や賃貸住宅経営の中で十分飲み込めていって目標達成できるだろうという見込みを立てています。

(委員) そうすると、1800億円というのは、見込みの数字。

(都市再生機構) 中期計画、ニュータウン事業分、業務として見込んでる損益の数字。

(委員) はい。ほかに何かご質問ございますでしょうか。どうぞ。

(委員) すみません。今の1800億円の5年間の損失見込額というのは、これは何が原因で生じてくるのか、ちょっとよく分からない。いろんな売買、例えば賃貸による減損、いろんなものがあるかと思うんですが、これが今現在、25年度末現在で、損失認識というのは一切なされてないという、そういう理解でよろしいんでしょうか。

それと、もしそうであるならば、この1800億円、5年間の平均で360億円ぐらいですか、これは、どういう取引が原因で発生してくるんでしょうか。ちょっとお尋ねしたいんですが。

(都市再生機構) おっしゃるとおり、今現在のまさに認識してるというか発生してるものではなくて、将来的に地価が一定の下落を継続していった場合に、評価損としてそれぐらい出てくる。譲渡損で出すか評価損で出すかってありますけど、われわれ一応評価損を掛けて、それで販売価格を出して、それで分譲してるっていう形をとってますけれども、今時点で既にそこまで下がってるわけではなくて、従来は、そこはまだ地価動向を見通してなかったんで、中期の中でもそこまで計上してなかったんですけれども、今回第3期の時には、最終的なもうニュータウン事業最後ということで、ある程度、これは、会計監査人とかといろいろ相談させていただいたんですが、現時点での発生というよりは、将来的な見込みとして、経営としてどれぐらいニュータウン事業の今後の損失を見込むかということで、あえて1800億円と見込ませていただいたんですが、それは、今のペースで

まだ郊外が2%ぐらいで落ちていけばそれぐらいになるんだろうという基に出した数字ということです。ですから、まだ工事最後仕上げてるものもございませけれども、いずれそういうものが出て行ったときの一応マックスというか、そういう見込みで立てた数字ということです。

(委員) よく分かりました。一応確認でございますけれども、そうすると、今25年度末の局面においては、ニュータウンの関係で減損を要するような価値の減少、あるいはマーケットベースと比較して価値の減少は25年度末ではないと、こういう理解でよろしいんでしょうか。

(都市再生機構) そうです。25年度は、500億円ぐらいの評価損を出しましたけれども、それが今の時点ではもうないと。

(委員) ありがとうございます。

(委員) はい、ありがとうございます。ほかにございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、また審議を進めていったところで、もし仮に必要な場合には、またお入りいただくというお願いをして、とりあえず、これから評価のほうに入らせていただきたいと思いますので、機構の職員の方は、ご退席をお願いいたします。

それでは、25年度の業務実績評価及び第2期中期目標期間業務実績評価の審議に入りたいと思います。

委員の皆様から、ご意見はございますでしょうか。

(委員) はい、じゃあまず順番に25年度の評価のほうから行きたいと思います。

委員の皆様の意見が一致しているところは、そのままよろしいかと思いますが、意見の割れているところは、いかがでございましょうか。例えば住宅セーフティネットとしての役割の重点化、これについてはSの意見が5つ、Aを評価された方が2人ということで割れておりますが、いかがでございましょうか。

(委員) じゃあ、ちょっとAをつけたところから。

(委員) はい。

(委員) 100団地をモデル的な少子高齢対応団地にするといったような大きな計画という点ではSでもよいかというふうには思います。

ただバリアフリーといったときに、住戸のバリアフリーと、それから上下移動するバリアフリーもあると思うんですが、特に上下移動に関してはあまり解決されていないんですね、エレベーターをつけても非常に限定的です。というようなことが、Aとした1つの原因です。

それともう1つは、団地が1700ぐらいあるわけですね。それで100がよくなって、それが波及していくとか、または見守りサービスはつけるとか、いろいろあるけれども、全体としての少子高齢化像があまり描かれていないというので、Aをつけたということです。

(委員) すみません。少子高齢化像、全体として、それがまだ十分描き切れてないんじゃないかという点でしょうか。

(委員) そうですね、はい。多分、建て替えて新築すれば、バリアフリー的なことって完全に解決する問題があると思うんですね。残りの団地をどういう期間にどれくらい建て替えられるとかというようなことも含めて全体像が、ずいぶん質問はいろいろしましたが、ちょっとそういう質問を私もしてなかったかもしれないと思いますが、その辺りがちょっと不十分、ご表現されていないというようなこともあってAというふうにはしています。

(委員) ほかの委員は、いかがでしょうか。

委員の今のお話ですと、やっぱり建て替えなんかについては、もうちょっとスケジュール感などがあって段取りが見えるといいなと、こういうことですか。

(委員) ええ、見えるといいなというふうには思いますね。そういうものによって、この少子高齢化にどんな影響があるかっていう全体像がもうちょっと把握できればよかったかなというふうに思っています。

(委員) よろしいですか。

(委員) はい、どうぞ。

(委員) 私も、ここはAという評価にさせていただいたんですが。

1つは、着実にいろいろやられてるんですけども、特筆すべきSにまでほんとは行ってるかどうかというのが、ちょっといまひとつ、よく分からなかったということと。

それから、数値目標で出てるバリアフリー化は、確か目標が達成できてなかったように私は見たんですけども、ちょっと今日の資料には、それがいいんだけども。

それで、やっぱりちょっと目標達成がない項目があるにもかかわらずSというのはいかかなものかなということで、Aということにさせていただいたということとです。

(委員) すみません。目標はどのくらいでしたか。私もちょっと本日資料を持参していないのでお知らせください。

(委員) 今日、報告書そのものが前に送っていただいているからかもしれないのですが卓上にないので、若干そういう意味では、そこのところを確認したいときに資料がないという点は、ちょっと残念なんです。事前にいただいているがあるので、この間のは送らずに今日に保留していただくと、ちょうどよかったかなと思いますが、目標値は分かりますか。

(事務局) 第2期中期計画の数値目標は約48%という形で設定しております。

それに対して25年度の見込みとして47.1%というところで、やや足りないのかなという委員のご指摘かと思えます。

(委員) それは中期の目標の達成ですね。単年度についての目標の達成状況はいかがですか。

(事務局) これは中期の計画、中期目標期間の中で、中期計画で定められた数値になっています。

(委員) ですから単年度は。

(委員) 単年度は、目標は特にないという。

(委員) うん、ない。

(事務局) 単年度ではない。

(委員) 5年で全部で48%達成できればいいと、こういうことだということですか。

(事務局) はい、そういうことです。

(委員) ここは数の点ではSのほうが多いので、全体の意見をまとめるというときには、S評価でよろしいのかなとも思ったんですが、ちょっと今、Aにされた委員のご意見などをお聞きして変わるという方は、いらっしゃいますでしょうか。

(委員) 着実な達成ということでAだと思います。

(委員) よろしいですか。

(委員) はい、どうぞ。

(委員) 私はSをつけたんですけども。これは何で評価するかということでアウトカムで考えた場合に、委員がご指摘のように非常に膨大なストックがありますので、これを見た場合に、まだまだ改善すべき余地があることは事実だと思うんですね。

そういう物理的な様態のアウトカムでここを評価するのか、URの取り組みのマネジメントパフォーマンスのほうで評価するかで、かなり見方が違ってくると思うんですけども、私はどちらかというところ、取り組みのパフォーマンスがSに値するかなというように総合的に思ったのでSをつけています。

多少、ただ、そこら辺の何をもって判断するかという辺りも、少し意見で相違があるのかもしれない。

(委員) はい、ありがとうございました。

私もどちらかというところ、100団地を目指すという辺りで、豊四季などをモデルに作られて、これからやっていこうといった辺りのところを評価させていただいております。

ちょっとご意見が割れたり委員のように変わられたりというようなところで、やや悩ましいところではありますが、そろそろ結論を出して先に進みたいと思います。

(委員) どうぞ。

(委員) ごめんなさい。確かに中期目標で数値目標を定めたものに対して一部未達ということはあろうかと思うんですけども、そのほかの指標と、全体として取り組みの評価というのは、評価そのものの継続性ということも、やっぱり大事だと思います。そういう意味で、前年度あるいは前々年度と同じ視点で私はSという、そういう見方をしております。

(委員) ありがとうございました。委員、どうぞ。

(委員) 私も、URが出された目標に対して、それがどう到達したかっていうことを評価するのが、この基本だというふうには分かっておりますけれども、このところについては私たちが非常に、1つの団地ですけれども、細かくその生活自体を見ている中で、ちょっと私の立場からすると、Sとは言わないと、もうちょっと頑張してほしいところがあ

るというのでつけたので、そういう点では、ちょっと評価の基準が私自身のほうがずれてるって言われればずれてるかもしれませんがけれども、それぞれの専門の立場がありますので、そういうことでつけるということもよろしいだろうというふうに私は判断しておりますので、最大公約数で決定するという事は、それでけっこうだと思います。

(委員) はい、ありがとうございます。

それでは、委員からいただいたように、バリアフリー化のスケジュール感、そういったものについても配慮をしていただくという意見も出たということで、ここについては、4対3でまだSのほうが多いものですから、S評価ということで、分科会の意見としてはまとめたいと思います。よろしいでしょうか。

それでは次に、次は皆さんAですのでAで固めたいと思います。ストック再生もUR賃貸住宅の管理業務等の適切な実施、こちらもAですので、このままということでやらせていただきます。

ニュータウン事業、これも皆さん意見一致なのですが、この点は意見、先ほどのお話などを聞いて変えられるという委員はおられますでしょうか。

はい、どうぞ。

(委員) すみません。25年度に関しましては、目標400ヘクタールに対して464ヘクタールを実現されていて、工事に関しても95%の区域で完了してということで、これは目標を上回って着実にされているということで、単年度の評価に関してA評価を私は変えるつもりはございません。

ただ、5年計画のほうを見てみますと、先ほどちょっとご質問もいろいろ出たんですけども、2600ヘクタール以上の数値目標に対して実績が1634ヘクタールということで60%ぐらいの達成でした、目標をかなり下回っての実績ということなので、BということがBでよいのかなというの、ちょっと正直、自分でも悩ましいところです。

今後は1800億円の損失とあって、それはあくまでも評価損の見込みの話なので、それを現段階で評価するのも、ちょっとそれはおかしいと思うんですが、ただ、実績が大幅に下回ったということは事実です。Bは、達成状況としてはおおむね着実ということになっているので、60%でおおむねというのかどうなのかというところが、ちょっと個人的には引っかけります。ほかの先生方ご意見をちょっとお伺いして、皆様、それがおおむね達成しているというふうに判断すべきだということであれば、私はBのままでも、いいと思いますけれども、ご意見を聞きたいと思います。

(委員) はい、ありがとうございました。

全体の数字が、私も先ほどお伺いして、ちょっと意外だったんですけども。確かに2600ヘクタールですか、の予定のところは1600ヘクタールしかできてないという結果を見ると、6割しか達成していないぐらいの数字ということでしょうかね。

ここら辺のところは、単年度としては、数字的な報告書のベースでお伺いしてる限りは、単年度としてはAと、91%と今、委員がおっしゃられたようにAということでご意

見が皆さんそろってますので、これはよろしいでしょうかね。

中期の関係で、中期のほうを、これは全体として中期でいきますとBですね、Bが皆さんということで、現状Bでとどまっているんですけども、これは22年度からずっとBということで、そのBという評価でよいのかというご意見が、今、委員のほうから出されたのですが、Bが中期目標の達成に向けておおむね着実な実施状況にあると見られるという、このおおむねというのは、これは事務局のほうにちょっとご質問させていただきますけど、おおむねというのは、どこら辺の割合なんですかね、難しいところなんですけど。

(事務局) ちょっと正確には、また政策統括官のほうからお願いしたいんですが、一応、評価の基準の中で解説がありまして、中期目標に照らし量的・質的にない、また事前・事後から判断しても実績が上げられてない場合には、十分な実績が上げられていない場合としてCと評価するという言い方になっています。

ちょっとこれは、具体的にどう評価するかというのは、委員の先生方にお任せしたいんですが、今回、先ほど目標に対してどれくらいかという話がありましたけど、達成率としては62.85%というのが正確な数字になっております。

それとあと、目標の定めた時期と、あと実際にそのあとの経済社会状況というのが勘案されるべきかなとは思いますが、1つあるとすると、やっぱりリーマンショックというのが状況としてはあったのかなと。これをどう評価されるかということかと思えます。

ちょっとあんまりしっかりしたお答えになってませんが。

(委員) はい、どうぞ。

(委員) よろしいですか、はい。

今日配っていただいている参考資料の2の18ページにSSからS、A、B、Cのそれぞれに文言の定義が出ておりまして、今、事務局からも説明がございましたけれども、よくよく見ると、BとCとの間がかなり断崖絶壁のような表現になっています。つまり、Bがおおむね着実な実施状況にあると認められるというものと、着実な実施状況にあると認められないという身もふたもないような表現との間に乖離がある。そこまではいいがたいしまた逆も言いつらいところがある。ほんとは確かにBという表現に当たるかということ、皆さんもためらいがあることは私も分かります。

かといって、Cのように着実な実施状況にあると認められないというようなとこまでかということ、そこにもためらいを感じます。これは、BとCの間がそもそもかなり、あまりにも差異が大きすぎるような段階表現になっているためかなというように思いますね。

(委員) そうですね。確かに、5割を達してないということだとCという方向に行くのかもしれないけど、60%、先ほどのお話で、6割は一応達成されているということであれば、皆さんのご意見Bということで落ち着くということで、よろしいでしょうかね、ここについて。委員は、いかがでしょうか。よろしいですか。じゃあ、もうこのところはBという、中期のほうはBということでお話を進めたいと思います。

それでは、東日本大震災からの復興に係る業務のところでございますが、これは、25年度評価それから中期目標いずれもS Sの意見が6とSの意見が1ということで割れております。こちらのほうについて、ご議論をしたいと思っております。いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(委員) じゃあ、はい。Sをつけたのは私です。その理由は、ここの資料ではないんですが、委員長のほうの家田先生からの資料の中では、ちょっとS Sというのが、めったにないことであるというふうに書いてあります。非常につけるとときには十分めったにないということを考慮してつけるようにというふうな、但書がありました。

昨年度は非常に画期的に新しい日本の今後の公共事業を変えるかもしれない新しい仕組みを導入されて積極的に動かされて、ほんとにこれはめったにない特筆すべき素晴らしいことだと思えました。その実績を踏まえて、今年優れた成果をたくさん上げられたということなので、めったにないということではなくて、優れたでよいのではないかなということで、今年度についてはSというのを付けさせていただいたということです。

ただ、皆さんがめったにない優れた評価であるというふうに評価されるのであれば、私はそこに何ら反論を、異を表すものではありません。

(委員) はい、ありがとうございます。

ほかにS Sをつけられた委員のほうから、何かご意見ございませんでしょうか。

(委員) はい、じゃあ、私のほうから。

私はS Sにさせていただきましたけれども、ここは支援方式もそうなんですけれども、それはあくまでも1つの要素ということで、やはり復興の事業がとても大規模で、しかも自治体が置かれてる状況を見ると、とても自治体だけでできそうにないということで、そこに入っていった相当事業を着実に進めておられるということで。あとは災害の規模とかは、やはりめったにないというか、そうそうあっては困るような災害なので、そこでURが行われていることは、一応、私は全体の復興事業への貢献度ということから、S Sということにさせていただきました。

(委員) はい、ありがとうございます。

私も、25年の3月に比べて26年3月の報告書では、100人からまた人数を増やしてらっしゃるということと、昨年度の事業の支援ですか、それが確か11だったのが倍の22まで数字が伸びてらっしゃるというようなところが1つ、単に昨年、一昨年やったところを、横に延ばして優れてやってらっしゃるというだけじゃなくて、さらにURさんとして努力を積み重ねておられるというようなところが、やはり特筆すべきというふうな評価をしてもいいんじゃないかなというように、ちょっとざっくりとした言い方ですけども、思いました。単に横に、昨年議論したようにやった、昨年も取り上げたような項目が横に延びて着実にやってるというようなだけではなくて、新たにそのところを積み上げておられてという部分があるんじゃないかなというふうに考えました。

委員、よろしいでしょうか。

(委員) はい。もう皆さんおっしゃったとおりですけど、かなり大規模な災害で、1年での取り組みで成果を上げられるようなものではないということと、これからますます。先ほど 委員おっしゃいましたように、自治体のキャパシティを超えた状況で、それをURが増員して補ってるという事実は、地味なんですけど非常に重要です。もしこのような取り組みがなかりせば、もっと復興が遅れてるだろうと私は思いますので、本年度もSSでよろしいんじゃないかなと思います。

(委員) ありがとうございます。よろしいでしょうか。

そうすると、ここは多数決でSSということにさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは次のところは、業務遂行に当たっての取り組みですね。こちらは、まず地域住民、地方公共団体、民間事業者との緊密な連携の推進、これは皆さんA、中期のほうもAでございますので、ここはこのままで、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、次の環境への配慮ですね。こちらのほうが、25年度評価のほうがSが1人、それから、あとの6名はAということになっておりまして、数の上ではAという評価が多いのですが、これは、どんな観点でSになってらっしゃるのでしょうか。

(委員) はい。

(委員) はい、どうぞ。

(委員) Sにさせていただいたのは私なんですけれども。

この内のCO2の削減量の観点から、23年度の削減量が確か5800トン、それから24年度が4400トン、25年度も確か、ほぼ同じレベルのCO2の削減量だったと思いますので、数値的なものからいけばSでよろしいんじゃないかというふうに考えておりますけれども、それ以外のファクターもありますから、全体での取り組みもあろうかと思っておりますけれども、やはりCO2の削減というのは、非常に大きな地球的課題でございますので、数字で見るとは過年度と同レベルならSでもよろしいんじゃないですかというのが私の感想でございます。

すみません。今の私のこれ、グラフが何かから読み取ったんですけども、この削減量がもし間違っていると困りますので、その点はちょっと事務局、確認していただけるとありがたいと思いますが。

(事務局) ちょっとお手元に配らせていただいている前回の資料で、「SS及びS評価項目について」という資料がございます。

その26ページのところに、これは中期目標期間中の数値、説明ということで、載せているグラフでございます。

その中で各年度の削減量というのが出ておりまして、先ほど 委員がおっしゃった、増えてるのがどれくらいかというのは、ちょっとこれでパッと出ないんですけども、一応確かに24年度から25年度にかけては、大幅にCO2の削減量は増えているということ

は読み解けるかと思います。

(委員) ここは、あれでしたね、少し前倒して達成をされて、昨年がSだったところですね。

(委員) はい、そうですね。2年間ぐらいそうですね。

(委員) そうですかね、そうです、ええ。

(事務局) 23年度に既に、もう目標を達成してるということです。

(委員) そういったところで既に達成しているので、今年はまだ着実な実施という評価でよいのではないかと、ところでAをつけられている委員が多いのではないかと思うんですが、ここはいかがでしょうか。全体としてはAのほうが多いので、A評価ということでもとめさせていただければと思いますが、よろしいですか。

それでは、中期のほうのこちらのほうは皆さんSということになっておりますので、S評価ということにさせていただきたいと思います。

次に、良好な都市景観の形成、それから調査研究の実施、それから業務運営の透明性の確保(3)(4)(5)のところですが、併せて、これは皆さんA評価ということですので、25年度それから中期いずれもAということで、分科会としてはまとめさせていただきたいと思います。

次に、業務運営の効率化に関する事項こちらのほうですが、業務運営の効率化、このところを、皆さん単年度もそれから中期目標期間のほうもAになっております。

いかがでしょうか。こちらのほうも、分科会としてはAということでもとめさせていただくということでもよろしいでしょうか。ご意見があれば、適宜おっしゃっていただければと思います。

それから次は、適切な事業リスクの管理などというところで、こちら25年度それから中期いずれも委員の皆様がAということで評価をつけてらっしゃるので、この分科会としては、もうAということでもとめさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

次に一般管理費・事業費の効率化、それから総合的なコスト構造の改善、コストの縮減、中期のほうではコストの縮減と、こういうふうになっておりますが、こちらですが、25年度の評価としては皆さんAということですので、25年度の評価のほうは、分科会としてはAという評価でもとめさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

次に中期のほうで、これがSの評価とAの評価と分かれておりますので、このところを議論させていただきたいと思いますが、このところについて、ご意見をおっしゃっていただければと思いますが、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

(委員)

私はAをつけさせていただいたんですが、ちょっと確認させていただきたいんです。達成率は片方の維持管理費が20%で、もう1つの事業費は27%ということです。一般管

理費全体に占める比率は、それぞれ何%ずつなんでしょうか。

(委員) はい。いかがでしょうか。もしあれでしたら、適宜URの方をお呼びしたほうがいいかな。

(委員) お呼びしたほうが。

(事務局) 呼んでいただければと思います。

(委員) すみません。ちょっと委員のほうからご質問がありましたので、確認をさせていただきます。どうぞ。

(委員) 一般管理費の管理費・事業費の効率化という項目ですが、2つの目標に対して、それぞれ達成率が報告書の中で明示されていまして、維持管理費でしたか、そちらのほうで20%以上の目標に対して20.1%、事業費が20%以上に対して27.9%ということなんですが、事業費と維持管理費の一般管理費全体に占める割合は、それぞれ何%なのかということをお尋ねしました。

(委員) いかがでしょうか。

(都市再生機構) 全体というのは。

(委員) 一般管理事業費という項目において、それぞれのシェアはということです。

(都市再生機構) シェアといいますと。

(委員) 2種類の費用を1つの項目として評価をすることになっているので、2つ数字があって、1つの片方の目標がものすごくウエートが小さいものであった場合には、非常に評価が難しいと思ったので確認させていただきます。

(都市再生機構) 一般管理費は事業費の外という、事業費に含まれない共通経費みたいな部分ですので割合的にはかなり、一般管理費が例えば平成25年度が84億ぐらい、もともと100億から84億という形になってるものなんですが、事業費は多分3000億オーダーぐらいの額になると思ってます。額的に見ると、それは3000と100というぐらいの割合になるかと思います。

(委員) はい、分かりました、ありがとうございます。

(委員) 追加の質問されますでしょうか。

(委員) もういいです、はい。大丈夫です。

(委員) すみません、それじゃあ、ちょっとご退席をまたお願いしまして。

今のところは、それでよろしいのでしょうか。

(委員) はい。

(委員) ちょっと大もとの数字がだいぶ違うので、パーセンテージの比較のほう分かりやすいですかね。

(委員) はい。非常に全く2桁ぐらい違うということですね。

ただし、非常に大きいほうで20%以上が27.9%削減されたということで、皆様のSという評価でよろしいかと思います。

(委員) ありがとうございます。

それでは、このところは、はい。中期目標のほうですね、中期目標のほうか。

(委員) Sでよろしいと思います。

(委員) AではなくてSという全体のご意見でよろしいということなんでしょうか。

(委員) Sでよろしいと思います。

(委員) ありがとうございます。それでは、分科会としてSという評価にさせていただきたいと思います。

それでは次に、入札・契約の適正化の推進ということで、これは単年度25年度評価についてはAと、それから中期目標のほうでもAということで、これは皆さん同意見でしたので、分科会としてAという評価にさせていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。

次に予算なんですけれども、予算のほうは、これは25年度それから中期目標いずれも、委員会としては皆さんAというご意見がそろってますので、こちらのほうも、委員会としてはAということの評価でよろしいでしょうか。

1点、事実の確認をさせていただいたほうがよろしいですかね。これは、やっぱりURさんに入っていたほうがよろしいですか。

(委員) ここで言った上で、その上で。

(委員) ええ、皆さんの意見を聞いたほうがいいでしょうか。

(委員) この点で単年度の予算なんですけれども、宅地造成等経過勘定って180億ぐらいの予算となってるんですかね。その数字がURさんのほうで確認してる数字ということで、よろしいんでしょうか。それとも、事実は違うものがあるんでしょうか。そのところの事実の確認をさせていただきたいのですが。

(委員) お呼びしたほうがよろしいですか。

(事務局) 経過勘定の予算額ってということですか。

(委員) そうですね、はい。宅地造成等経過勘定、ちょっとここに今数字を持ってないのですが。

(事務局) ちょっとURを呼びましょうか。

(委員) すみません。

何度も大変恐縮です、すみません。今、予算のところまで来たのですが、予算のところでは1点、事実の確認をさせていただきたいのですけれども、26年度の予算ですね。

これは、この25年度の評価とはまたちょっと違うので、今この場でお尋ねすることではないのかな。

ちょっとあとで確認させていただきたい点が1点ございますので、これ25年度の評価としては皆さんの質問ではなかったのですが、すみません、ちょっと間違えてお呼びしてしまいました。申し訳ございませんが、またご退席ください。大変申し訳ございません。

私のほうの議事進行が不手際で、申し訳ございませんでした。

予算のところ、これは25年度の評価それから中期目標期間の評価という点では、委員7名Aでございますので、分科会としてはAということで固めさせていただきたいと思えます。

その次に、その他業務運営に関する重要な事項、こちらのほうのその他主務省令で定める業務運営に関する事項ということで、まず施設・設備に関する計画、人事に関する計画、こういったものをまとめて、こちらのほうはURさんの自己評価もAと、分科会の委員の先生方の皆さん7名Aとなっておりますので、こちらのほうは、分科会としてはAということで決めさせていただきたいと思えます。

それから次に関係法人に係る取り組みですが、こちらも7名全員Aとなっておりますので、こちらのほうも、評価としてはAということで分科会の意見としたいと思えます。よろしいでしょうか。

ありがとうございます。ご意見細かくいただいてないところもあろうかと思うんですけども、よろしいでしょうか。特にこういうことを付加したいというご意見があれば、お聞きしたいと思います。よろしいでしょうか。

はい、ありがとうございました。

それでは、業務実績それから中期目標期間の評価としては以上のとおりということで、分科会として決定させていただきたいと思えます。

業務実績の評価調書の書きぶりにつきましては、親委員会より、委員会全体としての最低限の整合を図る必要がありますため、事務的な調整が行われる可能性があることから、この場で決定ということはずに、分科会長一任とさせていただきたいと思えますので、ただいまいただきましたご意見などの取扱い、親委員会との調整を含め私のほうにご一任させていただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきます。

では、機構の方に、分科会としての評定結果をお伝えいたしたいと思えますので、中にお入りいただくようお招きください。

(委員) この総合評価の文言は、このあとにやるんでしたでしょうか。

(委員) これ、総合評価のほうもやるんでしたっけ。

(委員) 文言は、あとから入っていただいてからやるんでしたっけ。

(事務局) 総合評価も、一応審議していただく中身になっておまして。ただ、文言については最終的には調整がありますので、分科会長ご一任という形をお願いしたいという指示が来ております。

(委員) 委員のほうからお話があれば事前にお伺いしておいて、おまとめの段階で調整させていただくと、はい。

それでは、平成25年度の業務実績評価について、分科会としての評定結果をお伝えしたいと思えます。

これは、全体のSの数とかをお話しさせていただきということで、よろしいでしょうか。

これは、まとめが一番最後のところでSSが1つですね。それから、この震災のところでございます。それからS、これが1つですね。それからAが19。これは単年度のほうでよろしいですか。

(事務局) 2つありますので、今ご説明いただいているのは25年度の評価の話です。

(委員) はい、そうですね、中期のほうも、これはSSが1つ、それからSが3つですね。それからAが16、それからBがニュータウンのところですけども1つ。こういう評価結果となりました。

中期のほうのSSは、これも震災のところですね。それから、Sがついたのはセーフティネットのところ、それから環境への配慮、それから一般管理費・事業費の効率化、総合的なコスト削減、縮減といったところでございます。そのほか、Bのところは先ほどお伝えしましたので、それ以外がAと、こういう結果となりました。

それから、それに伴いまして、皆様からいただいたご意見をお伝えする前に、今の評価結果でございますけれども、第2期中期目標期間中の業務実績評価は、今後8月19日に予定されております親委員会のほうに分科会で決定した評価結果をお諮りし、議決をいただいた上で最終的に確定することとなりますので、よろしく願います。

中期目標期間の結果は先ほど、お伝えしたとおりです。

あと続きまして、いただいたご意見について、お伝えします。

まずセーフティネットのところでございますけれども、こちらのほう、25年度の評価に関しましては、100団地をモデル化するという大計画は素晴らしいけれども、バリアフリーのほうがあまり進んでない印象があると。このバリアフリーに関しては、もう少し全体的なスケジュール感みたいなものが見えるとよいのではないかというご意見がございました。

それから、それに関連してでございますけれども、全体としての高齢化対策といった、全体としての高齢化対策像といったようなものが、もうちょっとくっきりと出るような取り組みというか見せ方をしていただきたいと、こういうご意見がございました。

それから第2期中期目標のほうに関しましては、これは目標はバリアフリー化ですね、これは48%という目標数値に対して47.幾つという形で少し未達の状態だけれども、全体としては、継続していろいろ取り組んでおられて、よい取り組みをされているというご意見がございました。

それからあと25年度評価、中期目標、共通のご意見としては、バリアフリー化の数字のところを少し厳しめにご覧になって評価をつけられた委員がございましたので、先ほどちょっとお話ししましたように、もう少し目標というようなものがスケジュール的な形で見えるとよい。ただ、非常に、URさんの抱えておられる団地の数は大変多くございますので、そこら辺のところの膨大なところを全部というのは、なかなか難しいところもあるかと思っておりますけれども、一応今後について、その点を留意して進めていただけたらと思います。

それからニュータウンのところでございますけれども、ニュータウンのところは、ちょっと今日は議論がいろいろございまして、全体として目標2600ヘクタールで、実績が1600ヘクタールほどというように先ほどお伺いしまして、目標がかなり下回っているのではないかと。

そのところは、最終的には皆さん、50%は上回ってるということで少なくともCというような評価ではないだろうということにはなったんですけれども、そのところは、今後またしっかりと取り組んでいただかなければいけない点かなというように思います。

次に、東日本大震災からの復興に係る業務ですね。このところは、特筆すべき優れた実施状況にあると認められるかどうかといったところについて、ご意見が分かれました。確か親委員会のほうではかなり厳しい、SSをつける場合には、相当な特筆することがないとだめというふうな厳しいご意見もあるので、そういったことについて忠実にしたほうがいいのではないかとのご意見もあったんですけれども、多くのご意見は、このところはCM方式はあくまでも1つの要素で、復興事業は大規模で、ともに自治体だけでは対応できない状況、UR全体で復興事業の貢献度を考えると、このところは特筆するという評価をしてよいのではないかとのご意見や、それから人員などで、昨年からまた25年度は一昨年度から25年度は人も積み上げている、それから、受けている事業の実施の場所、その数も倍増ぐらいになっているといったようなところで努力を積み重ねていたというような評価をしたという意見とか、それから、自治体のキャパシティを超えた状況の中で、URが人員を増やして対応しなければ復興が遅れていたであろうと、そういったURさんのほうの努力を非常に高く評価してるというご意見などがございました。

それから一般管理費・事業費の効率化のところですが、ここは第2期中期目標のほうでSという評価とちょっと意見が割れていたのですけれども、先ほど中に入っていたいただいて、その割合などをお聞きしたところ、事業費のほう、こちらのほうがかなり大きなウェートを占めてる中で27.8%、9%ですか、達成されておられるというようなところから、全体としてSという意見に分科会としては落ち着きました。これでよろしいでしょうというふうになりましたのでお伝えします。

お伝えする意見としては、以上のとおりでございます。

特に、ほかに付け加えていただく要件があれば。

はい、どうぞ。

(委員) ニュータウン事業のところですが、低いということで頑張っていたというのでB、今後どうなるかというところなんです、不動産市場が引き続き活況を呈するとは限らないということで、さらに頑張っていたきたいということです。目標は達成できるよう、もう本腰を入れてかかっていたかかないと、目標の30年までに完了ということ、かなり難しいと私は思います。

この5年間1634ヘクタールで、残り1800ヘクタールは今までの5年間よりももっと販売しなければいけないということを意味します。今後さらに人口減少とか激しくな

リニュータウン事業にかかっているところは、かなり下落基調が深刻なところだというふうに私は認識しているので、今まで以上に、もっと本腰を入れて頑張っていただくように経営努力を重ねていただきたいというふうに思います。

(委員) 今の点については、もう既に委員長が申し上げておりますけれども、この議論の中ではBかCかという議論がございました。

ただ、Cのディフィニションというか定義を見ますと、委員長のご説明にもございましたように、未達というわけではないだろうということで、もしBとCの間に、おおむね順調というものと達成してないというものの間に、もし表現があるとすると、もしかしたら、この評価委員会の中のご評価はBとCの間の評価を選んだかもしれないというような厳しいものだったことだけはお伝えしておきます。

(委員) はい、よろしいでしょうか。

意見は以上のとおりでございます。

なお業務実績評価調書については、親委員会との調整を行った上で、後日、機構のほうへ正式に通知をしたいと思います。

議事「(4)その他」(平成26年度の年度計画等について)

それから1点ほど、26年度の予算について、事実の確認をさせていただければと思います。

26年度の計画予算、これは宅地造成等経過勘定、これ182億円という数字でよろしいのでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) ちょっとすみません、今。

(長沢分科会長) はい。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) マイナス182億円。はい、間違いありません。

(長沢分科会長) 182億円、マイナスの。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) はい。

(長沢分科会長) それは、国土交通省のほうに届け出られている数字ということで、よろしいのでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) そうです、はい。年度計画の中で。

(長沢分科会長) それは、URさんのほうの経営会議のほうでも確認されている数字ということでよろしいのでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) はい。

(長沢分科会長) 経営会議のほうで。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 理事会のほうで確認してます、はい。

(長沢分科会長) え、理事会。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 理事会という中で意思決定しています。

(長沢分科会長) そちらのほうで意思決定してる数字ということで、よろしいんですか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) はい。

(井出委員) 内訳の182億円について質問です。この182億円マイナスのその根拠をざっくりでよろしいんですけれども、どういうことを考慮されて、この数字ということになったのか、ちょっと教えていただけますか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 現在保有している宅地の一定程度地価下落分を考慮した形で算出した数字です。

(井出委員) 一定程度の地価下落って、何%なんですか、平均。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 2%。これは、中期計画あるいは経営改善計画で、25年度にいわゆる長期的に見通した時にも、当面ここ5年ぐらいの下落の平均というか、直近の状況を見た形で、計画上は2%という形でご説明をさせていただいてます。

(長沢分科会長) これ、先ほどお聞きしている5か年で1800億円という数字との関係は、どんな関係になるのでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) それの内数になります。それを残り5年で見たときに1800億円という形で出てますけれども、26年度だと、さっきの182億円と。

(長沢分科会長) 180億円の5年だと、900億円ですよ、5年分だと。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) そこはですね。

(長沢分科会長) あと、さっき1800億円を5年分とおっしゃったので、5年で割ると360億円ぐらいになるんじゃないかと思うんですけど、この辺りの数字はどうなんでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 5年の毎年毎年という形と計算式が違うんですが、そこは今手元にはないんですけど、ちょっと整理させていただきたいと思います。

ただ考え方としては、26年度の年度計画上は182億円という数字を見て、さらに5年分として、経営リスクだとかも含めて1800億円ぐらいというのが中期計画上置けるということなんです。

年々の地価下落分というのは累積していくので、それがだんだん膨らんでいくということには試算上はなっているんですね。残ってる部分が、今1800ヘクタールあって、その部分で売却するやつとかで、だんだんそれがさらに2%、2%で落ちていくので、そうすると5年間単純にずっと下がり続けると、1800億円ぐらいに今試算上はなってる。その中には、もちろん収入の部分で入っていくところもありますけれども。

ですから、単純な地価下落の置き方ではありますけれども、そうずっと続けばという仮定で置くと1800億円ぐらいに膨らんでしまうので、大体、目先の部分で26年度の年度計画上、売却というか処分するように比例するものと、持ってるものとの減損を掛ける部分がありますけど、それに対しての182億円ということなんです。

ちょっとすみません、今手元に精緻なものがないんですけども、考え方としては、そういうことです。

(野城分科会長代理) こうやって、将来のリスクの評価というのは、民間企業ですと、今おっしゃった2%という1つの仮定の数字を決め打ちじゃなく評価するはずで、内部の検討段階ではかなりストレス耐性を考えて、ある枠を幅を考えてらっしゃると思うんですが、それを踏まえたことを内部でされた上で2%という数字を出されてるというふうに理解すればいいのか、それとも決め打ちで2%だから、もしこれが3%になるならどうなるのか、また1%ならある意味では楽なほうですからいいと思うんですけども、その内部の中の検討の考え方みたいなものは、どうされてるんでしょうか。非常に大きくぶれてくるように思うんですけども。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) おっしゃるとおり、いろいろそこがどう変わるかというのと、もう一方で金利もあるんですけども、地価下落に関しては、過去のトレンドをそのまま最後は延ばしたものを採用したということで、ずっと2%継続という形に置いています。

そこは逆に言って、どっかで下げ止まるとか、もっと下がるとかっていう確かに両方あるんですけども、試算上は一応、もう明確なのは過去のトレンドが2%だったということで、それを最後は採用して、25年度は例の独法の改革のワーキンググループの中でも経営見通しとしていろいろ議論させていただいて、その時に、金利は財務省の指示コストという部分は客観的にわれわれ、それが精緻かどうか分からないところはあるんですけども、地価をどう見るかというのがあって、そこはもうあんまり考えを入れないでトレンドで行きましょうということで、そういう前提で試算したものですので、それを今回は採用させていただきました。

もちろん箇所ごとにいろいろあって、駅前に非常に近いとこだとか、もうちょっとよりにってところもあって、それをトータルでいろいろ見たりする部分もあるんですけども、今申し上げたとおり、2%継続という形を今回は、行革の議論でもその前提で、経営リスクを一応見た形で最後どこまでいけるかということ考えたので、そういう形で今回、採用差し上げたという。

(長沢分科会長) はい、どうぞ。

(黒田委員) ちょっとお尋ねさせていただきたいんですけども。

26年度予算ということは、もうスタートしてるわけですから、実行予算になってるわけですね。だから、どの物件をどうする、この物件はああする、こうするという具体的な事業計画の上に予想される損失が180億円と、こういう測定なのではないかなと思うんですけども、その点はいかがなんでしょうか。

それでスタート時点、つまり26年4月1日の時点では、いわゆる今年度用地といいますか、ニュータウンの土地のブックバリューというのは、ほぼマーケットの価格になっているわけですね。

だから、その時点で損失はないわけですから、そうすると、26年度の実行計画の中で、実行予算の中で180億円の損が出るというのは、具体的にどういうことが主な要因なの

でございますか。ちょっと教えていただければと思います。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 年度計画が一応予算ベースという考え方なので、決算より前の時点なので、ちょっと時点の問題はあるんですけども、182億円というのは、あくまでも地価下落分を今の評価からさらに地価下落した部分だけのマイナスの部分を計上したものになります。

(長沢分科会長) はい、どうぞ。

(黒田委員) すみません。ということは、今年度26年度で処分をする、事業化する、処分ですね、処分予定の一団の土地の塊があって、これが1000億円なら2%で20億円だから、そういう概算的な率を使って、今年度の事業化対象部分のブックバリューをかける2%が182億円、こういう計算という理解でよろしいのでしょうか。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) 単純に一つかみでトータル幾らだから×2%っていう、そういう単純ではないんですけども、考え方はそういうことでございます。

具体には、年度当初に今年はこれ売ることしようという一応物件を決めまして、それぞれ地価動向がどうであるかという計測をしたものを掛けていって、損がどれぐらいになるかというののシグマが、先ほど来申し上げている数字ということでございます。

(黒田委員) すみません、よろしいですか。かなりアバウトな計画という感じもするんですけども。やはり26年度事業、先ほどおっしゃられた物件ですね、物件はだって決まってるわけですね、基本的に。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) はい。

(黒田委員) ということは、そのもうロケーションもみんな明確になってるわけですから、その地価動向1年以内の、5年10年先というのは分かりませんが、その計算、いわゆる物件ごとに損益見込み、これ実行予算26年度予算ってもう走ってるわけですから、実際にどれだけの損益が出るかっていうのは、この2%の概算的なものを掛けてやらなきゃならない、掛けて計算するなんていう、そんなアバウトな経営っていうのはありえないと思うんですよ。

だから、この物件でどれぐらいの損益が見込めるかっていうのが積み重なって26年度の決算予想にもなり、あるいは当初の実行予算にもなっていくかと思うんですけども、その辺のじゃあ別の数字があるということですか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) いえ。売る物件だけではなくて評価減なので、持ってる土地についての下がってる部分ですという形に多分なるので、その、はい。

(黒田委員) すみません、26年度に処分する物件のという、そういう前提ですか。評価減うんぬんは別なんじゃないのでしょうか。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) 2種類ございまして。まず26年度に実行行為として売る物件というのを年度の当初にまず当てまして、そこは物件ごとに何%かというような計算をしております。その物件が、実際にやっぱりお客さんがつくつかない

かで相当年度途中に入れ替わりますので、それを再度決算したときに、こういう数字になるというのが1つ目です。

それから2つ目は、売らない保有してる資産も相当量ございますので、これも1月の地価公示等々を参考に決算のときには、売ってない保有してる分も評価損という形で決算には反映されますので、それも、各地区地区直近の地価動向を見据えて、年度当初に計算をしておるといふ、こういうことになってございます。

(黒田委員) 大変よく分かります。そうすると182億円というのは、26年度事業化する対象物件から生ずる損失というわけではなくて、それもそれに加えて26年度末に保有しているであろう資産の時価の下落、これは評価減をしなきゃいけませんから、それが2%で見込んでであると、こういう理解でよろしいんでしょうか。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) はい、そういうことです。

(黒田委員) とするなら、182億円は、物件の事業化による損失と、それから27年3月末に保有している物件から予想される評価損の部分とおよそアバウト、これはアバウトにならざるをえないと思うんですが、どのぐらいの損失を予想されているんでしょうか。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) ちょっと手元に、申し訳ございません、その内訳の数字を持ち合わせておりませんけれども。

平成25年度は、評価損の部分で約500億円ということではございましたので、それと同程度26年度出るといふことではないですけれども、オーダー感としては、それぐらいの数字が25年度は出ておりました。

(長沢分科会長) 評価損で。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) が500億円。

(黒田委員) 利益があったと。

(長沢分科会長) 半分ぐらいあったということですか。

(黒田委員) 320億円。

(長沢分科会長) 320億円。

(黒田委員) すみません。じゃあもう一度、確認させてください。

前年、要するに25年度並みの地価の下落があるとすれば、来年27年3月末における今年度用地の評価損は500億円程度と。ニュータウン事業の損失は全体として182億円ということは、そちらのほうで事業利益が320億円ぐらいあると、こういうことになるんでしょうか。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) 評価損の出方も、ちょっと25年度は地価下落によらない分も実はございまして。事業が終わった段階で、例えば全くフラットでない大きく法面を抱えてるような部分は、そういう評価を事業が終わった段階でやったことによって生じた評価損というものがけっこう数字がございましたので、申し訳ございません。ですから、26年度の数字が500億円かというのは、ちょっと今持ち合わせておりませんので、申し訳ございません。

それとプラス側に出ておりますのは、賃貸の宅地を持っておりますので、そちらのほうはプラスに振れております。そういう構造でございます。

すみません、ちょっと26年度の数字は持ち合わせてございません。申し訳ございません。

(井出委員) すみません。けっこう今のご説明で質問があります。500億円の評価損は実は評価損ですが、内容は単純に価格が下がっただけではなくて、法面の状況などを見た現況の見直しによって下がったところもあるというお話でしたよね。

(都市再生機構・西村ニュータウン業務部長) そうですね、はい。

(井出委員) そうしますと、既に今現段階で持っている保有しているニュータウンの土地に関して、正確なきちんとした鑑定評価は行われていないということでしょうか。

(都市再生機構・長橋経営企画部長) 鑑定評価はちゃんとやってて。

25年度は今の数字でちょっとミスリードするのかもしれませんが、単純に地価下落分だけの評価減に加えて、ちょっとより、例えばもう宅地で見えた部分を、もうちょっと少し法面の部分とか精緻に売り出すのに際して、ちょっとまとめて評価損を出したという法面はもうちょっと安く見るとか、そういう崖地みたいなところをちょっと緻密に見た部分を加えたので、少し例年より大きく出てるというのが実態で。それは鑑定してなかったというわけではなくて、大区画でやってた部分をより細分化しながらの評価減を出したという処理を25年度はやらせていただいたということです。

ですから、25年度だと500億円、その1つ前だと450億円ぐらいの評価減が出て、評価減を出してまして、それに加えて譲渡益が出る部分とか賃貸収入が入ってる部分とか、そういうものを入れていくと、仕上がりとして180億円オーダーぐらいというのが、26年度の年度計画の数字になっております。

ですから、多少、例えば賃貸住宅なんかでも、25年度は少し団地再生に向けて、少し用途廃止をしていく前に減損をかけたとかかしてるんですけども、25年、4年度ですと、さっき申し上げたように450から500億円ぐらいのニュータウンの評価損が出てますので、それと比べると、大体プラスの収益の部分があるのを入れると180億円ぐらいというのが26年度のオーダーとして考えています。

ちょっとすみません、26年度の年度計画ないし第3期中期計画のところの勘定の予算のところをちょっと持ってきてなかったのが正確に説明できませんですが、大体そんな感じだと思います。

(長沢分科会長) よろしいですか、大体聞きましたね。

すみません、どうもありがとうございました。

ちょっとそうですね、また適宜ご質問させていただくかもしれませんが、大体、今ご説明をお聞きして、アウトラインは少し理解いたしました。

それでは、すみません、26年度の予算ということで、本日のところは少し事実確認をさせていただきたいというところが横に延びましたけれども、評価のほうは、25年度の

評価と中期目標のほうの評価のほうは終わりましたので、以上で本日の議事は終わらせていただいて、議事進行のほうを事務局のほうに戻させていただきます。

(前田民間事業支援調整室企画専門官) はい。どうも今日は長時間のご審議ありがとうございました。

本日の審議内容に続きましては、先ほど冒頭に説明したとおり、議事録を作成しまして、委員の皆様方にお諮りしたいと思っております。

今日も資料は大部になっておりますので、机上にお残しいただければ、別途郵送で送らせていただきますので、よろしく申し上げます。

以上をもちまして、36回の独立行政法人評価委員会都市再生機構分科会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

議事「(4)その他」の議事録の 印部分に関する注記

印部分については、年度計画において、都市再生機構が保有する資産の地価下落等による評価損を見込んでいる、という趣旨の説明となっているが、正しくは次のとおりである旨、都市再生機構より報告があり、各委員に対して後日説明し、理解を得ている。

「将来における地価の上昇・下落等は精緻に見積もることが難しいため、年度計画における収支計画においては、当該年度末時点で保有する資産の地価下落等に伴う評価損・減損損失は計上していない。ただし、当該年度に処分予定の宅地については、個別の宅地の立地や形状等による価格の低下等を個別具体的に調査して処分価格を見積もっており、その結果、宅地造成等経過勘定において182億円の損失を計上している。

中期計画については、今後5年間の計画であり、リスクが発現した場合においても持続的な経営を確保する必要があることから、将来の地価の上昇・下落等の精緻に見積もることが難しい要素であっても、一定の前提(ニュータウン事業については毎年度2%の下落)に基づき評価損等の発生を見込んだ収支計画としており、宅地造成等経過勘定において約1,800億円の損失を計上している。」