

# 独立行政法人都市再生機構の 入札契約・関係法人等の改革について

---

平成20年11月6日

# 1. 独立行政法人整理合理化計画(H19.12.24閣議決定)の概要(UR関係)

## 組織体制の整備・情報公開

- 関連会社等と随意契約とする必要性、契約額の適正等について改めて検証した上で、関連会社等を含めた都市再生機構全体の事業実施の在り方を抜本的に見直すとともに、契約に係る情報を公表することにより透明性を確保する。
- (財)住宅管理協会については、組織形態を見直すことにより連結決算を行うなど、都市再生機構との関係等について情報を公表し、透明性を確保する。

## 関連会社等との随意契約の見直し

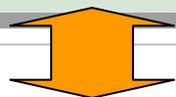
- 関連会社等との随意契約について、原則すべて競争性のある契約方式への移行を図る。
- 都市再生機構においては平成18年度末において4,955億円の繰越欠損金をかかえているにもかかわらず、関連会社等の中には剰余金を生じているものもあり、関連会社等との随意契約の見直しとあわせ、関連会社等の剰余金を含めた自己資本の水準を検証の上、機構の政策目的にふさわしい活用方策を講ずるものとする。

## 2. 関係法人への取組み

### ● 関係法人の概要

○機構自らが行うよりも業務運営の効率化等を図る観点から、出資規定等に基づき設立

- ・居住者サービス会社（8社）： 賃貸住宅管理の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
- ・地区サービス会社（15社）： 再開発施設や利便施設の管理・運営等を行う会社
- ・業務代行会社（5社）： 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



指摘された問題点等を踏まえ、見直し

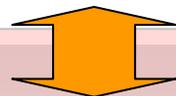
### ● これまでの取組み

○会社数の大幅削減

58社(H13年度末)⇒**28社(平成18年度末)**

○一般の民間企業が実施可能な業務からの撤退

大・中規模補修工事から撤退等



独立行政法人整理合理化計画の指摘事項等を踏まえ、**更なる見直し**

### ● 今後の取組み

◇ 随意契約の見直し

⇒ 関連会社等との随意契約について、原則すべて競争性のある契約方式への移行を図る。

◇ 剰余金の還元等（居住者サービス会社・業務代行会社）

⇒ 自己資本水準が高い会社の剰余金は機構の政策目的にふさわしい活用方策を講じる

◇ 株式売却の推進（地区サービス会社）

⇒ 経営が安定し、出資目的を達成した会社は、地方公共団体等の同意を得つつ、株式を売却

◇ 関係法人への再就職

⇒ 統一的なルールである独立行政法人通則法の改正案の趣旨を踏まえ適切に対応。

◇ 住宅管理協会の組織形態の見直し

⇒ 全面的な事業内容の見直しを行うとともに、組織形態の見直しを検討中。

### 3-1. 関係法人の剰余金の取扱いについて

#### 関係法人の剰余金等の状況

(単位:億円)

会社名	資産	負債	資本金	剰余金等			自己資本比率	参考指標<※>
				準備金	その他利益剰余金等			
居住者サービス会社 8社(合計)	991	422	303	266	75	191	57.4%	42.2% (住)
日本総合住生活(株) (JS)	894	367	300	227	75	152	58.9%	
居住者サービス会社 7社(合計) (JS除く)	97	55	3	39	0	39	42.9%	
地区サービス会社 15社(合計)	3,957	3,539	437	▲19	22	▲41	10.6%	37.4% (不)
業務代行会社 5社(合計)	239	90	3	146	41	105	62.3%	58.4% (コ)

※参考指標は(住):マンション管理戸数上位10社のH19年度自己資本比率平均、  
 (不):不動産賃貸業種の自己資本比率業界平均(日経経営指標2008 5市場平均)、  
 (コ):コンサルタント業種の自己資本比率業界平均(日経経営指標2008 5市場平均)

## 3-2. 関係法人の剰余金の取扱いについて

### ■ 居住者サービス会社

- 日本総合住生活(株)の剰余金については、平成20年6月の株主総会において、機構以外の株主の理解を得た上で、株主への配当の増額及び機構の政策目的にふさわしい活用方策として、安全・快適な居住環境づくりや住生活の向上を積極的に推進する「**団地生活安全・安心・快適サポート基金積立金**」を設置する剰余金処分を決議。
- 行政支出総点検会議における議論を踏まえ、現在の方策に替え、都市再生機構への**使途目的を特定した金銭寄付が可能かどうか、都市再生機構に都市再生機構以外の株主の見解を確認するよう要請**したところ。

会社名	資産	負債	資本金	剰余金等		自己資本比率	参考指標
				準備金	その他利益剰余金等		
日本総合住生活(株)	894	367	300	227	75	58.9%	42.2% (住)

自己資本から資本金・利益準備金等を除く剰余金等 約150億円について、機構以外の株主の理解を得た上で、機構の政策目的に沿った還元を行うと、自己資本の水準は、民間同業他社とほぼ同水準となる。

41.9%

- 居住者サービス会社7社(JS除く)は、日本総合住生活(株)を除きすべて資本金1億円以下の中小企業であり、会社の経営基盤の安定化を図るために、所要の社内留保をしているところ。

## 3-2. 関係法人の剰余金の取扱いについて

### ■ 地区サービス会社

- 地区サービス会社は、当初民間の進出が期待できない地区での生活利便施設や権利者の調整が必要な再開発施設の管理・運営等を行う会社を地方公共団体等との共同出資で設立。
- 基本的に、地方公共団体等との共同出資で設立していることから出資割合が低く、機構以外の株主数も多い。また、不動産賃貸業であり、機構との取引関係はほとんどない。
- 基本的に不動産資産(生活利便施設等)が多く、これらの資産を、固定負債と自己資本(剰余金を含む)でまかなっており、剰余金については、現金資産ではなく、不動産資産(生活利便施設等)として保有している状況。
- 規制改革推進のための3ヵ年計画に基づき、**経営が安定し、出資目的を達成した会社は、地方公共団体等の同意を得つつ、株式売却を進める。**

### ■ 業務代行会社

- 業務代行会社は、機構発足時に一般の民間企業が実施可能な実施設計、測量などの業務からは撤退し、権利調整などの機構業務の代行補完業務に特化してきたところ。
- 今後は、機構自ら実施すべき業務をインハウス化するなど業務の抜本的見直しを行い、**関係法人との随意契約については原則、すべて競争性のある契約方式へ移行。**
- 民間同業他社の自己資本比率との比較においてほぼ同水準。

# 4. 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、原則、すべて競争性のある契約方式に移行  
 ■ 平成20年度から競争可能なものについては順次実施中

契約の内容	H18年度実績	主な受託関係法人	競争化移行への考え方
賃貸住宅現地管理業務	413億円	居住者サービス会社 (財)住宅管理協会	居住者の理解が不可欠な業務 ①H20年度 : 制度構築 ②H21年度 : 試行実施 ③H22年度 : 本格実施
都市再生業務 (再開発、区画整理事業等における地権者交渉等)	225億円	業務代行会社	地権者の信頼関係が必要な業務 ①業務の節目に切替 ②H22年度までに原則切替
ニュータウン業務			ニュータウン業務は経過業務 地権者の信頼関係が必要な業務 ①業務自体が時限的 ②業務の節目に切替 ③H25年度までに完了予定
その他 (システム、事務所賃貸借等)	48億円	業務代行会社	随契によらざるを得ないもの(事務所賃貸借等)以外はH20年度にすべて競争化
<b>合計</b>	<b>686億円</b>		

最終的に

**6億円**

事務所賃貸借等に限定

# (参考) 居住者サービス会社の剰余金

(単位:億円)

会社名	資産	負債	資本金	剰余金等		自己資本比率 (%)	参考指標 (%) <※>		
				準備金	その他利益剰余金等				
日本総合住生活(株)	894	367	300	227	75	152	58.9	42.2 (住)	機構住宅の管理業務の受託、住宅等の維持・改善業務の受注等
(株)TCS	23	12	0.7	10	0	10	46.5	42.2 (住)	東京・千葉・埼玉における住宅補修等
(株)KNコーポレーション	12	6	0.5	6	0	6	51.5		神奈川・中部圏における住宅補修等
(株)西日本住宅サービス	20	12	0.4	8	0.1	8	39.9		関西圏・九州圏における住宅補修等
(株)東京エスケー	13	8	0.2	4	0	4	35.5		首都圏における住宅付属施設の維持・改善等
(株)大阪エスケー	11	3	0.2	8	0.1	8	72.7		関西圏における住宅付属施設の維持・改善等
(株)LC総合サービス	16	13	0.6	2	0	2	18.9		住宅及び付属施設的设计・施工監理等
(株)団地通信	1	0.3	0.2	0.6	0.1	0.5	73.5	66.3(印)	住宅団地を対象とする週刊誌の刊行等
合計	991	422	303	266	75	191	57.4	—	
合計(JS除く)	97	55	3	39	0	39	42.9	42.2	

※参考指標は(住):マンション管理戸数上位10社のH19年度自己資本比率平均

(印):印刷・出版業種の自己資本比率業界平均(日経経営指標2008 ジャスダック平均)

# (参考) 地区サービス会社の剰余金

(単位:億円)

会社名	資産	負債	資本金	剰余金等		自己資本比率(%)	参考指標(%) <※>	事業概要	
				準備金	その他利益剰余金等				
(株)新都市ライフ	1,111	933	46	132	9	123	16.1	首都圏における施設管理・運営等	
(株)関西都市居住サービス	326	285	23	19	0	19	12.7	関西圏における施設管理・運営等	
(株)中部新都市サービス	138	123	8	8	0	8	11.0	中部圏における施設管理・運営等	
那覇新都心(株)	40	23	13	4	0	4	41.9	那覇新都心等における施設管理・運営等	
新都市センター開発(株)	315	237	24	54	0	54	24.8	多摩NT等における施設管理・運営等	
筑波都市整備(株)	276	243	23	9	0	9	11.8	研究学園都市等における施設管理・運営等	
(株)北摂コミュニティ開発センター	137	110	12	15	0	15	19.4	北摂三田NT等における施設管理・運営等	
関西文化学術研究都市センター(株)	163	147	12	4	0	4	9.7	関西学研地区等における施設管理・運営等	
(株)横浜都市みらい	64	32	9	24	0	24	50.8	港北NT等における施設管理・運営等	
(株)千葉ニュータウンセンター	146	108	6	32	0	32	26.2	千葉NT等における施設管理・運営等	
長岡ニュータウン・センター(株)	13	0.6	1	12	9	3	95.7	長岡NT等における施設管理・運営等	
(株)いわきニュータウンセンター	9	4	1	4	4	0	58.6	いわきNT等における施設管理・運営等	
北総鉄道(株)	1,159	1,246	249	▲ 336	0	▲ 336	▲ 8	19.9(鉄)	鉄道による一般輸送の業務等
アミング開発(株)	57	47	10	0	0	0	17.0	37.4(不)	JR尼崎駅北地区等における施設管理等
(株)新宿アイランド	3	0.8	1	1	0.1	1	72.9	37.4(不)	新宿アイランド管理組合の運営等
<b>合計</b>	<b>3,957</b>	<b>3,539</b>	<b>437</b>	<b>▲ 19</b>	<b>22</b>	<b>▲ 41</b>	<b>10.6</b>	<b>37.4</b>	

※参考指標は(不):不動産賃貸業種の自己資本比率業界平均、(鉄):中堅私鉄業種の自己資本比率業界平均(いずれも日経経営指標2008 5市場平均)

# (参考) 業務代行会社の剰余金

(単位:億円)

会社名	資産	負債	資本金	剰余金等		自己資本比率 (%)	参考指標 (%) <※>	事業概要
				準備金	その他利益剰余金等			
(株)URリンクージ	115	40	1	74	34	40	65.0	首都圏における機構業務を代行・補完するための地権者等との折衝、工事監理業務等
(株)URサポート	54	19	0.6	35	7	28	65.0	関西圏における機構業務を代行・補完するための地権者等との折衝、工事監理業務等
(株)中部都市整備センター	10	4	0.1	6	0	6	56.1	中部圏における機構業務を代行・補完するための地権者等との折衝、工事監理業務等
(株)九州都市整備センター	14	5	0.2	9	0	9	67.9	九州圏における機構業務を代行・補完するための地権者等との折衝、工事監理業務等
(株)URコムシステム	45	22	0.8	23	0.2	22	51.8	機構業務を代行・補完するための情報処理業務、事業共通的業務等
合計	239	90	3	146	41	105	62.3	58.4

※参考指標はコンサルタント業種の自己資本比率業界平均(日経経営指標2008 5市場平均)

# (参考) (財)住宅管理協会に対する支出の削減 [行政支出総点検会議での議論]

## 賃貸住宅現地管理等業務

【現在】業務の効率化を図るため、(財)住宅管理協会に随意契約等によりアウトソーシング

### 【支出削減のための取組み】

#### ①事務・事業の見直し(▲35億円)

アウトソーシングの範囲を精査。

⇒ **自ら実施すべきと判断した業務**(積算・発注業務や修繕計画策定業務など)を**平成21年度に機構にインハウス化**。

#### ②契約形態等の見直し(▲29億円)

整理合理化計画に従い、**平成22年度までにすべて競争性のある契約方式へ移行**

⇒ **透明性の向上**とともに、**競争化に伴うコスト低減や積算単価の見直し等**を通じ支出削減。

	平成18年度実績
電波障害防除設計等業務	0.3億円
住宅管理センター業務	117億円
管理連絡員等業務	5億円
募集関連業務	23億円
その他の管理関連補助業務	65億円
<b>合 計</b>	<b>211億円</b>



平成21年度見込	支出減
0.3億円	(従前から競争入札)
76億円	▲41億円
支出なし	▲5億円
23億円	(市場化テスト対象※)
48億円	▲17億円
<b>147億円</b>	<b>▲64億円</b>

※整理合理化計画に基づき、平成20年度に、4か所のUR営業センターにおける入居者募集業務等の市場化テスト(民間競争入札)を実施予定。