

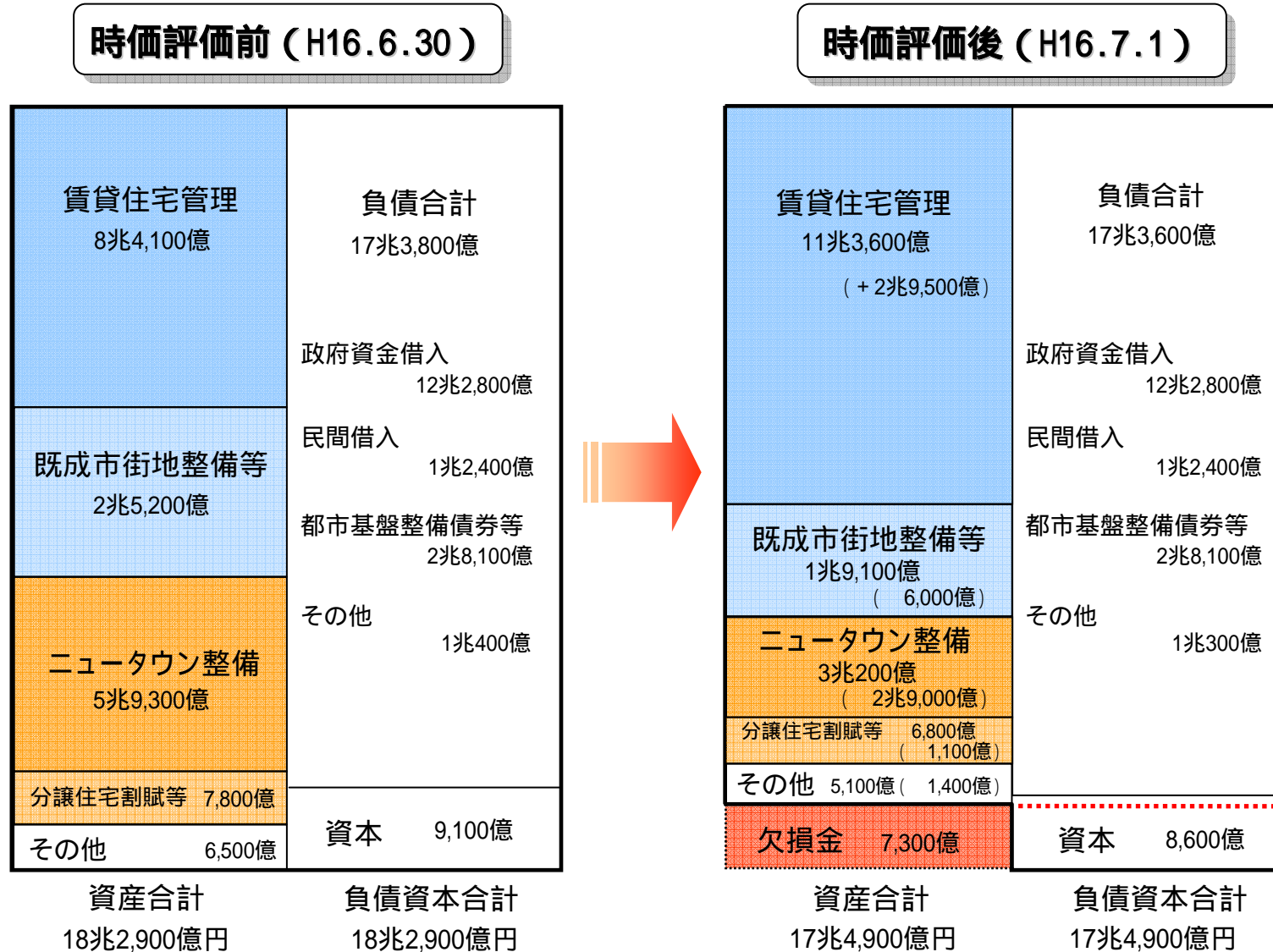
# 国土交通省説明資料 (独立行政法人都市再生機構関係)

平成17年1月31日  
国土交通省 住宅局

# 都市再生機構の開始バランスシート

資料2 - 1

都市再生機構法に基づく資産評価委員による承継資産の時価評価の結果を反映して作成。



(注) ・時価評価前は、旧都市公団と旧地域公団(地方都市開発整備等事業勘定)の合算値である。  
 ・四捨五入のため合計等は必ずしも一致しない。

## 1. キャッシュフローの改善

### 販売収入・家賃収入等の確保

・販売方法等の工夫や商品価値のアップに努める。

### 事業コスト・管理コストの削減等

・賃貸住宅管理コストの削減を図り、管理業務の民間委託を引き続き実施する。

### 不採算事業の見直し等

・不採算事業について全ての事業分野において徹底した見直しを行う。

## 2. バランスシートの改善

### 保有資産の売却促進

・販売用不動産等の売却を促進して資産規模を圧縮する。

### 財投資金の繰上償還

・経過措置勘定を設置し、財投資金の繰上償還を実施する。  
・期間を限って短期政府保証を活用する。

### 資金調達の見直し

・事業特性を踏まえた資金調達条件の見直しや、短期借入金の活用等を図る。

## 3. 組織のリストラ

### 人員の削減

・機構全体 H13 : 5,000人 H21.3 : 4,000人  
H26.3 : さらに5年間で概ね2割減  
(特に、ニュータウン部門については、  
H13 : 1,500人 H26.3 : 概ね1/4)

### 人件費・物件費の削減

・特別手当の支給水準の引き下げ等により、現中期計画期間中に一般管理費のさらなる削減を目指す。  
( 15% (中期計画) 20%程度)

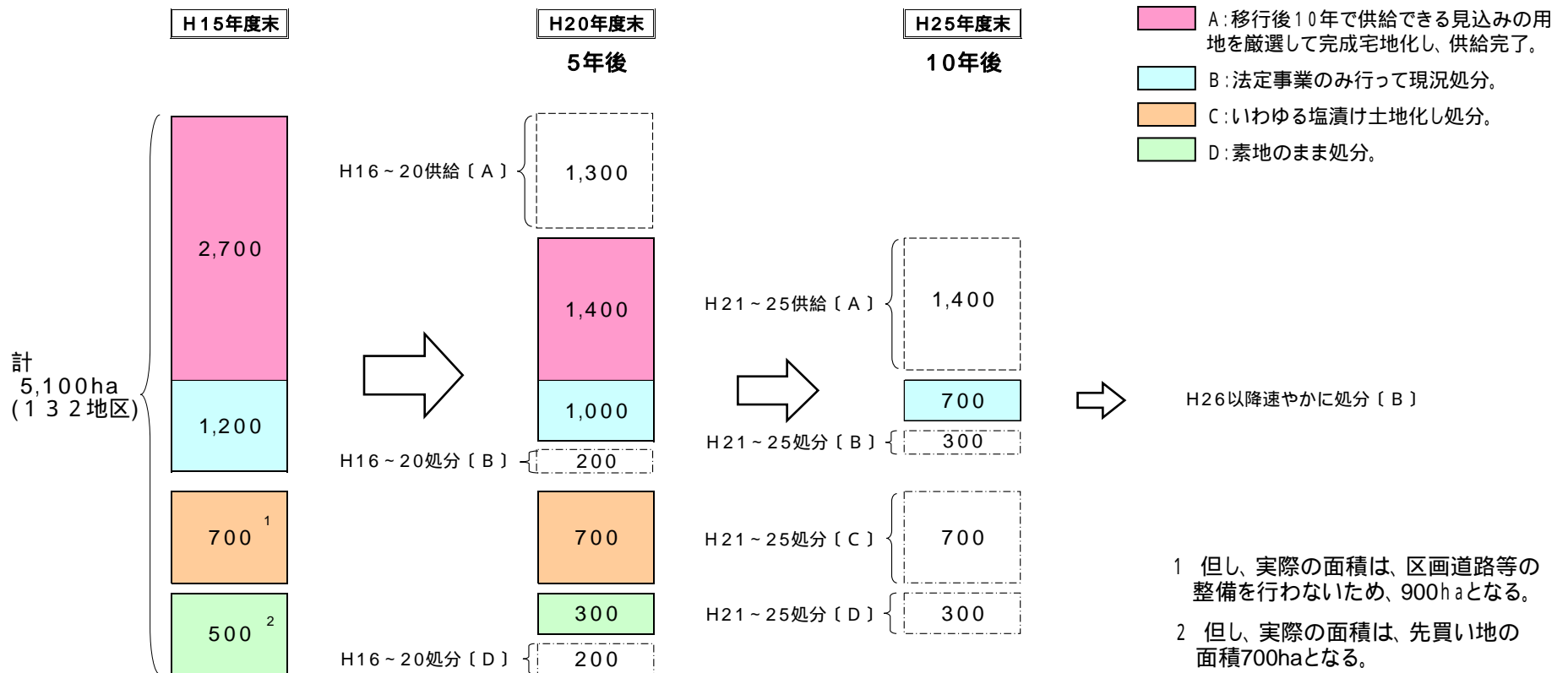
第3期中期計画期間中を目処に、欠損金(機構発足時: 7,300億円)を解消。

# ニュータウン業務の抜本的な見直し

ニュータウン業務について、従来は20年程度で整備を完了させる予定を、10年で工事を打ち切り、完成前の状況でも処分。

平成15年度末時点の完成宅地ベースで5,100haのニュータウン用地(大都市圏、132地区)を、第2期中期計画期間内(平成25年度まで)に4,400ha処分。

## <ニュータウン用地(大都市圏)の推移>



経過措置勘定を設置し、先延ばしすることなく、ニュータウン業務を抜本的に処理するとともに、宅地譲渡、割賦債権譲渡(証券化)、事業用定期借地の証券化等、民間借入、財投機関債の発行により得られる資金を財源として、同勘定の財投資金の繰上償還を実施し、都市再生機構の経営基盤を強化。  
円滑な資金確保のため期間を限って短期政府保証の活用。  
これらの措置に伴い必要となる改正法案を今国会に提出予定。

- ・財投残高(計3.3兆円)は、(イ)売却収入による繰上償還:1.3兆円程度、(ロ)民間調達による繰上償還:1.6兆円程度、(ハ)約定償還:0.4兆円程度、により、5年程度でゼロとなる見込み。(H17年度は1.0兆円程度を繰上償還)
- ・財投と自己調達との間の「つなぎ資金」の提供による資金調達(最大で残高1.1兆円程度)の円滑化を目的として、期間を限って短期政府保証を活用。

## 現行の勘定

ニュータウン整備等	負債
賃貸住宅管理 既成市街地整備等	資本

## 経過措置勘定

経過措置勘定においては今後財投資金は活用しない。

ニュータウン整備等	負債
3.7兆	資本

### 早期終了を図る

土地の早期処分により資産売却を進める。 → 回収資金等の活用により、財投資金の繰上償還。

## 都市再生勘定

賃貸住宅管理 既成市街地整備等	負債
13.8兆	資本

### 自ら全てを行う「フルセット型」から、民間投資を誘発する「バックアップ型」への転換

・賃貸住宅の新規供給は原則廃止し、既存賃貸住宅の管理、建替えに限定。  
・都市再生推進のため業務エリアを既成市街地に限定。