
都市基盤整備公団 廃止・解体案

行革断行評議会

目次

- 1、 全事業の廃止・解体が望ましい
- 2、 資産の4割弱・6兆2,000億円は未供用在庫
- 3、 公団廃止により、まず損失額の確定を
- 4、 賃貸用不動産の時価と簿価の差額は2兆4,000億円
- 5、 分譲用不動産は民間市場へ売却を
- 6、 公団の返済不能額は1兆8,654億円
- 7、 例年の国費投入額を債務返済に充当、10年以内で債務返済が可能
- 8、 別表1、 都市基盤整備公団の時価バランスシート (平成12年度/2000年度)
- 9、 別表2 返済財源
- 10、 別表3 都市基盤整備公団 返済計画書

全事業の廃止・解体が望ましい

- 都市公団の主要事業

- (1) 不動産賃貸事業
- (2) 不動産分譲事業

- 公団が行う事業は主として不動産の賃貸および分譲事業である。いずれも民間企業のビジネスとして既に確立した分野であり、公団事業は民業を圧迫している典型といえる。

直ちに全事業を廃止し、解体して民間に譲渡することが最も望ましい。

資産の四割弱・6兆2,000億円は、未供用在庫 うち分譲用不動産では七割弱が仕掛在庫

資産内容

(1) 賃貸用不動産

行政コスト計算書（民間企業仮定貸借対照表）に計上されている賃貸不動産（有形固定資産）の資産総額は10兆円

賃貸中の不動産	8兆円
建設仮勘定（建設中で賃貸をまだ始めていない不動産資産）	2兆円

(2) 分譲用不動産

行政コスト計算書・貸借対照表に計上されている販売用資産の総額6兆3,000億円

販売用不動産（募集をかけたが売れていない現在販売中の在庫）	1,133億円
割賦分譲資産（販売済みで代金をローン回収中の不動産）	2兆円
仕掛不動産勘定（未完成の在庫分。まだ募集をかけていない不動産）	4.2兆円

金利負担

未完成部分への金利負担（支払利息）は費用として損益計算書に計上されず、上記のような資産のうちに加算される。（平成12年度では、上記「建設仮勘定」と「仕掛不動産勘定」に資産の取得原価として支払利息2,467億1577万円が算入されている）。このため実態より資産が膨張して見えてしまい正確に資産価値を捕捉しがたい。

また、これらの金利負担分は完成時には経費として損益上に計上されてくるので、損益状況が一気に悪化する可能性が強く、バブル期以降、民間企業でこの方式を採用しているケースはほとんどなくなっている。

公団廃止により発生する損切りは約1兆8,654億円

まず損失の確定を

廃止・解体改革案

- 公団の保有する賃貸・分譲その他全資産の時価総額は14兆7,986億円である。対して負債総額は16兆6,640億円なので、資産の売却等と負債の弁済を行うと返済不能額が約1兆8,654億円発生する。(別表1参照)
- 公団に例年投入されている国費約2,000～3,000億円(平成12年度/2000年度決算ベースで2,310億円)を、金利負担および債務元本の返済財源として債務償還にあてる。約10年で全債務の返済が完了する。新たな国費投入の増加は必要としない。仮に公団を廃止せず存続させた場合にも、毎年同額の国費投入は継続し、かつ債務の返済は進まずに残るため、トータルの国民負担は膨大なものとなる。

賃貸用不動産の時価と簿価の差額は2兆4,000億円

賃貸用不動産(簿価10兆円)の資金化メソッド

- 建設中の資産約2兆円(建設仮勘定2兆3,260億円)は、民間ディベロッパー等にそのまま売却する。
- 賃貸中不動産8兆円については、簿価と時価に差額が生じる。年間家賃収入総額は5,600億円なので民間の一般的な年間表面利回を10%と考えると、収益還元法で時価は5兆6,000億円と試算される。簿価は8兆円の資産だが、市場価値は5兆6,000億円しかないということであり、2兆4,000億円の含み損があると考えられる。
- この簿価8兆円の資産は、時価相当の5兆6,000億円部分については、特定目的会社(SPC)を使って不動産の流動化をするなど証券化を通じて市場で売却することで回収が可能である。
- ただし時価と簿価との差額分である2兆4,000億円は回収が不可能であり、損失が生じる。この損失と分譲用不動産の評価損益等とを合算した公団資産全体の損失を、現金預金等の資産で補填する。その後に残ったものが返済不能額1兆8,654億円である。(5頁及び別表1参照)

分譲用不動産は民間市場へ売却を

分譲用不動産の資金化メソッド

- 公団によると、行政コスト計算書上の民間企業仮定貸借対照表に計上された販売用不動産1,133億円の時価総額は1,145億円である。同じく仮定貸借対照表に計上された仕掛不動産勘定4兆2,414億円の時価総額は4兆3,931億円である。これらを全て民間ディベロッパー等に売却するなり証券化を通じて市場で売却するなどして、資金化する。
- 割賦分譲資産1兆9,880億円も同様に割賦債権として民間ローン会社等に譲渡する、または証券化を通じて市場に売却する等によって資金化する。

公団の返済不能額は1兆8,654億円

- 公団の負債総額は16兆6,640億円である。返済財源合計は14兆7,986億円であるので、返済不能額が1兆8,654億円になる。(5頁参照)
- 返済財源は別表2の通り。残債に対する金利は公団が財投より調達している金利4%とする。

例年の国費投入額を債務返済に充当 10年以内で債務返済が可能

公団の廃止により確定される損失額は、公団の全資産を資金化しても返済不能な負債として残る1兆8,654億円である。(平成12年度で廃止した場合) この債務超過部分は税金で補填するほかない。

しかし公団には例年2,000億円～3,000億円程の国費が投入されていることを考えれば、これを公団の新たな事業資金へ充てるのではなく返済財源として充てることで、別表3で算定したように10年以内で全債務の返済を実現する。

逆に事業を継続した場合、国費投入額は年々累積し、損失額も確定されず負債は処理されないまま膨らみ、将来の国民負担は膨大なものになる。公団が存続しているだけで負債総額16兆6,640億円に係る金利負担6,665億円が毎年かかってくることを考えただけでも、一刻も早い公団事業の凍結および債務処理の開始が必須である。公団は速やかに全事業を凍結し組織を廃止し、民間市場へ保有事業を開放することが望まれる。

なお、公団の職員については債務処理に当る民間の特定目的会社(SPC)が所有する賃貸住宅の管理会社等で相当数が吸収できるものと考え。また技官職員については、高度の技術・知識を保有する市場価値の高い労働力とみなされるため、民間市場での需要が大きいことが既にメディア等で指摘されている。公団の廃止に伴って、高い技術や優秀な人材の流動化が推進されることが望ましい。

別表1、都市基盤整備公団の時価バランスシート (平成12年度/2000年度)

負 債		資 産	
借入総額	15兆4,170億円	割賦分譲資産	1兆9,880億円
		販売用不動産*1	1,145億円
		仕掛不動産勘定*2	4兆3,931億円
		賃貸中不動産	5兆6,000億円
		建設仮勘定	2兆3,260億円
		現金預金	2,510億円
その他の負債	1兆2,470億円	その他の資産*3	1,260億円
負債総額	16兆6,640億円	資産の時価総額	14兆7,986億円
		資産時価総額 - 負債総額	1兆8,654億円

*1、市街地整備改善勘定時価961億円、分譲住宅特別勘定時価184億円

*2、市街地整備改善勘定時価4兆2601億円、分譲住宅特別勘定時価1330億円

*3、未収金290億円、未成工事支出金290億円、その他の流動資産200億円、無形固定資産合計10億円、投資その他の資産合計410億円、債権発行差金60億円

別表2 返済財源

負債総額	借入総額	15兆4,170億円
	その他の負債総額	1兆2,470億円
	負債総額合計	16兆6,640億円
返済財源	割賦分譲資産	1兆9,880億円
	販売用不動産	1,145億円
	仕掛不動産勘定	4兆3,931億円
	賃貸中不動産	5兆6,000億円
	建設仮勘定	2兆3,260億円
	現金預金	2,510億円
	その他の資産	1,260億円
	返済財源合計	14兆7,986億円
返済不能額		1兆8,654億円

別表3 都市基盤整備公団 返済計画書

(単位 億円)

	平成12年	平成13年	平成14年	平成15年	平成16年
負債総額	18,654	17,090	15,460	13,768	12,009
年間国費投入額	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310
年間利息	746	684	618	551	480
弁済額	1,564	1,626	1,692	1,759	1,830
返済後残債	17,090	15,464	13,768	12,009	10,179
利率(%)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年
負債総額	10,179	8,276	6,297	4,239	2,099
年間国費投入額	2,310	2,310	2,310	2,310	2,310
年間利息	407	331	252	170	84
弁済額	1,903	1,979	2,058	2,140	2,226
返済後残債	8,276	6,297	4,239	2,099	-127
利率(%)	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

註記: 年間国費投入額は、平成12年度(2000年度)決算ベースの補助金・補給金等の総額である。利率は公団が財投から調達する金利4%である。

(付) 公的資金 (税金) 投入についての考え方

「10年以内で全債務の返済が完了する」は最悪のケースであって、すなわち国民負担を最大限に見積った場合である。

2000億円で10年という国民負担は巨額であるが、公団が不要不急の事業を更に行うことで、債務が拡大するよりは負担の上限を定め債務の返済過程に入るべきとの方向を示すためである。

基本的な考え方としては、公団は即時廃止し、債務処理を行う組織は、

- 1) 1円でも高く資産を売却し
- 2) 1日でも早く負債を返済する

ことを使命とするべくあり方を検討する。