

第19 独立行政法人都市再生機構

本院の指摘に基づき当局において改善の処置を講じた事項

団地管理業務等を実施する子会社が保有している金融資産について、経営を継続していくために必要な金融資産の規模を検討させ、余裕資金に相当する額を納付させるよう改善させたもの

部 局 等	独立行政法人都市再生機構本社
検 査 の 対 象	独立行政法人都市再生機構本社、株式会社 UR コミュニティ
株式会社 UR コミュニティの概要	独立行政法人都市再生機構が 100% 出資する子会社であり、同機構が所有する賃貸住宅団地等の管理運営に関する業務等を行っている法人
株式会社 UR コミュニティが保有している金融資産の額	101 億 1117 万余円(平成 30 年度末)
上記のうち独立行政法人都市再生機構に対して納付する必要があると認められた額	19 億 5021 万円

1 機構の経営改善計画の概要等

(1) 機構の経営改善計画の概要

独立行政法人都市再生機構(以下「機構」という。)は、独立行政法人都市再生機構法(平成 15 年法律第 100 号)に基づき、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図ることなどを目的として平成 16 年 7 月に設立され、前身である都市基盤整備公団等から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務等を行っている。

機構は、25 年度末時点において、12 兆 3708 億余円の有利子負債を抱えており、26 年 3 月に策定した「経営改善に向けた取組みについて」(以下「経営改善計画」という。)では、有利子負債を削減して支払利息を抑制するなど、金利上昇リスクに耐性のある経営基盤を確立することが必要となるなどとして、令和 15 年度末における有利子負債を平成 25 年度末比で 3 兆円以上削減することを中長期にわたる目標としている。また、関係会社について、役割や組織の在り方、機構との契約の在り方について整理し、機構の収益最大化に資するようグループ経営機能を強化することとしている。

そして、機構が有している有利子負債は、30 年度末で 10 兆 7260 億余円となっており、経営改善計画における令和 15 年度の目標である平成 25 年度末比で 3 兆円以上の削減のためには、今後 1.3 兆円以上の削減が必要となっている。また、支払利息は、30 年度において 1076 億余円となっている。

(2) UR コミュニティが保有している金融資産等

ア UR コミュニティの業務

株式会社 UR コミュニティ(以下「UR コミュニティ」という。)は、機構が 100% 出資する子会社であり、25 年 12 月以降、機構が所有する賃貸住宅団地等の管理運営に関す

る業務(以下「団地管理業務」という。)並びに機構等が譲渡した住宅及び宅地に係る団体信用生命保険に関する業務(以下「団信業務」という。)を行っている。団地管理業務は、機構から委託を受け、機構が所有する賃貸住宅団地等の賃借人等の入退去に関する業務、家賃の収納業務、賃借人等からの問合せへの対応等の管理運営を行う業務である。また、団信業務は、UR コミュニティが、機構等から住宅や宅地を購入することで機構に対して債務を有している者のうち団体信用生命保険に加入した者を対象とした団体信用生命保険契約を民間の生命保険会社との間で締結して、当該団体信用生命保険に加入した者が死亡等した場合に、当該団体信用生命保険契約によって受け取った保険金を基に機構に対して代位弁済を行うなどする業務である。

イ UR コミュニティが保有している金融資産

UR コミュニティは、30 年度末において、現預金 60 億 9170 万余円、投資有価証券 28 億 1946 万余円及び長期預金 12 億円(以下、これらの換金性の高い資産を「金融資産」という。)の計 101 億 1117 万余円の金融資産を保有している。

2 検査の結果

(検査の観点、着眼点、対象及び方法)

本院は、経済性、有効性等の観点から、UR コミュニティの財務状況はどうなっているか、UR コミュニティは経営を継続していくために必要がない金融資産(以下「余裕資金」という。)を保有していないかなどに着眼して、UR コミュニティが保有している金融資産を対象として、機構本社及びUR コミュニティにおいて、UR コミュニティの経営状況等について見解を徴したり、財務諸表等の関係資料の提出を受けたりするなどして会計実地検査を行った。

(検査の結果)

検査したところ、次のような事態が見受けられた。

(1) UR コミュニティの財務状況

UR コミュニティの 26 年度から 30 年度までの損益の状況は、表 1 のとおり、毎年度、売上高は 120 億円程度で、継続的に一定の営業利益及び当期純利益が計上されていた。

表 1 UR コミュニティの損益の状況(平成 25 年度～30 年度) (単位：千円)

区 分	平成 25 年度 (注)	26 年度	27 年度	28 年度	29 年度	30 年度
売上高	4,748,670	11,737,586	11,606,924	12,039,686	11,957,024	12,675,976
営業利益	398,254	26,702	214,097	215,026	188,658	87,435
当期純利益	199,001	23,411	178,277	166,681	308,128	84,975

(注) 平成 25 年 12 月に業務を開始したため、25 年度は、同月から 26 年 3 月までの 4 か月分の損益のみが計上されている。

UR コミュニティの 30 年度末における資産、負債及び純資産の状況は、表 2 のとおりとなっており、資産については、資産の合計 111 億 7587 万余円の 9 割以上の 101 億 1117 万余円が金融資産となっていた。また、団地管理業務及び団信業務における設備投資が少ないことなどから有形固定資産及び無形固定資産は計 3 億 5244 万余円となっており、金融資産と比較して少額になっていた。一方、負債については、負債の合計は 57 億 7139 万余円となっており、金融資産と比較して少額であり、その主な内訳は、団信業務において

今後生じ得る支出を賄うために計上されている団信安定化準備勘定 22 億 9888 万余円及び団地管理業務において UR コミュニティが一時的な資金不足とならないよう機構から前受金として受け入れている 1 か月分の業務委託費 12 億 0776 万余円となっていた。そして、純資産については、資本金 1 億円、資本準備金 23 億 5000 万円、その他資本剰余金 22 億 5000 万円等となっていた。

表 2 UR コミュニティの資産、負債及び純資産の状況(平成 30 年度末) (単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産		流動負債	
現預金 (注)	6,091,706	前受金	1,207,764
その他	130,438	賞与引当金	504,403
固定資産		その他	952,383
有形固定資産	248,944	固定負債	
無形固定資産	103,495	団信安定化準備勘定	2,298,882
投資その他の資産		その他	807,964
投資有価証券 (注)	2,819,468	負債合計	5,771,398
長期預金 (注)	1,200,000	(純資産の部)	
その他	581,817	資本金	100,000
		資本剰余金	
		資本準備金	2,350,000
		その他資本剰余金	2,250,000
		利益剰余金	704,472
		純資産合計	5,404,472
資産合計	11,175,870	負債・純資産合計	11,175,870

(注) 金融資産(現預金、投資有価証券及び長期預金)の額は計 10,111,174 千円である。

また、UR コミュニティは、機構に対して、団地管理業務から生じた利益等を原資として 26 年度に 1 億 9900 万余円、30 年度に 5700 万余円、令和元年 6 月に 2650 万余円の配当を行っていた。

(2) UR コミュニティにおける余裕資金の額の試算等

UR コミュニティは、前記のとおり、平成 30 年度末において 101 億 1117 万余円の金融資産を保有しており、26 年度以降毎年度、継続的に一定の営業利益及び当期純利益を計上していた。そこで、本院において、UR コミュニティが経営を継続していくために必要な金融資産(以下「必要資金」という。)の額として、団地管理業務の運転資金として必要な額、団信業務等に必要な額、負債に相当する支出を賄うために必要な額等を積み上げて試算したところ、表 3 のとおり、81 億 3445 万余円となった。

したがって、UR コミュニティは、30 年度末の金融資産の額 101 億 1117 万余円から、必要資金の額計 81 億 3445 万余円及び令和元年 6 月に機構に対して配当を行った 2650 万余円を控除した 19 億 5021 万余円を余裕資金として保有していると認められた(表 3 参照)。

表3 余裕資金の額の算出過程(令和元年7月末時点)

(単位：千円)

平成30年度末の金融資産の額(A)		10,111,174	
必要資金の額 (試算) 注(1)	項目	試算の根拠等	
	団地管理業務の運転資金として必要な額	団地管理業務においてURコミュニティが一時的な資金不足とならないよう機構から受け入れている平成30年度末時点の前受金に相当する額	1,207,764
	団信業務等に必要な額	① 団信業務において今後生じ得る支出を賄うために計上されている30年度末時点の団信安定化準備勘定に相当する額 ② 団体信用生命保険に加入している者が減少傾向にあり、将来的に同保険に加入している者が一定数を下回ることによって団信業務が終了する見込みであるため、団信業務が終了した後も残った者に対して団信業務と同様のサービスを提供する場合に想定される最大の支出額に相当する額	3,098,852 〔① 2,298,882〕 〔② 799,969〕
	負債に相当する支出を賄うために必要な額	30年度末時点の負債の計5,771,398千円から、「団地管理業務の運転資金として必要な額」とした前受金1,207,764千円及び「団信業務等に必要な額」に含めた団信安定化準備勘定2,298,882千円を控除した額に相当する額	2,264,751
	不測の事態に対応するために必要な額	機構からの団地管理業務に係る業務委託費の入金遅延等の不測の事態が生じた場合でも資金不足とならないために必要な団地管理業務の1か月分の支出に相当する額	1,207,764
	設備投資等に必要な額	令和元年7月末時点で計画されている設備投資等への支出に相当する額 注(2)	355,322
計(B)		8,134,454	
令和元年6月に機構に対して配当が行われた額(C)		26,501	
余裕資金の額(試算) (D) = (A) - (B) - (C)		1,950,218	

注(1) 今後生ずる利益は考慮していない。

注(2) 団地管理業務及び団信業務における設備投資が少ないことなどから令和元年7月末時点で計画されている設備投資等以外の設備投資等は考慮していない。

注(3) 単位未満を切り捨てているため、各項目等の金額を集計及び控除しても計等と一致しない。

このように、機構が経営改善計画における目標を達成するためには今後も有利子負債の削減が必要である状況において、継続的に一定の営業利益及び当期純利益が計上されている子会社のURコミュニティに多額の余裕資金を保有させ続けていた事態は適切ではなく、改善の必要があると認められた。

(発生原因)

このような事態が生じていたのは、機構において、URコミュニティが多額の金融資産を保有しているにもかかわらず、URコミュニティに対して必要資金の規模を検討させていなかったことなどによると認められた。

3 当局が講じた改善の処置

上記についての本院の指摘に基づき、機構は、元年8月に、URコミュニティに対して必要資金の規模を検討させ、余裕資金に相当する19億5021万余円を機構に対して納付させることとする処置を講じ、同月にURコミュニティから同額の配当を受けた。