

# 一独立行政法人都市再生機構一

## 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

株式会社URコミュニティが保有している金融資産のうち独立行政法人都市再生機構に納付する  
必要があると認められた額(収入) 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は、独立行政法人都市再生機構法に基づき、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」(経営改善計画)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 株式会社URコミュニティ(URコミュニティ)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(団地管理業務)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(団信業務)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借借人等の入退去に関する業務、家賃の収納業務、借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、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コミュニティは、30年度末において、現預金60億9170万円、投資有価証券28億1946万円及び長期預金12億円(これらを「金融資産」)の計101億1117万円の金融資産を保有している。

### 2 検査の結果

#### (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については、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。

URコミュニティの30年度末における資産については、資産の合計111億7587万円の9割以上の101億1117万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。

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1億9900万円、30年度に5700万円、令和元年6月に2650万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(必要資金)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、81億3445万円となった。

したがって、URコミュニティは、30年度末の金融資産の額101億1117万円から、必要資金の額計81億3445万円及び令和元年6月に機構に対して配当を行った2650万円を控除した19億5021万円を余裕資金として保有していると認められた(表参照)。

表 余裕資金の額の算出過程(令和元年7月末時点)

平成30年度末の金融資産の額(A)		101億1117万円	
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	12億0776万円
	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	30億9885万円 (① 22億9888万円 ② 7億9996万円)
	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57億7139万円から、「団地管理業務の運転資金として必要な額」とした前受金12億0776万円及び「団信業務等に必要な額」に含めた団信安定化準備勘定22億9888万円を控除した額に相当する額	22億6475万円
	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	12億0776万円
	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)	3億5532万円
計(B)		81億3445万円	
令和元年6月に機構に対して配当が行われた額(C)		2650万円	
余裕資金の額(試算)(D) = (A) - (B) - (C)		19億5021万円	

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。

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。

3 機構が講じた改善の処置

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。