

独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅事業に
係る官民競争入札等の検討について

平成19年9月21日
国土交通省住宅局
独立行政法人都市再生機構

独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅事業に係る
民間開放の具体的な提案について

1 独立行政法人の整理合理化案（該当箇所の抜粋）

<官民競争入札等の実施の可否>

否

<導入しない理由>

機構賃貸住宅の管理業務のうち、政策立案、制度の創設、基準の作成、重要な業務判断については政策実施機関である都市再生機構が自ら実施すべきであり、居住者からの申請の承諾等の業務については賃貸住宅所有者として都市再生機構自らの責任において居住者に対応すべきものである。

なお、窓口案内等の事務的な業務については、適宜、民間事業者を活用して実施している。

また、家賃等徴収業務について、クレジットカードによる支払いの導入が検討されたことがあるが、現在、機構は、家賃等のほとんどを銀行による口座振替等により収納しており、口座振替手数料（20円/件程度）であるのに対して、クレジットカード利用手数料は取扱額の1%程度（家賃等が5万円の場合500円程度）と割高になることから、現行の銀行による口座振替等が最も効率的と判断したためである。

2 再度検討した具体的な提案

(1) 提案内容

賃貸住宅の募集業務のうち、現地案内所（ ）における「現地案内業務」について、現在、その一部について試行的に民間事業者に対して発注しているところであるが、今後は原則として一般競争入札等により民間事業者に対して発注を行うこととする。

「現地案内所」とは、住宅の下見等の顧客ニーズに対応するため、需要期における空家及び来場者の多寡を勘案し、必要に応じて団地内の空家に設置する臨時の募集案内窓口。需要動向等により設置状況は年度ごとに変動する。平成18年度第4四半期の設置実績は全国で約350団地)

(2) 民間開放の時期等

競争実施予定時期	平成20年7月以降
業務開始予定時期	平成21年1月以降
契約期間	1年間（検討中）

(3) 備考

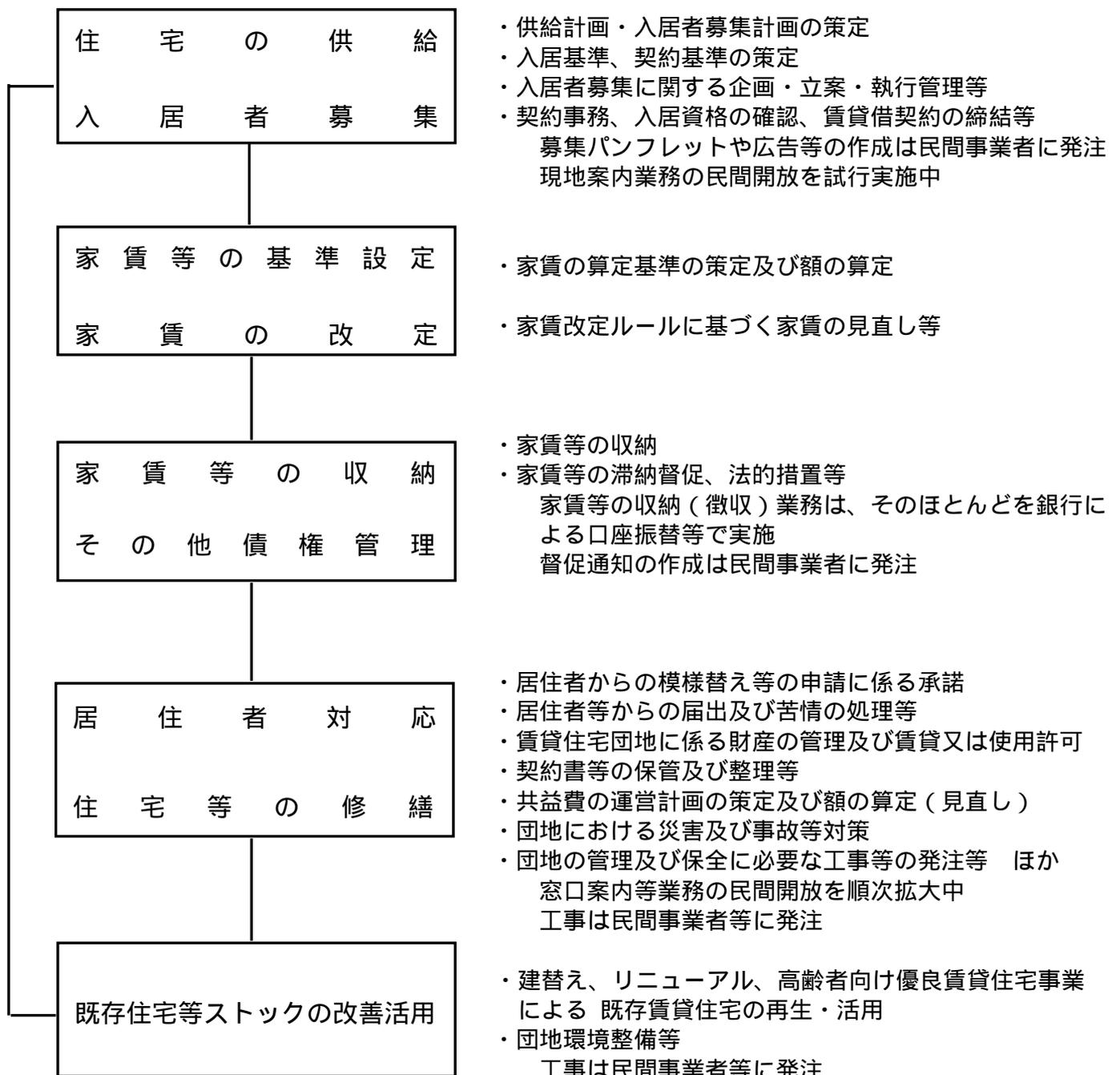
賃貸住宅の管理業務のうち、各団地における窓口案内等業務については、民間事業者による実施を順次拡大しているところであり、確実な推進を図る。（平成20年度末までに約1,000団地において公募等を実施予定）

都市再生機構の賃貸住宅の管理・運営業務、賃貸住宅の募集業務

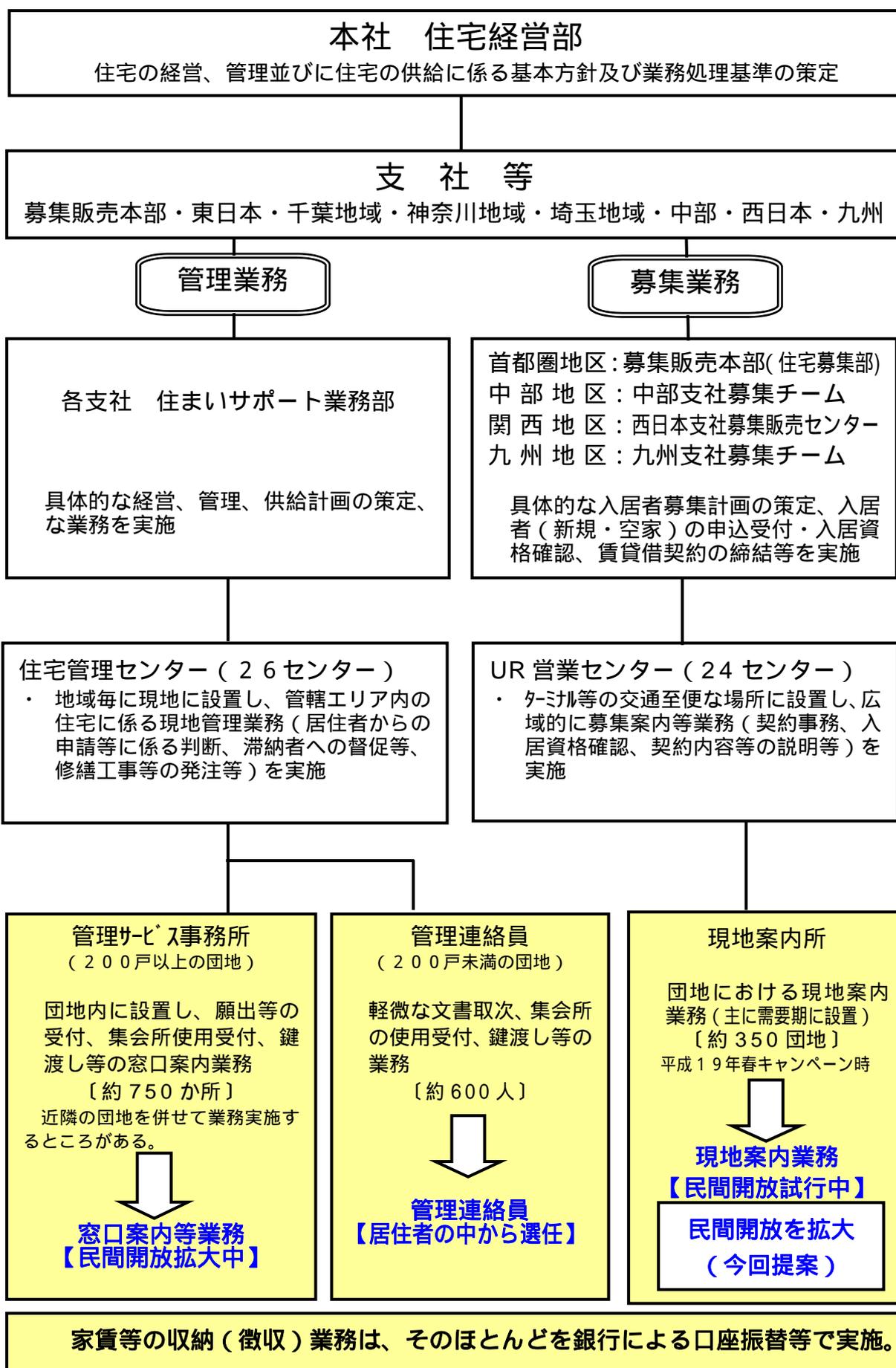
ア 事務・事業の内容について

事務、事業内容の詳細

都市再生機構（以下「UR」という。）は、賃貸住宅の管理業務と賃貸住宅の募集業務を一体的に実施。



管理業務及び募集業務の体制



予算額、定員の他、業務量に関連する指標の実績値

1) 予算実績額（平成 18 年度支出実績額）

合 計	347,220 百万円
共通経費	29,358 百万円
旅費・事務費	1,686 百万円
管理費	9,243 百万円
管理業務委託費	18,429 百万円
管理業務に係る経費	311,737 百万円
公租公課	43,960 百万円
修繕費	202,512 百万円
共益費	29,608 百万円
その他（敷金払戻金等）	35,657 百万円
募集業務に係る経費	6,125 百万円
募集宣伝費	6,125 百万円

業務委託費については、（5頁）イ の委託契約額を参照
賃貸施設に係る経費を含む。

2) 職員数（平成 19 年 4 月 1 日現在）

	管理業務	募集業務
職員数	960 名	175 名

3) 業務量等

業務量	管理業務		募集業務	
	管理戸数 ^{*1}	768,608 戸	退去件数 ^{*2}	72,310 件
管理団地数 ^{*1}	1,806 団地	契約件数 ^{*2}	76,404 件	
		募集・斡旋中戸数 ^{*3}	26,195 戸	

*1 平成 18 年度末現在の戸数及び団地数である。

*2 平成 18 年度内の退去及び契約の件数である。

*3 平成 18 年度内の毎月末の募集・斡旋中戸数の平均値である。

当該事務・事業を独立行政法人の職員以外は担えないとする特殊事情、規制する法令等の有無及びその内容

イ URは、独立行政法人都市再生機構法（以下「機構法」という。）第3条において、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行うことにより、良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図り、もって都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与することが目的とされている。

このため、URの賃貸住宅（以下「UR賃貸」という。）については、機構法第25条において、URが近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように家賃の額を定めること等とされており、独立行政法人通則法第28条の規定に基づき国土交通大臣が認可している独立行政法人都市再生機構業務方法書第62条以下において、URが賃借人を原則として公募し、賃借人の資格を有する者のうちから公正な方法で選考すること等とされている。

上記のように、UR賃貸は、原則的にすべての国民に対して公平公正に提供され、その管理（募集を含む。以下同じ。）に当たり公平公正な立場での適切な判断が求められることから、UR賃貸の家賃の決定や入居者の決定等の管理権限については、UR以外の者が行うことは認められない。

ロ UR賃貸は、機構法第3条の目的のほか、住生活基本法及び同法に基づき国土交通大臣が定める「住生活基本計画（全国計画）」において、「公的賃貸住宅」として位置づけられ、住宅セーフティネットの一翼を担うものとされ、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めることとされるとともに、「住宅セーフティネット法」において、URは「公的賃貸住宅の管理者」として、入居者の選考に当たって、住宅確保要配慮者の居住の安定に努めることとされている。

このため、法令等に明記されている管理権限のほか、UR賃貸の管理業務のうち、政策立案、制度の創設、基準の作成、重要な業務判断については、政策実施機関であるURが自ら実施すべきである。

ハ UR賃貸の管理業務のうち、次に掲げるものについては、個別の判断が伴う、個人情報取り扱いが含まれている等の理由により、URが自ら実施し、又は効率化・合理化の観点からURの代行機関により実施すべきである。また、これらの業務は、空家期間を短縮して住宅の稼働率の向上を図るため、及び管理業務の実施に伴い機構が取得した個人情報（過去の入退居や滞納の履歴等）を募集業務に利用するため、一体的に実施することが不可欠であり、UR又はURの代行機関以外の者が実施することは不適切である。

所有者・貸主の責任において居住者に対応すべき、居住者からの申請等に係る判断、経済的弱者対策の側面がある滞納者への督促・法的措置等、修繕工事等の発注等の業務

所有者・貸主の責任において入居希望者に対応すべき、契約事務、入居資格確認、契約内容等の説明等の業務

イ 現状の外部資源の活用状況（外部委託を実施している場合）

委託業務の内容

委託業務先

委託方法

委託契約額

委託業務の内容	管理業務		募集業務	
	住宅管理センターにおける現地管理業務等	窓口案内等業務	UR営業センターにおける募集案内等業務	現地案内等業務
委託先名称	(財)住宅管理協会	民間事業者 (財)住宅管理協会	(財)住宅管理協会等	民間事業者 (財)住宅管理協会等
委託方法	随意契約	随意契約等	随意契約	随意契約等
委託契約額	16,188 百万円	2,501 百万円	2,032 百万円	1,099 百万円

上記の委託契約額は平成18年度の実績（少額随契を除く。）である。

特定の事業者のみ受託可能である場合は法律上等の根拠

住宅管理センターにおける現地管理業務^{*1}及びUR営業センターにおける募集案内等業務^{*2}については、本来UR自らの責任において実施すべきものであるが、業務の効率化・合理化の観点から外部化することとし、居住者が不安を抱くことがないように、また、公平・公正を期すべきものとして、財団法人住宅管理協会（以下「管理協会」という。）^{*3}等を委託先としている。

また、特に住宅管理センターにおける現地管理業務の外部化に際して、居住者の生活に極めて密接に関連するものであることから、居住者及び居住者団体から、UR自らが実施する体制を継続するよう、URだけでなく、政府に対しても要請等の動きがあったが、「管理サービスの低下を招かない」、「蓄積されたノウハウを活かす」との意見を踏まえ、居住者から信頼を得ている管理協会に委託することで理解を得られている。

^{*1} 居住者からの申請等に係る判断、経済的弱者対策の側面がある滞納者への督促等、修繕工事等の発注等の業務

URが管理協会へ委託している住宅管理センターにおける現地管理業務の内容は、単なる事務処理だけでなく、法律行為である工事発注等の権限も含まれており、当該業務については民法上の「委任」に該当すると考えられる。このため、通常の委託や請負とは異なり、管理協会が発注した工事等の契約の効果はURに帰属すること（URが自ら契約した場合と同様の債権債務を有すること）になる。

^{*2} 契約事務、入居者資格の確認、契約内容等の説明等の業務

^{*3} URが全国規模で大量の賃貸住宅等を管理運営していく中で、効率的に管理業務を行う一方、安定的な居住者サービスを提供するために管理業務を代行する機関として設立した公益法人

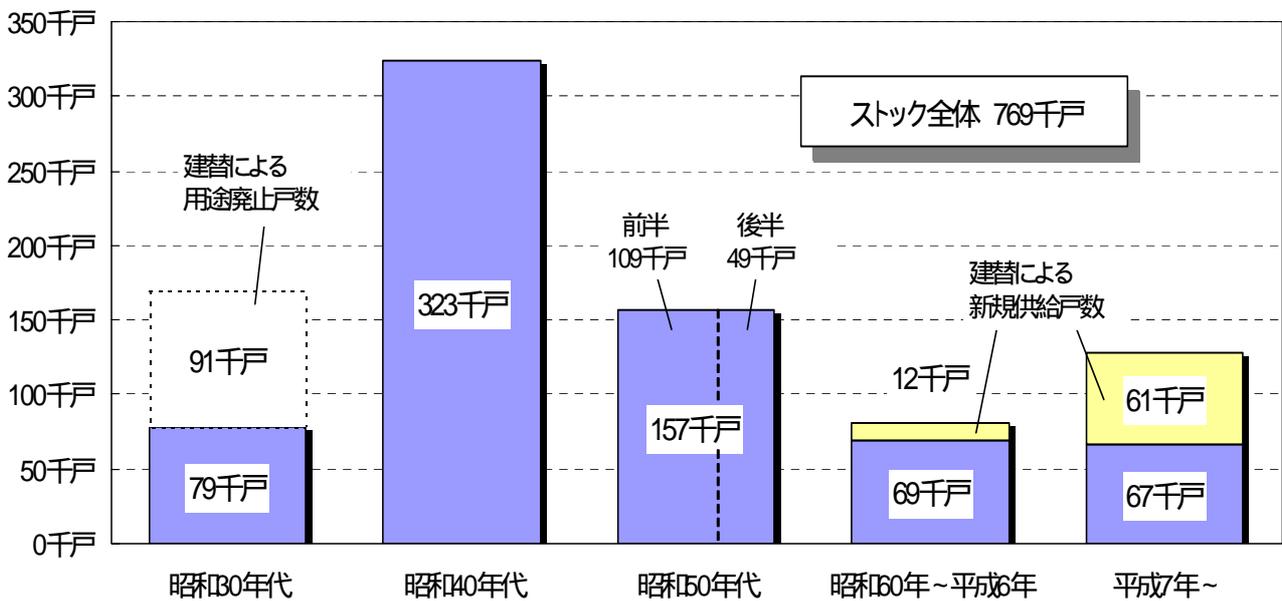
UR賃貸住宅事業の概要

UR賃貸住宅は、住宅不足の解消、人口の大都市集中による住宅不足の解消、居住水準の向上等、時々々の社会経済情勢や住宅・都市政策を反映し供給。

現在、1,800団地、約77万戸のストックを形成。大都市地域を中心に一部地方圏も含め立地。

団地の規模や立地条件、住宅の規模や設備水準は多岐にわたる。

管理開始年代別管理戸数（平成19年3月末現在）



管理開始年代別ストックの特徴

	ストック全体	S30年代	S40年代	S50年代	S60~H6年度	H7年度~
管理戸数	768,608戸	78,606戸	323,247戸	157,273戸	81,357戸	128,125戸
団地数	1,806団地	212団地	384団地	347団地	426団地	437団地
団地規模	426戸/団地	390戸/団地	875戸/団地	437戸/団地	199戸/団地	260戸/団地
立地			郊外化が進む		都心回帰	
住戸規模	54.0㎡/戸	39.4㎡/戸	45.5㎡/戸	52.7㎡/戸 (前半) 65.8㎡/戸 (後半)	70.6㎡/戸	70.2㎡/戸
家賃	68,200円	43,300円	49,700円	64,600円	97,800円	115,900円



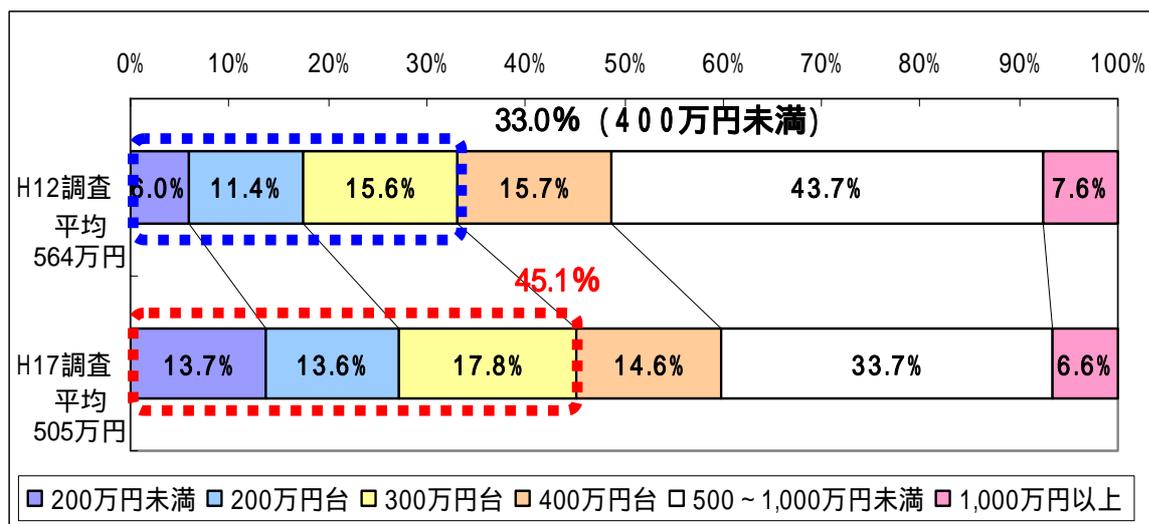
郊外部の大規模団地を中心に公営住宅階層が多く居住しており、高齢者、子育て世帯等の住宅セーフティネットとしての役割を果たしている。

特に、昭和40年代～50年代前半団地43万戸については、年収400万世帯が53.2%（全ストックでは45%）

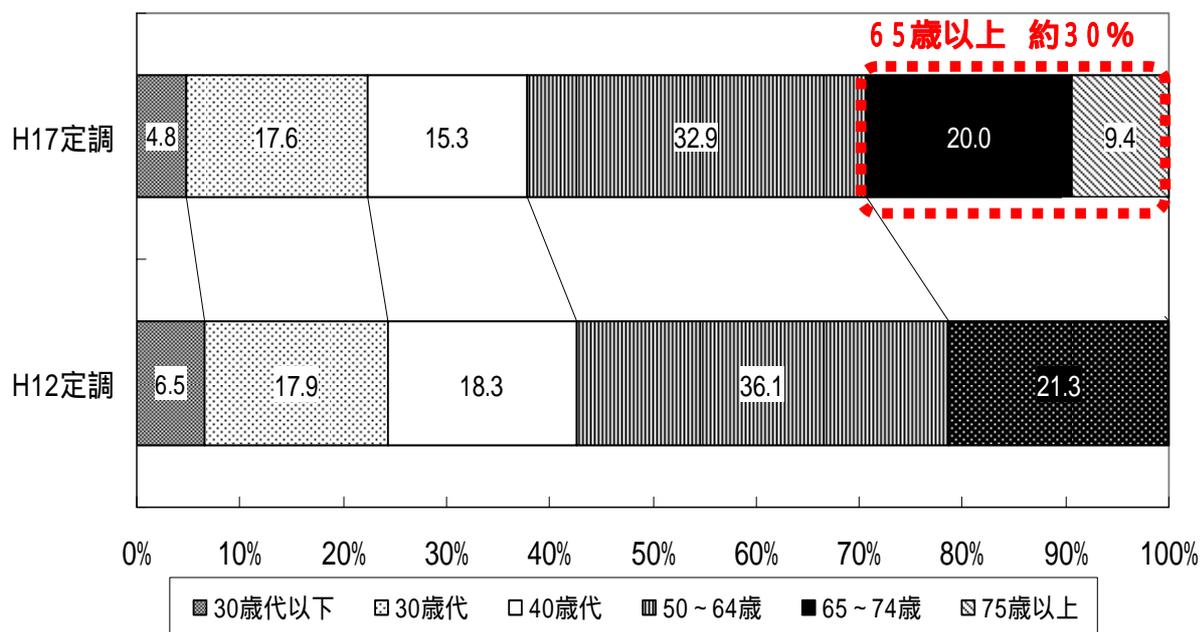
平成17年度定期調査

世帯主年齢(平均)		54.3才
居住人数(平均)		2.2人
年収(平均)	世帯全体	505万円
	世帯主	418万円
共稼ぎ世帯率		39.5%
高齢者(65歳以上)がいる世帯 <うち高齢単身者>		33.2% <11.3%>
居住年数(平均)		11年8ヶ月

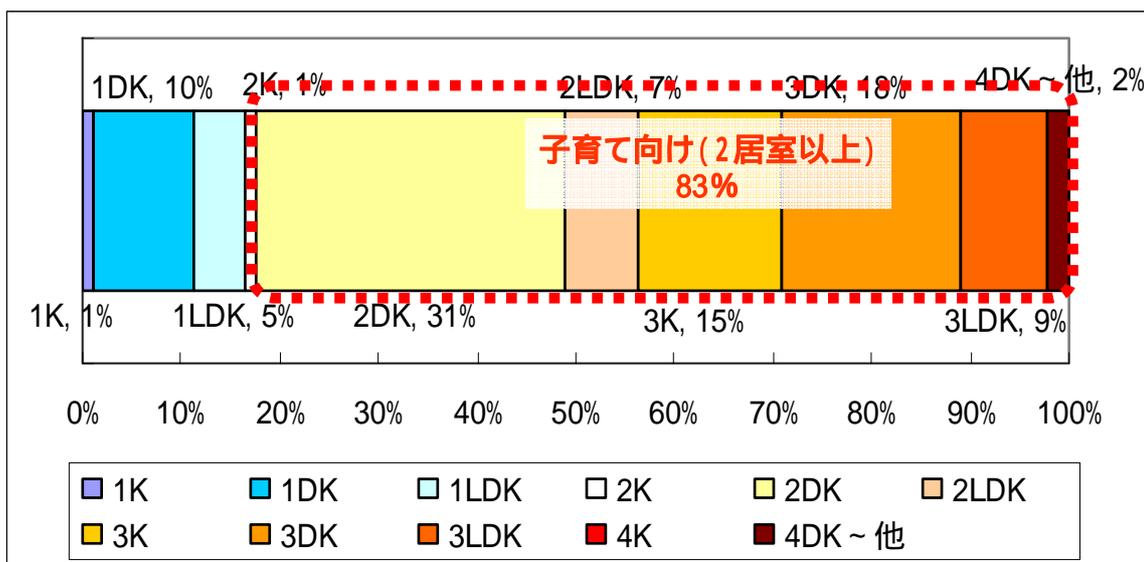
世帯収入（金額別分布）



世帯主年齢(年齢別分布)



型式別分布



UR賃貸住宅の特徴

政策的位置付け

- ・ 高齢者等の居住の安定を図る住宅セーフティネット機能を果たす「公的賃貸住宅」（「住生活基本法」、「住宅セーフティネット法」）
- ・ 市場において不足しているファミリー向けの比較的規模の大きい賃貸住宅や高齢者向けのバリアフリー対応がなされた賃貸住宅

少子・高齢化対策

- ・ バリアフリー化率 37%
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅の管理（18,000戸）
- ・ 高齢者等支援施設の誘致（103団地 147施設）
- ・ 子育て支援施設の誘致（46団地 57施設）

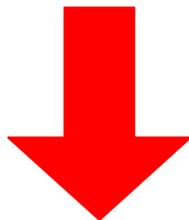
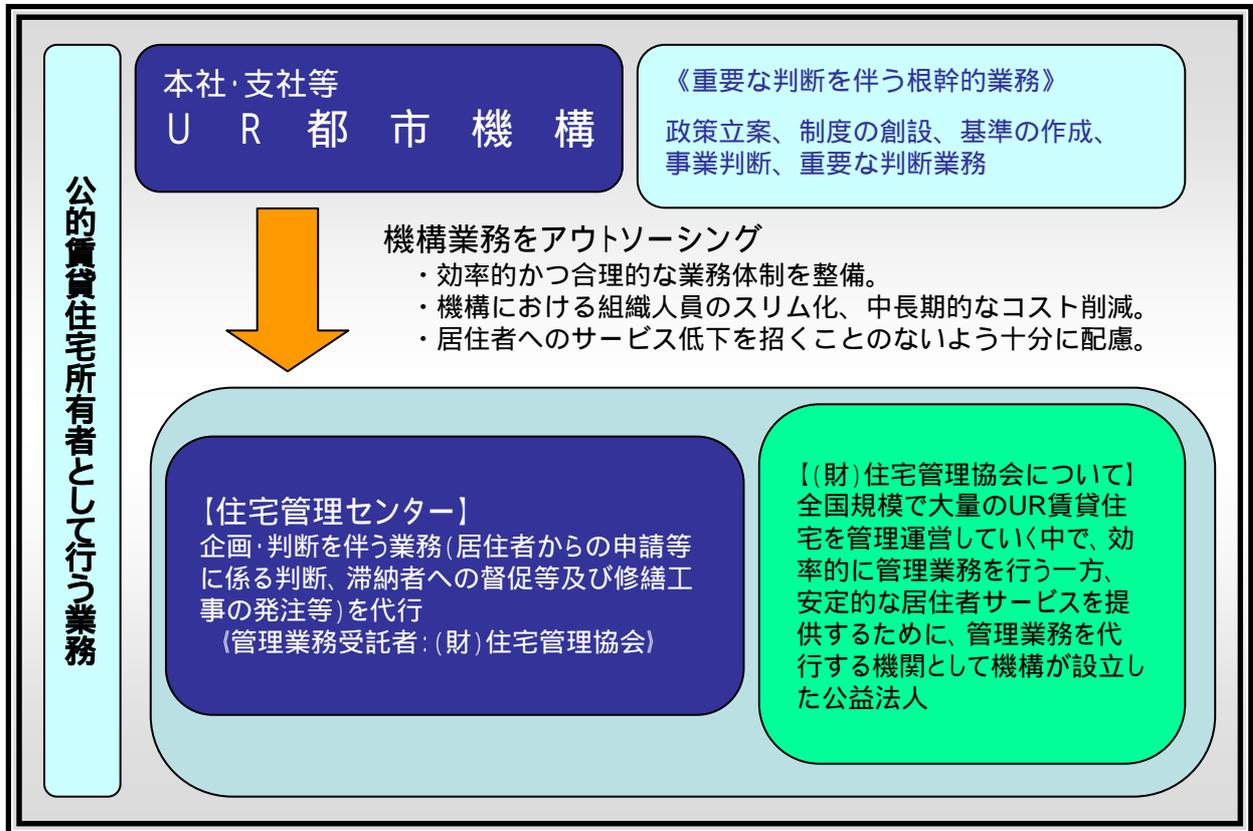
居住の安定への配慮

- ・ 家賃改定に伴う家賃の一部減額
- ・ 高齢者等の住宅変更の優遇

入居条件

- ・ 自ら居住すること
- ・ 住宅以外の用途への使用禁止
- ・ 敷金・家賃・共益費以外は受領しない（礼金・仲介手数料・更新料不要）
- ・ 保証人不要

UR賃貸住宅の管理体制と効率化の取組み



民間事業者 (民間開放拡大中)

団地における窓口案内等業務
段階的に民間開放

350団地 / 約1,000団地(平成18年度末)
平成20年度末までに約1,000団地の公募を
実施予定

事務的な業務(各種届出の受付、団地内巡回、
集会所使用管理、居住者への各種案内業務等)を
実施

機構業務のアウトソーシング等における 居住者からの要望について

外部化の実施

住宅管理センターにおける業務が居住者の生活に極めて密接に関連する業務であることから、居住者及び居住者団体から、機構自らが実施する体制を継続するよう、機構だけでなく、政府に対して要請等の動きがあったが、「管理サービスの低下を招かない」、「蓄積されたノウハウを活かす」との意見を踏まえ、管理業務の代行機関であり、居住者からも信頼を得ている住宅管理協会に委託することで理解を得られている。

窓口案内等業務の民間開放

居住者及び居住者団体から、民間事業者による業務実施に対して不安の声が寄せられており、円滑な業務実施に向け、段階的に取り組んでいる。

募集体制と今後の方向性

