総合評価チャート図　（住宅・都市整備公団〔現都市基盤整備公団〕の経営内容の分析と評価）

国

住宅・宅地・都市政策

- 住宅建設五箇年計画 → 閣議決定：10万5,000戸（H8～H12）
- 財投資金：融資引受け → 借入金(H8) 6,939億円／債券(H8) 5,181億円 → 資金調達
- 財投資金 ← 償還 5,565億円(H8)
- 出資金 → 115億円(H8)
- 補給金 → 1,327億円(H8)
- 補助金（利子補てん） → 139億円(H8)
- 補助金（事業費補助） → 482億円(H8)

【事業主体】住宅・都市整備公団（現都市基盤整備公団）

住宅・都市整備事業

実力ベースの損益の動向（当期損益＋準備金繰入－準備金戻入）

H2＝1,101億円 → H8＝▲210億円

（事業の現況）

分譲住宅
- 譲渡戸数 H2＝100　H8＝63(3,536戸)
- 未契約戸数 H2＝0戸　H8＝1,492戸
- 未募集戸数 H2＝0戸　H8＝969戸

賃貸住宅
- 空家戸数 H2＝611戸　H8＝3,853戸

分譲宅地
- 譲渡面積 H2＝100　H8＝40(168ha)

（販売実績等の動向）

建設・造成原価
- 分譲住宅(戸) H2＝100　H8＝114
- 賃貸住宅(戸) H2＝100　H8＝118
- 分譲宅地 H2＝100　H8＝153

価格決定に影響 → **譲渡価格・家賃**
- 分譲住宅(1都3県・戸) H2＝100　H8＝107
- 賃貸住宅(1都3県・戸) H2＝100　H8＝108
- 分譲宅地 H2＝100　H8＝108

（市場の動向）

譲渡価格・家賃
- 分譲住宅(1都3県・戸) H2＝100　H8＝75
- 賃貸住宅(1都3県・戸) H2＝100　H8＝93
- 宅地地価(3大都市圏) H2＝100　H8＝63

民間価格動向との逆行等で公団価格の競争力低下 → **市場でのシェア（新規着工戸数ベース）**
- 分譲住宅 S34＝15.3%　H8＝0.6%
- 賃貸住宅 S34＝9.0%　H8＝2.9%

公団役割の見直し → **都市基盤整備公団法の改革措置**

分譲住宅	賃貸住宅
再開発等を伴う撤退を除き政策上特に必要なものに重点化	

販売実績等の不振の一因

販売実績等の不振の一方で投資額は増加 ↔ **投資額**
- 住宅事業 S62～H3＝100　H4～H8＝146
- 宅地事業 S62～H3＝100　H4～H8＝148

事業量
- 住宅新規着工戸数 S62～H3＝100　H4～H8＝107
- 住宅用地取得面積 S62～H3＝100　H4～H8＝190
- 分譲用地取得面積 S62～H3＝100　H4～H8＝128

用地完成までの期間の長期化は財務内容に悪影響 → 事業範囲が特化

- 事業の重点化に伴い、継続して保有する用地の早期処分が必要
- 長期の収支計画等を立てつつ債務の償還を進めることが必要

（回転期間の動向）

工事中及び未使用の住宅用地（建設仮勘定額÷完成資産化額）
- H2＝9.2年
- H8＝16.3年(うち11.6年は未使用)

工事中及び未使用の分譲用地（建設仮勘定額÷完成資産化額）
- H2＝7.3年
- H8＝18.0年

完成までに要する期間が長期化

完成までの期間が長期化すれば金利負担が増大

地価下落の一方で、支払金利はかさんでおり用地の収益力が悪化(H2以降)

用地の保有経費が、保有利益を上回る状態(H8末)

（当庁試算）

販売価格に占める原価の割合が上昇し、収益性が悪化 → **売上原価率**（分譲原価÷譲渡収入）
- 分譲住宅 H2=67.7%　H8=80.9%
- 分譲宅地 H2=77.9%　H8=102.4%

分譲宅地は2期連続で原価割れ

事業の調達資金が増加 → **補助金(事業費補助)**
- S62～H3＝100　H4～H8＝270

新規政府出資金
- S62～H3＝100　H4～H8＝2,044

借入金・債券
- S62～H3＝100　H4～H8＝156

債務残高が増大 → **債務残高**
- H2＝100(10兆1,694億円)
- H8＝134(13兆6,619億円)

債務の返済能力が低下 → **キャッシュ・フロー比率**（キャッシュ・フロー÷債務残高）
- 公団 H2＝100(1.37%)　H8＝8(0.11%)
- 民間 H2＝100(7.35%)　H8＝29(2.12%)

償還が長期化するおそれ

鉄道・軌道事業

- 経常収益 12億円
  - 鉄道等業務収入 10億円
- 経常費用 31億円
  - 鉄道等業務費 15億円
  - 支払利息 13億円

鉄道等業務収入では支払利息をまかなえない状態 → 当期損失 19億円

経常的に当期損失を計上 → 累積欠損 161億円／債務超過 141億円

償還計画の基となる駅圏内の新規入居は計画の54.2%(H9)

償還が長期化

債務超過の解消も懸念から

- 実績を踏まえつつ、現状に即した計画を策定することが必要