

—— 街に、ルネッサンス ——



UR都市機構

# 投資家等説明会資料

---

令和5年8月9日

独立行政法人 都市再生機構

# 目次

## I 「人が輝く都市」の実現に向けて

---

1 都市再生	4
2 賃貸住宅	8
3 震災復興支援	13
4 サステナビリティへの対応	16

## II 令和4年度決算について

---

1 経営成績 令和4年度決算のポイント	22
2 令和4年度決算ハイライト 当期純利益	24
セグメント別損益	25
経常収益、経常利益、当期純利益の推移	26
利益剰余金	27
有利子負債の推移	28

## III 資金調達及び都市再生債券の概要

---

1 資金調達方針	30
2 サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークの策定について	31
3 都市再生債券の概要	33

# I 「人が輝く都市」の実現に向けて

---

# 1 都市再生

## 都市再生事業

- ◆ 国際競争力と都市の魅力を高める都市再生の推進、地域経済の活性化やコンパクトシティの実現、密集市街地の改善や防災公園の整備によるまちの防災向上等を通じた安全で魅力あるまちづくり
- ◆ 国や関係機関との災害対応に関する連携の強化と、これまで培ってきた災害からの復旧や復興の経験を活かした、地方公共団体等への技術承継や啓発活動の推進
- ◆ 国内での豊富な事業経験と、公的機関としての公平・中立な立場を活かし、国内・海外の政府機関等とも連携した、日本企業による都市開発事業の海外展開支援



としまみどりの防災公園(IKE・SUNPARK)  
(東京都豊島区)

# 1 都市再生

国際競争力と都市の魅力を高める都市再生の推進

うめきた2期地区(大阪府大阪市)



※2020年12月時点のイメージパースであり、今後変更となる可能性があります。  
(提供: グラングリーン大阪開発事業者)



JR大阪駅 うめきた地下口

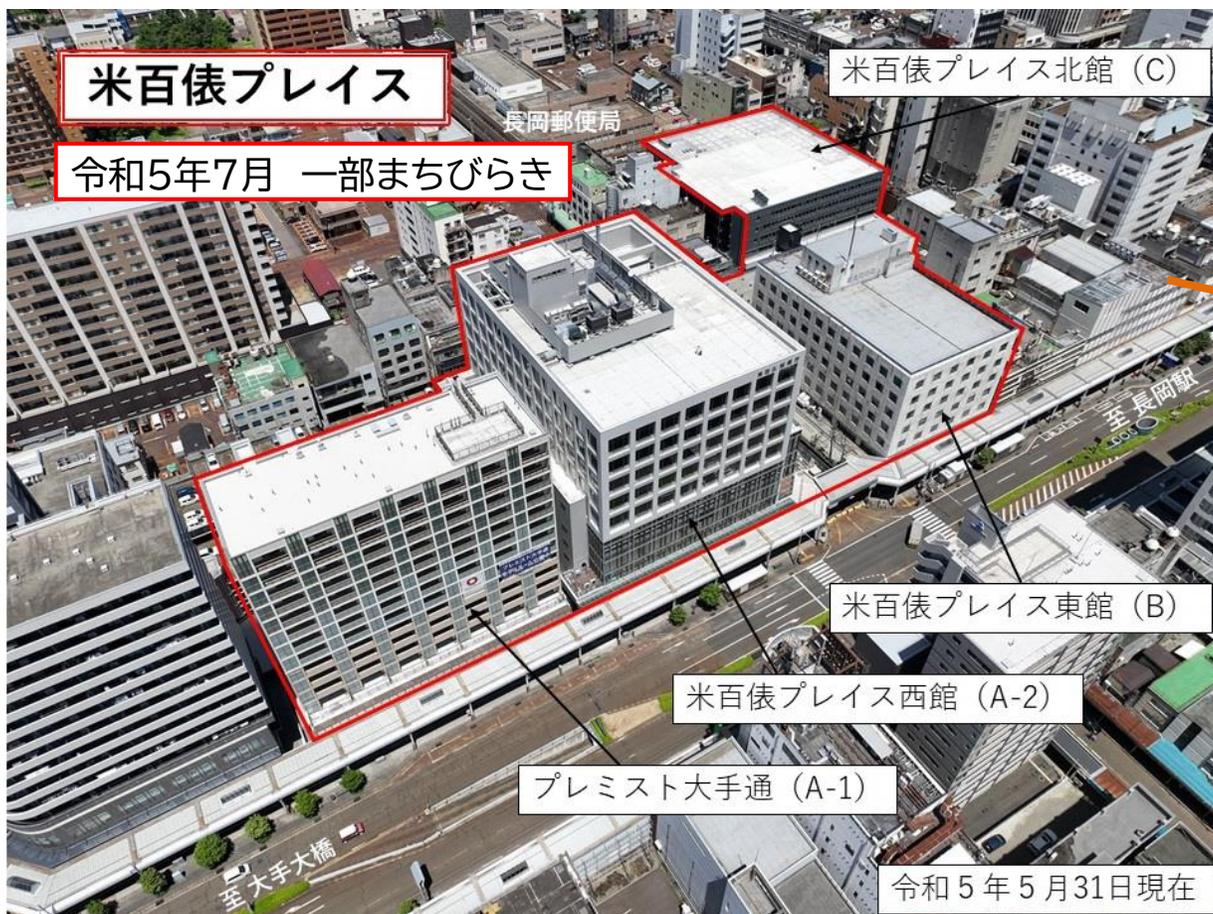
# 1 都市再生

地域経済の活性化を実現する地方都市等の再生

米百俵プレイス～長岡市中心市街地～(新潟県長岡市)

## 大手通坂之上町地区 第一種市街地再開発事業

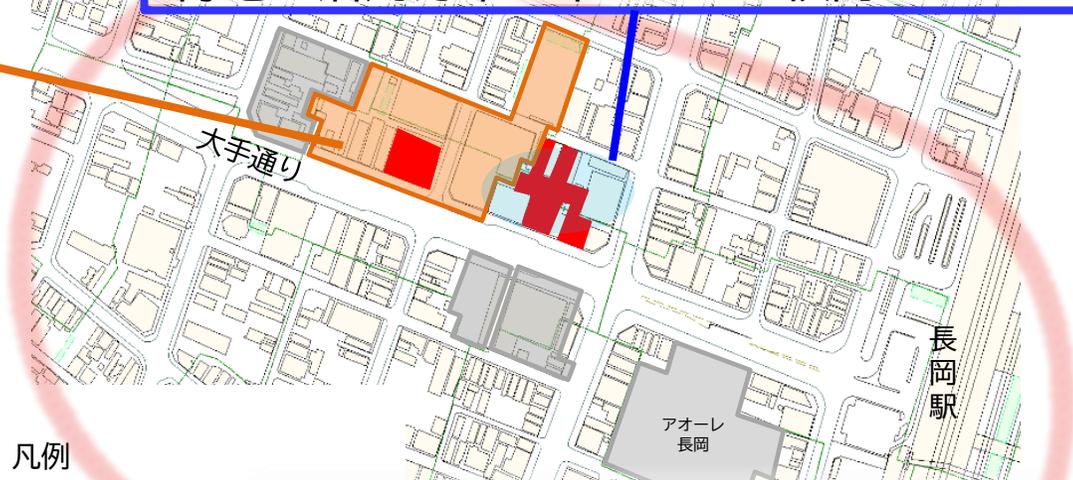
地区内の百貨店跡地を先行取得し、「人づくり」と「産業振興」を総がかりで支える地方創生の拠点となる「米百俵プレイス ミライエ長岡」や共同住宅・店舗等を整備



## 大手通二丁目2番(市民センター)地区

令和2年土地取得

市の目指すまちづくりに寄与できるように、取得地の活用方策を市とともに検討



凡例

- ：事業区域
- ：土地取得
- ：他事業地区

アオーレ長岡  
(市役所+アリーナ、H24開業)  
まちづくり計画の策定受託や  
設計コンペを支援し、整備に貢献

# 1 都市再生

安全・安心なまちづくり～事前防災まちづくり～

流域治水への関与(茨城県大洗町)



国土交通省作成資料より引用



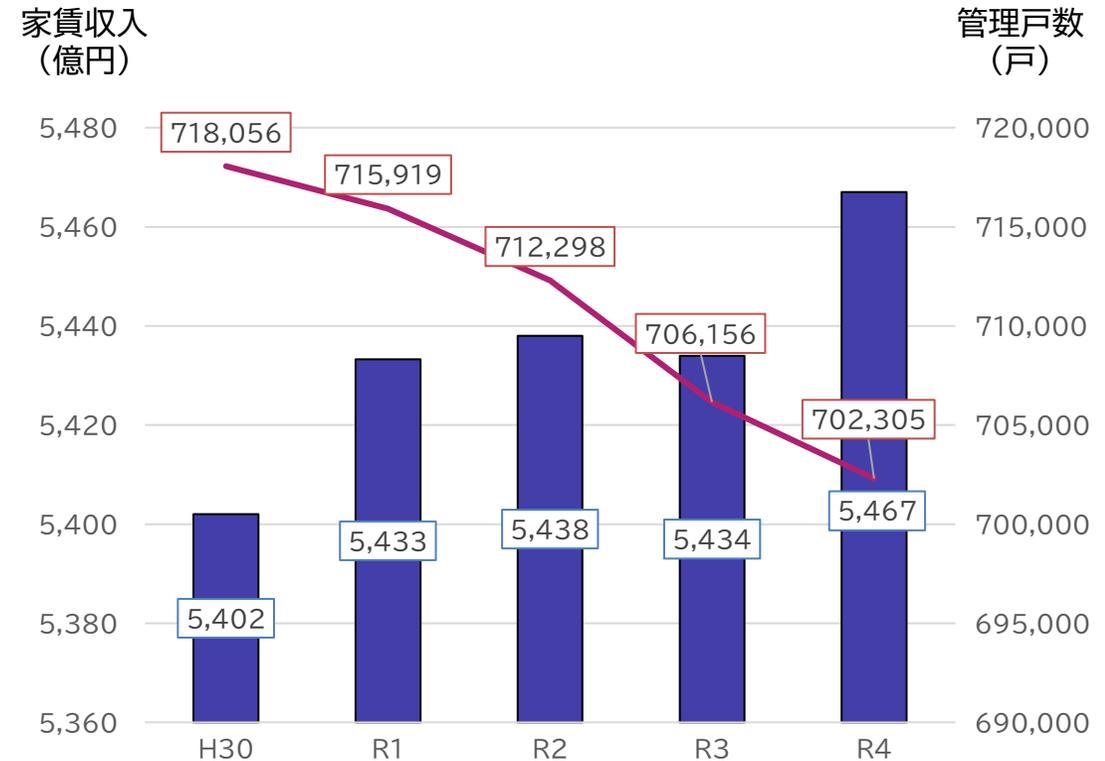
## 海外展開支援

- これまで蓄積してきた都市開発のノウハウ等を活かし、国内外の関係府省や政府関係機関、民間企業と連携しながら、日本の民間企業の海外進出を支援
- 豪州(西シドニー空港周辺)及びタイ(バンスー)等において大規模都市開発に関する技術の提供及び日本企業の参入促進に向けた情報発信等を実施

## 2 賃貸住宅

### 賃貸住宅事業

- ◆ 団地を含めた地域の医療・福祉施設等を充実(地域医療福祉拠点化)させるほか、人々の交流を育む環境づくりによる豊かなコミュニティのある地域(ミクストコミュニティ)の実現
- ◆ 団地の役割・機能を多様化させ、地域に開かれた団地へ再生し、地域の魅力を高めるとともに、人々のふれあいや緑を大切にした、安全・安心・快適なまちづくりの推進
- ◆ 多様化する住まいのニーズに対応し、地域の価値向上にも寄与する魅力ある賃貸住宅を供給し、世帯属性に左右されず、幅広い世代や多様な世帯が入居しやすい賃貸住宅の提供



管理戸数の減少に関わらず、家賃収入は堅調に推移

## 2 賃貸住宅

### 快適で魅力ある賃貸住宅

#### 地域医療福祉拠点の形成

■ミクストコミュニティへの貢献  
(男山団地(京都府八幡市))



#### 団地再生事業による建替え

■人と自然が一体となったコミュニティの形成  
(コンフォール松原(埼玉県草加市))



## 2 賃貸住宅

快適で魅力ある賃貸住宅

リノベーション住宅

木場公園三好ハイツ(東京都江東区)



民間企業連携

■MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト  
(港南台かもめ(神奈川県横浜市港南区))



## 2 賃貸住宅

### 戦略的なブランディング

UR賃貸住宅がもつ優位性(屋外環境等)に加え、URの幅広い事業特性を生かし更なるブランド価値向上に資するPRをTVCM等により実施



## 2 賃貸住宅

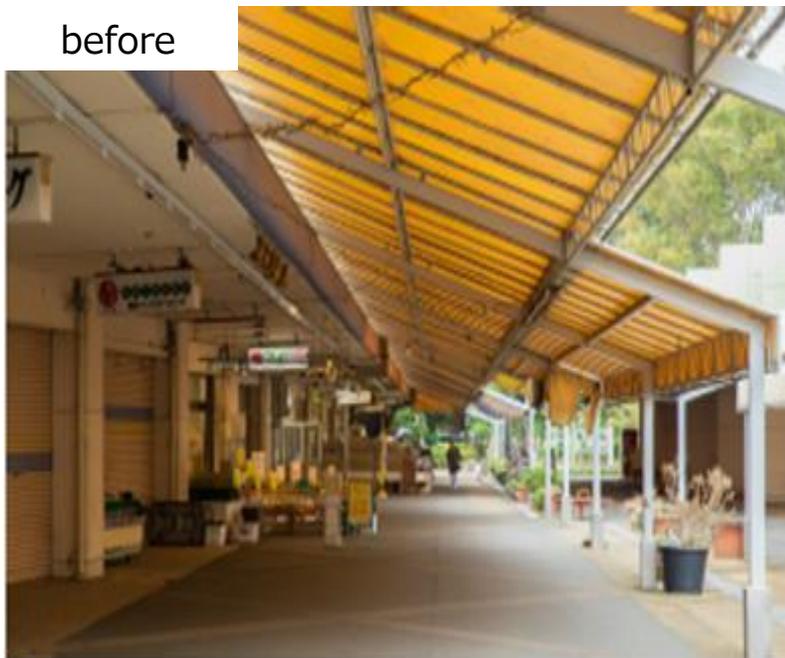
民間事業者と連携した団地・地域の活性化

花見川団地(千葉県千葉市)

### 住戸 (R1~)、共用部 (R4~) のリノベーション

住戸以外に団地の商店街をリノベーションし、交流の場として活用予定

before



after



商店街区  
リノベーションイメージ  
(R5年度完成予定)



### 3 震災復興支援 – 東日本大震災からの復興 –

#### 震災復興支援事業

阪神淡路大震災以降に培ってきた復旧・復興の経験を活かした、東日本大震災や熊本地震など、日本各地で発生した大規模災害からの復旧・復興の推進

#### 津波被災地域



南三陸町震災復興祈念公園  
(宮城県南三陸町)



県営南青山アパート  
(岩手県盛岡市)

#### 原子力災害被災地域



双葉町役場新庁舎

出典：双葉町



大熊町公営住宅



浪江町棚塩地区  
(産業団地)

# 3 震災復興支援 – 東日本大震災からの復興 –

## 津波被災地域における復興支援事業

### 復興市街地整備事業



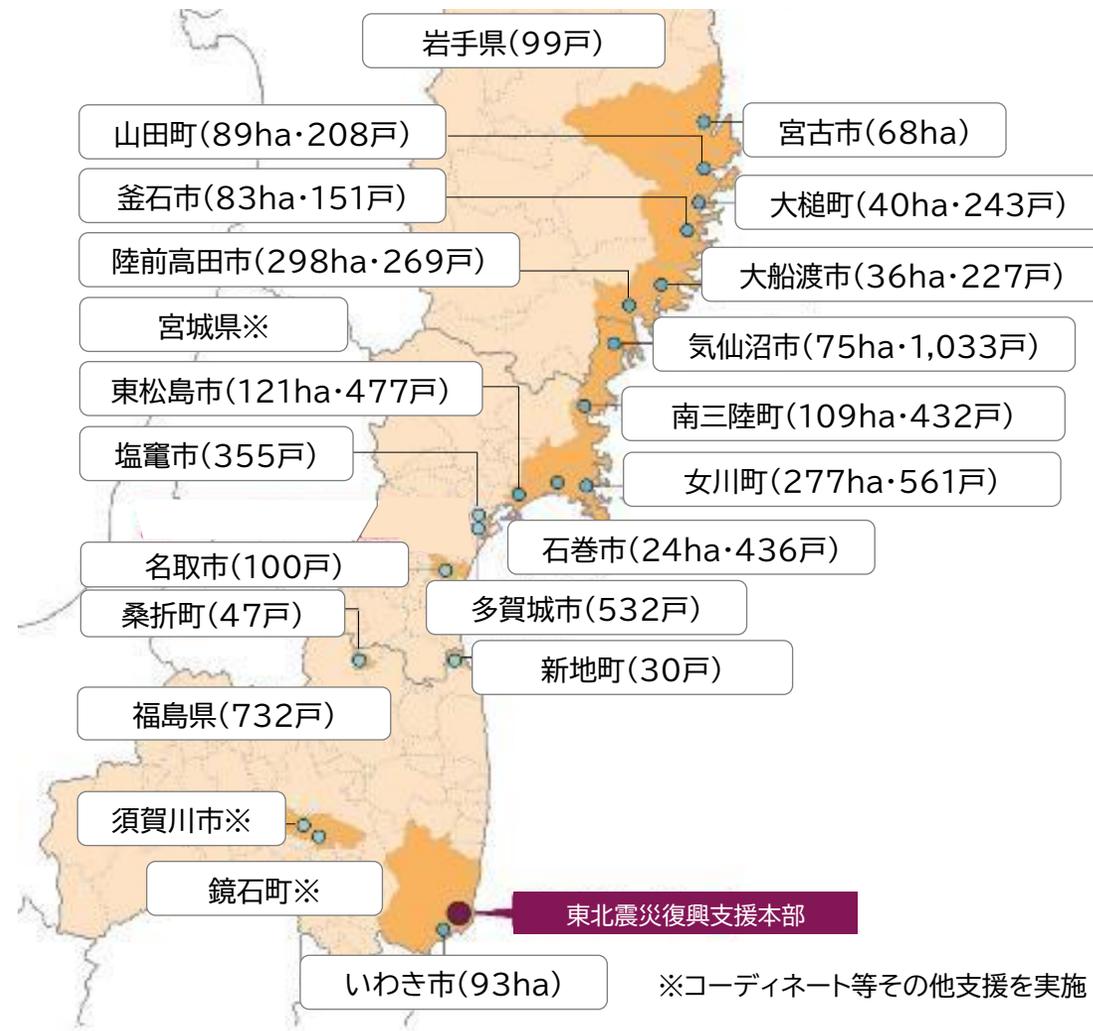
女川駅前商業エリア全景  
(宮城県女川町)

### 災害公営住宅整備事業



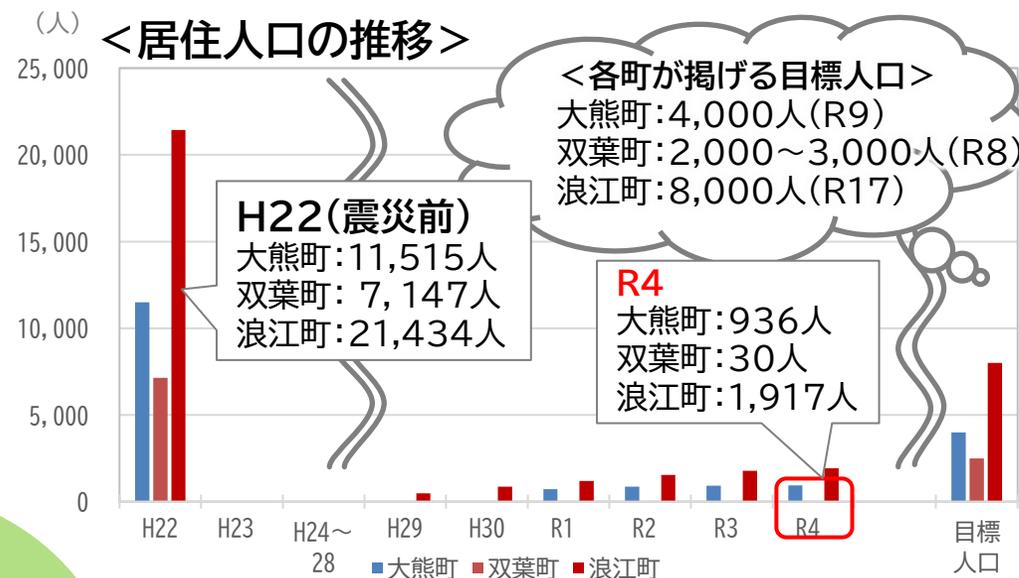
大ケロ一丁目町営住宅  
(岩手県大槌町)

## ～津波被災地域における復興支援事業～ (復興市街地(ha)・災害公営住宅(戸))



# 3 震災復興支援 – 東日本大震災からの復興 –

## 原子力災害被災地域における復興支援事業

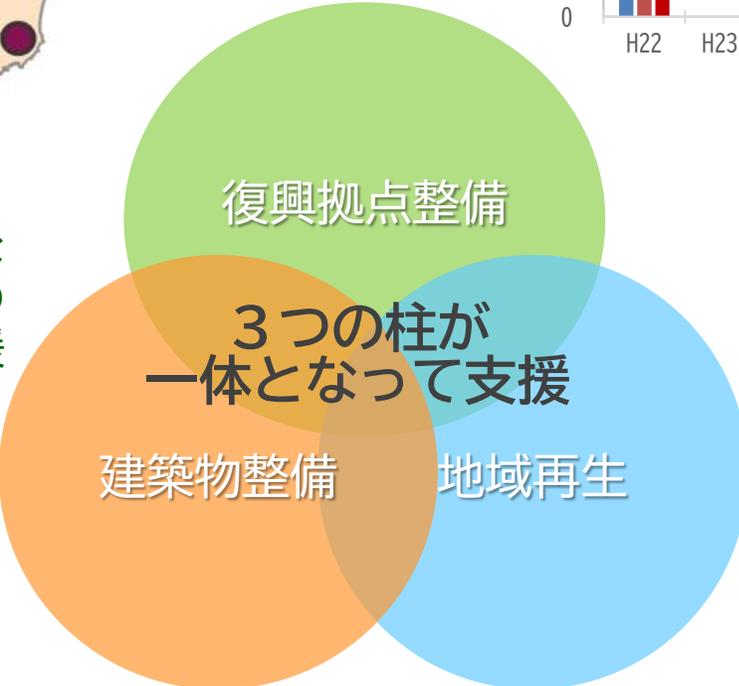


### 復興拠点整備事業支援

住民の生活再開や地域経済の再建の場となる復興拠点を整備するため、自治体からの要請に基づき、計画から事業実施まで支援

### 建築物整備事業支援

自治体が発注する公益施設の建築工事等について、基本構想・基本計画・設計及び工事発注手続き、品質・工程・コスト管理等を支援



### 地域再生支援

持続可能な地域社会の再生に向け、コミュニティの再生、関係人口拡大に向けた実証イベントの実施などソフト的取組みを支援



クラフト系ワークショップ

マルシェ・カフェ

# 4 サステナビリティへの対応

## SDGsへの貢献



UR賃貸住宅の地域医療福祉拠点化の推進など



OJTや自己啓発支援、外部との人材交流等による人材育成など



女性の積極採用や女性活躍に向けた環境整備によるダイバーシティの推進など



UR賃貸住宅の適時・適切な修繕やリノベーションによる安全で安心な住まいの提供など



まちや住まいの省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用推進など



多様で柔軟な働き方の推進や、生産性向上に資する職場環境の整備など



道路、防災公園等のインフラ整備や、復興支援における災害に強いまちづくりなど



土地利用の高度化や、交通結節点機能の強化、公共空間の創出等による都市の再生など



建設工事により発生する建設副産物のリサイクル推進など



CO2排出量の削減による地球温暖化対策の推進など



海洋エリアでの環境負荷の低減や自然との共生に配慮した事業の推進など



緑豊かな環境の整備や自然の力を活用するグリーンインフラの推進など



内部統制の適切な運用や情報提供による業務運営の透明性の確保など



各事業における公共団体や民間企業等多様な主体との連携・協働など

# 4 サステナビリティへの対応

## SDGsへの貢献

### 災害に強いまちづくりの推進

- ・東日本大震災からの復旧・復興支援
- ・発災時の迅速・円滑な対応に向けた活動



### 都市の国際競争力の強化と地域経済の活性化

- ・安全かつ強靱なインフラ構築と持続可能なまちづくり
- ・海外都市開発事業への民間企業の参入支援



### 多様な世代が生き生きと安心して暮らし続けられるコミュニティの創出

- ・高齢者や子育て世帯等が安心して暮らし続けられる環境の整備



### 人々が安全・安心・快適に暮らせる住まいの整備

- ・UR賃貸住宅における安全・安心・快適な暮らしの実現



### 環境にやさしく美しいまちなみの形成

- ・地球温暖化対策の推進
- ・建設副産物のリサイクルや環境物品等の調達への推進



### 事業活動を支えるガバナンス体制

- ・適切な内部統制の推進
- ・コンプライアンスの徹底・推進



### 様々なフィールドで活躍できる人材の育成、多様な働き方を支えるダイバーシティの推進

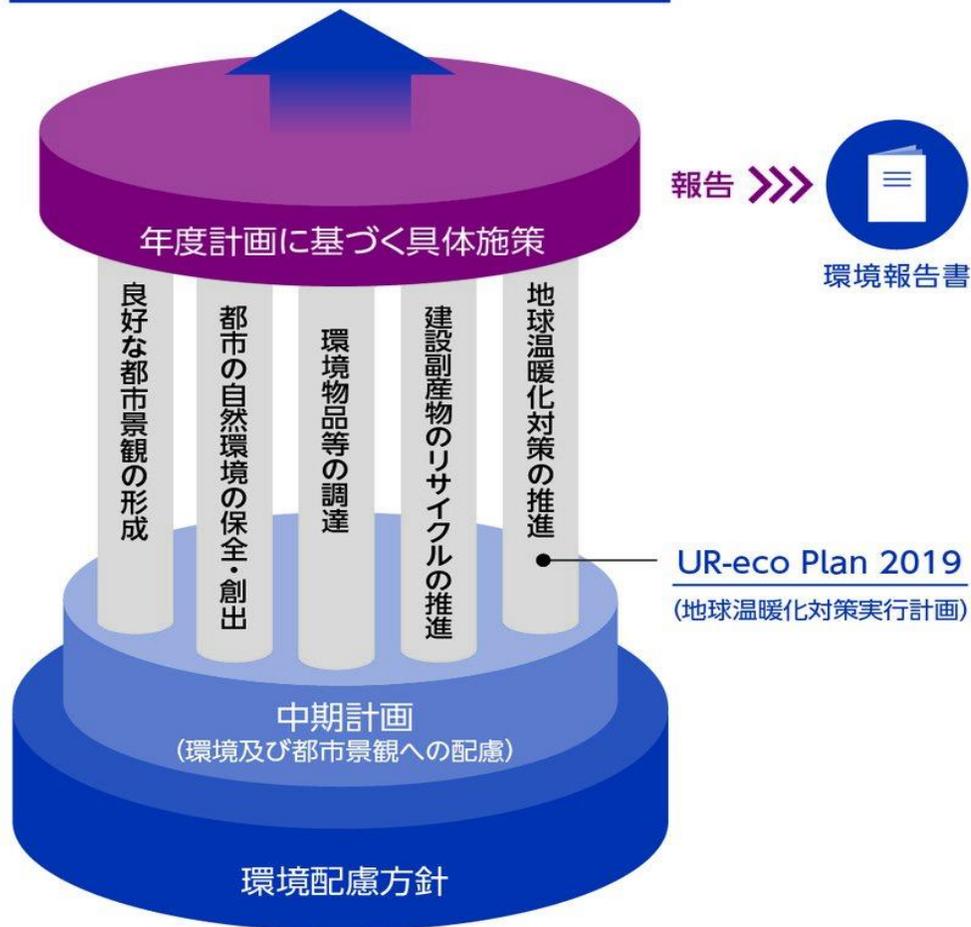
- ・社会情勢の変化に対応できる人材の育成
- ・ダイバーシティ&インクルージョンや働き方改革の推進



# 4 サステナビリティへの対応

## 環境に関する考え方

国の環境基本計画(重点戦略)への貢献



具体的な施策等を推進した結果

2022年度CO2排出削減量:

2013年度比 **34,500トン**(▲29.5%)

## 4 サステナビリティへの対応

### 省エネルギー性能の向上

- 新築住宅におけるZEH対応
- 既存住宅の改修時における複層ガラス化の推進

【窓の断熱改修(複層ガラス化)のイメージ】



### 再生可能エネルギーの創出

- 新築住宅における太陽光発電設備の設置
- オフサイトPPAモデルの検討  
UR賃貸住宅の屋上等を活用したオフサイトPPAモデルの検討

※オフサイトPPA  
太陽光発電事業者が発電設備を設置し、発電した電力を建物所有者等が購入し、発電場所以外の場所で消費するもの

【太陽光発電設備の設置イメージ】



# 4 サステナビリティへの対応

## DXの推進

### TV会議システムによるUR賃貸住宅の契約手続き等の実施

お客様の希望に応じて、契約内容の説明をオンラインで実施

(契約手続きの様子)



### 団地ピンポイント情報のLINE・Webアプリ配信の実証実験

団地屋外に設置したセンサー等により、屋外の温熱環境や団地内公園の利用状況を見える化、スマートフォンにLINE及びWebアプリで情報提供する実証実験を実施(令和4年7月~12月)

対象団地：金沢シーサイドタウン並木一丁目第二団地



## Ⅱ 令和4年度決算について

---

# 1 経営成績 ◆令和4年度決算のポイント◆

・令和4年度は、賃貸宅地や整備敷地の譲渡益の他、家賃収入の増加等により、経常利益は1,412億円(対前年度+225億円)を計上。

・好調な経営状況を背景に、将来の収益獲得に向けた足元の損失処理を行ったことから、当期純利益は82億円(対前年度△156億円)を計上。

(単位:億円)  
※単位未満切り捨て

	令和3年度	令和4年度	増減
経常利益	1,186	1,412	+225
当期純利益	239	82	△156

# 1 経営成績 ◆令和4年度決算のポイント◆

- ・家賃収入のほか、整備敷地等の譲渡収入等のキャッシュ・フローにより有利子負債の削減を進めた結果、有利子負債残高は前年度末から2,218億円削減し、9.77兆円まで圧縮。
- ・当期純利益を82億円計上した結果、利益剰余金は1,528億円となった。

(単位:億円)  
※単位未満切り捨て

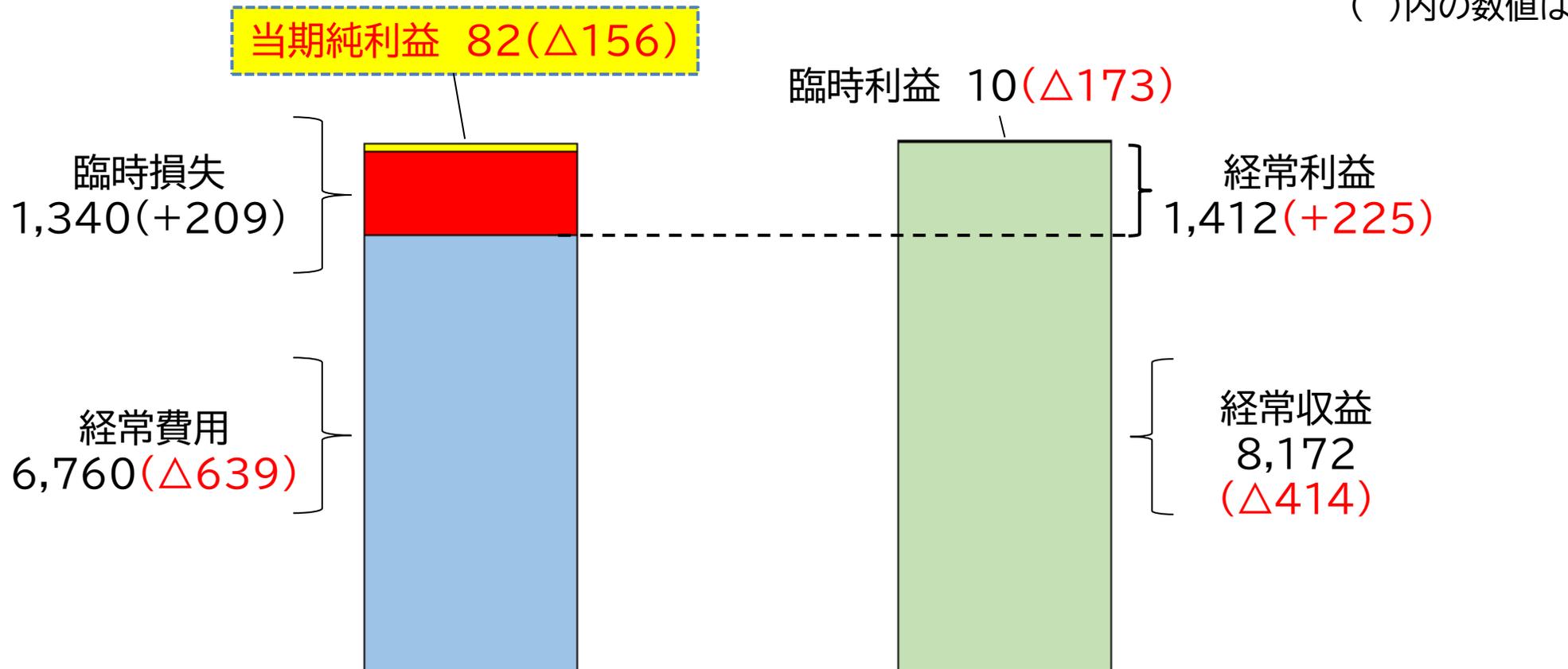
	令和3年度末	令和4年度末	増減
有利子負債残高	99,944	97,726	△2,218
利益剰余金	1,445	1,528	+82

## 2 令和4年度決算ハイライト ◆当期純利益◆

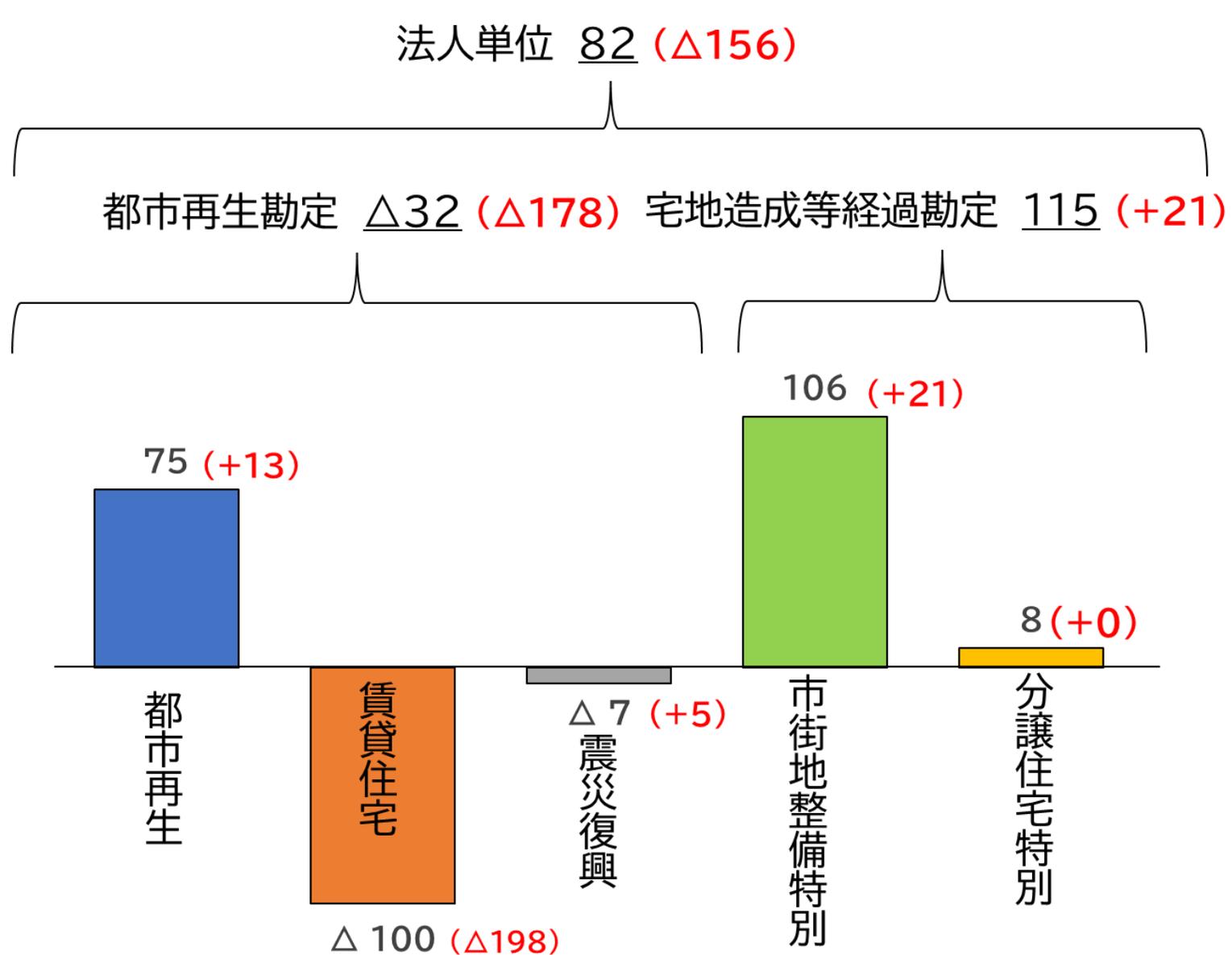
(単位:億円)

※単位未満切り捨て。

( )内の数値は前年度比増減



## 2 令和4年度決算ハイライト ◆セグメント別損益◆

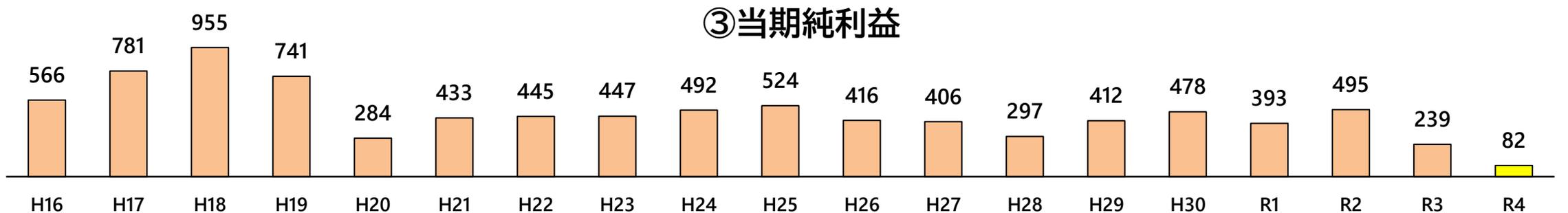
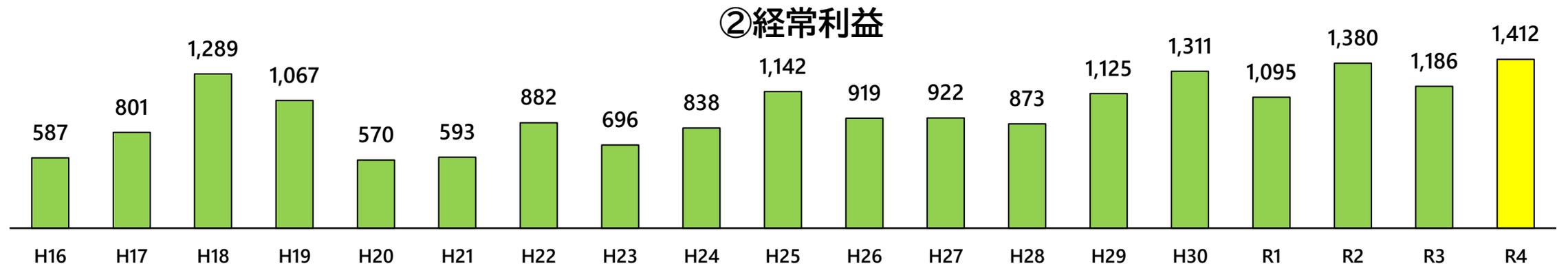
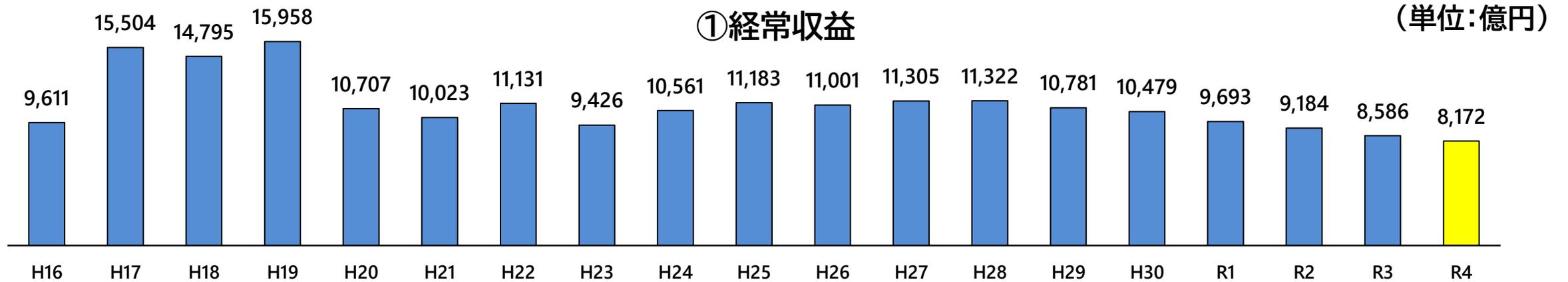


(単位:億円)

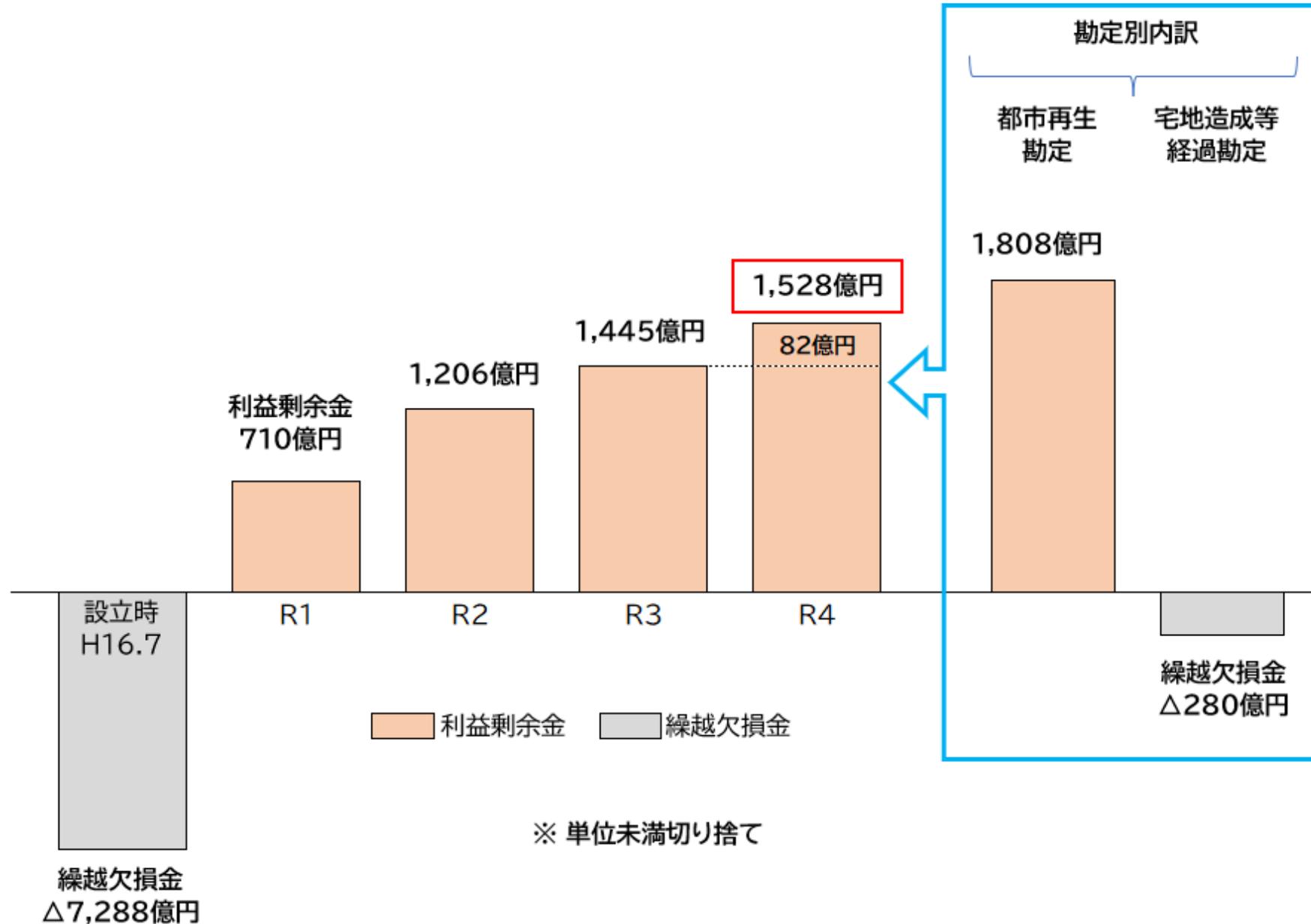
※単位未満切り捨て。

( )内の数値は前年度比増減

## 2 令和4年度決算ハイライト ◆経常収益、経常利益、当期純利益の推移◆

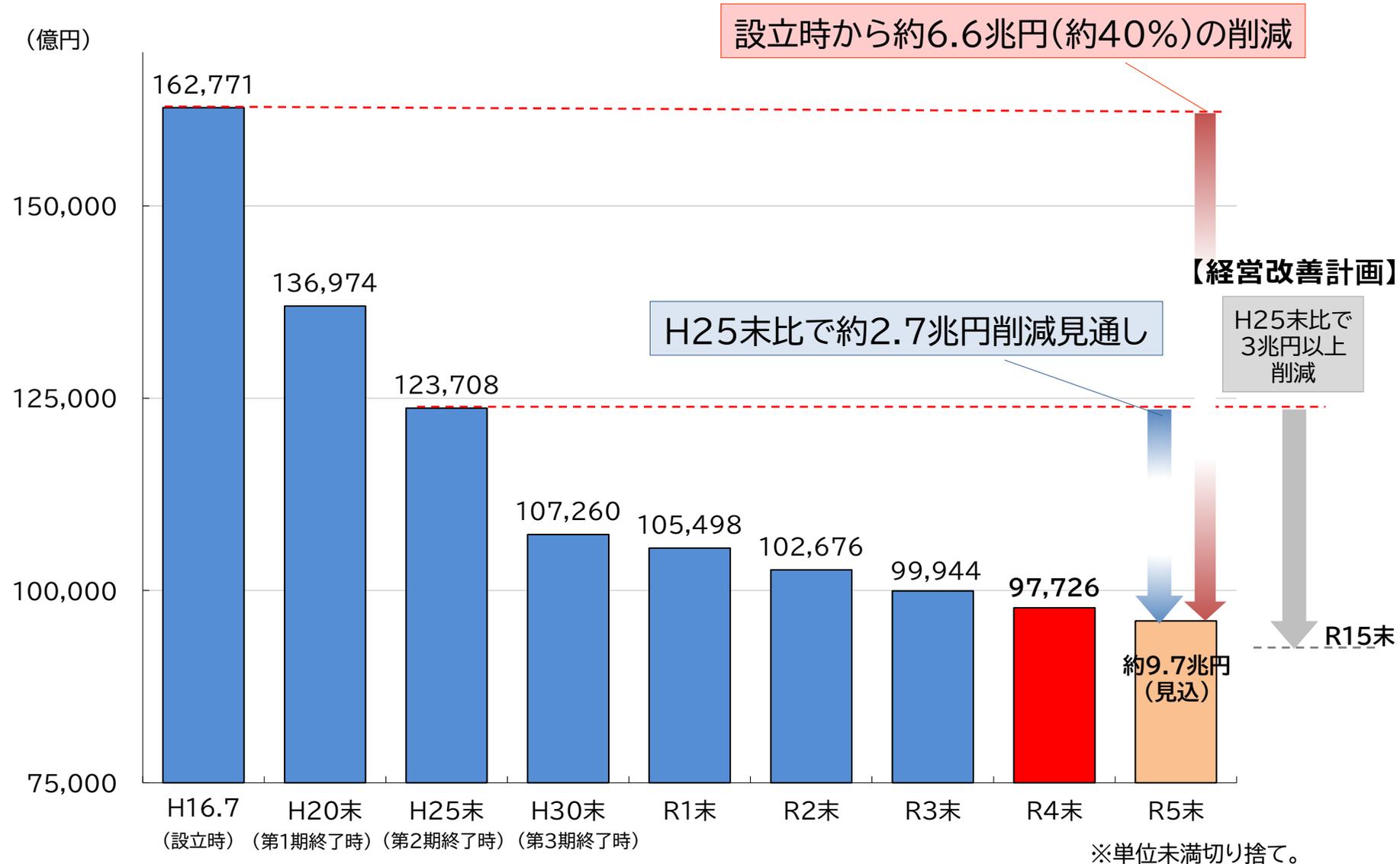


## 2 令和4年度決算ハイライト ◆利益剰余金◆



## 2 令和4年度決算ハイライト ◆有利子負債の推移◆

### 有利子負債残高推移



## Ⅲ 資金調達及び都市再生債券の概要

---

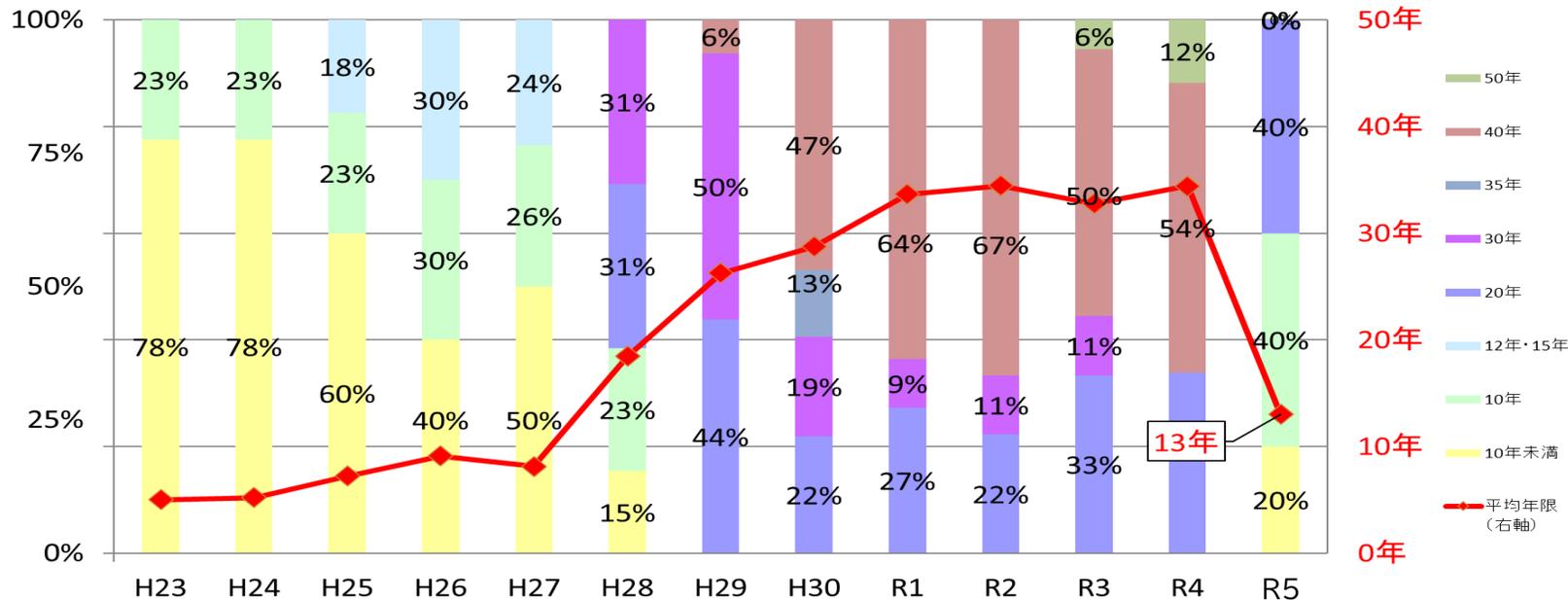
# 1 資金調達方針

## 基本的な調達方針

金融情勢を踏まえ、借入や債券発行の多様化を図る

- 昨年後半の超長期債投資家の需要減退などを受け、安定的な資金調達の観点から中長期債(5年・10年)の発行を約7年振りに再開
- 発行時期、発行額については、その時々々の資金需要や金融状況等を総合的に勘案し決定
- IR活動の強化を通じて、財務基盤を支える投資家層の拡大と機構事業に対する広い賛同の獲得に努める

### 【債券発行状況】



※R5は第1四半期の発行実績

- 棒グラフ  
各年度の年限別発行額の割合
- 折れ線グラフ  
各年度の平均年限

## 2 サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークの策定について

- 2023年3月に、現在のソーシャル・ファイナンス・フレームワークに環境的課題の解決に資するプロジェクトを加えた、サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークを策定
- 今後、グリーンプロジェクトに充当するために発行する債券及びローンは、サステナビリティ・ボンド及びローンとして発行

### 都市再生機構が発行するすべての債券及びローン =ソーシャル・ファイナンス

- 都市再生事業
- 賃貸住宅事業
- 震災復興事業
- 市街地整備特別業務

### 都市再生機構がグリーンプロジェクトに 充当するために発行する債券及びローン =サステナビリティ・ファイナンス (グリーン100%)

- 都市再生事業の一部
- 賃貸住宅事業の一部

## 2 サステナビリティ・ファイナンス・フレームワークの策定について

- 当フレームワークに基づく調達額及び資金の充当状況等については、年次で開示を行う予定です

グリーンプロジェクト		当機構が直面する解決すべき 主要な環境課題	解決に資する取り組み(目標とする社会的成果)
都市再生 業務	都市再生 事業	自然環境 (自然破壊への対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 防災公園街区整備事業における公園整備、植樹等によるCO2削減の取り組み</li> <li>■ 土地区画整理事業等における下水道施設整備</li> </ul>
		地球温暖化対策 (気候変動への対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市街地再開発事業等における自然エネルギー利用、CASBEE認証取得等及び新築住宅のZEH化</li> </ul>
	賃貸住宅 事業	自然環境 (自然破壊への対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 既存賃貸住宅における植樹、樹木の移植保存による環境維持型管理</li> <li>■ 団地再生事業における植樹、樹木の移植保存</li> </ul>
		地球温暖化対策 (気候変動への対応)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 新築賃貸住宅のZEH化</li> <li>■ 既存賃貸住宅の複層ガラス化及び潜熱回収型給湯器の設置等</li> <li>■ 団地再生事業における新築賃貸住宅に太陽光パネルを設置</li> </ul>

### 3 都市再生債券の概要

#### 格付取得状況

格付投資情報センター (R&I)	AA+ (安定的)
ムーディーズ・ジャパン	A1 (安定的)

#### 発行実績

発行総額	28,330億円
うち、ソーシャル・サステナビリティ ボンド発行実績 (2020年度第2四半期～)	2,530億円

#### 都市再生債券のポイント

##### ■一般担保(都市再生機構法第34条)

都市再生債券の債権者は、機構の財産について他の債権者に先立って自己の債権の弁済を受ける権利があります。

##### ■BISリスクウェイト 10%

##### ■日銀適格担保要件を充足

##### ■大口信用供与等規制の適用除外となる信用供与等

##### ■国土交通大臣の発行認可

財務大臣との協議

有利子負債 総額9.8兆円  
(令和4年度末)

一般担保

都市再生債券 1.0兆円  
(約10%)

財政融資資金 8.8兆円  
民間借入金等 (約90%)

### 3 都市再生債券の概要

#### 足許の発行実績の特徴

- 四半期ごとの定例発行
- 40年債を中心とした超長期年限の発行
- 令和2年度第2四半期以降ソーシャルボンド化(赤枠)
- 令和5年度は年限多様化及び一部サステナビリティボンド化して発行(緑枠)

令和5年度発行予定額(予算)

都市再生債券 1,100億円

※その他、財政融資資金5,000億円、民間借入金100億円を調達予定。  
(いずれも予算額)

(単位:億円)

		第1四半期			第2四半期			第3四半期		第4四半期	合計
19年度	年限	20Y	40Y		20Y	30Y	40Y	20Y	40Y	40Y	
	金額	100	400		100	100	100	100	100	100	1,100
20年度	年限		40Y		20Y	30Y	40Y	20Y	40Y	40Y	
	金額		200		100	100	200	100	100	100	900
21年度	年限	20Y	40Y	50Y	20Y	30Y	40Y	20Y	40Y	40Y	
	金額	100	150	50	100	100	100	100	100	100	900
22年度	年限		40Y	50Y	20Y		40Y	50Y	20Y	40Y	
	金額		200	50	100		120	30	130	50	680
23年度	年限	5Y	10Y	20Y							
	金額	50	100	100							250



本資料は、債券投資家等の皆さまへの情報提供のみを目的としたものであり、債券の募集、売出し及び売買の勧誘などを目的としたものではありません。

債券のご投資またはご融資の判断にあたりましては、当該債券の発行などにあたり作成された最終債券内容説明書及び財務諸表など、入手可能な直近の情報を必ずご確認いただき、皆さまのご自身の責任でご判断くださいますようお願い申し上げます。

## お問合せ先

独立行政法人 **都市再生機構**

財務部 財務課

TEL:045-650-0322

FAX:045-650-0328

URL:<https://www.ur-net.go.jp/>

投資家の皆さま向けのホームページもございます。

<https://www.ur-net.go.jp/aboutus/ir/index.html>