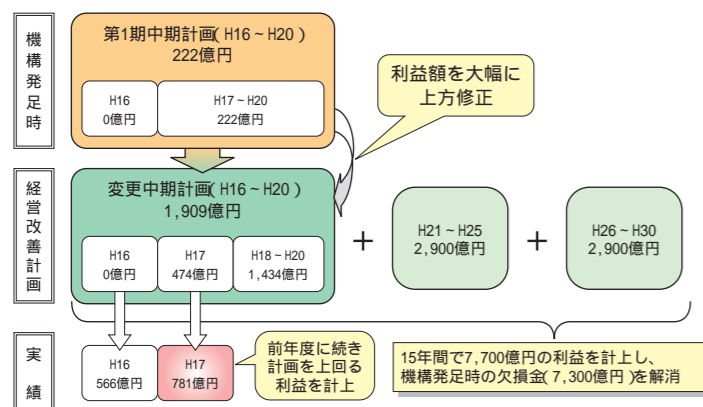


繰越欠損金の解消

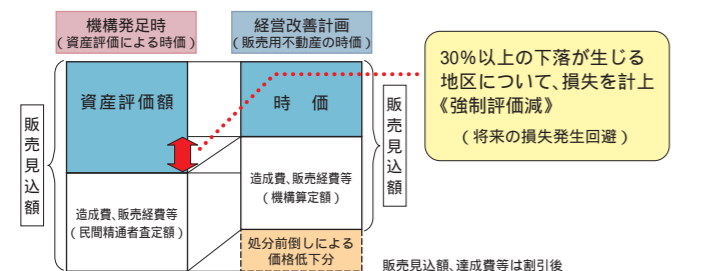
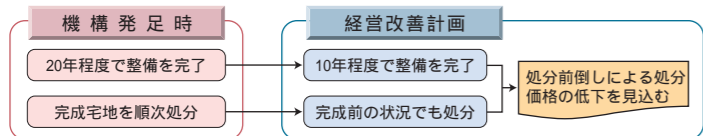
事業、業務を抜本的に見直す経営改善計画を策定 中期計画期間の利益額を大幅に上方修正
 機構発足時の繰越欠損金は、第3期中期計画期間中の解消を目指す
 平成17年度決算も前年度に続き、計画を大幅に上回る利益を計上 欠損金は順調に削減

損益計画の推移

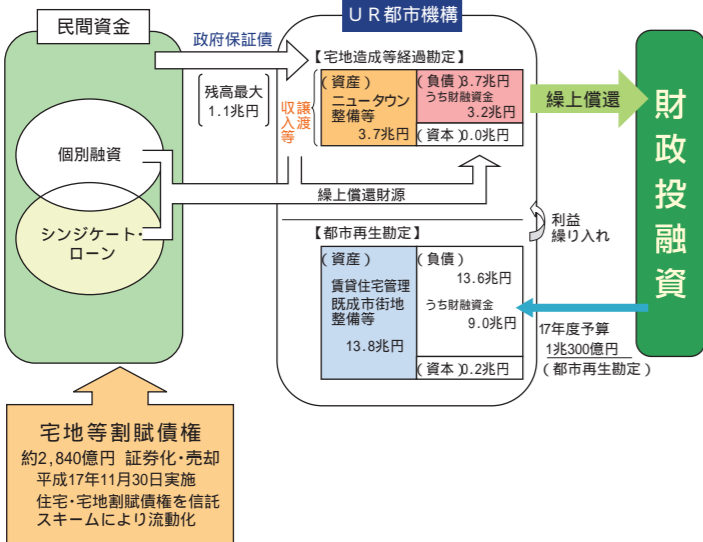


ニュータウン事業の見直し

ニュータウン業務について、整備期間、整備水準、処分価格に係る抜本的な見直しを実施
 これらの見直し及び地価下落により強制評価減が生じた



財政融資資金の繰上償還



幸田 先ほどのリファイナンスというのもそうですが、民間の感覚ではそれが普通で当然のことですね。寺澤さんは大蔵省の理財局にもいらっしやいましたね。

寺澤 国債も財政投融資も担当していました。財政融資資金の繰上償還は補償金を支払わなければだめだと言っていた立場だったのです。高い金利を償還して安い金利に借り換えるといのは財政投融資ではできません。民間の金融機関でも制約があつて同様だと思ひます。

幸田 いろいろ抵抗があると思ひますが、借りる側としてはぜひやりたいことですね。

寺澤 財政投融資は長期固定の貸付ですから繰上償還は普通は認められず、繰上償還をする場合は補償金を支払う必要があります。財投は国の制度ですから毎年度、予算とともに、財投計画を作成し、国会での議決を経て執行します。金利が低下した時にある特定の法人に繰上償還と低利の借換えを認めると、実質的に国がその法人に補給金を支出したのと同じ効果になるのです。財政法において予算の統制という観点から法律に基づきなさいと書いてあるのですが、法律に基づいて救済は災害の場合だけです。そこで考え

幸田 お話を伺っていますと、この国の様々な現状を象徴するようなケースです

寺澤 経営改善案の議論の過程ではありませんね。例えばニュータウンの販売宅地5700haを10年で売却処理すると

幸田 私は国の財政制度等審議会委員をさせていただいていますので、財政の建直しや歳出削減のための会議で専門の方の意見を伺つていて、大きな流れはつかんでいるつもりですが、それぞれの独立行政法人でも具体的な改革が頼もしく進んでいると実感しますね。内部でも様々な抵抗があつたでしょうが。

寺澤 はい、有利子負債は16兆円ありましたが、平成17年度で8200億円減らしました。18年度も同じ位減ると期待しています。今後金利が上がつていって有利子負債を削減しておけば大きな金利負担増にならないで済みますので、引き続き有利子負債削減に努力していきたいと思つています。

ね。ぜひこの方向でしっかりと進めていただきたいと思います。

寺澤 はい、有利子負債は16兆円ありましたが、平成17年度で8200億円減らしました。18年度も同じ位減ると期待しています。今後金利が上がつていって有利子負債を削減しておけば大きな金利負担増にならないで済みますので、引き続き有利子負債削減に努力していきたいと思つています。

1 クズネットサイクル(Kuznets Cycle)
 ノーベル賞受賞のアメリカの経済学者クズネットの提唱によるもので、20年ごとに訪れる景気循環モデルのひとつ。建築投資の周期に着目したもので建築循環ともいわれる。

寺澤 金利負担を軽減し、経営改善ができて平成17年度は非常に良い決算になりました。それで財務面での余裕ができましたので、売却損が発生してもこれまで以上に売却を促進できるという経営体質になつた、それが財務のリストラの成果だと思ひます。設立から2年半たったいま、マーケットもよく見ていて、IRをしますとキャッシュフローが非常に豊かになつたという評価をいただいています。

幸田 すばらしい成果でしたな。



寺澤 特殊法人から独立行政法人となり、資産の評価をし直し、繰越欠損という現実を突きつけられたということが経営改善の契機になつたと思ひますね。

幸田 私は国の財政制度等審議会委員をさせていただいていますので、財政の建直しや歳出削減のための会議で専門の方の意見を伺つていて、大きな流れはつかんでいるつもりですが、それぞれの独立行政法人でも具体的な改革が頼もしく進んでいると実感しますね。内部でも様々な抵抗があつたでしょうが。

幸田 すばらしい成果でしたな。

寺澤 特殊法人から独立行政法人となり、資産の評価をし直し、繰越欠損という現実を突きつけられたということが経営改善の契機になつたと思ひますね。

幸田 私は国の財政制度等審議会委員をさせていただいていますので、財政の建直しや歳出削減のための会議で専門の方の意見を伺つていて、大きな流れはつかんでいるつもりですが、それぞれの独立行政法人でも具体的な改革が頼もしく進んでいると実感しますね。内部でも様々な抵抗があつたでしょうが。

ニュータウン事業について詳しく説明しますと、機構発足時に完成宅地ペースで5700haの用地を持つていてそれがリスクだったのです。バブル崩壊以降、地価がどんどん下がりましたからね。しかし、いま地価が下げ止まりの方向に向かつており、場所によっては若干上がつてきたのでリスクが軽減されてきています。機構発足時、ニュータウン事業は20年程度で整備完了と決めていましたが、10年で工事を完了し、15年で供給を完了するための事業の見直しを行うこととしました。10年では宅地をすべて完成させて販売するというのは時間的に出来ませぬ。そこで素地のまま売れるものは大幅に価格を下げる、ある程度大区画にし、業務用地や工業・物流用地として分譲していくものも価値に見合った価格とする、完成宅地で売れるものは評価通りとするなど抜本的な業務見直しを行い、それに伴う将来の損失発生を回避するため資産評価減をしています。結果的には平成17年度決算でニュータウン分で約1300億円の強制評価減を計上していますが、そういうことも投資家の皆様からかなり評価をしていただいています。このようにニュータウン事業については財務リストラを契機に事業のリストラも行うこととしました。

一方、市街地再開発事業や土地区画整理事業の手法を用いる都市再生業務や77万戸の賃貸住宅を保有する賃貸住宅業務の事業のリストラですが、独立行政法人は民間の投資を誘発するような事業をやりなさい、ということになっていきます。事業のすべてをやるのではなく、民間でできることは民間で

幸田 この改革の成果を民間や国民にぜひもつと伝えていただきたいですね。マーケットは評価していますし、キャッシュフローも重要視しています。さかのぼればこんなにひどかつたのかと(笑)、正直申し上げてそう感じる方が多いと思ひますよ。そこまで危機感を持ちながらいままで行動に移してこなかったという点は問題ではありますけど、先送りせずどこに問題があり、どこに改善の余地があつたかを明らかにして、すばやく行動に移されたことはすばらしいと思ひます。

寺澤 特殊法人から独立行政法人となり、資産の評価をし直し、繰越欠損という現実を突きつけられたということが経営改善の契機になつたと思ひますね。

寺澤 はい、有利子負債は16兆円ありましたが、平成17年度で8200億円減らしました。18年度も同じ位減ると期待しています。今後金利が上がつていって有利子負債を削減しておけば大きな金利負担増にならないで済みますので、引き続き有利子負債削減に努力していきたいと思つています。

1 クズネットサイクル(Kuznets Cycle)
 ノーベル賞受賞のアメリカの経済学者クズネットの提唱によるもので、20年ごとに訪れる景気循環モデルのひとつ。建築投資の周期に着目したもので建築循環ともいわれる。

寺澤 はい、有利子負債は16兆円ありましたが、平成17年度で8200億円減らしました。18年度も同じ位減ると期待しています。今後金利が上がつていって有利子負債を削減しておけば大きな金利負担増にならないで済みますので、引き続き有利子負債削減に努力していきたいと思つています。

1 クズネットサイクル(Kuznets Cycle)
 ノーベル賞受賞のアメリカの経済学者クズネットの提唱によるもので、20年ごとに訪れる景気循環モデルのひとつ。建築投資の周期に着目したもので建築循環ともいわれる。

