

平成15年度東京都都市再開発事業会計決算審査意見書

第1 審査の概要

1 審査の対象 都市整備局

2 審査の方法

この決算審査に当たっては、知事から提出された決算書類が、都市再開発事業の経営成績及び財政状態を適正に表示しているかどうかを検証するため、決算諸表、総勘定元帳その他の帳簿及び証拠書類の照合等を行うとともに、企業管理者から決算についての説明を聴取するなどの方法により審査を実施した。

また、本事業の経営状況を把握するため計数の分析を行うとともに、経済性の発揮及び公共性の確保の観点から事業運営が適切に行われていたかどうかを検証した。

3 審査の期間 平成16年6月4日から同年8月27日まで

第2 審査の結果

1 決算諸表について

審査に付された決算諸表は、都市再開発事業の経営成績及び財政状態を適正に表示しているものと認められる。

2 事業の全体に関する事項について

当会計は、都が行う都市再開発事業のうち、北新宿地区及び環状第二号線新橋・虎ノ門地区の事業を経理するものである。

この事業は、従来、市街地再開発事業会計（特別会計）で経理されていたが、平成14年度から地方公営企業法（昭和27年法律第292号）の一部適用事業とされたものである。

平成15年度は、両地区において主として用地の買収を行っており、さらに北新宿地区では施設建築物（権利床建物・2街区1号棟）の工事（平成16年度完成予定）を行っている。

当会計の営業収益・営業費用は、当該地区の敷地等の処分が開始されるまで発生せず、平成16年度からの計上が予定されている。

当年度は資本的収入が205億8,150万余円、資本的支出が154億9,691万余円で資本的収支差額は50億8,458万余円となっている。

この資本的収支に翌年度への繰越工事資金と、前年度からの繰越工事資金を加減した当年度資本的収支は均衡したものとなっている。

なお、平成16年第1回東京都議会定例会において可決された「東京都地方公営企業の設置等に関する条例の一部を改正する条例（平成16年3月31日公布、同年4月1日施行）」に基づき、大橋地区第二種市街地再開発事業を、平成16年度から本会計の事業に加えることとなった。

第3 経営状況の概要

1 事業の概要

事業の概要は表1のとおりであり、平成15年度は、北新宿地区で用地買収3,748.73㎡、物件移転補償28棟等、施設建築物工事(2街区1号棟・住戸109戸・鉄筋コンクリート造・地上9F地下1F)、環状第二号線新橋・虎ノ門地区で、用地買収2,787.46㎡、物件移転補償34棟等を行っている。なお、用地の取得状況は表2のとおりとなっている。

(表1) 都市再開発地区事業概要

北新宿地区	事業の目的	地区内の放射第6号線を整備するとともに、老朽化した低層密集住宅を新宿副都心地域にふさわしい市街地として、土地の有効利用と都市機能の更新を図り、防災性の向上をめざす。
	総事業費	1,301億5,600万円
	事業完成予定	平成19年度
	区域面積	約47,200㎡ (公共施設約19,300㎡、宅地約27,900㎡) 公共施設計画 放射第6号線 延長348m 幅員30~32m 放射第24号線 延長25m 幅員16m 区画街路 延長719m 幅員6~8m 街区公園 500㎡
	計画人口	約1,200人
	住宅建設	634戸
	権利者数 (事業計画決定時)	394人(土地所有者130人、借地権者43人、借家人221人)
	事業の経緯	昭和21年3月 放射第6号線の都市計画決定 平成元年11月 放射第6号線の整備方針決定 6年10月 市街地再開発事業の都市計画決定 10年5月 市街地再開発事業の事業計画決定
環状第二号線新橋・虎ノ門地区	事業の目的	幹線道路である環状第2号線を整備し、都心部へ集中する交通を分散するとともに、地域の健全な発展を図る。
	総事業費	1,655億600万円
	事業完成年度	平成23年度
	区域面積	79,700㎡(公共施設約65,300㎡、宅地約21,400㎡) (重複利用区域約7,000㎡含) 公共施設計画 環状第2号線 延長1,353m 幅員40m 放射第19号線他 延長233m 幅員14.5~30m 区画街路 延長570m 幅員3~15m
	計画人口	約740人
	住宅建設	374戸
	権利者数 (事業計画決定時)	942人 (土地所有者348人、借地権者110人、借家人484人)
	事業の経緯	昭和21年3月 環状第2号線の都市計画決定 5年7月 環状第2号線の都市計画変更 10年12月 市街地再開発事業の都市計画決定 14年10月 市街地再開発事業の事業計画決定

(表2) 都市再開発地区用地取得進ちょく状況

区 分	全 体 計 画 積 面	前 年 度 末 (進ちょく率)	平成15年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00m ²	23,533.25m ² (55.6%)	5,740.51 m ²	29,273.76 m ² (69.2%)
環状第二号線 新橋・虎ノ門 地 区	50,350.00m ²	12,720.58m ² (25.3%)	2,787.46m ²	15,508.04 m ² (30.8%)

注 北新宿地区の用地取得には管理処分契約に基づく取得を含む。

2 経営成績について

当年度の経営成績は、表3経営成績比較表のとおり(詳細は、別表1比較損益計算書参照)、総収益6,649万余円、総費用2,185万余円で、差引き4,463万余円の純利益となっている。

(表3) 経営成績比較表

(単位:千円、%)

項 目	平成15年度 金 額 (A)	平成14年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
収 益				
営業収益(a)	-	-	-	-
営業外収益(b)	66,492	50,851	15,640	30.8
総 収 益 (c=a+b)	66,492	50,851	15,640	30.8
費 用				
営業費用(d)	-	-	-	-
営業外費用(e)	21,856	10,649	11,206	105.2
総 費 用 (f=d+e)	21,856	10,649	11,206	105.2
純 利 益 (g=c-f)	44,636	40,201	4,434	11.0

(1) 収益について

収益は、表4のとおり6,649万余円で、全額が営業外収益であり、その主なものは受取利息の79万余円と雑収益の土地建物賃貸料(取得用地有効活用のため臨時駐車場用地としての貸付等)6,148万余円である。

(表4) 収益の内訳

(単位：千円、%)

区 分	平成15年度 金 額 (A)	平成14年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営業外収益	66,492	50,851	15,640	30.8
受取利息	790	2,108	1,318	62.5
預金利子	790	2,108	1,318	62.5
雑収益	65,702	48,742	16,959	34.8
土地建物賃貸料	61,486	48,741	12,745	26.1
雑収益	4,215	0	4,215	-

(2) 費用について

費用は、表5のとおり2,185万余円で、全額が営業外費用の雑支出である。これは、国庫補助事業により取得した用地を目的外使用したことに伴い、土地使用料収入額の一部を国庫に返納したものである。

(表5) 費用の内訳

(単位：千円、%)

区 分	平成15年度 金 額 (A)	平成14年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営業外費用	21,856	10,649	11,206	105.2
支払利息及企業債取扱諸費	0	20	20	100
借入金利息	0	20	20	100
雑支出	21,856	10,629	11,226	105.6
雑支出	21,856	10,629	11,226	105.6

3 財政状態について

(1) 資本的収支について

資本的収支については、表6のとおりである。

当年度における資本的収入は、205億8,150万余円で、その主なものは、公共施設建設等に充てるための一般会計負担金(国庫負担金を含む)171億6,340万余円、用地等の取得に充てるための企業債34億967万余円、北新宿地区の下水道工事負担金(下水道局)による雑収入等である。

一方、資本的支出は、154億9,691万余円で、その内訳は、都市再開発事業費14

7億7,010万余円、建設利息7億2,681万余円である。

都市再開発事業費の主なものは、北新宿地区における用地買収・物件移転補償等にかかる用地費47億2,607万余円、施設建築物(2街区1号棟建築工事等)工事費8億344万余円、環状第2号線地区における用地費81億3,488万余円、両地区に係る一般庶務費、職員(71名)の人件費等総係費6億5,976万余円等である。

建設利息は企業債に対する支払利息等である。

(表6) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

区 分	平成15年度 金 額 (A)	平成14年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100	
資収 本 的入	企 業 債	3,409,671	3,764,316	354,645	9.4
	一般会計負担金	17,163,409	18,315,684	1,152,274	6.3
	長期借入金	3,040	85	2,955	-
	雑収入	5,384	664	4,720	710.6
	計	20,581,505	22,080,750	1,499,244	6.8
資支 本 的出	都市再開発事業費	14,770,104	19,345,881	4,575,777	23.7
	建設利息	726,813	695,384	31,429	4.5
	計	15,496,917	20,041,266	4,544,348	22.7
差引資本的収支	5,084,588	2,039,484	3,045,103	149.3	

(2) 資産及び負債・資本について

当年度末の資産及び負債・資本の状況は、別表2比較貸借対照表のとおりである。

資産総額は、1,227億630万余円で、前年度と比較して、172億9,505万余円(16.4%)増加している。これは主に、用地買収等により取得した用地等を処分が可能となるまで計上する未成再開発資産が増加したことによるものである。

負債総額は932億7,376万余円であり、前年度と比較して138億3,038万余円(17.4%)増加している。これは、用地・施設建築物工事等に係る工事未払金が49億5,613万余円(80.0%)減少したが、敷地・施設建築物に対する一般会計負担金である営業前受金が171億6,758万余円(24.1%)増加したことなどによるものである。

また、資本総額は294億3,253万余円であり、前年度と比較して34億6,467万余円(13.3%)増加している。これは、企業債の発行及び一般会計借入金(用地取得経費の不足に充当)の増加により、借入資本金が34億2,004万余円(13.4%)増

加したこと、及び剰余金が4,463万余円増加したことによるものである。

当年度における有利子負債及び支払利息の状況は、表7のとおりであり、企業債の償還は平成16年度からで、当年度は利息の支払いのみとなっている。

(表7) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：円)

有利子 負債	区 分	平成15年度末残高	平成14年度末在高	平成15年度増加分
	企 業 債		27,306,000,000	23,889,000,000
一 般 会 計 借 入 金		3,125,361	85,040	3,040,321
	他 会 計 借 入 金	1,699,604,363	1,699,604,363	0
合 計		29,008,729,724	25,588,689,403	3,420,040,321
支払利息	区 分	平成15年度	平成14年度	増()減
	建 設 利 息	726,813,700	695,384,479	31,429,221

(3) 資金収支について

資金収支の状況については、表8のとおりである。

資本的収入の総額は205億8,150万余円であり、これに対して資本的支出の総額は154億9,691万余円である。

この資本的収支に、翌年度への繰越工事資金73億1,113万余円、前年度からの繰越工事資金22億2,654万余円を加減した資本的収支は均衡している。

この結果、当年度純利益の全額が、当年度の資金剰余額となっている。

(表8) 資金収支表

(単位：千円)

支 出		収 入	
項 目	金 額	項 目	金 額
資 本 的 支 出 (A)	15,496,917	資 本 的 収 入 (B)	20,581,505
翌年度への繰越工事資金(C)	7,311,133	前年度繰越工事資金(D)	2,226,545
計 (E=A+C)	22,808,050	計 (F=B+D)	22,808,050
		資本的収支資金不足額 (G=F-E)	0
		当 年 度 純 利 益 (H)	44,636
収益的収支資金剰余額 (I=H)	(44,636)		
当年度資金剰余額 (J=I-G)	44,636		
合 計 (E+J)	22,852,686	合 計 (F+H)	22,852,686

(別表1) 比較損益計算書

(単位: 円、%)

科 目	平成15年度	平成14年度	増()減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
営業外収益	66,492,147	50,851,182	15,640,965	30.8
受取利息	790,144	2,108,891	1,318,747	62.5
雑収益	65,702,003	48,742,291	16,959,712	34.8
営業外費用	21,856,048	10,649,366	11,206,682	105.2
支払利息及企業債取扱諸費	0	20,136	20,136	100
雑支出	21,856,048	10,629,230	11,226,818	105.6
経常利益	44,636,099	40,201,816	4,434,283	11.0
当年度純利益	44,636,099	40,201,816	4,434,283	11.0
当年度未処分利益剰余金	44,636,099	40,201,816	4,434,283	11.0

(別表2)比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成15年度		平成14年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C=A-B)	増減率 (C/B×100)
再開発資産	113,989,659,778	92.9	96,753,982,491	91.8	17,235,677,287	17.8
未成再開発資産	113,989,659,778	92.9	96,753,982,491	91.8	17,235,677,287	17.8
北新宿地区 都市再開発事業費	66,881,079,834	54.5	58,608,525,461	55.6	8,272,554,373	14.1
環状2号線地区 都市再開発事業費	43,867,865,497	35.8	35,642,739,399	33.8	8,225,126,098	23.1
都市再開発事業関連費	3,240,714,447	2.6	2,502,717,631	2.4	737,996,816	29.5
流動資産	8,716,646,968	7.1	8,657,265,148	8.2	59,381,820	0.7
現金及預金	8,192,123,196	6.7	8,041,719,653	7.6	150,403,543	1.9
預金	8,192,123,196	6.7	8,041,719,653	7.6	150,403,543	1.9
未収金	41,302,072	0.0	10,638,495	0.0	30,663,577	288.2
その他未収金	41,302,072	0.0	10,638,495	0.0	30,663,577	288.2
前払費用	11,700	0.0	17,000	0.0	5,300	31.2
その他前払費用	11,700	0.0	17,000	0.0	5,300	31.2
前払金	483,210,000	0.4	604,890,000	0.6	121,680,000	20.1
前払金	483,210,000	0.4	604,890,000	0.6	121,680,000	20.1
資産合計	122,706,306,746	100	105,411,247,639	100	17,295,059,107	16.4
流動負債	93,273,768,268	76.0	79,443,385,581	75.4	13,830,382,687	17.4
未払金	4,840,949,370	3.9	8,178,073,523	7.8	3,337,124,153	40.8
営業未払金	3,520,273,317	2.9	1,787,636,776	1.7	1,732,636,541	96.9
工事未払金	1,239,816,654	1.0	6,195,954,340	5.9	4,956,137,686	80.0
その他未払金	80,859,399	0.1	194,482,407	0.2	113,623,008	58.4
前受金	88,432,818,898	72.1	71,265,312,058	67.6	17,167,506,840	24.1
営業前受金	88,432,818,898	72.1	71,265,230,473	67.6	17,167,588,425	24.1
営業外前受金	0	0	81,585	0.0	81,585	100
負債合計	93,273,768,268	76.0	79,443,385,581	75.4	13,830,382,687	17.4
資本金	29,140,290,895	23.7	25,720,250,574	24.4	3,420,040,321	13.3
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
借入資本金	29,008,729,724	23.6	25,588,689,403	24.3	3,420,040,321	13.4
企業債	27,306,000,000	22.3	23,889,000,000	22.7	3,417,000,000	14.3
一般会計借入金	3,125,361	0.0	85,040	0.0	3,040,321	-
他会計借入金	1,699,604,363	1.4	1,699,604,363	1.6	0	0
剰余金	292,247,583	0.2	247,611,484	0.2	44,636,099	18.0
資本剰余金	207,409,668	0.2	207,409,668	0.2	0	0
受贈財産評価額	207,409,668	0.2	207,409,668	0.2	0	0
利益剰余金	84,837,915	0.1	40,201,816	0.0	44,636,099	111.0
減債積立金	40,201,816	0.0	0	0	40,201,816	-
当年度未処分利益剰余金	44,636,099	0.0	40,201,816	0.0	4,434,283	11.0
資本合計	29,432,538,478	24.0	25,967,862,058	24.6	3,464,676,420	13.3
負債資本合計	122,706,306,746	100	105,411,247,639	100	17,295,059,107	16.4