

平成17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、関係部局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を検証した。

3 審査の期間 平成18年6月5日から同年8月9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 事業運営について

当会計は、都が行う都市再開発事業のうち、北新宿地区、環状第二号線新橋・虎ノ門地区（以下「環状第二号線地区」という。）及び大橋地区の3事業について行なっている。

平成17年度は、処分の対象となる敷地及び建物がなく、営業収益及び営業費用は生じていない。

収支状況は、総収益7,172万余円に対し、総費用1,839万余円となっている。

資金状況は、4,679万余円の当年度資金剰余が生じている。

今後とも、3地区の再開発事業の完成に向け、より着実な事業推進に努めていく必要がある。

第3 経営状況の概要

1 事業の実績

都市再開発事業の概要は、表1のとおりである。

平成17年度における事業の実績は、3地区において主として、用地の買収と物件移転補償を行っているほか、北新宿地区では2街区2-2A棟の建設と放射第6号線の整備を、環状第二号線地区では1街区1棟の建設を行っている。また、大橋地区は、首都高速道路中央環状新宿線大橋ジャンクションの整備を進めている。

(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
	計画人口	約1,200人
	住宅建設	9棟 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 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	約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
	計画人口	約820人
	住宅建設	6棟 410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 平成 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
大 橋 地 区	事業の目的	首都高速道路中央環状新宿線大橋ジャンクション(仮称)整備と一体的にまちづくりを進めるため、周辺を含めた土地の高度利用と都市機能の更新をめざす。
	総事業費	185億5,600万円
	事業完成年度	平成21年度
	区域面積	約38,000㎡(公共施設約31,900㎡、宅地8,920㎡) (重複利用区域約2,800㎡含) 公共施設計画 環状第6号線 延長約110m 幅員11m 放射第4号線 延長約220m 幅員20m 区画道路 延長約380m 幅員5~7.5m 公共空地 約1,010㎡
	計画人口	約1,300人
	住宅建設	2棟 706戸
	権利者数 (事業計画決定時)	346人(土地所有者153人、借地権者30人、借家人163人)
	事業の経緯	平成 2年8月 中央環状新宿線の都市計画決定 11年4月 中央環状新宿線の都市計画変更 16年1月 市街地再開発事業の都市計画決定 17年3月 市街地再開発事業の事業計画決定

2 事業の進ちょく状況

(1) 都市再開発地区用地取得の進ちょく状況について

平成17年度は、用地取得及び物件移転補償等を行っており、用地については、表2のとおり、北新宿地区1,651.63㎡、環状第二号線地区4,210.88㎡及び大橋地区1,036.21㎡を買収している。

(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 積	平成16年度末 (進ちょく率)	平成17年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00㎡	30,391.44㎡ (71.8%)	1,651.63㎡	32,043.07㎡ (75.8%)
環状第二号線 地 区	50,350.00㎡	23,199.52㎡ (46.1%)	4,210.88㎡	27,410.40㎡ (54.4%)
大橋地区	8,920.00㎡	101.23㎡ (1.1%)	1,036.21㎡	1,137.44㎡ (12.8%)

(2) 平成17年度着工中の施設建築物について

平成17年度は、表3のとおり、北新宿地区2街区2 2A棟及び環状第二号線地区 街区1棟の建物を建設している。

なお、施設建築物については、特定建築者制度で行なっている。

(表3) 建築中施設建築物の概要(平成17年度末現在)

	北新宿地区2街区2 2A棟	環状第二号線地区 街区 1棟
構 造	RC造地上9階	RC造地上21階地下1階
住 宅	120戸	122戸
建 築 面 積	1,503㎡	1,082㎡
敷 地 面 積	2,063.07㎡	2,029.57㎡
着 工 年 月	平成17年8月	平成17年4月
竣 工 予 定 年 月	平成18年9月	平成19年3月

3 経営成績について

平成17年度における経営成績は、表4(詳細は、別表1比較損益計算書)のとおり、総収益7,172万余円、総費用1,839万余円であり、差引き5,333万余円の純利益となっている。

(表4) 経営成績比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成17年度 金 額 (A)	平成16年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
収 益				
営業収益	0	5,646,714	5,646,714	100
営業外収益	71,722	58,949	12,773	21.7
総 収 益	71,722	5,705,663	5,633,941	98.7
費 用				
営業費用	0	5,544,660	5,544,660	100
営業外費用	18,392	15,372	3,020	19.6
総 費 用	18,392	5,560,032	5,541,640	99.7
純 利 益	53,330	145,631	92,301	63.4

(1) 収益について

収益は、表5のとおりである。

平成16年度に完成した北新宿地区2街区2 1棟の建物が、当該年度中に全て売却されたことから、平成17年度は、処分の対象となる建物がなく、営業収益は発生していない。

営業外収益は、7,172万余円であり、その主なものは、取得用地を臨時駐車場用地として貸付けたことによる雑収益6,932万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

区 分	平成17年度 金 額 (A)	平成16年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営 業 収 益	0	5,646,714	5,646,714	100
北新宿地区敷地等処分収益	0	4,260,574	4,260,574	100
施設建築物処分収益	0	4,260,574	4,260,574	100
一般会計補助金	0	1,386,139	1,386,139	100
営 業 外 収 益	71,722	58,949	12,773	21.6
受 取 利 息	727	675	52	7.7
預 金 利 子	727	675	52	7.7
雑 収 益	70,994	58,273	12,721	21.7
土地建物賃貸料	69,326	58,258	11,068	19.0
雑 収 益	1,668	14	1,654	

(2) 費用について

費用は、表6のとおりである。

平成17年度は、営業収益が発生していないことから、それに伴う営業費用も発生していない。

営業外費用は、1,839万余円で、その全額が雑支出である。これは、国庫補助事業により取得した用地を臨時駐車場用地として貸付けたことに伴い、土地使用料収入額の一部を国庫に納付したものである。

なお、給与費・職員数等については、表7のとおりとなっている。

(表6) 費用の内訳

(単位：千円、%)

区 分	平成17年度 金 額 (A)	平成16年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営 業 費 用	0	5,544,660	5,544,660	100
北新宿地区敷地等処分原価	0	5,544,660	5,544,660	100
営 業 外 費 用	18,392	15,372	3,020	19.6
雑 支 出	18,392	15,372	3,020	19.6
雑 支 出	18,392	15,372	3,020	19.6

(表7) 給与費明細表

(単位：千円、人)

項 目	年 度	平成17年度 金 額 (A)	平成16年度 金 額 (B)	増 () 減
				金 額 (A) - (B)
給 料		376,760	358,764	17,996
手 当		285,237	276,122	9,115
退 職 金		26,314	55,209	28,895
法定福利費等		108,656	105,765	2,891
計		796,967	795,860	1,107
職 員 数		87	84	3
平均年齢		44歳2月	42歳0月	2歳2月
職員1人当たり給与費		7,609	7,558	51

(注1) 職員数及び平均年齢は、年度末現在である。

(注2) 職員1人当たり給与費は、(給料+手当) ÷ 月当たり平均職員数である。

4 財政状態について

(1) 資本的収支について

資本取引に係る資金の動きを示す資本的収支の状況は、表8のとおりである。

当年度における資本的収入は、273億3、666万余円で、その主なものは、用地等の取得に充てるための企業債100億4、200万円、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）172億8、002万余円である。

資本的支出は、265億1、172万余円で、その内訳は、都市再開発事業費193億3、625万余円、企業債償還金66億7、300万円、建設利息5億247万余円である。

このうち、都市再開発事業費の主なものは、用地買収・物件移転補償等にかかる用地費であり、北新宿地区26億2、376万余円、環状第二号線地区141億632万余円及び大橋地区3億4、570万余円などである。

(表8) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

区 分	平成17年度 金 額 (A)	平成16年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100	
資 収 本 的 入	企 業 債	10,042,000	10,940,236	898,236	8.2
	一 般 会 計 負 担 金	17,280,022	17,284,482	4,460	0.0
	都 市 再 開 発 事 業 収 入		769,000	769,000	
	雑 収 入	14,640	476	14,164	
	計	27,336,662	28,994,195	1,657,533	5.7
資 支 本 的 出	都 市 再 開 発 事 業 費	19,336,251	27,464,914	8,128,663	29.6
	企 業 債 償 還 金	6,673,000	7,095,000	422,000	5.9
	建 設 利 息	502,476	775,968	273,492	35.2
	計	26,511,727	35,335,883	8,824,156	25.0
差 引 資 本 的 収 支	824,935	6,341,687	7,166,623		

(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、719億7、975万余円で、前年度(1、470億6、640万余円)と比較して、249億1、334万余円(16.9%)増加している。これは主に、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219億1、084万余円増加したことによるものである。

負債総額は、1、351億1、655万余円で、前年度(1、136億3、162万余円)

と比較して、214億8,493万余円(18.9%)増加している。これは主に、工事未払金などの未払金が14億9,270万余円(11.6%)、営業前受金などの前受金が199億9,339万余円(19.9%)それぞれ増加したことによるものである。

資本総額は、368億6,319万余円で、前年度(334億3,478万余円)と比較して、34億2,840万余円(10.3%)増加している。これは主に、企業債の発行の増加により、借入資本金が33億6,900万余円(10.3%)増加したこと、利益剰余金が5,333万余円増加したことによるものである。

次に、当年度における有利子負債及び支払利息の状況は、表9のとおりである。

企業債の未償還残高は362億2,472万余円であり、前年度(328億5,572万余円)に比較して、33億6,900万円(10.8%)の増加となっている。

(表9) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：千円)

	区 分	平成17年度末 残高(A)	平成17年度		平成16年度末 在高(B)	増()減 (A)-(B)
			増 加	減 少		
有利子 負 債	企 業 債	34,522,000	10,042,000	6,673,000	31,153,000	3,369,000
	一般会計借入金	3,125	0	0	3,125	0
	他会計借入金	1,699,604	0	0	1,699,604	0
	合 計	36,224,729	10,042,000	6,673,000	32,855,729	3,369,000
支 払 利 息	区 分	平成17年度支払額 (C)		平成16年度支払額 (D)		増()減 (C)-(D)
	建 設 利 息	502,476		775,968		273,492

(3) 資金収支について

平成17年度における資金収支の状況は、表10のとおりである。

資本的収入は、273億3,666万余円で、これに対して資本的支出は265億1,172万余円である。

この資本的収支に、翌年度繰越工事資金30億8,950万余円、前年度繰越工事資金22億5,802万余円を加減した資本的収支資金不足額は、653万余円となっている。

この資本的収支資金不足額に、当年度純利益等5,333万余円を合わせた当年度資金剰余額は4,679万余円となっている。

(表10) 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)	26,511,727	資 本 的 収 入 (B)	27,336,662
翌年度への繰越工事資金(C)	3,089,501	前年度繰越工事資金 (D)	2,258,028
計 (E=A+C)	29,601,228	計 (F=B+D)	29,594,690
		資本的収支資金不足額 (G=F-E)	6,537
		(補てん財源内訳)	
		損益勘定留保資金	0
		消費税資本的収支調整額	0
		当年度純利益	53,330
		計 (H)	53,330
収益的収支資金剰余額 (I=H)	53,330		
当年度資金剰余額 (J=I-G)	46,792		
合 計 (E+J)	29,648,021	合 計 (F+H)	29,648,021

(別表1)比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成17年度	平成16年度	増()減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C = A - B)	増減率 (C/B × 100)
営業収益	0	5,646,714,384	5,646,714,384	100
北新宿地区敷地等処分収益	0	4,260,574,697	4,260,574,697	100
一般会計補助金	0	1,386,139,687	1,386,139,687	100
営業費用	0	5,544,660,566	5,544,660,566	100
北新宿地区敷地等処分原価	0	5,544,660,566	5,544,660,566	100
営業利益	0	102,053,818	102,053,818	100
営業外収益	71,722,465	58,949,520	12,772,945	21.7
受取利息	727,764	675,950	51,814	7.7
雑収益	70,994,701	58,273,570	12,721,131	21.8
営業外費用	18,392,007	15,372,232	3,019,775	19.6
雑支出	18,392,007	15,372,232	3,019,775	19.6
経常利益	53,330,458	145,631,106	92,300,648	63.4
当年度純利益	53,330,458	145,631,106	92,300,648	63.4
当年度未処分利益剰余金	53,330,458	145,631,106	92,300,648	63.4

(別表2)比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成17年度		平成16年度		増()減	
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (A-C)	増減率 (C/B×100)
再開発資産	156,904,203,093	91.2	134,993,357,655	91.8	21,910,845,438	16.2
未成再開発資産	156,904,203,093	91.2	134,993,357,655	91.8	21,910,845,438	16.2
北新宿地区 都市再開発事業費	66,039,177,006	38.4	61,938,019,531	42.1	4,101,157,475	6.6
環状2号線地区 都市再開発事業費	84,576,506,045	49.2	69,097,988,397	47.0	15,478,517,648	22.4
大橋地区 都市再開発事業費	1,689,549,789	1.0	226,523,622	0.2	1,463,026,167	645.9
都市再開発事業関連費	4,598,970,253	2.7	3,730,826,105	2.5	868,144,148	23.3
流動資産	15,075,553,981	8.8	12,073,050,818	8.2	3,002,503,163	24.9
現金及預金	15,021,886,213	8.7	11,714,423,055	8.0	3,307,463,158	28.2
預金	15,021,886,213	8.7	11,714,423,055	8.0	3,307,463,158	28.2
未収金	53,650,768	0.0	346,249,991	0.2	292,599,223	84.5
営業未収金	15,507,800	0.0	281,875,724	0.2	266,367,924	94.5
営業外未収金	183,099	0.0	137,611	0.0	45,488	33.1
その他未収金	37,959,869	0.0	64,236,656	0.0	26,276,787	40.9
前払費用	17,000	0.0	577,772	0.0	560,772	97.1
その他前払費用	17,000	0.0	577,772	0.0	560,772	97.1
前払金	0	0	11,800,000	0.0	11,800,000	100
前払金	0	0	11,800,000	0.0	11,800,000	100
資産合計	171,979,757,074	100	147,066,408,473	100	24,913,348,601	16.9
固定負債	43,798,096	0.0	44,958,096	0.0	1,160,000	2.6
その他固定負債	43,798,096	0.0	44,958,096	0.0	1,160,000	2.6
完成資産保証引当金	43,798,096	0.0	44,958,096	0.0	1,160,000	2.6
流動負債	135,072,761,427	78.5	113,586,662,526	77.2	21,486,098,901	18.9
未払金	14,387,572,938	8.4	12,894,866,815	8.8	1,492,706,123	11.6
営業未払金	6,115,222,037	3.6	4,048,934,878	2.8	2,066,287,159	51.0
営業外未払金	17,830,228	0.0	31,788,604	0.0	13,958,376	43.9
工事未払金	7,715,655,605	4.5	5,339,967,049	3.6	2,375,688,556	44.5
その他未払金	538,865,068	0.3	3,474,176,284	2.4	2,935,311,216	84.5
前受金	120,685,188,489	70.2	100,691,795,711	68.5	19,993,392,778	19.9
営業前受金	120,685,188,489	70.2	100,690,774,307	68.5	19,994,414,182	19.9
営業外前受金	0	0	1,021,404	0.0	1,021,404	100
負債合計	135,116,559,523	78.6	113,631,620,622	77.3	21,484,938,901	18.9
資本金	36,356,290,895	21.1	32,987,290,895	22.4	3,369,000,000	10.2
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	36,224,729,724	21.1	32,855,729,724	22.3	3,369,000,000	10.3
企業債	34,522,000,000	20.1	31,153,000,000	100	3,369,000,000	10.8
一般会計借入金	3,125,361	0.0	3,125,361	0.0	0	0
他会計借入金	1,699,604,363	1.0	1,699,604,363	1.2	0	0
剰余金	506,906,656	0.3	447,496,956	0.3	59,409,700	13.3
資本剰余金	223,107,177	0.1	217,027,935	0.1	6,079,242	2.8
受贈財産評価額	223,107,177	0.1	217,027,935	0.1	6,079,242	2.8
利益剰余金	283,799,479	0.2	230,469,021	0.2	53,330,458	23.1
減債積立金	230,469,021	0.1	84,837,915	0.1	145,631,106	171.7
当年度未処分利益剰余金	53,330,458	0.0	145,631,106	0.1	92,300,648	63.4
資本合計	36,863,197,551	21.4	33,434,787,851	22.7	3,428,409,700	10.3
負債・資本合計	171,979,757,074	100	147,066,408,473	100	24,913,348,601	16.9