

平成19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20年6月6日から同月16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、都が行う市街地再開発事業のうち、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事業を経理するものである。

収支状況は、総収益92億5,953万余円に対し、総費用79億8,739万余円となっている。

経営状況は、環状第二号線地区 街区 - 1棟の売却により11億4,784万余円の営業利益が生じ、純利益12億7,213万余円となっている。今後とも3地区の再開発事業の完成に向けて、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19年度における3地区の主な事業実績は、各地区で用地取得及び物件移転補償等を行っているほか、北新宿地区では、放射第6号線及び区画街路の整備並びに1街区1-2棟の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結を行い、また、環状第二号線地区では、街区 - 1棟の完成・売却、大橋地区では、1-2棟の建築を行っている。

(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	1,361億9,300万円
	事業完成予定	平成23年度
	区域面積	約47,200㎡(公共施設約19,400㎡、宅地約27,800㎡) 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1,300人
	施設建築物 権利者数 (事業計画策定時)	9棟(うち5棟、住宅680戸) 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 平成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 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
	事業完成予定	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
	施設建築物 権利者数 (事業計画策定時)	6棟(うち3棟、住宅410戸) 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 平成10年12月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成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	199億3,800万円
	事業完成予定	平成24年度
	区域面積	約38,000㎡(公共施設約31,900㎡、宅地約8,900㎡) (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1,800人
	施設建築物 権利者数 (事業計画策定時)	2棟(住宅902戸) 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 平成11年4月 中央環状新宿線の都市計画変更 平成16年1月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成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) 用地取得の進ちょく状況について

平成19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7,854.38㎡、環状第二号線地区1,472.34㎡及び大橋地区5,099.84㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区 分	全 体 計 画 積 面	平成18年度末 (進ちょく率)	平成19年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00㎡	32,112.17㎡ (75.9%)	7,854.38㎡	39,966.55㎡ (94.5%)
環状第二号線 地 区	50,350.00㎡	32,586.15㎡ (64.7%)	1,472.34㎡	34,058.49㎡ (67.6%)
大 橋 地 区	8,917.00㎡ (注)	2,920.88㎡ (32.8%)	5,099.84㎡	8,020.72㎡ (89.9%)

(注) 平成19年6月に事業計画を変更(詳細測量による3.00㎡の減)

(2) 敷地処分の進ちょく状況について

平成19年度は、北新宿地区1街区1-2棟の敷地処分を行い、特定建築者と保留床相当敷地持分の譲渡契約を締結し、前受金として契約金額1,053億8,000万円の4割相当額421億5,200万円を収入している。

なお、北新宿地区1街区1-2棟の施設建築物の概要は、表3のとおりである。

(表3) 北新宿地区の1街区1-2棟の概要

項 目	1街区1-2棟
建 物 用 途	業務、商業、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上35階・地下2階
敷 地 面 積	9,628.17㎡
延 床 面 積	94,611.00㎡

(注) 特定建築者は、都から保留床相当の敷地持分を取得し、自らの負担で施設建築物を建築する。完成した施設建築物のうち、保留床部分は特定建築者に、権利床部分は都に帰属する。

(3) 施設建築の進ちょく状況について

平成19年度は、表4のとおり、平成19年4月に完成した環状第二号線地区の1街区-1棟を売却した。また、大橋地区では、表5のとおり、1-2棟の建築を引き続き行っている。

(表4) 環状第二号線地区 街区 - 1棟の概要

項 目	街区 - 1棟
建 物 用 途	住宅(122戸) 公共施設(1区画) 駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上21階・地下1階
敷 地 面 積	2,029.57㎡
延 床 面 積	14,405.59㎡
うち権利床専有部分	6,176.28㎡(住宅70戸、公共施設1区画)
敷 地 処 分 収 益	2,002,000千円(保留床相当敷地持分)
施設建築物処分収益	3,899,246千円

(表5) 大橋地区1 - 2棟(平成21年3月竣工予定)の概要

項 目	大橋地区1 - 2棟
建 物 用 途	住宅、店舗、事務所
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上27階・地下2階
敷 地 面 積	1,717.39㎡
延 床 面 積	18,375.87㎡

3 経営成績について

平成19年度における経営成績は、表6(詳細は、別表1比較損益計算書)のとおり、総収益92億5,953万余円、総費用79億8,739万余円であり、差引き12億7,213万余円の純利益となっている。

(表6) 経営成績比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成19年度 金 額 (A)	平成18年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100	
収 益	営業収益	9,118,504	3,166,728	5,951,775	187.9
	営業外収益	141,029	104,474	36,555	35.0
総 収 益	9,259,534	3,271,202	5,988,331	183.1	
費 用	営業費用	7,970,661	3,048,730	4,921,931	161.4
	営業外費用	16,735	29,037	12,301	42.4
総 費 用	7,987,397	3,077,767	4,909,629	159.5	
純 利 益	1,272,136	193,435	1,078,701	557.7	

(1) 収益について

収益は、表 7 のとおりである。

営業収益は、環状第二号線地区における 街区 - 1 棟売却に係る敷地処分収益 2 0 億 2 0 0 万円、施設建築物処分収益 3 8 億 9 , 9 2 4 万余円、建築物共有部分等に係る一般会計補助金 3 2 億 1 , 7 2 5 万余円、合計 9 1 億 1 , 8 5 0 万余円である。

営業外収益は、1 億 4 , 1 0 2 万余円であり、その主なものは、預金利子 7 , 9 0 2 万余円、取得用地を臨時駐車場用地として貸し付けたことによる土地建物賃貸料 6 , 1 3 1 万余円である。

(表 7) 収益の内訳

(単位 : 千円、%)

項 目	平成 1 9 年度 金 額 (A)	平成 1 8 年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)× 100
営業収益	9,118,504	3,166,728	5,951,775	187.9
北新宿地区敷地等処分収益	0	2,163,060	2,163,060	100
敷地処分収益	0	602,016	602,016	100
施設建築物処分収益	0	1,561,043	1,561,043	100
環状 2 号線地区敷地等処分収益	5,901,246	0	5,901,246	-
敷地処分収益	2,002,000	0	2,002,000	-
施設建築物処分収益	3,899,246	0	3,899,246	-
一般会計補助金	3,217,257	1,003,668	2,213,589	220.5
営業外収益	141,029	104,474	36,555	35.0
受取利息	79,020	20,896	58,123	278.1
預金利子	79,020	20,896	58,123	278.1
雑収益	62,009	83,577	21,568	25.8
土地建物賃貸料	61,312	82,555	21,242	25.7
雑収益	696	1,022	325	31.8

(2) 費用について

費用は、表 8 のとおりである。

営業費用は、環状第二号線地区における 街区 - 1 棟売却に係る敷地処分原価 4 9 億 9 , 1 9 8 万余円、施設建築物処分原価 2 9 億 7 , 8 6 7 万余円、合計 7 9 億 7 , 0 6 6 万余円である。

営業外費用は、雑支出 1,673 万余円であり、その主なものは、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し付けたことに伴い、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 9 のとおりとなっている。

(表 8) 費用の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成 1 9 年度 金 額 (A)	平成 1 8 年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	7,970,661	3,048,730	4,921,931	161.4
北新宿地区敷地等処分原価	0	3,048,730	3,048,730	100
敷地処分原価	0	665,231	665,231	100
施設建築物処分原価	0	2,383,498	2,383,498	100
環状 2 号線地区敷地等処分原価	7,970,661	0	7,970,661	-
敷地処分原価	4,991,984	0	4,991,984	-
施設建築物処分原価	2,978,677	0	2,978,677	-
営業外費用	16,735	29,037	12,301	42.4
雑支出	16,735	29,037	12,301	42.4

(表 9) 給与費明細表

(単位：千円)

項 目	年 度	平成 1 9 年度 金 額 (A)	平成 1 8 年度 金 額 (B)	増 () 減
				金 額 (A)-(B)
給 料		378,998	383,570	4,572
手 当		291,017	279,926	11,091
法 定 福 利 費		118,230	110,218	8,012
計		788,246	773,716	14,530
職 員 数		88 人	89 人	1 人
平 均 年 齢		44 歳 1 月	44 歳 6 月	0 歳 5 月
職員一人当たり給与費		7,613	7,455	158

(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10のとおりである。

当年度における資本的収入は、375億8,401万余円で、その内訳は、公共施設建築等に充てるための一般会計負担金(国庫負担金を含む。)117億5,289万余円、国庫補助金6億6,879万余円、都市再開発事業収入242億4,936万余円、工事負担金収入等の雑収入9億1,296万余円である。

資本的支出は、384億2,601万余円で、その内訳は、都市再開発事業費263億8,218万余円、企業債償還金117億3,800万円、建設利息3億582万余円である。

このうち、都市再開発事業費の主なものは、用地取得・物件移転補償等にかかる用地費238億6,337万余円(北新宿地区112億644万余円、環状第二号線地区101億6,908万余円、大橋地区24億8,784万余円)施設建築物工事費及び公共施設工事費6億7,072万余円(大橋地区3億378万余円、北新宿地区2億9,588万余円、環状第二号線地区7,105万余円)などである。

(表10) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成19年度 金 額 (A)	平成18年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 的 入	企 業 債	0	923,000	923,000	100
	一 般 会 計 負 担 金	11,752,890	15,138,817	3,385,926	22.4
	国 庫 補 助 金	668,795	0	668,795	-
	都 市 再 開 発 事 業 収 入	24,249,364	0	24,249,364	-
	雑 収 入	912,965	1,439,924	526,958	36.6
	計	37,584,015	17,501,741	20,082,273	114.7
資 本 的 出	都 市 再 開 発 事 業 費	26,382,188	18,214,388	8,167,799	44.8
	企 業 債 償 還 金	11,738,000	0	11,738,000	-
	建 設 利 息	305,823	346,524	40,701	11.7
	計	38,426,011	18,560,912	19,865,098	107.0
差 引 資 本 的 収 支	841,997	1,059,172	217,174	20.5	

(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、2,294億7,726万余円で、前年度(1,895億156万余円)と比較して、399億7,570万余円(21.1%)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254億4,446万余円増加したことによるものである。

負債総額は、2,019億5,127万余円で、前年度(1,515億2,192万余円)と比較して、504億2,934万余円(33.3%)増加している。これは主に、営業前受金などの前受金が494億1,678万余円増加したことによるものである。

資本総額は、275億2,599万余円で、前年度(379億7,963万余円)と比較して、104億5,363万余円(27.5%)減少している。これは主に、利益剰余金が10億611万余円増加したものの、企業債の減少により、借入資本金が117億3,800万円減少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11のとおりである。

有利子負債の未償還残高は254億972万余円であり、前年度(371億4,772万余円)に比較して、117億3,800万円(31.6%)の減少となっている。

(表11) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：千円)

有 負	区 分	平成19年度末 残高(A)	平成19年度		平成18年度末 在高(B)	増()減 (A)-(B)
			増 加	減 少		
利 子 債	企 業 債	23,707,000	0	11,738,000	35,445,000	11,738,000
	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	25,409,729	0	11,738,000	37,147,729	11,738,000
支 利 払 息	区 分	平成19年度支払額 (C)		平成18年度支払額 (D)		増()減 (C)-(D)
	建 設 利 息	305,823		346,524		40,701

(別表1) 比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成19年度	平成18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	9,118,504,224	3,166,728,588	5,951,775,636	187.9
北新宿地区敷地等処分収益	0	2,163,060,055	2,163,060,055	100
環状2号線地区敷地等処分収益	5,901,246,364	0	5,901,246,364	-
一般会計補助金	3,217,257,860	1,003,668,533	2,213,589,327	220.5
営業費用	7,970,661,627	3,048,730,089	4,921,931,538	161.4
北新宿地区敷地等処分原価	0	3,048,730,089	3,048,730,089	100
環状2号線地区敷地等処分原価	7,970,661,627	0	7,970,661,627	-
営業利益	1,147,842,597	117,998,499	1,029,844,098	872.8
営業外収益	141,029,934	104,474,201	36,555,733	35.0
受取利息	79,020,586	20,896,709	58,123,877	278.1
雑収益	62,009,348	83,577,492	21,568,144	25.8
営業外費用	16,735,941	29,037,661	12,301,720	42.4
雑支出	16,735,941	29,037,661	12,301,720	42.4
経常利益	1,272,136,590	193,435,039	1,078,701,551	557.7
当年度純利益	1,272,136,590	193,435,039	1,078,701,551	557.7
当年度未処分利益剰余金	1,272,136,590	193,435,039	1,078,701,551	557.7

(別表2)比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成19年度		平成18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	201,291,120,180	87.7	175,846,653,011	92.8	25,444,467,169	14.5
未成再開発資産	201,291,120,180	87.7	175,846,653,011	92.8	25,444,467,169	14.5
北新宿地区 都市再開発事業費	77,235,456,583	33.7	64,695,830,296	34.1	12,539,626,287	19.4
環状2号線地区 都市再開発事業費	104,836,022,029	45.7	101,874,223,459	53.8	2,961,798,570	2.9
大橋地区 都市再開発事業費	13,074,805,359	5.7	3,899,025,116	2.1	9,175,780,243	235.3
都市再開発事業関連費	6,144,836,209	2.7	5,377,574,140	2.8	767,262,069	14.3
流動資産	28,186,149,631	12.3	13,654,909,311	7.2	14,531,240,320	106.4
現金及預金	28,039,967,888	12.2	13,480,043,676	7.1	14,559,924,212	108.0
預金	28,039,967,888	12.2	13,480,043,676	7.1	14,559,924,212	108.0
未収金	101,781,743	0.0	132,108,635	0.1	30,326,892	23.0
営業未収金	28,459,700	0.0	43,001,388	0.0	14,541,688	33.8
営業外未収金	19,145,357	0.0	35,929,880	0.0	16,784,523	46.7
その他未収金	54,176,686	0.0	53,177,367	0.0	999,319	1.9
前払費用	0	0	17,000	0.0	17,000	100
その他前払費用	0	0	17,000	0.0	17,000	100
前払金	44,400,000	0.0	42,740,000	0.0	1,660,000	3.9
前払金	44,400,000	0.0	42,740,000	0.0	1,660,000	3.9
資産合計	229,477,269,811	100	189,501,562,322	100	39,975,707,489	21.1
固定負債	112,688,096	0.0	66,798,096	0.0	45,890,000	68.7
その他固定負債	112,688,096	0.0	66,798,096	0.0	45,890,000	68.7
完成資産保証引当金	112,688,096	0.0	66,798,096	0.0	45,890,000	68.7
流動負債	201,838,586,167	88.0	151,455,131,636	79.9	50,383,454,531	33.3
未払金	14,095,737,110	6.1	14,342,518,032	7.6	246,780,922	1.7
営業未払金	10,884,803,495	4.7	8,057,177,086	4.3	2,827,626,409	35.1
営業外未払金	89,674,720	0.0	26,048,256	0.0	63,626,464	244.3
工事未払金	2,670,328,104	1.2	5,079,287,331	2.7	2,408,959,227	47.4
その他未払金	450,930,791	0.2	1,180,005,359	0.6	729,074,568	61.8
前受金	186,525,740,057	81.3	137,108,958,604	72.4	49,416,781,453	36.0
営業前受金	186,524,497,769	81.3	137,108,704,759	72.4	49,415,793,010	36.0
営業外前受金	1,242,288	0.0	253,845	0.0	988,443	389.4
その他流動負債	1,217,109,000	0.5	3,655,000	0.0	1,213,454,000	-
預り金	1,217,109,000	0.5	3,655,000	0.0	1,213,454,000	-
負債合計	201,951,274,263	88.0	151,521,929,732	80.0	50,429,344,531	33.3
資本金	25,807,309,164	11.2	37,279,290,895	19.7	11,471,981,731	30.8
自己資本金	397,579,440	0.2	131,561,171	0.1	266,018,269	202.2
固有資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
組入資本金	266,018,269	0.1	0	0	266,018,269	-
借入資本金	25,409,729,724	11.1	37,147,729,724	19.6	11,738,000,000	31.6
企業債	23,707,000,000	10.3	35,445,000,000	18.7	11,738,000,000	33.1
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	0.7	1,699,604,363	0.9	0	0
剰余金	1,718,686,384	0.7	700,341,695	0.4	1,018,344,689	145.4
資本剰余金	235,333,545	0.1	223,107,177	0.1	12,226,368	5.5
受贈財産評価額	235,333,545	0.1	223,107,177	0.1	12,226,368	5.5
利益剰余金	1,483,352,839	0.6	477,234,518	0.3	1,006,118,321	210.8
減債積立金	211,216,249	0.1	283,799,479	0.1	72,583,230	25.6
当年度未処分利益剰余金	1,272,136,590	0.6	193,435,039	0.1	1,078,701,551	557.7
資本合計	27,525,995,548	12.0	37,979,632,590	20.0	10,453,637,042	27.5
負債・資本合計	229,477,269,811	100	189,501,562,322	100	39,975,707,489	21.1