

## 平成20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21年6月8日から7月29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、平成20年度は施設建設物の完成がなかったため、営業収益及び営業費用は発生していない。営業外収益1億6,245万余円に対して、営業外費用は2,655万余円であり、差引1億3,589万余円の純利益となっている。

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20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、環状第二号線地区では、街区 - 1棟の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結、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	9棟(うち5棟、住宅650戸)
	権利者数 (事業計画策定時)	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 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	2,679億1,000万円
	事業完成予定	平成26年度
	区域面積	約79,700㎡(公共施設約64,300㎡、宅地約21,200㎡) (重複利用区域約5,800㎡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	4棟(うち3棟、住宅409戸)
	権利者数 (事業計画策定時)	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 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992㎡
	計画人口	約1,800人
	施設建築物	2棟(住宅902戸)
	権利者数 (事業計画策定時)	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 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20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179.61㎡、環状第二号線地区2,840.80㎡及び大橋地区816.01㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区 分	全 体 計 画 積 面	平成19年度末 (進ちょく率)	平成20年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00㎡	39,966.55㎡ (94.5%)	179.61㎡	40,146.16㎡ (94.9%)
環状第二号線 地 区	50,350.00㎡	34,058.49㎡ (67.6%)	2,840.80㎡	36,899.29㎡ (73.3%)
大 橋 地 区	8,917.00㎡	8,020.72㎡ (89.9%)	816.01㎡	8,836.73㎡ (99.1%)

### (2) 敷地処分の進ちょく状況について

平成20年度は、環状第二号線地区 街区 - 1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2億8,304万余円の3割相当額6億5,500万円を収入している。

なお、環状第二号線地区 街区 - 1棟の概要は、表3のとおりである。

(表3) 環状第二号線地区 街区 - 1棟の概要

項 目	概 要
建 物 用 途	住宅、商業、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造、地上16階・地下2階
敷 地 面 積	2,147.49㎡
延 床 面 積	14,238.30㎡

(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20年度は、表4のとおり、引き続き大橋地区1-2棟の建築が行われ、平成21年4月に完成している。

(表4) 大橋地区1-2棟の概要

項 目	概 要
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20年度における経営成績は、表5（詳細は、別表1比較損益計算書）のとおり、総収益1億6,245万余円、総費用2,655万余円であり、差引き1億3,589万余円の純利益となっている。

(表5) 経営成績比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成20年度 金 額 (A)	平成19年度 金 額 (B)	増 ( ) 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100
収 益				
営業収益	0	9,118,504	9,118,504	100
営業外収益	162,450	141,029	21,420	15.2
総 収 益	162,450	9,259,534	9,097,083	98.2
費 用				
営業費用	0	7,970,661	7,970,661	100
営業外費用	26,557	16,735	9,821	58.7
総 費 用	26,557	7,987,397	7,960,839	99.7
純 利 益	135,892	1,272,136	1,136,243	89.3

( 1 ) 収益について

収益は、表 6 のとおりである。

営業収益は、施設建設物の完成がなかったため、発生していない。

営業外収益は、1 億 6 , 2 4 5 万余円であり、その主なものは、預金利子 8 , 5 1 3 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などによる土地建物賃貸料 7 , 7 0 2 万余円である。

( 表 6 ) 収益の内訳

( 単位 : 千円、% )

項 目	平成 2 0 年度 金 額 ( A )	平成 1 9 年度 金 額 ( B )	増 ( ) 減	
			金 額 ( C )=( A )-( B )	率 ( C )/( B )× 100
営業収益	0	9,118,504	9,118,504	100
環状 2 号線地区敷地等処分収益	0	5,901,246	5,901,246	100
敷地処分収益	0	2,002,000	2,002,000	100
施設建築物処分収益	0	3,899,246	3,899,246	100
一般会計補助金	0	3,217,257	3,217,257	100
営業外収益	162,450	141,029	21,420	15.2
受取利息	85,138	79,020	6,118	7.7
預金利子	85,138	79,020	6,118	7.7
雑収益	77,312	62,009	15,302	24.7
土地建物賃貸料	77,022	61,312	15,710	24.7
雑収益	289	696	407	58.5

( 2 ) 費用について

費用は、表 7 のとおりである。

営業費用は、施設建設物の完成がなかったため、発生していない。

営業外費用は、雑支出 2 , 6 5 5 万余円であり、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 8 のとおりとなっている。

(表7) 費用の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成20年度 金 額 (A)	平成19年度 金 額 (B)	増 ( ) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	0	7,970,661	7,970,661	100
環状2号線地区敷地等処分原価	0	7,970,661	7,970,661	100
敷地処分原価	0	4,991,984	4,991,984	100
施設建築物処分原価	0	2,978,677	2,978,677	100
営業外費用	26,557	16,735	9,821	58.7
雑支出	26,557	16,735	9,821	58.7

(表8) 給与費明細表

(単位：千円)

項 目	年 度	平成20年度 金 額 (A)	平成19年度 金 額 (B)	増 ( ) 減
				金 額 (A)-(B)
給 料		334,656	378,998	44,341
手 当		258,915	291,017	32,102
法 定 福 利 費		102,767	118,230	15,463
計		696,339	788,246	91,907
職 員 数		80人	88人	8人
平 均 年 齢		43歳 8月	44歳 1月	0歳 5月
職員一人当たり給与費		7,419	7,613	194

(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9のとおりである。

当年度における資本的収入は、231億1,417万余円で、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。)121億6,773万余円、都市再開発事業収入79億7,270万余円、企業債22億円、国庫補助金5億886万余円、固定資産売却収入1億8,778万余円、工事負担金収入等の雑収入7,709万余円である。

資本的支出は、249億8,078万余円で、その内訳は、都市再開発事業費196億5,876万余円、企業債償還金32億円、長期借入金償還金16億4,751万余円、建設利息2億8,672万余円、雑支出1億8,778万余円である。

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159億7,627万余円（環状第二号線地区138億7,166万余円、大橋地区15億7,931万余円、北新宿地区5億2,529万余円）施設建築物工事費及び公共施設工事費21億7,736万余円（大橋地区16億2,509万余円、環状第二号線地区3億6,746万余円、北新宿地区1億8,480万余円）などである。

(表9) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成20年度 金 額 (A)	平成19年度 金 額 (B)	増 ( ) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 的 収 入	企 業 債	2,200,000	0	2,200,000	100
	一 般 会 計 負 担 金	12,167,736	11,752,890	414,846	3.5
	国 庫 補 助 金	508,863	668,795	159,932	23.9
	都 市 再 開 発 事 業 収 入	7,972,702	24,249,364	16,2786,661	67.1
	固 定 資 産 売 却 収 入	187,783	0	187,783	100
	雑 収 入	77,091	912,965	835,873	91.6
	計	23,114,177	37,584,015	14,469,837	38.5
資 本 的 出 支	都 市 再 開 発 事 業 費	19,658,764	26,382,188	6,723,424	25.5
	企 業 債 償 還 金	3,200,000	11,738,000	8,538,000	72.7
	長 期 借 入 金 償 還 金	1,647,514	0	1,647,514	100
	建 設 利 息	286,722	305,823	19,100	6.2
	雑 支 出	187,783	0	187,783	100
	計	24,980,784	38,426,011	13,445,227	35.0
差 引 資 本 的 収 支	1,866,606	841,996	1,024,610	121.7	

(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、2,446億4,311万余円で、前年度(2,294億7,726万余円)と比較して、151億6,584万余円(6.6%)増加している。これは主に、現金及預金が増加したものの、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203億8,418万余円、未収金が54億8,255万余円、それぞれ増加したことによるものである。

負債総額は、2,190億4,842万余円で、前年度(2,019億5,127万余円)と比較して、170億9,715万余円(8.5%)増加している。これは主に、前受金が増加したことによるものである。

資本総額は、255億9,468万余円で、前年度(275億2,599万余円)と比較して、19億3,130万余円(7.0%)減少している。これは主に、自己資本金が増加したものの、他会計借入金及び企業債の減少により、借入資本金が26億4,751万余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10のとおりである。

有利子負債の未償還残高は227億6,221万余円であり、前年度(254億972万余円)に比較して、26億4,751万余円(10.4%)の減少となっている。

(表10) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：千円)

	区 分	平成20年度末	平成20年度		平成19年度末 在高(B)	増( )減 (A) - (B)
		残高(A)	増 加	減 少		
有 負 利 子 債	企 業 債	22,707,000	2,200,000	3,200,000	23,707,000	1,000,000
	一般会計借入金	0	0	3,125	3,125	3,125
	他会計借入金	55,215	0	1,644,389	1,699,604	1,644,389
	合 計	22,762,215	2,200,000	4,847,514	25,409,729	2,647,514
支 利 払 息	区 分	平成20年度支払額 (C)		平成19年度支払額 (D)		増( )減 (C) - (D)
	建 設 利 息	286,722		305,823		19,100

(別表1) 比較損益計算書

(単位:円、%)

科 目	平成 20 年度	平成 19 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	9,118,504,224	9,118,504,224	100
環状2号線地区敷地等処分収益	0	5,901,246,364	5,901,246,364	100
一 般 会 計 補 助 金	0	3,217,257,860	3,217,257,860	100
営 業 費 用	0	7,970,661,627	7,970,661,627	100
環状2号線地区敷地等処分原価	0	7,970,661,627	7,970,661,627	100
営 業 利 益	0	1,147,842,597	1,147,842,597	100
営 業 外 収 益	162,450,789	141,029,934	21,420,855	15.2
受 取 利 息	85,138,684	79,020,586	6,118,098	7.7
雑 収 益	77,312,105	62,009,348	15,302,757	24.7
営 業 外 費 用	26,557,847	16,735,941	9,821,906	58.7
雑 支 出	26,557,847	16,735,941	9,821,906	58.7
経 常 利 益	135,892,942	1,272,136,590	1,136,243,648	89.3
当 年 度 純 利 益	135,892,942	1,272,136,590	1,136,243,648	89.3
当年度未処分利益剰余金	135,892,942	1,272,136,590	1,136,243,648	89.3

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成20年度		平成19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	221,675,309,307	90.6	201,291,120,180	87.7	20,384,189,127	10.1
未 成 再 開 発 資 産	221,675,309,307	90.6	201,291,120,180	87.7	20,384,189,127	10.1
北新宿地区 都市再開発事業費	78,202,013,167	32.0	77,235,456,583	33.7	966,556,584	1.3
環状2号線地区 都市再開発事業費	119,753,826,594	49.0	104,836,022,029	45.7	14,917,804,565	14.2
大橋地区 都市再開発事業費	16,756,120,169	6.8	13,074,805,359	5.7	3,681,314,810	28.2
都市再開発事業関連費	6,963,349,377	2.8	6,144,836,209	2.7	818,513,168	13.3
流 動 資 産	22,967,808,186	9.4	28,186,149,631	12.3	5,218,341,445	18.5
現 金 及 預 金	17,383,474,330	7.1	28,039,967,888	12.2	10,656,493,558	38.0
預 金	17,383,474,330	7.1	28,039,967,888	12.2	10,656,493,558	38.0
未 収 金	5,584,333,856	2.3	101,781,743	0.0	5,482,552,113	-
営 業 未 収 金	23,332,300	0.0	28,459,700	0.0	5,127,400	18.0
営 業 外 未 収 金	66,763,419	0.0	19,145,357	0.0	47,618,062	248.7
そ の 他 未 収 金	5,494,238,137	2.2	54,176,686	0.0	5,440,061,451	-
前 払 金	0	0.0	44,400,000	0.0	44,400,000	100
前 払 金	0	0.0	44,400,000	0.0	44,400,000	100
資 産 合 計	244,643,117,493	100	229,477,269,811	100	15,165,847,682	6.6
固 定 負 債	112,688,096	0.0	112,688,096	0.0	0	0
そ の 他 固 定 負 債	112,688,096	0.0	112,688,096	0.0	0	0
完成資産保証引当金	112,688,096	0.0	112,688,096	0.0	0	0
流 動 負 債	218,935,740,171	89.5	201,838,586,167	88.0	17,097,154,004	8.5
未 払 金	12,787,851,465	5.2	14,095,737,110	6.1	1,307,885,645	9.3
営 業 未 払 金	11,004,204,152	4.5	10,884,803,495	4.7	119,400,657	1.1
営 業 外 未 払 金	0	0.0	89,674,720	0.0	89,674,720	100
工 事 未 払 金	1,561,383,974	0.6	2,670,328,104	1.2	1,108,944,130	41.5
そ の 他 未 払 金	222,263,339	0.1	450,930,791	0.2	228,667,452	50.7
前 受 金	202,098,392,545	82.6	186,525,740,057	81.3	15,572,652,488	8.3
営 業 前 受 金	202,098,392,545	82.6	186,524,497,769	81.3	15,573,894,776	8.3
営 業 外 前 受 金	0	0.0	1,242,288	0.0	1,242,288	100
そ の 他 流 動 負 債	4,049,496,161	1.7	1,217,109,000	0.5	2,832,387,161	232.7
預 り 金	4,049,496,161	1.7	1,217,109,000	0.5	2,832,387,161	232.7
負 債 合 計	219,048,428,267	89.5	201,951,274,263	88.0	17,097,154,004	8.5
資 本 金	23,852,237,475	9.7	25,807,309,164	11.2	1,955,071,689	7.6
自 己 資 本 金	1,090,022,201	0.4	397,579,440	0.2	692,442,761	174.2
固 有 資 本 金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
組 入 資 本 金	958,461,030	0.4	266,018,269	0.1	692,442,761	260.3
借 入 資 本 金	22,762,215,274	9.3	25,409,729,724	11.1	2,647,514,450	10.4
企 業 債	22,707,000,000	9.3	23,707,000,000	10.3	1,000,000,000	4.2
一 般 会 計 借 入 金	0	0.0	3,125,361	0.0	3,125,361	100
他 会 計 借 入 金	55,215,274	0.0	1,699,604,363	0.7	1,644,389,089	96.8
剰 余 金	1,742,451,751	0.7	1,718,686,384	0.7	23,765,367	1.4
資 本 剰 余 金	815,648,731	0.3	235,333,545	0.1	580,315,186	246.6
受 贈 財 産 評 価 額	815,648,731	0.3	235,333,545	0.1	580,315,186	246.6
利 益 剰 余 金	926,803,020	0.4	1,483,352,839	0.6	556,549,819	37.5
減 債 積 立 金	275,216,249	0.1	211,216,249	0.1	64,000,000	30.3
都 市 再 開 発 事 業 積 立 金	515,693,829	0.2	0	0.0	515,693,829	-
当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金	135,892,942	0.1	1,272,136,590	0.6	1,136,243,648	89.3
資 本 合 計	25,594,689,226	10.5	27,525,995,548	12.0	1,931,306,322	7.0
負 債 ・ 資 本 合 計	244,643,117,493	100	229,477,269,811	100	15,165,847,682	6.6