

平成21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22年6月3日から同年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、総収益86億44万余円に対し、総費用68億695万余円となっている。

経営状況は、大橋地区1-2棟敷地等の売却により、17億3,600万余円の営業利益が生じ、純利益17億9,349万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21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、1街区1-1棟の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結、環状第二号線地区では、1街区1-1棟の一部の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結を行い、また、大橋地区では、1-1棟の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結及び1-2棟の敷地等の売却を行っている。

(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	1,377億5,300万円
	事業完成予定	平成26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 延長約350m 幅員30~32m 放射第24号線 延長約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660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	245億300万円
	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21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2,153.24㎡、環状第二号線地区11,248.50㎡及び大橋地区80.27㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区 分	全 体 計 画 積 面	平成20年度末 (進ちょく率)	平成21年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00㎡	40,146.16㎡ (94.9%)	2,153.24㎡	42,299.40㎡ (100.0%)
環状第二号線 地 区	50,350.00㎡	36,899.29㎡ (73.3%)	11,248.50㎡	48,147.79㎡ (95.6%)
大橋地区	8,917.00㎡	8,836.73㎡ (99.1%)	80.27㎡	8,917.00㎡ (100%)

(2) 敷地処分の進ちょく状況について

平成21年度は、北新宿地区1街区1-1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100億3,000万円の4割相当額40億1,200万円を収入している。

また、環状第二号線地区 街区 - 1棟敷地の一部の処分を行い、特定建築者と保留床相当敷地持分の譲渡契約を締結し、前受金として全体譲渡価格370億円のうち当該契約部分相当額311億8,561万余円の1割相当額31億1,856万余円を収入している。

さらに、大橋地区1-1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19億300万円の3割相当額5億7,100万円を収入している。また、1-2棟の敷地及び施設建築物の売却を行い、これに係る営業収益64億9,423万余円を計上している。

なお、各地区の敷地処分を行った施設建築物の概要は、表3のとおりである。

(表3) 敷地処分を行った施設建築物の概要

北新宿地区1街区1-1棟	
建 物 用 途	住宅、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上20階・地下1階
敷 地 面 積	4,800.00㎡
延 床 面 積	29,991.17㎡
環状第二号線地区 街区 - 1棟	
建 物 用 途	住宅、事務所、店舗、ホテル、カンファレンス、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、地上53階・地下5階
敷 地 面 積	17,068.95㎡
延 床 面 積	252,992.53㎡
大橋地区1-1棟	
建 物 用 途	住宅、事務所、店舗、公益施設、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上42階・地下2階
敷 地 面 積	7,199.72㎡
延 床 面 積	83,583.50㎡
大橋地区1-2棟	
建 物 用 途	住宅、店舗、事務所、駐車場
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㎡

(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21年度は、北新宿地区1街1-1棟の建築工事が着手されており、平成24年3月完成予定となっている。

3 経営成績について

平成21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86億44万余円、総費用68億695万余円であり、差引き17億9,349万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21年度 金 額 (A)	平成20年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100	
収 益	営業収益	8,530,641	0	8,530,641	-
	営業外収益	69,806	162,450	92,644	57.0
総 収 益		8,600,447	162,450	8,437,997	-
費 用	営業費用	6,794,635	0	6,794,635	-
	営業外費用	12,314	26,557	14,242	53.6
総 費 用		6,806,950	26,557	6,780,392	-
純 利 益		1,793,497	135,892	1,657,604	-

（1）収益について

収益は、表5のとおりである。

営業収益は、大橋地区における1 - 2棟売却に係る敷地処分収益34億6,800万円、施設建築物処分収益18億1,693万余円、公共施設引渡収益20億9,951万余円、国庫補助金3億503万余円、その他営業収益8億4,116万余円、合計85億3,064万余円である。

営業外収益は、6,980万余円であり、その主なものは、預金利子4,267万余円、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2,638万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成21年度 金 額 (A)	平成20年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	8,530,641	0	8,530,641	-
大橋地区敷地等処分収益	7,384,443	0	7,384,443	-
敷地処分収益	3,468,000	0	3,468,000	-
施設建築物処分収益	1,816,933	0	1,816,933	-
公共施設引渡収益	2,099,510	0	2,099,510	-
国庫補助金	305,032	0	305,032	-
その他営業収益	841,164	0	841,164	-
営業外収益	69,806	162,450	92,644	57.0
受取利息	42,679	85,138	42,459	49.9
預金利子	42,679	85,138	42,459	49.9
雑収益	27,126	77,312	50,185	64.9
土地建物賃貸料	26,385	77,022	50,636	65.7
雑収益	740	289	451	156.0

(2) 費用について

費用は、表6のとおりである。

営業費用は、大橋地区における1-2棟売却に係る敷地処分原価27億1,227万余円、施設建築物処分原価19億8,284万余円、公共施設引渡原価20億9,951万余円、合計67億9,463万余円である。

営業外費用は、雑支出1,231万余円であり、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7のとおりとなっている。

(表6) 費用の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成21年度 金 額 (A)	平成20年度 金 額 (B)	増 () 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	6,794,635	0	6,794,635	-
大橋地区敷地等処分原価	6,794,635	0	6,794,635	-
敷地処分原価	2,712,276	0	2,712,276	-
施設建築物処分原価	1,982,848	0	1,982,848	-
公共施設引渡原価	2,099,510	0	2,099,510	-
営業外費用	12,314	26,557	14,242	53.6
雑支出	12,314	26,557	14,242	53.6

(表7) 給与費明細表

(単位：千円)

項 目	年 度	平成21年度 金 額 (A)	平成20年度 金 額 (B)	増 () 減
				金 額 (A)-(B)
給 料		316,084	334,656	18,571
手 当		251,196	272,772	21,576
法 定 福 利 費		100,853	102,767	1,913
計		668,134	710,197	42,062
職 員 数		76人	80人	4人
平 均 年 齢		43歳 5月	43歳 8月	0歳 3月
職員一人当たり給与費		7,464	7,592	128

(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、330億4,681万余円で、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。)280億3,982万余円、都市再開発事業収入32億2,573万余円、企業債14億円、国庫補助金1億3,457万余円、工事

負担金収入等の雑収入 2 億 4 , 6 6 8 万余円である。

資本的支出は、3 3 6 億 3 , 1 1 0 万余円で、その内訳は、都市再開発事業費 3 0 3 億 2 , 8 3 9 万余円、企業債償還金 3 0 億 4 , 7 0 0 万円、建設利息 2 億 5 , 5 7 0 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・物件移転補償等に係る用地費 2 8 3 億 7 , 7 4 9 万余円（環状第二号線地区 2 7 8 億 8 , 8 9 6 万余円、大橋地区 4 億 5 , 0 2 2 万余円、北新宿地区 3 , 8 2 9 万余円）施設建築物工事費及び公共施設工事費 6 億 4 , 4 6 4 万余円（環状第二号線地区 5 億 8 , 0 2 0 万余円、北新宿地区 4 , 6 3 1 万余円、大橋地区 1 , 8 1 3 万余円）などである。

(表 8) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成 2 1 年度 金 額 (A)	平成 2 0 年度 金 額 (B)	増 () 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 的 入 収	企 業 債	1,400,000	2,200,000	800,000	36.4
	一 般 会 計 負 担 金	28,039,821	12,167,736	15,872,084	130.4
	国 庫 補 助 金	134,572	508,863	374,291	73.6
	都 市 再 開 発 事 業 収 入	3,225,736	7,972,702	4,746,965	59.5
	固 定 資 産 売 却 収 入	0	187,783	187,783	100
	雑 収 入	246,684	77,091	169,592	220.0
	計	33,046,814	23,114,177	9,932,637	43.0
資 本 的 出 支	都 市 再 開 発 事 業 費	30,328,396	19,658,764	10,669,632	54.3
	企 業 債 償 還 金	3,047,000	3,200,000	153,000	4.8
	長 期 借 入 金 償 還 金	0	1,647,514	1,647,514	100
	建 設 利 息	255,709	286,722	31,013	10.8
	雑 支 出	0	187,783	187,783	100
	計	33,631,105	24,980,784	8,650,321	34.6
差 引 資 本 的 収 支	584,291	1,866,606	1,282,316	68.7	

(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、3,270億9,563万余円で、前年度(2,446億4,311万余円)と比較して、824億5,251万余円(33.7%)増加している。これは主に、未収金が55億550万余円減少したものの、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826億6,257万余円、現金預金が52億9,545万余円、それぞれ増加したことによるものである。

負債総額は、3,016億2,835万余円で、前年度(2,190億4,842万余円)と比較して、825億7,992万余円(37.7%)増加している。これは主に、未払金が568億5,173万余円、前受金が291億6,224万余円、それぞれ増加したことによるものである。

資本総額は、254億6,728万余円で、前年度(255億9,468万余円)と比較して、1億2,740万余円(0.5%)減少している。これは主に、利益剰余金が14億6,941万余円、自己資本金が3億2,408万余円増加したものの、企業債の減少により借入資本金が16億4,700万円、資本剰余金が2億7,390万余円、それぞれ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9のとおりである。

有利子負債の未償還残高は211億1,521万余円であり、前年度(227億6,221万余円)に比較して、16億4,700万円(7.2%)の減少となっている。

(表9) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：千円)

有 負 利 子 債	区 分	平成21年度末	平成21年度		平成20年度末	増()減 (A) - (B)
		残高(A)	増 加	減 少	在高(B)	
	企 業 債	21,060,000	1,400,000	3,047,000	22,707,000	1,647,000
	他会計借入金	55,215	0	0	55,215	0
	合 計	21,115,215	1,400,000	3,047,000	22,762,215	1,647,000
支 利 払 息	区 分	平成21年度支払額		平成20年度支払額		増()減 (C) - (D)
		(C)		(D)		
	建 設 利 息	255,709		286,722		31,013

(別表1) 比較損益計算書

(単位: 円、%)

科 目	平成 21 年度	平成 20 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	8,530,641,297	0	8,530,641,297	-
大橋地区敷地等処分収益	7,384,443,622	0	7,384,443,622	-
国 庫 補 助 金	305,032,981	0	305,032,981	-
そ の 他 営 業 収 益	841,164,694	0	841,164,694	-
営 業 費 用	6,794,635,293	0	6,794,635,293	-
大橋地区敷地等処分原価	6,794,635,293	0	6,794,635,293	-
営 業 利 益	1,736,006,004	0	1,736,006,004	-
営 業 外 収 益	69,806,498	162,450,789	92,644,291	57.0
受 取 利 息	42,679,583	85,138,684	42,459,101	49.9
雑 収 益	27,126,915	77,312,105	50,185,190	64.9
営 業 外 費 用	12,314,930	26,557,847	14,242,917	53.6
雑 支 出	12,314,930	26,557,847	14,242,917	53.6
経 常 利 益	1,793,497,572	135,892,942	1,657,604,630	-
当 年 度 純 利 益	1,793,497,572	135,892,942	1,657,604,630	-
当年度未処分利益剰余金	1,793,497,572	135,892,942	1,657,604,630	-

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成21年度		平成20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	304,337,879,646	93.0	221,675,309,307	90.6	82,662,570,339	37.3
未 成 再 開 発 資 産	304,337,879,646	93.0	221,675,309,307	90.6	82,662,570,339	37.3
北新宿地区 都市再開発事業費	81,199,686,676	24.8	78,202,013,167	32.0	2,997,673,509	3.8
環状2号線地区 都市再開発事業費	205,196,347,042	62.7	119,753,826,594	49.0	85,442,520,448	71.3
大橋地区 都市再開発事業費	10,401,700,915	3.2	16,756,120,169	6.8	6,354,419,254	37.9
都市再開発事業関連費	7,540,145,013	2.3	6,963,349,377	2.8	576,795,636	8.3
流 動 資 産	22,757,754,973	7.0	22,967,808,186	9.4	210,053,213	0.9
現 金 及 預 金	22,678,928,004	6.9	17,383,474,330	7.1	5,295,453,674	30.5
預 金	22,678,928,004	6.9	17,383,474,330	7.1	5,295,453,674	30.5
未 収 金	78,826,969	0.0	5,584,333,856	2.3	5,505,506,887	98.6
営 業 未 収 金	27,486,400	0.0	23,332,300	0.0	4,154,100	17.8
営 業 外 未 収 金	51,286,224	0.0	66,763,419	0.0	15,477,195	23.2
そ の 他 未 収 金	54,345	0.0	5,494,238,137	2.2	5,494,183,792	100.0
資 産 合 計	327,095,634,619	100	244,643,117,493	100	82,452,517,126	33.7
固 定 負 債	122,688,096	0.0	112,688,096	0.0	10,000,000	8.9
そ の 他 固 定 負 債	122,688,096	0.0	112,688,096	0.0	10,000,000	8.9
完成資産保証引当金	122,688,096	0.0	112,688,096	0.0	10,000,000	8.9
流 動 負 債	301,505,665,017	92.2	218,935,740,171	89.5	82,569,924,846	37.7
未 払 金	69,639,587,414	21.3	12,787,851,465	5.2	56,851,735,949	444.6
営 業 未 払 金	69,245,744,967	21.2	11,004,204,152	4.5	58,241,540,815	529.3
工 事 未 払 金	388,590,722	0.1	1,561,383,974	0.6	1,172,793,252	75.1
そ の 他 未 払 金	5,251,725	0.0	222,263,339	0.1	217,011,614	97.6
前 受 金	231,260,638,967	70.7	202,098,392,545	82.6	29,162,246,422	14.4
営 業 前 受 金	231,260,638,967	70.7	202,098,392,545	82.6	29,162,246,422	14.4
そ の 他 流 動 負 債	605,438,636	0.2	4,049,496,161	1.7	3,444,057,525	85.0
預 り 金	605,438,636	0.2	4,049,496,161	1.7	3,444,057,525	85.0
負 債 合 計	301,628,353,113	92.2	219,048,428,267	89.5	82,579,924,846	37.7
資 本 金	22,529,324,315	6.9	23,852,237,475	9.7	1,322,913,160	5.5
自 己 資 本 金	1,414,109,041	0.4	1,090,022,201	0.4	324,086,840	29.7
固 有 資 本 金	131,561,171	0.0	131,561,171	0.1	0	0
組 入 資 本 金	1,282,547,870	0.4	958,461,030	0.4	324,086,840	33.8
借 入 資 本 金	21,115,215,274	6.5	22,762,215,274	9.3	1,647,000,000	7.2
企 業 債	21,060,000,000	6.4	22,707,000,000	9.3	1,647,000,000	7.3
他 会 計 借 入 金	55,215,274	0.0	55,215,274	0.0	0	0
剰 余 金	2,937,957,191	0.9	1,742,451,751	0.7	1,195,505,440	68.6
資 本 剰 余 金	541,743,439	0.2	815,648,731	0.3	273,905,292	33.6
受 贈 財 産 評 価 額	541,743,439	0.2	815,648,731	0.3	273,905,292	33.6
利 益 剰 余 金	2,396,213,752	0.7	926,803,020	0.4	1,469,410,732	158.5
減 債 積 立 金	135,893,191	0.0	275,216,249	0.1	139,323,058	50.6
都 市 再 開 発 事 業 積 立 金	466,822,989	0.1	515,693,829	0.2	48,870,840	9.5
当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金	1,793,497,572	0.5	135,892,942	0.1	1,657,604,630	-
資 本 合 計	25,467,281,506	7.8	25,594,689,226	10.5	127,407,720	0.5
負 債 ・ 資 本 合 計	327,095,634,619	100	244,643,117,493	100	82,452,517,126	33.7