

平成23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24年6月7日から同年9月6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1,362億8,657万余円に対し、総費用643億4,175万余円となっている。

財政状況は、資産3,655億4,644万余円、負債2,770億7,447万余円及び資本884億7,197万余円となっている。

経営状況は、営業収益1,362億2,895万余円及び営業外収益5,762万余円の発生に対し、営業費用643億4,175万余円を計上し、差引き719億4,482万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23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、特定建築者制度により着工した1街区1-1棟、1-2棟及び3街区3-2棟の完成に伴う敷地等の売却、環状第二号線地区では、Ⅲ街区Ⅲ-1棟の建築工事に

着手したほか、用地買収及び物件移転補償を行った。

また、大橋地区では、1-1棟の建築工事を進めたほか、電線共同溝設置工事を行った。

(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381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	246億8,600万円
	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 事業の進捗状況

(1) 用地取得の進捗状況について

平成23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0.60㎡及び環状第二号線地区110.27㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区分	全体計面積	平成22年度末 (進捗率)	平成23年度	累計 (進捗率)
北新宿地区	42,300.00㎡	42,299.40㎡ (100%)	0.60㎡	42,300.00㎡ (100%)
環状第二号線 地区	50,350.00㎡	48,994.45㎡ (97.3%)	110.27㎡	49,104.72㎡ (97.5%)
大橋地区	8,917.00㎡	8,917.00㎡ (100%)	0㎡	8,917.00㎡ (100%)

(2) 敷地処分の進捗状況について

特定建築者との保留床相当敷地持分の譲渡契約は、当年度発生していない。

今後、北新宿地区2-2B棟及び3-1棟部分に係る保留床敷地持分譲渡契約が行われる予定である。

また、平成23年度は、北新宿地区1街区1-1棟、1-2棟、3-2棟及び環状第二号線地区I街区I-1棟の完成に伴い、特定建築者との保留床相当敷地持分の譲渡契約に係る営業収益1,177億5,180万余円を計上した。

(3) 施設建築の進捗状況について

平成23年度は、表3のとおり北新宿地区1街区1-1棟、1-2棟、3-2棟及び環状第二号線地区I街区I-1棟の建築工事が完成した。

また、大橋地区については、1-1棟に係る建築工事が平成22年3月に着手され、平成25年1月に完成予定となっている。

(表3) 平成23年度に完成し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	29,967.95㎡
北新宿地区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	93,996.52㎡
北新宿地区3街区3-2棟	
建 物 用 途	業務
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上3階・地下2階
敷 地 面 積	1,520.00㎡
延 床 面 積	3,262.03㎡
環状第二号線地区I街区I-1棟	
建 物 用 途	店舗、住宅、事務所、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㎡

3 経営成績について

平成23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1,362億8,657万余円、総費用643億4,175万余円であり、差引き719億4,482万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23年度 金 額 (A)	平成22年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100
収 益				
営業収益	136,228,950	0	136,228,950	—
営業外収益	57,621	24,465	33,156	234.1
総 収 益	136,286,571	24,465	136,262,106	—
費 用				
営業費用	64,341,750	0	64,341,750	—
営業外費用	0	280	△ 280	△ 100
総 費 用	64,341,750	280	64,341,470	—
純 利 益	71,944,820	24,185	71,920,635	—

(1) 収益について

収益は、表5のとおりである。

営業収益は、北新宿地区1-1棟、1-2棟及び3-2棟の施設建築物の完成に伴う、敷地等の売却により、これに関わる営業収益1,288億7,958万余円を計上した。

このうち、公共施設である都市計画道路放射第24号線及び新宿区道第1号線の工事完了公告を行い、これに関わる営業収益11億2,752万余円を計上した。

このほか、環状第二号線地区I街区I-1棟の施設建築物の完成に伴う、敷地等の売却により、これに関わる営業収益73億4,936万余円を計上した。

営業外収益は5,762万余円であり、その主なものは、預金利子5,736万余円、北新宿地区等に係る清算金分割徴収金利子等による収入25万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成23年度 金 額 (A)	平成22年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	136,228,950	0	136,228,950	—
北新宿地区敷地等処分収益	118,268,880	0	118,268,880	—
敷地処分収益	115,568,750	0	115,568,750	—
施設建築物処分収益	1,572,609	0	1,572,609	—
公共施設引渡収益	1,127,521	0	1,127,521	—
環状2号線地区 敷地等処分収益	5,207,737	0	5,207,737	—
敷地処分収益	2,183,046	0	2,183,046	—
施設建築物処分収益	3,024,690	0	3,024,690	—
一般会計補助金	12,752,332	0	12,752,332	—
営業外収益	57,621	24,465	35,551	145.3
受取利息	57,364	21,813	33,156	152.0
預金利子	57,364	21,813	33,156	152.0
雑収益	256	2,652	△ 2,395	△ 91.3
土地建物賃貸料	0	2,087	△ 2,087	△ 100
雑収益	256	564	△ 308	△ 45.4
計	136,286,571	24,465	136,262,106	—

(2) 費用について

費用は、表6のとおりである。

営業費用は、北新宿地区1-1棟、1-2棟及び3-2棟の施設建築物の完成に伴う、敷地等処分原価581億8,704万余円を計上した。

このほか、環状第二号線地区I街区I-1棟の施設建築物の完成に伴う敷地等処分原価61億5,470万余円を計上した。

(表6) 費用の内訳

(単位:千円、%)

項 目	平成23年度 金 額 (A)	平成22年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	64,341,750	0	64,341,750	—
北新宿地区敷地等処分原価	58,187,049	0	58,187,049	—
敷地処分原価	54,650,854	0	54,650,854	—
施設建築物処分原価	2,408,673	0	2,408,673	—
公共施設引渡原価	1,127,521	0	1,127,521	—
環状2号線地区 敷地等処分原価	6,154,701	0	6,154,701	—
敷地処分原価	1,199,172	0	1,199,172	—
施設建築物処分原価	4,955,528	0	4,955,528	—
営業外費用	0	280	△ 280	△ 100
雑支出	0	280	△ 280	△ 100
計	64,341,750	280	64,341,470	—

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7のとおりである。

当年度における資本的収入は、128億6,244万余円で、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。)86億7,811万余円、都市再開発事業収入23億8,530万余円、国庫補助金16億8,923万余円、工事負担金収入等の雑収入1億978万余円である。

資本的支出は、191億3,101万余円で、その内訳は、都市再開発事業費157億4,410万余円、企業債償還金32億6,000万円、建設利息1億2,690万余円である。

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55億4,709万余円(北新宿地区9,046万余円、環状第二号線地区49億9,998万余円、大橋地区4億5,664万余円)、施設建築物工事費及び公共施設工事費89億3,423万余円(北新宿地区10億4,481万余円、環状第二号線地区36億764万余円、大橋地区42億8,177万余円)である。

なお、給与費は都市再開発事業費に含まれており、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) 資本の収支比較表

(単位：千円、%)

項 目		平成23年度 金 額 (A)	平成22年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
				金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
資 取 本 的 入	企 業 債	0	3,900,000	△ 3,900,000	△ 100
	一 般 会 計 負 担 金	8,678,114	20,687,154	△ 12,009,040	△ 58.1
	国 庫 補 助 金	1,689,236	699,059	990,177	141.6
	都 市 再 開 発 事 業 収 入	2,385,309	10,674,815	△ 8,289,506	△ 77.7
	固 定 資 産 売 却 収 入	0	0	0	—
	雑 収 入	109,780	6,761	103,019	—
	計	12,862,441	35,967,790	△ 23,105,349	△ 64.2
資 支 本 的 出	都 市 再 開 発 事 業 費	15,744,108	26,750,116	△ 11,006,008	△ 41.1
	企 業 債 償 還 金	3,260,000	10,167,000	△ 6,907,000	△ 67.9
	長 期 借 入 金 償 還 金	0	0	0	—
	建 設 利 息	126,907	239,340	△ 112,433	△ 46.9
	雑 支 出	0	0	0	—
	計	19,131,015	37,156,457	△ 18,025,442	△ 48.5
差 引 資 本 的 収 支		△ 6,268,573	△ 1,188,667	△ 5,079,906	△ 427.4

(表8) 給与費明細表

(単位：千円)

年 度 項 目	平成23年度 金 額 (A)	平成22年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (A) - (B)	
給 料	289,327	294,022	△	4,695
手 当	242,950	237,511		5,439
法 定 福 利 費	104,216	104,745	△	529
計	636,493	636,278		215
職 員 数	74人	73人		1人
平 均 年 齢	42.5歳	43.1歳	△	0.6歳
職 員 一 人 当 たり 給 与 費	7,192	7,281	△	89

(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。

(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、3,655億4,644万余円で、前年度(3,501億2,545万余円)と比較して、154億2,099万余円(4.4%)増加している。これは主に、現金預金が640億9,034万余円などが増加したものの、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487億4,889万余円などが減少したことによるものである。

負債総額は、2,770億7,447万余円で、前年度(3,303億3,830万余円)と比較して、532億6,382万余円(16.1%)減少している。これは主に、営業前受金が579億2,522万余円、営業未払金が43億2,103万余円などが減少したものの、工事未払金が90億5,667万余円、預り金が8,789万余円などが増加したことによるものである。

資本総額は、884億7,197万余円で、前年度(197億8,715万余円)と比較して、686億8,482万余円(347.1%)増加している。これは主に、当年度未処分利益剰余金が719億4,482万余円増加したものの、減債積立金1億4,661万余円、都市再開発事業積立金6億6,575万余円が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115億8,821万余円であり、前年度(148億4,821万余円)と比較して、32億6,000万円(22.0%)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23年度末	平成23年度		平成22年度末	増(△)減 (A)-(B)
		残高(A)	増 加	減 少	残高(B)	
	企 業 債	11,533,000	0	3,260,000	14,793,000	△ 3,260,000
	他会計借入金	55,215	0	0	55,215	0
	合 計	11,588,215	0	3,260,000	14,848,215	△ 3,260,000
支 利 払 息	区 分	平成23年度支払額		平成22年度支払額		増(△)減 (C)-(D)
		(C)		(D)		
	建 設 利 息	126,907		239,340		△ 112,433

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成 23 年度	平成 22 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	136,228,950,418	0	136,228,950,418	—
北新宿地区敷地等処分収益	118,268,880,993	0	118,268,880,993	—
環状2号線地区敷地等処分収益	5,207,737,105	0	5,207,737,105	—
一般会計補助金	12,752,332,320	0	12,752,332,320	—
営 業 費 用	64,341,750,875	0	64,341,750,875	—
北新宿地区敷地等処分原価	58,187,049,623	0	58,187,049,623	—
環状2号線地区敷地等処分原価	6,154,701,252	0	6,154,701,252	—
営 業 利 益	71,887,199,543	0	71,887,199,543	—
営 業 外 収 益	57,621,268	24,465,198	33,156,070	135.5
受 取 利 息	57,364,952	21,813,145	35,551,807	163.0
雑 収 益	256,316	2,652,053	△ 2,395,737	△ 90.3
営 業 外 費 用	0	280,153	△ 280,153	△ 100
雑 支 出	0	280,153	△ 280,153	△ 100
経 常 利 益	71,944,820,811	24,185,045	71,920,635,766	—
当 年 度 純 利 益	71,944,820,811	24,185,045	71,920,635,766	—
当年度未処分利益剰余金	71,944,820,811	24,185,045	71,920,635,766	—

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成23年度		平成22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	281,367,671,028	77.0	330,116,563,799	94.3	△48,748,892,771	△14.8
未成再開発資産	281,367,671,028	77.0	330,116,563,799	94.3	△48,748,892,771	△14.8
北新宿地区 都市再開発事業費	27,980,053,318	7.7	82,283,085,806	23.5	△54,303,032,488	△66.0
環状2号線地区 都市再開発事業費	230,891,897,834	63.2	227,994,804,152	65.1	2,897,093,682	1.3
大橋地区 都市再開発事業費	16,261,437,955	4.4	11,576,438,110	3.3	4,684,999,845	40.5
都市再開発事業関連費	6,234,281,921	1.7	8,262,235,731	2.4	△2,027,953,810	△24.5
流動資産	84,178,773,595	23.0	20,008,888,635	5.7	64,169,884,960	320.7
現金及預金	84,034,036,693	23.0	19,943,695,060	5.7	64,090,341,633	321.4
預金	84,034,036,693	23.0	19,943,695,060	5.7	64,090,341,633	321.4
未収金	66,736,902	0.0	42,293,575	0.0	24,443,327	57.8
営業未収金	46,385,865	0.0	19,341,000	0.0	27,044,865	139.8
営業外未収金	17,649,318	0.0	21,259,706	0.0	△3,610,388	△17.0
その他未収金	2,701,719	0.0	1,692,869	0.0	1,008,850	59.6
前払金	78,000,000	0.0	22,900,000	0.0	55,100,000	240.6
前払金	78,000,000	0.0	22,900,000	0.0	55,100,000	240.6
資産合計	365,546,444,623	100	350,125,452,434	100	15,420,992,189	4.4
固定負債	126,488,096	0.0	122,688,096	0.0	3,800,000	0.0
その他固定負債	126,488,096	0.0	122,688,096	0.0	3,800,000	0.0
完成資産保証引当金	126,488,096	0.0	122,688,096	0.0	3,800,000	0.0
流動負債	276,947,983,685	75.8	330,215,612,307	94.3	△53,267,628,622	△16.1
未払金	73,906,332,156	20.2	69,338,147,013	19.8	4,568,185,143	6.6
営業未払金	63,172,752,781	17.3	67,493,788,595	19.3	△4,321,035,814	△6.4
工事未払金	10,685,532,212	2.9	1,628,856,963	0.5	9,056,675,249	556.0
その他未払金	48,047,163	0.0	215,501,455	0.1	△167,454,292	△77.7
前受金	202,945,757,529	55.5	260,869,465,294	74.5	△57,923,707,765	△22.2
営業前受金	202,944,242,969	55.5	260,869,465,294	74.5	△57,925,222,325	△22.2
営業外前受金	1,514,560	0.0	0	0	1,514,560	—
その他流動負債	95,894,000	0.0	8,000,000	0.0	87,894,000	—
預り金	95,894,000	0.0	8,000,000	0.0	87,894,000	—
負債合計	277,074,471,781	75.8	330,338,300,403	94.3	△53,263,828,622	△16.1
資本金	15,422,723,112	4.2	17,846,172,405	5.1	△2,423,449,293	△13.6
自己資本金	3,834,507,838	1.0	2,997,957,131	0.9	836,550,707	27.9
固有資本金	131,561,171	0.0	131,561,171	0.0	0	0
組入資本金	3,702,946,667	1.0	2,866,395,960	0.8	836,550,707	29.2
借入資本金	11,588,215,274	3.2	14,848,215,274	4.2	△3,260,000,000	△22.0
企業債	11,533,000,000	3.2	14,793,000,000	4.2	△3,260,000,000	△22.0
他会計借入金	55,215,274	0.0	55,215,274	0.0	0	0
剰余金	73,049,249,730	20.0	1,940,979,626	0.6	71,108,270,104	—
資本剰余金	1,104,428,919	0.3	1,104,428,919	0.3	0	0
受贈財産評価額	1,104,428,919	0.3	1,104,428,919	0.3	0	0
利益剰余金	71,944,820,811	19.7	836,550,707	0.2	71,108,270,104	—
減債積立金	0	0	146,615,101	0.0	△146,615,101	△100
都市再開発事業積立金	0	0	665,750,561	0.2	△665,750,561	△100
当年度未処分利益剰余金	71,944,820,811	19.7	24,185,045	0.0	71,920,635,766	—
資本合計	88,471,972,842	24.2	19,787,152,031	5.7	68,684,820,811	347.1
負債・資本合計	365,546,444,623	100	350,125,452,434	100	15,420,992,189	4.4