

## 平成25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 平成25年度東京都都市再開発事業会計
- 2 対象局 都市整備局
- 3 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。

あわせて、事業運営について、経済性の発揮及び公共性の確保の観点からも審査を実施した。

- 4 審査の期間 平成26年6月2日から同年9月4日まで

### 第2 審査の結果

- 1 決算諸表について

審査に付された都市再開発事業会計の決算諸表は、前記の方法により審査した限りにおいて、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。

損益の状況は、営業収益42億9,866万余円及び営業外収益1,731万余円に対し、営業費用34億6,134万余円であり、差引き8億5,462万余円の純利益となっている。

資産及び負債・資本の状況は、資産3,566億6,619万余円、負債3,194億7,867万余円及び資本371億8,751万余円となっている。

引き続き、都市再開発事業の完成に向けて、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。

また、3地区の主な事業実績は以下のとおりである。

北新宿地区では、4街区4-1棟が完成し、2街区2-2B棟及び3街区3-1棟の建築工事に着手したほか、街路整備工事等を行った。環状第二号線地区では、Ⅲ街区Ⅲ-1棟の建築工事を進めるとともに、都道環状第2号線の地上部道路整備工事を実施した。大橋地区では、1-1棟の施設建築物の売却等を行った。

(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	1,381億9,600万円
	事業施行期間	平成10年度から平成26年度まで
	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
	事業施行期間	平成14年度から平成26年度まで
	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
	事業施行期間	平成16年度から平成29年度まで
	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

用地取得の進捗状況は、表2のとおりであり、環状第二号線地区253.47㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区分	全体計画面積	平成24年度末(進捗率)	平成25年度	累計(進捗率)
北新宿地区	42,300.00㎡	42,300.00㎡ (100%)	0㎡	42,300.00㎡ (100%)
環状第二号線地区	50,350.00㎡	50,085.83㎡ (99.5%)	253.47㎡	50,339.30㎡ (100.0%)
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

北新宿地区では、平成26年2月に2街区2-2B棟及び3街区3-1棟について、特定建築者との保留床敷地譲渡契約が締結された。また、4街区4-1棟の完成に伴う、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は7,815万円である。

大橋地区では、前年度に完成した1-1棟について、特定建築者との保留床相当敷地持分の譲渡契約に係る敷地譲渡金額の増額変更による営業収益が5億721万余円となっている。

### (3) 施設建築の進捗状況について

施設建築の進捗状況は、表3のとおりであり、当年度は北新宿地区4街区4-1棟が完成した。また、平成26年2月に2街区2-2B棟及び3街区3-1棟の建築工事に着手し、平成26年度に完成予定となっている。

(表3) 施設建築の進捗状況

地区	棟	構造	主要用途	完成年月
北新宿地区	1-1棟	地上20階・地下1階	住宅・駐車場	平成24年3月
	1-2棟	地上35階・地下2階	業務・商業・駐車場	平成23年8月
	2-1棟	地上9階・地下1階	業務・住宅・商業・駐車場	平成16年11月
	2-2A棟	地上9階	住宅・駐車場	平成18年9月
	2-2B棟	地上5階	住宅・駐車場	(平成26年2月 着工)
	3-1棟	地上6階	住宅	(平成26年2月 着工)
	3-2棟	地上3階・地下2階	業務	平成23年12月
	4-1棟	地上4階・地下2階	業務	平成25年10月
環状第二号線地区	4-2棟	地上2階	神社(神輿倉)・集会室	平成18年10月
	I-1棟	地上16階・地下2階	店舗・住宅・事務所・駐車場	平成23年4月
	II-1棟	地上21階・地下1階	住宅・公益施設・駐車場	平成19年4月
大橋地区	III-1棟	地上52階・地下5階	店舗・住宅・事務所・文化交流施設・駐車場	(平成23年4月 着工)
	1-1棟	地上42階・地下2階	住宅・店舗・業務・公益施設・駐車場	平成25年1月
	1-2棟	地上27階・地下2階	住宅・店舗・事務所・駐車場	平成21年4月

### 3 経営成績について

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43億1,597万余円、総費用34億6,134万余円であり、差引き8億5,462万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25年度 (A)	平成24年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100
総収益	4,315,977	18,081,335	△ 13,765,357	△ 76.1
営業収益	4,298,663	17,971,604	△ 13,672,940	△ 76.1
営業外収益	17,313	109,730	△ 92,416	△ 84.2
総費用	3,461,348	22,287,421	△ 18,826,072	△ 84.5
営業費用	3,461,348	22,287,421	△ 18,826,072	△ 84.5
純利益	854,629	△ 4,206,085	5,060,715	△ 120.3

#### （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4街区4-1棟及び大橋地区1-1棟の敷地と施設建築物の売却や、一般会計補助金の受入れによる42億9,866万余円となっている。

営業外収益は1,731万余円であり、その主なものは、預金利子1,623万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成25年度 (A)	平成24年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	4,298,663	17,971,604	△ 13,672,940	△ 76.1
北新宿地区敷地等処分収益	2,117,905	0	2,117,905	—
敷地処分収益	78,150	0	78,150	—
施設建築物処分収益	2,039,755	0	2,039,755	—
大橋地区敷地等処分収益	1,097,905	12,733,633	△ 11,635,728	△ 91.4
敷地処分収益	507,210	1,903,000	△ 1,395,789	△ 73.3
施設建築物処分収益	590,695	10,491,258	△ 9,900,563	△ 94.4
公共施設引渡収益	0	339,375	△ 339,375	△ 100
一般会計補助金	1,082,852	644	1,082,208	—
国庫補助金	0	4,023,974	△ 4,023,974	△ 100
その他営業収益	0	1,213,352	△ 1,213,352	△ 100
営業外収益	17,313	109,730	△ 92,416	△ 84.2
受取利息	16,235	99,339	△ 83,104	△ 83.7
預金利子	16,235	99,339	△ 83,104	△ 83.7
雑収益	1,078	10,391	△ 9,312	△ 89.6
土地建物賃貸料	780	1,514	△ 734	△ 48.5
雑収益	298	8,876	△ 8,578	△ 96.6
計	4,315,977	18,081,335	△ 13,765,357	△ 76.1

## (2) 費用について

費用は、表6のとおりであり、営業費用のみである。

営業費用は、北新宿地区4街区4-1棟の完成に伴う敷地及び施設建築物の処分原価30億4,315万余円、大橋地区1-1棟の施設建築物処分原価3億9,667万余円と同棟の販売等に係る一般管理費2,152万余円となっている。

(表6) 費用の内訳

(単位:千円、%)

項 目	平成25年度 (A)	平成24年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	3,461,348	22,287,421	△ 18,826,072	△ 84.5
北新宿地区敷地等処分原価	3,043,154	0	3,043,154	—
敷地処分原価	45,221	0	45,221	—
施設建築物処分原価	2,997,932	0	2,997,932	—
大橋地区敷地等処分原価	396,672	22,285,471	△ 21,888,799	△ 98.2
敷地処分原価	0	8,440,644	△ 8,440,644	△ 100
施設建築物処分原価	396,672	13,505,452	△ 13,108,780	△ 97.1
公共施設引渡原価	0	339,375	△ 339,375	△ 100
一般管理費	21,521	1,949	19,572	—
計	3,461,348	22,287,421	△ 18,826,072	△ 84.5

## 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。

資本的収入は、167億3,362万余円で、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(国庫補助金を含む。)165億3,902万余円、都市再開発事業収入1億1,978万余円、雑収入7,481万余円である。

資本的支出は、290億4,774万余円で、その内訳は、都市再開発事業費279億8,373万余円、企業債償還金10億1,700万円、建設利息4,700万余円である。

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31億2,363万余円(北新宿地区7,373万余円、環状第二号線地区30億4,990万余円)、施設建築物工事費及び公共施設工事費241億476万余円(北新宿地区15億8,703万余円、環状第二号線地区225億1,773万余円)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) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成25年度 (A)	平成24年度 (B)	増 (△) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資本的 収入	一般会計負担金	16,539,025	13,872,648	2,666,376	19.2
	国庫補助金	0	647,732	△ 647,732	△ 100
	都市再開発事業収入	119,787	4,784,208	△ 4,664,421	△ 97.5
	雑 収 入	74,812	3,395	71,416	—
	計	16,733,624	19,307,984	△ 2,574,360	△ 13.3
資本的 支出	都市再開発事業費	27,983,736	22,745,367	5,238,368	23.0
	企業債償還金	1,017,000	6,916,000	△ 5,899,000	△ 85.3
	建設利息	47,007	81,684	△ 34,677	△ 42.5
	一般会計繰出金	0	40,000,000	△ 40,000,000	△ 100
	計	29,047,743	69,743,051	△ 40,695,308	△ 58.4
差引資本的収支		△12,314,118	△50,435,066	38,120,947	△ 75.6

(表8) 給与費明細表

(単位：千円)

区 分	平成25年度	平成24年度	増 (△) 減
給 料	255,799	285,302	△ 29,503
手 当	210,833	239,746	△ 28,913
法定福利費	85,169	95,423	△ 10,254
計	551,801	620,473	△ 68,671
職 員 数	65 人	71 人	△ 6 人
平均年齢	41 歳 11 月	42 歳 5 月	△ 0 歳 6 月
職員一人当たり給与費	7,178 千円	7,395 千円	△ 216 千円

(注1) 職員数及び平均年齢は、年度末現在におけるものである。

(注2) 職員一人当たり給与費は、(給料+手当)÷月当たり平均職員数である。

(注3) 職員は、全て資本勘定部門に所属している。

## (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。

資産合計は、3,566億6,619万余円で、前年度(3,739億1,506万余円)と比較して、172億4,886万余円(4.6%)減少している。これは主に、環状2号線地区都市再開発事業費が252億4,826万余円増加したものの、一般会計繰出金400億円が、当年度は計上されなかったことによるものである。

負債合計は、3,194億7,867万余円で、前年度（2,965億6,517万余円）と比較して、229億1,350万余円（7.7%）増加している。これは主に、営業前受金が163億2,793万余円、工事未払金が82億3,191万余円、それぞれ増加したことによるものである。

資本合計は、371億8,751万余円で、前年度（773億4,988万余円）と比較して、401億6,237万余円（51.9%）減少している。これは主に、組入資本金が114億2,122万余円増加したものの、当年度未処分利益剰余金が491億2,537万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9のとおりである。

有利子負債の未償還残高は36億5,521万余円であり、前年度（46億7,221万余円）に比較して、10億1,700万円（21.8%）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25年度末	平成25年度		平成24年度末	増(△)減 (A)-(B)
		残高(A)	増 加	減 少	残高(B)	
	企 業 債	3,600,000	0	1,017,000	4,617,000	△ 1,017,000
	他会計借入金	55,215	0	0	55,215	0
	合 計	3,655,215	0	1,017,000	4,672,215	△ 1,017,000
支利 払息	区 分	平成25年度支払額		平成24年度支払額		増(△)減 (C)-(D)
		(C)		(D)		
	建 設 利 息	47,007		81,684		△ 34,677

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

項 目	平成25年度	平成24年度	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営業収益	4,298,663,474	17,971,604,441	△ 13,672,940,967	△ 76.1
北新宿地区 敷地等処分収益	2,117,905,651	0	2,117,905,651	-
大橋地区 敷地等処分収益	1,097,905,467	12,733,633,622	△ 11,635,728,155	△ 91.4
一般会計補助金	1,082,852,356	644,300	1,082,208,056	-
国庫補助金	0	4,023,974,019	△ 4,023,974,019	△ 100
その他営業収益	0	1,213,352,500	△ 1,213,352,500	△ 100
営業費用	3,461,348,156	22,287,421,106	△ 18,826,072,950	△ 84.5
北新宿地区 敷地等処分原価	3,043,154,176	0	3,043,154,176	-
大橋地区 敷地等処分原価	396,672,227	22,285,471,586	△ 21,888,799,359	△ 98.2
一般管理費	21,521,753	1,949,520	19,572,233	-
営業損益	837,315,318	△ 4,315,816,665	5,153,131,983	△ 119.4
営業外収益	17,313,987	109,730,691	△ 92,416,704	△ 84.2
受取利息	16,235,420	99,339,584	△ 83,104,164	△ 83.7
雑収益	1,078,567	10,391,107	△ 9,312,540	△ 89.6
経常損益	854,629,305	△ 4,206,085,974	5,060,715,279	△ 120.3
当年度純損益	854,629,305	△ 4,206,085,974	5,060,715,279	△ 120.3
前年度 繰越利益剰余金	947,734,837	55,133,820,811	△ 54,186,085,974	△ 98.3
当年度 未処分利益剰余金	1,802,364,142	50,927,734,837	△ 49,125,370,695	△ 96.5

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：円、%)

項 目	平成25年度		平成24年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B)×100
再開発資産	311,992,134,089	87.5	287,947,968,053	77.0	24,044,166,036	8.4
完成再開発資産	0	-	396,672,227	0.1	△ 396,672,227	△ 100
大橋地区都市再開発事業費	0	-	396,672,227	0.1	△ 396,672,227	△ 100
未成再開発資産	311,992,134,089	87.5	287,551,295,826	76.9	24,440,838,263	8.5
北新宿地区都市再開発事業費	27,631,860,286	7.7	28,859,893,904	7.7	△ 1,228,033,618	△ 4.3
環状2号線地区都市再開発事業費	277,702,147,389	77.9	252,453,878,758	67.5	25,248,268,631	10.0
都市再開発事業関連費	6,658,126,414	1.9	6,237,523,164	1.7	420,603,250	6.7
流動資産	44,674,061,547	12.5	85,967,092,621	23.0	△41,293,031,074	△ 48.0
現金及預金	43,421,997,239	12.2	45,060,473,443	12.1	△ 1,638,476,204	△ 3.6
預金	43,421,997,239	12.2	45,060,473,443	12.1	△ 1,638,476,204	△ 3.6
未収金	812,964,308	0.2	381,819,178	0.1	431,145,130	112.9
営業未収金	121,152,600	0.0	379,706,318	0.1	△ 258,553,718	△ 68.1
営業外未収金	477,876,931	0.1	0	-	477,876,931	-
その他未収金	213,934,777	0.1	2,112,860	0.0	211,821,917	-
前払金	439,100,000	0.1	524,800,000	0.1	△ 85,700,000	△ 16.3
前払金	439,100,000	0.1	524,800,000	0.1	△ 85,700,000	△ 16.3
一般会計繰出金	0	-	40,000,000,000	10.7	△40,000,000,000	△ 100
一般会計繰出金	0	-	40,000,000,000	10.7	△40,000,000,000	△ 100
資産合計	356,666,195,636	100	373,915,060,674	100	△17,248,865,038	△ 4.6
固定負債	138,518,096	0.0	136,488,096	0.0	2,030,000	1.5
その他固定負債	138,518,096	0.0	136,488,096	0.0	2,030,000	1.5
完成資産保証引当金	138,518,096	0.0	136,488,096	0.0	2,030,000	1.5
流動負債	319,340,161,367	89.5	296,428,685,710	79.3	22,911,475,657	7.7
未払金	84,182,948,380	23.6	77,590,050,492	20.8	6,592,897,888	8.5
営業未払金	63,193,921,839	17.7	65,176,411,615	17.4	△ 1,982,489,776	△ 3.0
営業外未払金	0	-	27,371,600	0.0	△ 27,371,600	△ 100
工事未払金	20,508,308,656	5.8	12,276,397,830	3.3	8,231,910,826	67.1
その他未払金	480,717,885	0.1	109,869,447	0.0	370,848,438	337.5
前受金	235,157,212,987	65.9	218,829,845,218	58.5	16,327,367,769	7.5
営業前受金	235,157,212,987	65.9	218,829,277,533	58.5	16,327,935,454	7.5
営業外前受金	0	-	567,685	0.0	△ 567,685	△ 100
その他流動負債	0	-	8,790,000	0.0	△ 8,790,000	△ 100
預り金	0	-	8,790,000	0.0	△ 8,790,000	△ 100
負債合計	319,478,679,463	89.6	296,565,173,806	79.3	22,913,505,657	7.7
資本金	26,165,955,861	7.3	15,761,726,288	4.2	10,404,229,573	66.0
自己資本金	22,510,740,587	6.3	11,089,511,014	3.0	11,421,229,573	103.0
固有資本金	131,561,171	0.0	131,561,171	0.0	0	0
組入資本金	22,379,179,416	6.3	10,957,949,843	2.9	11,421,229,573	104.2
借入資本金	3,655,215,274	1.0	4,672,215,274	1.2	△ 1,017,000,000	△ 21.8
企業債	3,600,000,000	1.0	4,617,000,000	1.2	△ 1,017,000,000	△ 22.0
他会計借入金	55,215,274	0.0	55,215,274	0.0	0	0
剰余金	11,021,560,312	3.1	61,588,160,580	16.5	△50,566,600,268	△ 82.1
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	9,917,131,393	2.8	60,483,731,661	16.2	△50,566,600,268	△ 83.6
減債積立金	0	-	1,017,000,000	0.3	△ 1,017,000,000	△ 100
都市再開発事業積立金	8,114,767,251	2.3	8,538,996,824	2.3	△ 424,229,573	△ 5.0
当年度未処分利益剰余金	1,802,364,142	0.5	50,927,734,837	13.6	△49,125,370,695	△ 96.5
資本合計	37,187,516,173	10.4	77,349,886,868	20.7	△40,162,370,695	△ 51.9
負債・資本合計	356,666,195,636	100	373,915,060,674	100	△17,248,865,038	△ 4.6