

平成28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28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29年6月1日から同年8月31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

(事業概要)

市街地再開発事業は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、道路、公園等の公共施設と、都市型住宅や業務施設を一体的に整備することにより、良好な生活環境を備えた安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行うものである。

当会計は、都が行う市街地再開発事業のうち、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。）、泉岳寺駅地区、大橋地区及び北新宿地区の4地区の事業を経理するものである。

各地区の事業は表1のとおりであり、平成28年度の事業進捗は以下のとおりである。

- ・ 環状第二号線地区は、地上部道路整備工事及び清算徴収金の徴収を実施し、予定した施設建築物3棟の建築工事及び公共施設の整備に関する工事を完了した。
- ・ 泉岳寺駅地区は、平成28年度より当会計での経理が始まり、基本計画の検討等事業実施に向けた各種調査を行った。
- ・ 大橋地区は、平成24年度末までに全ての工事が完了しており、平成28年度は清算徴収金の徴収を実施した。

なお、北新宿地区は、平成26年度末までに全ての工事が完了し、平成27年度末までに清算徴収金の徴収を終え、全ての事業が終了している。

(表1) 各地区の事業概要

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	2,545億1,700万円
	事業施行期間	平成14年度から平成31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
泉岳寺駅地区 (予定)	事業の目的	泉岳寺駅のホーム拡幅などの駅改良に合わせて、隣接する国道15号沿道市街地の一体的なまちづくりを行い、品川駅周辺開発と調和した国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成などを旨とする。
	計画地	港区高輪二丁目ほか
	区域面積	約1.3ha
	事業施行期間	平成30年度から平成36年度まで (参考) 平成29年度 市街地再開発事業の都市計画決定予定 平成30年度 市街地再開発事業の事業計画決定予定
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目指す。
	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

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、防災性の向上を目指す。
	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27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

(主要な経営指標等)

(単位:百万円)

項目	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
営業収益	17,971	4,298	182,919	—	141,828
営業損益	△ 4,315	837	4,638	△ 0	△ 623
経常損益	△ 4,206	854	4,671	30	△ 618
再開発資産	287,947	311,992	139,856	141,345	178
資本合計	77,349	37,187	38,085	38,115	37,796
事業進捗	大橋地区工事完了		北新宿地区工事完了、環状第二号線地区施設建築物工事完了		環状第二号線地区工事完了
完成施設等	大橋地区 1-1 棟等	北新宿地区 4-1 棟	北新宿地区 2-2 B 棟・3-1 棟、環状第二号線地区 III-1 棟等		環状第二号線地区地上部道路

当会計では、市街地再開発事業を行うにあたり必要な用地の買収・補償、工事費等を支出しており、その財源は保留床（注 1）の敷地処分収入や、国庫補助金、一般会計負担金等である。また、各年度の財務諸表に計上される金額は、各地区の事業進捗状況に応じて大きく変動する構造である（注 2）。

営業収益の主なものは施設建築物等の完成引渡時に計上される敷地等処分収益であり、平成 28 年度は環状第二号線地区地上部道路の工事完了公告が行われ、これに関わる営業収益 1,418 億余円が計上された。

各地区の最終的な事業収支については、北新宿地区は 725 億余円の剰余、大橋地区は 19 億余円の収支不足であり、環状第二号線地区は収支不足が生じない見通しとなっている。

また、平成 28 年度末時点の再開発資産 1 億余円は、泉岳寺駅地区において支出した権利変換諸費等であり、今後施設建築物等の完成引渡時まで、建設途上の敷地、施設建築物、公共施設に係る経費が計上されていく予定である。

今後は、泉岳寺駅地区について、着実に事業を実施するとともに、事業収支を適切に管理していく必要がある。

(注1) 保留床とは、敷地を共同化し、高度利用することで新たに生み出された床である。

(注2) 都市再開発事業会計の仕組み

- ・ 用地費、工事費等は、資本的支出として、貸借対照表の再開発資産に計上される。
- ・ 敷地・保留床の処分に係る前受金、一般会計負担金収入等は、資本的収入として、貸借対照表の営業前受金に計上される。
- ・ 再開発ビルや道路等の完成引渡し時に、再開発資産を営業費用の敷地等処分原価に、営業前受金を営業収益の敷地等処分収益に振り替える。

(1) 収益的収支

収益	営業収益(敷地等処分収益等) 営業外収益(受取利息等)
費用	営業費用(敷地等処分原価等) 特別費用(固定資産売却損等)

(2) 資本的収支

資本的収入	都市再開発事業収入(敷地処分収入等) 一般会計負担金等
資本的支出	都市再開発事業費(用地費、工事費等) 企業債償還金等

第3 経営状況の概要

1 経営成績

(1) 主な経営指標等の推移

(単位：百万円)

項目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
営業収益	17,971	4,298	182,919	—	141,828
うち北新宿地区	—	2,117	30,893	—	—
うち環状2号線地区	—	—	95,469	—	141,828
うち大橋地区	12,733	1,097	—	—	—
うち一般会計補助金	0	1,082	56,555	—	—
営業費用	22,287	3,461	178,280	0	142,451
うち北新宿地区	—	3,043	29,803	—	—
うち環状2号線地区	—	—	148,477	—	142,451
うち大橋地区	22,285	396	—	—	—
営業損益	△ 4,315	837	4,638	△ 0	△ 623
営業外収益	109	17	33	30	6
経常損益	△ 4,206	854	4,671	30	△ 618

(注) 太字は、第2 審査の結果 2 事業運営について(主要な経営指標等)で掲載した指標等である。

(2) 損益計算書の前期比較分析

(単位：百万円、%)

科 目	平成28年度	平成27年度	増(△)減		主な増減の説明
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
営業収益	141,828	—	141,828	—	道路完成に伴う増 (注) 営業損失は営業費用に区から無償で譲り受けた廃止区道の評価額623百万余円が含まれていることによるもの
環状2号線地区敷地等処分収益	141,828	—	141,828	—	
営業費用	142,451	0	142,451	—	
環状2号線地区敷地等処分原価	142,451	—	142,451	—	
一般管理費	—	0	△ 0	△ 100	
営業損益	△ 623	△ 0	△ 623	—	
営業外収益	6	30	△ 24	△ 80.2	利回り低下による受取利息の減
受取利息	5	30	△ 24	△ 80.5	
雑収益	0	0	△ 0	△ 37.4	
営業外費用	0	—	0	—	
雑支出	0	—	0	—	
経常損益	△ 618	30	△ 648	—	
当年度純損益	△ 618	30	△ 648	—	—
前年度繰越利益剰余金	6,385	6,355	30	0.5	—
当年度未処分利益剰余金	5,767	6,385	△ 618	△ 9.7	—

2 財政状態

(1) 主な経営指標等の推移

(単位：百万円)

項目	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度
再開発資産	287,947	311,992	139,856	141,345	178
大橋地区	396	—	—	—	—
北新宿地区	28,859	27,631	—	—	—
環状 2 号線地区	252,453	277,702	137,330	138,395	—
泉岳寺駅地区	—	—	—	—	141
都市再開発事業関連費	6,237	6,658	2,526	2,949	36
流動資産	85,967	44,674	41,760	39,216	38,269
資産合計	373,915	356,666	181,617	180,561	38,562
固定負債	136	138	138	138	137
流動負債	296,428	319,340	143,393	142,307	629
負債合計	296,565	319,478	143,532	142,446	766
資本金	15,761	26,165	22,510	22,510	22,809
うち借入資本金	4,672	3,655	—	—	—
剰余金	61,588	11,021	15,574	15,604	14,986
資本合計	77,349	37,187	38,085	38,115	37,796
負債資本合計	373,915	356,666	181,617	180,561	38,562
業務活動によるキャッシュ・フロー	—	—	23,057	△ 1,417	32
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	—	△ 21,467	△ 1,022	△ 1,139
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	—	△ 3,655	0	298
資金増減額	—	—	△ 2,065	△ 2,440	△ 807
資金期首残高	—	—	43,421	41,356	38,915
資金期末残高	—	—	41,356	38,915	38,107
給与費	620	551	517	350	324
職員数(人)(注1)	71	65	59	40	35
平均年齢(歳)(注1)	42歳5月	41歳11月	42歳2月	44歳11月	44歳4月
職員一人当たり給与費(千円)(注2)	7,395	7,178	7,378	7,447	7,845

(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。職員は、全て資本勘定部門に所属している。

(注2) 職員一人当たり給与費 = (給料+手当) ÷ 月当たり平均職員数

(注3) 太字は、第2 審査の結果 2 事業運営について(主要な経営指標等)で掲載した指標等である。

(2) 貸借対照表の前期比較分析

(単位：百万円、%)

科 目	平成28年度		平成27年度		増(△)減		主な 増減の説明
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
固定資産	114	0.3	—	—	114	—	—
有形固定資産	114	0.3	—	—	114	—	
土地	114	0.3	—	—	114	—	
再開発資産	178	0.5	141,345	78.3	△ 141,166	△ 99.9	道路完成に伴う減
未成再開発資産	178	0.5	141,345	78.3	△ 141,166	△ 99.9	
環状2号線地区都市再開発事業費	—	—	138,395	76.6	△ 138,395	△ 100	
泉岳寺駅地区都市再開発事業費	141	0.4	—	—	141	—	
都市再開発事業関連費	36	0.1	2,949	1.6	△ 2,912	△ 98.7	
流動資産	38,269	99.2	39,216	21.7	△ 947	△ 2.4	—
現金及預金	38,107	98.8	38,915	21.6	△ 807	△ 2.1	
預金	38,107	98.8	38,915	21.6	△ 807	△ 2.1	
未収金	161	0.4	164	0.1	△ 3	△ 2.0	
営業未収金	36	0.1	64	0.0	△ 27	△ 43.3	
営業外未収金	0	0.0	—	—	0	—	
その他未収金	124	0.3	100	0.1	24	24.3	
前払金	—	—	135	0.1	△ 135	△ 100	
前払金	—	—	135	0.1	△ 135	△ 100	
資産合計	38,562	100	180,561	100	△ 141,998	△ 78.6	—

(単位：百万円、%)

科 目	平成28年度		平成27年度		増(△)減		主な 増減の説明
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
固定負債	137	0.4	138	0.1	△ 1	△ 0.8	—
その他固定負債	137	0.4	138	0.1	△ 1	△ 0.8	
完成資産保証引当金	137	0.4	138	0.1	△ 1	△ 0.8	
流動負債	629	1.6	142,307	78.8	△ 141,678	△ 99.6	道路完成に伴う 営業前受金の減
未払金	628	1.6	804	0.4	△ 175	△ 21.8	
営業未払金	0	0.0	—	—	0	—	
工事未払金	346	0.9	582	0.3	△ 235	△ 40.4	
その他未払金	281	0.7	221	0.1	59	26.8	
前受金	0	0.0	141,503	78.4	△ 141,503	△ 100.0	
営業前受金	0	0.0	141,503	78.4	△ 141,503	△ 100.0	
負債合計	766	2.0	142,446	78.9	△ 141,679	△ 99.5	—
資本金	22,809	59.1	22,510	12.5	298	1.3	泉岳寺駅地区 事業のための 交通局からの 出資金による 増
資本金	22,809	59.1	22,510	12.5	298	1.3	
固有資本金	131	0.3	131	0.1	0	0	
繰入資本金	298	0.8	—	—	298	—	
組入資本金	22,379	58.0	22,379	12.4	0	0	
剰余金	14,986	38.9	15,604	8.6	△ 618	△ 4.0	当期純損失の 計上に伴う減
資本剰余金	1,104	2.9	1,104	0.6	0	0	
受贈財産評価額	1,104	2.9	1,104	0.6	0	0	
利益剰余金	13,882	36.0	14,500	8.0	△ 618	△ 4.3	
都市再開発事業積立金	8,114	21.0	8,114	4.5	0	0	
当年度未処分利益剰余金	5,767	15.0	6,385	3.5	△ 618	△ 9.7	
資本合計	37,796	98.0	38,115	21.1	△ 319	△ 0.8	—
負債資本合計	38,562	100	180,561	100	△ 141,998	△ 78.6	—

3 予算及び決算

(1) 収益的収入及び支出

収入

(単位:百万円、%)

科目	予算額	決算額	増(△)減	収入率	増減の説明
都市再開発事業収益	143,012	141,834	△1,177	99.2	—
営業収益	142,996	141,828	△1,168		
営業外収益	15	6	△ 9		

支出

(単位:百万円、%)

科目	予算額	決算額	不用額	執行率	不用額の説明
都市再開発事業費用	143,008	142,452	555	99.6	—
営業費用	143,006	142,451	554		
営業外費用	1	0	1		

(2) 資本的収入及び支出

収入

(単位:百万円、%)

科目	予算額	決算額	増(△)減	収入率	増減の説明
資本的収入	1,474	625	△ 848	42.5	環状第二号線地区の引継補修工事費の実績減等による一般会計負担金の減等
公営企業会計出資金	298	298	0		
一般会計負担金	1,175	299	△ 875		
雑収入	0	27	27		

支出

(単位:百万円、%)

科目	予算額	決算額	翌年度繰越額	不用額	執行率	翌年度繰越額・不用額の説明
資本的支出	2,302	1,402	0	900	60.9	環状第二号線地区の引継補修工事費の実績減等
都市再開発事業費	2,302	1,402	0	900		

(注) 資本的支出の都市再開発事業費は、主に環状第二号線地区の公共施設工事費であり、環状第二号線の引継補修工事等を実施した。

4 参考資料

(1) 各種明細資料

(表2) 施設建築物の概要

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27年3月
	3-1棟	地上6階	住宅	平成27年3月
	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
	4-2棟	地上2階	神社(神輿倉)・集会室	平成18年10月
環状第二号線地区	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
	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26年5月
大橋地区	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

(表3) 地区別収支累計

(単位：千円)

	北新宿地区	大橋地区	計
営業収益	172,172,271	27,600,151	199,772,422
営業費用	99,627,478	29,500,250	129,127,728
営業損益	72,544,793	△ 1,900,099	70,644,694

(表4) 資本の収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成28年度 (A)	平成27年度 (B)	増 (△) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資本の 収入	公営企業会計出資金	298,867	—	—	
	一般会計負担金	299,275	△ 1,347,247	△ 81.8	
	雑 収 入	27,650	145	27,504	—
	計	625,792	1,646,668	△ 1,020,876	△ 62.0
資本の 支出	都市再開発事業費	1,402,111	1,488,503	△ 86,392	△ 5.8
	計	1,402,111	1,488,503	△ 86,392	△ 5.8
差引資本の収支	△ 776,318	158,165	△ 934,483	△ 590.8	

(表5) 給与費明細表

(単位：千円)

区 分	平成28年度	平成27年度	増 (△) 減
給 料	133,651	149,867	△ 16,216
手 当	140,938	148,052	△ 7,113
法 定 福 利 費	50,380	52,302	△ 1,921
計	324,970	350,222	△ 25,251
職 員 数	35 人	40 人	△ 5 人
平 均 年 齢	44 歳 4 月	44 歳 11 月	△ 0 歳 7 月
職員一人当たり給与費	7,845 千円	7,447 千円	397 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 = (給料+手当) ÷ 月当たり平均職員数

(注3) 職員は、全て資本勘定部門に所属している。

(表6) 剰余金計算書

(単位：百万円)

	資本金	剰余金					資本合計
		資本剰余金		利益剰余金			
		受贈財産 評価額	資本剰余金 合計	都市再開発 事業積立金	未処分利益 剰余金	利益剰余金 合計	
前年度末残高	22,510	1,104	1,104	8,114	6,385	14,500	38,115
前年度処分額	0	0	0	0	0	0	0
議会の議決 による処分額	0	0	0	0	0	0	0
処分後残高	22,510	1,104	1,104	8,114	(繰越利益剰余金) 6,385	14,500	38,115
当年度変動額	298	0	0	0	△ 618	△ 618	△ 319
繰入資本金	298	0	0	0	0	0	298
当年度純損失	0	0	0	0	△ 618	△ 618	△ 618
当年度末残高	22,809	1,104	1,104	8,114	(当年度未処分) 利益剰余金 5,767	13,882	37,796

(注) この計算書における△表記は、減少を示すものである。

(表7) 比較キャッシュ・フロー計算書

(単位: 百万円、%)

項 目	平成28年度	平成27年度	増(△)減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
1 業務活動によるキャッシュ・フロー				
当年度純利益	△ 618	30	△ 648	—
再開発資産処分原価	142,451	—	142,451	—
修繕引当金の増減額	△ 1	—	△ 1	—
前受金戻入額	△ 141,828	—	△ 141,828	—
受取利息	△ 5	△ 30	24	△ 80.5
未収金の増減額 (△は増加)	27	28	△ 1	△ 4.4
未払金の増減額 (△は減少)	0	△ 1,477	1,477	△ 100.1
小計	27	△ 1,447	1,475	△ 101.9
利息の受取額	5	30	△ 24	△ 80.5
業務活動によるキャッシュ・フロー	32	△ 1,417	1,450	△ 102.3
2 投資活動によるキャッシュ・フロー				
再開発資産の取得による支出	△ 1,525	△ 2,705	1,180	△ 43.6
一般会計からの繰入金による収入	358	1,683	△ 1,324	△ 78.7
その他資本収入	27	0	27	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,139	△ 1,022	△ 117	11.5
3 財務活動によるキャッシュ・フロー				
公営企業会計からの出資による収入	298	—	298	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	298	0	298	—
資金増減額	△ 807	△ 2,440	1,632	△ 66.9
資金期首残高	38,915	41,356	△ 2,440	△ 5.9
資金期末残高	38,107	38,915	△ 807	△ 2.1