

平成29年度

東京都都市再開発事業会計決算審査意見書

東京都監査委員

地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第30条第2項の規定により、平成29年度東京都都市再開発事業会計決算について審査した結果、別紙のとおり、意見を付する。

平成30年8月29日

東京都監査委員	成	清	梨沙子
同	高	倉	良生
同	友	渕	宗治
同	岩	田	喜美枝
同	松	本	正一郎

[凡例]

計数については、原則として、表示単位未満を切り捨て、端数調整をしていないため、合計等と一致しない場合がある。

平成29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29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30年6月4日から同年8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、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。

都は、平成14年度から、都が施行する当該事業について、財政状態や収支の一層の明確化、資産や負債などの会計情報の公表による事業の透明性の向上及び都民への説明責任を果たすため、地方公営企業法（昭和27年法律第292号）の一部を適用する企業会計方式を導入した本会計により、経理をしている。

本会計では、泉岳寺駅地区、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。)、大橋地区及び北新宿地区の経理を対象にしているが、これら4地区の事業概要は、表1のとおりとなっている。

また、環状第二号線地区、北新宿地区及び大橋地区は、予定した工事の全てを完了しており、これらの地区別収支累計は、表2のとおりである。

(表1) 各地区の事業概要

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11月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成30年度 市街地再開発事業の事業計画決定予定
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	2,545億1,700万円
	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 権利者数 (事業計画策定時)	4棟(うち3棟、住宅381戸) 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35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 権利者数 (事業計画策定時)	2棟(住宅902戸) 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	

（表2）地区別収支累計

（単位：千円）

	北新宿地区	大橋地区	環状第二号線地区	計
営業収益	172,172,271	27,600,151	309,936,697	509,709,119
営業費用	99,627,478	29,500,250	305,060,319	434,188,047
営業損益	72,544,793	△ 1,900,099	4,876,378	75,521,072

(主要な経営指標等)

(単位:百万円)

項目	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
営業収益	4,298	182,919	—	141,828	—
営業損益	837	4,638	△ 0	△ 623	△ 5
経常損益	854	4,671	30	△ 618	△ 2
再開発資産	311,992	139,856	141,345	178	789
資本合計	37,187	38,085	38,115	37,796	38,656
事業進捗		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	29年11月、泉岳寺駅地区都市計画決定
完成施設等	北新宿地区4-1棟	北新宿地区2-2B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	

本会計では、4地区の市街地再開発事業を行うに当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）。

平成27年度に清算徴収金の徴収を終え、全ての事業が終了している北新宿地区を除き、各地区の平成29年度の事業進捗は以下のとおりである。

- ・ 泉岳寺駅地区は、平成29年11月に都市計画決定がなされ、平成31年2月に予定する事業計画の決定に向け、物件調査委託、基本計画の策定等を行った。
- ・ 環状第二号線地区及び大橋地区は、清算徴収金の徴収を実施した。

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るが、平成29年度は処分した敷地等が無かったことから営業収益は生じていない。

また、平成29年度末時点の再開発資産7億余円は、泉岳寺駅地区において支出した用地費等である。

今後、泉岳寺駅地区については、平成30年度に予定する事業計画決定に向けて、着実に事業を実施するとともに、公営企業会計で事業を行うという趣旨を踏まえて引き続き採算性を重視した事業運営を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 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
営業収益	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	1,097	—	—	—	—
うち一般会計補助金	1,082	56,555	—	—	—
営業費用	3,461	178,280	0	142,451	5
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	396	—	—	—	—
営業損益	837	4,638	△ 0	△ 623	△ 5
営業外収益	17	33	30	6	2
経常損益	854	4,671	30	△ 618	△ 2

(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 29 年度	平成 28 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	△ 100	
営業費用	5	142,451	△ 142,446	△ 100.0	環状 2 号線地区の工事 完了による減
環状 2 号線地区 敷地等処分原価	—	142,451	△ 142,451	△ 100	
一般管理費	5	—	5	—	
営業損益	△ 5	△ 623	617	△ 99.1	
営業外収益	2	6	△ 3	△ 51.8	利回り低下による、受 取利息の減
受取利息	2	5	△ 3	△ 52.0	
雑収益	0	0	△ 0	△ 46.1	
営業外費用	—	0	△ 0	△ 100	
雑支出	—	0	△ 0	△ 100	
経常損益	△ 2	△ 618	615	△ 99.5	
当年度純損益	△ 2	△ 618	615	△ 99.5	—
前年度 繰越利益剰余金	5,767	6,385	△ 618	△ 9.7	—
当年度 未処分利益剰余金	5,764	5,767	△ 2	△ 0.1	—

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 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度
再開発資産	311,992	139,856	141,345	178	789
大橋地区	—	—	—	—	—
北新宿地区	27,631	—	—	—	—
環状 2 号線地区	277,702	137,330	138,395	—	—
泉岳寺駅地区	—	—	—	141	339
都市再開発事業関連費	6,658	2,526	2,949	36	449
流動資産	44,674	41,760	39,216	38,269	38,093
資産合計	356,666	181,617	180,561	38,562	38,997
固定負債	138	138	138	137	137
流動負債	319,340	143,393	142,307	629	203
負債合計	319,478	143,532	142,446	766	341
資本金	26,165	22,510	22,510	22,809	23,672
うち借入資本金	3,655	—	—	—	—
剰余金	11,021	15,574	15,604	14,986	14,983
資本合計	37,187	38,085	38,115	37,796	38,656
負債資本合計	356,666	181,617	180,561	38,562	38,997
業務活動によるキャッシュ・フロー	—	23,057	△ 1,417	32	24
投資活動によるキャッシュ・フロー	—	△ 21,467	△ 1,022	△ 1,139	△ 917
財務活動によるキャッシュ・フロー	—	△ 3,655	0	298	863
資金増減額	—	△ 2,065	△ 2,440	△ 807	△ 29
資金期首残高	—	43,421	41,356	38,915	38,107
資金期末残高	—	41,356	38,915	38,107	38,078
給与費	551	517	350	324	335
職員数(人)(注1)	65	59	40	35	36
平均年齢(歳)(注1)	41歳11月	42歳2月	44歳11月	44歳4月	44歳5月
職員一人当たり給与費(千円)(注2)	7,178	7,378	7,447	7,845	7,805

(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 29 年度		平成 28 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	0.3	0	0	—
有形固定資産	114	0.3	114	0.3	0	0	
土地	114	0.3	114	0.3	0	0	
再開発資産	789	2.0	178	0.5	610	341.4	泉岳寺駅地区 での事業進捗 による増
未成再開発資産	789	2.0	178	0.5	610	341.4	
泉岳寺駅地区都市再開発事業費	339	0.9	141	0.4	197	139.2	
都市再開発事業関連費	449	1.2	36	0.1	412	—	
流動資産	38,093	97.7	38,269	99.2	△ 175	△ 0.5	—
現金及預金	38,078	97.6	38,107	98.8	△ 29	△ 0.1	
預金	38,078	97.6	38,107	98.8	△ 29	△ 0.1	
未収金	15	0.0	161	0.4	△ 145	△ 90.5	
営業未収金	13	0.0	36	0.1	△ 22	△ 61.5	
営業外未収金	—	—	0	0.0	△ 0	△ 100.0	
その他未収金	1	0.0	124	0.3	△ 123	△ 98.9	
資産合計	38,997	100	38,562	100	434	1.1	—

(単位：百万円、%)

科目	平成 29 年度		平成 28 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	137	0.4	0	0	—
その他固定負債	137	0.4	137	0.4	0	0	
完成資産保証引当金	137	0.4	137	0.4	0	0	
流動負債	203	0.5	629	1.6	△ 425	△ 67.6	一般会計負担 金の戻入が生 じなかったこ とによる、そ の他未払金の 減
未払金	202	0.5	628	1.6	△ 426	△ 67.9	
営業未払金	5	0.0	0	0.0	4	530.6	
工事未払金	196	0.5	346	0.9	△ 150	△ 43.4	
その他未払金	0	0.0	281	0.7	△ 281	△ 100.0	
前受金	1	0.0	0	0.0	1	777.5	—
営業前受金	1	0.0	0	0.0	1	777.5	
負債合計	341	0.9	766	2.0	△ 425	△ 55.5	—
資本金	23,672	60.7	22,809	59.1	863	3.8	泉岳寺駅地区 事業のための 交通局からの 出資金増
資本金	23,672	60.7	22,809	59.1	863	3.8	
固有資本金	131	0.3	131	0.3	0	0	
繰入資本金	1,162	3.0	298	0.8	863	288.8	
組入資本金	22,379	57.4	22,379	58.0	0	0	
剰余金	14,983	38.4	14,986	38.9	△ 2	△ 0.0	—
資本剰余金	1,104	2.8	1,104	2.9	0	0	
受贈財産評価額	1,104	2.8	1,104	2.9	0	0	
利益剰余金	13,879	35.6	13,882	36.0	△ 2	△ 0.0	
都市再開発事業積立金	8,114	20.8	8,114	21.0	0	0	
当年度未処分利益剰余金	5,764	14.8	5,767	15.0	△ 2	△ 0.1	
資本合計	38,656	99.1	37,796	98.0	860	2.3	—
負債資本合計	38,997	100	38,562	100	434	1.1	—

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	16	2	△ 13	17.5	消費税及び地方消費税還付金が生じなかったことによる減
営業収益	0	0	0	—	
営業外収益	16	2	△ 13	17.5	

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	16	5	10	36.2	—
営業費用	15	5	9	38.6	
営業外費用	1	0	1	0	

(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	1,476	864	△ 611	58.6	泉岳寺駅地区事業に係る先行買収等が生じなかったことによる、交通局からの出資金減
公営企業会計出資金	1,474	863	△ 610	58.6	
一般会計負担金	1	1	△ 0	76.7	
雑収入	0	0	0	—	

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	1,476	610	0	865	41.4	先行買収等が生じなかったことによる実績減
都市再開発事業費	1,476	610	0	865	41.4	

4 参考資料

(1) 各種明細資料

(表3) 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4) 資本的収支比較表

(単位:千円、%)

項目	平成29年度 (A)	平成28年度 (B)	増(△) 減		
			金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資本的 収 入	公営企業会計出資金	863,205	298,867	564,338	188.8
	一般会計負担金	1,380	299,275	△ 297,895	△ 99.5
	雑収入	265	27,650	△ 27,384	△ 99.0
	計	864,850	625,792	239,058	38.2
資本的 支 出	都市再開発事業費	610,658	1,402,111	△ 791,453	△ 56.4
	計	610,658	1,402,111	△ 791,453	△ 56.4
差引資本的収支	254,192	△ 776,318	1,030,511	△ 132.7	

(表5) 給与費明細表

(単位：千円)

区分	平成 29 年度 (A)	平成 28 年度 (B)	増 (△) 減 (A) - (B)
給 料	137,287	133,651	3,635
手 当	143,701	140,938	2,763
法 定 福 利 費	54,309	50,380	3,928
計	335,298	324,970	10,327
職 員 数	36 人	35 人	1 人
平 均 年 齢	44 歳 5 月	44 歳 4 月	—
職員一人当たり給与費	7,805 千円	7,845 千円	△ 40 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	22,809	1,104	1,104	8,114	5,767	13,882	37,796
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	22,809	1,104	1,104	8,114	(繰越利益剰余金) 5,767	13,882	37,796
当年度変動額	863	0	0	0	△ 2	△ 2	860
繰入資本金	863	0	0	0	0	0	863
当年度純損失	0	0	0	0	△ 2	△ 2	△ 2
当年度末残高	23,672	1,104	1,104	8,114	(当年度未処分) 利益剰余金 5,764	13,879	38,656

(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	年度	平成 29 年度	平成 28 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	△	2	△ 618	615	△ 99.5
再開発資産処分原価		—	142,451	△ 142,451	△ 100
修繕引当金の増減額		—	△ 1	1	△ 100
前受金戻入額		—	△ 141,828	141,828	△ 100
受取利息	△	2	△ 5	3	△ 52.0
未収金の増減額 (△は増加)		22	27	△ 5	△ 18.8
未払金の増減額 (△は減少)		4	0	3	430.6
小計		21	27	△ 5	△ 20.1
利息の受取額		2	5	△ 3	△ 52.0
業務活動によるキャッシュ・フロー		24	32	△ 8	△ 25.8
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	△	637	△ 1,525	887	△ 58.2
一般会計からの繰入金の清算による返還金の支出	△	281	—	△ 281	—
一般会計からの繰入金による収入		1	358	△ 356	△ 99.5
その他資本収入		0	27	△ 27	△ 99.0
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	917	△ 1,139	222	△ 19.5
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		863	298	564	188.8
財務活動によるキャッシュ・フロー		863	298	564	188.8
資金増減額	△	29	△ 807	778	△ 96.3
資金期首残高		38,107	38,915	△ 807	△ 2.1
資金期末残高		38,078	38,107	△ 29	△ 0.1