

## 平成14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 建設局
- 2 審査の手続

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、東京都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どうかを検証するため、会計帳票、証拠書類の照合等通常実施すべき審査手続を実施したほか、必要と認めるその他の審査手続を実施した。

ついで、平成14年4月1日に行われた公営企業会計の導入に伴う処理が適正に行われたかどうか、また本事業の経営内容の動向を把握するため計数の分析を行い、経済性の発揮及び公共性の確保を主眼として考察した。

- 3 審査の期間 平成15年6月3日から同年8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 事業の全体に関する事項について

当会計は、市街地再開発事業会計で経理されていた再開発事業のうち、北新宿地区及び環状第2号線新橋・虎ノ門地区の事業について、財政状態や収支の明確化、ストックやコスト情報の公表による事業の透明性の向上等を図るため、平成14年度から、地方公営企業法（昭和27年法律第292号）の一部適用事業とすることとしたものであり、開始貸借対照表へは、両地区の都市計画決定以降の事業経費が計上されている。

平成14年度は、両地区において主として用地の買収を行っており、北新宿地区では権利床建物（2街区2 - 1棟）の工事に着手している。

なお、当会計では、土地等の処分が開始（平成16年度予定）されるまで、営業収支は計上されない。

### 第3 経営状況の概要

#### 1 事業の概要

事業の概要は表1のとおりであり、平成14年度は、北新宿地区で用地買収4,059.31㎡、物件移転補償23棟、環状第二号線新橋・虎ノ門地区で、用地買収3,778.32㎡、物件移転補償20棟を行った。また、北新宿地区2街区1号棟の工事に着手した。

(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	1,301億5,600万円		
	事業完成予定	平成19年度		
	地区面積	約47,200㎡ (公共施設約19,300㎡、宅地 約27,900㎡)		
		公共施設計画	放射第6号線	延長348m 幅員 30~32m
			放射第24号線	延長 25m 幅員 16m
			区画街路	延長719m 幅員 6~8m
		街区公園	500㎡	
	計画人口	約1,200人		
	住宅建設	634戸		
	権利者数 (事業計画決定時)	394人 (土地所有者130人、借地権者43人、借家人221人)		
	用地取得状況	要取得面積	42,300.00㎡	
		既取得面積(平成14年度末)	23,533.25㎡	
進捗率		55.6%		
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 元年 11月 放射第6号線の整備方針決定 6年 10月 市街地再開発事業の都市計画決定 10年 5月 市街地再開発事業の事業計画決定 13年 12月 事業計画変更 14年 6月 都市計画変更 12月 事業計画変更			

環 状 第 二 号 線 新 橋 ・ 虎 ノ 門 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	1,655億600万円			
	事業完成年度	平成23年度			
	区域面積	79,700㎡(公共施設約65,300㎡、宅地約21,400㎡) (重複利用区域約7,000㎡含)			
		公共施設計画	環状第2号線	延長1,353m	幅員 40m
			放射19号線他 区画街路	延長233m 延長570m	幅員 14.5~30m 幅員 3~15m
	計画人口	約740人			
	住宅建設	354戸			
	権利者数 (事業計画決定時)	942人 (土地所有者348人、借地権者110人、借家人484人)			
	用地取得状況	要取得面積	50,350.00㎡		
既取得面積(平成14年度末)		12,720.58㎡			
進捗率		25.3%			
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 元年 6月 立体道路制度の創設 5年 7月 環状第2号線の都市計画変更 10年12年 市街地再開発事業の都市計画決定 12年 6月 市街地再開発事業の都市計画変更 14年 5月 事業協力者の決定 7月 都市再生緊急整備地域に指定 10月 市街地再開発事業の事業計画決定				

## 2 経営成績について

当年度の経営成績は、表2経営成績表のとおり(詳細は、別表1損益計算書参照)、総収益5,085万余円、総費用1,064万余円であり、差引き4,020万余円の純利益となっている。

なお、当会計の営業収益・営業費用については、当該地区の土地等の処分が開始されるまで発生せず、平成16年度からの計上が予定されている。

(表2) 経営成績表

(単位：千円)

項 目		金 額
収	営業収益(a)	-
益	営業外収益(b)	50,851
総収益(c=a+b)		50,851
費	営業費用(d)	-
用	営業外費用(e)	10,649
総費用(f=d+e)		10,649
純利益(損失)(g=c-f)		40,201

## (1) 収益について

収益は、表3のとおり、総収益は5,085万余円であり、その全額が、営業外収益で、受取利息の210万余円と雑収益の土地建物賃貸料の4,874万余円である。

(表3) 収益の内訳

(単位：千円)

区 分		金 額
営 業 収 益		-
営 業 外 収 益		50,851
	受 取 利 息	2,108
	預 金 利 子	2,108
雑 収 益		48,742
	土地建物賃貸料	48,741
	雑 収 益	0
総 収 益		50,851

## (2) 費用について

費用は、表4のとおり、総費用1,064万余円であり、その全額が、営業外費用で、支払利息及び企業債取扱諸費のうち借入金利息2万余円及び雑支出1,062万余円である。

(表4) 費用の内訳

(単位：千円)

区 分		金 額
営 業 費 用		-
営 業 外 費 用		10,649
	支払利息及企業債取扱諸費	20
	借入金利息	20
	雑 支 出	10,629
	雑 支 出	10,629
総 費 用		10,649

## 3 財政状態について

## (1) 資本的収支について

資本的収支については、表5のとおりである。

当年度における資本的収入は、220億8,075万余円で、その内訳は、一般会計負担金が183億1,568万余円、企業債が37億6,431万余円等である。

一方、資本的支出は、200億4,126万余円で、その内訳は、都市再開発事業費が193億4,588万余円、建設利息が6億9,538万円である。

(表5) 資本的収支表

(単位：千円)

区 分		平成14年度
資収 本 的入	企 業 債	3,764,316
	一般会計負担金	18,315,684
	長期借入金	85
	雑 収 入	664
	計	22,080,750
資支 本 的出	都市再開発事業費	19,345,881
	建 設 利 息	695,384
	計	20,041,266
差引資本的収支		2,039,484

## (2) 資産及び負債・資本について

平成14年度東京都都市再開発事業会計開始貸借対照表(平成14年4月1日)は、別表2比較貸借対照表平成14年度期首のとおりである。これは、特別会計で経理していた市街地再開発事業会計のうち当該2地区の再開発事業都市計画決定以降の事業費を合計したものである。

当年度末の資産及び負債・資本の状況については、別表2比較貸借対照表平成14年度決算のとおりである。

資産総額は、1,054億1,124万余円で、期首(平成14年4月1日)の計上額(770億6,579万余円)と比較して、283億4,544万余円(36.8%)増加している。これは、用地買収等により、未成再開発資産が増加したことによるものである。

負債総額は794億4,338万余円であり、期首(551億1,263万余円)と比較して243億3,075万余円(44.1%)増加している。これは、営業前受金が183億1,634万余円(34.6%)増加、及び工事未払金61億9,595万余円が発生したことなどによるものである。

また、資本総額は259億6,786万余円であり、期首(219億5,316万余円)と比較して40億1,469万余円増加(18.3%)している。これは、資本金の37億6,708万余円(17.2%)増加、及び、剰余金が2億4,761万余円発生したことによるものである。

資本金の増加は、企業債が増加したことにより、借入資本金が37億6,700万円増加したことなどによるものである。

剰余金の発生は、新宿区からの北新宿地区への区立公園譲与により資本剰余金が2億740万余円増加したこと及び当年度未処分利益剰余金4,020万余円が生じたことによるものである。

当年度における有利子負債の状況は、表6のとおりであり、企業債の償還は平成16年度から開始されるため平成14年度は利息の支出のみが行われている。他会計借入金は、当該2地区の事業が市街地再開発事業会計で計理されていた際、既施行地区の財産収入を財源充当して事業が行われていたところから、充当額相当分を他会計借入金として計上したものであり土地等の処分年度以降に、返還されることとなっている。

(表6) 有利子負債の状況

(単位：円)

	平成14年度末残高	平成14年度期首在高	平成14年度増加分
企業債	23,889,000,000	20,122,000,000	3,767,000,000
一般会計借入金	85,040	0	85,040
他会計借入金	1,699,604,363	1,699,604,363	0
合計	25,588,689,403	21,821,604,363	3,767,085,040

なお、財政状況を示す財務比率は、表7のとおりである。

(表7) 財務比率表

項目	平成14年度	算式
流動比率	132.6%	流動資産 ÷ 流動負債
自己資本構成比率	0.3%	自己資本 ÷ 総資本

(注1) 自己資本 = 自己資本金 + 剰余金

(注2) 当会計では、未成再開発資産は将来的に販売を目的として所有するものであり、たな卸資産であると位置付けているため、財務比率表の作成にあたっては、その金額を流動資産として加えた。

## (3) 資金収支について

資金収支の状況については、表8のとおりである。

資本的収入の総額は220億8,075万余円であり、これに対して資本的支出の総額は200億4,126万余円である。

この資本的収支に、翌年度への繰越工事資金22億2,654万余円及び前年度繰越工事資金1億8,706万余円を加えた資本的収支資金不足額は、0円であり、当年度純利益の全額が当年度の資金剰余額となっている。

(表8) 資金収支表

(単位: 千円)

支 出		収 入	
項 目	金 額	項 目	金 額
資本的支出(A)	20,041,266	資本的収入(B)	22,080,750
翌年度への繰越工事資金(C)	2,226,545	前年度繰越工事資金(D)	187,061
計(E=A+C)	22,267,811	計(F=B+D)	22,267,811
		資本的収支資金不足額 (G=F-E)	0
		当年度純利益(H)	40,201
収益的収支資金剰余額(I=H)	(40,201)		
当年度資金剰余額(J=I-G)	40,201		
合 計(E+J)	22,308,012	合 計(F+H)	22,308,012

(別表1) 損益計算書 (単位: 円)

科目	平成14年度	
	金額	
1 営業外収益	50,851,182	
受取利息	2,108,891	
雑収益	48,742,291	
2 営業外費用	10,649,366	
支払利息及企業債取扱諸費	20,136	
雑支出	10,629,230	
経常利益	40,201,816	
当年度純利益	40,201,816	
当年度未処分利益剰余金	40,201,816	

(別表2) 比較貸借対照表 (単位: 円、%)

科目	平成14年度決算		平成14年度期首		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	96,753,982,491	91.8	75,133,348,711	97.5	21,620,633,780	28.8
未成再開発資産	96,753,982,491	91.8	75,133,348,711	97.5	21,620,633,780	28.8
北新宿地区都市再開発事業費	58,608,525,461	55.6	50,156,692,509	65.1	8,451,832,952	16.9
環状2号線地区都市再開発事業費	35,642,739,399	33.8	22,966,555,830	29.8	12,676,183,569	55.2
都市再開発事業関連費	2,502,717,631	2.4	2,010,100,372	2.6	492,617,259	24.5
流動資産	8,657,265,148	8.2	1,932,450,726	2.5	6,724,814,422	348.0
現金及預金	8,041,719,653	7.6	1,932,450,726	2.5	6,109,268,927	316.1
預金	8,041,719,653	7.6	1,932,450,726	2.5	6,109,268,927	316.1
未収金	10,638,495	0.0	0	0	10,638,495	-
その他未収金	10,638,495	0.0	0	0	10,638,495	-
前払費用	17,000	0.0	0	0	17,000	-
その他前払費用	17,000	0.0	0	0	17,000	-
前払金	604,890,000	0.6	0	0	604,890,000	-
前払金	604,890,000	0.6	0	0	604,890,000	-
資産合計	105,411,247,639	100	77,065,799,437	100	28,345,448,202	36.8
流動負債	79,443,385,581	75.4	55,112,633,903	71.5	24,330,751,678	44.1
未払金	8,178,073,523	7.8	2,163,752,349	2.8	6,014,321,174	278.0
営業未払金	1,787,636,776	1.7	418,362,405	0.5	1,369,274,371	327.3
工事未払金	6,195,954,340	5.9	0	0	6,195,954,340	-
その他未払金	194,482,407	0.2	1,745,389,944	2.3	1,550,907,537	88.9
前受金	71,265,312,058	67.6	52,948,881,554	68.7	18,316,430,504	34.6
営業前受金	71,265,230,473	67.6	52,948,881,554	68.7	18,316,348,919	34.6
営業外前受金	81,585	0.0	0	0	81,585	-
負債合計	79,443,385,581	75.4	55,112,633,903	71.5	24,330,751,678	44.1
資本金	25,720,250,574	24.4	21,953,165,534	28.5	3,767,085,040	17.2
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.2	0	0
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.2	0	0
借入資本金	25,588,689,403	24.3	21,821,604,363	28.3	3,767,085,040	17.3
企業債	23,889,000,000	22.7	20,122,000,000	26.1	3,767,000,000	18.7
一般会計借入金	85,040	0.0	0	0	85,040	-
他会計借入金	1,699,604,363	1.6	1,699,604,363	2.2	0	0
資本金合計	25,720,250,574	24.4	21,953,165,534	28.5	3,767,085,040	17.2
剰余金	247,611,484	0.2	0	0	247,611,484	-
資本剰余金	207,409,668	0.2	0	0	207,409,668	-
受贈財産評価額	207,409,668	0.2	0	0	207,409,668	-
利益剰余金	40,201,816	0.0	0	0	40,201,816	-
当年度未処分利益剰余金	40,201,816	0.0	0	0	40,201,816	-
剰余金合計	247,611,484	0.2	0	0	247,611,484	-
資本合計	25,967,862,058	24.6	21,953,165,534	28.5	4,014,696,524	18.3
負債資本合計	105,411,247,639	100	77,065,799,437	100	28,345,448,202	36.8