

## 平成18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19年6月11日から同年8月22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32億7,120万余円に対し、総費用30億7,776万余円となっている。

経営状況は、北新宿地区2街区2-2A棟の売却等により1億1,799万余円の営業利益が生じ、純利益1億9,343万余円となっている。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18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、2街区2-2A棟の売却及び4街区4-2棟敷地の売却、また、環状第二号線地区では、街区-1棟の建築を行っており、大橋地区では、1-2棟敷地の保留床相当敷地分売却契約を締結している。

(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
	区域面積	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
	計画人口	約1,200人
	施設建築物 権利者数 (事業計画策定時)	9棟(うち6棟、住宅634戸) 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
	事業完成予定	平成23年度
	区域面積	約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)	6棟(うち3棟、住宅410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(仮称)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	185億5,600万円
	事業完成予定	平成21年度
	区域面積	約38,000㎡(公共施設約31,900㎡、宅地約8,920㎡) (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1,010㎡
	計画人口	約1,390人
	施設建築物 権利者数 (事業計画策定時)	2棟(住宅706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

## 2 事業の進ちょく状況

### (1) 用地取得の進ちょく状況について

平成18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68,90㎡、環状第二号線地区5,175.75㎡及び大橋地区1,783.44㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区 分	全 体 計 画 積 面	平成17年度末 (進ちょく率)	平成18年度	累 計 (進ちょく率)
北新宿地区	42,300.00㎡	32,043.27㎡ (75.8%)	68.90㎡	32,112.17㎡ (75.9%)
環状第二号線 地 区	50,350.00㎡	27,410.40㎡ (54.4%)	5,175.75㎡	32,586.15㎡ (64.7%)
大 橋 地 区	8,920.00㎡	1,137.44㎡ (12.8%)	1,783.44㎡	2,920.88㎡ (32.7%)

### (2) 敷地処分の進ちょく状況について

平成18年度は、表3のとおり、北新宿地区の4街区4-2棟敷地を売却した。

(表3) 北新宿地区の4街区4-2棟敷地処分の概要

項 目	4街区4-2棟敷地
敷 地 面 積	92.99㎡
敷 地 処 分 収 益	24,800千円
建 物 用 途	神社(みこし蔵)
構 造 ・ 規 模	鉄骨造、地上2階
延 床 面 積	46㎡(みこし蔵、集会室)

### (3) 施設建築の進ちょく状況について

平成18年度は、表4のとおり、平成18年9月に北新宿地区の2街区2-2A棟を売却した。なお、平成19年4月に、環状第二号線地区の 街区 - 1棟が完成、大橋地区の1-2棟建築に着手している。

(表4) 北新宿地区の2街区2 - 2 A棟の概要

項 目	2街区2 - 2 A棟
建 物 用 途	共同住宅(住宅120戸)
構 造 ・ 規 模	R C造、地上9階
敷 地 面 積	2,063.07m <sup>2</sup>
延 床 面 積	8,660.34m <sup>2</sup> (住宅、駐車場)
うち権利床専有部分	3,462.24m <sup>2</sup> (住宅82戸)
施設建築物処分収益	1,561,043千円
敷 地 処 分 収 益	577,216千円(保留床相当敷地分)

### 3 経営成績について

平成18年度における経営成績は、表5(詳細は、別表1比較損益計算書)のとおり、総収益32億7,120万余円、総費用30億7,776万余円であり、差引き1億9,343万余円の純利益となっている。

(表5) 経営成績比較表

(単位:千円、%)

項 目	平成18年度 金 額 (A)	平成17年度 金 額 (B)	増 ( ) 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100	
収 益	営業収益	3,166,728	0	3,166,728	-
	営業外収益	104,474	71,722	32,751	45.7
総 収 益	3,271,202	71,722	3,199,480	-	
費 用	営業費用	3,048,730	0	3,048,730	-
	営業外費用	29,037	18,392	10,645	57.9
総 費 用	3,077,767	18,392	3,059,375	-	
純 利 益	193,435	53,330	140,104	262.7	

( 1 ) 収益について

収益は、表 6 のとおりである。

営業収益は、北新宿地区における 4 街区 4 - 2 棟敷地売却及び 2 街区 2 - 2 A 棟売却に係る敷地処分収益 6 億 2 0 1 万余円、施設建築物処分収益 1 5 億 6 , 1 0 4 万余円、建築物共有部分等に係る一般会計補助金 1 0 億 3 6 6 万余円、合計 3 1 億 6 , 6 7 2 万余円である。

営業外収益は、1 億 4 4 7 万余円であり、その主なものは、預金利子 2 , 0 8 9 万余円、取得用地を臨時駐車場用地として貸し付けたことによる土地建物賃貸料 8 , 2 5 5 万余円である。

( 表 6 ) 収益の内訳

( 単位 : 千円、% )

項 目	平成 1 8 年度 金 額 ( A )	平成 1 7 年度 金 額 ( B )	増 ( ) 減	
			金 額 ( C )=( A )-( B )	率 ( C )/( B ) × 100
営業収益	3,166,728	0	3,166,728	-
北新宿地区敷地等処分収益	2,163,060	0	2,163,060	-
敷地処分収益	602,016	0	602,016	-
施設建築物処分収益	1,561,043	0	1,561,043	-
一般会計補助金	1,003,668	0	1,003,668	-
営業外収益	104,474	71,722	32,751	45.7
受取利息	20,896	727	20,168	-
預金利子	20,896	727	20,168	-
雑収益	83,577	70,994	12,582	17.7
土地建物賃貸料	82,555	69,326	13,229	19.1
雑収益	1,022	1,668	647	38.8

( 2 ) 費用について

費用は、表 7 のとおりである。

営業費用は、北新宿地区における 4 街区 4 - 2 棟敷地売却及び 2 街区 2 - 2 A 棟売却に係る敷地処分原価 6 億 6 , 5 2 3 万余円、施設建築物処分原価 2 3 億 8 , 3 4 9 万余円、合計 3 0 億 4 , 8 7 3 万余円である。

営業外費用は、雑支出 2 , 9 0 3 万余円であり、その主なものは、国庫補助事業により取得した用地を臨時駐車場用地として貸し付けたことに伴い、土地使用料収入額の一部を国庫に納付したものである。

なお、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) 費用の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成18年度 金 額 (A)	平成17年度 金 額 (B)	増 ( ) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	3,048,730	0	3,048,730	-
北新宿地区敷地等処分原価	3,048,730	0	3,048,730	-
敷地処分原価	665,231	0	665,231	-
施設建築物処分原価	2,383,498	0	2,383,498	-
営業外費用	29,037	18,392	10,645	57.9
雑支出	29,037	18,392	10,645	57.9

(表8) 給与費明細表

(単位：千円、人)

項 目	年 度	平成18年度 金 額 (A)	平成17年度 金 額 (B)	増 ( ) 減
				金 額 (A) - (B)
給 料		383,570	376,760	6,810
手 当		279,926	285,237	5,311
法 定 福 利 費		110,218	106,474	3,743
計		773,716	768,472	5,243
職 員 数		89	87	2
平 均 年 齢		44 歳 6 月	44 歳 2 月	0 歳 4 月
職員一人当たり給与費		7,455	7,609	155

(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。

#### 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9のとおりである。

当年度における資本的収入は、175億174万余円で、その内訳は、用地等の取得に充てるための企業債9億2,300万円、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)151億3,881万余円、工事負担金収入等の雑収入14億3,992万余円である。

資本的支出は、185億6,091万余円で、その内訳は、都市再開発事業費182億1,438万余円、建設利息3億4,652万余円である。

このうち、都市再開発事業費の主なものは、用地取得・物件移転補償等にかかる用地費134億5,660万余円(環状第二号線地区110億9,491万余円、大橋地区20億7,947万余円、北新宿地区2億8,221万余円)施設建築物工事費及び公共施設工事費33億4,783万余円(環状第二号線地区22億4,412万余円、北新宿地区11億370万余円)などである。

(表9) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成18年度 金 額 (A)	平成17年度 金 額 (B)	増 ( ) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 的 入 収	企 業 債	923,000	10,042,000	9,119,000	90.8
	一 般 会 計 負 担 金	15,138,817	17,280,022	2,141,206	12.4
	雑 収 入	1,439,924	14,640	1,425,284	-
	計	17,501,741	27,336,662	9,834,922	36.0
資 本 的 出 支	都 市 再 開 発 事 業 費	18,214,388	19,336,251	1,121,863	5.8
	企 業 債 償 還 金	0	6,673,000	6,673,000	100
	建 設 利 息	346,524	502,476	155,953	31.0
	計	18,560,912	26,511,727	7,950,816	30.0
差 引 資 本 的 収 支	1,059,172	824,935	1,884,107	228.4	

(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、1,895億156万余円で、前年度(1,719億7,975万余円)と比較して、175億2,180万余円(10.2%)増加している。これは主に、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が189億4,244万余円増加したことによるものである。

負債総額は、1,515億2,192万余円で、前年度(1,351億1,655万余円)と比較して、164億537万余円(12.1%)増加している。これは主に、営業前受金などの前受金が164億2,377万余円増加したことによるものである。

資本総額は、379億7,963万余円で、前年度(368億6,319万余円)と比較して、11億1,643万余円(3.0%)増加している。これは、企業債の増加により、借入資本金が9億2,300万円増加したこと、利益剰余金が1億9,343万余円増加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10のとおりである。

有利子負債の未償還残高は371億4,772万余円であり、前年度(362億2,472万余円)に比較して、9億2,300万円(2.5%)の増加となっている。

(表10) 有利子負債及び支払利息の状況

(単位：千円)

有 負	区 分	平成18年度末 残高(A)	平成18年度		平成17年度末 在高(B)	増( )減 (A) - (B)
			増 加	減 少		
利 子 債	企 業 債	35,445,000	923,000	0	34,522,000	923,000
	一般会計借入金	3,125	0	0	3,125	0
	他会計借入金	1,699,604	0	0	1,699,604	0
	合 計	37,147,729	923,000	0	36,224,729	923,000
支 利 払 息	区 分	平成18年度支払額 (C)		平成17年度支払額 (D)		増( )減 (C) - (D)
	建 設 利 息	346,524		502,476		155,953

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成18年度	平成17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	3,166,728,588	0	3,166,728,588	-
北新宿地区敷地等処分収益	2,163,060,055	0	2,163,060,055	-
一般会計補助金	1,003,668,533	0	1,003,668,533	-
営業費用	3,048,730,089	0	3,048,730,089	-
北新宿地区敷地等処分原価	3,048,730,089	0	3,048,730,089	-
営業利益	117,998,499	0	117,998,499	-
営業外収益	104,474,201	71,722,465	32,751,736	45.7
受取利息	20,896,709	727,764	20,168,945	-
雑収益	83,577,492	70,994,701	12,582,791	17.7
営業外費用	29,037,661	18,392,007	10,645,654	57.9
雑支出	29,037,661	18,392,007	10,645,654	57.9
経常利益	193,435,039	53,330,458	140,104,581	262.7
当年度純利益	193,435,039	53,330,458	140,104,581	262.7
当年度未処分利益剰余金	193,435,039	53,330,458	140,104,581	262.7

(別表2) 比較貸借対照表

(単位: 円、%)

科 目	平成18年度		平成17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	175,846,653,011	92.8	156,904,203,093	91.2	18,942,449,918	12.1
未成再開発資産	175,846,653,011	92.8	156,904,203,093	91.2	18,942,449,918	12.1
北新宿地区 都市再開発事業費	64,695,830,296	34.1	66,039,177,006	38.4	1,343,346,710	2.0
環状2号線地区 都市再開発事業費	101,874,223,459	53.8	84,576,506,045	49.2	17,297,717,414	20.5
大橋地区 都市再開発事業費	3,899,025,116	2.1	1,689,549,789	1.0	2,209,475,327	130.8
都市再開発事業関連費	5,377,574,140	2.8	4,598,970,253	2.7	778,603,887	16.9
流動資産	13,654,909,311	7.2	15,075,553,981	8.8	1,420,644,670	9.4
現金及預金	13,480,043,676	7.1	15,021,886,213	8.7	1,541,842,537	10.3
預金	13,480,043,676	7.1	15,021,886,213	8.7	1,541,842,537	10.3
未収金	132,108,635	0.1	53,650,768	0.0	78,457,867	146.2
営業未収金	43,001,388	0.0	15,507,800	0.0	27,493,588	177.3
営業外未収金	35,929,880	0.0	183,099	0.0	35,746,781	-
その他未収金	53,177,367	0.0	37,959,869	0.0	15,217,498	40.1
前払費用	17,000	0.0	17,000	0.0	0	0
その他前払費用	17,000	0.0	17,000	0.0	0	0
前払金	42,740,000	0.0	0	0	42,740,000	-
前払金	42,740,000	0.0	0	0	42,740,000	-
資産合計	189,501,562,322	100	171,979,757,074	100	17,521,805,248	10.2
固定負債	66,798,096	0.0	43,798,096	0.0	23,000,000	52.5
その他固定負債	66,798,096	0.0	43,798,096	0.0	23,000,000	52.5
完成資産保証引当金	66,798,096	0.0	43,798,096	0.0	23,000,000	52.5
流動負債	151,455,131,636	79.9	135,072,761,427	78.5	16,382,370,209	12.1
未払金	14,342,518,032	7.6	14,387,572,938	8.4	45,054,906	0.3
営業未払金	8,057,177,086	4.3	6,115,222,037	3.6	1,941,955,049	31.8
営業外未払金	26,048,256	0.0	17,830,228	0.0	8,218,028	46.1
工事未払金	5,079,287,331	2.7	7,715,655,605	4.5	2,636,368,274	34.2
その他未払金	1,180,005,359	0.6	538,865,068	0.3	641,140,291	119.0
前受金	137,108,958,604	72.4	120,685,188,489	70.2	16,423,770,115	13.6
営業前受金	137,108,704,759	72.4	120,685,188,489	70.2	16,423,516,270	13.6
営業外前受金	253,845	0.0	0	0	253,845	-
その他流動負債	3,655,000	0.0	0	0	3,655,000	-
預り金	3,655,000	0.0	0	0	3,655,000	-
負債合計	151,521,929,732	80.0	135,116,559,523	78.6	16,405,370,209	12.1
資本金	37,279,290,895	19.7	36,356,290,895	21.1	923,000,000	2.5
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
自己資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
借入資本金	37,147,729,724	19.6	36,224,729,724	21.1	923,000,000	2.5
企業債	35,445,000,000	18.7	34,522,000,000	20.1	923,000,000	2.7
一般会計借入金	3,125,361	0.0	3,125,361	0.0	0	0
他会計借入金	1,699,604,363	0.9	1,699,604,363	1.0	0	0
剰余金	700,341,695	0.4	506,906,656	0.3	193,435,039	38.2
資本剰余金	223,107,177	0.1	223,107,177	0.1	0	0
受贈財産評価額	223,107,177	0.1	223,107,177	0.1	0	0
利益剰余金	477,234,518	0.3	283,799,479	0.2	193,435,039	68.2
減債積立金	283,799,479	0.1	230,469,021	0.1	53,330,458	23.1
当年度未処分利益剰余金	193,435,039	0.1	53,330,458	0.0	140,104,581	262.7
資本合計	37,979,632,590	20.0	36,863,197,551	21.4	1,116,435,039	3.0
負債・資本合計	189,501,562,322	100	171,979,757,074	100	17,521,805,248	10.2