

平成22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23年6月7日から同年9月5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2,446万余円に対し、総費用28万余円となっている。

経営状況は、営業収益及び営業費用の発生はなく、受取利息等の収入により、2,446万余円の営業外収益が生じ、差引き2,418万余円の純利益となっている。

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22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、3街区3-2棟の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結、環状第二号線地区では、Ⅲ街区Ⅲ-1棟の一部の保留床相当敷地持分譲渡変更契約及び敷地の残地部分の保留床相当敷地持分譲渡契約の締結を行った。

また、大橋地区では、1-1棟の建築工事を進めたほか、電線共同溝工事を行った。

(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	1,377億5,300万円
	事業完成予定	平成26年度
	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
	事業完成予定	平成26年度
	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	245億300万円
	事業完成予定	平成24年度
	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

平成22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、環状第二号線地区846.66㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区分	全体計面積	平成21年度末 (進捗率)	平成22年度	累計 (進捗率)
北新宿地区	42,300.00㎡	42,299.40㎡ (100.0%)	0㎡	42,299.40㎡ (100.0%)
環状第二号線 地区	50,350.00㎡	48,147.79㎡ (95.6%)	846.66㎡	48,994.45㎡ (97.3%)
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

平成22年度は、北新宿地区3街区3-2棟の敷地処分を行い、特定建築者と保留床相当敷地持分譲渡契約を締結し、前受金として契約金額1億5,875万円の3割相当額4,800万円を収入している。

また、環状第二号線地区Ⅲ街区Ⅲ-1棟敷地について、特定建築者と保留床相当敷地持分に係る全体の譲渡価格370億円を374億4,288万余円に契約変更し、このうち平成21年度に契約を締結した部分の一部金増額分として3,792万余円を受領したほか、敷地の残地部分の保留床相当敷地持分譲渡契約を結び、当該契約部分相当額58億8,398万余円の1割相当額5億8,851万余円を収入している。

このほか、大橋地区の敷地処分は、前事業年度までに終了しており、新たな敷地処分の発生はない。

なお、各地区の敷地処分を行った施設建築物の概要は、表3のとおりである。

(表3) 敷地処分を行った施設建築物の概要

北新宿地区3街区3-2棟	
建 物 用 途	業務
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上3階・地下2階
敷 地 面 積	1, 520. 00 m ²
延 床 面 積	2, 998. 36 m ²
環状第二号線地区Ⅲ街区Ⅲ-1棟	
建 物 用 途	住宅、事務所、店舗、ホテル、会議室、駐車場
構 造 ・ 規 模	鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、地上52階・地下5階
敷 地 面 積	17, 068. 95 m ²
延 床 面 積	244, 305. 33 m ²

(注) 特定建築者は、都から保留床相当の敷地持分を取得し、自らの負担で施設建築物を建築する。完成した施設建築物のうち、保留床部分は特定建築者に、権利床部分は都に帰属する。

(3) 施設建築の進ちょく状況について

平成22年度は、北新宿地区については、3-2棟の建築工事が平成22年6月に着手されており、平成23年12月に完成予定となっている。

また、大橋地区については、1-1棟に係る建築工事が平成22年3月に着手され、平成25年1月に完成予定となっている。

3 経営成績について

平成22年度における経営成績は、表4（詳細は、別表1比較損益計算書）のとおり、総収益2, 446万余円、総費用28万余円であり、差引き2, 418万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22年度 金 額 (A)	平成21年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100
収 益	営業収益	0	8,530,641	△ 100
	営業外収益	24,465	69,806	△ 65.0
総 収 益	24,465	8,600,447	△ 8,575,982	△ 99.7
費 用	営業費用	0	6,794,635	△ 100
	営業外費用	280	12,314	△ 97.7
総 費 用	280	6,806,950	△ 6,806,670	△ 100.0
純 利 益	24,185	1,793,497	△ 1,769,312	△ 98.7

(1) 収益について

収益は、表5のとおりである。

営業収益は、施設建設物の完成がなかったため、発生していない。

営業外収益は、2,446万余円であり、その主なものは、預金利子2,181万余円、北新宿地区に係る作業員詰所に対する土地の貸付けなどによる土地建物賃貸料208万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成22年度 金 額 (A)	平成21年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	0	8,530,641	△ 8,530,641	△ 100
大橋地区敷地等処分収益	0	7,384,443	△ 7,384,443	△ 100
敷地処分収益	0	3,468,000	△ 3,468,000	△ 100
施設建築物処分収益	0	1,816,933	△ 1,816,933	△ 100
公共施設引渡収益	0	2,099,510	△ 2,099,510	△ 100
国庫補助金	0	305,032	△ 305,032	△ 100
その他営業収益	0	841,164	△ 841,164	△ 100
営業外収益	24,465	69,806	△ 45,341	△ 65.0
受取利息	21,813	42,679	△ 20,866	△ 48.9
預金利子	21,813	42,679	△ 20,866	△ 48.9
雑収益	2,652	27,126	△ 24,474	△ 90.2
土地建物賃貸料	2,087	26,385	△ 24,298	△ 92.1
雑収益	564	740	△ 176	△ 23.8
計	24,465	8,600,447	△ 8,575,982	△ 99.7

(2) 費用について

費用は、表6のとおりである。

営業費用は、施設建設物の完成がなかったため、発生していない。

営業外費用は、雑支出28万余円であり、これは、環状第二号線地区の調査委託に係る契約違約金について、法人の破産廃止により債権が消滅したため不納欠損となったことに伴い、費用処理したものである。

(表6) 費用の内訳

(単位:千円、%)

項 目	平成22年度 金 額 (A)	平成21年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	0	6,794,635	△ 6,794,635	△ 100
大橋地区敷地等処分原価	0	6,794,635	△ 6,794,635	△ 100
敷地処分原価	0	2,712,276	△ 2,712,276	△ 100
施設建築物処分原価	0	1,982,848	△ 1,982,848	△ 100
公共施設引渡原価	0	2,099,510	△ 2,099,510	△ 100
営業外費用	280	12,314	△ 12,034	△ 97.7
雑支出	280	12,314	△ 12,034	△ 97.7
計	280	6,806,950	△ 6,806,670	△ 100.0

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。

当年度における資本的収入は、359億6,779万余円で、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(国庫負担金を含む。)206億8,715万余円、都市再開発事業収入106億7,481万余円、企業債39億円、国庫補助金6億9,905万余円、工事負担金収入等の雑収入676万余円である。

資本的支出は、371億5,645万余円で、その内訳は、都市再開発事業費267億5,011万余円、企業債償還金101億6,700万円、建設利息2億3,934万余円である。

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216億7,216万余円(北新宿地区6,431万余円、環状第二号線地区194億7,474万余円、大橋地区21億3,309万余円)、施設建築物工事費及び公共施設工事費32億6,469万余円(北新宿地区3億3,344万余円、環状第二号線地区19億892万余円、大橋地区10億2,232万余円)などである。

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) 資本の収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成22年度 金 額 (A)	平成21年度 金 額 (B)	増 (△) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 の 入 取	企 業 債	3,900,000	1,400,000	2,500,000	178.6
	一 般 会 計 負 担 金	20,687,154	28,039,821	△ 7,352,667	△ 26.2
	国 庫 補 助 金	699,059	134,572	564,487	419.5
	都 市 再 開 発 事 業 収 入	10,674,815	3,225,736	7,449,079	230.9
	固 定 資 産 売 却 収 入	0	0	0	0
	雑 収 入	6,761	246,684	△ 239,923	△ 97.3
	計	35,967,790	33,046,814	2,920,976	8.8
資 本 の 出 支	都 市 再 開 発 事 業 費	26,750,116	30,328,396	△ 3,578,280	△ 11.8
	企 業 債 償 還 金	10,167,000	3,047,000	7,120,000	233.7
	長 期 借 入 金 償 還 金	0	0	0	0
	建 設 利 息	239,340	255,709	△ 16,369	△ 6.4
	雑 支 出	0	0	0	0
	計	37,156,457	33,631,105	3,525,352	10.5
差 引 資 本 的 収 支	△ 1,188,667	△ 584,291	△ 604,376	△ 103.4	

(表8) 給与費明細表

(単位：千円)

年 度 項 目	平成22年度 金 額 (A)	平成21年度 金 額 (B)	増 (△) 減
			金 額 (A) - (B)
給 料	294,022	316,084	△ 22,062
手 当	237,511	251,196	△ 13,685
法 定 福 利 費	104,745	100,853	3,892
計	636,278	668,134	△ 31,856
職 員 数	73 人	76 人	△ 3 人
平 均 年 齢	43 歳	43 歳 5 月	△ 0 歳 5 月
職 員 一 人 当 たり 給 与 費	7,281	7,464	△ 183

(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。

(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、3,501億2,545万余円で、前年度(3,270億9,563万余円)と比較して、230億2,981万余円(7.0%)増加している。これは主に、現金預金が27億3,523万余円減少したものの、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257億7,868万余円などが増加したことによるものである。

負債総額は、3,303億3,830万余円で、前年度(3,016億2,835万余円)と比較して、287億994万余円(9.5%)増加している。これは主に、預り金が5億9,743万余円、未払金が3億144万余円、それぞれ減少したものの、前受金が296億882万余円増加したことによるものである。

資本総額は、197億8,715万余円で、前年度(254億6,728万余円)と比較して、56億8,012万余円(22.3%)減少している。これは主に、自己資本金が15億8,384万余円、資本剰余金が5億6,268万余円、それぞれ増加したものの、企業債の減少により借入資本金が62億6,700万円、利益剰余金が15億5,966万余円、それぞれ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148億4,821万余円であり、前年度(211億1,521万余円)に比較して、62億6,700万円(29.8%)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22年度末	平成22年度		平成21年度末	増(△)減 (A)-(B)
		残高(A)	増 加	減 少	残高(B)	
	企 業 債	14,793,000	3,900,000	10,167,000	21,060,000	△ 6,267,000
	他会計借入金	55,215	0	0	55,215	0
	合 計	14,848,215	3,900,000	10,167,000	21,115,215	△ 6,267,000
支 利 払 息	区 分	平成22年度支払額		平成21年度支払額		増(△)減 (C)-(D)
		(C)		(D)		
	建 設 利 息	239,340		255,709		△ 16,369

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成 22 年度	平成 21 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	0	8,530,641,297	△ 8,530,641,297	△ 100
大橋地区敷地等処分収益	0	7,384,443,622	△ 7,384,443,622	△ 100
国 庫 補 助 金	0	305,032,981	△ 305,032,981	△ 100
そ の 他 営 業 収 益	0	841,164,694	△ 841,164,694	△ 100
営 業 費 用	0	6,794,635,293	△ 6,794,635,293	△ 100
大橋地区敷地等処分原価	0	6,794,635,293	△ 6,794,635,293	△ 100
営 業 利 益	0	1,736,006,004	△ 1,736,006,004	△ 100
営 業 外 収 益	24,465,198	69,806,498	△ 45,341,300	△ 65.0
受 取 利 息	21,813,145	42,679,583	△ 20,866,438	△ 48.9
雑 収 益	2,652,053	27,126,915	△ 24,474,862	△ 90.2
営 業 外 費 用	280,153	12,314,930	△ 12,034,777	△ 97.7
雑 支 出	280,153	12,314,930	△ 12,034,777	△ 97.7
経 常 利 益	24,185,045	1,793,497,572	△ 1,769,312,527	△ 98.7
当 年 度 純 利 益	24,185,045	1,793,497,572	△ 1,769,312,527	△ 98.7
当年度未処分利益剰余金	24,185,045	1,793,497,572	△ 1,769,312,527	△ 98.7

(別表2) 比較貸借対照表

(単位:円、%)

科 目	平成22年度		平成21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	330,116,563,799	94.3	304,337,879,646	93.0	25,778,684,153	8.5
未 成 再 開 発 資 産	330,116,563,799	94.3	304,337,879,646	93.0	25,778,684,153	8.5
北新宿地区 都市再開発事業費	82,283,085,806	23.5	81,199,686,676	24.8	1,083,399,130	1.3
環状2号線地区 都市再開発事業費	227,994,804,152	65.1	205,196,347,042	62.7	22,798,457,110	11.1
大橋地区 都市再開発事業費	11,576,438,110	3.3	10,401,700,915	3.2	1,174,737,195	11.3
都市再開発事業関連費	8,262,235,731	2.4	7,540,145,013	2.3	722,090,718	9.6
流 動 資 産	20,008,888,635	5.7	22,757,754,973	7.0	△ 2,748,866,338	△ 12.1
現 金 及 預 金	19,943,695,060	5.7	22,678,928,004	6.9	△ 2,735,232,944	△ 12.1
預 金	19,943,695,060	5.7	22,678,928,004	6.9	△ 2,735,232,944	△ 12.1
未 収 金	42,293,575	0.0	78,826,969	0.0	△ 36,533,394	△ 46.3
営 業 未 収 金	19,341,000	0.0	27,486,400	0.0	△ 8,145,400	△ 29.6
営 業 外 未 収 金	21,259,706	0.0	51,286,224	0.0	△ 30,026,518	△ 58.5
そ の 他 未 収 金	1,692,869	0.0	54,345	0.0	1,638,524	—
前 払 金	22,900,000	0.0	0	0	22,900,000	—
前 払 金	22,900,000	0.0	0	0	22,900,000	—
資 産 合 計	350,125,452,434	100	327,095,634,619	100	23,029,817,815	7.0
固 定 負 債	122,688,096	0.0	122,688,096	0.0	0	0
そ の 他 固 定 負 債	122,688,096	0.0	122,688,096	0.0	0	0
完成資産保証引当金	122,688,096	0.0	122,688,096	0.0	0	0
流 動 負 債	330,215,612,307	94.3	301,505,665,017	92.2	28,709,947,290	9.5
未 払 金	69,338,147,013	19.8	69,639,587,414	21.3	△ 301,440,401	△ 0.4
営 業 未 払 金	67,493,788,595	19.3	69,245,744,967	21.2	△ 1,751,956,372	△ 2.5
工 事 未 払 金	1,628,856,963	0.5	388,590,722	0.1	1,240,266,241	319.2
そ の 他 未 払 金	215,501,455	0.1	5,251,725	0.0	210,249,730	—
前 受 金	260,869,465,294	74.5	231,260,638,967	70.7	29,608,826,327	12.8
営 業 前 受 金	260,869,465,294	74.5	231,260,638,967	70.7	29,608,826,327	12.8
そ の 他 流 動 負 債	8,000,000	0.0	605,438,636	0.2	△ 597,438,636	△ 98.7
預 り 金	8,000,000	0.0	605,438,636	0.2	△ 597,438,636	△ 98.7
負 債 合 計	330,338,300,403	94.3	301,628,353,113	92.2	28,709,947,290	9.5
資 本 金	17,846,172,405	5.1	22,529,324,315	6.9	△ 4,683,151,910	△ 20.8
自 己 資 本 金	2,997,957,131	0.9	1,414,109,041	0.4	1,583,848,090	112.0
固 有 資 本 金	131,561,171	0.0	131,561,171	0.0	0	0
組 入 資 本 金	2,866,395,960	0.8	1,282,547,870	0.4	1,583,848,090	123.5
借 入 資 本 金	14,848,215,274	4.2	21,115,215,274	6.5	△ 6,267,000,000	△ 29.7
企 業 債	14,793,000,000	4.2	21,060,000,000	6.4	△ 6,267,000,000	△ 29.8
他 会 計 借 入 金	55,215,274	0.0	55,215,274	0.0	0	0
剰 余 金	1,940,979,626	0.6	2,937,957,191	0.9	△ 996,977,565	△ 33.9
資 本 剰 余 金	1,104,428,919	0.3	541,743,439	0.2	562,685,480	103.9
受 贈 財 産 評 価 額	1,104,428,919	0.3	541,743,439	0.2	562,685,480	103.9
利 益 剰 余 金	836,550,707	0.2	2,396,213,752	0.7	△ 1,559,663,045	△ 65.1
減 債 積 立 金	146,615,101	0.0	135,893,191	0.0	10,721,910	7.9
都 市 再 開 発 事 業 積 立 金	665,750,561	0.2	466,822,989	0.1	198,927,572	42.6
当 年 度 未 処 分 利 益 剰 余 金	24,185,045	0.0	1,793,497,572	0.5	△ 1,769,312,527	△ 98.7
資 本 合 計	19,787,152,031	5.7	25,467,281,506	7.8	△ 5,680,129,475	△ 22.3
負 債 ・ 資 本 合 計	350,125,452,434	100	327,095,634,619	100	23,029,817,815	7.0