

平成27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27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28年6月6日から同年8月30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

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、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地区の事業を経理するものである。

当該3地区においては、平成26年度末までに全ての施設建築物が完成し、用地取得及び敷地等の売却を行った。平成27年度は、清算徴収金の徴収のほか、環状第二号線地区においては、地上部道路整備工事等を実施している。

損益の状況は、営業外収益3,034万余円に対し、営業費用13万余円であり、差引き3,021万余円の純利益となっている。

資産及び負債・資本の状況は、資産1,805億6,145万余円、負債1,424億4,602万余円及び資本381億1,542万余円となっている。

各地区の最終的な事業収支については、北新宿地区は725億余円の剰余金が発生し、大橋地区は19億余円の収支不足となっている。また、環状第二号線地区においては、収支不足は生じない見通しとなっている。

なお、平成28年度から泉岳寺駅地区市街地再開発事業を当会計の事業に加えることとなった。

今後は、環状第二号線地区における地上部道路整備工事等及び泉岳寺駅地区の事業について、着実に実施していく必要がある。

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。

3地区の用地取得、敷地処分及び施設建築は、平成26年度末までに全て完了した。施設建築物の概要は、表2のとおりである。

また、3地区の主な事業実績は以下のとおりである。

北新宿地区では、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、事業が終了した。

環状第二号線地区では、平成26年度末までに施設建築物の工事が完了し、平成27年度は環状第2号線の地上部道路整備工事等及び清算徴収金の徴収を実施した。

大橋地区では、平成24年度末までに全ての工事が完了し、平成27年度は清算徴収金の徴収を実施した。

(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	1,381億9,600万円
	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
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
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	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

(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
泉状第二号線地区	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

2 経営成績について

経営成績は、表3（詳細は、別表1比較損益計算書）のとおり、総収益3,034万余円、総費用13万余円であり、差引き3,021万余円の純利益となっている。

(表3) 経営成績比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成27年度 (A)	平成26年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
総収益	30,347	182,952,513	△ 182,922,165	△ 100.0
営業収益	0	182,919,176	△ 182,919,176	△ 100
営業外収益	30,347	33,337	△ 2,989	△ 9.0
総費用	130	178,399,607	△ 178,399,477	△ 100.0
営業費用	130	178,280,979	△ 178,280,849	△ 100.0
特別損失	0	118,627	△ 118,627	△ 100
純利益	30,217	4,552,906	△ 4,522,688	△ 99.3

(1) 収益について

収益は、表４のとおりである。

営業外収益は３，０３４万余円であり、その主なものは、預金利子３，０１３万余円である。

(表４) 収益の内訳

(単位：千円、％)

項 目	平成２７年度 (A)	平成２６年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	0	182,919,176	△ 182,919,176	△ 100
北新宿地区敷地等処分収益	0	30,893,894	△ 30,893,894	△ 100
敷地処分収益	0	2,732,000	△ 2,732,000	△ 100
公共施設引渡収益	0	28,161,894	△ 28,161,894	△ 100
環状２号線地区敷地等処分収益	0	95,469,536	△ 95,469,536	△ 100
敷地処分収益	0	37,442,886	△ 37,442,886	△ 100
施設建築物処分収益	0	56,114,736	△ 56,114,736	△ 100
公共施設引渡収益	0	1,911,912	△ 1,911,912	△ 100
一般会計補助金	0	56,555,745	△ 56,555,745	△ 100
営業外収益	30,347	33,337	△ 2,989	△ 9.0
受取利息	30,133	32,354	△ 2,220	△ 6.9
預金利子	30,133	32,354	△ 2,220	△ 6.9
雑収益	213	983	△ 769	△ 78.3
土地建物賃貸料	0	222	△ 222	△ 100
雑収益	213	760	△ 546	△ 71.9
計	30,347	182,952,513	△ 182,922,165	△ 100.0

(2) 費用について

費用は、表5のとおりである。

営業費用は、電波障害対策に係る負担金13万余円である。

(表5) 費用の内訳

(単位:千円、%)

項 目	平成27年度 (A)	平成26年度 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	130	178,280,979	△ 178,280,849	△ 100.0
北新宿地区敷地等処分原価	0	29,803,794	△ 29,803,794	△ 100
敷地処分原価	0	1,641,899	△ 1,641,899	△ 100
公共施設引渡原価	0	28,161,894	△ 28,161,894	△ 100
環状2号線地区敷地等処分原価	0	148,477,185	△ 148,477,185	△ 100
敷地処分原価	0	69,029,082	△ 69,029,082	△ 100
施設建築物処分原価	0	77,536,190	△ 77,536,190	△ 100
公共施設引渡原価	0	1,911,912	△ 1,911,912	△ 100
一般管理費	130	0	130	—
負担金	130	0	130	—
特別損失	0	118,627	△ 118,627	△ 100
特別損失	0	118,627	△ 118,627	△ 100
固定資産売却損	0	118,627	△ 118,627	△ 100
計	130	178,399,607	△ 178,399,477	△ 100.0

3 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6のとおりである。

資本的収入は、16億4,666万余円で、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16億4,652万余円、雑収入14万余円である。

資本的支出は、都市再開発事業費14億8,850万余円であり、その主なものは、公共施設工事費10億2,182万余円、人件費及び事務費に係る総係費4億2,319万余円である。

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7のとおりとなっている。

(表6) 資本的収支比較表

(単位: 千円、%)

項 目		平成27年度 (A)	平成26年度 (B)	増 (△) 減	
				金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
資本的収入	一般会計負担金	1,646,522	3,384,305	△ 1,737,782	△ 51.3
	都市再開発事業収入	0	35,413	△ 35,413	△ 100
	固定資産売却収入	0	86,071	△ 86,071	△ 100
	雑 収 入	145	45,432	△ 45,286	△ 99.7
	計	1,646,668	3,551,223	△ 1,904,554	△ 53.6
資本的支出	都市再開発事業費	1,488,503	12,006,638	△ 10,518,135	△ 87.6
	企業債償還金	0	3,600,000	△ 3,600,000	△ 100
	長期借入金償還金	0	55,215	△ 55,215	△ 100
	建設利息	0	35,413	△ 35,413	△ 100
	計	1,488,503	15,697,267	△ 14,208,763	△ 90.5
差引資本的収支		158,165	△ 12,146,044	12,304,209	△ 101.3

(表7) 給与費明細表

(単位: 千円)

区 分	平成27年度	平成26年度	増 (△) 減
給 料	149,867	233,272	△ 83,404
手 当	148,052	202,083	△ 54,031
法定福利費	52,302	81,670	△ 29,367
計	350,222	517,027	△ 166,804
職 員 数	40 人	59 人	△ 19 人
平 均 年 齢	44 歳 11 月	42 歳 2 月	2 歳 9 月
職員一人当たり給与費	7,447 千円	7,378 千円	69 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は、(給料+手当)÷月当たり平均職員数である。

(注3) 職員は、全て資本勘定部門に所属している。

(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。

資産合計は、1,805億6,145万余円で、前年度(1,816億1,728万余円)と比較して、10億5,583万余円(0.6%)減少している。これは主に、環状2号線地区都市再開発事業費が10億6,527万余円、都市再開発事業関連費が4億2,308万余円、それぞれ増加したものの、預金が24億4,055万余円減少したことによるものである。

負債合計は、1,424億4,602万余円で、前年度(1,435億3,208万余円)と比較して、10億8,605万余円(0.8%)減少している。これは主に、営業前受金が16億4,652万余円増加したものの、営業外未払金が14億7,702万余円、工事未払金が12億9,141万余円、それぞれ減少したことによるものである。

資本合計は、381億1,542万余円で、前年度(380億8,520万余円)と比較して、3,021万余円(0.1%)増加している。これは、当年度末処分利益剰余金が3,021万余円増加したことによるものである。

剰余金の前年度処分額及び当年度変動額は、別表3剰余金計算書のとおりである。

当年度末の資本剰余金合計は、11億442万余円、利益剰余金合計は、145億25万余円となっている。

有利子負債については、平成26年度末までに全額償還したため、未償還残高はない。

(3) キャッシュ・フローについて

当年度のキャッシュ・フローの状況は、別表4比較キャッシュ・フロー計算書のとおりである。

業務活動により14億1,785万余円、投資活動により10億2,269万余円、それぞれ資金の減少が生じている。この結果、期末の資金は389億1,575万余円となり、期首と比較して24億4,055万余円減少している。

(別表 1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成 2 7 年度	平成 2 6 年度	増 (△) 減	
	金 額 (A)	金 額 (B)	金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C)/(B) × 100
営業収益	0	182,919,176,093	△ 182,919,176,093	△ 100
北新宿地区 敷地等処分収益	0	30,893,894,431	△ 30,893,894,431	△ 100
環状 2 号線地区 敷地等処分収益	0	95,469,536,118	△ 95,469,536,118	△ 100
一般会計補助金	0	56,555,745,544	△ 56,555,745,544	△ 100
営業費用	130,066	178,280,979,461	△ 178,280,849,395	△ 100.0
北新宿地区 敷地等処分原価	0	29,803,794,312	△ 29,803,794,312	△ 100
環状 2 号線地区 敷地等処分原価	0	148,477,185,149	△ 148,477,185,149	△ 100
一般管理費	130,066	0	130,066	—
営業利益	△ 130,066	4,638,196,632	△ 4,638,326,698	△ 100.0
営業外収益	30,347,575	33,337,237	△ 2,989,662	△ 9.0
受取利息	30,133,969	32,354,131	△ 2,220,162	△ 6.9
雑収益	213,606	983,106	△ 769,500	△ 78.3
経常利益	30,217,509	4,671,533,869	△ 4,641,316,360	△ 99.4
特別損失	0	118,627,828	△ 118,627,828	△ 100
当年度純利益	30,217,509	4,552,906,041	△ 4,522,688,532	△ 99.3
前年度 繰越利益剰余金	6,355,270,183	1,802,364,142	4,552,906,041	252.6
当年度 未処分利益剰余金	6,385,487,692	6,355,270,183	30,217,509	0.5

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成27年度		平成26年度		増(△)減	
	金 額 (A)	構成比	金 額 (B)	構成比	金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
再開発資産	141,345,323,315	78.3	139,856,965,426	77.0	1,488,357,889	1.1
未成再開発資産	141,345,323,315	78.3	139,856,965,426	77.0	1,488,357,889	1.1
環状2号線地区都市再開発事業費	138,395,913,951	76.6	137,330,639,569	75.6	1,065,274,382	0.8
都市再開発事業関連費	2,949,409,364	1.6	2,526,325,857	1.4	423,083,507	16.7
流動資産	39,216,129,083	21.7	41,760,323,542	23.0	△ 2,544,194,459	△ 6.1
現金及預金	38,915,752,044	21.6	41,356,304,790	22.8	△ 2,440,552,746	△ 5.9
預金	38,915,752,044	21.6	41,356,304,790	22.8	△ 2,440,552,746	△ 5.9
未収金	164,577,039	0.1	223,918,752	0.1	△ 59,341,713	△ 26.5
営業未収金	64,117,900	0.0	93,063,700	0.1	△ 28,945,800	△ 31.1
その他未収金	100,459,139	0.1	130,855,052	0.1	△ 30,395,913	△ 23.2
前払金	135,800,000	0.1	180,100,000	0.1	△ 44,300,000	△ 24.6
前払金	135,800,000	0.1	180,100,000	0.1	△ 44,300,000	△ 24.6
資産合計	180,561,452,398	100	181,617,288,968	100	△ 1,055,836,570	△ 0.6
固定負債	138,518,096	0.1	138,518,096	0.1	0	0
その他固定負債	138,518,096	0.1	138,518,096	0.1	0	0
完成資産保証引当金	138,518,096	0.1	138,518,096	0.1	0	0
流動負債	142,307,509,853	78.8	143,393,563,932	79.0	△ 1,086,054,079	△ 0.8
未払金	804,021,538	0.4	3,536,598,506	1.9	△ 2,732,576,968	△ 77.3
営業外未払金	0	0	1,477,020,600	0.8	△ 1,477,020,600	△ 100
工事未払金	582,076,952	0.3	1,873,487,250	1.0	△ 1,291,410,298	△ 68.9
その他未払金	221,944,586	0.1	186,090,656	0.1	35,853,930	19.3
前受金	141,503,488,315	78.4	139,856,965,426	77.0	1,646,522,889	1.2
営業前受金	141,503,488,315	78.4	139,856,965,426	77.0	1,646,522,889	1.2
負債合計	142,446,027,949	78.9	143,532,082,028	79.0	△ 1,086,054,079	△ 0.8
資本金	22,510,740,587	12.5	22,510,740,587	12.4	0	0
資本金	22,510,740,587	12.5	22,510,740,587	12.4	0	0
固有資本金	131,561,171	0.1	131,561,171	0.1	0	0
組入資本金	22,379,179,416	12.4	22,379,179,416	12.3	0	0
剰余金	15,604,683,862	8.6	15,574,466,353	8.6	30,217,509	0.2
資本剰余金	1,104,428,919	0.6	1,104,428,919	0.6	0	0
受贈財産評価額	1,104,428,919	0.6	1,104,428,919	0.6	0	0
利益剰余金	14,500,254,943	8.0	14,470,037,434	8.0	30,217,509	0.2
都市再開発事業積立金	8,114,767,251	4.5	8,114,767,251	4.5	0	0
当年度未処分利益剰余金	6,385,487,692	3.5	6,355,270,183	3.5	30,217,509	0.5
資本合計	38,115,424,449	21.1	38,085,206,940	21.0	30,217,509	0.1
負債資本合計	180,561,452,398	100	181,617,288,968	100	△ 1,055,836,570	△ 0.6

(別表3) 剰余金計算書

(単位：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	22,510,740,587	1,104,428,919	1,104,428,919	8,114,767,251	6,355,270,183	14,470,037,434	38,085,206,940
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	22,510,740,587	1,104,428,919	1,104,428,919	8,114,767,251	(繰越利益剰余金) 6,355,270,183	14,470,037,434	38,085,206,940
当 年 度 変 動 額	0	0	0	0	30,217,509	30,217,509	30,217,509
当 年 度 純 利 益	0	0	0	0	30,217,509	30,217,509	30,217,509
当 年 度 末 残 高	22,510,740,587	1,104,428,919	1,104,428,919	8,114,767,251	(当年度未処分) 利益剰余金 6,385,487,692	14,500,254,943	38,115,424,449

(注) この計算書における△表記は、減少を示すものである。

(別表4) 比較キャッシュ・フロー計算書

(単位:円、%)

項 目	平成27年度	平成26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	30,217,509	4,552,906,041	△ 4,522,688,532	△ 99.3
再開発資産処分原価	0	178,280,979,461	△ 178,280,979,461	△ 100
前受金戻入額	0	△ 98,684,552,919	98,684,552,919	△ 100
受取利息	△ 30,133,969	△ 32,354,131	2,220,162	△ 6.9
有形固定資産売却損益(△は益)	0	118,627,828	△ 118,627,828	△ 100
未収金の増減額(△は増加)	28,945,800	505,965,831	△ 477,020,031	△ 94.3
未払金の増減額(△は減少)	△ 1,477,020,614	△ 61,716,901,225	60,239,880,611	△ 97.6
小計	△ 1,447,991,274	23,024,670,886	△ 24,472,662,160	△ 106.3
利息の受取額	30,133,969	32,354,131	△ 2,220,162	△ 6.9
業務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,417,857,305	23,057,025,017	△ 24,474,882,322	△ 106.1
2 投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の売却による収入	0	86,071,482	△ 86,071,482	△ 100
再開発資産の取得による支出	△ 2,705,988,246	△ 24,688,734,576	21,982,746,330	△ 89.0
一般会計からの繰入金による収入	1,683,146,833	3,089,728,115	△ 1,406,581,282	△ 45.5
その他資本収入	145,972	45,432,787	△ 45,286,815	△ 99.7
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,022,695,441	△ 21,467,502,192	20,444,806,751	△ 95.2
3 財務活動によるキャッシュ・フロー				
企業債の償還による支出	0	△ 3,600,000,000	3,600,000,000	△ 100
一般会計からの借入金の償還による支出	0	△ 55,215,274	55,215,274	△ 100
財務活動によるキャッシュ・フロー	0	△ 3,655,215,274	3,655,215,274	△ 100
資金増減額	△ 2,440,552,746	△ 2,065,692,449	△ 374,860,297	18.1
資金期首残高	41,356,304,790	43,421,997,239	△ 2,065,692,449	△ 4.8
資金期末残高	38,915,752,044	41,356,304,790	△ 2,440,552,746	△ 5.9