

令和6年度

東京都臨海地域開発事業会計  
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、令和6年度東京都臨海地域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。

令和7年9月2日

東京都監査委員	保	坂	まさひろ
同	中	村	ひろし
同	茂	垣	之雄
同	後	藤	靖子
同	小	粥	純子

[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。

表中の符号の用法は次のとおりである。

- ・表章単位に満たないものは、「0」
- ・皆無又は該当数値なしは、「－」
- ・増減率の著増は、「－」

# 令和6年度東京都臨海地域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 令和6年度東京都臨海地域開発事業会計（港湾局所管）
- 2 審査の期間 令和7年6月2日から同年9月2日まで
- 3 審査の方法

決算審査については、知事から提出された決算その他関係書類が、法令に適合しかつ正確であることを検証するため、総勘定元帳その他の帳簿及び証拠書類と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、東京都監査委員監査基準（令和2年東京都監査委員告示第2号）に準拠して実施した。

あわせて、事業運営については、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。

## 第2 審査の結果

### 1 決算について

審査に付された臨海地域開発事業会計の決算その他関係書類は、前記の方法により審査した限りにおいて、重要な点で法令に適合しかつ正確であると認められる。

### 2 事業運営について

臨海地域開発事業は、東京港港湾区域及びこれに隣接する地域において、都民生活を支える物流や魅力ある東京臨海部のまちづくりに資することを目的として、埋立地の造成、整備及び開発を行うものである。

本会計は、臨海地域開発事業を経理するため、平成13年度に東京臨海地域全体を総合的・一体的に整備し、開発することを目的として設置されたものであり、事業に要する費用の財源は、造成埋立地の処分代金、貸付料、企業債等となっている。

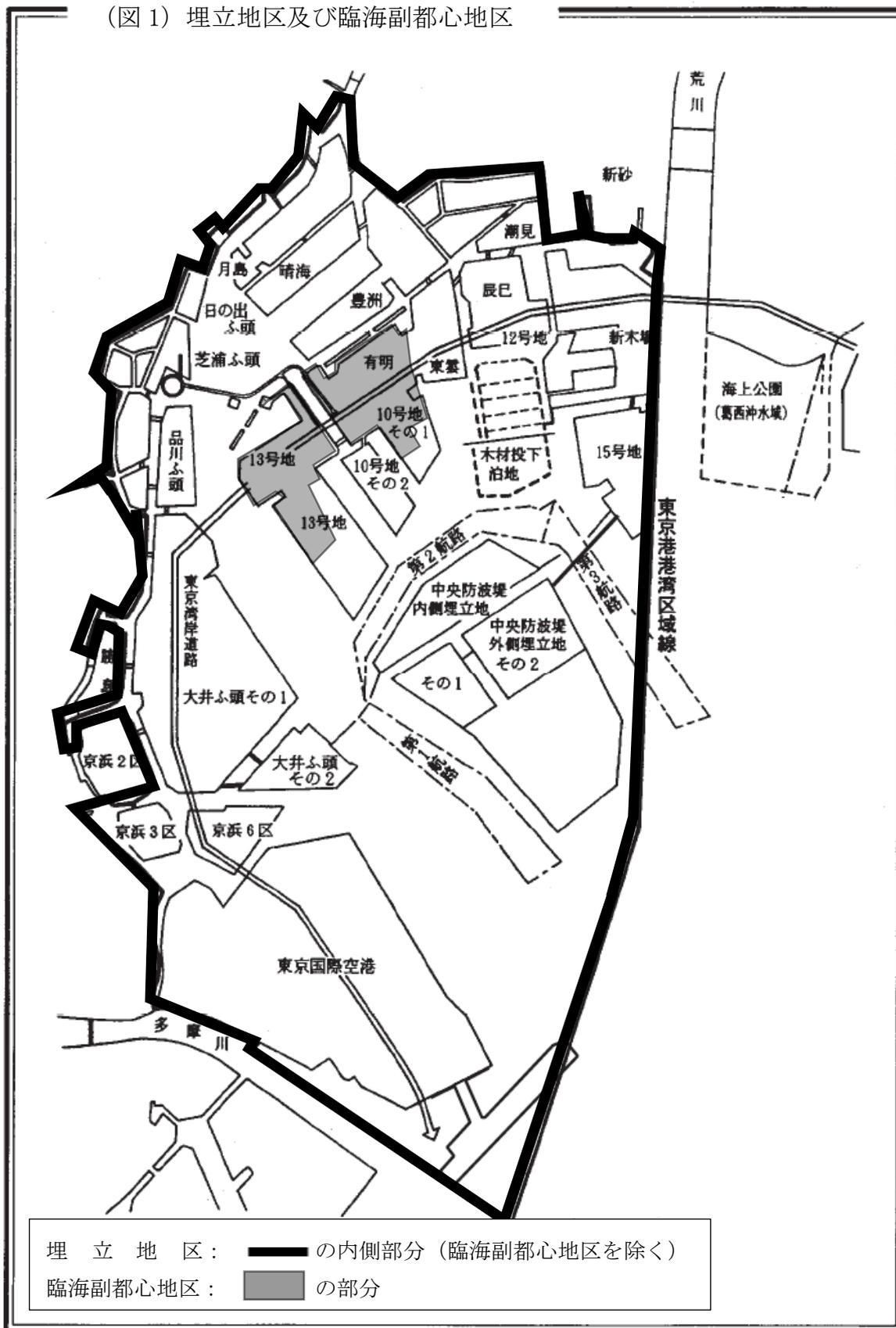
埋立事業においては、東京港港湾計画及び東京港における埋立地の開発に関する要綱に基づき開発を行っており、令和6年度では再開発移転等用地として0.1haの開発を行った。

また、水域における自然環境の保全及び回復を図るとともに、水に親しむ場所として都民の利用に供することを目的として、海上公園等の整備も進めている。令和6年度では有明親水海浜公園用地を整備し、開園準備のため無償の所属換を行い、特別損失22,119百万円を計上した結果、当年度純損失9,366百万円を計上している。

一方、令和5年度末には97,485百万円あった企業債については令和6年度に全て償還が終了し、令和7年度以降は金利等の負担減少が見込まれる。

今後は未処分となっている土地の処分を進めるとともに、処分までの間については、貸付等により安定的な収入の確保に努め、都市基盤の維持更新や臨海副都心のにぎわい創出など、魅力的なまちづくりへの投資に対応するための財政基盤の維持が必要である。

(図1) 埋立地区及び臨海副都心地区



### 第3 経営の状況

#### 1 事業概要

##### (1) 埋立地の開発実績の推移

埋立地の開発は、東京港第9次改訂港湾計画（令和5年12月公示）及び東京港における埋立地の開発に関する要綱（令和6年1月改定）に基づき行っており、当該要綱では、開発予定地を173ha（利用可能な埋立地2,768haのうち、既開発地2,595haを除いた面積）としている。

要綱によると、この利用可能な埋立地の開発について、開発期間を令和6年からおおむね10年間と定め、従来の土地利用に加えて、今後の社会・経済等様々な分野における国際化・情報化や都民ニーズの多様化が進む中で、これらの諸情勢の変化にも適切に対応できるような都市計画と整合した土地利用を図り、全体として均衡のとれた開発を進めていかなければならないとしている。開発にあたっては、都市の物流サービスのための用地や都市交通体系改善のための用地を整備するといった基本方針を定めている。

要綱に基づいた過去5年間の開発実績の推移は表1のとおりであり、令和6年度については、再開発移転等用地として0.1haを開発している。

【表1 過去5年間の開発実績の推移】

（単位：ha）

事項	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
開発実績	4.0	2.5	14.7	3.3	0.1

##### (2) 埋立地の処分実績の推移

本会計の財源は埋立地の売却や長期貸付等による収益となっており、過去5年間の処分実績は表2のとおりである。

長期貸付についてはふ頭用地などを貸し付けるものであり、貸付期間が長期にわたるため各年度において大きな変動はないが、令和6年度においては、大井水産物ふ頭冷蔵倉庫群の移転用地として、長期貸付契約を新規に締結したことに伴い、貸付面積は令和5年度より増加している。

【表2 過去5年間の土地処分実績の推移】

（単位：㎡）

事項	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
売却等	8,423.88	50,295.21	60,417.09	12,156.93	45,632.44
長期貸付等	1,512,697.65	1,496,985.43	1,544,178.18	1,544,178.18	1,634,834.30

## 2 経営成績

### (1) 経営成績の推移

過去5年間の経営成績の概要の推移は、表3のとおりである。

営業収益については、土地賃貸料収益が安定的に10,000百万円以上で推移しており、土地を有償で処分した年度には土地処分収益が更に計上される。令和6年度は、新規の長期貸付や他会計への有償の所管換を実施したため、営業収益は令和5年度を上回った。

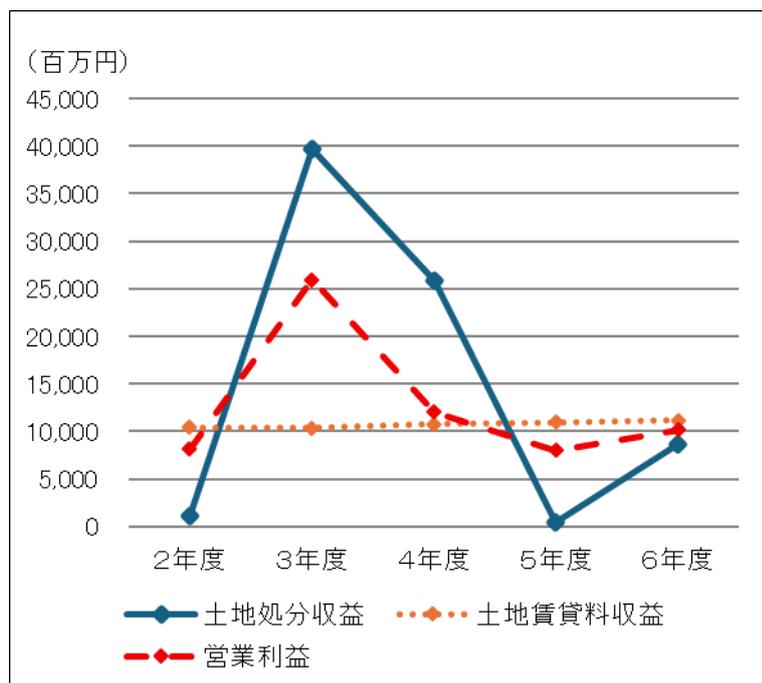
一方、有明親水海浜公園用地を港湾局内の他部署へ無償で所属換したことに伴う特別損失を計上した結果、令和6年度は当年度純損失となっている。

【表3 過去5年間の経営成績の概要の推移】

(単位：百万円)

項目	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
営業収益	11,526	50,129	36,585	11,433	19,845
土地処分収益	1,102	39,756	25,819	450	8,676
土地賃貸料収益	10,423	10,372	10,765	10,983	11,169
営業費用	3,420	24,163	24,576	3,472	9,687
土地処分原価	721	21,520	21,454	100	6,616
一般管理費	2,534	2,490	2,992	3,243	2,940
減価償却費	164	151	129	128	130
資産減耗費	—	0	—	—	—
営業損益	8,106	25,965	12,008	7,961	10,157
営業外収益	4,068	4,068	3,478	3,687	3,833
営業外費用	1,540	945	1,146	1,128	1,122
経常損益	10,634	29,088	14,341	10,520	12,868
特別利益	—	—	—	—	0
特別損失	1,264	4,151	43	6,701	22,235
当年度純損益	9,370	24,937	14,297	3,818	△ 9,366

【図2 過去5年間の営業収益及び営業利益の推移】



### 3 財政状態

#### (1) 財政状態の推移

過去5年間の財政状態の概要の推移は、表4のとおりである。

資産の大半を占める埋立地造成については、埋立地の整備が進むにつれ増加し、売却など処分をすることによって減少する科目であり、整備や処分が大幅に進まない限りは大きな変動はない性質のものである。

また、図3のとおり、企業債を97,485百万円満期償還したことに伴い令和6年度末には企業債残高はゼロとなり、これに充てたこと等により現金預金残高は85,184百万円減少している。

【表 4 過去 5 年間の財政状態の概要の推移】

(単位：百万円)

項目	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
固 定 資 産	113,340	113,197	113,088	112,977	112,871
うち投資その他の資産	111,540	111,549	111,541	111,541	111,541
埋 立 地 造 成	672,226	651,658	636,767	637,872	618,181
流 動 資 産	177,732	213,224	241,878	246,388	161,569
うち現金預金	166,315	199,218	240,858	244,193	159,008
資 産 合 計	963,299	978,080	991,734	997,238	892,621
固 定 負 債	100,417	99,534	99,567	2,175	2,496
うち企業債	97,485	97,485	97,485	-	-
流 動 負 債	13,642	4,236	3,557	102,469	6,898
うち企業債	-	-	-	97,485	-
負 債 合 計	114,060	103,771	103,125	104,645	9,395
資 本 金	694,732	694,732	694,732	694,732	694,732
剰 余 金	154,505	179,577	193,876	197,859	188,493
うち当年度未処分利益剰余金	99,395	124,332	138,630	142,448	133,082
資 本 合 計	849,238	874,309	888,609	892,592	883,225
負 債 資 本 合 計	963,299	978,080	991,734	997,238	892,621

【図 3 過去 5 年間の現金預金及び企業債の残高推移】

