

令和 7 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７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８年８月３１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、率の著増は、「－」

令和 7 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 7 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 8 年 6 月 1 日から同年 8 月 3 1 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、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。

東京臨海部の地域は開発から 30 年以上が経過し、護岸や橋梁などの都市基盤の老朽化が進行しており、これらを着実に維持・更新していく必要がある。

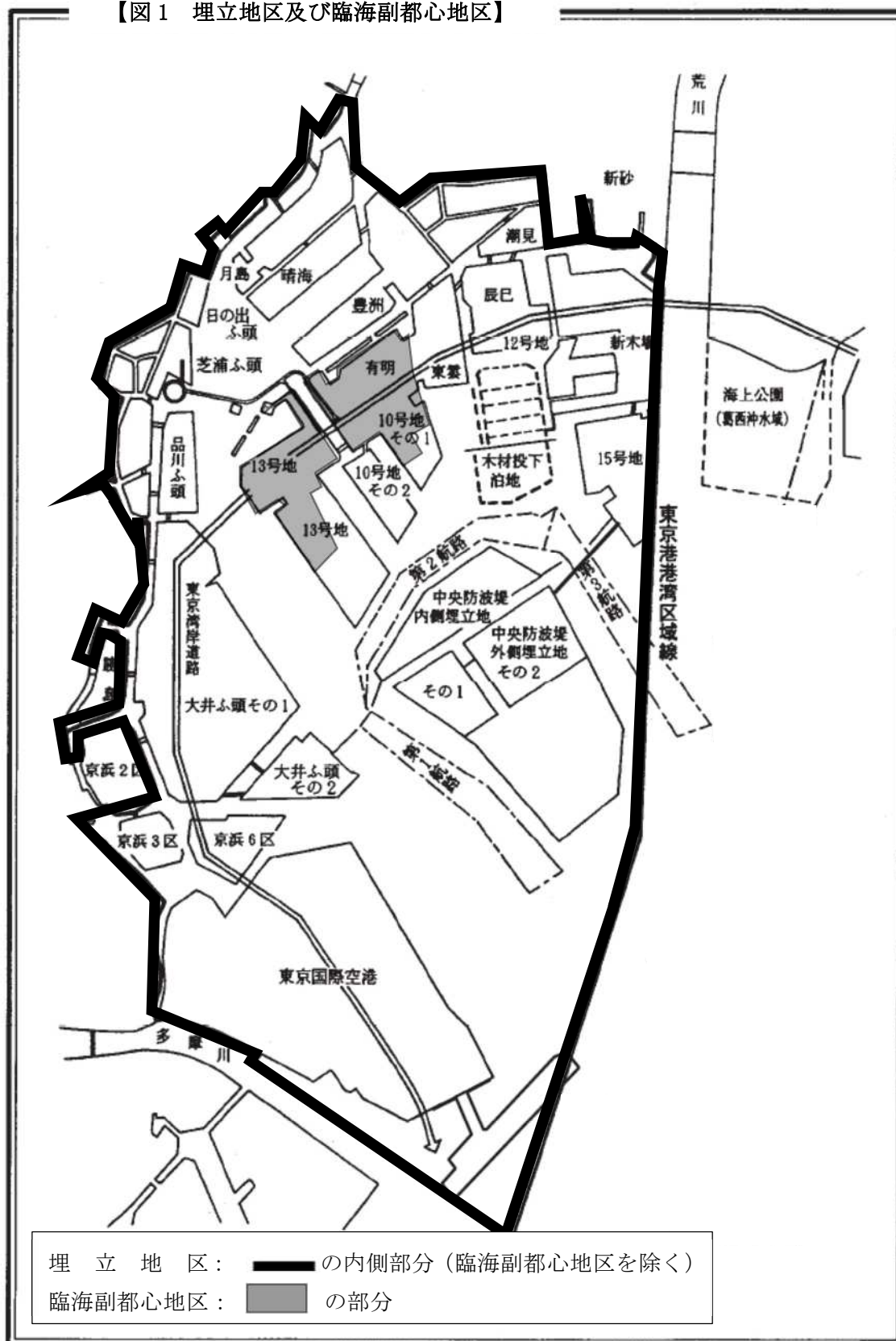
令和 7 年度においては、若洲油類等貯蔵施設護岸改修工事や新曙橋の耐震改修工事などを実施している。

また、本会計における令和 7 年度から令和 16 年度までの長期収支見込み(令和 7 年 3 月公表)では、都市基盤の更新などに対応していくため、資金残高は減少していくことが見込まれている。

令和 7 年度においては、売却や新規の長期貸付はなかったが、未処分地を事業用定期借地権設定契約や一時貸付けなどにより暫定的に活用することによって収益を確保しており、令和 7 年度は賃貸料の上昇などの影響により令和 6 年度と比較して貸付けによる収益が増加している。

引き続き、未処分となっている土地については、立地特性を踏まえた需要を見極めながら処分を進めるとともに、暫定利用などを積極的に行うことにより、都市基盤の維持・更新等を着実に進めるための財政基盤を維持していく必要がある。

【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。

開発予定地については、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等にも適切に対応するため、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くこととしている。また、開発期間を令和6年からおおむね10年間で定め、基本方針として、都市の物流サービスや都市交通体系改善のための用地を整備することを定めている。

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7年度は開発対象となる地域はなかった。

【表1 過去5年間の開発実績の推移】

（単位：ha）

事項	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
開発実績	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、長期貸付契約が1件解約となったため令和7年度においては前年度と比較して貸付面積が減少している。

【表2 過去5年間の土地処分実績の推移】

（単位：㎡）

事項	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
売却等	50,295.21	60,417.09	12,156.93	45,632.44	-
長期貸付等	1,496,985.43	1,544,178.18	1,544,178.18	1,634,834.30	1,631,383.13

2 経営成績

(1) 経営成績の推移

過去5年間の経営成績の推移は、表3のとおりである。

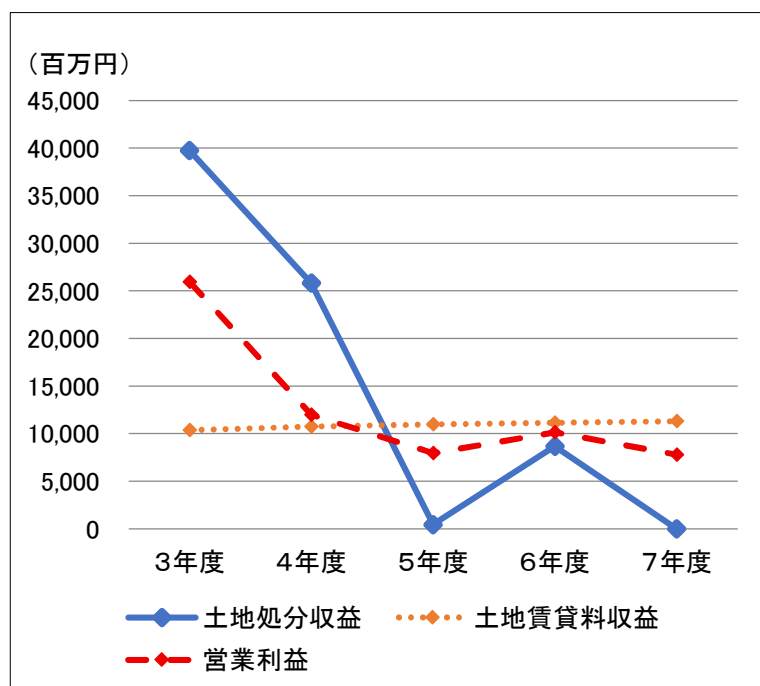
営業収益は、土地賃貸料収益が安定的に10,000百万円以上で推移しており、土地を有償で処分した年度には土地処分収益が更に計上される。令和7年度は、土地の売却や新規の長期貸付がなかったため前年度と比較して営業収益は減少しているが、土地賃貸料収益の増などにより当期純利益を計上している。

【表3 過去5年間の経営成績の推移】

(単位：百万円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
営業収益	50,129	36,585	11,433	19,845	11,311
土地処分収益	39,756	25,819	450	8,676	—
土地賃貸料収益	10,372	10,765	10,983	11,169	11,311
営業費用	24,163	24,576	3,472	9,687	3,513
土地処分原価	21,520	21,454	100	6,616	—
一般管理費	2,490	2,992	3,243	2,940	3,384
減価償却費	151	129	128	130	128
資産減耗費	0	—	—	—	—
営業損益	25,965	12,008	7,961	10,157	7,798
営業外収益	4,068	3,478	3,687	3,833	4,768
営業外費用	945	1,146	1,128	1,122	1,040
経常損益	29,088	14,341	10,520	12,868	11,525
特別利益	—	—	—	0	—
特別損失	4,151	43	6,701	22,235	—
当年度純損益	24,937	14,297	3,818	△ 9,366	11,525

【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、投資有価証券（国債）を 4 3, 6 5 5 百万円購入したこと等に伴い令和 7 年度末には現金預金残高は 4 4, 9 1 8 百万円減少している。

【表 4 過去 5 年間の財政状態の推移】

(単位：百万円)

項目	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
固 定 資 産	113,197	113,088	112,977	112,871	156,424
うち投資その他の資産	111,549	111,541	111,541	111,541	155,204
埋 立 地 造 成	651,658	636,767	637,872	618,181	631,864
流 動 資 産	213,224	241,878	246,388	161,569	116,616
う ち 現 金 預 金	199,218	240,858	244,193	159,008	114,090
資 産 合 計	978,080	991,734	997,238	892,621	904,905
固 定 負 債	99,534	99,567	2,175	2,496	2,595
う ち 企 業 債	97,485	97,485	-	-	-
流 動 負 債	4,236	3,557	102,469	6,898	7,549
う ち 企 業 債	-	-	97,485	-	-
負 債 合 計	103,771	103,125	104,645	9,395	10,146
資 本 金	694,732	694,732	694,732	694,732	694,732
剰 余 金	179,577	193,876	197,859	188,493	200,026
うち当年度未処分利益剰余金	124,332	138,630	142,448	133,082	144,608
資 本 合 計	874,309	888,609	892,592	883,225	894,759
負 債 資 本 合 計	978,080	991,734	997,238	892,621	904,905