

平成24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24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25年6月10日から同年9月3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

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。

損益の状況は、営業収益179億7,160万余円及び営業外収益1億973万余円の発生に対し、営業費用222億8,742万余円であり、差引き42億608万余円の純損失となっている。

資産及び負債・資本の状況は、資産3,739億1,506万余円、負債2,965億6,517万余円及び資本773億4,988万余円となっている。

今後とも、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。

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、特定建築者制度により4街区4-1棟の建築工事に着手した。また環状第二号線地区では、Ⅲ街区Ⅲ-1棟の建築工事を進め、大橋地区では、1-1棟の完成に伴い敷地等を売却した。

(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	1,377億5,300万円
	事業施行期間	平成10年度から平成26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	2,679億1,000万円
	事業施行期間	平成14年度から平成26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	

2 事業の進捗状況

(1) 用地取得の進捗状況について

用地取得の進捗状況は、表2のとおりであり、環状第二号線地区981.11㎡を取得した。

(表2) 用地取得の状況

区分	全体計画面積	平成23年度末(進捗率)	平成24年度	累計(進捗率)
北新宿地区	42,300.00㎡	42,300.00㎡ (100%)	0㎡	42,300.00㎡ (100%)
環状第二号線地区	50,350.00㎡	49,104.72㎡ (97.5%)	981.11㎡	50,085.83㎡ (99.5%)
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

北新宿地区では、4街区4-1棟について、特定建築者との保留床相当敷地持分の譲渡契約が締結された。

また、大橋地区1-1棟の完成に伴う、特定建築者との保留床相当敷地持分の譲渡契約に係る営業収益は19億300万円となっている。

(3) 施設建築の進捗状況について

施設建築の進捗状況は、表3のとおりであり、当年度は大橋地区1-1棟が完成した。

また、北新宿地区については、平成24年5月に4街区4-1棟に係る建築工事に着手し、平成25年度に完成予定となっている。

(表3) 施設建築の進捗状況

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	(未着工)
	3-1棟	地上6階	住宅	
	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24年5月 着工)
	4-2棟	地上2階	神社(神輿倉)・集会室	平成18年10月
環状第二号線地区	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23年4月 着工)
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

3 経営成績について

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180億8,133万余円、総費用222億8,742万余円であり、差引き42億608万余円の純損失となっている。

（表4）経営成績比較表

（単位：千円、％）

項 目	平成24年度 金 額 (A)	平成23年度 金 額 (B)	増 (△) 減		
			金 額 (C) = (A) - (B)	率 (C) / (B) × 100	
収 益	営業収益	17,971,604	136,228,950	△ 118,257,345	△ 86.8
	営業外収益	109,730	57,621	52,109	90.4
総 収 益		18,081,335	136,286,571	△ 118,205,236	△ 86.7
費 用	営業費用	22,287,421	64,341,750	△ 42,054,329	△ 65.4
	営業外費用	0	0	0	—
総 費 用		22,287,421	64,341,750	△ 42,054,329	△ 65.4
純 利 益		△ 4,206,085	71,944,820	△ 76,150,906	△ 105.8

（1）収益について

収益は、表5のとおりである。

営業収益は、大橋地区1-1棟の完成に伴う、敷地等の売却や補助金の受入れなどによる179億7,160万余円となっている。

営業外収益は1億973万余円であり、その主なものは、預金利子9,933万余円、大橋地区の保留床分譲に係る契約解除違約金839万余円など雑収益887万余円である。

(表5) 収益の内訳

(単位：千円、%)

項 目	平成24年度 金 額 (A)	平成23年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業収益	17,971,604	136,228,950	△ 118,257,345	△ 86.8
北新宿地区敷地等処分収益	0	118,268,880	△ 118,268,880	△ 100
敷地処分収益	0	115,568,750	△ 115,568,750	△ 100
施設建築物処分収益	0	1,572,609	△ 1,572,609	△ 100
公共施設引渡収益	0	1,127,521	△ 1,127,521	△ 100
環状2号線地区 敷地等処分収益	0	5,207,737	△ 5,207,737	△ 100
敷地処分収益	0	2,183,046	△ 2,183,046	△ 100
施設建築物処分収益	0	3,024,690	△ 3,024,690	△ 100
大橋地区敷地等処分収益	12,733,633	0	12,733,633	—
敷地処分収益	1,903,000	0	1,903,000	—
施設建築物処分収益	10,491,258	0	10,491,258	—
公共施設引渡収益	339,375	0	339,375	—
一般会計補助金	644	12,752,332	△ 12,751,688	△ 100.0
国庫補助金	4,023,974	0	4,023,974	—
その他営業収益	1,213,352	0	1,213,352	—
営業外収益	109,730	57,621	52,109	90.4
受取利息	99,339	57,364	41,974	73.2
預金利子	99,339	57,364	41,974	73.2
雑収益	10,391	256	10,134	—
土地建物賃貸料	1,514	0	1,514	—
雑収益	8,876	256	8,620	—
計	18,081,335	136,286,571	△ 118,205,236	△ 86.7

(2) 費用について

費用は、表6のとおりである。

営業費用は、大橋地区1-1棟の完成に伴う敷地等処分原価222億8,547万余円、同棟の管理組合費である一般管理費194万余円となっている。

(表6) 費用の内訳

(単位:千円、%)

項 目	平成24年度 金 額 (A)	平成23年度 金 額 (B)	増 (△) 減	
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100
営業費用	22,287,421	64,341,750	△42,054,329	△ 65.4
北新宿地区敷地等処分原価	0	58,187,049	△58,187,049	△ 100
敷地処分原価	0	54,650,854	△54,650,854	△ 100
施設建築物処分原価	0	2,408,673	△ 2,408,673	△ 100
公共施設引渡原価	0	1,127,521	△ 1,127,521	△ 100
環状2号線地区 敷地等処分原価	0	6,154,701	△ 6,154,701	△ 100
敷地処分原価	0	1,199,172	△ 1,199,172	△ 100
施設建築物処分原価	0	4,955,528	△ 4,955,528	△ 100
大橋地区敷地等処分原価	22,285,471	0	22,285,471	—
敷地処分原価	8,440,644	0	8,440,644	—
施設建築物処分原価	13,505,452	0	13,505,452	—
公共施設引渡原価	339,375	0	339,375	—
一般管理費	1,949	0	1,949	—
負担金	1,949	0	1,949	—
計	22,287,421	64,341,750	△42,054,329	△ 65.4

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、193億798万余円で、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。）138億7,264万余円、国庫補助金6億4,773万余円、都市再開発事業収入47億8,420万余円、雑収入339万余円である。

資本的支出は、697億4,305万余円で、その内訳は、都市再開発事業費227億4,536万余円、企業債償還金69億1,600万円、建設利息8,168万余円、一般会計繰出金400億円である。

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31億1,294万余円（北新宿地区1億3,307万余円、環状第二号線地区27億9,140万余円、大橋地区1億8,845万余円）、施設建築物工事費及び公共施設工事費185

億6,697万余円（北新宿地区7億1,639万余円、環状第二号線地区120億8,622万余円、大橋地区57億6,434万余円）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8のとおりとなっている。

(表7) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項 目	平成24年度 金 額 (A)	平成23年度 金 額 (B)	増 (△) 減		
			金 額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
資 本 的 収 入	一般会計負担金	13,872,648	8,678,114	5,194,533	59.9
	国庫補助金	647,732	1,689,236	△ 1,041,504	△ 61.7
	都市再開発事業収入	4,784,208	2,385,309	2,398,898	100.6
	雑 収 入	3,395	109,780	△ 106,385	△ 96.9
	計	19,307,984	12,862,441	6,445,543	50.1
資 本 的 支 出	都市再開発事業費	22,745,367	15,744,108	7,001,259	44.5
	企業債償還金	6,916,000	3,260,000	3,656,000	112.1
	建設利息	81,684	126,907	△ 45,222	△ 35.6
	一般会計繰出金	40,000,000	0	40,000,000	—
	計	69,743,051	19,131,015	50,612,036	264.6
差引資本的収支	△50,435,066	△ 6,268,573	△ 44,166,492	704.6	

(表8) 給与費明細表

(単位：千円)

項 目	年 度	平成24年度 金 額	平成23年度 金 額	増 (△) 減	
				金 額	率
給 料		285,302	289,327	△ 4,024	
手 当		239,746	242,950	△ 3,203	
法 定 福 利 費		95,423	104,216	△ 8,792	
計		620,473	636,494	△ 16,021	
職 員 数		71人	74人	△ 3人	
平 均 年 齢		42.4歳	42.5歳	△ 0.1歳	
職員一人当たり給与費		7,395	7,192	203	

(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)÷職員数である。

(注) 3 職員は、すべ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、3,739億1,506万余円で、前年度(3,655億4,644万余円)と比較して、83億6,861万余円(2.3%)増加している。これは主に、未成再開発資産が61億8,362万余円増加したことによるものである。

負債合計は、2,965億6,517万余円で、前年度(2,770億7,447万余円)と比較して、194億9,070万余円(7.0%)増加している。これは主に、営業前受金が158億8,503万余円、営業未払金が20億365万余円、工事未払金が15億9,086万余円それぞれ増加したことなどによるものである。

資本合計は、773億4,988万余円で、前年度(884億7,197万余円)と比較して、111億2,208万余円(12.6%)減少している。これは主に、都市再開発事業積立金が85億3,899万余円、組入資本金が72億5,500万余円、減債積立金が10億1,700万円、それぞれ増加したものの、当年度未処分利益剰余金が210億1,708万余円、企業債が69億1,600万円、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46億7,221万余円であり、前年度(115億8,821万余円)に比較して、69億1,600万円(59.7%)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24年度末 残高(A)	平成24年度		平成23年度末 残高(B)	増(△)減 (A)-(B)
			増 加	減 少		
	企 業 債	4,617,000	0	6,916,000	11,533,000	△ 6,916,000
	他会計借入金	55,215	0	0	55,215	0
	合 計	4,672,215	0	6,916,000	11,588,215	△ 6,916,000
支 利 払 息	区 分	平成24年度支払額 (C)		平成23年度支払額 (D)		増(△)減 (C)-(D)
		81,684		126,907		
	建 設 利 息	81,684		126,907		△ 45,222

(別表1) 比較損益計算書

(単位：円、%)

科 目	平成24年度	平成23年度	増(△)減	
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C = A - B)	率 (C/B×100)
営業収益	17,971,604,441	136,228,950,418	△ 118,257,345,977	△ 86.8
北新宿地区 敷地等処分収益	0	118,268,880,993	△ 118,268,880,993	△ 100
環状2号線地区 敷地等処分収益	0	5,207,737,105	△ 5,207,737,105	△ 100
大橋地区 敷地等処分収益	12,733,633,622	0	12,733,633,622	-
一般会計補助金	644,300	12,752,332,320	△ 12,751,688,020	△ 100.0
国庫補助金	4,023,974,019	0	4,023,974,019	-
その他営業収益	1,213,352,500	0	1,213,352,500	-
営業費用	22,287,421,106	64,341,750,875	△ 42,054,329,769	△ 65.4
北新宿地区 敷地等処分原価	0	58,187,049,623	△ 58,187,049,623	△ 100
環状2号線地区 敷地等処分原価	0	6,154,701,252	△ 6,154,701,252	△ 100
大橋地区 敷地等処分原価	22,285,471,586	0	22,285,471,586	-
一般管理費	1,949,520	0	1,949,520	-
営業損益	△ 4,315,816,665	71,887,199,543	△ 76,203,016,208	△ 106.0
営業外収益	109,730,691	57,621,268	52,109,423	90.4
受取利息	99,339,584	57,364,952	41,974,632	73.2
雑収益	10,391,107	256,316	10,134,791	-
営業外費用	0	0	0	-
経常損益	△ 4,206,085,974	71,944,820,811	△ 76,150,906,785	△ 105.8
当年度純損益	△ 4,206,085,974	71,944,820,811	△ 76,150,906,785	△ 105.8
前年度 繰越利益剰余金	55,133,820,811	0	55,133,820,811	-
当年度 未処分利益剰余金	50,927,734,837	71,944,820,811	△ 21,017,085,974	△ 29.2

(別表2) 比較貸借対照表

(単位：円、%)

科 目	平成24年度		平成23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	287,947,968,053	77.0	281,367,671,028	77.0	6,580,297,025	2.3
完成再開発資産	396,672,227	0.1	0	-	396,672,227	-
大橋地区都市再開発事業費	396,672,227	0.1	0	-	396,672,227	-
未成再開発資産	287,551,295,826	76.9	281,367,671,028	77.0	6,183,624,798	2.2
北新宿地区都市再開発事業費	28,859,893,904	7.7	27,980,053,318	7.7	879,840,586	3.1
環状2号線地区都市再開発事業費	252,453,878,758	67.5	230,891,897,834	63.2	21,561,980,924	9.3
大橋地区都市再開発事業費	0	-	16,261,437,955	4.4	△ 16,261,437,955	△ 100
都市再開発事業関連費	6,237,523,164	1.7	6,234,281,921	1.7	3,241,243	0.1
流動資産	85,967,092,621	23.0	84,178,773,595	23.0	1,788,319,026	2.1
現金及預金	45,060,473,443	12.1	84,034,036,693	23.0	△ 38,973,563,250	△ 46.4
預金	45,060,473,443	12.1	84,034,036,693	23.0	△ 38,973,563,250	△ 46.4
未収金	381,819,178	0.1	66,736,902	0.0	315,082,276	472.1
営業未収金	379,706,318	0.1	46,385,865	0.0	333,320,453	718.6
営業外未収金	0	-	17,649,318	0.0	△ 17,649,318	△ 100
その他未収金	2,112,860	0.0	2,701,719	0.0	△ 588,859	△ 21.8
前払金	524,800,000	0.1	78,000,000	0.0	446,800,000	572.8
前払金	524,800,000	0.1	78,000,000	0.0	446,800,000	572.8
一般会計繰出金	40,000,000,000	10.7	-	-	40,000,000,000	-
一般会計繰出金	40,000,000,000	10.7	-	-	40,000,000,000	-
資産合計	373,915,060,674	100	365,546,444,623	100	8,368,616,051	2.3
固定負債	136,488,096	0.0	126,488,096	0.0	10,000,000	7.9
その他固定負債	136,488,096	0.0	126,488,096	0.0	10,000,000	7.9
完成資産保証引当金	136,488,096	0.0	126,488,096	0.0	10,000,000	7.9
流動負債	296,428,685,710	79.3	276,947,983,685	75.8	19,480,702,025	7.0
未払金	77,590,050,492	20.8	73,906,332,156	20.2	3,683,718,336	5.0
営業未払金	65,176,411,615	17.4	63,172,752,781	17.3	2,003,658,834	3.2
営業外未払金	27,371,600	0.0	0	-	27,371,600	-
工事未払金	12,276,397,830	3.3	10,685,532,212	2.9	1,590,865,618	14.9
その他未払金	109,869,447	0.0	48,047,163	0.0	61,822,284	128.7
前受金	218,829,845,218	58.5	202,945,757,529	55.5	15,884,087,689	7.8
営業前受金	218,829,277,533	58.5	202,944,242,969	55.5	15,885,034,564	7.8
営業外前受金	567,685	0.0	1,514,560	0.0	△ 946,875	△ 62.5
その他流動負債	8,790,000	0.0	95,894,000	0.0	△ 87,104,000	△ 90.8
預り金	8,790,000	0.0	95,894,000	0.0	△ 87,104,000	△ 90.8
負債合計	296,565,173,806	79.3	277,074,471,781	75.8	19,490,702,025	7.0
資本金	15,761,726,288	4.2	15,422,723,112	4.2	339,003,176	2.2
自己資本金	11,089,511,014	3.0	3,834,507,838	1.0	7,255,003,176	189.2
固有資本金	131,561,171	0.0	131,561,171	0.0	0	0
組入資本金	10,957,949,843	2.9	3,702,946,667	1.0	7,255,003,176	195.9
借入資本金	4,672,215,274	1.2	11,588,215,274	3.2	△ 6,916,000,000	△ 59.7
企業債	4,617,000,000	1.2	11,533,000,000	3.2	△ 6,916,000,000	△ 60.0
他会計借入金	55,215,274	0.0	55,215,274	0.0	0	0
剰余金	61,588,160,580	16.5	73,049,249,730	20.0	△ 11,461,089,150	△ 15.7
資本剰余金	1,104,428,919	0.3	1,104,428,919	0.3	0	0
受贈財産評価額	1,104,428,919	0.3	1,104,428,919	0.3	0	0
利益剰余金	60,483,731,661	16.2	71,944,820,811	19.7	△ 11,461,089,150	△ 15.9
減積積立金	1,017,000,000	0.3	0	-	1,017,000,000	-
都市再開発事業積立金	8,538,996,824	2.3	0	-	8,538,996,824	-
当年度未処分利益剰余金	50,927,734,837	13.6	71,944,820,811	19.7	△ 21,017,085,974	△ 29.2
資本合計	77,349,886,868	20.7	88,471,972,842	24.2	△ 11,122,085,974	△ 12.6
負債・資本合計	373,915,060,674	100	365,546,444,623	100	8,368,616,051	2.3