

令和2年度

東京都都市再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2年度東京都都市再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3年9月6日

東京都監査委員	山田ひろし
同	中山信行
同	茂垣之雄
同	岩田喜美枝
同	松本正一郎

[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。

令和2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 令和2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 令和3年6月2日から同年9月6日まで

第2 審査の結果

1 決算について

審査に付された都市再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、重要な点において、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

（事業概要）

市街地再開発事業は、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。

本会計では、泉岳寺駅地区、環状第二号線新橋・虎ノ門地区（以下「環状二号線地区」という。）、大橋地区及び北新宿地区の経理を対象にしているが、これら4地区の事業概要は、表1のとおりとなっている。

また、北新宿地区、大橋地区及び環状二号線地区は、予定した工事の全てを完了しており、これらの地区別収支累計は、表2のとおりである。

(表1) 各地区の事業概要

泉岳寺 駅地区	事業の目的	泉岳寺駅のホーム拡幅などの駅改良に合わせて、隣接する国道15号沿道市街地の一体的なまちづくりを行い、品川駅周辺開発と調和した国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成などを旨とする。
	総事業費	946億300万円
	事業施行期間	平成30年度から令和9年度まで
	区域面積	約13,230㎡(公共施設約4,740㎡、宅地約8,490㎡) 公共施設計画 放射第19号線 延長約220m 幅員16.5m 補助第332号線 延長約40m 幅員22m 地区幹線道路 延長約40m 幅員4m
	計画人口	約700人
	施設建築物	1棟(住宅約350戸)
	権利者数 (事業計画策定時)	118人(土地所有者5人、土地建物所有者67人、借家人46人)
	事業の経緯	平成29年11月 市街地再開発事業の都市計画決定 平成31年2月 市街地再開発事業の事業計画決定
環状二 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年度から令和元年度まで
	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232m 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 平成29年3月 工事完了

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目指す。
	総事業費	246 億 8,600 万円
	事業施行期間	平成 16 年度から令和 5 年度まで
	区域面積	約 38,000 m ² (公共施設約 31,900 m ² 、宅地約 8,900 m ²) (重複利用区域約 2,800 m ² 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 990 m ²
	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 平成 25 年 2 月 工事完了
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、防災性の向上を目指す。
	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 m ² (公共施設約 19,400 m ² 、宅地約 27,800 m ²) 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 平成 27 年 3 月 工事完了

(表2) 地区別収支累計

(単位：千円)

区分	北新宿地区	大橋地区	環状二号線地区	計
営業収益	172,172,271	27,600,151	309,936,697	509,709,119
営業費用	99,627,478	29,500,250	305,060,319	434,188,047
営業損益	72,544,793	△ 1,900,099	4,876,378	75,521,072

(注) 泉岳寺駅地区については、工事が完了していないため、本表に記載していない。

(主要な経営指標等)

(単位：百万円)

項目	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
営業収益	141,828	-	-	-	-
営業損益	△ 623	△ 5	-	-	-
経常損益	△ 618	△ 2	2	11	104
再開発資産	178	789	1,397	31,960	36,429
資本合計	37,796	38,656	38,659	38,670	38,775
事業進捗	環状二号線地区工事完了	泉岳寺駅地区都市計画決定	泉岳寺駅地区事業計画決定	泉岳寺駅地区管理処分計画決定	
完成施設等	環状二号線地区地上部道路				

本会計では、4地区の市街地再開発事業を行うに当たり必要な用地費、工事費等を支出しており、その財源は保留床（注1）の敷地処分収入、国庫補助金、一般会計負担金等である。また、各年度の財務諸表に計上される金額は、各地区の事業進捗状況に応じて大きく変動する構造である（注2）。

北新宿地区は平成27年度、環状二号線地区は令和元年度に清算徴収金の徴収を終え、全ての事業が終了している。これ以外の地区の令和2年度の事業進捗は、次のとおりである。

- ・ 泉岳寺駅地区は、既存建築物の一部について解体工事を実施したほか、物件移転補償等を行った。
- ・ 大橋地区は、清算徴収金の徴収を実施した。

営業収益の主なものは、施設建築物等の完成引渡時に計上される敷地等処分収益であるが、令和2年度は処分した敷地等がなかったことから営業収益は生じていない。

また、令和2年度末時点の再開発資産364億余円は、泉岳寺駅地区において支出した用地費等である。

泉岳寺駅地区については、令和3年6月に特定建築者を決定しており、今後、本格的に施設建築物工事等が行われる。品川駅周辺開発と調和した国際交流拠点にふさわしい複合市街地の形成という事業の目的の実現に向けて、着実に事業を実施するとともに、公営企業会計で事業を行うという

趣旨を踏まえ、引き続き採算性を重視した事業運営をしていく必要がある。

(注1) 保留床とは、敷地を共同化し、高度利用することで新たに生み出された床である。

(注2) 都市再開発事業会計の仕組み

- ・ 用地費、工事費等は、資本的支出として、貸借対照表の再開発資産に計上される。
- ・ 敷地・保留床の処分に係る前受金、一般会計負担金収入等は、資本的収入として、貸借対照表の営業前受金に計上される。
- ・ 再開発ビルや道路等の完成引渡し時に、再開発資産を営業費用の敷地等処分原価に、営業前受金を営業収益の敷地等処分収益に振り替える。

・ 収益的収支

収益的収入

営業収益（敷地等処分収益 等）
営業外収益（受取利息 等）

収益的支出

営業費用（敷地等処分原価 等）
特別費用（固定資産売却損 等）

・ 資本的収支

資本的収入

都市再開発事業収入（敷地等処分収入 等）
一般会計負担金 等

資本的支出

都市再開発事業費（用地費、工事費 等）
企業債償還金 等

第3 経営状況の概要

1 経営成績

(1) 主な経営指標等の推移

(単位：百万円)

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
営業収益	141,828	-	-	-	-
うち環状二号線地区	141,828	-	-	-	-
営業費用	142,451	5	-	-	-
うち環状二号線地区	142,451	-	-	-	-
営業損益	△ 623	△ 5	-	-	-
営業外収益	6	2	2	11	105
経常損益	△ 618	△ 2	2	11	104

(注) 太字は、第2 審査の結果 2 事業運営について(主要な経営指標等)で掲載した指標等である。

(2) 損益計算書の前期比較分析

(単位：百万円、%)

科目	令和2年度	令和元年度	増(△)減		主な増減の 説明
	金額 (A)	金額 (B)	金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B)×100	
営業外収益	105	11	94	853.2	事業用地の 一時貸付け に伴う雑収 益の増
受取利息	2	2	0	14.6	
雑収益	102	8	93	-	
営業外費用	0	-	0	-	—
雑支出	0	-	0	-	
経常損益	104	11	93	851.4	—
当年度純損益	104	11	93	851.4	—
前年度 繰越利益剰余金	5,769	5,767	2	0.0	—
当年度 未処分利益剰余金	5,874	5,778	96	1.7	—

2 財政状態

(1) 主な経営指標等の推移

(単位：百万円)

項目	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
再開発資産	178	789	1,397	31,960	36,429
泉岳寺駅地区	141	339	557	30,720	34,837
都市再開発事業関連費	36	449	840	1,240	1,591
流動資産	38,269	38,093	39,604	41,254	39,760
資産合計	38,562	38,997	41,116	73,329	76,304
固定負債	137	137	137	137	2,503
流動負債	629	203	2,320	34,521	35,025
負債合計	766	341	2,457	34,659	37,529
資本金	22,809	23,672	23,672	23,672	23,672
剰余金	14,986	14,983	14,986	14,997	15,102
資本合計	37,796	38,656	38,659	38,670	38,775
負債資本合計	38,562	38,997	41,116	73,329	76,304
業務活動によるキャッシュ・フロー	32	24	8	3	114
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,139	△ 917	1,512	△ 2,561	△ 1,691
財務活動によるキャッシュ・フロー	298	863	0	4,175	103
資金増減額	△ 807	△ 29	1,521	1,616	△ 1,474
資金期首残高	38,915	38,107	38,078	39,599	41,216
資金期末残高	38,107	38,078	39,599	41,216	39,741
給与費	324	335	342	343	324
職員数(人)(注1)	35	36	36	36	35
平均年齢(歳)(注1)	44歳4月	44歳5月	43歳2月	42歳9月	42歳10月
職員一人当たり給与費(千円) (注2)	7,845	7,805	8,055	8,053	7,813

(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。職員は、全て資本勘定部門に所属している。

(注2) 職員一人当たり給与費 = (給料+手当) ÷ 月当たり平均職員数

(注3) 太字は、第2 審査の結果 2 事業運営について(主要な経営指標等)で掲載した指標等である。

(2) 貸借対照表の前期比較分析

(単位：百万円、%)

科目	令和2年度		令和元年度		増(△)減		主な増減の 説明
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B) ×100	
固定資産	114	0.1	114	0.2	△ 0	△ 0.4	—
有形固定資産	114	0.1	114	0.2	△ 0	△ 0.4	
土地	114	0.1	114	0.2	△ 0	△ 0.4	
再開発資産	36,429	47.7	31,960	43.6	4,469	14.0	泉岳寺駅地区での事業 進捗による 増
未成再開発資産	36,429	47.7	31,960	43.6	4,469	14.0	
泉岳寺駅地区都市再開発事業費	34,837	45.7	30,720	41.9	4,117	13.4	
都市再開発事業関連費	1,591	2.1	1,240	1.7	351	28.4	
流動資産	39,760	52.1	41,254	56.3	△ 1,493	△ 3.6	—
現金及預金	39,741	52.1	41,216	56.2	△ 1,474	△ 3.6	
現金	-	-	0	0.0	△ 0	△ 100	
預金	39,741	52.1	41,216	56.2	△ 1,474	△ 3.6	
未収金	19	0.0	38	0.1	△ 19	△ 49.4	
営業未収金	0	0.0	1	0.0	△ 0	△ 28.6	
営業外未収金	0	0.0	8	0.0	△ 8	△ 99.8	
その他未収金	18	0.0	28	0.0	△ 10	△ 35.4	
資産合計	76,304	100	73,329	100	2,974	4.1	—

(単位：百万円、%)

科目	令和2年度		令和元年度		増(△)減		主な増減の 説明
	金額 (A)	構成比	金額 (B)	構成比	金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B) ×100	
固定負債	2,503	3.3	137	0.2	2,366	-	他会計借入金の償還時期変更のため、流動負債から振り替えたことによる増
他会計借入金	2,366	3.1	-	-	2,366	-	
建設改良費等の財源に充てるための長期借入金	2,366	3.1	-	-	2,366	-	
その他固定負債	137	0.2	137	0.2	0	0	
完成資産保証引当金	137	0.2	137	0.2	0	0	
流動負債	35,025	45.9	34,521	47.1	503	1.5	他会計借入金 の償還時期変更のため、 固定負債へ振り替えたことによる減 泉岳寺駅地区での事業進捗による前受金の増
他会計借入金	1,912	2.5	4,175	5.7	△2,263	△54.2	
建設改良費等の財源に充てるための長期借入金	1,912	2.5	4,175	5.7	△2,263	△54.2	
未払金	27,023	35.4	26,495	36.1	527	2.0	
営業未払金	25,426	33.3	23,339	31.8	2,087	8.9	
工事未払金	215	0.3	471	0.6	△256	△54.3	
その他未払金	1,380	1.8	2,684	3.7	△1,303	△48.6	
前受金	6,090	8.0	3,850	5.3	2,239	58.2	
営業前受金	6,090	8.0	3,850	5.3	2,239	58.2	
負債合計	37,529	49.2	34,659	47.3	2,869	8.3	—
資本金	23,672	31.0	23,672	32.3	0	0	—
資本金	23,672	31.0	23,672	32.3	0	0	
固有資本金	131	0.2	131	0.2	0	0	
繰入資本金	1,162	1.5	1,162	1.6	0	0	
組入資本金	22,379	29.3	22,379	30.5	0	0	
剰余金	15,102	19.8	14,997	20.5	104	0.7	—
資本剰余金	1,104	1.4	1,104	1.5	0	0	
受贈財産評価額	1,104	1.4	1,104	1.5	0	0	
利益剰余金	13,998	18.3	13,893	18.9	104	0.8	
都市再開発事業積立金	8,123	10.6	8,114	11.1	8	0.1	
当年度未処分利益剰余金	5,874	7.7	5,778	7.9	96	1.7	
資本合計	38,775	50.8	38,670	52.7	104	0.3	—
負債資本合計	76,304	100	73,329	100	2,974	4.1	—

3 予算及び決算

(1) 収益的収入及び支出

収入

(単位：百万円、%)

科目	予算額	決算額	増減額	収入率	増減額の説明
都市再開発事業収益	352	105	△ 247	29.8	土地賃貸料収入の減
営業収益	0	0	0	-	
営業外収益	352	105	△ 247	29.8	

支出

(単位：百万円、%)

科目	予算額	決算額	不用額	執行率	不用額の説明
都市再開発事業費用	15	0	14	1.3	—
営業費用	13	0	13	0	
営業外費用	1	0	1	15.8	

(2) 資本的収入及び支出

収入

(単位：百万円、%)

科目	予算額	決算額	増減額	収入率	増減額の説明
資本的収入	9,086	2,342	△ 6,743	25.8	特定建築者の決定時期等の変更による、都市再開発事業収入（敷地譲渡契約保証金の納付）、公営企業会計負担金等の減
一般会計負担金	0	1	1	225.6	
公営企業会計負担金	3,076	1,638	△ 1,437	53.3	
国庫補助金	609	582	△ 27	95.5	
長期借入金	230	103	△ 127	44.8	
都市再開発事業収入	5,122	0	△ 5,122	0	
固定資産売却収入	0	0	0	-	
雑収入	48	16	△ 31	34.1	

支出

(単位：百万円、%)

科目	予算額	決算額	繰越額	不用額	執行率	翌年度繰越額・不用額の説明
資本的支出	9,549	2,381	21	7,146	24.9	上記増減説明記載の事由により、他会計借入金の償還時期変更等が生じたことによる実績減
都市再開発事業費	4,404	2,381	21	2,001	54.1	
長期借入金償還金	5,136	0	0	5,136	0	
建設利息	9	0	0	9	2.3	

4 参考資料

(1) 各種明細資料

(表3) 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
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
環状二号線地区	I-1棟	地上16階・地下2階	住宅・店舗・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	住宅・事務所・店舗・文化交流施設・駐車場	平成26年5月
泉岳寺駅地区	—	地上30階・地下3階	住宅・事務所・店舗・地下鉄駅施設・駐車場	(未着工)

(表4) 資本的収支比較表

(単位：千円、%)

項目	令和2年度 (A)	令和元年度 (B)	増(△)減		
			金額 (C)=(A)-(B)	率 (C)/(B) ×100	
資本的 収入	一般会計負担金	1,895	1,170	725	62.0
	公営企業会計負担金	1,638,953	2,428,107	△ 789,154	△ 32.5
	国庫補助金	582,162	754,449	△ 172,287	△ 22.8
	長期借入金	103,000	4,175,000	△ 4,072,000	△ 97.5
	固定資産売却収入	253	-	253	-
	雑収入	16,363	27,705	△ 11,342	△ 40.9
	計	2,342,627	7,386,432	△ 5,043,804	△ 68.3
資本的 支出	都市再開発事業費	2,381,718	7,223,165	△ 4,841,446	△ 67.0
	建設利息	208	-	208	-
	計	2,381,927	7,223,165	△ 4,841,237	△ 67.0
差引資本的収支	△ 39,300	163,267	△ 202,567	△ 124.1	

(表5) 給与費明細表

(単位：千円)

区分	令和2年度 (A)	令和元年度 (B)	増(△)減 (A)-(B)
給料	130,894	137,939	△ 7,045
手当	142,594	151,990	△ 9,395
法定福利費	50,731	53,885	△ 3,153
計	324,220	343,815	△ 19,594
職員数	35人	36人	△1人
平均年齢	42歳10月	42歳9月	0歳1月
職員一人当たり給与費	7,813千円	8,053千円	△239千円

(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 = (給料+手当) ÷ 月当たり平均職員数

(注3) 職員は、全て資本勘定部門に所属している。

(表6) 剰余金計算書

(単位：百万円)

	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	23,672	1,104	1,104	8,114	5,778	13,893	38,670
前年度処分額	0	0	0	8	△ 8	0	0
議会の議決に よる処分額	0	0	0	8	△ 8	0	0
処分後残高	23,672	1,104	1,104	8,123	(繰越利益剰余金) 5,769	13,893	38,670
当年度変動額	0	0	0	0	104	104	104
当年度純利益	0	0	0	0	104	104	104
当年度末残高	23,672	1,104	1,104	8,123	(当年度未処分 利益剰余金) 5,874	13,998	38,775

(注) この計算書における△表記は、減少を示すものである。

(表7) 比較キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円、%)

項目	年度	令和2年度	令和元年度	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		104	11	93	851.4
受取利息	△	2	△ 2	△ 0	14.6
有形固定資産売却損益(△は益)		0	-	0	-
未収金の増減額(△は増加)		8	△ 7	16	△ 218.0
小計		111	0	110	-
利息の受取額		2	2	0	15.1
業務活動によるキャッシュ・フロー		114	3	110	-
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	-	0	-
再開発資産の取得による支出	△	2,638	△ 6,844	4,205	△ 61.5
国庫補助金による収入		582	754	△ 172	△ 22.8
一般会計からの繰入金による収入		1	1	△ 0	△ 2.9
公営企業会計からの繰入金による収入		335	3,526	△ 3,191	△ 90.5
その他資本収入		27	0	27	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△	1,691	△ 2,561	869	△ 34.0
3 財務活動によるキャッシュ・フロー					
公営企業会計からの借入金による収入		103	4,175	△ 4,072	△ 97.5
財務活動によるキャッシュ・フロー		103	4,175	△ 4,072	△ 97.5
資金増減額	△	1,474	1,616	△ 3,091	△ 191.2
資金期首残高		41,216	39,599	1,616	4.1
資金期末残高		39,741	41,216	△ 1,474	△ 3.6