

第 1 施設概要

1. 住所

東京都江東区有明一丁目 13 番 7 号

2. 敷地面積等

敷地	面積：31,119.73 m ²
大会レガシーゾーン (広場含む。)	面積：18,067.03 m ² ①スケートボードパーク ②3x3 バスケットコート ③ボルダー棟 等
多目的ゾーン	面積：13,132.70 m ² ①ランニングスタジアム ②ロープアスレチック 等

第 2 事業概要

本事業においては、有明レガシーエリアにおいて、東京 2020 大会のレガシーとなるアーバンスポーツを体感できる場として、大会レガシーゾーン、広場及び多目的ゾーンからなる本施設を整備・運営することでスポーツによるにぎわいを創出する。

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、民間と行政とのパートナーシップの下で効率的・効果的に推進するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）に基づく PFI 事業として実施する。

1. 事業内容

- (1) 設計業務
- (2) 改修・建設工事業務
- (3) 工事監理業務
- (4) 開業準備業務
- (5) 維持管理業務
- (6) 運営業務
- (7) 原状回復業務

2. 事業期間

令和 5 年 6 月 30 日から令和 17 年 5 月 11 日まで

3. 事業者

Tokyo Sports Wellness Village 株式会社

- ・代表企業 東京建物株式会社
- ・参加企業 TSP 太陽株式会社、株式会社日テレ アックスオン

第3 事業者の報告に基づく事業実績及び事業評価

事業者による適正かつ確実な事業遂行がなされているかをモニタリングにより確認し、都が評価した。

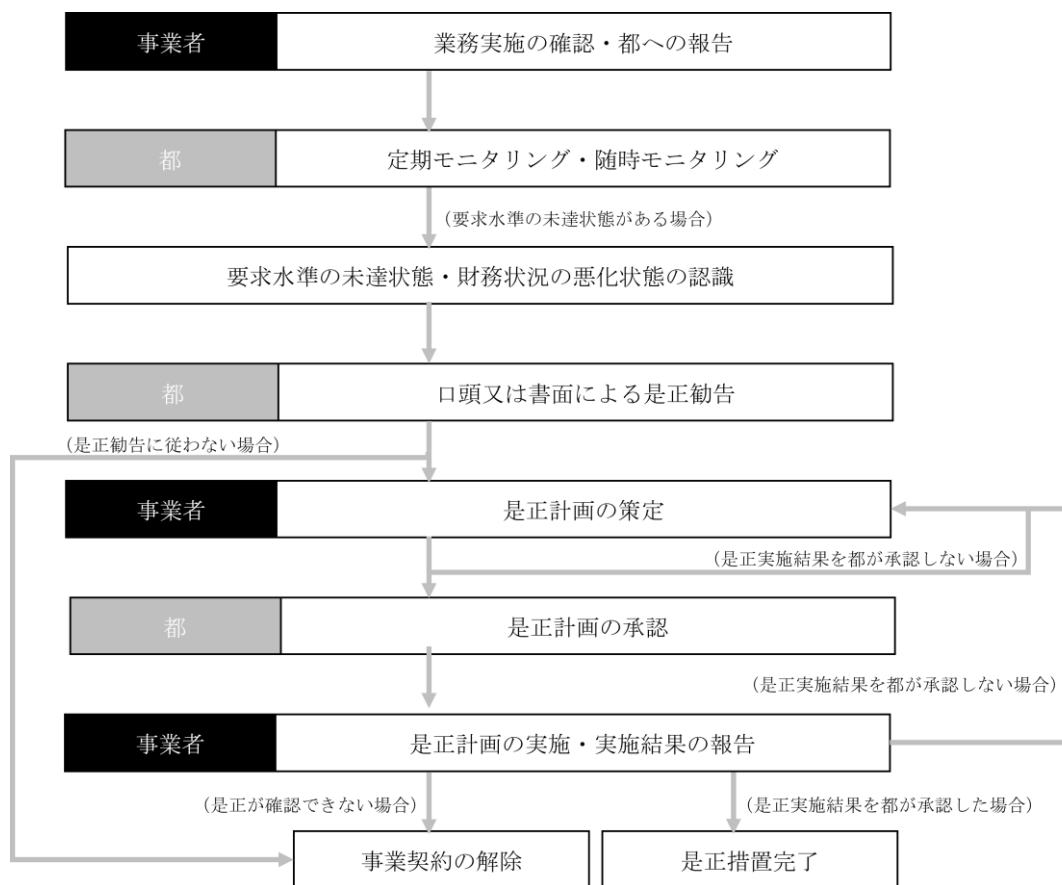
1. 根拠

○民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）

2. 実施手順

- ①事業者は、要求水準等の内容を満たしているかどうかセルフモニタリングを実施
- ②都は、事業者によるセルフモニタリングの結果を受け、都の要求水準が満足されているか、財務状況が悪化していないかについて、モニタリングを行う。
- ③モニタリング結果を事業評価としてとりまとめ

[モニタリング及び是正措置の流れ]



3. 対象となる事業期間等

対象となる事業期間等は以下のとおり。

- ・令和5年6月30日から令和6年3月31日まで
- ・設計業務、改修・建設工事業務、工事監理業務、開業準備業務

4. 事業実績及び事業評価

4.1 設計業務

要求水準等に基づき業務が進んでおり、問題は認められない。事業者の報告に基づく、具体的な事業実績は以下のとおり。

(1)アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修設計業務

- ・バリアフリーに配慮し、周辺とフラットにつながるよう設計した3x3バスケットボール上屋テントと屋外コート1面を増設
- ・構内及び工事関係者、第三者の安全確保と環境保全に十分配慮し、安全かつ効率的な工事計画を立案

(2)基盤施設の設計業務

- ・植栽、駐車場、駐輪場等を設計

(3)多目的施設の設計業務

- ・多目的スポーツ利用も可能な屋根付きランニング施設、屋外アスレチック遊具、店舗棟、エントランス等、周辺地区のにぎわい創出に資する施設や広場を設計
- ・各施設へ多目的ゾーン中央の芝生広場から車いす等でも移動できるよう全面フラットに設計

4.2 改修・建設工事業務

要求水準等に基づき業務が進んでおり、問題は認められない。事業者の報告に基づく、具体的な事業実績は以下のとおり。

(1)工事の着工前業務

- ・SPC 近隣対応責任者のもと、設計・施工責任者も参加する「近隣タスクフォース」を組成し、令和5年12月に近隣説明会を実施

【実施詳細】

日時：令和5年12月4日（月）19:00～20:00

場所：有明スポーツセンターA棟 6階会議室

(2)工事の期間中業務

- ・令和6年1月より建設工事着工
- ・関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び工種別の施工計画に従って施設の建設工事を実施

- ・工事車両の通行に当たり、周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者及び近隣住民等と調整するとともに、運行速度、誘導員の配置、案内看板の設置及び道路の清掃等について配慮を実施

(3) 工事のしゅん功時業務

- ・対象となる事業期間において、工事中のためしゅん功時業務は発生していない。

4.3 工事監理業務

要求水準等書等に基づき業務が進んでおり、問題は認められない。事業者の報告に基づく、具体的な事業実績は以下のとおり。

(1) 工事監理業務

- ・定例会議等を通じ、工事が適切に実施され、進捗していることを確認するとともに、必要に応じて、指示、是正勧告を実施
- ・監理者が検査員として検査した内容を「検査記録」として作成

(2) 現場立会い業務

- ・建設業務の主要な工程毎に現場立会いを行い、施工状況や品質の確認をして、「工事監理業務作業内容」、「工事監理記録写真」を作成

(3) 定例会議の運営業務

- ・上記工事監理業務について、原則、月1回の現場定例会議を開催し、管理監督を実施
- ・都、統括管理責任者、業務責任者を含めた定例連絡会議を原則、月1回開催

4.4 開業準備業務

要求水準等に基づき業務が進んでおり、問題は認められない。開業に必要な検討等を開始しており、今後、開業へ向け具体化していくことが求められる。事業者の報告に基づく、具体的な事業実績は以下のとおり。

(1) 広報・誘致・予約管理業務

- ・令和6年1月よりメディア事業を営む構成企業内での周知活動を実施

(2) 利用規則の策定業務

- ・利用規則の作成について東京都と協議し、開業までに策定

(3) 備品調達業務

- ・調達すべき備品について東京都と協議し、開業までに調達

(4) 職員研修業務

- ・施設運営で必要となるスキル・知識の習熟のための事業者独自の研修を、開業へ向けて計画中

(5) 関係者との調整業務

- ・円滑な引継ぎができるよう先行管理の受託者と面談を行い、調整を実施
- ・令和5年7月に、都が、施設開業へ向け、競技団体等から意見を聴取するために開催した連絡協議会に参加

【実施詳細】

日 時：令和 5 年 7 月 13 日（木）14:30～15:40

場 所：東京都庁

(6)近隣対応業務

- ・令和 6 年 1 月に有明アリーナにおいて都民体験会を実施

【実施詳細】

日 時：令和 6 年 1 月 7 日（日）15:30～18:30

令和 6 年 1 月 8 日（月）13:30～16:30

場 所：有明アリーナ サブアリーナ

来場者：約 1,650 名

(7)その他の業務

- ・令和 6 年 2 月よりネーミングライツの募集を開始

4.4 財務状況

施設の開業前であることから売上がなく、当期純損失が約 41 百万円となっているものの、代表企業である東京建物からの短期借入金と資本金で賄っており、債務超過とはなっていないため、財務状況に問題は認められない。

4.5 総合評価

令和 5 年度は、令和 6 年 10 月の全面開業へ向け、設計業務、改修・建設工事業務、工事監理業務及び開業準備業務を実施した。各業務について、都の要求水準が満たされており、財務状況も債務超過とはなっておらず、問題は認められない。

運営業務の開始に向け、引き続き要求水準を満たしていくことが求められる。

2. 損益計算書

損 益 計 算 書

自 2023年 5月 1日 至 2024年 3月31日

Tokyo Sports Wellness Village株式会社

(単位：円)

科 目	金 額	
売上原価		4,093,450
売上総損失		△4,093,450
販売費及び一般管理費		34,232,142
営業損失		△38,325,592
営業外収益		
受取利息	79	
営業外収益合計		79
営業外費用		
支払利息	1,876,393	
繰延資産償却	163,610	
営業外費用合計		2,040,003
経常損失		△40,365,516
特別利益合計		0
特別損失合計		0
税引前当期純損失		△40,365,516
法人税等	165,000	
当期純損失		△40,530,516

3. 販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費明細書

自 2023年 5月 1日 至 2024年 3月31日

Tokyo Sports Wellness Village株式会社

(単位：円)

科 目	金 額	
租税公課	3,420,342	
支払管理費	27,572,000	
広告宣伝費	375,000	
支払手数料	9,800	
寄付金	50,000	
雑費	80,000	
報酬顧問費	2,725,000	
販売費及び一般管理費合計		34,232,142

4. 株主資本等変動計算書

株主資本等変動計算書

自 2023年 5月 1日 至 2024年 3月31日

Tokyo Sports Wellness Village株式会社

(単位：円)

科 目	変 動 事 由	金 額
株主資本		
資本金	当期首残高	0
	当期変動額 新株の発行	100,000,000
	当期末残高	100,000,000
利益剰余金		
その他利益剰余金	当期首残高	0
繰越利益剰余金	当期変動額 当期純利益	△40,530,516
	当期末残高	△40,530,516
利益剰余金合計	当期首残高	0
	当期変動額	△40,530,516
	当期末残高	△40,530,516
株主資本合計	当期首残高	0
	当期変動額	59,469,484
	当期末残高	59,469,484
純資産合計	当期首残高	0
	当期変動額	59,469,484
	当期末残高	59,469,484

5. キャッシュ・フロー計算書

キャッシュ・フロー計算書

自 2023年 5月 1日 至 2024年 3月31日

Tokyo Sports Wellness Village株式会社

(単位：円)

科目	金額
I 営業活動によるキャッシュフロー	
税金等調整前当期純利益	△ 40,365,516
減価償却費	163,610
受取利息及び受取配当金	△ 79
支払利息	1,876,393
その他資産の増加額	△ 794,249
その他負債の増減額	1,237,500
小計	△ 37,882,341
利息及び配当金の受領額	79
利息の支払額	△ 1,485,087
法人税等の支払額	
営業活動によるキャッシュフロー	△ 39,367,349
II 投資活動によるキャッシュフロー	
有形固定資産の取得による支出	△ 187,418,000
繰延資産の取得による支出	△ 5,022,420
保証金の差入による支出	△ 150,458,680
投資活動によるキャッシュフロー	△ 342,899,100
III 財務活動によるキャッシュフロー	
短期借入金の借入による収入	290,000,000
短期借入金の返済による支出	0
株式の発行による収入	100,000,000
財務活動によるキャッシュフロー	390,000,000
IV 現金及び現金同等物の増減額	7,733,551
V 現金及び現金同等物の期首残高	0
VI 現金及び現金同等物の期末残高	7,733,551

6. 監査報告書

2024年6月12日

Tokyo Sports Wellness Village 株式会社 代表取締役 川治 利夫 殿

監査役 原山 壮太

監査報告書の提出について

監査役は、会社法第381条第1項の規定に基づき監査報告書を作成しましたので、別紙のとおり提出いたします。

監査報告書

監査役は、2023年5月1日から2024年3月31日までの第1期事業年度の取締役の職務の執行を監査いたしました。その方法及び結果につき以下のとおり報告いたします。

1. 監査の方法及びその内容

各監査役は、取締役等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

- (1) 取締役会その他重要な会議に出席し、取締役等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社において業務及び財産の状況を調査いたしました。
- (2) 事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制(内部統制システム)について、取締役等からその構築及び運用の状況について定期的な報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。
- (3) 会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」(会社計算規則第131条各号に掲げる事項)を「監査に関する品質管理基準」(2005年10月28日企業会計審議会)等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表)及びその附属明細書について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ① 事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ② 取締役の職務遂行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。

- ③ 内部統制システムに関する取締役会決議の内容は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
 - ④ 事業報告に記載されている親会社等との取引について、当該取引をするにあたり当社の利益を害さないように留意した事項及び当該取引が当社の利益を害さないかどうかについての取締役会の判断およびその理由について、指摘すべき事項は認められません。
- (2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
- 会計監査人である EY 新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年6月12日

Tokyo Sports Wellness Village 株式会社

監査役 原山 壮太