

民活事業報告書（平成29年度）

事業名：区部ユース・プラザ整備等事業

教育庁地域教育支援部

第1 事業概要

都立夢の島公園内に、文化・学習、宿泊施設（以下「新棟」という。）、旧東京都立夢の島総合体育館（以下「夢の島体育館」という。）を一部改修して整備されたスポーツ施設等（以下「既存棟」という。）から構成される施設を設置し、区部ユース・プラザとして一体的な運営を行う。

1 所在地

東京都江東区夢の島二丁目1番3号

2 事業内容

(1) 施設の建設及び改修

ア 新棟の設計及び建設工事並びにその関連業務

イ 既存棟の改修に係る設計及び工事並びにその関連業務

(2) 施設の運営

ア 文化・学習施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

イ スポーツ施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

ウ 宿泊施設の利用受付及び料金徴収等の施設提供業務

エ 社会教育業務（講座・体験活動・交流等）の実施

オ 青少年の活動に関する相談の対応並びに情報の収集及び提供

カ レストラン及び売店等の経営

キ 文化・スポーツ教室の主催等及び施設を有効利用する観点から行う各種の事業

ク 施設の利用促進を図るために必要となる営業及び広報活動

(3) 施設の維持管理

建築物保守管理業務ほか施設の維持管理のために必要な一切の業務。ただし、既存棟の大規模修繕は含まない。

3 事業期間

設計期間、建設及び改修工事期間並びに運営を開始した日から20年間とする。

新棟はBOT方式とし、事業期間終了時に都に施設の所有権を移転する。

既存棟はRO方式とし、事業期間終了時に都に施設を返還する。

第2 事業評価

1 利用実績

(1) 宿泊利用実績

利用実績						事業者提案 (3年目以降)	
平成29年度		平成28年度		増減		利用者数	利用率
利用者数 (a)	利用率	利用者数 (b)	利用率	a - b	(a - b)/b		
54,658人	59.7%	57,384人	62.6%	2,726人	4.8%	45,600人	50%

利用率は、(利用者数)を(定員251人×営業日数)で除した割合
ただし、事業者提案は定員250人で算出

(2) その他施設利用実績

利用実績				事業者提案
平成29年度 (a)	平成28年度 (b)	増減		
		a - b	(a - b)/b	
309,537人	304,116人	5,421人	1.8%	230,000人

【参考：スポーツ施設の年間利用比較】

施設名	区分	平成29年度	平成28年度	平成27年度	平成26年度	平成25年度
スポーツ施設	利用者数	242,424人	233,500人	228,444人	231,922人	217,531人
	月平均施設稼働率	68.2% (73.4%)	66.2% (72.4%)	66.9% (73.2%)	65.5% (72.0%)	65.5% (70.6%)

()内の数値はプール分を除いた数値

(3) 附帯施設利用実績

種別	平成29年度 (a)	平成28年度 (b)	増減	
			a - b	(a - b)/b
利用者数				
フットサル	47,073人	46,551人	522人	1.1%
レストラン、売店等	358,743人	376,179人	17,436人	4.6%
合計	405,816人	422,730人	16,914人	4.0%

(4) 利用料金等収入実績

(単位:千円)

種別	平成29年度 (a)	平成28年度 (b)	増減		事業者提案
			a - b	(a - b)/b	
収入					
利用料金	272,682	285,996	13,314	4.7%	
その他	202,499	215,450	12,951	6.0%	
合計	475,181	501,446	26,265	5.2%	279,998

その他には、レストラン、売店、自動販売機等を含む。

2 モニタリング

(1) 業務履行確認

ア 履行確認の考え方

都は、事業者が本件契約において定められた公共サービスを提供することを条件として、サービス購入料を支払い、既存棟や敷地の無償での利用を認める。そこで、都は、都の要求水準が満足されているか否かについて、履行確認を行う。

イ 業務履行確認の方法等

別紙1のとおり

(2) 財務状況等の監視

都によるPFI区部ユース・プラザ(株)(以下「SPC」という。)の財務状況等の監視については、本件事業契約上の規定により、事業期間の終了に至るまで、各事業年度の最終日から90日以内に公認会計士の監査済財務書類を都に提出し、かつ、協議会において都に対して監査報告を行うこととしている。

平成29年度分監査報告については、平成30年6月25日の協議会において報告を受け、公認会計士による監査済みであることを確認した。

(3) 都と銀行団による直接契約

都と銀行団は、区部ユース・プラザ整備等事業に関連し、銀行団がSPCに融資を行うに当たり、平成16年4月15日付けで合意書(直接契約)を締結している。

これまで、SPCの経営状況の悪化による融資履行の変更について、銀行団のエージェント銀行からの通知はない。

第3 S P Cの財務状況

損益計算書

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日

(単位：千円)

科 目	金 額
売上高	1,261,783
売上原価	1,135,277
売上総利益	126,506
販売費及び一般管理費	27,399
営業利益	99,107
営業外損益	
雑収入	3,522 3,522
経常利益	102,629
税引前当期純利益	102,629
法人税,住民税及び事業税	46,657
法人税等調整額	501 46,155
当期純利益	56,474

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

貸借対照表

平成 30 年 3 月 31 日現在

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	1,379,498	流動負債	448,912
現金及び預金	808,087	買掛金	205,834
売掛金	216,324	1年以内返済長期借入金	163,991
たな卸資産	340,366	未払金	1,161
前払費用	7,505	未払法人税等	29,125
繰延税金資産	2,274	未払消費税等	11,360
未収入金	1,973	前受金	16
立替金	1,334	預り金	1,272
仮払金	32	前受収益	1,626
預け金	1,600	予約預り金	34,523
固定資産	543,631	固定負債	998,585
有形固定資産	530,998	長期借入金	998,585
建物	1,034,899	負債合計	1,447,497
構築物	192,057		
建物附属設備	669,255	(純資産の部)	
車両・運搬具	2,855	株主資本	475,632
工具・器具・備品	157,839	資本金	10,000
減価償却累計額	1,525,909	利益剰余金	465,632
無形固定資産	6,628	繰越利益剰余金	465,632
ソフトウェア	6,325		
電話加入権	303	純資産の部合計	475,632
投資その他の資産	6,004		
長期前払費用	6,004		
資産合計	1,923,129	負債・純資産合計	1,923,129

(記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。)

第4 総合評価

1 利用実績

平成29年度は開館から14年目を迎え、「お客様感謝デー」を実施したほか、施設改修工事、備品の増設等を行った。

宿泊利用実績、その他施設利用実績及び附帯施設利用実績については次のとおりである。

宿泊利用実績については、平成29年度は、前年度比で2,726人減の54,658人となったものの、開業3年目以降の事業者提案時の計画45,600人を9,058人上回った。

その他施設利用実績は、主としてスポーツ施設等から成る既存棟の利用実績によるものであり、平成29年度は、前年度比で5,421人増の309,537人となり、事業者提案時の計画230,000人を大幅に上回った。

附帯施設利用実績については、民間提案事業のフットサル事業が外部スクールや大学サークル利用等により前年度比で522人増加したものの、レストランは宿泊者減少の影響により、附帯施設利用実績合計は前年度比で16,914人減となる405,816人となった。

平成30年度においても、安定的な需要の確保に向けて努力するようSPCに働き掛けを行っていく。

2 業務の履行状況

宿泊・文化事業やスポーツ事業等については、昨年度にも増して効果的・効率的な履行がなされた。ユース・スクエア業務運営については徐々に利用者相互の交流等が図られつつあるものの、前年度に引き続き、場所や内容が青少年にとってより魅力あるものとなるよう、適切な助言を行っていく必要がある。

また、社会教育事業についても公共性、社会性や都の施策を踏まえた上で、事業間の関連性を強めて特徴ある事業展開等がなされるよう、引き続き教育庁の専門職員（社会教育主事）による助言が必要である。

3 経営状況

SPCの経営状況は、損益計算書によると経常利益は102,629千円であった。前年度と比較して35,528千円増となり、提案時の事業収支計画134,483千円に対して、31,854千円下回っている。当期純利益については、前期比22,498千円増の56,474千円であった。

貸借対照表によると、負債の合計は1,447,497千円であった。これを前年度と比較すると、197,101千円減少しており、借入金の返済が進んでいることが認められる。

また、流動資産は1,379,498千円であり、流動負債448,912千円を大きく上回っていることから、当面の資金繰りについては健全と言える。

本事業はSPCが事業の収益力を担保に、金融機関から建設資金等の一部を借り入れて事業を実施するプロジェクト・ファイナンスという方法で行われている。都は融資を行った銀行団とPFI事業が円滑に遂行されるよう、直接契約を締結し、SPCの経営状況について相互に監視する仕組みを作っており、経営状況に変化を認めた場合には、直ちに通知することとしているが、この直接契約の締結以降、都は銀行団から何らの通知も受けていない。

以上のことから、平成30年3月末の時点において、SPCの経営状況は健全なものと認められる。

業務履行確認の方法等

項目	方法	回数	指標
業務の履行確認	書類（業務報告書）による確認 計画どおりに業務を行っていることを確認した。 提出時にヒアリングを実施した。	12回 (月1回)	年間業務計画 年間業務計画は、業務要求水準、事業者提案、事業契約、その他確認事項に基づき前年度に作成し、都が確認する。
施設の運営及び維持管理状況の確認	現地立入確認 ヒアリング 日報等記録の確認 施設の視察 業務要求水準等に基づき適正に運営・維持管理されていることを確認した。	4回 (1)H29.7 (2)H29.10 (3)H30.1 (4)H30.4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
利用者モニタリング	利用者アンケート 事業者が行っているアンケートの内容及び対応をヒアリング確認することにより、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	4回 (1)H29.7 (2)H29.10 (3)H30.1 (4)H30.4	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
	利用者懇談会 事業者が開催する利用者懇談会の記録の確認により、利用者からの指摘及びその対応について確認した。	1回 (H30.3)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画 その他確認事項
社会教育事業履行確認	書類（業務報告書）による確認 事業が計画どおりに実施されていることを確認した。	11回 (H29.4～11、H30.2～3)	業務要求水準 事業者提案 事業契約 年間業務計画及びモニタリング事項 社会教育事業等企画委員会における協議事項等

経営成績について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

当期は、年間利用者数が、宿泊施設 54,658 人、文化学習施設 54,427 人、スポーツ施設 242,424 人、合計 351,509 人で昨年実績より 2,983 人増となりました。施設稼働率は、宿泊施設 80.2%、文化学習施設 50.2%、スポーツ施設 66.7% となりました。

一方、民間提案事業のフットサルは、年間利用者数が昨年比 522 人増の 47,073 人となり、昨年を上回る事となりました。

この結果、今期は、サービス購入料を除く事業収入は 475,181 千円と前期実績 501,446 千円を 26,265 千円下回る結果となりました。

一方、経費面においては、更衣ロッカーの更新、ホテル敷布団交換、マルチスタジオ(旧柔道場)の畳更新、玄関マット交換、通路タイルカーペット交換、プールコースロープ交換などの設備投資により、営業費用(業務委託料、工事原価、水道光熱費、租税公課、保険料、業務用器具備品費、支払利息、原価算入費)は前年比 69,057 千円減少の 1,135,277 千円となり、一般販管費は前年比 1,389 千円減少の 27,399 千円となりました。

以上の状況にあって、平成 29 年度売上高は、前年比 36,057 千円減少し 1,261,783 千円、経常利益は前年比 35,528 千円増の 102,629 千円、当期は純利益として 56,474 千円を計上しました。

平成 30 年 11 月 9 日

損益計算書について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

収益については、売上額 1,261,783 千円と前期実績の 1,297,840 千円を 36,057 千円下回りました。

貸借対照表について

P F I 区部ユース・プラザ株式会社

資産項目については売上原価算入により棚卸資産 340,366 千円、資産の償却により建設資産 1,034,899 千円、無形固定資産 6,628 千円、計 1,041,527 千円で、投資その他の資産は 6,004 千円となっています。負債項目について借入金は約定どおり返済し、借入金残高 998,585 千円と推移しております。