

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま地区内賃貸工場及びうるま地区内企業立地サポートセンター	対象年度	令和5年度
------	--	------	-------

【 目 次 】

I.	履行確認・評価	
1.	維持管理業務	1
	(1) 清掃	
	(2) 保守・点検	
	(3) 保安・警備	
	(4) 小規模修繕	
	(5) 備品購入	
	(6) 防犯・防災対策	
2.	運營業務	3
	(1) 利用実績	
	1) 利用者数等（又は入居率等）	
	2) イベント等参加者数	
	(2) 受付・接客	
	(3) 広報	
	(4) 情報管理	
3.	自主事業	4
II.	サービスの質の確認・評価	5
	1. 維持管理業務	
	2. 運營業務	
	3. 自主事業	
	4. 総合評価	
III.	財務状況の確認・評価	7
	1. 事業収支	
	(1) 収入	
	(2) 支出	
	2. 経営分析指標	
IV.	総合評価	9
	1. 目標	
	2. 評価結果	
附表	経営状況分析シート	11

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま地区内賃貸工場及びうるま地区内企業立地サポートセンター	対象年度	令和5年度
指定管理者	株式会社沖縄ダイケン 指定期間:2023年4月～2028年3月	所管課	商工労働部 企業立地推進課

I. 履行確認・評価

1. 維持管理業務

(1) 清掃

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
日常清掃 ・週1回以上	○		週に1日、1名の清掃員が実施	清掃作業日誌を確認したところ、週1回の清掃が適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。
定期清掃 ・床洗浄ワックス塗布仕上げ(年2回) ・草刈り作業(年3回) ・ガラス清拭(年2回)	○		・年に2回ワックス、ガラス清掃実施 ・年に3回草刈り作業実施	作業完了確認書及び作業報告書を確認したところ、適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。

(2) 保守・点検

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
高度技術製造業賃貸工場2号棟消防設備保守点検 ・機器点検(1回/6ヶ月) ・総合点検(1回/年)	○		機器点検年2回及び総合点検を年に1回実施	消防用設備等点検結果報告書を確認したところ、総合点検及び機器点検について適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。
賃貸工場設備点検業務(シャッター点検)		○	年に1回のシャッター点検を実施	シャッター点検報告書を確認したところ、適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。
高度技術製造業賃貸工場内機械調整業務			R4年度からR5年度にかけて該当する機械を譲渡及び処分していることから業務については、実施せず。	実施せず。	実施せず。	高度技術製造業賃貸工場内に備え付けられていた機械については、すべて譲渡及び処分しており、業務の必要性がなかった。

(3) 保安・警備

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
機械警備業務(企業立地サポートセンター)		○	夜間及び休日の警備業務を実施。	警備月報書を確認したところ、夜間及び休日の警備が適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。

(4) 小規模修繕

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
小規模な修繕(1件あたりの修繕費用が50万円未満のもの)について実施	○	○	74件、11,009,622円の修繕を実施。 ※修繕例としては、空調機修繕、シャッター修繕、消防設備修他	令和5年度事業報告書及び各月月例報告書を確認したところ、適正に実施されていた。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	適正に実施されている。

(5) 備品購入

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
指定監理業務に必要な備品類の整備	○		令和6年3月にシュレッダー購入(¥21,780-)	備品管理台帳と照らし合わせ現物確認したところ、適正に管理されていた。	備品は適正に保管及び管理されている。	適正に実施されている。

(6) 防犯・防災対策

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
広域防災対策等の入居企業への通知、案内等の実施	○		中城湾港地区防災計画及び企業への通知	現地ヒアリングにおいて、11月5日に開催される沖縄県広域地震津波避難訓練の通知をしており、4社の企業が参加していることを確認。	立地企業に適正に通知されている。	適正に実施されている。

※ 必要に応じて項目を追加・削除して記入すること。

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

1. 維持管理業務 取組改善案	維持管理業務、保守・点検業務、小規模修繕業務等について、それぞれ日誌、報告書等を現地で確認し、指定管理者に対するヒアリングにより、適正に実施されていることが確認できた。 令和5年度の広域防災対策については、適正に実施されている。 引き続き適正な業務を実施すること。					
--------------------	--	--	--	--	--	--

※「1. 維持管理業務」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(令和5年度)の主な取組改善案を記入すること。

2. 運営業務

(1) 利用実績

1) 入居率等

	令和4年度実績	事業計画 (目標値)	令和5年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
入居率 (45棟、51区画)	86% (44区画入居)	80%	86% (44区画入居)	100%	110%	創業・操業への相談業務等、入居企業のサポートを実施したことにより前年度からの入居率を保つことに繋がっている。 引き続き入居企業等へのサポートを実施し、適正な管理運営を実施すること。
入居率等を①利用状況の評価項目とする場合に本欄を使用する。				評価(①利用状況)	S	

【評価基準(①利用状況)】

目標値に対する達成率

S : 110%以上

A : 100%以上、110%未満

B : 80%以上、100%未満

C : 80%未満

2) 教室・イベント等参加者実績

	内容	令和4年度実績	事業計画	令和5年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
					前年比	計画比	
イベント	地区連絡会議の運営サポート	開催無し	立地企業連絡会議の開催	令和5年4月開催			サポートセンターを中心に会議を実施すること。
	企業誘致セミナーの運営サポート	開催無し	企業立地セミナーの共催	令和6年2月開催			引き続き関係機関と連携し取り組むこと
	沖縄の産業まつり出展サポート	9社参加	中城湾港開発推進協議会との連携(企業PR等)	8社参加			引き続き関係機関と連携し取り組むこと
	工場見学会のサポート	3回開催		3回開催			引き続き関係機関と連携し取り組むこと
計							

(2) 受付・接客

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
創業・操業支援業務、立地相談及び企業面談の実施	○		立地企業が考える目的、内容、要望等を把握し、適切なアドバイスをを行い、操業の支援を実施	令和5年度事業報告書にて、1,303件対応していたことを確認した。	業務仕様書及び事業計画書に基づき適正に実施されている。	概ね適正に実施されているものの許可・承認手続きに係る提出書類の回収に課題が残っている。 提出義務と協力依頼の区別を明確に伝える必要がある。

(3) 広報

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
中城湾港開発推進協 議会との連携 (企業PR等)	○		沖縄の産業まつり へ出展サポートを 実施 立地企業の事業 内容について広 報を実施	令和5年度事業報 告書及び指定管 理者に対するヒア リングにて確認し た。	事業計画書に基 づき適正に実施 されている。	適正に実施されている。

(4) 情報管理

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
総括責任者による個人 情報書類等の管理	○		書類情報媒体等 は施錠可能な キャビネットに保 管 電子データの取 扱については、 沖縄ダイケンのマ ニュアルを使用し て取扱を徹底	総括責任者を設 置し、現地にて適 正に保管・管理さ れていることを確 認した。	事業計画書に基 づき適正に実施 されている。	適正に実施されている。

3. 自主事業

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定管理者	委託業者	(事業報告書)	(現地確認)		
自動販売機設置事業	○		実施無し	実施無し	事業計画として、 予定していたが 手続き上実施で きていない。	指定管理者が自動販売機を設置する場 合、その収入を指定管理料に反映し減額 しなければならないことが判明し、当該自 主事業を実施していない。(平成22年12 月27日付け、総管第1442号通知) その他の自主事業を検討すること。

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

2. 運営業務 3. 自主事業 取組改善案	<p>操業支援について、修繕等の施設維持管理業務等が適切に実施されており、そのことにより少なからず入居企業の定着に寄与している。 関係機関が開催するイベントについても運営のサポートを行っているが、計画で開催を予定しているものについては自主的に取り組む必要があるため、次年度では計画に則した運営業務を行うこと。 自主事業については、自動販売機設置事業以外で、当該地区の利用者の利便性を向上させるような取組を検討すること。</p>					
-----------------------------	---	--	--	--	--	--

※「2. 運営業務」「3. 自主事業」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(令和4年度)の主な取組改善案を記入すること。

II. サービスの質の確認・評価

アンケート実施方法		メールでのアンケート用紙送付及びインターネットを利用したアンケートの実施		回答者数	29社	アンケート内容		別紙参照	
評価項目		第三者(利用者等)評価				指定管理者	現状分析・課題		
		令和4年度評価	令和5年度目標	令和5年度評価					
維持 管理 業務	施設・設備 管理運営	満足度:91% ・満足56% ・やや満足35% ・やや不満9% ・不満0%	満足度:90%	満足度:89.7% ・満足55.2% ・やや満足34.5% ・やや不満10.3% ・不満0%	A	(要望への対応) 指定管理者の委託について、指定管理者が行うべき業務一覧の可視化を行う。 (自己評価) 高い評価をいただいております。今後も安心・安全な対応に努めます。	相談からの初動対応に対しては評価しているが、課題解決までに時間を要するケースがあり、指定管理者自身で修繕できるケースと県の予算を使用して修繕するケースの違いを入居企業に対して丁寧に説明を行う必要がある。		
	運営 業務	修繕・点検・ 管理	満足度:93% ・満足72% ・やや満足21% ・やや不満3% ・不満3%	満足度:90%		満足度:82.6% ・満足:37% ・やや満足45.6% ・やや不満14.8% ・不満2.7%	(要望への対応) 屋根及び外壁からの漏水に関しては、時間の経過などにより建物の屋根や壁などのさまざまな部分が劣化、老朽化によりひびや亀裂などが生じ、そこから雨水が浸入することで雨漏りの原因になっている。今後も経年劣化した建物から漏水等が増えていくことから、県と調整しながら適切な対応を行う。 (自己評価) 建物経年劣化による修繕が増えていることから、予防保全も含めて迅速な対応に努める。	修繕については、雨漏り漏水関係が多い。建物の老朽化も進んでおり、対応が多いため、修繕の優先度を見定めて実施する必要がある。施工業者の現場管理については、指定管理者を通じて管理の徹底を行うように指導を実施しており、資材の管理方法や施工後の現場確認の徹底等を行うように指導した。	
	創業・操業 支援	満足度:100% ・満足46% ・やや満足54% ・やや不満0% ・不満0%	満足度:90%	満足度:80.9% ・満足:23.8% ・やや満足57.1% ・やや不満19.1% ・不満0%	A	(要望への対応) 各関係者との連携を強化し、有益な情報を提供していく。 (自己評価) 沖縄ダイケン本社からサポートしながら、支援の幅を広げていく。	満足度については、概ね高い評価を得られているものの創業・操業支援については、入居企業に対して指定管理者からの積極的な働きかけが必要であり、支援事業との連携を今後強化する必要がある。		
	総合評価 (各評価項目の平均)	満足度:95%	満足度:90%	満足度:84.4%		評価 (②満足度) A	(自己評価) 高い評価をいただいております。今後も期待に応えられるように努めていきます。	目標の満足度にはとどかなかったもののアンケートの内容では評価していた部分もあり、アンケート内容の改善要望を真摯に受け止めさらなる満足度の向上に取り組んでいきたい。	

※評価項目については、施設の態様に応じて適宜設定すること。
 ※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

※満足度とは、指定管理者が提供するサービスに対する利用者の満足度のことをいうものとし、回答選択肢のうち、中位を超える割合により算定するものとする。

【評価基準（②満足度）】

総合評価においては各評価項目の満足度の平均
 各評価項目においてはそれぞれの満足度
 S：90%以上
 A：80%以上、90%未満
 B：70%以上、80%未満
 C：70%未満

<p>II. サービスの質 の確認・評価 取組改善案</p>	<p>前年度のモニタリング時に指摘を受けたアンケートの回答率については、65.9%と前回と比較して13.6ポイント上昇したが、依然として高い水準ではないため、引き続き回答率の向上に取り組み、入居企業からの正確な評価を把握する必要がある。 相談から修繕実施までの時間に要するという意見が、入居企業から寄せられていることから、指定管理者が実施する修繕については引き続き迅速に対応し、県が実施する修繕については、手続きに時間を要することを説明し、その違いについて理解をいただけるように取り組むこと。</p>
--	---

※「II. サービスの質の確認・評価」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(令和4年度)の主な取組改善案を記入すること。

III. 財務状況の確認・評価

1. 事業収支

(1) 収入

収入項目	令和4年度実績	事業計画	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
利用料金収入						
指定管理料	33,173,148	33,622,000	33,622,000	101%	100%	
自主事業収入						
自動販売機		120,000	0	—	—	自主事業未実施
計		120,000	0	—	—	
合計(A)	33,173,148	33,742,000	33,622,000	101%	99.6%	
(現状分析・課題) 自主事業を実施していないため、指定管理料のみの収入となっている。						

(2) 支出

支出項目	令和4年度実績	事業計画	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
人件費	16,970,556	16,160,000	15,870,229	94%	98%	
旅費	0	140,000	76,790	0%	55%	移動交通費
消耗品費	605,404	667,000	766,433	127%	115%	事務用品、新聞、修繕消耗品他
燃料費	127,177	84,000	88,000	69%	105%	ガソリン代
印刷製本費	0	0	0	0%	0%	
光熱水費	1,319,242	1,800,000	1,207,333	92%	67%	サポートセンター、共用部等電気水道料金
修繕費(第三者修繕)	9,828,522	10,015,000	10,367,388	112%	110%	賃貸工場等修繕費
修繕費(直接修繕)			642,234			賃貸工場等修繕費
通信運搬費	197,072	228,000	194,636	99%	85%	電話、ネットワーク、切手等
手数料	86,537	80,000	86,801	100%	109%	支払い手数料
外部委託費	5,422,445	3,000,000	5,962,403	128%	231%	植栽、機械警備、粉塵除去、漏水調査
施設管理費			231,339			消防設備保守点検
環境整備費			316,401			日常清掃
植栽管理			417,948			空き工場植栽管理作業
使用料及び賃貸費	1,047,962	980,000	772,472	74%	79%	複合機、パソコン等
備品購入費	0	400,000	21,780	0%	5%	事務用品等
負担金	0	8,000	0	0%	0%	諸会費
保険料	0	180,000	0	0%	0%	賠償責任保険
合計(B)	35,604,917	33,742,000	37,022,187	104%	110%	
(現状分析・課題) 支出額の増額としては、修繕費及び委託費の増加が要因となっている。 修繕費に関しては、昨年度の台風被害の増加が主な要因となっており、雨漏り漏水、シャッター修繕等の修繕が増加した。 委託費の増額の要因としては、突発的に発生した企業からの修繕や設備更新に伴う調査依頼等が主な要因となっている。委託費については、事前に事業計画で予算執行の予定を立てているが、突発的な調査依頼に関しては事業計画内に編成されていないため、その分が増額となっている。 委託費の増額が赤字の要因の一つとなっており、現在委託によって実施している業務を指定管理者である沖縄ダイケンが直接実施できるかを検討する必要がある。						

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

2. 経営分析指標

評価指標	令和4年度実績	事業計画	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
事業収支(C) (収入(A)-支出(B))	-2,431,769	0	-3,400,187	-140%	-	
収益率 (事業収支(C)/収入合計(B))	-7.3%	0%	-10.1%	-138%	-	
利用料金比率 (利用料金収入/収入(A))						
人件費比率 (人件費/支出(B))	47.7%	47.9%	42.9%	89.9%	89.5%	
外部委託費比率 (外部委託費合計/支出(B))	15.2%	8.9%	16.1%	105.7%	181.1%	
利用者あたり管理コスト (支出(B)/利用者数)						
利用者あたり自治体負担コスト (指定管理料/利用者数)						
(現状分析・課題) 事業収支及び収益率でマイナスが出ているが、賃貸工場の修繕、企業からの工場調査依頼等が主な要因となっている。						

※「事業計画」欄は、当初の年間事業計画を記載するものとし、変更した場合には変更後の内容も記載すること。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入すること。

評価(③財務状況)	C	【評価基準(③財務状況)】 収益率(事業収支/収入合計) A: 0%以上 B: -5%以上、0%未満 C: -5%未満
-----------	---	--

III. 財務状況の確認・評価 取組改善案	支出額の増額要因である修繕費及び委託費について、対策を講じる必要がある。指定管理者の収支については、令和5年度の状況を分析し具体的な対策を指定管理者で講じ、収支の改善に向けて取り組むこと。
--------------------------	--

※「III. 財務状況の確認・評価」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(令和4年度)の主な取組改善案を記入すること。

【経営分析指標の評価の考え方】

評価指標	計算方法	評価の考え方
事業収支	収入-支出	事業収支がマイナスの場合、継続性の面で課題となるため、県、指定管理者で協力して黒字化のための方策を協議する必要がある。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。
収益率	事業収支/収入	計画、過年度実績、類似施設と比較して、安定したものとなっているか、適切な範囲内となっているか確認する。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※計画等に対し上昇している場合、必要な変動費が十分に充てられているか確認すること。また、計画等に対し減少している場合、当初の収支見込が適切であったか精査すること。
利用料金比率	利用料金収入/収入	指定管理者の主な収入源がどこにあり、それが安定したものであるのかを確認する。 ※過年度実績に対し増減がある場合には、利用料金そのものの増減によるものか、自主事業等その他収入の増減によるものかなど、その要因を整理すること。
人件費比率	人件費/支出	過年度実績や類似施設と比較して、適切な範囲内となっているか確認する。 ※変動がある場合には、人件費そのものの増減によるものか、その他支出項目の増減によるものか、その要因を整理すること。 ※人件費の減少がある場合には、それにより効率が低下していないかを確認する。また、人件費の増加がある場合には、求められる管理水準に対し必要な措置が確認すること。
外部委託費比率	外部委託費合計/支出	過年度実績や類似施設と比較して、適切な範囲内となっているか確認する。 ※増減がある場合には、外部委託の範囲が仕様書等に定める適切な範囲内となっているか、外部委託の活用が業務の効率化に繋がっているか確認する。
利用者あたり管理コスト	支出/利用者数	利用者1人に対する管理コストについて、過年度実績や類似施設と比較することにより、当該施設の効率性を確認する。(コストが抑えられていても利用者が減少していないか、あるいは利用者は増加しているがコストがかかり過ぎていないかなど) ※変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※過年度に対し上昇している場合、現状の利用者数に対して支出が過大になっていないか確認する。また、過年度に対し減少している場合、現状の利用者数に対し、必要な変動費が十分に充てられているか確認する。
利用者あたり自治体負担コスト	指定管理料/利用者数	利用者1人に対する県の財政負担を確認する。 過年度実績や類似施設との比較により、当該施設の効率性を確認する。

IV. 総合評価

1. 目標

評価項目	評価指標	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	目標設定の考え方	
成果指標	①利用状況	利用者数	95%	95%	95%	95%	賃貸工場の売払いを進めている。
	②満足度	満足度	90%以上	90%以上	90%以上	90%以上	過去の実績値を考慮して設定した値
財務指標	③財務状況	収益率	0%以上	0%以上	0%以上	0%以上	過去の実績値を考慮して設定した値

2. 評価結果

評価項目	評価指標	令和4年度実績	事業計画 (目標値)	令和5年度 実績	現状分析・課題		評価 (点数)	取組改善案	令和6年度 目標値		
					前年比	計画比					
成果指標	①利用状況	利用者数	88% (44入居)	80%	88% (44入居)	100%	110%	創業・操業への相談業務等、入居企業のサポートを実施したことにより前年度からの入居率を保つことに繋がっている。引き続き入居企業等へのサポートを実施し、適正な管理運営を実施すること。	S (20)	維持管理業務については、報告書や指定管理者に対するヒアリング等により適正に実施されていることが確認できた。操業支援について、修繕等の施設維持管理業務等が適切に実施されており、そのことにより少なからず入居企業の定着に寄与している。関係機関が開催するイベントについても運営のサポートを行っているが、計画で開催を予定しているものについては自主的に取り組む必要があるため、次年度では計画に則した運営業務を行うこと。自主事業については、自動販売機設置事業以外で、当該地区の利用者の利便性を向上させるような取組を検討すること。	95%
	②満足度	満足度	95%	90%	84%	88%	93%	相談からの初動対応に対しては評価していただいているが、課題解決までに時間を要するケースがあり、指定管理者自身で修繕できるケースと県の予算を使用して修繕するケースの違いを入居企業に対して丁寧に説明を行う必要がある。修繕については、雨漏り漏水関係が多い。建物の老朽化も進んでおり対応に追われることが多いため、修繕の優先度を見定めて実施する必要がある。施工業者の現場管理については、指定管理者を通じて管理の徹底を行うように指導を実施しており、資材の管理方法や施工後の現場確認の徹底等を行うように指導した。満足度については、概ね高い評価を得られているものの創業・操業支援については、入居企業に対して指定管理者からの積極的な働きかけが必要であり、支援事業との連携を今後強化する必要がある。	A (10)	前年度のモニタリング時に指摘を受けたアンケートの回答率については、65.9%と前回と比較して13.6ポイント上昇したが、依然として高い水準ではないため、引き続き回答率の向上に取り組み、入居企業からの正確な評価を把握する必要がある。相談から修繕実施までの時間に要するという意見が、入居企業から寄せられていることから、指定管理者が実施する修繕については引き続き迅速に対応し、県が実施する修繕については、手続きに時間を要することを説明し、その違いについて理解をいただけるように取り組むこと。	90%以上
財務指標	③財務状況	収益率	-7.3%	0.0%	-10.1%	-137%	-	支出額の増額としては、修繕費及び委託費の増加が要因となっている。修繕費に関しては、昨年度の台風被害の増加が主な要因となっており、雨漏り漏水、シャッター修繕等の修繕が増加した。委託費の増額の要因としては、突発的に発生した企業からの修繕や設備更新に伴う調査依頼等が主な要因となっている。委託費については、事前に事業計画で予算執行の予定を立てているが、突発的な調査依頼に関しては事業計画内に編成されていないため、その分が増額となっている。委託費の増額が赤字の要因の一つとなっており、現在委託によって実施している業務を指定管理者である沖縄ダイケンが直接実施できるかを検討する必要がある。	C (-5)	支出額の増額要因である修繕費及び委託費について、対策を講じる必要がある。指定管理者の収支については、令和5年度の状況を分析し具体的な対策を指定管理者で講じ、収支の改善に向けて取り組むこと。	0%以上

活動指標	④重点取組事項	修繕の確実な実行(千円)	9,828	10,015	11,009	112%	110%	建物の経年劣化による修繕や設備関係の修繕が増加している。	A (5)	建物の劣化による修繕の増加にも対応しており、入居企業からも対応に関しての満足度は高いため、引き続き迅速な対応を行うこと。	10,395
総合評価		総合評価については、概ね良好な状況である。 前回のモニタリングで指導を行った施設管理の徹底については、令和5年度では改善が見られており引き続き取り組んで欲しい。アンケートの回答率については、令和5年度は県で回収方法の工夫を行い回答率の向上に繋がった。 今後はその手法を参考に、さらなる、アンケートの回答率の向上に努めていただきたい。 財務状況については課題が残っており、今回の結果を分析し具体的な対策を指定管理者で講じ、令和6年度に対策を実行し、改善に向けて取り組むことが必須である。						A (30)			

※重点取組事項の「評価指標」には具体的な取組内容を記載すること。
 ※「総合評価欄」には、モニタリングの実施結果に基づき、施設の管理運営が適正に行われているか所見を記載すること。
 ※「現状分析・課題」、「取組改善案」は6-I～IIIから転記する。
 ※「令和6年度目標値」は、「取組改善案」を踏まえ、現年度の目標を可能な限り数値目標として設定する。

【評価基準】

①利用状況

目標値に対する達成率

- S : 110%以上
- A : 100%以上、110%未満
- B : 80%以上、100%未満
- C : 80%未満

②満足度

総合評価における満足度（各評価項目の平均値）

- S : 90%以上
- A : 80%以上、90%未満
- B : 70%以上、80%未満
- C : 70%未満

③財務状況

収益率（事業収支／収入合計）

- A : 0%以上
- B : -5%以上、0%未満
- C : -5%未満

④重点取組事項

目標に対する評価

- S : 目標を大きく上回る
- A : 目標を概ね達成
- B : 目標を下回る
- C : 目標を大きく下回る

【各評価項目点数】

	① 利用状況	② 満足度	③ 財務状況	④ 重点 取組事項
S	20	20	-	10
A	10	10	5	5
B	0	0	0	0
C	-10	-10	-5	-5

【総合評価基準】

	総合評価基準
S	40点以上 <small>かつ各評価項目においてC評価がないこと</small>
A	25点以上
B	10点以上
C	5点以下

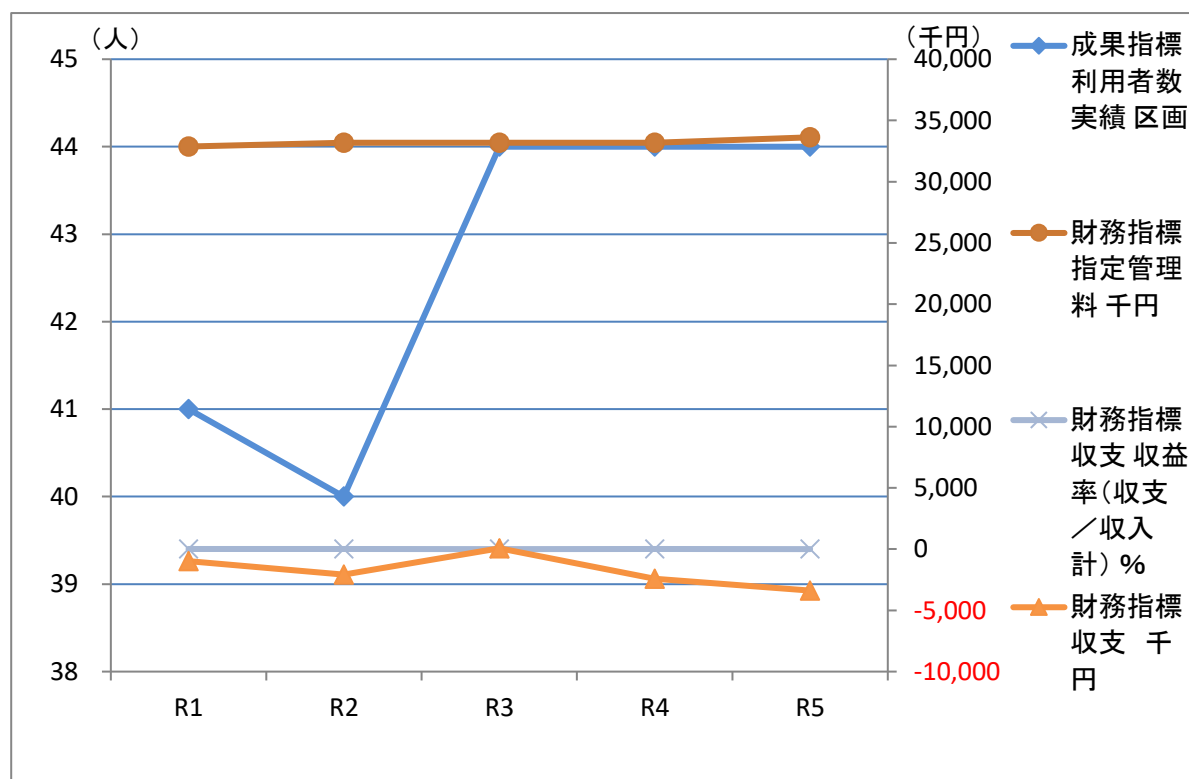
経営状況分析シート

施設名称: 沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま地区内賃貸工場及びうるま地区内企業立地サポートセンター

指標		単位	R1	R2	R3	R4	R5	
成果指標	利用者数	目標	区画	39	40	40	40	40
		実績	区画	41	40	44	44	44
		目標比	%	105%	100%	110%	110%	110%
		H17比	%					
財務指標	指定管理料	千円	32,873	33,174	33,174	33,173	33,622	
	県負担割合(指定管理料/管理費計)	%	97.1%	94.1%	100.2%	93.2%	90.9%	
	利用料金収入	千円	0	0	0	0	0	
	利用料金比率(利用料金収入/収入計)	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	収入計	千円	32,873	33,174	33,174	33,173	33,622	
	管理費計	千円	33,862	35,257	33,106	35,605	37,007	
	収支	千円	-989	-2,083	68	-2,432	-3,385	
	収益率(収支/収入計)	%	-3.0%	-6.3%	0.2%	-7.3%	-10.1%	
/単位	一区画あたり管理コスト	円	825902	881425	752409	809205	841068	
	一区画あたり指定管理料	円	801780	829350	753955	753932	764136	
	一区画あたり利用料金収入	円	0	0	0	0	0	

※施設の特性に応じて、経営状況の分析に適した指標の追加・削除や、表示方法の修正を行うこと。

※グラフは直近10年間の実績で作成すること。指定管理者制度導入前に直営の期間がある施設については、指定管理者制度導入直前1年間のデータも含めて作成すること。



実績変動の要因分析

R5年度	修繕費、委託費の増加
R4年度	修繕費、委託費の増加
R3年度	修繕業務の優先順位を決定した結果黒字転換
R2年度	委託費等の増加