

## 「沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区」経営戦略

団 体 名 : 沖縄県

事 業 名 : 沖縄県国際物流拠点産業集積地域那覇地区特別会計

策 定 日 : 令和 3 年 月

計 画 期 間 : 令和 3 年度 ~ 令和 12 年度

※複数の施設を有する事業にあつては、施設ごとの状況が分かるよう記載すること。

## 1. 事業概要

### (1) 事業形態

法適(全部適用・一部適用) 非 適 用 の 区 分	非適用	事業開始年度	昭和63年7月1日
事業の種類	観光施設事業 (その他観光施設)	施設名	沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区
職員数	0 人		
事業の内容	<p>ア 本事業は、那覇空港・那覇港や那覇中心地に隣接しており、交通アクセスの面からも優れた立地条件にある、沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区の管理運営を行っている。</p> <p>イ 同地区は、関税法上の保税地域制度と立地企業に対する税制・金融上の優遇措置を組み合わせ、本県における臨空・臨港型産業(那覇空港や那覇港等の物流機能を活用した、ものづくり産業、流通加工等を行う配送業、倉庫業等)の集積を推進するとともに貿易の振興に資するため創設された地区である。</p>		
民間活用の状況	ア 民間委託	-	
	イ 指定管理者制度	平成19年度から導入 (平成28年度には施設使用料徴収事務を追加)	
	ウ PPP・PFI	-	

(2) 料金形態

料金の概要・考え方	<p>ア 使用料金制を採用 使用料は、費用(指定管理料、毎年度の修繕費、大規模修繕費(耐用年数は31年としている)、起債償還額等)を賄えるよう設定</p> <p>イ 主な施設使用料 倉庫・工場用施設3種(1号棟～3号棟、4号棟1～2階、4号棟3～5階)、事務所施設、野積場(専用使用)、駐車場使用料</p>	
料金改定年月日 (消費税のみの改定は含まない)	平成27年4月1日	

(3) 現在の経営状況

年間利用状況 ※単位を明記すること ※過去3年度分を記載	平成29年度	入居率 95.1%	平成30年度	入居率 91.4%	平成31(令和元)年度	入居率 91.4%
経常収支比率 (又は収益的収支比率) ※過去3年度分を記載	平成29年度	117%	平成30年度	144%	平成31(令和元)年度	145%
経費回収率 ※過去3年度分を記載	平成29年度 (使用料金制)	102%	平成30年度	144%	平成31(令和元)年度	145%
他会計補助金比率 ※過去3年度分を記載	平成29年度	0%	平成30年度	0%	平成31(令和元)年度	0%
有形固定資産減価償却率 ※過去3年度分を記載	平成29年度 (1号棟)	67%	平成30年度 (1号棟)	70%	平成31(令和元)年度 (1号棟)	76%
	平成29年度 (2号棟)	77%	平成30年度 (2号棟)	79%	平成31(令和元)年度 (2号棟)	86%
	平成29年度 (3号棟)	8%	平成30年度 (3号棟)	9%	平成31(令和元)年度 (3号棟)	11%
	平成29年度 (4号棟)	3%	平成30年度 (4号棟)	5%	平成31(令和元)年度 (4号棟)	6%
企業債残高対料金収入比率 ※過去3年度分を記載	平成29年度	50%	平成30年度	48%	平成31(令和元)年度	47%

【上記の収益、資産等の状況等を踏まえた現在の経営状況の分析】

本事業は、経常収支比率及び経費回収率が100%を上回っており、一般会計からの繰入金もなく他会計補助金比率も0%である。また、企業債残高も計画通り償還していることから健全な経営状況にある。

年間利用状況は、老朽化・陳腐化した施設(1号棟及び2号棟)の再整備の検討開始に伴い、新規企業の公募を中止しているほか、1号棟の入居企業の退去手続きを進めていることから、入居率は低下している。新たな施設が整備されるまで、この傾向は続く見込みである。

施設の老朽化については、有形固定資産減価償却率が1号棟で76%、2号棟で86%と高くなっており、この2棟が更新の時期を迎えている。

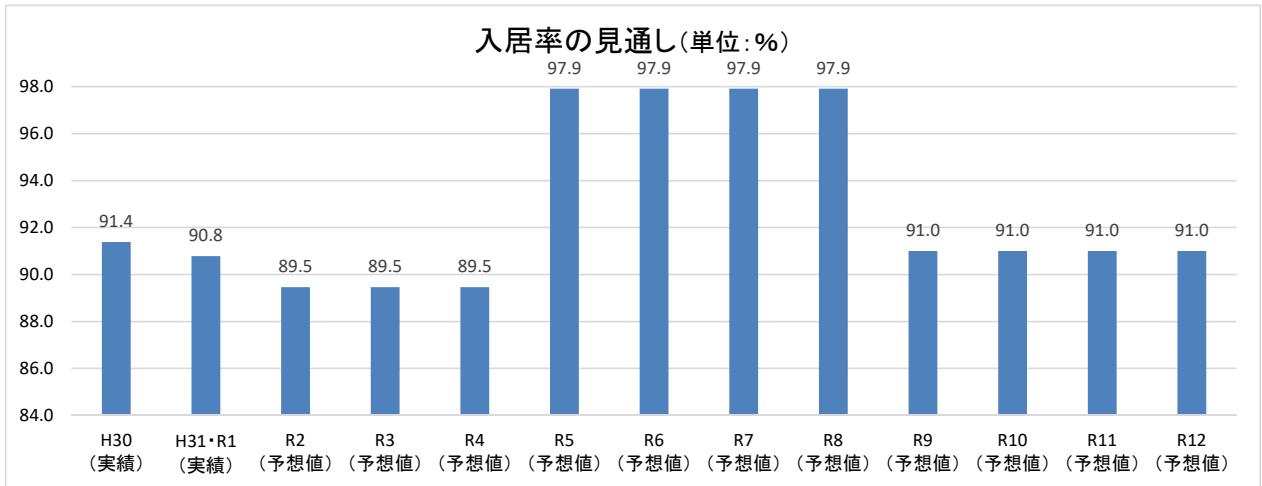
本特会の企業債は3号棟建設時に起債したものであり、計画どおり償還を進めたことで企業債残高対料金収入比率は、年々減少傾いている。

今後は、近年の物流施設や国際貿易産業に求められる機能性を満たす近代的物流施設への更新に向けた検討を進めていく。

## 2. 将来の事業環境

### (1) 入居率の見通し

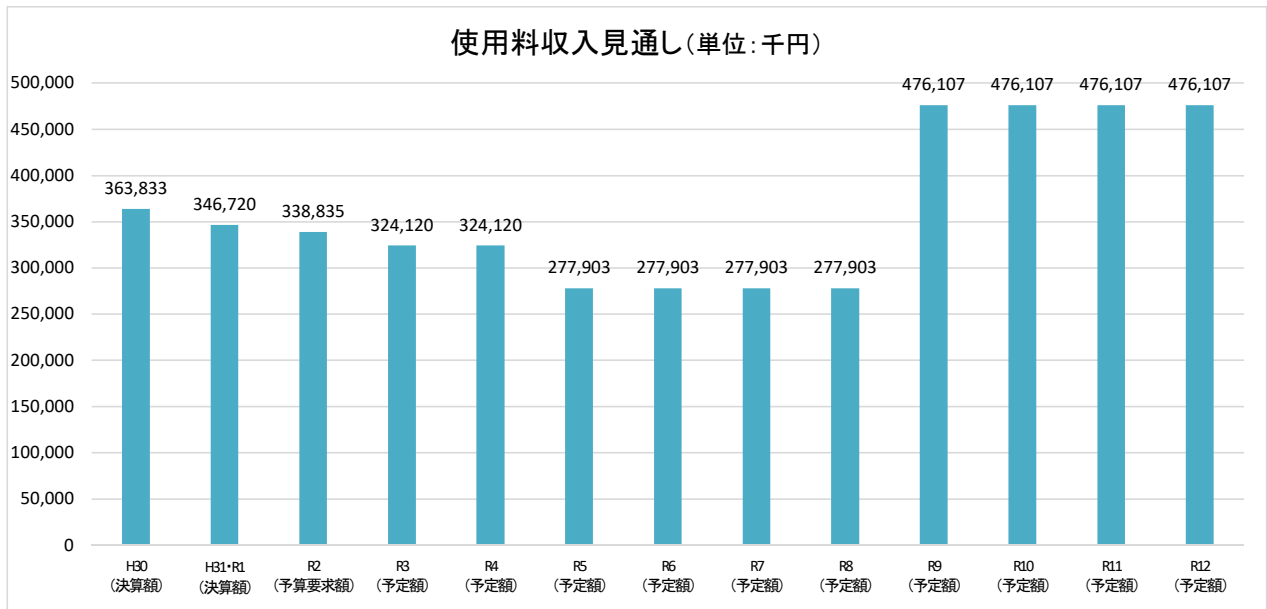
入居率の見通しについて、老朽化等により取り壊しを予定している1号棟及び2号棟は、退去企業があっても新たな入居企業を公募していないため、入居率が低くなっている。  
R5～R8年度は入居可能面積に取り壊し予定の1号棟を含めていないため、那覇地区全体の入居率は一時的に上昇する見通しで、新たな施設の整備後はこれまでの実績値程度と推計した。  
なお、推計にあたっては、現時点の施設の整備計画や実績値を参考とした。



※R5～R8の推計値には取壊予定である1号棟の面積を除いて積算しているため、他の年度より入居率が高くなっている。

### (2) 使用料収入の見通し

使用料収入の見通しについては現行の料金形態を維持し、施設の整備計画及び「(1)入居率の見通し」を踏まえて推計した。  
地区内の一部の施設取り壊し等により収入は減るが、新たな施設の整備後は収入増となる見込みである。



(3) 施設の見通し

財源の確保に努め、早ければ令和4年度から新1号棟の基本設計を行いたい。

※当該予算については庁内調整中。下記計画は令和4年度予算として成立した場合の計画

**那覇地区再編整備計画案（全体工程表）**

	R4	R5	R6	R7	R8
	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
新1号棟基本設計 旧1・2号棟解体設計	[Progress bar from R4 to R5]				
新1号棟実施設計 旧1号棟取り壊し		[Progress bar from R5 to R8]			
新1号棟建設			[Progress bar from R6 to R8]		
旧2号棟取り壊し					[Progress bar in R8]
新1号棟供用開始					[Start point in R8]

(4) 組織の見通し

現状の正・副担当者1名の計2名体制を維持する予定である。

**3. 経営の基本方針**

沖縄21世紀ビジョンにおいて、国際物流機能を活用した臨空・臨港型産業は新たなリーディング産業として位置づけられており、国際物流拠点産業集積地域那覇地区の整備、物流機能の強化を行う事が求められている。  
また、本県振興の根拠法である「沖縄振興特別措置法」の第51条にも、“企業立地を促進するために必要な公共施設の整備の促進に努めるものとする。”とあることから、これらの方針に則り、国際物流拠点産業集積地域那覇地区の整備・機能拡充に取り組み、企業が求める機能性のある施設を提供することで、地域の活性化と収益の安定化を目指す。

**4. 投資・財政計画(収支計画)**

- (1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり
- (2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

目 標	新1号棟建設工事着工を目標とする。
-----	-------------------

那覇地区は、1号棟及び2号棟の老朽化や物流施設としての機能低下が著しく、また地区内の狭隘さも相まって、現在の物流ニーズにマッチしていないため、国際物流拠点産業集積地域那覇地区再整備基本計画に基づき、整備に向けた取り組みを行っており、令和5年度に1号棟の取り壊し、令和6年度からの新1号棟建設工事着工を目標とする。

② 収支計画のうち財源についての説明

目	標	施設整備については、施設使用料収入の安定化、国の財政支援策の活用、企業債の発行等により所要額を確保する。
---	---	--

ア 施設使用料収入

3・4号棟及び駐車場については、使用率がほぼ100%となっており、今後10年間においても現使用料で安定的な収入があるものと見込んでいる。

新1号棟の使用料については、4号棟使用料と同程度の1,000円と仮定(現使用料920円)し、入居率については、那覇地区全体の入居率が令和元年度的那覇地区入居率である91%程度は維持出来るよう、新1号棟入居率を82%と仮定し使用料収入を推計した。

なお、新1号棟の規模や財源等が確定することにより、新1号棟の使用料が決定することから、その時点で使用料収入の更新を行うものとする。

イ 国の財政支援策

次期沖縄振興計画において、国際物流拠点産業集積のための施設整備に対する国の財政支援の創設を要望し、財源の確保に努める。

ウ 企業債

新1号棟建設にあたっては、国の財政支援策の有無が企業債発行額に反映される。企業債発行額が多くなれば、その分、施設使用料を高く設定する必要があるため、入居者負担が過大となり、入居率低下や財務状況悪化につながる恐れがある。企業債残高が過大にならないように企業債発行額の管理を行っていくものとする。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

指定管理料については、令和3年度の予算額で積算する。  
また、管理運営費は現在と同水準を維持するものと見込んでいる。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

民間活用	—
投資の適正化	3号棟及び4号棟を含めた施設について、民間のノウハウを活用して施設の修繕箇所を精査し、計画的な投資を行う。
その他の取組	—

② 今後の財源についての考え方・検討状況

料	金	新1号棟の使用料は建設費、毎年度積み立てる大規模修繕費及び指定管理料等施設の維持管理に必要な経費を見込み、それを耐用年数で按分することで算出する。
稼働率・利用者数		入居率91%以上を維持できるよう努める。
企業債		各種補助金メニューを活用し、新1号棟建設後においても、起債残高を営業収益の2倍程度に抑えるよう努める。
繰入金	金	計画内では赤字補填繰入は予定していない。収支改善努力にも関わらず赤字経営となった場合は、補填繰入依頼も検討する。
資産の有効活用等による収入増加の取組		施設の高層部分の一部に、通信会社の通信アンテナを設置を許可し、使用料を受け取っている。
その他の取組		—

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

委 託 料	指定管理者制度の継続により、民間のノウハウを活用して入居者の利便性向上及び支出の抑制に努める。
管 理 運 営 費	管理運営費は現在と同水準を維持するもの見込むこととする。
職 員 給 与 費	—
そ の 他 の 取 組	—

5. 公営企業として実施する必要性など

事業の意義、提供するサービス自体の必要性	<p>臨空・臨港型産業(那覇空港や那覇港等の物流機能を活用した、ものづくり産業、流通加工等を行う配送業、倉庫業等)の集積を図り、国際物流拠点の形成を促進している。</p> <p>国際物流拠点産業の形成は、本県の地理的優位性を発揮し県産品の輸出拡大を図るとともに、本県が日本とアジアをつなぐ架け橋となることで、アジアのダイナミズムを本県及び国内に取り込むことにより経済発展・活性化に寄与している。</p>
公営企業として実施する必要性	<p>国際物流拠点産業集積地域那覇地区が立地する地区は、空港及び港まで10分の距離にある好立地な場所にあるが、日本・米軍・本県の共同使用協定により使用できる米軍用地であり、3～5年に1度の協定更新や毎年度の使用許可申請を行う必要がある。</p> <p>さらに、沖縄21世紀ビジョンやアジア経済戦略構想と密接に関わっており、県が総合的に活用する必要がある。</p>

6. 経営戦略の事後検証、改定等に関する事項

経営戦略の事後検証、改定等に関する事項	<p>本経営戦略は、毎年度の決算確定後に進捗状況の確認を行う。</p> <p>また、指定管理者更新時のほか、施設整備や大規模改修時など、本経営戦略策定時に未確定だった事案の確定等があった場合は、必要に応じ見直しを行うこととする。</p>
---------------------	--

## 投資・財政計画 (収支計画)

(単位:千円、%)

区 分		年 度												
		平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (見込み)	令和3年度 (見込み)	令和4年度 (見込み)	令和5年度 (見込み)	令和6年度 (見込み)	令和7年度 (見込み)	令和8年度 (見込み)	令和9年度 (見込み)	令和10年度 (見込み)	令和11年度 (見込み)	令和12年度 (見込み)
収 益 的 収 入	1 総 収 益 (A)	474,855	449,913	445,682	430,967	430,967	384,750	384,750	384,750	384,750	582,954	582,954	582,954	582,954
	(1) 営 業 収 益 (B)	474,850	449,913	445,682	430,967	430,967	384,750	384,750	384,750	384,750	582,954	582,954	582,954	582,954
	ア 料 金 収 入	363,833	346,721	338,835	324,120	324,120	277,903	277,903	277,903	277,903	476,107	476,107	476,107	476,107
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他	111,017	103,192	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847	106,847
	(2) 営 業 外 収 益	5												
	ア 他 会 計 繰 入 金													
	イ そ の 他	5												
	2 総 費 用 (D)	317,515	299,514	335,494	335,035	334,220	301,579	300,753	299,928	380,760	463,494	462,668	461,842	461,844
	(1) 営 業 費 用	303,497	286,321	323,126	324,313	324,313	292,497	292,497	292,497	374,155	457,714	457,714	457,714	457,715
	ア 職 員 給 与 費													
	ウ ち 退 職 手 当													
	イ そ の 他	303,497	286,321	323,126	324,313	324,313	292,497	292,497	292,497	374,155	457,714	457,714	457,714	457,715
	(2) 営 業 外 費 用	14,018	13,193	12,368	10,722	9,907	9,082	8,256	7,431	6,605	5,780	4,954	4,128	4,129
	ア 支 払 利 息	14,018	13,193	12,368	10,722	9,907	9,082	8,256	7,431	6,605	5,780	4,954	4,128	4,129
ウ ち 一 時 借 入 金 利 息														
ウ ち 資 本 費 平 準 化 償 分														
イ そ の 他														
3 収 支 差 引 (A)-(D) (E)	157,340	150,399	110,188	95,932	96,747	83,171	83,997	84,822	3,990	119,460	120,286	121,112	121,110	
資 本 的 収 入	1 資 本 的 収 入 (F)													
	(1) 地 方 債													
	ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(3) 他 会 計 借 入 金													
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
	(5) 国 ( 都 道 府 県 ) 補 助 金													
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) そ の 他													
	2 資 本 的 支 出 (G)	79,862	99,085	148,282	79,862	79,862	79,862	79,862	79,862	79,862	80,592	80,592	80,592	80,592
	(1) 建 設 改 良 費		19,223											
	ウ ち 職 員 給 与 費													
	(2) 地 方 債 償 還 金 (H)	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	11,443	12,173	12,173	12,173	12,173
	ウ ち 資 本 費 平 準 化 債 償 還 金													
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金	68,419	68,419	136,839	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419	68,419
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 79,862	△ 99,085	△ 148,282	△ 79,862	△ 79,862	△ 79,862	△ 79,862	△ 79,862	△ 79,862	△ 80,592	△ 80,592	△ 80,592	△ 80,592	

投資・財政計画  
(収支計画)

(単位:千円、%)

区 分	年 度													
	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (見込み)	令和3年度 (見込み)	令和4年度 (見込み)	令和5年度 (見込み)	令和6年度 (見込み)	令和7年度 (見込み)	令和8年度 (見込み)	令和9年度 (見込み)	令和10年度 (見込み)	令和11年度 (見込み)	令和12年度 (見込み)	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	77,478	51,315	△ 38,094	16,070	16,885	3,309	4,135	4,960	△ 75,872	38,868	39,694	40,520	40,518	
積 立 金 (K)														
前年度からの繰越金 (L)	201,905	279,383	330,698	292,604	308,674	325,559	328,868	333,003	337,963	262,091	300,959	340,653	381,173	
前年度繰上充用金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	279,383	330,698	292,604	308,674	325,559	328,868	333,003	337,963	262,091	300,959	340,653	381,173	421,691	
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)														
実 質 収 支 黒 字 (P)	279,383	330,698	292,604	308,674	325,559	328,868	333,003	337,963	262,091	300,959	340,653	381,173	421,691	
(N)-(O) 赤 字 (Q)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
赤 字 比 率 ( $\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$ )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
収益的収支比率 ( $\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$ )	144	145	128	124	125	123	123	124	98	123	123	123	123	
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額 (R)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
営業収益－受託工事収益 (B)-(C) (S)	474,850	449,913	445,682	430,967	430,967	384,750	384,750	384,750	384,750	582,954	582,954	582,954	582,954	
地方財政法による 資金不足の比率 ((R)/(S)×100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額 (T)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額 (U)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模 (V)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
健全化法第22条により算定した 資金不足比率 ((T)/(V)×100)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
他会計借入金残高 (W)	1,094,706	1,026,287	957,868	889,449	821,030	752,610	684,191	615,772	547,353	478,934	410,515	342,095	273,677	
地 方 債 残 高 (X)	174,863	163,420	151,977	140,534	129,091	117,648	106,205	94,762	83,319	71,146	58,973	46,800	34,627	