

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那覇地区	対象年度	令和6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		
(7) 料金徴収業務		
2. 運營業務		4
(1) 利用実績		
1) 利用者数等（又は入居率等）		
(2) 受付・接客		
(3) 情報管理		
3. 自主事業		5

II. サービスの質の確認・評価 6

III. 財務状況の確認・評価 8

1. 事業収支		
(1) 収入		
(2) 支出		
2. 経営分析指標		

IV. 総合評価 10

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那覇地区	対象年度	令和6年度
指定管理者	株式会社沖縄ダイケン 指定期間:令和3年4月～令和8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〉 床掃き・洗浄 壁面・手摺・什器清掃 チリ箱・灰皿処理 トイレ鏡面洗浄、 便器・洗面器消毒 ゴミ区分、整理等	○		仕様書(清掃業務の内容)に基づき業務を実施。	・業務日誌及び事業報告書を確認。適正に実施、記録されていた。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・適正に実施されている。
〈定期清掃〉 床ワックス塗布 ガラス・ブラインド清掃・カーペットクリーニング等	○		床ワックス塗布を年に3回、窓ガラス清掃を年に4回、カーペットクリーニング・ブラインド清掃を年1回実施。	・トイレ、廊下、管理事務所等清掃が行き届いていた。		

(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)		
〈日常点検〉 各棟の電気室、ポンプ設備、室外機等の巡回点検を実施。	○		〈日常点検〉 施設管理担当職員が施設内巡回点検等を実施。	・業務日誌及び外部委託契約業務の報告書を確認。適正に実施・記録されていた。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・適正に実施されている。
〈定期点検〉 仕様書に基づき年間維持管理計画書を作成 ・空調設備点検 ・消防設備保守点検等			〈定期点検〉 沖縄国際物流拠点産業集積地域那覇地区年間維持管理計画書に基づき、計画的に実施。			

(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)		
施設巡回点検 来訪者等の確認 火災及び盗難の防止 施錠・鍵の保管 駐車場適正利用の促進・車両の許可証掲示周知	○		6人24時間3交代制で常駐警備を実施。	・業務日誌及び警備巡回のローテーション表を確認。適正に実施、記録されていた。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・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)		
1件50万円未満の小規模修繕を実施。 (空調機修繕、消防設備修繕、シャッタードックレベラー修繕について計画)	○		主に空調機修繕、消防設備改修、シャワートイレ設置、構内ライン引き直し工事等を実施。	・修繕に係る書類一式及び事業報告書にて確認。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・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)		
必要に応じて予算範囲内で購入。	○		令和6年度購入実績なし	—	—	—

(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)		
〈防犯〉 ・ゲート前の立哨 ・警備員による巡回 ・監視カメラによる入退館の録画 ・入館者への声掛け ・釣り人への声掛け 〈防災〉 ・緊急時のマニュアルを作成 ・消防法に基づき避難訓練を年に1度実施 ・入居企業各社の防災担当者との避難訓練前打ち合わせ	○		〈防犯〉 施設内の巡回点検を徹底し安全・快適性の確保、施設入館者案内や外来駐車場の利用記録簿に記入、釣り人や不審者など部外者の出入を監視。 〈防災〉 1年に1度、入居企業と共に地震・津波避難訓練と消防訓練を行い非常時の行動に備えた。	・訓練については事業報告書にて確認。 ・災害時マニュアルや防犯・防災マニュアルを確認。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・適正に実施されている。

(7)料金徴収業務

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)		
契約に基づき徴収業務の適正な事務処理を行う	○		概ね良好に徴収できているが、一部企業において滞納があり、沖縄県と連携して納付していただいた。	・毎月、報告書にて確認しているの で、現地確認を省略している。	・仕様書及び施設使用料徴収事務委託契約書に基づき実施されている。	・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	特に業務改善は要しない。
--------------------	--------------

※「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($\alpha + 1$ 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] ※利用者数等で測れない施設は「1) 利用者数等」に代えて記載

	(令和5年度) 令和6年 3月末実績	事業計画 (目標値)	(令和6年度) 令和7年 3月末実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
入居率	76.4%	75.0%	72.8%	95.27%	97.03%	1号棟建替予定により1号棟入居企業の退去を進めているため。
入居率 (1号棟を除く)	96.6%	92.7%	95.8%	99.13%	103.30%	1号棟を除いた数値。

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)

A

【評価基準(①利用状況)】

目標値に対する達成率

S : 110%以上、もしくは満室

A : 100%以上、110%未満

B : 80%以上、100%未満

C : 80%未満

(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)		
入居企業からの相談や依頼には早急に対応することで信頼を得られるよう努める。来客者には丁寧に説明、対応する。	○		入居企業からの相談に真摯に対応し、良好な関係を築けている。	・事業報告書び、入居企業アンケートにて確認。	・仕様書及び事業計画に基づき実施されている。	・適正に実施されている。

(3) 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)		
個人情報書類等は、総括責任者が管理する。	○		書類情報媒体等は施錠可能なキャビネットに保管。	重要書類はキャビネットに入れ施錠している。PCは10分放置後は再度パスワードを要求する設定を行っている。	・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	○		自主事業として自動販売機による飲料の運営。	・収入スキームの確認を行った。	・適正に実施されている。	・適正に実施されている。

※「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。

2. 運営業務 3. 自主事業 取組改善案	特に業務改善は要しない。
-----------------------------	--------------

※「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($\alpha + 1$ 年度)の主な取組改善案を記入すること。

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5年度評価	令和6年度目標	令和6年度評価		
維持管理業務	施設・設備管理	施設・設備 <u>〈満足度〉76.7%</u> ・満足20.0% ・やや満足56.7% ・やや不満23.3% ・不満0.0% 外構 <u>〈満足度〉86.7%</u> ・満足20.7% ・やや満足66.7% ・やや不満13.3% ・不満0.0%	<u>〈満足度〉80.0%※¹⁾</u>	施設・設備 <u>〈満足度〉81.0%</u> ・満足47.6% ・やや満足33.3% ・やや不満19.0% ・不満0.0% 外構 <u>〈満足度〉61.9%</u> ・満足23.8% ・やや満足38.1% ・やや不満23.8% ・不満14.3% B	(要望への対応) ①2号棟2階の段差につきましては、以前から指摘があり蛍光テープを貼っておりますが、さらに改善ができるよう目立つ滑り止め等の対応を予定しております。 ②ブザーランプにつきましては高所のため業者手配をしております今年度修繕予定です。 ③渡り廊下、ロビーの出窓等につきましては県と協議し窓の修繕について検討いたします。 ④2号棟底部分につきましては腐食した部分の劣化が激しく、ネットの一部を覆っております。今後の対策について業者と検討いたします。 (自己評価) 前回より不満のある項目が増えていることを心して、施設状況の改善を進めて参ります。	・施設改善の要望はあるが、概ね高い評価をいただいている。 ・また、昨年度入居企業からの要望があった点への対応についてアンケートで評価されている。 ・一方で、外構に関しては、昨年度から満足度が低くなっているものの、改善要望等の具体的なコメントが得られていないため、聴き取り等により状況を把握する必要がある。
				(改善要望) ①2号棟2階から階段に差しかかる手前の、小さな段差が危険だと思います。気がつきにくい。 ②4号棟スロープ(3、4F)の対向車を知らせるブザーランプが切れています。 ③2号棟2階の道路側、渡り廊下窓や出窓を開けられるようにして頂きたい。鳩など生物が入り込んでしまうと、逃げられなくなってしまうケースを何度か見たことがあります。 ④キャノピー(庇)全体的に腐食が酷くなっているので、落下防止の対策を講じて頂きたい。防錆又は落下防止のネットなど。 (その他) ・共用トイレが自動洗浄機(ウォッシュレット)に変わったので利用しやすくなった。 ・2号棟EV側の階段の出入口に夜間照明を設置して頂いたの、夜間通リやすくなっております。		

運 営 業 務	接客対応	管理事務所の対応 〈満足度〉100% ・満足90.0% ・やや満足10.0% ・やや不満0.0% ・不満0.0% 指定管理者 〈満足度〉100% ・満足80.0% ・やや満足20.0% ・やや不満0.0% ・不満0.0%	〈満足度〉80.0% (※1)	管理事務所の対応 〈満足度〉92.9% ・満足67.9% ・やや満足25.0% ・やや不満7.1% ・不満0.0% 指定管理者 〈満足度〉100% ・満足57.1% ・やや満足42.9% ・やや不満0.0% ・不満0.0%	S	(要望への対応) (自己評価) 今回管理事務所の 対応が遅いとのこと指 摘をいただきました。 管理事務所内で情 報共有を行い、対応 向上を目指します。	・満足度は高く、特段改 善要望は無いものの、 昨年度と比較して「満 足」が減っているため、 状況を把握する必要が ある。
				〈改善要望〉			
	施設・設備	設備管理・保安警 備・清掃管理の接 客対応 〈満足度〉96.7% ・満足73.3% ・やや満足23.3% ・やや不満3.3% ・不満0.0% 設備管理対応ス ピード・警備状況・ 清掃状況・植栽管 理状況 〈満足度〉97.5% ・満足65.0% ・やや満足32.5% ・やや不満2.5% ・不満0.0%	〈満足度80.0%(※ 1)	設備管理・保安警 備・清掃管理の接 客対応 〈満足度〉90.5% ・満足61.9% ・やや満足28.6% ・やや不満9.5% ・不満0.0% 設備管理対応ス ピード・警備状況・ 清掃状況・植栽管 理状況 〈満足度〉89.3% ・満足64.3% ・やや満足33.3% ・やや不満14.3% ・不満0.0%	A	(要望への対応) ①自転車駐輪場の 樹木の状況につつま して、樹木の移動も しくは撤去等を検討 いたします。信号や 道路の混雑状況な どが把握しやすいよ うに管理いたしま す。 ②4号棟3階の多目 的トイレについて は、原因の調査や対 応可能な業者が限 られたため時間はか かりましたが修繕は 完了しております。 (自己評価) 設備対応と清掃対 応について不満が あるとの結果を受 け、各部門と情報共 有を行い改善してい くよう努力いたしま す。	・改善要望はあるもの の、対応がなされてお り、満足度も高く、適正 に実施されている
総合評価 (各評価項目の平均)		〈満足度〉92.8%	〈満足度〉80.0% (※1)	〈満足度〉85.0%	評価 (②満足度) A	(自己評価) 入居企業の皆様に 気持ちよく利用して いただけるよう、努力 いたします。	・満足度については、概 ね高い評価を得られて いるが、外構管理と接 客態度の満足度の低下 が見られる。

※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

Ⅱ. サービスの質の確認・評価 取組改善案	・概ね満足度が高く、改善要望についても対応がなされている。また、その改善要望への対応についても入居企業から評価いただいている。 ・一方で、維持管理業務の外構管理において満足度が低くなっている。アンケートにおいて改善要望等の具体的なコメントが得られていないため、聴き取り等により状況を把握する必要がある。 ・接客対応においても、満足度は高く、特段改善要望は無いものの、昨年度と比較して「満足」が減っているため、状況を把握する必要がある。
--------------------------	---

※「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(α+1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. 収支

(1) 収入

収入項目		令和5年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和6年度実績	前年比		計画比		特記事項(変更理由等)
						(金額)	(%)	(金額)	(%)	
利用料金収入	〇〇ホール									
	△△会議室									
	□□室									
	レストラン									
	売店									
計										
指定管理料		94,968,000	94,968,000	94,968,000	94,968,000	0	100.00%	0	100.00%	
自主事業収入	自動販売機収入	121,550	50,000	50,000	59,879	△ 61,671	49.26%	9,879	119.76%	
計		121,550	50,000	50,000	59,879	△ 61,671	49.26%	9,879	119.76%	
合計(A)		95,089,550	95,018,000	95,018,000	95,027,879	△ 61,671	99.94%	9,879	100.01%	
(現状分析・課題)										
指定管理料と自主事業収入(自動販売機収入)のみが収入となっている。										

(2) 支出

支出項目		令和5年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和6年度実績	前年比		計画比		特記事項(変更理由等)
						(金額)	(%)	(金額)	(%)	
人件費		10,812,195	11,163,700	11,100,000	11,097,268	285,073	102.6%	△ 66,432	99.4%	給与、諸手当社会保険等
旅費		30,620	20,000	15,000	14,730	△ 15,890	48.1%	△ 5,270	73.7%	業務に伴う移動交通費
飲食料		22,281	21,000	19,000	18,899	△ 3,382	84.8%	△ 2,101	90.0%	来客者への茶菓子代等
消耗品費		822,559	865,090	835,000	834,253	11,694	101.4%	△ 30,837	96.4%	事務用品、修繕用消耗品、新聞購読料
燃料費		1,870	2,000	2,000	1,870	0	100.0%	△ 130	93.5%	発電機の燃料代等
印刷製本費		183,072	180,000	180,000	167,443	△ 15,629	91.5%	△ 12,557	93.0%	複合機使用料等
光熱水費		2,403,834	3,000,000	2,870,000	2,869,138	465,304	119.4%	△ 130,862	95.6%	電気代、水道代
修繕費		5,366,314	5,000,000	5,000,000	6,296,580	930,266	117.3%	1,296,580	125.9%	小規模(50万円未満)の施設および機械機器等修繕費
通信運搬費		254,635	250,000	252,000	251,344	△ 3,291	98.7%	1,344	100.5%	切手代、電話料金、携帯電話使用料等
手数料		41,925	45,000	43,800	43,379	1,454	103.5%	△ 1,621	96.4%	振込手数料等
保険料		149,540	150,000	150,000	149,540	0	100.0%	△ 460	99.7%	第三者賠償保険
外部委託費		13,891,174	13,890,910	14,000,000	14,822,907	931,733	106.7%	931,997	106.7%	昇降機設備保守点検、シャッター・ドックレベラー点検、産業廃棄物処理等
設備管理費		15,557,429	13,926,000	14,000,000	15,386,556	△ 170,873	98.9%	1,460,556	110.5%	建築設備保守管理業務(常勤)
建築設備点検費		7,878,248	8,873,000	8,000,000	7,924,919	46,671	100.6%	△ 948,081	89.3%	建築設備法定点検業務
保安管理費		20,123,747	19,800,000	23,000,000	22,843,129	2,719,382	113.5%	3,043,129	115.4%	保安警備業務(常勤)
清掃管理費		9,476,100	14,091,000	12,000,000	11,659,904	2,183,804	123.0%	△ 2,431,096	82.7%	清掃管理業務(常勤)
植栽維持管理費		3,355,038	3,088,800	3,500,000	3,430,030	74,992	102.2%	341,230	111.0%	植栽維持管理業務
使用料及び賃貸料		47,718	50,000	50,000	47,718	0	100.0%	△ 2,282	95.4%	事務機器のリース代等
備品購入費		209,550	600,000	0	0	△ 209,550	0.0%	△ 600,000	0.0%	
公課費		1,200	1,500	1,200	1,200	0	100.0%	△ 300	80.0%	税金
その他										
合計(B)		90,629,049	95,018,000	95,018,000	97,860,807	7,231,758	108.0%	2,842,807	103.0%	
(現状分析・課題)										
令和5年度と比較して令和6年度支出額が増加した主な要因は、保安管理費、清掃管理費、修繕費の増である。保安管理費の増は、給与改定(増額)を実施したためであり、清掃委託費の増は、令和5年度に不足した人員の補填を行ったためである。また、修繕費の増は、4号棟シャッターが潮風の影響や入居企業による使用頻度が高いことで、修繕が想定以上の頻度で行われたこと等による。										

※「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。計画比は事業計画(当初)と比較する。

※「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5年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和6年度実績	前年比		計画比		特記事項(変更理由等)
					(金額)	(%)	(金額)	(%)	
事業収支(C) (収入(A)－支出(B))	4,460,501	0	0	△ 2,832,928	△ 7,293,429	-63.5%	△ 2,832,928	-	保安管理費等の増による
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	5%	0%	0%	-3%		-170.02%		-10.36%	
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))	12%	12%	12%	11%	285,073	102.64%	△ 66,432	99.40%	
外部委託費比率 (外部委託費合計／支出(B))	15%	15%	15%	15%	931,733	106.71%	931,997	106.71%	
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)									
事業収支がマイナスになっている。									

※「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。計画比は事業計画(当初)と比較する。

※「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)	B	【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	業務の効率化、合理化により、経費の圧縮に努める必要がある。
------------------------	-------------------------------

※「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(α+1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か確認すること。
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	入居率	75%	75%	75%	75%	1号棟を建替予定があるため、1号棟入居企業の退去を進めている。
		入居率 (1号棟を除く)	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	R2.4月の入居率を基準にR2年度に設定した値。
	②満足度	満足度	80%	80%	80%	80%	H29・30年度の実績や、老朽化した施設であることを考慮して、R1に設定した値。
財務指標	③財務状況	収益率	0.3%以内	0.3%以内	0.3%以内	0.3%以内	H29・30年度の実績を考慮して、R1に設定した値。

2. 評価結果

評価項目		評価指標	令和5年度実績	事業計画 (目標値)	令和6年度実績	前年比	計画比	現状分析・課題	評価 (点数)	取組改善案	7年度 目標値
成果指標	①利用状況	入居率	76.38%	75.00%	72.80%	95.31%	97.07%	1号棟建替予定により1号棟入居企業の退去を進めているため。	B	特になし	75.00%
		入居率 (1号棟を除く)	96.60%	92.70%	95.80%	99.17%	103.34%	1号棟を除いた数値。	A (10)	特になし	92.70%
	②満足度	満足度	92.80%	90.00%	85.20%	91.81%	94.67%	満足度については、概ね高い評価を得られているが、外構管理と接客態度の満足度の低下が見られる。	A (10)	外構管理と接客態度にアンケートにおいて改善要望等の具体的なコメントが得られていないため、聴き取り等により状況を把握する必要がある。	80.00%
財務指標	③財務状況	収益率	4.92%	0.30%	-2.89%	-170.02%	-10.36%	事業収支がマイナスになっている。	B (0)	令和6年度は、事業収支がマイナスになったため、修繕費等において、計画的な執行が必要である。	0.3%以内
活動指標	④重点取組事項	利用促進 自主事業 利便性向上 効率化、適正化 経費節減 安全安心 等	利便性向上 美化衛生 経費削減	利便性向上 美化衛生 安全安心	利便性向上 美化衛生 安全安心			入居企業からのアンケートでは概ね適正に業務が行っていることを確認できている。一方で、アンケートで課題のあった外構管理、マイナスであった事業収支への対応が必要である。	A (5)	入居企業からの要望を聴き取り利便性向上に努めるとともに、業務の効率化、合理化により、経費の圧縮に努める必要がある。	利便性向上 安全安心 効率化 経費節減
総合評価		・維持管理業務については、概ね適正に行われているため今年度も引き続き入居企業からの要望を踏まえて施設改善に努めてもらう。 ・外構管理と接客態度に関するアンケートにおいて、満足度が下がっているが、改善要望等の具体的なコメントが得られていないため、聴き取り等により状況を把握する必要がある。 ・令和6年度は、事業収支がマイナスになったため、業務の効率化、合理化により、経費の圧縮に努める必要がある。							A (25)		

※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。

※「 $\alpha + 1$ 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

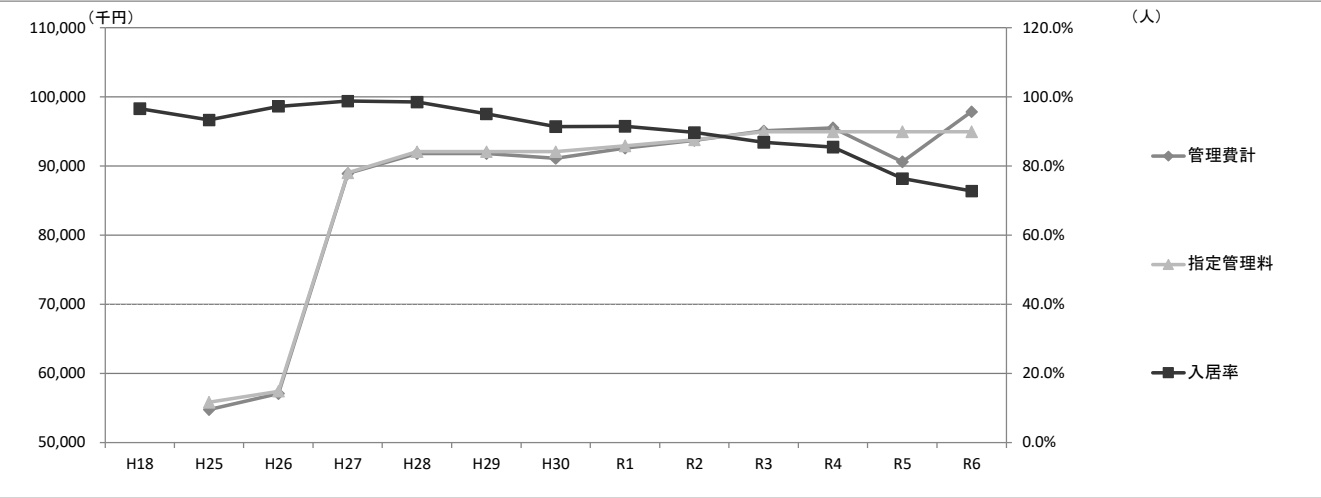
【総合評価基準】

	総合評価基準	
S	40点以上	かつ各評価項目においてC評価がないこと
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:国際物流拠点産業集積地域那覇地区】

指標				直営	指定管理																			
成果指標	入居率	目標	単位	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
		実績	%	96.6%	94.4%	100.0%	85.7%	82.0%	92.0%	92.0%	93.3%	97.3%	98.8%	98.5%	95.1%	91.4%	91.5%	89.7%	86.9%	85.5%	76.4%	72.8%		
		目標比	%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	97.4%	101.7%	112.1%	115.9%	114.0%	104.6%	99.7%		
		H18比	%	—	97.7%	103.5%	88.7%	84.9%	95.2%	95.2%	96.6%	100.7%	102.3%	102.0%	98.4%	94.6%	94.7%	92.9%	90.0%	88.5%	79.1%	75.3%		
財務指標	指定管理料	千円		58,836	58,836	58,836	53,567	53,567	53,567	55,857	57,453	89,045	92,075	92,075	92,075	92,928	93,781	94,968	94,968	94,968	94,968			
	県負担割合(指定管理料／管理費計)	%		102.1%	103.4%	102.3%	101.8%	100.4%	101.7%	101.9%	100.6%	100.1%	100.3%	100.3%	101.1%	100.4%	100.1%	99.9%	99.4%	104.8%	97.0%			
	自主事業収入	千円		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38	161	121	59		
	利用料金比率(利用料金収入／収入計)	%		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
	収入計	千円		58,836	58,836	58,836	53,567	53,567	53,567	55,857	57,453	89,045	92,075	92,075	92,075	92,928	93,781	95,006	95,129	95,089	95,029			
	管理費計	千円		57,621	56,894	57,494	52,624	53,363	52,677	54,794	57,100	88,939	91,802	91,818	91,088	92,592	93,719	95,089	95,535	90,629	97,860			
	収支	千円		1,215	1,942	1,342	943	204	890	1,063	353	106	273	257	987	336	62	-83	-406	4,460	-2,831			
	収益率(収支／収入計)	%		2.1%	3.3%	2.3%	1.8%	0.4%	1.7%	1.9%	0.6%	0.1%	0.3%	0.3%	1.1%	0.4%	0.1%	-0.1%	-0.4%	4.7%	-3.0%			
	/単位	一人あたり管理コスト	円		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
		一人あたり指定管理料	円		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
一人あたり利用料金収入		円		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			

※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

令和6年度	
令和5年度	・入居率については、老朽化した棟の解体等の検討を進めているため、入居企業の新規公募はしておらず、且つ、1号棟入居企業が令和6年6月に全て退去したことから、低下している。
令和4年度	・指定管理料については、現行の期間(令和3年度から令和7年度まで)同額で推移している。
令和3年度	・管理費については、人件費の増等により増加している。令和5年度については、清掃員の欠員のため減じたが、令和6年度は欠員が解消されたため、増加している。