

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5年度
------	--------------------	------	-------

【 目 次 】

I.	履行確認・評価	1
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	5
	(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	6
II.	サービスの質の確認・評価	7
III.	財務状況の確認・評価	9
1.	事業収支	
	(1) 収入	
	(2) 支出	
2.	経営分析指標	
IV.	総合評価	11
	1. 目標	
	2. 評価結果	
附表	経営状況分析シート	12

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5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。 ・トイレ、廊下、管理事務所等清掃が行き届いていた。	・事業計画書では6名の人員を予定しているところ、4名の人員で業務を実施しており、計画通りに実施していない。	・清掃の人員については、2人退職後の人員補充を進めていたところ採用に至らなかったことが今後の課題となっている。
〈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。			

(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。 〈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	○	○	〈日常点検〉 施設管理担当職員が施設内巡回点検等を実施。 〈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。	・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。

(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、ドックレベラー修繕、防水工事等を実施。	・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。	○		R5購入備品 ①デスクトップパソコン (ブルースクリーンが発生し、電源が急に落ちる症状が発生ため)	・R5購入備品については現物を確認。 ・その他備品についても現物を確認。	・R5年度購入した備品は適正に保管及び管理されている。	・備品を新たに購入した場合は、指定管理者から毎月提出される月例報告書で報告があるが、R5年度においては、指定管理者が失念しており報告が遅れていた。

(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	維持管理業務は概ね適正に実施されているが、清掃と備品購入については課題がある。清掃については、引き続き人員確保の取り組みが必要である。備品購入については、指定管理者に備品の取扱いを周知しており、今後は適切な備品管理を行うよう求める。
--------------------	--

※「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4年度) 令和5年 3月末実績	事業計画 (目標値)	(令和5年度) 令和6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	85.5%	73.0%	76.4%	89.31%	104.63%	1号棟建替予定により1号棟入居企業の退去を概ね計画通り進めているため。
入居率（1号棟を除く）	96.6%	92.7%	96.6%	100.00%	104.21%	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
 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。	・事業報告書及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。

II. サービスの質の確認・評価

アンケート実施方法		入居企業アンケート調査		回答者数		10		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	5. <満足度> 85.7%	<満足度> 90.0% (※1)	5. <満足度> 76.7%	A	(要望への対応)	事務所内LED化については入居企業様で現状変更を行っていただく必要があると考えておりますが、トイレのシャワートイレ化については準備を進めていきます。施設内の交通については中央ライン及び駐車場枠線の引き直しを行い、警備員による指導を行う予定です。自転車の横断については歩行者優先の案内表示を行います。シャッターについて台風及び強風時への対策方法を情報共有するほか、点検での懸念点を報告いたします。				
	5. 施設・設備に関して	・満足52.4% ・やや満足33.3% ・やや不満14.3% ・不満0.0%		・満足20.0% ・やや満足56.7% ・やや不満23.3% ・不満0.0%				事務所内LED化については入居企業様で現状変更を行っていただく必要があると考えておりますが、トイレのシャワートイレ化については準備を進めていきます。施設内の交通については中央ライン及び駐車場枠線の引き直しを行い、警備員による指導を行う予定です。自転車の横断については歩行者優先の案内表示を行います。シャッターについて台風及び強風時への対策方法を情報共有するほか、点検での懸念点を報告いたします。			
6. 外構部分に関して	6. <満足度> 88.1%	・満足38.1% ・やや満足50% ・やや不満7.1% ・不満4.8%	6. <満足度> 86.7%	・満足20.7% ・やや満足66.7% ・やや不満13.3% ・不満0.0%	A	(自己評価)	今後も入居企業のためにより良い環境づくりに努めてまいります。				
	<改善要望>	・事務所内照明をLEDにして欲しい。 ・トイレをシャワートイレにして欲しい。 ・大型のトラックがかなりの台数入ってくるようになってきているので、搬出入での停車によるスペースからはみ出しで視野が悪くなったり、縦横無尽に走るフォークリフトもかなり怖いです。大型トラックの 旋回も怖いです。 ・施設入り口付近の歩行、自転車での横断が危険だと思います。 ・昨年の台風時、1号棟のシャッターが壊れて飛びそうになっていました。									
運営業務	接客対応	1. <満足度> 100%	<満足度> 100.0% (※1)	1. <満足度> 100%	S	(要望への対応)	(自己評価)				
	1. 管理事務所の対応に関して	・満足83.9% ・やや満足16.1% ・やや不満0.0% ・不満0.0%		・満足90.0% ・やや満足10.0% ・やや不満0.0% ・不満0.0%				入居企業の満足度を高めるため引き続き努力してまいります。			
7. 指定管理者に関して	7. <満足度> 100%	・満足92.9% ・やや満足7.1% ・やや不満0.0% ・不満0.0%	7. <満足度> 100%	・満足80.0% ・やや満足20.0% ・やや不満0.0% ・不満0.0%	S	(要望への対応)	(自己評価)				
	<改善要望>										
施設・設備	2-1 施設管理者の対応等に関して(接客対応)	2-1 <満足度> 97.6%	<満足度> 95.0% (※1)	2-1 <満足度> 96.7%	S	(要望への対応)	(自己評価)				
	2-1. 施設管理者の対応等に関して(接客対応)	・満足76.2% ・やや満足21.4% ・やや不満2.4% ・不満0.0%		・満足73.3% ・やや満足23.3% ・やや不満3.3% ・不満0.0%				火災報知器発報の対応についてより管理事務所スタッフ全員の練度を上げ、落ち着いた行動を行えるようにいたします。			
2-2 施設管理者の対応等に関して(警備・対応スピード・清掃・管理)	2-2. <満足度> 91%	・満足58.9% ・やや満足32.1% ・やや不満8.9% ・不満0.0%	2-2. <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%	S	(要望への対応)	(自己評価)				
	<改善要望>	・誤報でしたが、休日の夕刻、火災報知器が鳴った時の対応で、警備の方が大変そうでした。									

総合評価 (各評価項目の平均)	〈満足度〉93.7% (※)	〈満足度〉80.0% (※1)	〈満足度〉92.8%	評価 (②満足度)	(自己評価)	<p>入居者から高い満足度をいただきましたが、施設内交通安全など対応すべきことのご指摘がありました。 このような貴重なご意見を真摯に受け止め、改善してまいります。</p> <p>・満足度については、概ね高い評価を得られているが、施設内の交通安全に課題がある。</p>
				S		

※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	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した施設であるが、迅速で且つ質の高いサービスを提供することにより、入居企業から高い評価を得ており、入居企業と良好な関係を築けている。 ・施設内のトラック等の走行には、人身事故にも繋がる可能性があることから、早急に入居企業に丁寧な指導及び駐車場枠線の引き直し等を行い事故を未然に防ぐ対策を求める。 ・施設の設備に関しては、要望を真摯に受け止め施設改善に向けて取り組むことを求める。
--------------------------	---

※「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4年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項(変更理由等)
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	100.00%	100.00%	
自主事業収入	自動販売機収入	161,783	100,000	100,000	121,550	75.13%	121.55%	
	計	161,783	100,000	100,000	121,550	75.13%	121.55%	
合計(A)		95,129,783	95,068,000	95,068,000	95,089,550	99.96%	100.02%	
(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4年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項(変更理由等)
人件費		12,751,646	11,650,000	11,650,000	10,812,195	84.79%	92.81%	給与、諸手当社会保険等
旅費		22,860	20,000	31,000	30,620	133.95%	98.77%	業務に伴う移動交通費
食料費		24,146	30,000	30,000	22,281	92.28%	74.27%	来客者への茶菓子代等
消耗品費		1,327,057	983,262	823,262	822,559	61.98%	99.91%	事務用品、修繕用消耗品、新聞購読料
燃料費		1,870	4,000	4,000	1,870	100.00%	46.75%	発電機の燃料代等
印刷製本費		185,518	150,000	180,000	183,072	98.68%	101.71%	複合機使用料等
光熱水費		2,320,711	3,040,000	2,410,000	2,403,834	103.58%	99.74%	電気代、水道代
修繕費		5,265,504	5,060,000	5,430,000	5,366,314	101.91%	98.83%	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		253,258	250,000	255,000	254,635	100.54%	99.86%	切手代、電話料金、携帯電話使用料等
保管料		0	0	0	0			
広告料		0	0	0	0			
手数料		42,046	40,000	42,000	41,925	99.71%	99.82%	振込手数料等
保険料		367,080	150,000	150,000	149,540	40.74%	99.69%	第三者賠償保険
外部委託費		13,455,574	8,992,500	9,102,500	13,891,174	103.24%	152.61%	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		15,268,912	13,926,000	14,066,000	15,557,429	101.89%	110.60%	建築設備保守管理業務(常勤)
建築設備点検費		8,594,785	11,351,340	11,351,340	7,878,248	91.66%	69.40%	建築設備法定点検業務
保安管理費		20,358,273	19,800,000	19,800,000	20,123,747	98.85%	101.64%	保安警備業務(常勤)
清掃管理費		11,400,192	14,599,200	14,599,200	9,476,100	83.12%	64.91%	清掃管理業務(常勤)
植栽維持管理費		2,782,457	4,884,000	4,884,000	3,355,038	120.58%	68.69%	植栽維持管理業務
使用料及び賃借料		56,898	36,498	48,498	47,718	83.87%	98.39%	事務機器のリース代等
備品購入費		64,900	100,000	210,000	209,550	322.88%	99.79%	デスクトップパソコン購入
負担金		0	0	0	0			
公課費		3,050	1,200	1,200	1,200	39.34%	100.00%	税金
合計(B)		94,546,737	95,068,000	95,068,000	90,629,049	95.86%	95.33%	
(現状分析・課題)								
令和4年度と比較して令和5年度支出額減少の主な要因は、人件費及び清掃管理費の減少しているためである。 人件費に関しては、令和4年度において担当職員の退職に伴う業務引継ぎ等の理由によって人件費が増加した。 清掃管理費については、清掃担当者が2人退職後の人員補充を進めていたが、採用に至らなかったことが支出額減少の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。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4年度実績	事業計画(当初)	事業計画(変更後)	令和5年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項(変更理由等)
事業収支(C) (収入(A)-支出(B))	583,046	0	0	4,460,501	765.03%	0	清掃担当者の人数補充ができずに予定より少人数での作業となったため。
収益率 (事業収支(C)/収入合計(B))	0.61%	0.30%	0.30%	4.92%	806.56%	1640.00%	
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))	13.40%	12.25%	12.25%	11.37%	84.79%	92.81%	
外部委託費比率 (外部委託費合計/支出(B))	14.23%	9.46%	9.57%	15.33%	103.24%	152.61%	
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)							
前年度と比較して事業収支については、人員補充及び人事異動等が要因となって支出が減少している。							

※「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)	A	【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	支出額減少の要因となっている清掃管理費については、引き続き人員確保に努める必要がある。 また、入居企業からのご要望を踏まえて、施設改善のために修繕費の予算配分の見直しを行う必要がある。
------------------------	---

※「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(a+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2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	目標設定の考え方
成果指標 ①利用状況	入居率	80%	75%	75%	73%	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)	92.70%	92.70%	92.70%	92.70%	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5年度 目標値
				前年比	計画比				
成果指標 ①利用状況	入居率	85.50%	73%	76.38%	89.33%	104.63%	A	特になし	73%
	入居率 (1号棟を除く)	96.60%	92.70%	96.60%	100.00%	104.21%	A (10)	特になし	92.70%
②満足度	満足度	93.70%	80.00%	92.80%	99.04%	116.00%	S (20)	施設内の交通安全に関しては、入居企業から指摘があったとおり交通事故に繋がる危険性があることから早急に入居企業に丁寧な指導及び駐車場枠線の引き直し等の対策を求める。 ・施設の設備については、引き続き入居企業からの要望を真摯に受け止め施設改善に取り組むことを求める。	80%
財務指標 ③財務状況	収益率	0.61%	0.30%	4.92%	806.56%	1640.0%	A (5)	支出額減少の主な要因となっている清掃管理費については、採用に至らなかったことが支出額減少の主な要因となっている。	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 経費削減 安全安心 等	安全安心 利便性向上 美化衛生	利便性向上 美化衛生 経費削減	利便性向上 美化衛生 経費削減			A (5)	アンケートを基に具体的な利便性の向上と安全面の強化を図る。 特に交通安全に関しては、早急に取り組むことを求める。	利便性向上 美化衛生 経費削減
総合評価	<ul style="list-style-type: none"> 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。 施設内の交通面については、入居企業からの指摘を踏まえて入居企業に丁寧な指導及び駐車場枠線の引き直し等を早急に進め、交通安全に取り組む必要がある。 財務状況は概ね良好であるが、人員確保及び予算の見直しに努めてもらう。 						S (40)		

※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。

※「α+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】

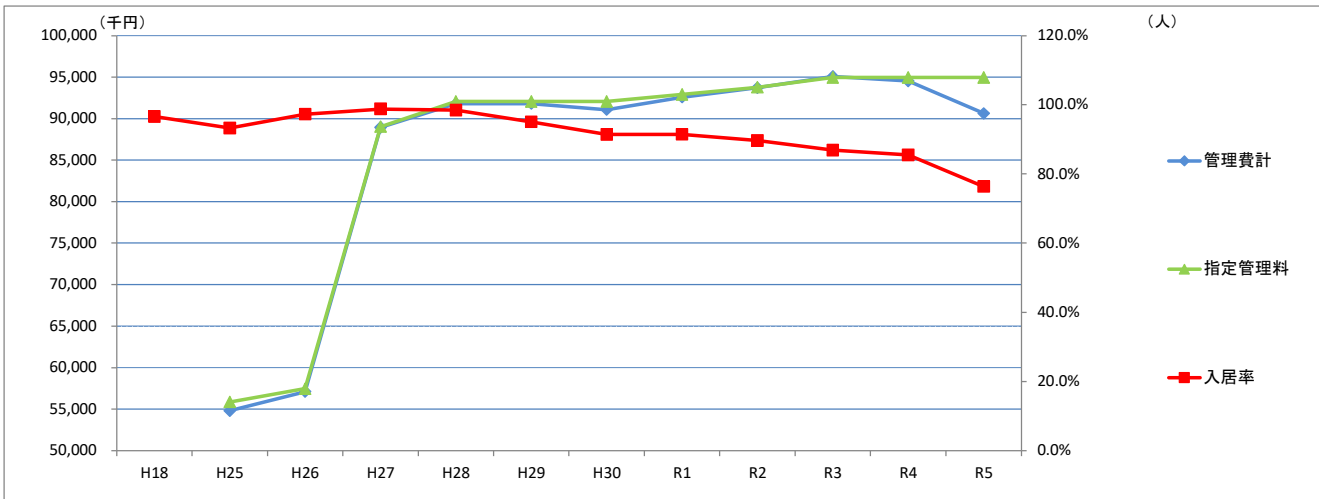
	総合評価基準
S	40点以上 かつ各評価項目においてC評価がないこと
A	25点以上
B	10点以上
C	5点以下

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		単位	直営	指定管理																				
			H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	
成果指標	入居率	目標	%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
		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%			
		目標比	%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		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%			
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				
	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%	100.4%	104.8%				
	自主事業収入	千円		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	38	161	121			
	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				
	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	94,546	90,629				
	収支	千円		1,215	1,942	1,342	943	204	890	1,063	353	106	273	257	987	336	62	-83	583	4,460				
	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%	0.6%	4.9%				
/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5年度	建替計画があるため入居企業の新規公募はしておらず、且つ、1号棟入居企業は令和6年6月末までには退去するため、今後の入居率は低下傾向となる。 加えて、建物の維持管理の方針としては施設への投資はせず、現状維持の修繕のみを行い、建替に備える予定であることから、入居企業の満足度も現状維持を目標としているため。
令和4年度	
令和3年度	
令和2年度	