

那覇港総合物流センターの概要



Naha Port Authority

TEL : 098-868-4544 (企画建設部 企画室)

E-mail : kumiai@nahaport.jp

<http://www.nahaport.jp/>

那覇港管理組合

那覇港総合物流センター事業経緯

上位・関連計画における位置付け

○沖縄21世紀ビジョン基本計画

基本施策3 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して
新たなリーディング産業を創出するため、本県が比較優位を発揮できる臨空・臨港型産業を重点的に育成
(4)アジアと日本の架け橋となる国際物流拠点の形成
ア 臨空・臨港型産業の集積による国際物流拠点の形成
・新たなリーディング産業として期待が高まる臨空・臨港型産業の集積を図り、国際物流拠点の形成を促進。
・ロジスティクスセンターをはじめとする物流関連施設の整備を推進し、高付加価値型ものづくり産業の集積、加工・組立・修理の拠点、保管・流通拠点の形成等を図る

○沖縄県アジア経済戦略構想

重点戦略Ⅰ アジアをつなぐ、国際競争力ある物流拠点の形成

・那覇港総合物流センターの整備などにより、東アジアの中心に位置する優位性を活かし、取扱貨物量が増大している台湾の高雄等のアジアのハブ港と連携することにより、中継拠点港(サブハブ)としての確立を目指す。

○沖縄県アジア経済戦略構想推進計画

・那覇港の国際流通港湾としての機能充実を図るため、従来型物流の高度化に資する那覇港総合物流センターを整備する。

【平成24年度】那覇港総合物流センター可能性調査の実施

⇒ 沖縄振興特別推進交付金の活用による整備[公設民営]を決定

ハード:整備事業

【平成25～30年度】那覇港総合物流センター(第1期)の整備

平成25～26年度 基本設計・実施設計
平成27～30年度 建設工事

ソフト:運営事業

【平成26～29年度】市場調査、公募要件検討、公募実施

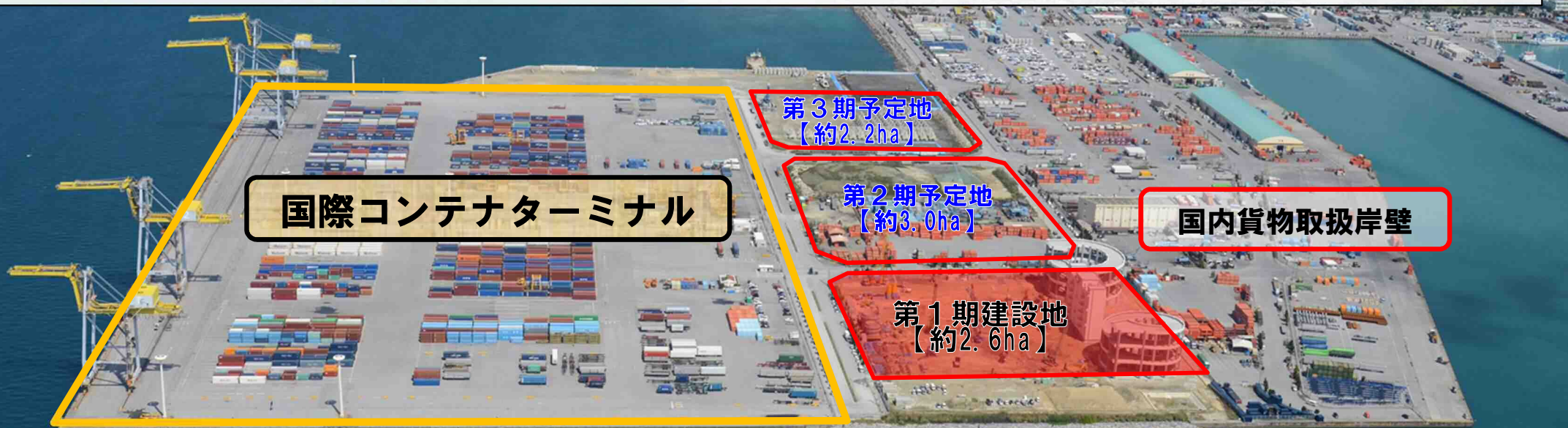
平成26～27年度 市場調査・公募要件検討
平成28～29年度 PFI事業として公募

相互
連携

那覇港総合物流センターの整備について

○整備理念

那覇港総合物流センターは、本県の生活・産業関連貨物の大部分を占める港湾貨物を取り扱う那覇港において、集貨・創貨を促進することにより取扱貨物の増加を目指し、物流の高度化を図るとともに、流通加工等の新たな価値を生み出す付加価値型産業の集積を図る総合物流施設として整備するものである。



【那覇空港との位置関係】



□那覇港総合物流センターの敷地は、那覇国際コンテナターミナルと国内貨物の取り扱い岸壁の間に位置していることから、国際物流機能の集積を促進する総合物流センターの建設に適した場所である。

□那覇港と那覇空港を結ぶ「那覇うみそらトンネル」が開通したことでアクセスが向上しており、海上貨物と航空貨物とのSea and Airによる連携が進むと総合物流センターの需要は高まると予想される。

国際物流拠点産業集積地域の優遇制度等

那覇港総合物流センター予定地は、「国際物流拠点産業集積地域」に含まれております。
当該地域では、税の優遇制度等を利用することが可能です。

優遇項目		優遇措置の概要	対象業種
国税 (注1)	①所得控除	国際物流拠点産業集積地域内において新たに設立された、常時使用する従業員数15名以上の企業について、 新設後10年間、法人税課税所得の40%が控除 される。(法人事業税、住民税、法人税割も同様) ※沖縄県知事による特別事業認定が必要	製造業・こん包業・倉庫業・特定の機械等修理業・特定の無店舗小売業・航空機整備業
	②投資税額控除	指定地域内において、一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円(注2))を超える設備の新増設をした場合、その設備の取得価格の一定割合(機械及び装置15%、建物及びその附属設備8%)が法人税額から控除される。 (法人税額の20%限度、繰越4年、取得価額の上限は20億円)	
	③特別償却	指定地域内において、一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円(注2))を超える設備の新増設をした場合、特別償却が認められる。 償却率：機械及び装置50%、建物及びその附属設備25%	
関税	関税の課税の選択性の適用	保税工場などにおいて、外国貨物を原料として加工又は製造された製品を国内に引き取る際に課される関税について、特定品目を除き 原料に対する課税と製品に対する課税のいずれかを選択 できる。 ※内閣総理大臣等の事業認定が必要	製造業・こん包業・倉庫業・道路貨物運送業・卸売業・特定の機械等修理業・特定の無店舗小売業・特定の不動産賃貸業・航空機整備事業
	保税地域許可手数料の軽減	保税蔵置場、保税工場、保税展示場及び総合保税地域に係る 許可手数料が半減 される。 ※内閣総理大臣等の事業認定が必要	
地方税	法人事業税の課税免除	指定地域内において、一定価額(機械及び装置1,000万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、法人事業税を一部課税免除(5年間)。	
	不動産取得税の課税免除	指定地域内において、一定価額(機械及び装置1,000万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、不動産取得税を一部課税免除。(注3)	
	固定資産税の課税免除 ※倉庫業を除く	指定地域内において、一定価額(機械及び装置100万円、建物及びその附属設備1,000万円)を超える設備の新増設をした場合、各市町村の条例により固定資産税を一部課税免除(5年間)。 県の固定資産税も含む(注3)	
	事業所税の課税免除 ※那覇市のみ	那覇市において、機械装置等の取得価格の合計額が1,000万円以上で、建物等の取得価格の合計額が1億円以上の新設の場合、事業所税を一部課税免除(5年間)	

注1：①②③のいずれかを選択 注2：建物附属設備は建物とともに取得する場合にのみ制度の対象となる。

注3：土地については、取得(購入)後1年以内に建物建築に着手した場合に限る。

出典：沖縄県商工労働部企業立地推進課資料

[那覇港総合物流センターの導入機能のイメージ]

①物流の高度化:保管、積み替え、検査、混載



②付加価値の高い貨物を創出



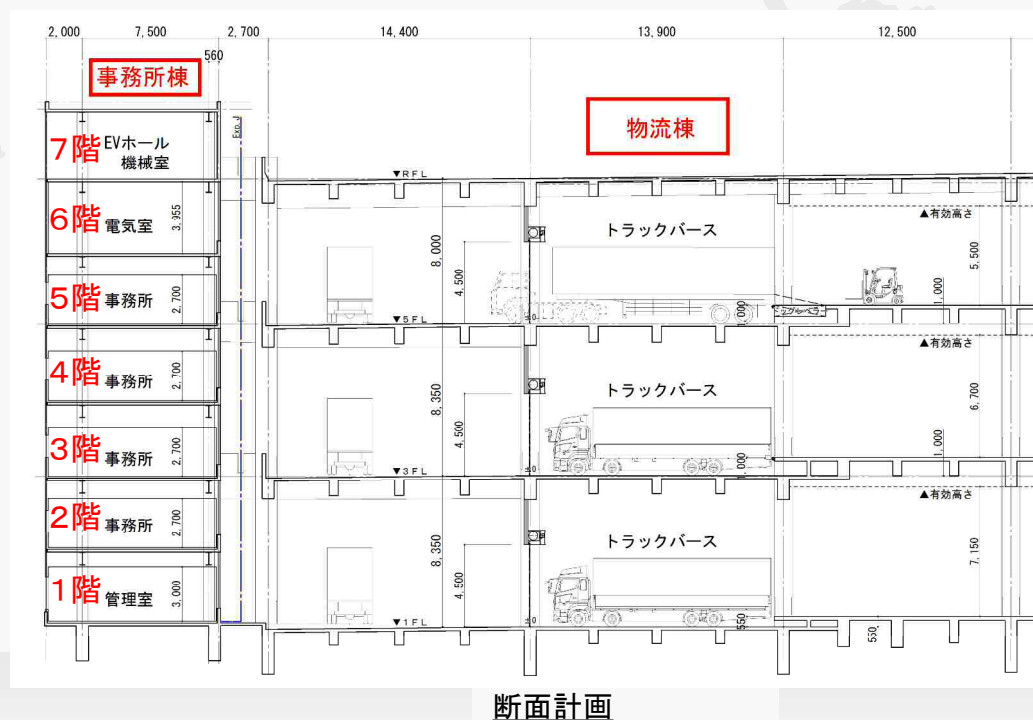
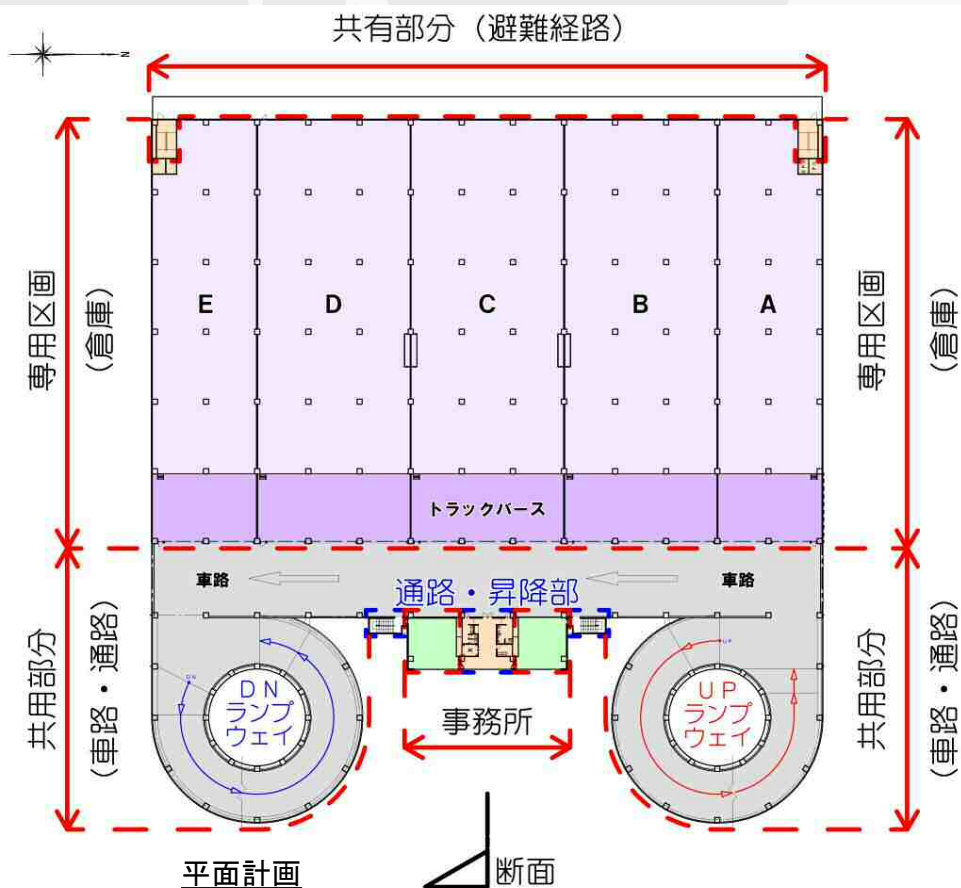
当地区に上記のような組立加工企業を誘致するため、各種優遇制度を活用できる“国際物流拠点産業集積地域”に指定

那覇港総合物流センター 平面計画

- 物流棟の専用区画は、1階部分を冷凍・冷蔵倉庫専用、2階部分を冷凍・冷蔵・ドライ対応、3階部分はドライ倉庫対応。
- 物流棟の各階専用区画の間仕切り壁は移動可能としており、複数の区画を専用することも可能。
- ランプウェイ及び車路を挟んで専用区画と事務所部分を配置。
- 各区画内の整備は、必要最小限とする「スケルトン貸し」、冷凍・冷蔵施設に必要な設備等も入居者によって準備。

物流棟 (各フロア5区画設置)	面積 (m ² 、坪)	
A、E区画	約1,629m ²	約490坪
B、C、D区画	約2,412m ²	約730坪
5区画合計	約10,495m ²	約3,180坪

物流棟各階仕様	面積	合計
1階：冷凍・冷蔵専用	約10,495m ²	約31,485m ² (約9,540坪)
2階：冷凍・冷蔵・ドライ	//	
3階：ドライ専用	//	



那覇港総合物流センター整備事業 進捗状況（平成30年3月23日撮影）



上りランプウェイ

事務所棟

下りランプウェイ

物流棟

国際コンテナターミナルから撮影

那覇港総合物流センター整備事業 完成予想図



出典:平成25年度 那覇港総合物流センター基本設計報告書 概要版

那覇港総合物流センター運営事業 事業方式・スケジュール

事業方式:PFI法に基づく貸付(維持管理・運営型PFI)

- 那覇港管理組合が施設を整備し、SPCが運営を行う公設民営方式。
- 那覇港管理組合は、施設を所有したうえで、公有財産貸付契約に基づきSPCに貸し付ける。
- SPCは、PFI法に基づき、独立採算事業として本事業を実施する。
- 内装や設備はSPC又はテナントが整備する「スケルトン方式」。



事業スケジュール

		平成29年度												平成30年度											
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
那覇港総合物流センター新築工事 (物流棟・上部工)			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
運営 事業者 選定	公募期間	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■												
	審査・選定									■	■	■	■												
	基本協定・契約締結												■	■											
	入居準備・内装設備工事														■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

那覇港総合物流センター運営事業 事業契約締結までの経緯

日程	内容
平成29年 1月30日	実施方針等の公表
3月16日	特定事業選定結果の公表
3月31日	募集要項等の公表
11月30日	提案書の受付締切
平成30年 1月17日	提案書の審査（第7回選定委員会）
1月30日	優先交渉権者選定の公表
2月26日	基本協定の締結
2月28日	客観的評価の結果等の公表
3月 6日	SPC：(株)那覇港総合物流センターの設立
3月26日	事業契約の締結
平成31年 4月	開業予定

那覇港総合物流センター運営事業 提案事業計画の概要(1)

応募者名		琉球プロジェクト[12社による企業グループ]	
組成及び役割分担	代表企業 [1社]	琉球海運(株)	 (株)那覇港総合物流センター (SPC)
	構成企業 [3社]	(株)ニチレイロジグループ本社 那覇地域貨物運送協同組合 (株)沖縄日本管財	
	協力企業 [8社]	沖縄港運(株)、(株)沖縄急送、国際輸送(株)、沖縄県黒砂糖協同組合、琉球物流(株)、琉球通運(株)、マルエー物流(株)、日本管財(株)	
事業実施方針		安全・安心かつ持続可能な運営体制を基盤に、実績・経験ある企業が集貨・創貨に取り組み、中長期的なパラダイムシフトによる物流構造改革の実現を目指す。	
テナント導入計画	物流棟	15/15区画(100%)	
	3階	ドライ5区画	
	2階	冷凍冷蔵4区画、定温1区画	
	1階	冷凍冷蔵5区画	
	配置イメージ		

那覇港総合物流センター運営事業 提案事業計画の概要(2)

集貨計画	<ul style="list-style-type: none"> ・県産品(青果物、黒糖)を集約し、輸出・移出。 ・県内向け輸入貨物(紙製品、プラスチック製品、食品等)を集約し、効率的に配送。 ・タイ・台湾発本土向け冷凍食品を、高雄港積み替えで本施設へ集約し、県外へ移出。 ・海外から本土経由で輸入される貨物(冷凍食品、食品(缶詰))を、那覇港直接揚げとする。
	品目:紙製品、プラスチック製品、食品、冷凍食品等
	集貨量(1年目):77,910フレトン(約4,330TEU※)
	集貨量(10年目):131,936フレトン(約7,330TEU※)、伸び率:69%
創貨計画	<ul style="list-style-type: none"> ・県内青果物のパッキング・ラベル貼り等を行い、輸出・移出。 ・インドネシア、米国、台湾からの輸入貨物(缶詰、食品)を本施設にて仕分け、ラベリング等を実施して県内向け配送。
	品目:食品
	創貨量(1年目):4,537フレトン(約250TEU※)
	創貨量(10年目):7,823フレトン(約430TEU※)、伸び率:72%
物流の高度化	<ul style="list-style-type: none"> ・海運及び県内陸運について、共同輸送、共同配送を主体的かつ積極的に推進。 ・事務、作業、車両、施設に対してIT技術や設備を活用。
出資計画	1億円(SPC資本金)
県内産業・ 県経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・県内外荷主への事業機会の提供 ・県産品の競争力及びブランド力の向上 ・離島に対する供給量の安定化
雇用計画	出向・転籍:16名
	新規雇用:40名(常勤16、非常勤24)
	合計:56名