

# 那覇港総合物流センター運営事業

## 提案審査様式集

平成 29 年 3 月

那覇港管理組合

## 【作成要領】

### 1 基本事項

#### (1) 全般

- ・提案審査様式集（以下、「本様式集」という。）で提案を求めているすべての事項に関して記載すること。
- ・各提案の内容は、簡潔かつ具体的に記載すること。
- ・造語や略語は、初出の箇所に定義を記載すること。
- ・用いる言語は日本語、単位は SI 単位、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とすること。
- ・他様式や補足資料の参照が必要な場合には、該当する様式番号等を明示すること。
- ・本様式集に様式の指定があるものはそれに従い、それ以外は本様式集に記載のある共通様式に従うこと。
- ・本様式集に頁数の指定があるものは、それに従うこと。「必要頁数」とある場合は、なるべく簡潔にまとめること。

#### (2) 書式等

- ・使用する文字の大きさは、10 ポイント以上（図表は除く）とすること。また、左右に 15mm 以上の余白を設定すること。
- ・各様式が複数ページに渡る時は、左上の様式番号に続いてページ番号を記載すること。例) 様式〇-〇(1 / 2)
- ・書類作成には、Microsoft Word 又は Excel を使用すること。

#### (3) 企業の商号又は名称の記載について

- ・様式 1 及び 2 については、企業名を記載すること。
- ・様式 3 以降については企業名を記載せず、様式 2 で定めた企業記号を使用すること。

## 2 提出書類

様式	書類名	上限頁数	Word	Excel
様式 1	提案審査書類提出書	1	●	
様式 2	応募者の組成及び役割分担表	適宜	●	
様式 3	評価テーマ① 事業の実施方針	2	●	
様式 4	評価テーマ② 事業の実施体制	5	●	
様式 5 - 1	評価テーマ③ 維持管理計画	5	●	
様式 5 - 2	30年間の長期修繕計画	1 (A3)		●
様式 6 - 1	評価テーマ④ 運営計画	5	●	
様式 6 - 2	区画別予定転貸料一覧	1		●
様式 7 - 1	評価テーマ⑤ テナント導入計画	8	●	
様式 7 - 2	物流棟入居予定テナント一覧表	適宜	●	
様式 7 - 3	テナント区画間切り位置図	1	●	
様式 7 - 4	事務所棟入居予定テナント一覧表	1	●	
様式 7 - 5	集貨計画 (貨物量と金額)	適宜		●
様式 7 - 6	創貨計画 (貨物量と金額)	適宜		●
様式 8 - 1	評価テーマ⑥ SPCの事業収支計画	2	●	
様式 8 - 2	長期収支計画	適宜 (A3)		●
様式 8 - 3	資金調達計画	適宜		●
様式 9 - 1	評価テーマ⑦ 県内産業・経済への貢献	2	●	
様式 9 - 2	県内企業テナントが利用する床面積	1		●

### 3 提出方法

- ・「提案書」は A 4 判縦型左綴じパイプ式ファイルに綴じることとし、A 3 判の様式については、A 4 判に折り込むこと。
- ・「提案書」には、それぞれのファイルの表紙に「那覇港総合物流センター運営事業 提案審査関係書類」と記入し、次に示すラベルを背表紙下隅に添付すること。また、各書類にインデックスを付けること。

正本の場合	副本の場合				
<table border="1"><tr><td>正本</td></tr><tr><td>〇〇（グループ名）</td></tr></table>	正本	〇〇（グループ名）	<table border="1"><tr><td>副本 〇／15</td></tr><tr><td>登録番号：〇〇</td></tr></table>	副本 〇／15	登録番号：〇〇
正本					
〇〇（グループ名）					
副本 〇／15					
登録番号：〇〇					

- ・「電子データ」は、「提案書」の作成データを保存すること。なお、Microsoft Excel 形式の電子データは出来るだけ計算式がわかるようにすること。また、当該電子データには、事業名「那覇港総合物流センター運営事業」とグループ名を明記すること。

## 目次

(様式1) 提案審査書類提出書 .....	1
(様式2) 応募者の組成及び役割分担表 .....	2
(様式3) 評価テーマ① 事業の実施方針 .....	3
(様式4) 評価テーマ② 事業の実施体制 .....	4
(様式5-1) 評価テーマ③ 維持管理計画(要求水準に規定される業務) .....	5
(様式5-2) 30年間の長期修繕計画 .....	6
(様式6-1) 評価テーマ④ 運営計画(要求水準に規定される業務) .....	7
(様式6-2) 区画別予定転貸料一覧 .....	8
(様式7-1) 評価テーマ⑤ テナント導入計画 .....	9
(様式7-2) 物流棟入居予定テナント一覧表 .....	10
(様式7-3) テナント区画間切り位置図 .....	11
(様式7-4) 事務所棟入居予定テナント一覧 .....	12
(様式7-5) 集貨計画(貨物量と金額) .....	13
(様式7-6) 創貨計画(貨物量と金額) .....	14
(様式8-1) 評価テーマ⑥ SPCの事業収支計画 .....	15
(様式8-2) 長期収支計画 .....	16
(様式8-3) 資金調達計画 .....	17
(様式9-1) 評価テーマ⑦ 県内産業・経済への貢献 .....	18
(様式9-2) 県内企業テナントが利用する床面積 .....	19



# (様式1) 提案審査書類提出書

平成 年 月 日

## 提案審査書類提出書

那覇港管理組合管理者 殿

平成29年3月31日付けで公表のありました「那覇港総合物流センター運営事業」の募集要項等に基づき、下表に示す提案審査書類一式を提出します。

なお、提出書類のすべての記載事項は事実と相違ないこと及び募集要項等に規定された要求水準と同等又はそれ以上の水準であることを誓約します。

[応募者の代表企業]

グループ名			
代表企業	商号又は名称		
	所在地		
	代表者名		印

[提案審査書類一覧]

様式	書類名	上限頁数	応募者 確認欄	組合 確認欄
様式1	提案審査書類提出書	1		
様式2	応募者の組成及び役割分担表	適宜		
様式3	評価テーマ① 事業の実施方針	2		
様式4	評価テーマ② 事業の実施体制	5		
様式5-1	評価テーマ③ 維持管理計画	5		
様式5-2	30年間の長期修繕計画	1(A3)		
様式6-1	評価テーマ④ 運営計画	5		
様式6-2	区画別予定転賃料一覧	1		
様式7-1	評価テーマ⑤ テナント導入計画	8		
様式7-2	物流棟入居予定テナント一覧表	適宜		
様式7-3	テナント区画間切り位置図	1		
様式7-4	事務所棟入居予定テナント一覧表	1		
様式7-5	集貨計画(貨物量と金額)	適宜		
様式7-6	創貨計画(貨物量と金額)	適宜		
様式8-1	評価テーマ⑥ SPCの事業収支計画	2		
様式8-2	長期収支計画	適宜(A3)		
様式8-3	資金調達計画	適宜		
様式9-1	評価テーマ⑦ 県内産業・経済への貢献	2		
様式9-2	県内企業テナントが利用する床面積	1		

※添付した書類を確認のうえ、応募者確認欄に○を付して提出すること。

(様式2) 応募者の組成及び役割分担表

応募者の組成及び役割分担表

1. 代表企業 (担当業務: )	企業記号: A
商号又は名称	
2. 構成企業 (担当業務: )	企業記号: B
商号又は名称	
3. 構成企業 (担当業務: )	企業記号: C
商号又は名称	
4. 協力企業 (担当業務: )	企業記号: D
商号又は名称	
5. 協力企業 (担当業務: )	企業記号: E
商号又は名称	
6. 協力企業 (担当業務: )	企業記号: F
商号又は名称	
7. 協力企業 (担当業務: )	企業記号: G
商号又は名称	
8. 協力企業 (担当業務: )	企業記号: H
商号又は名称	

※各企業が担当する業務(維持管理業務、運営業務、倉庫業等)を明記すること。また、各業務の一部を担当する場合は、担当部分ができるように追記すること。

※記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること。



### (様式3) 評価テーマ① 事業の実施方針

※本事業の実施方針について、次の項目を踏まえて提案して下さい。

※記載にあたっては、(様式4)以降の様式の内容と整合性のとれた内容として下さい。

#### 1 事業の実施方針（審査の視点ア）

- ・ 本事業の目的、総合物流センターの位置づけに対する理解
- ・ 事業スキームを踏まえた SPC としての役割
- ・ 事業目的達成に資するテナント導入に関する方針
- ・ 取扱い貨物量の増大、物流の高度化、流通加工産業の育成に関する方針
- ・ 県内産業・経済への貢献に関する方針

#### A 4 版 2 頁以内

- ・ 文字の大きさは 10 ポイント以上
- ・ イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・ 本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。

## (様式4) 評価テーマ② 事業の実施体制

※事業の実施体制の各項目について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

### 1 企業間の役割分担（審査の視点ア）

- ・代表企業、構成企業、協力企業の役割分担、実施体制（役割分担表や組織図等）
- ・各企業の実績や専門性、独自ノウハウの活用できる体制
- ・業務全体のマネジメント方針及び体系
- ・県内企業が分担する役割

### 2 各業務の実施体制および職員教育（審査の視点イ）

- ・維持管理業務、運營業務ごとの実施体制構築の考え方
- ・統括責任者（予定者）の実績や保有しているノウハウを活用方法
- ・維持管理業務及び運營業務の人員配置計画
- ・スタッフの教育方針及びスタッフ教育の内容

### 3 事業リスクへの対応（審査の視点ウ）

- ・代表企業、構成企業及び協力企業の間でのリスク分担の考え方
- ・リスクが顕在化したときの対応方針、関係者間の連携方針
- ・転貸料による収入が想定を下回った場合の対応方針
- ・構成企業・協力企業が破たんした時の事業継続方針
- ・付保する保険の内容（事業契約書案で求める保険を含む）

注) 付保を予定する保険については、SPC及びテナントについて以下の内容を示すこと

- ①保険名称
- ②保険契約者及び被保険者
- ③保険金額（てん補限度額）
- ④保険期間
- ⑤保険内容の概要

### 4 県内企業との連携方針（審査の視点エ）

- ・本事業実施における県内企業の活用の考え方

- ・1～4についてA4版5頁以内
- ・文字の大きさは10ポイント以上
- ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。

## （様式 5 - 1）評価テーマ③ 維持管理計画（要求水準に規定される業務）

※維持管理業務の各項目について、要求水準書及び審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

### 1 維持管理業務に係る取組方針

- ・ 建築設備を良好に維持するための維持管理方針
- ・ SPC が行うセルフモニタリングについての方針

### 2 建築・設備の保守（審査の視点ア）

- ・ 要求水準を保つための管理体制やモニタリング方法
- ・ 建築・設備の点検・保守の実施方法
- ・ 植栽・外構保守管理の実施方法
- ・ 清掃業務の実施方法

### 3 修繕業務（審査の視点イ）

- ・ 建築・設備に対する予防保全型の計画修繕の考え方と具体的方法（事業者が行う計画修繕と組合が行う大規模修繕の役割分担など）
- ・ 塩害等本施設で想定される環境要因等に対する具体的な工夫
- ・ 修繕、更新工事を行う際のテナントへの対応

注）30年間分の長期修繕計画（様式 5 - 2）を提出すること

### 4 保安警備業務（審査の視点ウ）

- ・ 導入を行う防犯設備、システムの導入計画
- ・ 保安警備の体制
- ・ 事件事故等の未然防止への取り組み
- ・ 事件事故等が発生した場合の対応

- ・ 1～4についてA4版5頁以内
- ・ 文字の大きさは10ポイント以上
- ・ イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・ 本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。

(様式 5 - 2) 30年間の長期修繕計画

(単位:千円)

	修繕内容	事業開始年	2	3	4	~	30
計画修繕 (事業者が実施)							
大規模修繕 (組合が実施)							

※Excelの様式(A3版)で作成し、提案書に折り込んで挿入すること。

※修繕内容を具体的に記載すること。

※組合が実施する大規模修繕についても提案すること。

## (様式6-1) 評価テーマ④ 運営計画 (要求水準に規定される業務)

※運営業務の各項目について、要求水準書及び審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

### 1 運営業務に係る取り組み方針

- ・本事業の目的等を踏まえた運営方針
- ・テナント管理、指導に関する方針
- ・SPCが行うセルフモニタリング方針

### 2 開業準備にかかる業務 (審査の視点ア)

- ・開業準備の実施内容
- ・開業前のテナント工事等の調整の方法
- ・テナント工事等に関する組合との調整の手法

### 3 転貸料の收受および管理に係る業務 (審査の視点イ)

- ・事業期間中にテナントの入れ替えが発生したときのテナント選定の方法
- ・転貸を行う際の賃貸借契約書に記載する契約条件
- ・転貸料設定の考え方

注) 区画別予定転貸料一覧 (様式6-2) を提出すること

### 4 テナント管理業務 (審査の視点ウ)

- ・具体的な利用調整が必要と考える内容と調整対応方法
- ・各テナントへの施設利用ルールの周知徹底、規律維持、監督指導方法等の具体的方策
- ・テナント管理部分 (専用区画) の維持管理について監督・指導方法の提案

### 5 集貨・創貨マネジメント業務 (審査の視点エ)

- ・集貨・創貨、貨物取扱量増大を促進するテナントへの具体的な指導方法
- ・テナント及び寄託契約先の貨物取扱量の具体的な集計方法
- ・テナント及び寄託契約先の貨物取扱の内容の具体的把握方法

### 6 防災・緊急時対応業務 (審査の視点オ)

- ・事故・事件・災害発災時の連絡体制
- ・事故・事件・災害発災時の避難計画の策定方針
- ・想定する事故・事件・災害等の緊急事態発生時の対応方法

### 7 事業期間終了時の引き継ぎ業務 (審査の視点カ)

- ・テナント退去時の原状回復に対する対応方法
- ・テナントが原状回復を行わなかった時の対応方法
- ・事業期間終了時の施設の原状回復の対応法及び、施設、業務の引き継ぎ方法

- ・1～7についてA4版5頁以内
- ・文字の大きさは10ポイント以上
- ・イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。

(様式 6 - 2) 区画別予定転貸料一覧

物流棟

	冷凍冷蔵 /ドライ	区画番号	面積(m <sup>2</sup> )	転貸料 円 (月額・8%税込)	月額m <sup>2</sup> 単価 円/m <sup>2</sup>	フロア月額m <sup>2</sup> 単価 円/m <sup>2</sup> (平均)
1F		1F-1	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
		1F-2	0	0	#DIV/0!	
		1F-3	0	0	#DIV/0!	
		1F-4	0	0	#DIV/0!	
		1F-5	0	0	#DIV/0!	
2F		2F-1	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
		2F-2	0	0	#DIV/0!	
		2F-3	0	0	#DIV/0!	
		2F-4	0	0	#DIV/0!	
		2F-5	0	0	#DIV/0!	
3F	ドライ	3F-1	0	0	#DIV/0!	#DIV/0!
	ドライ	3F-2	0	0	#DIV/0!	
	ドライ	3F-3	0	0	#DIV/0!	
	ドライ	3F-4	0	0	#DIV/0!	
	ドライ	3F-5	0	0	#DIV/0!	

事務所棟

		区画番号	面積(m <sup>2</sup> )	転貸料 円 (月額・8%税込)	月額m <sup>2</sup> 単価 円/m <sup>2</sup>	フロア月額m <sup>2</sup> 単価 円/m <sup>2</sup> (平均)
1F		1F-南			#DIV/0!	#DIV/0!
2F		2F-南			#DIV/0!	#DIV/0!
		2F-北			#DIV/0!	
3F		3F-南			#DIV/0!	#DIV/0!
		3F-北			#DIV/0!	
4F		4F-南			#DIV/0!	#DIV/0!
		4F-北			#DIV/0!	
5F		5F-南			#DIV/0!	#DIV/0!
		5F-北			#DIV/0!	

※実際の「転貸料」は、提案に基づき、組合との協議のうえ決定する。

※物流棟の区画番号および面積は（様式 7 - 3）と整合すること。

※間切りにより物流棟の区画が増減する場合は、本様式に準じて記入欄を削減・追加すること

※Excelの様式（A4版・縦）で作成し、提案書に挿入すること。

※各区画面積は募集要項公表と併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること。

## (様式 7-1) 評価テーマ⑤ テナント導入計画

※テナント導入計画について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

### 1 入居の確実性（審査の視点ア）

- ・事業契約締結後、事業開始までにテナント（構成企業又は協力企業）が撤退しないための具体的方策。
- ・提案段階で全区画の入居予定テナントが決まっていない場合の入居テナントの確保の具体的方策
- ・入居テナントの一覧

注) 物流棟入居予定テナント一覧（様式 7-2）を提出すること

注) テナント区画間切り位置図（様式 7-3）

注) 事務所棟入居予定テナント一覧（様式 7-4）を提出すること

### 2 入居予定テナントの経営状況（資格審査書類で評価）（審査の視点イ）

### 3 集貨・創貨の確実性（審査の視点ウ）

#### (ア) 集貨の確実性

- ・外貿内貿貨物の集貨を促進するため、入居テナントや SPC が行う具体的な取組の方策

注) 集貨計画（貨物量と金額）（様式 7-5）を提出すること

注) 実現可能性を証する書類がある場合は、本様式の添付書類として提出すること。  
なお、様式は任意とする。

#### (イ) 創貨の確実性

- ・流通加工・簡易組立等を伴う高付加価値貨物の取扱を確保、拡大するため、入居テナントや SPC が行う具体的な取組の方策

注) 創貨計画（貨物量と金額）（様式 7-6）を提出すること

注) 実現可能性を証する書類がある場合は、本様式の添付書類として提出すること。  
なお、様式は任意とする。

### 4 物流の高度化（審査の視点エ）

- ・効率的な配送、IT 技術を活用した商品管理等物流高度化に資する具体的な取組の方策

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 1～4 について A 4 版 8 頁以内</li><li>・ 文字の大きさは 10 ポイント以上</li><li>・ イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。</li><li>・ 本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。</li></ul> |
|---|

(様式 7-2) 物流棟入居予定テナント一覧

区画 番号	テナント名称	1. 構成企業 2. 協力企業	参加形態 1. 倉庫業 2. 自家倉庫 3. その他	冷凍冷蔵 /ドライ	専用面積 (㎡)	主な取扱品目	県内企業 ※○印 記入
●F-●							
●F-●							
●F-●							
●F-●							

※区画番号および面積は(様式 6-2)(様式 7-3)と整合を図ること

※各区画面積は募集要項に併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること。

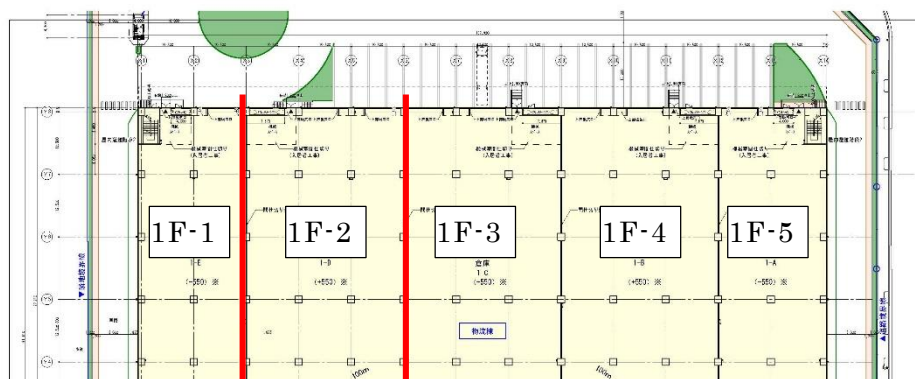
- ・ A 4 版横 適宜
- ・ 文字の大きさは 10 ポイント以上
- ・ 記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること
- ・ 入居予定が未定の区画があってもよい



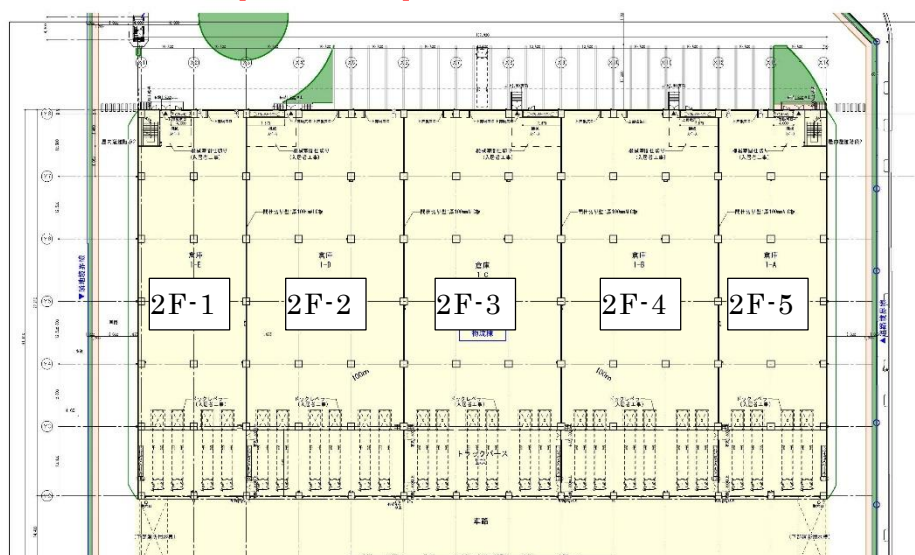
(様式 7-3) テナント区画面切り位置図

- ・提案する間切りの位置を図面上に赤線でわかりやすく図示し、区画番号を記入すること。

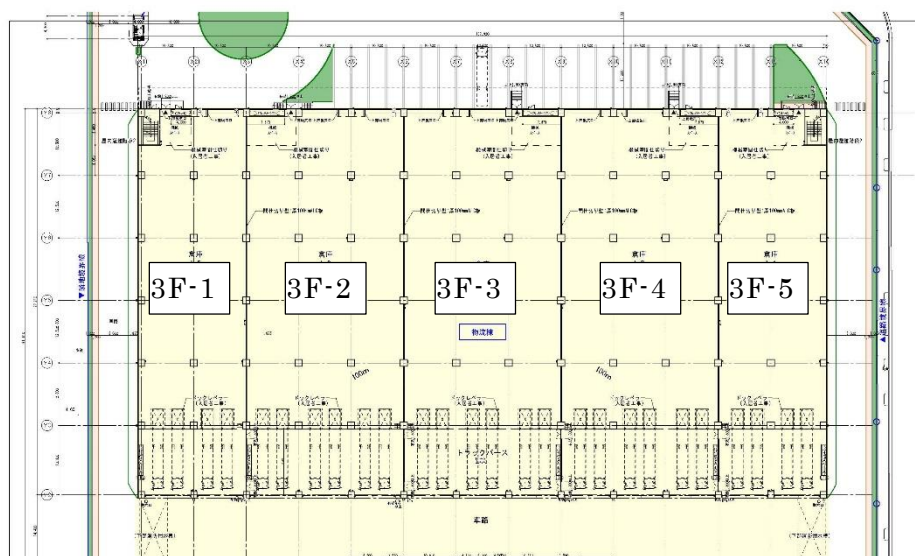
1F 区画配置図



2F 区画配置図



3F 区画配置図



※「区画番号」は、例示「3F-1」のように「●（階数）F-●（整理番号）」で表記し、上記図面上で「区画番号」の位置がわかるようにすること。区画番号および区画面積は、(様式 6-2) (様式 7-2) と整合を図ること。

(様式 7 - 4) 事務所棟入居予定テナント一覧

区画 番号	テナント名称	構成企業／協力企業	専用面積 (㎡)	県内企業 ※○印記入
1F 南				
2F 南				
2F 北				
3F 南				
3F 北				
4F 南				
4F 北				
5F 南				
5F 北				

※入居予定が未定の区画があってもよい。

※各区画面積は募集要項公表と併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること。

## (様式 7-5) 集貨計画 (貨物量と金額)

集貨のグループ合計(下記、テナントの合計金額・数量を記入)

グループ名	経路	①搬入及び搬出することとなる貨物の金額				②搬入及び搬出することとなる貨物の量				主な貨物の種類	
		(単位:千円)				数量(単位:フレート・トン※)					
		事業年度			1年目と10年目の伸び率	事業年度			1年目と10年目の伸び率		
1年目	5年目	10年目	1年目	5年目		10年目					
搬入	外航船→本施設										
	内航船(県外)→本施設										
	内航船(県内)→本施設										
	那覇空港→本施設										
	沖縄本島→本施設										
	搬入合計										
	搬出	本施設→外航船									
		本施設→内航船(県外)									
		本施設→内航船(県内)									
		本施設→那覇空港									
本施設→沖縄本島											
搬出合計											

※数量は下記定義に従って「フレート・トン」で記載すること。  
 フレート・トン:容積は1.133立方メートル(40立方フィート)、重量は1,000kgをもって1トンとし、トン数は容積又は重量のうちいずれか大きい方をもって計算することを原則としている(小数点以下は第1位を四捨五入とする)。ただし、慣習上、上記の原則によらない貨物は、その慣習に従ってトン数を算出する。(出典:国土交通省「港湾調査<用語解説>」)

・記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること

テナント名	経路	①搬入及び搬出することとなる貨物の金額				②搬入及び搬出することとなる貨物の量				主な貨物の種類
		(単位:千円)				数量(単位:フレート・トン※)				
		事業年度			1年目と10年目の伸び率	事業年度			1年目と10年目の伸び率	
1年目	5年目	10年目	1年目	5年目		10年目				
搬入	外航船→本施設									
	内航船(県外)→本施設									
	内航船(県内)→本施設									
	那覇空港→本施設									
	沖縄本島→本施設									
区画	搬入合計									
●F●	搬出	本施設→外航船								
	本施設→内航船(県外)									
	本施設→内航船(県内)									
	本施設→那覇空港									
	本施設→沖縄本島									
搬出合計										

・グループのテナント数分を追加・作成すること

テナント名	経路	①搬入及び搬出することとなる貨物の金額				②搬入及び搬出することとなる貨物の量				主な貨物の種類
		(単位:千円)				数量(単位:フレート・トン※)				
		事業年度			1年目と10年目の伸び率	事業年度			1年目と10年目の伸び率	
1年目	5年目	10年目	1年目	5年目		10年目				
搬入	外航船→本施設									
	内航船(県外)→本施設									
	内航船(県内)→本施設									
	那覇空港→本施設									
	沖縄本島→本施設									
区画	搬入合計									
●F●	搬出	本施設→外航船								
	本施設→内航船(県外)									
	本施設→内航船(県内)									
	本施設→那覇空港									
	本施設→沖縄本島									
搬出合計										

・グループのテナント数分を追加・作成すること

※Excelの様式(A4版・縦)で作成し、提案書に挿入すること。

※頁数は適宜

(様式7-6) 創貨計画 (貨物量と金額)

グループ名	
-------	--

創貨のグループ合計(下記、テナントの合計金額・数量を記入)

	金額(単位:千円)		比率(%)	数量(単位:フレート・トン※)		比率(%)
	仕入(材料)合計	出荷(製品)合計		仕入(材料)合計	出荷(製品)合計	
1年目の合計			#DIV/0!			#DIV/0!
5年目の合計			#DIV/0!			#DIV/0!
10年目の合計			#DIV/0!			#DIV/0!
1年目と10年目の伸び率	#DIV/0!	#DIV/0!		#DIV/0!	#DIV/0!	

※数量は下記定義に従って「フレート・トン」で記載すること。  
 フレート・トン:容積は1.133立方メートル(40立方フィート)、重量は1,000kgをもって1トンとし、トン数は容積又は重量のうちいずれか大きい方をもって計算することを原則としている(小数点以下は第1位を四捨五入とする)。ただし、慣習上、上記の原則によらない貨物は、その慣習に従ってトン数を算出する。(出典:国土交通省 港湾調査<用語解説>)

テナント名	主な取扱商品	仕入れ元	作業概要	出荷先	①仕入・出荷予定の取扱商品の金額 (単位:千円)				②出荷予定の取扱商品の数量 (単位:フレート・トン)					
					事業年度			1年目と 10年目の 伸び率	事業年度			1年目と10年目 の伸び率		
					1年目	5年目	10年目		1年目	5年目	10年目			
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	仕入(材料a)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	出荷(製品b)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	(比率) b/a (%)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!						
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	仕入(材料a)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	出荷(製品b)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	(比率) b/a (%)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!						
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	仕入(材料a)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	出荷(製品b)									
		(国外・県外・県内)		(国外・県外・県内)	(比率) b/a (%)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!						

- ※仕入れ元・出荷先は該当以外を消去  
 ※作業概要には「製造・加工」「品質調整・検査」などを記入  
 ・Excelの様式(A4版・横)で作成し、提案書に挿入すること。  
 ・頁数は適宜。  
 ・記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること

登録番号	
------	--

## (様式 8 - 1) 評価テーマ⑥ SPC の事業収支計画

※SPC の事業収支計画について、審査の視点を踏まえ、以下の事項を記載して下さい。

### 1 収入及び支出計画（審査の視点ア）

- ・テナント需要を踏まえた収入見込みの考え方
- ・SPC としての設備投資の考え方、設備投資内容。
- ・資金収支計画（利益水準、配当政策等）の考え方
- ・キャッシュフロー不足への対応策
- ・財務モニタリングの考え方
- ・資金管理方法の考え方

注）長期収支計画表（様式 8 - 2）を提出すること

### 2 資金調達・償還計画（審査の視点イ）

- ・資金調達計画（出資計画、融資等）の考え方
- ・資金調達の安定化のための方策

注）資金調達計画（様式 8 - 3）を提出すること

注）金融機関から関心表明書等（様式任意）を受領している場合は、写しを添付すること。

### 3 出資者の構成・出資条件（審査の視点ウ）

- ・出資構成の考え方、出資者に対する資金拠出を行う上での条件

- ・ 1～3 について A 4 版 2 頁以内
- ・ 文字の大きさは 10 ポイント以上
- ・ イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・ 本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。

(様式8-2) 長期収支計画

長期収支計画

(単位: 千円)

貸借対照表

項目	開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
現預金																																	
長期未収入金																																	
固定資産																																	
減価償却累計																																	
繰延資産																																	
繰延資産償却累計																																	
繰延税金資産又は負債																																	
(仮払) 消費税																																	
その他																																	
資産合計																																	
負債																																	
長期借入金																																	
短期借入金																																	
修繕引当金																																	
(仮受) 消費税																																	
その他																																	
負債合計																																	
資本																																	
資本金																																	
準備金																																	
当期末処分利益																																	
その他																																	
資本合計																																	
負債及び資本合計																																	

損益計算書

項目	開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
収益																																
貨物取扱料																																
テナント料																																
営業収入																																
費用																																
賃借料																																
人件費																																
リース料																																
維持補修費																																
保険料																																
その他経費																																
営業費用																																
減価償却前利益																																
減価償却費																																
繰延資産償却																																
営業利益																																
受取利息																																
長期借入金金利																																
税引き前利益																																
法人税等																																
法人税等調整額																																
税引き後利益																																

キャッシュフロー計算書

項目	開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
税引き後利益																																
減価償却費																																
繰延資産償却																																
引当金																																
未収・未払消費税の増減																																
営業活動によるキャッシュフロー																																
初期投資																																
建中金利																																
開業費																																
更新投資																																
投資活動によるキャッシュフロー																																
出資																																
長期借入金																																
長期未収入金回収																																
長期借入金返済																																
配当金																																
財務活動によるキャッシュフロー																																
ネットキャッシュフロー																																
前期繰越額																																
次期繰越額																																

注) 項目は、事業の内容に応じて、適宜追加等をしてください。

・記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること

・電子データは、Microsoft Excelで、必ず計算式等を残したファイル(本様式以外のシートに計算式がリンクする場合には、当該シートも含む。)とするよう留意すること。

※Excelの様式(A3版・横)で作成し、提案書に折り込んで挿入すること。

※頁数は適宜

(様式 8 - 3) 資金調達計画

資金調達計画表

■ S P C の出資構成

No.	出資者		資本金額 (単位：千円)	出資比率 (単位：%)
	出資者名	役割		
1	代表企業	[ ] 企業		#DIV/0!
2	構成企業	[ ] 企業		#DIV/0!
3	構成企業	[ ] 企業		#DIV/0!
4	構成企業	[ ] 企業		#DIV/0!
5	構成企業	[ ] 企業		#DIV/0!
合計			0	#DIV/0!

■ 長期借入金

No.	資金調達先	返済方法等		借入金額
		借入金利	返済方法等	
1		借入金利		円
		返済期間		
		返済方法		
2		借入金利		円
		返済期間		
		返済方法		
●		借入金利		円
		返済期間		
		返済方法		
資金調達金額 合計				0 円

資金調達先の金融機関等

出融資予定者名	状況(いずれかに○)	担当者名、電話番号
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	
	相談中・内諾済み	

※金融機関以外の融資または出資を受ける場合には、出融資予定者に関する資料を提出してください。

- ※ 他の様式と関連のある項目の数値は、整合を取ること。
- ※ 代表企業の出資比率については、出資者中最大となるようにすること。
- ※ 応募者の構成員は必ず出資者とすること。
- ※ 資金調達先として予定している金融機関等からの関心表明書又はそれに類する書類がある場合は、本様式の添付資料として提出すること。なお、様式は任意とする。
- ・ A 4 判縦型、横書きで作成すること。 頁数適宜
- ・ 必要に応じて、項目を追加又は細分化すること。
- ・ 記入欄が足りない場合は本様式に準じて作成・追加すること

(様式 9 - 1) 評価テーマ⑦ 県内産業・経済への貢献

1. 県内産業・経済への波及効果（審査の視点ア）

- ・本施設における県内産業・経済に波及効果のある取組の提案  
※提案する取組について、構成企業、協力企業が実績を有する場合は明記すること。

2. 県内産業・経済への貢献に係る取組方針

- ・県内企業による利用面積確保に対する方針
- ・県内雇用促進に対する方針 等

イ. 県内企業 の利用面積	県内企業テナントが利用する床面積（倉庫）計 ※（様式 9-2）の数字と整合させること		m <sup>2</sup>
	施設全体床面積（倉庫）に対する県内企業のテナ ント床面積（倉庫）の割合 ※（様式 9-2）の数字と整合させること		%
ウ. 県内企業 の参画数	構成企業、協力企業における県内企業の参画数		社
	構成企業、協力企業における県内企業の割合		%
エ. 雇用拡大 （那覇港総合物 流センター敷地 内）	常勤役員・常勤 従業員 （非常勤・パート タイマーを除く）	出資企業からの出向・転籍 の数	人
		新規採用数	人
	非常勤・パートタイマー		人

- ・ 1～3 について A4 版 2 頁以内
- ・ 文字の大きさは 10 ポイント以上
- ・ イメージ図、図面・表等については指定の頁数以内で適宜付記すること。
- ・ 本様式の記述の中で他の提案様式や図面等を参照する際には参照先が分かるように様式番号等を記載すること。



(様式 9 - 2) 県内企業テナントが利用する床面積

物流棟県内企業利用面積

	区画	面積(m <sup>2</sup> )	県内企業の区画 に●印を記入	県内企業利用面積
1F	1F-1	0		0
	1F-2	0		0
	1F-3	0		0
	1F-4	0		0
	1F-5	0		0
	小計	0		0
2F	2F-1	0		0
	2F-2	0		0
	2F-3	0		0
	2F-4	0		0
	2F-5	0		0
	小計	0		0
3F	3F-1	0		0
	3F-2	0		0
	3F-3	0		0
	3F-4	0		0
	3F-5	0		0
	小計	0		0
合計		0		0
			県内企業割合	#DIV/0!

事務所棟県内企業利用面積

	区画	面積(m <sup>2</sup> )	県内企業の区画 に●印を記入	県内企業利用面積
1F	1F-南			0
2F	2F-南			0
	2F-北			0
3F	3F-南			0
	3F-北			0
4F	4F-南			0
	4F-北			0
5F	5F-南			0
	5F-北			0
合計		#REF!		#REF!
			県内企業割合	#REF!

※物流棟の区画番号および面積は(様式 6 - 2)と整合を図ること

※各区分面積は募集要項公表と併せて公表する設計図面を確認の上、記入すること

・Excelの様式(A4版・縦)で作成し、提案書に挿入すること。