

那霸港国際物流関連施設整備・運営事業

募 集 要 項

**平成20年7月17日
那 霸 港 管 理 組 合**

目 次

1	募集要項の公表日	1
2	契約担当者	1
3	担当部局	1
4	募集要項等	2
5	事業概要	2
	（1）事業期間	2
	（2）事業場所	2
	（3）対象施設	2
	（4）事業方式	2
	（5）本事業の業務範囲	3
	（6）事業用地の貸付	3
	（7）本事業の実施に要する費用に関する事項	3
6	事業者選定の手続き	3
	（1）本公募のスケジュール	3
	（2）事業者選定委員会の設置	4
7	応募者の要件	4
	（1）応募者の構成	4
	（2）応募者の参加資格要件	5
8	関心表明	5
9	募集要項等の説明会	6
10	募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表	6
	（1）質問の受付期間	6
	（2）質問の方法	6
	（3）質問に対する回答	7
11	提案書類の提出	7
	（1）提出日及び場所	7
	（2）提案書類の種類	7
	（3）提案書類の変更	7
12	事業者選定基準	7
13	事業者の選定方法	8
	（1）選定事業候補者等の決定方法	8
	（2）選定事業候補者等の公表	8
	（3）基本協定・事業契約の締結	9
14	応募に関する留意事項	9
	（1）募集要項等の理解と合意	9

(2) 費用負担等	9
(3) 書面主義	10
(4) 通貨及び単位	10
(5) 提案書類の取扱い	10
(6) 組合からの提示資料の取扱い	10
(7) 応募者の複数提案の禁止	10
(8) 応募の無効	11
15 . その他	11
(1) 特定事業の取り消し	11
(2) 情報提供	11

- (様式 1) 那覇港国際物流関連施設整備・運営事業に係る関心表明書
- (様式 2) 募集要項等に関する質問書
- (別添 1) 提案書類作成要領
- (様式 3) 那覇港国際物流関連施設整備・運営事業参加表明書
- (様式 4) 貨物取扱計画
- (様式 5) 事業執行体制
- (様式 6) 資金計画
- (様式 7) 収支計画
- (様式 8) 事業収支の内訳説明書
- (様式 9) 設備投資及び減価償却一覧表
- (様式 10) 企業経歴書
- (別添 2) 事業者選定基準

平成14年7月に決定された沖縄振興計画では、県経済をけん引する重点産業の1つとして国際物流産業の戦略的な振興策を展開することとしており、アジア・太平洋地域における沖縄の地理的優位性を生かし、アジアを中心とした国際物流市場の活発化と効率的な物流管理のニーズに対応する国際物流拠点の形成を図ることとしています。

那覇港においては、構造改革特区の制度を活用し、豊富な国際経験を有する民間オペレータによる那覇港国際コンテナターミナルの運営が平成18年1月から始まっているところであり、これに引き続いて、ターミナルとの相乗効果の創出が期待できるようなロジスティクス機能の高度化に資する施設を整備・運営していくことが、平成15年3月に改訂された那覇港港湾計画の方針である「国際コンテナ輸送の中継（トランシップ）拠点としての国際流通港湾機能の拡充」、ひいては、沖縄振興計画がめざす「活力ある民間主導の自立型経済の構築」を実現していくための戦略的に重要な事業となってきました。

那覇港管理組合（以下「組合」といいます。）は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」といいます。）に基づき、特定事業として選定した「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業」（以下「本事業」といいます。）を実施する能力を有する事業者を選定し、当該事業者が設立する特別目的会社（以下「SPC」といいます。会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社に限りません。）に本事業を実施せしめることを計画しています。

本募集要項は、組合が計画する本事業の公募型プロポーザル方式による事業者選定（以下「本公募」といいます。）に適用するものです。なお、本募集要項の適用期間は、本募集要項の公表日から事業契約の締結まで（以下この期間を「本公募期間」といいます。）とし、以降は基本協定及び事業契約の定めに従うものとします。

本公募は、日本国の関係法令のほか、本募集要項及びその添付書類によるものとします。

1. 募集要項の公表日

平成20年7月17日（木）

2. 契約担当者

那覇港管理組合 管理者 仲井眞 弘多

3. 担当部局

那覇港管理組合 企画建設部企画室

〒900-0035 沖縄県那覇市通堂町2番1号

電話：098-868-4544 / ファクシミリ：098-862-4233

電子メールアドレス：goiken@nahaport.jp

本公募において担当部局の行う事務に関して、以下に示すアドバイザーを置いています。

4. 募集要項等

本募集要項及びその添付書類は、以下の から までの書類（以下これらを総称して「募集要項等」といいます。）により構成されます。 から までの書類は、応募提案書類作成の前提条件であり、 から までの書類は事業契約締結時に契約関係当事者間を拘束する要件となるものです。

募集要項

要求水準書

基本協定書（案）

事業契約書（案）

参考資料

なお、本事業の基本的な考え方については、平成 20 年 6 月 20 日に公表した実施方針（添付資料を含む。以下「実施方針等」といいます。）と同様ですが、本事業の条件等について、実施方針等に関する質問・回答及び意見・提案を反映しています。したがって、募集要項等と実施方針等及び実施方針等に関する質問・回答に相違のある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとします。ただし、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等に関する質問・回答及び募集要項等に関する質問・回答によることとします。

5. 事業概要

本事業は、募集要項等に従い、以下に示す業務を実施するものです。

(1) 事業期間

事業契約締結日（平成 21 年 1 月下旬を予定）から公有財産貸付契約期間終了日まで

(2) 事業場所

那覇市港町 206 番（ただし、要求水準書第 1 編 2 - 1 図 2 に示す赤線で囲まれる範囲）

貸付対象敷地面積 約 25,800 m²

(3) 対象施設

本事業の対象となる施設（以下「対象施設」といいます。）は、以下のとおりです。

- ・物流施設
- ・付帯施設（事務所、駐車場、利便施設等のうち必要な施設）

(4) 事業方式

S P C は、組合から事業場所に所在する用地（以下「本用地」といいます。）を借受

け、物流施設を設計、施工し、事業期間が終了するまでの期間対象施設を所有するとともに、運営及び維持管理業務を実施し、事業期間終了時において、対象施設を撤去後、本用地を原状回復し組合に返還するものとします。ただし、組合が対象施設を買い取ることを承諾した場合、または、組合が事業期間終了時の状態で本用地を返還することを承諾した場合は除きます。

(5) 本事業の業務範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりです。

対象施設の設計に関する業務

対象施設の施工に関する業務

対象施設の運営に関する業務

対象施設の維持管理に関する業務

(6) 事業用地の貸付

組合は、本事業の用に供するため、行政財産である貸付対象敷地を事業者の有償で貸し付けます。詳細については、事業契約書(案)をご参照下さい。

(7) 本事業の実施に要する費用に関する事項

組合は、事業契約書に特段の定めがある場合を除き、事業者に対して本事業の実施に要する費用を支払わないものとします。SPCは、本事業の実施に要する費用を利用者からの施設賃貸料等により回収するものとします。

6. 事業者選定の手続き

(1) 本公募のスケジュール

募集要項等の公表後、運営開始に至るまでのスケジュールは概ね以下のとおりです。なお、以降の配布期間や受付期間には、土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日、12月29日から翌年1月3日までの日及び6月23日(沖縄県慰霊の日を定める条例(昭和49年沖縄県条例第42号)第2条に規定する慰霊の日)は含みません。

募集要項等の公表	平成20年7月17日(木)
募集要項等の説明会	7月25日(金)
募集要項等に関する質問受付締切	7月31日(木)
質問に対する回答	8月下旬
提案書類の提出日	10月20日(月)
選定事業候補者の公表	12月上旬頃
基本協定の締結	12月下旬頃

事業契約の締結	平成21年1月下旬頃
公有財産貸付契約の締結	事業契約締結日から1年以内
公有財産貸付開始日	事業契約締結日から1年後の日
運営開始	事業契約締結日から2年以内

(2) 事業者選定委員会の設置

組合は、13.の選定事業候補者等の決定にあたり、PFI法第8条に定める客観的な評価を行うために、「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業事業者選定委員会」(以下「事業者選定委員会」といいます。)を設置しています。

事業者選定委員会の構成員は以下のとおりです。なお、事業者選定委員会の開催は非公開とします。

委員	金子 彰	東洋大学国際地域学部国際地域学科教授
委員	吉川 博也	吉川研究室株式会社 代表取締役
委員	宮城 千春	公認会計士
委員	堤 敏郎	那覇港管理組合常勤副管理者
委員	高江洲 義人	那覇港管理組合総務部長
委員	仲宗根 朝雄	那覇港管理組合企画建設部長

7. 応募者の要件

(1) 応募者の構成

応募者は、募集要項等に定める各種の条件を十分に理解し、開発及びその経営を行うのにふさわしい知識、資本力、経営力及び信用を持ち、本事業を実施する法人のグループとします。

但し、本事業において物流施設の運營業務を担当し、物流施設を自ら利用しもしくは第三者をして利用せしめる法人(以下「物流企業」といいます。)は、2社以上参画していなければならないものとします。また、物流企業が関係会社の関係にある民間企業のみで構成される場合には、応募はできません(ここでいう関係会社とは、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和38年大蔵省令第59号)第8条第3項に規定する親会社及び子会社並びに同規則第8条第5項に規定する関連会社をいいます。))。

応募にあたっては、必ず代表企業を選任し、その代表企業が手続きを行ってください。

応募者は、SPCに出資を行うものとします。詳細については、基本協定書(案)をご参照下さい。

提案書類の提出から賃貸借契約の締結に至るまで応募者を構成する法人の変更は一切認めません。ただし、減少の場合のみは、提案書類の提出期限から選定事業候補者等の決定までの期間を除き、応募者を構成する法人を変更せざるを得ない事情が生じた場合に限り、組合と協議し組合がその事情を検討のうえ変更を認めた場合は、この限りではありません。

本公募期間において、応募者を構成する法人のいずれかが、他の応募者を構成する法人となることは認めません。

本公募期間において、応募者を構成する法人のいずれかと関係会社の関係にある法人が、他の応募者を構成する法人となることは認めません。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者を構成する法人は、以下のいずれにも該当しないこととします。なお、応募者を構成する法人に外国法人が含まれる場合は、当該外国法人が本拠を置く国の法律等において以下の から に準ずる要件のいずれにも該当しないこととします。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申し立てがなされている者

会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続き開始の申し立て（同法附則第2条の規定により、なお、従前の例によることとされる更正事件にかかる同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続き開始の申し立てを含む。）がなされている者

民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申し出がなされている者

組合建設工事等指名停止要領又は組合物件の買入れ等指名停止措置要領に基づき、現に指名停止の措置を受けている者

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）の適用を受けている者

組合が本事業に関する検討を委託した西村あさひ法律事務所又はこの者と関係会社の関係にある者

事業者選定委員会の委員が属する法人又はその法人と関係会社の関係にある者

8. 関心表明

応募者となる意思を持つ法人は、組合に対して下記の要領で関心表明を行って下さい（なお、この関心表明をもって9.の募集要項等の説明会参加申し込みを兼ねるものとします）。

組合が特段の事情を認めた場合を除いて、この関心表明を行った者を関心表明者とします。

また、9. に述べる「説明会への参加」と10. に述べる「募集要項等に関する質問の受付」は、この関心表明者のみを対象とします。

申込方法：様式1の「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業に係る関心表明書」（以下「関心表明書」といいます。）により、3. の担当部局の電子メールアドレスに、申込期限までに送信して下さい。関心表明書の電子メールアドレスを登録電子メールアドレスとします。

申込期限：平成20年7月17日（木）から7月24日（木）まで

なお、最終日は、午後5時をもって申込みを締め切ります。

9. 募集要項等の説明会

組合は、以下のとおり募集要項等に関する説明会を実施します。

開催日時：平成20年7月25日（金） 午後3時～4時

開催場所：那覇港管理組合議会議場（那覇ふ頭船客待合所3階）

説明会終了後、希望者を対象に現地見学会を行います。

申込方法：8. の関心表明に同じ。

申込期限：8. の関心表明に同じ。

説明会当日は、公表した募集要項等を持参して下さい。

10. 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

(1) 質問の受付期間

平成20年7月17日（木）（募集要項の公表日）から平成20年7月31日（木）午後5時まで（以下「質問受付期間」といいます。）とします。

(2) 質問の方法

関心表明者のうち質問のある者（ただし、応募者として参加する意思のない者の質問は受け付けません。）は、様式2に則った質問書に、質問の内容を簡潔に記載し（文書は、Microsoft Word により作成して電子メールに添付の形で送付して下さい。）、3. の担当部局の電子メールアドレス宛に送信して下さい。特段の事情がある場合を除き、持参若しくは郵送による書類、口頭、電話等による質問は受け付けません。ただし、質問を正確に表現するために、図面等が必要な場合、図面等を持参若しくは郵送することは認めます。持参の場合の受付時間は、質問受付期間の午前9時から午後5時までの間とし、受付場所は3. の担当部局とします。

質問受付の終了時間に関しては受付場所における着信主義とし、受理するかどうかの判断は担当部局が行います。当該質問に関する質問者からの受信確認の連絡は受け付けないものとします。なお、担当部局のシステムダウン等により受付場所にて電子メールを受信できなくなった場合は、担当部局が登録者に、速やかに対応方法について連絡を

行います。

質問を公表された場合に、質問者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにしてください。

（３）質問に対する回答

担当部局は、質問者（応募者として参加意思のある者に限ります。以下同じ。）が提出時に明らかにした質問者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、質問者に対し質問回答書を作成し、原則として組合のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表します。質問回答書においては、質問者は特定しないようにします。回答公表予定日は、平成２０年８月下旬です。

１１．提案書類の提出

応募者は、提案書類を、以下に従い提出して下さい。

（１）提出日及び場所

提出日 平成２０年１０月２０日(月)
時間 午前９時から午後５時まで
受付場所 ３．の担当部局
提出方法 提出日に受付場所まで持参すること。
提出物の内容 (２)に示す提案書類

（２）提案書類の種類

提案書類は、以下の項目について、別添１の提案書類作成要領により作成することとします。

参加表明書
提案の概要
事業計画
資金・収支計画
建築計画
事業者に関する資料

（３）提案書類の変更

提案書類の提出後の変更は認めません。

１２．事業者選定基準

応募提案の要件及び事業目的に対する応募者の対応状況を基に、次の評価基準及び配点（評価細目、細配点については、別添２事業者選定基準参照。）により応募者の提案書類

(以下「応募提案」といいます。)を評価します。

採点は、加点法でおこないます。ただし、「(イ)経営基盤」については、提案した事業を開始・継続するだけの経営基盤を備えていないと評価される場合には、欠格とする場合があります。なお、全事業期間における計画との整合性を勘案しながら、事業確度の高いと思われる事業開始後5年間に関する事業計画を重点的に評価します。

経営方針及び国際コンテナターミナルとの相乗効果並びに物流効率化・高度化への貢献(配点60点)

(ア)那覇港国際コンテナターミナルとの相乗効果への貢献度、輸出入コンテナ貨物誘致への貢献度

(イ)物流効率化・高度化への貢献度、サプライチェーンマネジメント・ロジスティクス事業としての他事業との連携体制の確度

(ウ)変化への対応

用地の効率的利用(配点10点)

(ア)建築される施設に含まれる物流用床・車路・駐車スペースの面積の総和

沖縄県の雇用拡大への貢献(配点10点)

(ア)新たに創出される雇用者数(パートタイマーを除く)

(イ)新たに創出される雇用者数(パートタイマー)

事業実現への体制(配点20点)

(ア)類似事業・関連事業の実績

(イ)経営基盤及び執行体制・人員配置

13. 事業者の選定方法

(1) 選定事業候補者等の決定方法

組合は、事業者選定委員会において、12.の事業者選定基準に基づき応募提案について総合的な評価を行い、最高点の応募者を選定事業候補者として、次点の応募者を次点選定事業候補者(以下総称して「選定事業候補者等」といいます。)として決定します。ただし、いずれの場合においても最低基準点50点に満たない場合は、該当者なしとします。

(2) 選定事業候補者等の公表

組合は、選定事業者候補者等の決定後、選定事業候補者等に選定結果を書面で通知します。また、組合は、選定事業候補者等の名称、事業の概要、選定理由等を組合のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表します。なお、選定事業候補者等が公表されるまでは、本公募に係る評価に関する情報は、委員会及び本公募の担当部局以外に公開されないものとします。

(3) 基本協定・事業契約の締結

基本協定の締結

組合は、選定事業候補者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を速やかに締結します。組合と基本協定を締結した選定事業候補者を選定事業者とします。

S P C等の設立

基本協定を締結した選定事業者は、基本協定の締結後速やかに、基本協定で求めるS P Cを設立していただきます。選定事業者は、S P Cの議決権株式の過半数を保有するものとします。

事業契約の締結

で設立されたS P Cは、選定事業者の応募提案（以下「事業者提案」といいます。）について、基本協定に定める手続きに従い、必要に応じ事業者提案の修正を行い組合の確認を受けます。その上で、組合とS P Cとは、組合が特段の理由があると認める場合を除き、平成21年1月末日までに事業契約を締結しなければなりません。

なお、S P Cは事業者提案の科目構成等については、以下の条件を理解し合意した上でS P Cにて変更することができるものとします。S P Cは、S P Cの負担と責任にて、事業者提案の科目構成等の変更前と変更後について、組合が満足する整合性、一貫性を確保すること。事業契約第70条に定める計算書類における科目の定義等と、事業者提案における科目の定義等とが整合的であること。

公有財産貸付契約の締結

S P Cは、事業契約の締結後、組合との間で平成22年 月 日（事業契約締結日から1年後の日とします。）を始期とする公有財産貸付契約を締結します。

14. 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の理解と合意

応募者は、募集要項等（参考資料を除き、補足資料及び質問回答を含む。）に記載の条件を十分に理解し、これに合意して応募してください。

応募をした者は、応募後、募集要項等についての不明を理由に異議を申し立てることはできません。

(2) 費用負担等

本公募期間のすべての手続きのうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担によりこれを行うものとします。

(3) 書面主義

本事業に関するすべての意思疎通は書面によるものとし、使用する言語は日本語とします。応募者が日本国外の企業から構成される場合、日本語と英語の併記を認めますが、その内容が異なるときは日本語の記述が優先されます。また、事業者に関わる資料として応募者から提出されるパンフレット等の印刷物については外国語のものも認めますが、その場合、関連部分について日本語による正確な翻訳を添付するものとし、かかる場合、参加資格の解釈との関係では翻訳が優先されるものとします。

(4) 通貨及び単位

本公募に関する提案書類、質問、審査等において使用する通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。また、募集要項に関して用いる日時は、日本標準時とします。

(5) 提案書類の取扱い

応募者の提出書類の取扱いは以下のとおりとします。

著作権

応募者の提案書類の著作権は、当該提案書類を提出した応募者に帰属します。なお、本事業の公表その他組合が必要と認めるときは、組合は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。なお、提案書類は応募者に返却しません。

特許権等

応募提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとします。

資料の公開について

組合は、応募者から提出された提案書類を公表しません。ただし、事業者を選定後、選定事業者名を公表する際に、応募提案の概要については公表することとします。

(6) 組合からの提示資料の取扱い

組合が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

(7) 応募者の複数提案の禁止

応募者は複数の提案を行うことはできません。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とします。

応募提案の要件、応募者の参加資格要件を満たさない者が応募したとき

提出書類が不足しているとき

提出書類が記載要領に従い記載されていないとき

提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき

応募手続きにおいて不正な行為があったとき

提出書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき

虚偽の内容が記載されているとき

2 通以上の提出書類を提出したとき

その他募集要項等に定める条件に違反したとき

15 . その他

(1) 特定事業の取り消し

組合は、民間事業者の募集、評価、選定に係る過程において、応募者がいない場合、あるいは本事業を P F I により実施することが適当でないと判断した場合は、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すものとします。この場合、組合は、この旨を速やかに公表します。

(2) 情報提供

本事業に関する情報提供は、以下のホームページを通じて適宜行います。

那覇港管理組合のホームページ (<http://www.nahaport.jp/>)

(様式1)

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業に係る関心表明書

(兼 募集要項等に関する説明会参加申込書)

平成 年 月 日

那覇港管理組合企画建設部企画室 御中

当社(名称:

住所:

代表者:)は、那覇港国際物流関連施設整備・運営事業に対し、応募者となる意思を有することを表明します。

また、あわせて平成20年7月25日(金)に開催される募集要項等に関する説明会及び現地見学会について下記の通り参加を申し込みます。

記

説 明 会		現地見学会
1	所属部署・役職 氏 名	参加・不参加
2	所属部署・役職 氏 名	参加・不参加
3	所属部署・役職 氏 名	参加・不参加
電 話 番 号		
F A X 番 号		
E mailアドレス		
申込担当者氏名		

- 1 会場等の都合上、出席人数は1企業(団体)につき3名までとします。
なお、どうしてもそれ以上の人数となる場合は、あらかじめ担当部局(那覇港管理組合企画建設部企画室)担当者までご相談ください。
- 2 「現地見学会」欄は、該当する項目を で囲んでください。
なお、見学会については、募集要項等に関する説明会終了後に行う予定です。
- 3 申込書は平成20年7月24日(木)午後5時までに、電子メールにて提出してください。

(様式2)

平成 年 月 日

募集要項等に関する質問書

「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業」の募集要項等について、以下のとおり質問を提出します。

会社名又は団体名		
住 所		
所 属 部 署		
提 出 者 氏 名		
連 絡 先	電話番号	
	F A X	
	メールアドレス	

質問番号	資料名	ページ	行	質問の内容
(例)	募集要項			(記入例) については、 という意味でしょうか。
1				
2				
3				
4				
5				

注意事項

1. 質問は、簡潔かつ具体的に記載してください。
2. 記入欄は必要に応じて追加してください。

(別添1)

提案書類作成要領

提出書類	書類作成上の注意事項	提出部数	
参加表明書	(様式3)	1部	
提案の概要	(様式自由) 事業計画、資金・収支計画、建築計画等の概要について記述してください。	10部	
事業計画	-1 経営方針	(様式自由) 全事業期間における本事業に関する経営方針、ビジネスモデルの概要について、記述してください。また、応募者を構成する民間企業間契約で明記することを予定している重要事項(出資割合、各企業の役割等)が分かるように記述してください。	10部
	-2 事業内容・ 貨物取扱 計画	(様式自由) 事業内容 全事業期間における事業内容について、以下の点が明確になるよう記述してください。 【募集要項7.(1)で規定する物流企業もしくはSPCが使用する物流用床(物流企業もしくはSPCが第三者をして使用せしめる区画を含む)に関係する事業内容】 ・提供するサービス内容(一時保管・仕分・流通加工等の作業内容、情報サービスの内容等)、サービス水準(料金、稼働時間等) ・マーケティング(取扱う貨物の種類と貨物量目標や料金設定根拠、集荷活動) ・設備投資(IT投資を含む)、リース物件 【上記物流企業もしくはSPC(これらの者が物流用床の区画を第三者に使用せしめる場合の当該使用者を含む)以外のテナント(以下、本作成要領及び様式において「テナント」といいます。)が使用する物流用床に関係する事業内容】 ・テナントの事業内容、誘致の見込み (様式4) 貨物取扱計画 開業後5年目までの期間における本事業で整備する物流施設に搬入し、又は搬出することとなる貨物の量の概計について記述してください。また、主な貨物の種類、貨物の量の概計の算出の基礎を記載した資料を添付してください。 (テナントの貨物取扱計画については、別葉に分けて作成してください。)	10部
	-3 事業スケ ジュール	(様式自由) 設計期間、建設工事期間、事業開始時期等について記述してください。提供するサービス内容等が、事業開始後、段階的に展開する場合は、各段階への展開時期も記述してください。	10部
	-4 事業執行体 制	(様式5) 開業後5年目までの期間の平均的な年における本事業に関する人員配置計画、雇用計画について記述してください。 (テナントの事業執行体制については、別葉に分けて作成してください。) (様式自由) 運営に携わる重要な職員を列記し、その職員の概略経験及び資格等を記述してください。また、当該職員の経歴書を添付してください。	10部
	-5 前提条件等 の変化に対 するリスク 回避の考え 方	(様式自由) 提案するビジネスモデルの主な前提条件及び事業の見込みについて、それらの確実性をどのように評価しているか記載して下さい。 また、事業実施後、これらの前提条件及び事業結果が当初の想定と大幅に異なる事態となった場合(例えば、港湾の貨物量が前提条件と乖離している、入居企業数が想定に比べて少ない等)、想定される対応策を記述して下さい。	10部

資金・収支計画	-1 事業費	(様式自由) 開業までに要する費用について、以下の項目が分かるように記述してください。 ・設計企画費 ・建設工事費 建築工事費、設備工事費、備品工事費、外構工事費、その他関連工事費、関係諸経費 ・賃借料及び保証金 ・税金 不動産取得税、登録免許税、その他 ・開業費その他	10部
	-2 資金計画	(様式6) 全事業期間における総資金需要、資金調達内訳、資金調達・返済計画(事業年度毎)について、記述してください。 借入金がある場合または応募者以外の出資がある場合は、出融資予定者に関する情報(出融資予定者名、融資内諾等の状況、担当者名・電話番号)を記入して下さい。金融機関以外の出融資を受ける場合には、出融資予定者(応募者は除く)に関する資料を提出して下さい。 なお、融資内諾等の状況の確認のため、那覇港管理組合が出融資予定者に連絡を取ることがあります。出融資予定者から融資内諾等の状況に関する書面が得られていれば添付してください。	10部
	-3 収支計画	(様式7、様式8) 全事業期間における事業年度毎の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、事業収支の内訳明細書について、記述してください。 (様式9) 事業期間中におけるSPCの設備投資のスケジュール及びSPCが投資する施設の耐用年数、償却方法、残存価値を設定し、当期償却額及び償却額累計を記述してください。 また、更新投資に必要な資金の各事業年度の積立予定額を記述して下さい。	10部
建築計画	-1 建築概要	(様式自由) 計画している施設内容、規模、構造(鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、金属造等)等について記述してください。 規模については、以下の項目が分かるように記述して下さい。なお、1)~I)については、建築物の内部、ランプ、屋上にあるものを対象とします。 ア) 建ぺい率、容積率 1) 物流用床(一時保管、仕分け、流通加工等の目的で使用する床。高床式の場合は、低床部も含む。)の面積の総和(但し、事務室、利便施設及びこれらに附帯する通路等の面積を除く) ウ) 1)のうち、募集要項7.(1)に規定する物流企業もしくはSPCがそれぞれ自ら専用使用する区画、あるいは、共同して使用する区画(いずれの区画も物流企業もしくはSPCが第三者をして使用せしめる場合を含む)の床面積の総和 I) 車路、駐車スペースの面積の総和	10部
	-2 建築スケジュール	(様式自由) 建築に関するスケジュールを記述してください。	10部
	-3 図面	施設配置図、各階平面図、屋根伏図、断面図、立面図、透視図、-1の1)~I)の面積に算入した部分を示す図面(それぞれA3横サイズに収まるよう作成してください。)	10部
事業者に関する資料	-1 企業経歴書	(様式10) 企業概要、本事業の成功に向けて有効であると思われる類似事業・関連事業の実績等について記述して下さい。(パンフレット等があれば添付して下さい。)	3部
	-2 定款	最新のもの	1部
	-3 法人登記簿謄本	応募申込日前3ヶ月以内に発行されたもの	1部

事業者に関する資料	-4 印鑑証明書	応募申込日前3ヶ月以内に発行されたもの	1部
	-5 決算書等	直近3年分の以下の書類 ・法人税申告書(別表1~7)の写し ・法人税申告書の添付資料のうち貸借対照表および損益計算書 ・営業報告書	2部
	-6 許認可書の写し等	許認可・登録を必要とする事業計画を提案する場合は、許認可書・登録通知書の写しを提出してください。今後申請する場合は、その予定に関する資料を提出して下さい。	1部

注) 「事業者に関する資料」については、応募者を構成する全ての法人について、それぞれの法人に関する資料を提出してください。

(様式3)

平成 年 月 日

那覇港管理組合

管理者 仲井眞 弘多 殿

応募グループ名

(代表企業) 企業名

所在地

代表者

印

(事務担当責任者)

所属 職名

氏名

電話

那覇港国際物流関連施設整備・運営事業参加表明書

平成20年7月17日付けで募集要項の公表がありました「那覇港国際物流関連施設整備・運営事業」の公募に参加することを表明します。

なお、代表企業および構成員は、募集要項の7.(2)に示す参加資格に関する制限に該当しないことを誓約します。

構成員

企業名

所在地

代表者名

印

企業名

所在地

代表者名

印

注意事項

1. 「構成員」とは、応募グループを構成するもののうち代表企業以外の者をいいます。

(様式4)

貨物取扱計画

[1. S P C ・物流企業分 2. テナント分 (いずれかに をつけて下さい)]

1. 搬入及び搬出することとなる貨物の量

(単位:トン)

経 路		1事業年度	2	3	4	5	主な貨物の種類
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							

2. 搬出入貨物の流れ

前述1.の貨物のうち、下表の搬出経路に該当する貨物があれば、貨物量を記入してください。

(単位:トン)

経 路		1事業年度	2	3	4	5	主な貨物の種類
外航船	本施設 外航船						
外航船	本施設 内航船(県外)						
外航船	本施設 那覇空港						

- (注) 1 テナント分は、S P C ・物流企業分とは別葉に分けて作成してください。
2 貨物量の算出の基礎を記載した資料を添付してください。

(様式5)

事業執行体制

[1. SPC・物流企業分 2. テナント分 (いずれかに をつけて下さい)]

1. 人員配置計画

業務内容・作業内容	人員数 (人)	資格

2. 雇用計画

雇用形態等		人員数(人)
常勤役員・常用従業員 (パートタイマーを除く)	出資企業からの出向・転籍	
	新規採用	
パートタイマー		

- (注) 1 SPC・物流企業またはテナントが雇用し、かつ、本事業で整備される物流施設内で勤務する人員(本用地外と本施設との間の輸送に従事する人員(トラック運転手等)は除く)について記述して下さい。なお、テナント分は、SPC・物流企業分とは別葉に分けて作成して下さい。
- 2 パートタイマーの人員数は、1日1人あたり労働時間を8時間として換算した人数を記入して下さい。
(例) 4時間勤務のパートを5人雇用する場合は、 $4 \times 5 \div 8 = 2.5$ であるので、2.5人と記入して下さい。
- 3 「1. 人員配置計画」の総人員数と「2. 雇用計画」の総人員数を整合させてください。
- 4 SPC・物流企業が本施設内で行う作業(搬出入、流通加工、仕分け等)のうち、SPC・物流企業が雇用する者以外の者が実施する作業がある場合は、当該作業の実施予定者との連携体制の構築状況について、下表に記入して下さい。

SPC・物流企業が雇用する者以外の者が実施する作業の内容	
当該作業実施予定者との連携体制の構築状況	

(様式6)

資金計画

資金需要

(単位：千円)

		開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	~	29
投資額								
	合計							
運転資金								
合計								

資金調達内訳

(単位：千円)

	金額	返済期間	据置期間	金利	返済方法	備考(出融資予定者等)
資本金		-	-	-	-	
長期借入金 1						
長期借入金 2						
長期借入金 3						
長期借入金 4						
長期借入金 5						
合計						

資金調達・返済計画

(単位：千円)

事業年度		開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	~	29
調達	長期借入 1							
	長期借入 2							
	長期借入 3							
	長期借入 4							
	長期借入 5							
調達額合計								
返済	長期借入金返済 1							
	長期借入金返済 2							
	長期借入金返済 3							
	長期借入金返済 4							
	長期借入金返済 5							
返済額合計								

出融資予定者に関する情報

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。

(様式7)

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	~	29
資産	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

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						
	長期借入金利息						
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

営業活動によるキャッシュフロー	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							
投資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							
財務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。

(様式8)

事業収支の内訳説明書

(単位：千円)

収入		算出根拠	1事業年度	2	3	~	29
項目							
	数量						
	単価						
	収入						
	数量						
	単価						
	収入						
	数量						
	単価						
	収入						
	数量						
	単価						
	収入						
収入合計							

支出

	数量						
	単価						
	支出						
	数量						
	単価						
	支出						
	数量						
	単価						
	支出						
	数量						
	単価						
	支出						
支出合計							

注1) 様式7の損益計算書の収入及び支出の各項目について内訳を示してください。
注2) 欄が足りない場合は適宜追加してください。

(様式9)

設備投資及び減価償却一覧表

減価償却する資産

(単位：千円)

項目	設定条件	取得価格		開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	～	29
	耐用年数		当期償却額							
	償却方法		償却額累計							
	残存価値		更新投資							
	耐用年数		当期償却額							
	償却方法		償却額累計							
	残存価値		更新投資							
	耐用年数		当期償却額							
	償却方法		償却額累計							
	残存価値		更新投資							
	耐用年数		当期償却額							
	償却方法		償却額累計							
	残存価値		更新投資							
小計			当期償却額							
			償却額累計							
			更新投資							

減価償却しない資産

(単位：千円)

項目	取得価格		開業前々年度	開業前年度	1事業年度	2	3	～	29
		更新投資							
		当期除去額							
		更新投資							
		当期除去額							

(様式10)

企業経歴書

名 称					
本社所在地					
設立年月日		資本金			
従 業 員	総数 人 (うちパート 人)				
主要拠点 営業拠点等					
業 務 内 容					
業 績	決算期		売上高	経常利益	純利益
	第 期 / ~ /		万円	万円	万円
	第 期 / ~ /		万円	万円	万円
	第 期 / ~ /		万円	万円	万円
主 要 売 上	項 目				
	比 率				
主 要 株 主	株 主				
	比 率				
主 要 取 引 金 融 機 関	銀 行				
	所 在				
主要取引先	企業等名称	所在地	年間取引高	取引割合	取引年数
				%	年
				%	年
				%	年
役員略歴					
本事業と類似 する事業・関連 する事業の実績					

(注) 「本事業と類似する事業・関連する事業の実績」では、その事業の実績が本事業にどのように活かせるかも分かるように記述してください。

(別添2)

事業者選定基準

評価基準	配点	評価項目	評価細目 (審査の視点)	主な確認資料	
				細配点	
経営方針及び国際コンテナターミナルとの相乗効果並びに物流効率化・高度化への貢献	60	那覇港国際コンテナターミナルとの相乗効果への貢献度、輸出入コンテナ貨物誘致への貢献度	那覇港国際コンテナターミナルとの相乗効果の発現を期待できる計画であるか。 また、新たな輸出入貨物の取扱いを含む那覇港にとって貨物増大につながる計画であるか。その実現性はあるか。 (例) ・輸出貨物の取扱い ・本土向けの輸入貨物の取扱い 等	事業計画	20
		物流効率化・高度化への貢献度、サプライチェーンマネジメント・ロジスティクス事業としての他事業との連携体制の確度	物流効率化・高度化に資する内容を含んだ計画であるか。 (例) ・移・輸出入貨物の荷さばき・保管・流通加工・配送拠点 ・輸入貨物の本土向けの保管・流通加工・配送拠点 ・IT技術を駆使した商品管理機能などを有する物流施設 ・従前の非効率的な貨物取扱の集約(共同配送等)による効率化・高度化 ・航空貨物の取扱い 等 また、その内容を実現するために必要な施設・設備、一連の輸送サービスを構築するために必要な他事業との連携体制は整えられるか。	事業計画 建築計画	30
		変化への対応	事業計画が当初の予定通り進まないなどの場合、具体的な対応策が示されているか。また、その実現性や確度が高いか。	事業計画	10
用地の効率的利用 (立体的利用)	10	建築される施設に含まれる物流用床・車路・駐車スペースの面積の総和	建築物の内部、ランプ、屋上における物流用床(保管、仕分け、流通加工等の目的で使用する床。高床式の場合は、低床部も含む。)、車路、駐車スペースの面積の総和(事務室、利便施設及びこれらに付帯する通路等の面積を除く)	建築計画	10
沖縄県の雇用拡大への貢献	10	新たに創出される雇用者数 (パートタイマーを除く)	新規に採用する常勤役員および常用従業員の数 (パートタイマーを除く)	事業計画	5
		新たに創出される雇用者数 (パートタイマー)	雇用するパートタイマーの数 (8時間換算の雇用者数)	事業計画	5
事業実現への体制	20	類似事業・関連事業の実績	類似事業・関連事業を実施した実績はあるか。 また、その内容が本事業に生かせるか。	事業者に関する資料	5
		経営基盤及び執行体制・人員配置	健全な財務体質で安全な経営基盤を有しているか。また、必要な資金を調達できる見込みは十分であるか。 事業を実施する執行体制・人員配置は適切か。	資金・収支計画 事業者に関する資料 事業計画	15
計	100				100

(注) 全事業期間における計画との整合性を勘案しながら、事業確度の高いと思われる事業開始後5年間に関する事業計画を重点的に評価します。