

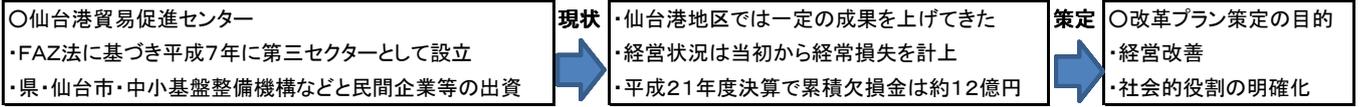
別冊

# 株式会社仙台港貿易促進センター 改革プラン



# 株式会社仙台港貿易促進センター 改革プランの概要

## <改革プラン策定の経緯>



【改革プランの実施期間(P2)】 ○平成22年度から平成25年度までの4年間

## <経営上の課題>

**(経営上の課題:P5-7)**

同社の収支構造は、貸オフィス及びコミュニケーションセンターで生じた赤字を物流ターミナルの黒字で補填する構造となっており、貸オフィス及びコミュニケーションセンターの収入を増加させることが必要。個別的な課題は以下のとおり。

- 貸オフィス入居率の低迷
  - ①過去5ヶ年の入居率 50~70%
  - ②周辺相場より高い賃料
- コミュニケーションセンターの活用
  - ①貿易啓発の場として活用
  - ②民間企業による商業的利用が行われていない
  - ③時代の変化に対応して事業効果を高めていく
  - ④民間企業による活用促進が必要
- 経費削減
  - ①人件費の削減
  - ②収支構造に見合う経費削減
- 他団体との連携
  - ①企業局との施設一体的利用の検討
  - ②隣接施設夢メッセとの施設共同利用
- 累積欠損金の解消
  - ①平成21年度決算で約12億円の累積欠損金

## <同社を取り巻く情勢の変化>

**(計画策定当初の社会的役割:P2-4)**

- 仙台港地区の輸入促進
  - ①輸入関連業者オフィスの運営 → アクセルのオフィス賃貸
  - ②輸入品の保全展示 → アクセル1階コミュニケーションセンターの運営
- 輸入貨物の流通促進
  - ①コンテナ貨物の荷さばき・保管・流通加工 → 物流ターミナルの運営

↓

**社会的役割の変化** ← 影響

**【社会情勢の変化】(P8-9)**

- FAZ法失効と経済のボーダレス化
- 仙台港の内外貿易物流の増加
- 背後地への商業集積

↓

**(新たな社会的役割:P8-9)**

- 国際的な経済交流の支援
  - ①輸入促進のみならず、海外ビジネスの振興・促進
  - ②公益的活動としての貿易啓発機能
- 仙台港の物流増加による東北での拠点性の高まり
  - ①仙台港周辺部への物流関連サービスの立地
  - ②仙台港のプロモーション機能の充実
- 商業施設としてのニーズ
  - ①アクセルの商業的ポテンシャルの高まりと賑わいづくり

(県の産業振興の拠点として仙台港及び周辺地区で担うべき役割を踏まえ目標を設定)

## 【改革プランの目標】(P10)

- (1) 早期に単年度の収支黒字を実現し、経営の安定化を図る。
- (2) 累積欠損金全体の解消については、経営実績を踏まえて検討する。
- (3) 経営の安定化とともに、アクセルが公益的機能を果たせるよう支援していく。

## <改革プランの内容と県の役割>

**(改革プラン:P10-13)**

- 貸オフィス入居率の向上
  - ①幅広い業種を対象に入居テナント確保
  - ②スモールオフィスなどのニーズに対応
- コミュニケーションセンターの活用
  - ①貿易啓発や教育といった公益的機能の発揮
  - ②民間によるコミュニケーションセンターの利用促進
  - ③都市計画法上の制約の緩和
- その他の収益改善策
  - ①中野保税蔵置場の収益改善
- 経費削減
  - ①効率的人員配置
  - ②施設管理費や一般事務費等の一層の削減
- 他団体との連携
  - ①企業局との施設一体的利用の検討
  - ②隣接施設夢メッセとのイベント共同企画・開催
  - ③仙台港エリア振興会との賑わい創出
- 累積債務の解消
  - ①単年度黒字を恒常化させ、経営の安定化



**(県の役割:P13)**

- 公益的役割を果たすべく、効果的・効率的支援
  - ・「仙台港・貿易振興事業」を実施
- 都市計画法上の制約解消に向けた支援
  - ・仙台市と調整を行い、規制緩和を支援
- 入居率の向上に向け、情報提供・PR
  - ・企業等への情報提供、ホームページでのPR
- 企業局、夢メッセとの連携支援
  - ・企業局、夢メッセ指定管理者等との連携を支援
- 累積欠損金の解消
  - ・経営が安定した場合、他の出資者と調整・検討



株式会社仙台港貿易促進センター  
改革プラン

平成22年8月

宮城県経済商工観光部

## <目 次>

1	策定の趣旨	1
2	改革プランの期間	2
3	「宮城県地域輸入促進計画」と株式会社仙台港貿易促進センター	2
	（1）宮城県地域輸入促進計画	2
	（2）沿革	3
	（3）株式会社仙台港貿易促進センターの概要	3
4	経営上の課題	5
	（1）アクセルの貸オフィス入居率の低迷（施設運営事業）	5
	（2）コミュニケーションセンターの活用（貿易啓発事業）	6
	（3）経費削減	6
	（4）他団体との連携	7
	（5）累積欠損金の解消	7
5	同社を取り巻く情勢の変化	8
	（1）経済のボーダレス化の進展	8
	（2）近年の仙台港の活況	8
	（3）仙台港背後地への商業集積	9
6	改革プランの方針及び目標	9
7	改革プランの内容	10
	（1）アクセルの貸オフィス入居率の向上	10
	（2）コミュニケーションセンターの活用	10
	（3）その他の収入確保策	11
	（4）経費削減	12
	（5）他団体との連携	12
	（6）累積欠損金の解消	13
8	県の役割	13
9	実施スケジュール	15
10	進行管理	16

## 1 策定の趣旨

株式会社仙台港貿易促進センター（以下、「同社」という。）は、平成4年に施行された「輸入の促進及び対内投資事業の円滑化に関する臨時措置法」（以下、「FAZ法」という。）\*により、平成7年3月に承認された「宮城県地域輸入促進計画」に基づき、宮城県、仙台市、産業基盤整備基金（現中小企業基盤整備機構）ほか民間企業等が出資し、同年12月に設立された第三セクターである。

同社は、仙台港における輸入促進基盤や物流施設の整備を進めるため、宮城県企業局（以下、「企業局」という。）と合築した仙台港国際ビジネスサポートセンター（愛称「アクセル」。以下、「アクセル」という。）や仙台区際貿易港物流ターミナルの建設及び運営等を行ってきた。

これらの事業は、当初の目的に照らし一定の成果をあげてきたが、経営状況については当初から経常損失を計上し、平成21年度決算で累積欠損金が約12億円になっている。これに対し、同社は、平成18年度に「経営改善5カ年計画」を、平成20年度に「新経営改善5カ年計画」を策定し、経営改善に努めてきた。また、平成21年6月には社外の有識者や関係者等からなる経営改善検討委員会を設置し、報告書をまとめ、それに基づいて「新経営改善5カ年計画」の修正を行ったところである。

一方、宮城県では、平成20年4月の地方公共団体財政健全化法の一部施行および同年6月に示された総務省のガイドライン（「第三セクター等の改革について」（平成20年6月30日付け総務省自治財政局長名通知））の趣旨を踏まえ、「公社等外郭団体総合調整委員会」において、特に厳しい経営状況にある外郭団体について、外部有識者で構成される「公社等外郭団体経営評価委員会」による調査・審議を行い、それを受けて主務課が当該外郭団体に関する県としての改革プランを作成することとされた。

同社については、平成21年度に審議が行われ、平成22年3月に「公社等外郭団体経営評価委員会」の意見がまとめられた。

本改革プランは、こうした経営改善に向けた流れを受けるとともに、今後、同社設立の目的であるFAZ法自体が失効しているなどの社会情勢の変化の中で同社が担うべき社会的な役割を明確化し、その経営改善の方向と具体的な方策について県としてまとめたものである。

今後、県は本改革プランの内容が実行されるよう、必要な措置を講ずるとともに、関係機関と連携し同社に対し必要な支援を行っていくものとする。

\*輸入の促進及び対内投資事業の円滑化に関する臨時措置法（FAZ法）：我が国の輸出超過による貿易不均衡を是正する目的で制定された。港湾や空港の周辺に輸入貨物の荷さばき、保管、展示、卸・小売りなどの関連施設を集めて輸入を促進し、地域経済の活性化を図ろうとしたもの。社会情勢の変化等により平成18年に失効した。

## 2 改革プランの期間

本改革プランの期間は、同社が策定し一部取り組んでいる「新経営改革 5 カ年計画」の取組と整合性を図ることにより、より効果的に経営改善ができるよう、同計画の実施時期に合わせ、平成 22 年度～平成 25 年度の 4 年間とする。

## 3 「宮城県地域輸入促進計画」と株式会社仙台港貿易促進センター

同社は、宮城県が作成した「宮城県地域輸入促進計画」（以下、「FAZ 計画」という。）が FAZ 法に基づく国の承認を受けたことから、仙台港地区の輸入促進基盤整備及び輸入貨物流通促進施設の事業主体として官民共同のもと設立されたものである。

### (1) 宮城県地域輸入促進計画

#### ■目的

仙台港及び仙台空港周辺地域を輸入促進地域とし、輸入貨物を取り扱う製造、卸・小売り及び運輸業者の集積を図るための基盤施設を整備し、もって本県の貿易を促進する。

■計画承認日 平成 7 年 3 月 24 日

#### ■主な内容

・指定地域 仙台港，仙台空港周辺（仙台市宮城野区・若林区，塩竈市，多賀城市，名取市，岩沼市）

・輸入を促進する貨物及び目標

品 目：水産物，食品・食材，ハイテク製品，雑貨（輸入住宅等）等

貨物量：仙台港 H5 実績 702 万トン→H12 目標 956.2 万トン（H12 実績 648 万トン）

仙台空港 H5 実績 1,366 トン→H12 目標 5,000 トン（H12 実績 7,970 トン）

・整備する関連施設・事業主体

地区	仙台港		仙台空港
施設名	仙台港国際ビジネスサポートセンター	( (仮称) 仙台港高砂輸入貨物ターミナル) →仙台国際貿易港物流ターミナル	仙台空港国際貨物ターミナル
機能	貿易業務サポート, 輸入品の保全展示, 商談スペース等 (輸入関連業者のオフィス, 輸入関連情報を提供する情報センター, 輸入品の保管・展示等の機能を有する中核施設)	コンテナ貨物の荷さばき, 保管, 流通加工等 (輸入貨物の荷さばき, 一時保管, 流通加工, 研修, 情報化オフィス機能等を有する物流支援施設)	国際航空貨物の検査・検疫, 荷さばき, 一時保管等 (国際航空貨物の検査・検疫, 荷さばき, 一時保管, 通関, 研修室, 会議室, 関連業者の事務室等の総合的なターミナル整備)
建設場所	みやぎ産業交流センター隣地 (西側) (中野地区の2.1haの県有地に企業局との合築で整備)	港湾地区内の企業局用地	旧国内線ターミナル跡地 (仙台空港貨物ターミナル地区1.38haの国有地に整備)
供用開始	平成12年3月18日 全面オープン	平成16年6月 全面オープン	平成12年7月3日 本格オープン
事業主体	株式会社仙台港貿易促進センター		仙台エアカーゴターミナル株式会社

(注) 施設名, 機能, 建設場所欄のカッコ書きは当初計画の内容

(2) 沿革

平成4年7月	輸入の促進及び対内投資事業の円滑化に関する臨時措置法施行
平成7年3月	宮城県地域輸入促進計画の承認 (指定地域: 仙台港, 仙台空港周辺)
平成7年12月	株式会社仙台港貿易促進センター設立
平成8年3月	仙台港国際ビジネスサポートセンター (アクセル) 基本計画策定
平成9年9月	仙台港高砂輸入貨物ターミナル基本計画策定
平成10年3月	仙台港国際ビジネスサポートセンター建設着工 *企業局と合築
平成12年3月	同サポートセンター供用開始
12月	仙台港高砂輸入貨物ターミナルの整備スケジュール計画内変更 *H12年度実施設計・着工, H13年度供用開始 →H13年度実施設計, H14年度着工, H15年度供用開始
平成16年6月	仙台国際貿易港物流ターミナルが完成, 供用開始

(3) 株式会社仙台港貿易促進センターの概要

■設立趣旨

各種輸入関連基盤施設の整備を行い, 外国貨物の物流高度化・流通促進を図りつつ,

仙台港周辺における貿易を促進することによって、地域経済の活性化及び住民生活の向上に寄与する。

■設立 平成7年12月

■資本金 2,187,500千円

■出資者 宮城県(32.5%)、仙台市(32.5%)、中小企業基盤整備機構(11.6%)、民間企業等44団体(23.4%)

■主な業務内容

・施設運営事業【FAZ計画における「輸入関連業者のオフィス」】

アクセル3階及び4階貸オフィスの賃貸管理

・貿易啓発事業【FAZ計画における「輸入品の保全展示」】

アクセル1階貿易展示室の運営(宮城県からの受託事業)

・物流ターミナル事業【FAZ計画における「コンテナ貨物の荷さばき・保管・流通加工」】

仙台国際貿易港物流ターミナル(倉庫)及び駐車場の管理運営

■経営状況

平成17年度から平成21年度までの過去5年間の経営状況は下表のとおりとなっている。

表1 損益状況の推移(H17~H21)

(単位:千円)

	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度
	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
売上高	290,553	239,236	228,856	235,898	239,201
売上原価	279,720	227,085	225,469	217,543	214,830
売上総利益	10,833	12,151	3,387	18,355	24,371
販売費及び一般管理費	34,523	32,635	30,348	33,586	28,648
営業損失	23,690	20,484	26,961	15,230	4,277
営業外収益	350	1,075	1,602	1,626	1,380
営業外費用	1,316	909	2,349	797	23
経常損失	24,656	20,318	27,708	14,401	2,920
特別損失	696,134	0	0	0	4,599
税引前当期純損失	720,790	20,318	27,708	14,401	7,519
法人税、住民税及び事業税	950	950	950	950	950
当期純損失	721,740	21,268	28,658	15,351	8,469
累積欠損金	1,124,268	1,145,537	1,174,195	1,189,546	1,198,015

ここ5年間の経営状況をみると、毎年度経常損失を計上しているが、その額は減少してきている。また、累積欠損金は、平成17年度に約7億円の減損処理を行った(特別損失に計上)こともあり、平成21年度決算段階で約12億円となっている。

なお、平成21年度の事業別の収入額及び構成比は、次のとおりである。

- ・施設運営事業【収入額 37,783 千円：15.8%】
- ・貿易啓発事業【収入額 26,415 千円：11.0%】
- ・物流ターミナル事業【収入額 91,299 千円：38.2%】
- ・企業局持ち分にかかる管理運営【収入額 54,000 千円：22.6%】
  - \*アクセルの企業局持ち分である 1 階ホール・物販スペース，2 階スタジオ・飲食施設，5 階貸オフィス，ホール・スタジオの管理運営業務（企業局からの受託事業）
- ・その他事業【収入額 29,704 千円：12.4%】
  - \*中野保稅蔵置場の運営，シャーシプール用地（社有地）の賃貸等

#### 4 経営上の課題

現在の同社の収支構造を見ると，多額の建設費に起因する減価償却費が原因となり，基本的にアクセル 3 階及び 4 階の貸オフィスの「施設運営事業」及び 1 階のコミュニケーションセンターを利用した「貿易啓発事業」から赤字を生じ，それを「物流ターミナル事業」の黒字で補填する構造となっている。アクセル着工後の平成 10 年 7 月に策定された事業計画でも，「アクセル単体での事業収支は，入居率を 100%に近づけない限り難しい。」との認識のもと「同社全体の収支見込は収益性の高い（仮称）仙台港高砂輸入貨物ターミナル事業との合算により収支は均衡することになる。」と想定されていた。

しかしながら，当初 2 万 5 千㎡の規模で予定されていた物流ターミナルは，平成 13 年にコンテナ貨物取扱量の増加に備え当初予定地にシャーシプールを整備することになった。そのため，建設地を変更したこと等により，約 1 万 2 千㎡に規模を縮小して整備することとなった。このため，当初計画どおりに「物流ターミナル事業」による黒字で「施設運営事業」及び「貿易啓発事業」による赤字を補填することは困難な状況となっている。

その後の同社の経費節減や収入確保に向けた努力，減損処理に伴う減価償却費の減少等により，単年度の経常赤字は縮小してきているが，現在の事業構成の下で経営改善を行うためには，「施設運営事業」及び「貿易啓発事業」からの収入を増加させていくことが必須となっている。

「施設運営事業」及び「貿易啓発事業」等の個別的な課題は次のとおりである。

##### (1) アクセルの貸オフィス入居率の低迷（施設運営事業）

アクセルは企業局との合築により建設された地上 5 階建 RC 造の建物である。持ち分比率は同社が約 3 分の 1，企業局が約 3 分の 2 となっており，同社は 1 階のコミュニケーションセンター，3 階及び 4 階の貸オフィススペースを所有し，企業局は，1 階の物販スペース及びホール，2 階の飲食施設及びスタジオ，5 階の貸オフィススペースを所有している。

3 階及び 4 階の貸オフィスの入居状況を見ると，供用開始当初を除き入居率は 50%台

に低迷していたが、同社の営業努力により、平成 19 年度以降は 70%前後となっている。

しかし、将来需要を見込んで建設したこと及び建設費回収のために設定した賃料が周辺相場より高めであること等から、入居率の向上は容易ではない。

「施設運営事業」の収入は、同社全体の収入の 15.8%を占めるに過ぎないが、他の事業に比べ改善の余地が大きいと考えられる。同社が営業活動を強力に行っていることや、スモールオフィスなど多様なニーズへの対応に努めていることに加え、企業局持ち分の 5 階に横浜税関仙台塩釜支署や宮城県仙台塩釜港湾事務所が入居するなどのアクセル全体としての港湾業務機能の集積や、今後の仙台港の貨物取扱量の増加に伴う港湾関連産業のオフィスニーズの高まりなどにより、今後の入居率向上に結びつくことが期待される。

表 2 入居率の推移 (H12～H21)

	H12年度末	H13年度末	H14年度末	H15年度末	H16年度末	H17年度末	H18年度末	H19年度末	H20年度末	H21年度末
入居率	66.2%	70.3%	56.5%	56.5%	51.6%	54.3%	56.9%	76.0%	64.5%	69.7%

## (2) コミュニケーションセンターの活用 (貿易啓発事業)

アクセル 1 階にあるコミュニケーションセンターは、同社が所有し、FAZ 計画に基づき、輸入関連の情報センターや輸入品の保管展示等の機能を有する施設として整備された。アクセルの供用開始以降、約 400 坪のうち宮城県と仙台市がそれぞれ半分の面積において、同社に委託する形で県内の貿易や国際交流の現状等の展示・PR 事業を実施してきた。平成 18 年度からは宮城県のみが、県内の貿易状況や輸入品のサンプルの展示、児童生徒や一般県民の港湾見学受け入れ等仙台港の機能等の啓発に利用している。残りの部分については、同社が随時主催するイベント等に利用するほか、一部で同社が自ら輸入品の展示・販売を実施している。

しかし、そのほかの民間企業による商業的利用は行われておらず、十分な利用がなされていない。その原因としては、FAZ 法失効にみられるように「輸入促進」を海外との経済交流の最優先事項とする状況ではなくなったことや、仙台港背後地整備の遅れにより周辺の商業化が進まなかったことなどが挙げられる。

このため、宮城県が実施している事業については、時代の変化に対応しながら事業効果を高めていくとともに、その他の部分については、情勢の変化に合わせた利用が可能となる条件を整え、企業による活用を促進していくことが必要である。

## (3) 経費削減

同社は、「新経営改善 5 年計画」に基づき、人員削減や取締役の報酬カットを実施するなど厳しい経費削減に努めてきた。しかし、着実に経営改善を進めていくためには、そ

の他の事業による収入の確保にも努めるとともに、今後も個別の支出に関する点検を行い、一層の経費削減を進める必要がある。

#### (4) 他団体との連携

##### ア 企業局との連携

同社の経営を考える上で、長年仙台港地区の開発を進め、同社と共同でアクセラを建設した企業局との連携を図ることが必要である。企業局は、仙台港の港湾業務支援のための施設という観点からアクセラを建設しており、同社は企業局持ち分に関する管理運営業務を企業局から受託している。

今後、施設の効果的・効率的活用を図り、入居率及び利用率を上げるためには、利用者のニーズを的確に把握し、施設全体としてそれに対応した利用が可能になるよう一層連携を密にしていく必要がある。

##### イ 財団法人みやぎ産業交流センターとの連携

アクセラに隣接している「夢メッセみやぎ」は、見本市、展示会、会議等の開催や産業情報の提供等を通じて県内産業の振興を図る機能を担っており、両施設のある地区は、宮城県の仙台塩釜港港湾計画において「交流拠点ゾーン」と位置付けられ、ヒト・モノ・情報の交流を通じた賑わい創出の役割が期待されている。

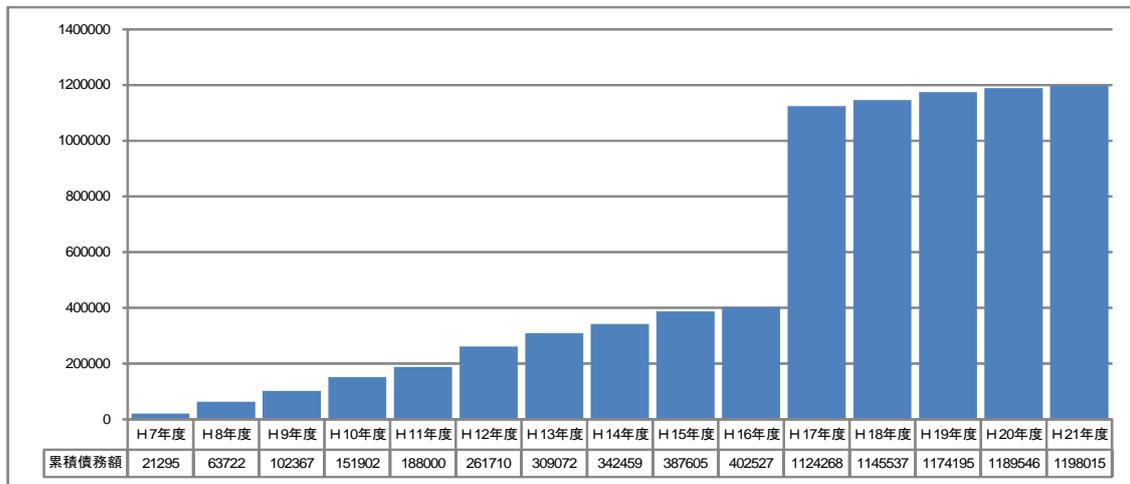
こうしたことから、同社が夢メッセみやぎの指定管理者である夢メッセみやぎ管理運営共同事業体（代表：財団法人みやぎ産業交流センター）と管理・業務面で連携することにより、期待される役割に応え、同社の経営上もプラスになると考えられる。これまでもガスの共同契約や駐車場の相互利用等で協力してきたが、今後さらなる連携について検討する必要がある。

また、財団法人みやぎ産業交流センターが事務局を担う「仙台港エリア振興会」が今年5月に設立され、同社も会員となっていることから、その活用も期待される。

#### (5) 累積欠損金の解消

同社の累積欠損金は、平成22年3月末で1,199百万円と多額である。このうち、696百万円は平成17年度に行った減損処理に起因するものであるが、その後も単年度の損失額は減少してきているものの、依然として赤字が続いている。できるだけ早期に当期純損益の黒字化を実現し、経営を安定化させ、累積欠損金を解消していくことが必要である。

図1 累積欠損金の推移（設立～H21）



## 5 同社を取り巻く情勢の変化

### (1) 経済のボーダレス化の進展

同社設立のもととなったFAZ法は、1990年代の我が国の貿易収支黒字の増大を背景に時限立法として制定され、数度期限の延長が行われたが、平成18年に延長されることなく失効した。

その一方で、1990年代後半から、交通やインターネット等情報通信技術の発達に伴い、経済のボーダレス化が急速に進んできた。この動きは、FAZ法に掲げられた「輸入促進」という一面的な現象ではなく、輸出入、投資をはじめとしてヒト・モノ・カネ・情報が国境を越えて行き交うことが当然のこととなってきている。

この傾向は、仙台港の外国貿易のデータとしても現れている。輸入量は、FAZ計画上で現況値とした平成5年の702万トンから平成20年は701万トンと横ばい状態にある一方で、輸出量は2万トンから131万トンに約65倍の伸びを示している（出典：平成20年宮城の港湾統計）。

そのため、中小企業をはじめとした県内企業も、今後、少子高齢化により国内需要が減少していくことが想定される中で、海外ビジネスに積極的に取り組むことが必要となっている。県でも平成15年度に当時の産業経済部に国際経済室を設置し、海外ビジネス支援の取組を強化している。アクセラについてもこれまでの輸入促進という観点のみにこだわらず、今後一層進展する経済のボーダレス化に対応していくために、役割を果たすことが求められている。

### (2) 近年の仙台港の活況

仙台港は、特定重要港湾として整備が続けられており、外内貿コンテナ貨物の取扱量は平成8年の1万7千TEU\*から平成21年には18万TEUと大きく伸びている（出典：

平成 20 年宮城の港湾統計)。また、近年、自動車関連産業を中心に新たな企業立地が相次ぐなど産業集積の活発化に伴い、背後用地の狭隘化対策などが求められている。

こうした動きを受け、宮城県は平成 20 年 11 月に仙台塩釜港港湾計画を改訂し、「東北地方を世界に導くゲートウェイ港湾」の実現を目指し、外内貿貨物の取扱機能の強化をはじめとした整備を進め、平成 30 年代前半にはコンテナ貨物 30 万 TEU の取り扱いを目指している（出典：仙台塩釜港港湾計画書（平成 20 年 11 月改訂））。

今後、仙台港経由の物流の増加に伴い、県内のみならず東北の中での交易拠点としての重要性が一層高まっていくことが予想される。これに伴い、仙台港及びその周辺部への関連サービス産業の立地が進んでいくとともに、ビジネス、教育に関わらず仙台港のプロモーション機能の充実が必要となっており、「仙台塩釜港港湾計画」の「交流拠点ゾーン」の中に位置付けられているアクセルでもその役割を果たしていくことが求められている。

\*TEU : twenty-foot equivalent unit, 20 フィート（コンテナの長さ）換算のコンテナ取扱個数の単位

### (3) 仙台港背後地への商業集積

仙台港背後地では、平成 3 年度の「仙台港背後地土地区画整理事業」着手以来、その土地利用計画の変遷を経ながらも、アクセルに隣接する区画整理事業の「センター地区」では、平成 20 年に大型アウトレットモールが立地し、その後も大型商業施設の集積が続いており、アクセル周辺の商業的ポテンシャルは飛躍的に高まってきている。

また、アクセルは「仙台塩釜港港湾計画」の中で「交流拠点ゾーン」に位置し、仙台港の中で地域の賑わい創出の役割を担っており、その役割を果たしていくことも必要となっている。

## 6 改革プランの方針及び目標

前述したような経営上の課題の解決に向けて、早期の単年度収支黒字化を実現して経営の安定化を図り、累積欠損金全体の解消に向けた取組については、今後の経営実績を踏まえて検討していくこととする。また、同社が策定した「新経営改善 5 カ年計画」が着実に実行されるよう支援していく。

その際には、県としても同社は県が中心となって設立した株式会社であることから、今後社会経済環境が急速に変化する中で、国際経済関係を中心とした県の産業振興の拠点として仙台港及びその周辺地区の中で担うべき役割を踏まえ、経営の安定化とともにアクセルがビジネス交流、ポートセールス、社会教育の場として公益的機能を果たしていけるよう、仙台市など他の主要株主や関係機関と連携しつつ引き続きしっかりと支援していくことが必要である。

### 【目標】

- 早期に単年度の収支黒字化を実現し、経営の安定化を図る。
- 累積欠損金全体の解消については、経営実績を踏まえて検討する。
- 経営の安定化とともに、アクセルが公益的機能を果たせるよう支援していく。

## 7 改革プランの内容

今後の改革に向けた具体的な取組は次のとおりである。

### (1) アクセルの貸オフィス入居率の向上

アクセルの企業局所有分への横浜税関仙台塩釜税関支署や宮城県仙台塩釜港湾事務所等の港湾業務機能の集積を生かし、引き続き通関・物流関係の企業・団体への入居の働きかけを行うことを主眼としながらも、経営内容の改善に向けて、幅広い業種を対象に入居テナントの確保を目指すものとする。

なお、港湾物流関係のサービス産業や内外の企業の国際経済交流の拠点としての活用を促すため、スモールオフィスサービスのニーズにも対応していく。

#### 【具体的取組】

- ・不動産仲介依頼業者の拡大  
インターネットの検索キーワードで上位にある不動産業者、多賀城市・塩釜市の不動産業者など
- ・入居条件の弾力化  
最近のオフィス需要の低迷に伴う賃料の低下傾向に対応。一定期間のフリーレント、一定期間の面積調整
- ・スモールオフィス（1から2人用）のニーズへの対応
- ・貿易・物流業者へのダイレクトメール、仙台港ポートセールスセミナー等での入居案内書配布
- ・有望な案件に対するトップセールス

### (2) コミュニケーションセンターの活用

コミュニケーションセンターは、アクセルの設置目的やその後の社会経済情勢の変化を踏まえ、経済のボーダレス化に対応していくための機能や仙台港のプロモーション等の公益的な利用とともに、「仙台塩釜港湾計画」上の「交流拠点ゾーン」として、賑わいの創出に向けて、センター地区の急速な商業集積の進展とともに高まってきた商業的ポテンシャルを積極的に生かしていくことが必要である。

このため、現在の県の貿易啓発・港湾機能としての利用については、今後も時代の要請に応えながら、より有効に活用されるよう不断の見直しを行いながら活用していくとと

もに、民間の店舗・展示販売施設やオフィスとしての賃貸、展示場・会議室等としての期間賃貸など多面的な利用を図っていくことが必要である。

このため、次のような方策を講じていく。

#### ア 公益的機能の発揮

- ・輸入という観点のみにこだわらない国際的な交易・投資につながる展示や交流事業の実施
- ・教育やビジネス上の仙台港のプロモーション機能の充実

#### イ 民間によるコミュニケーションセンターの利用促進

- ・不動産業者に物件賃貸の仲介依頼
- ・住宅設備、インテリア・輸入衣料品・輸入雑貨等関係企業へのダイレクトメール
- ・船舶・貿易・国際協力関係の団体やフェアトレード団体との協議

その一方で、コミュニケーションセンターの活用を進める場合、現状では次のような利用上の制約があるため、これらを変更する必要がある。

#### ウ 都市計画上の制約の緩和

アクセルのある地区は、都市計画上、工業専用地域となっており、基本的に物販・飲食店は建設できない。ただし、アクセルのコミュニケーションセンターについては、平成 18 年度に廃止された FAZ 法に定める輸入促進基盤整備事業の業務支援施設（輸入品の展示・物販スペース）として、企業局持ち分のスペースについては、国際貿易港の便利施設としての物販・飲食スペースとして例外的に許可を受けている。

今後一層の経済のボーダレス化に対応していくためには、輸入のみならず国際的な経済交流につながる拠点として活用できることが必要であり、また「センター地区」への商業集積により高まっている商業ポテンシャルを生かしていくためにも、「輸入促進」のみならず国際経済交流を中心としたより広範な物販等のスペースとしても活用できるよう規制を緩和することが不可欠である。

#### エ 自動車の進入経路の確保

アクセルの建物正面玄関は南側に位置しているが、駐車場敷地は建物の北側にあり、車で利用する場合、隣接する夢メッセみやぎ敷地の東側を大きく回って北側道路を迂回しなければならない状態となっている。車での利用は不便であり、入居が敬遠される一因となっていたが、敷地を所有する県企業局が、南側に進入路の造成工事を行い、施設の利便性が向上される見込みとなっている。（平成 22 年 8 月工事完了予定。）

### (3) その他の収入確保策

#### ア 中野保税蔵置場の運営

同社は、県から中野地区にある中野 1 号上屋を借り、中野保税蔵置場として管理及び物流業者への貸し付けを行っている。

大きな赤字とはなっていないものの、同社の収益改善に向け、保税蔵置場の利用企業と貸付料の増額について協議する。

#### イ 仙台国際貿易港物流ターミナル駐車場の活用

物流ターミナル事業は、5社が5区画全てを利用するなど入居率は100%であり、同社全体の収入の38.2%を占める最大の収益源となっているが、駐車場56区画のうち43区画が未利用の状態となっていることから、その有効活用法について検討する。

### (4) 経費削減

経費の削減可能な項目としては、人件費、施設管理費、光熱水費、一般事務費がある。いずれもこれまでかなり削減に努めてきており、さらなる削減には限度があるが、工夫して一層効率的な運営に努める。

#### ア 人件費

休日勤務や夜間勤務、人員配置指定のある受託業務等もあるが、業務のあり方について見直しを行い、役員を含めた職員の効率的配置を検討する。

#### イ 施設管理費

清掃、警備、機械設備保守管理、設備常駐管理、環境衛生管理、植栽管理等があり、金額や業務内容等により、競争入札、一社随契、見積もり合わせといった契約方法がとられているが、一層の経費削減を図るため、指名や随契の相手方の入れ替え等について検討する。

#### ウ 光熱水費

冷暖房の温度設定、不要な電灯の消灯、出入り口の夜間照明の間引きなど節減に努めているが、お客様の利用する施設であることに留意しながら、なお一層の節減に努める。

#### エ 一般事務費

カラーコピーは必要最小限とすることとし、また事務のペーパーレス化など一層の経費削減に努める。

### (5) 他団体との連携

#### ア 企業局との連携

貸オフィスに関する企業局と同社の賃料の統一化については、すでに取り組んでいるが、引き続き更新期が到来する契約から順に統一した料金を適用していく。

アクセルの一体的活用については、お互いが所有する施設の利活用に関する情報交換を行い、統一的な考えに基づき連携して営業活動を実施する。また、県企業局が所有する1階の店舗スペースについては、同社が所有するコミュニケーションセンターと合わせた活用も含め、民間の小売店舗等を対象に誘致を図る。

#### イ 財団法人みやぎ産業交流センターとの連携

夢メッセみやぎの指定管理者である財団法人みやぎ産業交流センターとは、これまでガスの共同契約や駐車場の相互利用など管理運営面で連携を行ってきたが、今後、イベントの共同企画・開催による利用客の増加や物品の共同発注等を通じた経費削減等について検討していく。

なお、経営統合により規模のメリットを生かして経営合理化を図ることについては、両者の法人形態が異なること、同センターが民間企業とコンソーシアムを組んで指定管理者に選定されていることといった等の理由から直ちには困難と考えられる。この問題については、今後課題の整理を行うなどしながら可能性について検討していく。

#### ウ 「仙台港エリア振興会」との連携

平成 22 年 5 月に財団法人みやぎ産業交流センターが中心となり、仙台港エリアの関係者が協力し、賑わいのある楽しい街づくりに取り組むことにより、地域振興に貢献すること等を目的として、約 30 の店舗、企業、団体により仙台港エリア振興会が設立された。

同会では、会員間での情報交換や共同での事業の実施を予定している。今後、会員間のネットワークも活用しながら、コミュニケーションセンターの活用促進等につなげていく。

### (6) 累積欠損金の解消

毎年度、経常損失を計上している現在の経営状況からすると、累積欠損金の早期解消は困難であるが、同社では平成 22 年度の当期純損益を黒字に転換することを目指している状況であり、まずは上記(1)から(5)までの経営改善策に鋭意取り組み、単年度黒字化を達成し、経営を安定化させることが肝要である。単年度黒字に向けた改善策のうち、貸オフィススペースやコミュニケーションセンターの賃貸に関しては、景気の変動や企業の業績に左右されやすい面があるため、入居率が安定し、向上していくような取組を進めていくことが必要である。

また、単年度黒字化が達成され、経営が安定した段階で、累積欠損金の解消に向けた検討を行うこととする。

## 8 県の役割

主な改善内容については、「7 改革プランの内容」のとおりであるが、その中で県として取り組む内容は以下のとおりである。

- (1) 現在県がコミュニケーションセンターを利用して実施している「仙台港・貿易振興事業」について、経済のボーダレス化など社会経済情勢の変化に対応しながら、県としてより効果的・効率的に公益的役割が果たせるよう継続的に見直し、実施していく。また、その際には仙台市とも十分連携していく。

- (2) 都市計画法上の利用目的の制約については、アクセルの効用を発揮する上でも、経営を改善していく上でも障害となっていることから、同社と協力して規制の緩和に向け仙台市と調整していく。
- (3) アクセルの貸オフィス入居率の向上及びコミュニケーションセンターの活用に関しては、入居に向けた企業等への情報提供やホームページでの PR など同社と協力しながら進めていく。
- (4) 県企業局及び財団法人みやぎ産業交流センター等との連携について支援していく。
- (5) 同社が単年度黒字化を達成し、経営が安定した場合には、仙台市や他の出資者と調整を図りながら、累積欠損金の解消について検討を行う。

## 9 実施スケジュール

以上を踏まえ、改善項目の実実施スケジュールについては以下のとおりとする。

実施項目	H22	H23	H24	H25
(1)アクセルの貸しオフィス入居率の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産仲介依頼業者の拡大</li> <li>・ 入居条件の弾力化</li> <li>・ スモールオフィスへの対応</li> <li>・ 貿易・物流業者へのDM, セミナー等での資料配布</li> <li>・ 有望な案件に対するトップセールス</li> </ul>				
(2)コミュニケーションセンターの活用 ア 公益的機能の発揮 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 国際的な取引・投資につながる展示・販売や交流事業の実施</li> <li>・ 教育や業務上の仙台港の紹介機能の充実</li> </ul> イ 民間によるコミュニケーションセンターの利用促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 不動産業者に物件賃貸の仲介依頼</li> <li>・ 住宅設備、インテリア関係企業等へのDM</li> <li>・ 船舶・貿易・国際協力関係の団体やフェアトレード団体との協議</li> </ul> ウ 都市計画法上の制約の解消 エ 自動車の進入経路の確保				
(3)その他の収入確保策 ア 中野保税蔵置場の貸付料増額について利用業者と協議 イ 物流ターミナル駐車場の活用				
(4)経費削減 ア (人件費) 役職員の効率的な配置 イ (施設管理費) 契約方法の見直し ウ (光熱水費) 費用の削減 エ (一般事務費) 費用の削減				
(5)他団体との連携 ア 企業局との連携 イ (財)みやぎ産業交流センターとの連携 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ イベント共同実施や物品共同発注等</li> <li>・ 経営統合の検討</li> </ul> ウ 仙台港エリア振興会との連携				
(6)累積欠損金の解消				

## 10 進行管理

本改革プランの推進に当たっては、毎年度同社の財務状況を精査し、達成具合を把握していくとともに、庁内の関係部局及び同社と定期的に協議する場を設け、緊密に連携しながら取り組んでいく。