

令和3年度

神戸都市振興サービス株式会社事業概要

企画調整局

目次

I	設立目的・趣旨	1
II	会社の概要	2
1.	名称	2
2.	所在地	2
3.	設立年月日	2
4.	資本金	2
5.	役員	2
6.	組織図	3
7.	社員数	4
8.	事業内容	5
9.	入居テナント	6
III	定款	8
IV	令和2年度事業報告	12
1.	入居率の状況	12
・	損益計算書（決算）	13
・	貸借対照表（決算）	14
・	財務状況	15
V	令和3年度事業計画	16
1.	事業計画	16
2.	経営改善の取り組み状況	19
・	予定損益計算書（予算）	20
・	予定貸借対照表（予算）	21
VI	主要事業の計画・実績、推移	22

I 設立目的・趣旨

医療、バイオ分野などの新事業の創出を支援するため、新事業創出促進法に基づき、「先端医療センター」の整備主体として、神戸市、地域振興整備公団（現：独立行政法人中小企業基盤整備機構）、民間企業から出資を受け設立した。

神戸医療産業都市の中核施設を整備するとともに施設の管理・運営を行い、良質な研究環境を提供する。

また、医療関連の研究・開発における側面的支援策を展開することを目的とする。

II 会社の概要

1. 名 称 神戸都市振興サービス株式会社

2. 所 在 地 神戸市中央区港島南町二丁目2番地2

3. 設立年月日 昭和55年8月21日 新交通サービス株式会社設立(神戸新交通(株)の100%出資)

平成12年4月28日 神戸都市振興サービス株式会社に商号変更

4. 資 本 金 14,470,000千円 (令和3年7月1日現在)

株 主	株 数	金額(千円)	比 率	出資年度
神戸市	1,080,000	5,400,000	37.32%	平成 11,12,14,19 年度
(公財)神戸医療産業都市 推進機構	200,000	1,000,000	6.91%	平成 21 年度
神戸新交通(株)	32,000	160,000	1.11%	平成 11 年度
神戸市関連 計	1,312,000	6,560,000	45.34%	
(独)中小企業基盤整備機構	1,080,000	5,400,000	37.32%	平成11,12,14年度
その他(24名)	502,000	2,510,000	17.34%	
全 体	2,894,000	14,470,000	100.00%	株主数:28名

5. 役 員 (令和3年7月1日現在)

役 名	氏 名	担当または他の法人等の代表状況等
代表取締役社長	梅村 晋一	
代表取締役常務	宮崎 浩	
取締役	辻 英之	神戸市企画調整局長
取締役	西尾 秀樹	神戸市経済観光局長兼企画調整局医療・新産業本部長
取締役	西口 基之	神戸商工会議所地域政策部長
常勤監査役	竹田 尚弘	
監査役	佐藤 毅	(株)三井住友銀行 公務法人営業第二部副部長
監査役	藤原 正廣	弁護士

6. 組織図(令和3年7月1日現在)

代表取締役社長	梅村 晋一	
代表取締役常務	・宮崎 浩	
参与	(兼務 川真田 伸)	((公財)神戸医療産業都市推進機構 細胞療法研究開発センター長)
(細胞培養施設(CPC)アドバイザー)		
総務部長	(・宮崎 浩)	総務部の総括
総務部参事	小泉 外茂男	経営計画の企画・改定及び新規事業の企画・立案(主)、運営課事務の総括
(経営企画担当部長)		
総務部参事	岸田 正則	株主総会、取締役会、監査役会、人事給与事務、コンプライアンス、内部統制、会社規則等、委託等審査会、工事発注業務、契約監理事務、その他総務事務
総務課長	・苗村 雅樹	予算・決算、資金計画、税務、出納事務、請求業務、会計士監査、管理者業務(経理)、その他経理事務、ホームページ
運営課長	*後藤 信哉	テナント間の連絡調整、テナント誘致、契約(賃貸借・リース)、現預金管理、駐車場管理、管理者業務(規程類・契約関係の整備を含む)、広報、その他施設運営に関する事務
監査担当課長	(岸田 正則)	監査役の職務の補助、監査業務の補助、内部監査
技術部長	・亀井 浩司	技術部の総括(自社施設の設備管理及び施設管理受託業務など)
技術部参事	浅野 高史	先端医療センター、神戸バイオメディカル創造センター、神戸アイセンター、神戸ハイブリッドビジネスセンター、神戸医療イノベーションセンター及びクリエイティブラボ神戸の施設の修繕及びテナント工事の調整
(技術課長事務取扱)		
設備第1課担当課長	・高田 淳	中長期設備更新計画、神戸アイセンター、神戸医療イノベーションセンター及びクリエイティブラボ神戸の修繕(電気設備)等の実施
設備第1課担当課長	・森 和也	部内総務事務・業務改善、神戸バイオメディカル創造センター、神戸ハイブリッドビジネスセンター、神戸医療イノベーションセンター及びクリエイティブラボ神戸の修繕(機械設備)等の実施
設備第1課担当課長	・永田 雅也	部予算・決算及び執行管理、先端医療センター及び神戸アイセンターの修繕(機械設備)等の実施
設備第1課担当課長	山際 伸一	神戸アイセンター、神戸医療イノベーションセンター及びクリエイティブラボ神戸の施設管理業務・修繕(電気設備)等の実施
設備第1課担当課長	国光 幹生	先端医療センターの施設管理業務・修繕(電気設備)等の実施、先端医療センター供給棟電気室1の電気主任技術者
設備第1課課長代理	串崎 輝幸	先端医療センター及び神戸アイセンターの駐車場設備管理、先端医療センター、神戸バイオメディカル創造センター及び神戸ハイブリッドビジネスセンターの修繕(電気設備)等の実施、先端医療センター供給棟電気室2の電気主任技術者

設備第1課課長代理 乾 嘉男 先端医療センター、神戸アイセンター、神戸医療イノベーションセンター及びクリエイティブラボ神戸の施設管理業務・修繕（機械設備）等の実施

設備第2課担当課長 尾崎 正晴 神戸バイオメディカル創造センター及び神戸ハイブリッドビジネスセンターの施設管理業務・修繕（電気設備）等の実施、神戸バイオメディカル創造センターの電気主任技術者

設備第2課担当課長 山根 隆明 神戸バイオメディカル創造センター及び神戸ハイブリッドビジネスセンターの施設管理業務・修繕（機械設備）等の実施

CPC 管理運営部長 (・宮崎 浩) CPC 管理運営部の総括

CPC 管理運営部参事 (小泉 外茂男) CPC 管理運営に関する業務
(運営担当部長)

CPC 管理運営部参事 (・亀井 浩司) CPC 管理運営、機械設備及び電気設備に関する業務
(設備担当部長)

CPC 管理運営部参事 (浅野 高史) CPC 建築に関する業務
(建築担当部長)

CPC 管理運営部主幹 (*後藤 信哉) CPC 運営に関する業務
(運営担当課長)

CPC 管理運営部主幹 (・森 和也) CPC 管理及び機械設備に関する業務
(設備担当課長)

CPC 管理運営部主査 (串崎 輝幸) CPC 管理及び電気設備に関する業務
(設備担当課長代理)

常勤監査役

竹田 尚弘

・は市派遣職員、*は市派遣職員（再任用職員を含む）、()は事務取扱・兼務

7. 社員数

(令和3年7月1日現在)

組織	部長	課長	課長代理	主任	係	計
総務部	2 <1(1)>	2 (2)	0	0	3	7 <1(1)> (2)
技術部	2 (1)	7 (3)	2	0	0	11 (4)
計	4 <1(1)> (1)	9 (5)	2	0	3	18 <1(1)> (6)

()内は神戸市派遣職員で内数。<>内は兼務で外数。

8. 事業内容(令和3年7月1日現在)

(1) 施設賃貸事業

【自社所有ビルのもの】

① 先端医療センター (IBRI) (区分所有)

臨床棟、研究棟及び医療機器棟から構成され、(公財)神戸医療産業都市推進機構が運営する細胞培養施設(CPC)や、医療・バイオ等の研究・開発が行われている。平成29年度に病院部分を(地独)神戸市民病院機構に売却し、当社は研究棟等の賃貸事業継続と共有部の管理受託事業を行っている。

- ・供用開始: 第1期 平成13年3月、第2期 平成14年3月、第3期 平成15年1月
- ・延床面積: 22,392.7㎡(うち当社賃貸面積: 4,199.5㎡)

② 神戸バイオメディカル創造センター (BMA)

動物飼育・実験施設やRI(放射性同位元素)実験施設を備えた複合機能施設として、基礎研究用ウェットラボからGMP(医薬品等の製造管理及び品質管理に関する規則)に準拠した医薬品等の製造まで、幅広い用途に利用できるスペースを提供している。

- ・供用開始: 平成16年6月
- ・延床面積: 11,620.3㎡(うち賃貸面積: 6,193.0㎡)

③ 神戸アイセンター (KEC) (区分所有)

研究所、細胞培養施設(CPC)、病院、ロービジョンケアという異なる施設を機能的に水平・垂直に配置させ、各施設の有機的なつながりが実現できる施設として、平成29年11月に開設した。なお、病院等の部分は(地独)神戸市民病院機構が所有し、当社は細胞培養施設等の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行っている。

- ・供用開始: 平成29年11月
- ・延床面積: 8,583.6㎡(うち当社賃貸面積: 1,674.2㎡)

④ クリエイティブラボ神戸 (CLIK)

スタートアップから大企業まで、ライフサイエンス分野のあらゆる企業や研究機関、アカデミアなどの多様なニーズに対応するウェットラボを提供する施設。2階には、利用者の交流を促進する「イノベーションパーク」を備え、オープンイノベーションとコミュニケーションの場を提供するとともに、ライフサイエンス系のスタートアップが最小限のリスクで進出可能な拠点として「スタートアップ・クリエイティブラボ(SCL)」を整備している。

- ・供用開始: 令和2年10月
- ・延床面積: 12,268.6㎡(うち当社賃貸面積: 8,496.8㎡)

【マスターリースによる他法人施設のもの】

① 神戸MI R&Dセンタービル(理化学研究所生命機能科学研究センター(BDR))

ポジトロン断層撮影(PET)を中心としたイメージング技術を活用した、生体内の遺伝子やタンパク質等の分子の動きを生物が生きた状態のまま観察する技術等を有する研究施設を、長期にわたり安定的に提供している。

- ・供用開始: 平成18年9月
- ・延床面積: 8,946.0㎡(うち賃貸面積: 6,921.1㎡)

② 神戸ハイブリッドビジネスセンター (KHBC)

全室ウェットラボ仕様のレンタルラボ・オフィスに加えて、企業・研究者等の交流スペースや操業・研究環境の向上に資する多目的スペースを併せ持った施設を提供している。

・供用開始：平成23年4月

・延床面積：3,897.6㎡（うち賃貸面積：1,774.0㎡）

(2)施設・設備管理受託事業

施設名	受託先	受託内容
神戸医療イノベーションセンター	OMこうべ	施設管理

このほか、IBRI、BMAの一部テナントから、個別に設備管理業務を受託している。

9. 入居テナント（令和3年7月1日現在、50音順）

(1)先端医療センター（IBRI）

企業名	主な事業内容
神戸医療産業都市推進機構	再生医療研究開発、治験用細胞製剤受託製造
資生堂	再生医療研究開発に関わる管理業務
大日本住友製薬	iPS細胞関連研究
理化学研究所	発生・再生システムの解明、再生医療研究開発

(2)神戸バイオメディカル創造センター（BMA）

企業名	主な事業内容
オリエンタルバイオサービス	動物飼育施設及び動物実験室の運営事業
カルナバイオサイエンス	創薬支援、創薬事業
神戸医療産業都市推進機構	再生医療等の実現に向けた研究
シスメックス	臨床検査機器・試薬の開発、臨床検査等受託測定サービス
資生堂	特定細胞加工物の製造及び品質管理業務
千寿製薬	眼科疾患に対する治療薬の開発
大日本住友製薬	再生医療及び細胞医薬に関する研究
日本血液製剤機構	血漿分画製剤及び蛋白製剤の改良、新薬の研究開発
バイオビュー	MRI及び病理学的手法を用いた創薬研究受託事業
ヘリオス	再生医療等製品の研究開発

(3)神戸アイセンター（KEC）

企業名	主な事業内容
神戸医療産業都市推進機構	細胞製剤の製造・品質管理及び関連する細胞培養・加工
神戸市民病院機構	研究及び研究に付随する業務
ビジョンケア	研究及び付随業務実施にかかる貸室業務

(4) クリエイティブラボ神戸 (CLIK)

企業名	主な事業内容
カルディオ	医療機器製造販売、化粧品製造販売
漢方医科学研究所	認知症予防・治療薬の開発・導出事業
神戸医療産業都市推進機構	神戸医療産業都市推進機構にかかる事業
シンアート	ニュートラシューティカル新規製造法の開発
シンプロジェン	長鎖DNA合成事業、遺伝子治療事業
ジー・キューブ	遺伝子解析を主とした研究開発、免疫クロマトキットの試作・評価等
ナレッジパレット	再生医療と創薬の加速化事業
バイオパレット	塩基編集を利用したマイクロバイオーム事業・アグリ事業
パナソニック株式会社アプライアンス社	美容・健康機器関連事業
水田製作所	理研シーズを用いた細胞培養デバイスの研究開発等
ユナイテッド・イミュニティ	医薬品の研究開発
ユニバーサル・バイオサンプリング	遺伝子検査サービス

(5) 神戸MI R&Dセンタービル(理化学研究所生命機能科学研究センター(BDR))

企業名	主な事業内容
理化学研究所	創薬等の研究開発

(6) 神戸ハイブリッドビジネスセンター(KHBC)

企業名	主な事業内容
神戸医療産業都市推進機構	医薬品の研究開発
スキャンポファーマ	医薬品の研究開発
プロダクティブ・エイジング研究機構	医薬品の研究開発

Ⅲ 定款

第1章 総 則

(商 号)

第1条 当社は、神戸都市振興サービス株式会社と称し、英文名はKobe Urban Promotion Service Co.,Ltd.と称する。

(目 的)

第2条 当社は、医療、健康、福祉関連分野等における新規事業の創出を目的として、次の事業を営む。

- (1) 医療施設、医療に関する研究開発施設等の施設の建設、維持管理及び運営
- (2) 第1号に掲げる施設の入居者に対する技術指導、経営指導等の支援業務
- (3) 不動産の売買、賃貸借管理及び建築工事業
- (4) 建物及び付属施設の清掃、保守、警備その他総合管理業
- (5) 食堂、喫茶店、売店、スポーツ施設及び駐車場の経営管理
- (6) 飲食物、その他物品の販売
- (7) 前各号に附帯する事業及び関連する一切の業務

(本店の所在地)

第3条 当社は、本店を神戸市に置く。

(機 関)

第4条 当社は、株主総会及び取締役のほか、次の機関を置く。

- (1) 取締役会
- (2) 監査役
- (3) 監査役会
- (4) 会計監査人

(公告方法)

第5条 当社の公告は、電子公告により行う。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合は、神戸市において発行する神戸新聞に掲載する方法により行う。

第2章 株 式

(発行可能株式総数)

第6条 当社の発行可能株式総数は、340万株とする。

(株式譲渡の制限)

第7条 当社の株式を譲渡するには、取締役会の承認を要する。

(株券の種類)

第8条 当社の発行する株券は、1株券、10株券及び100株券の3種類とする。

(株式取扱規則)

第9条 当社の株式に関する取り扱い及び手数料は、法令または本定款のほか、取締役会において定める株式取扱規則による。

第3章 株主総会

(招集)

第10条 定時株主総会は、毎事業年度の末日の翌日から3月以内に招集し、臨時株主総会は、必要のある場合に随時招集する。

(定時株主総会の基準日)

第11条 定時株主総会の議決権の基準日は、毎年3月31日とする。

(招集権者及び議長)

第12条 株主総会は、社長が招集し、議長となる。

2 社長に事故のある場合は、取締役会の定める取締役が株主総会を招集し、議長となる。

(決議の方法)

第13条 株主総会の決議は、法令又は定款の別段の定めのある場合を除き、出席株主の議決権の過半数をもって行う。

(議決権の代理行使)

第14条 株主は、他の株主を代理人として、その議決権を行使することができる。

第4章 取締役、監査役、取締役会及び監査役会

(取締役及び監査役の員数)

第15条 当社の取締役は20名以内、監査役は4名以内とする。

(取締役及び監査役の選任方法)

第16条 取締役及び監査役の選任方法は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席して、その議決権の過半数をもって行い、取締役の選任決議は、累積投票によらない。

(取締役及び監査役の任期)

第17条 取締役の任期は就任後2年以内、監査役の任期は就任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終了の時までとする。但し、補欠又は増員によって選任された取締役の任期は、他の在任者の残任期間と同一とし、補欠のため選任された監査役の任期は、退任した監査役の残任期間と同一とする。

(取締役会及び監査役会の招集通知)

第18条 取締役会及び監査役会の招集通知は、会日の5日前までに発する。但し、緊急を

要する場合は、この期間を短縮することができる。

(取締役会及び監査役会の決議方法)

第19条 取締役会の決議は、取締役の過半数が出席してその取締役の過半数をもって行う。

2 監査役会の決議は、法令に別段の定めのある場合を除き、監査役の過半数をもって行う。

(取締役会の決議の省略)

第20条 当社は会社法第370条の要件を充たしたときは、取締役会の決議があったものとみなす。

(役付取締役)

第21条 取締役会の決議により、取締役中より会長、社長各1名、副社長、専務取締役、常務取締役各若干名を定めることができる。

2 会長は、社務を総理する。

3 社長は、取締役会の決議を執行し、社務を統轄する。

4 副社長及び専務取締役は、社長を補佐して、社務の処理に当る。

5 常務取締役は、社長、副社長及び専務取締役を補佐して、常務を処理するものとする。

(代表取締役)

第22条 当社を代表すべき取締役は、取締役会の決議によってこれを選定する。

(常勤の監査役)

第23条 常勤の監査役は、監査役会の決議によってこれを選定する。

(取締役会規則及び監査役会規則)

第24条 取締役会に関する事項については、取締役会の定める取締役会規則による。

2 監査役会に関する事項については、監査役会の定める監査役会規則による。

(相談役)

第25条 当社は、取締役会の決議をもって相談役を置くことができる。

(取締役及び監査役の責任免除)

第26条 当社は、会社法第426条第1項の規定により、任務を怠ったことによる取締役及び監査役(取締役及び監査役であったものを含む。)の損害賠償責任を、法令の限度において、取締役会の決議によって免除することができる。

2 当社は、会社法第427条第1項の規定により、取締役(業務執行取締役等であるものを除く)及び監査役との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。

第5章 会計監査人の責任

(会計監査人の責任限定契約)

第27条 当社は、会社法第427条第1項の規定により、会計監査人との間に、任務を怠っ

たことによる損害賠償責任を限定する契約を締結することができる。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額とする。

第6章 計 算

(事業年度)

第28条 当社の事業年度は、毎年4月1日に始まり、翌年3月31日までとする。

(配当金の支払)

第29条 株主配当金は、毎決算現在の株主名簿に記載された株主に支払う。

2 前項の株主配当金は、支払開始の日から満3年を経過しても受領されない場合は、会社はその支払の義務を免れる。

附 則

(設立に際して発行する株式)

第30条 当社の設立に際して発行する株式の総数は、記名式額面普通株式4千株とし、その1株の発行価額は金5千円とする。

(最初の事業年度)

第31条 当社の最初の事業年度は、設立の日から昭和56年3月31日までとする。

(最初役員任期)

第32条 当社の最初の取締役、監査役の任期は就任後第1回の定時株主総会終了のときまでとする。

IV 令和2年度事業報告

令和2年度は、先端医療センター（IBRI）、神戸バイオメディカル創造センター（BMA）、神戸アイセンター（KEC）、神戸MI R&Dセンタービル（BDR）、神戸ハイブリッドビジネスセンター（KHBC）の既存5施設と、令和元年5月に着工し、令和2年10月に供用開始したクリエイティブラボ神戸（CLIK）による計6施設の賃貸事業を中心に、医療、バイオ分野における良質な研究環境を提供した。

その他の事業として、神戸医療イノベーションセンター（KCMI）の施設管理業務を（株）OMこうべより引き続き受託するとともに、神戸大学統合研究拠点Ⅱ期事業への事業協力も継続した。

1. 入居率の状況

（令和3年3月31日現在）

施設名	令和2年度
先端医療センター（IBRI） （賃貸面積：4,199.5㎡）	100.0% 4社
神戸バイオメディカル創造センター（BMA） （賃貸面積：6,193.0㎡）	96.9% 10社
神戸アイセンター（KEC） （賃貸面積：1,674.2㎡）	100.0% 3社
クリエイティブラボ神戸（CLIK） （賃貸面積：8,496.8㎡）	63.6% 8社
神戸MI R&Dセンタービル（BDR） （賃貸面積：6,921.1㎡）	100.0% 1社
神戸ハイブリッドビジネスセンター（KHBC） （賃貸面積：1,774.0㎡）	100.0% 3社

損益計算書

(令和2年4月1日から令和3年3月31日まで)

(単位:円)

科 目	金 額	
売 上 高		1,841,410,711
売 上 原 価		1,610,340,349
売 上 総 利 益		231,070,362
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		180,595,125
営 業 利 益		50,475,237
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	28,353,273	
貸 倒 引 当 金 戻 入	1,362,554	
補 助 金 収 入	12,593,870	
雑 収 益	29,207	42,338,904
経 常 利 益		92,814,141
特 別 利 益		
補 助 金 収 入	1,059,396,130	1,059,396,130
特 別 損 失		
固 定 資 産 圧 縮 損	1,059,396,130	1,059,396,130
税 引 前 当 期 純 利 益		92,814,141
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		24,806,777
当 期 純 利 益		68,007,364

貸借対照表

(令和3年3月31日現在)

(単位:円)

資産の部		負債の部	
科目	金額	科目	金額
I 流動資産		I 流動負債	
現金及び預金	1,746,392,767	未払金	111,620,172
営業未収入金	1,021,575,292	未払法人税等	40,387,500
未収入金	174,690,000	前受金	76,922,195
未収収益	1,225,177	預り金	876,871
有価証券	1,800,000,000	賞与引当金	8,405,000
未収消費税等	227,816,617	延払繰延利益	32,895,779
貯蔵品	509,760	リース債務	1,887,600
前払費用	32,149,594	流動負債合計	272,995,117
立替金	6,029,575		
貸倒引当金	△7,355,803	II 固定負債	
流動資産合計	5,003,032,979	預り保証金	109,381,762
II 固定資産		繰延税金負債	2,446,400
1 有形固定資産		退職給付引当金	3,803,304
建物	6,079,719,358	リース債務	6,039,000
構築物	119,584,832	固定負債合計	121,670,466
工具器具備品	64,620,650		
土地	2,602,684,338	負債合計	394,665,583
リース資産	7,894,000	純資産の部	
有形固定資産合計	8,874,503,178	I 株主資本	
2 無形固定資産		1 資本金	14,470,000,000
電話加入権	823,280	2 利益剰余金	
施設利用権	3,098,538	その他利益剰余金	451,090,481
商標権	984,230	繰越利益剰余金	451,090,481
ソフトウェア	1,040,134	利益剰余金合計	451,090,481
無形固定資産合計	5,946,182	株主資本合計	14,921,090,481
3 投資その他の資産		II 評価・換算差額等	
投資有価証券	408,000,000	その他有価証券評価差額金	45,238,824
金銭の信託	67,734,951	評価・換算差額等合計	45,238,824
長期未収入金	897,300,000		
長期差入保証金	80,825,200	純資産合計	14,966,329,305
長期前払費用	23,652,398	負債・純資産合計	15,360,994,888
投資その他の資産合計	1,477,512,549		
固定資産合計	10,357,961,909		
資産合計	15,360,994,888		

財務状況

(令和3年3月31日現在)

(単位:千円)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	2 → 1増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	25,889	△ 44,934	50,475	95,409
	営業収益	1,862,570	1,793,687	1,841,410	47,723
	営業費用	1,836,681	1,838,621	1,790,935	△ 47,686
	うち販売費及び一般管理費	178,997	194,450	180,595	△ 13,855
	うち人件費	142,352	134,439	144,096	9,657
	うち減価償却費	320,726	312,789	311,033	△ 1,756
	営業外利益	40,837	40,628	42,339	1,711
	営業外収益	43,279	40,628	42,339	1,711
	営業外費用	2,442	0	0	0
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	66,726	△ 4,306	92,814	97,120
	特別利益	0	31,495	0	△ 31,495
	特別利益	0	32,084	1,059,396	1,027,312
	特別損失	0	589	1,059,396	1,058,807
法人税等	14,400	14,563	24,807	10,244	
当期純利益	52,326	12,625	68,007	55,382	
前期繰越利益剰余金	318,133	370,458	383,083	12,625	
繰越利益剰余金	370,459	383,083	451,090	68,007	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	15,271,961	15,252,337	15,360,994	108,657
	流動資産	4,905,110	6,670,716	5,003,033	△ 1,667,683
	固定資産	10,366,851	8,581,621	10,357,961	1,776,340
	うち建物	3,861,908	3,615,597	6,079,719	2,464,122
	負債合計	389,013	367,197	394,665	27,468
	流動負債	291,012	268,346	272,995	4,649
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	98,001	98,851	121,670	22,819
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	14,882,948	14,885,141	14,966,329	81,188
	株主資本	14,840,459	14,853,083	14,921,090	68,007
資本金	14,470,000	14,470,000	14,470,000	0	
資本剰余金	0	0	0	0	
利益剰余金	370,459	383,083	451,090	68,007	
評価換算差額等	42,489	32,058	45,239	13,181	

V 令和3年度事業計画

当社は、神戸医療産業都市の中核施設を整備するとともに、その管理・運営を行うことで良質な研究環境を提供し、医療関連の研究・開発における側面的支援策を展開することを目的としている。これまでに「先端医療センター（IBRI）」、「神戸バイオメディカル創造センター（BMA）」、「神戸アイセンター（KEC）」、直近では「クリエイティブラボ神戸（CL1K）」を整備し、これらの施設賃貸事業を中心とした事業を実施している。

構想開始から20年以上が経過した神戸医療産業都市においては、再生医療を中心とした先端医療の研究、開発環境が急激に変化してきており、そのような状況への対応の一環として、平成29年度には先端医療センター病院が中央市民病院に統合され、また神戸アイセンターにおける病院等の運営主体を（地独）神戸市民病院機構が行うなど、さらなる成長に向けて推進体制が再構築されてきた。既に、進出企業が370社を超える神戸医療産業都市では、先端医療の研究機関、高度専門病院群、企業や大学の集積が進み、日本最大級のバイオメディカルクラスターとして存在感を発揮しているが、今後もより一層の発展に向けた取り組みが必要である。

令和3年度は、当社が平成30年度に策定した第4次中期経営計画の4年目に当たる。神戸市とともに、当社管理施設の入居促進に全力で取り組むことで新規進出企業の誘致や既存進出企業の拡充の受け皿となりつつ、各事業の収益確保にも努め、安定した経営を目指してまいりたい。

1. 事業計画

(1) 施設賃貸事業

神戸医療産業都市を推進する中核施設の管理運営を行い、医療・健康・福祉関連分野などにおける良質な研究環境を安定的に提供する。

【自社所有ビルのもの】

① 先端医療センター（IBRI） 賃貸面積 4,199.5㎡

・供用開始: 第1期 平成13年3月 第2期 平成14年3月 第3期 平成15年1月

臨床棟、研究棟及び医療機器棟から構成される施設。(公財)神戸医療産業都市推進

機構が運営する細胞培養施設(CPC)や、医療・バイオ等の研究・開発が行われている。平成29年度に病院部分を(地独)神戸市民病院機構に売却し、当社は研究棟等の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行っている。

② 神戸バイオメディカル創造センター(BMA) 賃貸面積 6,193.0㎡

・供用開始:平成16年6月

動物飼育・実験施設を備えた複合機能施設。基礎研究用ウェットラボからGMP(医薬品等の製造管理及び品質管理に関する規則)に準拠した医薬品等の製造まで、幅広い用途に利用できるスペースを提供している。

③ 神戸アイセンター(KEC) 賃貸面積 1,674.2㎡

・供用開始:平成29年11月

研究所、細胞培養施設(CPC)、病院、ロービジョンケアという異なる施設を機能的に水平・垂直に配置させ、各施設の有機的なつながりが実現できる施設。病院等の部分は(地独)神戸市民病院機構が所有し、当社は細胞培養施設等の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行っている。

④ クリエイティブラボ神戸(CLIK) 賃貸面積 8,496.8㎡

・供用開始:令和2年10月

スタートアップから大企業まで、ライフサイエンス分野のあらゆる企業や研究機関、アカデミアなどの多様なニーズに対応するウェットラボを提供する施設。2階には、利用者の交流を促進する「イノベーションパーク」を備え、オープンイノベーションとコミュニケーションの場を提供するとともに、ライフサイエンス系のスタートアップが最小限のリスクで進出可能な拠点として「スタートアップ・クリエイティブラボ(SCL)」を整備している。

【マスターリースによる他法人施設のもの】

① 神戸MI R&Dセンタービル(理化学研究所生命機能科学研究センター(BDR))

賃貸面積 6,921.1㎡

・供用開始:平成18年9月

ポジトロン断層撮影(PET)を中心としたイメージング技術を活用した、生体内の遺伝子やタンパク質等の分子の動きを生物が生きた状態のまま観察する技術等を有する研究施設。

② 神戸ハイブリッドビジネスセンター(KHBC) 賃貸面積 1,774.0㎡

・供用開始:平成23年4月

全室ウェットラボ仕様のレンタルラボ・オフィスに加えて、企業・研究者等の交流スペースや操業・研究環境の向上に資する多目的スペースを併せ持った施設。

(2) 施設管理受託事業

① 神戸医療イノベーションセンター(KCMI)

(株)OMこうべからCPC施設を含めた施設管理業務を受託する。

② 先端医療センター(共用部分)

先端医療センターは、当社と(地独)神戸市民病院機構とで区分所有しており、共用部分について区分所有法上の管理者として施設管理業務を受託する。

③ 神戸アイセンター(共用部分)

神戸アイセンターについても、当社と(地独)神戸市民病院機構とで区分所有しており、共用部分について区分所有法上の管理者として施設管理業務を受託する。

(3) 施設保全計画の着実な実施

① 先端医療センター(IBRI)

「中長期保全計画(平成23～令和22年度)」を推進するための具体的計画として策定した「第2次5ヵ年保全計画(平成29～令和3年度)」に基づき、(地独)神戸市民病院機構と協力しながら保全計画を推進していく。なお、「第3次5ヵ年保全計画(令和4～8年度)」は令和2年度末に策定。

② 神戸バイオメディカル創造センター(BMA)

「中長期保全計画(平成27～令和26年度)」を推進するための具体的計画として策定した「第1次5ヵ年保全計画(平成29～令和3年度)」に基づき、保全計画を推進していく。なお、「第2次5ヵ年保全計画(令和4～8年度)」は令和2年度末に策定。

(4) その他事業

① 神戸大学統合研究拠点Ⅱ期事業への事業協力(令和9年度まで)

② 駐車場事業 ほか

2. 経営改善の取り組み状況

・中期経営計画(平成30年度～令和4年度)の推進

当社は、平成16年度から3次にわたり中期経営計画を策定し、経営の安定化に取り組んできました。一方、先端医療センター病院の中央市民病院への統合や神戸アイセンター病院の運営主体の変更など、当社を取り巻く環境が大きく変化しており、その変化に柔軟に対応するため、1年前倒しで平成30年度から始まる第4次中期経営計画を策定し、取り組みを進めているところである。

(新たな中期経営計画の概要)

1 目標

- (1) 安定的経営に向けた収益規模の拡大
- (2) 入居率90%以上の維持
- (3) 新たなレンタルラボ施設の整備及びテナントの入居促進

2 基本戦略

- (1) 経営基盤の安定化
- (2) 新規事業の推進
- (3) 機動的な事業経営

【参考】第4次中期経営計画 計画期間中の収支推移

(単位：百万円、税抜)

	平成30年度 決算	令和元年度 決算	令和2年度 決算	令和3年度 予算	令和4年度 予測
収 益	1,906	1,834	1,884	2,108	2,451
費 用	1,839	1,839	1,791	2,100	2,362
経常損益	67	△4	93	8	88
当期損益	52	13	68	2	71
累積損益	370	383	451	453	524

注：令和4年度については、計画策定時の予測値である。

予 定 損 益 計 算 書

(令和3年4月1日から令和4年3月31日まで)

(単位:千円)

科 目	金 額
売 上 高	2,070,158
売 上 原 価	1,905,208
売 上 総 利 益	164,950
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	195,389
営 業 損 失	30,439
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 等	38,653
経 常 利 益	8,214
税 引 前 当 期 純 利 益	8,214
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	6,530
当 期 純 利 益	1,684

予 定 貸 借 対 照 表

(令和4年3月31日現在)

(単位:千円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
I 流動資産		I 流動負債	
現金及び預金	871,257	未払金	115,246
有価証券	2,500,000	未払法人税等	49,511
未収入金	1,098,590	未払消費税等	—
未収消費税	214,719	前受金	57,180
貯蔵品	510	預り金	3,211
前払費用	29,098	賞与引当金	8,020
立替金	1,382	流動負債合計	233,168
貸倒引当金	△8,718		
流動資産合計	4,706,838		
II 固定資産		II 固定負債	
1 有形固定資産		預り保証金	90,118
建物	6,435,897	繰延税金負債	5,745
構築物	21,340	退職給付引当金	3,377
工具器具備品	78,716	固定負債合計	99,240
土地	2,602,685		
建設仮勘定	86,418	負債合計	332,408
有形固定資産合計	9,225,056		
2 無形固定資産		純資産の部	
電話加入権	823	I 株主資本	
施設利用権	2,947	1 資本金	14,470,000
ソフトウェア	2,427	2 利益剰余金	
商標権	1,035	その他利益剰余金	457,365
無形固定資産合計	7,232	繰越利益剰余金	457,365
3 投資その他の資産		利益剰余金合計	457,365
投資有価証券	408,520		
金銭の信託	60,160	株主資本合計	14,927,365
長期差入保証金	80,263	II 評価・換算差額等	
長期未収金	797,600	その他有価証券評価差額金	32,057
長期前払費用	6,161	評価・換算差額等合計	32,057
投資その他資産合計	1,352,704	純資産合計	14,959,422
固定資産合計	10,584,992		
資産合計	15,291,830	負債・純資産合計	15,291,830

VI 主要事業の計画・実績、推移

1. 損益の状況

(単位:千円)

区 分	平成30年度 (決算)	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)	令和3年度 (予算)
売 上 高	1,862,570	1,793,687	1,841,410	2,070,158
経 常 利 益 (△ 損 失)	66,725	△4,306	92,814	8,214
当 期 純 利 益 (△ 損 失)	52,326	12,625	68,007	1,684

2. 入居率の状況

区 分	平成30年度末	令和元年度末	令和2年度末	令和3年度 (7/1現在)
先端医療センター (I B R I) (賃貸面積:4,199.5㎡)	100.0% 4社	100.0% 4社	100.0% 4社	94.2% 4社
神戸バイオメディカル創造 センター (B M A) (賃貸面積:6,193.0㎡)	100.0% 10社	100.0% 11社	96.9% 10社	96.9% 10社
神戸アイセンター (K E C) (賃貸面積:1,674.2㎡)	100.0% 3社	100.0% 3社	100.0% 3社	100.0% 3社
クリエイティブラボ神戸 (C L I K) (賃貸面積:8,496.8㎡)	-	-	63.6% 8社	69.2% 12社
神戸MI R&Dセンタービル (B D R) (賃貸面積:6,921.1㎡)	100.0% 1社	100.0% 1社	100.0% 1社	100.0% 1社
神戸ハイブリッドビジネス センター (K H B C) (賃貸面積:1,774.0㎡)	100.0% 3社	100.0% 2社	100.0% 3社	91.9% 3社

※クリエイティブラボ神戸は令和2年10月に開設。