

令和4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
III	定款	5
IV	令和3年度事業報告	9
1.	事業内容	9
2.	入居率の状況	11
	・損益計算書（決算）	12
	・貸借対照表（決算）	13
	・財務状況	14
V	令和4年度事業計画	15
1.	事業計画	15
2.	経営改善の取り組み状況	17
	・予定損益計算書（予算）	19
	・予定貸借対照表（予算）	20
VI	主要事業の計画・実績、推移	21
1.	損益の状況	21
2.	入居率の状況	21
3.	入居テナント	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 100,000千円 (令和4年7月1日現在)

株 主	株 数	比 率	出資年度
神戸市	1,080,000	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	6.91%	平成 21 年度
神戸新交通(株)	32,000	1.11%	平成 11 年度
神戸市関連 計	1,312,000	45.34%	
(独)中小企業基盤整備機構	1,080,000	37.32%	平成11,12,14年度
その他(24名)	502,000	17.34%	
全 体	2,894,000	100.00%	株主数:28名

(令和4年2月実施の減資前資本金 14,470,000千円 うち、神戸市出資額 5,400,000千円)

5. 役 員 (令和4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	長谷川 達也	
代表取締役常務	上原 一仁	
取締役	辻 英之	神戸市企画調整局長
取締役	西口 基之	神戸商工会議所地域政策部長
取締役	藤原 政幸	神戸市企画調整局医療・新産業本部長
取締役	村上 雅義	(公財)神戸医療産業都市推進機構 代表理事兼 専務理事
常勤監査役	佐藤 一郎	
監査役	酒井 俊	(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4年7月1日現在)

代表取締役社長	・長谷川 達也	
代表取締役常務	・上原 一仁	
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	(・上原 一仁)	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
	(経営企画担当部長)	事務の総括
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	* 八田 正樹	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	・井垣 昭人	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	・永田 雅也	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	・嶋井 康博	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課担当課長	* 笠井 俊	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、先端医療センター及び神戸バイオメディカル創造センターの修繕

(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の施設管理業務・修繕(機械設備)等の実施

CPC管理運営部長 (・上原 一仁) 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 (◦井垣 昭人) CPC建築に関する業務
(建築担当部長)

CPC管理運営部主幹 (*八田 正樹) CPC運営に関する業務
(運営担当課長)

CPC管理運営部主幹 (・嶋井 康博) 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 ◦佐藤 一郎

・は市派遣職員、*は市派遣職員(再任用職員)、◦は市OB職員、()は事務取扱・兼務

7. 社員数

(令和4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)	8 (4)	2	0	0	12 (5)
計	4 <1(1)> (1)	10 (6)	2	0	3	19 <1(1)> (7)

()内は神戸市派遣職員で内数。<>内は兼務で外数。

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。

(株券の不発行)

第8条 当会社の株式については、株券を発行しない。

(株式取扱規則)

第9条 当会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 当会社の取締役は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。

(最初役員の任期)

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3年度事業報告

令和3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）、クリエイティブラボ神戸（CLIK）、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（令和4年5月1日より（株）こうべ未来都市機構に社名変更）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等も継続した。

1. 事業内容

(1) 施設賃貸事業

【自社所有ビル】

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・開発が行われた。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た。

- ・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た。

- ・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）

眼科領域の基礎研究からリハビリまでを一貫して対応する施設として、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の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行った。

- ・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：993.7㎡）

④ クリエイティブラボ神戸（CLIK）

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）」を管理・運営した。

- ・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: 8,589.0㎡)

【他法人所有施設のマスターリース】

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提供した。

- ・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た。

- ・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)施設管理受託事業

①神戸医療イノベーションセンター(KCMI)

(株)こうべ未来都市機構からCPC施設を含めた施設管理業務を受託した。

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した。

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した。

(3)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16年度まで)

②駐車場事業 ほか

2. 入居率の状況

(令和4年3月31日現在)

施設名	令和3年度
先端医療センター (IBRI) (賃貸面積:4,199.5㎡)	94.2% 6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㎡)	100.0% 11社
神戸アイセンター (KEC) (賃貸面積:993.7㎡)	100.0% 1社
クリエイティブラボ神戸 (CLIK) (賃貸面積:8,589.0㎡)	91.5% 15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㎡)	97.3% 4社

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:円)

科 目	金 額	
売 上 高		1,999,363,361
売 上 原 価		1,744,900,856
売 上 総 利 益		254,462,505
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		100,468,215
営 業 利 益		153,994,290
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	21,050,164	
貸 倒 引 当 金 戻 入	3,244,365	
補 助 金 収 入	16,000,000	
雑 収 益	5,941,757	46,236,286
経 常 利 益		200,230,576
税 引 前 当 期 純 利 益		200,230,576
法人税、住民税及び事業税	60,973,538	
法 人 税 等 調 整 額	1,877,387	62,850,925
当 期 純 利 益		137,379,651

貸借対照表

(令和4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	2,317,092,515	りーす債務	1,887,600
営業未収入金	900,433,355	未払金	186,622,453
未収入金	104,892,372	未払法人税等	9,095,200
未収収益	1,031,534	未払消費税等	180,453,500
有価証券	2,800,000,000	前受金	77,218,238
貯蔵品	509,760	預り金	793,312
前払費用	32,302,460	賞与引当金	7,719,000
立替金	6,390,705	流動負債合計	463,789,303
貸倒引当金	△4,111,438		
流動資産合計	6,158,541,263	II 固定負債	
II 固定資産		りーす債務	4,151,400
1 有形固定資産		預り保証金	145,184,888
建物	5,432,805,279	繰延税金負債	3,508,147
構築物	111,632,416	退職給付引当金	5,055,729
工具器具備品	49,452,262	固定負債合計	157,900,164
土地	2,602,684,338	負債合計	621,689,467
りーす資産	6,178,000	純資産の部	
建設仮勘定	5,472,545	I 株主資本	
有形固定資産合計	8,208,224,840	1 資本金	100,000,000
2 無形固定資産		2 資本剰余金	
電話加入権	823,280	その他資本剰余金	14,370,000,000
施設利用権	1,674,642	資本剰余金合計	14,370,000,000
商標権	879,710	3 利益剰余金	
ソフトウェア	4,715,009	利益準備金	868,200
無形固定資産合計	8,092,641	その他利益剰余金	611,815,711
3 投資その他の資産		繰越利益剰余金	611,815,711
投資有価証券	404,720,000	利益剰余金合計	612,683,911
金銭の信託	78,884,174	株主資本合計	15,082,683,911
長期未収入金	797,600,000	II 評価・換算差額等	
長期差入保証金	83,633,200	その他有価証券評価差額金	53,923,687
長期前払費用	18,600,947	評価・換算差額等合計	53,923,687
投資その他の資産合計	1,383,438,321	純資産合計	15,136,607,598
固定資産合計	9,599,755,802	負債・純資産合計	15,758,297,065
資産合計	15,758,297,065		

財務状況

(令和4年3月31日現在)

(単位:千円)

		令和元年度	令和2年度	令和3年度	3 → 2増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	△ 44,934	50,475	153,994	103,519
	営業収益	1,793,687	1,841,410	1,999,363	157,953
	営業費用	1,838,621	1,790,935	1,845,369	54,434
	うち販売費及び一般管理費	194,450	180,595	100,468	△ 80,127
	うち人件費	134,439	144,096	139,507	△ 4,589
	うち減価償却費	312,789	311,033	361,770	50,737
	営業外利益	40,628	42,339	46,236	3,897
	営業外収益	40,628	42,339	46,236	3,897
	営業外費用	0	0	0	0
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	△ 4,306	92,814	200,230	107,416
	特別利益	31,495	0	0	0
	特別利益	32,084	1,059,396	0	△ 1,059,396
	特別損失	589	1,059,396	0	△ 1,059,396
	法人税等	14,563	24,807	62,851	38,044
当期純利益	12,625	68,007	137,379	69,372	
前期繰越利益剰余金	370,458	383,083	474,436	91,353	
繰越利益剰余金	383,083	451,090	611,815	160,725	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	15,252,337	15,360,994	15,758,297	397,303
	流動資産	6,670,716	5,003,033	6,158,541	1,155,508
	固定資産	8,581,621	10,357,961	9,599,756	△ 758,205
	うち建物	3,615,597	6,079,719	5,432,805	△ 646,914
	負債合計	367,197	394,665	621,689	227,024
	流動負債	268,346	272,995	463,789	190,794
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	98,851	121,670	157,900	36,230
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	14,885,141	14,966,329	15,136,608	170,279
	株主資本	14,853,083	14,921,090	15,082,684	161,594
	資本金	14,470,000	14,470,000	100,000	△ 14,370,000
資本剰余金	0	0	14,370,000	14,370,000	
利益剰余金	383,083	451,090	612,684	161,594	
評価換算差額等	32,058	45,239	53,924	8,685	

V 令和4年度事業計画

令和4年度は、当社が平成30年度に策定した第4次中期経営計画の最終年度であると同時に、令和3年度に実施した無償減資に伴う収支の好転を織り込みつつ、次の5年間の経営指針となる第5次中期経営計画を策定する年にあたる。

今後とも高い入居率の維持に努める一方、減資によって捻出可能となった資金を原資として、①ラボビルの予防保全の充実、②神戸市をはじめとする関係機関等との連携による、ライフサイエンス系スタートアップに対する支援の充実、③SDGsやゼロカーボンといった社会全体の要請に応える、環境負荷が小さい機器の導入や工法の実施、④設備管理の集約化や事務のICT化によるコスト削減等にも取り組み、配当の継続実施も考慮しながら利益の確保に努めることで、安定した経営を目指す。

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】

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う。

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する。

③神戸アイセンター(KEC) 賃貸面積 993.7㎡

・供用開始:平成29年11月

眼科領域の基礎研究からリハビリまでを一貫して対応する施設。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の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行う。

④クリエイティブラボ神戸(CLIK) 賃貸面積 8,589.0㎡

・供用開始:令和2年10月

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)」を管理・運営する。

【他法人所有施設のマスターリース】

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で観察する技術等を有する研究施設。

(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(令和4年5月1日より(株)こうべ未来都市機構に社名変更)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)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16年度まで)
- ②駐車場事業 ほか

(4)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3次5ヵ年保全計画(令和4～8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。

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2次5ヵ年保全計画(令和4～8年度)」に基づき、保全計画を推進していく。

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 決算	令和4年度 予算
収 益	1,906	1,834	1,884	2,045	1,986
費 用	1,839	1,839	1,791	1,845	1,869
経常損益	67	△4	93	200	117
当期損益	52	13	68	137	72
累積損益	370	383	451	612	645

予 定 損 益 計 算 書

(令和4年4月1日から令和5年3月31日まで)

(単位:千円)

科 目	金 額
売 上 高	1,965,923
売 上 原 価	1,734,065
売 上 総 利 益	231,858
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	135,030
営 業 利 益	96,828
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 等	19,927
経 常 利 益	116,755
税 引 前 当 期 純 利 益	116,755
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	44,598
当 期 純 利 益	72,157

予 定 貸 借 対 照 表

(令和5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	1,190,000	未払金	100,000
有価証券	3,800,000	未払法人税等	40,000
営業未収入金	741,251	未払消費税等	—
未収入金	99,700	前受金	50,000
未収消費税	100,000	預り金	3,211
貯蔵品	510	賞与引当金	7,714
前払費用	32,150	り—ス債務	1,887
立替金	6,030	流動負債合計	202,812
貸倒引当金	△7,356		
流動資産合計	5,962,285	II 固定負債	
II 固定資産		預り保証金	65,455
1 有形固定資産		繰延税金負債	5,745
建物	5,351,285	退職給付引当金	5,056
構築物	108,112	り—ス債務	4,635
工具器具備品	45,512	固定負債合計	80,891
土地	2,602,685		
建設仮勘定	138,900	負債合計	283,703
り—ス資産	6,522		
有形固定資産合計	8,253,016	純資産の部	
2 無形固定資産		I 株主資本	
電話加入権	823	1 資本金	100,000
施設利用権	1,691	2 資本剰余金	
ソフトウェア	—	その他資本剰余金	14,370,000
商標権	924	資本剰余金合計	14,370,000
無形固定資産合計	3,438	3 利益剰余金	
3 投資その他の資産		利益準備金	868
投資有価証券	405,160	その他利益剰余金	644,089
金銭の信託	60,901	繰越利益剰余金	644,089
長期差入保証金	55,600	利益剰余金合計	644,957
長期未収金	697,900		
長期前払費用	5,599	株主資本合計	15,114,957
投資その他資産合計	1,225,160	II 評価・換算差額等	
固定資産合計	9,481,614	その他有価証券評価差額金	45,239
		評価・換算差額等合計	45,239
資産合計	15,443,899	純資産合計	15,160,196
		負債・純資産合計	15,443,899

VI 主要事業の計画・実績、推移

1. 損益の状況

(単位：千円)

区 分	令和元年度 (決算)	令和2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 (予算)
売 上 高	1,793,686	1,841,410	1,999,363	1,965,923
経 常 利 益 (△ 損 失)	△4,307	92,814	200,230	116,755
当 期 純 利 益 (△ 損 失)	12,624	68,007	137,379	72,157

2. 入居率の状況

区 分	令和元年度末	令和2年度末	令和3年度末	令和4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	94.2% 6社	94.2% 6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% 11社	96.9% 10社	100.0% 11社	100.0% 11社
神戸アイセンター (K E C) (賃貸面積：993.7㎡)	100.0% 3社	100.0% 3社	100.0% 1社	100.0% 1社
クリエイティブラボ神戸 (C L I K) (賃貸面積：8,589.0㎡)	-	63.6% 8社	91.5% 15社	92.8% 17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% 2社	100.0% 3社	97.3% 4社	-

※クリエイティブラボ神戸は令和2年10月に開設。神戸ハイブリッドビジネスセンターは令和4年3月31日でマスターリース契約を解約。

3. 入居テナント（令和4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
住友ファーマ	iPS細胞関連研究
ビジョンケア	眼科・再生医療領域の研究
VC Cell Therapy	遺伝子治療の研究
VC Gene Therapy	再生医療の研究

(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
住友ファーマ	再生医療及び細胞医薬に関する研究
千寿製薬	眼科疾患に対する治療薬の開発
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
バイオア ライフサイエンス ジャパン	遺伝子検査及び関連機器等の研究開発、製造、販売
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

(4) クリエイティブラボ神戸（CLIK）

企業名	主な事業内容
オブティウム・バイオテクノロジーズ	次世代一本鎖抗体製作技術を用いた医薬品開発
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等
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
セラベストジャパン	ナチュラルキラー細胞によるがん免疫療法の開発
ツリーフログセラペクス	C-STEMのデモ、フィージビリティスタディ共同開発
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
バックス・バイオイノベーション	統合型バイオファウンドリー
日立製作所	再生医療と細胞治療に関する研究開発
マイキャン・テクノロジーズ	iPS細胞由来ウイルス研究用細胞を使用した研究用検査キットの開発
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・イムニティ	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