

令和5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

[1] 設立目的・趣旨	1
[2] 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
[3] 定款	5
[4] 令和4年度事業報告	9
1. 事業内容	9
2. 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
[5] 令和5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
[6] 主要事業の計画・実績、推移	22
1. 損益の状況	22
2. 入居率の状況	22
3. 入居テナント	23

〔1〕 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。

〔2〕 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5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5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	江本 直輔	
取締役	辻 英之	神戸市企画調整局長
取締役	西川 尚斗	神戸市企画調整局局長(医療産業担当)
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
取締役	大塚 隆生	神戸商工会議所地域政策部長
常勤監査役	広瀬 朋義	
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5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 ・江本 直輔

参与 (兼務 川真田 伸) ((株) 株式会社サイト・ファクト 代表取締役社長 CEO)
(細胞培養施設 (CPC) アドバイザー)

総務部長	(・江本 直輔)	総務部の総括
総務部参事 (経営企画担当部長)	○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、 運営課事務の総括
総務部参事	○上原 一仁	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、委託等審査委員会、入札関 係業務、その他総務事務
総務課長	・田中 洋輝	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)、ホームページ、情報セキュリテ ィ、その他経理事務
総務課課長代理	中口 早苗	経営会議、監査役会、会計士監査、予算・決算、人事給与事 務、支出事務、出納事務、税務 (会計)、管理者業務 (経理)、 その他総務・経理事務
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	(○上原 一仁)	監査役職務の補助、監査業務の補助、内部監査
技術部長	・澤井 謙次	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 等)
技術部参事 (施設担当課長 (建築) 事務取扱)	○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
計画・調整 (電気) 担当課長	・高田 淳	中長期設備更新計画、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修繕 (電気設備) 等の実施
計画・調整 (電気) 担当課長代理 兼 施設担当課長 (建築) 代理	申崎 輝幸	先端医療センターの修繕 (電気設備) 等の実施、先端医療セ ンター供給棟電気室2の電気主任技術者及び先端医療セン 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、クリエイティブラボ 神戸の施設の修繕、テナント工事の調整
計画・調整 (機械) 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
計画・調整 (機械) 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
施設担当課長 (電気)	○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
施設担当課長 (電気)	○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、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
施設担当課長 (電気)	○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

施設担当課長(機械) *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

施設担当課長(機械) ◦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 (・江本 直輔) 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 (・澤井 謙次) 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 ◦広瀬 朋義

・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5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)	1	0	2	7 <1(1)> (2)
技術部	2 (1)	8 (4)	1	0	0	11 (5)
計	4 <1(1)> (1)	10 (6)	2	0	2	18 <1(1)> (7)

()内は神戸市派遣職員で内数。<>内は兼務で外数。

〔3〕 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) 建物及び附属施設の清掃、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。

〔4〕 令和4年度事業報告

令和4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）の計5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。

また、神戸医療イノベーションセンター（KCMI）等の施設管理業務を引き続き受託するとともに、施設保全計画の着実な実施や、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

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した。

【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する施設。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：22,393㎡（うち当社賃貸面積：4,200㎡）

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。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㎡（うち賃貸面積：6,193㎡）

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。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(CPC)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:8,584㎡(うち当社賃貸面積:994㎡)

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、共用の研究機器等を備えた「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:12,269㎡(うち当社賃貸面積:8,589㎡)

【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。

- ・供用開始:平成18年9月
- ・延床面積:8,946㎡(うち賃貸面積:6,921㎡)

(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細胞培養施設(CPC)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)

(地独)神戸市民病院機構と区分所有している先端医療センターの共用部分について、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)

(地独)神戸市民病院機構と区分所有している神戸アイセンターの共用部分について、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)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)」を推進するための実施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施設の保全を着実に進めた。

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)」を推進するための実施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、施設の保全を着実に進めた。

(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16年度まで)

②駐車場事業 ほか

2. 入居率の状況

(令和5年3月31日現在)

施設名	入居率 入居社数
先端医療センター (IBRI) (賃貸面積:4,200㎡)	92.1% 5社
神戸バイオメディカル創造センター (BMA) (賃貸面積:6,193㎡)	97.5% 12社
神戸アイセンター (KEC) (賃貸面積: 994㎡)	100.0% 1社
クリエイティブラボ神戸 (CLIK) (賃貸面積:8,589㎡)	96.9% 17社
神戸MI R&Dセンタービル (BDR) (賃貸面積:6,921㎡)	100.0% 1社

※面積の表記については、小数点以下を四捨五入しています

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:円)

科 目	金 額	
売 上 高		2,058,916,260
売 上 原 価		1,753,792,839
売 上 総 利 益		305,123,421
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		108,651,056
営 業 利 益		196,472,365
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	20,724,865	
貸 倒 引 当 金 戻 入	3,577,470	
雑 収 益	165,387	24,467,722
経 常 利 益		220,940,087
特 別 利 益		
補 助 金 収 入	5,280,000	5,280,000
特 別 損 失		
固 定 資 産 圧 縮 損	5,280,000	5,280,000
税 引 前 当 期 純 利 益		220,940,087
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	90,502,994	
法 人 税 等 調 整 額	△ 13,775,505	76,727,489
当 期 純 利 益		144,212,598

貸借対照表

(令和5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	4,434,133,670	りーす債務	1,887,600
営業未収入金	868,263,761	未払金	234,588,926
未収入金	99,719,652	未払法人税等	59,576,900
未収収益	292,821	前受金	84,948,547
有価証券	1,401,320,000	預り金	838,983
未収消費税等	80,327,200	賞与引当金	7,218,000
貯蔵品	509,760	流動負債合計	389,058,956
前払費用	32,571,873		
立替金	6,029,575	II 固定負債	
貸倒引当金	△533,968	りーす債務	2,263,800
流動資産合計	6,922,634,344	預り保証金	119,957,808
		退職給付引当金	6,313,021
II 固定資産		固定負債合計	128,534,629
1 有形固定資産		負債合計	517,593,585
建物	5,243,780,583	純資産の部	
構築物	104,851,796	I 株主資本	
工具器具備品	34,907,960	1 資本金	100,000,000
土地	2,602,684,338	2 資本剰余金	
りーす資産	4,462,000	その他資本剰余金	14,370,000,000
建設仮勘定	4,759,229	資本剰余金合計	14,370,000,000
有形固定資産合計	7,995,445,906	3 利益剰余金	
2 無形固定資産		利益準備金	2,315,200
電話加入権	823,280	その他利益剰余金	740,111,309
施設利用権	1,522,724	繰越利益剰余金	740,111,309
商標権	775,190	利益剰余金合計	742,426,509
ソフトウェア	3,095,109	株主資本合計	15,212,426,509
無形固定資産合計	6,216,303	II 評価・換算差額等	
3 投資その他の資産		その他有価証券評価差額金	45,664,730
金銭の信託	72,850,517	評価・換算差額等合計	45,664,730
長期未収入金	697,900,000	純資産合計	15,258,091,239
長期差入保証金	55,600,000	負債・純資産合計	15,775,684,824
長期前払費用	13,595,696		
繰延税金資産	11,442,058		
投資その他の資産合計	851,388,271		
固定資産合計	8,853,050,480		
資産合計	15,775,684,824		

財務状況

(令和5年3月31日現在)

(単位:千円)

		令和2年度	令和3年度	令和4年度	4 → 3増減
損益計算書 (P/L)	営業利益	50,475	153,994	196,472	42,478
	営業収益	1,841,410	1,999,363	2,058,916	59,553
	営業費用	1,790,935	1,845,369	1,862,444	17,075
	うち販売費及び一般管理費	180,595	100,468	108,651	8,183
	うち人件費	144,096	139,507	143,663	4,156
	うち減価償却費	311,033	361,770	342,123	△ 19,647
	営業外利益	42,339	46,236	24,468	△ 21,768
	営業外収益	42,339	46,236	24,468	△ 21,768
	営業外費用	0	0	0	0
	うち支払利息	0	0	0	0
	経常利益	92,814	200,230	220,940	20,710
	特別利益	0	0	0	0
	特別利益	1,059,396	0	5,280	5,280
	特別損失	1,059,396	0	5,280	5,280
	法人税等	24,807	62,851	76,728	13,877
当期純利益	68,007	137,379	144,212	6,833	
前期繰越利益剰余金	383,083	451,090	611,815	160,725	
繰越利益剰余金	451,090	611,815	740,111	128,296	
貸借対照表 (B/S)	資産合計	15,360,994	15,758,297	15,775,684	17,387
	流動資産	5,003,033	6,158,541	6,922,634	764,093
	固定資産	10,357,961	9,599,756	8,853,050	△ 746,706
	うち建物	6,079,719	5,432,805	5,243,780	△ 189,025
	負債合計	394,665	621,689	517,593	△ 104,096
	流動負債	272,995	463,789	389,059	△ 74,730
	うち短期借入金	0	0	0	0
	固定負債	121,670	157,900	128,534	△ 29,366
	うち長期借入金	0	0	0	0
	純資産合計	14,966,329	15,136,608	15,258,091	121,483
	株主資本	14,921,090	15,082,684	15,212,426	129,742
	資本金	14,470,000	100,000	100,000	0
資本剰余金	0	14,370,000	14,370,000	0	
利益剰余金	451,090	612,684	742,426	129,742	
評価換算差額等	45,239	53,924	45,665	△ 8,259	

〔5〕 令和5年度事業計画

令和5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）の計5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する。

また、神戸医療イノベーションセンター（KCMI）等の施設管理業務を引き続き受託するとともに、施設保全計画の着実な実施や、神戸大学統合研究拠点Ⅱ期事業への事業協力等も継続する。

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）（区分所有）

臨床棟、研究棟及び医療機器棟から構成する施設。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。

- ・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：22,393㎡（うち当社賃貸面積：3,954㎡）

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。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。

- ・供用開始：平成16年6月
- ・延床面積：11,620㎡（うち賃貸面積：6,462㎡）

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。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(CPC)の賃貸事業と共有部の管理受託事業を行う。

- ・供用開始:平成29年11月
- ・延床面積:8,584㎡(うち当社賃貸面積:994㎡)

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、共用の研究機器等を備えた「スタートアップ・クリエイティブラボ(SCL)」を管理・運営する。

- ・供用開始:令和2年10月
- ・延床面積:12,269㎡(うち当社賃貸面積:8,589㎡)

【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。

- ・供用開始:平成18年9月
- ・延床面積:8,946㎡(うち賃貸面積:6,921㎡)

(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細胞培養施設(CPC)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)

(地独)神戸市民病院機構と区分所有している先端医療センターの共用部分について、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)

(地独)神戸市民病院機構と区分所有している神戸アイセンターの共用部分について、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)」を推進するための実施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施設の保全を着実に進める。

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)」を推進するための実施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、施設の保全を着実に進める。

(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16年度まで)

②駐車場事業 ほか

※面積の表記については、小数点以下を四捨五入しています

2. 経営改善の取り組み状況

(1)第5次中期経営計画の推進

当社は、平成16年度から4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。新たに策定した第5次中期経営計画は、神戸医療産業都市進出企業に対するライフサイエンス分野における新規事業の創出を支援するという当社の使命を果たすことはもとより、アフターコロナや脱炭素といった環境変化に対する社会的な要請への対応や深刻化する世界規模の物価上昇など経済環境変化も踏まえつつ、中長期的な視点から企業価値の向上とサステナブルな成長を目指す内容としている。

(新たな中期経営計画の概要)

①第5次中期経営計画の期間

令和5年度から令和9年度までの5年間

②経営目標

売上高(平均) 18億円/年

当期純利益(5ヶ年合計) 4億円

③基本戦略

- 1 サステナブルな成長を支える経営基盤の構築
- 2 SDGs、脱炭素、カーボンニュートラルへの対応
- 3 中長期保全計画に基づく施設の予防保全
- 4 ライフサイエンス系スタートアップ支援
- 5 多様な人材交流によるイノベーションの促進

予 定 損 益 計 算 書

(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

(単位:千円)

科 目	金 額
売 上 高	2,009,634
売 上 原 価	1,833,925
売 上 総 利 益	175,709
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費	127,216
営 業 利 益	48,493
営 業 外 収 益	
受 取 利 息 等	18,003
	18,003
経 常 利 益	66,496
税 引 前 当 期 純 利 益	66,496
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	21,304
当 期 純 利 益	45,192

予 定 貸 借 対 照 表

(令和6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	3,520,000	未払金	105,872
有価証券	1,000,000	未払法人税等	40,000
営業未収入金	799,125	前受金	77,218
未収入金	99,700	預り金	793
貯蔵品	510	賞与引当金	7,719
前払費用	32,150	リース債務	1,887
立替金	6,030	流動負債合計	233,489
貸倒引当金	△7,356		
流動資産合計	5,450,159		
II 固 定 資 産		II 固 定 負 債	
1 有 形 固 定 資 産		預り保証金	120,629
建物	4,935,361	退職給付引当金	5,056
構築物	98,119	リース債務	859
工具器具備品	16,848	固定負債合計	126,544
土地	2,602,685		
建設仮勘定	274,004	負 債 合 計	360,033
リース資産	2,746		
有形固定資産合計	7,929,763	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	1,370	2 資 本 剰 余 金	
ソフトウェア	1,475	その他資本剰余金	14,370,000
商標権	669	資本剰余金合計	14,370,000
無形固定資産合計	4,337	3 利 益 剰 余 金	
3 投資その他の資産		利益準備金	3,762
投資有価証券	1,500,000	その他利益剰余金	745,849
金銭の信託	78,884	繰越利益剰余金	745,849
長期差入保証金	55,600	利益剰余金合計	749,611
長期未収金	598,200		
長期前払費用	7,940	株 主 資 本 合 計	15,219,611
投資その他資産合計	2,240,624	II 評 価 ・ 換 算 差 額 等	
固定資産合計	10,174,724	その他有価証券評価差額金	45,239
資 産 合 計	15,624,883	評価・換算差額等合計	45,239
		純 資 産 合 計	15,264,850
		負 債 ・ 純 資 産 合 計	15,624,883

[6] 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2年度 (決算)	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度 (予算)
売 上 高	1,841,410	1,999,363	2,058,916	2,009,634
経 常 利 益 (△ 損 失)	92,814	200,230	220,940	66,496
当期純利益 (△ 損 失)	68,007	137,379	144,212	45,192

2. 入居率の状況

区 分	令和2年度末	令和3年度末	令和4年度末	令和5年度 (7/1現在)
先 端 医 療 セ ン タ ー (賃 貸 面 積 : 3,954 m ² ※ ¹) 4社	100.0%	94.2%	92.1%	97.8%
神 戸 バ イ オ メ デ ィ カ ル 創 造 セ ン タ ー (賃 貸 面 積 : 6,462 m ² ※ ²) 10社	96.9%	100.0%	97.5%	93.5%
神 戸 ア イ セ ン タ ー (賃 貸 面 積 : 994 m ²) 3社	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ク リ エ イ テ ィ ブ ラ ボ 神 戸 ※ ³ (賃 貸 面 積 : 8,589 m ²) 8社	63.6%	91.5%	96.9%	98.4%
神 戸 M I R & D セ ン タ ー ビ ル (賃 貸 面 積 : 6,921 m ²) 1社	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

※1…旧カフェテリアを共用スペースとしたため令和5年度より賃貸面積が246m²減

※2…旧RI施設を貸室としたため令和5年度より賃貸面積が269m²増

※3…クリエイティブラボ神戸は令和2年10月に開設

※面積の表記については、小数点以下を四捨五入しています

3. 入居テナント（令和5年7月1日現在、50音順）

(1)先端医療センター（IBRI） 入居社数5社

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
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	再生医療の研究
VC Gene Therapy	遺伝子治療の研究

(2)神戸バイオメディカル創造センター（BMA） 入居社数12社

企業名	主な事業内容
アライドセル	幹細胞等を用いた再生医療製品の研究開発・製造
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
神戸大学	造血幹細胞を用いた小児難治性疾患根治治療法の開発
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
バイオパレット	塩基編集技術を活用したマイクロバイオーム関連事業
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） 入居社数1社

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) 入居社数18社

企業名	主な事業内容
オプティウム・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
カーブジェン	ポイント・オブ・ケア自動グラム染色機の開発等
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等
ツリーフロッグセラピューティクスジャパン	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
ピットン	汗分析を用いた身体コンディション トラッキング事業
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

※シェアラボ・シェアオフィスを除く

(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)) 入居社数1社

企業名	主な事業内容
理化学研究所	創薬等の研究開発