

株式会社 北九州テクノセンター

I 法人の概要（令和3年4月1日現在）

1 所在地

北九州市戸畑区中原新町2番1号（北九州テクノパーク内）

2 設立年月日

平成2年4月20日

3 代表者

代表取締役社長 山本 忠明

4 資本金

2,229,600千円

5 北九州市の出資金

630,000千円（出資の割合 28.3%）

6 役職員数

	人 数			
	合 計	うち本市からの派遣	うち本市退職者	うちその他
役 員	10人	0人	2人	8人
常 勤	2人	0人	1人	1人
非常勤	8人	0人	1人	7人
職 員	2人	0人	0人	2人

7 市からのミッション

研究開発型の企業や中小企業支援機関などが入居する施設の管理を行い、北九州地域の中小企業に対し、経営・研究開発・特許及び融資相談など、経営全般に渡る相談や指導をワンストップで提供できる環境を維持していくことで、地域産業の高度化を図り地域経済の発展に貢献する。

II 令和2年度事業実績

1 事業の経過及びその成果

当社は国の「頭脳立地法」に基づき、産業高度化に寄与する産業の集積を図ることにより、北九州地域での新しい産業の発展を狙いとして、平成2年4月に「第三セクター」として設立された。

その後、平成13年（公財）北九州産業学術推進機構が設立されたことを受け、当社の公益事業部門を平成14年4月同機構に営業譲渡し、その後は収益事業部門を柱に事業展開を図ってきた。

収益事業部門における現在の主要事業は、事業用のオフィス賃貸事業であるが、施設内に保有する「インキュベーション室」を活用し、起業家支援活動についても取り組んできた。

また、当社は北九州市及び（公財）北九州産業学術推進機構の「中小企業支援機関」が入居する施設として、北九州地域の中小企業に対して経営・研究開発・特許及び融資相談など、経営全般にわたる相談や支援をワンストップで提供出来る施設としての特性も有している。

この当社としての特性に応えるべく、北九州市及び（公財）北九州産業学術推進機構が進める公益的事業を施設面からサポートすると共に、オフィス賃貸事業においては入居法人が事業活動の場として求める機能性や快適性を継続的に提供できるよう努めてきた。

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症が国内経済に対して深刻な影響を及ぼし、当社事業に大きな影響のあるオフィス需要においても急速な減速が見られた。また、テレワークの進展等、当社事業の在り方に大きな変化が生じた1年であった。

このような大きな変化に見舞われた厳しい経営環境ではあったが、感染症防止対策を図りながらの施設運営という、新たな経験下における事業運営に際し、“安心・安全”という基本機能の継続を重点活動に据え、このような時期だからこそ一層求められる施設環境の向上に繋がる設備投資についても積極的に実施し、健全な経営の推進と経営体質の充実に、全社をあげて取り組んできた。

その結果、売上高は、156,169千円、営業利益は12,717千円となり、経常利益は17,469千円となったが、減損処理を行うことで▲631,034千円の当期純損失となった。

2 今年度実施した事業

(1) 売上高向上活動

① 「事業用オフィス」賃貸事業

当社営業収入の84%を占める最も大きなセグメントで、安定した高い入居率の確保が経営上重要な要素であり、新規テナントの誘致活動や既存テナントの入居維持・更には拡張ニーズへの対応に向けて、次のような施策に積極的に取り組んできた。

ア 安心・安全なファシリティ環境の継続的な提供

イ 入居検討時での、相談・要望事項に対する、スピード感を伴った対応

ウ 「入居キャンペーン」施策を活用した、新規テナントの誘致活動

エ 当社ウェブサイト・冊子等を活用したオフィス募集情報の積極的な伝達活動

このような活動が、当事業年度の新規入居テナント2社や既存テナント1社のオフィス拡張に繋がり、「年平均入居率」は前期実績値に対して1.7ポイント増の88.7%となった。

〔入居率：令和元年度 年平均 86.0% → 令和2年度 年平均 88.7%〕

② 「契約駐車場」運営事業

当社ビル入居テナント、及び当社が立地する「北九州テクノパーク」内法人向けの事業用・通勤用として運営している「契約駐車場事業」は、当社営業収入の11%を占めるセグメントである。今年度は、感染症防止対策として、通勤手段を車通勤に変えたいというニーズが新たに発生し、年平均契約台数は336台/月と前年実績値に対し18台増加した結果、駐車場事業収入は対前期で992千円増加した。

〔駐車場収入：令和元年度 16,318千円 → 令和2年度 17,310千円〕

〔契約台数：令和元年度 平均 318台/月 → 令和2年度 平均 336台/月〕

(2) ファシリティコスト低減活動

ファシリティコストの低減を図る為、毎事業年度コストリダクション活動に積極的に取り組んでいる。今年度も、入居テナントへのサービスレベルに影響を及ぼさないという視点で継続的に取り組み、「購買先の変更」、「購買時査定活動」等のコストリダクション活動を推進し、売上原価の低減を図った。

(3) 設備の更新活動

テクノセンタービルは竣工後 28 年が経過し、各種のファシリティ機器に耐用年数を超えるものが順次出てくるため、「設備保全計画」に基づき設備点検業務委託先と協業し、ファシリティ機器の適切な維持管理に努めてきた。

また、3年毎の「中期設備投資計画」を策定し、その計画に基づいて設備の計画的な更新・改修工事を進め、施設としての価値の確保・向上を図ってきた。

3 設備投資の状況

今年度を実施した設備投資の総額は、40,739 千円である。

主な設備投資項目は、「トイレ改修工事(5フロア分)」と1階「多目的ホール空調機更新工事」等を中心に次のような項目を行った。

<主な投資項目>

(1) 資本支出 (改修工事)	[合計 33,374 千円]
① トイレ改修工事(5フロア分)	(25,000 千円)
② 多目的ホール空調機更新工事	(6,000 千円)
③ ビル電話主装置更新工事	(2,374 千円)
(2) 経費支出 (修繕工事)	[合計 3,292 千円]
① 空調室外機主要ユニット更新工事	(1,300 千円)
② エレベータメインロープ他取替工事	(1,100 千円)
③ 原状回復工事 (3室分)	(892 千円)

Ⅲ 令和2年度決算

1 貸借対照表(総括表)

令和3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
流 動 資 産	992,329	流 動 負 債	19,476
現金及び預金	985,292	未払金	2,788
未収入金	6,306	未払費用	228
前払費用	470	未払法人税等	7,231
未収収益	160	未払消費税等	3,276
その他	99	前受金	5,551
		預り金	400
固 定 資 産	450,623	固 定 負 債	34,519
有 形 固 定 資 産	359,460	預り敷金	33,754
建物	298,068	繰延税金負債	764
構築物	3,742		
車両運搬具	0		
工具 器具 備品	5,617	負 債 合 計	53,996
土地	52,032	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	778	株 主 資 本	1,389,278
電話加入権	568	資 本 金	2,229,600
ソフトウェア	210	利 益 剰 余 金	▲827,092
投資その他の資産	90,385	その他利益剰余金	▲827,092
投資有価証券	60,375	固定資産圧縮積立金	6,044
長期前払費用	10	繰越利益剰余金	▲833,136
長期性預金	30,000	自 己 株 式	▲13,229
		評価・換算差額等	▲321
		その他有価証券評価差額金	▲321
		純 資 産 合 計	1,388,956
資 産 合 計	1,442,953	負 債 ・ 純 資 産 合 計	1,442,953

(注) 記載金額は、千円未満を切り捨てて表示。

2 損益計算書（総括表）

自 令和2年4月1日

至 令和3年3月31日（単位：千円）

科 目	金 額	
売 上 高		156,169
売 上 原 価		<u>110,597</u>
売 上 総 利 益		45,571
販売費及び一般管理費		<u>32,854</u>
営 業 利 益		12,717
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	494	
雑 収 入	<u>4,258</u>	<u>4,752</u>
営 業 外 収 益		
雑 損 失	<u>0</u>	<u>0</u>
経 常 利 益		17,469
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	467	
減 損 損 失	<u>642,438</u>	<u>642,905</u>
税引前当期純損失(▲)		▲625,436
法人税、住民税及び事業税	6,087	
法人税等調整額	<u>▲489</u>	<u>5,597</u>
当 期 純 損 失 (▲)		▲631,034

(注)記載金額は、千円未満を切捨てて表示。

IV 令和3年度事業計画

令和3年度に当社は事業譲渡を予定しており、適切な手続きをもって進めていく必要がある。
スムーズな事業譲渡に向け、引き続き安定した経営の推進と施設の適切な維持管理を図るべく、「令和3年度事業計画」として次の(1)～(4)の「重点施策」に取り組み、お客様・社会から期待される価値の提供を通じて、地域経済の発展に寄与出来るよう活動に努めて行く。

- (1) 安心・安全なファシリティ環境の継続的な提供
- (2) 中小企業支援活動の推進
- (3) テナント入居率の確保・向上
- (4) ファシリティコストの継続的な削減

V 令和3年度予算

予定損益計算書

自 令和3年4月1日

至 令和4年3月31日 (単位：千円)

項 目		金 額
営業 収入	テナント収入	140,000
	駐車場収入	17,780
	電話代収入	1,240
	貸し館収入	4,200
	機器使用料	150
	起業家助成	0
	売上値引	▲6,100
計		157,270
営業 費用	人件費	18,310
	福利厚生費	120
	保守料	1,610
	旅費交通費 (含車両)	60
	通信費	1,010
	維持管理費	16,010
	広告宣伝費	150
	会議・交際費	130
	リース料	0
	光熱給水費	2,680
	消耗品費	600
	租税公課	13,010
	法人事業税	11,490
	支払手数料	5,390
	会費	100
	賃借料	6,630
	保険料	790
	修繕費	12,350
	雑費	450
	減価償却費	58,680
貸倒引当金繰入	0	
計		149,570
営業損益		7,700
営業外収益		3,440
経常損益		11,140
特別損益		0
税引前当期利益		11,140
法人税等		4,570
当期利益		6,570

VI 役員名簿

令和3年7月1日現在

役職名	氏名	備考
代表取締役会長	梅本和秀	北九州市 副市長
代表取締役社長	山本忠明	(株)北九州テクノセンター
取締役	鮎川典明	(公財)北九州産業学術推進機構 専務理事
〃	池永紳也	北九州市産業経済局企業立地・農林水産担当理事
〃	松本恭子	福岡県 商工部長
〃	砂川 浩	TOTO(株) 総務本部 本部長
〃	大塚丈徳	(株)安川電機 執行役員 人事総務部長
監査役	諫山修	(株)北九州テクノセンター
〃	藤野啓介	(株)福岡銀行 常務執行役員 北九州本部長委嘱
〃	鶴岡直樹	(株)ゼンリン 執行役員 社長室長