

株式会社 北九州テクノセンター

I 法人の概要（令和2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 令和元年度事業実績

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（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。

令和元年度の国内景気は年度末に大きな減速の兆しが表れましたが、それまでは当社事業に大きな影響のあるオフィス需要は、人材確保や働き方改革への取組みによる底支え効果、事業の拡大・新規事業への進出に伴うニーズが見られた。

このような経営環境の下、お客様視点の活動をベースに新規テナント誘致や既存テナントへのオフィス拡張の働きかけを図るとともに、老朽化した設備の改修を計画的に進め、健全な経営の推進と経営体質の充実、施設としての魅力向上に全社をあげて取り組んだ。

その結果、売上高は、147,098千円、営業利益は2,851千円となり、経常利益は9,178千円、当期純利益は5,417千円となった。

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85%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6社や既存テナント2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4.1ポイント増の86.0%となった。

〔入居率：平成30年度 年平均81.9% → 令和元年度 年平均86.0%〕

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、新規入居テナントからの利用ニーズ増により、年平均契約台数は318台/月と前年実績値に対し11台増加した結果、駐車場事業収入は対前期で616千円増加した。

〔駐車場収入：平成30年度 15,702千円 → 令和元年度 16,318千円〕

〔契約台数：平成30年度 平均307台/月 → 令和元年度 平均318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 27 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、43,602 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「2階オフィス改修工事」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 30,647 千円]
① トイレ改修工事(5フロア分)	(28,350 千円)
② 2階オフィス改修工事	(2,297 千円)
(2) 経費支出 (修繕工事)	[合計 8,155 千円]
① 2階オフィス改修工事	(2,892 千円)
② 現状復旧工事 (8室)	(2,217 千円)
③ エレベータ主要部品取替工事	(1,546 千円)
④ 空調室外機主要ユニット更新工事	(1,500 千円)

Ⅲ 令和元年度決算

1 貸借対照表（総括表）

令和2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	823,054	流 動 負 債	17,506
現金及び預金	785,364	未払金	2,801
有価証券	30,024	未払費用	229
未収入金	6,805	未払法人税等	7,953
前払費用	626	未払消費税等	1,235
未収収益	162	前受金	4,932
その他	71	預り金	353
固 定 資 産	1,248,201	固 定 負 債	33,594
有 形 固 定 資 産	1,026,283	預り敷金	32,267
建物	908,194	繰延税金負債	1,326
構築物	10,373		
車両運搬具	0		
工具 器具 備品	3,980	負 債 合 計	51,100
土地	103,734	純 資 産 の 部	
無 形 固 定 資 産	850	株 主 資 本	2,020,312
電話加入権	568	資 本 金	2,229,600
ソフトウェア	282	利 益 剰 余 金	▲196,058
投資その他の資産	221,068	その他利益剰余金	▲196,058
投資有価証券	60,588	固定資産圧縮積立金	7,680
長期前払費用	480	繰越利益剰余金	▲203,738
長期性預金	160,000	自 己 株 式	▲13,229
		評 価 ・ 換 算 差 額 等	▲156
		その他有価証券評価差額金	▲156
		純 資 産 合 計	2,020,155
資 産 合 計	2,071,256	負 債 ・ 純 資 産 合 計	2,071,256

（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 平成31年4月1日

至 令和2年3月31日（単位：千円）

科 目	金	額
売 上 高		147,098
売 上 原 価		114,699
売 上 総 利 益		32,398
販売費及び一般管理費		29,546
営 業 利 益		2,851
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	520	
雑 収 入	5,806	6,327
経 常 利 益		9,178
税 引 前 当 期 純 利 益		9,178
法人税、住民税及び事業税	4,637	
法人税等調整額	▲876	3,761
当 期 純 利 益		5,417

(注)記載金額は、千円未満を切捨てて表示。

IV 令和2年度事業計画

当社は、市・F A I Sが進める“中小企業支援活動”を施設面からサポートする事、また起業家用インキュベーション施設や34の法人（令和2年3月時点）が入居する事業用オフィスを提供・運営する役割を担っている。

そこで、この施設を利用の方々における利便性の確保と、入居者が事業活動に安心して取り組めるファシリティ環境を継続的に提供できるよう努めるべく、施設の適切な維持・管理はもとよりCS視点を織り込んだ設備改修を計画的に推進し、期待される役割を確実に果たして行く必要がある。

また財務面において、平成14年F A I Sへの営業譲渡時の「累積損失」4.4億円は、令和元年度決算で2億円を切るまでに改善する見込みだが、今後も更なる削減に向け経営改善を継続して進めて行く必要がある。

一方、令和2年度は当社としての今後の方向性を新たに策定する課題への取り組みと共に、安定した経営の推進と経営体質の充実を継続して進める為、「令和2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する。

- (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2年度予算

予定損益計算書

自 令和2年4月1日

至 令和3年3月31日 (単位：千円)

項 目		金 額
営業 収入	テナント収入	133,740
	駐車場収入	16,560
	電話代収入	1,280
	貸し館収入	3,000
	機器使用料	300
	起業家助成	960
	売上値引	▲5,360
計		150,480
営業 費用	人件費	18,180
	福利厚生費	160
	保守料	1,740
	旅費交通費 (含車両)	140
	通信費	1,060
	維持管理費	15,900
	広告宣伝費	150
	会議・交際費	140
	リース料	0
	光熱給水費	2,450
	消耗品費	500
	租税公課	12,970
	法人事業税	11,490
	支払手数料	4,090
	会費	110
	賃借料	6,630
	保険料	810
	修繕費	10,910
	雑費	390
	減価償却費	58,020
貸倒引当金繰入	0	
計		145,840
営業損益		4,640
営業外収益		4,480
経常損益		9,120
特別損益		0
税引前当期利益		9,120
法人税等		3,560
当期利益		5,560

VI 役員名簿

令和2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	窪田秀樹	(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
〃	岩永龍治	福岡県 商工部長
〃	戎本雄二	TOTO(株) 顧問
〃	大塚丈徳	(株)安川電機 理事 人事総務部長
監査役	江本均	(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