

# 第9次中期経営計画(2024~2026)

 株式会社 エーリック

尼崎リサーチ・インキュベーションセンター  
*A*magasaki *R*esearch *I*ncubation *C*enter

# 目 次

## I 第9次中期経営計画の主旨

## II 事業の現状と課題

- (1) レンタルラボ及びレンタルオフィスの入居状況(2024年2月現在)
- (2) 貸会議室・貸ホールの利用状況(2024年2月現在)
- (3) 施設の改修実績(前3か年)
- (4) 事業運営上の課題

## III 計画期間中の運営目標

## IV 施設機能の維持と快適性

## V 経営悪化への備え

## VI 工事計画

- (1) 施設の概括的評価
- (2) 長期修繕計画の実施状況
- (3) 長期修繕計画の改訂方針
- (4) 中期経営計画期間中の工事概要
- (5) 工事計画表

## VII 当センターの将来展望

## VIII 収支計画

## I 第9次中期経営計画の主旨

尼崎リサーチ・インキュベーションセンター（当センター）は、レンタルラボ、レンタルオフィス、貸ホール及び貸会議室を備えた総合ビジネス拠点としての役割を担ってきており、近年は『研究所を併設できる賃貸オフィス』への旺盛な需要に支えられ、好調な入居率の維持と資本金の減少などの経営の効率性への取組みによって、安定した経営状況にあります。

また、当センターの建物や設備機器等は竣工から30年が経過し、老朽化に伴う更新への取組みを進めており、さらに当センターの入居企業や当センターをご利用いただく皆様に、当センターの快適性を体感できる施設環境となるよう、利用者目線を考慮した改修工事を推進しています。

そうした当センターの運営状況を踏まえ策定する第9次中期経営計画では、計画期間中の事業計画に加え、長期的な視点から当センターが目指す方向性を定めるものです。

## II 事業の現状と課題

### (1) レンタルラボ及びレンタルオフィスの入居状況（2024年2月現在）

| 区分        | 入居面積                 | 面積入居率  | 室数    | 企業数  | 空室                 |
|-----------|----------------------|--------|-------|------|--------------------|
| 研究開発型(ラボ) | 4,788 m <sup>2</sup> | 100 %  | 55 室  | 23 社 | なし                 |
| 一般事務オフィス  | 1,296 m <sup>2</sup> | 88.9 % | 16 室  | 8 社  | 162 m <sup>2</sup> |
| スモールオフィス等 | 676 m <sup>2</sup>   | 92.7 % | 34 室  | 30 社 | 56 m <sup>2</sup>  |
| 全体        | 6,760 m <sup>2</sup> | 96.9 % | 105 室 | 61 社 | 218 m <sup>2</sup> |

### (2) 貸会議室・貸ホールの利用状況（2024年2月現在）

| 区分     | 室数   | 面積                 | 平均利用率  |
|--------|------|--------------------|--------|
| 多目的ホール | 1 室  | 503 m <sup>2</sup> | 30.7 % |
| 小ホール   | 1 室  | 133 m <sup>2</sup> | 15.1 % |
| 小会議室ほか | 10 室 | 540 m <sup>2</sup> | 19.3 % |

### (3) 施設の改修実績（前3か年）

| 事業年度        | 改修工事の主な実施内容                                 |
|-------------|---|
| 第31期 2021年度 | 一般事務室のラボ化工事（5室）、空調機器の取替                     |
| 第32期 2022年度 | 一般事務室のラボ化工事（6室）、空調機器の取替、共用エリアの改修（6F北）       |
| 第33期 2023年度 | トイレ改修（4F, 5F, 6F）、空調機器の取替、共用エリアの改修（4F南、5F南） |

### (4) 事業運営上の課題

- ・賃貸室の好調な入居率の保持
- ・賃貸室の解約退居の発生に伴う経営への影響
- ・貸会議室及び貸ホールの利用率向上につながる方策
- ・賃貸料や使用料についての適正な設定
- ・当センターの長期的な展望

### Ⅲ 計画期間中の運営目標

『尼崎リサーチ・インキュベーションセンターの魅力アップの推進』と定めます

### Ⅳ 施設機能の維持と快適性

当センターの施設機能を維持するには、設備機器の定期点検、機能保全のための小規模修繕、各設備機器の適切な更新を実施することが重要となります。

そうした改修工事では、単に設備機器等の入替えを行うだけでなく、省力化や環境に優しいかどうかの観点を含めて実施してきましたが、近年はそうしたことに加え、今後における入居率や施設利用率の向上につなげる目的で施設利用者の目線に立ち、快適性に重点をおいた取組みを推進しています。

今後においては、そうした改修工事等を「施設機能維持に限定する工事」と「快適性を志向する観点での工事」に分類し、優先すべき工事の判断や時期を逸することでの経費増大の懸念の検討など、既存の長期修繕計画の見直しを実施し工事計画を策定します。

|                |  |
|----------------|--|
| 施設機能維持<br>限定工事 | 当センターの施設機能の停止や入居者・利用者に対して現状からのサービス低下を回避するために不可欠で、省力化と環境対策に重点を置いた工事内容     |
| 快適性を<br>志向する工事 | 当センターでの共用エリアのリニューアル、内装（壁紙、床材、照明）の一新、利用者目線での設備機器の選択（付加機能、質感への配慮、色彩、満足度合い） |

### Ⅴ 経営悪化への備え

当社の事業収入は賃貸室への入居に伴う収入がそのほとんどで、現在は入居率が高く成績は好調であり、施設の改修も着実に実施してきているため、今後における懸念材料は、賃貸室の解約退居の発生により事業収入が減少傾向となることです。収入の悪化シナリオでは、賃貸室の5室の減床で年間1,700万円が、10室の減床で年間3,300万円が収入減少となります。そうした事態の発生時期は不透明なところですが、賃貸室解約退居が生じた際に空室となる期間を短縮できることが重要です。そのためには、退居が発生しても直ちに新規入居がある状況となるよう、当センターの魅力を一層高める取組みが重要であり、施設の改修だけではなく、広報・営業活動の充実によって当センターの知名度の向上を図り、一方で社内的には引き続き省力化への取組みを継続的に実施します。

また、収入補填としては賃貸室収入には及ばないものの、貸ホール及び貸会議室といった一時利用施設の利用率向上策の実施も重要で、そうした施設の機能や快適性の向上に向けた取組みを推進し、リピート利用者の増加や定着、新規利用者の開拓にも取り組む考えです。

一方、当社を取り巻く社会環境の変化、例えばエネルギー価格や工事価格の上昇、そうしたことに呼応する国内全般での賃金上昇基調を踏まえ、賃貸料や使用料の制度見直しを含む値上げについても検討に着手します。

こうした方策の実施や検討は、入居率が高く経営が好調な本中期経営計画期間中に実現するのだという想いを社員全員が一にして推進します。

## VI 工事計画

### (1) 施設の概括的評価

当センターは1993年に建設され30年が経過していますが、建物全体として建設当時の建物品質を比較的高い水準で保持できています。1995年の阪神大震災による損傷もほとんどなく、建物本体は十分な耐震性を有しています。

一方、外壁改修や屋上防水の更新工事は実施済で、現在建物内部の空調配管や排水管等といった基幹の設備について、更新改修時期の到来に合わせて改修工事を実施しています。そのうち、空調設備に係る配管幹線や屋上配管の改修工事は完了し、引き続き各居室や共用エリアの空調機器の交換改修に着手したところです。

こうした空調設備に関する改修工事は、本中期経営計画期間中に完了することで当面の大規模改修工事は終息し、当センターは快適な執務空間と活動空間の提供に向けた竣工30年目の大改修が完了することとなります。

### (2) 長期修繕計画の実施状況

現在の長期修繕計画は、当センターの竣工後27年が経過した時点で、建物や設備機器の老朽化に対し、安全で快適な執務空間と活動空間を提供すべく策定したもので、今後における修繕改修工事が必要な項目とそのボリューム感を明らかにすることができました。計画に定めた修繕改修工事は、それぞれの設備機器等の耐用年数等から機械的に算定して計上したものです。

そのため、具体的な工事施工の実施段階では、別々に計上している工事の一括施工や前倒し施工が経費面等で優位となる場合は、計画を柔軟に変更し対応してきています。

<長期修繕計画の計画と実績>

|    | 2021 | 2022 | 2023 |
|----|------|------|------|
| 計画 | 60   | 49   | 48   |
| 実績 | 86   | 121  | 171  |
| 差引 | +26  | +72  | +123 |

(単位:百万円)

### (3) 長期修繕計画の改訂方針

現在の長期修繕計画からの前倒し施工分と計画への計上見落とし分についての再整理を実施します。具体的には、当初計画内容は残しつつ、実績内容と第9次中期経営計画期間中の予定工事を掲載するものです。

### (4) 中期経営計画期間中の工事概要

| 工事区分        | 工事内容                              |
|-------------|-----------------------------------|
| ① 基幹的設備工事   | 空調機器取替工事（ファンコイルユニット、冷温水管）         |
| ② 予防保全工事    | 屋上設置の配電盤開閉器と高圧機器等の取替え             |
| ③ 魅力アップ推進工事 | 共用エリアの改修工事（1階共用エリア、3階南、6階南）       |
| ④ 事後対応修繕工事  | 過去実績から年間1,000万円程度（故障や事故対応、植栽・外溝等） |

(5) 工事計画表

(単位；千円)

| 区分   | 2024                                   | 2025                             | 2026                                    | 2027                      | 2028                   |
|------|--|----------------------------------|---|---------------------------|------------------------|
| 建築   | WC改修(1F～3F)<br>階段室床改修<br>リフレッシュコーナー等整備 | 階段室壁・天井塗装<br>交流サロン等整備            | 風除室天井貼替<br>外構整備                         | リフレッシュコーナー整備<br>共用部内装整備   |                        |
| 電機設備 | 配電盤開閉器取替<br>高圧機器整備<br>非常用誘導灯           | 高圧機器整備                           | 非常用発電機設置<br>高圧機器整備                      | 高圧機器整備<br>照明設備整備<br>変圧器取替 | 高圧機器整備<br>変圧器取替        |
| 機械設備 | ファンコイルユニット取替<br>熱源機整備<br>屋上配管整備        | ファンコイルユニット取替<br>熱源機整備<br>全熱交換機整備 | ファンコイルユニット取替<br>ターミナル空調機取替(残)<br>エアハン整備 | ファンコイルユニット取替<br>各種フィルター交換 | ファンコイルユニット取替<br>換気設備取替 |
| 計    | 149,184                                | 62,173                           | 77,650                                  | 55,710                    | 31,740                 |
|      | 前期(378,000)                            | 計画期間中の計 289,007                  |   |                           |                        |

| 区分        | 2021  | 2022 | 2023 | 小計   | 2024 | 2025 | 2026 | 小計  | 対前期  | 2027 | 2028 |     |
|-----------|-------|------|------|------|------|------|------|-----|------|------|------|-----|
| 長期修繕計画    | 60    | 49   | 48   | 157  | 40   | 49   | 45   | 89  | 68   | 34   | 45   |     |
| 時期変更      | 増加    | 50   | 39   | 56   | 13   | 25   | 25   | 63  | -82  | 45   | 5    |     |
|           | 減少    |      |      |      |      | -4   | -37  | -41 |      | -20  | -14  |     |
| 工事費単価等の増減 |       |      |      |      | 96   | -8   | 45   | 133 |      | -3   | -4   |     |
| 工事実績      | 決算/計画 | 86   | 121  | 171  | 378  | 149  | 62   | 78  | 289  | -89  | 56   | 32  |
|           | 対計画増減 | +26  | +72  | +123 | +221 | +109 | +13  | +33 | +155 | -66  | +22  | -13 |

(単位；百万円)

## VII 当センターの将来展望

当センターの施設は竣工から30年を経過していますが、今後も設備機器等の修繕や改修工事の適切な実施により、この先30年程度は引き続き快適な執務空間や活動空間を提供できると考えています。そのため、事業運営を支える収益と資金の確保が重要となり、また運営を担う会社組織が安定し当センター利用者等との良好な関係の保持が重要となります。

そうした施設機能の継続的な提供や収益、資金の確保、会社組織の状況等は、経営計画の更新とその進捗管理によって一定の見通しを立てることができそうですが、賃貸オフィス需要等の社会情勢の変動を長期的に予測することは困難なところです。

そのため、事業運営では将来展望を意識することを定着させるため、次の各項目を事業運営の判断指標に定めるものです。

- ・快適で魅力ある執務空間と行動空間を継続的に将来も提供できるかどうか
- ・賃貸室の入居企業や貸ホール・貸会議室利用者の個別需要へ、適切な対応ができるかどうか
- ・支援機関としての知識や手法、関係機関との連携等、社員が研鑽に取り組むことができるかどうか
- ・尼崎市の産業部門における当センターが担う役割は何か、役割を終えていないかどうか

## VIII 収支計画

|         | 2023 決見 | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 賃貸施設収入  | 274,241 | 272,164 | 272,164 | 272,164 | 272,164 | 272,164 |
| 一時利用収入  | 16,867  | 16,867  | 16,867  | 16,867  | 16,867  | 16,867  |
| 水道光熱費収入 | 51,911  | 50,630  | 50,630  | 50,630  | 50,630  | 50,630  |
| その他収入   | 17,811  | 18,006  | 18,006  | 18,006  | 18,006  | 18,006  |
| 計       | 360,831 | 357,667 | 357,667 | 357,667 | 357,667 | 357,667 |
| 人件費     | 42,617  | 52,207  | 53,286  | 54,483  | 55,716  | 56,984  |
| 支払報酬    | 4,558   | 2,345   | 2,345   | 2,345   | 2,345   | 2,345   |
| 管理委託料   | 22,862  | 22,492  | 23,167  | 23,863  | 23,863  | 23,863  |
| 維持修繕費   | 88,194  | 85,047  | 65,653  | 47,650  | 64,210  | 41,740  |
| 水道光熱費   | 57,841  | 55,826  | 55,826  | 55,826  | 55,826  | 55,826  |
| 租税公課    | 20,160  | 20,161  | 20,161  | 20,161  | 20,161  | 20,161  |
| 地代家賃    | 20,043  | 31,203  | 31,203  | 31,203  | 31,203  | 31,203  |
| 減価償却費   | 50,750  | 55,471  | 54,122  | 52,806  | 36,102  | 32,747  |
| その他諸経費  | 22,868  | 28,244  | 29,067  | 29,080  | 27,588  | 25,783  |
| 計       | 329,898 | 352,997 | 334,830 | 317,418 | 317,014 | 290,652 |
| 営業利益    | 30,932  | 4,670   | 22,836  | 40,248  | 40,652  | 67,014  |
| 受取利息等   | 7,773   | 4,614   | 4,614   | 1,654   | 4,614   | 1,654   |
| 支払利息等   | 377     | 262     | 181     | 100     | 100     | 100     |
| 経常利益    | 38,328  | 9,022   | 27,269  | 41,802  | 45,166  | 68,568  |
| 特別損失    | 4,754   | 4,161   | 1,100   | 1,100   | 1,100   | 1,100   |
| 税引前純利益  | 33,573  | 4,861   | 26,169  | 40,702  | 44,066  | 67,468  |
| 法人税等    | 3,079   | 1,696   | 1,696   | 8,848   | 10,010  | 14,321  |
| 法人税等調整額 | 1,768   |         |         |         |         |         |
| 当期純利益   | 28,725  | 3,165   | 24,473  | 31,854  | 34,055  | 53,147  |
| 利益処分    | 20,000  | 0       | 20,000  | 20,000  | 20,000  | 20,000  |

### <資金収支の概要>

|          |          |          |          |         |         |         |
|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|
| 当期純利益    | 28,725   | 3,165    | 24,473   | 31,854  | 34,055  | 53,147  |
| 減価償却費    | 50,750   | 55,471   | 54,122   | 52,806  | 36,102  | 32,747  |
| 固定資産除却等  | 4,754    | 4,161    | 1,100    | 1,100   | 1,100   | 1,100   |
| キャッシュイン  | 84,231   | 62,797   | 79,695   | 85,760  | 71,257  | 86,994  |
| 借入金返済    | 80,000   | 80,000   | 80,000   | 0       | 0       | 0       |
| 設備投資     | 83,628   | 75,137   | 7,520    | 41,000  | 2,500   | 1,000   |
| その他の増減額  | 720      | 956      | 6,081    | 6,081   | 720     | 720     |
| キャッシュアウト | 164,348  | 156,093  | 93,601   | 47,081  | 3,220   | 1,720   |
| 差引資金収支   | △ 80,116 | △ 93,295 | △ 13,905 | 38,679  | 68,037  | 85,274  |
| 繰越資金残高   | 198,578  | 105,282  | 91,377   | 130,057 | 198,095 | 283,370 |
| (含 保証金等) |          |          |          |         |         |         |
| 借入金残高    | 160,000  | 80,000   | 0        | —       | —       | —       |

(単位；千円)

### (補足説明)

- ① 計画期間中の当期純利益は、毎年2000万程度を目標にを施設改修積立金に利益処分を実施します。
- ② 計画期間中のファンコイルユニットの取替工事は、施設改修積立金の資金を充当し実施します。  
積立金の取り崩し活用は、借入金返済期間での投資需要と資金状況に鑑み実施するものです。

