

株式会社 テクノプラザみやぎ

TECHNO PLAZA Miyagi, Inc (TPM)

経営理念
中期事業計画

平成20年06月20日

はじめに

昭和63年3月28日、宮城県、仙台市、三菱地所(株)など43団体の出資により設立 平成2年に民活法の補助金を受け21世紀プラザ研究センターを建設・運用

平成8年に仙台市産業振興事業団、平成11年は県産業技術総合センターの移転・新設、みやぎ産業振興機構の設立など産業支援機関の再編
平成18年に21世紀プラザ研究センターの設置根拠である民活法の廃止
テナント収入は一定レベルを確保

資金の運用益については、当初の計画平均金利4.5%を大きく割り込む
結果として累積損失の解消が未達

このような大きな環境変化を受け、設立の趣旨を尊重しながらも更に発展させていくという視点から、会社としてのあるべき姿として経営理念を明確にするとともに、当面達成すべきことを目標として中期事業計画を定めた。



経営方針

基本理念

私たちは、地域産業の振興を通じ、持続的社会的構築に貢献します。

私たちは、常に顧客満足度の高いサービスを提供し続けます。

私たちは、常により良い支援が行える環境整備に努めます。

私たちは、共感と信頼が得られる企業活動を行っていきます。



中期事業計画

{ }	現状の把握	
1.	外部環境動向(国・県)	・・・P 1
2.	創立時の計画と現在の状況	・・・P 2
3.	第三者機関による分析	・・・P 3
{ }	課題のまとめと方向性	・・・P 4
{ }	中期収益見通し	・・・P 5
{ }	戦略的弾だしと長期収益検証	・・・P 6
{ }	中期フレームワーク	・・・P 7
{ }	21期施策展開 1 / 2	・・・P 8
	2 / 2	・・・P 9
{ }	売上げ・収益の拡大計画	・・・P 10
{ }	中長期経営方針	・・・P 11

〔 - 1 〕外部環境動向(国・県)



年度	項目	主な内容
S・63	第3セクター方式により設立(3月)	・資本金;35.5億円(4年間での増資計画) ・経営計画;単年度黒字化6年目、累積損失18年目 出資金運用を年利平均4.5%見込む
H・2	民活法1号施設として21世紀プラザ研究センターオープン(4月)	・研究ラボやキーパーソンシステムを活用した、研究・開発支援 ・仙台北部中核テクノポリスの中核施設として運用開始
H・4	市場金利の大幅低下	・H2年3月総量規制によりバブル崩壊の始まり ・H7年TPMは定期預金中心から債券中心に転換
H・9	地域コンソーシアム事業の採択	・大学、国研、民間企業で共同研究体を形成。管理法人事業開始
H・10	東北大 NICHe設立	・相談窓口が個人からNICHeへ
H・11	中小企業基本法改正 みやぎ産業振興機構設立 産業技術総合センターが域内移転	・公的機関との役割分担の明確化が求められる ・人的資源の分散、補助事業・研修事業の主体が機構へ ・産技センター内に研究開発設備等を設置。当社機器類の陳腐化
H・16	国立大学の法人化	・相談窓口がNICHeから大学法人へ ・大学主導による産学連携施設設置(T-Biz・AIS)
H・18	民活法廃止 宮城県将来ビジョン策定	・国の主導から地域主導、施設運営の縛り解除(研究ラボ機器等) ・県内総生産10兆円への挑戦(H28まで) ・当圏域への企業立地活発化(セントラル自動車、東京エレクトロンの立地)

課題まとめ

多くの施策が国の主導から地域主導に(TPMがリードすることが求められる)

他機関との連携強化による地域・入居者支援強化(みやぎ産業振興機構、産業技術総合センターとの連携強化)



創立時の計画	現在の状況
事業収益計画 1. 賃貸収入…賃料平均 2,500円/m ² 、 入居率 90% 貸室面積 1,777m ² 2. 試験研究設備貸与…収入見込み 約2,000万円 3. 資金運用 (年利 4.5% 125百万円) 4. 経営の自立化 単年度黒字化 H7年度 累積黒字化 H19年度	事業収益見通し 1. 賃貸相場の下落 賃料…20期平均実績 1,351円/m ² 、 入居率…20期 88.9%(面積比率) 貸室面積 2,136m ² 2. 県産技センターの域内移転(H11年)で当社設置の 機器類が陳腐化(20期実績 約1万円) 3. 資金運用…H4年以降市場金利の大幅低下、定期預金 中心から債券中心に転換 (20期実績 2.025% 57百万円) 4. 経営の自立化…H12年度リース終了、H18年償却費減 単年度黒字化基調 累積損失解消は長期に渡る

課題のまとめ

1. 単年度黒字基調の固定化
2. 徹底した合理化施策展開で体質強化と累積損失解消への取り組み



(-3) 第三者機関による分析

アンケートによる提言

入居企業

1. 設備や図書の老朽化への対応
2. 小規模の貸室が欲しい
3. 産業技術総合センターとの連携強化
(設備借用の簡易化支援・事業創出支援)

退去企業

1. 民間会社では出来ない役割の強化
2. 入居企業の把握に努め、より積極的に支援・育成をする事
3. 株式会社として新しい経営をデザインすること

株主からの提言

1. 長期的な地域産業・企業への貢献に資することを期待
2. 利益を上げる経営により、支援と配当をすべき
(株式会社としての経営努力)
3. 配当が期待できない事から、株式譲渡先の斡旋

課題のまとめ(意見の集約)

1. 入居企業とのコミュニケーション強化(要望項目の反映)
2. 産業技術総合センターとの連携による事業の創出
3. 株式会社としての経営強化(収益向上・配当期待)

有識者の意見

外部有識者の意見

1. 宮城県における新事業創出ネットワークの一翼
2. 泉パークタウンにおけるタウンセンターの一つ
3. みやぎ産業振興機構のプログラムと一体化しTPMは
ポストビジネスインキュベーション 施設として位置づけ
4. 産業技術総合センターとの連携強化による事業創出
5. 地域の起業家を増やす事により、育った企業が
(TPMに)遷流してくる

経営デザイン研究所意見まとめ

1. TPMの強みは財務余力と立地環境。
21世紀プラザ'構想で想定した産業環境が整いつつある
2. 国・宮城県・仙台市の地域産業政策・施策との調和が
最優先
3. みやぎ産業振興機構のハードシステムとしての明確な位置づけ
4. TPMが実施するビジネスインキュベーション は製造系・
研究開発系・ミドルテクの企業に対するポストインキュベーション

課題のまとめ(意見の集約)

1. 国・県・市の地域政策・施策との調和
2. みやぎ産業振興機構とのプログラムを一体化した運営
3. 産業技術総合センターとの連携強化による事業創出



中期戦略

() 課題のまとめと方向性

課題の絞込み (重点課題)

- 1. 自主・自立での事業化支援
ができる体質へ転換
- 2. 累積損失解消への取組みと
サービスの強化
- 3. 地域ニーズを取込んだ企業
活動

取組みの方向性 (主要施策)

- 1. 顧客満足度の更なる向上
(入居者・地域に密着)
- 2. 合理的な事業活動で
健全経営の堅持
- 3. 共感と信頼を得る企業活動
(地域における存在意義向上)

創立時の計画と現在の状況課題

- 1. 単年度黒字基調の固定化
- 2. 累積損失解消への取組み

第三者機関による分析課題

- 有識者の意見
- 1. 国・県・市の地域政策・施策
との調和
 - 2. みやぎ産業振興機構との
プログラムを一体化した運営
 - 3. 産業技術総合センターとの
連携強化による事業創出
- アンケートによる提言
- 1. 入居企業とのコミュニケーション
強化
 - 2. 産業技術総合センターとの連携
による事業の創出(促進)
 - 3. 株式会社としての経営強化

外部環境動向課題

- 1. 多くの施策が国主導から
地域主導へ
(TPMがリードすることが求められる)
- 2. 他機関との連携強化による
地域・入居者支援強化
 - ・国、宮城県、仙台市
 - ・みやぎ産業振興機構
 - ・産業技術総合センター

実績分析と成行き予測課題

- 1. 事業収益未達
(営業外収益・入居率低下)
- 2. 単年度黒字は継続維持
累積損失は長期に渡る
- 3. 徹底した合理化で筋肉質
へ転換
- 4. 施設の老朽化への対応

中期戦略

() 中期収益見通し

- ..成行き収入
- ..改善後収入
- ..成行き経常利益
- ..改善後経常利益

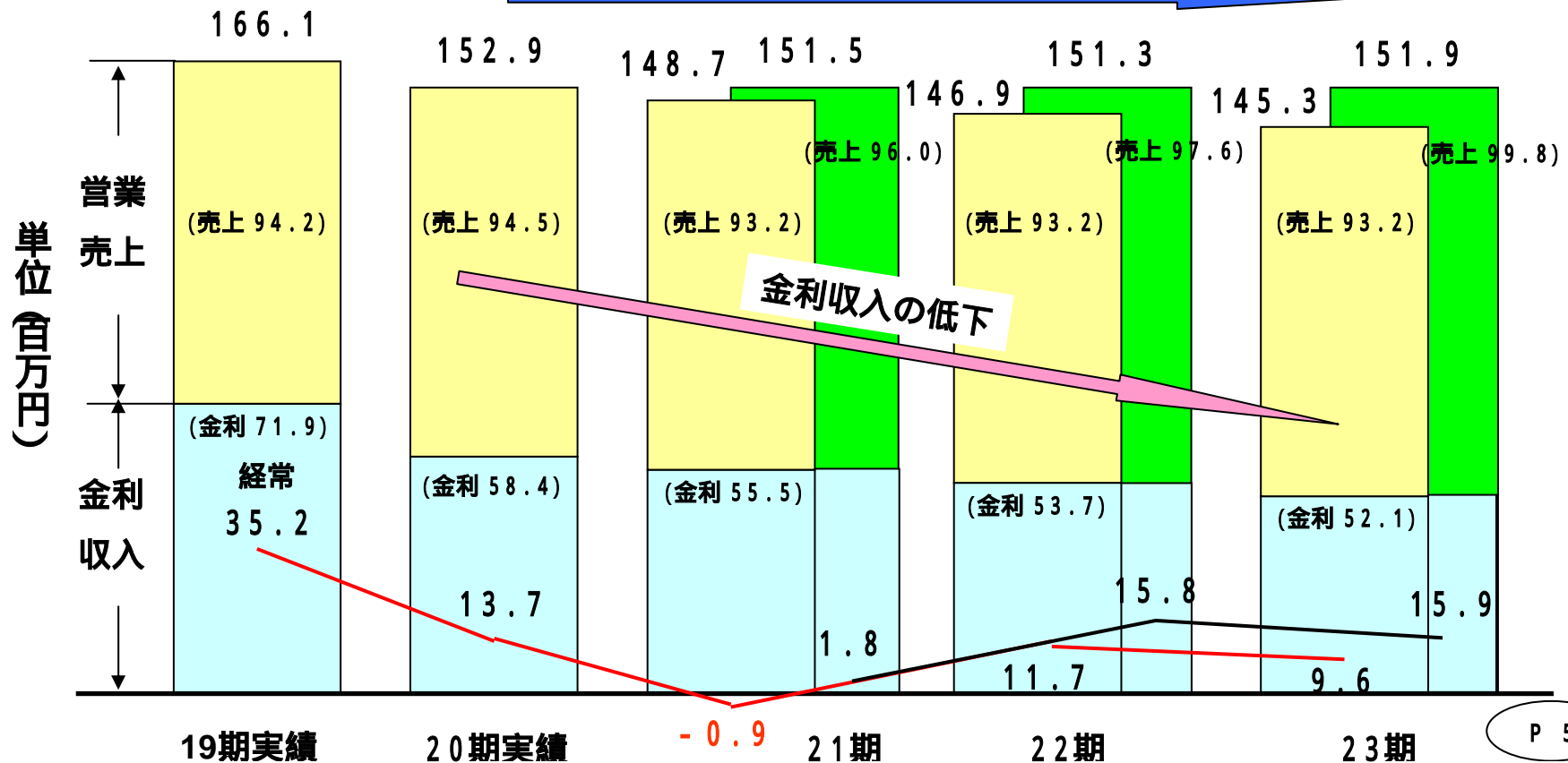
成行き

1. 金利収入の低下に伴い
収入減
2. 今期(21期)経常利益は赤字

体質改善後

1. 貸付面積増加改善等による
体質改善で収入維持
2. 今期(21期)経常利益の黒字化

体質改善による売上げ増で収入の維持





() 戦略的弾だしと長期収益検証

体質強化施策の取り組み

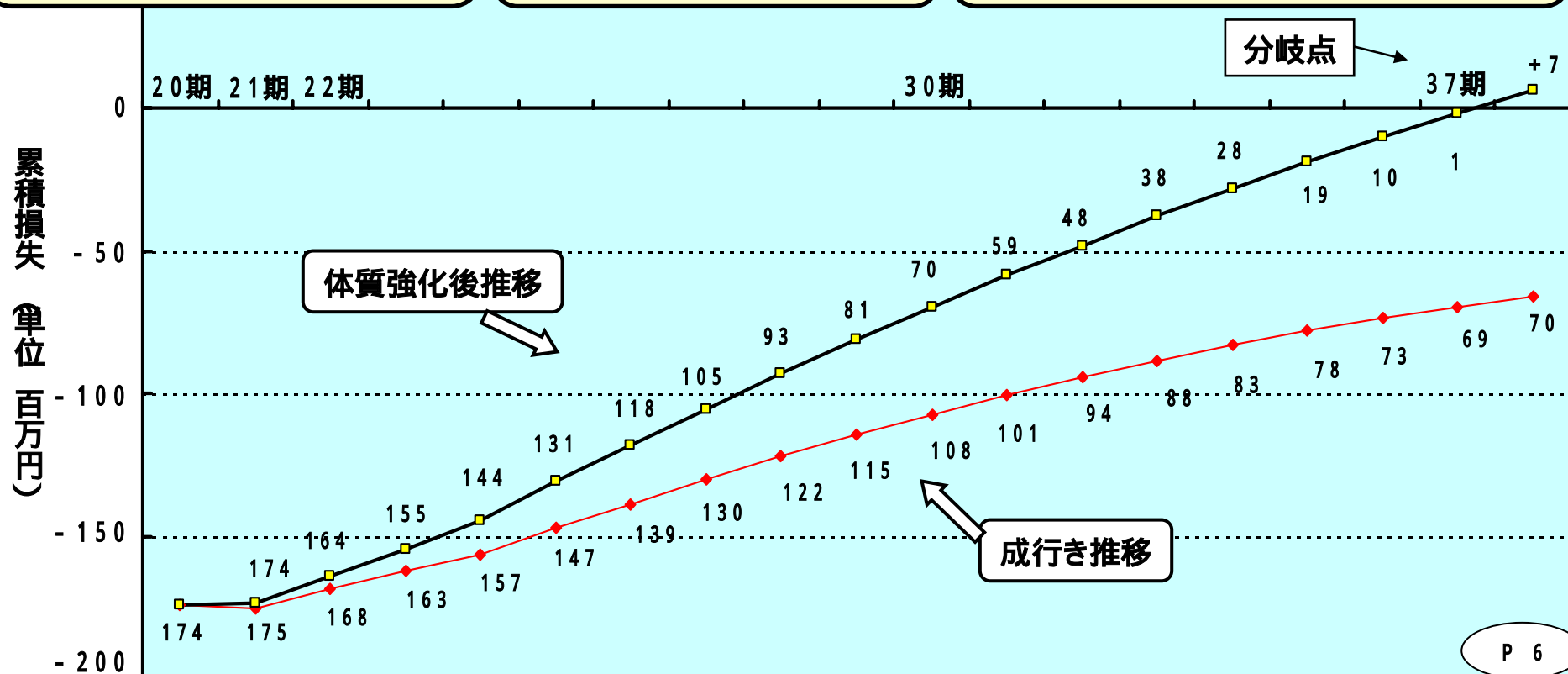
1. 貸付面積増による売上げ拡大
・保有スペースの最大有効活用
2. 入居率の向上
・市場開拓と、PR強化
3. 資金の効率的運用

施策具現化による見通し検証

1. 単年度黒字は堅持
2. 体質強化の期待効果
・10年間で +39.6百万円
3. 累積損失解消
・分岐点は 37~38期

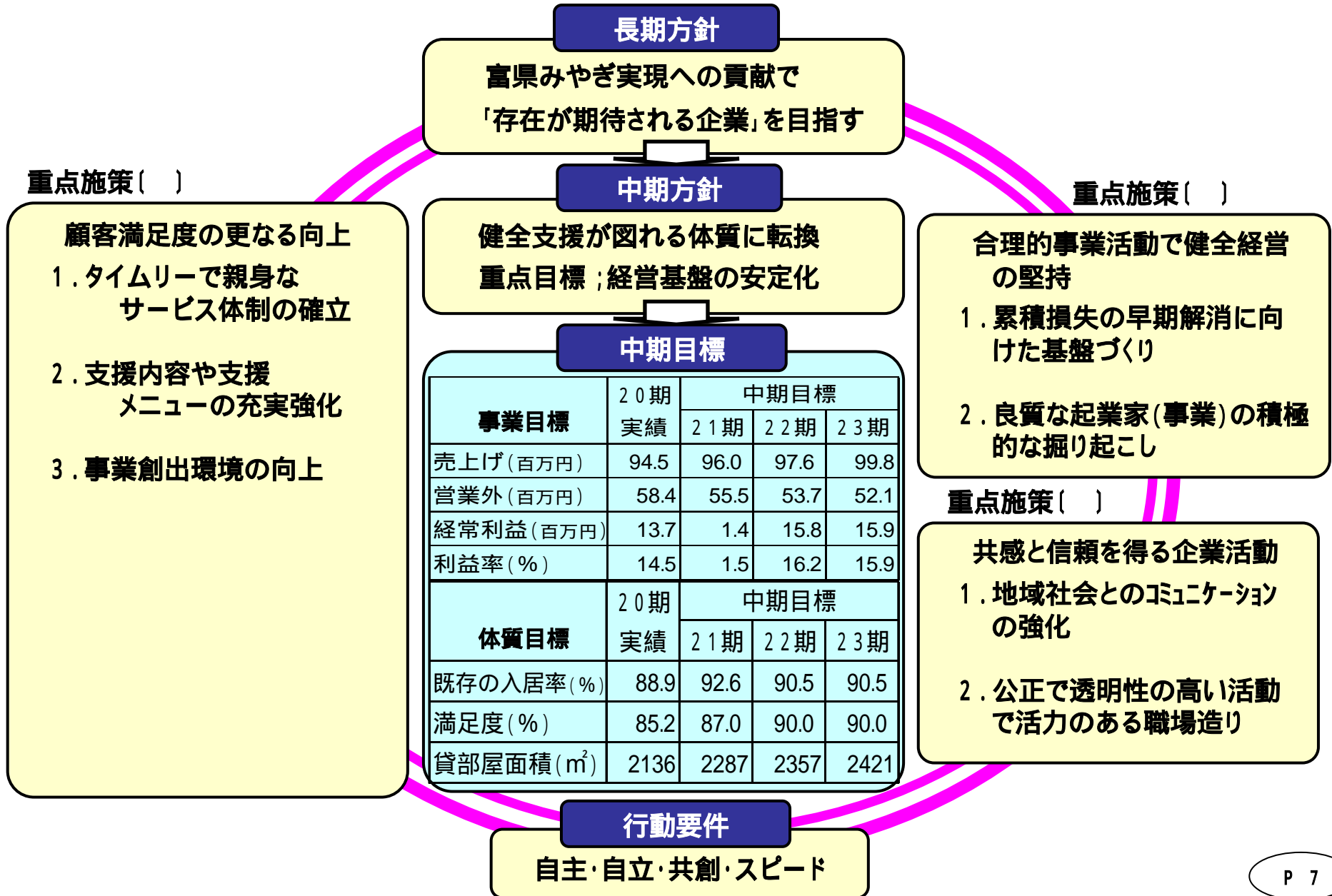
課題と今後の取組み

1. サービス向上強化施策費用の捻出
・IMスタッフの充実
・分野別コーディネーターの創設
・域内有識者の活用
2. 老朽化に伴う機器更新費用の捻出
・中央監視装置、空調設備(廉価検討)
3. 新たな弾だしの検討(貸し工場...等)



中期戦略

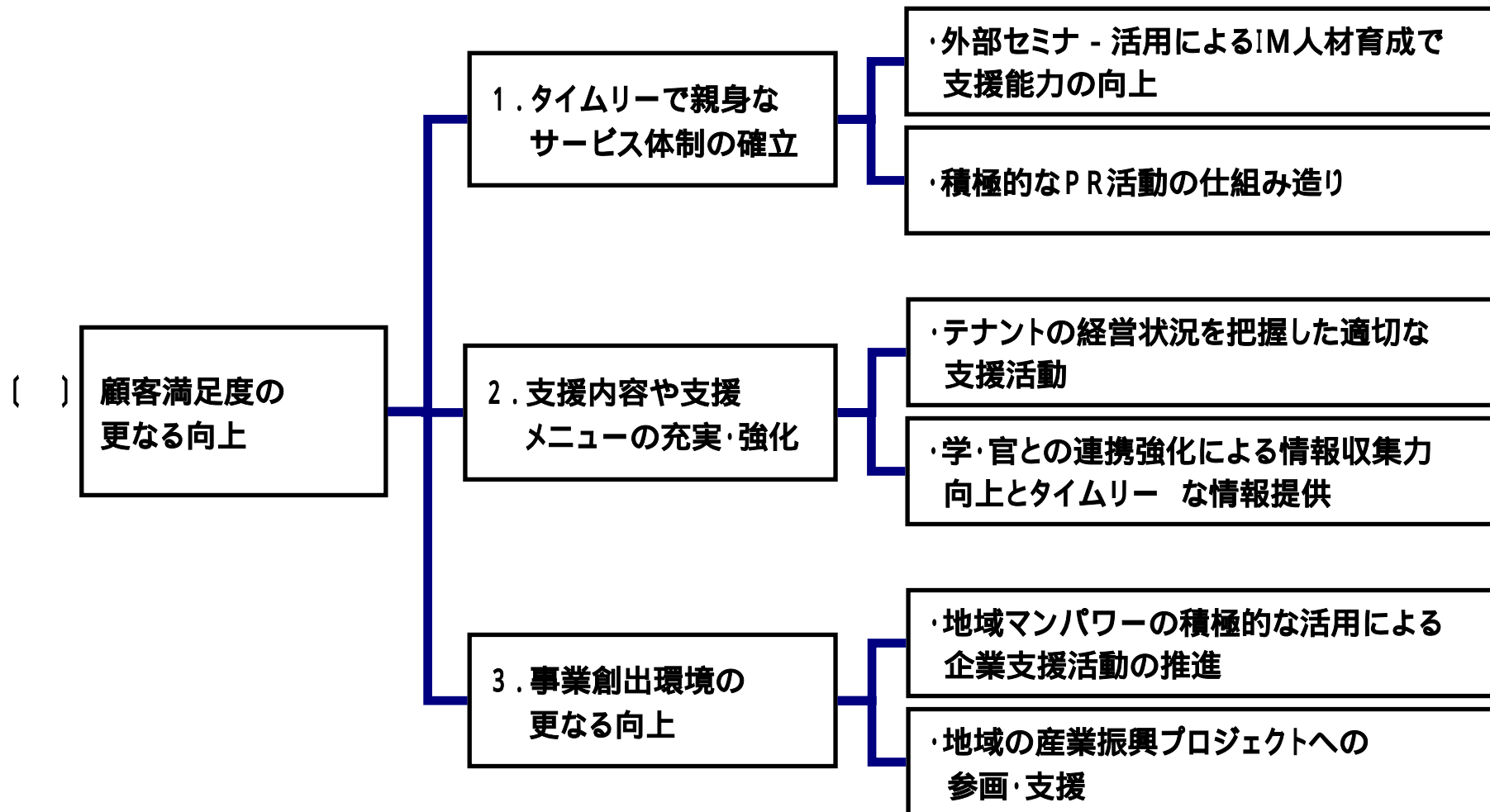
() 中期フレームワーク





() 中期施策展開 1 / 2

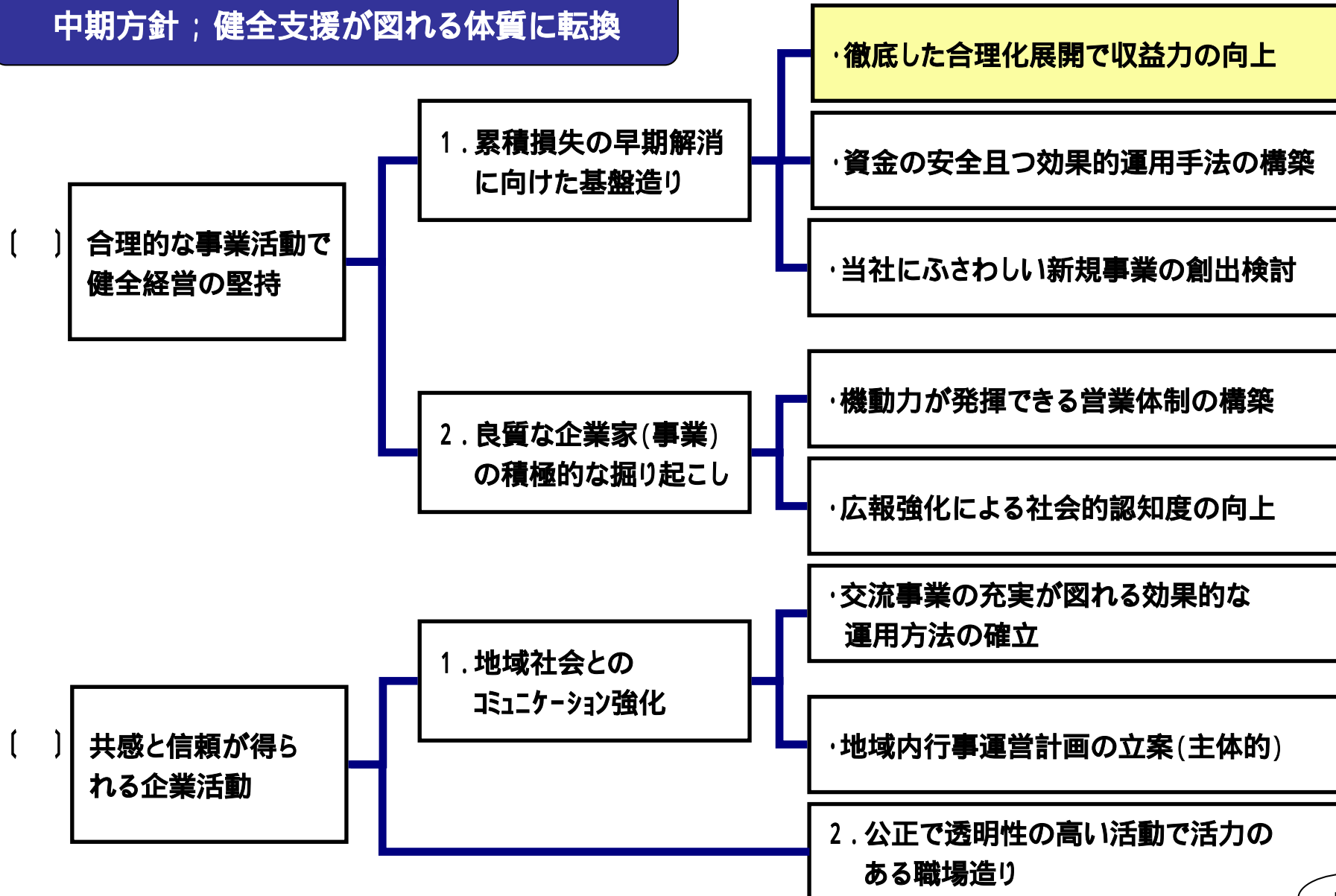
中期方針 ; 健全支援が図れる体質に転換





() 中期施策展開 2 / 2

中期方針 ; 健全支援が図れる体質に転換





() 売り上げ・収益の拡大計画

要件

1. 徹底した“ムリ・ムダ・ムラ”の排除で余剰スペースの確保
2. 市場へのPR強化とニーズの把握でタイミングの良い最適貸し部屋の提供
3. 居住・活動環境の継続維持

展開計画

		21期	22期	23期	24期
保有スペースの最大活用	(第1ステップ) 151㎡ ・利用価値が低下した共用部屋の有効活用 ・分析・情報・管理室の貸部屋化	分析・8月 情報・管理室10月	実行		
	(第2ステップ) 70㎡ ・レストラン内に快適打合せスペース設置 ・活用率の低い小部屋サロンを貸部屋化	入居者要望把握 実行計画策定	サロン・4月 改造	休養室・10月	
	(第3ステップ) 64㎡ ・2フロックガーデンを快適な打合せスペースに改造 ・小規模共用部 貸部屋化	入居者要望把握	実行計画策定	改造	その他・4月 実行
	(第4ステップ) ・ポストインキュベーションの検討	方向性の検討 市場調査	実行計画の策定	土地取得・建物建設	実行
入居率向上	(入居率 面積比率) ・機動力を発揮できる 営業体制の構築	市場把握 事業PR強化			
	19期実績 91.2%	20期実績 88.9%	92.6%	90.5%	90.5%



中期戦略

() 中長期経営方針

長期方針

富県みやぎ実現への貢献で
「存在が期待される企業」を目指す

事業目標

- 1次中期；経営基盤の安定化
(黒字基調の固定化)
- 2次中期；事業基盤の拡大
- 3次中期；地域の富創造拡大

宮城県のビジョン
育成・誘致による県内製造業の集積促進



地域貢献企業の輩出拡大

- ・次世代をリードできる事業の創出
- ・地域企業支援強化

事業化支援サービスの拡大

- ・ソフトサービスの充実
- ・ポストインキュベーションを含めた一環事業形成

健全支援が図れる体質に転換

- ・徹底した合理化推進(・スペース・固定費)
- ・機動力が発揮できる営業体制(全員が営業マン)



1次中期 H20～H22年度	2次中期 H23～H25年度	3次中期 H26～H28年度
-------------------	-------------------	-------------------