

令和6年度

一般財団法人神戸住環境整備公社

事業概要

建築住宅局

# 目 次

第1	公 社 設 立 の 趣 旨	1
第2	公 社 の 概 要	2
1	名 称	2
2	所 在 地	2
3	設 立 ( 許 可 ・ 登 記 )	2
4	基 本 財 産	2
5	機 構	3
6	職 員 数	5
7	役 員 及 び 評 議 員、 会 計 監 査 人	6
第3	定 款	7
第4	令 和 5 年 度 事 業 報 告	15
1	事 業 の 概 要	15
2	財 務 諸 表	19
第5	令 和 6 年 度 事 業 計 画	28
1	事 業 計 画	28
2	経 営 改 善 の 取 組 状 況	31
3	財 務 諸 表	32
第6	令 和 5 年 度 主 要 事 業 の 計 画 ・ 実 績 比 較	38
第7	主 要 事 業 の 推 移 ( 令 和 3 年 度 ~ 5 年 度 )	40

## 第1 公社設立の趣旨

当公社は、高度経済成長期における神戸市の発展に伴い、都市の基盤施設の整備等に弾力的・機動的に対応するため、昭和38年に財団法人神戸市都市整備公社として発足した。

平成24年度に神戸市住宅供給公社の事業の一部を継承し、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社と名称変更し、すまい・まちづくりを通じ、市民の安全・安心・快適な生活の実現に向けて取り組んできた。

令和4年度には、魅力あふれる神戸の発展に貢献していくため、株式会社こうべ未来都市機構と事業再編を行い、快適な住環境の実現と公益施設の整備等に特化した団体として、「一般財団法人神戸住環境整備公社」と改称した。

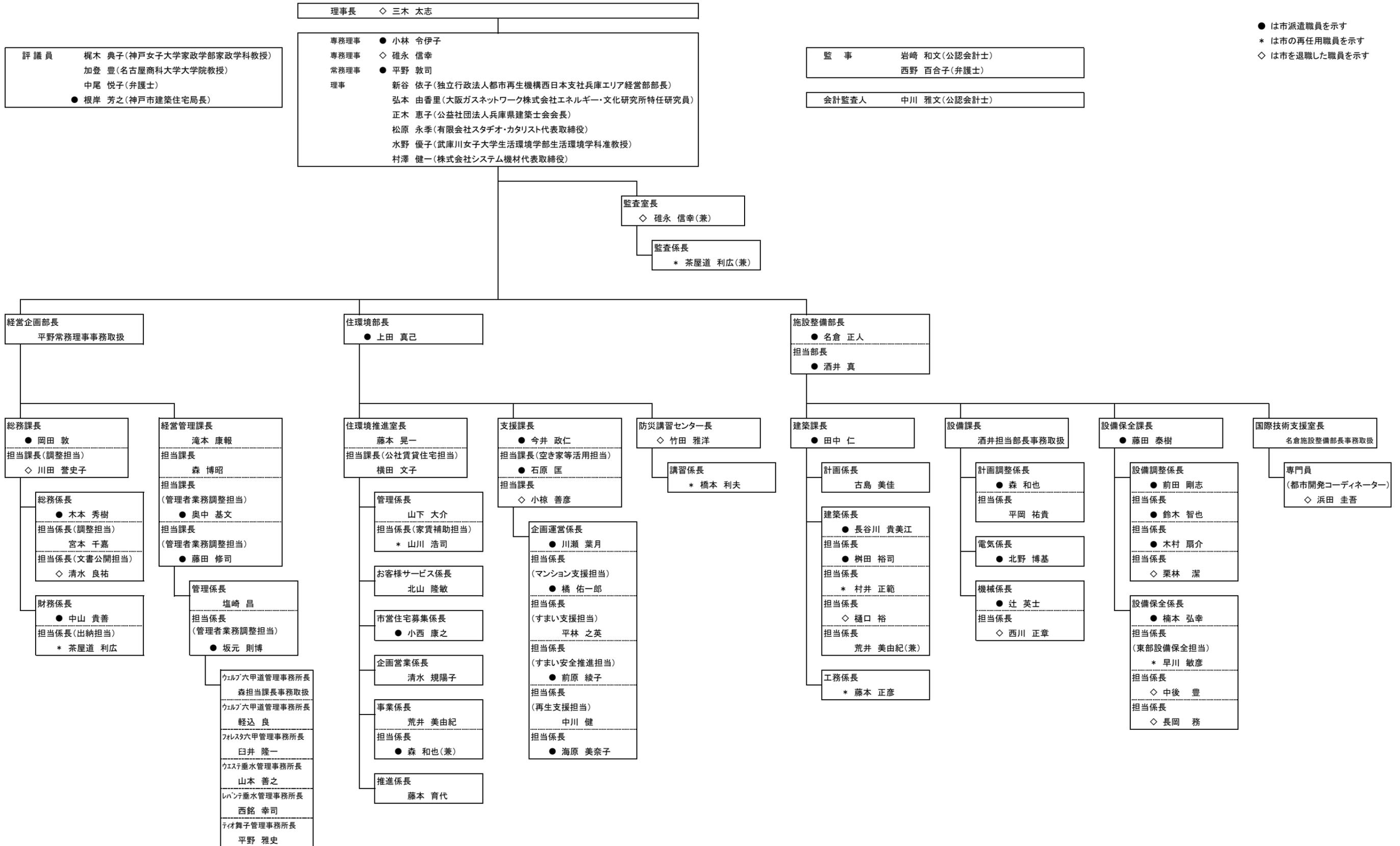
今後も、蓄積された技術とノウハウを活用し、市民・事業者・行政の三者をつなぐ役割を確実に果たすことで、「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」という使命の実現を目指していく。

## 第2 公社の概要

- |         |  |
|---------|--|
| 1 名 称   | 一般財団法人 神戸住環境整備公社   |
| 2 所 在 地 | 神戸市長田区二葉町5丁目1番32号  |
| 3 設 立   | 許 可 昭和38年5月7日<br>登 記 昭和38年5月18日<br>移行登記 平成24年4月1日<br>名称変更 平成25年1月1日<br>名称変更 令和4年5月1日 |
| 4 基本財産  | 120,000千円（神戸市全額出捐）   |

5 機構

2024/7/1現在



## 6 職 員 数

令和6年7月1日現在

所 属 \ 職 名	部 長 等	課 長 等	係 長 等	係 員	合 計
経 営 企 画 部		(3) 6	(4) 12	(1) 29	(8) 47
総 務 課		(1) 2	(3) 5	(1) 15	(5) 22
経 営 管 理 課		(2) 4	(1) 7		(3) 25
住 環 境 部	(1) 1	(2) 6	(7) 14	(6) 60	(16) 81
住 環 境 推 進 室	(1) 1		(2) 7		(3) 46
支 援 課		(2) 3	(4) 6	(5) 21	(11) 30
防 災 講 習 セ ン タ ー			(1) 1	(1) 3	(2) 5
施 設 整 備 部	(2) 2	(2) 2	(12) 20	(14) 40	(30) 64
建 築 課	(1) 1	(1) 1	(4) 6	(2) 14	(8) 22
設 備 課	(1) 1		(3) 5	(7) 15	(11) 21
設 備 保 全 課		(1) 1	(5) 8	(5) 11	(11) 20
国 際 技 術 支 援 室					1
合 計	(3) 3	(7) 14	(23) 46	(21) 129	(54) 192

※（ ）内は市派遣職員で内数を示す。

※職員数には役員、評議員、会計監査人を含まない。

※市派遣職員54名中、市再任用職員8名

※市OB職員23名

7 役員及び評議員、会計監査人

(1) 役員

令和6年7月1日現在

役職名	氏名	備考
理事長	三木 太志	元神戸市建築住宅局長
専務理事	小林 令伊子	神戸市建築住宅局局长
〃	碓 永 信幸	元神戸市経済観光局中央卸売市場運営本部長
常務理事	平野 敦司	神戸市建築住宅局部長
理事	新谷 依子	独立行政法人都市再生機構西日本支社兵庫エリア経営部部長
〃	弘本 由香里	大阪ガスネットワーク株式会社エネルギー・文化研究所特任研究員
〃	正木 恵子	公益社団法人兵庫県建築士会会長
〃	松原 永季	有限会社スタジオ・カタリスト代表取締役
〃	水野 優子	武庫川女子大学生活環境学部生活環境学科准教授
〃	村澤 健一	株式会社システム機材代表取締役
監事	岩崎 和文	公認会計士
〃	西野 百合子	弁護士

(2) 評議員

氏名	備考
梶木 典子	神戸女子大学家政学部家政学科教授
加登 豊	名古屋商科大学大学院教授
中尾 悦子	弁護士
根岸 芳之	神戸市建築住宅局長

(3) 会計監査人

氏名	備考
中川 雅文	公認会計士

## 第3 定 款

### 一般財団法人神戸住環境整備公社定款

#### 第1章 総則

##### (名称)

第1条 この法人は、一般財団法人神戸住環境整備公社（英語名 Kobe Residential Management Authority）と称する。

##### (事務所)

第2条 この法人は、主たる事務所を兵庫県神戸市に置く。

#### 第2章 目的及び事業

##### (目的)

第3条 この法人は、神戸市の外郭団体として、住宅および公益施設の整備と管理に関する多様な技術力・資産・経験を創造的に活用し、神戸を中心に住環境の質の向上を目指した施策を実施することで、一人ひとりが安心安全で心豊かに幸せを実感できる持続可能な社会の実現に寄与することを目的とする。

##### (事業)

第4条 この法人は、前条の目的を達成するため、神戸市を中心に次の事業を行う。

- (1) 住宅の提供
- (2) 空き家・空き地の利活用の促進
- (3) 公益施設の整備及び管理
- (4) 住環境の向上に関連する事業
- (5) 公益的施設の運営を行う機関等への技術の提供
- (6) 消防関係講習事業
- (7) 宅地建物取引業
- (8) 損害保険代理業
- (9) その他この法人の目的を達成するために必要な事業

#### 第3章 資産及び会計

##### (基本財産)

第5条 この法人の目的である事業を行うため、基本財産として120,000千円を保有し、次に定める方法で管理する。

- (1) 現金
- (2) 預金
- (3) 有価証券
- (4) その他理事会で定めた方法

2 基本財産は、この法人の目的を達成するために善良な管理者の注意をもって管理しなければならず、基本財産の一部を処分しようとするとき及び基本財産から除外しよ

うとするときは、あらかじめ理事会及び評議員会の承認を要する。

(剰余金の分配禁止)

第6条 この法人は、剰余金の分配を行うことができない。

(事業年度)

第7条 この法人の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(事業計画及び収支予算)

第8条 この法人の事業計画書、収支予算書については、毎事業年度開始の日の前日までに、理事長(第21条に規定する理事長をいう。以下同じ。)が作成し、理事会の承認を受けなければならない。これを変更する場合も、同様とする。

2 前項の書類については、主たる事務所に、当該事業年度が終了するまでの間備え置くものとする。

(事業報告及び決算)

第9条 この法人の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後、理事長が次の書類を作成し、監事の監査を受け、かつ、第3号から第5号までの書類について会計監査人の監査を受けた上で、理事会の承認を受けなければならない。

(1) 事業報告

(2) 事業報告の附属明細書

(3) 貸借対照表

(4) 正味財産増減計算書

(5) 貸借対照表及び正味財産増減計算書の附属明細書

2 前項の承認を受けた書類のうち、第1号、第3号、第4号の書類については、定時評議員会に報告するものとする。ただし、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第64条において準用する同規則第48条に定める要件に該当しない場合には、第1号の書類を除き、定時評議員会への報告に代えて、定時評議員会の承認を受けなければならない。

3 第1項の書類のほか、次の書類を主たる事務所に5年間備え置くとともに、定款を主たる事務所に備え置くものとする。

(1) 監査報告

(2) 会計監査報告

## 第4章 評議員

(評議員の定数)

第10条 この法人に評議員3名以上7名以内を置く。

(評議員の選任及び解任)

第11条 評議員の選任及び解任は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号。以下「一般法人法」という。)第179条から第195条の規定に従い、評議員会において行う。

(任期)

第12条 評議員の任期は、選任後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評議員会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

2 任期の満了前に退任した評議員の補欠として選任された評議員の任期は、退任した評議員の任期の満了する時までとする。

3 評議員は、第10条に定める定数に足りなくなるときは、任期の満了又は辞任により退任した後も、新たに選任される者が就任するまで、なお評議員としての権利義務を有する。

(評議員に対する報酬等)

第13条 各年度において、第10条の評議員全員に対して支給する報酬の総計額は、940,000円を超えない範囲とし、評議員会において別に定める報酬等の支給の基準に従って算定した額を、各評議員に対して、報酬として支給することができる。

2 評議員には、その職務を行うために要する費用を弁償することができる。

## 第5章 評議員会

(構成)

第14条 評議員会は、すべての評議員をもって構成する。

(権限)

第15条 評議員会は、次の事項について決議する。

(1) 評議員、理事及び監事並びに会計監査人の選任又は解任

(2) 理事及び監事の報酬等の額

(3) 評議員に対する報酬等の支給の基準

(4) 貸借対照表及び正味財産増減計算書の承認

(5) 定款の変更

(6) 残余財産の処分

(7) 基本財産の処分又は除外の承認

(8) その他評議員会で決議するものとして法令又はこの定款で定められた事項

(開催)

第16条 評議員会は、定時評議員会として毎年度6月に1回開催するほか、必要がある場合に開催する。

(招集)

第17条 評議員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、理事会の決議に基づき理事長が招集する。

2 評議員は、理事長に対し、評議員会の目的である事項及び招集の理由を示して、評議員会の招集を請求することができる。

(議長)

第18条 評議員会の議長は、当該評議員会において、出席評議員の中から選出する。

(決議)

第19条 評議員会の決議は、決議について特別の利害関係を有する評議員を除く評議員の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

2 前項の規定にかかわらず、次の決議は、決議について特別の利害関係を有する評議員を除く評議員の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければならない。

(1) 監事の解任

- (2) 評議員に対する報酬等の支給の基準
  - (3) 定款の変更
  - (4) 基本財産の処分又は除外の承認
  - (5) その他法令で定められた事項
- 3 理事又は監事を選任する議案を決議するに際しては、各候補者ごとに第1項の決議を行わなければならない。理事又は監事の候補者の合計数が第21条に定める定数を上回る場合には、過半数の賛成を得た候補者の中から得票数の多い順に定数の枠に達するまでの者を選任することとする。
- 4 第1項及び第2項の規定にかかわらず、一般法人法第194条第1項の要件を満たしたときは、評議員会の決議があったものとみなす。
- (議事録)
- 第20条 評議員会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成する。
- 2 議長及びその会議に出席した評議員の中から選出された2名が、前項の議事録に記名押印する。

## 第6章 役員及び会計監査人

### (役員及び会計監査人の設置)

第21条 この法人に、次の役員を置く。

- (1) 理事 6名以上15名以内
  - (2) 監事 2名以内
- 2 理事のうち1名を理事長とし、2名以内を専務理事とする。
- 3 理事長及び専務理事以外の理事のうち1名を副理事長、3名以内を常務理事とすることができる。
- 4 第2項の理事長をもって一般法人法上の代表理事とし、代表理事以外の理事のうち、7名以内を一般法人法第197条において準用する同法第91条第1項第2号の業務執行理事とする。
- 5 この法人に会計監査人を置く。
- (役員及び会計監査人の選任)

第22条 理事及び監事並びに会計監査人は、評議員会の決議によって選任する。

- 2 代表理事及び業務執行理事（専務理事、副理事長及び常務理事を含む）は、理事会の決議によって理事の中から選定する。
- (理事の職務及び権限)

第23条 理事は、理事会を構成し、法令及びこの定款で定めるところにより、職務を執行する。

- 2 理事長は、法令及びこの定款で定めるところにより、この法人を代表し、その業務を執行し、副理事長は、理事長を補佐し、理事会において別に定めるところにより、この法人の業務を分担執行し、副理事長以外の業務執行理事は、理事会において別に定めるところにより、この法人の業務を分担執行する。
- 3 代表理事及び業務執行理事は、毎事業年度に4箇月を超える間隔で2回以上、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

(監事の職務及び権限)

第24条 監事は、理事の職務の執行を監査し、法令で定めるところにより、監査報告を作成する。

2 監事は、いつでも、理事及び使用人に対して事業の報告を求め、この法人の業務及び財産の状況の調査をすることができる。

(会計監査人の職務及び権限)

第25条 会計監査人は、法令で定めるところにより、この法人の貸借対照表及び正味財産増減計算書並びにこれらの附属明細書を監査し、会計監査報告を作成する。

2 会計監査人は、いつでも、次に掲げるものの閲覧及び謄写をし、又は理事及び使用人に対し、会計に関する報告を求めることができる。

(1) 会計帳簿又はこれに関する資料が書面をもって作成されているときは、当該書面

(2) 会計帳簿又はこれに関する資料が電磁的記録をもって作成されているときは、当該電磁的記録に記録された事項を法令で定める方法により表示したもの

(役員及び会計監査人の任期)

第26条 理事の任期は、選任後2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評議員会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

2 監事の任期は、選任後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評議員会の終結の時までとする。ただし、再任を妨げない。

3 補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の任期の満了する時までとする。

4 理事又は監事は、第21条に定める定数に足りなくなるときは、任期の満了又は辞任により退任した後も、新たに選任された者が就任するまで、なお理事又は監事としての権利義務を有する。

5 会計監査人の任期は、選任後1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評議員会の終結の時までとする。ただし、その定時評議員会において別段の決議がされなかったときは、再任されたものとみなす。

(役員及び会計監査人の解任)

第27条 理事又は監事が、次のいずれかに該当するときは、評議員会の決議によって解任することができる。

(1) 職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。

(2) 心身の故障のため、職務の執行に支障があり、又はこれに堪えないとき。

2 会計監査人が、次のいずれかに該当するときは、評議員会の決議によって解任することができる。

(1) 職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。

(2) 会計監査人としてふさわしくない非行があったとき。

(3) 心身の故障のため、職務の執行に支障があり、又はこれに堪えないとき。

3 監事は、会計監査人が、前項第1号から第3号までのいずれかに該当するときは、監事全員の同意により、会計監査人を解任することができる。この場合、監事は、解任した旨及び解任の理由を、解任後最初に招集される評議員会に報告するものとする。

(役員及び会計監査人の報酬等)

第28条 理事及び監事に対して、評議員会において別に定める総額の範囲内で、評議員会において別に定める報酬等の支給の基準に従って算定した額を報酬等として支給することができる。

2 会計監査人に対する報酬等は、監事の過半数の同意を得て、理事会において定める。

3 理事及び監事並びに会計監査人には、その職務を執行するために要する費用を弁償することができる。

(責任の一部免除又は限定)

第29条 この法人は、一般法人法第198条において準用する同法第111条第1項の賠償責任について、理事、監事又は会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、特に必要と認めるときは、理事会の決議によって、賠償責任額から法令に定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として、免除することができる。

2 この法人は、非業務執行理事等（一般法人法第198条において準用する同法第115条第1項の非業務執行理事等をいう。）との間で、同法第198条において準用する同法第111条第1項の賠償責任について、当該非業務執行理事等が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合には、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、その契約に基づく賠償責任の限度額は、法令の定める最低責任限度額とする。

## 第7章 理事会

(構成)

第30条 理事会は、すべての理事をもって構成する。

(権限)

第31条 理事会は、次の職務を行う。

(1) この法人の業務執行の決定

(2) 理事の職務の執行の監督

(3) 代表理事及び業務執行理事（専務理事、副理事長及び常務理事を含む）の選定及び解職

(招集)

第32条 理事会は、理事長が招集する。

2 理事長が欠けたとき又は理事長に事故があるときは、各理事が理事会を招集する。

(議長)

第33条 理事会の議長は、理事長がこれに当たる。ただし、理事長が欠けたとき又は理事長に事故があるときは、他の理事がこれに当たる。

(決議)

第34条 理事会の決議は、決議について特別の利害関係を有する理事を除く理事の過半数が出席し、その過半数をもって行う。

2 前項の規定にかかわらず、一般法人法第197条において準用する同法第96条の要件を満たしたときは、理事会の決議があったものとみなす。

(議事録)

- 第35条 理事会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成する。  
2 出席した理事長及び監事は、前項の議事録に記名押印する。

## 第8章 定款の変更及び解散

(定款の変更)

- 第36条 この定款は、評議員会の決議によって変更することができる。  
2 前項の規定は、この定款の第3条、第4条及び第11条についても適用する。

(解散)

- 第37条 この法人は、基本財産の滅失その他の事由によるこの法人の目的である事業の成功の不能その他法令で定められた事由によって解散する。

(残余財産の帰属)

- 第38条 この法人が清算をする場合において有する残余財産は、評議員会の決議を経て、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律(平成18年法律第49号。)第5条第17号に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体又は公益財団法人若しくは公益社団法人に贈与するものとする。

## 第9章 公告の方法

(公告の方法)

- 第39条 この法人の公告は、主たる事務所の公衆の見やすい場所に掲示する方法により行う。

## 第10章 補則

(委任)

- 第40条 この定款に定めるもののほか、この法人の運営に関する必要な事項は、理事会の決議により別に定める。

## 附 則

- 1 この定款は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第50号。以下「整備法」という。)第121条第1項において読み替えて準用する整備法第106条第1項に定める一般財団法人の設立の登記の日(平成24年4月1日)から施行する。
- 2 整備法第121条第1項において読み替えて準用する整備法第106条第1項に定める特例民法法人の解散の登記と一般財団法人の設立の登記を行ったときは、第7条の規定にかかわらず、解散の登記の日の前日を事業年度の末日とし、設立の登記の日を事業年度の開始日とする。
- 3 この法人の設立の登記の日に就任する理事は、次に掲げる者とする。  
石井陽一、中川欣哉、安田丑作、片瀬範雄、  
永吉一郎、南信男、村澤健一、森本啓久

- 4 この法人の最初の理事長は石井陽一，専務理事は中川欣哉，常務理事は安田丑作とする。
- 5 この法人の設立の登記の日に就任する監事は，次に掲げる者とする。  
石丸鐵太郎，岩崎和文
- 6 この法人の設立の登記の日に就任する会計監査人は和氣大輔とする。

附 則

この定款は，平成 25 年 1 月 1 日から施行する。

附 則

この定款は，平成 25 年 3 月 28 日から施行する。

附 則

この定款は，平成 28 年 6 月 24 日から施行する。

附 則

この定款は，平成 29 年 7 月 1 日から施行する。

附 則

この定款は，令和 2 年 6 月 29 日から施行する。

附 則

この定款は，令和 4 年 5 月 1 日から施行する。

附 則

この定款は，令和 4 年 7 月 15 日から施行する。

附 則

この定款は，令和 5 年 3 月 31 日から施行する。

附 則

この定款は，令和 5 年 6 月 30 日から施行する。

## 第4 令和5年度事業報告

### 1 事業の概要

令和5年度は、当公社が組織再編を実施して2年目であるとともに、「中期経営計画2025(令和5年度～7年度)」における計画期間の初年度としてスタートを切った。公社の使命である「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」を達成するため、同計画に定めた「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を二本の柱として事業を展開した。

#### (1) 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します

##### ア 賃貸住宅等運営事業

若年、子育て世帯等に対してゆとりあるすまいに居住することを支援し、市内への転入・定住を促進するため、家賃の支援制度を実施した。また、より利用しやすい制度への改正を行った。

また、若年世代のニーズを取り入れた間取りの変更や老朽化した住宅設備の更新、外構改修等、魅力あるすまいへの改修を実施するなど、住宅品質の維持向上を図ると共に、安全・安心な暮らしを提供できるよう大規模な設備改修工事を行った。

- ・賃貸住宅管理戸数 30団地 2,535戸
- ・支援制度活用状況

令和5年度末 適用件数(令和5年度 新規契約適用件数)

##### 【内訳】

ハッピーウエディング支援(新婚世帯向け)	106件(45件)
すくすくジュニア支援(子育て世帯向け)	570件(59件)
ウエルカムKOBES支援(市外からの転入向け)	191件(64件)
はたらくKOBES支援(若年単身世帯向け)	48件(11件)

##### イ すまいるネット事業

市民のすまいに関する様々なニーズに応えるため、市の政策と緊密に連携しながら、すまいの総合窓口「すまいるネット」を運営し、空き家等対策、リフォーム、住み替え、マンション管理、耐震化等に関する相談・情報提供・普及啓発及びすまいに関する各種補助金や支援制度の受付審査業務をワンストップで提供した。

特に、市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、①「空き家等活用相談窓口」を通じた売却・賃貸等のアドバイス、②老朽空き家の解体補助制度の実施、③「空き家・空き地地域利用バンク」を通じた所有者と地域活動の場として活用を希望する団体とのマッチングにより、有効な転活用への支援を行った。

また、居住支援協議会事務局を運営し、住宅の確保に支援を要する世帯を対象とした、高齢期のすまいに関する相談や住み替え時の情報を提供した。

さらに、市が設けたマンション管理状況の届出・情報開示制度の運用を担うとともに、管理組合に対して専門家の派遣を行うなど、マンション管理の適正化に取り組んだ。

・利用件数

すまいに関する相談（一般・専門相談、専門家派遣）	6,581 件
内、空き家等活用相談（一般・専門相談）	1,386 件
内、マンション管理相談（一般相談、専門家派遣）	1,302 件
内、高齢者住み替え相談（一般相談、専門相談）	598 件
マンション管理状況の届出受付（管理組合ベース）	110 組合
老朽空き家解体補助	572 件
戸建無料耐震診断	168 戸
高齢者世帯向けバリアフリー改修補助	170 件
ひとり親世帯家賃補助	33 件
空き家・空き地地域利用バンク登録 物件登録数 63 件、団体登録数 105 件	

ウ 住環境推進事業

(ア) 既存住宅の再生による流通促進

既存住宅における新たなすまい方等を提案・発信することで既存住宅の流通促進に寄与するため、令和4年度に名谷エリアで子育て世帯向けに整備した戸建て・マンション（団地）のリノベーションモデルルームを引き続き市民に向けて広く公開した。

オープンハウス	令和5年度	22 回	見学者 390 名
	(令和4・5年度、累計)	25 回	864 名)

(イ) 新長田活性化プロジェクトとの連携による空き家等の活用

新長田エリアにおいて、市が推進する新長田活性化プロジェクトと連携し、エリア内の空き家等を活用した、地域のにぎわい作りに資する取り組みとして、空き家所有者と起業家との賃貸借契約締結の支援や家賃収納事務を担った。

(ウ) 住宅確保要配慮者向け住宅の供給支援

市の施策と連携しながら、高齢者、障害者、子育て世帯等住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅（セーフティネット住宅）の登録件数増加を目的として、賃貸住宅オーナーの不安解消のための相談窓口を開設し、オーナーの相談に対応した。

また、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、家賃債務保証料及び孤独死・残置物に係る保険料に対して、入居者負担額を軽減する補助審査受付業務を担った。

・利用件数

賃貸住宅オーナー相談	224 件
家賃債務保証料等補助	8 件
セーフティネット住宅の登録支援	22 件

## エ 消防関係講習事業

すまいや建築物の安心・安全を目指し、防火・防災に関する各種法定資格を取得するための、防火管理講習、防火対象物点検資格者講習などの講習会を開催した。

### ・講習会実施状況

実施回数 94回

受講者数 6,021人

## オ 住宅政策関連事業

### 市営住宅募集業務

市営住宅の入居者募集（年4回：5月・8月・11月・2月）及び受付に係る業務を行った。

## カ その他市政関連事業

### （ア）こうべまちづくり会館管理運營業務

指定管理者として、貸室及び会館共用部の維持・管理・運營業務を行った。令和5年度末で指定管理業務を終了し、新たな指定管理者へ引き継いだ。

・来館者数 307,769人

### （イ）その他の市政関連業務

市と連携し、市外から移住を希望する世帯のすまい探し等の情報提供を行った。

## （2）多様なニーズに応える安全・安心な施設づくりや維持管理に貢献します

### ア 公益施設等整備事業

市内学校園の大規模改修や空調改修工事のほか、消防団器具庫の新築工事を実施した。

また、市の各部署、外郭団体等の施設や再開発ビルにおいて、建築、設備、土木分野の改修・更新工事を実施した。

### イ 公益施設等管理事業

市内の公益施設等において、適切な維持管理のためのコンサルティング事業から、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕等を行う包括的な設備管理事業を実施した。

・主な管理施設 しあわせの村、総合運動公園、国際展示場、国際交流会館、農業集落排水処理施設等

ウ 国際技術支援事業

水・インフラ事業及びまちづくりの海外展開を目指す地元企業等及び対象地域の政府や自治体との連携・技術支援を行った。

エ 再開発ビル等管理受託業務

「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、再開発ビル等の管理者として良好なビル保全を行うため、管理業務を行った。

また、公社が提供する管理者受託サービスを担いうる民間事業者が生まれていることから、当該業務の移管についても検討を行った。

・ ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計 14 件

## 2 財務諸表

(1) 正味財産増減計算書 (令和5年4月1日～令和6年3月31日 単位:円)

科目	当年度	前年度	増減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
基本財産運用益	71,797	257,854	△ 186,057
基本財産受取利息	71,797	257,854	△ 186,057
事業収益	8,021,382,372	10,936,788,754	△ 2,915,406,382
六甲有馬ロープウェー事業収益	0	158,956,325	△ 158,956,325
まやビューライン事業収益	0	77,959,365	△ 77,959,365
住環境推進事業収益	14,783,486	0	14,783,486
消防関係講習事業収益	37,158,401	0	37,158,401
国際技術支援事業収益	4,581,755	0	4,581,755
住宅供給公社継承事業収益	2,375,831,892	2,460,063,404	△ 84,231,512
施設整備・管理等事業収益	5,091,583,216	8,238,623,590	△ 3,147,040,374
その他事業収益	497,443,622	1,186,070	496,257,552
受取補助金等	106,142,908	240,000,889	△ 133,857,981
受取神戸市関連補助金	103,526,963	220,628,694	△ 117,101,731
受取補助金等振替額	2,615,945	19,372,195	△ 16,756,250
受取負担金	498,514,737	182,721,469	315,793,268
受取負担金	498,514,737	180,325,230	318,189,507
受取負担金振替額	0	2,396,239	△ 2,396,239
受取寄付金	0	500,000	△ 500,000
受取寄付金振替額	0	500,000	△ 500,000
雑収益	5,798,449	4,703,662	1,094,787
受取利息	5,798,449	4,703,662	1,094,787
経常収益計(A)	8,631,910,263	11,364,972,628	△ 2,733,062,365
(2) 経常費用			
事業費	7,919,753,831	10,053,089,951	△ 2,133,336,120
六甲有馬ロープウェー事業費	0	235,427,052	△ 235,427,052
人件費	0	73,429,223	△ 73,429,223
減価償却費	0	58,590,578	△ 58,590,578
その他事業費	0	103,407,251	△ 103,407,251
まやビューライン事業費	0	274,554,299	△ 274,554,299
人件費	0	97,719,040	△ 97,719,040
減価償却費	0	12,288,784	△ 12,288,784
その他事業費	0	164,546,475	△ 164,546,475
住環境推進事業費	39,060,316	0	39,060,316
人件費	27,822,963	0	27,822,963
減価償却費	1,497,224	0	1,497,224
その他事業費	9,740,129	0	9,740,129
消防関係講習事業費	42,445,114	0	42,445,114
人件費	24,028,077	0	24,028,077
減価償却費	513,604	0	513,604
その他事業費	17,903,433	0	17,903,433
国際技術支援事業費	8,326,110	0	8,326,110
人件費	8,118,205	0	8,118,205
減価償却費	0	0	0
その他事業費	207,905	0	207,905
住宅供給公社継承事業費	1,579,594,019	1,521,100,313	58,493,706
人件費	254,602,440	231,195,363	23,407,077
減価償却費	341,094,237	326,322,795	14,771,442
その他事業費	983,897,342	963,582,155	20,315,187
施設整備・管理等事業費	4,992,084,644	7,683,151,420	△ 2,691,066,776
人件費	717,174,607	975,552,123	△ 258,377,516
減価償却費	41,373,837	201,408,935	△ 160,035,098
その他事業費	4,233,536,200	6,506,190,362	△ 2,272,654,162
その他事業費	1,258,243,628	338,856,867	919,386,761
その他事業費	1,258,243,628	338,856,867	919,386,761

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
管理費	338,375,075	380,539,873	△ 42,164,798
人件費	170,727,352	210,416,588	△ 39,689,236
減価償却費	28,673,407	27,134,764	1,538,643
その他管理費	138,974,316	142,988,521	△ 4,014,205
経常費用計 (B)	8,258,128,906	10,433,629,824	△ 2,175,500,918
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	373,781,357	931,342,804	△ 557,561,447
投資有価証券評価損益等	△ 19,356,080	△ 19,027,860	△ 328,220
評価損益等計 (C)	△ 19,356,080	△ 19,027,860	△ 328,220
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	354,425,277	912,314,944	△ 557,889,667
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
団体再編関連益	0	1,438,249,951	△ 1,438,249,951
受取補助金等振替額	0	119,713,854	△ 119,713,854
受取負担金振替額	14,377,436	0	14,377,436
固定資産受贈益	3,630,000	0	3,630,000
その他	0	1,595,818,579	△ 1,595,818,579
経常外収益計	18,007,436	3,153,782,384	△ 3,135,774,948
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	796,820,325	391,778,225	405,042,100
団体再編関連損	0	4,426,554,929	△ 4,426,554,929
その他	141,394,599	6,641,606	134,752,993
経常外費用計	938,214,924	4,824,974,760	△ 3,886,759,836
当期経常外増減額	△ 920,207,488	△ 1,671,192,376	750,984,888
税引前当期一般正味財産増減額	△ 565,782,211	△ 758,877,432	193,095,221
法人税、住民税及び事業税	230,300	276,100	△ 45,800
当期一般正味財産増減額 (D)	△ 566,012,511	△ 759,153,532	193,141,021
一般正味財産期首残高	17,495,785,775	18,254,939,307	△ 759,153,532
一般正味財産期末残高	16,929,773,264	17,495,785,775	△ 566,012,511
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278,621	46,171,621	△ 44,893,000
受取神戸市関連補助金	1,278,621	46,171,621	△ 44,893,000
一般正味財産への振替額	△ 16,993,381	△ 141,982,288	124,988,907
当期指定正味財産増減額 (E)	△ 15,714,760	△ 95,810,667	80,095,907
指定正味財産期首残高	292,503,202	388,313,869	△ 95,810,667
指定正味財産期末残高	276,788,442	292,503,202	△ 15,714,760
III 正味財産期末残高	17,206,561,706	17,788,288,977	△ 581,727,271

## (2) 事業別収支明細表

(単位：円)

事業名	収益	内 訳			費用	内 訳		収支差額
		事業収益等	受託料(※1)	補助金(※1)		人件費	物件費等(※2)	
賃貸住宅等運営事業	2,304,668,945	2,271,818,622	—	32,850,323	1,612,206,092	192,155,294	1,420,050,798	692,462,853
その他宅地等賃貸事業	120,475,788	120,475,788	—	—	20,883,184	3,352,683	17,530,501	99,592,604
すまいるネット事業	322,774,365	570,164	322,204,201	—	313,732,824	115,882,928	197,849,896	9,041,541
住環境推進事業	14,783,486	—	14,783,486	—	46,820,491	27,822,963	18,997,528	Δ 32,037,005
消防関係講習事業	37,158,401	6,528,298	30,630,103	—	61,296,177	24,028,077	37,268,100	Δ 24,137,776
住宅政策関連事業	156,331,184	19,165,929	137,165,255	—	125,905,805	70,417,050	55,488,755	30,425,379
その他市政関連事業	20,143,686	290,458	19,853,228	—	30,655,294	8,615,193	22,040,101	Δ 10,511,608
公益施設等整備事業	3,440,975,867	—	3,440,975,867	—	3,550,573,460	271,750,456	3,278,823,004	Δ 109,597,593
公益施設等管理事業	920,605,137	1,200	920,603,937	—	853,135,433	119,623,851	733,511,582	67,469,704
国際技術支援事業	4,581,755	—	4,581,755	—	11,116,070	8,118,205	2,997,865	Δ 6,534,315
再開発ビル等管理受託業務	226,725,597	1,873,697	224,851,900	—	327,758,291	182,966,087	144,792,204	Δ 101,032,694
その他の事業(※3)	1,078,280,903	1,004,988,318	—	73,292,585	2,259,204,204	111,908,710	2,147,295,494	Δ 1,180,923,301
法人税等	—	—	—	—	230,300	—	230,300	Δ 230,300
内部取引による相殺	Δ 1,156,000	Δ 1,156,000	—	—	Δ 1,156,000	—	Δ 1,156,000	—
合計	8,646,349,114	3,424,556,474	5,115,649,732	106,142,908	9,212,361,625	1,136,641,497	8,075,720,128	Δ 566,012,511

※1 神戸市からの収入

(1)受託料 3,978,729千円

(2)補助金 106,143千円

※2 一般管理費の人件費170,727千円は物件費に含む

※3 その他の事業には西神戸ゴルフ場の除却損781,805千円含む

## (3) 貸借対照表 (令和6年3月31日現在 単位:円)

科目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	2,890,452,085	6,409,780,967	△ 3,519,328,882
未収金	2,901,435,829	2,489,946,746	411,489,083
未収収益	1,554,537	1,571,016	△ 16,479
前払金	221,114,648	459,153,862	△ 238,039,214
立替金	13,751,641	51,542,371	△ 37,790,730
貸倒引当金	△ 75,343,746	△ 82,550,920	7,207,174
流動資産合計	5,952,964,994	9,329,444,042	△ 3,376,479,048
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,000,000	120,000,000	0
基本財産合計	120,000,000	120,000,000	0
(2) 特定資産			
建物	779,124,131	760,744,748	18,379,383
構築物	0	21,879,242	△ 21,879,242
土地	143,932,057	143,932,057	0
住公継承事業特定資産	9,507,785	8,432,524	1,075,261
施設整備・管理等その他事業特定資産	17,000,000	17,000,000	0
負債引当金積立資産	338,930,856	515,295,724	△ 176,364,868
長期預り金引当資産	884,579,619	969,800,647	△ 85,221,028
減価償却引当資産	1,762,808,000	1,590,973,000	171,835,000
特定資産合計	3,935,882,448	4,028,057,942	△ 92,175,494
(3) その他固定資産			
建物	8,678,934,012	9,293,697,613	△ 614,763,601
構築物	372,426,775	489,906,719	△ 117,479,944
車両運搬具	14	16	△ 2
什器備品	56,236,803	67,455,612	△ 11,218,809
土地	11,438,237,845	11,807,148,033	△ 368,910,188
建設仮勘定	1,398,000	41,960,000	△ 40,562,000
借地権	385,587,000	387,683,292	△ 2,096,292
ソフトウェア	19,045,773	23,868,963	△ 4,823,190
電話加入権	765,558	1,504,499	△ 738,941
敷金	0	850,520	△ 850,520
保証金	866,720	136,820,320	△ 135,953,600
投資有価証券	1,244,570,200	1,277,276,280	△ 32,706,080
供託金等	0	5,000	△ 5,000
長期前払費用	62,232,619	33,268,525	28,964,094
その他固定資産合計	22,260,301,319	23,561,445,392	△ 1,301,144,073
固定資産合計	26,316,183,767	27,709,503,334	△ 1,393,319,567
資産合計	32,269,148,761	37,038,947,376	△ 4,769,798,615

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>II 負債の部</b>			
1. 流動負債			
1年内返済予定長期借入金	764,783,713	759,583,226	5,200,487
未払金	2,123,536,670	5,106,938,280	△ 2,983,401,610
未払費用	17,518,345	18,177,275	△ 658,930
前受金	348,520,165	530,382,835	△ 181,862,670
預り金	23,859,025	21,482,045	2,376,980
賞与引当金	87,397,049	91,252,149	△ 3,855,100
流動負債合計	3,365,614,967	6,527,815,810	△ 3,162,200,843
2. 固定負債			
長期預り金	884,579,619	969,800,647	△ 85,221,028
長期借入金	10,560,858,662	11,325,642,375	△ 764,783,713
長期前受金	0	3,355,992	△ 3,355,992
退職給付引当金	251,533,807	424,043,575	△ 172,509,768
固定負債合計	11,696,972,088	12,722,842,589	△ 1,025,870,501
負債合計	15,062,587,055	19,250,658,399	△ 4,188,071,344
<b>III 正味財産の部</b>			
1. 指定正味財産			
補助金等	139,788,442	141,125,766	△ 1,337,324
負担金	0	14,377,436	△ 14,377,436
寄付金	137,000,000	137,000,000	0
指定正味財産合計	276,788,442	292,503,202	△ 15,714,760
(うち基本財産への充当額)	(120,000,000)	(120,000,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(156,788,442)	(172,503,202)	(△ 15,714,760)
2. 一般正味財産	16,929,773,264	17,495,785,775	△ 566,012,511
(うち特定資産への充当額)	(2,555,583,531)	(2,370,458,369)	(185,125,162)
正味財産合計	17,206,561,706	17,788,288,977	△ 581,727,271
負債及び正味財産合計	32,269,148,761	37,038,947,376	△ 4,769,798,615

(4) 当期資金収支及び長期借入金残高の状況

(令和6年3月31日現在 単位：百万円)

ア 当期一般正味財産増減額及び資金収支

当期経常増減額	354
当期経常外増減額	△920
当期一般正味財産増減額	△566
当期資金収支	△214

イ 当期資金収支の主な内訳

当期資金収支	△214		
内 訳	当期一般正味財産増減額	△566	
	資産除却損	797	西神戸ゴルフ場等
	長期借入金返済	△760	住宅供給公社継承分
	減価償却費	519	
	資産取得	△192	公社賃貸住宅設備更新など
	その他	△12	

ウ 長期借入金の状況

	令和4年度末	令和5年度末	令和6年度末
住宅供給公社継承残高	12,085	11,326	10,561

(5) 財産目録 (令和6年3月31日現在 単位:円)

科目	当年度	科目	当年度
<b>I 資産の部</b>		<b>II 負債の部</b>	
1. 流動資産		1. 流動負債	
現金預金	2,890,452,085	1年内返済予定長期借入金	764,783,713
普通預金 三井住友銀行等 10行 19口座		神戸市ほか 9件	
未収金	2,901,435,829	未払金	2,123,536,670
受託工事未収金ほか 公益施設等整備事業等		工事未払金ほか 公益施設等整備事業等	
未収収益	1,554,537	未払費用	17,518,345
地方債利息		賞与引当金に係る社会保険料	
前払金	221,114,648	前受金	348,520,165
工事委託料ほか 公益施設等整備事業等		受託工事前受金ほか 公益施設等整備事業等	
立替金	13,751,641	預り金	23,859,025
一時立替金ほか		契約保証金ほか 公益施設等整備事業等	
貸倒引当金	△ 75,343,746	賞与引当金	87,397,049
債権の貸倒損失に備えたもの		職員に対する賞与の支払いに備えたもの	
流動資産合計	5,952,964,994	流動負債合計	3,365,614,967
2. 固定資産		2. 固定負債	
(1) 基本財産		長期預り金	884,579,619
定期預金	120,000,000	預り敷金ほか 賃貸住宅等運営事業等	
神戸信用金庫		長期借入金	10,560,858,662
基本財産合計	120,000,000	神戸市ほか 9件	
(2) 特定資産		退職給付引当金	251,533,807
建物	779,124,131	職員に対する退職金の支払いに備えたもの	
新長田合同庁舎ほか		固定負債合計	11,696,972,088
土地	143,932,057	負債合計	15,062,587,055
新長田合同庁舎			
住公継承事業特定資産	9,507,785		
入江集会所補助金 賃貸住宅等運営事業		<b>III 正味財産の部</b>	
施設整備・管理等の他事業特定資産	17,000,000	1. 指定正味財産	
寄付金		補助金等	139,788,442
負債引当金積立資産	338,930,856	寄付金	137,000,000
職員に対する退職金、賞与等の支払いに備えたもの		指定正味財産合計	276,788,442
長期預り金引当資産	884,579,619	(うち基本財産への充当額)	(120,000,000)
長期預り金の返還に備えたもの		(うち特定資産への充当額)	(156,788,442)
減価償却引当資産	1,762,808,000	2. 一般正味財産	16,929,773,264
長寿命化に向けた固定資産の更新に備えたもの		(うち特定資産への充当額)	(2,555,583,531)
特定資産合計	3,935,882,448	正味財産合計	17,206,561,706
(3) その他固定資産		負債及び正味財産合計	32,269,148,761
建物	8,678,934,012		
賃貸住宅ほか			
構築物	372,426,775		
立体駐車場設備ほか			
車両運搬具	14		
2トントラックほか			
什器備品	56,236,803		
事務用OA機器ほか			
土地	11,438,237,845		
神戸市西区ほか 148,225㎡			
建設仮勘定	1,398,000		
賃貸住宅等運営事業			
借地権	385,587,000		
賃貸住宅等運営事業			
ソフトウェア	19,045,773		
勤怠システムほか			
電話加入権	765,558		
事業外			
保証金	866,720		
預け保証金 一般管理費等			
投資有価証券	1,244,570,200		
地方債ほか			
長期前払費用	62,232,619		
保険料ほか 賃貸住宅等運営事業等			
その他固定資産合計	22,260,301,319		
固定資産合計	26,316,183,767		
資産合計	32,269,148,761		

## (6) 財務状況の推移 (令和3年度～令和5年度)

(単位：千円)

		令和3年度	令和4年度	令和5年度	R4 → R5増減	
正味財産増減計算書	一般正味財産増減の部	当期経常増減額	1,044,122	912,315	354,425	△ 557,890
		経常収益	12,539,019	11,364,973	8,631,910	△ 2,733,063
		うち公益	0	0	0	0
		うち公益以外	12,539,019	11,364,973	8,631,910	△ 2,733,063
		経常費用	11,484,439	10,433,630	8,258,129	△ 2,175,501
		うち事業費(公益)	0	0	0	0
		うち事業費(公益以外)	11,104,797	10,053,090	7,919,754	△ 2,133,336
		うち管理費(公益)	0	0	0	0
		うち管理費(公益以外)	379,642	380,540	338,375	△ 42,165
		評価損益等	△ 10,458	△ 19,028	△ 19,356	△ 328
	当期経常外増減額	△ 12,828	△ 1,671,193	△ 920,208	750,985	
	経常外収益	0	3,153,782	18,007	△ 3,135,775	
	経常外費用	12,828	4,824,975	938,215	△ 3,886,760	
	法人税、住民税及び事業税	322	276	230	△ 46	
	当期一般正味財産増減額	1,030,972	△ 759,153	△ 566,013	193,140	
	一般正味財産期首残高	17,223,967	18,254,939	17,495,786	△ 759,153	
	一般正味財産期末残高	18,254,939	17,495,786	16,929,773	△ 566,013	
指定正味財産増減の部	当期指定正味財産増減額	△ 14,085	△ 95,810	△ 15,714	80,096	
	指定正味財産増加額	5,517	46,172	1,279	△ 44,893	
	指定正味財産減少額	19,602	141,982	16,993	△ 124,989	
	うち一般正味財産への振替額	19,602	141,982	16,993	△ 124,989	
	指定正味財産期首残高	402,398	388,313	292,503	△ 95,810	
	指定正味財産期末残高	388,313	292,503	276,789	△ 15,714	
正味財産期首残高	17,626,365	18,643,253	17,788,289	△ 854,964		
当期正味財産増減	1,016,888	△ 854,964	△ 581,727	273,237		
正味財産期末残高	18,643,253	17,788,289	17,206,562	△ 581,727		
貸借対照表(B/S)	資産合計	39,857,564	37,038,947	32,269,149	△ 4,769,798	
	流動資産	7,983,942	9,329,444	5,952,965	△ 3,376,479	
	固定資産	31,873,622	27,709,503	26,316,184	△ 1,393,319	
	うち建物	12,593,504	10,054,442	9,458,058	△ 596,384	
	負債合計	21,214,311	19,250,658	15,062,587	△ 4,188,071	
	流動負債	5,107,817	6,527,816	3,365,615	△ 3,162,201	
	うち短期借入金	0	0	0	0	
	固定負債	16,106,494	12,722,842	11,696,972	△ 1,025,870	
	うち長期借入金	12,456,558	11,325,642	10,560,859	△ 764,783	
	正味財産合計	18,643,253	17,788,289	17,206,562	△ 581,727	
指定正味財産	388,314	292,503	276,789	△ 15,714		
一般正味財産	18,254,939	17,495,786	16,929,773	△ 566,013		

## 第5 令和6年度事業計画

### 1 事業計画

令和6年度は、「中期経営計画2025（令和5年度～7年度）」の2年目となり、引き続き公社の使命である「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」を達成するため、同計画に定めた「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を二本の柱として事業を展開していく。

#### (1) 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します

##### ア 賃貸住宅等運営事業

公社の良質な賃貸住宅ストックに子育て世帯、学生、高齢者、外国人等を幅広く受入れ、安心して快適な暮らしを提供すると共に、地域や団地内のつながりを育む取り組みを進める。

若年、子育て世帯等に対してゆとりあるすまいに居住することを支援し、市内への転入・定住を促進するため、家賃の支援制度を実施する。

また、若年世代のニーズを取り入れた間取りの変更や老朽化した住宅設備の更新、外構改修等、魅力あるすまいへの改修を実施するなど、住宅品質の維持向上を図ると共に、安全・安心な暮らしを提供できるよう大規模な設備改修工事を行う。

・賃貸住宅管理戸数 30団地 2,535 戸

##### イ すまいるネット事業

市民のすまいに関する様々なニーズに応えるため、市の政策と緊密に連携しながら、すまいの総合窓口「すまいるネット」を運営し、空き家等対策、リフォーム、住み替え、マンション管理、耐震化等に関する相談・情報提供・普及啓発及びすまいに関する各種補助金や支援制度の受付審査業務をワンストップで提供する。

特に、市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、①「空き家等活用相談窓口」を通じた売却・賃貸等のアドバイス、②老朽空き家の解体補助制度の実施、③「空き家・空き地地域利用バンク」を通じた所有者と地域活動の場として活用を希望する団体とのマッチングにより、有効な転活用への支援を行う。

また、居住支援協議会事務局を運営し、住宅の確保に支援を要する世帯を対象とした、高齢期のすまいに関する相談や住み替え時の情報を提供する。

さらに、市が設けたマンション管理状況の届出・情報開示制度の運用を担うとともに、管理組合に対して専門家の派遣を行うなど、マンション管理の適正化に取り組む。

## ウ 住環境推進事業

### (ア) 住宅確保要配慮者向け住宅の供給支援

住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、市と連携して賃貸住宅オーナーの支援を行うとともに、セーフティネット住宅の登録を促進するなどすまい探しにお困りの方が入居できる賃貸住宅の情報収集と提供を行う。

### (イ) 既存住宅の再生による流通促進

既存住宅における新たなすまい方について、名谷エリア等での取り組み成果を発信するとともに、得られた知見に基づき、既存住宅の流通促進や住み続け・住み替えに寄与する新たな事業展開を検討する。

### (ウ) 新長田活性化プロジェクトとの連携による空き家等の活用・調査

新長田エリアにおいて、市が推進する新長田活性化プロジェクトと連携し、エリア内の空き家等の活用や新たな活用手法の調査研究に取り組む。

## エ 消防関係講習事業

すまいや建築物の安心・安全を目指し、防火・防災に関する各種法定資格を取得するための、防火管理講習、防火対象物点検資格者講習などの講習会を開催する。

・見込受講者数 4,800人

## オ 住宅政策関連事業

### 市営住宅募集業務

市営住宅の入居者募集及び受付に係る業務を行う。

## カ その他市政関連事業

市と連携し、市外から移住を希望する世帯のすまい探し等の情報提供を行う。

## (2) 多様なニーズに応える安全・安心な施設づくりや維持管理に貢献します

### ア 公益施設等整備事業

学校園の大規模改修や空調工事を実施する。また建築、設備、土木工事の各分野において、企画・計画調整・事業執行まで包括的に実施することができるノウハウを生かし、市の各部署のほか、外郭団体等からの依頼に基づき、施設改修・設備更新工事を実施する。

### イ 公益施設等管理事業

市内の公益施設等において、適切な維持管理のためのコンサルティング事業から、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕等を行う包括的な設備管理事業を実施する。

- ・主な管理施設 しあわせの村、総合運動公園、国際展示場、農業集落排水施設等

### ウ 国際技術支援事業

水・インフラ事業及びまちづくりの海外展開を目指す地元企業等及び対象地域の政府や自治体との連携・技術支援を行う。

### エ 再開発ビル等管理受託業務

「建物の区分所有等に関する法律」に基づき、再開発ビル等の管理者として良好なビル保全を行うため、管理業務を行う。

また、公社が提供する管理者受託サービスを担いうる民間事業者が生まれていることから、当該業務の移管の検討をすすめる。

- ・ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計14件

## 2 経営改善の取組状況

当社は、これまで順次中期経営計画を策定し、経営改善の取り組みを進めている。

令和5年度からは、市から提示されたミッション及び経営改革プランを踏まえた「中期経営計画2025」（計画期間令和5年度～7年度）に基づき、市と連携して市民の安全・安心・快適な住環境を実現するための支援や市民ニーズを踏まえたすまいの提供、多様なニーズに応える施設整備・管理の提供を進めていくとともに、持続可能な経営基盤の確保に取り組んでいる。

また、蓄積された技術とノウハウを創造的に活用し、市民・事業者・行政の三者をつなぐ役割を確実に果たすことで「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」という公社の使命の実現を目指していく。

### 【中期経営計画 2025 の基本的な考え方】

#### 1. 住宅・住環境事業及び公益施設整備・保全事業の二本柱での事業展開

- (1) 住宅・住環境事業では、多様な市民ニーズを踏まえた住宅の提供や、すまいに関する相談対応等のすまいの安心を支えるワンストップサービスの提供、大きな課題となっている空き家・空き地活用促進等の住宅政策課題への先導的取り組みを通じ、安全・安心・快適な市民の住環境向上に寄与する。
- (2) 公益施設整備・保全事業では、これまで培ってきたノウハウを活かし、市営繕部門の補完や、外郭団体が保有する施設も含めた公益施設等の設計・施工・工事監理業務に加え、既存施設の管理と保全業務、農業集落排水関係業務を展開していくとともに、国際技術支援事業を含む他団体や事業者等への都市基盤整備に関する指導や助言を通じた施設環境の向上に寄与する。

#### 2. 事業を支える人材育成と経営基盤の確保

- (1) 住宅・住環境づくりのプロ、施設整備・保全のプロとして職員の能力を高め、技術やノウハウを着実に継承する。
- (2) 新たな事業内容に見合った組織体制のもと経営の効率化を図ることで安定的な経営に努める。

### 【中期経営計画 2025 の収支計画】

(単位：百万円、税抜)

一般正味財産増減額	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	合計
目標値	△872	△66	0	△938
実績及び見込	△566	75	0	△491

### 3 財務諸表

(1) 予定正味財産増減計算書 (令和6年4月1日～令和7年3月31日 単位:千円)

科目	当年度	前年度	増減
I 一般正味財産増減の部			
1. 経常増減の部			
(1) 経常収益			
基本財産運用益	72	72	0
基本財産受取利息	72	72	0
事業収益	10,021,020	7,583,454	2,437,566
住環境推進事業収益	21,102	14,784	6,318
消防関係講習事業収益	35,821	37,504	△1,683
国際技術支援事業収益	9,455	5,827	3,628
住宅供給公社継承事業収益	2,321,756	2,362,233	△40,477
施設整備・管理等事業収益	7,387,657	4,690,810	2,696,847
その他事業収益	245,229	472,296	△227,067
受取補助金等	36,461	106,505	△70,044
受取神戸市関連補助金	33,411	103,592	△70,181
受取補助金等振替額	3,050	2,913	137
受取負担金	15,625	525,569	△509,944
受取負担金	15,625	525,569	△509,944
雑収益	5,738	5,795	△57
受取利息	5,738	5,795	△57
経常収益計 (A)	10,078,916	8,221,395	1,857,521
(2) 経常費用			
事業費	9,638,085	7,770,164	1,867,921
住環境推進事業費	45,570	38,854	6,716
人件費	32,285	27,744	4,541
減価償却費	110	1,506	△1,396
その他事業費	13,175	9,604	3,571
消防関係講習事業費	36,479	43,633	△7,154
人件費	21,524	24,241	△2,717
減価償却費	62	514	△452
その他事業費	14,893	18,878	△3,985
国際技術支援事業費	8,636	9,567	△931
人件費	3,800	8,294	△4,494
減価償却費	0	0	0
その他事業費	4,836	1,273	3,563
住宅供給公社継承事業費	1,736,707	1,602,954	133,753
人件費	265,385	254,936	10,449
減価償却費	361,728	344,672	17,056
その他事業費	1,109,594	1,003,346	106,248
施設整備・管理等事業費	7,186,853	4,683,856	2,502,997
人件費	689,133	721,461	△32,328
減価償却費	28,906	41,500	△12,594
その他事業費	6,468,814	3,920,895	2,547,919
その他事業費	623,840	1,391,300	△767,460
その他事業費	623,840	1,391,300	△767,460

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
管理費	365,563	365,405	158
人件費	165,577	171,061	△5,484
減価償却費	26,263	28,673	△2,410
その他管理費	173,723	165,671	8,052
経常費用計 (B)	10,003,648	8,135,569	1,868,079
当期経常増減額 (A) - (B)	75,268	85,826	△10,558
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
受取負担金振替額	0	14,377	△14,377
固定資産売却益	0	3,056	△3,056
経常外収益計	0	17,433	△17,433
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	0	794,725	△794,725
固定資産売却損	0	3,186	△3,186
その他	0	109,947	△109,947
経常外費用計	0	907,858	△907,858
当期経常外増減額	0	△890,425	890,425
税引前当期一般正味財産増減額	75,268	△804,599	879,867
法人税、住民税及び事業税	222	272	△50
当期一般正味財産増減額 (C)	75,046	△804,871	879,917
一般正味財産期首残高	16,690,915	17,495,786	△804,871
一般正味財産期末残高	16,765,961	16,690,915	75,046
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278	1,278	0
受取神戸市関連補助金	1,278	1,278	0
一般正味財産への振替額	△3,050	△17,290	14,240
当期指定正味財産増減額 (D)	△1,772	△16,012	14,240
指定正味財産期首残高	276,491	292,503	△16,012
指定正味財産期末残高	274,719	276,491	△1,772
III 正味財産期末残高	17,040,680	16,967,406	73,274

## (2) 事業別収支明細表

(単位：千円)

事業名	収益	内訳			費用	内訳		収支差額
		事業収益等	受託料(※1)	補助金(※1)		人件費	物件費等(※2)	
賃貸住宅等運営事業	2,260,218	2,226,170	—	34,048	1,748,910	192,263	1,556,647	511,308
その他宅地等賃貸事業	131,978	131,978	—	—	21,301	3,522	17,779	110,677
すまいるネット事業	352,901	780	352,121	—	358,203	118,126	240,077	Δ 5,302
住環境推進事業	21,102	2,292	18,810	—	54,294	32,285	22,009	Δ 33,192
消防関係講習事業	35,821	7,772	28,049	—	46,191	21,524	24,667	Δ 10,370
住宅政策関連事業	150,039	15,997	134,042	—	144,092	80,570	63,522	5,947
その他市政関連事業	150	150	—	—	1,066	557	509	Δ 916
公益施設等整備事業	5,857,818	—	5,857,818	—	5,903,150	283,170	5,619,980	Δ 45,332
公益施設等管理事業	779,338	—	779,338	—	750,797	117,572	633,225	28,541
国際技術支援事業	9,455	—	9,455	—	10,418	3,800	6,618	Δ 963
再開発ビル等管理受託業務	226,644	1,874	224,770	—	322,683	158,738	163,945	Δ 96,039
その他の事業	251,039	248,626	—	2,413	590,130	99,387	490,743	Δ 339,091
予備費	—	—	—	—	50,000	—	50,000	Δ 50,000
法人税等	—	—	—	—	222	—	222	Δ 222
合計	10,076,503	2,635,639	7,404,403	36,461	10,001,457	1,111,514	8,889,943	75,046

※1 神戸市からの収入

(1)受託料 6,178,827千円

(2)補助金 36,461千円

※2 一般管理費の人件費 165,577千円は物件費に含む

## (3) 予定貸借対照表 (令和7年3月31日現在 単位: 千円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>I 資産の部</b>			
1. 流動資産			
現金預金	2,876,833	2,841,627	35,206
未収金	2,164,445	2,909,657	△ 745,212
未収収益	1,538	1,555	△ 17
前払金	54,082	100,818	△ 46,736
立替金	5,819	5,819	0
貸倒引当金	△ 81,213	△ 81,882	669
流動資産合計	5,021,504	5,777,594	△ 756,090
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,000	120,000	0
基本財産合計	120,000	120,000	0
(2) 特定資産			
建物	727,848	744,296	△ 16,448
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	9,852	9,211	641
施設整備・管理等その他事業特定資産	17,000	17,000	0
負債引当金積立資産	351,163	351,318	△ 155
長期預り金引当資産	887,697	888,025	△ 328
減価償却引当資産	1,535,076	1,762,808	△ 227,732
特定資産合計	3,672,568	3,916,590	△ 244,022
(3) その他固定資産			
建物	8,649,965	8,798,540	△ 148,575
構築物	454,577	378,881	75,696
什器備品	56,537	61,533	△ 4,996
土地	11,416,295	11,416,295	0
建設仮勘定	3,850	3,850	0
借地権	387,683	387,683	0
ソフトウェア	14,070	19,824	△ 5,754
電話加入権	766	766	0
保証金	820	820	0
投資有価証券	1,251,526	1,263,926	△ 12,400
長期前払費用	80,474	71,314	9,160
その他固定資産合計	22,316,563	22,403,432	△ 86,869
固定資産合計	26,109,131	26,440,022	△ 330,891
資産合計	31,130,635	32,217,616	△ 1,086,981

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>II 負債の部</b>			
1. 流動負債			
1年内返済予定長期借入金	770,030	764,784	5,246
未払金	1,994,192	2,383,557	△ 389,365
未払費用	17,590	17,885	△ 295
前受金	264,551	264,049	502
預り金	13,903	19,734	△ 5,831
賞与引当金	89,801	89,801	0
流動負債合計	3,150,067	3,539,810	△ 389,743
2. 固定負債			
長期預り金	887,697	888,025	△ 328
長期借入金	9,790,829	10,560,858	△ 770,029
退職給付引当金	261,362	261,517	△ 155
固定負債合計	10,939,888	11,710,400	△ 770,512
負債合計	14,089,955	15,250,210	△ 1,160,255
<b>III 正味財産の部</b>			
1. 指定正味財産			
補助金等	137,719	139,491	△ 1,772
寄付金	137,000	137,000	0
指定正味財産合計	274,719	276,491	△ 1,772
(うち基本財産への充当額)	(120,000)	(120,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(154,719)	(156,491)	(△ 1,772)
2. 一般正味財産	16,765,961	16,690,915	75,046
(うち特定資産への充当額)	(2,278,989)	(2,520,756)	(△ 241,767)
正味財産合計	17,040,680	16,967,406	73,274
負債及び正味財産合計	31,130,635	32,217,616	△ 1,086,981

第6 令和5年度主要事業の計画・実績比較

事業名	内容	事業計画	実績	増△減	備考
賃貸住宅事業	団地数	30 団地	30 団地	0 団地	
	戸数	2,535 戸	2,535 戸	0 戸	
住宅附帯駐車場事業	箇所数	18 箇所	18 箇所	0 箇所	
	区画数	1,477 区画	1,477 区画	0 区画	
公益施設等整備業務	神戸市受託額	5,418 百万円	3,335 百万円	△ 2,083 百万円	学校外壁、E V・空調改修等の受託
	外郭団体等受託額	218 百万円	115 百万円	△ 103 百万円	
	農集機能強化工事	3 地区	3 地区	0 地区	
公益施設等設備管理業務	管理施設数	62 施設	63 施設	1 施設	
農業集落排水業務	地区	26 地区	26 地区	0 地区	中継ポンプ212箇所
	処理施設	24 箇所	24 箇所	0 箇所	
	管路延長距離	252 k m	252 k m	0 k m	
すまいるネット事業	相談件数	—	6,581 件	—	
市営住宅募集業務	募集件数	1,000 戸	1,023 戸	23 戸	
消防関係講習事業	講習受講者数	5,900 人	6,021 人	121 人	
国際技術支援事業	受託業務等件数	4 件	3 件	△ 1 件	コンゴ民主共和国派遣 中米6か国
	現地専門家派遣	—	延べ 33 人/年	—	
	研修員受け入れ	—	延べ 322 人/年	—	

第7 主要事業の推移（令和3年度～令和5年度）

事業名	内容	令和3年度	令和4年度		令和5年度		備考
		実績	実績	対前年度比	実績	対前年度比	
賃貸住宅事業	団地数	29 団地	30 団地	103.4%	30 団地	100.0%	
	戸数	2,523 戸	2,535 戸	100.5%	2,535 戸	100.0%	
住宅附帯駐車場事業	箇所数	17 箇所	17 箇所	100.0%	18 箇所	105.9%	学園西カレッジハイツ駐車場(48台)の増
	区画数	1,429 区画	1,429 区画	100.0%	1,477 区画	103.4%	
公益施設等整備業務	神戸市受託額	4,051 百万円	3,160 百万円	78.0%	3,335 百万円	105.5%	学校外壁、E V・空調改修等の受託
	外郭団体等受託額	236 百万円	274 百万円	116.1%	115 百万円	42.0%	
	農集機能強化工事	3 地区	3 地区	100.0%	3 地区	100.0%	
公益施設等設備管理業務	管理施設数	100 施設	98 施設	98.0%	63 施設	64.3%	
農業集落排水業務	地区	26 地区	26 地区	100.0%	26 地区	100.0%	中継ポンプ212箇所
	処理施設	25 箇所	24 箇所	96.0%	24 箇所	100.0%	
	管路延長距離	252 k m	252 k m	100.0%	252 k m	100.0%	
すまいるネット事業	相談件数	6,262 件	6,293 件	100.5%	6,581 件	104.6%	
市営住宅募集業務	募集件数	900 戸	900 戸	100.0%	1,023 戸	113.7%	
消防関係講習事業	講習受講者数	5,413 人	5,528 人	102.1%	6,021 人	108.9%	
国際技術支援事業	受託業務等件数	5 件	4 件	80.0%	3 件	75.0%	
	現地専門家派遣	延べ 17 人/年	延べ 44 人/年	258.8%	延べ 33 人/年	75.0%	
	研修員受け入れ	延べ 0 人/年	延べ 33 人/年	皆増	延べ 322 人/年	975.8%	