

令和 7 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	6
第3	定 款	7
第4	令和6年度事業報告	15
1	事業の概要	15
2	財務諸表	18
第5	令和7年度事業計画	27
1	事業計画	27
2	経営改善の取組状況	30
3	財務諸表	31
第6	令和6年度主要事業の計画・実績比較	37
第7	主要事業の推移（令和4年度～6年度）	39

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改称し、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。

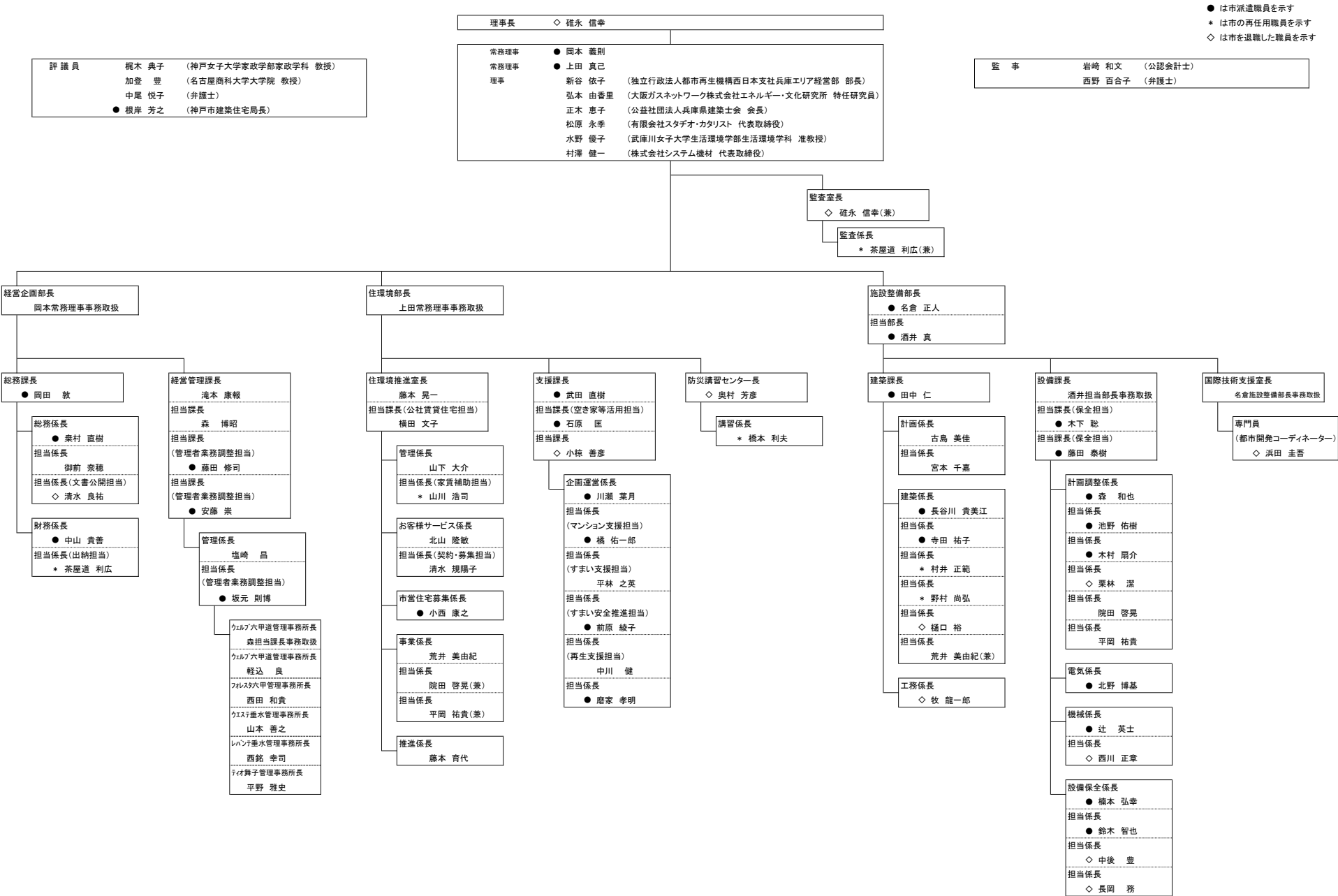
今後も、蓄積された技術とノウハウを活用し、市民・事業者・行政の三者をつなぐ役割を確実に果たすことで、「質の高い住環境・施設環境づくりを通じて市民の豊かな生活に貢献する」という使命の実現を目指していく。

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 登 記 昭和 38 年 5 月 18 日 移 行 登 記 平成 24 年 4 月 1 日 名 称 変 更 平成 25 年 1 月 1 日 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

2025/7/1現在



6 職 員 数

令和7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) 5	(4) 12	29	(7) 46
総 務 課		(1) 1	(3) 5	14	(4) 20
経 営 管 理 課		(2) 4	(1) 7	15	(3) 26
住 環 境 部		(2) 6	(7) 14	(6) 56	(15) 76
住 環 境 推 進 室		2	(2) 7	32	(2) 41
支 援 課		(2) 3	(4) 6	(5) 21	(11) 30
防災講習センター		1	(1) 1	(1) 3	(2) 5
施 設 整 備 部	(2) 2	(3) 3	(11) 22	(15) 36	(31) 63
建 築 課	(1) 1	(1) 1	(4) 8	(2) 11	(8) 21
設 備 課	(1) 1	(2) 2	(7) 13	(13) 25	(23) 41
国際技術支援室			1		1
合 計	(2) 2	(8) 14	(22) 48	(21) 121	(53) 185

※（ ）内は市派遣職員で内数を示す。

※職員数には役員、評議員を含まない。

※市派遣職員53名中、市再任用職員6名

※市OB職員18名

7 役員及び評議員

(1) 役員

令和7年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
理 事 長	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	岡 本 義 則	神戸市建築住宅局部長
〃	上 田 真 己	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

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ない、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、定時評議員会に提出し、第1号の書類についてはその内容を報告し、その他の書類については、承認を受けなければならない。

3 第1項の書類のほか、監査報告を主たる事務所に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。

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

(役員の設置)

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。

(役員の選任)

第22条 理事及び監事は、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。

(役員の任期)

第25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。

(役員解任)

第26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。

(役員報酬等)

第27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 理事及び監事には、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28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29条 理事会は、すべての理事をもって構成する。

(権限)

第30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31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32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33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34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35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36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37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38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39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。

附 則

この定款は、令和 7 年 6 月 30 日から施行する。

第4 令和6年度事業報告

1 事業の概要

令和6年度は、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、「中期経営計画2025（令和5年度～7年度）」に定めた「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を推進した。

(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

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た。

若年世帯や新婚・子育て世帯については、家賃の支援制度を実施し、市への若年世代の移住・定住促進に取り組んだ。

また、設備を中心としたファシリティマネジメントや若年世代のニーズを取り入れた住戸改修を実施するとともに、管理の質を高め、魅力ある安全な住宅の提供を行った。

- ・賃貸住宅管理戸数 30 団地 2,535 戸

- ・支援制度活用状況

令和6年度末 適用件数（令和6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）	90 件（33 件）
すくすくジュニア支援（子育て世帯向け）	576 件（63 件）
ウエルカム KOBE 支援（市外からの転入向け）	177 件（55 件）
はたらく KOBE 支援（若年単身世帯向け）	40 件（10 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老朽空家等解体補助制度の運用、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など多方面にわたる取り組みを進めた。

また、居住支援協議会事務局を運営し、居住支援に取り組む関係者との連携を深めながら、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、分譲マンション管理の適正化に向け、マンション管理状況の届出・情

報開示制度の運用、管理組合に対する専門家の派遣、高経年分譲マンションの外観調査による管理不全兆候の把握などに取り組んだ。

・利用件数

すまいに関する相談（一般・専門相談、専門家派遣）	6,530 件
内、空き家等活用相談（一般・専門相談）	1,357 件
内、マンション管理相談（一般相談、専門家派遣）	1,206 件
内、高齢者住み替え相談（一般相談、専門相談）	634 件
マンション管理状況の届出受付（管理組合ベース）	140 組合
老朽空家解体補助	543 件
戸建無料耐震診断	216 戸
ひとり親世帯家賃補助	19 件
空き家・空き地地域利用バンク登録 物件登録数	55 件、団体登録数 102 件

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

高齢者、障害者、子育て世帯等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、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った。

・利用件数

賃貸住宅オーナー相談	297 件
家賃債務保証料等補助	9 件
セーフティネット住宅等の登録支援	112 件

（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、名谷エリアでの戸建て及び団地のリノベーションの取り組み成果を発信するとともに、そのモデルルームを販売し、市外からの流入やニュータウンへの定住に寄与した。

（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んだ。

エ 消防関係講習事業

安全・安心・快適な住環境の実現を目指し、防火・防災に関する法定資格を取得するための各種講習会を開催した。

・講習会実施状況

実施回数	72 回
受講者数	4,652 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）及び受付に関する業務を行った。

カ その他市政関連事業

市との連携により、市内への誘致企業等の従業員に対して市内の各種賃貸住宅の情報や住宅の支援制度の情報提供を行い、市内住宅への入居促進を図った。

（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

「公共工事の品質確保の促進に関する法律」に基づき、市の学校園や公共施設の改修工事に関する設計や積算、監督と検査などの工事支援業務を実施したほか、外郭団体の所有する施設についても改修や設備更新を支援し、安全・安心・快適な施設づくりに取り組んだ。

イ 公益施設等管理事業

しあわせの村の指定管理者として設備管理を行ったほか、市の公共施設において、施設を適切に維持管理するための総合的なマネジメントから、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕に至るまで、包括的な設備管理業務を実施した。

・主な管理施設 しあわせの村、総合運動公園、農業集落排水処理施設等

ウ 国際技術支援事業

海外展開を目指す市のパートナー企業の要請に応じて、水・インフラ整備のノウハウを生かした技術支援を提供した。また、国やＪＩＣＡ（独立行政法人国際協力機構）の要請により、開発途上国の都市計画やインフラ整備、人材育成に協力した。

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に努めた。

また、当該業務の民間事業者への移管の検討を進め、ウェルブ六甲道において令和７年度末での撤退を表明し、後任管理者の推薦を行うとともに、区分所有者に対して説明会を開催するなど、理解を得るよう取り組んだ。

・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6年4月1日～令和7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	103,638	71,797	31,841
基本財産受取利息	103,638	71,797	31,841
事業収益	8,331,663,689	8,021,382,372	310,281,317
住環境推進事業収益	7,375,910	14,783,486	△ 7,407,576
消防関係講習事業収益	36,208,711	37,158,401	△ 949,690
国際技術支援事業収益	3,143,670	4,581,755	△ 1,438,085
住宅供給公社継承事業収益	2,397,894,959	2,375,831,892	22,063,067
施設整備・管理等事業収益	5,615,381,279	5,091,583,216	523,798,063
その他事業収益	271,659,160	497,443,622	△ 225,784,462
受取補助金等	34,004,764	106,142,908	△ 72,138,144
受取神戸市関連補助金	31,576,603	103,526,963	△ 71,950,360
受取補助金等振替額	2,428,161	2,615,945	△ 187,784
受取負担金	24,151,862	498,514,737	△ 474,362,875
受取負担金	24,127,762	498,514,737	△ 474,386,975
受取負担金振替額	24,100	0	24,100
雑収益	5,820,592	5,798,449	22,143
受取利息	5,820,592	5,798,449	22,143
経常収益計 (A)	8,395,744,545	8,631,910,263	△ 236,165,718
(2) 経常費用			
事業費	7,742,781,450	7,919,753,831	△ 176,972,381
住環境推進事業費	34,308,147	39,060,316	△ 4,752,169
人件費	28,560,303	27,822,963	737,340
減価償却費	765,630	1,497,224	△ 731,594
その他事業費	4,982,214	9,740,129	△ 4,757,915
消防関係講習事業費	35,403,444	42,445,114	△ 7,041,670
人件費	24,795,401	24,028,077	767,324
減価償却費	61,930	513,604	△ 451,674
その他事業費	10,546,113	17,903,433	△ 7,357,320
国際技術支援事業費	5,484,821	8,326,110	△ 2,841,289
人件費	5,039,527	8,118,205	△ 3,078,678
減価償却費	0	0	0
その他事業費	445,294	207,905	237,389
住宅供給公社継承事業費	1,673,100,416	1,579,594,019	93,506,397
人件費	278,971,545	254,602,440	24,369,105
減価償却費	351,480,603	341,094,237	10,386,366
その他事業費	1,042,648,268	983,897,342	58,750,926
施設整備・管理等事業費	5,484,126,366	4,992,084,644	492,041,722
人件費	665,583,812	717,174,607	△ 51,590,795
減価償却費	28,305,821	41,373,837	△ 13,068,016
その他事業費	4,790,236,733	4,233,536,200	556,700,533
その他事業費	510,358,256	1,258,243,628	△ 747,885,372
その他事業費	510,358,256	1,258,243,628	△ 747,885,372
管理費	327,518,546	338,375,075	△ 10,856,529
人件費	172,002,759	170,727,352	1,275,407
減価償却費	26,328,202	28,673,407	△ 2,345,205
その他管理費	129,187,585	138,974,316	△ 9,786,731
経常費用計 (B)	8,070,299,996	8,258,128,906	△ 187,828,910
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	325,444,549	373,781,357	△ 48,336,808
投資有価証券評価損益等	△ 51,301,920	△ 19,356,080	△ 31,945,840
評価損益等計 (C)	△ 51,301,920	△ 19,356,080	△ 31,945,840
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	274,142,629	354,425,277	△ 80,282,648

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
受取負担金振替額	0	14,377,436	△ 14,377,436
固定資産受贈益	0	3,630,000	△ 3,630,000
固定資産売却益	1,174,539	0	1,174,539
経常外収益計	1,174,539	18,007,436	△ 16,832,897
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	123,287	796,820,325	△ 796,697,038
固定資産売却損	13,287,216	0	13,287,216
その他	0	141,394,599	△ 141,394,599
経常外費用計	13,410,503	938,214,924	△ 924,804,421
当期経常外増減額	△ 12,235,964	△ 920,207,488	907,971,524
税引前当期一般正味財産増減額	261,906,665	△ 565,782,211	827,688,876
法人税、住民税及び事業税	222,000	230,300	△ 8,300
当期一般正味財産増減額 (D)	261,684,665	△ 566,012,511	827,697,176
一般正味財産期首残高	16,929,773,264	17,495,785,775	△ 566,012,511
一般正味財産期末残高	17,191,457,929	16,929,773,264	261,684,665
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278,621	1,278,621	0
受取神戸市関連補助金	1,278,621	1,278,621	0
受取負担金	377,055	0	377,055
一般正味財産への振替額	△ 2,452,261	△ 16,993,381	14,541,120
当期指定正味財産増減額 (E)	△ 796,585	△ 15,714,760	14,918,175
指定正味財産期首残高	276,788,442	292,503,202	△ 15,714,760
指定正味財産期末残高	275,991,857	276,788,442	△ 796,585
III 正味財産期末残高	17,467,449,786	17,206,561,706	260,888,080

(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	2,346,545,736	2,314,953,557	—	31,592,179	1,688,890,581	218,569,764	1,470,320,817	657,655,155
その他宅地等賃貸事業	133,456,700	133,456,700	—	—	21,650,744	3,686,409	17,964,335	111,805,956
すまいるネット事業	345,425,851	—	345,425,851	—	351,331,561	123,773,167	227,558,394	Δ 5,905,710
住環境推進事業	8,550,449	1,174,539	7,375,910	—	55,205,293	28,560,303	26,644,990	Δ 46,654,844
消防関係講習事業	36,208,711	6,411,745	29,796,966	—	44,721,502	24,795,401	19,926,101	Δ 8,512,791
住宅政策関連事業	153,158,730	28,767,130	124,391,600	—	125,315,698	69,101,046	56,214,652	27,843,032
その他市政関連事業	150,000	150,000	—	—	960,507	505,869	454,638	Δ 810,507
公益施設等整備事業	4,129,406,830	2,500,000	4,126,906,830	—	4,204,116,704	247,972,826	3,956,143,878	Δ 74,709,874
公益施設等管理事業	732,357,927	981,410	731,376,517	—	759,317,546	128,717,453	630,600,093	Δ 26,959,619
国際技術支援事業	3,143,670	—	3,143,670	—	7,305,246	5,039,527	2,265,719	Δ 4,161,576
再開発ビル等管理受託業務	226,892,443	1,873,697	225,018,746	—	297,839,853	152,228,823	145,611,030	Δ 70,947,410
その他の事業	278,558,390	276,145,805	—	2,412,585	575,293,537	71,091,328	504,202,209	Δ 296,735,147
法人税等	—	—	—	—	222,000	—	222,000	Δ 222,000
合 計	8,393,855,437	2,766,414,583	5,593,436,090	34,004,764	8,132,170,772	1,074,041,916	7,058,128,856	261,684,665

※1 神戸市からの収入

(1)受託料 4,679,766千円

(2)補助金 34,004千円

※2 一般管理費の人件費172,003千円は物件費に含む

(3) 貸借対照表 (令和7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	3,589,504,355	2,890,452,085	699,052,270
未収金	1,791,906,335	2,901,435,829	△ 1,109,529,494
未収収益	1,538,059	1,554,537	△ 16,478
前払金	336,260,326	221,114,648	115,145,678
立替金	3,675,800	13,751,641	△ 10,075,841
貸倒引当金	△ 64,164,317	△ 75,343,746	11,179,429
流動資産合計	5,658,720,558	5,952,964,994	△ 294,244,436
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	760,610,597	779,124,131	△ 18,513,534
土地	143,932,057	143,932,057	0
住公継承事業特定資産	10,770,830	9,507,785	1,263,045
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	342,278,317	338,930,856	3,347,461
長期預り金引当資産	881,389,319	884,579,619	△ 3,190,300
減価償却引当資産	1,737,776,000	1,762,808,000	△ 25,032,000
特定資産合計	3,893,757,120	3,935,882,448	△ 42,125,328
(3) その他固定資産			
建物	8,460,520,174	8,678,934,012	△ 218,413,838
構築物	353,906,670	372,426,775	△ 18,520,105
車両運搬具	14	14	0
什器備品	46,102,108	56,236,803	△ 10,134,695
土地	11,416,295,449	11,438,237,845	△ 21,942,396
建設仮勘定	0	1,398,000	△ 1,398,000
借地権	385,587,000	385,587,000	0
ソフトウェア	15,253,833	19,045,773	△ 3,791,940
電話加入権	765,558	765,558	0
保証金	820,320	866,720	△ 46,400
投資有価証券	1,180,868,280	1,244,570,200	△ 63,701,920
供託金等	260,000	0	260,000
長期前払費用	71,647,109	62,232,619	9,414,490
その他固定資産合計	21,932,026,515	22,260,301,319	△ 328,274,804
固定資産合計	25,945,783,635	26,316,183,767	△ 370,400,132
資産合計	31,604,504,193	32,269,148,761	△ 664,644,568

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
Ⅱ 負債の部			
1. 流動負債			
1 年内返済予定長期借入金	770,030,164	764,783,713	5,246,451
未払金	1,698,516,717	2,123,536,670	△ 425,019,953
未払費用	17,356,768	17,518,345	△ 161,577
前受金	605,035,669	348,520,165	256,515,504
預り金	17,927,315	23,859,025	△ 5,931,710
賞与引当金	89,463,443	87,397,049	2,066,394
流動負債合計	3,198,330,076	3,365,614,967	△ 167,284,891
2. 固定負債			
長期預り金	881,389,319	884,579,619	△ 3,190,300
長期借入金	9,790,828,498	10,560,858,662	△ 770,030,164
長期前受金	13,691,640	0	13,691,640
退職給付引当金	252,814,874	251,533,807	1,281,067
固定負債合計	10,938,724,331	11,696,972,088	△ 758,247,757
負債合計	14,137,054,407	15,062,587,055	△ 925,532,648
Ⅲ 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	138,638,902	139,788,442	△ 1,149,540
負担金	352,955	0	352,955
寄付金	137,000,000	137,000,000	0
指定正味財産合計	275,991,857	276,788,442	△ 796,585
(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)	(155,991,857)	(156,788,442)	(△ 796,585)
2. 一般正味財産	17,191,457,929	16,929,773,264	261,684,665
(うち特定資産への充当額)	(2,514,097,627)	(2,555,583,531)	(△ 41,485,904)
正味財産合計	17,467,449,786	17,206,561,706	260,888,080
負債及び正味財産合計	31,604,504,193	32,269,148,761	△ 664,644,568

(4) 当期資金収支及び長期借入金残高の状況

(令和7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	2 7 4
当 期 経 常 外 増 減 額	△ 1 2
当期一般正味財産増減額	2 6 2
当 期 資 金 収 支	△ 1 5 2

イ 当期資金収支の主な内訳

当 期 資 金 収 支		△ 1 5 2	
内 訳	当期一般正味財産増減額	2 6 2	
	減 価 償 却 費	5 0 8	
	長 期 借 入 金 返 済	△ 7 6 5	住宅供給公社継承分
	資 産 取 得	△ 2 6 7	公社賃貸住宅設備更新など
	そ の 他	1 1 0	

ウ 長期借入金の状況

	令和5年度末	令和6年度末	令和7年度末
住 宅 供 給 公 社 継 承 残 高	1 1, 3 2 6	1 0, 5 6 1	9, 7 9 1

(5) 財 産 目 録 (令和7年3月31日現在 単位：円)

科目	当年度	科目	当年度
I 資産の部		II 負債の部	
1. 流動資産		1. 流動負債	
現金預金	3,589,504,355	1年内返済予定長期借入金	770,030,164
普通預金 三井住友銀行等 9行 17口座		神戸市ほか 9件	
未収金	1,791,906,335	未払金	1,698,516,717
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	1,538,059	未払費用	17,356,768
地方債利息		賞与引当金に係る社会保険料	
前払金	336,260,326	前受金	605,035,669
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	3,675,800	預り金	17,927,315
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	△ 64,164,317	賞与引当金	89,463,443
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	5,658,720,558	流動負債合計	3,198,330,076
2. 固定資産		2. 固定負債	
(1) 基本財産		長期預り金	881,389,319
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	9,790,828,498
基本財産合計	120,000,000	神戸市ほか 9件	
(2) 特定資産		長期前受金	13,691,640
建物	760,610,597	受託工事前受金ほか 公益施設等整備事業等	
新長田合同庁舎ほか		退職給付引当金	252,814,874
土地	143,932,057	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		固定負債合計	10,938,724,331
住公継承事業特定資産	10,770,830	負債合計	14,137,054,407
入江集会所補助金 賃貸住宅等運営事業			
施設整備・管理等その他事業特定資産	17,000,000		
寄付金			
負債引当金積立資産	342,278,317	III 正味財産の部	
職員に対する退職金、賞与の支払いに備えたもの		1. 指定正味財産	
長期預り金引当資産	881,389,319	補助金等	138,638,902
長期預り金の返還に備えたもの		負担金	352,955
減価償却引当資産	1,737,776,000	寄付金	137,000,000
長寿命化に向けた固定資産の更新に備えたもの		指定正味財産合計	275,991,857
特定資産合計	3,893,757,120	(うち基本財産への充当額)	(120,000,000)
(3) その他固定資産		(うち特定資産への充当額)	(155,991,857)
建物	8,460,520,174	2. 一般正味財産	17,191,457,929
賃貸住宅ほか		(うち特定資産への充当額)	(2,514,097,627)
構築物	353,906,670	正味財産合計	17,467,449,786
立体駐車場設備ほか		負債及び正味財産合計	31,604,504,193
車両運搬具	14		
2トンドンプほか			
什器備品	46,102,108		
事務用OA機器ほか			
土地	11,416,295,449		
神戸市西区ほか 147,927㎡			
借地権	385,587,000		
賃貸住宅等運営事業			
ソフトウェア	15,253,833		
勤怠システムほか			
電話加入権	765,558		
事業外			
保証金	820,320		
預け保証金 一般管理費等			
投資有価証券	1,180,868,280		
地方債ほか			
供託金等	260,000		
訴訟に係る供託金ほか 事業外			
長期前払費用	71,647,109		
保険料ほか 賃貸住宅等運営事業等			
その他固定資産合計	21,932,026,515		
固定資産合計	25,945,783,635		
資産合計	31,604,504,193		

(6) 財務状況の推移 (令和4年度～令和6年度)

(単位: 千円)

			令和4年度	令和5年度	令和6年度	R5 → R6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	912,315	354,425	274,143	△ 80,282
		経常収益	11,364,973	8,631,910	8,395,745	△ 236,165
		うち公益	0	0	0	0
		うち公益以外	11,364,973	8,631,910	8,395,745	△ 236,165
		経常費用	10,433,630	8,258,129	8,070,300	△ 187,829
		うち事業費 (公益)	0	0	0	0
		うち事業費 (公益以外)	10,053,090	7,919,754	7,742,781	△ 176,973
		うち管理費 (公益)	0	0	0	0
		うち管理費 (公益以外)	380,540	338,375	327,519	△ 10,856
		評価損益等	△ 19,028	△ 19,356	△ 51,302	△ 31,946
		当期経常外増減額	△ 1,671,193	△ 920,208	△ 12,236	907,972
		経常外収益	3,153,782	18,007	1,175	△ 16,832
		経常外費用	4,824,975	938,215	13,411	△ 924,804
		法人税、住民税及び事業税	276	230	222	△ 8
		当期一般正味財産増減額	△ 759,153	△ 566,013	261,685	827,698
		一般正味財産期首残高	18,254,939	17,495,786	16,929,773	△ 566,013
		一般正味財産期末残高	17,495,786	16,929,773	17,191,458	261,685
	指定正味財産増減の部	当期指定正味財産増減額	△ 95,810	△ 15,714	△ 797	14,917
		指定正味財産増加額	46,172	1,279	1,656	377
		指定正味財産減少額	141,982	16,993	2,453	△ 14,540
		うち一般正味財産への振替額	141,982	16,993	2,453	△ 14,540
		指定正味財産期首残高	388,313	292,503	276,789	△ 15,714
		指定正味財産期末残高	292,503	276,789	275,992	△ 797
	正味財産期首残高		18,643,253	17,788,289	17,206,562	△ 581,727
	当期正味財産増減		△ 854,964	△ 581,727	260,888	842,615
	正味財産期末残高		17,788,289	17,206,562	17,467,450	260,888
貸借対照表 (B/S)	資産合計		37,038,947	32,269,149	31,604,504	△ 664,645
	流動資産		9,329,444	5,952,965	5,658,720	△ 294,245
	固定資産		27,709,503	26,316,184	25,945,784	△ 370,400
	うち建物		10,054,442	9,458,058	9,221,131	△ 236,927
	負債合計		19,250,658	15,062,587	14,137,054	△ 925,533
	流動負債		6,527,816	3,365,615	3,198,330	△ 167,285
	うち短期借入金		0	0	0	0
	固定負債		12,722,842	11,696,972	10,938,724	△ 758,248
	うち長期借入金		11,325,642	10,560,859	9,790,828	△ 770,031
	正味財産合計		17,788,289	17,206,562	17,467,450	260,888
	指定正味財産		292,503	276,789	275,992	△ 797
	一般正味財産		17,495,786	16,929,773	17,191,458	261,685

第5 令和7年度事業計画

1 事業計画

令和7年度は、「中期経営計画2025（令和5年度～7年度）」の3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。

若年世帯や新婚・子育て世帯については、家賃の支援制度を実施し、市への若年世代の移住・定住促進に取り組む。

また、設備を中心としたファシリティマネジメントや若年世代のニーズを取り入れた住戸改修を実施するとともに、管理の質を高め、魅力ある安全な住宅の提供を行う。

・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老朽空家等解体補助制度の運用、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など多方面にわたる取り組みを進める。

また、居住支援協議会事務局を運営し、居住支援に取り組む関係者との連携を深めながら、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、分譲マンション管理の適正化に向け、マンション管理状況の届出・情報開示制度の運用、管理組合に対する専門家の派遣、高経年分譲マンションの外観調査による管理不全兆候の把握などに取り組む。

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) 住環境改善に向けた調査及び空き家等の活用検討

新長田エリアにおける密集市街地の住環境改善や人口減対策に向け、土地所有者等の意向調査を実施するとともに建替え等の事業化の可能性検討を行う。

また、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に取り組む。

エ 消防関係講習事業

安全・安心・快適な住環境の実現を目指し、防火・防災に関する法定資格を取得するための各種講習会を開催する。

・見込受講者数 4,800人

オ 住宅政策関連事業

(ア) 市営住宅募集業務

市営住宅の入居者募集及び受付に関する業務を行う。

(イ) 既存公営住宅を活用した若年夫婦・子育て世帯向けの住宅供給の検討

市が公募を予定している市営住宅の空き住戸を借り上げてリノベーションし、若年夫婦・子育て世帯向け賃貸住宅としてサブリースする市営住宅ストックの政策的活用事業への参入に向けて検討する。

カ その他市政関連事業

市との連携により、市内への誘致企業等の従業員に対して市内の各種賃貸住宅の情報や住宅の支援制度の情報提供を行い、市内住宅への入居促進を図る。

(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

「公共工事の品質確保の促進に関する法律」に基づき、市の学校園や公共施設の改修工事に関する設計や積算、監督と検査などの工事支援業務を実施するほか、外郭団体の所有する施設についても改修や設備更新を支援し、安全・安心・快適な施設づくりに取り組む。

イ 公益施設等管理事業

しあわせの村に加えて令和7年度から新たに総合運動公園の指定管理者として設備管理を行うほか、市の公共施設において、設備保全に関する包括的な管理業務を実施する。

- ・ 主な管理施設 しあわせの村、総合運動公園、農業集落排水施設等

ウ 国際技術支援事業

海外展開を目指す市のパートナー企業の要請に応じて、水・インフラ整備のノウハウを生かした技術支援を提供する。また、国やJICA（独立行政法人国際協力機構）の要請により、開発途上国の都市計画やインフラ整備、人材育成に協力する。

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、当該業務の民間事業者への移管について、ウェルブ六甲道では後任管理者が選定され、令和8年4月の交代に向けて引き継ぎを円滑に行うとともに、他の再開発ビルにおいても検討を進める。

- ・ 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

当公社は、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（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、令和7年度は「中期経営計画2025」の最終年度であり、昨今の取り巻く環境等を注視しながら先を見据えた事業運営に努めるため、次期中期経営計画の策定にも取り組んでいく。

【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	262	123	△181

3 財 務 諸 表

(1) 予定正味財産増減計算書 (令和7年4月1日～令和8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	162	103	59
基本財産受取利息	162	103	59
事業収益	9,985,413	8,284,680	1,700,733
住環境推進事業収益	14,005	7,376	6,629
消防関係講習事業収益	34,141	35,134	△993
国際技術支援事業収益	11,636	4,135	7,501
住宅供給公社継承事業収益	2,340,556	2,355,498	△14,942
施設整備・管理等事業収益	7,315,054	5,595,363	1,719,691
その他事業収益	270,021	287,174	△17,153
受取補助金等	36,461	34,395	2,066
受取神戸市関連補助金	33,411	31,784	1,627
受取補助金等振替額	3,050	2,611	439
受取負担金	9,413	22,960	△13,547
受取負担金	9,391	22,938	△13,547
受取負担金振替額	22	22	0
雑収益	6,096	5,775	321
受取利息	6,096	5,775	321
経常収益計 (A)	10,037,545	8,347,913	1,689,632
(2) 経常費用			
事業費	9,517,340	7,823,623	1,693,717
住環境推進事業費	36,801	34,517	2,284
人件費	26,287	28,623	△2,336
減価償却費	0	766	△766
その他事業費	10,514	5,128	5,386
消防関係講習事業費	36,443	38,334	△1,891
人件費	23,086	25,006	△1,920
減価償却費	62	62	0
その他事業費	13,295	13,266	29
国際技術支援事業費	11,949	5,589	6,360
人件費	5,022	5,116	△94
減価償却費	0	0	0
その他事業費	6,927	473	6,454
住宅供給公社継承事業費	1,782,298	1,676,885	105,413
人件費	285,502	279,283	6,219
減価償却費	382,192	352,822	29,370
その他事業費	1,114,604	1,044,780	69,824
施設整備・管理等事業費	7,118,754	5,468,337	1,650,417
人件費	693,289	677,754	15,535
減価償却費	29,985	28,597	1,388
その他事業費	6,395,480	4,761,986	1,633,494
その他事業費	531,095	599,961	△68,866
その他事業費	531,095	599,961	△68,866
管理費	396,631	347,649	48,982
人件費	174,239	174,126	113
減価償却費	26,126	26,282	△156
その他管理費	196,266	147,241	49,025
経常費用計 (B)	9,913,971	8,171,272	1,742,699
当期経常増減額 (A) - (B)	123,574	176,641	△53,067

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
固定資産売却益	0	1,174	△1,174
経常外収益計	0	1,174	△1,174
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	97	125	△28
固定資産売却損	0	13,289	△13,289
経常外費用計	97	13,414	△13,317
当期経常外増減額	△97	△12,240	12,143
税引前当期一般正味財産増減額	123,477	164,401	△40,924
法人税、住民税及び事業税	222	222	0
当期一般正味財産増減額 (C)	123,255	164,179	△40,924
一般正味財産期首残高	17,093,952	16,929,773	164,179
一般正味財産期末残高	17,217,207	17,093,952	123,255
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
受取負担金	0	377	△377
一般正味財産への振替額	△3,072	△2,633	△439
当期指定正味財産増減額 (D)	△1,794	△978	△816
指定正味財産期首残高	275,810	276,788	△978
指定正味財産期末残高	274,016	275,810	△1,794
III 正味財産期末残高	17,491,223	17,369,762	121,461

(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	2,276,057	2,242,009	—	34,048	1,807,615	216,697	1,590,918	468,442
その他宅地等賃貸事業	133,502	133,502	—	—	21,889	3,627	18,262	111,613
すまいるネット事業	352,122	—	352,122	—	372,305	122,089	250,216	△ 20,183
住環境推進事業	14,005	—	14,005	—	44,504	26,287	18,217	△ 30,499
消防関係講習事業	34,141	7,772	26,369	—	47,487	23,086	24,401	△ 13,346
住宅政策関連事業	149,946	15,903	134,043	—	158,961	77,615	81,346	△ 9,015
その他市政関連事業	150	150	—	—	959	464	495	△ 809
公益施設等整備事業	5,780,070	—	5,780,070	—	5,802,755	269,441	5,533,314	△ 22,685
公益施設等管理事業	780,580	—	780,580	—	798,424	154,928	643,496	△ 17,844
国際技術支援事業	11,636	—	11,636	—	14,105	5,022	9,083	△ 2,469
再開発ビル等管理受託業務	226,644	1,874	224,770	—	296,302	133,930	162,372	△ 69,658
その他の事業	276,279	273,866	—	2,413	496,349	69,666	426,683	△ 220,070
予備費	—	—	—	—	50,000	—	50,000	△ 50,000
法人税等	—	—	—	—	222	—	222	△ 222
合 計	10,035,132	2,675,076	7,323,595	36,461	9,911,877	1,102,852	8,809,025	123,255

※1 神戸市からの収入

(1)受託料 6,174,841千円

(2)補助金 36,461千円

※2 一般管理費の人件費 174,239千円は物件費に含む

(3) 予定貸借対照表 (令和8年3月31日現在 単位: 千円)

科目	当年度	前年度	増減
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	2,180,955	2,051,873	129,082
未収金	3,242,874	3,800,491	△ 557,617
未収収益	1,519	1,535	△ 16
前払金	273,553	268,709	4,844
立替金	3,489	3,472	17
貸倒引当金	△ 40,321	△ 55,773	15,452
流動資産合計	5,662,069	6,070,307	△ 408,238
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	742,097	760,610	△ 18,513
土地	143,932	143,932	0
住公継承事業特定資産	11,229	10,588	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	312,579	341,314	△ 28,735
長期預り金引当資産	879,566	885,457	△ 5,891
減価償却引当資産	1,414,779	1,737,776	△ 322,997
特定資産合計	3,521,182	3,896,677	△ 375,495
(3) その他固定資産			
建物	8,519,395	8,621,864	△ 102,469
構築物	334,151	354,247	△ 20,096
什器備品	55,537	54,013	1,524
土地	11,416,295	11,416,295	0
借地権	385,587	385,587	0
ソフトウェア	7,968	13,474	△ 5,506
電話加入権	766	766	0
保証金	820	820	0
投資有価証券	1,219,770	1,232,170	△ 12,400
長期前払費用	106,979	83,767	23,212
その他固定資産合計	22,047,268	22,163,003	△ 115,735
固定資産合計	25,688,450	26,179,680	△ 491,230
資産合計	31,350,519	32,249,987	△ 899,468

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
Ⅱ 負債の部			
1. 流動負債			
1 年内返済予定長期借入金	775,323	770,030	5,293
未払金	2,284,756	2,500,732	△ 215,976
未払費用	16,937	17,235	△ 298
前受金	551,320	537,684	13,636
預り金	23,309	23,309	0
賞与引当金	88,578	88,578	0
流動負債合計	3,740,223	3,937,568	△ 197,345
2. 固定負債			
長期預り金	879,566	885,457	△ 5,891
長期借入金	9,015,506	9,790,828	△ 775,322
長期前受金	0	13,636	△ 13,636
退職給付引当金	224,001	252,736	△ 28,735
固定負債合計	10,119,073	10,942,657	△ 823,584
負債合計	13,859,296	14,880,225	△ 1,020,929
Ⅲ 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	136,684	138,455	△ 1,771
負担金	332	355	△ 23
寄付金	137,000	137,000	0
指定正味財産合計	274,016	275,810	△ 1,794
(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)	(154,016)	(155,810)	(△ 1,794)
2. 一般正味財産	17,217,207	17,093,952	123,255
(うち特定資産への充当額)	(2,175,021)	(2,514,096)	(△ 339,075)
正味財産合計	17,491,223	17,369,762	121,461
負債及び正味財産合計	31,350,519	32,249,987	△ 899,468

第6 令和6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 戸数	30 団地 2,535 戸	30 団地 2,535 戸	0 団地 0 戸	
住宅附帯駐車場事業	箇所数 区画数	18 箇所 1,477 区画	18 箇所 1,477 区画	0 箇所 0 区画	
公益施設等整備業務	神戸市受託額 外郭団体等受託額 農集機能強化工事	5,452 百万円 405 百万円 3 地区	4,073 百万円 56 百万円 0 地区	△ 1,379 百万円 △ 349 百万円 △ 3 地区	学校外壁、E V ・空調改修等に関する工事支援業務 令和6年度 3地区工事実施→令和7年度に繰越
公益施設等設備管理業務	管理施設数	57 施設	54 施設	△ 3 施設	
農業集落排水業務	地区 処理施設 管路延長距離	26 地区 25 箇所 252 k m	26 地区 25 箇所 252 k m	0 地区 0 箇所 0 k m	中継ポンプ215箇所
すまいるネット事業	相談件数	—	6,530 件	—	
市営住宅募集業務	募集件数	1,100 戸	1,130 戸	30 戸	
消防関係講習事業	講習受講者数	4,800 人	4,652 人	△ 148 人	
国際技術支援事業	受託業務等件数 現地専門家派遣 研修員受け入れ	4 件 — —	3 件 延べ 29 人/年 延べ 322 人/年	△ 1 件 — —	カンボジア王国、コンゴ民主共和国 中米6か国

第7 主要事業の推移（令和4年度～令和6年度）

事業名	内容	令和4年度	令和5年度		令和6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	30 団地	30 団地	100.0%	30 団地	100.0%	
	戸数	2,535 戸	2,535 戸	100.0%	2,535 戸	100.0%	
住宅附帯駐車場事業	箇所数	17 箇所	18 箇所	105.9%	18 箇所	100.0%	
	区画数	1,429 区画	1,477 区画	103.4%	1,477 区画	100.0%	
公益施設等整備業務	神戸市受託額	3,160 百万円	3,335 百万円	105.5%	4,073 百万円	122.1%	学校外壁、E V ・空調改修等に関する工事支援業務 令和6年度 3地区工事実施→令和7年度に繰越
	外郭団体等受託額	274 百万円	115 百万円	42.0%	56 百万円	48.7%	
	農集機能強化工事	3 地区	3 地区	100.0%	0 地区	0.0%	
公益施設等設備管理業務	管理施設数	98 施設	63 施設	64.3%	54 施設	85.7%	
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215箇所
	処理施設	25 箇所	25 箇所	100.0%	25 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	6,293 件	6,581 件	104.6%	6,530 件	99.2%	
市営住宅募集業務	募集件数	900 戸	1,023 戸	113.7%	1,130 戸	110.5%	
消防関係講習事業	講習受講者数	5,528 人	6,021 人	108.9%	4,652 人	77.3%	酸欠講習、防火・防災教育担当資格者講習の廃止による減少
国際技術支援事業	受託業務等件数	4 件	3 件	75.0%	3 件	100.0%	
	現地専門家派遣	延べ 44 人/年	延べ 33 人/年	75.0%	延べ 29 人/年	87.9%	
	研修員受け入れ	延べ 33 人/年	延べ 322 人/年	975.8%	延べ 322 人/年	100.0%	