

## 令和5年度事業報告及び決算について

### 第1 令和5年度事業報告

令和5年度は、当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、実質のスタートを切った。

会社の使命である「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。

「住宅・住環境事業」としては、安全・安心・快適な神戸の住環境の実現に貢献するため、若年世帯、新婚・子育て世帯、高齢者等といった多様な市民ニーズを踏まえた賃貸住宅等運営事業、すまいに関する多岐にわたる市民からの相談への対応、情報提供及び空き家・空き地の抑制や活用を促進するすまいるネット事業、既存住宅の再生による流通促進や住宅確保要配慮者向け住宅の供給支援などの住環境推進事業のほか、消防関係講習事業、住宅政策関連事業などを実施し、市民の住環境向上への支援に取り組んだ。

「公益施設整備・保全事業」では、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へ貢献するため、これまで積み重ねてきた技術力を最大限発揮し、市や外郭団体等からの依頼に基づき、学校園の大規模改修等の公益施設等整備事業を実施するとともに、神戸市全域の公益施設等における包括的な設備管理事業及び指定管理者として農業集落排水処理施設の管理運営を行ったほか、国際技術支援事業や再開発ビル等管理受託業務を実施した。

今後も、当社に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」という会社の使命の実現を目指していく。

## 1 安全・安心・快適な住環境の実現に貢献します

### (1) 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、「神戸公社賃貸」ブランドの向上を図ると共に、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。

・公社賃貸住宅管理戸数 30 団地 2,535 戸

・支援制度活用状況

制度利用新規入居件数 合計 179 件（全新規契約件数の 55.2%）

#### 【内訳】

ハッピーウエディング支援（新婚世帯向け） 45 件（令和4年度 42 件）

すくすくジュニア支援（子育て世帯向け） 59 件（ " 60 件）

ウエルカム KOBE 支援（市外からの転入向け） 64 件（ " 80 件）

はたらく KOBE 支援（若年単身世帯向け） 11 件（ " 17 件）

### (2) 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、すまいの総合相談窓口「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実施した。

特に、市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、「空き家等活用相談窓口」を通じた売却・賃貸などのアドバイスや、「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、老朽空き家の解体補助制度、高齢者住宅のバリアフリー改修補助制度等の受付や、マンション管理の適正化推進を目的とする「マンション管理状況の届出・情報開示」の窓口としての業務を担った。

さらに、神戸市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、高齢期の住まいに関する相談や住み替え時の情報を提供した。

・利用件数（実施件数ベース）

すまいに関する相談（一般・専門相談、専門家派遣）	6,581件	（令和4年度6,293件）
内、空き家等活用相談（一般・専門相談）	1,386件	（ 〃 1,317件）
内、マンション管理相談（一般相談、専門家派遣）	1,302件	（ 〃 1,041件）
内、高齢者住み替え相談（一般相談、専門相談）	598件	（ 〃 559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	（ 〃 85組合）
老朽空き家解体補助	572件	（ 〃 443件）
戸建無料耐震診断	168戸	（ 〃 145戸）
高齢者世帯向けバリアフリー改修補助	170件	（ 〃 151件）
ひとり親世帯家賃補助	33件	（ 〃 35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
	（令和4年度 物件登録数 60件	、団体登録数 90件）

（3）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。公開後は、戸建て・マンションともに販売を開始した。

オープンハウス（4～12月、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（令和4年度 93 件※10 月～）
家賃債務保証料等補助	8 件（令和4年度 12 件※10 月～）
セーフティネット住宅の登録支援	22 件（令和4年度 13 件※10 月～）

(4) 消防関係講習事業

すまいやまの安心・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（令和4年度 93 回）
受講者数	6,021 人（ ” 5,528 人）

(5) 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。

・募集戸数	1,023 戸（令和4年度 900 戸）
・応募状況	11,590 人（ ” 10,774 人）

(6) その他市政関連事業

ア こうべまちづくり会館管理運営業務

指定管理者として、貸室及び会館共用部の維持・管理・運営業務を行った。

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（令和4年度 284,378 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

(1) 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。

・事業件数

神戸市（教育委員会、消防局 など） 72 件（令和4年度 71 件）

外郭団体等（道路公社、こうべ未来都市機構 など）、再開発ビル 41 件（令和4年度 59 件）

(2) 公益施設等管理事業

ア 公益施設等設備管理業務

神戸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。

・管理施設数 63 施設（しあわせの村、総合運動公園、国際展示場、国際交流会館等）

イ 農業集落排水業務

民間企業との共同企業体により指定管理者として、西区及び北区の農業集落排水処理施設の安定的かつ効率的な運営管理を行った。

また、小学校での環境学習を実施し、水環境への理解を深める取組みを行った。

・維持管理地区数 26 地区（処理施設 24 箇所）

・施設見学会、環境学習実施件数 2 校（令和4年度 4 校）

(3) 国際技術支援事業

水・インフラ事業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・技術支援を行い、地元企業等のまちづくりに係る競争力の強化に貢献した。

具体的には、国や J I C A の協力要請に応え、開発途上国の地域・都市開発にかかる法制度の整備支援から開発計画策定やインフラ整備及び施設管理運営まで幅広く技術協力・支援を行うことを通じ、フィリピン共和国、カンボジア王国、コンゴ民主共和国及び経済統合を目指す中米 6 カ国への国際貢献と地元企業等の市場開発を進めた。

(4) 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、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

## 正味財産増減計算書

自 令和5年4月1日  
至 令和6年3月31日

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
<b>I 一般正味財産増減の部</b>			
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

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
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
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	△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	△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

**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
<b>I 資産の部</b>			
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