

令和7年度事業計画

一般財団法人神戸住環境整備公社

令和7年度事業計画

目 次

第1	事 業 方 針	1
第2	事 業 計 画	2
第3	財 務 諸 表 等	
1	資 金 計 画 等	6
2	予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書	7
3	予 定 貸 借 対 照 表	9

令和7年度事業計画及び予算について

第1 事業計画（方針）

当公社では、「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。」という使命を果たすため、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に基づき、「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を事業の二本柱として、市と連携のもと取り組んでいるところである。

「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への取組みとして、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すまいの提供のほか、すまいに関する多岐にわたる市民からの相談への対応、大きな課題となっている空き家・空き地の抑制や活用促進等、市民の住環境向上への支援に取り組んでいく。

また、「公益施設整備・保全事業」として、高い技術力に裏打ちされた企画から保全に至るまでの包括的な業務運営による公益施設等の整備・保全の両輪で、これまで積み重ねてきた技術力を最大限発揮し、多様なニーズに応じた的確で高質なサービスを提供するとともに、人材育成にも注力していく。

令和7年度も引き続き、公社に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、持続可能な神戸創りに貢献する。

第2 事業計画

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

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け入れ、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、神戸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。

安定的に事業を運営することにより、住宅供給公社から継承した債務の着実な返済を進める。

- ・賃貸住宅管理戸数 30団地 2,535戸

(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、市からの委託に基づき、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、空き家・空き地の課題解決を図るため、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面的な取り組みを進める。

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。

(3) 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、市からの委託を受けて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。

(4) 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

(5) 住宅政策関連事業

ア 市営住宅募集業務

市からの委託に基づき、市営住宅の入居者募集及び受付に係る業務を行う。

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。

(6) 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

(1) 公益施設等整備事業

市の教育委員会からの依頼に基づき、学校園の大規模改修や空調設備改修の設計・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・設備更新の設計・工事を実施する。

- ・受託予定設計・工事件数

 - 神戸市（教育委員会事務局、建設局等） 54件

 - 外郭団体等（神戸市道路公社、神戸工業高等専門学校等） 29件

(2) 公益施設等管理事業

ア 公益施設等設備管理業務

市内全域に及ぶ様々な用途の公益施設等において、適切な維持管理に関する総合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までの包括的な設備管理事業を行う。

- ・管理施設数 54施設（しあわせの村、神戸総合運動公園等）

イ 農業集落排水業務

民間企業との共同企業体により、西区及び北区計25地区の農業集落排水処理施設の安定的かつ効率的な管理運営を行う。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う。

(3) 国際技術支援事業

海外展開を目指す神戸市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。

- ・地元企業のコンサルティング業務 1社

- ・JICA関連事業 3件

(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、管理業務を行う。

また、公社が提供する管理者受託サービスを担う民間事業者が生まれていることから、当該事業の民間事業者への移管を進める。

- ・ ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計14件

第2 令和7年度財務諸表等

1 資金計画等

(1) 資金計画

(単位：千円)

受 入 資 金	予 定 額	支 払 資 金	予 定 額
基 本 財 産 運 用 益	162		
基 本 財 産 受 取 利 息	162		
事 業 収 益	10,037,383	事 業 費 用	9,913,971
住 環 境 推 進 事 業	14,005	住 環 境 推 進 事 業	36,801
消 防 関 係 講 習 事 業	34,141	消 防 関 係 講 習 事 業	36,443
国 際 技 術 支 援 事 業	11,636	国 際 技 術 支 援 事 業	11,949
住 宅 供 給 公 社 継 承 事 業	2,340,556	住 宅 供 給 公 社 継 承 事 業	1,782,298
施 設 整 備 ・ 管 理 等 事 業	7,315,054	施 設 整 備 ・ 管 理 等 事 業	7,118,754
そ の 他 事 業	270,021	そ の 他 事 業	531,095
受 取 補 助 金 等	36,461	一 般 管 理 費	396,631
受 取 負 担 金	9,413		
雑 収 益	6,096		
事 業 外 収 入	796,291	事 業 外 支 出	280,045
経 常 外 収 益	—	経 常 外 費 用	319
仮 受 消 費 税	789,059	仮 払 消 費 税	783,218
預 り 金 受 入	23,309	預 り 金 払 出	23,309
立 替 金 収 入	3,472	立 替 金 支 出	3,489
		前 払 消 費 税	109,087
収 入 内 非 現 金 △	19,549	支 出 内 非 現 金 △	639,377
後 年 度 収 入 △	2,691,554	後 年 度 支 出 △	1,999,242
後 年 度 前 受 金	551,320	後 年 度 前 払 金	273,553
後 年 度 未 収 金 △	3,242,874	後 年 度 未 払 金 △	2,272,795
過 年 度 収 入	3,262,807	過 年 度 支 出	2,232,023
過 年 度 未 収 金	3,800,491	過 年 度 未 払 金	2,500,732
過 年 度 前 受 金 △	537,684	過 年 度 前 払 金 △	268,709
投 資 的 収 入	1,278	投 資 的 支 出	80,458
補 助 金 等 収 入	1,278	建 設 改 良 等	80,458
借 入 金	—	借 入 金 償 還	770,030
長 期 借 入 金	—	長 期 借 入 金 償 還 金	770,030
合 計	11,406,367	合 計	11,277,285

(2) 金融機関等借入限度額

金融機関等借入限度額は、10,600,000千円とする。

2 予 定 正 味 財 産 増 減 計 算 書

自 令 和 7 年 4 月 1 日
至 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

(単位：千円)

科目	当年度	前年度	増減
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
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	123,574	176,641	△53,067
投資有価証券評価損益等	0	0	0
評価損益等計 (C)	0	0	0
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	123,574	176,641	△53,067
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	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	△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

(注) 業務量の増加等に伴い、事業収益または補助金等収入が予算額に比して増加する場合は、その増加金額の範囲内で当該事業に直接必要となる経費または当該事業に必要な固定資産の取得に充てることができる(弾力条項)

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