

令和元年度事業報告

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

令和元年度事業報告

目 次

第1	事	業	概	要	1						
第2	財	務	諸	表								
	1	正	味	財	産	増	減	計	算	書	6
	2	貸	借	対	照	表	8				

第1 事業概要

令和元年度は、「中期経営計画 2021」における計画期間の初年度にあたり（計画期間：令和元年度～3年度）、同計画に基づいて、①「行政と民間の狭間の課題解決に先導的に対応する役割」、②「多目的性を持つ公共・公益的な役割」、③「公共施策展開の一翼を積極的に担う役割」を果たすことにより、公社の使命である「すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献」することを目指し、各事業に取り組んだ。

同年度においては、新長田合同庁舎の建設及び同庁舎への本社機能の移転、六甲有馬ロープウェー（昭和45年7月開業）の開業50周年を控えた新搬器（ゴンドラ）の導入及び駅舎リニューアル、平成28年度から段階的に進めてきた神戸留学生会館の再整備事業の完了といった事業成果をあげた。

さらに、再整備事業を進めてきた公社桜の宮住宅については工事に着手し、また事業に参画している「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」においても雲井通5丁目地区の再開発事業の都市計画決定がなされるなど、新しい令和の時代の始まりに相応しい事業展開を図った。

また、少子高齢化の進展等、社会経済情勢が大きく変化する中、令和元年度より、住宅事業、ロープウェー・ケーブル事業、ゴルフ場運営事業について、現状と課題及び将来的に求められるニーズなどを把握し、戦略的な事業展開を図っていくために、組織横断的な検討を始めた。

具体的には、住宅事業における高経年住宅のあり方や活用策の検討、ロープウェー・ケーブル事業においては六甲山、摩耶山への集客増を図るためのイベントの試行実施、ゴルフ場運営事業においては内外のゴルフ場の調査研究によるパブリックゴルフ場としての今後の方向性の検討等を進めた。

令和2年の年明け以降、国内で拡大した新型コロナウイルス感染症による影響は、年度末にかけて公社事業にも徐々に及んできた。

感染拡大防止のため、六甲有馬ロープウェーの新搬器の試乗会をはじめとしたイベントや、講習会などの事業については中止せざるを得ない状況となったが、令和元年度における収益面での影響は、未だ軽微であった。また、当公社における「働き方改革」を推進するため、年度当初よりネット環境の整備を行い、テレワーク（在宅勤務）制度を本格実施していたことから、事務処理効率を低下させることなく、職員の出勤抑制を図ることが可能となった。

新型コロナウイルスの感染防止の取り組みは息の長いものとなることが予想されるが、これまで当公社が培ってきた技術力とノウハウを活かし、また、感染警戒期における「新しい生活様式」にも対応しながら、市との連携のもとに、引き続き「新たな神戸づくり」に貢献していく。

1 都市の活性化に貢献します

(1) 新長田合同庁舎整備と本社移転

令和元年6月の新長田合同庁舎の竣工に伴い、9月には同庁舎に本社機能を移転した。

新長田駅南地区の活性化、賑いづくりに貢献するため、地元団体及び同庁舎に入居する県・市の行政機関等とともに、新長田合同庁舎地域連携会議を設立し（令和元年9月26日）、クリーン作戦やイベント等を実施した。

(2) 三宮周辺地区の再整備基本構想（新バスターミナル整備等）の推進

平成30年5月に設立された、事業主体である雲井通5丁目再開発株式会社の出資者として、三宮周辺地区の「新たな中・長距離バスターミナルの整備に向けた雲井通5・6丁目再整備基本計画」推進の一翼を担った。なお、雲井通5丁目地区の再開発事業については、都市計画決定がなされた（令和2年3月17日告示）。

当社は、雲井通5丁目の計画地に所在するサンパルの区分所有者として、また管理者として、テナントや区分所有者全体の意向把握及び利益の確保に努めた。

(3) K I B C ・ K I O の運営

市の要請により当社が建設し、保有する「神戸国際ビジネスセンター（K I B C）」の運営を行い、神戸医療産業都市を推進するポートアイランド（第2期）において、外国・外資系企業等を対象にオフィス、研究開発スペース等の提供を行った。

また、「神戸インキュベーションオフィス（K I O）」の運営を行い、ベンチャー企業の育成・支援に寄与した。

・入居率（令和元年度末時点）

K I B C	95%	（平成30年度末時点	92%	
K I O	70%	（	”	60%

(4) 賃貸オフィス・店舗の活用

ア 再開発ビルオーナー事業

新長田駅前ビル、センタープラザ等の再開発ビル（計6棟）での公社所有床の賃貸業務を行い、テナントの誘致を積極的に進めた。

・入居率（令和元年度末時点）91%（平成30年度末時点 93%）

イ 再開発ビルサブリース事業

再開発ビルでの市等の保有床の転貸業務を行い、フォレスト六甲等の東地区（平成27～令和元年度）及びレバンテ垂水等の西地区（令和元～7年度）においてテナントの誘致を行い地域活性化に貢献した。東地区については、これまでの実績等が評価され、令和2年度から引き続き5年間の管理運営を行うことになった。

・入居率（令和元年度末時点）

東地区	99%	（平成30年度末時点	98%	
西地区	91%	（	”	92%

(5) 再開発ビル等の管理

「建物の区分所有等に関する法律」に基づく管理者として、ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等の再開発ビル、また令和元年度より新長田合同庁舎の管理・ビル保全を行った（計16件）。

(6) 駐車場の運営

ア 路外駐車場

市の事業用地や公社所有地を活用して臨時駐車場を設置し管理運営を行った。

・管理施設数 35箇所 1,978台

イ 公営駐車場

第4期指定管理者（平成29～令和2年度）として、公営駐車場の管理を行った。

・管理施設数 4箇所 636台

2 豊かな都市生活環境を提供します

(1) 賃貸住宅の経営

若年世代へ魅力あるすまいの提供を行うため、新婚、子育て世帯や新たに市外から転入される世帯に対して家賃の支援制度を実施した。

・管理住宅数 29団地 2,522戸

・若年世代等への支援制度活用状況（制度利用新規入居者数）

ハッピーウェディング支援（新婚世帯向け）	73件（平成30年度	92件）
すくすくジュニア支援（子育て世帯向け）	77件（	75件）
ワエルカム KOBE 支援（市外からの転入向け）	78件（	132件）
はたらく KOBE 支援（若年単身世帯向け）	28件（	20件）

神戸留学生会館については、平成28年度より、留学生に加え日本人学生向けにも幅広く住居を提供する学生向け住宅「学園西カレッジハイツ」として段階的に再整備を行ってきたが、令和元年度には3階部分34室と共用スペースの整備を行い、再整備が完了した（全92室）。

公社桜の宮住宅について、駅前にふさわしい機能向上を図るため「北鈴蘭台駅前地区市街地再開発事業」による再整備を推進している。令和元年10月には、解体工事に着手し、令和2年度からの本体工事の実施に向け、3月16日に起工式を行った。

(2) 公益施設等の整備・管理

ア 公益施設等整備業務

市や外郭団体等から依頼を受け、学校の外壁・EV・便所・空調改修のほか、再開発ビルの設備改修工事等を実施した。

・事業件数

神戸市事業 101件（平成30年度 129件）

外郭団体等事業 68件（ ” 47件）

市教育委員会から依頼を受け、HAT神戸地域における小学校・特別支援学校の整備事業を実施しており、令和元年度より建設工事に着手した（令和2年度完成予定）。

イ 公共施設等の設備管理

市全域に亘るさまざまな用途の公益施設等において、日常の運転・監視、法令・定期点検及び修繕等を包括的に実施し、施設機能を最大限に発揮させ、施設の適正な運営を支援した。

あわせて、設備保全計画の策定等、施設管理の総合マネジメント業務を行った。
 ・管理施設数 99施設（神戸国際交流会館、しあわせの村、総合運動公園等）

ウ 農業集落排水業務

第4期指定管理者（平成30～令和4年度）として、引き続き、西区及び北区の農業集落排水処理施設の維持管理を行った。

また、施設見学会及び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 25箇所）
- ・施設見学会、環境学習実施件数 4校

3 快適なすまいまちづくりを支援します

(1) すまいるネット（神戸市すまいとまちの安心支援センター）

すまいの総合窓口 すまいるネットは、建築士や宅地建物取引士、消費生活相談員などの専門家との連携により、すまいに関する一般相談のほか、空き家・空き地の活用、マンションの管理、すまいの耐震化・バリアフリー化の促進など、様々な相談業務をワンストップで実施した。また、危険ブロック塀の撤去補助や老朽空き家の解体補助（令和元年6月より受付）などの各種の補助制度の申請受付審査業務を行った。

空き家・空き地の活用支援を行う「空き家等活用相談窓口」では、売却・賃貸などの具体的なアドバイスを行うとともに、「空き家・空き地地域利用バンク」を開設し、地域活性化の活動拠点などへの転用等、空き家の減少に向けた取組みを行った。

なお、すまいるネットは、当公社の本社機能の新長田合同庁舎への移転に伴い、令和元年9月、同庁舎に隣接するアスタくにつか5番館2階に移転した。

・利用件数

すまいに関する一般相談	6,054件（平成30年度	7,117件）
内、空き家等活用相談	1,066件（	849件）
マンション管理 出前講座・アドバイザー派遣	41件（	32件）
ひとり親世帯家賃補助	43件（	76件）
戸建無料耐震診断	162戸（	233戸）
家具固定促進事業	114戸（	256戸）
高齢者世帯向けバリアフリー改修補助	147件（	122件）
危険ブロック塀等撤去助成	77件（	93件）
老朽空き家解体補助	307件（	— 件）
空き家・空き地地域利用バンク登録	物件登録数31件、団体登録数23件 （平成30年度 物件登録数 9件、団体登録数11件）	

(2) 防災講習センター

すまいやまちの防火・防災機能の向上と適正化を目指し、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15種類の講習会を開催した。

・講習会実施状況

実施回数	82回（平成30年度	85回）
受講者数	6,634人（	6,764人）

4 観光レクリエーション推進の一翼を担います

(1) ロープウェー・ケーブルの運営

六甲有馬ロープウェー及びまやビューライン（摩耶ケーブル、摩耶ロープウェー）の運行を行うとともに、六甲山・摩耶山の観光振興、活性化に寄与した。

六甲有馬ロープウェーについては、令和2年7月の開業50周年を迎えるにあたり、新搬器（ゴンドラ）を導入するとともに有馬温泉駅の駅舎をリニューアルし、魅力向上を図った（令和2年3月20日オープン）。

また、アウトドアの総合ブランド、㈱モンベルと連携を図り、同社のノウハウを六甲有馬ロープウェー及びまやビューラインの利用促進に活かすため、令和2年3月19日、当公社と同社との「パートナーシップ基本合意書」を取り交わした。

・乗客数

六甲有馬ロープウェー	194,789人	(平成30年度	206,685人)
まやビューライン	374,441人	(” 359,842人)

(2) ゴルフ場の運営

ア 北神戸ゴルフ場・西神戸ゴルフ場

市民に愛されるパブリックゴルフ場である北神戸ゴルフ場及び西神戸ゴルフ場の管理運営を行った。

近隣ゴルフ場との厳しい競争環境にある北神戸ゴルフ場では、来場者数減少対策として、プロ・アマがともに参加できる「神戸オープンゴルフ since2016」を開催し、周辺ゴルフ場との差別化を図り、集客に繋げている。

・来場者数

北神戸ゴルフ場	65,460人	(平成30年度	57,076人)
西神戸ゴルフ場	60,586人	(” 60,316人)

イ しあわせの村すずらんゴルフ場運営事業

市から管理許可に基づき、障害者・高齢者が利用しやすいゴルフ場として運営を行い、市民の健康増進、スポーツ振興並びに市民福祉の向上に寄与した。

・来場者数

すずらんコース	46,664人	(平成30年度	44,320人)
クローバーコース	21,576人	(” 15,893人)

5 インフラ整備支援を通じて国際貢献します

(1) 国際インフラ整備支援

海外展開を志向する地元企業や国・JICA等の支援・協力要請に基づき、市関係部局や外郭団体等と連携し、発展途上国におけるインフラ整備支援事業を実施している。

令和元年度は、「JICA草の根技術支援事業」としてベトナム キエンザン省における下水道事業化に向けた人材育成プログラム、「JICA中小企業海外展開支援事業」としてミャンマーにおける水衛生問題改善、高度浄化槽導入調査などの取組みを進めた。

第2 財務諸表

1 正味財産増減計算書

自 平成31年4月1日
至 令和2年3月31日

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	84,350	65,829	18,521
基本財産受取利息	84,350	65,829	18,521
事業収益	17,247,630,833	15,548,903,618	1,698,727,215
六甲有馬ロープウェー事業収益	133,124,830	139,345,725	△6,220,895
まやビューライン事業収益	110,744,858	108,908,924	1,835,934
住宅供給公社継承事業収益	2,497,864,240	2,495,979,044	1,885,196
都市再開発等事業収益	14,484,804,187	12,799,705,722	1,685,098,465
その他事業収益	21,092,718	4,964,203	16,128,515
受取補助金等	1,155,144,090	258,245,230	896,898,860
受取神戸市関連補助金	193,098,650	250,692,276	△57,593,626
受取補助金等振替額	962,045,440	7,552,954	954,492,486
受取負担金	5,268,085	2,866,114	2,401,971
受取負担金振替額	5,268,085	2,866,114	2,401,971
雑収益	4,393,696	5,566,574	△1,172,878
受取利息	4,393,696	5,566,574	△1,172,878
経常収益計(A)	18,412,521,054	15,815,647,365	2,596,873,689
(2) 経常費用			
事業費	16,878,865,750	14,636,169,381	2,242,696,369
六甲有馬ロープウェー事業費	252,126,965	246,354,299	5,772,666
人件費	78,417,499	70,440,033	7,977,466
減価償却費	38,795,466	37,168,213	1,627,253
その他事業費	134,914,000	138,746,053	△3,832,053
まやビューライン事業費	249,954,590	235,524,466	14,430,124
人件費	86,181,098	73,755,484	12,425,614
減価償却費	11,046,593	12,173,767	△1,127,174
その他事業費	152,726,899	149,595,215	3,131,684
住宅供給公社継承事業費	1,594,581,795	2,115,508,405	△520,926,610
人件費	225,975,349	243,033,967	△17,058,618
減価償却費	318,401,229	313,556,698	4,844,531
その他事業費	1,050,205,217	1,558,917,740	△508,712,523
都市再開発等事業費	14,458,877,104	11,737,349,699	2,721,527,405
人件費	936,219,429	937,750,043	△1,530,614
減価償却費	342,814,713	322,988,049	19,826,664
その他事業費	13,179,842,962	10,476,611,607	2,703,231,355
その他事業費	323,325,296	301,432,512	21,892,784
その他事業費	323,325,296	301,432,512	21,892,784
管理費	447,629,058	371,077,815	76,551,243
人件費	235,148,331	221,545,699	13,602,632
減価償却費	12,764,000	13,120,496	△356,496
その他管理費	199,716,727	136,411,620	63,305,107
経常費用計(B)	17,326,494,808	15,007,247,196	2,319,247,612
評価損益等調整前当期経常増減額(A) - (B)	1,086,026,246	808,400,169	277,626,077
投資有価証券評価損益等	1,579,000	21,716,000	△20,137,000
評価損益等計(C)	1,579,000	21,716,000	△20,137,000
当期経常増減額(A) - (B) + (C)	1,087,605,246	830,116,169	257,489,077

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	789,051,301	6,912,673	782,138,628
固定資産受贈益	63,729,819	0	63,729,819
その他	10,000,000	0	10,000,000
経常外収益計	862,781,120	6,912,673	855,868,447
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	7,531,199	4,448,930	3,082,269
補償負担金	307,205,106	0	307,205,106
その他	0	94,922,836	△94,922,836
経常外費用計	314,736,305	99,371,766	215,364,539
当期経常外増減額	548,044,815	△92,459,093	640,503,908
税引前当期一般正味財産増減額	1,635,650,061	737,657,076	897,992,985
法人税、住民税及び事業税	322,000	322,000	0
当期一般正味財産増減額	1,635,328,061	737,335,076	897,992,985
一般正味財産期首残高	14,583,787,074	13,846,451,998	737,335,076
一般正味財産期末残高	16,219,115,135	14,583,787,074	1,635,328,061
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	235,486,186	825,021,412	△589,535,226
受取国庫補助金	24,987,000	15,579,666	9,407,334
受取神戸市関連補助金	210,499,186	809,441,746	△598,942,560
受取負担金	23,962,392	0	23,962,392
一般正味財産への振替額	△967,313,525	△10,419,068	△956,894,457
当期指定正味財産増減額	△707,864,947	814,602,344	△1,522,467,291
指定正味財産期首残高	1,111,555,788	296,953,444	814,602,344
指定正味財産期末残高	403,690,841	1,111,555,788	△707,864,947
III 正味財産期末残高	16,622,805,976	15,695,342,862	927,463,114

2 貸借対照表 (令和2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	3,074,625,316	2,290,062,293	784,563,023
未収金	2,670,099,240	3,480,958,822	△ 810,859,582
未収収益	1,253,784	1,259,732	△ 5,948
未成工事支出金	2,040,427,084	6,338,956,971	△ 4,298,529,887
商品	68,244	47,125	21,119
前払金	245,213,603	201,099,633	44,113,970
立替金	13,802,054	15,298,244	△ 1,496,190
貸倒引当金	△ 112,227,490	△ 128,012,858	15,785,368
流動資産合計	7,933,261,835	12,199,669,962	△ 4,266,408,127
2. 固定資産			
(1) 基本財産			
定期預金	120,500,000	120,500,000	0
基本財産合計	120,500,000	120,500,000	0
(2) 特定資産			
建物	1,567,810,588	724,690,133	843,120,455
構築物	80,099,263	73,681,841	6,417,422
車両運搬具	206,415	252,340	△ 45,925
什器備品	249,579	374,180	△ 124,601
土地	143,932,057	0	143,932,057
住公継承事業特定資産	7,937,304	6,562,118	1,375,186
都市再開発等その他事業特定資産	17,000,000	917,992,200	△ 900,992,200
負債引当金積立資産	471,895,193	455,618,836	16,276,357
長期預り金引当資産	2,270,660,543	2,308,251,273	△ 37,590,730
資産除去債務引当資産	430,000,000	344,000,000	86,000,000
特定資産合計	4,989,790,942	4,831,422,921	158,368,021
(3) その他固定資産			
建物	12,087,331,751	12,264,521,358	△ 177,189,607
構築物	781,160,642	722,968,792	58,191,850
車両運搬具	187,423,352	36	187,423,316
什器備品	89,100,472	42,687,970	46,412,502
土地	12,552,061,047	12,762,058,248	△ 209,997,201
リース資産	9,779,500	16,091,500	△ 6,312,000
建設仮勘定	263,837,952	34,361,436	229,476,516
借地権	587,090,821	587,090,821	0
ソフトウェア	20,593,746	40,266,160	△ 19,672,414
電話加入権	1,504,499	1,504,499	0
敷金	75,560,149	75,560,149	0
保証金	279,688,320	294,730,820	△ 15,042,500
投資有価証券	762,484,500	765,905,500	△ 3,421,000
関連会社株式	120,000	120,000	0
供託金等	50,000	120,000	△ 70,000
長期前払費用	51,559,389	66,128,271	△ 14,568,882
その他固定資産合計	27,749,346,140	27,674,115,560	75,230,580
固定資産合計	32,859,637,082	32,626,038,481	233,598,601
資産合計	40,792,898,917	44,825,708,443	△ 4,032,809,526

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
II 負債の部			
1. 流動負債			
短期借入金	1,000,000,000	4,998,000,000	△ 3,998,000,000
1年内返済予定長期借入金	846,519,470	842,498,819	4,020,651
リース債務	6,627,600	6,627,600	0
未払金	3,500,788,588	3,624,549,172	△ 123,760,584
未払費用	22,628,246	22,057,011	571,235
前受金	582,736,149	526,394,241	56,341,908
預り金	75,364,240	93,589,187	△ 18,224,947
賞与引当金	112,806,882	108,137,199	4,669,683
流動負債合計	6,147,471,175	10,221,853,229	△ 4,074,382,054
2. 固定負債			
長期預り金	2,270,660,543	2,308,251,273	△ 37,590,730
長期借入金	14,505,036,377	15,351,555,847	△ 846,519,470
長期前受金	24,195,660	30,955,120	△ 6,759,460
リース債務	3,640,875	10,268,475	△ 6,627,600
資産除去債務	860,000,000	860,000,000	0
退職給付引当金	359,088,311	347,481,637	11,606,674
固定負債合計	18,022,621,766	18,908,512,352	△ 885,890,586
負債合計	24,170,092,941	29,130,365,581	△ 4,960,272,640
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	238,898,192	965,457,446	△ 726,559,254
負担金	27,292,649	8,598,342	18,694,307
寄付金	137,500,000	137,500,000	0
指定正味財産合計	403,690,841	1,111,555,788	△ 707,864,947
(うち基本財産への充当額)	(120,500,000)	(120,500,000)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(283,190,841)	(991,055,788)	(△ 707,864,947)
2. 一般正味財産	16,219,115,135	14,583,787,074	1,635,328,061
(うち特定資産への充当額)	(1,534,044,365)	(732,497,024)	(801,547,341)
正味財産合計	16,622,805,976	15,695,342,862	927,463,114
負債及び正味財産合計	40,792,898,917	44,825,708,443	△ 4,032,809,526