

# 令和2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2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	.....	8
	2	貸	借	対	照	表	.....	10				

## 第1 事業概要

令和2年度は、「中期経営計画 2021」（計画期間：令和元年度～3年度）の2年目にあたる。

当会社では、同計画に基づき、引き続き、①神戸市の外郭団体として、「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多様化する市や地域のニーズ、行政需要に柔軟かつ迅速に応える「多目的性を持つ公共・公益的な役割」、③市と連携し、「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、会社の使命である「すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献」することを目指して、各事業に取り組んだ。

具体的には、六甲山上エリアにおける探索ハイキングイベントの開催による六甲山・摩耶山の活性化の推進や、神戸すまいの総合窓口「すまいるネット」開設20周年事業の実施、公社保有資産の機能維持に加え資産価値を向上させるため、「中期経営計画 2021」における長期修繕計画に基づいたファシリティマネジメントを着実に実施し、サービス及び安全性の向上、並びに保有資産の長寿命化を図ったところである。

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、住宅事業、ロープウェイ・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、組織横断的に検討を深めるとともに、試行的な取り組みを実施してきたところである。

さらに、「やめる・へらす・かえる」の視点から検討を行ってきた「事業棚卸し」については、一部先行的に駐車場運営事業において、採算性に課題のある臨時駐車場の閉鎖などを具体化させたところである。

一方で、持続可能な組織づくりを進めるため、研修等による人材育成制度の充実、多様な職員採用制度による人材確保に取り組むとともに、同一労働同一賃金への対応、ワークライフバランスの実現や、やりがいを持てる職場づくりを推進してきたところである。

令和2年度は新型コロナウイルスの感染拡大が市民生活や神戸経済はもとより、公社事業においても影響を与えた。具体的には運輸事業、賃貸店舗活用事業及びゴルフ場運営事業における利用人数及び収益の減少や、講習会やセミナーなどの延期や中止、会館の休館なども余儀なくされた。一方で、テレワーク（在宅勤務・サテライトオフィス）や時差出勤の充実につとめ、事務処理効率を低下させることなく、感染拡大防止を図ったところである。今後も会社が培ってきた技術力とノウハウを生かし、新型コロナウイルスにも対応しながら、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) 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

雲井通5丁目地区における再開発事業の主体である雲井通5丁目再開発株式会社（平成30年5月設立）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。

事業計画地におけるサンパルの公社資産の活用を検討するとともに、サンパル管理者として、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。

なお、雲井通5丁目地区における再開発事業は、令和3年3月29日に事業認可された。

### (2) KIBC・KIOの運営

市の要請により当公社が建設し、保有している神戸国際ビジネスセンター（KIBC）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を提供した。

また、神戸インキュベーションオフィス（KIO）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2年度末時点）

KIBC 88%（令和元年度末時点 95%）

KIO 68%（令和元年度末時点 71%）

### (3) 賃貸オフィス・店舗の活用

#### ア 再開発ビルオーナー事業

再開発ビルでの公社所有床の賃貸事業を行い、入居率の向上と増収に努めた。

・入居率（令和2年度末時点） 88%（令和元年度末時点 91%）

#### 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事業を行ない、フォレスト六甲等の東地区（令和2年～6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。

・入居率（令和2年度末時点）

東地区 98%（令和元年度末時点 99%）

西地区 91%（令和元年度末時点 91%）

### (4) 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。

・ウェルブ六甲道、レバンテ垂水等 管理者件数 計16件

### (5) 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。

・管理数 34箇所 1,910台

## イ 公営駐車場

第4期指定管理者（平成29～2年度）として、新長田駅前駐車場等の公営駐車場の効率的な管理運営を行った。なお、第5期指定管理者（令和3～7年度）として、新長田駐車場及び細田駐車場の管理運営を行うことになった。

- ・管理施設数 4施設 636台

## (6) 新長田駅南地区の活性化への貢献

令和元年9月の新長田合同庁舎への本社機能の移転に伴い、新長田駅南地区の地元団体及び同庁舎に入居する県・市の行政機関等により設立（令和元年9月26日）した新長田合同庁舎地域連携会議により、新型コロナウイルスによる影響もあったが、庁舎開設1周年の記念イベント（令和2年9月30日～10月2日）やクリーン作戦等を実施した。

## 2 豊かな都市生活環境を提供します

### (1) 公社賃貸住宅の経営

若年世代への魅力ある住まいの提供や誰もが安心して暮らせるすまいづくりを提供するため、新婚や子育て世帯などに対し、家賃の支援制度を実施した。

また、中長期的な住宅事業の安定化を図るため、市の住宅政策に連携した新たな事業展開への調査・検討を行った。

- ・公社賃貸住宅管理戸数 29団地 2,522戸
- ・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）	65件	（令和元年度	73件）
すくすくジュニア支援（子育て世帯向け）	86件	（	” 77件）
ウェルカムKOBE支援（市外からの転入向け）	86件	（	” 78件）
はたらくKOBE支援（若年単身世帯向け）	6件	（	” 28件）

公社桜の宮住宅は、北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業（施行者：北鈴蘭台駅前再開発（株））により、再整備を進めている。令和2年4月より新築工事に着手し、令和4年度の入居開始に向けて再開発事業の円滑な進行に協力した。

なお、再開発ビルの名称は「アトラス神戸北鈴蘭台」に決定した。

### (2) 公益施設等整備事業

市教育委員会から依頼を受け、引き続きHAT神戸地域における小学校・特別支援学校の整備のほか、学校園の大規模改修や便所・空調改修工事を実施した。

また、市の各部署や外郭団体、再開発ビルからの依頼を受け、土木、建築、設備工事の各分野において、各施設の改修・設備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） 92件  
再開発ビル、外郭団体（道路公社、OMこうべ など）等 66件

### (3) 公益施設等管理事業

#### ア 公益施設等設備管理業務

神戸市全域に渡るさまざま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展開した。

- ・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）

#### イ 農業集落排水業務

指定管理者（公社・神鋼環境ソリューション・神鋼環境メンテナンス共同事業体）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管理運営を行った。

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 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

市からの委託を受け、すまいの総合相談窓口を運営し、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・まちづくり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。

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老朽空き家の解体補助制度の受付窓口業務、「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、ひとり親世帯家賃補助の窓口業務や、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。

さらに、令和2年度より、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす可能性のあるマンションの発生の予防や改善を促し、マンション管理の適正化を推進するため、市が設けるマンション管理状況の届出・情報開示制度の受付業務を開始した。また、子育て・若年夫婦世帯の市内への転入、定住促進及び中古住宅市場の活性化を目的とした、子育て支援住宅取得補助の建替え型（拡充）についても受付業務を担った。

#### ・利用件数

すまいに関する一般相談	5,495件	（令和元年度	6,054件）
内、空き家等活用相談	1,287件	（	” 1,066件）
マンション管理 出前講座・アドバイザー派遣	25件	（	” 41件）
ひとり親世帯家賃補助	51件	（	” 43件）
戸建無料耐震診断	116戸	（	” 162戸）
家具固定促進事業	78戸	（	” 99戸）
高齢者世帯向けバリアフリー改修補助	183件	（	” 145件）
危険ブロック塀等撤去助成	49件	（	” 77件）
老朽空き家解体補助	432件	（	” 304件）
空き家・空き地地域利用バンク登録	物件登録数36件、団体登録数29件		
	（令和元年度	物件登録数	29件、団体登録数18件）

(2) 防災講習センター

すまいやまの防火・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、自衛消防業務講習会等を開催した。

・講習会実施状況

実施回数 81回（令和元年度 82回）  
受講者数 4,333人（令和元年度 6,634人）

(3) その他のすまいまちづくりに関連する事業

ア こうべまちづくり会館管理運営事業

約半年間の改修を終え、令和元年10月に再オープンした、こうべまちづくり会館については、指定管理者（指定管理期間：令和5年度末まで）として、会館共用部の維持・管理・運營業務を行った。

・来館者数 194,313人（令和元年度 123,975人 ※10月～）

イ 市営住宅募集事業

市から委託を受け、市営住宅の入居者募集（年4回）及び受付に係る業務を行った。

#### 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

六甲山・摩耶山の活性化に資するため、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）の運行を行い、市の観光政策に寄与した。

また、安全運行を第一としつつ、観光客を中心とした利用者のニーズに応えるため、特に令和元年度末に搬器（ゴンドラ）を更新した六甲有馬ロープウェーでは、開業50周年記念イベントを実施など、一層の魅力発信に努めた。

まやビューラインにおいては、民間事業者と連携し、新たな魅力の発掘、創出のためのキャンペーン等の実施や映像の制作、配信を行い、乗客増、摩耶山の活性化に努めたが、乗客数は新型コロナウイルスの影響により例年の半分程度にとどまった。

・乗客数

六甲有馬ロープウェー 113,040人（令和元年度 194,789人）  
まやビューライン 183,523人（令和元年度 374,441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として北神戸ゴルフ場及び西神戸ゴルフ場の管理運営を行い、ゴルファーにとって安心して安全・かつ快適な利用環境を提供した。

・来場者数

北神戸ゴルフ場 65,748人（令和元年度 66,053人）  
西神戸ゴルフ場 52,660人（令和元年度 60,586人）

イ しあわせの村すずらんゴルフ場運営事業

市から管理許可を得て、障害者・高齢者をはじめ誰もが気軽に利用しやすい施設として、すずらんコース・クローバーコースを運営することで、市民福祉の向上、健康増進及びスポーツ振興に貢献した。

・利用者数

すずらんコース	43,953人	(令和元年度	46,664人)
クローバーコース	17,373人	( 〃	21,576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

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JICA等の民間連携や技術協力事業等の形成及び協力要請に応え、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、国際貢献と地元企業等の市場開発を進めた。新型コロナウイルス感染拡大及びミャンマー国内の混乱により、現地活動や本邦招へい事業が制限されているため、オンラインで実施できる経済産業省等の関係案件を受注し、地元企業等の事業を支援した。





第2 財務諸表  
1 正味財産増減計算書

自 令和2年4月1日  
至 令和3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	84,581	84,350	231
基本財産受取利息	84,581	84,350	231
事業収益	14,040,506,399	17,247,630,833	△3,207,124,434
六甲有馬ロープウェー事業収益	87,859,609	133,124,830	△45,265,221
まやビューライン事業収益	55,268,680	110,744,858	△55,476,178
住宅供給公社継承事業収益	2,435,831,177	2,497,864,240	△62,033,063
都市再開発等事業収益	11,457,568,424	14,484,804,187	△3,027,235,763
その他事業収益	3,978,509	21,092,718	△17,114,209
受取補助金等	309,199,811	1,155,144,090	△845,944,279
受取神戸市関連補助金	293,540,053	193,098,650	100,441,403
受取補助金等振替額	15,659,758	962,045,440	△946,385,682
受取負担金	136,115,375	5,268,085	130,847,290
受取負担金	130,847,290	0	130,847,290
受取負担金振替額	5,268,085	5,268,085	0
雑収益	4,894,468	4,393,696	500,772
受取利息	4,894,468	4,393,696	500,772
経常収益計 (A)	14,490,800,634	18,412,521,054	△3,921,720,420
(2) 経常費用			
事業費	13,026,913,716	16,878,865,750	△3,851,952,034
六甲有馬ロープウェー事業費	283,634,074	252,126,965	31,507,109
人件費	76,268,708	78,417,499	△2,148,791
減価償却費	77,870,490	38,795,466	39,075,024
その他事業費	129,494,876	134,914,000	△5,419,124
まやビューライン事業費	302,012,241	249,954,590	52,057,651
人件費	80,675,865	86,181,098	△5,505,233
減価償却費	11,529,512	11,046,593	482,919
その他事業費	209,806,864	152,726,899	57,079,965
住宅供給公社継承事業費	1,492,103,756	1,594,581,795	△102,478,039
人件費	233,397,165	225,975,349	7,421,816
減価償却費	323,289,383	318,401,229	4,888,154
その他事業費	935,417,208	1,050,205,217	△114,788,009
都市再開発等事業費	10,598,391,766	14,458,877,104	△3,860,485,338
人件費	1,068,386,335	936,219,429	132,166,906
減価償却費	345,380,077	342,814,713	2,565,364
その他事業費	9,184,625,354	13,179,842,962	△3,995,217,608
その他事業費	350,771,879	323,325,296	27,446,583
その他事業費	350,771,879	323,325,296	27,446,583
管理費	402,836,639	447,629,058	△44,792,419
人件費	225,303,349	235,148,331	△9,844,982
減価償却費	31,218,852	12,764,000	18,454,852
その他管理費	146,314,438	199,716,727	△53,402,289
経常費用計 (B)	13,429,750,355	17,326,494,808	△3,896,744,453
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	1,061,050,279	1,086,026,246	△24,975,967
投資有価証券評価損益等	△7,542,500	1,579,000	△9,121,500
評価損益等計 (C)	△7,542,500	1,579,000	△9,121,500
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	1,053,507,779	1,087,605,246	△34,097,467

(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			
固定資産売却益	0	789,051,301	△789,051,301
固定資産受贈益	0	63,729,819	△63,729,819
その他	0	10,000,000	△10,000,000
経常外収益計	0	862,781,120	△862,781,120
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	43,176,290	7,531,199	35,645,091
補償負担金	0	307,205,106	△307,205,106
その他	5,157,791	0	5,157,791
経常外費用計	48,334,081	314,736,305	△266,402,224
当期経常外増減額	△48,334,081	548,044,815	△596,378,896
税引前当期一般正味財産増減額	1,005,173,698	1,635,650,061	△630,476,363
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	1,004,851,698	1,635,328,061	△630,476,363
一般正味財産期首残高	16,219,115,135	14,583,787,074	1,635,328,061
一般正味財産期末残高	17,223,966,833	16,219,115,135	1,004,851,698
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	19,635,287	235,486,186	△215,850,899
受取国庫補助金	18,356,666	24,987,000	△6,630,334
受取神戸市関連補助金	1,278,621	210,499,186	△209,220,565
受取負担金	0	23,962,392	△23,962,392
一般正味財産への振替額	△20,927,843	△967,313,525	946,385,682
当期指定正味財産増減額	△1,292,556	△707,864,947	706,572,391
指定正味財産期首残高	403,690,841	1,111,555,788	△707,864,947
指定正味財産期末残高	402,398,285	403,690,841	△1,292,556
III 正味財産期末残高	17,626,365,118	16,622,805,976	1,003,559,142

## 2 貸借対照表（令和3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	4,188,373,958	3,074,625,316	1,113,748,642
未収金	3,282,869,829	2,670,099,240	612,770,589
未収収益	1,248,674	1,253,784	△ 5,110
未成工事支出金	87,285,319	2,040,427,084	△ 1,953,141,765
商品	521,080	68,244	452,836
前払金	134,108,754	245,213,603	△ 111,104,849
立替金	15,316,882	13,802,054	1,514,828
貸倒引当金	△ 97,230,305	△ 112,227,490	14,997,185
流動資産合計	7,612,494,191	7,933,261,835	△ 320,767,644
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	1,600,462,497	1,567,810,588	32,651,909
構築物	69,569,484	80,099,263	△ 10,529,779
車両運搬具	168,848	206,415	△ 37,567
什器備品	166,470	249,579	△ 83,109
土地	143,932,057	143,932,057	0
住公継承事業特定資産	6,244,802	7,937,304	△ 1,692,502
都市再開発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	497,392,510	471,895,193	25,497,317
長期預り金引当資産	2,204,028,765	2,270,660,543	△ 66,631,778
資産除去債務引当資産	622,800,000	430,000,000	192,800,000
特定資産合計	5,161,765,433	4,989,790,942	171,974,491
(3) その他固定資産			
建物	11,571,536,822	12,087,331,751	△ 515,794,929
構築物	803,049,239	781,160,642	21,888,597
車両運搬具	149,938,686	187,423,352	△ 37,484,666
什器備品	84,693,182	89,100,472	△ 4,407,290
土地	12,552,061,049	12,552,061,047	2
リース資産	3,467,500	9,779,500	△ 6,312,000
建設仮勘定	264,457,801	263,837,952	619,849
借地権	587,090,821	587,090,821	0
ソフトウェア	8,668,783	20,593,746	△ 11,924,963
電話加入権	1,504,499	1,504,499	0
敷金	74,435,149	75,560,149	△ 1,125,000
保証金	280,268,320	279,688,320	580,000
投資有価証券	750,092,000	762,484,500	△ 12,392,500
関連会社株式	120,000	120,000	0
供託金等	50,000	50,000	0
長期前払費用	38,542,732	51,559,389	△ 13,016,657
その他固定資産合計	27,169,976,583	27,749,346,140	△ 579,369,557
固定資産合計	32,452,242,016	32,859,637,082	△ 407,395,066
資産合計	40,064,736,207	40,792,898,917	△ 728,162,710

(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			
短期借入金	0	1,000,000,000	△ 1,000,000,000
1年内返済予定長期借入金	766,584,499	846,519,470	△ 79,934,971
リース債務	3,640,875	6,627,600	△ 2,986,725
未払金	4,205,549,544	3,500,788,588	704,760,956
未払費用	21,815,922	22,628,246	△ 812,324
前受金	377,301,108	582,736,149	△ 205,435,041
預り金	68,374,384	75,364,240	△ 6,989,856
賞与引当金	111,762,290	112,806,882	△ 1,044,592
流動負債合計	5,555,028,622	6,147,471,175	△ 592,442,553
2. 固定負債			
長期預り金	2,204,028,765	2,270,660,543	△ 66,631,778
長期借入金	13,238,451,878	14,505,036,377	△ 1,266,584,499
長期前受金	17,231,604	24,195,660	△ 6,964,056
リース債務	0	3,640,875	△ 3,640,875
資産除去債務	1,038,000,000	860,000,000	178,000,000
退職給付引当金	385,630,220	359,088,311	26,541,909
固定負債合計	16,883,342,467	18,022,621,766	△ 1,139,279,299
負債合計	22,438,371,089	24,170,092,941	△ 1,731,721,852
<b>III 正味財産の部</b>			
1. 指定正味財産			
補助金等	242,873,721	238,898,192	3,975,529
負担金	22,024,564	27,292,649	△ 5,268,085
寄付金	137,500,000	137,500,000	0
指定正味財産合計	402,398,285	403,690,841	△ 1,292,556
(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)	(281,898,285)	(283,190,841)	(△ 1,292,556)
2. 一般正味財産	17,223,966,833	16,219,115,135	1,004,851,698
(うち基本財産への充当額)	0	(0)	(0)
(うち特定資産への充当額)	(1,555,645,873)	(1,534,044,365)	(21,601,508)
正味財産合計	17,626,365,118	16,622,805,976	1,003,559,142
負債及び正味財産合計	40,064,736,207	40,792,898,917	△ 728,162,710