

平成30年度事業報告

一般財団法人神戸すまいまちづくり公社

平成30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

平成30年度は、「第2次中期経営計画」の3年目にあたり、当社の使命である「すまい・まちづくりを通じ、市民の豊かな生活に貢献」するため、これまで培った技術力やノウハウ等を活かして、すまいからまちづくりまで幅広い分野で、総合的な事業展開を行った。

兵庫県・神戸市と共に事業を進める新長田合同庁舎整備については、令和元年6月末の竣工に向けて着実に工事を進めており、本年秋の本社移転を控え、新長田駅南地区において地元団体等が主催する地域行事を通じ、にぎわいづくりに参加した。

神戸市が推進する三宮周辺地区の再整備に関しては、事業の実施主体となる雲井通5丁目再開発株式会社が平成30年5月に設立され、当社も株主として参画し、当該再整備事業の推進に寄与した。

公社桜の宮住宅の再整備については、事業施行者となる北鈴蘭台駅前再開発株式会社が平成30年7月に設立されるとともに、本年1月には「北鈴蘭台駅前地区第一種市街地再開発事業」の事業認可を受けた。また、入居者の円滑な転居を図るため、引き続き、きめ細かな対応を行った。

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）では、市の受託事業として、地域活性化の活動拠点などへの転用を図るための「空き家・空き地地域利用バンク」の開設、地震による倒壊の危険性があるブロック塀の撤去補助事業を開始した。

平成30年度の決算では、一般正味財産額が約7億3,700万円の増加となり、「第2次中期経営計画」に掲げる3か年（平成28～30年度）の目標を達成することができた（実績：24.7億円、目標11.3億円）。

また、ますます進展する少子高齢化や人口減少等に対応し、神戸市の施策と連携しながら会社の使命を果たしていくため、「第2次中期経営計画」を見直し、計画期間を令和元年～3年度とする「中期経営計画2021」を新たに策定した。

今後、同計画に基づき、各事業をさらに展開するとともに、ファシリティマネジメントの推進による保有資産の収益力の強化、長期借入金の着実な縮減を図る一方、人材の確保・育成や働き方改革の実現の取組みである「輝プロジェクト」を推進することにより、「新たな神戸づくり」に貢献していく。

※ 「中期経営計画2021」の策定に伴い、事業体系を定款に掲げる事業項目に従って整理を行った。



「まっすぐ、まじめに——」
輝くひと・職場づくり

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

神戸の西の拠点である新長田地区の本格的復興に貢献していくため、当整備事業を県・市と共同で実施している。令和元年6月末完成に向け着実に整備事業を進めていく。また、9月の移転に向けて準備を進めていく。

- ・整備地 長田区二葉町5丁目
- ・延床面積 約 19,500 m²

(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

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」の推進に努め、平成30年度は、事業主体となる「雲井通5丁目再開発株式会社」の発起人の一人として出資するとともに区分所有者へ出資を呼びかけ、全員出資により同社創立（平成30年5月設立）の一翼を担った。これに伴い役割を終えた「サンパル区分所有者再整備検討委員会」を解散した。

(3) K I B C ・ K I O 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（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を提供するとともに、引き続き施設機能の向上に努め、平成30年度は中央監視盤更新や映像型インターフォンの導入を実施した。

また、「神戸インキュベーションオフィス（K I O）」の運営を行うことで、ベンチャー企業の育成・支援に寄与した。なお、平成30年度は台風に伴う高潮により設備に被害が発生したが、早期の復旧を果たした。

- ・入居率（平成30年度末時点）

K I B C	92%	（平成29年度末時点	91%
K I O	60%	（	57%

(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ることで、収益確保に努めた。

- ・入居率（平成30年度末時点） 93%（平成29年度末時点 95%）

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（平成26～30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。西地区については、これまでの実績等が評価され、令和元年度から引き続き7年間の管理運営を行うことになった。

- ・入居率（平成30年度末時点）

東地区	98%	（平成29年度末時点	100%
西地区	92%	（	91%

(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（計15件）の良好なビル保全・管理運営を行った。

(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 36箇所 2,029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。

また、神戸に就職する若年単身世帯（29歳以下）に対し、家賃の支援などを行う「はたらくKOB E支援」（平成29年10月より実施）により、若年世帯の市内企業への就職促進や公社賃貸住宅への若年層の入居促進を図った。

- ・管理住宅数 29団地 2,530戸
- ・「はたらくKOB E支援」利用件数 20件

神戸留学生会館について、他の公社学生向け住宅（学が丘カレッジハイツ他3施設）と同様に、学生同士や地域とのつながりを持つ魅力ある住宅「学園西カレッジハイツ」として段階的に再整備を行っている。平成30年度は、4階部分29戸の再整備を行い、全戸の入居者が決定した（日本人学生18戸、留学生11戸）。

老朽化した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。平成30年度は、7月に本事業を進める主体として区分所有者等による「北鈴蘭台駅前再開発株式会社」を設立し、平成31年1月22日に事業認可の公告がなされた。住宅借家人の方々へは転居相談にきめ細かく対応しながら、円滑な転居に向けて支援をしている。

- ・区分所有者 4者（公社、コープこうべ、個人2名）
- ・住宅借家人 48世帯（平成30年度末時点）

借上特優賃住宅について、平成25年3月から平成30年10月まで順次、契約満了等によりオーナーへ返還を行い、事業が終了した。平成31年4月より、神戸市からの受託により、管理終了後のオーナーや入居者対応等の業務を行う。

(2) 公益施設等の整備・管理

ア 公益施設等の整備

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	129件（平成29年度	163件）
外郭団体等事業	47件（	” 50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・特別支援学校の建設工事を実施している（令和2年度完成予定）。平成30年度は建設敷地における擁壁等工事を実施した。

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 96施設（神戸国際交流会館、しあわせの村、総合運動公園等）

ウ 農業集落排水管理

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り組みを行った。

- ・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 76名

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

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）において、市と連携し、すまいに関する様々な相談をはじめ、空き家・空き地の活用支援、マンション管理支援、高齢者等の居住支援、耐震化・バリアフリー化・危険ブロック塀撤去の促進、地域の住環境等の課題に関する専門家の派遣まで、市民のすまいとまちづくりに関する多様なサービス・支援をワンストップで提供するとともに、各種補助制度の申請受付審査業務を行った。

平成27年11月に設置した「空き家活用相談窓口」では、不動産事業者等との連携支援体制を整備することにより、空き家所有者からの活用等の相談に具体的なアドバイスや提案を行っている。平成30年度は、新たに空き地の活用相談を加えた他、「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り組みを行った。

高齢者のすまいへの支援としては、一般相談窓口での住み替え相談、地域への出前講座やセミナーの開催、バリアフリー改修補助の受付・普及啓発等を行っている。また、高齢者等の住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できる仕組みとして実施する「神戸すまいのあんしん入居制度」（安否確認、家財の片付け、連帯保証等のサービスを提供）について、不動産事業者等を通じたPRを積極的に行った。

・相談件数等

すまいに関する一般相談件数	7,117件	（平成29年度	5,335件）
うち、空き家活用相談件数	849件	（	” 553件）
うち、高齢者住み替え相談件数	516件	（	” 490件）
すまいのあんしん入居制度成約件数	45件	（	” 47件）
まちづくり専門家派遣件数	82件	（	” 91件）
高齢者世帯向けバリアフリー改修補助利用件数	122件	（	” 173件）

ひとり親世帯家賃補助件数	76件 ("	38件)
戸建耐震診断戸数	233戸 ("	217戸)
家具固定促進事業利用戸数	256戸 ("	153戸)
空き家・空き地地域利用バンク登録件数	所有者13件、団体12件	
危険ブロック塀等撤去助成利用件数	93件 (平成30年9月より実施)	

(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」「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	85回 (平成29年度	83回)
受講者数	6,764人 ("	6,768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・摩耶山の魅力化促進に寄与した。また、7月から11月の間、三宮・新神戸とまやビューライン等を急行バスでつなぐ市の社会実験が実施され、約2.4万人に利用された。

平成30年度は、豪雨や台風による自然災害の影響を受け、上半期の乗客数が大きく減少した。

・乗客数

六甲有馬ロープウェー	206,685人 (平成29年度	219,177人)
まやビューライン	359,842人 ("	394,358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を管理運営した。

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、平成28年度からプロ・アマがともに参加できる「神戸オープンゴルフ since2016」を開催するなど周辺ゴルフ場との差別化を図り、集客に繋げている。また、平成29年度については六甲北有料道路の拡幅に伴う西コース閉鎖の影響により、来場者数が減少したが、平成30年10月にリニューアルオープンし、来場者数は前年度との比較で5,620人の増加となった。

なお、夏季シーズンにおいては、北神戸、西神戸の両ゴルフ場ともに豪雨による法面崩壊等が発生し、来場者数が前年度を大きく下回った。

・来場者数

北神戸ゴルフ場	57,076人 (平成29年度	51,456人)
西神戸ゴルフ場	60,316人 ("	61,629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・高齢者が利用しやすい施設として運営することで、市民福祉の向上、健康増進及びスポーツ振興に寄与した。来場者数減少対策と

して、平成 30 年度には、利用者のニーズに対応した練習場や、「クローバーコース」にグランドゴルフの競技を実施できるコースを新設した。

・来場者数

すずらんコース	44,320人	(平成29年度	44,168人)
クローバーコース	15,893人	(16,789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、総合的なまちづくりに関する計画策定、都市インフラ施設、水・インフラ施設整備等に係る、現地への専門家派遣、本邦研修等を行った(ベトナム、ミャンマー、スリランカ、フィリピンなど)。

平成 29 年度中に JICA と契約を締結した「ベトナム国キエンザン省における下水道事業化にむけた人材育成プログラム」に基づき、平成 30 年度も引き続き下水道人材育成等の支援を行った。また、平成 31 年 1 月には、現地の人民委員会において、事業の中間報告を行った。

第2 財務諸表

1 正味財産増減計算書

自 平成30年4月1日
至 平成31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	65,829	156,577	△90,748
基本財産受取利息	65,829	156,577	△90,748
事業収益	15,548,903,618	23,670,381,010	△8,121,477,392
六甲有馬ロープウェー事業収益	139,345,725	156,321,173	△16,975,448
まやビューライン事業収益	108,908,924	114,219,286	△5,310,362
住宅供給公社継承事業収益	2,495,979,044	2,870,761,186	△374,782,142
都市再開発等事業収益	12,799,705,722	20,505,373,765	△7,705,668,043
その他事業収益	4,964,203	23,705,600	△18,741,397
受取補助金等	258,245,230	474,826,437	△216,581,207
受取神戸市関連補助金	250,692,276	459,478,931	△208,786,655
受取その他地方公共団体補助金	0	7,213,000	△7,213,000
受取民間補助金	0	663,200	△663,200
受取補助金等振替額	7,552,954	7,471,306	81,648
受取負担金	2,866,114	3,821,486	△955,372
受取負担金振替額	2,866,114	3,821,486	△955,372
受取寄付金	0	1,000,000	△1,000,000
受取寄付金振替額	0	1,000,000	△1,000,000
雑収益	5,566,574	1,059,612	4,506,962
受取利息	5,566,574	1,059,612	4,506,962
経常収益計(A)	15,815,647,365	24,151,245,122	△8,335,597,757
(2) 経常費用			
事業費	14,636,169,381	22,436,820,281	△7,800,650,900
六甲有馬ロープウェー事業費	246,354,299	215,836,141	30,518,158
人件費	70,440,033	66,211,484	4,228,549
減価償却費	37,168,213	39,624,199	△2,455,986
その他事業費	138,746,053	110,000,458	28,745,595
まやビューライン事業費	235,524,466	245,391,898	△9,867,432
人件費	73,755,484	74,903,322	△1,147,838
減価償却費	12,173,767	13,451,033	△1,277,266
その他事業費	149,595,215	157,037,543	△7,442,328
住宅供給公社継承事業費	2,115,508,405	2,337,869,002	△222,360,597
人件費	243,033,967	263,122,832	△20,088,865
減価償却費	313,556,698	313,972,939	△416,241
その他事業費	1,558,917,740	1,760,773,231	△201,855,491
都市再開発等事業費	11,737,349,699	19,467,339,628	△7,729,989,929
人件費	937,750,043	919,030,350	18,719,693
減価償却費	322,988,049	337,561,056	△14,573,007
その他事業費	10,476,611,607	18,210,748,222	△7,734,136,615
その他事業費	301,432,512	170,383,612	131,048,900
その他事業費	301,432,512	170,383,612	131,048,900
管理費	371,077,815	390,095,719	△19,017,904
人件費	221,545,699	256,911,552	△35,365,853
減価償却費	13,120,496	14,741,013	△1,620,517
その他管理費	136,411,620	118,443,154	17,968,466
経常費用計(B)	15,007,247,196	22,826,916,000	△7,819,668,804
評価損益等調整前当期経常増減額(A) - (B)	808,400,169	1,324,329,122	△515,928,953
投資有価証券評価損益等	21,716,000	△1,124,000	22,840,000
評価損益等計(C)	21,716,000	△1,124,000	22,840,000
当期経常増減額(A) - (B) + (C)	830,116,169	1,323,205,122	△493,088,953

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	6,912,673	0	6,912,673
損失補償金	0	35,000,000	△35,000,000
経常外収益計	6,912,673	35,000,000	△28,087,327
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	4,448,930	4,418,856	30,074
その他	94,922,836	365,310,000	△270,387,164
経常外費用計	99,371,766	369,728,856	△270,357,090
当期経常外増減額	△92,459,093	△334,728,856	242,269,763
税引前当期一般正味財産増減額	737,657,076	988,476,266	△250,819,190
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	737,335,076	988,154,266	△250,819,190
一般正味財産期首残高	13,846,451,998	12,858,297,732	988,154,266
一般正味財産期末残高	14,583,787,074	13,846,451,998	737,335,076
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	825,021,412	70,905,522	754,115,890
受取国庫補助金	15,579,666	0	15,579,666
受取神戸市関連補助金	809,441,746	70,905,522	738,536,224
一般正味財産への振替額	△10,419,068	△12,292,792	1,873,724
当期指定正味財産増減額	814,602,344	58,612,730	755,989,614
指定正味財産期首残高	296,953,444	238,340,714	58,612,730
指定正味財産期末残高	1,111,555,788	296,953,444	814,602,344
III 正味財産期末残高	15,695,342,862	14,143,405,442	1,551,937,420

2 貸借対照表 (平成31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	2,290,062,293	3,358,917,853	△ 1,068,855,560
未収金	3,480,958,822	2,599,399,241	881,559,581
未収収益	1,259,732	674,407	585,325
未成工事支出金	6,338,956,971	5,708,557,877	630,399,094
商品	47,125	77,155	△ 30,030
前払金	201,099,633	528,713,577	△ 327,613,944
立替金	15,298,244	19,949,181	△ 4,650,937
貸倒引当金	△ 128,012,858	△ 140,834,036	12,821,178
流動資産合計	12,199,669,962	12,075,455,255	124,214,707
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	724,690,133	665,408,633	59,281,500
構築物	73,681,841	43,868,562	29,813,279
車両運搬具	252,340	308,484	△ 56,144
什器備品	374,180	560,989	△ 186,809
住公継承事業特定資産	6,562,118	4,775,572	1,786,546
都市再開発等その他事業特定資産	917,992,200	112,622,200	805,370,000
負債引当金積立資産	455,618,836	480,159,024	△ 24,540,188
長期預り金引当資産	2,308,251,273	2,379,049,048	△ 70,797,775
資産除去債務引当資産	344,000,000	258,000,000	86,000,000
特定資産合計	4,831,422,921	3,944,752,512	886,670,409
(3) その他固定資産			
建物	12,264,521,358	12,622,861,682	△ 358,340,324
構築物	722,968,792	776,621,151	△ 53,652,359
車両運搬具	36	36	0
什器備品	42,687,970	51,484,688	△ 8,796,718
土地	12,762,058,248	12,771,895,575	△ 9,837,327
リース資産	16,091,500	22,403,500	△ 6,312,000
建設仮勘定	34,361,436	18,209,790	16,151,646
借地権	587,090,821	587,090,821	0
ソフトウェア	40,266,160	51,123,093	△ 10,856,933
電話加入権	1,504,499	1,504,499	0
敷金	75,560,149	78,080,149	△ 2,520,000
保証金	294,730,820	300,772,820	△ 6,042,000
投資有価証券	765,905,500	748,439,500	17,466,000
関連会社株式	120,000	0	120,000
供託金等	120,000	170,000	△ 50,000
長期前払費用	66,128,271	38,888,947	27,239,324
その他固定資産合計	27,674,115,560	28,069,546,251	△ 395,430,691
固定資産合計	32,626,038,481	32,134,798,763	491,239,718
資産合計	44,825,708,443	44,210,254,018	615,454,425

(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	4,998,000,000	4,000,000,000	998,000,000
1年内返済予定長期借入金	842,498,819	837,522,149	4,976,670
リース債務	6,627,600	6,627,600	0
未払金	3,624,549,172	4,365,672,844	△ 741,123,672
未払費用	22,057,011	21,625,978	431,033
前受金	526,394,241	557,115,228	△ 30,720,987
預り金	93,589,187	310,252,516	△ 216,663,329
賞与引当金	108,137,199	104,526,340	3,610,859
流動負債合計	10,221,853,229	10,203,342,655	18,510,574
2. 固定負債			
長期預り金	2,308,251,273	2,379,049,048	△ 70,797,775
長期借入金	15,351,555,847	16,194,054,666	△ 842,498,819
長期前受金	30,955,120	37,873,448	△ 6,918,328
リース債務	10,268,475	16,896,075	△ 6,627,600
資産除去債務	860,000,000	860,000,000	0
退職給付引当金	347,481,637	375,632,684	△ 28,151,047
固定負債合計	18,908,512,352	19,863,505,921	△ 954,993,569
負債合計	29,130,365,581	30,066,848,576	△ 936,482,995
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	965,457,446	147,988,988	817,468,458
負担金	8,598,342	11,464,456	△ 2,866,114
寄付金	137,500,000	137,500,000	0
指定正味財産合計	1,111,555,788	296,953,444	814,602,344
(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)	(991,055,788)	(176,453,444)	(814,602,344)
2. 一般正味財産	14,583,787,074	13,846,451,998	737,335,076
(うち特定資産への充当額)	(732,497,024)	(651,090,996)	(81,406,028)
正味財産合計	15,695,342,862	14,143,405,442	1,551,937,420
負債及び正味財産合計	44,825,708,443	44,210,254,018	615,454,425