

令和 6 年 度 事 業 報 告

一 般 財 団 法 人 神 戸 住 環 境 整 備 公 社

令和6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6年度は、公社の使命である「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、中期経営計画2025に定めた「住宅・住環境事業」と「公益施設整備・保全事業」を推進した。

「住宅・住環境事業」では、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、すまいに関する市民からの相談への対応、空き家・空き地の発生抑制や活用を促進するすまいるネット事業、住環境推進事業、消防関係講習事業などを実施し、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、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、市内の公益施設等における包括的な設備管理事業や指定管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、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、公社の使命を果たし、持続可能な神戸創りに貢献していく。

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

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た。

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・定住促進に取り組んだ。

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

- ・賃貸住宅管理戸数 30 団地 2,535 戸

- ・支援制度活用状況

令和6年度末 適用件数（令和6年度 新規契約適用件数）

【内訳】

ハッピーウェディング支援（新婚世帯向け） 90 件（33 件）

すくすくジュニア支援（子育て世帯向け） 576 件（63 件）

ウェルカム KOBE 支援（市外からの転入向け） 177 件（55 件）

はたらく KOBE 支援（若年単身世帯向け） 40 件（10 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した。

特に、市場流通が困難な空き家等の解決を図るため、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老朽空家等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方面にわたる取り組みを進めた。

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、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んだ。

・利用件数

すまいに関する相談（一般・専門相談、専門家派遣）	6,530 件	（令和 5 年度 6,581 件）
内、空き家等活用相談（一般・専門相談）	1,357 件	（ 〃 1,386 件）
内、マンション管理相談（一般相談、専門家派遣）	1,206 件	（ 〃 1,302 件）
内、高齢者住み替え相談（一般相談、専門相談）	634 件	（ 〃 598 件）
マンション管理状況の届出受付（管理組合ベース）	140 組合	（ 〃 110 組合）
老朽空家等解体補助	543 件	（ 〃 572 件）
戸建無料耐震診断	224 戸	（ 〃 168 戸）
ひとり親世帯家賃補助	19 件	（ 〃 33 件）
空き家・空き地地域利用バンク登録	物件登録数 55 件	、団体登録数 102 件 （令和 5 年度 物件登録数 63 件 、団体登録数 105 件）

（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、セーフティーネット住宅の登録を促進するなど住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った。

・利用件数

賃貸住宅オーナー相談	297 件	（令和 5 年度 224 件）
家賃債務保証料等補助	9 件	（令和 5 年度 8 件）
セーフティーネット住宅等の登録支援	112 件	（令和 5 年度 22 件）

イ 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について、名谷エリアでの戸建て及び団地のリノベーションの取り組み成果を発信するとともに、そのモデルルームを販売し、市外からの流入やニュータウンへの定住に寄与した。

ウ 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・調査

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の活用や新たな活用手法の調査研究に取り組んだ。

（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

各種講習会を開催した。

・講習会実施状況

実施回数	72 回（令和 5 年度	94 回）
受講者数	4,652 人（	〃 6,021 人）

（５）住宅政策関連事業

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（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	1,130 戸（令和 5 年度	1,023 戸）
・応募状況	12,452 人（	〃 11,590 人）

（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・工事を実施した。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・工事を実施した。

・事業件数

神戸市（教育委員会事務局、建設局 等）	71 件（令和 5 年度 72 件）
外郭団体等（神戸市道路公社、神戸市看護大学、神戸工業高等専門学校 等）	33 件（
	〃 41 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った。

・管理施設数 54 施設（しあわせの村、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。

- ・維持管理地区数 26 地区（処理施設 25 箇所）

（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した。また、国や J I C A の要請により、開発途上国の都市計画やインフラ整備、人材育成に協力した。

- ・地元企業のコンサルティング業務 1 社
- ・ J I C A 関連事業 2 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に努めた。（ウェルブ六甲道、レバンテ垂水 等 管理者件数 計 14 件）

また、当該業務移管の検討を進めてきたが、ウェルブ六甲道において令和 7 年度末での撤退を表明し、後任管理者の推薦を行うとともに、区分所有者に対して説明会を開催するなど、理解を得るよう取り組んだ。

3 経営改善の取り組み

中期経営計画 2025 では、「事業を支える人材育成と経営基盤の確保」を掲げ、経営改善の取り組みに努めている。令和 6 年度には、公社のありたい姿を目指すために必要な行動計画として、人財成長支援計画「ジブンゴトプロジェクト」と、昨今の取り巻く環境を踏まえ、今後の経営基盤の強化に向けた、長期の経営状況の見通しとして「長期収支（R6～R25）」を策定した。

また、各事業においても、賃貸住宅事業では新規賃料の改定、公益施設等整備事業では事務費率の改定及び受託量の確保、公益施設等管理事業では再委託費上昇を反映した適切な受託額の精査と値上げ交渉などにより、収支改善に取り組んでいる。

第2 財務諸表
1 正味財産増減計算書

自 令和6年4月1日
至 令和7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	103,638	71,797	31,841
基本財産受取利息	103,638	71,797	31,841
事業収益	8,331,663,689	8,021,382,372	310,281,317
住環境推進事業収益	7,375,910	14,783,486	△7,407,576
消防関係講習事業収益	36,208,711	37,158,401	△949,690
国際技術支援事業収益	3,143,670	4,581,755	△1,438,085
住宅供給公社継承事業収益	2,397,894,959	2,375,831,892	22,063,067
施設整備・管理等事業収益	5,615,381,279	5,091,583,216	523,798,063
その他事業収益	271,659,160	497,443,622	△225,784,462
受取補助金等	34,004,764	106,142,908	△72,138,144
受取神戸市関連補助金	31,576,603	103,526,963	△71,950,360
受取補助金等振替額	2,428,161	2,615,945	△187,784
受取負担金	24,151,862	498,514,737	△474,362,875
受取負担金	24,127,762	498,514,737	△474,386,975
受取負担金振替額	24,100	0	24,100
雑収益	5,820,592	5,798,449	22,143
受取利息	5,820,592	5,798,449	22,143
経常収益計(A)	8,395,744,545	8,631,910,263	△236,165,718
(2) 経常費用			
事業費	7,742,781,450	7,919,753,831	△176,972,381
住環境推進事業費	34,308,147	39,060,316	△4,752,169
人件費	28,560,303	27,822,963	737,340
減価償却費	765,630	1,497,224	△731,594
その他事業費	4,982,214	9,740,129	△4,757,915
消防関係講習事業費	35,403,444	42,445,114	△7,041,670
人件費	24,795,401	24,028,077	767,324
減価償却費	61,930	513,604	△451,674
その他事業費	10,546,113	17,903,433	△7,357,320
国際技術支援事業費	5,484,821	8,326,110	△2,841,289
人件費	5,039,527	8,118,205	△3,078,678
減価償却費	0	0	0
その他事業費	445,294	207,905	237,389
住宅供給公社継承事業費	1,673,100,416	1,579,594,019	93,506,397
人件費	278,971,545	254,602,440	24,369,105
減価償却費	351,480,603	341,094,237	10,386,366
その他事業費	1,042,648,268	983,897,342	58,750,926
施設整備・管理等事業費	5,484,126,366	4,992,084,644	492,041,722
人件費	665,583,812	717,174,607	△51,590,795
減価償却費	28,305,821	41,373,837	△13,068,016
その他事業費	4,790,236,733	4,233,536,200	556,700,533
その他事業費	510,358,256	1,258,243,628	△747,885,372
その他事業費	510,358,256	1,258,243,628	△747,885,372

(単位：円)

科目	当年度	前年度	増減
管理費	327,518,546	338,375,075	△10,856,529
人件費	172,002,759	170,727,352	1,275,407
減価償却費	26,328,202	28,673,407	△2,345,205
その他管理費	129,187,585	138,974,316	△9,786,731
経常費用計 (B)	8,070,299,996	8,258,128,906	△187,828,910
評価損益等調整前当期経常増減額 (A) - (B)	325,444,549	373,781,357	△48,336,808
投資有価証券評価損益等	△51,301,920	△ 19,356,080	△31,945,840
評価損益等計 (C)	△51,301,920	△ 19,356,080	△31,945,840
当期経常増減額 (A) - (B) + (C)	274,142,629	354,425,277	△80,282,648
2. 経常外増減の部			
(1) 経常外収益			
受取負担金振替額	0	14,377,436	△14,377,436
固定資産受贈益	0	3,630,000	△3,630,000
固定資産売却益	1,174,539	0	1,174,539
経常外収益計	1,174,539	18,007,436	△16,832,897
(2) 経常外費用			
固定資産除去費	123,287	796,820,325	△796,697,038
固定資産売却損	13,287,216	0	13,287,216
その他	0	141,394,599	△141,394,599
経常外費用計	13,410,503	938,214,924	△924,804,421
当期経常外増減額	△12,235,964	△ 920,207,488	907,971,524
税引前当期一般正味財産増減額	261,906,665	△ 565,782,211	827,688,876
法人税、住民税及び事業税	222,000	230,300	△8,300
当期一般正味財産増減額	261,684,665	△ 566,012,511	827,697,176
一般正味財産期首残高	16,929,773,264	17,495,785,775	△566,012,511
一般正味財産期末残高	17,191,457,929	16,929,773,264	261,684,665
II 指定正味財産増減の部			
受取補助金等	1,278,621	1,278,621	0
受取神戸市関連補助金	1,278,621	1,278,621	0
受取負担金	377,055	0	377,055
一般正味財産への振替額	△2,452,261	△ 16,993,381	14,541,120
当期指定正味財産増減額	△796,585	△ 15,714,760	14,918,175
指定正味財産期首残高	276,788,442	292,503,202	△15,714,760
指定正味財産期末残高	275,991,857	276,788,442	△796,585
III 正味財産期末残高	17,467,449,786	17,206,561,706	260,888,080

2 貸借対照表 (令和7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	3,589,504,355	2,890,452,085	699,052,270
未収金	1,791,906,335	2,901,435,829	△ 1,109,529,494
未収収益	1,538,059	1,554,537	△ 16,478
前払金	336,260,326	221,114,648	115,145,678
立替金	3,675,800	13,751,641	△ 10,075,841
貸倒引当金	△ 64,164,317	△ 75,343,746	11,179,429
流動資産合計	5,658,720,558	5,952,964,994	△ 294,244,436
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	760,610,597	779,124,131	△ 18,513,534
土地	143,932,057	143,932,057	0
住公継承事業特定資産	10,770,830	9,507,785	1,263,045
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	342,278,317	338,930,856	3,347,461
長期預り金引当資産	881,389,319	884,579,619	△ 3,190,300
減価償却引当資産	1,737,776,000	1,762,808,000	△ 25,032,000
特定資産合計	3,893,757,120	3,935,882,448	△ 42,125,328
(3) その他固定資産			
建物	8,460,520,174	8,678,934,012	△ 218,413,838
構築物	353,906,670	372,426,775	△ 18,520,105
車両運搬具	14	14	0
什器備品	46,102,108	56,236,803	△ 10,134,695
土地	11,416,295,449	11,438,237,845	△ 21,942,396
建設仮勘定	0	1,398,000	△ 1,398,000
借地権	385,587,000	385,587,000	0
ソフトウェア	15,253,833	19,045,773	△ 3,791,940
電話加入権	765,558	765,558	0
保証金	820,320	866,720	△ 46,400
投資有価証券	1,180,868,280	1,244,570,200	△ 63,701,920
供託金等	260,000	0	260,000
長期前払費用	71,647,109	62,232,619	9,414,490
その他固定資産合計	21,932,026,515	22,260,301,319	△ 328,274,804
固定資産合計	25,945,783,635	26,316,183,767	△ 370,400,132
資産合計	31,604,504,193	32,269,148,761	△ 664,644,568

(単位：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	770,030,164	764,783,713	5,246,451
未払金	1,698,516,717	2,123,536,670	△ 425,019,953
未払費用	17,356,768	17,518,345	△ 161,577
前受金	605,035,669	348,520,165	256,515,504
預り金	17,927,315	23,859,025	△ 5,931,710
賞与引当金	89,463,443	87,397,049	2,066,394
流動負債合計	3,198,330,076	3,365,614,967	△ 167,284,891
2. 固定負債			
長期預り金	881,389,319	884,579,619	△ 3,190,300
長期借入金	9,790,828,498	10,560,858,662	△ 770,030,164
長期前受金	13,691,640	0	13,691,640
退職給付引当金	252,814,874	251,533,807	1,281,067
固定負債合計	10,938,724,331	11,696,972,088	△ 758,247,757
負債合計	14,137,054,407	15,062,587,055	△ 925,532,648
III 正味財産の部			
1. 指定正味財産			
補助金等	138,638,902	139,788,442	△ 1,149,540
負担金	352,955	0	352,955
寄付金	137,000,000	137,000,000	0
指定正味財産合計	275,991,857	276,788,442	△ 796,585
(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)	(155,991,857)	(156,788,442)	(△ 796,585)
2. 一般正味財産	17,191,457,929	16,929,773,264	261,684,665
(うち特定資産への充当額)	(2,514,097,627)	(2,555,583,531)	(△ 41,485,904)
正味財産合計	17,467,449,786	17,206,561,706	260,888,080
負債及び正味財産合計	31,604,504,193	32,269,148,761	△ 664,644,568