

1. 法人の概要

様式1-1

一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社		住宅都市局
〔住 所〕 〒651-0096 神戸市中央区雲井通5丁目3番1号サンパル9階		〔電 話〕 078(251)8301 〔FAX〕 078(251)5628
〔ホームページアドレス〕 https://www.kobe-sumai-machi.or.jp/		
〔設立年月日〕 昭和38年5月18日	〔基本財産又は資本金〕 120,500千円（本市出捐 120,000千円 99.59%）	
〔設立目的〕 都市機能の維持増進と都市環境の整備改善に努めるとともに、この法人の多様な技術的能力を活用して国内外の都市の整備を支援し、もって神戸市の産業経済の発展と住民の安全・安心・快適な生活の実現に寄与する。		
〔主務官庁〕 —	〔市所管課・連絡先〕 住宅都市局総務課 078(322)5472	

2. 役職員の状況(株式会社以外)

様式1-2

【各年度7月1日現在】

		平成28年度					平成29年度					平成30年度					
		固有	市派遣	市OB	その他	計	固有	市派遣	市OB	その他	計	固有	市派遣	市OB	その他	計	
役員	評議員	常勤				0					0					0	
		非常勤		1		4	5		1		4	5		1		4	5
		計	0	1	0	4	5	0	1	0	4	5	0	1	0	4	5
	理事	常勤		2	2	1	5		2	2	1	5		2	2		4
		非常勤				6	6				6	6				7	7
		計	0	2	2	7	11	0	2	2	7	11	0	2	2	7	11
	監事	常勤					0					0					0
		非常勤				2	2				2	2				2	2
		計	0	0	0	2	2	0	0	0	2	2	0	0	0	2	2
	役員計	常勤	0	2	2	1	5	0	2	2	1	5	0	2	2	0	4
		非常勤	0	1	0	12	13	0	1	0	12	13	0	1	0	13	14
		計	0	3	2	13	18	0	3	2	13	18	0	3	2	13	18
職員	常勤	89	51	56	68	264	86	50	55	74	265	87	50	52	66	255	

会計監査人	おいている
-------	-------

常勤役員等平均年間報酬(千円)	9,735
固有職員平均年間給与(千円)	6,276
固有職員平均年齢	41.3

} 平成29年度決算ベース

3. 主要事業の状況(平成29年度)

様式1-3

(単位:千円)

	事業1	事業2	事業3	事業4	事業5	
事業名	学校建設業務	公益施設等建設業務	賃貸オフィス・店舗活用事業	公社賃貸住宅等管理事業	公益施設等設備管理業務	
事業概要	市教育委員会から依頼を受け、学校の設計、建設及び改築工事を行っている。	市各局や外郭団体等から依頼を受け、学校外壁・便所改修、市営住宅外壁改修、市営大同町住宅建設のほか、再開発ビルの設備改修工事等を実施している。	都市の活性化に資するため、再開発ビルでの公社所有床や市等の保有床の賃貸業務を行っている。	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ている。また、10月より神戸へ就職する若年単身者向け制度「はたらくKOBE支援」等を創設し、若年世帯向け支援制度の充実を図っている。	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、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ている。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ている。	
事業実績	葺合高校(改築 H23~29) 神港橋高校(新築 H24~29) HAT神戸小・特別支援学校 (新築 H28~32予定)	受託件数 ・市 163件 ・外郭団体等 50件	・公社所有床(サンパル、新長田駅前ビル等) 計26,269㎡ ・市等転貸床(ウエルブ六甲道等) 計29,395㎡	・公社賃貸住宅 30団地 2,559戸	管理施設数 92施設	
ミッションとの関わり	なし	あり	なし	あり	あり	
ミッションNo.	—	4	—	5	4	
公益 / 収益	収益	収益	収益	収益	収益	
自主・補助・委託・指定管理の別	自主	委託	自主	一部補助	委託	
競争の有無(委託・指定管理)	なし	なし	—	—	なし	
収 益 (A)	市からの委託料等	188,082	5,341,366	0	0	96,723
	市からの補助金	0	0	0	80,353	0
	使用料	0	0	25,714	5,583	0
	その他	9,850,989	473,501	1,972,845	1,974,024	1,087,037
	合計	10,039,071	5,814,867	1,998,559	2,059,960	1,183,760
費 用 (B)	人件費	10,054	233,512	59,036	81,107	162,261
	物件費	9,101,200	5,501,277	1,595,579	1,028,206	959,511
	減価償却費	0	0	133,595	290,338	0
	支払利息	0	0	3,203	119,485	0
	その他	0	0	0	0	0
合計	9,111,254	5,734,789	1,791,413	1,519,136	1,121,772	
損益(A-B)	927,817	80,078	207,146	540,824	61,988	

3. 主要事業の状況(平成29年度)

様式1-3

(単位:千円)

		事業6	事業7	事業8	事業9	事業10
事業名		借上特優賃住宅管理事業	ゴルフ場施設等運営事業	KIBC・KIO運営事業	路外等駐車場管理運営事業	まやビューライン(摩耶ケーブル・摩耶ロープウェイ)事業
事業概要		住宅供給公社の民事再生手続に伴い、市の行政代行として継承した事業であり、平成30年度で本事業は終了する。 民間所有者から借り上げた優良な賃貸住宅の管理・運営を行っている。	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ている。北神戸ゴルフ場において平成28年度よりプロ・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、集客につなげている。	市の要請により当公社が建設し、保有している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ている。また、KIOの運営を行うことで、ベンチャー企業の育成・支援に寄与している。	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、管理運営を行っている。	まやビューラインは、平成24年度から市からの要請に基づく新たなスキームのもとで運行している。運行により六甲山・摩耶山の魅力化促進に寄与するとともに、観光振興にも寄与している。
事業実績		・特定優良賃貸住宅制度及び特定目的借上公共賃貸住宅制度に基づく団地 4団地 115戸	来場者数 ・北神戸ゴルフ場 51,456人 ・西神戸ゴルフ場 61,629人	入居面積,入居企業数 ・KIBC: 12,047㎡,40社 ・KIO: 1,567㎡,42社	管理数 38箇所 2,011台	乗客数 394,358人
ミッションとの関わり		あり	なし	あり	なし	あり
ミッションNo.		5	—	3	—	5
公益 / 収益		収益	収益	収益	収益	収益
自主・補助・委託・指定管理の別		補助	自主	自主	自主	補助
競争の有無(委託・指定管理)		—	—	—	—	—
収 益 (A)	市からの委託料等	0	0	0	0	0
	市からの補助金	238,488	0	0	0	171,700
	使用料	0	0	28,634	503,142	93
	その他	381,482	600,362	703,725	3,313	101,458
	合計	619,970	600,362	732,359	506,455	273,251
費 用 (B)	人件費	60,774	20,781	25,593	33,573	74,903
	物件費	558,697	411,160	277,405	369,641	186,873
	減価償却費	1,160	73,860	99,355	7,980	13,451
	支払利息	0	0	2,821	0	0
	その他	0	0	0	0	937
合計	620,631	505,801	405,174	411,194	276,164	
損益(A-B)		△ 661	94,561	327,185	95,261	△ 2,913

4. 市の財政的関与

様式1-4

(単位:千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	
補助金		659,901	591,256	459,479	
負担金等(※1)		6,014	5,934	6,260	
委託料等	競争なし	4,994,212	4,313,250	5,642,403	
	競争あり	346,705	347,303	350,961	
	うち指定管理	非公募	0	0	0
		公募	346,705	347,303	350,961
貸付金残高		5,498,994	4,563,328	4,367,453	
債務保証等残高		0	0	0	

※1 分担金・負担金・出捐金(寄附)を含む

5. 財務状況（株式会社以外）

様式1-5

(単位：千円)

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	28 → 29増減	
正味財産増減計算書	一般正味財産増減の部	当期経常増減額	985,470	814,293	1,323,205	508,912
		経常収益	14,921,480	14,058,970	24,151,245	10,092,275
		うち公益	0	0	0	0
		うち公益以外	14,921,480	14,058,970	24,151,245	10,092,275
		経常費用	13,936,010	13,244,677	22,826,916	9,582,239
		うち事業費（公益）	0	0	0	0
		うち事業費（公益以外）	13,522,302	12,839,525	22,436,820	9,597,296
		うち管理費（公益）	0	0	0	0
		うち管理費（公益以外）	413,708	405,152	390,096	▲ 15,057
		評価損益等	0	0	▲ 1,124	▲ 1,124
	当期経常外増減額	▲ 27,624	▲ 68,624	▲ 334,729	▲ 266,105	
	経常外収益	22,876	6,901	35,000	28,099	
	経常外費用	50,500	75,525	369,729	294,204	
	法人税、住民税及び事業税	405	322	322	0	
	当期一般正味財産増減額	957,441	745,347	988,154	242,807	
	一般正味財産期首残高	11,155,510	12,112,950	12,858,298	745,347	
	一般正味財産期末残高	12,112,950	12,858,298	13,846,452	988,154	
	指定正味財産	当期指定正味財産増減額	▲ 17,201	26,455	58,613	32,158
		指定正味財産増加額	1,839	42,141	70,906	28,764
指定正味財産減少額		19,040	15,686	12,293	▲ 3,393	
うち一般正味財産への振替額		19,040	15,686	12,293	▲ 3,393	
指定正味財産期首残高		229,086	211,885	238,341	26,455	
指定正味財産期末残高		211,885	238,341	296,953	58,613	
正味財産期首残高	11,384,596	12,324,836	13,096,638	771,803		
当期正味財産増減（※）	940,240	771,803	1,046,767	274,964		
正味財産期末残高	12,324,836	13,096,638	14,143,405	1,046,767		
貸借対照表（B/S）	資産合計	48,062,965	52,445,328	44,210,254	▲ 8,235,074	
	流動資産	15,114,638	20,197,880	12,075,455	▲ 8,122,425	
	固定資産	32,948,326	32,247,448	32,134,799	▲ 112,649	
	うち建物	14,531,706	13,831,695	13,288,270	▲ 543,424	
	負債合計	35,738,129	39,348,690	30,066,849	▲ 9,281,841	
	流動負債	13,489,206	18,152,835	10,203,343	▲ 7,949,493	
	うち短期借入金	7,800,000	11,600,000	4,000,000	▲ 7,600,000	
	固定負債	22,248,923	21,195,854	19,863,506	▲ 1,332,349	
	うち長期借入金	18,180,263	17,342,136	16,194,055	▲ 1,148,081	
	正味財産合計	12,324,836	13,096,638	14,143,405	1,046,767	
指定正味財産	211,885	238,341	296,953	58,613		
一般正味財産	12,112,950	12,858,298	13,846,452	988,154		

(単位：千円)

主な経常費用	平成27年度	平成28年度	平成29年度	28 → 29増減
人件費	1,585,361	1,598,651	1,585,643	▲ 13,008
減価償却費	773,910	752,178	719,350	▲ 32,827

※ [平成29年度・当期正味財産増減] が赤字の場合は理由を記載してください（50字程度）

--

6. 経営指標(株式会社以外)

様式1-6

経営指標				平成27年度	平成28年度	平成29年度	前年度比増減	経営指標に関する分析・評価
健全性	正味財産比率	正味財産/資産*100	法人の財政状態の健全性、長期的な安定性(支払能力)を示すもの。数値が大きいほど望ましい。	25.6%	25.0%	32.0%	7.0ポイント	固定比率は通常事業活動の結果での減少と考えている。借入金比率はH29に長期負債の借換えを実施した際に繰上償還を行ったことによる減少と考えている。また、他の指標については増減幅僅少につき問題ないと判断している。
	流動比率	流動資産/流動負債*100	法人の短期の支払能力を示すもの。200%以上であることが望ましい。ただし、資産の内容によっては、数値がそのまま支払能力を示さない場合もある。	112.0%	111.3%	118.3%	7.1ポイント	
	固定比率	固定資産/正味財産*100	財務の安定性を示すもの。固定資産がどの程度自己の資本でまかなわれているかを示す。数値が低いほど望ましい。	267.3%	246.2%	227.2%	-19.0ポイント	
	借入金比率	借入金残高/資産*100	法人の財源がどの程度借入金によりまかなわれているかを示す。数値が大きければ利息負担も大きい、業態によって望ましい数値は異なる。	54.1%	55.2%	45.7%	-9.5ポイント	
採算性	収支比率	経常費用/経常収益*100	収入と支出のバランスを示すもの。100%を超過している場合は、通常の事業活動で赤字になっていることを示す。	93.4%	94.2%	94.5%	0.3ポイント	増減幅僅少につき問題ないと判断している。
効率性	人件費比率	人件費/経常収益*100	収益をあげるにあたりどれだけの人件費がかかっているかを示す。数値が高ければ経営を圧迫する可能性があるが、低ければ職員の士気が下がる可能性がある。	10.6%	11.4%	6.6%	-4.8ポイント	人件費比率には学校建設業務による収益(9,299百万円)が影響している。なお、それを除けば人件費比率:10.7%、管理費比率:2.6%となり、増減幅僅少につき問題ないと判断している。
	管理費比率	管理費/経常収益*100	収益をあげるにあたりどれだけの間接経費がかかっているかを示す。数値が低いほど効率が良いこととなり望ましい。	2.8%	2.9%	1.6%	-1.3ポイント	
自立性	市財政的関与比率	(市補助+随契委託)/経常収益*100	通常の事業活動に市からの収入の比率を示す。数値が高いほど市との関係性が強い。	37.9%	34.9%	25.3%	-9.6ポイント	市財政的関与比率には学校建設業務による収益(9,299百万円)が影響している。他の指標については増減幅僅少につき問題ないと判断している。
	市借入金依存度	市借入金/資産*100	資産に市からの借入金の比率を示す。数値が高いほど市との関係性が強い。	11.4%	8.7%	9.9%	1.2ポイント	
その他	公益事業比率	公益事業費用/経常費用*100	事業全体のうち、公益事業をどの程度行っているかを示す。数値が高いほど公益事業を行っていると言えるが、公益事業の財源を確保するために収益事業を行うことも想定されている。公益法人であれば、50%を切ることは望ましくない。	0.0%	0.0%	0.0%	0.0ポイント	増減幅僅少につき問題ないと判断している。