

業 務 報 告 書

令 和 7 年 度

自 令和7年4月1日

至 令和8年3月31日

兵 庫 県 住 宅 供 給 公 社

目 次

1 役員に関する事項	.....	1
2 組織・機構及び部別職員数	.....	2
3 理事会に関する事項	.....	4
4 監査の状況	.....	5
5 事業の概要	.....	6

1 役員に関する事項

(1) 期末現在の役員

(R8. 3. 31現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	西谷一盛	令和5年4月1日	
常務理事	松久士朗	令和6年4月1日	
常務理事	吉田安弘	令和7年4月1日	兵庫県まちづくり部参事
理事	近藤巧	令和7年1月1日	兵庫県財務部次長
監事	伊藤豊	令和6年4月1日	
監事	大西稔	令和7年4月1日	

(2) 期中における役員の変動

就任			退任		
役職名	氏名	年月日	役職名	氏名	年月日
常務理事	吉田安弘	令和7年4月1日	理事長	西谷一盛	令和8年3月31日
監事	大西稔	令和7年4月1日	監事	伊藤豊	令和8年3月31日

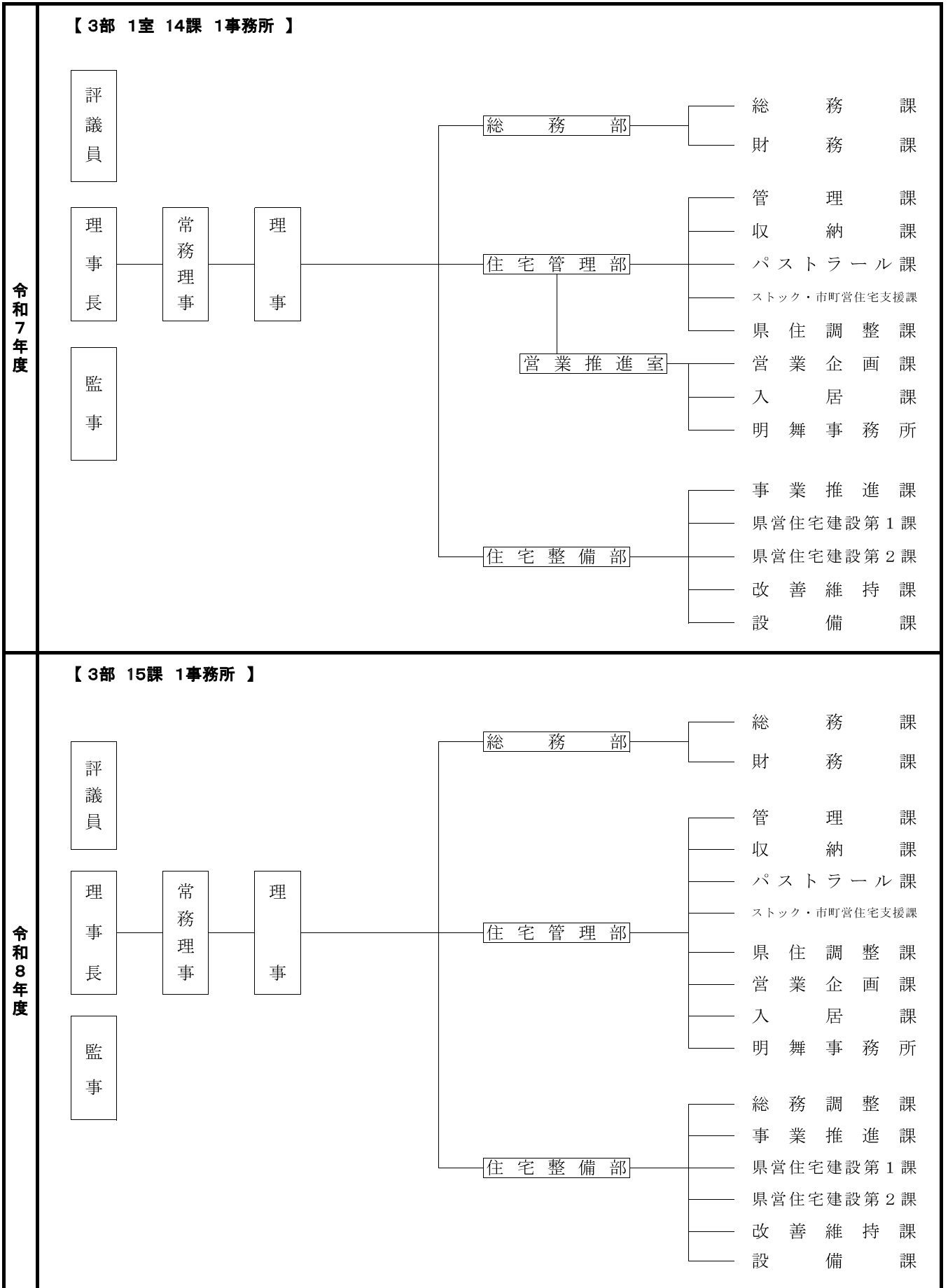
(参考)

(R8. 4. 1現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	糟谷浩行	令和8年4月1日	
常務理事	松久士朗	令和6年4月1日	
常務理事	吉田安弘	令和7年4月1日	兵庫県まちづくり部参事
理事	近藤巧	令和7年1月1日	兵庫県財務部次長
監事	大西稔	令和7年4月1日	
監事	神足孝明	令和8年4月1日	

2 組織・機構及び部別職員数

(1) 組織・機構



(2) 部別職員数

(R8. 3. 31現在)

区 分	役 員	総 務 部	住 宅 管 理 部			住 宅 整 備 部	合 計
				営 業 推 進 室	明 舞 所 事 務		
役 員	6 (1) ③						6 (1) ③
部 室 長 長		1	1	1		1 (1)	4 (1)
副 部 長 幹 事 務 所 主		1	5	1	1	2 (2)	10 (2)
課 長		3 (1)	3	1		4 (2)	11 (3)
主 査		3 (1)	7	1	1	11 (6)	23 (7)
主 任		2	2	2		5 (3)	11 (3)
事 務 員 技 術 員 事 務 補 助 員		7	10	8	1	6	32
嘱 託 (技 術 嘱 託 含 む)			8 ⑧	7 ⑦	2 ②	12 ⑫	29 ⑳
管 理 員			3 ③				3 ③
R 7 年 度 計 合	6 (1) ③	17 (2)	39 ⑪	21 ⑦	5 ②	41 (14) ⑫	129 (17) ⑳

区 分	役 員	総 務 部	住 宅 管 理 部			合 計
				明 舞 所 事 務	住 宅 整 備 部	
(参 考) R 8 年 度 計 合	6 (1) ③	14 (2)	53 ⑫	5 ②	40 (14) ⑪	118 (17) ⑳

注) ()は県派遣職員、○は非常勤で、それぞれ内書で記載した。

3 理事会に関する事項

議 決 年 月 日	議決番号	議 案	備 考
令和7年6月27日	第1号	令和6年度業務報告について	原案可決
	第2号	令和6年度決算について	同 上
令和8年3月25日	第1号	令和7年度事業計画及び資金計画の変更について	同 上
	第2号	令和8年度事業計画及び資金計画について	同 上
	第3号	令和8年度予定貸借対照表・予定損益計算書について	同 上
	第4号	兵庫県住宅供給公社組織規程の一部改正について	同 上

4 監査の状況

実施年月日	要旨
令和7年4月17日	公認会計士令和6年度会計監査
令和7年4月23日	公社監事業務監査（総務部）
令和7年5月22日・29日	公認会計士令和6年度会計監査
令和7年6月4日・11日・12日	公認会計士令和6年度会計監査
令和7年7月30日	公認会計士令和7年度会計監査
令和7年9月1日	公認会計士令和7年度会計監査
令和7年9月4日	公社監事業務監査（総務部）
令和7年9月25日	公認会計士令和7年度会計監査
令和7年10月23日	公認会計士令和7年度会計監査
令和7年11月20日	公認会計士令和7年度会計監査
令和7年11月26日	公認会計士令和7年度会計監査（事務所等実査）
令和7年12月15日	公社監事業務監査（総務部）
令和7年12月22日	公認会計士令和7年度会計監査
令和8年1月22日	公認会計士令和7年度会計監査
令和8年2月19日	公認会計士令和7年度会計監査
令和8年3月10日	公社監事業務監査（総務部）
令和8年3月24日	公認会計士令和7年度会計監査

5 事業の概要

令和7年度は、「経営計画（令和6～10年度）」に基づき、「人口減少、少子高齢化社会の進展等の社会課題と、それらを背景とした県民ニーズに対応するため、県の住宅政策等と連携した事業を推進するとともに、経営のさらなる健全化に取り組み、公的セクターとしての役割を果たす」ことを基本方針として、事業への取り組みを継続した。

賃貸住宅建替及び建設事業では、県の推進する「若者・Z世代応援パッケージ」の取組と連携し、新婚・子育て世帯向け住宅の供給を図るため、明石鷹匠団地の建替事業においては、事業提案競技による事業者を決定し、スミールコート明石公園の建設に向けて解体工事に着手するとともに、深江北町用地においては、スミールコート甲南山手を建設するための基本計画を作成し、事業者選定に向けた準備を進めた。

また、賃貸住宅の家賃改定、ケア付き高齢者住宅の入居金・ケアサービス費の改定、仲介業者向け業者間サイトの導入など収益確保策にも取り組んだ。

※スミールコート：R7年10月に実施した職員提案募集で採用された新規供給住宅のブランド名
（ノルウェー語の「笑顔」「スミール」に“エコ”と“コート”を合わせた造語）

(1) 公社賃貸住宅等

① 住宅の整備

- ・公社賃貸住宅等の整備においては、アメニティコート甲子園Ⅲ外壁補修・塗装他工事や明石鷹匠団地建替事業解体除却工事等16件に着手、うち11件が完了した。

種別	契約 件数	契約額(円)		計	出来高		左の内訳(円)		完成 件数
		過年度分	本年度分		金額(円)	割合(%)	過年度執行分	本年度執行分	
住宅建設工事	1 (0)	0	41,800,000	41,800,000 (0)	0	0.0 (0.0)	0	0	0 (0)
計画修繕工事	11 (16)	295,878,000	140,389,010	436,267,010 (837,401,400)	395,433,500 (541,523,400)	90.6 (64.7)	0	395,433,500	9 (10)
一般修繕工事	0 (0)	0	0	0 (0)	0	0.0 (0.0)	0	0	0 (0)
その他工事	1 (1)	47,300,000	9,757,000	57,057,000 (47,300,000)	57,057,000	100.0 (0.0)	0	57,057,000	1 (0)
業務委託	3 (2)	0	59,038,100	59,038,100 (16,941,100)	4,698,100 (16,941,100)	8.0 (100.0)	0	4,698,100	1 (2)
計	16 (19)	343,178,000	250,984,110	594,162,110 (901,642,500)	457,188,600 (558,464,500)	76.9 (61.9)	0	457,188,600	11 (12)

※（ ）の数字はR6年度の実績を示す。

② 住宅等の管理

ア. 賃貸住宅

- ・ 公社賃貸住宅の団地数及び管理戸数は、市委託住宅（田近野第1・2、伊丹鶴池第5）238戸の代物弁済実行による管理終了、上高丸住宅の用途廃止により、4団地239戸減少し、58団地4,889戸となった。
- ・ 市委託住宅（入居率100%）の管理終了等に伴い、入居率は1.6ポイント減少し、76.9%となった。

住宅種別	地区		神戸地区（明舞地区内の神戸市内物件除く）		阪神地区		播磨・明舞地区		合計		入居戸数	年度末入居率
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数		
公社賃貸住宅	15 (16)	1,039 (1,040)	26 (26)	2,446 (2,446)	14 (14)	1,091 (1,091)	55 (56)	4,576 (4,577)	3,452 (3,485)	75.4% (76.1%)		
公社直営高齢者住宅	-	-	0	0	-	-	0	0	0	-		
公社直営高齢者住宅	0	35 (35)	0	100 (100)	0	60 (60)	0	195 (195)	190 (188)	97.4% (96.4%)		
住宅街地総合住宅	-	-	3 (3)	118 (118)	-	-	3 (3)	118 (118)	117 (116)	99.2% (98.3%)		
住宅街地総合住宅	15 (16)	1,074 (1,075)	29 (32)	2,664 (2,902)	14 (14)	1,151 (1,151)	58 (62)	4,889 (5,128)	3,759 (4,027)	76.9% (78.5%)		
合計												

※（ ）の数字はR6年度の実績を示す。

※ 入居率：アメニティコートシリーズ等（平成以降建設）94.3%、ひょうご県民高齢者住宅97.4%、団地型（E.V付）79.1%、団地型（階段式）66.4%

（備考）直接供給型ひょうご県民高齢者住宅＝国の高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業を活用し、公社が建設した住宅
住宅街地総合整備事業住宅＝国の住宅市街地総合整備事業を活用し、公社が建設した住宅

イ. 店舗等

- ・ 入居率は、1.7ポイント増加し、80.7%となった。

住宅種別	地区		神戸地区		阪神地区		播磨・明舞地区		合計		入居区画数	年度末入居率
	施設数	面積	施設数	面積	施設数	面積	施設数	面積	施設数	面積		
店舗等 (店舗・事務所)	2 (2)	4,519.90 (4,519.90)	8 (8)	9,534.46 (9,534.46)	6 (6)	13,850.09 (13,850.09)	16 (16)	27,904.45 (27,904.45)	192 (188)	80.7% (79.0%)		
合計												

※（ ）の数字はR6年度の実績を示す。

ウ. ケア付き高齢者住宅

・入居戸数は、加古川が対前年比2戸増、尾崎は前年同数となり、入居率は0.6ポイント増加し、96.5%となった。

住宅種別	地区		神戸地区		阪神地区		播磨・明舞地区		合計		入居戸数	年度末 入居率
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数		
ケア付き高齢者住宅	—	—	—	134 (134)	1 (1)	134 (134)	1 (1)	208 (208)	2 (2)	342 (342)	330 (328)	96.5% (95.9%)
パストラール加古川	—	—	—	—	—	—	1 (1)	208 (208)	1 (1)	208 (208)	200 (198)	96.2% (95.2%)
パストラール尾崎	—	—	—	134 (134)	1 (1)	134 (134)	—	—	1 (1)	134 (134)	130 (130)	97.0% (97.0%)

※ () の数字はR6年度の実績を示す。

(備考) ケア付き高齢者住宅＝終身利用権方式による介護付き有料老人ホーム

エ. 定期借地

・管理戸数は、借地権者からの土地買取希望による土地の売却に伴い、2戸(区画)の減少となった。

住宅種別	地区		神戸地区		阪神地区		播磨・明舞地区		合計	
	箇所数	管理戸数	箇所数	管理戸数	箇所数	管理戸数	箇所数	管理戸数	箇所数	管理戸数
定期借地権付分譲住宅・事業用定期借地	1 (1)	1 (1)	12 (12)	151 (152)	8 (8)	13 (14)	21 (21)	165 (167)		

※ () の数字はR6年度の実績を示す。

③ 募集

ア 賃貸住宅

区	分	受付期間	内 容
常時募集PR		随 時	住宅の立地や築年数、特性や収益性等に応じ、次の入居促進策を実施した。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 仲介業者向け業者間サイトを活用した民間不動産会社との連携拡充 ・ 新婚・子育て世帯、三世代隣居・近居世帯に対する家賃助成 ・ 県外からの住替え[費用]支援（若年夫婦・子育て世帯） ・ フリーレント、家賃助成の期間限定キャンペーンの実施 ・ 民間企業借上住宅としての活用 ・ その他（ルームシェア制度、ひとり親世帯の収入要件緩和）

イ ケア付き高齢者住宅

区	分	受付期間	内 容
常時募集PR		随 時	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昼食付き見学会、イベント付き見学会等開催 ・ 季刊誌パストラル倶楽部発行（4月、7月、10月、1月） ・ 新聞広告掲載（読売、神戸、朝日） ・ 老人ホーム紹介サイトの活用 ・ 高齢者住宅入居相談会参加 ・ その他（ひょうご県議会だより、ひょうご県友会報等）

④ 家賃・割賦金収入

- ・ 賃貸住宅の家賃収納については、昨年度より新規入居時に保証会社の利用を原則としたこと、滞納初期段階における面談や文書による督促をこまめに実施することにより、家賃滞納の長期高額化の抑制を図っており、また、退去者への滞納家賃督促については、新たな弁護士事務所への債権回収業務委任により、収納率の改善を図った。
その結果、収納率は0.4ポイント増加し、98.7%となった。

区	分	要収入額（円） (A)	収入額（円） (B)	不納欠損額（円） (C)	収入未済額（円） (A) - (B) + (C)	収入割合 (B) / (A)
公 社 賃 貸 住 宅 家 賃 ・ 割 賦 金 収 入	本年度分	3,994,244,249 (4,023,159,164)	3,979,313,285 (4,002,438,124)	0 (159,193)	14,930,964 (20,561,847)	99.6% (99.5%)
	過年度分	57,955,823 (73,688,704)	22,005,926 (25,617,644)	2,995,155 (10,677,084)	32,954,742 (37,393,976)	38.0% (34.8%)
	計	4,052,200,072 (4,096,847,868)	4,001,319,211 (4,028,055,768)	2,995,155 (10,836,277)	47,885,706 (57,955,823)	98.7% (98.3%)

※（ ）の数字はR6年度の実績を示す。

(2) 分譲住宅募集

- ・契約件数は、北淡ウイズタウンの3件で、うち1件の引渡しを行った。
- ・公社独自の「ひょうごエコすまいる助成制度」の活用や地元市等との連携等による販売促進を図った。

種別	団地名	募集区画数(a)	受付期間	申込受付件数	倍率	契約件数(b)	未契約区画数(a-b)	[引渡し] 件数
宅地分譲	北淡ウイズタウン	8	随時	4	—	3	5	(1)
	計	8	—	4	—	3	5	(1)

※「ひょうごエコすまいる助成制度」 = ① 太陽光発電、エネファーム等、公社の定めるエコロジカルな設備を導入した場合に、施工費用の一部を助成
 ② 公社の定める一定の県産品を活用した場合に、建物・外構施工費用の一部を助成

(3) 用地処分

用地箇所	公募面積	売買契約年月日	所有権移転年月日	売却先
住吉台高層住宅用地等	8,846.83㎡	令和7年11月18日	令和7年12月19日	有限会社ユニバーサルコーポレーション
計	8,846.83㎡			

(4) 県営住宅

① 住宅の整備

- ・令和6年度契約分は、県営姫路青山住宅(第2)建築工事にかかる建築意匠、構造及び設備設計他業務委託や県営姫路西庄第2鉄筋住宅外3住宅外壁改修工事にかかる調査・設計業務委託等工事にかかる設計他業務委託等5件が令和7年度に完成した。
- ・令和7年度契約分は、県営西宮上甲子園住宅建築工事にかかる建築意匠、構造及び設備設計他業務委託や県営小野田園町鉄筋住宅外1住宅各戸量水器取替工事等8件を受託、うち3件が完成した。

契約年度	工事内容	契約件数	契約額(円)			出来高		左の内訳(円)		完成件数
			過年度分	本年度分	計	金額(円)	割合(%)	過年度執行分	本年度執行分	
R6	設計委託	5	74,756,000	2,510,200	77,266,200	77,266,200	100.0	0	77,266,200	5
	計	5	74,756,000	2,510,200	77,266,200	77,266,200	100.0	0	77,266,200	5
R7	設計委託	7	0	134,121,900	134,121,900	19,017,900	14.2	0	19,017,900	2
	計画修繕	1	0	3,256,000	3,256,000	3,256,000	100.0	0	3,256,000	1
	計	8	0	137,377,900	137,377,900	22,273,900	16.2	0	22,273,900	3
合	計	13	74,756,000	139,888,100	214,644,100	99,540,100	46.4	0	99,540,100	8

② 住宅の維持管理

・県から維持管理業務として、家賃収納業務、募集業務、保守点検業務等を受託した。

ア 家賃収納業務

・家賃等の調定明細書等の作成及び収納業務等を実施し、指定管理者は滞納初期段階での督促、夜間督促、生活保護世帯の住宅扶助費代理納付の推進等を行った結果、収納率は0.15ポイント上昇し、97.31%となった。

区	分	調定取扱額		収納取扱額		不納欠損額		収納未済額		収納割合	
		(A)	(B)	(C)	(A)-<(B)+(C)>	(B)/ (A)	(A)-<(B)+(C)>	(B)/ (A)			
		円	円	円	円	円	円	円	円	円	%
県営住宅 使用料	本年度分	12,055,212,525	11,854,821,110	0	0	200,391,415	98.34 (98.37)				
	過年度分	153,738,723	29,264,993	0	0	124,473,730	19.04 (16.34)				
	計	12,208,951,248	11,884,086,103	0	0	324,865,145	97.34 (97.23)				
特別賃貸 住宅 使用料	本年度分	0	0	0	0	0	0.00 (0.00)				
	過年度分	0	0	0	0	0	0.00 (0.00)				
	計	0	0	0	0	0	0.00 (0.00)				
ひょうご 県民住宅 使用料	本年度分	138,706,806	137,141,306	0	0	1,565,500	98.87 (98.23)				
	過年度分	203,000	203,000	0	0	0	100.00 (100.00)				
	計	138,909,806	137,344,306	0	0	1,565,500	98.87 (98.23)				
借上県営 住宅 使用料	本年度分	134,623,903	132,766,629	0	0	1,857,274	98.62 (98.73)				
	過年度分	8,005,358	521,700	0	0	7,483,658	6.52 (5.67)				
	計	142,629,261	133,288,329	0	0	9,340,932	93.45 (91.21)				
合計	本年度分	12,328,543,234	12,124,729,045	0	0	203,814,189	98.35 (98.37)				
	過年度分	161,947,081	29,989,693	0	0	131,957,388	18.52 (15.64)				
	計	12,490,490,315	12,154,718,738	0	0	335,771,577	97.31 (97.16)				

※1 () の数字はR6年度の実績を示す。

※2 県下全域の県営住宅の家賃調定収納状況を表記

イ 募集業務

・県の定める募集計画及び方針に基づき募集案内書等を作成し、指定管理者が募集し申込受付した件数は、合計12,086件（倍率5.3%）となった。

募 集 時 期	募 集 戸 数	受 付 期 間	申 込 受 付 件 数	倍 率	入 居 時 期
4 月 募 集	202	令和7年 4月18日～ 4月24日	1,229	6.1	令和7年 6月～
5 月 募 集	209	令和7年 5月23日～ 5月29日	1,117	5.3	令和7年 7月～
6 月 募 集	179	令和7年 6月20日～ 6月26日	1,033	5.8	令和7年 8月～
7 月 募 集	185	令和7年 7月25日～ 7月31日	848	4.6	令和7年 9月～
8 月 募 集	174	令和7年 8月22日～ 8月28日	913	5.2	令和7年 10月～
9 月 募 集	197	令和7年 9月18日～ 9月25日	977	5.0	令和7年 11月～
10 月 募 集	214	令和7年 10月24日～ 10月30日	1,297	6.1	令和7年 12月～
11 月 募 集	230	令和7年 11月20日～ 11月27日	1,120	4.9	令和8年 1月～
12 月 募 集	199	令和7年 12月19日～ 12月25日	858	4.3	令和8年 2月～
1 月 募 集	161	令和8年 1月23日～ 1月29日	896	5.6	令和8年 3月～
2 月 募 集	181	令和8年 2月19日～ 2月26日	907	5.0	令和8年 4月～
3 月 募 集	170	令和8年 3月19日～ 3月26日	891	5.2	令和8年 5月～
計	2,301	—	12,086	5.3	—

※ 県下全域の県営住宅の募集状況を表記

(5) その他

- ① 市町営住宅整備事業
・淡路市・南あわじ市から市営住宅整備に係る設計・積算支援業務及び発注者支援業務を受託した。

種 別	契約 件数	契 約 額 (円)		計	出 来 高		割合(%)	左 の 内		完成 件数
		過 年 度 分	本 年 度 分		金 額 (円)	割 合 (%)		過 年 度 執 行 分	本 年 度 執 行 分	
業 務 委 託 (淡 路 市)	4 (3)	0	6,061,000	6,061,000 (4,618,900)	6,061,000 (4,618,900)	100.0 (100.0)	0	6,061,000	4 (3)	
業 務 委 託 (南 あ わ じ 市)	1 (0)	0	906,400	906,400 (0)	906,400 (0)	100.0 (0.0)	0	906,400	1 (0)	
合 計	5 (3)	0	6,967,400	6,967,400 (4,618,900)	6,967,400 (4,618,900)	100.0 (100.0)	0	6,967,400	5 (3)	

※ () の数字はR6年度の実績を示す。

- ② 企業庁等受託建設工事
・県企業庁からの播磨科学公園都市オプトハイツ通路部屋上防水工事等、計3件を受託した。

種 別	契約 件数	契 約 額 (円)		計	出 来 高		割合(%)	左 の 内		完成 件数
		過 年 度 分	本 年 度 分		金 額 (円)	割 合 (%)		過 年 度 執 行 分	本 年 度 執 行 分	
工 事	1 (1)	0	2,189,000	2,189,000 (4,070,000)	2,189,000 (4,070,000)	100.0 (100.0)	0	2,189,000	1 (1)	
業 務 委 託	2 (2)	0	21,143,100	21,143,100 (22,264,000)	21,143,100 (22,264,000)	100.0 (100.0)	0	21,143,100	2 (2)	
合 計	3 (3)	0	23,332,100	23,332,100 (26,334,000)	23,332,100 (26,334,000)	100.0 (100.0)	0	23,332,100	3 (3)	

※ () の数字はR6年度の実績を示す。

③ 芦屋浜高層住区共有財産等管理
 ・当公社、県、都市再生機構（UR）、アステム（民間）の四者で構成する「芦屋浜高層住宅四者管理協議会」から、当任区内の施設等の維持管理等を引き継ぎ受託した。

区 物 業	分 件 概 要	芦屋浜センタービル	会議室及び集会所	駐 車 場	住棟専有附帯設備
		1棟 4,991.09㎡	会議室 2 集会所 6	13箇所 (収容可能台数 1,033台)	52棟 3,381戸にかかかる付帯施設
	概 要	①建物・専用水道施設・電気 工物の維持管理運営 ②集中監視通報施設の監視及 び維持管理運営 ③光熱費の検針・徴収	維持管理運営	維持管理運営	①防災施設・エレベーター等 集中監視通報施設の維持管 理運営 ②住棟外敷地清掃 ③外灯の維持管理 ④共用電力・水道料の検針・ 徴収