

第1期 事業報告書

－令和3年度事業報告及び計算書類－

〔 自 令和3年11月12日 〕
〔 至 令和4年3月31日 〕

第1. 法人の概況

1. 設立年月日
2. 定款に定める目的
3. 定款に定める事業内容
4. 主たる事務所の状況
5. 役員等に関する事項
6. 職員に関する事項

第2. 事業の状況

1. 事業の実施状況
2. 役員会等に関する事項

第3. 令和3年度計算書類

事業別収支計算書

貸借対照表

一般財団法人 神戸シティ・プロパティ・リサーチ

第 1. 法人の概況

1. 設立年月日

令和 3 年 11 月 12 日

2. 定款に定める目的

当法人は、まちづくりを進めるうえで重要な不動産について、関係する情報の収集や転活用による高度利用の検討、さらには先進的なまちづくりの手法を調査研究するなど、戦略的なまちづくりに寄与し、神戸の価値を高め、神戸の魅力向上に貢献することを目的とする。

3. 定款に定める事業内容

- (1) まちづくりを進めるうえで重要な不動産に係る情報の収集及び分析
- (2) まちづくりを進めるうえで重要な不動産の保全・転活用に係る相談、提案及び斡旋
- (3) まちづくりを進めるうえで重要な不動産の取得、売却及び管理
- (4) 先進的なまちづくりの手法等に関する事例の収集、分析及び提案
- (5) 歴史的建築物等の保存及び転活用並びにその支援
- (6) その他法人の目的を達成するために必要な事業の実施

4. 主たる事務所の状況

〒650-0046 神戸市中央区港島中町 6 丁目 9 番 1 神戸国際交流会館 9 階

TEL : 078-381-7690

5. 役員及び評議員に関する事項（令和 4 年 3 月現在：敬称略）

< 理 事 > 理事長 古川 英俊
副理事長 岩橋 哲哉
専務理事 藤本 隆博
理 事 烏田 政明、池口 和雄

< 監 事 > 藤田 隆大

< 評議員 > 評議員長 藤原 正廣
崎 恵典、南 知恵子、野々下 恵介、鈴木 勝士

6. 職員に関する事項

職員数 5 名（令和 4 年 3 月 31 日現在）

第2. 事業の状況

1. 事業の実施状況

- 1) 神戸市、(株)こうべ未来都市機構(旧(株)OMこうべ)及び(一財)神戸シティ・プロパティ・リサーチの3者による、「戦略的まちづくり及び歴史的建築物等の保全に関する基本協定」を締結した

令和3年11月12日締結

3者が協働して、民間のアイデアを活かしその投資を呼び込むことにより、歴史的建築物を含むまちづくりを進めるうえで重要な不動産の有効活用を図り、まちの魅力と個性に磨きをかけ、神戸の持続的発展に資することを目的として締結した。

実施する事業として、

(1) 戦略的まちづくり事業

まちづくりを進めるうえで重要な不動産の活用を図るために行う関連情報の収集、分析及び相談、提案等の当該不動産の所有者に対する支援並びに当該不動産の借上げ、取得、管理等に関する事業

(2) 歴史的建築物等の保全事業

歴史的建築物等の保存・転活用を図るために行う関連情報の収集、分析及び相談、提案等の当該不動産の所有者に対する支援、当該不動産の借上げ、取得、管理等並びに幅広く神戸市民に親しまれている建築物の保存活用に資する情報発信及びイベント開催支援を行う事業

また、神戸市は、事業を実施するうえで必要と認める場合は、(株)こうべ未来都市機構及び(一財)神戸シティ・プロパティ・リサーチに対し、不動産の一時的な借上げ、取得、売却、管理及び当該不動産の活用に資する投資等を行うことを書面により要請することができる。3者が必要と認める場合、神戸市は、財政上の支援を含む必要な支援を行うものとする。

2) 戦略的まちづくり事業及び歴史的建築物等の保全事業

(1) 不動産情報リサーチ

ア リストの整備等

戦略的まちづくり事業及び歴史的建築物等の保全事業を進めるうえで必要な情報を効率的に収集するため、対象となる建築物のリストの整備及び物件カルテの作成に着手した。また、神戸市との情報共有の場を設定し開催した。

イ 活用事業者とのネットワークの構築

上記事業の対象となる不動産の活用に関連する事業者との接触を進め、事業推進上必要となる情報の円滑な収集に資するようネットワークを構築した。

(2) 不動産活用支援

上記不動産の活用推進を図るため、株式会社こうべ未来都市機構から引き継いだ物件も含め、所有者に対する相談・活用提案事業を次表のとおり5件実施した。

| 形式区分 | 所在 | 指定・登録等 | 活用の方向性 | 相談 | 調査 検討 | 提案 | 準備 | 活用 開始 |
|----------------|-------|---------------|--------------------|----|----------|----|----|----------|
| ①妻入・茅葺(19世紀中期) | 北区長尾町 | 神戸市登録有形文化財 | 活用者へのマッチングのための売却支援 | ○ | | | | |
| ②平入・茅葺(19世紀前期) | 北区淡河町 | 神戸市指定有形文化財 | 飲食店 | ○ | ○ | ○ | | |
| ③平入・茅葺 | 西区櫛谷町 | 神戸市指定景観資源(予定) | 住宅 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ④古民家 | 北区大沢町 | — | 飲食店 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| ⑤古民家 | 北区淡河町 | — | (調整中) | ○ | | | | |

※神戸市指定・登録有形文化財 神戸市文化財の保護及び文化財等を取り巻く文化環境の保全に関する条例に基づき、建造物等の有形の文化的所産で神戸市にとって歴史上又は芸術上価値の高いもの
 ※神戸市指定景観資源 神戸市都市景観条例に基づき、都市景観の形成を図る上において重要な価値があると認める建築物等

(3) 参考事例の情報収集・分析

事業推進の参考となる先進事例について、財団職員による見学会及び民間団体と共に研究会を開催した。

ア. 見学会

- ・東京見学会 令和3年12月7～8日
九段ハウス、堀ビル、HAGISO、HUBHUB 日本橋人形町 他
- ・京都見学会 令和3年12月21日
美山・かやぶきの里、THE HIRAMATSU KYOTO、新風館、立誠ガーデンヒューリック京都

イ. 研究会

- ・「信託について」(SMB C信託銀行：令和4年2月4日)
- ・「古民家の活性化」(神戸R不動産：令和4年2月21日)
- ・「コワーキングスペース」(グッドルーム：令和4年2月25日)
- ・「商業店舗の動向」(CBRE：令和4年3月11日)
- ・「ふるさと納税(企業版)について」(SMB C信託銀行：令和4年3月25日)

3) 情報発信

ア. ホームページを活用した情報の発信

財団の業務内容を広く周知するため、令和4年1月28日にホームページを開設した。法人概要及び事業案内は、<https://www.kcpr.or.jp/>。



イ. 様々な広報媒体による情報の発信

財団の業務を紹介するツールとして、パンフレット等を作成した。

2. 役員会等に関する事項

第1期の役員会等は以下の通り開催した。

理事会

第1回理事会 令和3年11月19日開催

[報告事項]

一般財団法人神戸シティ・プロパティ・リサーチ事業概要

[議決事項]

- ① 評議員会の招集について
- ② 理事の役職の決定、業務執行理事の選定及び担当業務の決定について
- ③ 理事長に事故があり、理事会に出席できない場合の議長の選出順位について
- ④ 事務局長の任命の承認について

第2回理事会 令和3年12月2日開催

[議決事項]

- ① 役員報酬の決定について
- ② 役員賠償責任保険の締結と保険料を全額負担とする件
- ③ 「業務の適正を確保するための体制」の制定について
- ④ 基本財産の運用について

第3回理事会 令和4年2月3日開催

[報告事項]

事業報告（令和3年11月から令和4年1月）

第4回理事会 令和4年3月24日開催

[議決事項]

- ① 令和4年度事業計画及び収支予算書等の件

評議員会

第1回評議員会 令和3年12月2日開催

[議決事項]

- ① 評議員長の選定について
- ② 「一般財団法人神戸シティ・プロパティ・リサーチ役員等の報酬及び費用に関する規程」の制定について

[報告事項] 事業概要

3. 令和3年度（第1期）計算書類

事業別収支計算書

令和3年11月12日から令和4年3月31日まで

(単位：円)

| 収益の部 | | 費用の部 | |
|---------|------------|---------------------------------|------------|
| 事業 | 金額 | 事業 | 金額 |
| 経常収益の部 | 41,667,003 | 経常費用の部 | 19,770,958 |
| 管理運営事業 | 41,667,003 | 戦略的まちづくり事業および 歴史的建築物等の保存活用事業 | 7,763,645 |
| | | 一般管理費 | 12,007,313 |
| 経常外収益の部 | 0 | 経常外費用の部 | 0 |
| 収益合計 | 41,667,003 | 費用合計 | 19,770,958 |
| | | 税引前当期一般正味財産増減額 | 21,896,045 |
| | | 法人税・住民税及び事業税 | 7,300 |
| | | 当期一般正味財産増減額 | 21,888,745 |

貸 借 対 照 表

令和4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 | 30,293,275 | — | — |
| 前払金 | 439,031 | — | — |
| 流動資産合計 | 30,732,306 | — | — |
| 2 固定資産 | | | |
| (1) 基本財産 | | | |
| 定期預金 | 10,000,000 | — | — |
| 基本財産合計 | 10,000,000 | — | — |
| (2) 特定資産 | 0 | — | — |
| 特定資産合計 | 0 | — | — |
| (3) その他固定資産 | | | |
| 差入保証金 | 50,000 | — | — |
| その他固定資産合計 | 50,000 | — | — |
| 固定資産合計 | 10,050,000 | — | — |
| 資 産 合 計 | 40,782,306 | — | — |
| II 負債の部 | | | |
| 1 流動負債 | | | |
| 未払費用 | 8,286,823 | — | — |
| 預り金 | 599,438 | — | — |
| 未払法人税 | 7,300 | — | — |
| 流動負債合計 | 8,893,561 | — | — |
| 2 固定負債 | 0 | — | — |
| 固定負債合計 | 0 | — | — |
| 負 債 合 計 | 8,893,561 | — | — |
| III 正味財産の部 | | | |
| 1 指定正味財産 | 10,000,000 | — | — |
| (うち、基本財産への充当額) | (10,000,000) | — | — |
| 2 一般正味財産 | 21,888,745 | — | — |
| 正味財産合計 | 31,888,745 | — | — |
| 負債及び正味財産合計 | 40,782,306 | — | — |

(注) 設立初年度のため前年度欄及び増減欄に記載すべき金額はない。