

平成18年度

# 事業計画及び資金計画

横浜市住宅供給公社

## 目 次

### 平成18年度事業計画

1.分譲事業	.....	1
2.まちづくり事業		
3.マンション等管理支援事業		
4.民間提携住宅事業	.....	2
5.公社賃貸事業		
6.市営住宅管理事業	.....	3
7.その他の事業		
<事業計画別表>	.....	4
平成18年度資金計画	.....	5

# 平成18年度事業計画

## 1. 分譲事業

保有地において、分譲住宅事業を推進する。

区分	種別	団地数・戸数	内訳
継続	一般分譲住宅	2団地 513戸	森の台メープルランド (緑区森の台) 337戸
			ヨコハマポートサイドC3街区(神奈川区大野町) 176戸

## 2. まちづくり事業

横浜市との連携により、地域拠点における市街地再開発や、密集住宅市街地の整備等のまちづくり事業を推進する。

このほか、横浜市における新規の事業化検討等に参加、協力を行っていく。

区分	地区数	内訳
継続	2地区	長津田駅北口地区 (市街地再開発事業・緑区長津田) 鶴見本町通1丁目A地区(密集住宅市街地整備促進事業・鶴見区本町通)

## 3. マンション等管理支援事業

当会社が分譲したマンション等について、建物の維持管理や管理組合運営等をサポートし、良質なストックの維持・形成を推進する。

### (1) リフォーム事業

当会社が分譲したマンション等の管理組合からの受託により、建物の調査診断、長期修繕計画の作成、修繕工事の設計・監理等の業務を行う。

区分	件数	内訳
新規	6件	分譲マンション 5件 (調査診断、修繕工事監理ほか)
		その他施設 1件 (特別修繕業務)
継続	3件	分譲マンション 3件 (修繕工事設計・監理ほか)

### (2) 総合管理事業

市街地再開発等による複合施設や、複数の分譲マンションをあわせた一帯の地区などにおいて、管理組合等からの受託により、管理運営等の業務を行う。

地区数	内訳
3地区	ポートサイド地区(神奈川区栄町) 15,771㎡ (賃貸住宅172戸・商業・業務)
	上大岡地区 (港南区上大岡西) 68,103㎡ (商業・業務・公益、パスタミル等)
	森の台地区 (緑区森の台) 27,781㎡ (分譲住宅3団地・612戸)

上記各記載面積は、建物共用部・敷地等の管理部分面積による。

#### 4. 民間提携住宅事業

民間の土地所有者との共同により、高齢者の居住支援のための高齢者向け優良賃貸住宅ほか、横浜市の制度による公的民間賃貸住宅の供給・建設を推進する。

また、これまでに供給された住宅については、住宅の所有者からの業務の受託により、引続き運営・管理のサポートを行っていく。

##### (1) 建設事務受託事業

区分	戸数	内訳	
新規	250戸	高齢者向け優良賃貸住宅	250戸
継続	971戸	高齢者向け優良賃貸住宅	477戸
		特定優良賃貸住宅	60戸
		借上型市営住宅	434戸 ( 一般向け 85戸 ) ( シニア向け 349戸 )

##### (2) 管理受託事業

団地数・戸数	内訳	
391団地 7,877戸	特定優良賃貸住宅・地域特別賃貸住宅	369団地 7,448戸
	高齢者向け優良賃貸住宅	16団地 406戸
	一般土地担保賃貸住宅	3団地 23戸
	附帯施設管理、附帯事務単独での受託	3団地

#### 5. 公社賃貸事業

所有する賃貸住宅・賃貸施設ほかについて、管理運営を行う。

種別	団地数・施設数、戸数等	内訳	
賃貸住宅	8団地 559戸	一般賃貸住宅	5団地 377戸
		特定優良賃貸住宅	3団地 182戸
賃貸施設	1団地 6,806㎡	定期借地権付戸建宅地	33区画
賃貸宅地	6施設 17,512㎡		
賃貸店舗	7施設 1,763区画		
駐車場施設			

## 6. 市営住宅管理事業

平成18年度より、横浜市では市営住宅の指定管理者制度が実施される。当社は、市営住宅管理事業として、次の業務を行う。

### (1) 指定管理者業務

指定管理者として、横浜市18区のうち13区において、入居者からの諸届の受付や、使用料の納付指導、設備・施設管理等の業務を行う。

なお、5区については、別に指定管理者が指定され、業務を行うこととなっている。

### (2) 募集等業務

指定管理者が行わず、横浜市が行うべき業務となるもののうち、すべての市営住宅における入居者の募集に関する業務、使用料決定のための収入申告に関する業務、建物の計画修繕に関する業務等を受託し、実施する。

種別	団地数・施設数、戸数・区画数			
	全体		うち、(1)指定管理者業務の対象数(13区)	
市営住宅	293団地	31,229戸	223団地	27,258戸
市営住宅駐車場	81施設	9,863区画	71施設	9,045区画

## 7. その他の事業

横浜市における様々な施策の推進に関し、業務を受託し、実施する。

平成18年度では、高齢者等の居住を支援する「横浜市民間住宅あんしん入居事業」、  
「市有地公募売却事業」に伴う販売予定地の調査分析等業務を行う。

このほか、市営住宅の建替えや、市有地活用等の施策の検討に、参加、協力を行っている。

件数	内訳
2件	横浜市民間住宅あんしん入居事業 市有地公募売却事業販売予定地調査分析等業務

< 事業計画別表 >

平成18年度事業計画と建設事業支出、及び建設事業財源の内訳

建設事業計画

(金額単位：千円)

種別 ( )	区分		新規事業							継続事業			
			戸数 地区数 件数	総事業費	事業財源内訳 ( )					18年度 事業費	戸数 地区数 件数	総事業費	18年度 事業費
					公庫借入金	公共団体 借入金	積立金等	事業者又は 個人負担金	金融機関 借入金				
単独事業	1. 分譲事業	一般分譲住宅	-	-						-	513戸	21,655,596	4,897,978
受託事業等	2. まちづくり事業	市街地再開発、ほか	-	-						-	2地区	1,995,199	84,694
	3. マンション等管理 支援事業	(1) リフォーム事業	6件	110,423					110,423	110,423	3件	7,415	7,415
	4. 民間提携住宅事業	(1) 建設事務受託事業	250戸	68,019					68,019	-	971戸	184,811	103,133
合計			250戸 - 6件	178,442	-	-	-	-	-	178,442	1,484戸 2地区 3件	23,843,021	5,093,220

「種別」欄の「単独事業」へは当公社単独による自主事業、「受託事業等」へは、当公社が業務を受託して行う「受託事業」のほか、当公社以外の者による共同事業などを計上する。

「単独事業」「受託事業」の用例については、以下同じ。

「事業財源内訳」は、総事業費に対する、事業の最終時点における財源の内訳であり、事業執行途上における資金繰り資金は含まない。

管理事業計画

種別	区分		賃貸住宅	賃貸施設			総合管理
				賃貸宅地	賃貸店舗	駐車場施設	
単独事業	5. 公社賃貸事業		8団地 559戸	1団地 6,806㎡	6施設 17,512㎡	7施設 1,763区画	
受託事業	3. マンション等管理 支援事業	(2) 総合管理事業					3地区
	4. 民間提携住宅事業	(2) 管理受託事業	391団地 7,877戸				
	6. 市営住宅管理事業		293団地 31,229戸			81施設 9,863区画	
	計		684団地 39,106戸	- -	- -	81施設 9,863区画	3地区
合計			692団地 39,665戸	1団地 6,806㎡	6施設 17,512㎡	88施設 11,626区画	3地区

その他の事業計画

受託事業	7. その他の事業	2件
------	-----------	----

表中記載の各事業については、事業計画1～3ページにおける、それぞれの事業の項目番号を付した。

平成 18 年 度 資 金 計 画

(単位:千円)

収 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
借入金	3,978,169	借入償還金	614,610
公共団体借入金	108,169	公共団体借入償還金	65,152
住宅金融公庫借入金	0	住宅金融公庫借入償還金	41,808
金融機関借入金	3,870,000	金融機関借入償還金	507,650
補助金	64,874		
建設事業の前受金収入	547,348	建設事業の執行事業費	5,203,643
新規事業	109,501	新規事業	110,423
一般分譲住宅事業	0	一般分譲住宅事業	0
民間提携住宅建設事務受託事業	0	民間提携住宅建設事務受託事業	0
まちづくり事業	0	まちづくり事業	0
リフォーム受託事業	109,501	リフォーム受託事業	110,423
継続事業	437,847	継続事業	5,093,220
一般分譲住宅事業	299,200	一般分譲住宅事業	4,897,978
民間提携住宅建設事務受託事業	121,782	民間提携住宅建設事務受託事業	103,133
まちづくり事業	0	まちづくり事業	84,694
リフォーム受託事業	16,865	リフォーム受託事業	7,415
建設事業の売上高	283,432	建設事業の精算事業費	224,374
民間提携住宅建設事務受託事業	157,066	民間提携住宅建設事務受託事業	106,536
リフォーム受託事業	126,366	リフォーム受託事業	117,838
管理事業収入	5,939,016	管理事業費	5,318,609
賃貸住宅管理事業収入	791,720	賃貸住宅管理事業支出	669,030
賃貸施設管理事業収入	604,577	賃貸施設管理事業支出	347,738
民間提携住宅管理受託事業収入	840,610	民間提携住宅管理受託事業支出	644,858
市営住宅管理受託事業収入	2,548,342	市営住宅管理受託事業支出	2,545,571
総合管理受託事業収入	1,153,767	総合管理受託事業支出	1,111,412
		賃貸住宅・賃貸施設の計画修繕費支出	239,308
その他の受託事業収入	9,799	その他の受託事業費	9,189
長期割賦事業収入	33,296	長期割賦事業費	28,800
		一般管理費	345,584
その他の収入	225,123	その他の支出	111,905
収入 計	11,081,057	支出 計	12,096,022
うち現金収入でない金額控除( )	283,432	うち現金支出でない金額控除( )	531,494
当期資金収入	10,797,625	当期資金支出	11,564,528
前期繰越金	2,791,274	次期繰越金	2,024,371
合 計	13,588,899	合 計	13,588,899

現金収支でない金額とは、建設事業の精算に伴う売上とこれに対応する事業費の計上、及び管理事業等において将来費用のための引当金への繰入を当期の費用として計上したものを指し、これらを控除し、当期資金収支を表示した。

平成18年度

予定貸借対照表  
予定損益計算書

横浜市住宅供給公社



# 目 次

平成 1 8 年度末予定貸借対照表 .....	1
平成 1 8 年度予定損益計算書 .....	2

平成18年度末 予定貸借対照表

横浜市住宅供給公社  
(単位：円)

平成19年3月31日現在

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	12,235,237,078	流 動 負 債	2,375,158,218
現 金 預 金	2,024,371,298	次期返済長期借入金	466,872,716
分譲事業資産	10,057,641,097	前 受 金	677,353,500
分譲資産建設工事	10,057,641,097	預 り 金	1,230,932,002
その他の事業資産	160,680,444	固 定 負 債	26,074,638,092
まちづくり事業建設工事	156,316,444	長期借入金	22,762,129,418
受託事業建設工事	4,364,000	預り保証金	884,361,881
貸倒引当金	7,455,761	引 当 金	2,296,890,633
固 定 資 産	22,193,272,952	退職給付引当金	1,189,252,635
賃貸事業資産	19,418,169,339	計画修繕引当金	1,107,637,998
賃貸住宅資産	12,526,043,707	その他固定負債	131,256,160
減価償却累計額	1,572,848,250	特 定 準 備 金	3,371,162,256
賃貸施設等資産	10,898,211,994	住宅宅地分譲事業準備金	592,369,811
減価償却累計額	2,433,238,112	賃貸住宅管理事業準備金	2,778,792,445
事業用土地資産	235,102,680	【 負 債 合 計 】	31,820,958,566
その他の事業資産	1,910,995,583	資 本 金	10,000,000
長期事業未収金	1,910,995,583	剰 余 金	2,597,551,464
有形固定資産	218,007,111	資本剰余金	287,303,777
建物等資産	98,465,863	利益剰余金	2,310,247,687
減価償却累計額	31,609,744	法定準備金	2,310,247,687
土地資産	46,641,200	【 資 本 合 計 】	2,607,551,464
その他の有形固定資産	289,740,423		
減価償却累計額	185,230,631		
無形固定資産	53,156,040		
その他の無形固定資産	53,156,040		
その他の固定資産	381,632,896		
長期有価証券	10,000,000		
その他の資産	371,632,896		
貸倒引当金	23,790,697		
資 産 合 計	34,428,510,030	負 債 及 び 資 本 合 計	34,428,510,030

平成18年度 予 定 損 益 計 算 書

自 平成18年4月 1日  
至 平成19年3月31日

横浜市住宅供給公社  
(単位： 円)

科 目	金 額	分譲事業	賃貸管理事業	受託事業ほか
事業収益 [ a ]	6,265,542,844	0	4,785,249,065	1,480,293,779
分譲事業収益	0	0		
住宅宅地分譲事業収益	0	0		
一般分譲住宅事業収益	0	0		
分譲宅地事業収益	0	0		
賃貸管理事業収益	4,785,249,065		4,785,249,065	
賃貸住宅管理事業収益	791,719,989		791,719,989	
一般賃貸住宅管理事業収益	467,189,455		467,189,455	
特優賃住宅管理事業収益	324,530,534		324,530,534	
賃貸施設管理事業収益	604,577,400		604,577,400	
管理受託住宅管理事業収益	3,388,951,676		3,388,951,676	
市営住宅管理事業収益	2,548,342,000		2,548,342,000	
民間提携住宅管理事業収益	840,609,676		840,609,676	
受託事業収益	1,446,997,845			1,446,997,845
マンション等管理支援事業収益	1,280,133,264			1,280,133,264
民間提携住宅受託事業収益	157,065,581			157,065,581
その他受託事業収益	9,799,000			9,799,000
長期割賦事業収益	33,295,934			33,295,934
事業原価 [ b ]	5,580,972,015	0	4,207,197,383	1,373,774,632
分譲事業原価	0	0		
住宅宅地分譲事業原価	0	0		
一般分譲住宅事業原価	0	0		
分譲宅地事業原価	0	0		
賃貸管理事業原価	4,207,197,383		4,207,197,383	
賃貸住宅管理事業原価	669,029,965		669,029,965	
一般賃貸住宅管理事業原価	393,839,005		393,839,005	
特優賃住宅管理事業原価	275,190,960		275,190,960	
賃貸施設管理事業原価	347,737,987		347,737,987	
管理受託住宅管理事業原価	3,190,429,431		3,190,429,431	
市営住宅管理事業原価	2,545,570,910		2,545,570,910	
民間提携住宅管理事業原価	644,858,521		644,858,521	
受託事業原価	1,344,974,933			1,344,974,933
マンション等管理支援事業原価	1,229,250,078			1,229,250,078
民間提携住宅受託事業原価	106,535,913			106,535,913
その他受託事業原価	9,188,942			9,188,942
長期割賦事業原価	28,799,699			28,799,699
一般管理費 [ c ]	345,583,735	0	269,853,004	75,730,731
事業利益 ( 損失 ) [ d = a - b - c ]	338,987,094	0	308,198,678	30,788,416
その他経常費用 [ f ]	46,446,244	0	43,275,359	3,170,885
支払利息	46,446,244	0	43,275,359	3,170,885
経常利益 ( 損失 ) [ g = d - f ]	292,540,850	0	264,923,319	27,617,531
特定準備金計上前利益 ( 損失 ) [ j = g ]	292,540,850	0	264,923,319	27,617,531
特定準備金繰入 [ l ]	94,982,286		94,982,286	
賃貸住宅管理事業準備金繰入	94,982,286		94,982,286	
当期利益 ( 損失 ) [ m = j - l ]	197,558,564	0	169,941,033	27,617,531