

令和3年度

# 事業計画及び資金計画

横浜市住宅供給公社

## 目 次

### 令和3年度事業計画

1. 街づくり事業	.....	1、2
2. 賃貸管理事業	.....	3
3. マンション等管理支援事業	.....	4
4. 民間提携住宅事業	.....	4
5. 市営住宅管理事業	.....	5
6. その他受託事業	.....	5
7. 長期割賦事業	.....	6
8. 組織運営	.....	6
<b>令和3年度資金計画</b>	.....	<b>8、9</b>

# 令和3（2021）年度事業計画

## 1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、環境・防災に配慮した街づくりによる住環境の整備と安全・安心で豊かな住生活の実現を目指し、既存住宅地の再生・活性化や駅周辺の市街地再開発などを引き続き推進します。

令和3年度は、青葉区の大規模住宅団地である桜台団地（築54年、456戸）のマンション建替組合事務局および参加組合員として引き続き支援します。権利変換計画の認可取得後、建物解体工事に着手し、令和6年度の竣工を目指して事業を推進します。

綱島駅東口駅前地区については、交通基盤・歩行者導線整備や施設計画の見直しなどを行い、都市計画決定と事業化に向けて引き続き推進します。

保土ヶ谷駅東口駅前地区（旧保土ヶ谷県税事務所跡地）については、建物解体工事を完了し新築工事に着工、令和5年の竣工に向けて事業を推進します。

種別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
団地再生事業 （建替え事業）	1 団地	桜台団地マンション建替事業（青葉区桜台） ：参加組合員及び事務局として事業を推進、完了を目指します。
市街地再開発事業	1 地区	綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業（港北区綱島東） 地区面積 約 8,400 m <sup>2</sup>
受託事業	12 件	桜台団地マンション建替組合事務局業務（青葉区桜台） 敷地面積 44,635 m <sup>2</sup>
		大船駅北第二地区市街地再開発事業 事務局支援業務（栄区笠間） 地区面積 約 17,000 m <sup>2</sup>
		ガーデン山団地（将来検討コンサルタント業務） 他 9 件
地域課題解決型事業	1 件	保土ヶ谷駅東口駅前地区市有地活用事業（保土ヶ谷区岩井町） 地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、共同住宅 他



桜台団地（青葉区）  
現況



綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業  
（港北区）現況区域



保土ヶ谷駅東口駅前地区市有地活用事業  
イメージパース

◆マンション・団地再生支援の取組み ～暮らし再生プロジェクト～

●将来検討コンサルタント（団地再生、管理組合運営、修繕計画支援 他）

横浜市の掲げる改修、建替え等のハード面と居住支援、コミュニティづくり等のソフト面による「総合的な団地再生」（横浜市住生活基本計画より）を実現するため、建物の耐震化や団地の再生・建替え支援に取り組みます。横浜市内のマンション・団地を対象に「マンション・団地再生セミナー」を開催、要請により各マンション・団地に公社コンサルタントが対面やオンラインにて講演会や意見交換会、相談会を行う出前講座や将来検討コンサルタント業務など各マンションの課題にあわせた支援を実施します。

マンション・団地再生セミナー  
（暮らし再生プロジェクト）



セミナーの様子（2019年度）



●よこはま団地再生コンソーシアム

団地再生の推進に向けて、行政・公的住宅供給団体等による「よこはま団地再生コンソーシアム（※）」を設立、各団体が保有する知見、能力等を相互に活用し、団地再生施策の相乗効果を生み、持続可能なまちづくりの実現を目指して連携した取り組みを推進しています。当社は事務局としてシンポジウムなど団地再生の取り組みの普及啓発などを推進します。

※ 平成 28 年 12 月 神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構の 6 者協定により設立

シンポジウム（オンライン）  
「団地の魅力の発見・発信による活性化」  
（よこはま団地再生コンソーシアム）



## 2. 賃貸管理事業

当社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等の管理運営を行います。

賃貸住宅については、適切な維持管理やリフォーム・設備更新等の実施を通じて、子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる良質な賃貸住宅ストックの充実を図ります。

そのほか、入居者が自ら間取りと仕様を選べる「カスタマイズ賃貸」の実施、共用部の魅力付け（IoT製品・サービスの実証実験、試験導入等）、多様な住まい方（ルームシェア等）の整備・検討、テレワーク対応住戸の整備・検討を進め、公社賃貸住宅の魅力付け（ブランディング）や入居促進に取り組みます。

賃貸施設については、医療・福祉など地域住民のニーズに対応した空き店舗の活用を進めるとともに、大学等と連携しながら、店舗等施設（金沢センターシーサイド等）を拠点としたエリアマネジメント（※）活動の支援や地域の再生・活性化に取り組みます。また、高経年建物の適切な維持管理、計画修繕等を実施し、資産の長寿命化を図ります。

賃貸管理事業全般において、コロナ禍による世帯収入減少の影響を抑えるため、各種支援等の情報収集を行い、入居者の状況を踏まえながら引き続き対応策の検討・整備を進めます。

※ エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業者・地権者等による主体的な取り組みを示します。

種別	団地数・施設数等	内訳
賃貸住宅	10 団地 628 戸	一般賃貸住宅 9 団地 530 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地 20 戸
賃貸施設等	店舗等施設 9 施設 17,494 m <sup>2</sup> 駐車場施設 6 施設 1,744 区画 賃貸宅地 4 地区 12,968 m <sup>2</sup> 1 施設	店舗、事務所、老人ホーム 月極駐車場、時間貸駐車場 定期借地権付戸建宅地 他 菜園 87 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ケ尾（青葉区） カスタマイズ賃貸住戸

公社賃貸施設



金沢センターシーサイド（金沢区）



金沢センターシーサイドにあるエリアマネ拠点  
「並木ラボ」

### 3. マンション等管理支援事業

当社が分譲したマンション等について、建物等の維持管理やリフォームを行い、良質な住宅ストックの維持・形成を推進します。

また、マンション管理の適正化に向けて、管理規約及び長期修繕計画の策定・見直し、高経年または自主管理マンション・団地の役員担い手不足など管理組合運営の様々な課題に対し、管理組合の特性にあった支援を実施します。

種 別	件数・地区数	内 訳
リフォーム事業	17 件	大規模修繕工事支援、維持管理コンサルタントなど 分譲マンション、 民間マンション等 その他施設
		5 件：継続・完了 9 件：新規・完了 2 件：新規・継続 1 件：新規・完了
総合管理事業等	5 地区	管理組合の運営、建物・設備管理等の業務 総合管理 その他管理
		5 地区 4 件

リフォーム支援



耐震改修工事（戸塚区）



大規模修繕工事（港南区）

総合管理事業等



長津田マークタウン（緑区）

### 4. 民間提携住宅事業

高齢者の居住の安定確保を図るため、民間土地所有者との協働により、高齢者向け地域優良賃貸住宅の供給・建設を推進します。

また、これまで供給に携わった「ヨコハマ・りぶいん」等の管理・運営を行うとともに、公的賃貸住宅としての制度期間が満了した団地の中から、当社管理の民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行を進め、引き続き、良質な住宅ストックの維持・活用を図ります。

種 別	団地数・戸数	内 訳
建設事務受託事業	1 団地 28 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 継続 1 団地 28 戸
管理受託事業	287 団地 (※1) 6,290 戸	ヨコハマ・りぶいん 28 団地 485 戸 ヨコハマ・れんとす (※2) 207 団地 4,188 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 52 団地 1,617 戸

※1 団地数合計は、合築（高齢者向け・りぶいん・れんとす併用）25 団地分を差し引いたもの

※2 子育てりぶいん（268 戸）に係る管理住宅含む。

高齢者向け地域優良賃貸住宅  
サンヴィラージュ・トロワ（西区）  
令和3年4月1日管理開始



## 5. 市営住宅管理事業

### (1) 募集等業務

市内18区の市営住宅281団地31,396戸の入居者募集及び使用料決定のための収入申告に関する業務のほか、建物の計画修繕に関する業務等を受託、実施します。

### (2) 指定管理者業務

2019年度から2023年度までの5か年の指定管理者として業務を受託、実施しています。市内18区を8つにブロック分けされた内の2つである港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の4区において、入居者からの諸届の受付や、使用料の収納事務、施設・設備管理等の業務を行います。

種 別	団地数・施設数、戸数・区画数			
	全 体		うち、指定管理者業務の対象数（4区）	
市営住宅	281 団地	31,396 戸	49 団地	9,515 戸
市営住宅駐車場	86 施設	10,073 区画	20 施設	2,295 区画
その他（駐車場、自販機）			16 施設	114 区画

募集等業務



市営住宅抽選会（中区）

指定管理者業務  
防災訓練  
(2018年度)



## 6. その他受託事業

横浜市の施策の推進等に関する業務を受託し、実施します。

令和3年度は、高齢者等の居住の安定確保に対する支援など民間住宅関連支援事業に関する業務や空家総合案内窓口業務を受託、実施します。

件 数	内 訳
4 件	横浜市民間住宅関連支援事業業務（高齢者住替え促進事業） 空家総合案内窓口業務 セーフティネット住宅補助金事務局窓口業務 横浜市居住支援協議会事務局・窓口業務

## ●住まい・まちづくり相談

「住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）」では引き続き、住まい・まちづくりに関わる総合的な相談・案内、情報提供等を進めるとともに、他団体との連携による相談拠点のネットワークづくりに参画するなど、相談機能の充実に取り組みます。

このほか、高齢者の住まいに関わる出前講座を地域のケアプラザで開催し、相談業務の紹介や情報交換など福祉施策との連携を推進します。



外観

住まいるイン（西区：そごう9階）



受付窓口



出前講座（2020年1月）

南希望が丘地域ケアプラザ（旭区）

## 7. 長期割賦事業

分譲住宅後払い制度に基づき、後払い金の回収業務を実施します。

件数	内 訳
21件	分譲住宅後払い金回収業務 分譲住宅「森の台ネーブルランド」他4団地

## 8. 組織運営

業務執行にあたり、内部統制に関する基本方針の下、コンプライアンス委員会等の運営、内部監査の実施、個人情報の適切な保護体制の確保、公益通報等外部窓口の設置など、職員のコンプライアンス意識の醸成を図り、適正な組織運営を行います。

また、職員研修やOJTを基本とした人材育成等を計画的に進めるとともに、新型コロナウイルス対策の継続的な実施と合わせ、働き方改革の一環としてフレックスタイムやテレワーク等の推進など持続的な団体運営を推進します。

「中期展望Ⅻ（2021-2023年度）」

会社の経営理念「住まい・まちづくりのプロフェッショナルとして、市民・地域に貢献します」に基づき、社会的問題や政策的課題、市場環境の変化を見据え、会社のミッション、提供価値から10年後のあるべき姿、ありたい姿を見出し、3か年でどこまで達成するべきかという視点でビジョン・目標・指標を定め、新たに策定する中期展望Ⅻに取り組んでまいります。



令和 3 年度

# 資金計画

# 令和3年度予定キャッシュフロー計算書

横浜市住宅供給公社  
(単位:円)

区 分	自 2021年4月 1日 至 2022年3月31日
<b>事業活動によるキャッシュフロー</b>	373,914,874
<b>賃貸管理事業活動による収支</b>	573,392,799
<b>賃貸住宅管理事業の収支</b>	290,613,751
一般賃貸住宅管理事業の収支	278,315,024
賃貸管理事業による収入	898,339,550
賃貸管理事業による支出	△620,024,526
高優賃貸住宅管理事業の収支	12,298,727
賃貸管理事業による収入	23,511,900
賃貸管理事業による支出	△11,213,173
賃貸施設管理事業の収支	282,779,048
賃貸管理事業による収入	709,031,268
賃貸管理事業による支出	△426,252,220
<b>受託事業活動による収支</b>	114,982,077
まちづくり事業の収支	28,416,507
受託事業による収入	161,503,466
受託事業による支出	△133,086,959
マンション等管理支援事業の収支	43,320,704
受託事業による収入	1,154,250,750
受託事業による支出	△1,110,930,046
民間提携住宅事業の収支	31,927,731
受託事業による収入	657,565,684
受託事業による支出	△625,637,953
市営住宅管理受託事業の収支	19,722,106
受託事業による収入	1,742,788,000
受託事業による支出	△1,723,065,894
その他受託事業の収支	△8,404,971
受託事業による収入	17,400,000
受託事業による支出	△25,804,971
<b>指定管理者業務の収支</b>	△2,096,435
市営住宅管理事業の収支	△2,096,435
指定管理者業務による収入	366,528,760
指定管理者業務による支出	△368,625,195
<b>その他事業活動による収支</b>	10,162,193
長期割賦事業の収支	10,162,193
長期割賦事業による収入	10,339,524
長期割賦事業による支出	△177,331
<b>一般管理活動による収支</b>	△258,200,111
<b>その他経常損益に係る収支</b>	△64,325,649
その他経常損益に係る収入	48,188
受取利息による収入	48,188
その他経常損益に係る支出	△64,373,837
支払利息による支出	△12,762,068
支払手数料による支出	△1,100,000
雑損失	△50,511,769

<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	△1,073,637,543
事業資産形成活動による収支	△1,073,637,543
まちづくり事業建設工事の収支	△155,827,001
まちづくり事業建設工事の収支	△155,827,001
まちづくり事業建設工事による支出	△155,827,001
賃貸事業資産形成による収支	△917,810,542
一般賃貸住宅資産取得の収支	△106,083,660
賃貸住宅資産取得による支出	△106,083,660
賃貸施設資産形成の収支	△811,726,882
賃貸施設資産取得による支出	△811,726,882
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	△468,030,329
事業活動に係る資金の返済による支出	△468,030,329
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△468,030,329
<b>当期中の資金収支合計</b>	△1,167,752,998
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	6,355,825,522
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	5,188,072,524

(注記1) このキャッシュフロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産／現金・預金」及び「固定資産／定期預金・有価証券」項目との関係は下表のとおりである。

貸借対照表科目	当年度
次期繰越金	5,188,072,524
流動資産	5,188,072,524
現金・預金	5,188,072,524
預金	5,188,072,524
合計	5,188,072,524

令和3年度

# 予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

# 目 次

令和3年度	予定貸借対照表	-----	1
令和3年度	予定損益計算書	-----	2
令和3年度	予定剰余金計算書	-----	3

## 令和3年度予定貸借対照表

令和4年3月31日 現在

横浜市住宅供給公社  
(単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	5,636,574,883	<b>流 動 負 債</b>	2,414,509,280
現金預金	5,188,072,524	次期返済長期借入金	839,481,513
未収金	4,316,794	前受金	3,616,600
まちづくり事業建設工事	289,834,216	預り金	1,478,006,167
受託事業建設工事	10,206,926	引当金	93,405,000
前払金	144,144,423	期末手当等引当金	93,405,000
<b>固 定 資 産</b>	22,079,878,468	<b>固 定 負 債</b>	9,813,660,924
賃貸事業資産	21,746,022,087	長期借入金	6,389,539,000
賃貸住宅資産	16,248,346,018	預り保証金	797,008,592
減価償却累計額	△4,520,584,973	繰延建設補助金	730,655,483
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,600,015,443
賃貸施設等資産	12,380,326,687	退職給付引当金	784,439,206
減価償却累計額	△2,932,239,826	計画修繕引当金	815,576,237
減損損失累計額	△10,907,661	資産除去債務	41,775,876
賃貸資産建設工事	649,785,489	その他固定負債	254,666,530
長期前払費用	11,658,145	 <b>【 負 債 合 計 】</b>	 12,228,170,204
その他事業資産	86,267,062	<b>資 本 金</b>	10,000,000
長期事業未収金	86,267,062	<b>剰 余 金</b>	15,478,283,147
有形固定資産	85,237,031	資本剰余金	607,303,777
建物等資産	102,821,879	利益剰余金	14,870,979,370
減価償却累計額	△42,654,045	 <b>【 資 本 合 計 】</b>	 15,488,283,147
減損損失累計額	△32,678,207		
土地資産	46,999,305		
減損損失累計額	△24,810,249		
その他有形固定資産	206,670,587		
減価償却累計額	△171,112,239		
無形固定資産	77,886,365		
その他無形固定資産	77,886,365		
その他固定資産	84,465,923		
その他資産	84,465,923		
<b>資 産 合 計</b>	<b>27,716,453,351</b>	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	<b>27,716,453,351</b>

# 令和3年度予定損益計算書

横浜市住宅供給公社

(単位：円)

科 目	自 令和3年 4月 1日 至 令和4年 3月 31日
<b>事業収益 [a]</b>	5,766,667,213
<b>賃貸管理事業収益</b>	1,658,229,832
賃貸住宅管理事業収益	951,730,854
一般賃貸住宅管理事業収益	926,747,850
高優賃住宅管理事業収益	24,983,004
賃貸施設管理事業収益	706,498,978
<b>受託事業収益</b>	3,738,121,400
まちづくり事業収益	161,803,466
マンション等管理支援事業収益	1,154,250,750
民間提携住宅事業収益	661,879,184
市営住宅管理受託事業収益	1,742,788,000
その他受託事業収益	17,400,000
<b>指定管理者業務収益</b>	366,528,760
市営住宅管理事業収益	366,528,760
<b>その他事業収益</b>	3,787,221
長期割賦事業収益	3,787,221
<b>事業原価 [b]</b>	5,299,008,263
<b>賃貸管理事業原価</b>	1,274,231,353
賃貸住宅管理事業原価	762,395,169
一般賃貸住宅管理事業原価	738,747,071
高優賃住宅管理事業原価	23,648,098
賃貸施設管理事業原価	511,836,184
<b>受託事業原価</b>	3,652,405,260
まちづくり事業原価	139,935,940
マンション等管理支援事業原価	1,116,023,603
民間提携住宅事業原価	640,889,528
市営住宅管理受託事業原価	1,729,112,994
その他受託事業原価	26,443,195
<b>指定管理者業務原価</b>	372,189,589
市営住宅管理事業原価	372,189,589
<b>その他事業原価</b>	182,061
長期割賦事業原価	182,061
<b>一般管理費 [c]</b>	265,086,903
<b>事業利益(損失) [d=a-b-c]</b>	202,572,047
<b>その他経常収益 [e]</b>	48,188
受取利息	48,188
<b>その他経常費用 [f]</b>	53,073,084
支払利息	13,862,068
雑損失	39,211,016
<b>経常利益(損失) [g=d+e-f]</b>	149,547,151
<b>特別損失 [i]</b>	2,001,951
固定資産除却損	2,001,951
<b>当期純利益(純損失) [j=g]</b>	147,545,200

# 令和3年度予定剰余金計算書

横浜市住宅供給公社  
(単位: 円)

項 目		自 令和3年4月 1日 至 令和4年3月31日
資本剰余金	期首残高	607,303,777
	当期増加高又は減少高	0
	非償却資産取得に係る補助金受入による増加高	0
	期末残高	607,303,777
利益剰余金	期首残高	14,723,434,170
	当期増加高又は減少高	147,545,200
	当期純利益	147,545,200
	期末残高	14,870,979,370
合計	期首残高	15,330,737,947
	当期増加高又は減少高	147,545,200
	期末残高	15,478,283,147