

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<br>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)<br>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 )<br>( シニア向け 349戸 ) |

##### (2) 管理受託事業

| 団地数・戸数          | 内訳                |              |
|-----------------|-------------------|--------------|
| 391団地<br>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<br>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<br>地区数<br>件数 | 総事業費    | 事業財源内訳 ( ) |             |      |                |             | 18年度<br>事業費 | 戸数<br>地区数<br>件数 | 総事業費                | 18年度<br>事業費 |           |
|        |                     |              |                 |         | 公庫借入金      | 公共団体<br>借入金 | 積立金等 | 事業者又は<br>個人負担金 | 金融機関<br>借入金 |             |                 |                     |             | その他       |
| 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<br>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<br>-<br>6件 | 178,442 | -          | -           | -    | -              | -           | 178,442     | 110,423         | 1,484戸<br>2地区<br>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<br>559戸      | 1団地<br>6,806㎡ | 6施設<br>17,512㎡ | 7施設<br>1,763区画   |      |
| 受託事業 | 3. マンション等管理<br>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<br>7,877戸  |               |                |                  |      |
|      | 6. 市営住宅管理事業         |            | 293団地<br>31,229戸 |               |                | 81施設<br>9,863区画  |      |
|      | 計                   |            | 684団地<br>39,106戸 | -<br>-        | -<br>-         | 81施設<br>9,863区画  | 3地区  |
| 合計   |                     |            | 692団地<br>39,665戸 | 1団地<br>6,806㎡ | 6施設<br>17,512㎡ | 88施設<br>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    |