

平成21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21年度の概要	.....	1
平成21年度事業計画		
1. 分譲事業	.....	2
2. 賃貸施設の建設		
3. まちづくり事業		
4. マンション等管理支援事業		
5. 民間提携住宅事業	.....	3
6. 公社賃貸事業		
7. 市営住宅管理事業		
8. その他の受託事業	.....	4
平成21年度資金計画	.....	5

平成 21 年度の概要

世界的に景気の悪化が進み、経済危機ともいわれる厳しい状況の中、当公社のこれまでの事業活動に変化がみられるが、引き続き、事業及び団体経営を着実に推進する。

市営住宅の管理では、平成 18 年度から 20 年度までの 3 年間、13 区で指定管理者の役割を担ってきたが、21 年度からの 5 ヶ年については、民間参入が促進された結果、当公社は 4 区で業務を進めていく。

また、現在、保有地で実施中の分譲事業「横浜ポートサイドプレイス」については、平成 21 年 11 月の竣工・引渡を予定しており、これにより、昭和 41 年の設立以来、団体の中心的な役割として行ってきた「土地を取得して実施する一般的な分譲住宅事業」、及びすべての保有地の活用・処分を完了する。

一方、まちづくりなど、横浜市の施策の推進に引き続き取り組み、「長津田駅北口地区」の市街地再開発事業については、平成 21 年 1 月に事業計画の認可を得、21 年度は、工事に着手する。

また、当公社が供給した分譲マンション等については、維持管理等の支援を進め、横浜市の施策による「ヨコハマ・りぶいん」住宅については、制度期間満了後も管理運営にあたっていくなど、良質な住宅ストックの維持・活用を進めていく。

市営住宅の管理では、指定管理者の業務とあわせて、横浜市が行う業務の実施・運営にも引き続き参画し、セーフティネットとしての役割を担っていく。

こうした、団体に期待される役割を踏まえた事業への取組とともに、効率的・効果的な執行体制の構築など、自主的・自立的な団体経営にも引き続き努め、平成 21 年度においては、分譲事業によるものを除き、約 2 億 7 千万円の当期純利益の確保を図っていく。

平成21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。平成21年度は、横浜ポートサイドプレイスが竣工・引渡により事業を完了する。

区分	種別	団地数・戸数	内訳
継続	一般分譲住宅	1団地 179戸	横浜ポートサイドプレイス（神奈川県大野町） 179戸 併設施設：商業・業務施設、保育所

2. 賃貸施設の建設

横浜市による、戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業の施行に関し、関係権利者の用に供するための店舗等施設を公社にて整備する。

区分	種別	団地数・戸数	内訳
新規	賃貸施設 店舗等施設	1施設 4区画	戸塚駅西口高架下店舗及び共同荷捌場（戸塚区戸塚町） 4区画

3. まちづくり事業

横浜市との連携により、拠点駅周辺の市街地整備、密集住宅市街地の防災性の向上、地域の防犯・防災拠点、子育て支援拠点の整備や、団地の建替え・再生に向けた取組を推進する。

区分	地区数・件数	内訳
市街地再開発事業等	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 （住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）・鶴見区本町通）
その他受託事業	2件	青葉消防署青葉台消防出張所（仮称）複合施設整備事業コーディネート業務委託 本牧ポートハイツ基礎調査業務委託

4. 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、建物の維持管理や管理組合運営等を支援し、良質な住宅ストックの維持・形成等を推進する。

種別	件数・地区数	内訳
リフォーム事業	9件	建物の調査診断、改修工事設計・工事監理を行うもの。 新規 分譲マンション 6件 その他施設 3件
総合管理事業	4地区	管理組合運営、建物・設備等管理等の業務を行うもの。 ポートサイド地区（神奈川県大野町） 15,771㎡ 上大岡地区（港南区上大岡西） 68,779㎡ 森の台地区（緑区森の台） 72,217㎡ 横浜ポートサイドプレイス（神奈川県大野町） 12,416㎡

総合管理事業・各地区の記載面積は、建物共用部分・敷地等の管理部分面積による。

5. 民間提携住宅事業

高齢者の居住の安定の確保を図るため、民間土地所有者との共同により、高齢者向け優良賃貸住宅の供給・建設を推進する。

これまで供給に携わった公的賃貸住宅については、住宅の所有者から業務を受託し、管理・運営を行っていくとともに、公的賃貸住宅としての制度期間の満了後についても、当公社管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」として、引き続き、良質な住宅ストックの維持・活用を進めていく。

種別	団地数・戸数	内訳		
建設事務受託事業	162戸	新規 高齢者向け優良賃貸住宅		50戸
		継続 高齢者向け優良賃貸住宅		112戸
管理受託事業	401団地	高齢者向け優良賃貸住宅	31団地	896戸
	8,245戸	ヨコハマ・りぶいん、他	366団地	7,321戸
		ヨコハマ・れんとす	4団地	28戸
その他受託事業	1団地	入居者募集業務		1団地

6. 公社賃貸事業

当公社の所有する賃貸住宅・賃貸施設について、管理運営を行う。

種別	団地数・施設数、戸数等		内訳	
賃貸住宅	9団地	579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
			高齢者向け優良賃貸住宅	1団地 20戸
賃貸施設				
賃貸宅地	1団地	6,635㎡	定期借地権付戸建宅地	32区画
店舗等施設	8施設	21,843㎡		
駐車場施設	7施設	1,527区画		

7. 市営住宅管理事業

(1) 指定管理者業務

当公社は、平成21年度から25年度までの5ヵ年について、横浜市18行政区のうち4区における指定管理者となり、入居者からの諸届の受付や、使用料の納付指導、施設・設備管理等の業務を行う。

(2) 募集等業務

市営住宅の管理において、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(4区)	
市営住宅	286団地	31,337戸	50団地	9,527戸
市営住宅駐車場	79施設	9,976区画	20施設	2,285区画

8. その他の受託事業

横浜市の施策の推進に関し、業務を受託し、実施する。

平成21年度は、高齢者等の居住の安定確保に対する支援など、民間住宅施策推進事業に関する業務、分譲住宅「横浜ポートサイドプレイス」と併せて整備する「大野町方面保育所（仮称）」の内装整備に関する業務を受託し、実施する。

件数	内訳
2件	横浜市民間住宅施策推進事業業務委託 （民間住宅あんしん入居事業 住宅リフォーム等支援事業 高齢者住替え促進事業） 大野町方面保育所（仮称）内装工事及び内装工事監理委託

平成21年度資金計画

(単位：円)

収入		支出	
科目	金額	科目	金額
借入金	4,220,000,000	借入償還金	7,059,948,029
公共団体借入金	0	公共団体借入償還金	67,313,000
住宅金融支援機構借入金	0	住宅金融支援機構借入償還金	45,689,168
金融機関借入金	4,220,000,000	金融機関借入償還金	6,946,945,861
補助金	1,690,024,000	住宅建設等における執行事業費	7,982,881,261
当年度補助金	1,100,200,000	当年度事業費	5,442,551,119
前年度補助金のうち当年度に収入されるもの	589,824,000	分譲事業	3,449,018,706
		賃貸施設の建設	68,790,090
		まちづくり事業	1,924,742,323
前受金収入	11,601,788,300	前年度事業費のうち当年度に支出されるもの	2,540,330,142
分譲事業	9,945,530,000	分譲事業	1,543,600,000
まちづくり事業	1,642,600,000	賃貸住宅の建設	683,452,142
民間提携住宅事業	13,658,300	まちづくり事業	313,278,000
事業収益	17,135,541,177	事業原価	14,585,549,582
分譲事業	11,457,797,056	分譲事業	9,439,610,602
公社賃貸事業	1,476,165,874	公社賃貸事業	1,040,723,982
賃貸住宅	826,654,956	賃貸住宅	680,117,602
賃貸施設	649,510,918	賃貸施設	360,606,380
まちづくり事業	3,386,250	まちづくり事業	3,386,250
マンション等管理支援事業	1,161,907,579	マンション等管理支援事業	1,095,138,208
民間提携住宅事業	897,647,225	民間提携住宅事業	789,464,006
市営住宅管理受託事業	1,584,563,000	市営住宅管理受託事業	1,589,967,905
その他の受託事業	183,423,276	その他の受託事業	194,645,056
市営住宅指定管理者業務	333,422,000	市営住宅指定管理者業務	407,237,044
その他の事業	37,228,917	その他の事業	25,376,529
その他の収入	295,485,366	一般管理費	229,154,564
		賃貸住宅・賃貸施設の計画修繕費支出	96,113,000
		その他の支出	431,918,010
収入 計	34,942,838,843	支出 計	30,385,564,446
うち現金収入でない金額控除	△ 12,426,177,072	うち現金支出でない金額控除	△ 10,157,321,021
当期資金収入	22,516,661,771	当期資金支出	20,228,243,425
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,695,054,568	次期繰越金（現金及び現金同等物）	4,983,472,914
合計	25,211,716,339	合計	25,211,716,339

※ 現金収入、又は現金支出でない金額控除とは、翌年度に収入される当年度補助金、住宅建設等の事業の竣工・完了に伴う損益の計上、及び管理事業等における減価償却や、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、当期の資金収支を表示した。

平成21年度

予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

目 次

平成21年度	予定貸借対照表	-----	1
平成21年度	予定損益計算書	-----	2
平成21年度	予定剰余金計算書	-----	3

平成21年度 予定貸借対照表

平成22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
流 動 資 産	7,692,585,215	流 動 負 債	4,049,772,849
現金預金	4,983,472,914	次期返済長期借入金	383,599,375
まちづくり事業建設工事	2,692,621,301	前受金	2,035,272,500
受託事業建設工事	16,491,000	預り金	1,543,907,716
		引当金	86,993,258
		期末手当等引当金	86,993,258
固 定 資 産	22,317,323,214	固 定 負 債	16,798,317,033
賃貸事業資産	20,815,356,132	長期借入金	12,997,842,516
賃貸住宅資産	13,612,483,966	預り保証金	835,321,580
減価償却累計額	△1,981,432,927	繰延建設補助金	81,592,764
賃貸施設等資産	11,705,920,670	引当金	2,544,225,651
減価償却累計額	△2,523,031,556	退職給付引当金	1,086,379,112
減損損失累計額	△10,907,661	計画修繕引当金	1,457,846,539
長期前払費用	12,323,640	その他固定負債	339,334,522
その他事業資産	1,002,136,946		
長期事業未収金	1,002,136,946	【 負 債 合 計 】	20,848,089,882
有形固定資産	122,519,004		
建物等資産	120,253,640	資 本 金	10,000,000
減価償却累計額	△40,185,377	剰 余 金	9,151,818,547
減損損失累計額	△32,678,207	資本剰余金	287,303,777
土地資産	46,999,304	利益剰余金	8,790,792,764
減損損失累計額	△24,810,249	特定目的積立金	73,722,006
その他有形固定資産	212,316,207		
減価償却累計額	△159,376,314	【 資 本 合 計 】	9,161,818,547
無形固定資産	26,667,607		
その他無形固定資産	26,667,607		
その他固定資産	385,671,978		
長期有価証券	10,000,000		
その他資産	375,671,978		
貸倒引当金	△35,028,453		
資 産 合 計	30,009,908,429	負 債 及 び 資 本 合 計	30,009,908,429

平成 21 年度 予定 損益 計算書

横浜市住宅供給公社

(単位：円)

科 目	自 平成 21年 4月 1日 至 平成 22年 3月 31日
事業収益 [a]	17,135,541,177
分譲事業収益	11,457,797,056
住宅宅地分譲事業収益	10,626,570,433
一般分譲住宅事業収益	10,626,570,433
分譲施設事業収益	831,226,623
賃貸管理事業収益	1,476,165,874
賃貸住宅管理事業収益	826,654,956
一般賃貸住宅管理事業収益	456,511,200
特優賃住宅管理事業収益	344,379,276
高優賃住宅管理事業収益	25,764,480
賃貸施設管理事業収益	649,510,918
受託事業収益	3,830,927,330
まちづくり事業収益	3,386,250
マンション等管理支援事業収益	1,161,907,579
民間提携住宅事業収益	897,647,225
市営住宅管理受託事業収益	1,584,563,000
その他受託事業収益	183,423,276
指定管理者業務収益	333,422,000
市営住宅管理事業収益	333,422,000
その他事業収益	37,228,917
長期割賦事業収益	32,728,917
その他事業収益	4,500,000
事業原価 [b]	14,585,549,582
分譲事業原価	9,439,610,602
住宅宅地分譲事業原価	8,629,713,389
一般分譲住宅事業原価	8,629,713,389
分譲施設事業原価	809,897,213
賃貸管理事業原価	1,040,723,982
賃貸住宅管理事業原価	680,117,602
一般賃貸住宅管理事業原価	385,747,274
特優賃住宅管理事業原価	261,678,445
高優賃住宅管理事業原価	32,691,883
賃貸施設管理事業原価	360,606,380
受託事業原価	3,672,601,425
まちづくり事業原価	3,386,250
マンション等管理支援事業原価	1,095,138,208
民間提携住宅事業原価	789,464,006
市営住宅管理受託事業原価	1,589,967,905
その他受託事業原価	194,645,056
指定管理者業務原価	407,237,044
市営住宅管理事業原価	407,237,044
その他事業原価	25,376,529
長期割賦事業原価	20,876,529
その他事業原価	4,500,000
一般管理費 [c]	229,154,564
事業利益(損失) [d=a-b-c]	2,320,837,031
その他経常費用 [f]	50,552,604
支払利息	50,552,604
経常利益(損失) [g=d-f]	2,270,284,427
当期純利益(純損失) [m=g]	2,270,284,427

平成21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 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日
資本剰余金	期首残高	287,303,777
	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	287,303,777
利益剰余金	期首残高	6,527,584,181
	当期増加高又は減少高	2,263,208,583
	当期純利益からの振替による増加高	2,263,208,583
	期末残高	8,790,792,764
特定目的積立金	期首残高	66,646,162
	当期増加高又は減少高	7,075,844
	当期純利益からの振替による賃貸住宅建替資金等積立金の増加高	7,075,844
	期末残高	73,722,006
合計	期首残高	6,881,534,120
	当期増加高又は減少高	2,270,284,427
	当期純利益からの振替による増加高	2,270,284,427
	利益剰余金	2,263,208,583
	特定目的積立金	7,075,844
	期末残高	9,151,818,547