

平成29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29年度事業計画

1. 街づくり事業	.....	1
2. 公社賃貸事業	.....	2
3. マンション等管理支援事業	.....	3
4. 民間提携住宅事業		
5. 市営住宅管理事業	.....	4
6. その他の受託事業	.....	5
7. 長期割賦事業		
8. 住まい・まちづくり相談センター		
平成29年度資金計画	.....	6

平成 29 年度事業計画

1. 街づくり事業

横浜市との連携により、駅周辺の市街地整備や住宅地の再生・活性化など、環境・防災に配慮した街づくりと安全・安心で豊かな住生活の実現を推進します。

平成 29 年度は引き続き、花咲町 6 丁目地区において、少子高齢化や地球温暖化、災害への対策など地域課題の解決に向けて、環境に配慮した持続可能な住宅地モデル事業に取り組みます。年度内の建物竣工・引渡しにより本事業を完了します。

また、竣工から約 50 年経過した分譲住宅（仮称）井土ヶ谷マンションにおいては、市内における小規模マンションの建替え事例モデルとすべく、当公社初となる建替え事業に本格的に着手します。

このほか、平成 28 年 12 月に設立された「よこはま団地再生コンソーシアム」（※）と連携した大規模住宅団地の再生に向けた支援、市街地再開発事業の再開発組合などへの支援に取り組みます。

（※）横浜市・市公社・住宅金融支援機構・UR 都市機構・神奈川県・県公社の 6 者協定により、更なる団地再生を推進する「よこはま団地再生コンソーシアム」を設立しました。

種別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
分譲住宅事業 <small>（環境に配慮した持続可能な住宅地モデル事業） [地域解決型分譲住宅]</small>	1 団地	花咲町 6 丁目地区（西区花咲町） ：本事業については、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設、共同住宅（199 戸）等を併せて整備します。
団地再生事業 （建替え事業）	1 団地	（仮称）井土ヶ谷マンション（南区井土ヶ谷下町） ：本事業については、共同住宅（30 戸）を整備します。
受託事業	3 件	桜台団地 建替え推進コンサルタント業務（青葉区桜台） 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） 綱島駅東口駅前地区再開発事業 事業アドバイザー業務（港北区綱島東）

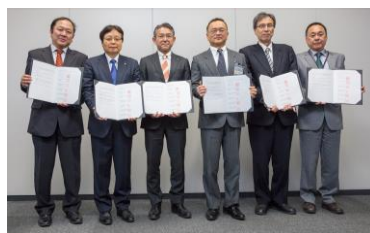
花咲町 6 丁目地区プロジェクト（西区）
[横浜 MID パースタワーレジデンス]
イメージパース



（仮称）
井土ヶ谷マンション（南区）
現況



桜台団地（青葉区）
現況



よこはま団地再生コンソーシアム
協定締結式



大船駅北第二地区市街地再開発事業（栄区）
イメージパース

2. 公社賃貸事業

当社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等について管理運営を行います。

適切な維持管理やリフォーム等の実施を通じて、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。

また、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）を拠点とした地域コミュニティ活動の支援や地域の再生・活性化に取り組みます。

（※）平成 29 年 2 月、横浜市立大学と当社は、金沢区を始めとする市内全域で、地域課題解決に向けた両者協働による取組を展開する「地域活性化等の推進に係る連携協定」を締結しました。

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 7 団地 370 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 特定優良賃貸住宅 2 団地 160 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 1 団地 20 戸
賃貸施設等		
賃貸宅地	4 地区 12,980 m ²	定期借地権付戸建宅地 他
店舗等施設	9 施設 17,510 m ²	店舗、事務所、老人ホーム
駐車場施設	12 施設 1,545 区画	月極駐車場、時間貸駐車場
その他施設	1 施設	菜園 54 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾（青葉区）



シーブリーズ金沢（金沢区）

公社賃貸施設



根岸駅前ビル（礎子区）



金沢センターシーサイド（金沢区）

大学との連携協定



協定締結式



公社の空き店舗を活用した UDCN 並木ラボ
（金沢センターシーサイド内）

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、マンションの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・見直しや良好なコミュニティの形成など管理組合運営等の支援に取り組みます。

種 別	件数・地区数	内 訳
リフォーム支援	20 件	建物の調査診断、改修工事設計、工事監理など
		新規 分譲マンション等 16 件 その他施設 1 件
		継続 分譲マンション等 3 件
管理組合運営支援等	5 地区	管理組合の運営、建物・設備管理等の業務
	4 件	総合管理 5 地区 その他受託事業 4 件

リフォーム支援



グランドヒルズ横浜（瀬谷区）



エクセレントコート三枝木（戸塚区）

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、当社管理による民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行及び子育て世帯向け地域優良賃貸住宅「子育てりぶいん」への転用を進め、引き続き、良質な住宅ストックの維持・活用を図ります。

そのほか、多様な居住ニーズに対応した住まいづくりとして、「ヨコハマ・りぶいん」の一部住戸を転用したルームシェアの導入に取り組みます。

種 別	団地数・戸数	内 訳
建設事務受託事業	190 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 新規 2 団地 72 戸 継続 4 団地 118 戸
		管理受託事業
管理受託事業	428 団地	高齢者向け地域優良賃貸住宅 45 団地 1,418 戸
	6,873 戸	ヨコハマ・りぶいん 155 団地 2,876 戸
		ヨコハマ・れんとす 他（※） 228 団地 2,579 戸

※子育てりぶいん（221戸）、高齢者住替え促進事業に係る管理住宅を含む。



高齢者向け地域優良賃貸住宅
エスケイワイコート（金沢区）



特定優良賃貸住宅 ヨコハマ・りぶいん
ヒルズ青葉（青葉区）
※ルームシェア導入検討物件



一般賃貸住宅 ヨコハマ・れんとす
アルタいどのり（港南区）
※子育てりぶいん対象物件

5. 市営住宅管理事業

(1) 募集等業務

市営住宅の管理において、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、実施します。

(2) 指定管理者業務

当社は、平成 26 年から 30 年までの 5 か年について、港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の 4 区における指定管理者であり、引き続き、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	282 団地	31,397 戸	50 団地	9,516 戸
市営住宅駐車場	82 施設	9,978 区画	20 施設	2,295 区画

計画修繕



屋上防水工事 改修前
今宿ハイツ（旭区）



屋上防水工事 改修後
今宿ハイツ（旭区）

公社独自の取り組み
/指定管理者業務



防災訓練
上瀬谷住宅（瀬谷区）



指定管理者連絡会
反町地域ケアプラザ（神奈川区）

6. その他の受託事業

横浜市の施策の推進等に関し、業務を受託し、実施します。

平成 29 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、戸塚駅西口第 1 地区第二種市街地再開発事業に伴い整備した店舗等施設の管理業務を受託し、実施します。

7. 長期割賦事業

分譲住宅後払い制度等に基づき、後払い金の回収業務を実施します。

件 数	内 訳
33 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. 住まい・まちづくり相談センター

「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を推進します。

なお、平成 29 年 10 月頃、相談センターの移転・再オープンを予定しており、より一層の情報発信の強化と市民サービスの向上を図っていきます。



住まいるイン受付窓口



高齢者住み替え相談
パシフィコ横浜（西区）



出前講座
南戸塚地域ケアプラザ（戸塚区）

平成29年度資金計画

(単位：円)

収 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
借入金	2,000,000,000	借入償還金	5,663,694,197
公共団体借入金	-	公共団体借入償還金	111,013,000
金融機関借入金	2,000,000,000	金融機関借入償還金	5,552,681,197
補助金	-	住宅建設等における執行业業費	9,496,850,911
		当年度事業費	9,496,850,911
		街づくり事業	9,494,100,911
		民間提携住宅事業	2,750,000
前受金収入	14,049,829,681		
街づくり事業	14,016,423,700		
民間提携事業	33,405,981		
事業収益	20,532,190,553	事業原価	19,927,251,787
分譲事業	15,058,593,100	分譲事業	14,927,013,690
公社賃貸事業	1,643,718,465	公社賃貸事業	1,239,412,318
賃貸住宅	920,843,332	賃貸住宅	763,469,520
賃貸施設	722,875,133	賃貸施設	475,942,798
街づくり事業（受託）	39,571,200	街づくり事業（受託）	38,255,417
マンション等管理支援事業	1,235,844,295	マンション等管理支援事業	1,178,076,356
民間提携住宅事業	716,514,171	民間提携住宅事業	703,429,205
市営住宅管理受託事業	1,457,299,448	市営住宅管理受託事業	1,454,513,424
その他の受託事業	8,275,480	その他の受託事業	8,193,166
市営住宅指定管理者業務	365,106,000	市営住宅指定管理者業務	377,822,397
その他の事業	7,268,394	その他の事業	535,814
その他の収入	79,004,026	一般管理費	220,371,535
		賃貸住宅・賃貸施設の計画修繕費支出	600,568,000
		その他の支出	264,031,851
収入 計	36,661,024,260	支出 計	36,172,768,281
うち現金収入でない金額控除	△ 15,148,747,688	うち現金支出でない金額控除	△ 15,324,788,758
当期資金収入	21,512,276,572	当期資金支出	20,847,979,523
前期繰越金（現金及び現金同等物）	5,344,870,239	次期繰越金（現金及び現金同等物）	6,009,167,288
合計	26,857,146,811	合計	26,857,146,811

※ 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収益又は費用として計上したもの等を指し、これらを控除し、当期の資金収支を表示した。

平成29年度

予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

目 次

平成29年度	予定貸借対照表	-----	1
平成29年度	予定損益計算書	-----	2
平成29年度	予定剰余金計算書	-----	3

平成 29 年度 予定貸借対照表

平成30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	6,119,916,069	流 動 負 債	1,912,744,700
現金預金	6,009,167,288	次期返済長期借入金	407,946,605
まちづくり事業建設工事	60,968,352	前受金	29,036,001
前払金	49,780,429	預り金	1,392,702,314
		引当金	83,059,780
		期末手当等引当金	83,059,780
固 定 資 産	22,311,563,242	固 定 負 債	11,959,940,665
貸貸事業資産	21,894,255,977	長期借入金	8,830,847,198
貸貸住宅資産	16,018,744,132	預り保証金	840,261,270
減価償却累計額	△3,657,234,677	繰延建設補助金	857,927,115
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,130,800,753
貸貸施設等資産	12,184,479,856	退職給付引当金	599,035,554
減価償却累計額	△2,569,334,481	計画修繕引当金	531,765,199
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	300,104,329
長期前払費用	8,870,600		
その他事業資産	170,014,057	【 負 債 合 計 】	13,872,685,365
長期事業未収金	170,014,057		
有形固定資産	75,751,571	資 本 金	10,000,000
建物等資産	85,962,985		
減価償却累計額	△36,830,097	剰 余 金	14,548,793,946
減損損失累計額	△32,678,207	資本剰余金	607,303,777
土地資産	46,999,305	利益剰余金	13,833,469,452
減損損失累計額	△24,810,249	特定目的積立金	108,020,717
その他有形固定資産	177,565,443		
減価償却累計額	△140,457,609	【 資 本 合 計 】	14,558,793,946
無形固定資産	30,298,611		
その他無形固定資産	30,298,611		
その他固定資産	197,305,864		
長期有価証券	30,000,000		
その他資産	167,305,864		
貸倒引当金	△56,062,838		
資 産 合 計	28,431,479,311	負 債 及 び 資 本 合 計	28,431,479,311

平成 29 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 29年 4月 1日 至 平成 30年 3月 31日
事業収益 [a]	20,532,190,553
分譲事業収益	15,058,593,100
住宅宅地分譲事業収益	15,058,593,100
一般分譲住宅事業収益	15,058,593,100
賃貸管理事業収益	1,643,718,465
賃貸住宅管理事業収益	920,843,332
一般賃貸住宅管理事業収益	579,944,128
特優賃貸住宅管理事業収益	315,680,340
高優賃貸住宅管理事業収益	25,218,864
賃貸施設管理事業収益	722,875,133
受託事業収益	3,457,504,594
まちづくり事業収益	39,571,200
マンション等管理支援事業収益	1,235,844,295
民間提携住宅事業収益	716,514,171
市営住宅管理受託事業収益	1,457,299,448
その他受託事業収益	8,275,480
指定管理者業務収益	365,106,000
市営住宅管理事業収益	365,106,000
その他事業収益	7,268,394
長期割賦事業収益	7,268,394
事業原価 [b]	19,927,251,787
分譲事業原価	14,927,013,690
住宅宅地分譲事業原価	14,927,013,690
一般分譲住宅事業原価	14,927,013,690
賃貸管理事業原価	1,239,412,318
賃貸住宅管理事業原価	763,469,520
一般賃貸住宅管理事業原価	481,211,805
特優賃貸住宅管理事業原価	258,607,539
高優賃貸住宅管理事業原価	23,650,176
賃貸施設管理事業原価	475,942,798
受託事業原価	3,382,467,568
まちづくり事業原価	38,255,417
マンション等管理支援事業原価	1,178,076,356
民間提携住宅事業原価	703,429,205
市営住宅管理受託事業原価	1,454,513,424
その他受託事業原価	8,193,166
指定管理者業務原価	377,822,397
市営住宅管理事業原価	377,822,397
その他事業原価	535,814
長期割賦事業原価	535,814
一般管理費 [c]	220,371,535
事業利益 (損失) [d=a-b-c]	384,567,231
その他経常収益 [e]	1,345,136
受取利息	1,345,136
その他経常費用 [f]	60,245,630
支払利息	24,145,395
雑損失	36,100,235
経常利益 (損失) [g=d+e-f]	325,666,737
特別損失 [i]	26,668,297
固定資産除却損	26,668,297
当期純利益 (純損失) [j=g-i]	298,998,440

平成 29 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29年4月 1日 至 平成30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	13,539,659,980
	当期増加高又は減少高	293,809,472
	当期純利益	298,998,440
	賃貸住宅建替資金等積立金への積立による減少高	△5,188,968
	期末残高	13,833,469,452
特定目的積立金	期首残高	102,831,749
	当期増加高又は減少高	5,188,968
	賃貸住宅建替資金等積立金の積立による増加高	5,188,968
	期末残高	108,020,717
合計	期首残高	14,249,795,506
	当期増加高又は減少高	298,998,440
	期末残高	14,548,793,946