

平成31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31年度事業計画

1. 街づくり事業	.....	1
2. 賃貸管理事業	.....	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. その他受託事業	.....	5
7. 長期割賦事業		
8. 住まい・まちづくり相談		
平成31年度資金計画	.....	6

# 平成 31 年度事業計画

## 1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、既存住宅地の再生・活性化や駅周辺の市街地再開発など、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推進します。

平成 31 年度は引き続き、築 50 年経過した高経年マンションの再生である（仮称）井土ヶ谷マンション建替え事業の参加組合員及び事務局として建替組合を支援し、市内における小規模マンションの建替えモデルとして事業を推進します。

平成 26 年から取り組む綱島駅東口駅前地区については、市街地再開発準備組合を支援し、都市計画申請と事業化に向けて推進します。

このほか、団地の再生に向けて「よこはま団地再生コンソーシアム（※1）」のノウハウを活かす大規模住宅団地への再生支援、市街地再開発組合の事務局運営支援などに取り組みます。

（※1）平成 28 年 12 月、横浜市は市公社・住宅金融支援機構・UR 都市機構・神奈川県・県公社との 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
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） ：本事業は、参加組合員及び事務局として事業推進します。
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） 地区面積 約 8,400 ㎡
受託事業	2 件	桜台団地建替え推進特別委員会事務局業務（青葉区桜台） 規模（既存） 18 棟、456 戸、敷地面積 約 44,700 ㎡ 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 ㎡

（仮称）  
井土ヶ谷マンション（南区）  
工事前



桜台団地（青葉区）  
現況



（仮称）  
井土ヶ谷マンション（南区）  
工事完了後  
イメージパース



綱島駅東口駅前地区市街地再開発事業（港北区）  
現況区域

## 2. 賃貸管理事業

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。

そのほか、IoT(※2)を活用した見守りサービスの提供、入居者が自ら間取りと仕様を選べる「カスタマイズ賃貸」の実施及びDIY住戸の導入検討など、公社賃貸住宅の魅力付けや入居促進に取り組めます。

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)を拠点としたエリアマネジメント(※3)活動の支援や地域の再生・活性化に取り組めます。

(※2) IoTとは身の回りのモノがインターネットにつながる仕組み。相互通信により遠隔から認識、計測、制御などが可能となります。

(※3) 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 8 団地 506 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 1 団地 24 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>	店舗、事務所、老人ホーム
駐車場施設	6 施設 1,786 区画	月極駐車場、時間貸駐車場
賃貸宅地	4 地区 12,968 m <sup>2</sup>	定期借地権付戸建宅地 他
	1 施設	菜園 84 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾(青葉区)  
※カスタマイズ賃貸導入物件



カスタマイズ賃貸住戸  
※イメージ

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  
新「並木ラボ」

### 3. マンション等管理支援事業

当公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	16 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 10 件 その他施設 1 件 継続 分譲マンション等 5 件
総合管理事業等	9 地区	管理組合の運営、建物・設備管理等の業務 総合管理 6 地区 その他（建物・維持管理） 3 件
管理運営コンサル等	10 件	管理規約見直し、リフォームコンサル等 10 件

リフォーム支援



大規模修繕工事（外壁、屋上防水他）・工事監理  
野庭団地第一住宅（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、当公社管理受託による民間賃貸住宅「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	2 団地 57 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 新規 1 団地 23 戸
		継続 1 団地 34 戸
管理受託事業	357 団地 6,532 戸	ヨコハマ・りぶいん 88 団地 1,526 戸
		ヨコハマ・れんとす 他（※） 219 団地 3,440 戸
		高齢者向け地域優良賃貸住宅 50 団地 1,566 戸

※子育てりぶいん（268 戸）を含む。子育てりぶいんの新規募集は 29 年度で終了。

高齢者向け地域優良賃貸住宅  
 ヒルサイド横浜十日市場（緑区）  
 （平成 31 年 4 月 1 日管理開始）



外観（3階・4階が高優賃）

## 5. 市営住宅管理事業

### (1) 募集等業務

市内 18 区の市営住宅 282 団地 31,316 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し、実施します。

### (2) 指定管理者業務

当社は、引き続き、2019 年度から 2023 年度までの 5 か年の指定管理者として選定されました。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	282 団地	31,316 戸	50 団地	9,515 戸
市営住宅駐車場	82 施設	9,960 区画	20 施設	2,295 区画
その他（駐車場、自販機）			9 施設	42 区画

募集等業務・  
指定管理者業務



市営住宅抽選会  
開港記念会館（中区）



指定管理者勉強会  
（公社会議室）

指定管理者業務  
防災訓練



防災訓練  
上瀬谷住宅（瀬谷区）



防災訓練  
瀬谷南住宅（瀬谷区）

## 6. その他受託事業

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 31 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を受託し、実施します。

件 数	内 訳
2 件	横浜市民間住宅関連支援事業業務 他 (高齢者住替え促進事業、民間住宅あんしん入居事業)

## 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
28 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

平成 29 年 10 月に移転・再オープンした「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

南戸塚地域ケアプラザ（戸塚区）

# 平成31年度資金計画

(単位：円)

収 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
<b>借入金</b>	<b>800,000,000</b>	<b>借入償還金</b>	<b>1,263,913,613</b>
公共団体借入金	-	公共団体借入償還金	44,313,000
金融機関借入金	800,000,000	金融機関借入償還金	1,219,600,613
		<b>住宅建設等における執行事業費</b>	<b>694,000,000</b>
		当年度事業費	694,000,000
		分譲事業	-
		街づくり事業	694,000,000
<b>前受金収入</b>	<b>3,900,000</b>		
民間提携事業	3,900,000		
<b>事業収益</b>	<b>6,230,389,109</b>	<b>事業原価</b>	<b>5,777,822,746</b>
分譲事業	-	分譲事業	-
賃貸管理事業	1,685,933,061	賃貸管理事業	1,271,205,682
賃貸住宅	927,888,202	賃貸住宅	763,137,468
賃貸施設	758,044,859	賃貸施設	508,068,214
街づくり事業（受託）	35,472,400	街づくり事業（受託）	87,468,479
マンション等管理支援事業	1,616,357,645	マンション等管理支援事業	1,557,898,361
民間提携住宅事業	664,905,825	民間提携住宅事業	647,102,392
市営住宅管理受託事業	1,870,030,875	市営住宅管理受託事業	1,864,379,325
その他受託事業	13,197,000	その他受託事業	8,256,868
市営住宅指定管理者業務	338,966,672	市営住宅指定管理者業務	341,335,624
長期割賦事業	5,525,631	長期割賦事業	176,015
<b>その他の収入</b>	<b>30,558,615</b>	<b>一般管理費</b>	<b>227,470,774</b>
		<b>賃貸住宅・賃貸施設の計画修繕費支出</b>	<b>432,631,439</b>
		<b>その他の支出</b>	<b>190,304,945</b>
<b>収入 計</b>	<b>7,064,847,724</b>	<b>支出 計</b>	<b>8,586,143,517</b>
うち現金収入でない金額等控除	△ 44,317,908	うち現金支出でない金額等控除	△ 502,773,505
<b>当期資金収入</b>	<b>7,020,529,816</b>	<b>当期資金支出</b>	<b>8,083,370,012</b>
<b>前期繰越金（現金及び現金同等物）</b>	<b>6,124,793,320</b>	<b>次期繰越金（現金及び現金同等物）</b>	<b>5,061,953,124</b>
<b>合計</b>	<b>13,145,323,136</b>	<b>合計</b>	<b>13,145,323,136</b>

※ 現金収入、又は現金支出でない金額等控除とは、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31年度

# 予 定 財 務 諸 表

横浜市住宅供給公社

## 目 次

平成31年度	予定貸借対照表	-----	1
平成31年度	予定損益計算書	-----	2
平成31年度	予定剰余金計算書	-----	3

## 平成31年度 予定貸借対照表

平成32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>	6,271,711,610	<b>流 動 負 債</b>	2,547,158,899
現金預金	5,061,953,124	次期返済長期借入金	865,934,571
有価証券	10,000,000	前受金	60,595,680
まちづくり事業建設工事	1,178,897,747	預り金	1,542,410,648
受託事業建設工事	7,878,040	引当金	78,218,000
前払金	12,982,699	期末手当等引当金	78,218,000
<b>固 定 資 産</b>	21,721,468,025	<b>固 定 負 債</b>	10,434,494,649
貸貸事業資産	21,405,751,882	長期借入金	7,297,050,842
貸貸住宅資産	16,116,328,323	預り保証金	819,685,522
減価償却累計額	△4,088,219,681	繰延建設補助金	794,291,299
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,232,967,350
貸貸施設等資産	12,184,805,149	退職給付引当金	653,130,047
減価償却累計額	△2,723,340,081	計画修繕引当金	579,837,303
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	290,499,636
長期前払費用	7,447,625	<b>【 負 債 合 計 】</b>	12,981,653,548
その他事業資産	129,591,378	<b>資 本 金</b>	10,000,000
長期事業未収金	129,591,378	<b>剰 余 金</b>	15,001,526,087
有形固定資産	74,378,101	資本剰余金	607,303,777
建物等資産	89,079,900	利益剰余金	14,303,225,514
減価償却累計額	△41,016,727	特定目的積立金	90,996,796
減損損失累計額	△32,678,207	<b>【 資 本 合 計 】</b>	15,011,526,087
土地資産	46,999,305	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	27,993,179,635
減損損失累計額	△24,810,249		
その他有形固定資産	197,222,254		
減価償却累計額	△160,418,175		
無形固定資産	14,815,723		
その他無形固定資産	14,815,723		
その他固定資産	150,323,388		
その他資産	150,323,388		
貸倒引当金	△53,392,447		
<b>資 産 合 計</b>	27,993,179,635		

# 平成 31 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 31年 4月 1日 至 平成 32年 3月 31日
<b>事業収益 [a]</b>	6,230,389,109
<b>賃貸管理事業収益</b>	1,685,933,061
賃貸住宅管理事業収益	927,888,202
一般賃貸住宅管理事業収益	861,574,442
特優賃住宅管理事業収益	41,089,076
高優賃住宅管理事業収益	25,224,684
賃貸施設管理事業収益	758,044,859
<b>受託事業収益</b>	4,199,963,745
まちづくり事業収益	35,472,400
マンション等管理支援事業収益	1,616,357,645
民間提携住宅事業収益	664,905,825
市営住宅管理受託事業収益	1,870,030,875
その他受託事業収益	13,197,000
<b>指定管理者業務収益</b>	338,966,672
市営住宅管理事業収益	338,966,672
<b>その他事業収益</b>	5,525,631
長期割賦事業収益	5,525,631
<b>事業原価 [b]</b>	5,777,822,746
<b>賃貸管理事業原価</b>	1,271,205,682
賃貸住宅管理事業原価	763,137,468
一般賃貸住宅管理事業原価	703,469,112
特優賃住宅管理事業原価	36,619,821
高優賃住宅管理事業原価	23,048,535
賃貸施設管理事業原価	508,068,214
<b>受託事業原価</b>	4,165,105,425
まちづくり事業原価	87,468,479
マンション等管理支援事業原価	1,557,898,361
民間提携住宅事業原価	647,102,392
市営住宅管理受託事業原価	1,864,379,325
その他受託事業原価	8,256,868
<b>指定管理者業務原価</b>	341,335,624
市営住宅管理事業原価	341,335,624
<b>その他事業原価</b>	176,015
長期割賦事業原価	176,015
<b>一般管理費 [c]</b>	227,470,774
<b>事業利益(損失) [d=a-b-c]</b>	225,095,589
<b>その他経常収益 [e]</b>	1,990,908
受取利息	1,039,000
雑収入	951,908
<b>その他経常費用 [f]</b>	72,816,858
支払利息	12,527,194
雑損失	60,289,664
<b>経常利益(損失) [g=d+e-f]</b>	154,269,639
<b>当期純利益(純損失) [j=g]</b>	154,269,639

# 平成31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31年4月 1日 至 平成32年3月31日
<b>資本剰余金</b>	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
<b>利益剰余金</b>	期首残高	14,148,955,875
	当期増加高又は減少高	154,269,639
	当期純利益	154,269,639
	期末残高	14,303,225,514
<b>特定目的積立金</b>	期首残高	90,996,796
	当期増加高又は減少高	0
	賃貸住宅建替資金等積立金の積立による増加高	0
	期末残高	90,996,796
<b>合計</b>	期首残高	14,847,256,448
	当期増加高又は減少高	154,269,639
	期末残高	15,001,526,087