

令和2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 2 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	.....	6
7. 長期割賦事業	.....	6
8. 組織運営	.....	6

### 令和 2 年度資金計画

.....	8、9
-------	-----

# 令和 2（2020）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 2 年度は、築 50 年を経過した高経年マンションの再生事業である(仮称)井土ヶ谷マンション建替事業による分譲住宅「プロミライズ横浜井土ヶ谷」を分譲、令和 2 年 6 月の竣工を目指し事業を推進、年度内の事業完了を目指します。

青葉区の大規模住宅団地である桜台団地については、令和元年 10 月に建替え決議が可決され、事務局として建替組合設立に向けた支援を行います。

綱島駅東口駅前地区については、地元から市街地再開発事業の都市計画手続きの要請書が提出され、都市計画決定と事業化に向けて引き続き推進します。

旧保土ヶ谷県税事務所跡地活用については、地域課題解決型市有地活用事業と位置づけ、地域ケアプラザ、保育所、地域交流スペース、共同住宅の複合施設として、宿場町保土ヶ谷の特色を生かした開放された拠点づくりを目指します。

種別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
分譲事業 (建替え事業)	1 団地	「プロミライズ横浜井土ヶ谷」(南区井土ヶ谷下町) : (仮称) 井土ヶ谷マンション建替事業により整備された共同住宅を分譲します
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建替事業 (南区井土ヶ谷下町) : 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 ㎡
受託事業	9 件	桜台団地建替え推進特別委員会事務局業務 (横浜市青葉区) 敷地面積 44,635 ㎡
		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 ㎡
		ガーデン山団地 (将来検討コンサルタント業務) 他 6 件
地域課題解決型 市有地活用事業	1 件	旧保土ヶ谷県税事務所跡地活用事業 (横浜市保土ヶ谷区) 地 積 1,102.88 ㎡ (公簿)



プロミライズ横浜井土ヶ谷 (南区)  
イメージパース



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

## ◆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

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出向い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)



### ●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（※3）」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。

※3 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

「豊かな外部空間・共用空間を利用した  
団地の魅力向上」  
(よこはま団地再生コンソーシアム)

令和元年度「よこはま団地再生コンソーシアム」シンポジウム

**豊かな外部空間・共用空間  
を利用した団地の魅力向上**

よこはま圏域内の多くの団地が改修を待っています。古い団地の改修や新しい団地の建設も進む一方で、団地の魅力向上を進めていくことが求められています。本シンポジウムでは、団地にある豊かな外部空間や共用空間を有効活用し、団地の魅力向上を実現するための取り組みについて、各団体の取り組みや事例を共有し、今後の取り組みについて共有します。

2020 **2.15** (土) 14:00~16:30 **入場無料**

会場：横浜市民文化会館 2階 多目的ホール（ホール2）



## 2. 賃貸管理事業

当公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」の実施及びDIY住戸の導入検討、共用部の魅力付けや多様な住まい方（ルームシェア等）の整備・検討を行い、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（※1）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。

（※1）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>	店舗、事務所、老人ホーム
駐車場施設	6 施設 1,737 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 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	14 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 継続 分譲マンション等 3 件 その他施設 1 件
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 5 地区 その他（建物・維持管理） 2 件
管理運営コンサル等	8 件	管理規約見直し、リフォームコンサル等 8 件

リフォーム支援



大規模修繕工事（外壁他）・工事監理  
 サンステージ原宿（戸塚区）

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 51 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 新規 1 団地 28 戸 継続 1 団地 23 戸
管理受託事業	292 団地 (※1) 6,457 戸	ヨコハマ・りぶいん 57 団地 996 戸 ヨコハマ・れんとす (※2) 229 団地 3,872 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 51 団地 1,589 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）45 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  
シャインステージ美立橋 外観  
(保土ケ谷区)  
令和元年 11 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。

港南区、戸塚区ブロックを管理する野庭事務所（港南区）においては、より利用しやすい環境づくり（バリアフリー化、視認性向上、環境改善）のため、移転再整備を行います。

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	10,076 区画	20 施設	2,295 区画
その他（駐車場、自販機）			11 施設	70 区画

募集等業務・  
指定管理者業務



市営住宅抽選会



防災取り組み勉強会

指定管理者業務  
防災訓練



## 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2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し、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、民間住宅あんしん入居事業) 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、あらたに横浜市から受託した「空家総合案内窓口」を開設するなど、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
26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、個人情報等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、働きやすい職場環境の整備を進めるとともに、職員研修やOJTを基本とした人材育成等を計画的に実施し、持続的な団体運営を推進します。

令和 2 年度

# 資金計画

## 令和2年度資金計画(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 2020年4月 1日 至 2021年3月31日
<b>事業活動によるキャッシュフロー</b>	1,899,897,844
分譲事業活動による収支	1,210,000,000
住宅宅地分譲事業の収支	1,210,000,000
一般分譲住宅事業の収支	1,210,000,000
分譲住宅の譲渡による収入	1,210,000,000
賃貸管理事業活動による収支	683,666,064
賃貸住宅管理事業の収支	393,253,310
一般賃貸住宅管理事業の収支	392,501,095
賃貸管理事業による収入	881,079,815
賃貸管理事業による支出	△488,578,720
特優賃住宅管理事業の収支	△42,650
賃貸管理事業による収入	7,132,072
賃貸管理事業による支出	△7,174,722
高優賃住宅管理事業の収支	794,865
賃貸管理事業による収入	23,627,400
賃貸管理事業による支出	△22,832,535
賃貸施設管理事業の収支	290,412,754
賃貸管理事業による収入	721,829,816
賃貸管理事業による支出	△431,417,062
受託事業活動による収支	301,392,434
まちづくり事業の収支	△2,523,770
受託事業による収入	95,300,000
受託事業による支出	△97,823,770
マンション等管理支援事業の収支	189,411,274
受託事業による収入	1,583,515,546
受託事業による支出	△1,394,104,272
民間提携住宅事業の収支	68,707,678
受託事業による収入	675,524,100
受託事業による支出	△606,816,422
市営住宅管理受託事業の収支	48,370,849
受託事業による収入	1,956,525,000
受託事業による支出	△1,908,154,151
その他受託事業の収支	△2,573,597
受託事業による収入	15,210,000
受託事業による支出	△17,783,597
指定管理者業務の収支	△12,167,222
市営住宅管理事業の収支	△12,167,222
指定管理者業務による収入	358,636,520
指定管理者業務による支出	△370,803,742
その他事業活動による収支	11,816,380
長期割賦事業の収支	11,816,380
長期割賦事業による収入	11,979,658
長期割賦事業による支出	△163,278
一般管理活動による収支	△238,359,072
その他経常損益に係る収支	△56,450,740
その他経常損益に係る収入	66,866
受取利息による収入	66,866
その他経常損益に係る支出	△56,517,606
支払利息による支出	△12,561,521
雑損失	△43,956,085

<b>投資活動によるキャッシュフロー</b>	△1,089,573,920
事業資産形成活動による収支	△1,099,573,920
分譲事業資産形成による収支	△288,257,699
一般分譲住宅資産形成の収支	△288,257,699
分譲住宅資産取得による支出	△288,257,699
まちづくり事業建設工事の収支	△342,099,133
まちづくり事業建設工事の収支	△342,099,133
まちづくり事業建設工事による支出	△342,099,133
賃貸事業資産形成による収支	△469,217,088
一般賃貸住宅資産取得の収支	△28,670,800
賃貸住宅資産取得による支出	△28,670,800
賃貸施設資産形成の収支	△440,546,288
賃貸施設資産取得による支出	△440,546,288
有価証券等の取得・償還等による収支	10,000,000
有価証券等の償還等による収入	10,000,000
<b>財務活動によるキャッシュフロー</b>	△465,934,571
事業活動に係る資金の返済による支出	△465,934,571
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△465,934,571
<b>当期中の資金収支合計</b>	344,389,353
<b>前期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	5,296,271,734
<b>次期繰越金(現金及び現金同等物)</b>	5,640,661,087

(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	5,640,661,087
流動資産	5,640,661,087
現金・預金	5,640,661,087
預金	5,640,661,087
合計	5,640,661,087

令和2年度

# 予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

# 目 次

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

## 令和2年度 予定貸借対照表

令和3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>	6,026,420,019	<b>流 動 負 債</b>	2,409,967,952
現金預金	5,640,661,087	次期返済長期借入金	868,030,329
まちづくり事業建設工事	82,837,488	前受金	5,532,100
前払金	302,921,444	預り金	1,445,627,351
		引当金	90,778,172
		期末手当等引当金	90,778,172
<b>固 定 資 産</b>	21,725,793,391	<b>固 定 負 債</b>	10,161,325,621
<b>貸貸事業資産</b>	21,465,258,580	長期借入金	6,829,020,513
<b>貸貸住宅資産</b>	16,137,923,841	預り保証金	823,597,182
減価償却累計額	△4,303,173,014	繰延建設補助金	762,473,391
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,457,977,836
<b>貸貸施設等資産</b>	12,466,589,735	退職給付引当金	734,367,237
減価償却累計額	△2,811,715,064	計画修繕引当金	723,610,599
減損損失累計額	△10,907,661	<b>その他固定負債</b>	288,256,699
<b>貸貸資産建設工事</b>	53,949,312		
<b>長期前払費用</b>	12,953,223	<b>【 負 債 合 計 】</b>	12,571,293,573
<b>その他事業資産</b>	104,190,878		
<b>長期事業未収金</b>	104,190,878	<b>資 本 金</b>	10,000,000
<b>有形固定資産</b>	60,821,759	<b>剰 余 金</b>	15,170,919,837
<b>建物等資産</b>	89,079,900	資本剰余金	607,303,777
減価償却累計額	△41,863,587	利益剰余金	14,563,616,060
減損損失累計額	△32,678,207		
<b>土地資産</b>	46,999,305	<b>【 資 本 合 計 】</b>	15,180,919,837
減損損失累計額	△24,810,249		
<b>その他有形固定資産</b>	200,218,781		
減価償却累計額	△176,124,184		
<b>その他無形固定資産</b>	10,355,535		
<b>その他資産</b>	85,166,639		
<b>資 産 合 計</b>	27,752,213,410	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	27,752,213,410

# 令和2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2年 4月 1日 至 令和3年 3月 31日
<b>事業収益 [a]</b>	7,633,133,149
分譲事業収益	1,276,136,000
住宅宅地分譲事業収益	1,276,136,000
一般分譲住宅事業収益	1,276,136,000
賃貸管理事業収益	1,672,987,011
賃貸住宅管理事業収益	941,718,691
一般賃貸住宅管理事業収益	909,488,115
特優賃住宅管理事業収益	7,132,072
高優賃住宅管理事業収益	25,098,504
賃貸施設管理事業収益	731,268,320
受託事業収益	4,320,834,146
まちづくり事業収益	95,300,000
マンション等管理支援事業収益	1,583,515,546
民間提携住宅事業収益	670,283,600
市営住宅管理受託事業収益	1,956,525,000
その他受託事業収益	15,210,000
指定管理者業務収益	358,636,520
市営住宅管理事業収益	358,636,520
その他事業収益	4,539,472
長期割賦事業収益	4,539,472
<b>事業原価 [b]</b>	7,155,411,772
分譲事業原価	1,243,899,873
住宅宅地分譲事業原価	1,243,899,873
一般分譲住宅事業原価	1,243,899,873
賃貸管理事業原価	1,304,738,420
賃貸住宅管理事業原価	786,015,513
一般賃貸住宅管理事業原価	755,798,632
特優賃住宅管理事業原価	7,203,184
高優賃住宅管理事業原価	23,013,697
賃貸施設管理事業原価	518,722,907
受託事業原価	4,236,871,142
まちづくり事業原価	107,413,168
マンション等管理支援事業原価	1,533,782,213
民間提携住宅事業原価	643,435,372
市営住宅管理受託事業原価	1,933,222,516
その他受託事業原価	19,017,873
指定管理者業務原価	369,726,594
市営住宅管理事業原価	369,726,594
その他事業原価	175,743
長期割賦事業原価	175,743
<b>一般管理費 [c]</b>	256,555,752
<b>事業利益(損失) [d=a-b-c]</b>	221,165,625
<b>その他経常収益 [e]</b>	66,866
受取利息	66,866
<b>その他経常費用 [f]</b>	59,873,278
支払利息	12,561,521
雑損失	47,311,757
<b>経常利益(損失) [g=d+e-f]</b>	161,359,213
<b>当期純利益(純損失) [i=g]</b>	161,359,213

# 令和2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2年4月 1日 至 令和3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	14,402,256,847
	当期増加高又は減少高	161,359,213
	当期純利益	161,359,213
	期末残高	14,563,616,060
合計	期首残高	15,009,560,624
	当期増加高又は減少高	161,359,213
	期末残高	15,170,919,837