

令和5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5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	.....	5
7. 長期割賦事業	.....	6
8. 組織運営	.....	6
令和5年度資金計画	.....	8、9

令和 5（2023）年度事業計画

横浜市住宅供給公社では、社会経済環境の変化の中、社会的、政策的ニーズを踏まえ、中期経営計画となる「中期展望」を策定しています。「マンション・団地支援」「多様な居住ニーズへの対応」「住宅セーフティネット」「街づくり事業」「持続的な組織運営」の主要テーマについて将来ビジョンを定め、住まいや地域の課題解決と信頼に応える安定した事業運営を目指しています。

また、横浜市の住宅・都市政策の一翼を担う団体として、「住宅セーフティネットの推進」「マンション・団地の適正な管理及び再生の促進」「地域課題等の解決を目指した街づくり事業の推進」を公益的使命として、横浜市と協約を定めています。

中期展望及び協約に定める役割や使命、目標を踏まえ、次のとおり事業を推進します。

1. 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、災害に強いまちづくり・魅力ある郊外住宅地への再生・安心して暮らせる住環境の整備などを目指し、高経年マンション・団地の増加に伴う将来検討や再生等の支援、地域の活性化、駅周辺の市街地再開発などを引き続き推進します。

令和 5 年度は、青葉区の大規模住宅団地である桜台団地マンション建替事業の建替組合事務局および参加組合員として引き続き支援します。また、同事業による分譲住宅「プロミライズ青葉台」の販売を開始し、令和 7 年の竣工・引渡しを目指して事業を推進します。

綱島駅東口駅前地区については、令和 4 年 7 月に都市計画決定が告示されました。令和 6 年度の事業認可を目指し引き続き推進します。

< 主要事業 >

種 別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
分譲事業 (建替事業)	1 団地 556 戸	「プロミライズ青葉台」(青葉区桜台) : 桜台団地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 (建替事業)	1 団地	桜台団地マンション建替事業 (青葉区桜台) : 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)
受託事業	18 件	桜台団地マンション建替組合事務局業務 (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) 善隣マンション (将来検討コンサルタント業務) 他 14 件



桜台団地 (青葉区)
施工前



プロミライズ青葉台 (青葉区)
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

◆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～

●将来検討コンサルタント（団地再生、管理組合運営、修繕計画支援 他）

市民の主要な居住形態である分譲マンションは、高経年化と居住者の高齢化の進行による管理不全が懸念されており、横浜市はマスタープランで「マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」を掲げています。公社は今後更に増加していく高経年マンションに対し、建物の耐震化や団地の再生・建替え・管理組合運営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・団地に公社職員が対面やオンラインに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）



セミナーの様子（2022年7月）

※オンライン併用による来場者数抑制、座席間隔の確保適宜換気など感染対策を施して実施しています。

参加方法	プログラム
1 WEB会議システム (Zoom) で参加 2 会場での参加 【来場予約あり】	1 マンション・団地再生の始め方 概要、目的、効果、課題などについて、概要を説明します。 2 管理組合運営とは 基本となる事項について、説明します。 3 管理計画策定制度について 概要、目的、効果、課題などについて、説明します。 4 Q&A ご不明な点について、ご質問ください。

●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（※）」を設立、各団体が保有する知見、課題等を相互に共有し、適宜、団地再生施策を連携して検討・実施することで、団地の新たな価値を創造し、魅力ある持続可能なまちづくりの実現並びに団地再生の推進を目指します。

※ 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
第 1 期協定期間 平成 28 年 12 月から令和 4 年 3 月まで
第 2 期協定期間 令和 4 年 4 月から令和 9 年 3 月まで

●エリアマネジメント（※）

金沢区の金沢シーサイドタウンでは、2018 年に横浜市立大学と公社が事務局となり、地元の組織・団体と関連企業などによる「横浜金沢シーサイドエリアマネジメント協議会」を発足、並木ラゾを活動拠点として活動し、2021 年 3 月に「金沢シーサイドあしたタウン協議会」に発展改組、地域住民を中心として設立された「一般社団法人金沢シーサイドあしたタウン」に運営が引き継がれました。公社では継続してその活動を支援しています。

※ 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。

2. 賃貸管理事業

当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。また、入居者自ら間取りと仕様を選べる「カスタマイズ賃貸」の実施や「I・TOP 横浜」による実証実験の協力など、多様な住まい方や様々な世代のニーズに応える公的賃貸住宅の提供を目指します。

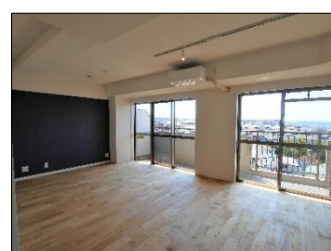
賃貸施設については、高経年建物の適切な維持管理、計画修繕等を実施し、資産の長寿命化や環境に配慮した整備・検討を行うとともに、退店区画の利用計画や改修工事、駐車場の有効利用等についても検討を進めます。

郊外大規模団地の施設では、商店会と連携協力したイベントの実施、空き店舗を活用した交流スペースやエリアマネジメントの活動拠点の運営支援などを進めます。

なお、保土ヶ谷駅東口駅前地区で市有地活用事業として建設工事を進めていた、横浜市所有の地域ケアプラザを含む複合施設「リプラ保土ヶ谷」が令和5年2月に竣工し、高優賃13戸を含む賃貸住宅24戸、賃貸施設889㎡の管理を新たに開始しています。1階には地域交流スペースを設けており、自治会や地元団体等の活動における交流拠点として活用し、新たな賑わいの創出やコミュニティづくり、まちづくりなど、地域の活性化に貢献します。

種 別	団地数・施設数等	内 訳
賃貸住宅	12 団地 682 戸 ※団地数は合築分を除いています	一般賃貸住宅 11 団地 559 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 78 戸 横浜市借上型市営住宅 12 戸 高齢者向け地域優良賃貸住宅 2 団地 33 戸
賃貸施設等	店舗等施設 11 施設 18,677 ㎡ 駐車場施設 6 施設 1,742 区画 賃貸宅地 4 地区 12,361 ㎡ 1 施設	店舗、事務所、老人ホーム、保育所 月極駐車場、時間貸駐車場 定期借地権付戸建宅地 他 菜園 87 区画

公社賃貸住宅



オクトス市ヶ尾（青葉区）カスタマイズ一例



リプラ保土ヶ谷（保土ヶ谷区）

公社賃貸施設



金沢センター
シーサイド（金沢区）



野庭団地ショッピング
センター（港南区）

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大規模修繕工事の支援を行い、マンションの管理適正化、良質な住宅ストックの維持・形成を推進します。

マンション管理組合運営では、管理の適正化に向けた課題や高経年または自主管理マンション・団地の役員担い手不足など顕在化している様々な課題に対して、管理相談やコンサルタント業務から管理規約及び長期修繕計画の策定・見直しなど、管理組合ごとの特性や課題を把握のうえ、それらに適した管理を提案し、管理運営の負担軽減と居住者の安全・安心な暮らしの支援を実施します。

種 別	件数・ 地区数	内 訳
リフォーム支援	22 件	大規模修繕工事支援、維持管理コンサルタントなど 分譲マンション、民間マンション等 その他施設 8 件：継続（完了） 10 件：新規（完了 9 件・継続 1 件） 3 件：継続（完了 2 件・継続 1 件） 1 件：新規（完了）
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 その他管理 5 地区 3 件
管理組合支援	4 件	コンサルタント等 4 件

リフォーム支援



大規模修繕工事（金沢区）



給排水内装改修工事（中区）

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、当公社管理の民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」への移行を継続して進めます。さらに、制度期間満了後の「高齢者向け優良賃貸住宅」については、家賃補助付きセーフティネット住宅の制度利用を推進し、良質な住宅ストックの維持・活用と合わせ、セーフティネット住宅の供給促進を図ります。

種 別	団地数・戸数	内 訳
建設事務受託事業	1 団地 54 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 新規 1 団地 54 戸
管理受託事業	276 団地 (※1)	ヨコハマ・りぶいん 7 団地 160 戸 ヨコハマ・れんとす (※2) 228 団地 4,308 戸
	6,019 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 50 団地 1,551 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）9 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。

5. 市営住宅管理事業

(1) 募集等業務

市内 18 区の市営住宅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、空家修繕に関する業務等を受託、実施します。

住宅セーフティネットの根幹を担う市営住宅を住宅確保要配慮者に対して幅広く提供できるよう応募倍率均衡化や募集のしおりの充実化等の取組の実施、また常時募集の実施に向けた準備を横浜市とともに進めます。

(2) 指定管理者業務

2019 年度から 2023 年度まで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。

また、次期（2024 年度～2028 年度）指定管理者の応募に向けた準備を行うとともに、引き続き入居者の満足度・利便性向上のための移動販売車誘致や自動販売機設置、地域協力体制強化のための自治会への支援・協力を実施します。

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	10,065 区画	20 施設	2,295 区画
その他（地域開放、自販機設置ほか）			19 施設	99 区画

募集等業務



市営住宅抽選会（中区）

指定管理者業務



移動販売車（瀬谷区）

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 5 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、実施します。

横浜市居住支援協議会では、事務局と相談窓口を担い、住宅確保要配慮者のうち特に相談件数の多い分野の支援の充実化と団体間や区局の連携強化を図るサポーター認定制度を推進します。

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） 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事務局・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）」は、高齢者住替え相談や空家総合案内窓口、横浜市居住支援協議会の相談窓口など、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、他団体との連携を深め、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。



受付窓口

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
19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。

人材育成については、職位と経験年数に応じた知識・スキルの習得を目的とした階層別研修や、職員全体のITに関する知識向上を図るための研修、新入職員を対象としたOJT研修や全般的なサポートを行うメンター制度など、年間を通して計画的に進めます。また、職員採用に向けたインターンシップや企業説明会等を実施します。

そのほか、多様な働き方に対応した取組みとしてフレックスタイムやテレワークを継続するとともに、職場環境の整備・管理コスト削減による生産性向上・業務の効率化などを目的として社内のIT化を推進し持続的で安定した団体運営に取り組みます。

「中期展望13」の策定について

公社は、中期経営計画である「中期展望」に基づき事業を推進しています。令和5年度は現在の「中期展望12」における最終年度となるため、目標に向けて事業を推進するとともに、次期中期展望の策定を行います。

令和 5 年度

資金計画

令和5年度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 2023年4月 1日 至 2024年3月31日
事業活動によるキャッシュフロー	1,163,023,286
分譲事業活動による収支	473,652,000
住宅宅地分譲事業の収支	473,652,000
一般分譲住宅事業の収支	473,652,000
分譲住宅の譲渡による収入	473,652,000
賃貸管理事業活動による収支	807,253,256
賃貸住宅管理事業の収支	501,593,931
一般賃貸住宅管理事業の収支	475,463,662
賃貸管理事業による収入	966,619,400
賃貸管理事業による支出	△491,155,738
高優賃貸住宅管理事業の収支	26,130,269
賃貸管理事業による収入	41,268,000
賃貸管理事業による支出	△15,137,731
賃貸施設管理事業の収支	305,659,325
賃貸管理事業による収入	729,164,088
賃貸管理事業による支出	△423,504,763
受託事業活動による収支	180,685,768
まちづくり事業の収支	△34,497,928
受託事業による収入	95,205,800
受託事業による支出	△129,703,728
マンション等管理支援事業の収支	61,415,120
受託事業による収入	1,392,758,136
受託事業による支出	△1,331,343,016
民間提携住宅事業の収支	93,211,363
受託事業による収入	651,632,646
受託事業による支出	△558,421,283
市営住宅管理受託事業の収支	62,692,824
受託事業による収入	3,205,482,500
受託事業による支出	△3,142,789,676
その他受託事業の収支	△2,135,611
受託事業による収入	15,300,000
受託事業による支出	△17,435,611
指定管理者業務の収支	△3,220,002
市営住宅管理事業の収支	△3,220,002
指定管理者業務による収入	390,228,640
指定管理者業務による支出	△393,448,642
その他事業活動による収支	9,157,204
長期割賦事業の収支	9,157,204
長期割賦事業による収入	9,240,184
長期割賦事業による支出	△82,980
一般管理活動による収支	△251,470,358
その他経常損益に係る収支	△53,034,582
その他経常損益に係る支出	△53,034,582
支払利息による支出	△13,017,367
支払手数料による支出	△1,100,000
雑損失	△38,917,215

投資活動によるキャッシュフロー	△1,400,193,771
事業資産形成活動による収支	△1,179,193,771
分譲事業資産形成による収支	△638,150,083
一般分譲住宅資産形成の収支	△638,150,083
分譲住宅資産取得による支出	△638,150,083
まちづくり事業建設工事による収支	△292,421,788
まちづくり事業建設工事の収支	△292,421,788
まちづくり事業建設工事による収入	4,400,000
まちづくり事業建設工事による支出	△296,821,788
賃貸事業資産形成による収支	△248,621,900
一般賃貸住宅資産取得の収支	△48,875,900
賃貸住宅資産取得による支出	△48,875,900
賃貸施設資産形成の収支	△199,746,000
賃貸施設資産取得による支出	△199,746,000
その他の投資活動による収支	△221,000,000
有形固定資産等の形成による収支	△221,000,000
その他の有形・無形固定資産形成収支	△221,000,000
財務活動によるキャッシュフロー	△450,979,664
事業活動に係る資金の返済による支出	△450,979,664
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△450,979,664
当中の資金収支合計	△688,150,149
前期繰越金(現金及び現金同等物)	4,623,178,538
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,935,028,389

(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	3,935,028,389
流動資産	3,935,028,389
現金・預金	3,935,028,389
預金	3,935,028,389
合計	3,935,028,389

令和5年度

予定財務諸表

横浜市住宅供給公社

目 次

令和5年度	予定貸借対照表	-----	1
令和5年度	予定損益計算書	-----	2
令和5年度	予定剰余金計算書	-----	3

令和5年度 予定貸借対照表

令和6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	6,837,291,841	流 動 負 債	4,149,700,434
現金預金	3,935,028,389	次期返済長期借入金	1,030,979,664
分譲事業資産	850,335,652	前受金	1,604,927,099
分譲資産建設工事	850,335,652	預り金	1,426,331,671
まちづくり事業建設工事	1,111,671,992	引当金	87,462,000
受託事業建設工事	940,255,808	期末手当等引当金	87,462,000
固 定 資 産	23,380,872,266	固 定 負 債	9,932,999,202
賃貸事業資産	22,968,767,948	長期借入金	6,307,579,672
賃貸住宅資産	17,991,367,741	預り保証金	732,636,734
減価償却累計額	△5,011,937,653	繰延建設補助金	685,665,135
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,820,734,706
賃貸施設等資産	13,217,865,378	退職給付引当金	823,265,195
減価償却累計額	△3,142,330,931	計画修繕引当金	997,469,511
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	386,382,955
長期前払費用	5,072,866	【 負 債 合 計 】	14,082,699,636
其他事業資産	59,870,973	資 本 金	10,000,000
長期事業未収金	59,870,973	剰 余 金	16,125,464,471
有形固定資産	167,718,798	資本剰余金	607,303,777
建物等資産	103,360,608	利益剰余金	15,518,160,694
減価償却累計額	△50,137,904	【 資 本 合 計 】	16,135,464,471
減損損失累計額	△32,678,207		
土地資産	46,999,305		
減損損失累計額	△24,810,249		
其他有形固定資産	337,633,967		
減価償却累計額	△212,648,722		
無形固定資産	111,949,483		
其他無形固定資産	111,949,483		
其他固定資産	72,565,064		
其他資産	72,565,064		
資 産 合 計	30,218,164,107	負 債 及 び 資 本 合 計	30,218,164,107

令和5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5年 4月 1日 至 令和6年 3月 31日
事業収益 [a]	7,318,735,978
貸貸管理事業収益	1,777,023,928
貸貸住宅管理事業収益	1,038,421,336
一般貸貸住宅管理事業収益	995,027,700
高優賃住宅管理事業収益	43,393,636
貸貸施設管理事業収益	738,602,592
受託事業収益	5,148,543,315
まちづくり事業収益	101,900,033
マンション等管理支援事業収益	1,181,228,136
民間提携住宅事業収益	644,632,646
市営住宅管理受託事業収益	3,205,482,500
その他受託事業収益	15,300,000
指定管理者業務収益	390,228,640
市営住宅管理事業収益	390,228,640
その他事業収益	2,940,095
長期割賦事業収益	2,940,095
事業原価 [b]	6,831,504,792
貸貸管理事業原価	1,395,069,044
貸貸住宅管理事業原価	827,070,147
一般貸貸住宅管理事業原価	786,051,955
高優賃住宅管理事業原価	41,018,192
貸貸施設管理事業原価	567,998,897
受託事業原価	5,036,554,429
まちづくり事業原価	135,220,756
マンション等管理支援事業原価	1,142,468,429
民間提携住宅事業原価	582,865,939
市営住宅管理受託事業原価	3,157,691,312
その他受託事業原価	18,307,993
指定管理者業務原価	399,793,916
市営住宅管理事業原価	399,793,916
その他事業原価	87,403
長期割賦事業原価	87,403
一般管理費 [c]	264,872,942
事業利益(損失) [d=a-b-c]	222,358,244
その他経常費用 [f]	54,938,197
支払利息	13,017,367
支払手数料	1,100,000
雑損失	40,820,830
経常利益(損失) [g=d+e-f]	167,420,047
当期純利益(純損失) [j=g]	167,420,047

令和5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5年4月 1日 至 令和6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	15,350,740,647
	当期増加高又は減少高	167,420,047
	当期純利益	167,420,047
	期末残高	15,518,160,694
合計	期首残高	15,958,044,424
	当期増加高又は減少高	167,420,047
	期末残高	16,125,464,471