

令和7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7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7年度資金計画	.....	7

令和 7（2025）年度事業計画

横浜市住宅供給公社では、中期経営計画となる「中期展望 第 13 期(2024-2026)」を策定しています。横浜市の住宅・都市政策の一翼を担う団体として、市の施策課題を踏まえ、「街づくり事業の継続・事業の獲得」「マンション管理組合支援事業の拡大」「賃貸資産の活用」「住宅セーフティネット等の推進」の 4 つのテーマについて、長期的な取組みの方向性に基づき事業を推進していきます。3 か年計画の 1 年目である令和 6 年度は取組みを始めるとともに、効率的かつ強力に事業を進めるため組織体制を整えました。2 年目となる令和 7 年度は、最終年に向けて更に事業を推進していくため、次のとおり取り組んでいきます。

1 街づくり事業

横浜市の施策に基づき、脱炭素、子育て支援をはじめ、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推進し、社会的課題に取り組んでいきます。

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について、建替組合事務局及び参加組合員として継続して支援します。また、令和 5 年度より開始した同事業による分譲住宅「プロミライズ青葉台」の販売については、令和 6 年 10 月に全戸契約し、令和 8 年 1 月及び 6 月の竣工・引渡しを目指して事業を推進します。

東日本大震災により建物が傾斜した「善隣マンション」の建替え検討について、敷地売却決議に向けた手続きと合意形成等を進めていきます。

(仮称)市ヶ尾マンションプロジェクトについては、脱炭素と子育てに配慮した木造賃貸集合住宅の整備に取り組んでいきます。

綱島駅東口駅前地区については、事業関係者とともに引き続き事業計画の検討を進めます。

<主要事業>

種 別	団地数・戸数 地区数・件数	内 訳
分譲事業	1 団地 556 戸 (総戸数 761 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
団地再生事業	2 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 善隣マンション (中区山下町)
開発事業	1 団地	(仮称)市ヶ尾マンションプロジェクト (青葉区市ヶ尾)
市街地再開発事業	1 地区	綱島駅東口駅前地区第一種市街地再開発事業 (港北区綱島東)
受託事業	16 件	桜台団地マンション建替組合事務局業務 (青葉区桜台) 根岸駅前ビル将来検討コンサルタント業務 他 14 件

桜台団地マンション建替事業

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



■ 団地再生、管理組合運営、修繕支援等の取組

【団地再生等の啓発】 公社は、今後更に増加していく高経年マンションに対し、建物の維持修繕や耐震化、管理運営支援、団地の再生・建替え支援に取り組んでおり、平成 23 年度から開始した「マンション・団地再生セミナー」は、これまでに 26 回開催し、延べ 560 人以上に参加いただいています。マンション管理を取り巻く様々な問題をテーマに実施し、管理組合による主体的な検討の開始を促しています。



【修繕支援】 大規模修繕は、専門知識や業者の情報を持たない管理組合にとって非常に負担の大きなものです。公社では、調査・設計・発注補助・工事監理等の業務を受託しています。コンサルタントとして管理組合と施工業者の間に入り、適切に修繕が実施されるよう取り組んでいます。民間分譲物件の受託も増えており、高経年マンションの課題解決に向けた実績を着実に積み重ねています。また、中小規模マンションに対応して簡易な見積監修方式なども実施、今後も様々な管理組合のニーズに対応するため多様な選択肢の提案に取り組んでいきます。

■ 地域コミュニティ支援

公社では、街づくり事業や賃貸事業を通して、地域コミュニティの形成及び活性化の支援を行っています。

住宅団地に併設する店舗施設の金沢センターシーサイドでは、エリアマネジメント協議会から発展改組した「一般社団法人金沢シーサイドあしたタウン」に参画し、活動拠点の運営支援と地域の活性化に向けた支援を継続して進めています。また、市有地活用事業により整備した複合施設「リプラ保土ヶ谷」においては、地域交流スペースを設けています。公社と自治会、地域活動団体等による管理運営協議会では、区役所など横浜市を含めて活用方法の検討や施設内にある地域ケアプラザと協力イベントの開催等を行っています。



リプラ保土ヶ谷

2 賃貸管理事業

当社が所有する賃貸住宅・賃貸施設等の保全・活用と安定的な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・設備更新等の実施により、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、多様な住まい方や様々な世代のニーズに応える賃貸住宅の提供を目指し、間取の変更や共用部のリニューアルなどのほか、周辺地域を含めたイベント等の実施により魅力ある物件づくりを行います。

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について検討していきます。各施設の退店区画については、継続して募集活動を実施するとともに利用計画や改修工事の検討を行います。また、駐車場の有効利用等についても検討を進めます。さらに一部の施設では、商店会、自治会・町内会や地域団体等と連携協力したイベントの実施やエリアマネジメントの活動拠点の運営支援などを継続し、地域コミュニティ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		13 団地	714 戸	一般賃貸住宅	12 団地 615 戸
				子育て世帯向け地域優良賃貸住宅	45 戸
				家賃補助付きセーフティネット住宅	9 戸
				横浜市借上型市営住宅	12 戸
		※団地数は合築分を除いています		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	18,625 m ²	店舗、事務所、老人ホーム、保育所	他
	駐車場施設	6 施設	1,744 区画	月極駐車場、時間貸駐車場	
	賃貸宅地	4 地区	12,159 m ²	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



公社賃貸施設



3 マンション等管理支援事業

マンション管理組合に対し建物等の維持管理や大規模修繕工事の支援を行い、良質な住宅ストックの維持・形成を推進します。

マンション管理の適正化に向け、主に自主管理マンションの管理組合に対し、修繕及び将来検討等も含め管理運営支援を実施していきます。修繕や長期修繕計画関連など、リフォーム支援の件数は増加してきており、マンションの長寿命化への取り組みを支援していきます。また、国でも新たにガイドラインが示された外部管理者方式について、モデル取り組みの実施により導入の促進を図ります。

総合管理事業等については、提供サービスの向上、業務の効率化及び対応力の向上を図り、受託継続に向けて取り組むとともに、「プロミライズ青葉台」ほか新規受託物件について円滑に管理を開始できるよう準備を行っていきます。

種 別	件数・地区数	内 訳
リフォーム支援	40 件	大規模修繕工事支援、長期修繕計画作成など 分譲マンション等 24 件：継続（完了 23 件・継続 1 件） 14 件：新規（完了 4 件・継続 10 件） その他施設 2 件：新規（完了）
総合管理事業等	9 地区 7 件	管理組合の運営、建物・設備管理等の業務 総合管理 9 地区（継続 6 地区・新規 3 地区） ※内、1 地区を外部管理者方式で受託 事務管理 2 件（新規） その他管理 5 件（継続）
管理組合支援	2 件	管理規約改正等 2 件

リフォーム支援



外構工事（前）



外構工事（後）



長期修繕説明会

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

「高齢者向け地域優良賃貸住宅」等の制度住宅及び当公社が管理する民間賃貸住宅「ヨコハマ・れんとす」の管理・運営を実施します。また、制度期間満了後の「高齢者向け地域優良賃貸住宅」について、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拡充を図ります。

種 別	団地数・戸数	内 訳
管理受託事業	263 団地 (※1) 5,739 戸	高齢者向け地域優良賃貸住宅 44 団地 1,357 戸 ヨコハマ・れんとす (※2) 222 団地 4,382 戸

※1 団地数合計は、合築（高齢者向け地域優良賃貸住宅・れんとす併用）3 団地分を差し引いたもの

※2 子育てりぶいん（216 戸）、家賃補助付きセーフティネット住宅（72 戸）を含む。

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。

定期募集、常時募集を確実に実施するとともに、居住支援協議会相談窓口を担う「住まいるイン」と連携し募集住宅を案内するなど募集業務の充実を図ります。また、修繕工事については、横浜市との情報共有や問題点の協議等による効率的な業務の実施と確実な工程管理及び品質管理に取り組みます。

(2) 指定管理者業務

2024 年度から 2028 年度まで指定管理者として業務を実施しています。市内 18 区を 8 つにブロック分けされたうちの 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。

業務全般の質の向上を目的とした指定管理者連絡検討会の実施、地域協力体制強化のための自治会への支援・協力や福祉機関との連携拡充など、安全・安心な住環境の実現に向けて取り組んでいきます。また、「野庭住宅・野庭団地の未来につなぐ会」の事務局として地域活動を支援していきます。

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	31,172 戸	48 団地	9,497 戸
市営住宅駐車場	90 施設	10,016 区画	20 施設	2,295 区画
その他（地域開放、自販機設置ほか）			15 施設	135 区画

募集等業務
市営住宅抽選会



指定管理者業務
指定管理者連絡検討会



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、実施します。

高齢者住替え促進事業については、相談窓口業務を実施するほか、福祉施設や区役所等での出張講座やイベント参加等による事業の周知を図ります。

事務局と相談窓口を担う横浜市居住支援協議会において、市の関係部局や福祉関連機関、不動産事業者等との連携を強化するとともに「よこはま居住支援サポーター登録制度」の充実を図り、住宅確保要配慮者の多様な相談に対応可能な体制の構築に取り組みます。

令和 6 年 10 月には住宅セーフティネット推進課を設置してこれらの業務に注力し、今後さらに住宅確保要配慮者の居住の安定に向け、取組を推進していきます。

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） 空家等対策に関する総合案内窓口業務 横浜市住宅セーフティネット経済的支援住宅制度補助金事務 横浜市居住支援協議会事務局業務・相談窓口業務

●住まいの相談センター（住まいるイン）

「住まいの相談センター（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。

高齢者の住まいに関わる出前講座を地域ケアプラザ等で開催し、相談業務の紹介や情報交換などを引き続き実施します。また、福祉関連機関等や不動産事業者、居住支援サポーター等とこれまで以上に連携し、住宅確保要配慮者を取り巻く課題の把握や情報の共有を進め、関係団体の緊密な協力関係のもと、住宅セーフティネットの推進に寄与します。



出前講座



勉強会

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
16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

中期展望第13期の実現に向け、様々な社会課題に対し、経営層、実践部隊が一体となって解決する体制を目指すとともに、各事業分野の能力の一層の発揮を目的とした組織運営を推進します。

人材の確保については、インターンシップの実施や企業説明会等への参加等により新卒職員の採用を進めるほか、経験者採用など事業の安定化に資する人材を継続的に確保していきます。また、人材の育成については、人材育成方針に基づき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、新入職員を対象としたOJT研修やメンター制度、さらに、DX化の推進に向けた知識向上研修など、年間を通して計画的に進めます。

働きやすい職場環境の整備への取り組みとしては、多様な働き方に対応したフレックスタイムやテレワークの継続、カスタマーハラスメント対策の検討・実施、DX化による業務効率化等の推進に取り組んでいきます。

業務執行にあたっては、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。

そのほか、震災・風水害・感染症等、災害の発生に備えた危機管理意識を高めるため、訓練等を実施します。

令和 7 年度

資金計画

令和7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 2025年4月 1日 至 2026年3月 31日
事業活動によるキャッシュフロー	20,925,149,734
分譲事業活動による収支	20,356,837,187
住宅宅地分譲事業の収支	20,356,837,187
一般分譲住宅事業の収支	20,356,837,187
分譲住宅の譲渡による収入	20,356,837,187
賃貸管理事業活動による収支	761,236,809
賃貸住宅管理事業の収支	447,620,026
一般賃貸住宅管理事業の収支	431,612,066
賃貸管理事業による収入	999,276,124
賃貸管理事業による支出	△567,664,058
高優賃住宅管理事業の収支	16,007,960
賃貸管理事業による収入	41,268,066
賃貸管理事業による支出	△25,260,106
賃貸施設管理事業の収支	313,616,783
賃貸管理事業による収入	763,305,664
賃貸管理事業による支出	△449,688,881
受託事業活動による収支	182,727,566
まちづくり事業の収支	△9,132,949
受託事業による収入	62,200,000
受託事業による支出	△71,332,949
マンション等管理支援事業の収支	71,259,591
受託事業による収入	1,304,326,700
受託事業による支出	△1,233,067,109
民間提携住宅事業の収支	77,854,422
受託事業による収入	612,831,291
受託事業による支出	△534,976,869
市営住宅管理受託事業の収支	59,915,270
受託事業による収入	2,601,085,000
受託事業による支出	△2,541,169,730
その他受託事業の収支	△17,168,768
受託事業による収入	15,500,000
受託事業による支出	△32,668,768
指定管理者業務の収支	24,370,509
市営住宅管理事業の収支	24,370,509
指定管理者業務による収入	457,535,600
指定管理者業務による支出	△433,165,091
その他事業活動による収支	7,146,348
長期割賦事業の収支	7,146,348
長期割賦事業による収入	7,199,344
長期割賦事業による支出	△52,996
一般管理活動による収支	△308,403,785
その他経常損益に係る収支	△98,764,900
その他経常損益に係る支出	△98,764,900
支払利息による支出	△29,786,300
支払手数料による支出	△2,200,000
雑損失	△66,778,600

投資活動によるキャッシュフロー	△21,435,177,979
事業資産形成活動による収支	△21,435,177,979
分譲事業資産形成による収支	△20,783,246,023
一般分譲住宅資産形成の収支	△20,783,246,023
分譲住宅資産取得による支出	△20,783,246,023
まちづくり事業建設工事による収支	△62,859,158
まちづくり事業建設工事の収支	△62,859,158
まちづくり事業建設工事による支出	△62,859,158
賃貸事業資産形成による収支	△589,072,798
一般賃貸住宅資産取得の収支	△495,388,198
賃貸住宅資産取得による支出	△495,388,198
賃貸施設資産形成の収支	△93,684,600
賃貸施設資産取得による支出	△93,684,600
財務活動によるキャッシュフロー	△460,977,000
事業活動に係る資金の返済による支出	△460,977,000
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△460,977,000
その他財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	0
長期借入金の借入による収入	400,000,000
長期借入金借入の返済による支出	△400,000,000
当期中の資金収支合計	△971,005,245
前期繰越金(現金及び現金同等物)	4,283,559,998
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,312,554,753

(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	3,312,554,753
流動資産	3,312,554,753
現金・預金	3,312,554,753
預金	3,312,554,753
合計	3,312,554,753

令和7年度

予 定 財 務 諸 表

横浜市住宅供給公社

目 次

令和7年度	予定貸借対照表	-----	1
令和7年度	予定損益計算書	-----	2
令和7年度	予定剰余金計算書	-----	3

令和7年度 予定貸借対照表

令和8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	6,717,464,694	流 動 負 債	2,858,658,350
現金預金	3,312,554,753	次期返済長期借入金	860,977,000
分譲事業資産	635,367,458	前受金	490,303,047
分譲資産建設工事	635,367,458	預り金	1,417,241,303
まちづくり事業建設工事	2,761,855,617	引当金	90,137,000
受託事業建設工事	7,686,866	期末手当等引当金	90,137,000
固 定 資 産	23,324,220,638	固 定 負 債	10,088,975,700
賃貸事業資産	23,062,886,409	長期借入金	5,760,625,000
賃貸住宅資産	18,498,426,761	預り保証金	741,053,286
減価償却累計額	△5,531,529,698	繰延建設補助金	624,301,712
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	2,040,327,501
賃貸施設等資産	13,128,279,151	退職給付引当金	925,293,390
減価償却累計額	△3,341,413,685	計画修繕引当金	1,115,034,111
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	922,668,201
賃貸資産建設工事	374,476,819	【 負 債 合 計 】	12,947,634,050
長期前払費用	25,916,514	資 本 金	10,000,000
その他事業資産	42,071,844	剰 余 金	17,084,051,282
長期事業未収金	42,071,844	資本剰余金	607,303,777
有形固定資産	100,999,953	利益剰余金	16,476,747,505
建物等資産	103,360,608	【 資 本 合 計 】	17,094,051,282
減価償却累計額	△54,617,992	負 債 及 び 資 本 合 計	30,041,685,332
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		
その他有形固定資産	318,681,693		
減価償却累計額	△255,935,205		
無形固定資産	61,728,692		
その他無形固定資産	61,728,692		
その他固定資産	56,533,740		
その他資産	56,533,740		
資 産 合 計	30,041,685,332		

令和7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7年 4月 1日 至 令和8年 3月 31日
事業収益 [a]	28,290,203,219
分譲事業収益	21,389,910,000
住宅宅地分譲事業収益	21,389,910,000
一般分譲住宅事業収益	21,389,910,000
賃貸管理事業収益	1,841,599,564
賃貸住宅管理事業収益	1,070,147,652
一般賃貸住宅管理事業収益	1,027,684,424
高優賃住宅管理事業収益	42,463,228
賃貸施設管理事業収益	771,451,912
受託事業収益	4,599,255,824
まちづくり事業収益	65,512,833
マンション等管理支援事業収益	1,304,326,700
民間提携住宅事業収益	612,831,291
市営住宅管理受託事業収益	2,601,085,000
その他受託事業収益	15,500,000
指定管理者業務収益	457,535,600
市営住宅管理事業収益	457,535,600
その他事業収益	1,902,231
長期割賦事業収益	1,902,231
事業原価 [b]	27,304,416,233
分譲事業原価	20,899,739,249
住宅宅地分譲事業原価	20,899,739,249
一般分譲住宅事業原価	20,899,739,249
賃貸管理事業原価	1,482,312,284
賃貸住宅管理事業原価	920,279,618
一般賃貸住宅管理事業原価	874,374,632
高優賃住宅管理事業原価	45,904,986
賃貸施設管理事業原価	562,032,666
受託事業原価	4,480,587,835
まちづくり事業原価	71,850,573
マンション等管理支援事業原価	1,256,217,911
民間提携住宅事業原価	561,298,558
市営住宅管理受託事業原価	2,556,579,444
その他受託事業原価	34,641,349
指定管理者業務原価	441,720,500
市営住宅管理事業原価	441,720,500
その他事業原価	56,365
長期割賦事業原価	56,365
一般管理費 [c]	328,012,317
事業利益 (損失) [d=a-b-c]	657,774,669
その他経常費用 [f]	95,806,934
支払利息	29,786,300
支払手数料	2,200,000
雑損失	63,820,634
経常利益 (損失) [g=d+e-f]	561,967,735
当期純利益 (純損失) [j=g]	561,967,735

令和7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7年4月 1日 至 令和8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	15,914,779,770
	当期増加高又は減少高	561,967,735
	当期純利益	561,967,735
	期末残高	16,476,747,505
合計	期首残高	16,522,083,547
	当期増加高又は減少高	561,967,735
	期末残高	17,084,051,282