

令和6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6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6年度資金計画	.....	7

令和 6（2024）年度事業計画

横浜市住宅供給公社では、令和 6（2024）年度から令和 8（2026）年度まで 3 年間の中期経営計画となる「中期展望 第 13 期」を策定しました。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。また、組織体制の強化や人材育成、ガバナンスの強化、適切な情報公開の推進等に注力するとともに、安定的な事業収益の確保と自立・健全経営を目指します。

中期展望における方向性及び主な取組に基づき、令和 6 年度は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、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、建替組合事務局およ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」の販売を継続し、令和 8 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、引き続き事業計画の認可に向けて取り組んでいきます。

< 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 (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第一種市街地再開発事業 (港北区綱島東)
受託事業	19 件	桜台団地マンション建替組合事務局業務 (青葉区桜台)
		善隣マンション (建替検討コンサルタント業務)
		省エネ住宅普及促進事業業務 他 16 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



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	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 586 戸 子育て世帯向け地域優良賃貸住宅 51 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 18,625 m ² 駐車場施設 6 施設 1,742 区画 賃貸宅地 4 地区 12,159 m ² 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）



ヒルズ南戸塚（戸塚区）



公社賃貸施設



野庭団地ショッピングセンター（港南区）



金沢センター
シーサイド（金沢区）



3. マンション等管理支援事業

マンション管理組合支援について、建物等の維持管理や大規模修繕工事の支援を行い、良質な住宅ストックの維持・形成を推進します。マンションの管理適正化に向けた課題や役員の担い手不足など、顕在化している様々な課題に対して、管理規約や長期修繕計画の策定・見直し、管理組合運営支援やコンサルタント業務など、管理組合ごとの特性や課題を把握のうえ、それらに適した提案を行い、管理運営の負担軽減と居住者の安全・安心な暮らしを支援します。

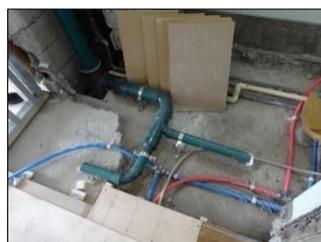
総合管理事業等については、提供サービスの向上、業務の効率化、課題改善の実施及び担当者の対応力の向上を図り、業務の受託継続に向けて取り組んでいきます。

種 別	件数・地区数	内 訳
リフォーム支援	24 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 9 件：継続（完了 8 件・継続 1 件） 12 件：新規（完了 1 件・継続 11 件） 1 件：継続（完了） 2 件：新規（完了）
総合管理事業等	6 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 6 地区 3 件
管理組合支援	2 件	コンサルタント業務等 2 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

「ヨコハマ・りぶいん」、「高齢者向け地域優良賃貸住宅」等の制度住宅の管理・運営を行うとともに、制度期間が満了した団地において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「高齢者向け地域優良賃貸住宅」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拡充を図ります。

種 別	団地数・戸数	内 訳
管理受託事業	271 団地 (※1) 5,923 戸	ヨコハマ・りぶいん 1 団地 18 戸
		ヨコハマ・れんとす (※2) 225 団地 4,377 戸
		高齢者向け地域優良賃貸住宅 49 団地 1,528 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）4 団地分を差し引いたもの

※2 子育てりぶいん（206 戸）、家賃補助付きセーフティネット住宅（44 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。

住宅確保要配慮者に対して幅広く市営住宅を提供できるよう、応募倍率均衡化のための募集のしおりの充実化、応募のない住戸及び当選者辞退住戸の常時募集を実施します。

(2) 指定管理者業務

公社は、2024 年度から 2028 年度までの指定管理者に選定されました。港南区、戸塚区、泉区、瀬谷区の 4 区において引き続き指定管理者業務を実施します。

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、入居者の生活支援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。

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	267 団地	31,272 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（地域開放、自販機設置ほか）			14 施設	112 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。

横浜市居住支援協議会では、事務局と相談窓口を担っています。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更に強化するとともに、「よこはま居住支援サポーター登録制度」の仕組みを充実させ、住宅確保要配慮者の多様な相談に対応していきます。

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） 空家総合案内窓口業務 家賃補助付き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業務・相談窓口業務

●住まい・まちづくり相談センター（住まいるイン）

「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。

また、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福祉施策との連携を推進します。



受付窓口



出前講座の様子

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
17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体制を構築します。

人材の確保については、インターンシップや企業説明会等において公社の事業や魅力をアピールし、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。

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、新入職員を対象としたOJT研修、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。

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、職場環境の整備と業務の効率化を目的としたデジタル化の推進により前年度導入したシステムの検証や見直しを行い、さらなる効率化に取り組みます。

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とプライバシーマークの更新、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体制を構築します。

令和 6 年度

資金計画

令和6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 2024年4月 1日 至 2025年3月31日
事業活動によるキャッシュフロー	1,186,361,410
分譲事業活動による収支	523,530,000
住宅宅地分譲事業の収支	523,530,000
一般分譲住宅事業の収支	523,530,000
分譲住宅の譲渡による収入	523,530,000
賃貸管理事業活動による収支	815,463,088
賃貸住宅管理事業の収支	505,471,429
一般賃貸住宅管理事業の収支	482,672,118
賃貸管理事業による収入	969,625,120
賃貸管理事業による支出	△486,953,002
高優賃住宅管理事業の収支	22,799,311
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	△18,468,689
賃貸施設管理事業の収支	309,991,659
賃貸管理事業による収入	727,449,320
賃貸管理事業による支出	△417,457,661
受託事業活動による収支	228,551,004
まちづくり事業の収支	17,941,953
受託事業による収入	164,399,000
受託事業による支出	△146,457,047
マンション等管理支援事業の収支	61,531,811
受託事業による収入	1,709,061,445
受託事業による支出	△1,647,529,634
民間提携住宅事業の収支	91,618,652
受託事業による収入	626,714,973
受託事業による支出	△535,096,321
市営住宅管理受託事業の収支	60,048,202
受託事業による収入	2,397,671,000
受託事業による支出	△2,337,622,798
その他受託事業の収支	△2,589,614
受託事業による収入	17,000,000
受託事業による支出	△19,589,614
指定管理者業務の収支	4,124,307
市営住宅管理事業の収支	4,124,307
指定管理者業務による収入	448,753,126
指定管理者業務による支出	△444,628,819
その他事業活動による収支	8,365,302
長期割賦事業の収支	8,365,302
長期割賦事業による収入	8,439,796
長期割賦事業による支出	△74,494
一般管理活動による収支	△304,375,749
その他経常損益に係る収支	△89,296,542
その他経常損益に係る支出	△89,296,542
支払利息による支出	△12,909,870
支払手数料による支出	△1,100,000
雑損失	△75,286,672

投資活動によるキャッシュフロー	△1,146,605,432
事業資産形成活動による収支	△1,106,605,432
分譲事業資産形成による収支	△754,964,386
一般分譲住宅資産形成の収支	△754,964,386
分譲住宅資産取得による支出	△754,964,386
まちづくり事業建設工事による収支	△110,322,067
まちづくり事業建設工事の収支	△110,322,067
まちづくり事業建設工事による収入	32,000,000
まちづくり事業建設工事による支出	△142,322,067
賃貸事業資産形成による収支	△241,318,979
一般賃貸住宅資産取得の収支	△128,086,900
賃貸住宅資産取得による支出	△128,086,900
賃貸施設資産形成の収支	△113,232,079
賃貸施設資産取得による支出	△113,232,079
その他の投資活動による収支	△40,000,000
有形固定資産等の形成による収支	△40,000,000
その他の有形・無形固定資産形成収支	△40,000,000
財務活動によるキャッシュフロー	△450,981,000
事業活動に係る資金の返済による支出	△650,981,000
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△650,981,000
その他財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	200,000,000
長期借入金の借入による収入	600,000,000
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	△411,225,022
前期繰越金(現金及び現金同等物)	4,335,217,789
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,923,992,767

(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	3,923,992,767
流動資産	3,923,992,767
現金・預金	3,923,992,767
預金	3,923,992,767
合計	3,923,992,767

令和6年度

予 定 財 務 諸 表

横浜市住宅供給公社

目 次

令和6年度	予定貸借対照表	-----	1
令和6年度	予定損益計算書	-----	2
令和6年度	予定剰余金計算書	-----	3

令和6年度予定貸借対照表

令和7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	6,851,642,395	流 動 負 債	3,805,937,197
現金預金	3,923,992,767	次期返済長期借入金	850,981,000
分譲事業資産	1,724,612,788	前受金	1,437,340,266
分譲資産建設工事	1,724,612,788	預り金	1,430,540,931
まちづくり事業建設工事	1,199,153,240	引当金	87,075,000
受託事業建設工事	3,883,600	期末手当等引当金	87,075,000
固 定 資 産	23,029,999,533	固 定 負 債	9,724,944,413
賃貸事業資産	22,678,538,205	長期借入金	6,036,596,000
賃貸住宅資産	18,154,481,728	預り保証金	739,469,516
減価償却累計額	△5,275,073,923	繰延建設補助金	654,551,422
減損損失累計額	△80,361,792	引当金	1,961,263,024
賃貸施設等資産	13,135,224,231	退職給付引当金	853,933,513
減価償却累計額	△3,261,305,638	計画修繕引当金	1,107,329,511
減損損失累計額	△10,907,661	その他固定負債	333,064,451
長期前払費用	16,481,260	【 負 債 合 計 】	13,530,881,610
その他事業資産	54,503,390	資 本 金	10,000,000
長期事業未収金	54,503,390	剰 余 金	16,340,760,318
有形固定資産	159,079,520	資本剰余金	607,303,777
建物等資産	103,360,608	利益剰余金	15,733,456,541
減価償却累計額	△52,377,916	【 資 本 合 計 】	16,350,760,318
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	363,098,844		
減価償却累計額	△244,512,865		
無形固定資産	75,510,337		
その他無形固定資産	75,510,337		
その他固定資産	62,368,081		
その他資産	62,368,081		
資 産 合 計	29,881,641,928	負 債 及 び 資 本 合 計	29,881,641,928

令和6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6年 4月 1日 至 令和7年 3月 31日
事業収益 [a]	8,094,427,045
賃貸管理事業収益	1,776,954,095
賃貸住宅管理事業収益	1,040,496,518
一般賃貸住宅管理事業収益	998,033,420
高優賃住宅管理事業収益	42,463,098
賃貸施設管理事業収益	736,457,577
受託事業収益	5,866,304,251
まちづくり事業収益	167,711,833
マンション等管理支援事業収益	2,657,206,445
民間提携住宅事業収益	626,714,973
市営住宅管理受託事業収益	2,397,671,000
その他受託事業収益	17,000,000
指定管理者業務収益	448,753,126
市営住宅管理事業収益	448,753,126
その他事業収益	2,415,573
長期割賦事業収益	2,415,573
事業原価 [b]	7,558,144,897
賃貸管理事業原価	1,420,153,767
賃貸住宅管理事業原価	827,171,681
一般賃貸住宅管理事業原価	780,891,893
高優賃住宅管理事業原価	46,279,788
賃貸施設管理事業原価	592,982,086
受託事業原価	5,685,109,032
まちづくり事業原価	150,428,376
マンション等管理支援事業原価	2,601,187,733
民間提携住宅事業原価	561,294,441
市営住宅管理受託事業原価	2,351,517,777
その他受託事業原価	20,680,705
指定管理者業務原価	452,803,184
市営住宅管理事業原価	452,803,184
その他事業原価	78,914
長期割賦事業原価	78,914
一般管理費 [c]	322,433,374
事業利益(損失) [d=a-b-c]	213,848,774
その他経常費用 [f]	87,243,287
支払利息	12,909,870
支払手数料	1,100,000
雑損失	73,233,417
経常利益(損失) [g=d+e-f]	126,605,487
当期純利益(純損失) [j=g]	126,605,487

令和6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6年4月 1日 至 令和7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	15,606,851,054
	当期増加高又は減少高	126,605,487
	当期純利益	126,605,487
	期末残高	15,733,456,541
合計	期首残高	16,214,154,831
	当期増加高又は減少高	126,605,487
	期末残高	16,340,760,318