

# 平成 30 年度 事業計画及び予定財務諸表

# 平成 30 年度 事業 計画

## 1 団地再生事業

### (1) 建替事業

#### ① フロール元住吉(北加瀬1・2)建替事業

フロール元住吉建替事業の旧建物解体工事及び建設工事に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
フロール元住吉	川崎市中原区	1棟	住宅 153 戸	平成 32 年 (2020 年)2月

※規模及び竣工年度は、平成 30 年 5 月 30 日時点における見込みです。

#### ② 竹の丸団地開発・再編事業

通り抜け道路の整備に必要な宅地造成等を引続き行います。

- ・所在地：横浜市中区
- ・対象面積：約 2,964 m<sup>2</sup>

### (2) 住宅性能改善事業

#### ① アンレーベ横浜星川(桜ヶ丘共同住宅) 住宅性能改善工事

アンレーベ横浜星川の住宅性能改善工事を行います。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工年月
アンレーベ横浜星川	横浜市保土ヶ谷区	1棟	住宅 32 戸	平成 31 年1月

※規模及び竣工年度は、平成 30 年 5 月 30 日時点における見込みです。

#### ② 住宅性能改善事業

一般賃貸住宅の長寿命化や商品価値向上を目的とした住宅性能改善事業の取組みを行います。

### (3) 再編事業

#### ① 二宮団地再編事業

老朽化した二宮団地の再編事業(団地のコンパクト化、住宅のリノベーション)、団地と地域の魅力向上に繋がる取組みを引続き行います。

- ・所在地：中郡二宮町
- ・規模：賃貸住宅 28 棟 856 戸他

#### ② 不動が丘団地(8・9号棟)跡地利活用

8・9号棟跡地の利活用に向け、課題整理や基本計画の準備を行います。

- ・所在地：川崎市高津区
- ・対象面積：約 4,000 m<sup>2</sup>

#### ③ 春日台・伊勢原各店舗跡地利活用

跡地利活用に向け、解体工事を行います。

#### ④ 弁天通3-2跡地利活用

弁天通3-2跡地の利活用に向け、各種調査や基本計画の準備を行います。

- ・所在地：横浜市中区
- ・対象面積：約 1,080 m<sup>2</sup>

### (4) 活性化事業

少子高齢化が進行する郊外型大規模複合団地において、若年層の流入やコミュニティの維持に向けた取組みを引続き行います。

①若葉台団地

- ・所在地：横浜市旭区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 6,300 戸他

②相武台団地

- ・所在地：相模原市南区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,500 戸他

③浦賀団地

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 約 350 戸

## 2 賃貸管理事業

当公社が保有またはオーナーから借り上げている下表の賃貸住宅等の経営管理を行います。

### (1) 賃貸住宅管理事業

種 別	規 模	備 考
一般賃貸住宅	112 団地 13,566 戸	北加瀬第1 1 団地 56 戸減、北加瀬第2 1 団地 8 戸減、ルリ工新川崎(特定優良賃貸住宅)1 団地減
高齢者向け優良賃貸住宅(借上型)	2 団地 94 戸	
ケア付高齢者住宅	5 施設 818 戸	
” (介護専用型施設)	2 施設 151 室	
サービス付き高齢者向け住宅	1 団地 62 戸 1 施設	
計	115 団地 14,540 戸 8 施設 151 室	増減は平成 29 年 4 月 1 日時点と比較したもの

### (2) 賃貸施設等管理事業

種 別	規 模	備 考
店舗事務所	24 箇所	不入斗店舗 1 箇所減
団地集会所	29 箇所	戸手集会所 1 箇所減
賃貸建物	2 箇所	
定期借地	6 箇所	不入斗 1 箇所増
駐車場	13,814 台	フロール新川崎 7 台増、フロール新杉田 1 台減、フロール中幸町 10 台減、若葉台 25 台減、辻堂海岸 15 台増
計	61 箇所 13,814 台	増減は平成 29 年 4 月 1 日時点と比較したもの

## 3 管理受託住宅管理事業

当公社がオーナーから管理受託している下表の特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅等の管理を行います。

種 別	規 模	備 考
特定優良賃貸住宅(管理受託型)	14 団地 276 戸	用途廃止・管理期間満了等により 7 団地 142 戸減
高齢者向け優良賃貸住宅(管理受託型)	2 団地 48 戸	
再開発事業施設	1 組合	
計	16 団地 324 戸 1 組合	増減は平成 29 年 4 月 1 日時点と比較したもの

## 4 その他事業

### 公社事務所管理事業

社屋建物の賃貸管理と共に1階を活用しカフェ・スタジオ等で公社住宅・団地の広報宣伝等を行い、日本大通りの賑わい貢献に取り組めます。

種 別	規 模	備 考
社屋建物	4,445 m <sup>2</sup>	

注1) 本事業計画記載の計画規模・スケジュール等は、平成30年5月30日現在による。

注2) 下線は平成30年4月1日時点から変更があった箇所を示す。

## 予 定 貸 借 対 照 表

平成31年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	9,406	<b>流 動 負 債</b>	15,559
現金預金	4,896	次期返済長期借入金	7,813
有価証券	4,000	次期償還社債	5,500
未収金	503	未払金	1,475
前払金	8	前受金	16
その他の流動資産	81	預り金	638
貸倒引当金	-82	その他の流動負債	117
<b>固 定 資 産</b>	181,266	<b>固 定 負 債</b>	113,493
賃貸事業資産	173,689	長期借入金	42,042
賃貸住宅資産	154,630	社 債	44,000
減価償却累計額	-31,074	長期前受金	9,839
減損損失累計額	-2,320	入 居 金	9,107
ケア付高齢者住宅資産	14,668	介 護 積 立 金	732
減価償却累計額	-5,497	預り保証金	3,657
サービス付き高齢者向け住宅資産	786	繰延建設補助金	4,801
減価償却累計額	-75	引 当 金	9,154
賃貸施設資産	55,722	退職給付引当金	710
減価償却累計額	-13,740	計画修繕引当金	6,578
減損損失累計額	-83	高齢者事業引当金	320
賃貸資産建設工事	653	賃貸資産再編引当金	1,546
長期前払費用	19	[ 負 債 合 計 ]	129,052
事業用土地資産	1,118	<b>資 本 金</b>	30
その他事業資産	5,983	剰 余 金	61,590
長期事業未収金	5,983	資 本 剰 余 金	22,457
有形固定資産	332	利 益 剰 余 金	39,133
建物等資産	1,576	[ 資 本 合 計 ]	61,620
減価償却累計額	-1,255	<b>負 債 及 び 資 本 合 計</b>	190,672
その他の有形固定資産	47		
減価償却累計額	-36		
無形固定資産	105		
ソフトウェア	105		
その他の固定資産	177		
長期貸付金	71		
出 資 等	105		
その他の土地	1		
貸倒引当金	-138		
<b>資 産 合 計</b>	190,672		

# 予 定 損 益 計 算 書

自 平成30年4月 1日

至 平成31年3月31日

(単位:百万円)

科 目	金 額	事 業 別		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
事 業 収 益 [ a ]	15,753	15,386	107	260
賃貸管理事業収益	15,386	15,386	-	-
賃貸住宅管理事業収益	8,954	8,954	-	-
一般賃貸住宅管理事業収益	8,862	8,862	-	-
高優賃借上住宅管理事業収益	92	92	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業収益	3,500	3,500	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	98	98	-	-
賃貸施設管理事業収益	2,834	2,834	-	-
管理受託住宅管理事業収益	107	-	107	-
特優賃管理受託事業収益	16	-	16	-
高優賃管理受託事業収益	3	-	3	-
再開発事業施設管理事業収益	88	-	88	-
その他事業収益	260	-	-	260
長期割賦事業収益	78	-	-	78
公社事務所管理事業収益	182	-	-	182
事 業 原 価 [ b ]	12,622	12,320	108	194
賃貸管理事業原価	12,320	12,320	-	-
賃貸住宅管理事業原価	6,246	6,246	-	-
一般賃貸住宅管理事業原価	6,148	6,148	-	-
高優賃借上住宅管理事業原価	98	98	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	3,880	3,880	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	101	101	-	-
賃貸施設管理事業原価	2,093	2,093	-	-
管理受託住宅管理事業原価	108	-	108	-
特優賃管理受託事業原価	23	-	23	-
高優賃管理受託事業原価	4	-	4	-
再開発事業施設管理事業原価	81	-	81	-
その他事業原価	194	-	-	194
長期割賦事業原価	56	-	-	56
公社事務所管理事業原価	138	-	-	138
売上総利益 [ a - b ]	3,131	3,066	-1	66
一 般 管 理 費 [ c ]	771	751	6	14
事 業 利 益 ( 損 失 ) [ d = a - b - c ]	2,360	2,315	-7	52

(単位:百万円)

科 目	金 額	事 業 別		
		賃貸管理事業	管理受託住宅 管理事業	その他事業
その他経常収益 [e]	469	-	-	-
受 取 利 息	1	-	-	-
雑 収 入	466	-	-	-
広 告 掲 出 料 収 入	2	-	-	-
その他経常費用 [f]	729	-	-	-
支 払 利 息	356	-	-	-
雑 損 失	373	-	-	-
経常利益(損失) [g=d+e-f]	2,100	-	-	-
特別利益 [h]	4	-	-	-
固 定 資 産 売 却 益	4	-	-	-
そ の 他 収 益	0	-	-	-
特別損失 [i]	80	-	-	-
固 定 資 産 除 却 損	80	-	-	-
災 害 そ の 他 損 失	0	-	-	-
当期純利益(損失) [j=g+h-i]	2,024	-	-	-

## 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 平成30年4月 1日  
至 平成31年3月31日

(単位:百万円)

項 目		金 額
資 本 剰 余 金	期首残高	22,457
	当期増加高	-
	期末残高	22,457
又 利 は 益 欠 剰 損 余 金	期首残高	37,109
	当期増加高	2,024
	当期純利益	2,024
	期末残高	39,133
合 計	期首残高	59,566
	当期増加高	2,024
	期末残高	61,590