

令和3年度 事業計画及び予定財務諸表

神奈川県住宅供給公社

令和3年度事業計画

令和3年4月1日

1 団地再生事業

(1) 建替事業(継続)

老朽化した一般賃貸住宅について、引き続き既入居者に配慮しながら、市場性を十分検討したうえで、新しい日常や生活様式などこれからのニーズに対応した建替を進めていきます。

① 栗田谷団地建替事業

既存建物の解体工事を行うとともに実施設計を完了させ、建設工事に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
栗田谷団地	横浜市神奈川区	1棟	住宅 97 戸	令和4年度

② 横浜井土ヶ谷共同ビル建替事業

既存建物の解体工事を行うとともに実施設計に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
横浜井土ヶ谷共同ビル	横浜市南区	1棟	住宅 130 戸	令和5年度

③ 弁天通3丁目第2共同ビル建替事業

実施設計を完了させ、建設工事に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
弁天通3丁目第2共同ビル	横浜市中区	1棟	住宅 109 戸 賃貸施設約 1,000 m ²	令和5年度

④ 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き続き行います。

団地名	所在地	規模
竹の丸	横浜市中区	約 2,500 m ²

(2) 再編事業

人口減少が見込まれる地域に立地する一般賃貸住宅については、今後の人口動態等を踏まえ、既入居者に配慮しながら住棟の集約を実施していきます。継続管理する住棟については、大規模修繕工事や耐震改修工事を行い、安全安心な住宅の提供と建物の長寿命化に努めます。

① 不入斗第1団地

引き続き建物の老朽化に伴う大規模修繕工事の実施と併せて棟集約による再編事業を行います。

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 40 戸

② 小田原橋団地

引き続き建物の老朽化に伴う大規模修繕工事の実施と併せて棟集約による再編事業を行います。

- ・所在地：小田原市
- ・規模：賃貸住宅 150 戸

(3)創生事業

超少子高齢、人口減少が進行する郊外型大規模団地等において、地域や大学等と連携しながら団地再生や地方創生、コミュニティ再生に向けた取組みを継続して行います。

①横浜若葉台団地

- ・所在地：横浜市旭区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 6,300 戸他
- ・内容：団地全体の将来のまちづくり指針であるマスタープランに基づく各種取組みや事業用地の利活用推進、企業等との連携など

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
- ・内容：商店街を中心に多世代交流拠点やサービス付き高齢者向け住宅、相模女子大学等と連携した地域の賑わいづくり、地域包括支援の具現化など

③二宮団地

- ・所在地：中郡二宮町
- ・規模：賃貸住宅 18 棟 580 戸他
- ・内容：住宅のリノベーション、集約余剰地の利活用検討、地域と連携した団地や地域の魅力向上に繋がる取組みなど

④浦賀団地

- ・所在地：横須賀市
- ・規模：賃貸住宅 356 戸
- ・内容：神奈川県立保健福祉大学と連携したコミュニティ形成・強化など

⑤伊勢原団地

- ・所在地：伊勢原市
- ・規模：賃貸住宅 371 戸
- ・内容：東海大学と連携し、学生入居用の住戸改修や団地と地域をつなぐコミュニティスペースの整備など

⑥緑ヶ丘団地

- ・所在地：厚木市
- ・規模：賃貸住宅 400 戸
- ・内容：東京工芸大学と連携した団地イベントの開催やリノベーションプランの設計など

⑦竹山団地

- ・所在地：横浜市緑区
- ・規模：分譲・賃貸住宅 約 2,400 戸他
- ・内容：神奈川大学や地域団体と連携したコミュニティ形成・強化など

2 賃貸管理事業

当会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	前年度期首比
一般賃貸住宅	111 団地 13,322 戸	フロール梶が谷 1 団地 106 戸増 横浜井土ヶ谷共同ビル 1 団地 161 戸減 栗田谷団地 1 団地 64 戸減 二宮第 2 団地 16 戸減、二宮第 3 団地 40 戸減 二宮第 5 団地 40 戸減、二宮第 6 団地 40 戸減 二宮第 7 団地 40 戸減、二宮第 8 団地 40 戸減 二宮第 9 団地 1 団地 60 戸減
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 "（介護専用型施設）	5 施設 818 戸 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	114 団地 14,296 戸 8 施設 151 室	

注 高齢者向け優良賃貸住宅は令和 3 年度に借上契約満了。

(2) 賃貸施設等管理事業

種 別	規 模	前年度期首比
店舗事務所	21 箇所	
団地集会所	27 箇所	井土ヶ谷 1 箇所減
賃貸建物	2 箇所	
定期借地	6 箇所	
駐車場	13,824 台	フロール梶が谷 68 台増 二宮賃貸 27 台増 井土ヶ谷賃貸 40 台減 栗田谷賃貸 14 台減 竹山 G 駐車場（CP） 2 台減
計	56 箇所 13,824 台	

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	前年度期首比
特定優良賃貸住宅（管理受託型）	3 団地 47 戸	管理期間満了により 3 団地 67 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	5 団地 95 戸 1 組合	

注 特定優良賃貸住宅は令和 3 年度、高齢者向け優良賃貸住宅は令和 4 年度に管理受託契約満了。

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ともに、県教育局の退去及び建物の老朽化に伴い、改修計画の検討を行います。また、Kosha33 を公社の情報発信拠点として見直しを図ります。

種 別	規 模	前年度期首比
社屋建物	4,445 m ²	

注 本事業計画記載の計画規模・スケジュール等は、令和 3 年 4 月 1 日現在による。

予 定 貸 借 対 照 表

令和4年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	10,209	流 動 負 債	4,701
現 金 預 金	5,034	次 期 返 済 長 期 借 入 金	1,715
有 価 証 券	4,000	未 払 金	2,092
未 収 金	349	前 受 金	8
分 譲 資 産	382	預 り 金	787
前 払 金	406	そ の 他 の 流 動 負 債	99
そ の 他 の 流 動 資 産	61		
貸 倒 引 当 金	-23		
固 定 資 産	184,190	固 定 負 債	124,661
賃 貸 事 業 資 産	177,265	社 債	66,000
賃 貸 住 宅 資 産	166,991	長 期 借 入 金	30,492
減 価 償 却 累 計 額	-37,229	預 り 保 証 金	3,515
減 損 損 失 累 計 額	-4,101	長 期 前 受 金	11,224
ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 資 産	15,575	入 居 金	9,918
減 価 償 却 累 計 額	-6,078	介 護 積 立 金	1,306
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 資 産	788	繰 延 建 設 補 助 金	4,406
減 価 償 却 累 計 額	-118	引 当 金	9,013
賃 貸 施 設 資 産	55,469	退 職 給 付 引 当 金	846
減 価 償 却 累 計 額	-16,392	計 画 修 繕 引 当 金	6,136
減 損 損 失 累 計 額	-187	高 齢 者 住 宅 事 業 引 当 金	107
賃 貸 資 産 建 設 工 事	2,385	賃 貸 資 産 再 編 引 当 金	1,437
長 期 前 払 費 用	162	環 境 対 策 引 当 金	487
事 業 用 土 地 資 産	1,497	そ の 他 固 定 負 債	11
そ の 他 事 業 資 産	4,964	リ ー ス 債 務	11
長 期 事 業 未 収 金	4,964		
有 形 固 定 資 産	301	[負 債 合 計]	129,362
建 物 等 資 産	1,585		
減 価 償 却 累 計 額	-1,320	資 本 金	30
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	73	剰 余 金	65,007
減 価 償 却 累 計 額	-37	資 本 剰 余 金	22,457
無 形 固 定 資 産	115	利 益 剰 余 金	42,550
ソ フ ト ウ ェ ア	115		
そ の 他 の 固 定 資 産	131	[資 本 合 計]	65,037
長 期 貸 付 金	38		
出 資 等	92		
そ の 他 の 土 地	1		
貸 倒 引 当 金	-83		
資 産 合 計	194,399	負 債 及 び 資 本 合 計	194,399

予 定 損 益 計 算 書

自 令和3年4月 1日
至 令和4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]	15,846	15,627	93	126
賃貸管理事業収益	15,627	15,627	-	-
賃貸住宅管理事業収益	8,972	8,972	-	-
一般賃貸住宅管理事業収益	8,958	8,958	-	-
高優賃借上住宅管理事業収益	14	14	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業収益	3,785	3,785	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	123	123	-	-
賃貸施設管理事業収益	2,747	2,747	-	-
管理受託住宅管理事業収益	93	-	93	-
特優賃管理受託事業収益	1	-	1	-
高優賃管理受託事業収益	2	-	2	-
再開発事業施設管理事業収益	90	-	90	-
その他事業収益	126	-	-	126
長期割賦事業収益	52	-	-	52
公社事務所管理事業収益	74	-	-	74
事業原価 [b]	13,088	12,858	96	134
賃貸管理事業原価	12,858	12,858	-	-
賃貸住宅管理事業原価	6,723	6,723	-	-
一般賃貸住宅管理事業原価	6,697	6,697	-	-
高優賃借上住宅管理事業原価	26	26	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,068	4,068	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	146	146	-	-
賃貸施設管理事業原価	1,921	1,921	-	-
管理受託住宅管理事業原価	96	-	96	-
特優賃管理受託事業原価	10	-	10	-
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	82	-	82	-
その他事業原価	134	-	-	134
長期割賦事業原価	12	-	-	12
公社事務所管理事業原価	122	-	-	122
売上総利益 [a - b]	2,758	2,769	-3	-8
一般管理費 [c]	852	840	5	7
事業利益 (損失) [d = a - b - c]	1,906	1,929	-8	-15

(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]	344	-	-	-
受 取 利 息	1	-	-	-
雑 収 入	343	-	-	-
その他経常費用 [f]	693	-	-	-
支 払 利 息	200	-	-	-
雑 損 失	493	-	-	-
経常利益 (損失) [g=d+e-f]	1,557	-	-	-
特 別 利 益 [h]	-	-	-	-
固 定 資 産 売 却 益	-	-	-	-
そ の 他 収 益	-	-	-	-
特 別 損 失 [i]	357	-	-	-
固 定 資 産 除 却 損	-	-	-	-
減 損 損 失	357	-	-	-
当期純利益 (損失) [j=g+h-i]	1,200	-	-	-

予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和3年4月 1日
至 令和4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 益 欠 剰 剰 余 金	期首残高	41,350
	当期増加高	1,200
	当期純利益	1,200
	期末残高	42,550
合 計	期首残高	63,807
	当期増加高	1,200
	期末残高	65,007