

令和6年度 事業計画及び予定財務諸表

# 令和6年度事業計画

令和6年4月1日

## 1 団地再生事業

経営計画（令和3～7年度）に基づき市場性を考慮のうえ、団地再編・建替事業の検討を引き続き行います。

### (1) 団地再編・建替事業(継続)

一部の棟の賃貸を終了し、一部を建替えることで団地再編を進めていきます。

#### ○緑ヶ丘団地再編・建替事業

緑ヶ丘団地全12棟のうち4棟の賃貸を終了し、新住宅1棟を建設します。新住宅1棟の建設工事を竣工し、令和7年2月より管理を開始します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
フロール厚木緑ヶ丘	厚木市	1棟	住宅39戸	令和7年1月

### (2) 団地開発・再編事業(継続)

賃貸を終了した団地について、宅地造成・通り抜け道路の整備を引き続き進めていきます。

#### ○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
竹の丸団地	横浜市中区	約2,500㎡

### (3) 団地再生事業(継続)

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域創生、コミュニティ形成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、補助事業を活用したバリアフリー住宅の整備など

#### 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：商店街等を活用し、相模女子大学・短期大学、北里大学、（一財）シニアライフ振興財団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、商店街活性化、地域住民が主催する音楽祭への協賛、団地と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の継続など

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による地域と連携したコミュニティ形成など

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、補助事業を活用した団地共用部の利活用等に関する取組みや集会所を活用したコミュニティ形成の取組みなど

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、補助事業を活用した賃貸施設の利活用等に関する取組みや地域資源を活用したコミュニティ形成の取組みなど

⑧座間東原団地

- ・所在地：座間市
- ・規模：賃貸住宅 470 戸
- ・内容：社会福祉協議会、地域包括支援センター、子育て支援団体などの地域団体と連携した団地集会所の利活用によるコミュニティ形成の継続など

(4)新たなコミュニティ形成事業

令和5年度に竣工したフロール横浜井土ヶ谷及びフロール横濱関内の管理開始にあたり、新たなコミュニティ形成事業に取り組みます。

①フロール横浜井土ヶ谷

- ・所在地：横浜市南区
- ・規模：賃貸住宅 130 戸
- ・内容：1階のシェアラウンジを活用した「入居者間のコミュニティ形成」に向けた取組みなど

②フロール横濱関内

- ・所在地：横浜市中区
- ・規模：賃貸住宅 109 戸、賃貸施設 11 区画
- ・内容：1階の 103 号区画を活用した「都市型複合ビルのコミュニティ形成」に向けた社会実験など

## 2 賃貸管理事業

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	114 団地 13,536 戸	フローラ横浜三ツ沢：1 団地 97 戸増、フローラ横浜井土ヶ谷：1 団地 130 戸増、フローラ横濱関内：1 団地 109 戸増、緑ヶ丘第 5：1 棟 32 戸減
ケア付高齢者住宅 " (介護専用型施設)	5 施設 818 戸・59 室 1 施設 92 室	ヴィンテージ・ヴィラ横須賀 59 室増 トレクオーレ横須賀 1 施設 59 室減
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 14,416 戸 7 施設 151 室	

### (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	22 箇所	フローラ横濱関内 1 箇所増
団地集会所	27 箇所	
賃貸建物	2 箇所	
定期借地	8 箇所	
駐車場	13,924 台	フローラ横浜三ツ沢 53 台増、フローラ横浜井土ヶ谷 52 台増、フローラ横濱関内 28 台増、二宮店舗 38 台増、中津桜台 20 台増、若葉台(分譲) 8 台減、竹山スーパー屋上 2 台減、不動ヶ丘第 2 賃貸ほか 4 台増
計	59 箇所 13,924 台	

## 3 管理受託住宅管理事業

当社が管理組合から管理受託している下表の賃貸住宅等の管理を行います。

種 別	規 模	前年度期首比
再開発事業施設	1 組合	

## 4 その他事業

公社事務所管理事業

社屋建物の老朽化に伴い、令和 4 年 12 月から横浜市中区真砂町 2-22 関内中央ビルに一時移転し、大規模改修工事を実施しています。

大規模改修工事完了後の令和 6 年 10 月から横浜市中区日本大通 33 番地にて事業を再開する予定です。

種 別	規 模	前年度期首比
社屋建物	3,706 m <sup>2</sup>	3,706 m <sup>2</sup> 増

注 本事業計画記載の計画規模・スケジュール等は、令和 6 年 4 月 1 日現在による。

予 定 貸 借 対 照 表

令和7年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	10,661	流 動 負 債	21,988
現 金 預 金	6,875	次 期 返 済 社 債	10,000
有 価 証 券	3,000	次 期 返 済 長 期 借 入 金	9,117
未 収 金	482	未 払 金	2,161
分 譲 資 産	155	前 受 金	4
分 譲 宅 地 造 成 工 事	155	預 り 金	627
前 払 金	132	そ の 他 の 流 動 負 債	79
そ の 他 の 流 動 資 産	35		
貸 倒 引 当 金	-18		
固 定 資 産	190,816	固 定 負 債	115,488
賃 貸 事 業 資 産	183,373	社 債	66,000
賃 貸 住 宅 資 産	180,553	長 期 借 入 金	19,307
減 価 償 却 累 計 額	-42,442	預 り 保 証 金	3,476
減 損 損 失 累 計 額	-4,348	長 期 前 受 金	13,991
ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 資 産	16,372	入 居 預 り 金	11,915
減 価 償 却 累 計 額	-7,314	介 護 積 立 金	2,076
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 資 産	794	繰 延 建 設 補 助 金	4,007
減 価 償 却 累 計 額	-161	引 当 金	8,700
賃 貸 施 設 資 産	57,468	退 職 給 付 引 当 金	1,009
減 価 償 却 累 計 額	-18,512	計 画 修 繕 引 当 金	6,351
減 損 損 失 累 計 額	-215	高 齢 者 住 宅 事 業 引 当 金	407
賃 貸 資 産 建 設 工 事	1,154	賃 貸 資 産 再 編 引 当 金	764
長 期 前 払 費 用	25	環 境 対 策 引 当 金	169
そ の 他 事 業 資 産	4,141	そ の 他 固 定 負 債	7
長 期 事 業 未 収 金	4,141	リ ー ス 債 務	7
有 形 固 定 資 産	3,154		
建 物 等 資 産	4,681	[ 負 債 合 計 ]	137,476
減 価 償 却 累 計 額	-1,534		
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	80	資 本 金	30
減 価 償 却 累 計 額	-66	剰 余 金	63,971
減 損 損 失 累 計 額	-7	資 本 剰 余 金	22,457
無 形 固 定 資 産	40	利 益 剰 余 金	41,514
そ の 他 無 形 固 定 資 産	40		
そ の 他 の 固 定 資 産	205	[ 資 本 合 計 ]	64,001
長 期 有 価 証 券	100		
長 期 貸 付 金	24		
出 資 等	80		
そ の 他 の 土 地	1		
貸 倒 引 当 金	-97		
資 産 合 計	201,477	負 債 及 び 資 本 合 計	201,477

## 予 定 損 益 計 算 書

自 令和6年4月 1日  
至 令和7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 ]	16,903	16,726	91	86
賃貸管理事業収益	16,726	16,726	-	-
一般賃貸住宅管理事業収益	9,643	9,643	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業収益	4,082	4,082	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	118	118	-	-
賃貸施設管理事業収益	2,883	2,883	-	-
管理受託住宅管理事業収益	91	-	91	-
再開発事業施設管理事業収益	91	-	91	-
その他事業収益	86	-	-	86
長期割賦事業収益	19	-	-	19
公社事務所管理事業収益	67	-	-	67
事 業 原 価 [ b ]	15,058	14,831	83	144
賃貸管理事業原価	14,831	14,831	-	-
一般賃貸住宅管理事業原価	7,697	7,697	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,869	4,869	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	133	133	-	-
賃貸施設管理事業原価	2,132	2,132	-	-
管理受託住宅管理事業原価	83	-	83	-
再開発事業施設管理事業原価	83	-	83	-
その他事業原価	144	-	-	144
長期割賦事業原価	11	-	-	11
公社事務所管理事業原価	133	-	-	133
売上総利益 [ a - b ]	1,845	1,895	8	-58
一 般 管 理 費 [ c ]	981	970	6	5
事 業 利 益 ( 損 失 ) [ d = a - b - c ]	864	925	2	-63

(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]	845	-	-	-
受 取 利 息	0	-	-	-
雑 収 入	845	-	-	-
その他経常費用 [f]	604	-	-	-
支 払 利 息	192	-	-	-
雑 損 失	412	-	-	-
経常利益(損失) [g=d+e-f]	1,105	-	-	-
特別利益 [h]	-	-	-	-
固 定 資 産 売 却 益	-	-	-	-
そ の 他 収 益	-	-	-	-
特別損失 [i]	538	-	-	-
固 定 資 産 売 却 損	-	-	-	-
固 定 資 産 除 却 損	-	-	-	-
減 損 損 失	-	-	-	-
災 害 そ の 他 臨 時 損 失	538	-	-	-
当期純利益(損失) [j=g+h-i]	567	-	-	-

## 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和6年4月1日  
至 令和7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 余 金	期首残高	43,504
	収益認識基準適用に伴う累積的影響額(令和6年度のみ)	-2,557
	当期増加高	567
	当期純利益	567
	期末残高	41,514
合計	期首残高	63,404
	当期増加高	567
	期末残高	63,971