

令和5年度 事業計画及び予定財務諸表

令和5年度事業計画

令和5年4月1日

1 団地再生事業

(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。新住宅の設計業務を完了させ、解体・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
緑ヶ丘団地	厚木市	1棟	住宅39戸	令和6年度

(2) 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えを進めていきます。

① フロール横浜三ツ沢(栗田谷団地)建替事業

建設工事を竣工し、令和5年11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
フロール横浜三ツ沢	横浜市神奈川区	1棟	住宅97戸	令和5年10月

② フロール横浜井土ヶ谷(横浜井土ヶ谷共同ビル)建替事業

建設工事を竣工し、令和6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
フロール横浜井土ヶ谷	横浜市南区	1棟	住宅130戸	令和6年1月

③ 弁天通3丁目第2共同ビル建替事業

建設工事を竣工し、令和6年4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
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㎡	令和6年3月

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：商店街等を利用し、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た住戸リノベーションプランや団地共用部の利活用策検討など

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賃貸施設の利活用やコミュニティ形成の継続など

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	111 団地 13,232 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	112 団地 14,112 戸 8 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	21 箇所	
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	13,739 台	二宮賃貸 8 台増 若葉台 (分譲) 33 台減 若葉台 (賃貸) 69 台減
計	58 箇所 13,739 台	

3 管理受託住宅管理事業

当会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8月から横浜市中区日本大通33番地にて業務を開始する予定です。

注 本事業計画記載の計画規模・スケジュール等は、令和5年4月1日現在による。

予 定 貸 借 対 照 表

令和6年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	11,033	流 動 負 債	7,409
現 金 預 金	6,525	次期返済長期借入金	1,911
有 価 証 券	3,000	未 払 金	4,559
未 収 金	373	前 受 金	75
分 譲 資 産	324	預 り 金	793
分譲宅地造成工事	324	その他の流動負債	71
前 払 金	794		
その他の流動資産	33		
貸 倒 引 当 金	-16		
固 定 資 産	193,381	固 定 負 債	129,971
賃 貸 事 業 資 産	184,971	社 債	74,000
賃 貸 住 宅 資 産	178,274	長 期 借 入 金	28,659
減価償却累計額	-40,483	預 り 保 証 金	3,365
減損損失累計額	-3,858	長 期 前 受 金	11,435
ケア付高齢者住宅資産	16,770	入 居 預 り 金	9,908
減価償却累計額	-7,082	介 護 積 立 金	1,527
サービス付き高齢者向け住宅資産	794	繰 延 建 設 補 助 金	4,144
減価償却累計額	-146	引 当 金	8,361
賃 貸 施 設 資 産	57,263	退 職 給 付 引 当 金	955
減価償却累計額	-17,870	計 画 修 繕 引 当 金	6,218
減損損失累計額	-197	高 齢 者 住 宅 事 業 引 当 金	330
賃 貸 資 産 建 設 工 事	1,469	賃 貸 資 産 再 編 引 当 金	764
長 期 前 払 費 用	37	環 境 対 策 引 当 金	94
そ の 他 事 業 資 産	4,403	そ の 他 固 定 負 債	7
長期事業未収金	4,403	リ ー ス 債 務	7
有 形 固 定 資 産	3,852		
建 物 等 資 産	5,254	[負 債 合 計]	137,380
減価償却累計額	-1,407		
その他の有形固定資産	80	資 本 金	30
減価償却累計額	-68	剰 余 金	67,004
減損損失累計額	-7	資 本 剰 余 金	22,457
有形固定資産建設工事	0	利 益 剰 余 金	44,547
無 形 固 定 資 産	47		
その他無形固定資産	47	[資 本 合 計]	67,034
その他の固定資産	205		
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	204,414	負 債 及 び 資 本 合 計	204,414

予 定 損 益 計 算 書

自 令和5年4月 1日
至 令和6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]	16,104	15,992	91	21
賃貸管理事業収益	15,992	15,992	-	-
一般賃貸住宅管理事業収益	8,961	8,961	-	-
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	121	121	-	-
賃貸施設管理事業収益	2,828	2,828	-	-
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	21	-	-	21
長期割賦事業収益	21	-	-	21
事 業 原 価 [b]	14,158	14,064	83	11
賃貸管理事業原価	14,064	14,064	-	-
一般賃貸住宅管理事業原価	6,994	6,994	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,824	4,824	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	137	137	-	-
賃貸施設管理事業原価	2,109	2,109	-	-
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	11	-	-	11
長期割賦事業原価	11	-	-	11
売上総利益 [a - b]	1,946	1,928	8	10
一 般 管 理 費 [c]	999	992	6	1
事 業 利 益 (損 失) [d = a - b - c]	947	936	2	9

(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]	777	-	-	-
受 取 利 息	0	-	-	-
雑 収 入	777	-	-	-
その他経常費用 [f]	519	-	-	-
支 払 利 息	191	-	-	-
雑 損 失	328	-	-	-
経常利益 (損失) [g=d+e-f]	1,205	-	-	-
特別利益 [h]	-	-	-	-
固 定 資 産 売 却 益	-	-	-	-
そ の 他 収 益	-	-	-	-
特別損失 [i]	1	-	-	-
固 定 資 産 売 却 損	1	-	-	-
減 損 損 失	-	-	-	-
当期純利益 (損失) [j=g+h-i]	1,204	-	-	-

予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和5年4月1日
至 令和6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	43,343
	当期増加高	1,204
	当期純利益	1,204
	期末残高	44,547
合 計	期首残高	65,800
	当期増加高	1,204
	期末残高	67,004