

令和8年度 事業計画及び予定財務諸表

## 目 次

令和8年度事業計画	_____	1
予定貸借対照表	_____	4
予定損益計算書	_____	5
予定剰余金計算書	_____	6

# 令和8年度事業計画

令和8年4月1日

## 1 団地再生事業

団地再生等の取組を継続するとともに、市場性等を考慮のうえ、建替・団地再編事業の検討を引き続き行います。

### (1) 建替事業(新規)

緑ヶ丘団地再編(建替)事業に伴い発生する廃止棟の跡地を利活用するため、廃止棟の解体及び戸建賃貸住宅の建設に着手します。

団地名	所在地	棟数	規模	竣工予定時期
緑ヶ丘団地	厚木市	6棟	戸建6戸	令和9年度

### (2) 団地開発・再編事業(継続)

竹の丸団地開発・再編事業として、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 m <sup>2</sup>

### (3) コミュニティ再生事業(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コミュニティ再生に向けた取組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：地域団体や旭区と連携した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や、横浜創英大学、(一財)若葉台まちづくりセンターと連携した周辺地域の活性化に向けた取組など

#### 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：北里大学、相模女子大学・短期大学、(一財)シニアライフ振興財団等と連携した団地商店街等を活用した地域の賑わいづくりや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：地域住民や二宮町と連携した地域の魅力向上に繋がる取組や集約余剰地の利活用検討など

#### 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学生入居によるコミュニティ形成の取組など

⑤伊勢原団地

- ・所在地：伊勢原市
- ・規模：賃貸住宅 371 戸
- ・内容：東海大学と連携した学生入居によるコミュニティ形成の取組など

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集会所の活用や学生入居等によるコミュニティ形成の取組など

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団地商店街の活用や団地に入居しているサッカー一部員の地域活動によるコミュニティ形成の取組など

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・企業と連携した団地集会所を活用したコミュニティ形成の取組など

(4)コミュニティ形成事業(継続)

建替えた賃貸住宅において、新たなコミュニティ形成に向けた取組を継続して行います。

①フロール元住吉

- ・所在地：川崎市中原区
- ・規模：賃貸住宅 153 戸
- ・内容：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など

②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：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など

③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：「まちの共用部」として位置付けた交流スペース「benten103」を活用した関内地区での新たなコミュニティ形成に向けた社会実験の継続など

## 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	114 団地 13,419 戸	コンセール小田原東町：1 団地 60 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	
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 14,299 戸 7 施設 151 室	

### (2) 賃貸施設管理事業

種 別	規 模	前年度期首比
店舗事務所	22 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	13,704 台	東本郷 1 台減、ヒルズ千草台 5 台減、フローラ山田町第 1 4 台減、藤沢西部 10 台減、相武台 6 台増、若葉台 50 台減、コンセール小田原東町 60 台減
計	59 箇所 13,704 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施設の管理を行います。

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として、当社ビルのテナントフロアの賃貸管理を行います。また、運営パートナーと協働で当社の情報発信拠点である Kosh33 を活用し、当社の認知度を向上させる取組に加え、日本大通りの活性化及び当社ビル勤務者等へのサービス提供に取り組みます。

種 別	規 模	前年度期首比
公社事務所	3,895 m <sup>2</sup>	5 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 8 年 4 月 1 日現在による。

予 定 貸 借 対 照 表

令和9年3月31日現在

(単位:百万円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流 動 資 産	7,367	流 動 負 債	7,991
現 金 預 金	6,253	次 期 返 済 長 期 借 入 金	3,996
未 収 金	910	未 払 金	3,332
分 譲 資 産	80	前 受 金	1
分 譲 宅 地 造 成 工 事	80	預 り 金	561
前 払 金	116	そ の 他 の 流 動 負 債	101
そ の 他 の 流 動 資 産	30		
貸 倒 引 当 金	-22		
固 定 資 産	188,495	固 定 負 債	123,082
賃 貸 事 業 資 産	182,024	社 債	65,050
賃 貸 住 宅 資 産	182,315	長 期 借 入 金	26,547
減 価 償 却 累 計 額	-45,939	預 り 保 証 金	3,278
減 損 損 失 累 計 額	-4,348	長 期 契 約 負 債	13,569
ケ ア 付 高 齢 者 住 宅 資 産	17,137	入 居 預 り 金	11,410
減 価 償 却 累 計 額	-8,197	介 護 積 立 金	2,159
サ ー ビ ス 付 き 高 齢 者 向 け 住 宅 資 産	794	繰 延 建 設 補 助 金	3,796
減 価 償 却 累 計 額	-189	引 当 金	10,842
賃 貸 施 設 資 産	58,447	退 職 給 付 引 当 金	1,242
減 価 償 却 累 計 額	-20,217	計 画 修 繕 引 当 金	5,309
減 損 損 失 累 計 額	-215	高 齢 者 住 宅 事 業 引 当 金	3,570
賃 貸 資 産 建 設 工 事	2,356	賃 貸 資 産 再 編 引 当 金	602
長 期 前 払 費 用	80	環 境 対 策 引 当 金	119
そ の 他 事 業 資 産	3,614	[ 負 債 合 計 ]	131,073
長 期 事 業 未 収 金	3,614		
有 形 固 定 資 産	2,793	資 本 金	30
建 物 等 資 産	4,665	剰 余 金	64,759
減 価 償 却 累 計 額	-1,873	資 本 剰 余 金	22,457
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	80	利 益 剰 余 金	42,302
減 価 償 却 累 計 額	-79		
減 損 損 失 累 計 額	0	[ 資 本 合 計 ]	64,789
無 形 固 定 資 産	73		
そ の 他 無 形 固 定 資 産	73		
そ の 他 の 固 定 資 産	102		
長 期 貸 付 金	18		
出 資 等	83		
そ の 他 の 土 地	1		
貸 倒 引 当 金	-111		
資 産 合 計	195,862	負 債 及 び 資 本 合 計	195,862

# 予 定 損 益 計 算 書

自 令和8年4月 1日  
至 令和9年3月31日

(単位:百万円)

科 目	金 額	事 業 別			
		分譲事業	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 ]	18,307	314	17,685	90	218
分譲事業収益	314	314	-	-	-
住宅宅地分譲事業収益	314	314	-	-	-
分譲宅地事業収益	314	314	-	-	-
賃貸管理事業収益	17,685	-	17,685	-	-
一般賃貸住宅管理事業収益	10,381	-	10,381	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業収益	4,305	-	4,305	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業収益	124	-	124	-	-
賃貸施設管理事業収益	2,875	-	2,875	-	-
管理受託住宅管理事業収益	90	-	-	90	-
再開発事業施設管理事業収益	90	-	-	90	-
その他事業収益	218	-	-	-	218
長期割賦事業収益	15	-	-	-	15
公社事務所管理事業収益	203	-	-	-	203
事業原価 [ b ]	16,260	314	15,630	83	233
分譲事業原価	314	314	-	-	-
住宅宅地分譲事業原価	314	314	-	-	-
分譲宅地事業原価	314	314	-	-	-
賃貸管理事業原価	15,630	-	15,630	-	-
一般賃貸住宅管理事業原価	8,464	-	8,464	-	-
ケア付高齢者住宅管理事業原価	4,991	-	4,991	-	-
サービス付き高齢者向け住宅管理事業原価	129	-	129	-	-
賃貸施設管理事業原価	2,046	-	2,046	-	-
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	233	-	-	-	233
長期割賦事業原価	10	-	-	-	10
公社事務所管理事業原価	223	-	-	-	223
売上総利益 [ a - b ]	2,047	-	2,055	7	-15
一般管理費 [ c ]	887	17	855	5	10
事業利益 (損失) [ d = a - b - c ]	1,160	-17	1,200	2	-25

(単位:百万円)

科 目	金 額	事 業 別			
		分譲事業	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]	473	-	-	-	-
受 取 利 息	15	-	-	-	-
雑 収 入	458	-	-	-	-
その他経常費用 [f]	567	-	-	-	-
支 払 利 息	252	-	-	-	-
雑 損 失	315	-	-	-	-
経常利益(損失) [g=d+e-f]	1,066	-	-	-	-
特 別 利 益 [h]	-	-	-	-	-
固 定 資 産 売 却 益	-	-	-	-	-
そ の 他 収 益	-	-	-	-	-
特 別 損 失 [i]	6	-	-	-	-
固 定 資 産 売 却 損	6	-	-	-	-
固 定 資 産 除 却 損	-	-	-	-	-
減 損 損 失	-	-	-	-	-
災 害 そ の 他 臨 時 損 失	-	-	-	-	-
当期純利益(損失) [j=g+h-i]	1,060	-	-	-	-

## 予 定 剰 余 金 計 算 書

自 令和8年4月 1日  
至 令和9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 損 余 金	期首残高	41,242
	当期増加高	1,060
	当期純利益	1,060
	期末残高	42,302
合 計	期首残高	63,699
	当期増加高	1,060
	期末残高	64,759