

平成 30 年 7 月 5 日

横浜市長 林 文子 様

横浜市保有資産公募売却等
事業予定者選定委員会
委員長 中井 検裕

**磯子区洋光台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）における計画内容の
変更に対する意見について**

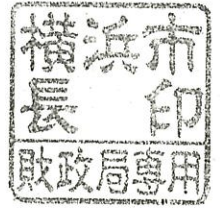
当委員会は、当委員会が審査を行った磯子区洋光台五丁目土地公募売却に関し、事業者から横浜市に対して申し出があった計画内容の変更について、委員会としての意見を以下のようにとりまとめました。

- 1 変更内容について、次の理由から問題はないことを確認しました。
 - (1) 事業スキームは、事業者の社内事情によるやむを得ない変更であるが、事業者が責任を持って事業を継続・推進していくことを確認した。
 - (2) 広場の形状については、近隣からの要望を反映した変更であり、変更後においても選定の趣旨は確保されていると認められる。
 - (3) その他の変更についても、選定の趣旨に特に影響するものはない。

- 2 本件については、次の点に留意しながら横浜市と事業者との間で事業化を進めてください。
 - (1) 今後も責任を持って事業計画を進めていくこと。
 - (2) 近隣地域等と情報共有を図りながら、利用しやすい施設を目指すこと。

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会
委員長 中井 検裕 様

横浜市長 林 文子



磯子区洋光台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）における計画内容の変更について

貴委員会からの答申に基づき審査通過者を決定し、審査通過者による入札の上、公有財産売買契約を締結した磯子区洋光台五丁目土地公募売却について、事業者から事業計画の策定に当たり、応募時の計画から一部変更が必要となり、変更承認申請がありましたので、貴委員会に意見を求めます。

1 概要

(1) 公募名等

磯子区洋光台五丁目土地公募売却（二段階一般競争入札）：平成 29 年度実施

(2) 事業者

大阪市北区梅田三丁目 3 番 5 号

大和ハウス工業株式会社

支配人 山崎 考平

(3) 提案内容

共同住宅（賃貸）、地域交流施設、保育所

(4) 経過

委員会答申：30 年 1 月 23 日

審査通過者決定：30 年 1 月 31 日

入札及び落札：30 年 2 月 27 日

公有財産売買契約：30 年 3 月 20 日

2 主な変更内容

(1) 事業スキーム

(2) 広場の形状

(3) 施設全体（建物規模等）

3 意見に関する根拠規定

横浜市保有資産公募売却等事業予定者選定委員会運営要綱第 2 条第 3 項

4 添付資料

(1) 保有資産の公募売却に係る審査について（答申）（平成 30 年 1 月 23 日 横資委第 16 号）

(2) 事業計画書の提出及び変更内容の申請について

(3) 企画提案書

担当 財政局管財部資産経営課

事業計画書
(平成 29 年度 二段階一般競争入札)

企画提案	設置する施設	物件名 (洋光台五丁目) 共同住宅及び地域防災対策支援施設・地域交流スペース 認可保育所 <p style="text-align: right;">(施設配置計画図添付)</p>	
	事業の内容	土地を大和ハウスが購入。建物について指定期間内は、芙蓉総合リース株式会社が保有し、大和ハウス工業が市内事業者を活用して設計・工事を行います。建設後、東急住宅リースにて建物の全体管理を行います。賃貸の募集は市内不動産業者と連携を行います。リース会社と連携しながら、責任を持って本事業を継続・推進していきます。	
	アピールポイント	駅に近いところに地域交流の為の広場を設けます。建物は防災配慮型共同住宅を建築します。地域自治会と連携を行い、災害時には避難場所・支援施設として機能できるように災害備蓄用品や機能を整備します。また地域交流スペースは公園と隣接させ、地域の方が利用しやすい配置計画にしました。防災備品等も備え災害時には地域と連携した防災活動ができる配置計画としています。大和ハウスが考える防災配慮型住宅は入居者だけでなく地域住民との連携を図れる施設を推進しています。既に平成 27 年 3 月にロイヤルパークER ささしまをはじめ全国でERビル建設実績がございます。	
附帯設置を要する施設	地域交流施設	地域交流スペース約 100.71㎡	
	地域防災に供する施設	地域防災の拠点となる防災備品の設置、防災備蓄庫の設置、可搬式リチウムイオン電池の設置	
	地球温暖化対策に供する施設	緑化、保水性塗装等の設置	
市内事業者の活用	設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおける活用	業務区分 (該当に○)	具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用手法
		設計 (有)・無	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業株式会社 ・市内事業者を活用予定
		施工 (有)・無	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業株式会社 ・市内事業者を活用予定
		管理運営 (有)・無	<ul style="list-style-type: none"> ・東急住宅リース株式会社 (予定) ・市内業者と募集管理を連携予定
資金計画	用地取得費用	400,000,000 円	
	建設費用	972,000,000 円	
	その他費用	48,519,000 円	

	合計投資額	1,420,519,000円	
	資金調達の内訳	自己資金	1,420,519,000円
		借入金	0円
		その他資金	0円
投資計画	回収期間、各期の利益・返済額等の内訳	<別紙>	
建築計画	構造及び階層	重量鉄骨造3階建て	
	建築面積	1,098.24㎡(建ぺい率36.15%)	
	延床面積	2,911.92㎡(容積率79.18%)	
	高さ	9.95m	
	着工時期	平成30年9月	
	しゅん工時期	平成31年3月	
共同住宅を設置する場合			
延床面積		2,911.92㎡	
賃貸/分譲の区分		賃貸	
間取り(戸数)		70戸	
高齢者向け住宅とする場合のサービス、仕様、入居条件等			

業務系施設を設置する場合			
計画概要	規模、内容、方法、配置等	延床面積 保育所	438.05㎡
	貨物(車両)の種類、量等	種類	1台/日平均 種類 1台/日平均
	駐車スペース	4台 (うち利用者用 0台)	
雇用計画	他事業所からの移転	0人(うちパート等	0人)
	新規雇用	15人(うちパート等	10人)
	合計	15人(うちパート等	人)
市内事業者との取引予定・取引実績	食材調達等を市内業者と提携予定		
機械設備等の計画	設備		
	台数		
	備考		
公害防止計画	公害の種類	無し	
	発生源となる機械設備等の内容	無し	
	防止措置	無し	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、	事業ゴミ ゴミ収集業者へ週1回依頼	

	処理場所、処理方法	ゴミ置き場にて管理
	廃棄物の輸送の方法等	業者へ依頼
環境行動計画		
その他	所管部署との協議・相談内容（部署名・日付・確認事項）等 12/6 横浜市 子育て支援課 当該地の保育所ニーズについて	

企画提案書作成者（問合せ先）

担当部署名 大和ハウス工業株式会社 横浜支社 流通店舗事業部 第二事業部 営業課

担当者氏名 堀 潤策

TEL 045-650-5260

<別紙>

投資の回収に関する計画

投資総額	1,420,519,000円
最終回収年月日	平成 年 月 日 (年間)

<内訳>

決算期 4/1~3/31	第1期 (契約年度)	第2期 (工事期間)	第3~7期	第8~10期	第11~13期
売上げ ①	0	0	27,900,000	250,020,000	250,020,000
売上原価 ②=③-④	0	1,087,000	7,110,000	64,623,000	48,606,000
経費 ③	0	1,087,000	7,110,000	194,493,000	169,476,000
うち減価償却 ④	0	0	0	129,870,000	120,870,000
利益	0	-1,087,000	20,790,000	185,397,000	201,414,000
返済額 ⑤	0	-1,087,000	20,790,000	185,397,000	201,414,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	414,699,000	415,786,000	394,996,000	1,071,529,000 (内 991,800,000 が建物取得費)	749,245,000

※8期目に建物を取得

決算期 4/1~3/31	第14~16期	第17~19期	第20期	第21期	第22期
売上げ ①	250,020,000	250,020,000	83,340,000	83,340,000	83,340,000
売上原価 ②=③-④	47,640,000	46,720,000	29,376,000	15,376,000	15,096,000
経費 ③	150,510,000	113,410,000	46,576,000	31,576,000	31,296,000
うち減価償却 ④	102,870,000	66,690,000	16,200,000	16,200,000	16,200,000
利益	202,380,000	203,300,000	53,604,000	67,964,000	68,244,000
返済額 ⑤	202,380,000	203,300,000	53,604,000	67,964,000	68,244,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	443,995,000	174,005,000	104,201,000	20,037,000	0

※ 売上げと経費の見積りの根拠を添付



Daiwa House TM
大和ハウスグループ

収支計算書（洋光台）

大和ハウス工業株式会社

■ 投資の内容

1 土地概要

所在地	横浜市磯子区洋光台5丁目3-1, 3-2, 3-20		
地積	3,043.00 m ²	約 920.51 坪	・ ・ ・ 公簿上
土地購入価額	400,000 千円		
固定資産税評価額	465,959 千円		
想定固定資産税課税標準額	54,362 千円	税率 1.4%	
想定都市計画税課税標準額	108,724 千円	税率 0.3%	
用途地域	第一種低層住居専用地域 建ぺい率 / 容積率 50% / 80%		

2 建物概要

投資金額	900,000 千円	(消費税として別途 72,000千円 お預かりします)
延床面積	2,911.92 m ²	約 880.86坪
建物用途	施設併用共同住宅	構造規模 重量鉄骨造3階建て

3 賃貸借概要

	テナント名	月額賃料	戸数	年間賃料	家賃免責	家賃改定
賃料 1	カフェイト	1,300千円	1戸	15,600千円	なし	3年経過毎協議
賃料 2	東急住宅リース	74千円	70戸	62,160千円	なし	2年経過毎協議
賃料 3	駐車場	15千円	31台	5,580千円	なし	0年経過毎協議
年間賃料合計				83,340千円		

敷金 0千円(無利息)

契約期間 20年間

4 試算表作成における前提条件

建物固定資産税評価額	450,000千円 (想定固定資産税評価率 50%)	
建物固定資産税軽減	軽減はありません	
火災保険料	一括払い1	250千円 初年度に1年分を一括払い
	一括払い2	-
	一括払い3	-
	年払い	-
	年間積立金額	1,500千円/年 建築投資金額×0.17%
維持管理費	維持管理支出 10年目毎に維持管理支出を想定します	
管理委託費	賃料1→0% 賃料2→13% 賃料3→6%	
その他経費	0千円/年 内容	

減価償却	償却金額		耐用年数	償却率
	金額	償却方法		
躯体	540,000千円 (建設費の60%)	定額法	34年	0.030
設備	270,000千円 (建設費の30%)	定額法	15年	0.067
外構	90,000千円 (建設費の10%)	定額法	10年	0.100
開発負担金	0千円 (費用全額)	均等法	0年	-
公共負担金	13,770千円 (費用全額)	均等法	10年	0.100

5 借入計画

※全て自己資金のため借入計画はございません。

【借入金1】 (借入金額の0%を土地購入資金に充当します)

借入金金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	
	-		

【借入金2】 (借入金額の0%を土地購入資金に充当します)

借入金金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	

【借入金3】 (借入金額の0%を土地購入資金に充当します)

借入金金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	

6 資金計画

総事業費		1,420,519 千円	資金調達		1,420,519 千円
1	土地購入費	400,000 千円	1	借入金1	0 千円
2	建物建設費	900,000 千円	2	借入金2	0 千円
3	建物消費税	72,000 千円	3	借入金3	0 千円
4	開発負担金	0 千円 (想定)	4	敷金充当	0 千円
5	公共負担金	13,770 千円 (想定)	5	建設協力金充当	0 千円
6	火災保険料(一括払い)	250 千円 (想定)	6	補助金	0 千円
7	仲介手数料(取得費計算)	0 千円	7	自己資金	1,420,519 千円
8	初年度支出(経費不算入分)	0 千円 (想定)	8	初年度支出額	0 千円
9	初年度経費	34,499 千円	※一括払いの火災保険料の初回の支出は、上記資金調達の含まれます。		
初年度経費の内訳	不動産取得税(土地)	6,989 千円	※その他経費想定項目		
	不動産取得税(建物)	18,000 千円	1		
	登録免許税(土地移転登記)	6,990 千円	2		
	登録免許税(建物保存登記)	1,800 千円	3		
	登録免許税(協力金抵当権設定)	0 千円	1		
	登録免許税(借入金抵当権設定)	0 千円	2		
	土地売買契約印紙税	60 千円	3		
	建物賃貸契約印紙税	160 千円	1		
	金消費契約印紙税(借入金)	0 千円	2		
	金消費契約印紙税(協力金)	0 千円	3		
融資関連費用	0 千円 (想定)				
登記申請費用	500 千円 (想定)				
その他経費※	0 千円 (想定)				

7 その他特記事項

- 杭工事については別途といたします。
-
-
-
-

大和ハウス工業株式会社 横浜 流通店舗営業所
〒220-8620 横浜市西区みなとみらい担当 堀 潤策
TEL 045-650-5260 FAX 045-650-5269

事業試算表

(損益計算 - 1)

単位：千円

【損益計算】	土地契約年度		工事期間												
	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度	平成35年度	平成36年度	平成37年度	平成38年度	平成39年度	平成40年度	平成41年度	平成42年度	平成43年度
	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目
A: 収入															
1. 賃料 1 (共同住宅部分)	0	0	0	0	0	0	0	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600
2. 賃料 2 (児童発達支援事業所)	0	0	0	0	0	0	0	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160
3. 賃料 3 (駐車場)	0	0	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580
小計	0	0	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340
B: 経費															
1. 土地固定資産税	0	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
2. 建物固定資産税	0	0	0	0	0	0	0	5,686	5,686	5,401	5,401	5,401	5,131	5,131	5,131
3. 土地都市計画税	0	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326
4. 建物都市計画税	0	0	0	0	0	0	0	1,218	1,218	1,157	1,157	1,157	1,100	1,100	1,100
5. 前年度事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. 減価償却(本体)	0	0	0	0	0	0	0	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
7. 減価償却(設備)	0	0	0	0	0	0	0	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090	18,090
8. 減価償却(外構)	0	0	0	0	0	0	0	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	0	0	0
9. 減価償却(開発負担金)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. 減価償却(公共負担金)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. 借入金 1 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. 借入金 2 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. 借入金 3 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. 火災保険金(合計)	0	0	0	0	0	0	0	250	250	250	250	250	250	250	250
15. 維持管理費(修繕費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,000	0	0	0	0	0
16. 委託管理費(合計)	0	0	335	335	335	335	335	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416
17. その他経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. 初年度経費	34,499	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費合計	34,499	1,087	1,422	1,422	1,422	1,422	1,422	59,946	59,946	74,601	59,601	59,601	50,274	50,274	50,274
課税対象所得	-34,499	-1,087	4,158	4,158	4,158	4,158	4,158	23,394	23,394	8,739	23,739	23,739	33,066	33,066	33,066
※ 上記金額は各項目を円単位で計算しているため、表中の合計額と一致しない場合があります。															

事業試算表

(損益計算 - 2)

(16年目～30年目)

単位：千円

【損益計算】

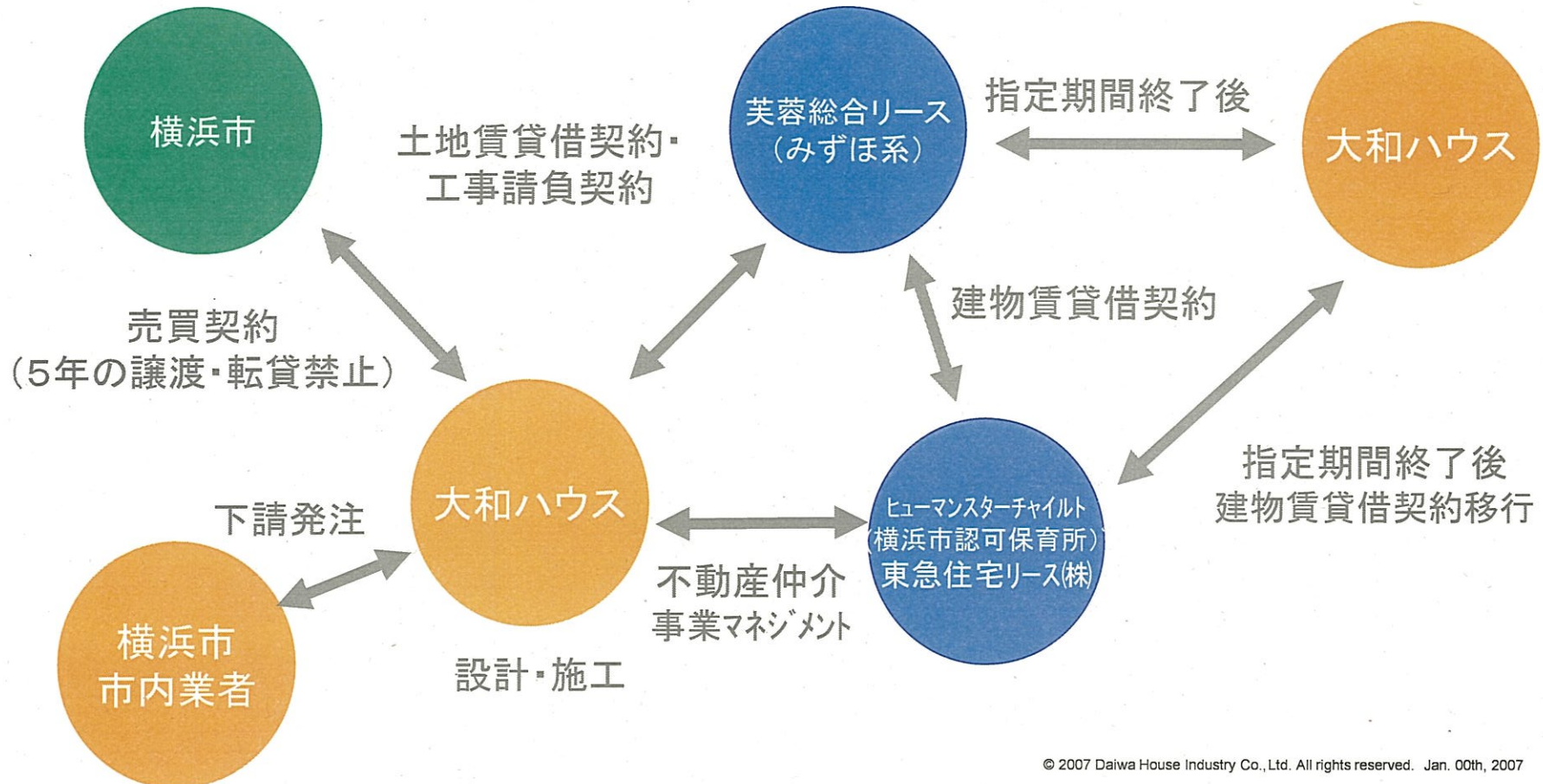
	平成44年度	平成45年度	平成46年度	平成47年度	平成48年度	平成49年度	平成50年度	平成51年度	平成52年度	平成53年度	平成54年度	平成55年度	平成56年度	平成57年度	平成58年度
	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目	27年目	28年目	29年目	30年目
A: 収入															
1. 賃料 1 (共同住宅部分)	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600
2. 賃料 2 (児童発達支援事業所)	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160	62,160
3. 賃料 3 (駐車場)	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580	5,580
小計	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340	83,340
B: 経費															
1. 土地固定資産税	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761	761
2. 建物固定資産税	4,875	4,875	4,875	4,631	4,631	4,631	4,400	4,400	4,400	4,180	4,180	4,180	3,971	3,971	3,971
3. 土地都市計画税	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326	326
4. 建物都市計画税	1,045	1,045	1,045	992	992	992	943	943	943	896	896	896	851	851	851
5. 前年度事業税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. 減価償却(本体)	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200	16,200
7. 減価償却(設備)	18,090	18,090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. 減価償却(外構)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. 減価償却(開発負担金)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. 減価償却(公共負担金)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. 借入金 1 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. 借入金 2 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13. 借入金 3 金利支払い	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14. 火災保険金(合計)	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
15. 維持管理費(修繕費)	0	0	0	0	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,000
16. 委託管理費(合計)	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416	8,416
17. その他経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18. 初年度経費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費合計	49,962	49,962	31,872	31,576	46,576	31,576	31,295	31,295	31,295	31,028	31,028	31,028	30,774	30,774	45,774
課税対象所得	33,378	33,378	51,468	51,764	36,764	51,764	52,045	52,045	52,045	52,312	52,312	52,312	52,566	52,566	37,566
※ 上記金額は各項目を円単位で計算しているため、表中の合計額と一致しない場合があります。															

変更内容一覧

【洋光台土地】事業者:大和ハウス工業(株)

	応募時(進出計画書)	事業計画書(太字は変更事項)	変更理由
1 建築計画			
地域交流スペース	102.5㎡	100.71㎡	敷地調査後、建物形状を変更したため
管理運営	建物管理:大和リビング(株) 市内事業者と募集管理を連携予定	建物管理:東急住宅リース(株) 市内事業者と募集管理を連携予定	法人企業への一括貸しを予定しているため
建築面積	1,055.32㎡(建ぺい率34.74%)	1,098.24㎡(建ぺい率36.15%)	敷地高低測量により建物規模が変わり、若干配置計画が変更になったため
延床面積	3,034.68㎡(容積率79.54%)	2,911.92㎡(容積率79.18%)	
高さ	9.5m	9.95m	
保育所用駐車場	1台	4台	近隣住民との協議を行ったため
建物3階部分の変更	総3階	一部2階	近隣への日影の影響を考慮したため
事業スキーム			別紙参照
公園	敷地6%以上の公園の整備	広場の整備	近隣説明会で自治会から要望があったため (当初計画の公園は子供が遊ぶには空間が狭い上、樹木等により死角が生まれやすいため防犯上よくない。広場等子供が遊べるような形の方が望ましい。等の要望により、当初計画をしていた樹木等を減らして広場に変更)
駐車場	機械式駐車場2段	なし	計画敷地内に必要台数確保できたため
2 資金計画			
建設費用	810,000,000円	972,000,000円	鉄道事業者との協議及び敷地内地盤調査の結果、構造変更に伴い、建設費用が増加
その他費用	43,219,000円	48,519,000円	
合計投資金額	1,254,219,000円	1,420,519,000円	
借入金	0円	0円	

- ①大和ハウスで土地購入。
- ②芙蓉総合リースが発注主となり大和ハウスに建物を発注
- ③指定期間終了後、芙蓉総合リースより大和ハウスが建物取得



変更理由

磯子区洋光台五丁目土地事業計画の事業スキーム変更理由は、次のとおりです。

- ・ 磯子区洋光台五丁目土地事業計画（以下「本計画」という。）は、当初、土地及び建物を弊社が自己所有し、事業を実施する計画としておりました。
- ・ その後、建設工事着工に向けて本計画の事業収支を精査したところ、提案スキームで事業を遂行した場合、リスクが大きく、安定的に事業を行うためにはスキームの見直しが必要であると社内で判断されたことから、提案した事業を確実に実施するために、やむを得ずスキームを変更せざるを得なくなりました。
- ・ 変更後のスキームは、土地をリース会社に暫定的に賃貸し、リース会社が建物を保有し、指定期間満了後に弊社が建物を買取るものです。指定期間内はリース会社が建物を保有しますが、貴市と弊社が締結した土地売買契約で約定した指定用途への供用をリース会社に遵守させることにより、弊社をご提案したとおりの事業計画を責任をもって履行してまいります。
- ・ 本計画については、これまでに住民説明会を開催し、近隣住民様や自治会・町内会からも大変ご期待いただいています。また、横浜市待機児童ゼロ対策の一つとして来年 4 月 1 日に認可保育所の開所を磯子区役所及び横浜市こども青年局と協議しております。本計画を予定通り実現するためには、弊社としてはスキームの変更が不可欠と考えております。

以上

企画提案書
(平成29年度 二段階一般競争入札)

企画提案	設置する施設	物件名 (洋光台5丁目) 共同住宅及び地域防災対策支援施設・地域交流スペース 保育所 <p style="text-align: right;">(施設配置計画図添付)</p>	
	事業の内容	土地を大和ハウスで購入。市内事業者を活用して設計・工事を行います。建物を建設後、100%子会社である大和リビング(株)にて管理・運営を予定しております。共同住宅は法人の単身者向け住居を計画しております。	
	アピールポイント	駅に近いところを緑化されたオープンスペースを地域交流の場として設けます。建物は防災配慮型共同住宅を建築します。地域自治会と連携を行い、災害時には避難場所・支援施設としての機能ができるように災害備蓄用品や機能を整備します。また地域交流スペースでは公園と隣接させ地域の方が利用しやすいような配置計画にしました。防災備品等も備え災害時には地域と連携した防災活動ができる配置計画としております。大和ハウスが考える防災配慮型住宅は入居者だけでなく地域住民との連携を図れる施設を推進しています。既実績として平成27年3月にロイヤルパークスER ささしまをはじめ全国でERビルの建設実績がございます。	
附帯設置を要する施設	地域交流施設	地域交流スペース102㎡	
	地域防災に供する施設	地域防災の拠点となる防災備品を設置、防災備蓄庫の設置、可搬式リチウムイオン電池の設置	
	地球温暖化対策に供する施設	太陽光発電を設置、緑化、保水性舗装等の設置	
市内事業者の活用	設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおける活用	業務区分 (該当に○)	具体的業務名、予定する市内事業者名及び活用手法
		設計 (有・無)	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業株式会社 ・市内事業者を活用予定
		施工 (有・無)	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ハウス工業株式会社 ・市内事業者を活用予定
		管理運営 (有・無)	<ul style="list-style-type: none"> ・大和リビング株式会社 (予定) ・市内業者と募集管理を連携予定
資金計画	用地取得費用	400,000,000円	
	建設費用	810,000,000円	
	その他費用	43,219,000円	

	合計投資額	1,254,219,000円	
	資金調達の内訳	自己資金	1,254,219,000円
		借入金	0円
		その他資金	0円
投資計画	回収期間、各期の利益・返済額等の内訳	<別紙>	
建築計画	構造及び階層	重量鉄骨造3階建て	
	建築面積	1,055.32㎡(建ぺい率34.74%)	
	延床面積	3,034.68㎡(容積率79.54%)	
	高さ	9.95m	
	着工時期	平成30年9月	
	しゅん工時期	平成31年3月	
共同住宅を設置する場合			
延床面積		3034.68㎡	
賃貸/分譲の区分		賃貸	
間取り(戸数)		70戸	
高齢者向け住宅とする場合のサービス、仕様、入居条件等			

業務系施設を設置する場合			
計画概要	規模、内容、方法、配置等	延床面積 保育所	454.72㎡
	貨物(車両)の種類、量等	種類	1台/日平均 種類 1台/日平均
	駐車スペース		1台 (うち利用者用 0台)
雇用計画	他事業所からの移転	0人(うちパート等	0人)
	新規雇用	15人(うちパート等	10人)
	合計	15人(うちパート等	人)
市内事業者との取引予定・取引実績	食材調達等を市内業者と提携予定		
機械設備等の計画	設備		
	台数		
	備考		
公害防止計画	公害の種類	無し	
	発生源となる機械設備等の内容	無し	
	防止措置	無し	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、	事業ゴミ ゴミ収集業者へ週1回依頼	

	処理場所、処理方法	ゴミ置き場にて管理
	廃棄物の輸送の方法等	業者へ依頼
環境行動計画		
その他	所管部署との協議・相談内容（部署名・日付・確認事項）等 12/6 横浜市 子育て支援課 当該地の保育所ニーズについて	

企画提案書作成者（問合せ先）

担当部署名 大和ハウス工業株式会社 横浜支社 流通店舗事業部 第二事業部 営業課

担当者氏名 堀 潤策

TEL 045-650-5260

<別紙>

投資の回収に関する計画

投資総額	1,253,219,000円
最終回収年月日	平成 年 月 日 (年間)

<内訳>

決算期 4/1~3/31	第1期	第2期	第3期	第4~6期	第7~9期
売上げ ①	0	5,500,000	81,600,000	244,800,000	244,800,000
売上原価 ②=③-④	0	1,582,000	10,652,000	31,002,000	30,090,000
経費 ③	0	4,829,000	49,613,000	147,885,000	146,973,000
うち減価償却 ④	0	3,247,000	38,961,000	116,883,000	116,883,000
利益 ①-②	0	3,918,000	70,948,000	213,798,000	214,710,000
返済額 ⑤	0	3,918,000	70,948,000	213,798,000	214,710,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	1,253,219,000	1,249,301,000	1,178,353,000	964,555,000	749,845,000

決算期 4/1~3/31	第10~12期	第13~15期	第16~18期	第19期	第20期
売上げ ①	242,448,000	238,968,000	235,556,000	78,142,000	77,035,000
売上原価 ②=③-④	44,111,000	28,116,000	27,168,000	8,790,000	8,735,000
経費 ③	152,894,000	120,699,000	87,189,000	23,370,000	23,315,000
うち減価償却 ④	108,783,000	92,583,000	60,021,000	14,580,000	14,580,000
利益 ①-②	198,337,000	210,852,000	208,388,000	69,352,000	68,300,000
返済額 ⑤	198,337,000	210,852,000	208,388,000	69,352,000	62,916,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	551,508,000	340,656,000	132,268,000	62,916,000	0

※ 売上げと経費の見積りの根拠を添付

