

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

港北区菊名七丁目土地公募売却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港北区菊名七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。

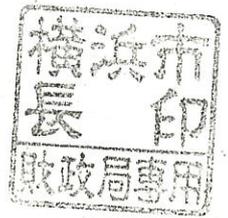
- (1) 事業スキームは、事業者の社内事情によるやむを得ない変更であるが、事業者が責任を持って事業を継続・推進していくことを確認した。
- (2) 地域交流スペースと児童発達支援事業所については、地域及び事業所と協議し、それを反映した変更を行うとしたものであり、変更後においても選定の趣旨は確保されていると認められる。
- (3) その他の変更についても、選定の趣旨に特に影響するものはない。

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) 地域交流スペース及び児童発達支援事業所について、地域の方が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



港北区菊名七丁目土地公募売却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事業予定者を決定の上、公有財産売買契約を締結した港北区菊名七丁目土地について、事業者から事業計画の策定にあたり、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

港北区菊名七丁目土地公募売却（価格固定プロポーザル方式）：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、児童発達支援事業所、地域交流スペース

(4) 経過

委員会答申：29年11月10日

事業予定者決定：29年11月21日

公有財産売買契約：29年12月25日

2 主な変更内容

(1) 事業スキーム

(2) 地域交流スペース及び児童発達支援事業所（構成・面積）

(3) 共同住宅（戸数及び間取り）

(4) 施設全体（オープンスペースの規模等）

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29年11月10日 横資委第9号）

(2) 事業計画書提出及び変更内容の申請について

(3) 進出計画書

担当 財政局管財部資産経営課

事業計画書

港北区菊名七丁目土地 公募売却

進出計画	設置する施設	物件名(港北区菊名七丁目土地)(施設配置計画図添付) 共同住宅及び地域防災対策支援施設・地域交流スペース・児童発達支援事業所		
	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。大和ハウスが事業者としてとりまとめ、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	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地域住民の方が利用できるようオープンスペースを設け防災備品等も備えます。また建物内に児童発達支援事業所を設置し、地域の子育てを支援します。		
附帯設置を要する施設	緑化されたオープンスペース	オープンスペースに防災機能も設置		
	地域貢献に供する施設	地域住民が利用できる交流スペースを設置		
	地域貢献に供する施設	地域交流スペースと児童発達支援事業所を設置予定(株コペルで運営予定)		
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)	・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)	・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)	・東急住宅リース株式会社 ・市内業者と募集管理を連携予定	
資金計画	用地取得費用	280,321,000 円		
	建設費用	756,000,000 円		
	その他費用	32,348,000 円		
	合計投資額	1,068,6689,000 円		
	資金調達の内訳	自己資金	1,068,669,000 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1>	

建築計画	構造及び階層	重量鉄骨造5階建て
	建築面積	457.82 m ² (建ぺい率 35.54%)
	延床面積	1,922.87 m ² (容積率 134.22%)
	高さ	15.80m
	着工時期	平成 30 年 7 月
	竣工時期	平成 31 年 2 月
共同住宅を設置する場合		
延床面積		1,922.87 m ²
賃貸／分譲の区分		賃貸
間取り(戸数)		1K(59 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		

商業系・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 m ²
	貨物(車両)の種類、 量等	種類 台／日平均 種類 台／日平均
	駐車スペース	台 (うち利用者用 台)
雇用計画	他事業所からの移転	人(うちパート等 人)
	新規雇用	人(うちパート等 人)
	合計	人(うちパート等 人)
市内事業者との 取引予定・取引実績		
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	
	発生源となる 機械設備等の内容	
	防止措置	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、処理場所、処理方法等	<別紙2>
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	

進出計画書作成者(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

担当者氏名 堀 潤策 TEL045-650-5260

投資の回収に関する計画

投資総額	1,068,669,000 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	19,320,000	207,000,000	207,000,000
売上原価 ②=③-④	0	557,000	3,750,000	43,096,000	63,444,000
経費 ③	0	557,000	3,750,000	152,188,000	164,976,000
うち減価償却 ④	0	0	0	109,092,000	101,532,000
利益 ①-②	0	-557,000	15,570,000	163,904,000	143,556,000
返済額 ⑤	0	0	15,570,000	163,904,000	143,556,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	288,213,000	288,770,000	273,200,000	768,279,000 (内 768,075,000 が建物取得費)	502,191,000

※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20~22期		
売上げ ①	207,000,000	207,000,000	207,000,000		
売上原価 ②=③-④	41,826,000	41,237,000	61,677,000		
経費 ③	128,238,000	97,257,000	102,501,000		
うち減価償却 ④	86,412,000	56,020,000	40,824,000		
利益 ①-②	165,174,000	165,763,000	145,323,000		
返済額 ⑤	165,174,000	165,763,000	145,323,000		
回収残高 前期残高-(④+⑤)	250,605,000	28,822,000	0		

※1 土地取得年度を初回期として記入

※2 売上げと経費の見積りの根拠を添付



Daiwa House™
大和ハウスグループ

収支計算書 (菊名7丁目)

大和ハウス工業株式会社

投資物件の内容

1 土地概要

所在地	横浜市港北区菊名7丁目929番7、929番8		
地積	1,301.00㎡	約 393.55 坪	・ ・ ・ 公簿上
土地購入価額	280,321千円		
固定資産税評価額	239,059千円		
想定固定資産税課税標準額	27,890千円	税率 1.4%	※路線価格より想定
想定都市計画税課税標準額	55,780千円	税率 0.3%	※路線価格より想定
用途地域	準住居地域	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%

2 建物概要

投資金額	700,000千円 (消費税として別途56,000千円 お預かりします)		
延床面積	1,922.87㎡	約 581.67坪	
建物用途	共同住宅	構造規模	重量鉄骨造5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	東急住宅リース㈱	5,338千円	1戸	64,056千円	なし	3年経過毎協議
賃料 2	児童発達支援事業所	90千円	1戸	1,080千円	なし	2年経過毎協議
賃料 3	駐車場	14千円	23台	3,864千円	なし	0年経過毎協議
		年間賃料合計		69,000千円		

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	350,000千円 (想定固定資産税評価率 50%)	
建物固定資産税軽減	建物の0%について0年間 50%に軽減します	
火災保険料	一括払い1	2,500千円 初年度に10年分を一括払い
	一括払い2	-
	一括払い3	-
	年払い	-
維持管理費	年間積立金額	2,100千円/年 建築投資金額×0.3%
	維持管理支出	1年目毎に維持管理支出を想定します
管理委託費(建物管理・一括借上)	賃料1→13% 賃料2→0% 賃料3→5%	
その他経費	0千円/年 内容	

10年ごとに大規模修繕

減価償却

	償却金額	償却方法	耐用年数	償却率
躯体	453,600千円 (建設費の60%)	定額法	34年	0.030
設備	226,800千円 (建設費の30%)	定額法	15年	0.067
外構	75,600千円 (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	9,881千円 (費用全額)	均等法	10年	0.100

※消費税相当分まで減価償却します

5 借入計画

【借入金 1】

借入金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	自己資金
-	-		
-	-		

【借入金 2】

借入金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	自己資金

【借入金 3】

借入金額	0千円	借入期間	0年間
金利	0.000%	返済方法	自己資金

6 資金計画

総事業費		1,068,669千円	資金調達		1,068,669千円
1	土地購入費	280,321千円	1	借入金1	0千円
2	建物建設費	700,000千円	2	借入金2	0千円
3	建物消費税	56,000千円	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(水道加入金)	9,881千円(想定)	5	建設協力金充当	0千円
6	火災保険料(一括払い)	2,500千円(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	1,078,669千円
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	19,967千円	※一括払いの火災保険料の初回の支出は、上記資金調達に含みます。		
初年度経費の内訳	不動産取得税(土地)	3,586千円	※その他経費想定項目		
	不動産取得税(建物)	10,675千円	1		
	登録免許税(土地移転登記)	3,586千円	2		
	登録免許税(建物保存登記)	1,400千円	3		
	登録免許税(協力金充当権設定)	0千円	1		
	登録免許税(借入金充当権設定)	0千円	2		
	土地売買契約印紙税	60千円	3		
	建物請負契約印紙税	160千円	1		
	金消契約印紙税(借入金)	0千円	2		
	金消契約印紙税(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

- 1 火災保険料は10年で一括払いとしております。
- 2
- 3
- 4
- 5

大和ハウス工業株式会社 横浜支社 流通店舗事業部
 〒220-8620 横浜市西区みなとみらい 堀潤策
 TEL 045-650-5260 FAX 045-650-5269

事業試算表

(損益計算)

(1年目～15年目)

【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	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056
2. 賃料 2 (児童発達支援事業所)	0	0	0	0	0	0	0	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
3. 賃料 3 (駐車場)	0	0	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864
小計	0	0	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	69,000							
B: 経費															
1. 土地固定資産税	0	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
2. 建物固定資産税	0	0	0	0	0	0	0	4,422	4,422	4,201	4,201	4,201	3,991	3,991	3,991
3. 土地都市計画税	0	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
4. 建物都市計画税	0	0	0	0	0	0	0	690	690	690	690	690	690	690	690
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	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608
7. 減価償却(設備)	0	0	0	0	0	0	0	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196	15,196
8. 減価償却(外構)	0	0	0	0	0	0	0	7,560	7,560	7,560	7,560	7,560	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,000	0	0	0	0	0
16. 委託管理費(合計)	0	0	193	193	193	193	193	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520
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	7,892	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
経費合計	7,892	557	750	750	750	750	750	50,803	50,803	71,582	50,582	50,582	42,812	42,812	42,813
課税対象所得	-7,892	-557	3,114	3,114	3,114	3,114	3,114	18,197	18,197	-2,582	18,418	18,418	26,188	26,188	26,187

事業試算表

(損益計算 - 2)

(16年目～30年目)

【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)	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056	64,056
2. 賃料2 (児童発達支援事業所)	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080	1,080
3. 賃料3 (駐車場)	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864	3,864
小計	69,000														
B: 経費															
1. 土地固定資産税	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390	390
2. 建物固定資産税	3,792	3,792	3,792	3,602	3,602	3,602	3,422	3,422	3,422	3,251	3,251	3,251	3,088	3,088	3,088
3. 土地都市計画税	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167
4. 建物都市計画税	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690	690
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)	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608	13,608
7. 減価償却(設備)	15,196	15,196	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	0	0	0	0	21,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21,000
16. 委託管理費(合計)	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520	8,520
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	42,613	42,613	27,417	27,227	48,227	27,227	27,047	27,047	27,047	26,876	26,876	26,876	26,714	26,714	47,714
課税対象所得	26,387	26,387	41,583	41,773	20,773	41,773	41,953	41,953	41,953	42,124	42,124	42,124	42,286	42,286	21,286

変更内容一覧

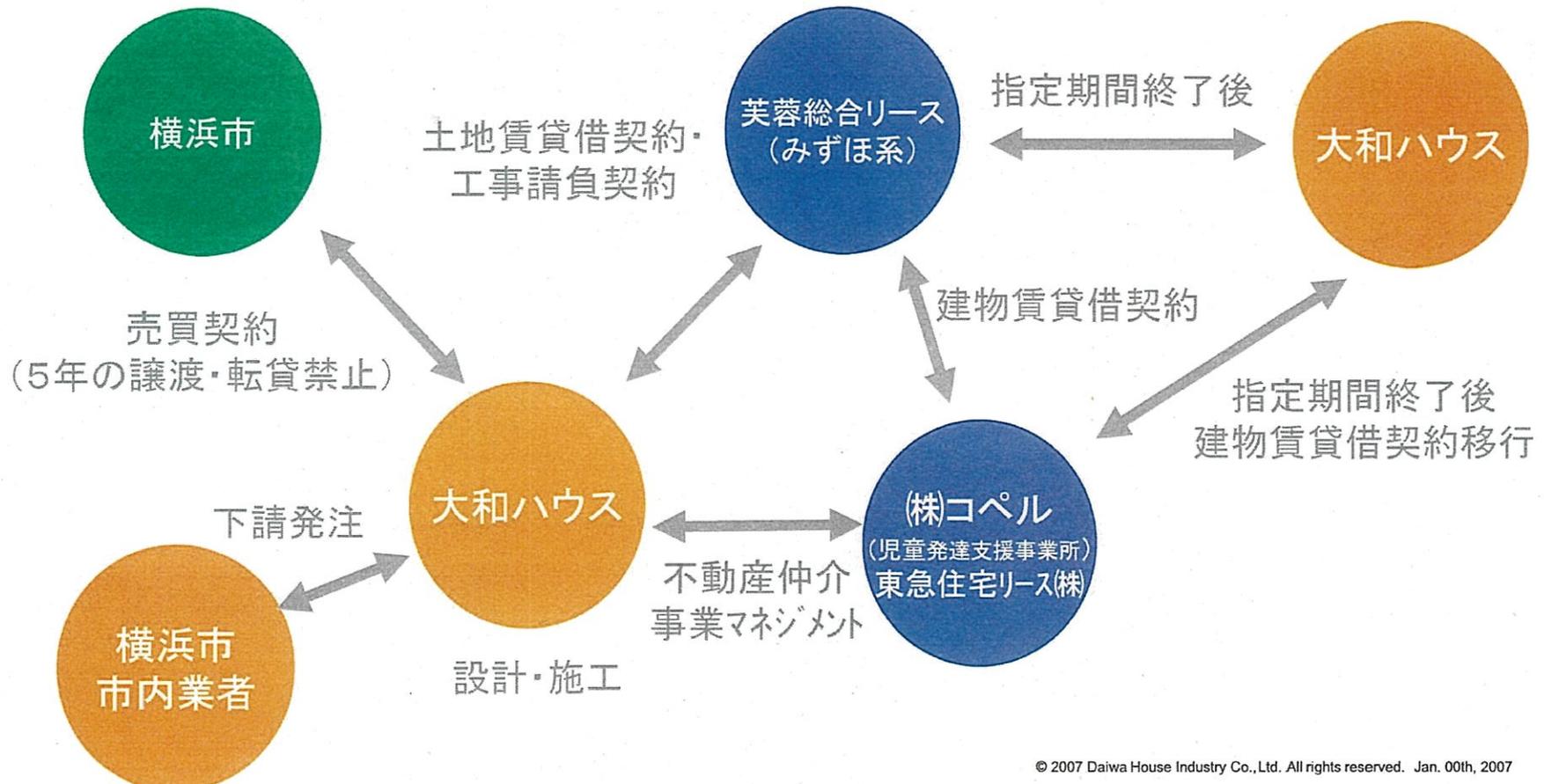
【港北区菊名七丁目土地】 事業者:大和ハウス工業(株)

	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			
地域貢献に供する施設	地域交流スペースと児童発達支援事業所の連携	児童発達支援事業所と地域交流スペースを分離し、拡張(図面参照)	児童発達支援事業所と協議の結果、事業運営に必要なスペースを確保し、地域交流スペースについては、地域での利用にあたり、利便性等を考慮した結果、別途設置することとした。
緑化されたオープンスペース	138.28㎡ 防災機能も設置	103.51㎡ 防災機能も設置	敷地高低測量・鉄道事業者との協議等により建物構造が変わり、若干配置計画が変更となったため
防災機能	防災パーゴラ	防災シェルター	鉄道事業者との協議等の結果、オープンスペースの面積変更に伴い、防災パーゴラを防災シェルターへサイズ変更 機能は変わりません。
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	立地等を考慮して、管理会社を正式決定
構造及び階層	鉄筋コンクリート造5階建	重量鉄骨造 5階建	鉄道事業者との協議の結果、当初計画から児童発達支援事業所の開設時期を考慮し、建築構造の変更により工期を短縮するため
建築面積	410.33㎡(建ぺい率31.76%)	457.82㎡(建ぺい率35.54%)	
延床面積	1,788.19㎡(容積率125.74%)	1,922.87㎡(容積率134.22%)	
高さ	15.2m	15.8m	<ul style="list-style-type: none"> 敷地高低測量・鉄道事業者との協議等により、建物構造が変わり、若干配置計画が変更となったため 事業化に向けたスケジュール調整の結果
着工時期	平成30年4月	平成30年7月	
しゅん工時期	平成30年12月	平成31年2月	
間取り(戸数)	53戸 1LDK(45戸) 2LDK(8戸)	1K(59戸)	児童発達支援事業所を新たに設置する計画としたため、収益増加を図り、間取りを変更し、戸数を増加
駐車場・駐輪場	【駐車場】機械式駐車場(3段)13台・平置き駐車場11台 合計:24台 【駐輪場】34台	【駐車場】機械式駐車場(2段)22台平置き駐車場(身障者用)1台・(軽自動車用)1台 合計:24台 【駐輪場】30台	近隣の要望により機械式駐車場を2段式に変更
事業スキーム			別紙参照
2 資金計画			
建設費用	496,584,000円	756,000,000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
合計投資金額	805,510,000円	1,068,699,000円	

事業スキーム

Daiwa House®

- 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

港北区菊名七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。

- ・ 港北区菊名七丁目土地事業計画（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に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・町内会様からも大変ご期待いただいています。また厚生労働省で推進している児童発達支援事業所に関しても来年の春に開所することが決まっております。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

進出計画書

(鶴見区鶴見中央四丁目土地・港北区菊名七丁目土地・青葉区藤が丘一丁目土地) 公募売却

進出計画	設置する施設	物件名(港北区菊名7丁目土地)(施設配置計画図添付) 共同住宅及び地域防災対策支援施設・地域交流スペース		
	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。賃貸の募集は市内不動産業者と連携を行います。		
	アピールポイント	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せん。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児童発達支援事業所と連携を行い地域の子育て支援をサポートします。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。既に実績として平成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ビルの建設実績がございます。		
附帯設置を要する施設	緑化されたオープンスペース	オープンスペースに防災機能も設置		
	地域貢献に供する施設	地域住民が利用できる交流スペースを設置		
	地域貢献に供する施設	地域交流スペースに児童発達支援事業所を設置予定		
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)	・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)	・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)	・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	280,321,000円		
	建設費用	496,584,000円		
	その他費用	28,605,000円		
	合計投資額	805,510,000円		
	資金調達の内訳	自己資金	805,510,000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1>		

建築計画	構造及び階層	鉄筋コンクリート造5階建て
	建築面積	410.33 m ² (建ぺい率 31.76%)
	延床面積	1,788.19 m ² (容積率 125.74%)
	高さ	15.2m
	着工時期	平成 30年 4月
	しゅん工時期	平成 30年 12月
共同住宅を設置する場合(青葉区藤が丘一丁目土地除く)		
延床面積		1,788.19 m ²
賃貸/分譲の区分		賃貸
間取り(戸数)		1K(45戸) 2LDK(8戸) 予定
高齢者向け住宅とする場合のサービス、仕様、入居条件等		

商業系・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 m ²
	貨物(車両)の種類、量等	種類 台/日平均 種類 台/日平均
	駐車スペース	台 (うち利用者用 台)
雇用計画	他事業所からの移転	人(うちパート等 人)
	新規雇用	人(うちパート等 人)
	合計	人(うちパート等 人)
市内事業者との取引予定・取引実績		
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	
	発生源となる機械設備等の内容	
	防止措置	
廃棄物の処理計画	廃棄物の種類、発生量、処理場所、処理方法等	<別紙2>
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	

進出計画書作成者(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
 担当者氏名 堀 潤策 TEL045-650-5260

<別紙1>

投資の回収に関する計画

投資総額	805,510,000円
最終回収年月日	平成51年3月1日 (17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	13,326,000	53,304,000	156,957,000	154,059,000
売上原価 ②=③-④	0	8,285,000	12,132,000	35,619,000	34,872,000
経費 ③	0	13,686,000	33,634,000	100,125,000	99,378,000
うち減価償却 ④	0	5,401,000	21,502,000	64,506,000	64,506,000
利益 ①-②	0	5,041,000	41,172,000	121,338,000	119,187,000
返済額 ⑤	0	5,041,000	41,172,000	121,338,000	119,187,000
回収残高 前期残高-(④+⑤)	805,510,000	795,068,000	732,394,000	546,550,000	362,857,000

決算期 4/1~3/31	第10~12期	第13~15期	第16~18期		
売上げ ①	151,218,000	148,437,000	145,710,000		
売上原価 ②=③-④	47,946,000	33,459,000	32,793,000		
経費 ③	107,486,000	83,067,000	61,694,000		
うち減価償却 ④	59,540,000	49,608,000	28,901,000		
利益 ①-②	103,272,000	114,978,000	112,917,000		
返済額 ⑤	103,272,000	114,978,000	35,459,000		
回収残高 前期残高-(④+⑤)	200,045,000	35,459,000	0		

※1 土地取得年度を初回期として記入

※2 売上げと経費の見積りの根拠を添付