

北九州市住宅供給公社

I 法人の概要（平成24年4月1日現在）

1 所在地

北九州市小倉北区浅野三丁目8番1号

2 設立年月日

昭和40年12月21日

3 代表者

理事長 渡辺 公雄

4 資本金

10,290千円

5 北九州市の出資金

10,140千円（出資金の割合 98.5%）

6 役職員数

・役員数 8人

うち常勤 1人（うち北九州市からの派遣職員 0人）

うち非常勤 7人（うち北九州市からの派遣職員 0人）

・職員数 125人

II 平成23年度事業実績

当公社の事業は、地方住宅供給公社法に基づき、勤労者に対して居住環境の良好な住宅及び宅地を供給し、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、分譲事業、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業、土地区画整理事業を行っている。

平成23年度は、平成21年3月に策定した中期経営計画（平成21年度～平成25年度）の3年目にあたり、民間事業者との協調による集合住宅や戸建用宅地の販売、市内における住宅セーフティネットの一翼を担う賃貸住宅（2,789戸）や公社住宅入居者の利便性向上を目的とした賃貸施設（5施設）等の管理、北九州市営住宅（33,317戸）の管理、組合施行の土地区画整理事業の工事監理業務などに取り組んだ。

《平成23年度の事業概要》

1 分譲事業

分譲事業の共同分譲では、高見M街区で実施した省CO₂型マンション「ネクスタージュ高見七条式番館」で全戸販売、引渡し完了した。また、大里本町地区においては、平成24年2月から「ベイトリア門司マリーズ」の分譲を開始した。

ア 共同分譲住宅

団地名	事業 区画数	引 渡 区 画 数			備 考
		区画数	土地面積 (㎡)	譲渡価格 (千円)	
(継続分譲分)					
高見 M 街区 II 期	123	123	6,658.84	882,700	集合住宅 (建売型)
大里本町 II 期	131	-	-	-	集合住宅 (建売型)
合 計	254	123	6,658.84	882,700	

(注) 共同分譲：公社が土地、住宅メーカーが建物を同時に分譲するもの

イ 宅地分譲

団 地 名	事業 区画数	引 渡 区 画 数			備 考
		区画数	土地面積 (㎡)	譲渡価格 (千円)	
楠 橋 西	3	0	0.00	0	
井 堀 北	1	0	0.00	0	
合 計	4	0	0.00	0	

2 賃貸管理事業

賃貸管理事業としては、一般賃貸住宅19団地2,224戸、特定優良賃貸住宅等7団地565戸、賃貸施設5施設、定期借地権付住宅2団地、事業用定期借地権用地1区画、千代ニュータウン近隣センター並びに千代ニュータウン駐車場の管理を行った。

ア 賃貸住宅一覧

所在地	団地名	形式	戸数	所在地	団地名	形式	戸数
門司	折戸口	2K	80	八幡西	則松	2K	210
	法師庵	2K	200			3K	24
		3K	60		別所	2K	40
	小計		340			小鷺田	2K
小倉北	井堀	2K	30		3K		25
		3K	30		青山	2K	60
	南丘西	3K	70		幸神	3K	60
	浅野	3K	20		ルワージュ陣原	2LDK	3
小計		150	3DK			32	
小倉南	沼	3K	100		3LDK	37	
	東沼	3K	120	小計		731	
	ルワージュ企救丘	3DK	30	戸畑	西町	2K	88
		3LDK	70			3K	8
ルワージュ合馬	2LDK	20	金比羅		3K	60	
小計		340	ルワージュ戸畑		2LDK	18	
八幡東	尾倉	2K			48	3DK	14
		3K			32	3LDK	30
	第2尾倉	3K	324		小計		218
	祇園	3K	111		若松	久岐の浜シーサイド	3LDK
ルワージュ天神町	3DK	30	畑			2K	100
	3LDK	46	ルワージュ久岐の浜			3DK	16
ルワージュ八幡駅前	1LDK	27		3LDK		24	
	2DK	6	4DK	8			
	2LDK	89	小計			232	
	3DK	10	26団地計			2,789	
	3LDK	55					
小計			778				

イ 賃貸施設一覧

種別	行政区	団地名	面積	区画数	備考
業務用施設	門司	Port Moji 壱番館	2,054.16㎡	17	
	小倉北	メディックス三萩野	2,163.05㎡	14	
	八幡東	リバーサイド荒生田	1,500.00㎡	1	組合へ一括貸し
	八幡西	ルワージュ陣原	997.55㎡	8	
	戸畑	ルワージュ戸畑	370.82㎡	2	
			計	7,085.58㎡	42
賃貸宅地	八幡東	ガーデンヴィレッジ天神	8,810.28㎡	29	一般定期借地権事業
		パルクヴェール穴生	4,150.20㎡	76	一般定期借地権事業
	八幡西	穴生(事業用)	14,190.63㎡	1	事業用定期借地権事業
		千代ニュータウン 近隣センター施設	11,445.57㎡	1	
		計	38,596.68㎡	107	
駐車場	八幡西	千代ニュータウン 有料駐車施設	5,936.96㎡	160	
		合計	51,619.22㎡	309	

※賃貸施設区画数は現状での区画数を表し、借り主の希望により区画数に変更が出る場合がある。
(ただし、リバーサイド荒生田は一括契約のため1区画とした。)

3 管理受託住宅管理事業

北九州市営住宅のうち、公営住宅は管理代行制度、改良住宅等は指定管理者制度にて、市営住宅及びその共同施設の保全、修繕、改良等の業務並びに管理事務、ふれあい巡回、駐車場の管理等の業務を行った。

(単位：円)

	内 訳	件 数 等	金 額
事 業 費	市営住宅維持補修事業		
	一般修繕	11,522 件	736,679,504
	退去跡修繕・強制退去	8,827 件	1,154,495,014
	浴室出入口扉サッシ化	4 棟 72 戸	6,016,500
	台所流し取替	5 棟 151 戸	15,282,750
	団地外壁改修	5 団地 (中耐) 7 棟	189,156,450
	外壁剥離改修	4 団地 6 棟	50,513,400
	外構改修	10 団地	9,588,600
	駐車場整備	4 団地	12,109,650
	特目住宅改良	62 件	2,924,460
	集合郵便受箱改修	17 団地	16,180,500
	集会所改修	7 団地	2,441,250
	防火扉点検改修	29 棟	3,601,500
	屋上防水	15 団地 22 棟	41,864,550
	自転車置場増設	3 団地	1,190,700
	共用階段手摺	13 団地	8,820,000
	排水改良	23 団地 28 棟	52,044,300
	給水管取替	33 団地 57 棟	134,719,200
	ガス管改修	12 団地 26 棟	40,772,550
	電気配線改良	114 棟 3,084 戸	102,090,450
	給水装置改修	17 団地 21 棟	57,130,500
	ポンプ取替修理	36 団地 25 棟	23,061,710
	テレビ共聴改修	12 団地 20 棟	1,157,100
	エレベーター修理	6 団地 6 棟	29,768,518
	設計委託	48 件	34,609,050
	エレベーター保守点検	145 台	91,359,240
	ポンプ保守点検	1,308 台	12,589,698
	貯水槽清掃	939 槽	46,503,870
	消防用設備点検	73 団地	21,630,525
	緊急修繕待機委託		5,045,355
	機械警備	15 団地	6,095,880
	敷地草刈	215 件	33,965,442
新築空家管理	1 団地	47,250	
夜間・休日緊急対応		14,937,300	
浄化槽清掃	1 団地	483,000	

緊急修繕調査委託				3,045,000
電波障害改修	53 団地			26,737,725
給湯器等改修				10,777,200
地域住宅交付金(外壁・公営)	7 団地 (中耐)	9 棟		170,666,212
地域住宅交付金(外壁・改良)	1 団地 (中耐)	1 棟		10,844,980
地域住宅交付金(外壁・提案)				79,413,331
地域住宅交付金(特目住宅改良)	198 件			8,624,280
地域住宅交付金(給水装置改修)	1 団地	1 棟		12,369,000
地域住宅交付金(エレベーター修理)	3 団地	4 棟		45,916,500
ゴミ置場設置工事	13 団地			5,856,900
地域住宅交付金(長寿命化・公営)	7 団地	13 棟		54,112,831
地域住宅交付金(長寿命化・改良)	1 団地	1 棟		1,169,617
地域住宅交付金(長寿命化・提案)				10,479,529
地域住宅交付金(長寿命化・太陽光)	1 団地	2 棟		57,582,000
火災保険対象団地修繕事業	9 件			4,829,118
交付金(浴槽設置・公営)	126 団地	836 戸		255,731,700
交付金(浴槽設置・改良)	26 団地	126 戸		39,316,200
市営住宅浴槽設置事業				19,609,275
地域住宅交付金(市営住宅駐車場整備事業)	15 件			53,240,250
火災跡改修	8 団地	11 棟		46,287,150
市営住宅定期点検	2 件			23,100,000
駐車施設整備	90 件			33,168,744
ポール等設置				13,676,500
その他	4 件			370,776
				3,945,800,584
管理事務費				381,616,003
ふれあい巡回事業費				40,493,935
駐車施設管理事務費				28,400,934
合計				4,396,311,456

4 土地区画整理事業

土地区画整理事業(工事監理業務、事務委託業務)については、土地区画整理組合から2件の業務を受託した。

	地区名等	業務内容
組合 施行	沖田(新宮町)	工事監理業務・事務委託業務
	緑ヶ浜(新宮町)	工事監理業務

Ⅲ 平成23年度決算

1 貸借対照表（総括表）

一般会計

平成24年3月31日現在（単位：円）

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,859,237,506	流動負債	3,844,396,340
現金預金	1,248,406,943	短期借入金	2,865,000,000
有価証券	1,500,000,000	次期返済長期借入金	260,531,949
未収金	601,177,378	未払金	677,504,413
分譲事業資産	492,044,478	前受金	4,557,062
分譲資産	487,844,478	預り金	36,802,916
分譲資産建設工事	4,200,000		
前払金	29,436,405	固定負債	10,368,310,300
貸倒引当金	▲ 11,827,698	長期借入金	6,945,575,462
		長期前受金	57,929,000
固定資産	16,633,110,745	預り保証金	464,777,366
賃貸事業資産	16,478,175,625	繰延建設補助金	1,776,989,110
賃貸住宅資産	17,179,643,272	引当金	944,906,736
減価償却累計額	▲ 3,799,282,417	退職給付引当金	181,419,279
賃貸施設等資産	3,477,123,467	計画修繕引当金	763,487,457
減価償却累計額	▲ 375,016,909	その他固定負債	178,132,626
減損損失累計額	▲ 7,284,288	未成原価仮勘定	7,500,000
賃貸資産建設工事	2,992,500	資産除却債務	76,158,162
有形固定資産	38,625,125	長期未払金	90,162,464
建物等資産	22,042,000	リース債務	4,312,000
減価償却累計額	▲ 1,529,636	[負債合計]	14,212,706,640
土地資産	9,290,000		
その他の有形固定資産	20,513,935	資本金	10,290,000
減価償却累計額	▲ 11,691,174		
その他の固定資産	116,309,995	剰余金	6,269,351,611
出資等	30,100,000	利益剰余金	6,269,351,611
その他の資産	86,209,995		
		[資本合計]	6,279,641,611
資産合計	20,492,348,251	負債及び資本合計	20,492,348,251

2 損益計算書

一般会計

自 平成23年 4月 1日

至 平成24年 3月31日 (単位：円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	6,627,089,854
分譲事業収益	882,700,000
住宅宅地分譲事業収益	882,700,000
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	882,700,000
賃貸管理事業収益	1,412,963,739
賃貸住宅管理事業収益	1,149,409,090
賃貸施設等管理事業収益	263,554,649
賃貸店舗等管理事業収益	159,053,806
賃貸宅地管理事業収益	104,500,843
管理受託住宅管理事業収益	4,296,086,115
市営住宅管理事業収益	4,296,086,115
土地区画整理事業収益	35,340,000
その他事業収益	0
リフォーム事業収益	0
事業原価 (b)	6,005,042,328
分譲事業原価	670,073,688
住宅宅地分譲事業原価	670,073,688
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	670,073,688
賃貸管理事業原価	1,114,353,393
賃貸住宅管理事業原価	947,823,260
賃貸施設等管理事業原価	166,530,133
賃貸店舗等管理事業原価	131,189,776
賃貸宅地管理事業原価	35,340,357
管理受託住宅管理事業原価	4,205,477,402
市営住宅管理事業原価	4,205,477,402
土地区画整理事業原価	15,137,845
その他事業原価	0
リフォーム事業原価	0
一般管理費 (c)	127,820,174
事業利益 (a - b - c) d	494,227,352
その他経常収益 (e)	33,463,420
受取利息	1,713,151
雑収入	31,750,269
その他経常費用 (f)	50,822,841
支払利息	0
雑支出	50,822,841
経常利益 (d + e - f) g	476,867,931
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	97,047,567
当期純利益 (g + h - i)	379,820,364

IV 平成24年度事業計画

平成21年3月に策定した「中期経営計画（平成21年度版）」に基づき、賃貸管理事業と管理受託住宅管理事業を収益の柱にするとともに、分譲事業は縮小傾向であるが引き続き継続事業に取り組む計画とした。

《平成24年度の事業計画概要》

1 分譲事業

分譲事業は、門司区の大里本町Ⅱ期（継続事業）による集合住宅の供給が中心となる計画とした。

- 共同分譲（集合住宅）：継続事業 大里本町Ⅱ期（門司区）
- 宅地分譲（戸建住宅）：継続事業 井堀北（小倉北区）
〃 楠橋西（八幡西区）

区 分	新 規 事 業		継 続 事 業	
	戸数・区画	面 積	戸数・区画	面 積
共同分譲住宅	0 区画	宅地 0 m ²	131 戸	宅地 7,638.92 m ²
分譲宅地	0 区画	宅地 0 m ²	4 区画	宅地 792.29 m ²
計	0 区画	宅地 0 m ²	135戸・区画	宅地 8,431.21 m ²

2 賃貸管理事業

管理物件の入居率及び家賃等の収納率向上に努める。

区 分	戸 数 等	摘 要
賃 貸 住 宅	2,789 戸	
賃 貸 施 設	5 施設	
賃貸宅地	定期借地権用地	27,151.11 m ²
	有料駐車施設用地	160 区画
	商業施設用地	11,445.57 m ²

3 管理受託住宅管理事業

平成20年度まで指定管理者として市営住宅を管理していたが、平成21年度より管理期間を5年間として、公営住宅は管理代行、改良住宅等は指定管理者として管理を受託している。

区 分	管理戸数等	摘 要
市 営 住 宅	33,057 戸	公営住宅 27,942戸 改良住宅等 5,115戸
市営住宅駐車施設	16,702 区画	

4 土地区画整理事業

新宮町において受託した組合施行2地区の業務を行う。

区 分	地 区 数	備 考
組合施行業務	2地区	新宮町沖田地区 新宮町緑ヶ浜地区

V 平成24年度予算

1 収支予算書

(収 入)

自 平成24年 4月 1日
至 平成25年 3月31日 (単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,289,063
そ の 他 経 常 収 益	44,035
資 本 的 収 入	5,605,628
収 入 合 計	11,938,726

(支 出)

自 平成24年 4月 1日
至 平成25年 3月31日 (単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,925,723
一 般 管 理 費	163,139
そ の 他 経 常 費 用	72,635
予 備 費	10,000
資 本 的 支 出	6,032,388
支 出 合 計	12,203,885

VI 役員名簿

平成24年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
理 事 長	渡 辺 公 雄	
副 理 事 長	古 門 康 彦	北九州市建築都市局 建築・住宅担当理事〔兼任〕
理 事	伊 藤 正 志	北九州市財政局長〔兼任〕
〃	藤 澤 常 憲	北九州市建設局長〔兼任〕
〃	佐 野 博 之	
〃	山 口 保 夫	
監 事	鈴 木 雅 子	北九州市会計室長〔兼任〕
〃	福 地 昌 能	公認会計士