

北九州市住宅供給公社

北九州市住宅供給公社

I 法人の概要（平成 30 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 上田 紀昭

4 基本財産

10,140 千円

5 北九州市の出資金

10,140 千円（出資金の割合 100%）

6 役職員数

	人 数			
	合 計	うち本市からの派遣	うち本市退職者	うちその他
役 員	10 人	0 人	4 人	6 人
常 勤	1 人	0 人	1 人	0 人
非常勤	9 人	0 人	3 人	6 人
職 員	136 人	0 人	12 人	124 人

7 市からのミッション

- ① 市と連携した街なかで居住できる魅力あるまちづくりを、地元企業等と協働して推進する。
- ② 公社所有の賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場を補完する賃貸住宅として住宅セーフティネットの一翼を担う。

II 平成 29 年度事業実績

当公社は、地方住宅供給公社法に基づき、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 29 年度は、28 年度に引き続き折尾地区において地元企業との共同分譲事業を推進した。また、市民生活の安定に寄与し住宅セーフティネットの一翼を担う賃貸住宅（2,790 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）等の維持管理業務、北九州市営住宅（32,801 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 5,789,024 千円、費用は 5,691,284 千円、経常利益は 97,740 千円、特別損益 12,476 千円、当期純利益は 85,264 千円となった。

《平成 29 年度の事業概要》

1 分譲事業

共同分譲では、地元企業 7 社とともに進めている折尾警察署跡地開発事業（施設名称：折尾クロスステージ）において、平成 28 年 9 月に着工、販売を開始し、住宅、施設とも平成 29 年度に完

売した。

ア 共同分譲

団地名	土地面積 (㎡)	募集戸数 (区画)	契約戸数 (区画)	備考
折尾クロスステージ (住宅)	4,235.00	116	116	
折尾クロスステージ (施設)	664.70	7	7	
合計	4,899.70	123	123	

2 賃貸管理事業

公社賃貸住宅 27 団地 2,790 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及び千代ニュータウン駐車場の管理を行った。

賃貸住宅については、入居促進キャンペーンを継続して実施するとともに、平成 29 年度は第二尾倉団地、小鷺田団地で各 4 戸、合計 8 戸のリノベーション工事を行ったほか、外壁改修等の長寿命化工事を実施した。

また、新たな取り組みとして、高齢者に対する緊急通報サービスの導入や親族の見守り等により市外から転入する方に対する「親族間の近居促進制度」の導入に加え、子育て世帯を支援する「子育て世帯家賃割引制度」等を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

平成 30 年 4 月 1 日時点

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	1LDK	9	八幡西	則松	1LDK	41
		2K	71			2K	169
	法師庵	1LDK	18		別所	1LDK	12
		2K	182			2K	28
		3K	60			1LDK	35
小計		340	小鷺田	2K	205		
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	千代ニュータウン	4SLDK	1	
小計		150	ルワージュ陣原	2LDK	1		
小倉南	沼	3K	100	3DK	32		
	東沼	3K	120	3LDK	39		
	ルワージュ企救丘	3DK	30	小計		732	
		3LDK	70	戸畑	西町	2K	88
	ルワージュ合馬	2LDK	20		3K	8	
小計		340	金比羅	3K	60		
八幡東	尾倉	2K	48	ルワージュ戸畑	2LDK	18	
		3K	32		3DK	14	
	第2尾倉	1LDK	4		3LDK	30	
	祇園	3K	320	小計		218	
		3K	111	若松	久岐の浜シーサイド	3LDK	84
	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	27 団地 計		2,790			
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 Mōji 壺番館	2,054.16 m ²	18	
	小倉北	メディックス三萩野	2,163.05 m ²	14	
	八幡東	リバーサイド荒生田	1,500.00 m ²	1	組合へ一括貸し
	八幡西	ルワーヂュ陣原	997.55 m ²	8	
	戸畑	ルワーヂュ戸畑	370.82 m ²	2	
	計			7,085.58 m ²	43
賃貸宅地	八幡東	ガーデンヴィレッジ天神	8,810.28 m ²	29	一般定期借地権事業
	八幡西	パルクヴェール穴生	4,150.20 m ²	76	一般定期借地権事業
		穴生(事業用)	14,190.63 m ²	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 m ²	1	
	計			38,596.68 m ²	107
駐車場	八幡西	千代ニュータウン 有料駐車施設	5,936.96 m ²	160	
合計			51,619.22 m ²	310	

※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い、平成29年度6月より、マイナンバー制度を活用した管理業務を導入した。現在、平成26年度から平成30年度までの5年間について管理業務を受託しており、平成29年度に実施した事業及び事業費は次のとおりである。

(単位：円)

内 訳		件 数 等		金 額
事業費	市営住宅維持管理事業			
	一般修繕	10,453 件		703,505,658
	退去跡修繕・強制退去	7,891 件		1,185,730,663
	台所流し取替	5 棟	103 戸	13,953,600
	団地外壁改修			822,126
	外壁剥離改修	1 団地	1 棟	5,692,680
	外構改修	22 団地		16,056,360
	駐車場整備	3 団地		2,289,600
	特目住宅改良	56 件		1,965,492
	集合郵便受箱改修	11 団地		16,769,160
	集会所改修	7 団地		1,313,280
	防火扉点検改修	3 棟		459,000
	屋上防水	9 棟		14,957,069
	共用階段手摺	16 団地		10,622,880
	排水改良	27 団地	37 棟	89,424,756
	給水管取替	9 団地	12 棟	25,596,000
	ガス管改修	3 団地	4 棟	3,288,600
	電気配線改良	10 団地	236 戸	46,513,440
	給水装置改修	7 団地	19 棟	96,246,360
	ポンプ取替修理	29 団地	40 棟	9,482,184
テレビ共聴改修	24 団地	31 棟	3,929,828	
エレベーター修理	7 団地		8,337,060	

設計委託	18 件	8,717,760
エレベーター保守点検	170 台	115,727,400
ポンプ保守点検	1,054 台	18,212,688
貯水槽清掃	719 槽	39,229,196
消防用設備点検	272 団地	59,950,800
緊急修繕待機委託		7,569,180
機械警備		6,163,776
敷地草刈	604 件	150,531,132
夜間・休日緊急対応		18,627,924
浄化槽清掃		540,000
緊急修繕調査委託		4,482,000
足場安全点検		75,600
電波障害改修	2 団地	90,720
地域住宅交付金(外壁・公営)		189,411,725
地域住宅交付金(外壁・改良)		149,532,480
地域住宅交付金(特目住宅改良)	151 件	6,745,572
環境整備(放置車両撤去)		177,552
ゴミ置場設置工事	11 団地	8,600,040
地域住宅交付金(長寿命化・屋上・公営)		38,342,600
地域住宅交付金(長寿命化・屋上・改良)		30,318,840
設計委託(交付金・外壁・屋上防水)		10,416,600
火災保険対象団地修繕事業		12,103,560
交付金(浴槽設置・公営)	334 戸	200,755,800
交付金(浴槽設置・改良)	65 戸	33,987,600
市営住宅駐車場整備事業	4 団地	10,075,320
浴室天井		27,123,720
市営住宅定期点検	7 件	37,615,320
ストック改善活用(段差解消)	204 戸	37,021,482
ストック改善活用(手摺)	57 戸	1,894,700
ストック改善活用(浴槽・公営)	52 戸	36,362,680
ストック改善活用(浴槽・改良)	4 戸	2,137,320
吉田団地給水管改善事業		16,170,366
計画保全(浴室天井長寿命化)		480,000,000
その他		943,798
小計		4,016,611,047
市営住宅駐車場管理事業		
駐車施設整備		11,853,000
ポール等設置		13,569,179
小計		25,422,179
		4,042,033,226
管理事務費		584,358,752
ふれあい巡回事業費		45,098,000
駐車施設管理事務費		40,016,000
合計		4,711,505,978

4 土地区画整理事業

平成 29 年度の受託事業はなかった。

Ⅲ 平成 29 年度決算

1 貸借対照表 (総括表)

一般会計

平成 30 年 3 月 31 日現在 (単位: 円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,053,367,924	流動負債	1,692,070,163
現金預金	784,746,248	次期返済長期借入金	880,799,525
有価証券	1,200,000,000	未払金	764,221,880
未収金	697,231,586	前受金	20,111,120
分譲事業資産	375,531,959	預り金	26,029,995
分譲資産	7,639,000	その他の流動負債	907,643
分譲資産建設工事	367,892,959	固定負債	9,118,079,360
前払金	23,297,355	長期借入金	5,809,329,031
貸倒引当金	▲27,439,224	長期前受金	51,113,000
		預り保証金	462,634,349
		繰延建設補助金	1,480,512,724
固定資産	14,960,071,000	引当金	1,195,341,293
賃貸事業資産	14,834,009,305	退職給付引当金	168,747,246
賃貸住宅資産	17,226,155,802	計画修繕引当金	1,026,594,047
減価償却累計額	▲5,342,479,161	その他固定負債	119,148,963
賃貸施設等資産	3,464,760,911	資産除去債務	87,178,963
減価償却累計額	▲507,143,959	長期未払金	31,690,000
減損損失累計額	▲7,284,288	リース債務	280,000
有形固定資産	9,541,972	[負債合計]	10,810,149,523
建物等資産	22,042,000		
減価償却累計額	▲13,954,724	資本金	10,140,000
土地資産	0		
その他の有形固定資産	17,094,022	剰余金	7,193,149,401
減価償却累計額	▲15,639,326	利益剰余金	7,193,149,401
その他の固定資産	116,519,723		
出資等	30,100,000	[資本合計]	7,203,289,401
その他の資産	86,419,723		
資産合計	18,013,438,924	負債及び資本合計	18,013,438,924

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日 (単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,768,139,322
分譲事業収益	0
賃貸管理事業収益	1,405,633,755
賃貸住宅管理事業収益	1,118,301,175
賃貸施設等管理事業収益	287,332,580
賃貸店舗等管理事業収益	184,395,724
賃貸宅地管理事業収益	102,936,856
管理受託住宅管理事業収益	4,362,505,567
市営住宅管理事業収益	4,362,505,567
事業原価 (b)	5,539,610,451
分譲事業原価	0
賃貸管理事業原価	1,276,703,589
賃貸住宅管理事業原価	1,098,123,257
賃貸施設等管理事業原価	178,580,332
賃貸店舗等管理事業原価	141,507,896
賃貸宅地管理事業原価	37,072,436
管理受託住宅管理事業原価	4,262,906,862
市営住宅管理事業原価	4,262,906,862
一般管理費 (c)	146,309,013
事業利益 (a - b - c) d	82,219,858
その他経常収益 (e)	20,884,453
受取利息	201,917
雑収入	20,682,536
その他経常費用 (f)	5,364,154
雑支出	5,364,154
経常利益 (d + e - f) g	97,740,157
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	12,475,675
当期純利益 (g + h - i)	85,264,482

IV 平成 30 年度事業計画

中期経営計画（平成 29 年度～平成 33 年度）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とし、住宅セーフティネットとしての役割を担うとともに、地元企業等と協働での街なか居住の推進といった、北九州市の住宅施策に則った事業の推進に取り組む。

《平成 30 年度の事業計画概要》

1 分譲事業

平成 29 年度に引き続き、地元企業との共同分譲事業である折尾警察署跡地開発事業について、平成 30 年度の竣工に向けて「にぎわいや交流を生む機能」を有する複合施設の整備を進める。

その他、「住むなら北九州 定住・移住推進事業」の受付・相談業務や八幡高見地区の補助関連業務及び指導助言業務等を実施する。

2 賃貸管理事業

賃貸住宅の入居率向上を図るため、年 2 回の「入居促進キャンペーン」を継続して実施するとともに市場のニーズに合った住宅を提供するため、引き続き一般賃貸住宅のリノベーション（住戸改善）を行う。

その他、若者の定住促進を図るための新卒者への入居優遇制度、高齢者向けの緊急通報サービスの導入や親族の見守り等により市外から転入する方のための「親族間の近居促進制度」、子育て世帯支援のための「子育て世帯を対象とする家賃割引制度」なども引き続き実施する。

また、老朽化している賃貸住宅について、耐震改修や計画修繕の確実な実施により、適切な維持管理に努める。

区 分		戸 数 等	摘 要
賃 貸 住 宅		2,790 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

市営住宅の管理について、平成 26 年度から平成 30 年度までの 5 年間、管理代行の同意及び指定管理者の指定を受けている。引き続き市民サービスの向上に努めるとともに、適正かつ円滑な管理運営を実施する。

区 分		管理戸数等	摘 要
市 営 住 宅		32,783 戸	公営住宅 27,800 戸 改良住宅等 4,983 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,580 区画	

V 平成 30 年度予算

1 収支予算書

自 平成 30 年 4 月 1 日

(収 入)

至 平成 31 年 3 月 31 日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,332,538
そ の 他 経 常 収 益	8,060
資 本 的 収 入	23,563
収 入 合 計	6,364,161

自 平成 30 年 4 月 1 日

(支 出)

至 平成 31 年 3 月 31 日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	6,023,517
一 般 管 理 費	152,772
そ の 他 経 常 費 用	8,096
予 備 費	50,000
資 本 的 支 出	1,056,860
支 出 合 計	7,291,245

VI 役員名簿

平成 30 年 4 月 1 日現在

役職名	氏名	備考
理事長	上田紀昭	(常勤)
副理事長	柴田卓典	北九州市建築都市局長
理事	田中雄章	北九州市財政局長
〃	横矢順二	北九州市建設局長
〃	竹下輝和	九州大学名誉教授
〃	筒井豊彦	(公財)北九州市どうぶつ公園協会理事長
〃	大関達也	北九州紫川開発(株)代表取締役社長
〃	隈乃理子	元北九州市行政委員会事務局長
監事	石井佳子	北九州市会計室長
〃	福地昌能	公認会計士

