

# 北九州市住宅供給公社

## I 法人の概要（令和3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 村上 純一（令和3年7月1日就任）

### 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 100.0%）

### 6 役員数

	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	1人	9人
常 勤	1人	0人	1人	0人
非常勤	9人	0人	0人	9人
職 員	139人	0人	15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 令和2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。

賃貸管理事業では、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）等の維持管理業務を行った。また、北九州市の管理代行及び指定管理者として北九州市営住宅（32,552戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は5,366,133千円、費用は5,267,136千円、経常利益は98,997千円、当期純利益は98,997千円となった。

《令和2年度の事業概要》

1 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、入居促進チラシによる広報を年間を通して実施するとともに、令和2年度はリノベーション事業として一般賃貸住宅 2 団地で「フルリノベーション」を 6 戸行うとともに、ルワージュ系 2 団地で「プチリノベーション」を 9 戸、新たな手法である「えらべるリノベーション」を 10 戸行い、合計で 25 戸実施した。

また、住宅設備・施設の長寿命化や居住者の住環境の整備と安全を確保するため、賃貸住宅で外壁改修工事や耐震改修工事等を、賃貸施設で外壁改修工事を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

令和3年3月31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			3K	24
		2K	182		別所	1LDK	12
		3K	60			2K	28
	小計		340		小鷺田	1ROOM	6
小倉北	井堀	2K	30	1LDK		31	
		3K	30	2K		203	
	南丘西	3K	70	3K	25		
	浅野	3K	20	青山	2K	60	
小計		150	幸神	3K	60		
小倉南	沼	3K	100	千代ニュータウン	4SLDK	1	
	東沼	1ROOM	1	ルワージュ陣原	2LDK	1	
		1LDK	2		3DK	32	
		3K	117		3LDK	39	
	ルワージュ企救丘	2LDK	3	小計			732
		3DK	28	戸畑	西町	2K	88
3LDK	69	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	
	第二尾倉	1LDK	14	小計		218	
		3K	310	若松	久岐の浜シーサイド	2LDK	6
	祇園	3K	111		3LDK	78	
	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

令和3年3月31日時点

種別	行政区	施設名	面積	区画数	備考
業務用施設	門司	Port Moj i 壱番館	2,054.16 m <sup>2</sup>	18	
	小倉北	メディックス三萩野	2,163.05 m <sup>2</sup>	14	
	八幡東	リバーサイド荒生田	1,500.00 m <sup>2</sup>	1	組合へ一括貸し
	八幡西	ルワーージュ陣原	997.55 m <sup>2</sup>	10	
	戸畑	ルワーージュ戸畑	370.82 m <sup>2</sup>	2	
			小計	7,085.58 m <sup>2</sup>	45
賃貸宅地	八幡東	ガーデンヴィレッジ天神	8,810.28 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	76	一般定期借地権事業
		穴生(事業用)	14,190.63 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1	
		小計	38,596.68 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	160	
		計	51,619.22 m <sup>2</sup>	312	

※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。)

2 管理受託住宅管理事業

北九州市内すべての市営住宅について、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保全・修繕等の施設管理業務並びに募集・入居者管理関連、ふれあい巡回、駐車場の管理等の業務を行った。

令和2年度に実施した事業及び事業費は次のとおりである。

令和3年3月31日時点(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	10,458	件	661,924,208
	退去跡修繕・強制退去	5,688	件	941,008,749
	団地外壁改修			1,559,900
	外構改修	22	団地	17,320,900
	駐車場整備	19	団地	9,122,300
	特目住宅改良	51	件	2,485,548
	集会所改修	2	団地	977,900
	防火扉点検改修	29	棟	613,800
	屋上防水	6	棟	20,538,200
	共用階段手摺	11	団地	4,098,600
	排水改良	15	団地 17 棟	48,052,400
	給水管取替	2	団地 2 棟	634,700
	ガス管改修	3	団地 3 棟	297,000
	電気配線改良	18	件	3,107,500
	給水装置改修	7	団地 17 棟	33,219,591
	ポンプ取替修理	24	団地 35 棟	36,199,240
	テレビ共聴改修	35	団地 44 棟	5,336,320
	エレベーター修理	4	団地	296,616
	設計委託	22	件	10,200,300
エレベーター保守点検	180	台	126,849,800	
ポンプ保守点検	1,031	台	19,698,690	

貯水槽清掃	662 槽	38,771,414
消防用設備点検	279 団地	88,246,730
緊急修繕待機委託		8,955,210
機械警備		5,974,320
敷地草刈	512 件	115,665,820
夜間・休日緊急対応		21,961,940
ガス釜法定点検		81,840
緊急修繕調査委託		20,130,330
足場安全点検		126,500
電波障害改修	2 団地	657,800
地域住宅交付金（外壁・公営）		292,850,800
地域住宅交付金（外壁・改良）		113,455,000
地域住宅交付金（特目住宅改良）	7 件	250,000
地域住宅交付金（給水装置改修）		143,068,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）	2 団地 2 棟	52,482,000
ゴミ置場設置工事	3 団地	1,312,300
計画保全事業（外壁・自主点検）		8,460,000
計画保全事業（外壁・アスベスト）		1,540,000
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・公営）		43,454,400
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・改良）		18,362,300
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）		10,103,500
火災保険対象団地修繕事業		6,981,040
交付金（浴槽設置・公営）	315 戸	146,373,100
交付金（浴槽設置・改良）	52 戸	23,626,900
浴室天井		314,700
市営住宅定期点検	10 件	39,573,600
ストック改善活用（段差解消）	150 戸	23,296,728
ストック改善活用（手摺）	97 戸	3,728,272
ストック改善活用（浴槽・公営）	52 戸	31,603,300
ストック改善活用（浴槽・改良）	7 戸	4,198,700
計画保全（浴室天井長寿命化）		120,000,000
コンクリートブロック塀補助事業	46 団地	116,493,000
市営住宅外壁緊急改修事業	44 棟	50,000,000
市営住宅入居率向上事業		150,000,000
市営住宅整備事業（集約建替に伴う）		39,995,978
消耗品費	14 件	8,669,720
損害賠償等（その他雑費含む）	14 団地	1,618,289
小 計		3,695,925,793
市営住宅駐車場管理事業 駐車施設整備		12,264,669
小 計		12,264,669
管理事務費		604,161,388
ふれあい巡回事業費		51,964,000
駐車施設管理事務費		21,619,000
合 計		4,385,934,850

### 3 土地区画整理事業

令和2年度の受託事業はなかった。

### Ⅲ 令和2年度決算

#### 1 貸借対照表(総括表)

一般会計

令和3年3月31日現在(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>1,843,228,736</b>	<b>流動負債</b>	<b>981,056,987</b>
現金預金	720,996,229	次期返済長期借入金	288,483,378
有価証券	700,000,000	未払金	681,978,644
未収金	412,689,454	前受金	6,411,530
分譲事業資産	7,639,000	預り金	4,183,435
分譲資産	7,639,000	その他の流動負債	0
分譲資産建設工事	0	仮受金	0
前払金	20,956,250	<b>固定負債</b>	<b>7,716,391,142</b>
その他流動資産	60,000	長期借入金	4,576,876,629
貸倒引当金	▲19,112,197	長期前受金	47,705,000
<b>固定資産</b>	<b>14,286,062,333</b>	預り保証金	441,219,922
賃貸事業資産	14,161,988,859	繰延建設補助金	1,332,274,531
賃貸住宅資産	17,350,295,567	引当金	1,206,473,524
減価償却累計額	▲6,080,718,403	退職給付引当金	222,364,036
賃貸施設等資産	3,469,885,633	計画修繕引当金	984,109,488
減価償却累計額	▲574,215,650	その他固定負債	111,841,536
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	93,274,212
賃貸資産建設工事	4,026,000	長期未払金	13,977,000
有形固定資産	7,267,675	リース債務	4,590,324
建物等資産	22,042,000	<b>[負債合計]</b>	<b>8,697,448,129</b>
減価償却累計額	▲20,021,349	<b>資本金</b>	<b>10,140,000</b>
その他の有形固定資産	18,097,698	<b>剰余金</b>	<b>7,421,702,940</b>
減価償却累計額	▲12,850,674	利益剰余金	4,414,275,940
その他の固定資産	116,805,799	特定目的積立金	3,007,427,000
出資等	30,100,000	建物除却損失積立金	3,007,427,000
その他の資産	86,705,799	<b>[資本合計]</b>	<b>7,431,842,940</b>
<b>資産合計</b>	<b>16,129,291,069</b>	<b>負債及び資本合計</b>	<b>16,129,291,069</b>

## 2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 令和 2 年 4 月 1 日

至 令和 3 年 3 月 31 日 (単位: 円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,353,358,362
分譲事業収益	0
住宅宅地分譲事業収益	0
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	0
賃貸管理事業収益	1,366,144,829
賃貸住宅管理事業収益	1,097,513,957
賃貸施設等管理事業収益	268,630,872
賃貸店舗等管理事業収益	171,169,025
賃貸宅地管理事業収益	97,461,847
管理受託住宅管理事業収益	3,987,213,533
市営住宅管理事業収益	3,987,213,533
事業原価 (b)	5,110,032,304
分譲事業原価	0
住宅宅地分譲事業原価	0
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	0
賃貸管理事業原価	1,222,624,916
賃貸住宅管理事業原価	1,041,343,610
賃貸施設等管理事業原価	181,281,306
賃貸店舗等管理事業原価	142,434,825
賃貸宅地管理事業原価	38,846,481
管理受託住宅管理事業原価	3,887,407,388
市営住宅管理事業原価	3,887,407,388
一般管理費 (c)	146,238,565
<b>事業利益 (a - b - c) d</b>	<b>97,087,493</b>
その他経常収益 (e)	12,774,922
受取利息	35,744
雑収入	12,739,178
その他経常費用 (f)	10,865,102
支払利息	0
雑支出	10,865,102
<b>経常利益 (d + e - f) g</b>	<b>98,997,313</b>
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
<b>当期純利益 (g + h - i)</b>	<b>98,997,313</b>

## IV 令和3年度事業計画

中期経営計画（平成29年度～令和3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。

### 《令和3年度の事業計画概要》

#### 1 賃貸管理事業

賃貸住宅では、年間を通して入居促進PRを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「新卒者応援制度」、親族の見守り等により市外から転入する方を対象とした「近居促進制度」、子育て世帯のための「子育て支援制度」、上層階に多い空き住戸の入居促進のための「上層階割引制度」（いずれも家賃割引制度）を継続して実施することで、市外転入者の増加や入居率の向上を図る。

また、老朽化している賃貸住宅や賃貸施設の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 <sup>2</sup>	
	有料駐車施設用地	160 区画	
	商業施設用地	11,445.57 m <sup>2</sup>	

#### 2 管理受託住宅管理事業

市営住宅の管理について、令和元年度から令和5年度までの5年間、新たに管理代行の同意及び指定管理者の指定を受けた。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		32,444 戸	公営住宅 27,515 戸 改良住宅等 4,929 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,812 区画	

#### 3 その他受託事業

「住むなら北九州 定住・移住推進事業」の受付・相談業務や「空き家等面的対策推進事業」に係る業務、八幡高見地区の補助関連業務及び指導助言業務を実施する。

## V 令和3年度予算

### 収支予算書

自 令和3年4月1日

(収入)

至 令和4年3月31日 (単位:千円)

科目	予算額
事業収益	5,552,693
その他経常収益	40,314
資本的収入	13,200
収入合計	5,606,207

自 令和3年4月1日

(支出)

至 令和4年3月31日 (単位:千円)

科目	予算額
事業費用	5,256,055
一般管理費	192,964
その他経常費用	409
資本的支出	409,331
支出合計	5,858,759

## VI 役員名簿等

### 1 役員名簿

令和3年7月1日現在

役職名	氏名	備考
理事長	村上純一	(常勤)
副理事長	橋口基	北九州市建築都市局長
理事	中西満信	北九州市財政局長
〃	東義浩	北九州市建設局長
〃	志賀勉	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
〃	村上知子	不動産鑑定士
〃	白木裕子	NPO 法人ケアマネット 21 代表理事
〃	西村健司	(一社)コミュニティシンクタンク北九州 理事
監事	山本浩二	北九州市会計室長
〃	福地昌能	公認会計士

2 市との特命随意契約の状況（令和2年度実績）

市からの特命随意契約による委託の状況			左のうち外郭団体からの再委託の状況				
委託業務名	委託金額 (千円)	特命理由	再委託の 業務内容	委託金額 (千円)	契約相手	契約方法	特命随意契約の 場合その理由
令和2年度「住むなら北九州定住・移住推進事業」に係る受付・相談及びPR業務委託	4,950	参加者の有無を確認する公募を実施した結果、当該業務を履行可能なものが1者しかいないことが確認されたため。	令和2年度「やっぱり住むなら北九州！！」サイトの修正業務	22	イーコムジャパン(株)	随意契約 (特命)	契約事業者は、当サイトの構築者であることから、当サイトに精通しており、システムの不具合等の発生時に迅速かつ効率的な対応が望めるため。
			令和2年度「やっぱり住むなら北九州！！」サイトの管理維持業務	209	イーコムジャパン(株)	随意契約 (特命)	契約事業者は、当サイトの構築者であることから、当サイトに精通しており、システムの不具合等の発生時に迅速かつ効率的な対応が望めるため。
空き家等の面的対策推進事業業務委託	5,258	当該事業は、住宅事業者等からの意見や提案、空き家の買い取り価格や販売価格などに対する的確な判断が求められ、また、空き家所有者の個人情報について適切に管理する必要がある。様々な民間企業と連携した住宅開発事業の実績があり、市と同等の守秘義務が課せられていることに加え、市と連携して公的な視点で調整機能が果たせる団体が他にいないため。					
合 計	10,208		合 計	231			