

# 北九州市住宅供給公社

## I 法人の概要（令和4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

### 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	141人	0人	14人	127人

### 7 市からのミッション

- ① 公社所有の賃貸住宅については、ストックの有効活用を行い、住宅セーフティネット、定住支援、子育て支援などの市の住宅政策の課題解決のモデルとしての役割を担う。
- ② 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。

## II 令和3年度事業実績

当公社は、地方住宅供給公社法に基づき、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業、その他受託事業を行っている。

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）や公社住宅入居者など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（32,444戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は5,083,156千円、費用は4,910,961千円、経常利益は172,195千円、当期純利益は172,195千円となった。

《令和3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3年度はリノベーション事業として久岐の浜シーサイドで「フルリノベーション」を4戸行うとともに、ルワージュ天神町で「プチリノベーション」を2戸、その他ルワージュ系2団地で「えらべるリノベーション」を9戸行い、合計で15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4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	42
		2K	71			2K	168
	1LDK	18	3K			24	
	法師庵	2K	182		別所	1LDK	12
		3K	60			2K	28
	小計		340				1ROOM
小倉北	井堀	2K	30	小鷺田	1LDK	31	
		3K	30		2K	203	
	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	16	小計		732	
		3DK	25				
ルワージュ合馬	3LDK	59	戸畑	西町	2K	88	
2LDK	20	金比羅		3K	8		
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	17	小計		218	
		3K	307				
	祇園	3K	111	若松	久岐の浜シーサイド	2LDK	13
	ルワージュ天神町	2LDK	7		3LDK	71	
3DK		23	畑		2K	100	
3LDK		46	ルワージュ久岐の浜		2LDK	2	
1LDK	27	3DK			15		
2DK	6	3LDK			23		
ルワージュ八幡駅前	2LDK	89	4DK	8			
	3DK	10	小計		232		
	3LDK	55					
小計		778	27 団地 計		2,790		

イ 賃貸施設一覧

令和4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 Moji 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3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4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	9,963	件	591,119,208
	退去跡修繕・強制退去	5,272	件	891,044,330
	団地外壁改修			926,900
	外構改修	12	団地	42,789,600
	駐車場整備	12	団地	4,636,500
	特目住宅改良	77	件	3,756,800
	集会所改修	2	団地	297,000
	防火扉点検改修	29	棟	651,200
	屋上防水	2	棟	2,544,300
	共用階段手摺	12	団地	4,819,650
	排水改良	15	団地 15 棟	51,132,400
	給水管取替	3	団地 3 棟	785,400
	ガス管改修	10	団地 11 棟	6,186,400
	電気配線改良	50	件	8,157,270
	給水装置改修	9	団地 18 棟	26,309,586
	ポンプ取替修理	52	団地 53 棟	20,836,530
	テレビ共聴改修	20	団地 21 棟	4,223,230
	エレベーター修理	4	団地	1,116,500
	設計委託	16	件	9,555,900
	エレベーター保守点検	182	台	129,294,440
ポンプ保守点検	1,005	台	20,993,830	

貯水槽清掃	624 槽	37,654,507
消防用設備点検	280 団地	94,767,200
緊急修繕待機委託		9,155,740
機械警備		5,974,320
敷地草刈	588 件	153,836,218
夜間・休日緊急対応		22,398,200
ガス釜法定点検		592,240
緊急修繕調査委託		23,031,800
地域住宅交付金（外壁・公営）		271,705,000
地域住宅交付金（外壁・改良）		94,862,900
地域住宅交付金（特目住宅改良）	9 件	498,000
地域住宅交付金（給水装置改修）		119,000,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）	2 団地 2 棟	66,000,000
ゴミ置場設置工事	8 団地	4,127,200
計画保全事業（外壁・単費・工事）		9,551,100
計画保全事業（外壁・自主点検）		6,648,400
計画保全事業（外壁・アスベスト）		3,800,500
地域住宅交付金（屋上・公営）		42,835,100
地域住宅交付金（屋上・改良）		11,006,600
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）		14,590,400
火災保険対象団地修繕事業		9,104,700
交付金（浴槽設置・公営）	257 戸	122,010,900
交付金（浴槽設置・改良）	29 戸	12,989,100
市営住宅駐車場整備事業	1 団地	1,859,000
浴室天井		388,700
市営住宅定期点検	8 件	43,362,000
ストック改善活用（段差解消）	135 戸	21,953,300
ストック改善活用（手摺）	62 戸	2,251,700
ストック改善活用（浴槽・公営）	52 戸	30,615,400
ストック改善活用（浴槽・改良）	3 戸	1,722,600
計画保全（浴室天井長寿命化）		139,869,000
コンクリートブロック塀補助事業	23 団地	42,500,000
市営住宅外壁緊急改修事業	49 棟	60,000,000
市営住宅耐震改修事業（単独）		15,935,722
市営住宅整備事業（集約建替に伴う）	203 件	49,973,343
消耗品費		9,827,180
損害賠償等（その他雑費含む）	4 団地	709,000
小 計		3,378,284,044
市営住宅駐車場管理事業		13,468,642
駐車施設整備		1,848,000
小 計		15,316,642
管理事務費		599,295,642
ふれあい巡回事業費		51,774,000
駐車施設管理事務費		26,678,000
合 計		4,071,348,328

### 3 土地区画整理事業

令和3年度の受託事業はなかった。

### Ⅲ 令和3年度決算

#### 1 貸借対照表(総括表)

一般会計

令和4年3月31日現在(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,093,116,676	流動負債	1,159,922,641
現金預金	759,899,226	次期返済長期借入金	274,658,721
有価証券	700,000,000	未払金	874,769,163
未収金	628,393,195	前受金	7,025,952
分譲事業資産	0	預り金	3,468,805
分譲資産	0	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	21,705,406	固定負債	7,605,908,476
その他流動資産	60,000	長期借入金	4,302,217,908
貸倒引当金	▲16,941,151	長期前受金	46,569,000
固定資産	14,276,752,816	預り保証金	432,584,626
賃貸事業資産	14,146,798,263	繰延建設補助金	1,282,861,800
賃貸住宅資産	17,592,620,775	引当金	1,308,446,432
減価償却累計額	▲6,314,963,638	退職給付引当金	201,996,945
賃貸施設等資産	3,467,825,207	計画修繕引当金	1,106,449,487
減価償却累計額	▲596,740,908	その他固定負債	233,228,710
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	220,340,458
賃貸資産建設工事	5,341,115	長期未払金	9,318,000
有形固定資産	5,509,760	リース債務	3,570,252
建物等資産	22,042,000	[負債合計]	8,765,831,117
減価償却累計額	▲20,837,412	資本金	10,140,000
その他の有形固定資産	18,297,698	剰余金	7,593,898,375
減価償却累計額	▲13,992,526	利益剰余金	4,586,471,375
その他の固定資産	124,444,793	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	94,344,793	[資本合計]	7,604,038,375
資産合計	16,369,869,492	負債及び資本合計	16,369,869,492

2 損益計算書（総括表）

一般会計

自 令和 3 年 4 月 1 日

至 令和 4 年 3 月 31 日（単位：円）

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,079,069,635
賃貸管理事業収益	1,361,633,719
賃貸住宅管理事業収益	1,101,917,251
賃貸施設等管理事業収益	259,716,468
賃貸店舗等管理事業収益	161,517,341
賃貸宅地管理事業収益	98,199,127
管理受託住宅管理事業収益	3,701,225,784
市営住宅管理事業収益	3,701,225,784
その他受託事業収益	16,210,132
その他受託事業収益	16,210,132
事業原価 (b)	4,763,833,320
賃貸管理事業原価	1,152,142,042
賃貸住宅管理事業原価	979,985,131
賃貸施設等管理事業原価	172,156,911
賃貸店舗等管理事業原価	135,286,820
賃貸宅地管理事業原価	36,870,091
管理受託住宅管理事業原価	3,601,290,326
市営住宅管理事業原価	3,601,290,326
その他受託事業原価	10,400,952
その他受託事業原価	10,400,952
一般管理費 (c)	147,119,999
事業利益 (a - b - c)      d	168,116,316
その他経常収益 (e)	4,087,033
受取利息	20,004
雑収入	4,067,029
その他経常費用 (f)	7,914
支払利息	0
雑支出	7,914
経常利益 (d + e - f)      g	172,195,435
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
当期純利益 (g + h - i)	172,195,435

#### IV 令和4年度事業計画

中期経営計画（令和4年度～令和8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4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における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		32,474 戸	公営住宅 27,545 戸 改良住宅等 4,929 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,786 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4年度予算

### 収支予算書

自 令和4年4月1日

(収 入)

至 令和5年3月31日 (単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	5,060,977
そ の 他 経 常 収 益	4,021
資 本 的 収 入	11,719
収 入 合 計	5,076,717

自 令和4年4月1日

(支 出)

至 令和5年3月31日 (単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	4,772,225
一 般 管 理 費	154,017
そ の 他 経 常 費 用	913
資 本 的 支 出	596,591
支 出 合 計	5,523,746



## VI 役員名簿等

### 1 役員名簿

令和4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	上村周二	北九州市建築都市局長
理事	中西満信	北九州市財政局長
//	丹田健二	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3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3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3年度「やっぱり住むなら北九州!!」サイトの管理維持業務	242	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。
空き家等面的対策推進事業業務委託	8,910	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	13,860		合計	242			