

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（令和6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	140人	0人	9人	131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5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（32,532戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は4,938,996千円、費用は4,779,474千円、経常利益は159,522千円、当期純利益は159,522千円となった。

《令和5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、既存のホームページに特設ページを追加し、PR の強化を図るとともに、令和5年度はリノベーション事業としてルワージュ企救丘とルワージュ久岐の浜で「えらべるリノベーション」を7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、賃貸住宅での屋上防水工事4棟、外壁改修工事3棟及びLED化工事6団地26棟を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

令和6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
	法師庵	1LDK	18			別所	1LDK
		2K	182		2K		28
		3K	60		小鷺田	1R00M	6
小計		340	1LDK			31	
小倉北	井堀	2K	30			2K	203
		3K	30			3K	25
	南丘西	3K	70			青山	2K
	浅野	3K	20		幸神	3K	60
	小計		150		千代ニュータウン	4SLDK	1
小倉南	沼	3K	100		ルワージュ陣原	2LDK	1
	東沼	1R00M	1		3DK	32	
		1LDK	2		3LDK	39	
	ルワージュ企救丘	3K	117		小計		732
		2LDK	15	戸畑	西町	2K	88
	3DK	25	3K		8		
	3LDK	60	金比羅		3K	60	
ルワージュ合馬	2LDK	20	ルワージュ戸畑		2LDK	18	
小計		340	3DK		14		
八幡東	尾倉	2K	48	3LDK	30		
		3K	32	小計		218	
	第二尾倉	1LDK	17	若松	久岐の浜シーサイド	2LDK	17
	祇園	3K	307		3LDK	67	
		2LDK	7		畑	2K	100
	ルワージュ天神町	3DK	23		ルワージュ久岐の浜	2LDK	3
		3LDK	46			3DK	15
	ルワージュ八幡駅前	1LDK	27			3LDK	22
		2DK	6		4DK	8	
		2LDK	89		小計		232
小計	3DK	10	27 団地 計			2,790	
	3LDK	55					
		778					

イ 賃貸施設一覧

令和6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 壺番館	2,054.16 m <sup>2</sup>	19	
	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>	8	
	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>	44
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>	311	

※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5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6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	9,062	件	616,321,287
	退去跡修繕・強制退去	4,482	件	835,027,390
	団地外壁改修			2,392,500
	外構改修	13	団地	18,306,000
	駐車場整備	9	団地	7,566,000
	特目住宅改良	74	件	1,316,270
	集会所改修	1	団地	698,500
	防火扉点検改修	29	棟	513,700
	屋上防水	3	棟	8,246,700
	共用階段手摺	14	団地	5,750,800
	排水改良	13	団地 14 棟	80,975,400
	給水管取替	3	団地 3 棟	6,199,600
	ガス管改修	2	団地 2 棟	2,552,000
	電気配線改良			38,280
	給水装置改修	6	団地 13 棟	19,777,300
	ポンプ取替修理	39	団地 47 棟	29,783,050
	テレビ共聴改修	4	団地 4 棟	7,022,506
	エレベーター修理	4	団地	9,057,135
	設計委託	20	件	10,980,200
	エレベーター保守点検	187	台	137,999,400
ポンプ保守点検	975	台	22,498,300	

貯水槽清掃	584 槽	36,703,381
消防用設備点検	281 団地	89,723,700
緊急修繕待機委託		9,909,460
機械警備		5,974,320
敷地草刈	563 件	179,326,336
夜間・休日緊急対応		23,415,920
緊急修繕調査委託		26,648,410
パワーコンディショナー清掃		297,000
足場安全点検		162,000
地域住宅交付金（外壁・公営）		220,152,900
地域住宅交付金（外壁・改良）		48,294,400
地域住宅交付金（特目住宅改良）	27 件	1,198,000
地域住宅交付金（給水装置改修）		95,000,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）	2 団地 3 棟	100,000,000
地域住宅交付金（LED化改修事業）		19,554,000
ゴミ置場設置工事	13 団地	5,293,200
計画保全事業（外壁・単費・工事）		30,621,500
計画保全事業（外壁・自主点検）		3,691,500
地域住宅交付金（屋上・公営）		33,430,100
地域住宅交付金（屋上・改良）		5,523,100
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）		12,005,500
交付金（浴槽設置・公営）	200 戸	101,548,000
交付金（浴槽設置・改良）	39 戸	18,182,000
浴室天井		7,881,500
市営住宅定期点検	8 件	48,100,000
ストック改善活用（段差解消）	87 戸	14,523,410
ストック改善活用（手摺）	63 戸	4,286,590
ストック改善活用（浴槽・公営）	44 戸	28,566,000
ストック改善活用（浴槽・改良）	1 戸	638,000
計画保全（浴室天井長寿命化）		114,510,000
市営住宅外壁緊急改修事業	25 棟	60,000,000
市営住宅整備事業（集約建替に伴う）	212 件	57,000,000
消耗品費		630,847
損害賠償等（その他雑費含む）	7 団地	1,265,723
小 計		3,227,079,115
市営住宅駐車場管理事業		12,654,950
駐車施設整備		4,137,100
小 計		16,792,050
管理事務費		627,561,869
ふれあい巡回事業費		51,446,000
駐車施設管理事務費		30,724,000
合 計		3,953,603,034

### 3 その他受託事業

令和5年度に次の3事業を実施した。

- (1) 空き家等面的対策推進事業
- (2) 八幡高見地区S街区事業に係る補助関連業務
- (3) 住むなら北九州 定住・移住推進事業

### Ⅲ 令和5年度決算

#### 1 貸借対照表(総括表)

一般会計

令和6年3月31日現在(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,048,741,289	流動負債	884,308,644
現金預金	715,674,052	次期返済長期借入金	294,566,137
有価証券	900,000,000	未払金	580,497,111
未収金	413,888,271	前受金	7,957,420
分譲事業資産	0	預り金	1,287,976
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	34,532,603	固定負債	7,137,559,361
その他流動資産	60,000	長期借入金	3,699,205,501
貸倒引当金	▲15,413,637	長期前受金	44,297,000
固定資産	13,920,032,094	預り保証金	419,624,390
賃貸事業資産	13,796,694,976	繰延建設補助金	1,184,036,338
賃貸住宅資産	17,763,283,698	引当金	1,563,026,013
減価償却累計額	▲6,783,341,262	退職給付引当金	211,217,714
賃貸施設等資産	3,465,862,922	計画修繕引当金	1,351,808,299
減価償却累計額	▲641,826,094	その他固定負債	227,370,119
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	225,693,491
賃貸資産建設工事	0	長期未払金	0
有形固定資産	2,460,166	リース債務	1,676,628
建物等資産	22,042,000	[負債合計]	8,021,868,005
減価償却累計額	▲21,625,946	資本金	10,140,000
その他の有形固定資産	17,964,098	剰余金	7,936,765,378
減価償却累計額	▲15,919,986	利益剰余金	4,929,338,378
その他の固定資産	120,876,952	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	90,776,952	[資本合計]	7,946,905,378
資産合計	15,968,773,383	負債及び資本合計	15,968,773,383

## 2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 令和5年4月1日

至 令和6年3月31日(単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	4,933,633,837
賃貸管理事業収益	1,323,520,114
賃貸住宅管理事業収益	1,064,779,324
賃貸施設等管理事業収益	258,740,790
賃貸店舗等管理事業収益	159,774,570
賃貸宅地管理事業収益	98,966,220
管理受託住宅管理事業収益	3,594,184,603
市営住宅管理事業収益	3,594,184,603
その他受託事業収益	15,929,120
その他受託事業収益	15,929,120
事業原価 (b)	4,590,140,933
賃貸管理事業原価	1,081,640,520
賃貸住宅管理事業原価	930,639,843
賃貸施設等管理事業原価	151,000,677
賃貸店舗等管理事業原価	114,245,168
賃貸宅地管理事業原価	36,755,509
管理受託住宅管理事業原価	3,497,493,114
市営住宅管理事業原価	3,497,493,114
その他受託事業原価	11,007,299
その他受託事業原価	11,007,299
一般管理費 (c)	187,834,078
事業利益 (a - b - c)      d	155,658,826
その他経常収益 (e)	5,361,813
受取利息	24,044
雑収入	5,337,769
その他経常費用 (f)	1,498,923
支払利息	0
雑支出	1,498,923
経常利益 (d + e - f)      g	159,521,716
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
当期純利益 (g + h - i)	159,521,716

#### IV 令和6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6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、子育て世帯のための「子育て入居応援制度」、若者の定住促進を図るための「新卒者入居応援制度」、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「近居入居応援制度」、上層階に多い空き住戸の入居促進のための「上層階入居応援制度」（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とともに、「公社賃貸住宅活用計画（令和4年度改定）」に基づき、利便性の高い団地の集約建替えや収益上課題を抱える団地の廃止等、抜本的な対策の検討を行う。

区 分		管 理 戸 数 等	摘 要	
賃 貸 住 宅		2,790 戸		
賃 貸 施 設	店 舗	5 施設		
	宅 地	定期借地権用地	27,151.11 m <sup>2</sup>	
		商業施設用地	11,445.57 m <sup>2</sup>	
	駐 車 場		160 区画	

##### 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、管理代行の同意及び指定管理者の指定を受けていたが、制度の見直しによりそれぞれ期間を1年間延長することとなったため、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	32,592 戸	公営住宅 27,663 戸 改良住宅等 4,929 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	18,854 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」に係る業務を実施する。

## V 令和6年度予算

### 収支予算書

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日 (単位:千円)

(収 入)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	5,603,626
そ の 他 経 常 収 益	4,182
資 本 的 収 入	13,350
収 入 合 計	5,621,158

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日 (単位:千円)

(支 出)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,247,155
一 般 管 理 費	177,797
そ の 他 経 常 費 用	476
資 本 的 支 出	444,462
支 出 合 計	5,869,890

## VI 役員名簿等

### 1 役員名簿

令和6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	石川達郎	北九州市都市整備局長
理事	武田信一	北九州市財政・変革局長
//	上村周二	北九州市都市戦略局長
//	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 代表理事
監事	吉村知泰	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5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5年度「住むなら北九州定住・移住推進事業」に係る相談・受付・審査及びPR業務委託	5,415	R3.1に参加者の有無を確認する公募を実施したが、応募者がなく、本業務を履行可能なものが公社しかないことが確認されたため。	令和5年度「やっぱり住むなら北九州!!」サイトの修正及び管理維持業務委託	252	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5年度空き家等面的対策推進事業業務委託	5,092	<p>本業務委託は、「北九州市空き家等面的対策推進事業」の実施主体となる「北九州市空き家等面的対策拡大実施協議会」の運営を市とともに行うものである。</p> <p>「北九州市空き家等面的対策推進事業」においては、住宅事業者等から当該事業に関する意見や提案に加えて、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る。市では、事業収支に係るもので民間と共同した住宅整備事業に参画した経験も乏しいことから、調整等の事務局機能を単独で果たすのは難しい分野である。また、当該事業は、空き家所有者の個人情報を取り扱うため、公的な事業として適正な管理を行う必要がある。</p> <p>市の外郭団体である北九州市住宅供給公社は、市と同等の守秘義務が課せられていることから、個人情報を適正に取り扱うことができ、また、これまでに様々な民間企業と連携した住宅開発事業の実績があることから、市と民間企業との連携を適正に調整するため、本協議会の事務局とした。市民の信頼性、公平性の観点からも、他にこれに類する団体がいないため、北九州市住宅供給公社と特命随意契約を締結するもの。</p> <p>なお、「北九州市空き家等面的対策拡大実施協議会 設置要綱」に、協議会の事務局を北九州市住宅供給公社に置く旨が定められている。</p>	再委託なし				
合 計	10,507		合 計	252			