

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7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	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		136人	0人	10人	126人

7 団体のミッション

- (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6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（32,592戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は4,863,499千円、費用は4,671,895千円、経常利益は191,604千円、当期純利益は191,604千円となった。

《令和 6 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 6 年度はリノベーション事業としてルワージュ天神町で「プチリノベーション」を 4 戸、ルワージュ八幡駅前Ⅲで「プチリノベーション（設備更新型）」を 2 戸、ルワージュ企救丘で「えらべるリノベーション」を 3 戸行い、合計で 9 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 2 団地 2 棟を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

令和 7 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	12
		2K	182		2K		28	
		3K	60		小鷲田	1ROOM	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	60
	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	1ROOM	1			3DK	32	
		1LDK	2			3LDK	39	
		3K	117			小 計		732
	ルワージュ企救丘	2LDK	33		戸 畑	西町	2K	88
		3DK	13			3K	8	
		3LDK	54	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	
			3LDK			30		
八幡東	尾倉	2K	48	小 計			218	
		3K	32	久岐の浜シーサイド	2LDK	17		
	第二尾倉	1LDK	17		3LDK	67		
	祇園	3K	111	畑	2K	100		
	ルワージュ天神町	2LDK	12	若 松	ルワージュ久岐の浜	1LDK	1	
		3DK	23			2LDK	6	
		3LDK	41			3DK	12	
	ルワージュ八幡駅前	1LDK	27			3LDK	21	
		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7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	P o r t M o j i 壱番館	2,054.16㎡	19	
	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	ルワーージュ陣原	997.55㎡	8	
	戸 畑	ルワーージュ戸畑	370.82㎡	2	
	小 計		7,085.58㎡	44	
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
	八幡西	パルクヴェール穴生	4,150.20㎡	76	一般定期借地権事業
		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	
	小 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	
計			51,619.22㎡	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6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7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	9,646 件		600,495,922
	退去跡修繕・強制退去	3,557 件		566,601,173
	団地外壁改修			4,745,400
	外構改修	15 団地		13,288,000
	駐車場整備	1 団地		6,905,000
	特目住宅改良	1 件		64,680
	集会所改修	1 団地		1,078,000
	防火扉点検改修	11 団地	29 棟	929,500
	屋上防水	15 棟		1,923,900
	共用階段手摺	0 団地		0
	排水改良	0 団地	0 棟	0
	給水管取替	0 団地	0 棟	0
	ガス管改修	0 団地	0 棟	0
	電気配線改良			207,900
	給水装置改修	5 団地	8 棟	14,012,800
	ポンプ取替修理	27 団地	39 棟	19,396,520
	テレビ共聴改修	4 団地	6 棟	7,063,452
	エレベーター修理	1 団地	1 台	7,548,989
	設計委託	9 件		5,725,500
	エレベーター保守点検	187 台		149,040,100
	ポンプ保守点検	922 台		21,776,700

貯水槽清掃	545 槽	35,152,975
消防用設備点検	286 団地	100,503,700
緊急修繕待機委託		10,437,900
機械警備		5,974,320
敷地草刈	534 件	163,414,660
夜間・休日緊急対応		23,993,948
緊急修繕調査委託		11,691,600
パワーコンディショナー清掃		313,500
足場安全点検		145,500
地域住宅交付金（外壁・公営）		462,650,100
地域住宅交付金（外壁・改良）		25,510,100
地域住宅交付金（特目住宅改良）	10 件	656,000
地域住宅交付金（給水装置改修）		93,664,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）		25,000,000
地域住宅交付金（LED化改修事業）		34,860,000
地域住宅交付金（機能向上）		173,336,000
ゴミ置場設置工事	11 団地	2,654,300
計画保全事業（外壁・単費・工事）		79,224,299
計画保全事業（外壁・自主点検）		1,594,701
地域住宅交付金（屋上・公営）		80,091,000
地域住宅交付金（屋上・改良）		5,612,200
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）		16,730,600
交付金（浴槽設置・公営）	140 戸	74,759,600
交付金（浴槽設置・改良）	28 戸	14,568,400
浴室天井		1,870,430
市営住宅定期点検	8 件	48,100,000
ストック改善活用（単費）		17,000,000
ストック改善活用（手摺）	128 戸	8,570,000
ストック改善活用（浴槽・公営）	23 戸	13,973,700
ストック改善活用（浴槽・改良）	4 戸	2,896,300
計画保全（浴室天井長寿命化）		55,672,000
市営住宅外壁緊急改修事業	26 棟	58,506,000
市営住宅整備事業（集約建替に伴う）	9 件	25,000,000
駐車施設整備		2,810,199
消耗品費		522,619
損害賠償等（その他雑費含む）	6 団地	193,600
小 計		3,098,457,787
市営住宅駐車場管理事業		26,823,830
小 計		26,823,830
管 理 事 務 費		669,402,465
ふれあい巡回事業費		56,209,000
駐車施設管理事務費		32,020,000
合 計		3,882,913,082

3 その他受託事業

令和6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) 住むなら北九州 定住・移住推進事業
- (3) マンション持続・再生促進支援事業

Ⅲ 令和 6 年度決算

1 貸 借 対 照 表 (総括表)

一 般 会 計

令和 7 年 3 月 31 日現在 (単位: 円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	1,935,551,919	流動負債	725,867,471
現金預金	577,042,241	次期返済長期借入金	297,724,000
有価証券	950,000,000	未払金	415,401,347
未収金	374,254,031	前受金	8,264,361
分譲事業資産	0	預り金	4,477,763
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	50,817,872	固定負債	6,776,871,949
その他流動資産	60,000	長期借入金	3,344,790,000
貸倒引当金	▲16,622,225	長期前受金	43,161,000
固定資産	13,771,064,976	預り保証金	407,335,826
賃貸事業資産	13,649,153,914	繰延建設補助金	1,134,623,607
賃貸住宅資産	17,849,131,157	引当金	1,617,954,420
減価償却累計額	▲6,993,339,904	退職給付引当金	209,110,720
賃貸施設等資産	3,464,576,424	計画修繕引当金	1,408,843,700
減価償却累計額	▲664,589,475	その他固定負債	229,007,096
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	228,448,220
賃貸資産建設工事	660,000	長期未払金	0
有形固定資産	1,044,110	リース債務	558,876
建物等資産	22,042,000	[負 債 合 計]	7,502,739,420
減価償却累計額	▲21,843,569	資本金	10,140,000
その他の有形固定資産	15,988,323	剰余金	8,193,737,475
減価償却累計額	▲15,142,644	利益剰余金	5,186,310,475
その他の固定資産	120,866,952	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	90,766,952	[資 本 合 計]	8,203,877,475
資 産 合 計	15,706,616,895	負債及び資本合計	15,706,616,895

2 損益計算書（総括表）

一般会計

自 令和6年4月1日

至 令和7年3月31日（単位：円）

科 目	当期決算額
事業収益（a）	4,858,472,714
賃貸管理事業収益	1,316,882,451
賃貸住宅管理事業収益	1,055,835,637
賃貸施設等管理事業収益	261,046,814
賃貸店舗等管理事業収益	162,735,735
賃貸宅地管理事業収益	98,311,079
管理受託住宅管理事業収益	3,529,921,013
市営住宅管理事業収益	3,529,921,013
その他受託事業収益	11,669,250
その他受託事業収益	11,669,250
事業原価（b）	4,502,067,268
賃貸管理事業原価	1,070,491,033
賃貸住宅管理事業原価	911,256,907
賃貸施設等管理事業原価	159,234,126
賃貸店舗等管理事業原価	117,037,082
賃貸宅地管理事業原価	42,197,044
管理受託住宅管理事業原価	3,425,869,133
市営住宅管理事業原価	3,425,869,133
その他受託事業原価	5,707,102
その他受託事業原価	5,707,102
一般管理費（c）	169,827,555
事業利益（a－b－c） d	186,577,891
その他経常収益（e）	5,025,976
受取利息	1,003,574
雑収入	4,022,402
その他経常費用（f）	0
支払利息	0
雑支出	0
経常利益（d＋e－f） g	191,603,867
特別利益（h）	0
特別損失（i）	0
当期純利益（g＋h－i）	191,603,867

Ⅳ 令和 7 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 7 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 ㎡	
		商業施設用地	11,445.57 ㎡	
	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 6 年度までの 6 年間に引き続き、令和 7 年度も管理代行の同意及び指定管理者の指定を受け、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	32,650 戸	公営住宅 27,722 戸 改良住宅等 4,928 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	18,854 区画	

3 その他受託事業

「すまいる北九州 移住応援事業」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7年度予算

収支予算書

自 令和7年4月1日

(収 入)

至 令和8年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	5,573,584
そ の 他 経 常 収 益	9,253
資 本 的 収 入	11,239
収 入 合 計	5,594,076

自 令和7年4月1日

(支 出)

至 令和8年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,325,173
一 般 管 理 費	151,449
そ の 他 経 常 費 用	1,690
資 本 的 支 出	462,392
支 出 合 計	5,940,704

Ⅵ 役員名簿等

1 役員名簿

令和7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	持 山 泰 生	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
//	小 野 勝 也	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	NP0 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	中 村 彰 雄	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6年度実績）

市からの特命随意契約による委託の状況			左のうち政策連携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6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P R業務委託	6,335	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6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	243	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6年度 空き家等面 的対策推進 事業業務委 託	5,335	「北九州市委託業務への参加者の有無を確認する公募手続きに関する要綱」第10条に基づき、令和6年3月1日より「令和6年度空き家等面的対策推進事業業務委託」への参加者の有無を確認する公募を実施した。 その結果、参加希望事業者がなかったため、北九州市住宅供給公社と特命随意契約を締結するもの。	再委託なし				
合 計	11,670		合 計	243			