

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 8 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 丹田 健二（令和 8 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		137 人	1 人	10 人	126 人

7 団体のミッション

- (1) 市の住宅、建築行政の課題を解決する役割を担うパートナー
- (2) 公共施設の維持管理に取り組み、公社の公益性及び専門知識を活かした事業推進・支援

II 令和 7 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（32,650 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 4,867,664 千円、費用は 4,643,769 千円、経常利益は 223,895 千円、当期純利益は 221,159 千円となった。

《令和 7 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、入居促進に向けてホームページやInstagramなどによるPRを強化するとともに、令和 7 年度はリノベーション事業としてルワージュ企救丘と久岐の浜シーサイド団地で「えらべるリノベーション」を計 5 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 3 棟、外壁改修工事 3 棟及び LED 化工事 4 団地 8 棟を実施した。

(1) 賃貸住宅一覧

令和 8 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			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	35		小 計		732
		3DK	12	戸 畑	西町	2K	88
		3LDK	53			3K	8
	ルワージュ合馬	3LDK	53		金比羅	3K	60
		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	18
		3K	307			3LDK	66
	祇園	3K	111		畑	2K	100
	ルワージュ天神町	2LDK	12		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				

※廃止対象団地・棟（法師庵 4 棟、尾倉、第二尾倉 1 棟）の戸数（260 戸）を含む。

(2) 賃貸施設一覧

令和8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 m ²	19	
	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 ジ ュ 陣 原	997.55 m ²	8	
	戸 畑	ル ワ ー ジ ュ 戸 畑	370.82 m ²	2	
	小 計		7,085.58 m ²	44	
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	
	小 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	
計			51,619.22 m ²	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

北九州市営住宅(32,650戸)の管理運営に関して、管理代行と指定管理者制度の併用で、保全、修繕、改良等業務並びに管理事務、ふれあい巡回、駐車場(18,854区画)の管理業務を行った。

また、上記業務以外に、未利用地の災害復旧対応業務及び廃棄物撤去業務を受託した。

令和7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8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	8,022 件		590,453,608
	退去跡修繕・強制退去	3,558 件		652,428,599
	団地外壁改修			0
	外構改修	10 団地		18,777,000
	駐車場整備	2 団地		6,905,000
	特目住宅改良			0
	集会所改修			0
	防火扉点検改修	11 団地	29 棟	655,600
	自転車置場増設	2 棟		748,000
	共用階段手摺			0
	排水改良			0
	給水管取替			560,500
	ガス管改修			0
	電気配線改良			137,500
	給水装置改修	5 団地	8 棟	8,496,400
	ポンプ取替修理	37 団地	37 棟	13,178,000
	テレビ共聴改修	1 団地	2 棟	7,423,900
	エレベーター修理	9 団地	10 台	11,711,478
	設計委託	15 件		7,799,000
	エレベーター保守点検	189 台		159,658,840
	ポンプ保守点検	922 台		22,636,900

貯水槽清掃	537 槽	35,856,920
消防用設備点検	285 団地	106,186,300
緊急修繕待機委託		11,907,500
機械警備		7,497,600
敷地草刈	572 件	190,564,360
夜間・休日緊急対応		25,296,436
緊急修繕調査委託		15,318,300
パワーコンディショナー清掃		341,000
足場安全点検		111,440
電波障害改修		154,000
地域住宅交付金（外壁・公営）		288,194,500
地域住宅交付金（外壁・改良）		16,791,500
地域住宅交付金（特目住宅改良）	10 件	669,000
地域住宅交付金（給水装置改修）		77,567,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）		64,656,000
地域住宅交付金（LED化改修事業）		39,404,000
地域住宅交付金（機能向上）		130,000,000
ゴミ置場設置工事	10 団地	2,189,000
計画保全事業（外壁・単費・工事）		79,714,000
計画保全事業（外壁・アスベスト）		3,253,000
地域住宅交付金（屋上・公営）		82,929,000
地域住宅交付金（屋上・改良）		3,175,700
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）		19,101,300
交付金（浴槽設置・公営）	221 戸	136,181,400
交付金（浴槽設置・改良）	31 戸	17,848,600
浴室天井		0
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）	221 戸	29,234,300
ストック改善活用（浴槽・公営）	1 戸	285,700
ストック改善活用（浴槽・改良）	0 戸	0
計画保全（浴室天井長寿命化）	101 戸	15,000,000
市営住宅外壁緊急改修事業	15 棟	54,000,000
市営住宅整備事業（集約建替に伴う）	18 件	38,000,000
駐車施設整備		5,094,900
消耗品費		741,330
損害賠償等（その他雑費含む）	9 団地	1,191,764
小 計		3,065,126,175
市営住宅駐車場管理事業		12,653,471
小 計		12,653,471
管 理 事 務 費		734,162,182
ふ れ あ い 巡 回 事 業 費		51,000,000
駐 車 施 設 管 理 事 務 費		33,365,000
その他市営住宅関連の受託事業費		11,951,500
合 計		3,908,258,328

3 その他受託事業

令和7年度に次の2事業を実施した。

- (1) 空き家等面的対策推進事業
- (2) すまいる北九州 移住応援事業

Ⅲ 令和 7 年度決算

1 貸 借 対 照 表 (総括表)

一 般 会 計

令和 8 年 3 月 31 日現在 (単位: 円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,024,642,762	流動負債	696,896,088
現金預金	781,783,081	次期返済長期借入金	268,447,000
有価証券	950,000,000	未払金	410,225,086
未収金	245,435,788	前受金	8,702,535
分譲事業資産	0	預り金	9,521,467
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	65,415,089	固定負債	6,534,072,704
その他流動資産	60,000	長期借入金	3,076,343,000
貸倒引当金	▲18,051,196	長期前受金	42,025,000
固定資産	13,631,362,447	預り保証金	400,085,918
賃貸事業資産	13,510,302,597	繰延建設補助金	1,088,110,560
賃貸住宅資産	17,951,874,082	引当金	1,696,251,592
減価償却累計額	▲7,209,428,841	退職給付引当金	229,943,474
賃貸施設等資産	3,462,515,998	計画修繕引当金	1,466,308,118
減価償却累計額	▲687,374,354	その他固定負債	231,256,634
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	231,256,634
賃貸資産建設工事	0	長期未払金	0
有形固定資産	241,378	リース債務	0
建物等資産	22,042,000	[負 債 合 計]	7,230,968,792
減価償却累計額	▲22,002,309	資本金	10,140,000
その他の有形固定資産	15,988,323	剰余金	8,414,896,417
減価償却累計額	▲15,786,636	利益剰余金	5,407,469,417
その他の固定資産	120,818,472	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	90,718,472	[資 本 合 計]	8,425,036,417
資 産 合 計	15,656,005,209	負債及び資本合計	15,656,005,209

2 損 益 計 算 書（総括表）

一 般 会 計

自 令和7年4月 1 日

至 令和8年3月31日（単位：円）

科 目	当期決算額
事 業 収 益 （a）	4,858,909,680
賃貸管理事業収益	1,296,328,533
賃貸住宅管理事業収益	1,030,015,176
賃貸施設等管理事業収益	266,313,357
賃貸店舗等管理事業収益	167,692,634
賃貸宅地管理事業収益	98,620,723
管理受託住宅管理事業収益	3,552,962,147
市営住宅管理事業収益	3,552,962,147
その他受託事業収益	9,619,000
その他受託事業収益	9,619,000
事 業 原 価 （b）	4,496,622,730
賃貸管理事業原価	1,061,206,226
賃貸住宅管理事業原価	907,448,965
賃貸施設等管理事業原価	153,757,261
賃貸店舗等管理事業原価	118,611,851
賃貸宅地管理事業原価	35,145,410
管理受託住宅管理事業原価	3,430,550,504
市営住宅管理事業原価	3,430,550,504
その他受託事業原価	4,866,000
その他受託事業原価	4,866,000
一 般 管 理 費 （c）	147,047,266
事業利益（a－b－c） d	215,239,684
その他経常収益（e）	8,754,807
受取利息	3,630,137
雑収入	5,124,670
その他経常費用（f）	99,484
支払利息	0
雑支出	99,484
経常利益（d＋e－f） g	223,895,007
特別利益（h）	0
特別損失（i）	2,736,065
当期純利益（g＋h－i）	221,158,942

IV 令和 8 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 8 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建替えに着手するとともに、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 ²	
		商業施設用地	11,445.57 m ²	
	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 8 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

(1)「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。

(2)市有建築物の維持管理に係る環境整備業務

市有建築物の維持管理業務（法定点検等の業務委託、軽微な工事）を、令和 9 年度から段階

的に公社が受託するにあたり、実施体制を構築するため、公社内に公共施設支援室を設置し、運用ルール、マニュアルの作成等環境整備を行う。

4 次期中期経営計画（令和 9～13 年度）の策定

現中期経営計画（令和 4～8 年度）の実績・課題の検証を行うとともに、市の住宅施策の一翼を担う政策連携団体としての役割を踏まえ、持続可能な事業運営と信頼される組織体制の構築を目指した次期中期経営計画を策定する。

V 令和8年度予算

収 支 予 算 書

自 令和8年4月1日

(収 入)

至 令和9年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	5,474,760
そ の 他 経 常 収 益	27,116
資 本 的 収 入	54,431
収 入 合 計	5,556,307

自 令和8年4月1日

(支 出)

至 令和9年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,270,987
一 般 管 理 費	166,683
そ の 他 経 常 費 用	566
資 本 的 支 出	619,205
支 出 合 計	6,057,441

VI 役員名簿等

1 役員名簿

令和8年7月1日現在

役 職 名	氏 名	備 考
理 事 長	丹 田 健 二	(常 勤)
副 理 事 長	南 孝 昌	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	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	岩 佐 健 史	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7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7年度 「住むなら 北九州 移住 推進事業」に 係る相談・受 付・審査及び PR業務委託	4,940	令和7年3月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7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	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。
折尾町団地 及び深町団 地跡地法面 崩落復旧及 び関連業務	9,983	市営住宅未利用地の法面崩落が発生。早急に復旧を要すること、コストの縮減を図るため、公営住宅法に基づく管理代行者、及び指定管理者である北九州市住宅供給公社に委託を行ったもの。	折尾町団地 跡地の法面 崩落応急対 応工事・隣接 地所有者等 対応業務	208	(有) 月守 組	その他	
			折尾町団地 跡地の法面 崩落法面復 旧工事後の 整地・隣接地 所有者等対 応業務	550	(有) 月守 組	その他	
			折尾町団地 跡地の法面 崩落法面復 旧工事・隣接 地所有者等 対応業務	3,826	(有) 月守 組	随意契約 (見積合 せ)	
			折尾町団地 跡地の法面 崩落法面復 旧工事の設 計業務等	1,903	(株) キャ ン・プラン	随意契約 (見積合 せ)	
			深町団地跡 地の法面崩 落応急・復旧 対応工事 隣接地所有 者等対応業 務	980	(株) ニッ ク	その他	
市営塔野団 地廃棄物等 撤去業務	1,969	令和8年3月に入り、敷地内で不審者の目撃や不法投棄等が相次いでおり、保安、防犯や安全上の面からも、団地敷地北側の7号棟～13号棟及び当号周辺の廃棄物（残存物）等の撤去・処分について早急に対応してもらいたい旨の要望が地元自治会からあった。市としても事故や犯罪の発生を未然に防ぐ必要があり、緊急を要するため、塔野団地の管理面や建物構造等に精通している北九州市住宅供給公社（市営住宅の管理代行者及び	市営塔野団 地7～13号 棟 団地室内・敷 地内の残存 物及び放置 物等、 廃棄物の集 積・積込・運 搬・処分	1,870	(有) 志気 環境開発	随意契約 (見積合 せ)	

		指定管理者）へ委託することで、地元との調整や廃棄物（残存物）等の撤去・処分が迅速に進み、期間の短縮やコスト縮減が図られる。					
令和 7 年度 空き家等面 的対策推進 事業業務委 託	5,641	「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	22,533		合 計	9,579			