

## 北九州市住宅供給公社

北九州市住宅供給公社は、地方住宅供給公社法に基づき財団法人北九州市住宅協会を組織変更し、昭和40年12月21日に設立された特別法人です。設立時においては、高度成長期の住宅不足解消と低廉で良質な住宅の供給を行ってきましたが、現在においては、民間では成し難い面的整備事業や民間との共同分譲事業、高齢化社会に対応した住宅整備事業など、北九州市の住宅政策に基づく事業を中心に取り組んでいます。

〔設 立〕	昭和40年12月21日
〔所 在 地〕	北九州市小倉北区大手町1番1号 Tel 093-582-3081
〔目 的〕	地方住宅供給公社法に基づき住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること。
〔事 業〕	住宅の建設・分譲、賃貸住宅の管理、区画整理等を行う。
〔基本財産〕	10,290千円 ＜うち本市出資額 10,140千円(98.5%)＞
〔決算期〕	毎年3月31日
〔主務官庁〕	国土交通省
〔本市所管〕	建築都市局住宅部住宅計画課 (Tel 093-582-2592)

### 1 法人の組織

#### (1) 機構図

別図のとおり

#### (2) 役職員数

	人数	人数の内訳			平均年齢
		うち本市出向者	うち本市退職者	うちその他	
役員	8人	5人	2人	1人	57歳
職員	123人	6人	5人	112人	50歳

#### (3) 役員名

- 〔理事長〕 石田 淳一 (専任)
- 〔副理事長〕 木下 一也 (北九州市建築都市局長)
- 〔理事〕 谷 史郎 (北九州市財政局長)
- 〔理事〕 宮野前敏雄 (北九州市建設局長)
- 〔理事〕 佐野 博之 (学識経験者)

- 〔理事〕 山口 保夫 (学識経験者)  
〔監事〕 疋田 慶一 (北九州市会計室長)  
〔監事〕 福地 昌能 (公認会計士)

## 2 事業の概要等

### (1) 分譲事業

- ・宅地・住宅の建設・販売
- ・民間事業者との共同分譲事業の実施
- ・中心市街地等における再開発事業への参画
- ・定期借地権付分譲住宅事業の実施

### (2) 賃貸事業

- ・一般賃貸住宅の維持・管理・修繕等
- ・特定優良賃貸住宅の建設・維持・管理・修繕等
- ・高齢者向け優良賃貸住宅の建設・維持・管理・修繕等
- ・賃貸業務施設の建設・維持・管理・修繕等
- ・有料駐車場施設及び事業用借地の建設・維持・管理・修繕等

### (3) 市営住宅維持管理事業(指定管理者事業)

- ・市内各区役所での入退去等受付
- ・市営住宅の維持管理・修繕等
- ・市営住宅駐車施設の維持・管理
- ・ふれあい巡回事業

### (4) 区画整理事業(受託事業)

- ・市・独立行政法人都市再生機構・組合等から受託した区画整理事業における換地・工事・補償・その他事務業務

## 3 主な事業実績(平成18年度)

### (1) 分譲事業

平成18年度の販売実績は、一般分譲住宅では、JR八幡駅前での再開発事業における分譲マンション「さわらびガーデンモール八幡グラントゥールイースト」の4戸、民間事業者との共同分譲事業では、「ネクスタージュ高見七条壱番館」、「ハミングタウン 上の原」、「星ヶ丘」等で202区画(34,070㎡)、宅地分譲では「千代ニュータウン」、「サンヴィレッジかほり台」等で35区画(19,100㎡ 更地売却を含む)を販売し、当初見込みを上回る実績となりました。

その結果、分譲収益が2,953,327千円となりましたが、経常利益については、原価率の高い物件の増加や公共施設移管に伴う費用の発生等により8,188千円となりました。

### (2) 賃貸事業

賃貸事業は、賃貸住宅2,727戸、賃貸施設4施設、定期借地権付住宅宅地、穴生地区における事業用定期借地権用地及び千代ニュータウン駐車場等の管理を行いました。また、

戸畑C街区整備事業においては特定優良賃貸住宅「ルワージュ戸畑」（住宅62戸、施設2区画）の建設を昨年度に引き続き行い、新たに千代ニュータウン駐車場63区画の増設を行いました。

その結果、収益は1,386,275千円、経常利益は342,233千円となりました。

(3) 指定管理者事業

北九州市営住宅については、従来北九州市から管理を委託されていましたが、平成18年度から指定管理者として指定を受けて、市営住宅及びその共同施設の保全、修繕、改良等の業務並びに北九州市営住宅の管理事務、ふれあい巡回、駐車場の管理等の業務を行いました。

その結果、損益は管理受託をしていた平成17年度に比べ業務内容の増加等により収益が3,870,878千円と大幅に増えるとともに、事業費の精算方式の変更や経費削減に努めたことにより、これまで計上できなかった経常利益が28,685千円となりました。

(4) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、北九州市内各所他で実施されている土地区画整理事業において、換地業務や工事監理等の業務を北九州市より3件、区画整理組合から4件受託しました。

その結果、収益は122,613千円、経常利益は45,943千円となりました。

4 市の関与の状況

(単位：千円)

区 分	平成17年度	平成18年度
出 資 金 の 状 況	10,140	10,140
補 助 金	23,876	192,863
委 託 料	3,300,081	4,104,363
貸 付 金 残 高	1,639,604	1,551,568
税 の 減 免 額	81,999	81,007

5 資産・収支の状況（平成18年度決算）

(1) 貸借対照表

平成19年3月31日現在（単位：円）

科 目	金 額	会 計 別		
		一般会計	積立分譲住宅 積立金会計	内 部 取 引 の 消 去
流 動 資 産	6,289,912,879	6,289,912,879	0	0
現金預金	1,494,663,104	1,494,663,104	0	0
未 収 金	762,201,518	762,201,518	0	0
分譲事業資産	4,043,408,041	4,043,408,041	0	0
前 払 金	7,482,972	7,482,972	0	0
その他流動資産	0	0	0	0
貸倒引当金	17,842,756	17,842,756	0	0
固 定 資 産	17,593,138,962	17,593,138,962	0	0
賃貸事業資産	17,481,402,079	17,481,402,079	0	0
有形固定資産	14,811,620	14,811,620	0	0
無形固定資産	66,726,970	66,726,970	0	0
その他固定資産	30,198,293	30,198,293	0	0
資 産 合 計	23,883,051,841	23,883,051,841	0	0
流 動 負 債	4,670,533,656	4,670,533,656	0	0
短期借入金	3,609,000,000	3,609,000,000	0	0
次期返済長期借入金	188,997,657	188,997,657	0	0
未 払 金	815,664,875	815,664,875	0	0
前 受 金	44,957,512	44,957,512	0	0
預 り 金	11,913,612	11,913,612	0	0
固 定 負 債	15,342,430,463	15,342,430,463	0	0
社 債	3,500,000,000	3,500,000,000	0	0
長期借入金	8,064,824,380	8,064,824,380	0	0
預り保証金	446,015,329	446,015,329	0	0
繰延建設補助金	1,939,720,329	1,939,720,329	0	0
引 当 金	1,195,891,305	1,195,891,305	0	0
その他固定負債	195,979,120	195,979,120	0	0
負 債 合 計	20,012,964,119	20,012,964,119	0	0
資 本 金	10,290,000	10,290,000	0	0
剰 余 金	3,859,797,722	3,859,797,722	0	0
資本剰余金	0	0	0	0
利益剰余金	3,859,797,722	3,859,797,722	0	0
資 本 合 計	3,870,087,722	3,870,087,722	0	0
負債及び資本合計	23,883,051,841	23,883,051,841	0	0

## (2) 損益計算書

自 平成 18 年 4 月 1 日

至 平成 19 年 3 月 31 日 (単位:円)

科 目	金 額	会 計 別		
		一般会計	積立分譲住宅 積立金会計	内部取引 の消去
事 業 収 益 ( a )	8,267,110,165	8,267,110,165	0	
事 業 原 価 ( b )	7,400,389,794	7,400,389,794	0	
一 般 管 理 費 ( c )	125,582,458	125,582,458	0	
事業利益 ( a-b-c ) ( d )	741,137,913	741,137,913	0	0
その他経常収益 ( e )	75,611,627	75,611,627	0	
その他経常費用 ( f )	391,069,065	391,069,065	0	
経常利益 ( d+e-f ) ( g )	425,680,475	425,680,475	0	0
特 別 利 益 ( h )	0	0	0	
特 別 損 失 ( i )	221,910,040	221,910,040	0	
当期純利益 ( g+h-i ) ( j )	203,770,435	203,770,435	0	0

別図

機 構 図

