

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（平成 27 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 上田 紀昭

4 基本財産

10,290 千円

5 北九州市の出資金

10,140 千円（出資金の割合 98.5%）

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	9 人	0 人	3 人	6 人
常 勤	1 人	0 人	1 人	0 人
非常勤	8 人	0 人	2 人	6 人
職 員	127 人	2 人	7 人	118 人

7 市からのミッション

- ① 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。
- ② 公社所有の賃貸住宅については、民間賃貸住宅市場を補完する賃貸住宅として住宅セーフティネットの一翼を担う。

II 平成 26 年度事業実績

当公社の事業は、地方住宅供給公社法に基づき、分譲事業、賃貸管理事業、管理受託住宅管理事業、土地区画整理事業を行っている。

平成 26 年度は、民間事業者との共同分譲事業実施の検討及びその関連業務、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、北九州市営住宅（32,876 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 5,527,374 千円、費用は 5,447,241 千円、経常利益は 80,133 千円となった。

《平成 26 年度の事業概要》

1 分譲事業

3 宅地について、販売促進に取り組んだが、分譲できなかった。

なお、環境に配慮した先導的な共同分譲事業を実施するため、城野ゼロ・カーボン先進街区の土地入札に応札したが、落札できなかった。

ア 宅地分譲

団地名	事業 区画数	引 渡 区 画 数			備 考
		区画数	土地面積(m ²)	譲渡価格(千円)	
楠 橋 西	2	0	0.00	0	
井 堀 北	1	0	0.00	0	
合 計	3	0	0.00	0	

2 賃貸管理事業

賃貸管理事業としては、一般賃貸住宅 20 団地 2,225 戸、特定優良賃貸住宅等 7 団地 565 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並びに千代ニュータウン駐車場の管理を行った。

ア 賃貸住宅一覧

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	2K	80	八幡西	則松	2K	210	
	法師庵	2K	200			3K	24	
		3K	60		別所	2K	40	
	小 計		340			小鷺田	2K	240
小倉北	井堀	2K	30		3K		25	
		3K	30		青山	2K	60	
	南丘西	3K	70		幸神	3K	60	
	浅野	3K	20		千代ニュータウン	4SLDK	1	
	小 計		150		ルワージュ陣原	2LDK	3	
小倉南	沼	3K	100			3DK	32	
	東沼	3K	120			3LDK	37	
	ルワージュ企救丘	3DK	30		小 計		732	
	3LDK	70	戸 畑	西町	2K	88		
ルワージュ合馬	2LDK	20			3K	8		
小 計		340		金比羅	3K	60		
八幡東	尾倉	2K		48	ルワージュ戸畑	2LDK	18	
		3K		32		3DK	14	
	第2尾倉	3K		324		3LDK	30	
	祇園	3K		111	小 計		218	
	ルワージュ天神町	3DK		30	若 松	久岐の浜シーサイド	3LDK	84
		3LDK		46		畑	2K	100
	ルワージュ八幡駅前	1LDK		27		ルワージュ久岐の浜	3DK	16
		2DK		6			3LDK	24
		2LDK		89		4DK	8	
		3DK	10	小 計			232	
3LDK		55	27 団地 計			2,790		
小 計		778						

イ 賃貸施設一覧

種 別	行政区	団 地 名	面 積	区画数	備 考
業務用施設	門 司	Port Moji 壱番館	2,054.16 m ²	18	
	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	ルワーージュ陣原	997.55 m ²	10	
	戸 畑	ルワーージュ戸畑	370.82 m ²	2	
	計			7,085.58 m ²	45
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	
	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	
合 計			51,619.22 m ²	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。)

3 管理受託住宅管理事業

北九州市営住宅のうち、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、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管理事務、ふれあい巡回、駐車場の管理等の業務を行った。

(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	8,943 件		653,867,758
	退去跡修繕・強制退去	8,194 件		1,212,549,831
	台所流し取替	1 棟	59 戸	7,306,200
	外壁剥離改修	10 団地	10 棟	39,560,400
	外構改修	36 団地		19,798,020
	駐車場整備	4 団地		2,984,040
	特目住宅改良	22 件		1,069,740
	集合郵便受箱改修	1 団地		462,240
	集会所改修	2 団地		182,520
	防火扉点検改修	29 棟		1,652,400
	屋上防水	20 棟		41,079,841
	自転車置場増設	2 団地		1,360,800
	共用階段手摺	12 団地		4,681,800
	排水改良	26 団地	34 棟	50,739,480
	給水管取替	31 団地	53 棟	103,219,920
	ガス管改修	20 団地	31 棟	16,772,400
	電気配線改良	72 棟	1,222 戸	91,743,840
	給水装置改修	55 団地	28 棟	86,869,878
	ポンプ取替修理	12 団地		7,164,504
	テレビ共聴改修	18 団地	125 棟	9,864,288
エレベーター修理	11 団地		4,216,860	
設計委託	52 件		36,532,080	
エレベーター保守点検	160 台		103,814,784	
ポンプ保守点検	1,130 台		16,453,365	

貯水槽清掃	777 槽		43,104,193
消防用設備点検	273 団地		33,678,180
緊急修繕待機委託 機械警備			5,778,972
敷地草刈	206 件		6,163,776
夜間・休日緊急対応			49,429,604
浄化槽清掃			17,442,216
緊急修繕調査委託			518,400
電波障害改修	2 団地		12,787,200
地域住宅交付金（外壁・公営）			517,320
地域住宅交付金（外壁・改良）			280,566,423
地域住宅交付金（外壁・提案）			70,156,045
地域住宅交付金（特目住宅改良）	135 件		185,226,082
環境整備（放置車両撤去）			5,701,968
ゴミ置場設置工事	11 団地		83,040
地域住宅交付金（長寿命化・公営）			7,170,120
地域住宅交付金（長寿命化・改良）			59,267,771
地域住宅交付金（長寿命化・提案）			22,652,330
火災保険対象団地修繕事業			17,330,228
交付金（浴槽設置・公営）		824 戸	11,984,764
交付金（浴槽設置・改良）		98 戸	296,023,680
市営住宅駐車場整備事業	5 団地		35,695,080
火災跡改修			56,852,280
市営住宅定期点検	4 件		17,631,000
ストック改善活用（段差解消）		185 戸	39,101,400
ストック改善活用（手摺）		54 戸	30,668,760
ストック改善活用（浴槽・公営）		47 戸	1,952,424
ストック改善活用（浴槽・改良）			23,130,360
			1,950,480
小 計			3,846,511,085
市営住宅駐車場管理事業			
駐車施設整備			22,076,604
ポール等設置			11,487,975
小 計			33,564,579
			3,880,075,664
管理事務費			377,641,786
ふれあい巡回事業費			40,692,527
駐車施設管理事務費			26,250,800
合 計			4,324,660,777

4 土地区画整理事業

平成26年度の受託事業はなかった。

Ⅲ 平成 26 年度決算

1 貸借対照表 (総括表)

一般会計

平成 27 年 3 月 31 日現在 (単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,696,310,740	流動負債	968,654,156
現金預金	890,404,904	短期借入金	0
有価証券	1,300,000,000	次期返済長期借入金	432,651,731
未収金	475,013,624	未払金	519,577,407
分譲事業資産	12,405,000	前受金	6,305,580
分譲資産	11,460,000	預り金	10,119,438
分譲資産建設工事	945,000		
前払金	28,496,714	固定負債	10,703,550,568
貸倒引当金	▲ 10,009,502	長期借入金	7,226,616,555
		長期前受金	54,521,000
		預り保証金	466,843,406
固定資産	15,780,316,494	繰延建設補助金	1,628,750,917
賃貸事業資産	15,634,741,093	引当金	1,183,047,722
賃貸住宅資産	17,191,310,337	退職給付引当金	137,243,541
減価償却累計額	▲ 4,579,146,711	計画修繕引当金	1,045,804,181
賃貸施設等資産	3,470,942,189	その他固定負債	143,770,968
減価償却累計額	▲ 441,080,434	未成原価仮勘定	0
減損損失累計額	▲ 7,284,288	資産除却債務	81,482,308
賃貸資産建設工事	0	長期未払金	59,827,000
有形固定資産	29,318,883	リース債務	2,461,660
建物等資産	22,042,000	[負債合計]	11,672,204,724
減価償却累計額	▲ 7,742,180		
土地資産	9,290,000	資本金	10,290,000
その他の有形固定資産	21,683,452		
減価償却累計額	▲ 15,954,389	剰余金	6,794,132,510
その他の固定資産	116,256,518	利益剰余金	6,794,132,510
出資等	30,100,000		
その他の資産	86,156,518	[資本合計]	6,804,422,510
資産合計	18,476,627,234	負債及び資本合計	18,476,627,234

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 26 年 4 月 1 日

至 平成 27 年 3 月 31 日 (単位: 円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,519,049,943
分譲事業収益	0
住宅宅地分譲事業収益	0
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	0
賃貸管理事業収益	1,388,432,256
賃貸住宅管理事業収益	1,116,616,207
賃貸施設等管理事業収益	271,816,049
賃貸店舗等管理事業収益	166,587,054
賃貸宅地管理事業収益	105,228,995
管理受託住宅管理事業収益	4,130,617,687
市営住宅管理事業収益	4,130,617,687
土地区画整理事業収益	0
その他事業収益	0
リフォーム事業収益	0
事業原価 (b)	5,248,550,599
分譲事業原価	0
住宅宅地分譲事業原価	0
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	0
賃貸管理事業原価	1,216,496,911
賃貸住宅管理事業原価	1,068,428,522
賃貸施設等管理事業原価	148,068,389
賃貸店舗等管理事業原価	115,558,247
賃貸宅地管理事業原価	32,510,142
管理受託住宅管理事業原価	4,032,053,688
市営住宅管理事業原価	4,032,053,688
土地区画整理事業原価	0
その他事業原価	0
リフォーム事業原価	0
一般管理費 (c)	147,567,859
事業利益 (a - b - c) d	122,931,485
その他経常収益 (e)	8,324,615
受取利息	2,750,479
雑収入	5,574,136
その他経常費用 (f)	51,122,739
支払利息	0
雑支出	51,122,739
経常利益 (d + e - f) g	80,133,361
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	14,013,000
当期純利益 (g + h - i)	66,120,361

IV 平成 27 年度事業計画

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、北九州市における住宅施策の推進に取り組む。

《平成 27 年度の事業計画概要》

1 分譲事業

分譲事業は、街なかで居住できる良好なまちづくりを目指し、地元民間企業との共同分譲事業実施に向けた取り組みを行う。

また、関連事業として、北九州市定住促進支援事業や民間事業者による開発事業の支援等を受託し実施する。

2 賃貸管理事業

ストックを有効に活用するため一般賃貸住宅の耐震改修工事を実施するとともに入居率改善のため、入居促進キャンペーン等を実施する。

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 ²	
	有料駐車施設用地	160 区画	
	商業施設用地	11,445.57 m ²	

3 管理受託住宅管理事業

市営住宅の管理について、平成 26 年度から平成 30 年度までの 5 年間、管理代行の承認及び指定管理者の指定を受けている。引続き、適正かつ円滑な管理運営を実施し、市民サービスの向上に努める。

区 分	管理戸数等	摘 要
市 営 住 宅	32,847 戸	公営住宅 27,804 戸 改良住宅等 5,043 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	18,002 区画	

4 土地区画整理事業

新たな業務受託に向けた活動を行う。

V 平成27年度予算

1 収支予算書

自 平成27年4月1日

(収入)

至 平成28年3月31日(単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,113,897
そ の 他 経 常 収 益	21,001
資 本 的 収 入	24,720
収 入 合 計	6,159,618

自 平成27年4月1日

(支出)

至 平成28年3月31日(単位:千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,802,389
一 般 管 理 費	147,763
そ の 他 経 常 費 用	66,726
予 備 費	50,000
資 本 的 支 出	458,281
支 出 合 計	6,525,159

VI 役員名簿等

1 役員名簿

平成27年7月1日現在

役職名	氏名	備考
理事長	上田紀昭	
副理事長	大関達也	北九州市建築都市局長〔兼任〕
理事	小松真	北九州市財政局長〔兼任〕
〃	横矢順二	北九州市建設局長〔兼任〕
〃	久鍋和徳	
〃	稲富裕子	
〃	竹下輝和	
監事	松原英治	北九州市会計室長〔兼任〕
〃	福地昌能	公認会計士