

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 28 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

10,140 千円

5 北九州市の出資金

10,140 千円（出資金の割合 100%）

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	128 人	1 人	7 人	120 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 27 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 27 年度は、地元企業等と協働して、市が公募する事業への提案を行った。また、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（32,847 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 5,443,028 千円、費用は 5,267,291 千円、経常利益は 175,737 千円となった。

《平成 27 年度の事業概要》

1 分譲事業

分譲事業の共同分譲では、折尾警察署跡地開発事業において地元民間事業者 7 社とともに開発

事業者として選定され、平成 28 年 1 月に市から用地を取得した。また、八幡西区役所跡地活用事業についても公募に参加したが、選定されなかった。宅地分譲については、引き続き販売促進に取り組んだが、分譲できなかった。

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

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。

新たな取組みとしては、今後の公社賃貸住宅管理事業の指針として「公社賃貸住宅の活用計画」を策定した。また、平成 28 年 3 月から市内へ新たに就職する若者の定住を促進するための入居優遇制度を新設した。

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	
	小 計		3K		60	別所	2K	40
					340	小鷺田	2K	240
					3K		25	
小倉北	井堀	2K	30		青山	2K	60	
		3K	30		幸神	3K	60	
	南丘西	3K	70		千代ニュータウン	4SLDK	1	
	浅野	3K	20		ルワージュ陣原	2LDK	1	
	小 計		150			3DK	32	
						3LDK	39	
小倉南	沼	3K	100		戸 畑	小 計		732
	東沼	3K	120				西町	2K
	ルワージュ企救丘	3DK	30	3K				8
		3LDK	70	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	若 松		小 計		218
		3K	32				久岐の浜シーサイド	3LDK
	第 2 尾倉	3K	324					畑
	祇園	3K	111			ルワージュ久岐の浜	3DK	
		ルワージュ天神町	3DK				30	3LDK
	ルワージュ八幡駅前		3LDK			46	小 計	4DK
		1LDK	27			232		
		2DK	6		27 団地 計		2,790	
		2LDK	89					
		3DK	10					
		小 計	3LDK		55			
	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	ルワーヂユ陣原	997.55 m ²	10	
	戸畑	ルワーヂユ戸畑	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。入居者募集については、平成27年2月より募集回数を年4回から年6回(偶数月)に増やした。また郵便及びインターネットでの申し込みも可能とするなど、窓口受付のみであった定期募集の方法を変更し、入居希望者の利便性向上を図った。

(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	9,197 件		674,222,270
	退去跡修繕・強制退去	9,836 件		1,475,257,989
	外壁剥離改修	4 団地	4 棟	13,106,880
	外構改修	32 団地		54,791,640
	駐車場整備	6 団地		12,290,400
	特目住宅改良	52 件		1,803,276
	集会所改修	1 団地		378,000
	防火扉点検改修	29 棟		370,440
	屋上防水	14 棟		43,234,834
	共用階段手摺	14 団地		14,872,680
	排水改良	20 団地	23 棟	38,535,480
	給水管取替	18 団地	26 棟	71,815,680
	ガス管改修	12 団地	18 棟	9,751,320
	電気配線改良	18 団地	28 棟	74,932,128
	給水装置改修	7 団地	14 棟	47,294,280
	ポンプ取替修理	25 団地		1,900,908
	テレビ共聴改修	14 団地	20 棟	2,154,600
	エレベーター修理	12 団地		12,923,388

設計委託	38 件		22,437,339
エレベーター保守点検	164 台		110,326,752
ポンプ保守点検	1,098 台		18,274,032
貯水槽清掃	748 槽		41,278,874
消防用設備点検	271 団地		38,108,448
緊急修繕待機委託			6,168,096
機械警備			6,163,776
敷地草刈	60 件		20,718,214
夜間・休日緊急対応			17,853,696
浄化槽清掃			518,400
緊急修繕調査委託			9,974,880
電波障害改修	1 団地		612,360
地域住宅交付金(外壁・公営)			229,952,761
地域住宅交付金(外壁・改良)			18,863,934
地域住宅交付金(外壁・提案)			130,948,746
地域住宅交付金(特目住宅改良)	140 件		6,086,988
ゴミ置場設置工事	11 団地		4,233,600
地域住宅交付金(長寿命化・公営)			30,469,871
地域住宅交付金(長寿命化・改良)			7,515,940
地域住宅交付金(長寿命化・提案)			7,074,034
火災保険対象団地修繕事業			5,623,236
交付金(浴槽設置・公営)		633 戸	236,106,360
交付金(浴槽設置・改良)		88 戸	33,834,240
市営住宅駐車場整備事業	5 団地		17,641,800
市営住宅定期点検	4 件		37,803,240
ストック改善活用(段差解消)		167 戸	30,967,320
ストック改善活用(手摺)		57 戸	1,813,428
ストック改善活用(浴槽・公営)		38 戸	53,137,080
ストック改善活用(浴槽・改良)			2,071,440
三郎丸団地駐車場整備事業			13,304,520
その他			1,269,869
小 計			3,710,789,467
市営住宅駐車場管理事業			
駐車施設整備			19,391,400
ポール等設置			12,696,920
小 計			32,088,320
			3,742,877,787
管理事務費			397,223,808
ふれあい巡回事業費			42,971,506
駐車施設管理事務費			29,367,270
合 計			4,212,440,371

4 土地区画整理事業

平成27年度の受託事業はなかった。

Ⅲ 平成 27 年度決算

1 貸借対照表(総括表)

一般会計

平成 28 年 3 月 31 日現在 (単位: 円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,745,322,043	流動負債	757,198,190
現金預金	1,031,492,539	次期返済長期借入金	433,956,050
有価証券	1,000,000,000	未払金	309,334,529
未収金	348,183,043	前受金	5,771,610
分譲事業資産	350,646,091	預り金	8,136,001
分譲資産	11,460,000		
分譲資産建設工事	339,186,091	固定負債	10,501,855,428
前払金	24,390,811	長期借入金	7,122,660,505
貸倒引当金	▲ 9,390,441	長期前受金	53,385,000
		預り保証金	463,779,279
		繰延建設補助金	1,579,338,186
固定資産	15,493,741,240	引当金	1,147,194,487
賃貸事業資産	15,351,801,790	退職給付引当金	144,687,893
賃貸住宅資産	17,190,080,692	計画修繕引当金	1,002,506,594
減価償却累計額	▲ 4,836,774,768	その他固定負債	135,497,971
賃貸施設等資産	3,468,881,763	資産除却債務	83,338,551
減価償却累計額	▲ 463,101,609	長期未払金	50,448,000
減損損失累計額	▲ 7,284,288	リース債務	1,711,420
有形固定資産	25,652,953	[負債合計]	11,259,053,618
建物等資産	22,042,000		
減価償却累計額	▲ 9,813,028	資本金	10,140,000
土地資産	9,290,000		
その他の有形固定資産	19,900,052	剰余金	6,969,869,665
減価償却累計額	▲ 15,766,071	利益剰余金	6,969,869,665
その他の固定資産	116,286,497		
出資等	30,100,000	[資本合計]	6,980,009,665
その他の資産	86,186,497		
資産合計	18,239,063,283	負債及び資本合計	18,239,063,283

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 27 年 4 月 1 日

至 平成 28 年 3 月 31 日 (単位：円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,429,541,054
分譲事業収益	0
賃貸管理事業収益	1,403,131,239
賃貸住宅管理事業収益	1,117,828,535
賃貸施設等管理事業収益	285,302,704
賃貸店舗等管理事業収益	180,765,118
賃貸宅地管理事業収益	104,537,586
管理受託住宅管理事業収益	4,026,409,815
市営住宅管理事業収益	4,026,409,815
土地区画整理事業収益	0
事業原価 (b)	5,112,425,821
分譲事業原価	0
賃貸管理事業原価	1,182,074,431
賃貸住宅管理事業原価	1,031,522,053
賃貸施設等管理事業原価	150,552,378
賃貸店舗等管理事業原価	119,397,256
賃貸宅地管理事業原価	31,155,122
管理受託住宅管理事業原価	3,930,351,390
市営住宅管理事業原価	3,930,351,390
土地区画整理事業原価	0
一般管理費 (c)	148,305,606
事業利益 (a - b - c) d	168,809,627
その他経常収益 (e)	13,487,260
受取利息	1,118,069
雑収入	12,369,191
その他経常費用 (f)	6,559,732
雑支出	6,559,732
経常利益 (d + e - f) g	175,737,155
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
当期純利益 (g + h - i)	175,737,155

IV 平成 28 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 28 年度の事業計画概要》

1 分譲事業

平成 27 年度に、民間事業者との共同分譲事業として市から選定された折尾警察署跡地開発事業について、平成 28 年度に着工し募集を開始する予定であり、平成 30 年度の竣工に向けて「にぎわいや交流を生む機能」を有する複合施設の整備を進める。

その他、八幡高見地区の補助関連業務及び指導助言業務等を実施する。

2 賃貸管理事業

賃貸住宅の入居率向上を図るため、年 2 回の「入居促進キャンペーン」を継続して実施するとともに市場のニーズに合った住宅の提供として、新たに一般賃貸住宅のリノベーション（住戸改善）を行う。また、高齢者が安心して住むことができる環境づくりを図るため、高齢者が居住する世帯向けに緊急対応サービスを導入する。

その他、若者の定住促進を図るため、市内就職が決まった新卒者への入居優遇制度を継続して実施する。老朽化している賃貸住宅については、耐震性能の向上や長期修繕計画の確実な実施により、適切な維持管理に努める。

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、管理代行の同意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	32,922 戸	公営住宅 27,909 戸 改良住宅等 5,013 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	18,378 区画	

4 土地区画整理事業

新たな業務受託に向けて、情報収集等の活動を行う。

V 平成 28 年度予算

1 収支予算書

自 平成 28 年 4 月 1 日

(収 入)

至 平成 29 年 3 月 31 日 (単位 : 千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,125,838
そ の 他 経 常 収 益	13,518
資 本 的 収 入	19,823
収 入 合 計	6,159,179

自 平成 28 年 4 月 1 日

(支 出)

至 平成 29 年 3 月 31 日 (単位 : 千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,826,814
一 般 管 理 費	169,762
そ の 他 経 常 費 用	9,202
予 備 費	50,000
資 本 的 支 出	516,908
支 出 合 計	6,572,686

VI 役員名簿

平成 28 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	柴田卓典	北九州市建築都市局長〔兼任〕
理事	田中雄章	北九州市財政局長〔兼任〕
〃	横矢順二	北九州市建設局長〔兼任〕
〃	竹下輝和	
〃	筒井豊彦	
〃	大関達也	
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