

北九州市住宅供給公社

I 法人の概要（令和2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 大関 達也

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 役員員数

	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	139人	0人	17人	122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 令和元年度事業実績

当公社は、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。

分譲事業では、平成27年度から取り組んできた折尾地区における地元企業との共同分譲事業が完了した。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、北九州市の管理代行者又は指定管理者として北九州市営住宅（32,728戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は5,462,148千円、費用は5,412,305千円、経常利益は49,843千円、当期純利益は49,843千円となった。

《令和元年度の事業概要》

1 分譲事業

共同分譲では、地元企業7社とともに進めてきた折尾警察署跡地開発事業（施設名称：折尾クロスステージ）において、平成31年4月に全ての住宅及び施設の引渡しが終わりを、事業が完了した。

ア 共同分譲

令和2年3月31日時点

施設名	土地面積 (㎡)	募集戸数 (区画)	引渡し戸数 (区画)	備考
折尾クロスステージ (住宅)	4,235.00	116	100	
折尾クロスステージ (施設)	664.70	6	6	
合計	4,899.70	122	106	

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。

賃貸住宅については、入居促進チラシによる広報を年間を通して実施するとともに、令和元年度はリノベーション事業として第二尾倉団地5戸、久岐の浜シーサイド団地3戸で大規模工事を行うとともに、ルワージュ天神町団地5戸及び小鷺田団地2戸で比較的小規模な改良型退去跡修繕工事を行い、合計で15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、賃貸住宅で外壁改修工事や耐震改修工事等を、賃貸施設で外壁改修工事やエレベータ改修工事を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

令和2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	41
		2K	71			2K	169
	法師庵	1LDK	18			別所	1LDK
		2K	182		2K		28
		3K	60		小鷺田	1ROOM	6
	小計		340			1LDK	31
		2K	30			2K	203
	小倉北	井堀	3K		30	3K	25
			3K		70	青山	2K
		浅野	3K		20	幸神	3K
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
	ルワージュ企救丘	3K	117	小計			732
		2LDK	3		戸畑	2K	88
	3DK	28	3K	8			
ルワージュ合馬	3LDK	69	ルワージュ戸畑	2LDK	18		
小計	2LDK	20		3DK	14		
八幡東	尾倉	2K	48	小計	3LDK	30	
		3K	32			218	
	第二尾倉	1LDK	14	若松	久岐の浜シーサイド	2LDK	6
		3K	310		3LDK	78	
	祇園	3K	111	畑	2K	100	
ルワージュ天神町	3DK	30					
	3LDK	46					

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

令和2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	Port Moj i 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	ルワージュ陣原	997.55 m ²	10	
	戸畑	ルワージュ戸畑	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。また、令和元年度から5年間、引き続き市営住宅の管理を受託することが決定した。

令和元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2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	8,810 件		591,277,636
	退去跡修繕・強制退去	6,608 件		1,081,971,504
	台所流し取替	8 棟	20 戸	3,005,500
	団地外壁改修			3,124,000
	外壁剥離改修	3 団地	3 棟	7,895,360
	外構改修	12 団地		11,858,080
	駐車場整備	1 団地		330,900
	特目住宅改良	76 件		3,272,030
	集合郵便受箱改修	14 団地		11,363,000
	集会所改修	2 団地		660,500
	防火扉点検改修	29 棟		272,800
	屋上防水	8 棟		12,644,700
	共用階段手摺	20 団地		14,107,100

排水改良	19	団地	28	棟	79,670,920
給水管取替	9	団地	17	棟	38,327,260
ガス管改修	1	団地	1	棟	1,051,920
電気配線改良	4	棟	95	戸	20,809,050
給水装置改修	9	団地	18	棟	89,263,343
ポンプ取替修理	38	団地	49	棟	19,399,910
テレビ共聴改修	18	団地	22	棟	4,588,324
エレベーター修理	12	団地			28,301,480
設計委託	19	件			8,387,280
エレベーター保守点検	178	台			122,264,280
ポンプ保守点検	1,054	台			18,025,596
貯水槽清掃	674	槽			37,450,677
消防用設備点検	276	団地			66,923,140
緊急修繕待機委託					11,798,340
機械警備					5,920,008
敷地草刈	708	件			198,482,577
夜間・休日緊急対応					21,272,658
浄化槽清掃					540,000
緊急修繕調査委託					20,256,980
階段昇降機運用委託					271,080
足場安全点検					126,500
電波障害改修					0
地域住宅交付金（外壁・公営）					171,974,000
地域住宅交付金（外壁・改良）					187,387,200
地域住宅交付金（特目住宅改良）	104	件			5,000,000
地域住宅交付金（エレベーター修理）	2	団地	2	棟	11,500,000
ゴミ置場設置工事	8	団地			6,272,380
計画保全事業（外壁・補助・部分改修）					21,453,300
計画保全事業（外壁・単費・部分改修）					5,329,500
計画保全事業（外壁・自主点検）					5,676,000
計画保全事業（外壁・アスベスト）					1,986,100
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・公営）					45,419,000
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・改良）					42,590,900
設計委託（交付金・外壁・屋上防水）					9,373,100
火災保険対象団地修繕事業					552,200
交付金（浴槽設置・公営）	270	戸			131,589,880
交付金（浴槽設置・改良）	16	戸			23,442,120
市営住宅駐車場整備事業	2	団地			8,380,000
浴室天井					2,398,200
市営住宅定期点検	6	件			41,822,000
ストック改善活用（段差解消）	128	戸			24,000,000
ストック改善活用（手摺）	120	戸			4,435,000
ストック改善活用（浴槽・公営）	73	戸			40,716,000
吉田団地給水管改善事業					13,558,511
計画保全（浴室天井長寿命化）					183,014,000
コンクリートブロック塀補助事業					132,000,000
建替に伴う退去跡修繕					7,496,797
消耗品費					240,778
小計					3,662,521,399
市営住宅駐車場管理事業 駐車施設整備					7,651,500
小計					7,651,500

管 理 事 務 費	610,612,179
ふれあい巡回事業費	45,098,000
駐車施設管理事務費	35,168,000
合 計	4,361,051,078

4 土地区画整理事業

令和元年度の受託事業はなかった。

Ⅲ 令和元年度決算

1 貸借対照表(総括表)

一般会計

令和2年3月31日現在(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	2,437,981,214	流動負債	1,604,390,820
現金預金	761,617,318	次期返済長期借入金	420,560,137
有価証券	600,000,000	未払金	1,172,112,560
未収金	1,064,148,691	前受金	5,378,765
分譲事業資産	7,639,000	預り金	6,339,358
分譲資産	7,639,000	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	25,242,216	固定負債	8,020,688,297
その他流動資産	60,000	長期借入金	4,865,360,007
貸倒引当金	▲20,726,011	長期前受金	48,841,000
固定資産	14,519,943,530	預り保証金	448,278,284
賃貸事業資産	14,393,294,135	繰延建設補助金	1,381,687,262
賃貸住宅資産	17,320,961,712	引当金	1,161,078,857
減価償却累計額	▲5,840,638,956	退職給付引当金	205,021,127
賃貸施設等資産	3,471,946,059	計画修繕引当金	956,057,730
減価償却累計額	▲551,690,392	その他固定負債	115,442,887
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	91,196,491
有形固定資産	10,131,959	長期未払金	18,636,000
建物等資産	22,042,000	リース債務	5,610,396
減価償却累計額	▲18,033,882	[負債合計]	9,625,079,117
その他の有形固定資産	18,616,748	資本金	10,140,000
減価償却累計額	▲12,492,907	剰余金	7,322,705,627
その他の固定資産	116,517,436	利益剰余金	4,315,278,627
出資等	30,100,000	特定目的積立金	3,007,427,000
その他の資産	86,417,436	[資本合計]	7,332,845,627
資産合計	16,957,924,744	負債及び資本合計	16,957,924,744

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自平成31年4月1日

至令和2年3月31日(単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,441,754,594
分譲事業収益	49,068,000
住宅宅地分譲事業収益	49,068,000
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	49,068,000
賃貸管理事業収益	1,409,308,484
賃貸住宅管理事業収益	1,138,065,118
賃貸施設等管理事業収益	271,243,366
賃貸店舗等管理事業収益	169,251,865
賃貸宅地管理事業収益	101,991,501
管理受託住宅管理事業収益	3,983,378,110
市営住宅管理事業収益	3,983,378,110
事業原価 (b)	5,249,737,977
分譲事業原価	45,010,279
住宅宅地分譲事業原価	45,010,279
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	45,010,279
賃貸管理事業原価	1,330,278,144
賃貸住宅管理事業原価	1,135,986,825
賃貸施設等管理事業原価	194,291,319
賃貸店舗等管理事業原価	156,008,541
賃貸宅地管理事業原価	38,282,778
管理受託住宅管理事業原価	3,874,449,554
市営住宅管理事業原価	3,874,449,554
一般管理費 (c)	157,250,379
事業利益 (a - b - c) d	34,766,238
その他経常収益 (e)	20,393,029
受取利息	98,633
雑収入	20,294,396
その他経常費用 (f)	5,316,731
支払利息	18,921
雑支出	5,297,810
経常利益 (d + e - f) g	49,842,536
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
当期純利益 (g + h - i)	49,842,536

IV 令和2年度事業計画

中期経営計画（平成29年度～令和3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2年度の事業計画概要》

1 分譲事業

「住むなら北九州 定住・移住推進事業」の受付・相談業務や「空き家等の面的対策推進事業」に係る業務、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一般賃貸住宅のリノベーション（住戸改善）を行う。

その他、若者の定住促進を図るための「新卒者応援制度」、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「近居促進制度」、子育て世帯のための「子育て支援制度」、上層階に多い空き住戸の入居促進のための「上層階割引制度」（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の耐震改修や計画修繕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、令和元年度から令和5年度までの5年間、新たに管理代行の同意及び指定管理者の指定を受けた。引き続き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		32,552 戸	公営住宅 27,617 戸 改良住宅等 4,935 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,736 区画	

V 令和2年度予算

収支予算書

自 令和2年4月1日

(収 入)

至 令和3年3月31日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,123,283
そ の 他 経 常 収 益	15,664
資 本 的 収 入	23,606
収 入 合 計	6,162,553

自 令和2年4月1日

(支 出)

至 令和3年3月31日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,851,529
一 般 管 理 費	169,476
そ の 他 経 常 費 用	12,017
資 本 的 支 出	468,659
支 出 合 計	6,501,681

VI 役員名簿等

1 役員名簿

令和2年7月1日現在

役職名	氏名	備考
理事長	大関達也	(常勤)
副理事長	橋口基	北九州市建築都市局長
理事	小牧兼太郎	北九州市財政局長
〃	東義浩	北九州市建設局長
〃	志賀勉	九州大学大学院人間環境学研究院准教授
〃	福山節子	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 理事
監事	梶尾美栄子	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（令和元年度実績）

市からの特命随意契約による委託の状況			左のうち外郭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
令和元年度「住むなら北九州定住・移住推進事業」に係る受付・相談及びPR業務委託	5,147	参加者の有無を確認する公募を実施した結果、当該業務を履行可能なものが1者しかいないことが確認されたため。	令和元年度「やっぱり住むなら北九州!!」サイトの修正業務	22	イーコムジャパン(株)	少額随意契約	
			令和元年度「やっぱり住むなら北九州!!」サイトの管理維持業務	196	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。
			「住むなら北九州 定住・移住推進事業」広告掲載用データ修正費	6	セラフィム・ワン(株)	少額随意契約	
			住むなら北九州情報誌掲載	275	(株)第一プログレス	随意契約 (特命)	契約事業者は、市から指定を受けた情報掲載誌における発行・発売元事業者であるため。
合計	5,147		合計	499			

