

北九州市住宅供給公社

I 法人の概要（令和5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 村上 純一

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 | 140人 | 0人 | 13人 | 127人 |

7 市からのミッション

- (1) 公社所有の賃貸住宅については、ストックの有効活用を行い、住宅セーフティネット、定住支援、子育て支援などの市の住宅政策の課題解決のモデルとしての役割を担う。
- (2) 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。

II 令和4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（32,474戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は4,744,768千円、費用は4,561,423千円、経常利益は183,345千円、当期純利益は183,345千円となった。

《令和4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4年度はリノベーション事業として久岐の浜シーサイドで「フルリノベーション」を4戸行うとともに、ルワージュ天神町で「プチリノベーション」を3戸、その他ルワージュ系2団地で「えらべるリノベーション」を16戸行い、合計で23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及びエレベーター改修工事に加え、賃貸施設では駐車場床防水工事を実施した。

ア 賃貸住宅一覧

令和5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 | | | 別所 | 3K | 24 |
| | | 2K | 182 | | 1LDK | | 12 | |
| | | 3K | 60 | | 2K | 28 | | |
| | 小計 | | | | 340 | 小計 | | |
| 小倉北 | 井堀 | 2K | 30 | | 小鷺田 | 1R00M | 6 | |
| | | 3K | 30 | | | 1LDK | 31 | |
| | 南丘西 | 3K | 70 | | | 2K | 203 | |
| | 浅野 | 3K | 20 | | | 3K | 25 | |
| | 小計 | | | | | 150 | 青山 | 2K |
| 小倉南 | 沼 | 3K | 100 | | 幸神 | 3K | 60 | |
| | 東沼 | 1R00M | 1 | | 千代ニュータウン | 4SLDK | 1 | |
| | | 1LDK | 2 | | ルワージュ陣原 | 2LDK | 1 | |
| | | 3K | 117 | | | 3DK | 32 | |
| | 2LDK | 15 | 3LDK | | | 39 | | |
| | ルワージュ企救丘 | 3DK | 25 | | 小計 | | | 732 |
| | ルワージュ合馬 | 3LDK | 60 | | 戸畑 | 西町 | 2K | 88 |
| | | 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 | |
| | 第二尾倉 | 1LDK | 17 | | | 3LDK | 30 | |
| | 祇園 | 3K | 111 | 小計 | | | 218 | |
| | ルワージュ天神町 | 2LDK | 7 | 若松 | 久岐の浜シーサイド | 2LDK | 17 | |
| | | 3DK | 23 | | 3LDK | 67 | | |
| | | 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 | 2LDK | 3 | |
| | | 2DK | 6 | | | 3DK | 15 | |
| | | 2LDK | 89 | | | 3LDK | 22 | |
| 3DK | 10 | 4DK | 8 | | | | | |
| 小計 | | | 778 | 小計 | | | 232 | |
| | | | | 27 団地 計 | | 2,790 | | |

イ 賃貸施設一覧

令和5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 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 | |
| | 小計 | | | 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 | |
| | 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 | 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。)

2 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。

令和4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5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 | 9,790 | 件 | | 611,118,039 |
| | 退去跡修繕・強制退去 | 4,741 | 件 | | 827,143,026 |
| | 団地外壁改修 | | | | 9,654,300 |
| | 外構改修 | 16 | 団地 | | 21,747,000 |
| | 駐車場整備 | 10 | 団地 | | 7,566,000 |
| | 特目住宅改良 | 96 | 件 | | 4,988,280 |
| | 集合郵便受箱改修 | 1 | 団地 | | 741,400 |
| | 集会所改修 | 4 | 団地 | | 2,667,500 |
| | 防火扉点検改修 | 29 | 棟 | | 493,900 |
| | 屋上防水 | 2 | 棟 | | 3,193,300 |
| | 共用階段手摺 | 11 | 団地 | | 7,834,200 |
| | 排水改良 | 13 | 団地 | 16 棟 | 105,590,100 |
| | 給水管取替 | 3 | 団地 | 3 棟 | 10,178,300 |
| | ガス管改修 | 1 | 団地 | 1 棟 | 746,900 |
| | 電気配線改良 | | | | 250,910 |
| | 給水装置改修 | 9 | 団地 | 17 棟 | 22,123,300 |
| | ポンプ取替修理 | 42 | 団地 | 42 棟 | 20,037,710 |
| | テレビ共聴改修 | 17 | 団地 | 29 棟 | 3,904,450 |
| | エレベーター修理 | 13 | 団地 | | 3,392,691 |
| | 設計委託 | 16 | 件 | | 7,228,100 |
| エレベーター保守点検 | 182 | 台 | | 130,999,000 | |

| | | | |
|-------------------|--------|-----|---------------|
| ポンプ保守点検 | 999 台 | | 21,314,590 |
| 貯水槽清掃 | 604 槽 | | 36,978,436 |
| 浄化槽清掃 | 1 槽 | | 795,200 |
| 消防用設備点検 | 280 団地 | | 98,098,000 |
| 緊急修繕待機委託 | | | 9,452,300 |
| 機械警備 | | | 5,974,320 |
| 敷地草刈 | 579 件 | | 161,457,874 |
| 夜間・休日緊急対応 | | | 22,624,228 |
| ガス釜法定点検 | | | 163,790 |
| 緊急修繕調査委託 | | | 54,660,100 |
| 足場安全点検 | | | 126,500 |
| 地域住宅交付金（外壁・公営） | | | 92,636,900 |
| 地域住宅交付金（外壁・改良） | | | 19,189,500 |
| 地域住宅交付金（特目住宅改良） | 9 件 | | 600,000 |
| 地域住宅交付金（給水装置改修） | | | 114,654,000 |
| 地域住宅交付金（エレベーター修理） | 2 団地 | 2 棟 | 66,544,000 |
| ゴミ置場設置工事 | 4 団地 | | 3,174,600 |
| 計画保全事業（外壁・単費・工事） | | | 11,523,500 |
| 計画保全事業（外壁・自主点検） | | | 3,976,500 |
| 地域住宅交付金（屋上・公営） | | | 18,690,100 |
| 地域住宅交付金（屋上・改良） | | | 694,100 |
| 設計委託（交付金・外壁・屋上防水） | | | 9,189,400 |
| 交付金（浴槽設置・公営） | 257 戸 | | 107,258,000 |
| 交付金（浴槽設置・改良） | 29 戸 | | 12,742,000 |
| 市営住宅駐車場整備事業 | 1 団地 | | 2,000,000 |
| 浴室天井 | | | 1,138,900 |
| 市営住宅定期点検 | 8 件 | | 45,892,000 |
| ストック改善活用（段差解消） | 120 戸 | | 18,273,750 |
| ストック改善活用（手摺） | 84 戸 | | 2,730,250 |
| ストック改善活用（浴槽・公営） | 37 戸 | | 23,680,000 |
| ストック改善活用（浴槽・改良） | 2 戸 | | 1,168,000 |
| 計画保全（浴室天井長寿命化） | | | 103,668,000 |
| 市営住宅外壁緊急改修事業 | 21 棟 | | 100,000,000 |
| 市営住宅整備事業（集約建替に伴う） | 99 件 | | 24,982,760 |
| 消耗品費 | | | 4,016,644 |
| 損害賠償等（その他雑費含む） | 7 団地 | | 493,024 |
| 小計 | | | 3,002,159,672 |
| 市営住宅駐車場管理事業 | | | 11,973,192 |
| 駐車施設整備 | | | 1,371,300 |
| 小計 | | | 13,344,492 |
| 管理事務費 | | | 344,287,052 |
| ふれあい巡回事業費 | | | 52,765,000 |
| 駐車施設管理事務費 | | | 280,692,000 |
| 合計 | | | 3,693,248,216 |

3 その他受託事業

令和4年度に次の3事業を実施した。

- (1) 空き家等面的対策推進事業
- (2) 八幡高見地区S街区事業に係る補助関連業務
- (3) 住むなら北九州 定住・移住推進事業

Ⅲ 令和4年度決算

1 貸借対照表(総括表)

一般会計

令和5年3月31日現在(単位:円)

| 科 目 | 金 額 | 科 目 | 金 額 |
|------------|----------------|-----------|----------------|
| 流動資産 | 2,091,343,411 | 流動負債 | 971,136,005 |
| 現金預金 | 731,807,704 | 次期返済長期借入金 | 308,446,270 |
| 有価証券 | 900,000,000 | 未払金 | 650,102,123 |
| 未収金 | 435,603,941 | 前受金 | 8,206,632 |
| 分譲事業資産 | 0 | 預り金 | 4,380,980 |
| 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 | 39,457,660 | 固定負債 | 7,452,213,562 |
| その他流動資産 | 60,000 | 長期借入金 | 3,993,771,638 |
| 貸倒引当金 | ▲15,585,894 | 長期前受金 | 45,433,000 |
| 固定資産 | 14,119,389,818 | 預り保証金 | 427,317,976 |
| 賃貸事業資産 | 13,994,460,003 | 繰延建設補助金 | 1,233,449,069 |
| 賃貸住宅資産 | 17,713,280,843 | 引当金 | 1,521,797,216 |
| 減価償却累計額 | ▲6,558,035,167 | 退職給付引当金 | 217,927,017 |
| 賃貸施設等資産 | 3,465,764,781 | 計画修繕引当金 | 1,303,870,199 |
| 減価償却累計額 | ▲619,266,166 | その他固定負債 | 230,444,663 |
| 減損損失累計額 | ▲7,284,288 | 資産除去債務 | 222,991,283 |
| 賃貸資産建設工事 | 0 | 長期未払金 | 4,659,000 |
| 有形固定資産 | 4,052,863 | リース債務 | 2,794,380 |
| 建物等資産 | 22,042,000 | [負債合計] | 8,423,349,567 |
| 減価償却累計額 | ▲21,231,679 | 資本金 | 10,140,000 |
| その他の有形固定資産 | 17,964,098 | 剰余金 | 7,777,243,662 |
| 減価償却累計額 | ▲14,721,556 | 利益剰余金 | 4,769,816,662 |
| その他の固定資産 | 120,876,952 | 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 | 90,776,952 | [資本合計] | 7,787,383,662 |
| 資 産 合 計 | 16,210,733,229 | 負債及び資本合計 | 16,210,733,229 |

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 令和4年4月1日

至 令和5年3月31日(単位:円)

| 科 目 | 当期決算額 |
|---------------|---------------|
| 事業収益(a) | 4,720,369,976 |
| 賃貸管理事業収益 | 1,347,846,657 |
| 賃貸住宅管理事業収益 | 1,085,856,124 |
| 賃貸施設等管理事業収益 | 261,990,533 |
| 賃貸店舗等管理事業収益 | 163,235,703 |
| 賃貸宅地管理事業収益 | 98,754,830 |
| 管理受託住宅管理事業収益 | 3,357,498,409 |
| 市営住宅管理事業収益 | 3,357,498,409 |
| その他受託事業収益 | 15,024,910 |
| その他受託事業収益 | 15,024,910 |
| 事業原価(b) | 4,409,647,826 |
| 賃貸管理事業原価 | 1,141,610,692 |
| 賃貸住宅管理事業原価 | 970,521,585 |
| 賃貸施設等管理事業原価 | 171,089,107 |
| 賃貸店舗等管理事業原価 | 134,741,589 |
| 賃貸宅地管理事業原価 | 36,347,518 |
| 管理受託住宅管理事業原価 | 3,257,397,315 |
| 市営住宅管理事業原価 | 3,257,397,315 |
| その他受託事業原価 | 10,639,819 |
| その他受託事業原価 | 10,639,819 |
| 一般管理費(c) | 148,185,490 |
| 事業利益(a-b-c) d | 162,536,660 |
| その他経常収益(e) | 24,397,828 |
| 受取利息 | 21,719 |
| 雑収入 | 24,376,109 |
| その他経常費用(f) | 3,589,201 |
| 支払利息 | 0 |
| 雑支出 | 3,589,201 |
| 経常利益(d+e-f) g | 183,345,287 |
| 特別利益(h) | 0 |
| 特別損失(i) | 0 |
| 当期純利益(g+h-i) | 183,345,287 |

IV 令和5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5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、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集約建替えや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 | | 戸数等 | 適 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 | 32,532 戸 | 公営住宅 27,603 戸 改良住宅等 4,929 戸 |
| 市 営 住 宅 駐 車 施 設 | 18,841 区画 | |

3 その他受託事業

「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を実施する。

V 令和5年度予算

収支予算書

自 令和5年4月1日

(収入)

至 令和6年3月31日 (単位:千円)

| 科 目 | 予 算 額 |
|---------------|-----------|
| 事 業 収 益 | 5,636,795 |
| そ の 他 経 常 収 益 | 5,427 |
| 資 本 的 収 入 | 13,890 |
| 収 入 合 計 | 5,656,112 |

自 令和5年4月1日

(支出)

至 令和6年3月31日 (単位:千円)

| 科 目 | 予 算 額 |
|---------------|-----------|
| 事 業 費 用 | 5,263,424 |
| 一 般 管 理 費 | 192,233 |
| そ の 他 経 常 費 用 | 1,860 |
| 資 本 的 支 出 | 413,247 |
| 支 出 合 計 | 5,870,764 |

VI 役員名簿等

1 役員名簿

令和5年7月1日現在

| 役職名 | 氏名 | 備考 |
|------|------|------------------------|
| 理事長 | 村上純一 | (常勤) |
| 副理事長 | 上村周二 | 北九州市建築都市局長 |
| 理事 | 上田紘嗣 | 北九州市財政局長 |
| 〃 | 石川達郎 | 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 |
| 〃 | 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 理事 |
| 監事 | 吉村知泰 | 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4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4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 | 5,110 | 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4年度「やっぱり住むなら北九州!!」サイトの管理維持業務 | 231 | 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。 |
| 令和4年度空き家等面的対策推進事業業務委託 | 7,597 | 当該事業は、住宅事業者等からの意見や提案、空き家の買い取り価格や販売価格などに対する的確な判断が求められ、また、空き家所有者の個人情報について適切に管理する必要がある。様々な民間企業と連携した住宅開発事業の実績があり、市と同等の守秘義務が課せられていることに加え、市と連携して公的な視点で調整機能が果たせる団体が他にいないため。 | | | | | |
| 合計 | 12,707 | | 合計 | 231 | | | |