

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25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 渡辺 公雄

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	8 人	0 人	3 人	5 人
常 勤	1 人	0 人	1 人	0 人
非常勤	7 人	0 人	2 人	5 人
職 員	126 人	5 人	8 人	113 人

II 平成24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、勤労者に対して居住環境の良好な住宅及び宅地を供給し、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、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24年度は、平成21年3月に策定した中期経営計画（平成21年度～平成25年度）の4年目にあたり、民間事業者との協調による集合住宅や戸建用宅地の販売、市内における住宅セーフティネットの一翼を担う賃貸住宅（2,789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）等の管理、北九州市営住宅（33,057戸）の管理、組合施行の土地区画整理事業の工事監理業務などに取り組んだ。

《平成24年度の事業概要》

1 分譲事業

分譲事業の共同分譲は、大里本町地区において平成24年2月から「ベイトリア門司マリーズ」の分譲を開始し、契約率は平成24年度末で89.3%に達し好調に推移している。

なお、引き渡しは25年10月を予定している。

ア 共同分譲住宅

団地名	事業 区画数	引 渡 区 画 数			備 考
		区画数	土地面積 (㎡)	譲渡価格 (千円)	
(継続分譲分)					
大里本町Ⅱ期	131	—	—	—	集合住宅(建売型)
合 計	131	0	0	0	

(注) 共同分譲：公社が土地、住宅メーカーが建物を同時に分譲するもの

イ 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 (㎡)	譲渡価格(千円)	
楠橋西	3	0	0.00	0	
井堀北	1	0	0.00	0	
合 計	4	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19団地2,224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			小鷲田	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		ルワージュ陣原	2LDK	3	
	小計		150			3DK	32	
小倉南	沼	3K	100		3LDK	37		
	東沼	3K	120		小計		731	
	ルワージュ企救丘	3DK	30		戸畑	西町	2K	88
		3LDK	70				3K	8
	ルワージュ合馬	2LDK	20			金比羅	3K	60
小計		340	ルワージュ戸畑	2LDK		18		
八幡東	尾倉	2K		48		3DK	14	
		3K		32		3LDK	30	
	第2尾倉	3K	324	小計			218	
	祇園	3K	111	若松		久岐の浜シーサイド	3LDK	84
		ルワージュ天神町	3DK			30	畑	2K
	3LDK		46			ルワージュ久岐の浜	3DK	16
	ルワージュ八幡駅前	1LDK	27		3LDK		24	
		2DK	6		4DK	8		
2LDK		89	小計			232		
3DK		10	26 団地 計			2,789		
3LDK		55						
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 Moj i 壱番館	2,054.16㎡	18	
	小倉北	メディックス三萩野	2,163.05㎡	14	
	八幡東	リバーサイド荒生田	1,500.00㎡	1	組合へ一括貸し
	八幡西	ルワーヂュ陣原	997.55㎡	9	
	戸畑	ルワーヂュ戸畑	370.82㎡	2	
	計			7,085.58㎡	44
賃貸宅地	八幡東	ガーデンヴィレッジ天神	8,810.28㎡	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㎡	76	一般定期借地権事業
		穴生(事業用)	14,190.63㎡	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㎡	1	
	計			38,596.68㎡	107
駐車場	八幡西	千代ニュータウン 有料駐車施設	5,936.96㎡	160	
合計			51,619.22㎡	311	

※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	8758 件		672,028,961
	退去跡修繕・強制退去	8593 件		1,181,746,047
	浴室出入口扉サッシ化	4 棟	87 戸	7,740,600
	台所流し取替	11 棟	215 戸	22,623,300
	団地外壁改修	2 団地 (中耐)	4 棟	137,198,250
	外壁剥離改修	5 団地	7 棟	49,297,500
	外構改修	19 団地		21,101,850
	駐車場整備	5 団地		21,295,050
	特目住宅改良	17 件		932,400
	集合郵便受箱改修	4 団地		9,247,350
	集会所改修	7 団地		2,655,450
	防火扉点検改修	29 棟		661,500
	屋上防水	30 棟		66,551,100
	自転車置場増設	2 団地		1,470,000
	共用階段手摺	16 団地		3,708,600
	排水改良	24 団地	37 棟	50,806,350
	給水管取替	22 団地	43 棟	182,881,650
	ガス管改修	13 団地	29 棟	28,668,465
	電気配線改良	100 棟	2,947 戸	93,421,650
	給水装置改修	19 団地	30 棟	67,266,150
	ポンプ取替修理	28 団地	34 棟	11,344,725
	テレビ共聴改修	17 団地	18 棟	1,690,500
テレビ共聴化	1 団地	3 棟	6,142,500	
エレベーター修理	12 団地	25 棟	3,506,945	

設計委託	41 件			29,351,700
エレベーター保守点検	151 台			96,269,040
ポンプ保守点検	1,308 台			12,266,346
貯水槽清掃	882 槽			43,130,146
消防用設備点検	79 団地			22,323,000
緊急修繕待機委託				5,002,305
機械警備				6,005,160
敷地草刈	215 件			37,229,013
夜間・休日緊急対応				14,937,300
浄化槽清掃				483,000
緊急修繕調査委託				5,398,050
電波障害改修	22 団地			3,129,210
地域住宅交付金(外壁・公営)	5 団地 (中耐)	8 棟		210,907,806
地域住宅交付金(外壁・改良)	2 団地 (中耐)	2 棟		16,207,837
地域住宅交付金(外壁・提案)				110,984,962
地域住宅交付金(特目住宅改良)	200 件			7,974,435
地域住宅交付金(エレベーター修理)	1 団地	1 台		14,353,500
ゴミ置場設置工事	21 団地			8,336,300
地域住宅交付金(長寿命化・公営)	16 団地	33 棟		68,422,619
地域住宅交付金(長寿命化・改良)	2 団地	2 棟		5,547,760
地域住宅交付金(長寿命化・提案)				19,223,866
地域住宅交付金(長寿命化・太陽光)	1 団地	5 棟		91,053,900
交付金(浴槽設置・公営)		909 戸		272,125,350
交付金(浴槽設置・改良)		120 戸		36,038,100
市営住宅浴槽設置事業				21,624,750
市営住宅駐車場整備事業	14 件			112,925,400
市営住宅定期点検	3 件			22,499,400
その他	1 件			50,000
小 計				3,937,787,148
市営住宅駐車場管理事業				
駐車施設整備	94 件			39,683,175
ポール等設置				10,543,600
その他	1 件			212,310
小 計				50,439,085
管理事務費				366,888,906
ふれあい巡回事業費				39,218,143
駐車施設管理事務費				28,517,307
合 計				4,422,850,589

4 土地区画整理事業

土地区画整理事業（工事監理業務、事務委託業務）については、土地区画整理組合から2件の業務を受託した。

地区名等		業務内容
組合 施行	沖田（新宮町）	工事監理業務・事務委託業務
	緑ヶ浜（新宮町）	工事監理業務

Ⅲ 平成24年度決算

1 貸借対照表(総括表)

一般会計

平成25年3月31日現在(単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,770,848,128	流動負債	3,613,059,940
現金預金	929,502,567	短期借入金	2,717,000,000
有価証券	1,800,000,000	次期返済長期借入金	265,165,050
未収金	522,912,759	未払金	578,551,188
分譲事業資産	498,722,478	前受金	12,622,466
分譲資産	487,844,478	預り金	39,721,236
分譲資産建設工事	10,878,000		
前払金	30,702,850	固定負債	10,018,551,185
貸倒引当金	▲10,992,526	長期借入金	6,680,410,412
		長期前受金	56,793,000
		預り保証金	471,120,851
固定資産	16,359,790,917	繰延建設補助金	1,727,576,379
賃貸事業資産	16,208,461,709	引当金	922,525,027
賃貸住宅資産	17,193,769,627	退職給付引当金	169,821,105
減価償却累計額	▲4,059,041,087	計画修繕引当金	752,703,922
賃貸施設等資産	3,475,063,041	その他固定負債	160,125,516
減価償却累計額	▲397,038,084	未成原価仮勘定	0
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除却債務	77,893,026
賃貸資産建設工事	2,992,500	長期未払金	78,592,490
有形固定資産	35,084,308	リース債務	3,640,000
建物等資産	22,042,000	[負債合計]	13,631,611,125
減価償却累計額	▲3,600,484		
土地資産	9,290,000	資本金	10,290,000
その他の有形固定資産	19,512,899		
減価償却累計額	▲12,160,107	剰余金	6,488,737,920
その他の固定資産	116,244,900	利益剰余金	6,488,737,920
出資等	30,100,000		
その他の資産	86,144,900	[資本合計]	6,499,027,920
資産合計	20,130,639,045	負債及び資本合計	20,130,639,045

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成24年4月1日

至 平成25年3月31日 (単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,767,368,274
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	1,404,458,924
賃貸住宅管理事業収益	1,126,304,981
賃貸施設等管理事業収益	278,153,943
賃貸店舗等管理事業収益	172,929,267
賃貸宅地管理事業収益	105,224,676
管理受託住宅管理事業収益	4,335,209,350
市営住宅管理事業収益	4,335,209,350
土地区画整理事業収益	27,700,000
その他事業収益	0
リフォーム事業収益	0
事業原価 (b)	5,343,864,295
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	1,106,647,737
賃貸住宅管理事業原価	942,140,467
賃貸施設等管理事業原価	164,507,270
賃貸店舗等管理事業原価	129,870,566
賃貸宅地管理事業原価	34,636,704
管理受託住宅管理事業原価	4,229,947,846
市営住宅管理事業原価	4,229,947,846
土地区画整理事業原価	7,268,712
その他事業原価	0
リフォーム事業原価	0
一般管理費 (c)	145,192,696
事業利益 (a - b - c) d	278,311,283
その他経常収益 (e)	18,452,450
受取利息	1,928,336
雑収入	16,524,114
その他経常費用 (f)	60,574,754
支払利息	0
雑支出	60,574,754
経常利益 (d + e - f) g	236,188,979
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	16,802,670
当期純利益 (g + h - i)	219,386,309

IV 平成25年度事業計画

平成21年3月に策定した「中期経営計画（平成21年度版）」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にするとともに、分譲事業は縮小傾向であるが引き続き継続事業に取り組む計画とした。

《平成25年度の事業計画概要》

1 分譲事業

分譲事業は、門司区の大里本町Ⅱ期（継続事業）による集合住宅の供給が中心となる計画とした。

- 共同分譲（集合住宅）：継続事業 大里本町Ⅱ期（門司区）
- 宅地分譲（戸建住宅）：継続事業 井堀北（小倉北区）
〃 楠橋西（八幡西区）

区 分	新 規 事 業		継 続 事 業	
	戸数・区画	面 積	戸数・区画	面 積
共同分譲住宅	0 区画	宅地 0 m ²	131 戸	宅地 7,638.92 m ²
分譲宅地	0 区画	宅地 0 m ²	4 区画	宅地 792.29 m ²
計	0 区画	宅地 0 m ²	135戸・区画	宅地 8,431.21 m ²

2 賃貸管理事業

管理物件の入居率及び家賃等の収納率向上に努める。

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

平成20年度まで指定管理者として市営住宅を管理していたが、平成21年度より管理期間を5年間として、公営住宅は管理代行、改良住宅等は指定管理者として管理を受託している。

区 分	管理戸数等	摘 要
市 営 住 宅	32,939 戸	公営住宅 27,824戸 改良住宅等 5,115戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	17,418 区画	

4 土地区画整理事業

新宮町において受託した組合施行1地区の業務を行う。

区 分	地 区 数	備 考
組合施行業務	1地区	新宮町沖田地区

V 平成25年度予算

1 収支予算書

(収 入)

自 平成25年4月1日

至 平成26年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,860,469
そ の 他 経 常 収 益	27,938
資 本 的 収 入	5,308,182
収 入 合 計	12,196,589

(支 出)

自 平成25年4月1日

至 平成26年3月31日 (単位：千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	6,346,775
一 般 管 理 費	153,416
そ の 他 経 常 費 用	94,338
予 備 費	0
資 本 的 支 出	5,752,265
支 出 合 計	12,346,794

VI 役員名簿等

1 役員名簿

平成25年7月1日現在

役職名	氏名	備考
理事長	渡辺公雄	
副理事長	大関達也	北九州市建築都市局長〔兼任〕
理事	伊藤正志	北九州市財政局長〔兼任〕
〃	今永博	北九州市建設局長〔兼任〕
〃	佐野博之	
〃	山口保夫	
監事	鈴木雅子	北九州市会計室長〔兼任〕
〃	福地昌能	公認会計士