

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 26 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	128 人	4 人	6 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 25 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 25 年度は、民間事業者との協働による省 CO2 技術や耐震性に優れた長期優良住宅や戸建用宅地の販売及びその関連業務、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（32,939 戸）の維持管理業務、組合施行の土地区画整理事業の工事監理業務などを行った。

これにより、収益は 6,382,360 千円、費用は 6,140,093 千円、経常利益は 242,267 千円となった。

《平成 25 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 月から販売を開始した「ベイトリア

門司マリーズ」が完成し、平成26年3月末までにすべての住戸の引き渡しが完了した。また、宅地分譲についても1区画の引き渡しを行った。

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	131	7638.92	670,210	集合住宅(建売型)
合 計	131	131	7638.92	670,210	

(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	1	206.83	3,000	
井 堀 北	1	0	0.00	0	
合 計	4	1	206.83	3,000	

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			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		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	戸 畑	小 計		732	
		3LDK	70			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	若 松	小 計		218	
	ルワージュ天神町	3DK	30			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	9	
	戸 畑	ルワーージュ戸畑	370.82 m ²	2	
	計			7,085.58 m ²	44
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	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	9,284 件		695,042,338
	退去跡修繕・強制退去	8,568 件		1,287,789,227
	浴室出入口扉サッシ化	2 棟	63 戸	5,638,500
	台所流し取替	6 棟	135 戸	15,393,000
	団地外壁改修	1 団地（高耐）	1 棟	33,974,850
	外壁剥離改修	8 団地	9 棟	52,090,500
	外構改修	32 団地		31,789,275
	駐車場整備	4 団地		5,770,800
	特目住宅改良	13 件		723,870
	集合郵便受箱改修	6 団地		7,352,100
	集会所改修	3 団地		3,790,500
	防火扉点検改修	29 棟		672,000
	屋上防水	5 棟		8,415,750
	自転車置場増設	3 団地		2,194,500
	共用階段手摺	30 団地		16,916,550
	排水改良	26 団地	36 棟	55,489,350
	給水管取替	17 団地	29 棟	148,159,200
	ガス管改修	13 団地	18 棟	25,107,600
	電気配線改良	68 棟	1,559 戸	78,196,650
	給水装置改修	20 団地	35 棟	83,488,650
	ポンプ取替修理	12 団地	13 棟	9,840,285
	テレビ共聴改修	18 団地	161 棟	10,389,015
	エレベーター修理	8 団地		1,875,037
	設計委託	26 件		17,524,500

エレベーター保守点検	157	台		98,315,175
ポンプ保守点検	14,638	台		13,186,923
貯水槽清掃	1,246	槽		39,745,135
消防用設備点検	75	団地		22,043,175
緊急修繕待機委託 機械警備				5,396,160
				5,992,560
敷地草刈	206	件		41,525,119
夜間・休日緊急対応				14,924,700
浄化槽清掃				483,000
緊急修繕調査委託				6,975,444
電波障害改修	1	団地		528,465
地域住宅交付金（外壁・公営）	5	団地（中耐）	7 棟	176,279,537
地域住宅交付金（外壁・改良）				43,478,011
地域住宅交付金（外壁・提案）				111,946,068
地域住宅交付金（特目住宅改良）	194	件		7,775,880
地域住宅交付金（エレベーター修理）	2	団地	2 台	42,324,450
ゴミ置場設置工事	11	団地		6,030,150
地域住宅交付金（長寿命化・公営）	10	団地	10 棟	40,131,645
地域住宅交付金（長寿命化・改良）	5	団地	17 棟	13,977,978
地域住宅交付金（長寿命化・提案）				22,567,461
地域住宅交付金（長寿命化・太陽光）	1	団地	6 棟	129,133,200
交付金（浴槽設置・公営）			960 戸	294,035,700
交付金（浴槽設置・改良）			103 戸	32,223,450
市営住宅駐車場整備事業	9	団地		49,985,250
火災跡改修				43,337,280
市営住宅定期点検	3	件		22,377,600
段差解消工事	111	戸		17,175,165
小 計				3,922,429,698
市営住宅駐車場管理事業				
駐車施設整備	55	件		20,467,860
ポール等設置				12,179,710
小 計				32,647,570
				3,955,077,268
管理事務費				354,459,066
ふれあい巡回事業費				39,782,815
駐車施設管理事務費				28,596,308
合 計				4,377,915,457

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1件の業務を受託した。なお、同組合は事業終了に伴い平成25年12月に解散した。

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

Ⅲ 平成 25 年度決算

1 貸借対照表（総括表）

一般会計

平成 26 年 3 月 31 日現在（単位：円）

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	4,061,737,161	流動負債	3,499,101,078
現金預金	977,202,096	短期借入金	2,568,000,000
有価証券	2,400,000,000	次期返済長期借入金	264,376,049
未収金	639,790,766	未払金	658,213,226
分譲事業資産	26,118,000	前受金	2,550,610
分譲資産	11,460,000	預り金	5,961,193
分譲資産建設工事	14,658,000		
前払金	27,635,780	固定負債	9,893,522,613
貸倒引当金	▲9,009,481	長期借入金	6,416,034,363
		長期前受金	55,657,000
		預り保証金	465,455,631
固定資産	16,069,188,679	繰延建設補助金	1,678,163,648
賃貸事業資産	15,920,105,151	引当金	1,126,370,531
賃貸住宅資産	17,192,539,982	退職給付引当金	180,229,444
減価償却累計額	▲4,319,093,899	計画修繕引当金	946,141,087
賃貸施設等資産	3,473,002,615	その他固定負債	151,841,440
減価償却累計額	▲419,059,259	未成原価仮勘定	0
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除却債務	79,667,440
賃貸資産建設工事	0	長期未払金	69,206,000
有形固定資産	32,826,808	リース債務	2,968,000
建物等資産	22,042,000	[負債合計]	13,392,623,691
減価償却累計額	▲5,671,332		
土地資産	9,290,000	資本金	10,290,000
その他の有形固定資産	20,844,152		
減価償却累計額	▲13,678,012	剰余金	6,728,012,149
その他の固定資産	116,256,720	利益剰余金	6,728,012,149
出資等	30,100,000		
その他の資産	86,156,720	[資本合計]	6,738,302,149
資産合計	20,130,925,840	負債及び資本合計	20,130,925,840

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 25 年 4 月 1 日

至 平成 26 年 3 月 31 日 (単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	6,355,634,373
分譲事業収益	673,210,000
住宅宅地分譲事業収益	673,210,000
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	673,210,000
賃貸管理事業収益	1,389,473,469
賃貸住宅管理事業収益	1,111,599,734
賃貸施設等管理事業収益	277,873,735
賃貸店舗等管理事業収益	172,612,294
賃貸宅地管理事業収益	105,261,441
管理受託住宅管理事業収益	4,284,090,904
市営住宅管理事業収益	4,284,090,904
土地区画整理事業収益	8,860,000
その他事業収益	0
リフォーム事業収益	0
事業原価 (b)	5,916,499,122
分譲事業原価	476,129,478
住宅宅地分譲事業原価	476,129,478
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	476,129,478
賃貸管理事業原価	1,249,684,386
賃貸住宅管理事業原価	1,090,712,399
賃貸施設等管理事業原価	158,971,987
賃貸店舗等管理事業原価	124,650,129
賃貸宅地管理事業原価	34,321,858
管理受託住宅管理事業原価	4,186,539,986
市営住宅管理事業原価	4,186,539,986
土地区画整理事業原価	4,145,272
その他事業原価	0
リフォーム事業原価	0
一般管理費 (c)	141,232,030
事業利益 (a - b - c) d	297,903,221
その他経常収益 (e)	26,725,189
受取利息	2,189,251
雑収入	24,535,938
その他経常費用 (f)	82,361,681
支払利息	0
雑支出	82,361,681
経常利益 (d + e - f) g	242,266,729
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	2,992,500
当期純利益 (g + h - i)	239,274,229

IV 平成 26 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、省エネ・省CO2 といった先進的な技術を用いた住宅の供給及び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 26 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します。

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 年度より平成 30 年度まで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	32,876 戸	公営住宅 27,833 戸 改良住宅等 5,043 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設	17,702 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 26 年度予算

1 収支予算書

(収 入)

自 平成 26 年 4 月 1 日

至 平成 27 年 3 月 31 日 (単位 : 千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	5,988,968
そ の 他 経 常 収 益	59,921
資 本 的 収 入	5,012,054
収 入 合 計	11,060,943

(支 出)

自 平成 26 年 4 月 1 日

至 平成 27 年 3 月 31 日 (単位 : 千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	5,588,172
一 般 管 理 費	201,713
そ の 他 経 常 費 用	52,912
予 備 費	50,000
資 本 的 支 出	5,426,788
支 出 合 計	11,319,585

VI 役員名簿等

1 役員名簿

平成 26 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〕
〃	松永功	北九州市建設局長〔兼任〕
〃	久鍋和徳	
〃	稲富裕子	
〃	竹下輝和	
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