

北九州市住宅供給公社

I 法人の概要（平成 29 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	137 人	1 人	8 人	128 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 28 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 28 年度は、折尾地区において地元企業との共同分譲事業を推進した。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、北九州市営住宅（32,922 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 5,439,580 千円、費用は 5,301,565 千円、経常利益は 138,015 千円となった。

《平成 28 年度の事業概要》

1 分譲事業

共同分譲では、地元民間事業者 7 社とともに進めている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 28 年 9 月に着工、販売を開始した。宅地分譲については、楠橋西団地で 1 宅地を分譲した。

ア 共同分譲

団地名	土地面積 (㎡)	募集戸数 (区画)	契約戸数 (区画)	備考
折尾クロスステージ (住宅)	4,235.00	116	113	
折尾クロスステージ (施設)	664.70	7	6	
合計	4,899.70	123	119	

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	2	1	242.81	3,500	
井 堀 北	1	0	0.00	0	
合 計	3	1	242.81	3,500	

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、一般賃貸住宅のストック有効活用を図るためリノベーション工事に着手した。また、新卒者に対する入居優遇制度を市外就職者にも拡充した。

ア 賃貸住宅一覧

平成 29 年 4 月 1 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			3K	24	
		2K	182		別所	1LDK	12	
		3K	60			2K	28	
	小 計				340	小鷺田	1LDK	26
	小倉北	井堀	2K		30		2K	214
			3K		30	3K	25	
		南丘西	3K		70	青山	2K	60
		浅野	3K		20	幸神	3K	60
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	3K	120		3DK	32		
	小 計				340	3LDK	39	
	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		小 計			218
	ルワージュ天神町	3DK	30		若 松	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	8	
	戸 畑	ルワーージュ戸畑	370.82 m ²	2	
			計	7,085.58 m ²	43
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	310	

※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。現在、平成26年度から平成30年度までの5年間について管理業務を受託しており、平成28年度は浴室天井落下に迅速に対応した。

(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	13,520	件	705,714,592
	退去跡修繕・強制退去	9,502	件	1,297,176,264
	外壁剥離改修	2	団地 3棟	21,820,320
	外構改修	11	団地	20,341,800
	駐車場整備	4	団地	4,498,200
	特目住宅改良	56	件	1,921,752
	防火扉点検改修	29	棟	632,880
	屋上防水	17	棟	38,264,789
	自転車置場増設	4	団地	2,718,360
	共用階段手摺	18	団地	13,538,880
	排水改良	13	団地 19棟	33,332,040
	給水管取替	7	団地 8棟	15,159,960
	ガス管改修	4	団地 5棟	1,620,000
	電気配線改良	19	団地 215戸	38,496,600
	給水装置改修	14	団地 21棟	92,545,200
	ポンプ取替修理	31	団地 39棟	10,177,164
	テレビ共聴改修	10	団地 45棟	3,812,982
	エレベーター修理	7	団地	8,054,640
	設計委託	43	件	20,686,968
エレベーター保守点検	166	台	113,150,520	
ポンプ保守点検	1,087	台	18,725,040	

貯水槽清掃	742 槽	41,032,915
消防用設備点検	272 団地	52,516,317
緊急修繕待機委託		6,598,152
機械警備		6,163,776
敷地草刈	618 件	153,775,009
夜間・休日緊急対応		17,979,924
浄化槽清掃		518,400
緊急修繕調査委託		11,951,172
階段昇降機運用委託		4,190,470
足場安全点検		194,400
電波障害改修	2 団地	68,040
地域住宅交付金（外壁・公営）		254,294,985
地域住宅交付金（外壁・改良）		115,101,824
地域住宅交付金（特目住宅改良）	149 件	7,043,868
地域住宅交付金（エレベーター修理）		45,846,000
環境整備（放置車両撤去）		165,024
ゴミ置場設置工事	12 団地	8,575,200
地域住宅交付金（長寿命化・公営）		21,631,892
地域住宅交付金（長寿命化・改良）		8,052,658
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・公営）		3,957,207
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・改良）		6,330,725
火災保険対象団地修繕事業		16,855,614
交付金（浴槽設置・公営）	310 戸	204,163,200
交付金（浴槽設置・改良）	59 戸	30,637,440
交付金（設計委託・市営住宅駐車場整備事業）		2,127,600
市営住宅駐車場整備事業	11 団地	22,007,160
市営住宅定期点検	5 件	40,749,480
ストック改善活用（段差解消）	188 戸	37,051,452
ストック改善活用（手摺）	56 戸	1,875,420
ストック改善活用（浴槽・公営）	45 戸	36,432,720
ストック改善活用（浴槽・改良）	4 戸	2,056,320
吉田団地給水管改善事業		37,149,544
計画保全（浴室天井長寿命化）		18,042,480
その他		1,186,817
小 計		3,678,712,156
市営住宅駐車場管理事業		
駐車施設整備		17,274,600
ポール等設置		13,189,522
小 計		30,464,122
		3,709,176,278
管理事務費		546,024,085
ふれあい巡回事業費		45,097,489
駐車施設管理事務費		46,872,646
合 計		4,347,170,498

4 土地区画整理事業

平成 28 年度の受託事業はなかった。

Ⅲ 平成 28 年度決算

1 貸借対照表(総括表)

一般会計

平成 29 年 3 月 31 日現在 (単位:円)

科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	3,098,491,192	流動負債	1,104,937,782
現金預金	797,267,607	次期返済長期借入金	432,531,949
有価証券	1,300,000,000	未払金	630,606,607
未収金	633,027,960	前受金	16,246,310
分譲事業資産	360,783,571	預り金	25,552,916
分譲資産	7,639,000		
分譲資産建設工事	353,144,571	固定負債	10,086,059,265
前払金	19,543,679	長期借入金	6,690,128,556
貸倒引当金	▲12,131,625	長期前受金	52,249,000
		預り保証金	466,245,379
		繰延建設補助金	1,529,925,455
固定資産	15,210,530,774	引当金	1,220,240,762
賃貸事業資産	15,072,102,490	退職給付引当金	162,231,536
賃貸住宅資産	17,192,091,047	計画修繕引当金	1,058,009,226
減価償却累計額	▲5,094,402,822	その他固定負債	127,270,113
賃貸施設等資産	3,466,821,337	資産除去債務	85,237,113
減価償却累計額	▲485,122,784	長期未払金	41,069,000
減損損失累計額	▲7,284,288	リース債務	964,000
有形固定資産	22,141,841	[負債合計]	11,190,997,047
建物等資産	22,042,000		
減価償却累計額	▲11,883,876	資本金	10,140,000
土地資産	9,290,000		
その他の有形固定資産	18,227,322	剰余金	7,107,884,919
減価償却累計額	▲15,533,605	利益剰余金	7,107,884,919
その他の固定資産	116,286,443		
出資等	30,100,000	[資本合計]	7,118,024,919
その他の資産	86,186,443		
資産合計	18,309,021,966	負債及び資本合計	18,309,021,966

2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 28 年 4 月 1 日

至 平成 29 年 3 月 31 日 (単位: 円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,427,771,186
分譲事業収益	3,500,000
賃貸管理事業収益	1,399,113,288
賃貸住宅管理事業収益	1,119,668,164
賃貸施設等管理事業収益	279,445,124
賃貸店舗等管理事業収益	177,855,570
賃貸宅地管理事業収益	101,589,554
管理受託住宅管理事業収益	4,025,157,898
市営住宅管理事業収益	4,025,157,898
土地区画整理事業収益	0
事業原価 (b)	5,148,657,160
分譲事業原価	3,821,000
賃貸管理事業原価	1,222,254,931
賃貸住宅管理事業原価	1,078,383,266
賃貸施設等管理事業原価	143,871,665
賃貸店舗等管理事業原価	114,143,919
賃貸宅地管理事業原価	29,727,746
管理受託住宅管理事業原価	3,922,581,229
市営住宅管理事業原価	3,922,581,229
土地区画整理事業原価	0
一般管理費 (c)	143,355,236
事業利益 (a - b - c) d	135,758,790
その他経常収益 (e)	11,808,782
受取利息	325,716
雑収入	11,483,066
その他経常費用 (f)	9,552,318
雑支出	9,552,318
経常利益 (d + e - f) g	138,015,254
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
当期純利益 (g + h - i)	138,015,254

IV 平成 29 年度事業計画

中期経営計画（平成 29 年度～平成 33 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、北九州市における住宅施策に取り組む。

《平成 29 年度の事業計画概要》

1 分譲事業

平成 28 年度に引き続き、民間事業者との共同分譲事業である折尾警察署跡地開発事業について、販売活動に取り組むとともに、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を提供するため、平成 28 年度に引き続き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を整備するため、民間事業者が提供する緊急通報システムを導入する。

その他、若者の定住促進を図るため、市内及び市外に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、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。平成 29 年 7 月には、マイナンバー制度を活用した管理業務を導入する予定であり、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		32,801 戸	公営住宅 27,788 戸 改良住宅等 5,013 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,477 区画	

V 平成 29 年度予算

1 収支予算書

(収 入)

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 収 益	6,510,133
そ の 他 経 常 収 益	11,959
資 本 的 収 入	24,388
収 入 合 計	6,546,480

(支 出)

自 平成 29 年 4 月 1 日

至 平成 30 年 3 月 31 日 (単位: 千円)

科 目	予 算 額
事 業 費 用	6,245,476
一 般 管 理 費	156,594
そ の 他 経 常 費 用	6,958
予 備 費	50,000
資 本 的 支 出	496,662
支 出 合 計	6,955,690

VI 役員名簿等

1 役員名簿

平成 29 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	
〃	隈乃理子	
監事	石井佳子	北九州市会計室長〔兼任〕
〃	福地昌能	公認会計士

2 市との特命随意契約の状況（平成 28 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
平成 28 年度「住むなら北九州移住推進事業」に係る受付、相談及び PR 業務	3,942	当該業務には公平性を担保することができ、住宅に関する広範な知識が必要であり、これらの条件を満たす 2 社に打診したところノウハウや人員不足等の理由により受託できないとの回答があり、北九州市住宅供給公社以外に受託可能な団体は市内になく、公社はこれまでも本市の定住促進に取り組んできた実績もあることなどを踏まえ、特命で随意契約を締結したもの。	再委託なし				
合計	3,942		合計	0			