

# 北九州市住宅供給公社

## I 法人の概要（平成 31 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（令和元年 7 月 1 日就任）

### 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	9 人	0 人	4 人	5 人
常 勤	1 人	0 人	1 人	0 人
非常勤	8 人	0 人	3 人	5 人
職 員	138 人	0 人	15 人	123 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 30 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、29 年度に引き続き折尾地区において地元企業との共同分譲事業を、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実施した。加えて、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（32,783 戸）の維持管理業務などを行った。

これにより、収益は 5,547,526 千円、費用は 5,467,812 千円、経常利益は 79,714 千円、当期純利益は 79,714 千円となった。

《平成 30 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 3 月から引渡しを開始した。

ア 共同分譲

平成 31 年 3 月 31 日時点

団地名	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、入居促進キャンペーンを継続して実施するとともに、平成 30 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、ルワージュ企救丘団地 5 戸及び東沼団地 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

平成 31 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			別所	1LDK
		2K	182		2K		28
		3K	60		小鷺田	1LDK	35
小計	340	2K	205				
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						
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	
		3K	117			小計	732
	ルワージュ企救丘	2LDK	3		戸畑	2K	88
	3DK	28	3K	8			
ルワージュ合馬	3LDK	69	金比羅	3K	60		
小計	2LDK	20	ルワージュ戸畑	2LDK	18		
八幡東	尾倉	2K		48	3DK	14	
		3K		32	3LDK	30	
	第二尾倉	1LDK	9	小計	218		
		3K	315	若松	2LDK	3	
	祇園	3K	111		久岐の浜シーサイド	3LDK	81
ルワージュ天神町	3DK	30	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

平成 31 年 4 月 1 日時点

種 別	行政区	団 地 名	面 積	区画数	備 考
業務用施設	門 司	P o r t M o j i 壱番館	2,054.16 m <sup>2</sup>	18	
	小倉北	メディックス三萩野	2,163.05 m <sup>2</sup>	14	
	八幡東	リバーサイド荒生田	1,500.00 m <sup>2</sup>	1	組合へ一括貸し
	八幡西	ルワーージュ陣原	997.55 m <sup>2</sup>	10	
	戸 畑	ルワーージュ戸畑	370.82 m <sup>2</sup>	2	
			計	7,085.58 m <sup>2</sup>	45
賃貸宅地	八幡東	ガーデンヴィレッジ天神	8,810.28 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	76	一般定期借地権事業
		穴生（事業用）	14,190.63 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	1	
		計	38,596.68 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	160	
合 計			51,619.22 m <sup>2</sup>	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。

平成 30 年度に実施した事業及び事業費は次のとおりである。

平成 31 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	9,833 件		672,464,265
	退去跡修繕・強制退去	6,650 件		960,424,255
	台所流し取替	8 棟	29 戸	4,131,000
	団地外壁改修			1,540,080
	外壁剥離改修	2 団地	2 棟	6,501,600
	外構改修	14 団地		15,561,720
	駐車場整備	4 団地		2,748,600
	特目住宅改良	82 件		3,438,612
	集会所改修	1 団地		11,340
	防火扉点検改修	11 棟		611,280
	屋上防水	1 棟		2,473,200
	自転車置場増設	1 団地		612,360
	共用階段手摺	20 団地		8,894,448
	排水改良	20 団地	27 棟	67,736,520
	給水管取替	8 団地	12 棟	49,191,840
	ガス管改修	1 団地	1 棟	1,866,240
	電気配線改良	6 棟	239 戸	37,779,480
	給水装置改修	5 団地	12 棟	108,237,960
	ポンプ取替修理	37 団地	46 棟	12,650,364
テレビ共聴改修	21 団地	23 棟	2,253,636	

エレベーター修理	4 団地	9,216,720
設計委託	15 件	8,263,080
エレベーター保守点検	173 台	119,158,560
ポンプ保守点検	1,048 台	17,878,752
貯水槽清掃	692 槽	38,529,000
消防用設備点検	274 団地	56,256,984
緊急修繕待機委託		7,826,544
機械警備		6,163,776
敷地草刈	636 件	153,702,700
夜間・休日緊急対応		18,627,924
浄化槽清掃		540,000
緊急修繕調査委託		68,818,032
足場安全点検		124,200
電波障害改修		0
地域住宅交付金（外壁・公営）		164,785,320
地域住宅交付金（外壁・改良）		149,838,120
地域住宅交付金（特目住宅改良）	110 件	4,982,040
ゴミ置場設置工事	11 団地	4,928,040
交付金（外壁・市営住宅耐震改修事業）		10,445,760
交付金（屋上防水・市営住宅耐震改修事業）		1,836,000
設計委託（交付金・外壁・市営住宅耐震改修事業）		7,717,680
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・公営）		46,368,720
地域住宅交付金（長寿命化・屋上・改良）		39,007,440
火災保険対象団地修繕事業		2,590,920
交付金（浴槽設置・公営）	403 戸	190,204,200
交付金（浴槽設置・改良）	36 戸	17,170,920
市営住宅駐車場整備事業	2 団地	3,332,880
浴室天井		11,992,320
市営住宅定期点検	8 件	42,145,920
ストック改善活用（段差解消）	177 戸	31,280,688
ストック改善活用（手摺）	58 戸	1,964,520
ストック改善活用（浴槽・公営）	61 戸	35,749,080
ストック改善活用（浴槽・改良）	6 戸	3,571,560
吉田団地給水管改善事業		10,507,864
計画保全（浴室天井長寿命化）		119,998,800
西日本豪雨災害復旧事業		16,713,000
設計委託（西日本豪雨災害復旧事業）		918,000
消耗品費		200,718
小 計		3,382,485,582
市営住宅駐車場管理事業		
駐車施設整備		3,593,160
ポール等設置		
小 計		3,593,160
管 理 事 務 費		607,517,363
ふれあい巡回事業費		44,764,000
駐車施設管理事務費		36,034,000
合 計		4,074,394,105

#### 4 土地区画整理事業

平成 30 年度の受託事業はなかった。

### Ⅲ 平成 30 年度決算

#### 1 貸借対照表 (総括表)

一般会計

平成 31 年 3 月 31 日現在 (単位：円)

科 目	金 額	科 目	金 額
<b>流動資産</b>	<b>2,685,711,618</b>	<b>流動負債</b>	<b>1,581,208,451</b>
現金預金	643,287,195	次期返済長期借入金	505,608,887
有価証券	1,300,000,000	未払金	1,034,716,605
未収金	691,887,778	前受金	15,965,035
分譲事業資産	52,649,279	預り金	24,010,281
分譲資産	52,649,279	その他の流動負債	907,643
分譲資産建設工事	0	仮受金	907,643
前払金	20,742,347	<b>固定負債</b>	<b>8,589,933,863</b>
その他流動資産	60,000	長期借入金	5,285,920,144
貸倒引当金	▲22,914,981	長期前受金	49,977,000
<b>固定資産</b>	<b>14,768,433,787</b>	預り保証金	452,946,799
賃貸事業資産	14,638,497,547	繰延建設補助金	1,431,099,993
賃貸住宅資産	17,293,833,357	引当金	1,250,899,374
減価償却累計額	▲5,592,892,873	退職給付引当金	186,071,056
賃貸施設等資産	3,474,006,485	計画修繕引当金	1,064,828,318
減価償却累計額	▲529,165,134	その他固定負債	119,090,553
減損損失累計額	▲7,284,288	資産除去債務	89,165,085
有形固定資産	13,360,484	長期未払金	23,295,000
建物等資産	22,042,000	リース債務	6,630,468
減価償却累計額	▲16,025,572	<b>[ 負債合計 ]</b>	<b>10,171,142,314</b>
その他の有形固定資産	18,616,748	<b>資本金</b>	<b>10,140,000</b>
減価償却累計額	▲11,272,692	<b>剰余金</b>	<b>7,272,863,091</b>
その他の固定資産	116,575,756	利益剰余金	7,272,863,091
出資等	30,100,000	<b>[ 資本合計 ]</b>	<b>7,283,003,091</b>
その他の資産	86,475,756		
<b>資産合計</b>	<b>17,454,145,405</b>	<b>負債及び資本合計</b>	<b>17,454,145,405</b>

## 2 損益計算書(総括表)

一般会計

自 平成 30 年 4 月 1 日

至 平成 31 年 3 月 31 日 (単位:円)

科 目	当期決算額
事業収益 (a)	5,535,253,808
分譲事業収益	365,932,000
住宅宅地分譲事業収益	365,932,000
一般分譲住宅事業収益	0
分譲宅地事業収益	365,932,000
賃貸管理事業収益	1,396,734,644
賃貸住宅管理事業収益	1,109,329,219
賃貸施設等管理事業収益	287,405,425
賃貸店舗等管理事業収益	185,246,203
賃貸宅地管理事業収益	102,159,222
管理受託住宅管理事業収益	3,772,587,164
市営住宅管理事業収益	3,772,587,164
事業原価 (b)	5,312,535,348
分譲事業原価	335,670,885
住宅宅地分譲事業原価	335,670,885
一般分譲住宅事業原価	0
分譲宅地事業原価	335,670,885
賃貸管理事業原価	1,312,333,108
賃貸住宅管理事業原価	1,087,325,287
賃貸施設等管理事業原価	225,007,821
賃貸店舗等管理事業原価	186,043,382
賃貸宅地管理事業原価	38,964,439
管理受託住宅管理事業原価	3,664,531,355
市営住宅管理事業原価	3,664,531,355
一般管理費 (c)	148,397,124
<b>事業利益 (a - b - c) d</b>	<b>74,321,336</b>
その他経常収益 (e)	12,272,376
受取利息	129,497
雑収入	12,142,879
その他経常費用 (f)	6,880,022
支払利息	94,627
雑支出	6,785,395
<b>経常利益 (d + e - f) g</b>	<b>79,713,690</b>
特別利益 (h)	0
特別損失 (i)	0
<b>当期純利益 (g + h - i)</b>	<b>79,713,690</b>

## IV 令和元年度事業計画

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。

### 《令和元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 <sup>2</sup>	
	有料駐車施設用地	160 区画	
	商業施設用地	11,445.57 m <sup>2</sup>	

#### 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		32,728 戸	公営住宅 27,793 戸 改良住宅等 4,935 戸
市 営 住 宅 駐 車 施 設		18,672 区画	

## V 令和元年度予算

### 収支予算書

自 平成31年4月1日

(収入)

至 令和2年3月31日 (単位:千円)

科目	予算額
事業収益	6,575,914
その他経常収益	15,178
資本的収入	24,644
収入合計	6,615,736

自 平成31年4月1日

(支出)

至 令和2年3月31日 (単位:千円)

科目	予算額
事業費用	6,272,365
一般管理費	155,180
その他経常費用	5,981
資本的支出	578,431
支出合計	7,011,957



## VI 役員名簿等

### 1 役員名簿

令和元年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 会長
〃	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	石井佳子	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（平成30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30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	4,968	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。	平成30年度「やっぱり住むなら北九州！！」サイトの修正業務	32	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。
			平成30年度「やっぱり住むなら北九州！！」サイトの管理維持業務	194	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	5	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	270	(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	4,968		合 計	501			