

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	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	小鷺田	1R00M	6
小倉北	井堀	2K	30		1LDK		31	
		3K	30		2K		203	
	南丘西	3K	70		3K		25	
	浅野	3K	20		青山		2K	60
小計			150		幸神		3K	60
小倉南	沼	3K	100		千代ニュータウン		4SLDK	1
	東沼	1R00M	1		ルワージュ陣原		2LDK	1
		1LDK	2				3DK	32
		3K	117				3LDK	39
	ルワージュ企救丘	2LDK	15		小計			732
		3DK	25		戸畑	西町	2K	88
		3LDK	60			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	若松	小計	3DK	14	
		3K	32			3LDK	30	
	第二尾倉	1LDK	17			久岐の浜シーサイド	2LDK	17
	祇園	3K	307		3LDK	67		
		2LDK	7		畑	2K	100	
	ルワージュ天神町	3DK	23		ルワージュ久岐の浜	2LDK	3	
		3LDK	46			3DK	15	
		1LDK	27			3LDK	22	
	ルワージュ八幡駅前	2DK	6			4DK	8	
		2LDK	89		小計			232
		3DK	10	27 団地 計				
3LDK	55	2,790						
小計			778					

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			