



令和3年度

業務報告書

自 令和3年4月 1日

至 令和4年3月31日

福岡市住宅供給公社

I 事業概要

公社事業である「分譲住宅事業」「賃貸住宅事業」「市営住宅管理等事業」について、令和3年度の実施内容は概ね以下のとおりです。

1 分譲住宅事業

(1) アイランドシティ住宅開発

アイランドシティ「照葉地区」住宅開発事業について、まちづくりのコーディネート業務を行いました。

【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

地区名	3年度当初 保有面積	3年度 取得面積	3年度 処分面積	3年度末 保有面積	備考
アイランドシティ(照葉)	2,100	0	0	2,100	緑地空間

2 賃貸住宅事業

(1) 用地の取得、処分及び保有の状況

令和3年度中にリーフタウン下原台の1区画を譲渡したため、令和3年度末の保有状況は4団地13,027㎡となりました。

【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

団地名	3年度当初 保有面積	3年度 取得面積	3年度 処分面積	3年度末 保有面積	備考
ナイスティ香椎浜	1,049	0	0	1,049	
ナイスティ吉塚駅南	1,664	0	0	1,664	
千代一丁目	1,648	0	0	1,648	
リーフタウン下原台	8,884	0	218	8,666	定期借地権付分譲住宅 の敷地42区画分
計	13,245	0	218	13,027	

(2) 住宅管理

賃貸住宅の管理を継続して実施しました。

【管理状況】令和3年度末の入居率 99.3% (令和2年度末 97.8%) ※塩原借上住宅除く (単位: 戸)

管理開始	団地名	所在地	管理戸数	入居開始年月	3年度末未入居戸数	(参考) 2年度末未入居戸数
H8年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	H8年11月	0	0
H12年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44	H12年12月	—	—
H14年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24	H15年3月	1	2
H16年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60(24)	H16年8月	0(0)	0(0)
H16年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	H17年3月	0	1
計 (5団地)			181(24)		1(0)	3(0)

(注) 1 管理戸数及び年度末未入居戸数の()は、高齢者向け優良賃貸住宅で内数。

2 塩原借上住宅は市営住宅として福岡市へ賃貸しており、入居事務等については受託事業として実施している。

(3) 賃貸宅地事業

定期借地方式による「賃貸宅地事業」を継続して実施しました。

リーフタウン下原台については、一般定期借地権付分譲住宅用地の管理を行い、令和3年度中に1区画を譲渡したため、令和3年度末の管理区画は42区画になりました。

千代一丁目地区については、事業者(社会福祉法人敬愛園)との一般定期借地権設定契約に基づく賃貸を継続しました。

【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数		
			3年度当初	3年度増減	3年度末
H13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	11 (2,341 m ²)	△1 (218 m ²)	10 (2,123 m ²)
H14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	32 (6,543 m ²)	0 (0 m ²)	32 (6,543 m ²)
計			43 (8,884 m ²)	△1 (218 m ²)	42 (8,666 m ²)

管理開始	地区名	所在地	面積	備考
H25年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648 m ²	用途: 複合型高齢者福祉施設

3 市営住宅管理等事業

中央区、南区及び城南区内設置の市営住宅に係る保守管理業務、緊急・小口修繕業務及び駐車場管理運営業務を除く業務について、福岡市の管理代行者及び指定管理者として市営住宅及び市営住宅駐車場の管理業務等を実施しました。

区 分	3 年度末		(参考) 2 年度末	
	団地数	管理戸数・台数	団地数	管理戸数・台数
市営住宅管理 (内 借上公営住宅管理)	170 団地 (1 団地)	31,217 戸 (44 戸)	171 団地 (1 団地)	31,354 戸 (44 戸)
市営住宅駐車場管理	107 団地	14,280 台	107 団地	14,292 台

(1) 市営住宅管理業務

① 入居者募集及び入退去業務

抽選方式による定期募集を年4回実施しました。(下表参照)

ポイント方式による定期募集を2回実施し、35件の入居あっせんを行いました。

そのほか、随時募集により65件の入居あっせんを行いました。

なお、退去受付業務については1,457件行いました。

【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	3 年度末			(参考) 2 年度末		
	募集戸数	申込件数	倍 率	募集戸数	申込件数	倍 率
新築住宅	48 戸	579 件	12.06 倍	23 戸	347 件	15.09 倍
空家住宅	966 戸	8,403 件	8.70 倍	901 戸	8,775 件	9.74 倍
計	1,014 戸	8,982 件	8.86 倍	924 戸	9,122 件	9.87 倍

② 市営住宅使用料収納業務

【使用料の収納状況】

区 分		件 数 (件)			金 額 (千円)		
		計	現年度	過年度	計	現年度	過年度
3 年度末	全収納対象	338,186	336,708	1,478	7,579,338	7,545,800	33,538
	うち収納済	331,399	330,231	1,168	7,410,449	7,385,506	24,943
	収納率	—	—	—	97.77%	97.88%	74.37%
(参考) 2 年度末	全収納対象	340,235	338,374	1,861	7,631,219	7,587,365	43,854
	うち収納済	333,157	331,564	1,593	7,454,866	7,417,769	37,097
	収納率	—	—	—	97.69%	97.76%	84.59%

【口座振替の普及状況】

区 分	3年度末	(参考) 2年度末
口座振替者数	21,236人	21,328人
普及率	73.67%	73.25%

【収入申告等の受付状況】

区 分	収入申告	特別減免	収入再認定	計
3年度	27,241件	1,626件	565件	29,432件
(参考) 2年度	27,506件	1,561件	691件	29,758件

③ 諸申請及び指導業務

【諸申請の受付状況】

区 分	件数(戸数)	
	3年度	(参考) 2年度
家賃減免	7,650件	7,587件
名義人変更	378件	365件
入居者異動	1,504件	1,734件
そ の 他	870件	1,029件
計	10,402件	10,715件

【指導業務等の実施状況】

区 分	件数(戸数)	
	3年度	(参考) 2年度
迷惑行為・動物飼育指導	1,106件	1,486件
無断退去・不正入居指導	50件	42件
安 否 確 認 対 応	55戸	75戸

【巡回管理等業務の実施状況】

区 分		件数(戸数)		
		3年度	(参考) 2年度	
巡回管理等	相談件数	諸申請手続	870件	820件
		住まいの相談	311件	425件
		禁止・迷惑行為	67件	76件
		そ の 他	44件	7件
	禁止・迷惑行為指導		713件	791件
	空家・施設点検		31,896件	29,106件
	自治会要望		8件	9件
	文書配布等		99件	105件
	計		34,008件	31,339件

④ 市営住宅維持管理業務

市営住宅の維持管理業務として、入居中の住宅の緊急を要する修繕及び空家住宅修繕等の「一般修繕」、計画的に建物・設備等の修繕・改修等を行う「計画修繕」、エレベーター施設等の「保守管理」、その他退去修繕等の業務を以下のとおり実施しました。

区 分		件数等	金額(千円)	備 考	
一 般 修 繕	緊急・小口修繕	5,512 件	463,516		
	補修作業等委託	2 件	58,541		
	原材料配布	1,064 件	2,695		
	空家住宅修繕	1,032 戸	1,444,490		
	土 木 工 事	屋外整備	92 件	20,413	
		下水整備	32 件	9,551	
		遊園地整備	65 件	14,869	
		構内整備	153 件	46,369	
		小計		91,202	
		計		2,060,444	(2年度: 2,222,162 千円)
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	1 団地 13 棟	20,087	
		塗装工事	9 団地 12 棟	20,351	
		モルタル浴室天井劣化調査	30 団地 119 棟	26,846	
		小計		67,284	
	設 備 工 事	給水管改修	46 棟	344,136	
		給水施設改修	43 件	32,073	
		排水施設改修	2 件	1,598	
		エレベーター施設改修	22 基	307,413	
		消防施設改修	9 件	3,664	
		電気設備改修	58 件	36,257	
		小計		725,141	
		計		792,425	(2年度: 1,198,906 千円)
	保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	282,897	
給排水施設保守		7 件	53,322		
樹木管理		422 件	88,596		
その他			108,743		
計			533,558	(2年度: 535,021 千円)	
そ の 他	環境等整備	19 件	11,448		
	退去住宅修繕	1,671 件	223,266		
	冷房用電気料助成事業	6 件	38		
	災害復旧	4 件	226		
	浴槽・風呂釜設置	94 戸	28,316		
	浴槽・風呂釜取替	715 戸	133,605		
	その他		70,499		
	計		467,398	(2年度: 474,048 千円)	
合計			3,853,825	(2年度: 4,430,137 千円)	

(2) 市営住宅駐車場管理業務

中央区、南区及び城南区を除く市営住宅の駐車場管理を実施しました。

【管理状況】

区 分	3年度末	3年度中の増減			(参考) 2年度末
		増	減	差引	
管 理 団 地 数	107 団地	0	0	0	107 団地
管 理 区 画 数	14,280 台	103	115	△12	14,292 台
利用(契約)区画数	11,251 台	844	970	△126	11,377 台
利 用 率	78.8%	—	—	—	79.6%

Ⅱ 役員

(令和4年3月31日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	田梅 雅彦	令和3年4月1日	(専任)
専務理事	谷山 昭	令和3年7月13日	(専任)
理事	岡 俊江	令和2年4月1日	学識経験者
理事	植松 功	令和2年4月1日	弁護士
理事	中村 卓也	令和3年4月1日	福岡市保健福祉局理事
理事	大場真一郎	令和3年4月1日	福岡市住宅都市局理事
監事	山坂 善也	令和2年4月1日	公認会計士
監事	中村 郁子	令和2年4月1日	福岡市会計管理者

Ⅲ 理事会

1 開催回数 2回

2 議決事項

○第1回理事会（令和3年5月26日）

【議案第1号】 令和2年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 令和2年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（令和4年3月28日）

【議案第3号】 福岡市住宅供給公社処務規程の一部を改正する規程案

【議案第4号】 福岡市住宅供給公社事務決裁規程の一部を改正する規程案

【議案第5号】 福岡市住宅供給公社会計規程の一部を改正する規程案

【議案第6号】 令和4年度福岡市住宅供給公社
事業計画案、一般会計予定貸借対照表案、
一般会計予定損益計算書案、
一般会計予定剰余金計算書案及び一般会計資金計画案