



平成 30 年 度

## 業 務 報 告 書

自 平成30年4月 1日  
至 平成31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、平成 30 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」及び「市5工区等地区」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。

また、照葉地区で緑地空間として保有する土地について、公園として整備が完了した 887 m<sup>2</sup> を市へ移管しました。

#### 【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位: m<sup>2</sup>)

地区名	29年度末 保有面積	30年度取得面積		30年度処分面積		30年度末 保有面積	備考
		当初 計画	実績	当初 計画	実績		
アイランドシティ (照葉)	2,987	0	0	887	887	2,100	緑地空間

### (2) レークヒルズ野多目7番館瑕疵補修工事費等の支払

平成 20 年 2 月に引き渡した標記分譲住宅に係る、公社の責任範囲として実施した外壁等の瑕疵補修工事費等の支払いを行いました。

外壁等改修工事費	58,352,000 円
近隣国有地借上料	2,796,000 円
訴訟関連費用	2,405,072 円
計	63,553,072 円 (税抜)

## 2 貸賃住宅事業

### (1) 公社建設型賃貸住宅事業

当公社が自ら建設し供給を行う「公社建設型賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

【管理状況】 30年度末の入居率 96.4% (29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	年度末未入居戸数	(参考) 29年度末
8年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	8年11月	1	1
12年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44	12年12月	—	—
14年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24	15年3月	0	0
16年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60(24)	16年8月	2(0)	2(1)
16年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	17年3月	2	0
計 (5団地)			181(24)		5(0)	3(1)

(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。

## (2) 公社借上型特定優良賃貸住宅事業

都心部等への居住促進のため、民間の土地所有者等が建設した賃貸住宅を一括で借り上げて中堅所得者層に供給する「公社借上型特定優良賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

このうち、平成30年度に20年間の一括借上期間が満了した2団地については、建物所有者(オーナー)と協議を進め返還するとともに、令和元年度に返還する団地については、これまでの返還状況を基に建物所有者(オーナー)と返還協議を進めました。

返還時の入居者確保、及び都心部における良好な住宅ストック活用のため、退去住戸については、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し一般賃貸住宅として募集する「一般賃貸住宅事業」を継続して実施しました。

### 特定優良賃貸住宅及び一般賃貸住宅

30年度末 管理戸数 28

うち未入戸戸数 3 (特定優良賃貸住宅0戸 一般賃貸住宅3戸)

30年度末の入居率 89.3% (29年度末 96.6%)

#### ① 特定優良賃貸住宅

##### 【管理状況】

(単位:戸)

管理期間	団地名	管理戸数				入居開始年月	年度末未入戸戸数
		年度当初	用途廃止	返還	年度末		
H10～30 年度	(博)沙都和ビル	56	3	53	0	10年8月	-
	(中)エフメゾン北天神	88	0	88	0	11年3月	-
	計 (2団地)	144	3	141	0		-
H11～R1 年度	(中)久ハウス	28	3	0	25	11年7月	0
	計 (1団地)	28	3	0	25		0
合計 (3団地)		172	6	141	25		0

## ② 一般賃貸住宅

### 【管理状況】

平成 30 年度返還住宅

(単位：戸)

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	返還(早期返還)	30年度末
(博) 沙都和ビル	4	3	7(5)	0
計(1団地)	4	3	7(5)	0

※一般賃貸住宅とは、特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し、入居要件等を外して入居募集する住宅です。

※早期返還とは、一般賃貸住宅に入居が決定すると同時に、借上期間満了前に公社管理を終了し、建物所有者（オーナー）に住戸を返還することです。

令和元年度返還予定住宅

(単位：戸)

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	早期返還	30年度末
(中) 久ハウスマウス	0	3	0	3
計(1団地)	0	3	0	3

### (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。

また、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き、継続して賃貸を行いました。

### 【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数		
			年度当初	30年度増減	年度末
13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	13 (2,775 m <sup>2</sup> )	△1 (△194 m <sup>2</sup> )	12 (2,581 m <sup>2</sup> )
14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	33 (6,729 m <sup>2</sup> )	△1 (△241 m <sup>2</sup> )	32 (6,488 m <sup>2</sup> )
計			46 (9,504 m <sup>2</sup> )	△2 (△435 m <sup>2</sup> )	44 (9,069 m <sup>2</sup> )

※平成 30 年度に、土地購入希望の申し出があった 2 区画の譲渡を行った。

管理開始	地区名	所在地	面積(m <sup>2</sup> )
25年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648

### 3 市営住宅管理等事業

中央区及び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	30年度末現在		(参考) 29年度末現在	
	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)	172 団地 (3 団地)	31, 535 戸 (75 戸)	173 団地 (4 団地)	31, 694 戸 (88 戸)
市営住宅駐車場管理	115 団地	14, 701 台	136 団地	16, 860 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。
- ポイント方式による定期募集を2回実施し、17件入居しました。
- そのほか、随時募集制度により72件入居しました。
- なお、退去受付業務については1,702件行いました。

#### 【定期募集(抽選方式)の状況】

区分	30年度			(参考) 29年度		
	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率
新築住宅	34 戸	142 件	4.18 倍	- 戸	- 件	- 倍
空家住宅	926 戸	9, 922 件	10.71 倍	920 戸	10, 523 件	11.44 倍
計	960 戸	10, 064 件	10.48 倍	920 戸	10, 523 件	11.44 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
30年度	全収納対象	345,826	343,906	1,920	7,594,165	7,553,039	41,126
	うち収納済	336,993	335,411	1,582	7,384,872	7,351,145	33,727
	収納率	—	—	—	97.24%	97.33%	82.01%
(参考) 29年度	全収納対象	347,697	345,771	1,926	7,543,614	7,503,017	40,597
	うち収納済	338,972	337,300	1,672	7,344,213	7,308,567	35,646
	収納率	—	—	—	97.36%	97.41%	87.80%

### 【口座振替の普及状況】

区分	30年度末	(参考)29年度末
口座振替者数	21,541人	21,604人
普及率	72.67%	72.26%

### 【収入申告等の受付状況】

	収入申告	特別減免	収入再認定	計
30年度	27,915件	1,150件	636件	29,701件
(参考)29年度	28,164件	1,097件	673件	29,934件

## ③ 市営住宅巡回管理等業務

### 【業務の実施状況】

区分			件数(戸数)			
			30年度	(参考)29年度		
巡回管理等	相談件数	諸申請手続	814件	928件		
		住まいの相談	466件	708件		
		禁止・迷惑行為	124件	111件		
		その他	80件	43件		
	禁止・迷惑行為指導		941件	1,131件		
	空家・施設点検		33,731件	41,552件		
	自治会要望		18件	25件		
	文書配布等		120件	194件		
	合計		36,294件	44,692件		
諸申請受付	家賃減免		6,925件	6,825件		
	名義人変更		300件	339件		
	入居者異動		1,613件	1,699件		
	その他		1,270件	1,284件		
	合計		10,108件	10,147件		
適正入居指導			1,569件	1,668件		
無断退去等			53戸	69戸		

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	緊急及び小口修繕	6,287 件	530,024	
	補修作業等委託	2 件	59,724	
	原材料配布	2,263 件	3,879	
	空家住宅修繕	1,261 戸	1,464,042	
	計		2,057,669	(前年度：1,840,967 千円)
計画修繕	建築工事	家屋修繕	1 団地 49 戸	4,748
		塗装工事	15 団地 40 棟	52,616
		小計		57,364
	設備工事	給水管改修	63 棟	533,650
		給水施設改修	8 件	24,290
		排水施設改修	14 件	114,483
		エレベーター施設改修	29 基	309,528
		消防施設改修	18 件	104,502
		電気設備改修	35 件	47,240
		小計		1,133,693
	土木工事	屋外整備	100 件	26,584
		下水整備	44 件	14,638
		遊園地整備	98 件	29,746
		構内整備	92 件	31,288
		小計		102,256
	計		1,293,313	(前年度：1,400,065 千円)
保守管理	エレベーター施設保守	14 件	274,092	
	給排水施設保守	9 件	53,912	
	樹木管理	321 件	76,298	
	その他		100,182	
	計		504,484	(前年度： 559,395 千円)
その他	環境等整備	26 件	12,720	
	退去住宅修繕	1,652 件	160,969	
	冷房用電気助成事業	1 件	289	
	災害復旧	51 件	2,393	
	浴槽・風呂釜設置	246 戸	82,949	
	浴槽・風呂釜取替	470 戸	97,477	
	その他		119,243	
	計		476,040	(前年度： 431,710 千円)
合計			4,331,506	(前年度：4,232,137 千円)

(2) 市営住宅駐車場管理業務

【管理状況】

区分	30年度末	30年度中の増減			29年度末
		増	減	差引	
管理団地数（団地）	115	0	21	△21	136
管理区画数（台分）	14,701	230	2,389	△2,159	16,860
利用（契約）区画数（台分）	12,137	1,083	2,818	△1,735	13,872
利用率（%）	82.6%	—	—	—	82.3%

## II 役員

(平成31年3月31日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	馬場 隆	平成30年4月1日	(専任)
専務理事	進藤 正孝	平成30年4月1日	(専任)
常務理事	立石 茂喜	平成30年4月1日	(専任)
理事	岡 俊江	平成30年4月1日	学識経験者
理事	植松 功	平成30年9月18日	弁護士
理事	舟越 伸一	平成30年4月1日	福岡市保健福祉局理事
理事	山川 修	平成30年4月1日	福岡市住宅都市局理事
監事	山坂 善也	平成28年4月1日	公認会計士
監事	水町 博之	平成28年4月1日	福岡市会計管理者

### III 理事会

1 開催回数 3回

#### 2 議決事項

○第1回理事会（平成30年5月31日）

【議案第1号】 平成29年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成29年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（平成30年12月19日）

【議案第3号】 福岡市住宅供給公社就業規則の一部を改正する規則案

○第3回理事会（平成31年3月27日）

【議案第4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5号】 平成31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、  
一般会計予定剩余金計算書案及び一般会計資金計画案