



平成 25 年 度

# 業 務 報 告 書

自 平成25年4月 1日  
至 平成26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 25 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

- 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、レークヒルズ野多目について、戸建て住宅用地として活用するため、公募による開発事業者への売却処分を検討し、方針を決定しました。

### 【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

地区名	25年度末 保有面積	24年度末 保有面積	備考
アイランドシティ (照葉)	2,987	2,987	緑地空間
レークヒルズ野多目 販売センター跡地	864	864	
計	3,851	3,851	

## 2 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。
- さらに、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。
- 平成 26 年度から順次到来する借上期間満了に伴い、建物所有者(オーナー)との協議を進めるとともに、返還間近の団地で入居希望者がいない住戸については、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管理する「公社借上型一般賃貸住宅事業」を継続して実施しました。
- また、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。なお、リーフタウン下原台については、土地購入希望の申し出があった 2 区画を譲渡しました。
- 千代一丁目地区については、事業予定者と一般定期借地権設定契約を締結し、賃貸を開始しました。

### (1) 公社建設型賃貸住宅事業

【管理状況】 25 年度末の入居率 97.8% (24 年度末 95.6%) ※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	25 年度末未入居戸数	(参考) 24 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(1)	4(3)
16 年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	17 年 3 月	0	1
計 (5 団地)			181(24)		3(1)	6(3)

(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

特定優良賃貸住宅及び一般賃貸住宅

25年度末 管理戸数 744

未入居戸数 36

25年度末の入居率 95.2% (24年度末 89.2%)

① 特定優良賃貸住宅

【管理状況】

(単位：戸)

管理 開始	団地名	管理戸数(年度)			入居開始年月	25年度末 未入居戸数	(参考) 24年度末
		当初	用途廃止	年度末			
6 年度	(博)アーサ小林 BLD	8	1	7	6年11月	0	2
	(博)田畑英房ビル	15	3	12	6年12月	1	4
	(博)第2マスビル	10	3	7	6年12月	0	3
	(中)パティオ薬院	12	0	12	6年12月	0	0
	(中)いまいずみ壺番館	48	0	48	7年3月	1	2
	(博)NKビル	24	1	23	7年3月	0	1
	(中)ファミリーヨシダ	11	0	11	7年3月	1	1
	(中)コーポ福永	21	1	20	7年3月	1	1
	計 (8団地)	149	9	140		4	14
7 年度	(中)センターコート天神南	58	7	51	7年7月	3	6
	計 (1団地)	58	7	51		3	6
8 年度	(中)恵比須ビル	17	0	17	8年6月	0	1
	(中)アビターレ南天神	34	0	34	8年8月	2	4
	(中)薬院・天ヶ瀬ビル	45	0	45	8年10月	2	6
	(博)ラ・ペはかた	72	0	72	8年11月	2	11
	(博)パロス美野島	70	0	70	8年12月	0	13
	計 (5団地)	238	0	238		6	35
9 年度	(博)シティコート中陽	29	0	29	9年8月	1	1
	(博)ポートサイド・博多	35	0	35	9年10月	2	2
	(博)アビターレ駅南	26	0	26	9年12月	3	2
	(中)サンアロマ高砂	12	0	12	9年12月	0	1
	(博)シティコート中陽2	16	0	16	10年3月	0	2
	計 (5団地)	118	0	118		6	8
10 年度	(博)沙都和 BLDG	64	0	64	10年8月	1	9
	(中)エフメゾン北天神	88	0	88	11年3月	2	2
	計 (2団地)	152	0	152		3	11
11 年度	(中)久ハウス	28	0	28	11年7月	0	0
	計 (1団地)	28	0	28		0	0
	合計 (22団地)	743	16	727		22	74

(※) 新婚・子育て世帯住まい支援事業対象 22 団地 350 戸 (平成 25 年度末現在 282 戸入居済)

## ② 一般賃貸住宅

### 【管理状況】

(単位：戸)

団地名	管理戸数(年度)				25年度末	(参考)
	当初	開始	返還	年度末	未入居戸数	24年度末
(博)アーサ小林 BLD	2	1	0	3	2	2
(博)田畑英房ビル	3	3	6	0	0	3
(中)ファミリーヨシダ	2	0	0	2	0	2
(博)第2マスビル	0	3	0	3	3	—
(博)NKビル	0	1	0	1	1	—
(中)コーポ福永	0	1	0	1	1	—
(中)センターコート天神南	0	7	0	7	7	—
計(7団地)	7	16	6	17	14	7

※公社借上型一般賃貸住宅とは、公社借上型特定優良賃貸住宅のうち、借上期間満了前に特定優良賃貸住宅としての用途を廃止し、公社による借上を継続したまま一般の賃貸住宅として管理する住宅です。

※返還とは、借上期間満了前に、公社借上型一般賃貸住宅を建物所有者(オーナー)に返還し、公社による借上を終了したことをいう。

## (3) 賃貸宅地事業

### 【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数	面積(m <sup>2</sup> )
13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	14	2,968
14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	39	7,874
計			53	10,842

※平成25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

※事業予定者と一般定期借地権設定契約を締結し、賃貸を開始した。

### 3 市営住宅管理等事業

- 福岡市営住宅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。

#### 【管理状況】

区 分	25 年度末現在		(参考)24 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	168 団地	31,392 戸	168 団地	31,462 戸
借上公営住宅管理	11 団地	199 戸	11 団地	199 戸
市営住宅駐車場管理	129 団地	16,336 台	128 団地	16,219 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、29件の入居斡旋を行いました。
- そのほか、随時募集制度により68件の入居斡旋を行いました。
- なお、退去受付業務については1,553件行いました。

#### 【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	25 年度			(参考)24 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	28 戸	679 件	24.25 倍	58 戸	1,318 件	22.72 倍
新規リモデル住宅	17 戸	329 件	19.35 倍	39 戸	199 件	5.10 倍
空家住宅	861 戸	12,453 件	14.46 倍	920 戸	13,140 件	14.28 倍
計	906 戸	13,461 件	14.86 倍	1,017 戸	14,657 件	14.41 倍

② 市営住宅使用料収納業務

【使用料の収納状況】

(各年度3月末現在)

区 分		件 数 (件)			金 額 (千円)		
		計	現年度	過年度	計	現年度	過年度
25年度	全収納対象	358,392	356,169	2,223	7,455,776	7,412,531	43,245
	うち収納済	347,958	346,034	1,924	7,233,714	7,196,432	37,282
	収納率	—	—	—	97.02%	97.08%	86.21%
(参考) 24年度	全収納対象	357,953	355,511	2,442	7,426,317	7,377,932	48,385
	うち収納済	347,723	345,530	2,193	7,209,996	7,166,653	43,343
	収納率	—	—	—	97.09%	97.14%	89.58%

【口座振替の普及状況】

区 分	25年度末	(参考)24年度末
口座振替者数	21,810人	21,692人
普及率	70.99%	70.75%

【収入申告等の受付状況】

	収入申告	特別減免	収入再認定	計
25年度	28,868件	835件	691件	30,394件
(参考)24年度	28,831件	698件	706件	30,235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)	
			25年度	(参考)24年度
巡回管理等	相談受付	諸申請手続	249件	343件
		住まいの相談	812件	817件
		禁止・迷惑行為	107件	136件
		その他	116件	92件
	禁止・迷惑行為指導		1,138件	1,656件
	空家・施設点検		60,128件	59,789件
	文書配布等		131件	887件
	合 計		62,681件	63,720件
諸申請受付	家賃減免		7,070件	6,784件
	名義人変更		317件	359件
	入居者異動		1,749件	1,892件
	その他		1,373件	1,435件
	合 計		10,509件	10,470件
適正入居指導			1,182戸	1,161戸
自治会要望			36件	55件
無断退去等			89戸	129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	10,585 件	632,132	代行：8,728 件 指定：1,857 件	
	緊急修理班	3 件	40,530		
	原材料配布	69 件	6,984		
	空家住宅修繕	1,079 戸	894,111		
	計		1,573,757	(前年度：1,484,021 千円)	
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	25 団地 2,324 戸	92,791	
		建具工事	1 団地 6 棟	14,970	
		塗装工事	16 団地 52 棟	40,779	
		小計		148,540	
	設 備 工 事	給水管改修	5 棟	173,965	
		給水施設改修	104 件	261,325	高架水槽取替 15 件
		排水施設改修	3 件	123,801	
		エレベーター施設改修	91 件	156,174	エレベーター改修 7 件
		消防施設改修	53 件	14,494	
		電気設備改修	73 件	133,021	
	小計		862,780		
	土 木 工 事	屋外整備	115 件	32,190	
		下水整備	50 件	11,633	
		遊園地整備	78 件	22,950	
		構内整備	102 件	25,224	
小計			91,997		
計		1,103,317	(前年度：786,297 千円)		
保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	259,945		
	給排水施設保守	7 件	89,449		
	樹木管理	413 件	86,935		
	その他		86,169	消防施設保守・設計委託料等	
	計		522,498	(前年度：555,709 千円)	
そ の 他	環境等整備	7 件	4,553		
	退去住宅修繕費	1,762 件	144,415		
	雑用水道管理費	1 件	6,405		
	冷房用電気助成事業	9 件	422		
	災害復旧費	45 件	3,580	火災	
	浴槽・風呂釜設置費	699 戸	218,737		
	浴槽・風呂釜取替費	2,099 戸	645,522		
	その他		165,598		
計		1,189,232	(前年度：1,088,449 千円)		
合計			4,388,804	(前年度：3,914,476 千円)	



(2) 市営住宅駐車場管理業務

【管理状況】

区 分	25 年度末	25 年度中の増減			24 年度末
		増	減	差引	
管理団地数 (団地)	129	1	0	1	128
管理区画数 (台分)	16,336	145	28	117	16,219
利用(契約)区画数 (台分)	13,489	1,104	1,008	96	13,393
利用率 (%)	82.6%	—	—	—	82.6%

## Ⅱ 役員

(平成 26 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	阪下 進	平成 25 年 4 月 1 日	(専任)
常務理事	真 隅 潔	平成 23 年 4 月 1 日	(専任)
理事	中 村 英 一	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市総務企画局長
理事	重 光 知 明	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市財政局長
理事	永 渕 英 洋	平成 24 年 4 月 1 日	福岡市経済観光文化局長
理事	広 川 大 八	平成 23 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
理事	清 森 俊 彦	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市道路下水道局理事
理事	野 見 山 勤	平成 23 年 4 月 1 日	福岡市港湾局長
監事	清 原 英 明	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市会計管理者
監事	落 石 稔 彦	平成 24 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局総務部長

### Ⅲ 理事会

1 開催回数 3回

#### 2 議決事項

○第1回理事会（平成25年5月29日）

【議案第1号】 平成24年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成24年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（平成25年7月18日）

【議案第3号】 福岡市住宅供給公社理事長の報酬の特例に関する規程案

○第3回理事会（平成26年3月28日）

【議案第4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

【議案第5号】 レークヒルズ野多目分譲事業用地の処分について案

【議案第6号】 平成25年度福岡市住宅供給公社一般会計事業計画変更案，予定貸借対照表変更案，予定損益計算書変更案，予定剰余金計算書変更案及び資金計画変更案

【議案第7号】 平成26年度福岡市住宅供給公社一般会計事業計画案，予定貸借対照表案，予定損益計算書案，予定剰余金計算書案及び資金計画案