



平成 26 年 度

# 業 務 報 告 書

自 平成26年4月 1日  
至 平成27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 26 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、公募により決定した開発事業者への売却処分を行いました。

### 【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	26年度取得面積		26年度処分面積		26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	0	0	2,987	緑地空間
レークヒルズ野多目 販売センター跡地	864	0	0	864	864	0	
計	3,851	0	0	864	864	2,987	

## 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。
- また、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26年度に20年間の一括借上期間満了した8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、平成27年度以降返還する団地については、平成26年度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。
- 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1区画を譲渡しました。
- 千代一丁目地区については、開発事業者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。

### (1) 公社建設型賃貸住宅事業

【管理状況】 26年度末の入居率97.1%（25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)25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	2	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	1	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	1	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	0	0
計 (5団地)			181(24)		4	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

特定優良賃貸住宅及び一般賃貸住宅

26年度末 管理戸数 582

うち未入居戸数 22 (特定優良賃貸住宅 16戸 一般賃貸住宅 6戸)

26年度末の入居率 96.2% (25年度末 95.6%)

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 未入居戸数
		年度当初	用途廃止	返還	年度末		
6～26 年度	(博)アーサ小林BLD	7	0	7	0	6年11月	—
	(博)田畑英房ビル	12	1	11	0	6年12月	—
	(博)第2マスビル	7	0	7	0	6年12月	—
	(中)パティオ薬院	12	1	11	0	6年12月	—
	(中)いまいずみ壺番館	48	17	31	0	7年3月	—
	(博)NKビル	23	4	19	0	7年3月	—
	(中)ファミリーヨシダ	11	1	10	0	7年3月	—
	(中)コーポ福永	20	6	14	0	7年3月	—
	計 (8団地)	140	30	110	0		
7～27 年度	(中)センターコート天神南	51	11	0	40	7年7月	3
	計 (1団地)	51	11	0	40		3
8～28 年度	(中)恵比須ビル	17	0	0	17	8年6月	1
	(中)アビターレ南天神	34	0	0	34	8年8月	0
	(中)薬院・天ヶ瀬ビル	45	0	0	45	8年10月	0
	(博)ラ・ベはかた	72	0	0	72	8年11月	3
	(博)パロス美野島	70	0	0	70	8年12月	1
	計 (5団地)	238	0	0	238		5
9～29 年度	(博)シティコート中陽	29	0	0	29	9年8月	1
	(博)ポートサイド・博多	35	0	0	35	9年10月	1
	(博)アビターレ駅南	26	0	0	26	9年12月	1
	(中)サンアロマ高砂	12	0	0	12	9年12月	0
	(博)シティコート中陽2	16	0	0	16	10年3月	1
	計 (5団地)	118	0	0	118		4
10～30 年度	(博)沙都和BLDG	64	0	0	64	10年8月	1
	(中)エフメゾン北天神	88	0	0	88	11年3月	2
	計 (2団地)	152	0	0	152		3
11～31 年度	(中)久ハウス	28	0	0	28	11年7月	1
	計 (1団地)	28	0	0	28		1
	合 計 (22団地)	727	41	110	576		16

(※) 新婚・子育て世帯住まい支援事業対象 22 団地 345 戸 (平成 26 年度末現在 223 戸入居済)

## ② 一般賃貸住宅

### 【管理状況】

平成 26 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)	年度末
(博)アーサ小林BLD	3	0	3 (2)	0
(博)田畑英房ビル	0	1	1 (1)	0
(博)第2マスビル	3	0	3 (2)	0
(中)パティオ薬院	0	1	1 (0)	0
(中)いまいずみ老番館	0	17	17 (4)	0
(博)NKビル	1	4	5 (2)	0
(中)ファミリーヨシダ	2	1	3 (0)	0
(中)コーポ福永	1	6	7 (5)	0
計(8団地)	10	30	40 (16)	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、入居要件を緩和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。なお、アーサ小林BLD(1戸)ファミリーヨシダ(2戸)は、入居後も借上期間満了まで引き続き、公社が一般賃貸住宅として管理しました。

平成 27 年度返還住宅

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	早期返還	年度末
(中)センターコート天神南	7	11	12	6

## (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		
			年度当初	26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	14 (2,968㎡)	0	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㎡)	△1 (△186㎡)	38 (7,688㎡)
計			53 (10,842㎡)	△1 (△186㎡)	52 (10,656㎡)

※平成 26 年度に、土地購入希望の申し出があった 1 区画の譲渡を行った。

管理開始	地区名	所在地	面積(㎡)
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

- 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。

区 分	26 年度末現在		(参考)25 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	169 団地	31,479 戸	168 団地	31,392 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	133 団地	16,509 台	129 団地	16,336 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、23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39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1,542件行いました。

#### 【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	26 年度			(参考)25 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	54 戸	1,177 件	21.80 倍	28 戸	679 件	24.25 倍
新規リモデル住宅	6 戸	165 件	27.50 倍	17 戸	329 件	19.35 倍
空家住宅	859 戸	11,740 件	13.67 倍	861 戸	12,453 件	14.46 倍
計	919 戸	13,082 件	14.24 倍	906 戸	13,461 件	14.86 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
26年度	全収納対象	355,791	353,782	2,009	7,459,643	7,419,899	39,744
	うち収納済	345,381	343,693	1,688	7,231,829	7,198,080	33,749
	収納率	—	—	—	96.95%	97.01%	84.92%
(参考) 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%

【口座振替の普及状況】

区 分	26年度末	(参考)25年度末
口座振替者数	21,858人	21,810人
普及率	71.51%	70.99%

【収入申告等の受付状況】

	収入申告	特別減免	収入再認定	計
26年度	28,734件	797件	706件	30,237件
(参考)25年度	28,868件	835件	691件	30,394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)	
			26年度	(参考)25年度
巡回管理等	相談受付	諸申請手続	171件	249件
		住まいの相談	803件	812件
		禁止・迷惑行為	128件	107件
		その他	147件	116件
	禁止・迷惑行為指導		1,075件	1,138件
	空家・施設点検		57,845件	60,128件
	文書配布等		480件	131件
	合 計		60,649件	62,681件
諸申請受付	家賃減免		7,055件	7,070件
	名義人変更		337件	317件
	入居者異動		1,743件	1,749件
	その他		1,318件	1,373件
	合 計		10,453件	10,509件
適正入居指導			1,272戸	1,182戸
自治会要望			22件	36件
無断退去等			125戸	89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	10,194 件	532,124	代行：8,525 件 指定：1,669 件	
	緊急修理班	3 件	44,496		
	原材料配布	51 件	6,549		
	空家住宅修繕	1,068 戸	1,010,106		
	計		1,593,275	(前年度：1,573,757 千円)	
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	26 団地 4,753 戸	118,493	
		建具工事	2 団地 4 棟	39,566	
		塗装工事	5 団地 21 棟	22,475	
		小計		180,534	
	設 備 工 事	給水管改修	34 棟	435,542	
		給水施設改修	49 件	90,553	高架水槽取替 5 件
		排水施設改修	16 件	274,061	
		エレベーター施設改修	61 件	188,670	エレベーター改修 8 件
		消防施設改修	38 件	18,735	
		電気設備改修	40 件	84,879	
		小計		1,092,440	
	土 木 工 事	屋外整備	107 件	34,612	
		下水整備	58 件	10,880	
		遊園地整備	119 件	35,037	
		構内整備	86 件	25,914	
		小計		106,443	
	計		1,379,417	(前年度：1,103,317 千円)	
保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	279,410		
	給排水施設保守	8 件	110,998		
	樹木管理	430 件	95,820		
	その他		98,611		
	計		584,839	(前年度：522,498 千円)	
そ の 他	環境等整備	12 件	16,786		
	退去住宅修繕費	1,724 件	160,722		
	雑用水道管理費	2 件	14,610		
	冷房用電気助成事業	10 件	353		
	災害復旧費	28 件	990	火災	
	浴槽・風呂釜設置費	714 戸	241,898		
	浴槽・風呂釜取替費	1,924 戸	622,894		
	その他		145,276		
計		1,203,529	(前年度：1,189,232 千円)		
合計		4,761,060	(前年度：4,388,804 千円)		



## (2) 市営住宅駐車場管理業務

### 【管理状況】

区 分	26 年度末	26 年度中の増減			25 年度末
		増	減	差引	
管理団地数 (団地)	133	4	0	4	129
管理区画数 (台分)	16,509	201	28	173	16,336
利用(契約)区画数 (台分)	13,412	1,105	1,028	△77	13,489
利用率 (%)	81.2%	—	—	—	82.6%

## 4 新たな経営計画の策定

- 一層の経営改善及び健全で安定的な経営基盤の確立を図るため、平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間を計画期間とする新たな経営計画を策定しました。

## Ⅱ 役員

(平成 27 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	赤 岩 弘 智	平成 26 年 4 月 1 日	福岡市財政局長
理事	重 光 知 明	平成 25 年 4 月 1 日	福岡市経済観光文化局長
理事	案 浦 徳 治	平成 26 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
理事	野 間 口 毅	平成 26 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	牛 島 毅	平成 26 年 6 月 1 日	公認会計士

### Ⅲ 理事会

1 開催回数 3回

#### 2 議決事項

○第1回理事会（平成26年5月28日）

【議案第1号】 平成25年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成25年度福岡市住宅供給公社決算報告書

【議案第3号】 福岡市住宅供給公社定款の一部を改正する定款案

○第2回理事会（平成26年12月24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

○第3回理事会（平成27年3月24日）

【議案第5号】 平成27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

【議案第6号】 福岡市住宅供給公社経営計画案