

# 平成25年度 福岡市住宅供給公社

## 一般会計事業計画, 予定貸借対照表, 予定損益計算書, 予定剰余金計算書及び資金計画

### 1 一般会計事業計画

#### (1) 平成25年度における主な取り組み

- ① 公社事業の柱である市営住宅管理等事業においては、管理代行者及び指定管理者として、引き続き市営住宅の適正な管理及び良質で公平なサービスの提供を実施する。また、更なる業務の効率化とサービスの向上に努めるとともに、コミュニティへの支援や入居者の高齢化等にかかる福祉的な配慮等への対応についての検討を行い、平成27年度以降も継続して業務を受託できるよう取り組んでいく。
- ② 賃貸住宅事業においては、「特定優良賃貸住宅供給事業」の実施主体である市と十分に協議を行いながら、「新婚・子育て世帯住まい支援事業」を活用するなど、公社借上型特定優良賃貸住宅の入居促進等に積極的に取り組み、収支の改善を図る。また、平成26年度から順次到来する借上期間満了にとともに、平成24年度から開始した建物所有者(オーナー)との返還に向けた協議を順次進めるとともに、一部住戸について、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など、円滑な返還に向けた取り組みを実施していく。
- ③ 賃貸住宅事業用地の千代一丁目地区について、事業予定者と一般定期借地権設定契約を締結し、賃貸を開始する。

#### (2) 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」住宅開発事業において、引き続きコーディネート業務を行う。

#### 【分譲住宅事業用地の取得、処分及び保有計画】

(単位：㎡)

団地名	当初保有 A	取得 B	処分 C	年度末保有 A+B-C	備考
アイランドシティ (照葉地区)	2,987	0	0	2,987	・緑地空間
レークヒルズ野多目	864	0	0	864	・販売センター跡地 (駐車場用地として賃貸中)
合計	3,851	0	0	3,851	

### (3) 賃貸住宅事業

公社建設型賃貸住宅については、5 団地 181 戸(特優賃 113 戸・高優賃 24 戸・借上公営 44 戸)の住宅を継続して管理する。

賃貸住宅事業用地については、千代一丁目地区の開発事業予定者と一般定期借地権設定契約を締結し、賃貸を開始する。

賃貸宅地については、リーフタウン下原台の定期借地用地 55 区画を継続して管理する。

公社借上型賃貸住宅については、22 団地 751 戸(特優賃 743 戸・一般賃貸 8 戸)の住宅を管理するとともに、「特定優良賃貸住宅供給事業」の実施主体である市と十分に協議を行いながら、「新婚・子育て世帯住まい支援事業」を活用するなど、公社借上型特定優良賃貸住宅の入居促進等に積極的に取り組み、収支の改善を図る。

また、平成 26 年度から順次到来する借上期間満了にともない、平成 24 年度から開始した建物所有者(オーナー)との返還に向けた協議を順次進めるとともに、一部住戸について、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など、円滑な返還に向けた取り組みを実施していく。

#### 【賃貸住宅事業用地の取得、処分及び保有計画】

(単位：㎡)

団地名	当初保有 A	取得 B	処分 C	年度末保有 A+B-C
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	11,231	0	0	11,231
合 計	15,592	0	0	15,592

#### 【賃貸住宅・宅地管理計画】

(単位：戸)

団地名	型 式	管理戸数			
		当 初	管理開始	管理終了	年度末
公社建設型賃貸住宅		181	0	0	181
ナイスティ香椎浜	共同建	25	0	0	25
塩原借上住宅	共同建	44	0	0	44
ウィルミック薬院	共同建	24	0	0	24
ナイスティ吉塚駅南	共同建	60	0	0	60
ウィルミック茶山	共同建	28	0	0	28
公社借上型特定優良賃貸住宅		743	0	0	743
アーサ小林 BLD	共同建	8	0	0	8
田畑英房ビル	共同建	15	0	0	15
第 2 マスビル	共同建	10	0	0	10

パティオ薬院	共同建	12	0	0	12
いまいずみ壺番館	共同建	48	0	0	48
NKビル	共同建	24	0	0	24
ファミリーヨシダ	共同建	11	0	0	11
コーポ福永	共同建	21	0	0	21
センターコート天神南	共同建	58	0	0	58
恵比須ビル	共同建	17	0	0	17
アビターレ南天神	共同建	34	0	0	34
薬院・天ヶ瀬ビル	共同建	45	0	0	45
ラ・ペはかた	共同建	72	0	0	72
パロス美野島	共同建	70	0	0	70
シティコート中陽	共同建	29	0	0	29
ポートサイド・博多	共同建	35	0	0	35
アビターレ駅南	共同建	26	0	0	26
サンアロマ高砂	共同建	12	0	0	12
シティコート中陽2	共同建	16	0	0	16
沙都和 BLDG	共同建	64	0	0	64
エフメゾン北天神	共同建	88	0	0	88
久ハウス	共同建	28	0	0	28
公社借上型一般賃貸住宅		8	0	0	8
アーサ小林 BLD	共同建	2	0	0	2
田畑英房ビル	共同建	4	0	0	4
ファミリーヨシダ	共同建	2	0	0	2
賃貸宅地		55	0	0	55
リーフタウン下原台	戸建	55	0	0	55

#### (4) 市営住宅管理等事業

市営住宅及び借上公営住宅約 32,000 戸の管理等については、福岡市の管理代行者及び指定管理者として引き続き業務を受託し、更なる業務の効率化とサービスの向上に努めるとともに、コミュニティへの支援や高齢化等にかかる福祉的な配慮等への対応について取り組んでいく。

#### 【市営住宅管理等計画】

区分	団地数	戸数／台数
市営住宅	167 団地	31,422 戸
借上公営住宅	11 団地	199 戸
市営住宅駐車場	129 団地	16,354 台

2 平成25年度  
福岡市住宅供給公社一般会計予定貸借対照表

平成26年 3月31日現在

(単位：千円)

資 産 の 部	
科 目	金 額
<b>流 動 資 産</b>	<b>3,434,167</b>
現金預金	2,625,061
有価証券	500,000
未収金	265,844
分譲事業資産	62,200
前払金	6,293
貸倒引当金	△ 25,231
<b>固 定 資 産</b>	<b>3,904,235</b>
賃貸事業資産	3,844,371
減価償却累計額	△ 338,768
有形固定資産	906,178
減価償却累計額	△ 519,473
無形固定資産	1,905
その他固定資産	10,022
<b>資 産 合 計</b>	<b>7,338,402</b>

(単位：千円)

負債及び資本の部	
科目	金額
<b>流動負債</b>	<b>1,437,299</b>
次期返済長期借入金	26,093
未払金	1,305,168
預り金	106,038
<b>固定負債</b>	<b>2,748,134</b>
長期借入金	1,372,160
預り保証金	652,021
借上賃貸住宅資産減損勘定	39,900
引当金	659,195
その他固定負債	24,858
<b>[負債合計]</b>	<b>4,185,433</b>
<b>資本金</b>	<b>10,000</b>
<b>剰余金</b>	<b>3,142,969</b>
資本剰余金	1,857,833
利益剰余金	1,285,136
特定目的積立金	0
<b>[資本合計]</b>	<b>3,152,969</b>
<b>負債及び資本の合計</b>	<b>7,338,402</b>

(説明資料 P 13 ~ 16 )

### 3 平成25年度 福岡市住宅供給公社一般会計予定損益計算書

自 平成25年 4月 1日  
至 平成26年 3月 31日

(単位：千円)

科 目	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
<b>事業収益</b>	<b>6,701,703</b>	<b>0</b>	<b>1,122,272</b>	<b>5,579,431</b>	<b>0</b>
分譲事業収益	0	0	0	0	0
賃貸管理事業収益	1,122,272	0	1,122,272	0	0
管理受託住宅管理事業収益	5,579,431	0	0	5,579,431	0
その他事業収益	0	0	0	0	0
<b>事業原価</b>	<b>6,548,410</b>	<b>0</b>	<b>1,132,836</b>	<b>5,414,566</b>	<b>1,008</b>
分譲事業原価	0	0	0	0	0
賃貸管理事業原価	1,132,836	0	1,132,836	0	0
管理受託住宅管理事業原価	5,414,566	0	0	5,414,566	0
その他事業原価	1,008	0	0	0	1,008
<b>一般管理費</b>	<b>99,301</b>	<b>2,411</b>	<b>4,659</b>	<b>91,035</b>	<b>1,196</b>
<b>事業利益 (△損失)</b>	<b>53,992</b>	<b>△ 2,411</b>	<b>△ 15,223</b>	<b>73,830</b>	<b>△ 2,204</b>
その他経常収益	26,688	1,544	1,514	0	23,630
その他経常費用	38,694	7,959	3,098	0	27,637
<b>経常利益 (△損失)</b>	<b>41,986</b>	<b>△ 8,826</b>	<b>△ 16,807</b>	<b>73,830</b>	<b>△ 6,211</b>
特別利益	18,100	0	18,100	0	0
特別損失	26,000	0	26,000	0	0
<b>当期純利益 (△純損失)</b>	<b>34,086</b>	<b>△ 8,826</b>	<b>△ 24,707</b>	<b>73,830</b>	<b>△ 6,211</b>
<b>当期総利益 (△総損失)</b>	<b>34,086</b>	<b>△ 8,826</b>	<b>△ 24,707</b>	<b>73,830</b>	<b>△ 6,211</b>

(説明資料 P 17 ~ 18 )

4 平成25年度  
福岡市住宅供給公社一般会計予定剰余金計算書

自 平成25年 4月 1日

至 平成26年 3月31日

(単位：千円)

項 目		金 額
資本剰余金	期首残高	1,857,833
	当期増加高又は減少高	0
	期末残高	1,857,833
又は利益剰余金 又は欠損金	期首残高	1,251,050
	当期増加高又は減少高	34,086
	当期純利益（又は純損失）	34,086
	期末残高	1,285,136
特定目的積立金	期首残高	0
	当期増加高又は減少高	0
	期末残高	0
合計	期首残高	3,108,883
	当期増加高又は減少高	34,086
	期末残高	3,142,969

(説明資料 P 19 ~ 20 )

## 5 平成25年度 福岡市住宅供給公社一般会計資金計画

自 平成25年 4月 1日

至 平成26年 3月31日

(単位:千円)

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
事業活動によるキャッシュ・フロー	236,513	△ 8,787	51,472	174,241	19,587
分譲事業活動による収支	0	0	0	0	0
分譲住宅の譲渡による収入	0	0	0	0	0
賃貸管理事業活動による収支	58,087	0	58,087	0	0
賃貸管理事業による収入	1,012,372	0	1,012,372	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 954,285	0	△ 954,285	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	263,474	0	0	263,474	0
公営住宅等管理事業による収入	5,579,433	0	0	5,579,433	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,315,959	0	0	△ 5,315,959	0
その他事業活動による収支	4,130	0	0	0	4,130
事業による収入	5,136	0	0	0	5,136
事業による支出	△ 1,006	0	0	0	△ 1,006
一般管理費の収支	△ 98,154	△ 2,639	△ 4,983	△ 89,233	△ 1,299
支 出	△ 98,154	△ 2,639	△ 4,983	△ 89,233	△ 1,299
その他経常損益に係る収支	8,976	△ 6,148	△ 1,632	0	16,756
その他の経常収入	24,818	11	1,520	0	23,287
その他の経常支出	△ 15,842	△ 6,159	△ 3,152	0	△ 6,531
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,795	△ 2,692	0	0	19,487
事業資産形成活動による収支	△ 2,692	△ 2,692	0	0	0
分譲事業資産形成による収支	△ 2,692	△ 2,692	0	0	0
分譲事業資産形成による支出	△ 2,692	△ 2,692	0	0	0

(単位:千円)

区 分	金 額	事業別			
		分譲事業	賃貸管理事業	管理受託事業	その他事業
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0	0	0	0
有価証券の償還等による収入	10,000	0	0	0	10,000
有価証券の取得等による支出	△ 10,000	0	0	0	△ 10,000
その他の投資活動による収支	19,487	0	0	0	19,487
その他の収支	19,487	0	0	0	19,487
その他の収入	432,960	0	0	0	432,960
その他の支出	△ 413,473	0	0	0	△ 413,473
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,466	0	△ 25,466	0	0
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 25,466	0	△ 25,466	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 25,466	0	△ 25,466	0	0
当期中の資金収支合計	227,842	△ 11,479	26,006	174,241	39,074
前期繰越金(現金及び現金同等物)	2,897,219	/			
次期繰越金(現金及び現金同等物)	3,125,061				

(説明資料 P 21 ~ 24 )

(注記1 このキャッシュ・フロー計算書における次期繰越金(現金及び現金同等物)と、貸借対照表に掲記されている「流動資産/現金・預金」項目との関係は下表のとおりである。

貸借対照表科目	当年度
流動資産	3,125,061
現金預金	2,625,061
有価証券	500,000
合 計	3,125,061