



令和元年度

業務報告書

自 平成31年4月 1日
至 令和2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、令和元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	年度当初 保有面積	取得面積	処分量	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

平成30年度に引き続き4団地13,430㎡を保有しました。

【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

団地名	年度当初 保有面積	取得面積	処分量	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	
リーフトウン下原台	9,069	0	0	9,069	定期借地権付分譲住宅 の敷地44区画分
計	13,430	0	0	13,430	

(2) 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】令和元年度末の入居率 99.3% (H30 年度末 96.4%) ※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) H30 年度末未入居戸数
H 8 年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	H 8 年 11 月	0	1
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	0	0
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	1(1)	2(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	2
計 (5 団地)			181(24)		1(1)	5(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) 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。

令和元年度は、20 年間の一括借上期間が満了した久ハウスを建物所有者(オーナー)と協議のうえ返還したことから、平成6年度に事業開始した当該事業は終了しました。

なお、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」を実施し、建物所有者に早期返還しました。

① 特定優良賃貸住宅

【管理状況】

(単位：戸)

管理期間	団地名	所在地	管理戸数				入居開始年月	返還時未入居戸数
			年度当初	用途廃止	返還	年度末		
H11~R 元年度	久ハウス	中央区渡辺通四丁目	25	0	25	0	H11 年 7 月	1
計 (1 団地)			25	0	25	0		1

※令和元年 7 月 16 日返還

② 一般賃貸住宅

【管理状況】

(単位：戸)

団地名	所在地	管理戸数			
		年度当初	開始	早期返還	年度末
久ハウス	中央区渡辺通四丁目	3	0	3	0
計(1団地)		3	0	3	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。

(4) 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、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	増減	年度末
H13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	12 (2,581 m ²)	0 (0 m ²)	12 (2,581 m ²)
H14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	32 (6,488 m ²)	0 (0 m ²)	32 (6,488 m ²)
計			44 (9,069 m ²)	0 (0 m ²)	44 (9,069 m ²)

管理開始	地区名	所在地	面積(m ²)	備考
H25年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648	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・小口修繕業務等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	R 元年度末		(参考) H30 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)	31,554 戸 (44 戸)	172 団地 (3 団地)	31,535 戸 (75 戸)
市営住宅駐車場管理	115 団地	15,010 台	115 団地	14,701 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、22件の入居あっせんを行いました。

そのほか、随時募集制度により86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1,591件行いました。

【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	R 元年度末			(参考) H30 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	3 戸	29 件	9.67 倍	34 戸	142 件	4.18 倍
空家住宅	924 戸	10,015 件	10.84 倍	926 戸	9,922 件	10.71 倍
計	927 戸	10,044 件	10.83 倍	960 戸	10,064 件	10.48 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
R 元年度末	全収納対象	342,774	340,917	1,857	7,619,431	7,577,578	41,853
	うち収納済	334,005	332,478	1,527	7,407,317	7,373,027	34,290
	収納率	—	—	—	97.22%	97.30%	81.93%
(参考) H30 年度末	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%

【口座振替の普及状況】

区 分	R 元年度末	(参考) H30 年度末
口座振替者数	21,447 人	21,541 人
普及率	73.01%	72.67%

【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
R 元年度	27,701 件	1,120 件	664 件	29,485 件
(参考) H30 年度	27,915 件	1,150 件	636 件	29,701 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)		
		R 元年度	(参考) H30 年度	
巡回管理等	相談件数	諸申請手続	792 件	814 件
		住まいの相談	567 件	466 件
		禁止・迷惑行為	113 件	124 件
		その他	25 件	80 件
	禁止・迷惑行為指導	905 件	941 件	
	空家・施設点検	33,481 件	33,731 件	
	自治会要望	24 件	18 件	
	文書配布等	125 件	120 件	
	計	36,032 件	36,294 件	
諸申請受付	家賃減免	6,781 件	6,925 件	
	名義人変更	326 件	300 件	
	入居者異動	1,687 件	1,619 件	
	その他	1,399 件	1,270 件	
	計	10,193 件	10,108 件	
適正入居指導		1,648 件	1,569 件	
無断退去等		74 戸	53 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	6,309 件	516,724		
	補修作業等委託	2 件	59,012		
	原材料配布	1,600 件	2,573		
	空家住宅修繕	1,143 戸	1,484,634		
	計		2,062,943	(H30 年度 : 2,057,669 千円)	
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	1 団地 162 戸	26,905	
		塗装工事	18 団地 53 棟	59,366	
		モルタル浴室天井劣化調査	10 団地 40 棟	7,070	
		小計		93,341	
	設 備 工 事	給水管改修	94 棟	307,748	
		給水施設改修	27 件	15,598	
		排水施設改修	12 件	405,101	
		エレベーター施設改修	27 基	355,585	
		消防施設改修	19 件	14,971	
		電気設備改修	16 件	93,336	
		小計		1,192,339	
	土 木 工 事	屋外整備	113 件	32,865	
		下水整備	53 件	14,537	
		遊園地整備	87 件	32,126	
		構内整備	115 件	39,832	
		小計		119,360	
	計		1,405,040	(H30 年度 : 1,293,313 千円)	
	保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	287,140	
		給排水施設保守	7 件	66,669	
		樹木管理	382 件	84,512	
その他			110,228		
計			548,549	(H30 年度 : 504,484 千円)	
そ の 他	環境等整備	51 件	21,738		
	退去住宅修繕	1,740 件	184,304		
	冷房用電気料助成事業	7 件	221		
	災害復旧	47 件	2,737		
	浴槽・風呂釜設置	242 戸	55,723		
	浴槽・風呂釜取替	584 戸	124,152		
	その他		64,476		
	計		453,351	(H30 年度 : 476,040 千円)	
合計			4,469,883	(H30 年度 : 4,331,506 千円)	

(2) 市営住宅駐車場管理業務

中央区及び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	R 元年度末	年度中の増減			(参考) H30 年度末
		増	減	差引	
管理団地数 (団地)	115	0	0	0	115
管理区画数 (台分)	15,010	373	64	309	14,701
利用(契約)区画数 (台分)	12,118	1,124	1,143	△ 19	12,137
利用率 (%)	80.7%	—	—	—	82.6%

Ⅱ 役員

(令和2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)
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	井口 宏樹	平成31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（令和元年5月29日）

【議案第1号】 平成30年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成30年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（令和元年12月18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（令和2年3月27日）

【議案第4号】 令和2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