



平成 27 年 度

# 業 務 報 告 書

自 平成27年4月 1日  
至 平成28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 27 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。

### 【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

地区名	26年度末保有面積	27年度取得面積		27年度処分面積		27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
計	2,987	0	0	0	0	2,987	

## 2 賃貸住宅事業

### (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】 27年度末の入居率 94.9% (26年度末 97.1%) ※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) 26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	0	2
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	1
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	6(3)	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	1	0
計 (5団地)			181(24)		7(3)	4

(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27年度に20年間の一括借上期間満了した1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28年度以降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

27年度末 管理戸数 531

うち未入居戸数 38 (特定優良賃貸住宅 22戸 一般賃貸住宅 16戸)

27年度末の入居率 92.8% (26年度末 96.2%)

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		
7～27 年度	(中)センターコート天神南	40	4	36	0	7年7月	—
	計 (1団地)	40	4	36	0		—
8～28 年度	(中)恵比須ビル	17	5	0	12	8年6月	1
	(中)アビターレ南天神	34	5	0	29	8年8月	2
	(中)薬院・天ヶ瀬ビル	45	2	0	43	8年10月	0
	(博)ラ・ペはかた	72	0	0	72	8年11月	7
	(博)パロス美野島	70	9	0	61	8年12月	3
	計 (5団地)	238	21	0	217		13
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	2
	(博)アビターレ駅南	26	0	0	26	9年12月	3
	(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	0
	計 (5団地)	118	0	0	118		6
10～30 年度	(博)沙都和BLDG	64	0	0	64	10年8月	2
	(中)エフメゾン北天神	88	0	0	88	11年3月	1
	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	0
	計 (1団地)	28	0	0	28		0
	合 計 (14団地)	576	25	36	515		22

(※) 新婚・子育て世帯住まい支援事業対象14団地271戸(平成27年度末現在193戸入居済)

## ②一般賃貸住宅

### 【管理状況】

平成 27 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
(中)センターコート天神南	6	4	10(2)	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。

平成 28 年度返還住宅

(単位：戸)

団地名	管理戸数			
	年度当初	開始	早期返還	年度末
(中) 恵比須ビル	0	5	2	3
(中) アピターレ南天神	0	5	1	4
(中) 薬院・天ヶ瀬ビル	0	2	2	0
(博) ラ・ペはかた	0	0	0	0
(博) パロス美野島	0	9	0	9
計(5団地)	0	21	5	16

### (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。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5区画を譲渡しました。

また、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。

### 【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数		
			年度当初	27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 m <sup>2</sup> )	0	14 (2,968 m <sup>2</sup> )
14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	38 (7,688 m <sup>2</sup> )	△5 (△959 m <sup>2</sup> )	33 (6,729 m <sup>2</sup> )
計			52 (10,656 m <sup>2</sup> )	△5 (△959 m <sup>2</sup> )	47 (9,697 m <sup>2</sup> )

※平成 27 年度に、土地購入希望の申し出があった5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

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	27 年度末現在		(参考)26 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	31,334 戸	169 団地	31,479 戸
借上公営住宅管理	11 団地	198 戸	11 団地	199 戸
市営住宅駐車場管理	135 団地	16,659 台	133 団地	16,509 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1,747件行いました。

#### 【定期募集(抽選方式)の状況】

区 分	27 年度			(参考)26 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	18 戸	766 件	42.56 倍	54 戸	1,177 件	21.80 倍
新規リモデル住宅	－戸	－件	－倍	6 戸	165 件	27.50 倍
空家住宅	927 戸	11,339 件	12.23 倍	859 戸	11,740 件	13.67 倍
計	945 戸	12,105 件	12.81 倍	919 戸	13,082 件	14.24 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
27年度	全収納対象	354,119	351,870	2,249	7,539,280	7,491,508	47,772
	うち収納済	344,245	342,300	1,945	7,317,081	7,275,991	41,090
	収納率	—	—	—	97.05%	97.12%	86.01%
(参考) 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%

【口座振替の普及状況】

区 分	27年度末	(参考)26年度末
口座振替者数	21,833人	21,858人
普及率	71.93%	71.51%

【収入申告等の受付状況】

	収入申告	特別減免	収入再認定	計
27年度	28,606件	803件	509件	29,918件
(参考)26年度	28,734件	797件	706件	30,237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)		
		27年度	(参考)26年度	
巡回管理等	相談受付	諸申請手続	589件	171件
		住まいの相談	959件	803件
		禁止・迷惑行為	140件	128件
		その他	89件	147件
	禁止・迷惑行為指導	1,235件	1,075件	
	空家・施設点検	40,369件	57,845件	
	文書配布等	357件	480件	
	合 計	43,738件	60,649件	
諸申請受付	家賃減免	7,043件	7,055件	
	名義人変更	328件	337件	
	入居者異動	1,715件	1,743件	
	その他	1,273件	1,318件	
	合 計	10,359件	10,453件	
適正入居指導		1,278戸	1,272戸	
自治会要望		36件	22件	
無断退去等		105戸	125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	9,695 件	635,965	代行：8,057 件 指定：1,638 件	
	緊急修理班	3 件	46,008		
	原材料配布	75 件	7,058		
	空家住宅修繕	1,231 戸	1,088,224		
	計		1,777,255	(前年度：1,593,275 千円)	
計 画 修 繕	建 築 工 事	家屋修繕	39 団地 4,735 戸	90,232	
		塗装工事	13 団地 39 棟	45,831	
		小計		136,063	
	設 備 工 事	給水管改修	100 棟	492,283	
		給水施設改修	49 件	46,413	高架水槽取替 1 件
		排水施設改修	22 件	125,461	
		エレベーター施設改修	89 件	179,575	エレベーター改修 5 件
		消防施設改修	17 件	16,046	
		電気設備改修	47 件	73,471	
		小計		933,249	
	土 木 工 事	屋外整備	126 件	34,173	
		下水整備	64 件	11,135	
		遊園地整備	105 件	24,161	
		構内整備	88 件	28,057	
		小計		97,526	
	計		1,166,838	(前年度：1,379,417 千円)	
	保 守 管 理	エレベーター施設保守	13 件	286,657	
給排水施設保守		8 件	64,958		
樹木管理		451 件	91,842		
その他			124,861		
計			568,318	(前年度：584,839 千円)	
そ の 他	環境等整備	1 件	3,328		
	退去住宅修繕費	1,792 件	166,434		
	雑用水道管理費	2 件	17,247		
	冷房用電気助成事業	9 件	322		
	災害復旧費	31 件	2,154	火災	
	浴槽・風呂釜設置費	577 戸	199,354		
	浴槽・風呂釜取替費	1,870 戸	632,159		
	その他		156,373		
計		1,177,371	(前年度：1,203,529 千円)		
合計			4,689,782	(前年度：4,761,060 千円)	



(2) 市営住宅駐車場管理業務

【管理状況】

区 分	27 年度末	27 年度中の増減			26 年度末
		増	減	差引	
管理団地数 (団地)	135	2	0	2	133
管理区画数 (台分)	16,659	361	211	150	16,509
利用(契約)区画数 (台分)	13,553	1,316	1,175	141	13,412
利用率 (%)	81.4%	—	—	—	81.2%

## Ⅱ 役員

(平成 28 年 3 月 31 日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	野間口 毅	平成 27 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	則 松 和 哉	平成 27 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
理事	山 本 恭 久	平成 27 年 4 月 1 日	福岡市道路下水道局理事
理事	中 島 淳 一 郎	平成 27 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27年5月26日）

【議案第1号】 平成26年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 平成26年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○第2回理事会（平成27年12月22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28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】 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6号】 平成28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