



令和5年度

# 業務報告書

自 令和5年4月 1日

至 令和6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5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	5年度当初 保有面積	5年度 取得面積	5年度 処分量	5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

リーフタウン下原台の1区画を譲渡したため、令和5年度末の保有状況は4団地 12,835 ㎡となりました。

#### 【用地の取得、処分及び保有状況】

(単位：㎡)

団地名	5年度当初 保有面積	5年度 取得面積	5年度 処分量	5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	
リーフタウン下原台	8,666	0	192	8,474	定期借地権付分譲住宅の敷地41区画分
計	13,027	0	192	12,835	

## (2) 住宅管理

5 団地 181 戸（一般賃貸住宅 49 戸・借上公営住宅 44 戸・特定優良賃貸住宅 64 戸・高齢者向け優良賃貸住宅 24 戸）の住宅を管理しました。

【管理状況】令和 5 年度末の入居率 97.8%（令和 4 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	5 年度末未入居戸数	(参考) 4 年度末未入居戸数
H8 年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	H8 年 11 月	0	0
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	2(0)	4(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	1	1
計 (5 団地)			181(24)		3(0)	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) 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、1 区画を譲渡したため、令和 5 年度末の管理区画は 41 区画になりました。

また、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継続しました。

【管理状況】

管理開始	団地名	所在地	管理区画数		
			5 年度当初	5 年度増減	5 年度末
H13 年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	10 (2,123 m <sup>2</sup> )	0 (0 m <sup>2</sup> )	10 (2,123 m <sup>2</sup> )
H14 年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	32 (6,543 m <sup>2</sup> )	1 (192 m <sup>2</sup> )	31 (6,351 m <sup>2</sup> )
計			42 (8,666 m <sup>2</sup> )	1 (192 m <sup>2</sup> )	41 (8,474 m <sup>2</sup> )

管理開始	地区名	所在地	面積	備考
H25 年度	千代一丁目地区	博多区千代一丁目	1,648 m <sup>2</sup>	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、南区及び城南区内設置の市営住宅に係る保守管理業務、緊急・小口修繕業務及び駐車場管理運營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を実施しました。

区 分	5 年度末		(参考) 4 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)	169 団地 (1 団地)	31,309 戸 (44 戸)	169 団地 (1 団地)	31,211 戸 (44 戸)
市営住宅駐車場管理	109 団地	14,337 台	108 団地	14,241 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、30件の入居あっせんを行いました。

そのほか、随時募集により71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1,470件行いました。

##### 【定期募集（抽選方式）の状況】

区 分	5 年度末			(参考) 4 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	30 戸	274 件	9.13 倍	17 戸	516 件	30.35 倍
空家住宅	1,005 戸	9,485 件	9.44 倍	1,059 戸	9,327 件	8.81 倍
計	1,035 戸	9,759 件	9.43 倍	1,076 戸	9,843 件	9.15 倍

##### ② 市営住宅使用料収納業務

##### 【使用料の収納状況】

区 分		5 年度末			(参考) 4 年度末		
		全収納対象	うち収納済	収納率	全収納対象	うち収納済	収納率
件 数 (件)	現年度	328,510	322,396	—	331,410	325,099	—
	過年度	1,625	1,397	—	1,402	1,152	—
	計	330,135	323,793	—	332,812	326,251	—
金 額 (千円)	現年度	7,454,745	7,303,207	97.97%	7,457,097	7,303,835	97.94%
	過年度	35,205	30,093	85.48%	31,130	25,404	81.61%
	計	7,489,950	7,333,300	97.91%	7,488,227	7,329,239	97.88%

**【口座振替の普及状況】**

区 分	5 年度末	(参考) 4 年度末
口座振替者数	21,023 人	21,143 人
普及率	74.24%	74.04%

**【収入申告等の受付状況】**

区 分	件数 (戸数)	
	5 年度	(参考) 4 年度
収入申告	26,716 件	26,929 件
収入再認定	556 件	547 件
計	27,272 件	27,476 件

**③ 諸申請及び指導業務**

**【諸申請の受付状況】**

区 分	件数 (戸数)	
	5 年度	(参考) 4 年度
一般減免	7,427 件	7,713 件
特別減免	1,526 件	1,539 件
名義人変更	327 件	363 件
入居者異動	1,343 件	1,597 件
その他	780 件	864 件
計	11,403 件	10,537 件

**【指導業務等の実施状況】**

区 分	件数 (戸数)	
	5 年度	(参考) 4 年度
迷惑行為・動物飼育指導	827 件	942 件
無断退去・不正入居指導	42 件	77 件
安否確認対応	70 件	52 戸
計	939 件	1,071 件

**【巡回管理等業務の実施状況】**

区 分	件数 (戸数)		
	5 年度	(参考) 4 年度	
相談件数	諸申請手続	930 件	924 件
	住まいの相談	265 件	390 件
	禁止・迷惑行為	84 件	52 件
	その他	27 件	42 件
禁止・迷惑行為指導		392 件	513 件
空家・施設点検		31,434 件	32,496 件
自治会要望		10 件	10 件
文書配布等		56 件	92 件
計		33,198 件	34,519 件

#### 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・小口修繕	5,237 件	607,983	
		補修作業等委託	4 件	62,601	
		原材料配布	1,071 件	2,042	
		空家住宅修繕	976 戸	1,786,596	
	土 木 工 事		屋外整備	105 件	29,392
			下水整備	73 件	17,194
			遊園地整備	45 件	19,215
			構内整備	85 件	28,574
			小計	—	94,375
	計	—	2,553,597	(参考) 4 年度 : 2,159,595 千円	
計 画 修 繕	建 築 工 事	塗装工事	1 団地 1 棟	2,659	
		モルタル浴室天井劣化調査	1 団地 1 棟	36	
		小計	—	2,695	
	設 備 工 事		給水管改修	37 棟	278,526
			給水施設改修	24 件	32,360
			エレベーター施設改修	27 基	129,108
			消防施設改修	42 件	6,041
			電気設備改修	143 件	149,117
	小計	—	595,152		
	計	—	597,847	(参考) 4 年度 : 1,075,803 千円	
保 守 管 理		エレベーター施設保守	13 件	298,076	
		給排水施設保守	7 件	68,393	
		樹木管理	392 件	91,415	
		その他	—	109,302	
		計	—	567,186	(参考) 4 年度 : 560,891 千円
そ の 他		環境等整備	9 件	4,607	
		退去住宅修繕	1,582 件	232,240	
		冷房用電気料助成事業	4 件	65	
		災害復旧	14 件	2,663	
		浴槽・風呂釜設置	84 戸	27,889	
		浴槽・風呂釜取替	872 戸	159,550	
		その他	—	121,266	
		計	—	548,280	(参考) 4 年度 : 469,895 千円
	合計	—	4,266,910	(参考) 4 年度 : 4,266,184 千円	

(2) 市営住宅駐車場管理業務

中央区、南区及び城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	5年度末	5年度中の増減			(参考) 4年度末
		増	減	差引	
管 理 団 地 数	109 団地	1	0	1	108 団地
管 理 区 画 数	14,337 台	247	151	96	14,241 台
利用(契約)区画数	11,083 台	883	887	△4	11,087 台
利 用 率	77.3%	—	—	—	77.9%

## Ⅱ 役員

(令和6年3月31日現在)

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	内山 孝弘	令和5年4月1日	(専任)
理事	岡 俊江	令和4年4月1日	学識経験者
理事	植松 功	令和4年4月1日	弁護士
理事	藤本 広一	令和5年4月1日	福岡市福祉局長
理事	大場 真一郎	令和4年4月1日	福岡市住宅都市局理事
監事	山坂 善也	令和4年4月1日	公認会計士
監事	小川 明子	令和4年4月1日	福岡市会計管理者

### Ⅲ 理事会

#### 1 開催回数

4回

#### 2 議決事項

○ 第1回理事会（令和5年5月29日）

【議案第1号】 令和4年度福岡市住宅供給公社業務報告書

【議案第2号】 令和4年度福岡市住宅供給公社決算報告書

○ 第2回理事会（令和5年12月19日）※書面表決による

【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5年12月20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4回理事会（令和6年3月27日）

【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】 福岡市住宅供給公社職員互助会規程の一部を改正する規程案

【議案第7号】 令和6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

