

福岡市住宅供給公社について

目 次		ページ
第 1	公社の概要 -----	1
1	設立目的、事業内容等 -----	1
2	組 織 及 び 職 員 数 -----	2
第 2	令和 5 年度事業計画に関する書類 -----	3
1	事 業 計 画 -----	3
2	資 金 計 画 -----	4
3	予 定 損 益 計 算 書 -----	10
第 3	令和 4 年度決算に関する書類 -----	12
1	事 業 報 告 -----	12
2	貸 借 対 照 表 -----	16
3	損 益 計 算 書 -----	18
4	剰 余 金 計 算 書 -----	23
5	キャッシュ・フロー計算書 -----	24
6	財 産 目 録 -----	26
7	契約金額が 3 億円以上の工事又は製造の請負の契約 --	32
8	契約金額が4,000万円以上の不動産等の買入れ等の契約--	32

令和 5 年 8 月 1 日

住 宅 都 市 局

第 1 会社の概要

1 設立目的、事業内容等

(1) 名称、設立年月日、所在地等

- ア 名 称** 福岡市住宅供給公社
イ 設立年月日 昭和 40 年 11 月 1 日
ウ 設立根拠 地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）
エ 所 在 地 福岡市博多区店屋町 4 番 1 号

(2) 設立目的

住宅を必要とする勤労者に対し、住宅の積立分譲等の方法により居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、並びに公営住宅法に基づき公営住宅等を管理し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(3) 主な事業内容

- ア 分譲住宅事業**
・用地の取得、造成及び住宅の建設・販売等
イ 賃貸住宅事業
・公社賃貸住宅の建設及び管理
ウ 市営住宅管理等事業
・市営住宅の入退去及び維持管理並びに住宅使用料の収納業務等
・市営住宅駐車場の管理

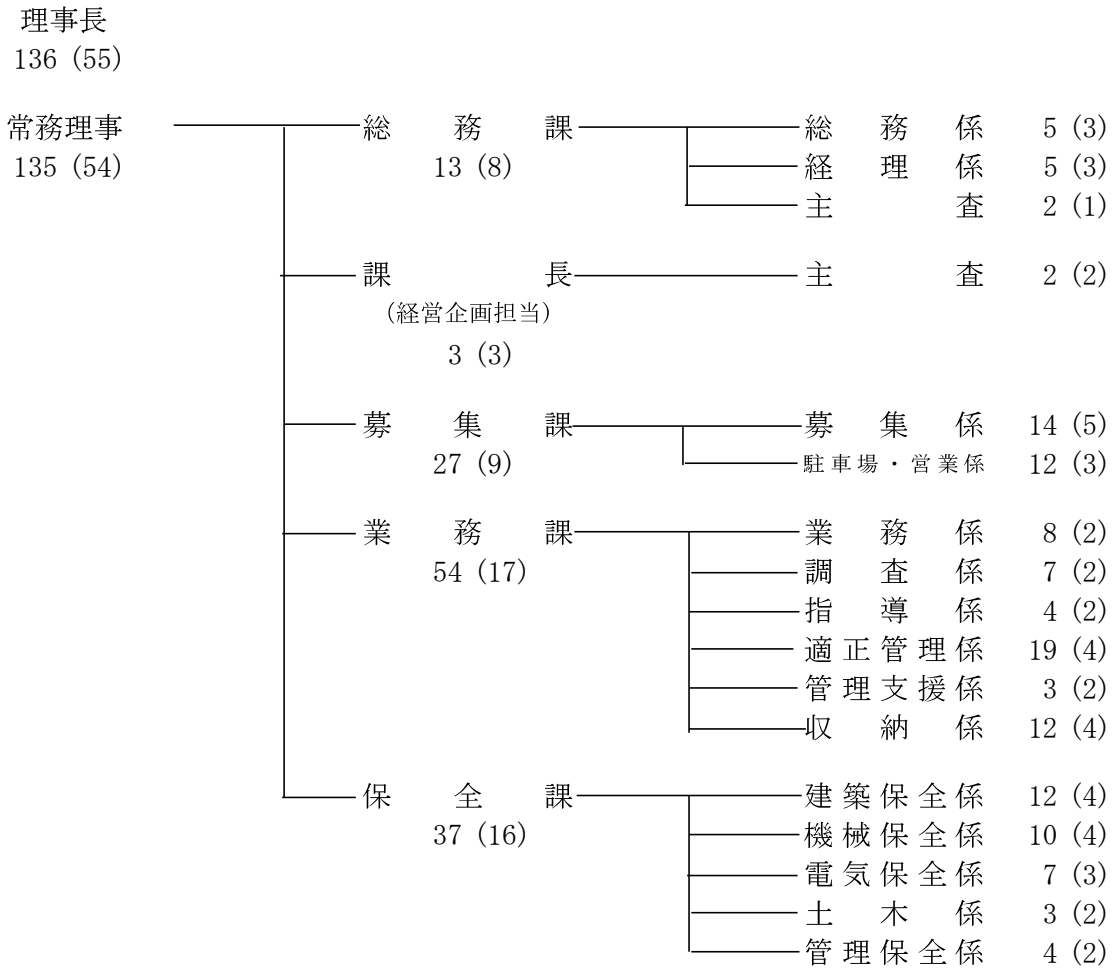
(4) 基本財産

1,000 万円（全額福岡市出資）

(5) 役 員（令和 5 年 8 月 1 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）
常務理事	永 井 信	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

2 組織及び職員数（令和5年8月1日現在）



() 内数は、派遣及び固有職員数

(単位：人)

区 分		専 任					兼 任	合 計
		派 遣	固 有	小 計	契 約 職 員	計		
役 員	理 事 長	1		1		1		1
	常 務 理 事	1		1		1		1
	理 事						4	4
	監 事						2	2
	小 計	2		2		2	6	8
職 員	課 長	5		5		5		5
	係 長	14	3	17		17		17
	係 員	30	1	31	81	112		112
	小 計	49	4	53	81	134		134
合 計		51	4	55	81	136	6	142

第2 令和5年度事業計画に関する書類

1 事業計画

(1) 分譲住宅事業 【事業収益： 0 千円】

アイランドシティ「照葉地区」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。

(2) 賃貸住宅事業 【事業収益： 208,260 千円】

賃貸住宅については、5団地 181 戸(特定優良賃貸住宅 64 戸、高齢者向け優良賃貸住宅 24 戸、借上公営住宅 44 戸、一般賃貸住宅 49 戸)の住宅を継続して管理する。

賃貸宅地のリーフタウン下原台については、定期借地権付分譲住宅の用地 42 区画を継続して管理する。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、賃貸を継続する。

種 別	区 分		業務量	備 考
賃 貸 住 宅	住宅管理	継続	181 戸	5 団地(うち塩原借上住宅 44 戸については施設管理)
賃 貸 宅 地	宅地管理	継続	42 区画	リーフタウン下原台
	宅地管理	継続	1,648 m ²	千代一丁目地区

(3) 市営住宅管理等事業 【事業収益： 5,146,703 千円】

福岡市の管理代行者及び指定管理者として受託し、市営住宅 31,309 戸(令和5年度末見込)(中央区・南区・城南区の一部の業務を除く。)の管理を実施する。

また、高齢化の進展などの社会情勢を背景に実施・検討してきたコミュニティ支援等についても継続して取り組んでいく。

【市営住宅管理等計画】

区 分	業務量	備 考
市 営 住 宅 管 理 (内 借上公営住宅管理)	31,309 戸 (44 戸)	169 団地 (1 団地)
市 営 住 宅 駐 車 場 管 理	14,361 台	109 団地

2 資金計画（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）

（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	128,170	△ 3,706	138,046	△ 35,764	29,594
賃貸管理事業活動による収支	140,634	0	140,634	0	0
賃貸管理事業による収入	208,275	0	208,275	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 67,641	0	△ 67,641	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	66,558	0	0	66,558	0
公営住宅等管理事業による収入	5,147,274	0	0	5,147,274	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,080,716	0	0	△ 5,080,716	0
一般管理費の収支	△ 107,636	△ 669	△ 2,588	△ 102,322	△ 2,057
支 出	△ 107,636	△ 669	△ 2,588	△ 102,322	△ 2,057
その他経常損益に係る収支	△ 4,776	△ 3,037	0	0	△ 1,739
その他の経常収入	22,286	600	0	0	21,686
その他の経常支出	△ 27,062	△ 3,637	0	0	△ 23,425
その他の収支	33,390	0	0	0	33,390
その他の収入	494,759	0	0	0	494,759
その他の支出	△ 461,369	0	0	0	△ 461,369

(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
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0	0	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 949,907	0	△ 930,369	0	△ 19,538
事業活動に係る資金 の返済による支出	△ 930,369	0	△ 930,369	0	0
賃貸管理事業に係る 借入金の返済による支出	△ 930,369	0	△ 930,369	0	0
その他の財務活動に係る資金 の調達及び返済による収支	△ 19,538	0	0	0	△ 19,538
リース債務に係る支出	△ 19,538	0	0	0	△ 19,538
当期中の資金収支合計	△ 821,737	△ 3,706	△ 792,323	△ 35,764	10,056
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,778,253				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,956,516				

資金計画内容説明（令和５年４月１日から令和６年３月31日まで）

（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	128,170	△ 3,706	138,046	△ 35,764	29,594
賃 貸 管 理 事 業 活 動 に よ る 収 支	140,634	0	140,634	0	0
賃 貸 管 理 事 業 に よ る 収 入	208,275	0	208,275	0	0
賃 貸 管 理 事 業 に よ る 支 出	△ 67,641	0	△ 67,641	0	0
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 の 収 支	66,558	0	0	66,558	0
公営住宅等管理事業による収入	5,147,274	0	0	5,147,274	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,080,716	0	0	△ 5,080,716	0
一 般 管 理 費 の 収 支	△ 107,636	△ 669	△ 2,588	△ 102,322	△ 2,057
支 出	△ 107,636	△ 669	△ 2,588	△ 102,322	△ 2,057
そ の 他 経 常 損 益 に 係 る 収 支	△ 4,776	△ 3,037	0	0	△ 1,739
そ の 他 の 経 常 収 入	22,286	600	0	0	21,686
そ の 他 の 経 常 支 出	△ 27,062	△ 3,637	0	0	△ 23,425
そ の 他 の 収 支	33,390	0	0	0	33,390
そ の 他 の 収 入	494,759	0	0	0	494,759
そ の 他 の 支 出	△ 461,369	0	0	0	△ 461,369

説	明
特定優良賃貸住宅等 4 団地	高齢者向け優良賃貸住宅 1 団地
賃貸事業用地 1 ヲ所	借上公営住宅 1 団地
特定優良賃貸住宅等家賃収入等 125,517	賃貸宅地 1 団地
39,036	賃貸事業用地収入 24,492
特定優良賃貸住宅等事務費等 53,000	高齢者向け優良賃貸住宅事務費等 7,207
3,728	借上公営住宅事務費等 3,706
市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業	
市営住宅管理事業収入 4,524,776	市営住宅駐車場管理事業収入 622,498
市営住宅管理事業費・事務費 4,328,998	市営住宅駐車場管理事業費・事務費 751,718
役員・総務・経理部門の経費及び公社全般にわたる運営費等の経費	
事務所貸付料 15,518	土地貸付料収入 5,837
	受取利息 307
	自販機占用料収入外 624
人件費・事務費等	
仮受消費税 467,915	預り金外 26,844
仮払消費税 370,713	修繕引当金 63,267
	預り金外 27,389

(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
投資活動によるキャッシュ・フロー	0	0	0	0	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 949,907	0	△ 930,369	0	△ 19,538
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 930,369	0	△ 930,369	0	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 930,369	0	△ 930,369	0	0
その他の財務活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 19,538	0	0	0	△ 19,538
リース債務に係る支出	△ 19,538	0	0	0	△ 19,538
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	△ 821,737	△ 3,706	△ 792,323	△ 35,764	10,056
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,778,253				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,956,516				

説 明	
特定優良賃貸住宅等借入金償還 547,115 高齢者向け優良賃貸住宅借入金償還 121,308 借上公営住宅借入金償還 261,946	

3 予定損益計算書（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）

（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
事 業 収 益	5,354,963	0	208,260	5,146,703	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	208,260	0	208,260	0	0
管理受託住宅管理事業収益	5,146,703	0	0	5,146,703	0
事 業 原 価	5,119,547	0	124,283	4,995,264	0
賃 貸 管 理 事 業 原 価	124,283	0	124,283	0	0
管理受託住宅管理事業原価	4,995,264	0	0	4,995,264	0
一 般 管 理 費	144,869	914	3,536	137,610	2,809
事 業 利 益 （△損失）	90,547	△ 914	80,441	13,829	△ 2,809
その他経常収益	22,092	600	0	0	21,492
その他経常費用	37,459	6,038	0	0	31,421
経 常 利 益 （△損失）	75,180	△ 6,352	80,441	13,829	△ 12,738
当 期 純 利 益 （△純損失）	75,180	△ 6,352	80,441	13,829	△ 12,738

説	明
	特定優良賃貸住宅等の管理収入
	市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業の受託収入
	特定優良賃貸住宅等の管理原価
	市営住宅管理事業・市営住宅駐車場管理事業の管理受託原価
	公社全般にわたる管理部門の経費
	(事業収益) - (事業原価) - (一般管理費)
	事業収益に属さない事務所貸付料等の収入
	事業原価に属さない事務所経費等
	(事業利益(△損失)) + (その他経常収益) - (その他経常費用)
	(経常利益(△損失)) + (特別利益) - (特別損失)

第3 令和4年度決算に関する書類

1 事業報告

(1) 分譲住宅事業

【事業収益： 0 円】

ア 用地の取得、処分及び保有の状況

アイランドシティ照葉地区の緑地空間 2,100 m²を継続保有した。

(単位：m²)

地 区 名	4年度当初 保有面積 (A)	4年度 取得面積 (B)	4年度 処分面積 (C)	4年度末 保有面積 (A)+(B)-(C)	備 考
アイランドシティ (照 葉 地 区)	2,100	0	0	2,100	緑地空間
計	2,100	0	0	2,100	

(2) 賃貸住宅事業

【事業収益： 207,405,507 円】

ア 用地の取得、処分及び保有の状況

4 団地 13,027 m²を継続保有した。

(単位：m²)

団 地 名	4年度当初 保有面積 (A)	4年度 取得面積 (B)	4年度 処分面積 (C)	4年度末 保有面積 (A)+(B)-(C)	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	0	8,666	定期借地権付分譲 住宅の敷地42区画分
計	13,027	0	0	13,027	

イ 住宅管理

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

（単位：戸）

管理開始	団 地 名	所 在 地	管理戸数	入居開始 年 月	4 年度末 未入居戸数
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
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
16 年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60	16 年 8 月	4
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
計（5 団地）			181		5

※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。

ウ 宅地管理

リーフタウン下原台について、42 区画を継続して管理した。

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賃貸を継続した。

（単位：区画）

管理開始	団 地 名	所 在 地	4 年度当初	4 年度増減	4 年度末
13 年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	10	0	10
14 年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	32	0	32
計			42	0	42

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

【事業収益： 4,994,830,884 円】

ア 市営住宅の管理業務

令和4年度末の管理戸数 169 団地 31,211 戸について、維持管理の適正化と入居者サービスの向上に努めた。

(ア) 市営住宅入居者募集業務等

抽選方式による定期募集を年4回実施した。

ポイント方式による定期募集を年2回実施し、21件の入居あっせんを行った。

そのほか、随時募集により50件の入居あっせんを行った。

なお、退去受付業務については1,536件行った。

定期募集（抽選方式）の状況

区 分	募集戸数（戸）	申込者数（件）	倍 率（倍）
新 築 住 宅	17	516	30.35
空 家 住 宅	1,059	9,327	8.81
計	1,076	9,843	9.15

(イ) 市営住宅使用料収納業務

市営住宅使用料について、納付指導等を積極的に行い、7,329,239千円を収納した。

区 分		4 年度末	(参考) 令和5年5月末
全収納対象	件数(件)	332,812	330,495
	金額(千円)	7,488,227	7,437,292
うち収納済	件数(件)	326,251	329,028
	金額(千円)	7,329,239	7,404,156
収 納 率		97.88%	99.55%

(ウ) 市営住宅維持管理業務

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等、総額4,266,184千円の業務を実施した。

項 目	金額（千円）	備 考
一 般 修 繕	2,159,595	空家修繕、緊急・小口修繕等
計 画 修 繕	1,075,803	建物、各種設備
保 守 管 理	560,891	エレベーター、給排水施設保守等
環 境 等 整 備	7,319	
退 去 住 宅 修 繕	203,009	
冷房用電気料助成事業	41	
災 害 復 旧	2,553	火災
浴 槽 ・ 風 呂 釜 設 置	28,410	
浴 槽 ・ 風 呂 釜 取 替	108,116	
そ の 他	120,447	
計	4,266,184	

(エ) 市営住宅巡回管理等業務

市営住宅の集会所で相談・要望受付を実施したほか、禁止・迷惑行為指導及び空家・施設点検等を実施した。

また、家賃減免申請をはじめとする 10,537 件の諸申請の受付業務を実施した。そのほか、入居者等からの相談対応業務を実施した。

イ 市営住宅駐車場管理業務

新たに 195 台分の駐車場の管理を開始し、また 234 台分の駐車場を廃止した結果、令和 4 年度末の管理区画数は 14,241 台分となった。

区 分	4 年度当初	4 年度増減	4 年度末
管理区画数（台分）	14,280	△39	14,241
管理団地数（団地）	107	1	108

2 貸借対照表（令和5年3月31日現在）

（単位：円）

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産	3,322,895,860	3,885,471,461
現 金 預 金	3,282,342,700	3,844,473,224
有 価 証 券	0	10,000,000
未 収 金	32,670,771	33,262,695
立 替 金	9,069,858	357,170
前 払 金	7,080,096	5,465,937
貸 倒 引 当 金	△ 8,267,565	△ 8,087,565
固 定 資 産	4,268,907,983	4,177,515,582
賃 貸 事 業 資 産	2,841,472,068	2,801,704,873
賃 貸 住 宅 資 産	1,917,602,703	1,917,602,703
減 価 償 却 累 計 額	△ 546,472,861	△ 575,059,808
賃 貸 施 設 等 資 産	1,707,922,495	1,707,922,495
減 価 償 却 累 計 額	△ 237,580,269	△ 248,760,517
有 形 固 定 資 産	617,410,748	575,785,561
建 物 等 資 産	1,068,832,216	1,068,832,216
減 価 償 却 累 計 額	△ 524,469,843	△ 543,135,661
その他の有形固定資産	154,530,705	156,355,805
減 価 償 却 累 計 額	△ 81,482,330	△ 106,266,799
その他の固定資産	810,025,167	800,025,148
長 期 有 価 証 券	810,000,000	800,000,000
そ の 他 の 資 産	25,167	25,148
【 資 産 合 計 】	7,591,803,843	8,062,987,043

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債	1, 512, 262, 009	2, 917, 330, 242
次 期 返 済 長 期 借 入 金	31, 758, 175	930, 369, 218
未 払 金	1, 458, 727, 803	1, 954, 527, 564
前 受 金	10, 054, 489	9, 728, 430
預 り 金	11, 721, 542	22, 705, 030
固 定 負 債	2, 059, 373, 353	1, 062, 734, 946
長 期 借 入 金	930, 369, 218	0
預 り 保 証 金	413, 795, 686	411, 074, 239
引 当 金	662, 321, 399	620, 274, 807
退 職 給 付 引 当 金	71, 224, 513	76, 690, 142
計 画 修 繕 引 当 金	591, 096, 886	543, 584, 665
そ の 他 固 定 負 債	52, 887, 050	31, 385, 900
リ ー ス 債 務	52, 887, 050	31, 385, 900
【 負 債 合 計 】	3, 571, 635, 362	3, 980, 065, 188
資 本 金	10, 000, 000	10, 000, 000
剰 余 金	4, 010, 168, 481	4, 072, 921, 855
資 本 剰 余 金	1, 638, 442, 873	1, 638, 442, 873
(非 償 却 資 産 取 得 金)	1, 638, 442, 873	1, 638, 442, 873
利 益 剰 余 金	2, 371, 725, 608	2, 385, 078, 982
特 定 目 的 積 立 金	0	49, 400, 000
賃 貸 住 宅 除 却 資 金 等 積 立 金	0	49, 400, 000
【 資 本 合 計 】	4, 020, 168, 481	4, 082, 921, 855
負 債 及 び 資 本 合 計	7, 591, 803, 843	8, 062, 987, 043

3 損益計算書（令和4年4月1日から令和5年3月31日まで）

（単位：円）

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	4,820,662,578	5,202,236,391
賃貸管理事業収益	204,087,608	207,405,507
賃貸住宅管理事業収益	140,237,708	143,733,507
特優賃貸住宅等管理事業収益	122,245,173	125,141,259
高優賃貸住宅管理事業収益	17,992,535	18,592,248
賃貸施設管理事業収益	63,849,900	63,672,000
賃貸宅地管理事業収益	24,522,300	24,489,600
借上公営住宅管理事業収益	39,327,600	39,182,400
管理受託住宅管理事業収益	4,616,574,970	4,994,830,884
公共団体住宅管理事業収益	4,616,574,970	4,994,830,884
公営住宅等管理事業収益	4,616,574,970	4,994,830,884
事業原価 [b]	4,587,898,910	4,984,356,541
賃貸管理事業原価	125,227,323	115,816,159
賃貸住宅管理事業原価	99,870,294	92,453,151
特優賃貸住宅等管理事業原価	86,865,695	81,112,912
高優賃貸住宅管理事業原価	13,004,599	11,340,239
賃貸施設管理事業原価	25,357,029	23,363,008
賃貸宅地管理事業原価	4,464,631	3,342,178
借上公営住宅管理事業原価	20,892,398	20,020,830
管理受託住宅管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382
公共団体住宅管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382
公営住宅等管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382
一般管理費 [c]	120,053,780	133,224,941
事業利益（損失） [d=a-b-c]	112,709,888	84,654,909

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	24,408,644	23,192,575
受 取 利 息	661,474	167,784
雑 収 入	23,747,170	23,024,791
その他経常費用 [f]	52,075,662	45,094,110
雑 損 失	52,075,662	45,094,110
経常利益（損失） [g=d+e-f]	85,042,870	62,753,374
特 別 利 益 [h]	34,000,000	0
損害賠償請求事件訴訟解決金	34,000,000	0
特 別 損 失 [i]	6,837,932	0
固 定 資 産 除 却 損	4	0
固 定 資 産 売 却 損	3,211,808	0
損害賠償請求事件弁護士費用	3,181,819	0
過 年 度 地 代 還 付 金	444,301	0
当期純利益（純損失） [j=g+h-i]	112,204,938	62,753,374

損益計算書内容説明（令和４年４月１日から令和５年３月31日まで）

（単位：円）

科 目		前 年 度	当 年 度	説 明	
事業収益	賃貸管理事業収益		204,087,608	207,405,507	
	賃貸住宅管理事業収益		140,237,708	143,733,507	
	特優賃住宅等管理事業収益		122,245,173	125,141,259	ナイスティ香椎浜ほか3団地113戸
	内訳	107,911,749	108,319,302	家賃	
		7,214,029	7,245,810	駐車場収入	
		7,119,395	9,576,147	その他収入（共益費等）	
	高優賃住宅管理事業収益		17,992,535	18,592,248	ナイスティ吉塚駅南24戸
	内訳	15,857,962	16,420,800	家賃	
		742,241	731,448	駐車場収入	
		1,392,332	1,440,000	その他収入（共益費）	
	賃貸施設管理事業収益		63,849,900	63,672,000	
	賃貸宅地管理事業収益		24,522,300	24,489,600	
	内訳	11,202,300	11,169,600	リーフタウン下原台定期借地使用料42区画	
		13,320,000	13,320,000	千代一丁目地区定期借地使用料	
	借上公営住宅管理事業収益		39,327,600	39,182,400	塩原借上住宅44戸
	内訳	39,327,600	39,182,400	家賃	
	管理受託住宅管理事業収益		4,616,574,970	4,994,830,884	
	公共団体住宅管理事業収益		4,616,574,970	4,994,830,884	
	公営住宅等管理事業収益		4,616,574,970	4,994,830,884	
内訳	3,984,450,087	4,371,087,513	市営住宅管理事業 169団地（31,211戸）		
	632,124,883	623,743,371	駐車施設管理事業 108団地（14,241台）		
計〔a〕		4,820,662,578	5,202,236,391		

(単位：円)

科	目	前 年 度	当 年 度	説 明
事業原価	賃貸管理事業原価	125,227,323	115,816,159	
	賃貸住宅管理事業原価	99,870,294	92,453,151	
	特優賃貸住宅等管理事業原価	86,865,695	81,112,912	ナイスティ香椎浜ほか3団地113戸
	内訳	24,526,425	24,540,994	減価償却費
		7,136,991	6,944,233	利息相当額
		7,700,000	7,700,000	計画修繕引当金
		5,757,699	8,808,234	管理経費（地代・保険）
		41,744,580	33,119,451	管理事務費（委託・共通経費）
	高優賃貸住宅管理事業原価	13,004,599	11,340,239	ナイスティ吉塚駅南24戸
	内訳	4,036,241	4,045,953	減価償却費
		1,576,500	1,537,595	利息相当額
		1,200,000	1,200,000	計画修繕引当金
		136,407	136,407	管理経費（保険）
		6,055,451	4,420,284	管理事務費（委託・共通経費）
	賃貸施設管理事業原価	25,357,029	23,363,008	
	賃貸宅地管理事業原価	4,464,631	3,342,178	
	内訳	2,509,949	2,008,585	リーフタウン下原台定期借地事務費42区画
		1,954,682	1,333,593	千代一丁目地区定期借地事務費
	借上公営住宅管理事業原価	20,892,398	20,020,830	塩原借上住宅44戸
	内訳	11,180,248	11,180,248	減価償却費
		3,525,818	3,363,173	利息相当額
		3,800,000	3,800,000	計画修繕引当金
		6,220	6,220	管理経費（保険）
		2,380,112	1,671,189	管理事務費（委託・共通経費）
	管理受託住宅管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382	
	公共団体住宅管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382	
	公営住宅等管理事業原価	4,462,671,587	4,868,540,382	
	内訳	3,882,094,621	4,257,493,791	市営住宅管理事業 169団地（31,211戸）
		580,576,966	611,046,591	駐車施設管理事業 108団地（14,241台）
	計 [b]	4,587,898,910	4,984,356,541	

(単位：円)

科 目	前 年 度	当 年 度	説 明
一般管理費 [c]	120,053,780	133,224,941	
内 訳	1,155,216	873,276	分譲事業
	4,002,496	3,377,268	賃貸管理事業
	113,545,701	126,290,502	管理受託住宅管理事業
	1,350,367	2,683,895	その他事業
事業利益（損失）[d = a - b - c]	112,709,888	84,654,909	
内 訳	△ 1,155,216	△ 873,276	分譲事業
	74,857,789	88,212,080	賃貸管理事業
	40,357,682	0	管理受託住宅管理事業
	△ 1,350,367	△ 2,683,895	その他事業
その他経常収益 [e]	24,408,644	23,192,575	
内 訳	573,792	573,792	分譲事業
	1,955,000	0	賃貸管理事業
	21,879,852	22,618,783	その他事業
その他経常費用 [f]	52,075,662	45,094,110	
内 訳	7,862,824	9,666,487	分譲事業
	6,115,328	0	賃貸管理事業
	38,097,510	35,427,623	その他事業
経常利益(損失) [g = d + e - f]	85,042,870	62,753,374	
内 訳	△ 8,444,248	△ 9,965,971	分譲事業
	70,697,461	88,212,080	賃貸管理事業
	40,357,682	0	管理受託住宅管理事業
	△ 17,568,025	△ 15,492,735	その他事業
特別利益 [h]	34,000,000	0	
内 訳	34,000,000	0	分譲事業
特別損失 [i]	6,837,932	0	
内 訳	3,181,819	0	分譲事業
	3,656,109	0	賃貸管理事業
	4	0	その他事業
当期純利益(純損失) [j = g + h - i]	112,204,938	62,753,374	
内 訳	22,373,933	△ 9,965,971	分譲事業
	67,041,352	88,212,080	賃貸管理事業
	40,357,682	0	管理受託住宅管理事業
	△ 17,568,029	△ 15,492,735	その他事業

4 剰余金計算書（令和4年4月1日から令和5年3月31日まで）

（単位：円）

項 目		前 年 度	当 年 度
資本剰余金	期首残高	1,657,482,873	1,638,442,873
	当期増加高又は減少高	△ 19,040,000	0
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 19,040,000	0
	期末残高	1,638,442,873	1,638,442,873
又は利益剰余金 又は欠損金	期首残高	2,240,480,670	2,371,725,608
	当期増加高又は減少高	131,244,938	13,353,374
	当期純利益	112,204,938	62,753,374
	賃貸住宅除却資金等積立金への 積立による減少高	0	△ 49,400,000
	非償却資産取得金の取崩による増加高	19,040,000	0
	期末残高	2,371,725,608	2,385,078,982
特定目的 積立金	期首残高	0	0
	当期増加高又は減少高	0	49,400,000
	賃貸住宅除却資金等積立金の 積立による増加高	0	49,400,000
	期末残高	0	49,400,000
合計	期首残高	3,897,963,543	4,010,168,481
	当期増加高又は減少高	112,204,938	62,753,374
	期末残高	4,010,168,481	4,072,921,855

5 キャッシュ・フロー計算書（令和4年4月1日から令和5年3月31日まで）

（単位：円）

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	832,322,312	618,044,899
賃貸管理事業活動による収支	144,105,371	153,921,709
賃貸住宅管理事業の収支	85,707,679	95,357,791
特賃貸住宅等管理事業の収支	74,566,676	82,279,685
賃貸管理事業による収入	122,550,637	125,257,530
賃貸管理事業による支出	△ 47,983,961	△ 42,977,845
高賃貸住宅管理事業の収支	11,141,003	13,078,106
賃貸管理事業による収入	18,006,087	18,547,076
賃貸管理事業による支出	△ 6,865,084	△ 5,468,970
賃貸施設管理事業の収支	58,397,692	58,563,918
賃貸宅地管理事業の収支	24,281,775	24,260,307
賃貸宅地管理事業による収入	25,802,030	24,630,330
賃貸宅地管理事業による支出	△ 1,520,255	△ 370,023
借上公営住宅管理事業の収支	34,115,917	34,303,611
賃貸管理事業による収入	39,327,600	39,182,400
賃貸管理事業による支出	△ 5,211,683	△ 4,878,789
管理受託住宅管理事業の収支	702,812,091	646,127,649
公共団体住宅管理事業の収支	702,812,091	646,127,649
公営住宅等管理事業の収支	702,812,091	646,127,649
公営住宅等管理事業による収入	4,991,275,709	5,539,311,287
公営住宅等管理事業による支出	△ 4,288,463,618	△ 4,893,183,638
一般管理活動による収支	△ 118,803,277	△ 130,990,380
一般管理費の支出	△ 118,803,277	△ 130,990,380
その他経常損益に係る収支	1,162,993	△ 1,749,087
その他の経常収入	15,448,205	22,687,937
その他の経常支出	△ 14,285,212	△ 24,437,024
特別損益に係る収支	30,373,880	0
特別利益による収入	34,000,000	0
特別損失による支出	△ 3,626,120	0
その他の収支	72,671,254	△ 49,264,992
その他の収入	1,590,426,456	1,150,650,578
その他の支出	△ 1,517,755,202	△ 1,199,915,570

(単位：円)

区 分	前 年 度	当 年 度
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 891,600	△ 1,825,100
有価証券等の取得・償還等による収支	0	0
有価証券等の償還等による収入	500,000,000	500,000,000
有価証券等の取得等による支出	△ 500,000,000	△ 500,000,000
その他の投資活動による収支	△ 891,600	△ 1,825,100
有形固定資産形成による収支	△ 891,600	△ 1,825,100
資産形成による支出	△ 891,600	△ 1,825,100
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 53,950,621	△ 54,089,275
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 31,363,867	△ 31,758,175
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 31,363,867	△ 31,758,175
リース債務に係る支出	△ 22,586,754	△ 22,331,100
当 期 中 の 資 金 収 支 合 計	777,480,091	562,130,524
前期繰越金（現金及び現金同等物）	3,314,862,609	4,092,342,700
次期繰越金（現金及び現金同等物）	4,092,342,700	4,654,473,224

※ 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・有価証券」及び「固定資産／長期有価証券」との関係は下表のとおりである。

(単位：円)

貸借対照表科目	前 年 度	当 年 度
次 期 繰 越 金	4,092,342,700	4,654,473,224
流動資産	3,282,342,700	3,854,473,224
現金預金	3,282,342,700	3,844,473,224
有価証券	0	10,000,000
固定資産	810,000,000	800,000,000
長期有価証券	810,000,000	800,000,000

6 財産目録 (令和5年3月31日現在)

(単位: 円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流 動 資 産				3,885,471,461
現 金 預 金				3,844,473,224
預 金				3,844,473,224
	普 通 預 金	西日本シティ銀行ほか1行	3,844,473,224	
有 価 証 券				10,000,000
	地 方 債	1件	10,000,000	
未 収 金				33,262,695
事 業 未 収 金				11,256,044
特 優 賃 住 宅 等 管 理 事 業 未 収 金				13,878
借 上 賃 貸 住 宅 管 理 事 業 未 収 金				3,954,598
	そ の 他 の 未 収 金	2件	13,878	
	未 収 家 賃	4件	1,615,700	
	そ の 他 の 未 収 金		2,338,898	
市 営 住 宅 管 理 事 業 未 収 金				119,237
	そ の 他 の 未 収 金	5件	119,237	
駐 車 施 設 管 理 事 業 未 収 金				6,481,977
	駐車場貸付収入未収金	1,399件	6,478,590	
	未収駐車場手数料等	1件	1,000	
	そ の 他 の 未 収 金	1件	2,387	
そ の 他 の 事 業 未 収 金				686,354
	長期割賦事業未収金	1件	416,354	
	分譲諸経費貸付金未収金	1件	270,000	
そ の 他 未 収 金				22,006,651
損 益 勘 定 関 連 未 収 金				16,700,582
	そ の 他 の 未 収 金	15件	16,700,582	
貸 借 勘 定 関 連 未 収 金				5,306,069
	立 替 金 未 収 金 等	2件	5,306,069	
立 替 金				357,170
立 替 金				357,170
	そ の 他	4件	357,170	
前 払 金				5,465,937
事 業 前 払 金				5,465,937
賃 貸 管 理 事 業 前 払 金		4団地	4,049,839	
高 優 賃 事 業 前 払 金		1団地	921,428	
そ の 他 事 業 前 払 金		1件	494,670	
貸 倒 引 当 金				△ 8,087,565
事 業 未 収 金 貸 倒 引 当 金				△ 8,087,565
	未収家賃等貸倒引当金		△ 7,671,211	
	頭金猶予金未収金等		△ 416,354	
	貸 倒 引 当 金			

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固 定 資 産				4,177,515,582
賃 貸 事 業 資 産				2,801,704,873
賃 貸 住 宅 資 産				1,917,602,703
特 優 賃 住 宅 等				1,548,359,926
	ナ イ ス テ ィ 香 椎 浜	25戸	304,562,052	
	ウ ィ ル ミ ッ ク 薬 院	24戸	279,919,850	
	ナ イ ス テ ィ 吉 塚 駅 南	36戸	639,302,365	
	ウ ィ ル ミ ッ ク 茶 山	28戸	324,575,659	
高 優 賃 住 宅				369,242,777
	ナ イ ス テ ィ 吉 塚 駅 南	24戸	369,242,777	
賃貸住宅資産減価償却累計額				△ 575,059,808
	特 優 賃 住 宅 等		△ 500,123,811	
	高 優 賃 住 宅		△ 74,935,997	
賃 貸 施 設 等 資 産				1,707,922,495
賃 貸 住 宅 地				1,148,910,095
	リ ー フ タ ウ ン 下 原 台	42区画	714,710,000	
	千 代 一 丁 目		434,200,095	
借 上 公 営 住 宅				559,012,400
	塩 原 借 上 住 宅	44戸	559,012,400	
賃貸施設等資産減価償却累計額				△ 248,760,517
	借 上 公 営 住 宅		△ 248,760,517	
有 形 固 定 資 産				575,785,561
建 物 等 資 産				1,068,832,216
	社 機 械 装 置		707,864,371	
建物等資産減価償却累計額			360,967,845	△ 543,135,661
	社 機 械 装 置		△ 268,296,649	
	工 具 器 具 備 品		△ 274,839,012	
その他の有形固定資産				156,355,805
工 具 器 具 備 品				36,400,805
リ ー ス 資 産				119,955,000
	工 具 器 具 備 品		36,400,805	
	O A 機 器	11件	119,955,000	
その他の有形固定資産				△ 106,266,799
減 価 償 却 累 計 額			△ 17,697,699	
	O A 機 器		△ 88,569,100	

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
その他の固定資産				800,025,148
長 期 有 価 証 券				800,000,000
そ の 他 の 資 産	地 方 債	1件	800,000,000	25,148
そ の 他 の 土 地	事 業 外 用 地	減歩土地 25,133.17㎡	25,148	25,148
資 産 の 部 の 合 計				8,062,987,043

(単位：円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流 動 負 債				2,917,330,242
次期返済長期借入金				930,369,218
事業資金借入金				930,369,218
金融機関借入金				930,369,218
賃貸事業資産			930,369,218	
未 払 金				1,954,527,564
事業未払金				1,908,786,340
賃貸管理事業未払金				4,804,977
	特賃貸住宅等管理事業未払金	33件	4,503,969	
	高賃貸住宅管理事業未払金	6件	229,128	
	賃貸宅地管理事業未払金	1件	244	
	借上公営住宅管理事業未払金	1件	71,636	
管理受託住宅管理事業未払金				1,887,545,463
	市営住宅管理事業未払金	1,772件	1,695,353,930	
	駐車施設管理事業未払金	76件	192,191,533	
その他の事業未払金				16,435,900
	その他の事業未払金	5件	16,435,900	
その他未払金				45,741,224
賞与引当金		1件		26,700,000
その他の未払金		75件		19,041,224
前 受 金				9,728,430
事業前受金				9,587,700
賃貸管理事業前受金				9,587,700
特賃貸住宅等管理事業前受金	家賃前受金	84件	6,935,060	
高賃貸住宅管理事業前受金	家賃前受金	7件	404,900	
共益費前受金	共益費前受金	91件	491,200	
駐車場前受金	駐車場前受金	48件	624,540	
賃貸施設管理事業前受金	用地貸付料前受金他	2件	1,132,000	
その他前受金				140,730
その他の前受金				140,730
預 り 金				22,705,030
その他の預り金				22,705,030
	契約保証金		20,254,113	
	所得税等預り金		2,450,917	

(単位：円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固 定 負 債				1,062,734,946
預 り 保 証 金				411,074,239
敷 金				25,244,265
特 優 賃 住 宅 等 敷 金	ナイスティ香椎浜ほか3団地	108件		21,952,565
高 優 賃 住 宅 敷 金	ナイスティ吉塚駅南	24件		3,291,700
保 証 金				385,829,974
駐 車 場 保 証 金		11,154件		156,729,974
定期借地権付分譲住宅保証金	リーフタウン下原台	42件		145,200,000
定期借地権設定契約保証金	千代一丁目地区	1件		83,900,000
引 当 金				620,274,807
退 職 給 付 引 当 金				76,690,142
計 画 修 繕 引 当 金				543,584,665
	特 優 賃 住 宅 等	4団地	233,891,641	
	高 優 賃 住 宅	1団地	37,260,985	
	借 上 公 営 住 宅	1団地	94,553,702	
	建 物 等 資 産		177,878,337	
その他の固定負債				31,385,900
リ ー ス 債 務				31,385,900
	O A 機 器	11件	31,385,900	
負 債 の 部 の 合 計				3,980,065,188

(単位：円)

資 本 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
資 本 金				10,000,000
剰 余 金				4,072,921,855
資 本 剰 余 金				1,638,442,873
非 償 却 資 産 取 得 金				1,638,442,873
利 益 剰 余 金				2,385,078,982
特 定 目 的 積 立 金				49,400,000
賃 貸 住 宅 除 却 資 金 等 積 立 金				49,400,000
資 本 の 部 の 合 計				4,082,921,855

7 契約金額が3億円以上の工事又は製造の請負の契約

該当なし

8 契約金額が4,000万円以上の不動産等の買入れ等の契約

該当なし