

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6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5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 キヤッショ・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6年8月2日

住 宅 都 市 局

第1 公社の概要

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）

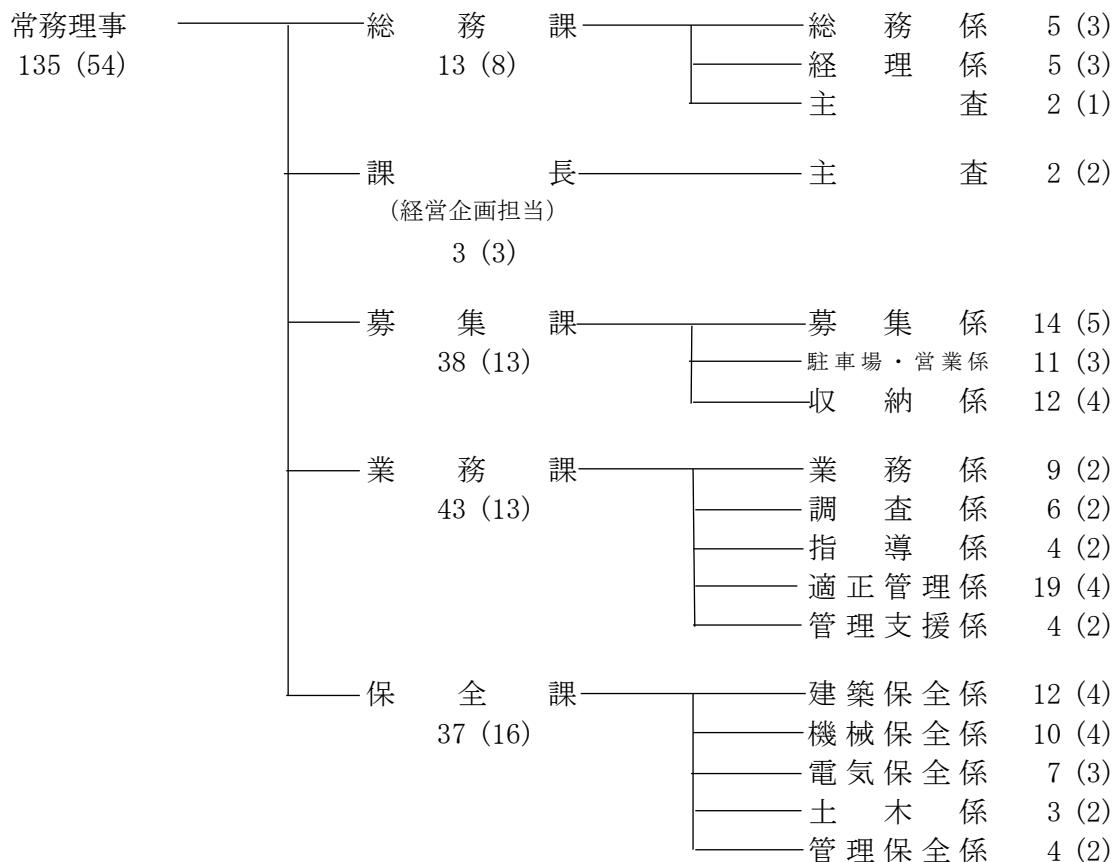
(5) 役員（令和 6 年 8 月 1 日現在）

役職名	氏名	就任年月日	備考
理事長	内山 孝弘	令和 6 年 4 月 1 日	（専任）
常務理事	進藤 一都	令和 6 年 4 月 1 日	（専任）
理事	岡俊江	令和 6 年 4 月 1 日	学識経験者
理事	柳沢 賢二	令和 6 年 4 月 1 日	弁護士
理事	藤本 広一	令和 6 年 4 月 1 日	福岡市福祉局長
理事	大場 真一郎	令和 6 年 4 月 1 日	福岡市住宅都市局理事
監事	藤田 直己	令和 6 年 4 月 1 日	公認会計士
監事	小林 登茂子	令和 6 年 4 月 1 日	福岡市会計管理者

2 組織及び職員数（令和6年8月1日現在）

理事長

136 (55)



() 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	1	1	2		2	6	8
職員	課長	5		5		5		5
	係長	14	3	17		17		17
	係員	26	5	31	81	112		112
	小計	45	8	53	81	134		134
合計		46	9	55	81	136	6	142

第2 令和6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： 204,441千円】

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 41 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	41 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： 6,265,348千円】

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 31,111 戸(令和 6 年度末見込)の管理(中央区・南区・城南区の一部の業務を除く。)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)	31,111 戸 (44 戸)	169 団地 (1 団地)
市 営 住 宅 駐 車 場 管 理	14,312 台	109 団地

2 資金計画（令和6年4月1日から令和7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	363,158	△ 4,566	140,506	120,966	106,252
賃貸管理事業活動による収支	143,089	0	143,089	0	0
賃貸管理事業による収入	204,456	0	204,456	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 61,367	0	△ 61,367	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	224,249	0	0	224,249	0
公営住宅等管理事業による収入	6,265,937	0	0	6,265,937	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 6,041,688	0	0	△ 6,041,688	0
一般管理費の収支	△ 108,587	△ 668	△ 2,583	△ 103,283	△ 2,053
支出	△ 108,587	△ 668	△ 2,583	△ 103,283	△ 2,053
その他経常損益に係る収支	△ 5,795	△ 3,898	0	0	△ 1,897
その他の経常収入	22,244	308	0	0	21,936
その他の経常支出	△ 28,039	△ 4,206	0	0	△ 23,833
その他の収支	110,202	0	0	0	110,202
その他の収入	615,660	0	0	0	615,660
その他の支出	△ 505,458	0	0	0	△ 505,458

(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	△ 10,000	0	0	0	△ 10,000
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 10,000	0	0	0	△ 10,000
有価証券等の取得等による支出	△ 10,000	0	0	0	△ 10,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
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	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
リース債務に係る支出	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
当期中の資金取支合計	328,509	△ 4,566	140,506	120,966	71,603
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,723,054				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,051,563				

資金計画内容説明（令和6年4月1日から令和7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	363,158	△ 4,566	140,506	120,966	106,252
賃貸管理事業活動による収支	143,089	0	143,089	0	0
賃貸管理事業による収入	204,456	0	204,456	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 61,367	0	△ 61,367	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	224,249	0	0	224,249	0
公営住宅等管理事業による収入	6,265,937	0	0	6,265,937	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 6,041,688	0	0	△ 6,041,688	0
一般管理費の収支	△ 108,587	△ 668	△ 2,583	△ 103,283	△ 2,053
支出	△ 108,587	△ 668	△ 2,583	△ 103,283	△ 2,053
その他経常損益に係る収支	△ 5,795	△ 3,898	0	0	△ 1,897
その他の経常収入	22,244	308	0	0	21,936
その他の経常支出	△ 28,039	△ 4,206	0	0	△ 23,833
その他の収支	110,202	0	0	0	110,202
その他の収入	615,660	0	0	0	615,660
その他の支出	△ 505,458	0	0	0	△ 505,458

説明

ウィルミック薬院 ウィルミック茶山 ナイスティ吉塚駅南 ナイスティ香椎浜
借上公営住宅（塩原） 賃貸宅地（下原台） 賃貸宅地（千代一丁目）

ウィルミック薬院 27,998 ウィルミック茶山 34,131 ナイスティ吉塚駅南 53,701 ナイスティ香椎浜 25,479
借上公営住宅（塩原） 38,892 賃貸宅地（下原台） 10,935 賃貸宅地（千代一丁目） 13,320

ウィルミック薬院 15,617 ウィルミック茶山 12,463 ナイスティ吉塚駅南 18,793 ナイスティ香椎浜 8,820
借上公営住宅（塩原） 1,710 賃貸宅地（下原台） 2,405 賃貸宅地（千代一丁目） 1,559

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 5,699,560 市営住宅駐車場管理事業収入 566,377

市営住宅管理事業費・事務費 5,430,977 市営住宅駐車場管理事業費・事務費 610,711

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

事務所賃料 15,788 土地賃料収入 5,657 受取利息 263 自販機占用料収入外 536

人件費・事務費等

仮受消費税 585,638 預り金外 30,022

仮払消費税 480,815 預り金外 24,643

(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	△ 10,000	0	0	0	△ 10,000
有価証券等の取得・償還等による収支	△ 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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
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	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
リース債務に係る支出	△ 24,649	0	0	0	△ 24,649
当期中の資金収支合計	328,509	△ 4,566	140,506	120,966	71,603
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,723,054				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,051,563				

説	明
福岡市債取得	

3 予定損益計算書（令和6年4月1日から令和7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	6,469,789	0	204,441	6,265,348	0
賃 貸 管 理 事 業 収 益	204,441	0	204,441	0	0
管理受託住宅管理事業収益	6,265,348	0	0	6,265,348	0
事 業 原 値	6,236,303	0	129,986	6,106,317	0
賃 貸 管 理 事 業 原 値	129,986	0	129,986	0	0
管理受託住宅管理事業原価	6,106,317	0	0	6,106,317	0
一 般 管 理 費	144,570	898	3,471	137,441	2,760
事 業 利 益 (△損失)	88,916	△ 898	70,984	21,590	△ 2,760
その他の経常収益	22,063	308	0	0	21,755
その他の経常費用	33,751	6,053	0	0	27,698
経 常 利 益 (△損失)	77,228	△ 6,643	70,984	21,590	△ 8,703
当 期 純 利 益 (△純損失)	77,228	△ 6,643	70,984	21,590	△ 8,703

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5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	5年度当初 保有面積 (A)	5年度 取得面積 (B)	5年度 処分面積 (C)	5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： 210,064,888円】

ア 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 m²となった。

(単位：m²)

団地名	5年度当初 保有面積 (A)	5年度 取得面積 (B)	5年度 処分面積 (C)	5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	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	

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	5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	2
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		3

※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の1区画を譲渡したため、令和5年度末の管理区画は41区画となった。

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	5年度当初	5年度増減	5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	△1	31
計			42	△1	41

管理開始	地区名	所在地	面積(m ²)
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： 4,949,562 円】

ア 市営住宅の管理業務

令和5年度末の管理戸数 169 団地 31,309 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、30件の入居あっせんを行った。

そのほか、随時募集により71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1,470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	30	274	9.13
空家住宅	1,005	9,485	9.44
計	1,035	9,759	9.43

(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、7,333,300千円を収納した。

区分	5年度末		(参考) 令和6年5月末
全収納対象	件数(件)	330,135	325,790
	金額(千円)	7,489,950	7,402,997
うち収納済	件数(件)	323,793	324,244
	金額(千円)	7,333,300	7,367,254
収納率		97.91%	99.52%

(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4,266,910千円の業務を実施した。

項目	金額(千円)	備考
一般修繕	2,553,597	空家修繕、緊急・小口修繕等
計画修繕	597,847	建物、各種設備等
保守管理	567,186	エレベーター、給排水施設保守等
環境等整備	4,607	
退去住宅修繕	232,240	
冷房用電気料助成事業	65	
災害復旧	2,663	台風
浴槽・風呂釜設置	27,889	
浴槽・風呂釜取替	159,550	
その他の	121,266	
計	4,266,910	

(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 11,403 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 247 台分の駐車場の管理を開始し、また、151 台分の駐車場を廃止した結果、令和 5 年度末の管理区画数は 14,337 台分となった。

区分	5 年度当初	5 年度増減	5 年度末
管理区画数（台分）	14,241	96	14,337
管理団地数（団地）	108	1	109

2 貸借対照表（令和6年3月31日現在）

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 資 産		
現 金 預 金	3,885,471,461	2,170,235,082
有 働 証 券	3,844,473,224	2,140,037,929
未 収 金	10,000,000	0
立 替 金	33,262,695	32,673,792
前 払 金	357,170	405,734
貸 倒 引 当 金	5,465,937	6,208,604
	△ 8,087,565	△ 9,090,977
固 定 資 産		
賃 貸 事 業 資 産	4,177,515,582	4,130,028,846
賃 貸 住 宅 資 産	2,801,704,873	2,745,447,678
減 価 償 却 累 計 額	1,917,602,703	1,917,602,703
賃 貸 施 設 等 資 産	△ 575,059,808	△ 603,646,755
減 価 償 却 累 計 額	1,707,922,495	1,691,432,495
有 形 固 定 資 産	△ 248,760,517	△ 259,940,765
建 物 等 資 産	575,785,561	584,556,020
減 価 償 却 累 計 額	1,068,832,216	1,068,832,216
その他の有形固定資産	△ 543,135,661	△ 561,801,479
減 価 償 却 累 計 額	156,355,805	183,334,685
その他の固定資産	△ 106,266,799	△ 105,809,402
長 期 有 働 証 券	800,025,148	800,025,148
そ の 他 の 資 産	800,000,000	800,000,000
	25,148	25,148
[資 產 合 計]	8,062,987,043	6,300,263,928

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
流 動 負 債		
次 期 返 済 長 期 借 入 金	2,917,330,242	1,128,683,710
未 払 金	930,369,218	0
前 受 金	1,954,527,564	1,101,173,634
預 り 金	9,728,430	9,972,617
	22,705,030	17,537,459
固 定 負 債		
預 り 保 証 金	1,062,734,946	1,025,189,674
引 当 金	411,074,239	407,734,536
退 職 給 付 引 当 金	620,274,807	556,377,968
計 画 修 繕 引 当 金	76,690,142	84,928,103
そ の 他 固 定 負 債	543,584,665	471,449,865
リ 一 ス 債 務	31,385,900	61,077,170
	31,385,900	61,077,170
[負債合計]	3,980,065,188	2,153,873,384
資 本 金	10,000,000	10,000,000
剩 余 金		
資 本 剩 余 金 (非償却資産取得金)	4,072,921,855	4,136,390,544
利 益 剩 余 金	1,638,442,873	1,621,952,873
特 定 目 的 積 立 金	1,638,442,873	1,621,952,873
賃貸住宅除却資金等積立金	2,385,078,982	2,415,637,671
	49,400,000	98,800,000
[資本合計]	49,400,000	98,800,000
負債及び資本合計	4,082,921,855	4,146,390,544
	8,062,987,043	6,300,263,928

3 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：円)

科 目	前年度	当年度
事 業 収 益 [a]	5,202,236,391	5,159,627,390
賃 貸 管 理 事 業 収 益	207,405,507	210,064,888
賃貸住宅管理事業収益	143,733,507	146,558,701
特優賃住宅等管理事業収益	125,141,259	128,264,331
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 収 益	18,592,248	18,294,370
賃貸施設管理事業収益	63,672,000	63,506,187
賃 貸 宅 地 管 理 事 業 収 益	24,489,600	24,468,987
借上公営住宅管理事業収益	39,182,400	39,037,200
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 収 益	4,994,830,884	4,949,562,502
公共団体住宅管理事業収益	4,994,830,884	4,949,562,502
公 営 住 宅 等 管 理 事 業 収 益	4,994,830,884	4,949,562,502
事 業 原 価 [b]	4,984,356,541	4,945,477,524
賃 貸 管 理 事 業 原 価	115,816,159	134,412,214
賃貸住宅管理事業原価	92,453,151	111,812,253
特優賃住宅等管理事業原価	81,112,912	98,921,649
高 優 賃 住 宅 管 理 事 業 原 価	11,340,239	12,890,604
賃貸施設管理事業原価	23,363,008	22,599,961
賃 貸 宅 地 管 理 事 業 原 価	3,342,178	4,474,523
借上公営住宅管理事業原価	20,020,830	18,125,438
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 原 価	4,868,540,382	4,811,065,310
公共団体住宅管理事業原価	4,868,540,382	4,811,065,310
公 営 住 宅 等 管 理 事 業 原 価	4,868,540,382	4,811,065,310
一 般 管 理 費 [c]	133,224,941	128,667,653
事 業 利 益 (損 失) [d=a-b-c]	84,654,909	85,482,213

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e] 受 取 利 息 雜 収 入	23,192,575 167,784 23,024,791	22,436,521 193,643 22,242,878
その他経常費用 [f] 雜 損 失	45,094,110 45,094,110	46,672,483 46,672,483
経常利益（損失） [g=d+e-f]	62,753,374	61,246,251
特 別 利 益 [h] 固 定 資 産 売 却 益	0 0	2,222,438 2,222,438
当期純利益（純損失） [j=g+h]	62,753,374	63,468,689

損益計算書内容説明 (令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

(単位：円)

科 目		前 年 度	当 年 度	説 明
事業収益	賃貸管理事業収益	207, 405, 507	210, 064, 888	
	賃貸住宅管理事業収益	143, 733, 507	146, 558, 701	
	特優賃住宅等管理事業収益	125, 141, 259	128, 264, 331	ナイスティ香椎浜ほか3団地 113戸
		108, 319, 302	106, 161, 453	家賃
		7, 245, 810	7, 133, 388	駐車場収入
	高優賃住宅管理事業収益	9, 576, 147	14, 969, 490	その他収入（共益費等）
		18, 592, 248	18, 294, 370	ナイスティ吉塚駅南 24戸
		16, 420, 800	16, 120, 573	家賃
	賃貸施設管理事業収益	731, 448	771, 131	駐車場収入
		1, 440, 000	1, 402, 666	その他収入（共益費等）
		63, 672, 000	63, 506, 187	
	賃貸宅地管理事業収益	24, 489, 600	24, 468, 987	
		11, 169, 600	11, 148, 987	リーフタウン下原台定期借地使用料 41区画
	借上公営住宅管理事業収益	13, 320, 000	13, 320, 000	千代一丁目地区定期借地使用料
		39, 182, 400	39, 037, 200	塩原借上住宅 44戸 家賃
		4, 994, 830, 884	4, 949, 562, 502	
	管理受託住宅管理事業収益	4, 994, 830, 884	4, 949, 562, 502	
	公共団体住宅管理事業収益	4, 994, 830, 884	4, 949, 562, 502	
		4, 994, 830, 884	4, 949, 562, 502	
		4, 371, 087, 513	4, 374, 826, 225	市営住宅管理事業 169団地 (31, 309戸)
	公営住宅等管理事業収益	623, 743, 371	574, 736, 277	駐車施設管理事業 109団地 (14, 337台)
		計 [a]	5, 202, 236, 391	5, 159, 627, 390

(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	115,816,159	134,412,214	
	賃貸住宅管理事業原価	92,453,151	111,812,253	
	特優賃住宅等管理事業原価	81,112,912	98,921,649	ナイスティ香椎浜ほか3団地113戸
	内訳	24,540,994	24,540,994	減価償却費
		6,944,233	2,835,968	利息相当額
		7,700,000	7,700,000	計画修繕引当金
		8,808,234	8,823,606	管理経費（地代・保険）
		33,119,451	55,021,081	管理事務費（委託・共通経費）
	高優賃住宅管理事業原価	11,340,239	12,890,604	ナイスティ吉塚駅南24戸
	内訳	4,045,953	4,045,953	減価償却費
		1,537,595	629,068	利息相当額
		1,200,000	1,200,000	計画修繕引当金
		136,407	137,359	管理経費（保険）
		4,420,284	6,878,224	管理事務費（委託・共通経費）
	賃貸施設管理事業原価	23,363,008	22,599,961	
	賃貸宅地管理事業原価	3,342,178	4,474,523	
	内訳	2,008,585	2,937,132	リーフタウン下原台定期借地事務費41区画
		1,333,593	1,537,391	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	20,020,830	18,125,438	塩原借上住宅44戸
	内訳	11,180,248	11,180,248	減価償却費
		3,363,173	1,352,834	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）
		1,671,189	1,786,136	管理事務費（委託・共通経費）
	管理受託住宅管理事業原価	4,868,540,382	4,811,065,310	
	公共団体住宅管理事業原価	4,868,540,382	4,811,065,310	
	公営住宅等管理事業原価	4,868,540,382	4,811,065,310	
	内訳	4,257,493,791	4,265,310,071	市営住宅管理事業 169団地 (31,309戸)
		611,046,591	545,755,239	駐車施設管理事業 109団地 (14,337台)
計 [b]		4,984,356,541	4,945,477,524	

(単位：円)

科 目	前 年 度	当 年 度	説 明
一般管理費 [c]	133, 224, 941	128, 667, 653	
	内 訳	873, 276 3, 377, 268 126, 290, 502 2, 683, 895	分譲事業 賃貸管理事業 管理受託住宅管理事業 その他事業
事業利益（損失） [d = a - b - c]	84, 654, 909	85, 482, 213	
	内 訳	△ 873, 276 88, 212, 080 0 △ 2, 683, 895	分譲事業 賃貸管理事業 管理受託住宅管理事業 その他事業
その他経常収益 [e]	23, 192, 575	22, 436, 521	
	内 訳	573, 792 22, 618, 783	分譲事業 その他事業
その他経常費用 [f]	45, 094, 110	46, 672, 483	
	内 訳	9, 666, 487 35, 427, 623	分譲事業 その他事業
経常利益(損失) [g = d + e - f]	62, 753, 374	61, 246, 251	
	内 訳	△ 9, 965, 971 88, 212, 080 0 △ 15, 492, 735	分譲事業 賃貸管理事業 管理受託住宅管理事業 その他事業
特別利益 [h]	0	2, 222, 438	
	内 訳	0	賃貸管理事業
当期純利益(純損失) [j = g + h]	62, 753, 374	63, 468, 689	
	内 訳	△ 9, 965, 971 88, 212, 080 0 △ 15, 492, 735	分譲事業 賃貸管理事業 管理受託住宅管理事業 その他事業

4 剰余金計算書（令和5年4月1日から令和6年3月31日まで）

(単位：円)

項 目		前 年 度	当 年 度
資本 剰余 金	期首残高	1,638,442,873	1,638,442,873
	当期増加高又は減少高	0	△ 16,490,000
	非償却資産取得金の取崩による減少高	0	△ 16,490,000
	期末残高	1,638,442,873	1,621,952,873
又は 利 益 欠 損 金 剰 余 金	期首残高	2,371,725,608	2,385,078,982
	当期増加高又は減少高	13,353,374	30,558,689
	当期純利益	62,753,374	63,468,689
	賃貸住宅除却資金等積立金への 積立による減少高	△ 49,400,000	△ 49,400,000
	非償却資産取得金の取崩による増加高	0	16,490,000
	期末残高	2,385,078,982	2,415,637,671
特定 目的 積 立 金	期首残高	0	49,400,000
	当期増加高又は減少高	49,400,000	49,400,000
	賃貸住宅除却資金等積立金の 積立による増加高	49,400,000	49,400,000
	期末残高	49,400,000	98,800,000
合計	期首残高	4,010,168,481	4,072,921,855
	当期増加高又は減少高	62,753,374	63,468,689
	期末残高	4,072,921,855	4,136,390,544

5 キャッシュ・フロー計算書(令和5年4月1日から令和6年3月31日まで)

(単位：円)

区分	前年度	当年度
事業活動によるキャッシュ・フロー	618,044,899	△ 762,166,897
賃貸管理事業活動による収支	153,921,709	142,870,396
賃貸住宅管理事業の収支	95,357,791	81,949,375
特優賃住宅等管理事業の収支	82,279,685	69,786,414
賃貸管理事業による収入	125,257,530	128,555,723
賃貸管理事業による支出	△ 42,977,845	△ 58,769,309
高優賃住宅管理事業の収支	13,078,106	12,162,961
賃貸管理事業による収入	18,547,076	18,321,698
賃貸管理事業による支出	△ 5,468,970	△ 6,158,737
賃貸施設管理事業の収支	58,563,918	60,921,021
賃貸宅地管理事業の収支	24,260,307	24,627,409
賃貸宅地管理事業による収入	24,630,330	25,605,825
賃貸宅地管理事業による支出	△ 370,023	△ 978,416
借上公営住宅管理事業の収支	34,303,611	36,293,612
賃貸管理事業による収入	39,182,400	39,037,200
賃貸管理事業による支出	△ 4,878,789	△ 2,743,588
管理受託住宅管理事業の収支	646,127,649	△ 649,175,715
公共団体住宅管理事業の収支	646,127,649	△ 649,175,715
公営住宅等管理事業の収支	646,127,649	△ 649,175,715
公営住宅等管理事業による収入	5,539,311,287	5,199,328,835
公営住宅等管理事業による支出	△ 4,893,183,638	△ 5,848,504,550
一般管理活動による収支	△ 130,990,380	△ 126,316,861
一般管理費の支出	△ 130,990,380	△ 126,316,861
その他経常損益に係る収支	△ 1,749,087	9,567,753
その他の経常収入	22,687,937	23,079,098
その他の経常支出	△ 24,437,024	△ 13,511,345
特別損益に係る収支	0	2,222,438
特別利益による収入	0	2,222,438
特別損失による支出	0	0
その他の収支	△ 49,264,992	△ 141,334,908
その他の収入	1,150,650,578	1,577,263,408
その他の支出	△ 1,199,915,570	△ 1,718,598,316

(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	△ 1,825,100	10,000,000
有価証券等の取得・償還等による収支	0	10,000,000
有価証券等の償還等による収入	500,000,000	10,000,000
有価証券等の取得等による支出	△ 500,000,000	0
その他の投資活動による収支	△ 1,825,100	0
有形固定資産形成による収支	△ 1,825,100	0
資産形成による支出	△ 1,825,100	0
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 54,089,275	△ 952,268,398
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 31,758,175	△ 930,369,218
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 31,758,175	△ 930,369,218
リース債務に係る支出	△ 22,331,100	△ 21,899,180
当期中の資金取支合計	562,130,524	△ 1,704,435,295
前期繰越金（現金及び現金同等物）	4,092,342,700	4,654,473,224
次期繰越金（現金及び現金同等物）	4,654,473,224	2,940,037,929

※ 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	4,654,473,224	2,940,037,929
流動資産	3,854,473,224	2,140,037,929
現金預金	3,844,473,224	2,140,037,929
有価証券	10,000,000	0
固定資産	800,000,000	800,000,000
長期有価証券	800,000,000	800,000,000

6 財産目録(令和6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				
現　金　預　金				
預　　金	普　通　預　金	西日本シティ銀行ほか1行	2,140,037,929	2,170,235,082
				2,140,037,929
				2,140,037,929
未　收　金				
事　業　未　收　金				32,673,792
特　優　賃　住　宅　等　管　理　事　業　未　收　金				10,640,965
借　上　賃　貸　住　宅　管　理　事　業　未　收　金	その　他　の　未　收　金	2件	13,753	13,753
市　営　住　宅　管　理　事　業　未　收　金	未　收　家　賃	4件	1,615,700	3,954,598
駐　車　施　設　管　理　事　業　未　收　金	その　他　の　未　收　金	3件	2,338,898	
そ　の　他　の　事　業　未　收　金	その　他　の　未　收　金	1,271件	37,480	37,480
そ　の　他　未　收　金	駐　車　場　貸　付　收　入　未　收　金	1件	6,112,780	6,113,780
損　益　勘　定　関　連　未　收　金	未　收　駐　車　場　手　数　料　等	1件	1,000	
貸　借　勘　定　関　連　未　收　金	長　期　割　賦　事　業　未　收　金	1件	251,354	521,354
	分　讓　諸　經　費　貸　付　金　未　收　金	1件	270,000	
立　替　金				
立　替　金	そ　の　他	4件	405,734	405,734
				405,734
前　払　金				
事　業　前　払　金				6,208,604
賃　貸　管　理　事　業　前　払　金				6,208,604
高　優　賃　事　業　前　払　金		4団地	3,539,583	
そ　の　他　事　業　前　払　金		1団地	798,941	
		2件	1,870,080	
貸　倒　引　当　金				
事　業　未　收　金　貸　倒　引　当　金	未　收　家　賃　等　貸　倒　引　当　金	△ 8,569,623		△ 9,090,977
	頭　金　猶　予　金　未　收　金　等			△ 9,090,977
	貸　倒　引　当　金	△ 521,354		

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固定資産				4,130,028,846
賃貸事業資産				2,745,447,678
賃 貸 住 宅 資 產				1,917,602,703
特 優 賃 住 宅 等	ナイスティ香椎浜 ウィルミック薬院 ナイスティ吉塚駅南 ウィルミック茶山	25戸 24戸 36戸 28戸	304,562,052 279,919,850 639,302,365 324,575,659	1,548,359,926
高 優 賃 住 宅	ナイスティ吉塚駅南	24戸	369,242,777	369,242,777
賃貸住宅資産減価償却累計額				△ 603,646,755
△ 524,664,805				
△ 78,981,950				
賃 貸 施 設 等 資 產				1,691,432,495
賃 貸 宅	リーフタウン下原台 千代一丁目	41区画	698,220,000 434,200,095	1,132,420,095
借 上 公 営 住 宅	塩原借上住宅	44戸	559,012,400	559,012,400
賃貸施設等資産減価償却累計額				△ 259,940,765
△ 259,940,765				
有形固定資産				584,556,020
建 物 等 資 產				1,068,832,216
建物等資産減価償却累計額	社 機 械 装 置		707,864,371 360,967,845	
				△ 561,801,479
その他の有形固定資産	社 機 械 装 置		△ 279,433,272 △ 282,368,207	
工 具 器 具 備 品	工 具 器 具 備 品		36,400,805	183,334,685 36,400,805
リ 一 ス 資 產	O A 機 器	13件	146,933,880	146,933,880
その他の有形固定資産 減 価 償 却 累 計 額	工 具 器 具 備 品 O A 機 器		△ 19,952,692 △ 85,856,710	△ 105,809,402

(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 25,133.17m ²	25,148	25,148
資　産　の　部　の　合　計				6,300,263,928

(単位：円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
流動負債				1,128,683,710
未 払 金				1,101,173,634
事 業 未 払 金				1,039,969,740
賃 貸 管 理 事 業 未 払 金	特優賃住宅等管理事業未払金 高優賃住宅管理事業未払金 借上公営住宅管理事業未払金	34件 7件 1件	4,276,109 278,543 73,533	4,628,185
管 理 受 託 住 宅 管 理 事 業 未 払 金	市営住宅管理事業未払金 駐車施設管理事業未払金	1,228件 117件	891,735,062 135,520,662	1,027,255,724
そ の 他 の 事 業 未 払 金	その他の事業未払金	8件	8,085,831	8,085,831
そ の 他 未 払 金		1件		61,203,894
賞 与 引 当 金				41,400,000
そ の 他 の 未 払 金		76件		19,803,894
前 受 金				9,972,617
事 業 前 受 金				9,835,779
賃 貸 管 理 事 業 前 受 金	家 賃 前 受 金	86件	7,055,240	9,835,779
特優賃住宅等管理事業前受金 高優賃住宅管理事業前受金	家 賃 前 受 金	9件	495,800	
共 益 費 前 受 金	共 益 費 前 受 金	95件	508,400	
駐 車 場 前 受 金	駐 車 場 前 受 金	60件	644,339	
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				136,838
そ の 他 の 前 受 金				136,838
預 り 金				17,537,459
そ の 他 の 預 り 金	契 約 保 証 金 所 得 税 等 預 り 金		15,742,892 1,794,567	17,537,459

(単位：円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
固定負債				1,025,189,674
預り保証金				407,734,536
敷 金				25,067,562
特 優 貸 住 宅 等 敷 金	ナイスティ香椎浜ほか3団地	110件	21,823,062	
高 優 貸 住 宅 敷 金	ナイスティ吉塚駅南	24件	3,244,500	
保 証 金				382,666,974
駐 車 場 保 証 金		11,152件	156,866,974	
定期借地権付分譲住宅保証金	リーフタウン下原台	41件	141,900,000	
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				556,377,968
退職給付引当金				84,928,103
計画修繕引当金	特 優 貸 住 宅 等	4団地	184,128,441	
	高 優 貸 住 宅	1団地	1,904,385	
	借 上 公 営 住 宅	1団地	98,238,702	
	建 物 等 資 産		187,178,337	
その他の固定負債				61,077,170
リース債務	O A 機 器	13件	61,077,170	61,077,170
負債の部の合計				2,153,873,384

(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
剩 余 金				4,136,390,544
資 本 剩 余 金				1,621,952,873
非 償 却 資 産 取 得 金				1,621,952,873
利 益 剩 余 金				2,415,637,671
特 定 目 的 積 立 金				98,800,000
賃貸住宅除却資金等積立金				98,800,000
資 本 の 部 の 合 計				4,146,390,544

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