

# 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 7 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 6 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 7 年 8 月 25 日

住 宅 都 市 み ど り 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

#### エ 基本財産

1,000 万円（全額福岡市出資）

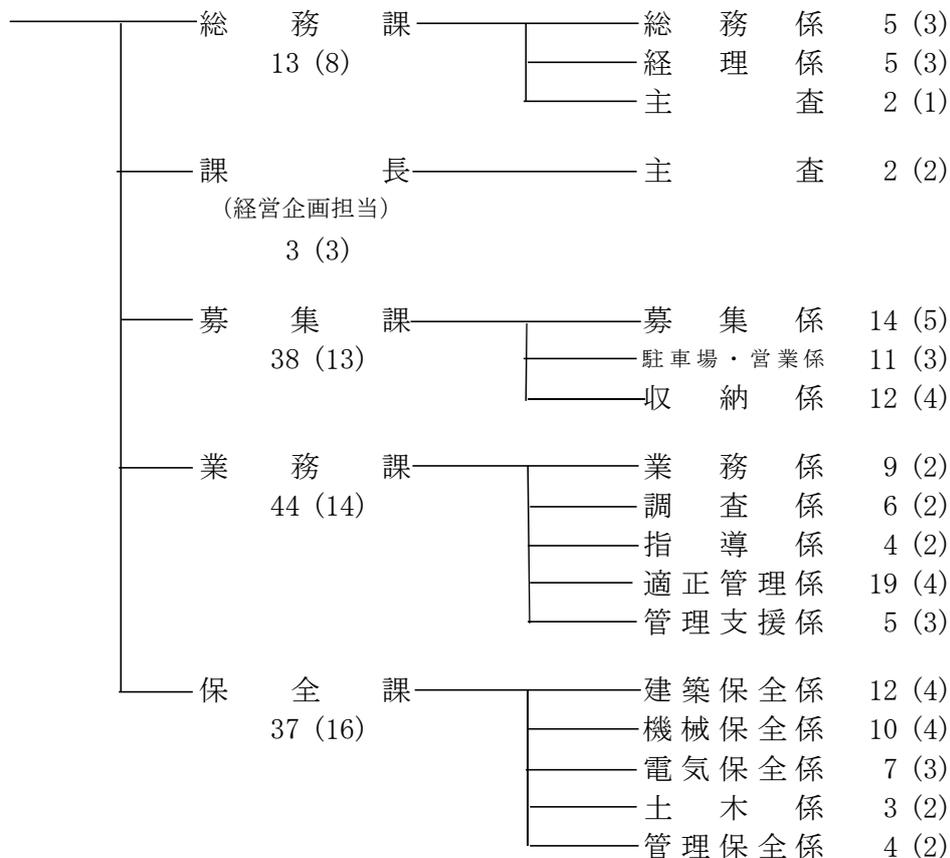
#### オ 役員（令和 7 年 8 月 1 日現在）

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）
専務理事	金口 浩治	令和 7 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	福岡市住宅都市みどり局理事
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7年8月1日現在)

理事長  
137 (56)

専務理事  
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
	専務理事		1	1		1	1
	理事					4	4
	監事					2	2
	小計		2	2		6	8
職員	課長	5		5		5	5
	係長	14	3	17		17	17
	係員	22	10	32	81	113	113
	小計	41	13	54	81	135	135
合計	41	15	56	81	137	6	143

## 第2 令和7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： 203,556 千円】

賃貸住宅については、5団地 181 戸（一般賃貸住宅 137 戸、借上公営住宅 44 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 40 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	40 区画	リーフタウン下原台
	宅地管理	継続	1,648 m <sup>2</sup>	千代一丁目地区

(3) 市営住宅管理等事業 【事業収益： 6,386,439 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 31,067 戸（令和7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）	31,067 戸 （44 戸）	169 団地 （1 団地）
市営住宅駐車場管理	14,237 台	109 団地

## 2 資金計画 (令和7年4月1日から令和8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	302,434	△ 5,701	146,702	87,407	74,026
賃貸管理事業活動による収支	149,416	0	149,416	0	0
賃貸管理事業による収入	203,571	0	203,571	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 54,155	0	△ 54,155	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	191,869	0	0	191,869	0
公営住宅等管理事業による収入	6,386,438	0	0	6,386,438	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 6,194,569	0	0	△ 6,194,569	0
一般管理費の収支	△ 109,849	△ 688	△ 2,714	△ 104,462	△ 1,985
支 出	△ 109,849	△ 688	△ 2,714	△ 104,462	△ 1,985
その他経常損益に係る収支	△ 12,696	△ 5,013	0	0	△ 7,683
その他の経常収入	21,756	0	0	0	21,756
その他の経常支出	△ 34,452	△ 5,013	0	0	△ 29,439
その他の収支	83,694	0	0	0	83,694
その他の収入	675,233	0	0	0	675,233
その他の支出	△ 591,539	0	0	0	△ 591,539

(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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
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	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
リース債務に係る支出	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
当期中の資金収支合計	276,446	△ 5,701	146,702	87,407	48,038
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,892,265				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,168,711				

資金計画内容説明（令和7年4月1日から令和8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	302,434	△ 5,701	146,702	87,407	74,026
賃貸管理事業活動による収支	149,416	0	149,416	0	0
賃貸管理事業による収入	203,571	0	203,571	0	0
賃貸管理事業による支出	△ 54,155	0	△ 54,155	0	0
管理受託住宅管理事業の収支	191,869	0	0	191,869	0
公営住宅等管理事業による収入	6,386,438	0	0	6,386,438	0
公営住宅等管理事業による支出	△ 6,194,569	0	0	△ 6,194,569	0
一般管理費の収支	△ 109,849	△ 688	△ 2,714	△ 104,462	△ 1,985
支 出	△ 109,849	△ 688	△ 2,714	△ 104,462	△ 1,985
その他経常損益に係る収支	△ 12,696	△ 5,013	0	0	△ 7,683
その他の経常収入	21,756	0	0	0	21,756
その他の経常支出	△ 34,452	△ 5,013	0	0	△ 29,439
その他の収支	83,694	0	0	0	83,694
その他の収入	675,233	0	0	0	675,233
その他の支出	△ 591,539	0	0	0	△ 591,539

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 28,062 借上公営住宅(塩原) 38,892	ウィルミック茶山 32,753 賃貸宅地(下原台) 11,304
ナイスティ吉塚駅南 53,893 賃貸宅地(千代一丁目) 13,320	ナイスティ香椎浜 25,347 賃貸宅地(千代一丁目) 1,650
ウィルミック薬院 14,839 ウィルミック茶山 10,545 ナイスティ吉塚駅南 15,403 ナイスティ香椎浜 7,460 借上公営住宅(塩原) 1,803 賃貸宅地(下原台) 2,455 賃貸宅地(千代一丁目) 1,650	
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 5,818,385 市営住宅駐車場管理事業収入 568,053	
市営住宅管理事業費・事務費 5,606,801 市営住宅駐車場管理事業費・事務費 587,768	
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 15,719 土地貸付料収入 5,635 受取利息 139 自販機占用料収入外 263	
人件費・事務費等	
仮受消費税 640,064 預り金外 35,169	
仮払消費税 585,621 預り金外 5,918	

(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
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
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	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
リース債務に係る支出	△ 25,988	0	0	0	△ 25,988
当期中の資金収支合計	276,446	△ 5,701	146,702	87,407	48,038
前期繰越金（現金及び現金同等物）	2,892,265				
次期繰越金（現金及び現金同等物）	3,168,711				

説 明

### 3 予定損益計算書（令和7年4月1日から令和8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	6,589,995	0	203,556	6,386,439	0
賃貸管理事業収益	203,556	0	203,556	0	0
管理受託住宅管理事業収益	6,386,439	0	0	6,386,439	0
事業原価	6,347,224	0	124,287	6,222,937	0
賃貸管理事業原価	124,287	0	124,287	0	0
管理受託住宅管理事業原価	6,222,937	0	0	6,222,937	0
一般管理費	150,808	951	3,753	143,360	2,744
事業利益（△損失）	91,963	△ 951	75,516	20,142	△ 2,744
その他経常収益	21,668	0	0	0	21,668
その他経常費用	41,766	6,507	0	0	35,259
経常利益（△損失）	71,865	△ 7,458	75,516	20,142	△ 16,335
当期純利益（△純損失）	71,865	△ 7,458	75,516	20,142	△ 16,335

説 明
市公社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
市公社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6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 m<sup>2</sup>を継続保有した。

(単位：m<sup>2</sup>)

地区名	令和6年度当初 保有面積 (A)	令和6年度 取得面積 (B)	令和6年度 処分面積 (C)	令和6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： 207,625,892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6年度末の保有状況は4団地 12,651 m<sup>2</sup>となった。

(単位：m<sup>2</sup>)

団地名	令和6年度当初 保有面積 (A)	令和6年度 取得面積 (B)	令和6年度 処分面積 (C)	令和6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	8,474	0	184	8,290	定期借地権付分譲 住宅の敷地40区画分
計	12,835	0	184	12,651	

## イ 住宅管理

5団地 181戸（一般賃貸住宅 137戸・借上公営住宅 44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	令和6年度末未入居戸数
平成8年度	ナイスティ香椎浜	東区香椎浜一丁目	25	平成8年11月	1
平成12年度	塩原借上住宅	南区塩原四丁目	44	平成12年12月	-
平成14年度	ウィルミック薬院	中央区白金一丁目	24	平成15年3月	0
平成16年度	ナイスティ吉塚駅南	博多区千代一丁目	60	平成16年8月	3
平成16年度	ウィルミック茶山	城南区別府六丁目	28	平成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の1区画を譲渡したため、令和6年度末の管理区画は40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	令和6年度当初	令和6年度増減	令和6年度末
平成13年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	10	0	10
平成14年度	リーフタウン下原台	東区下原五丁目	31	△1	30
計			41	△1	40

管理開始	地区名	所在地	面積(m <sup>2</sup> )
平成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：5,449,296,597円】****ア 市営住宅の管理業務**

令和6年度末の管理戸数 169 団地 31,111 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、27件の入居あっせんを行った。

そのほか、随時募集により60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1,716件を行った。

## 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	90	1,024	11.4
空 家 住 宅	1,005	10,414	10.4
計	1,095	11,438	10.4

**(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、7,345,957千円を収納した。

区 分		令和6年度末	(参考) 令和7年5月末
全収納対象	件数(件)	327,036	324,095
	金額(千円)	7,520,261	7,448,113
うち収納済	件数(件)	320,068	322,304
	金額(千円)	7,345,957	7,407,359
収 納 率		97.68%	99.45%

**(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、計画的に建築・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4,744,660千円の業務を実施した。

項 目	金額（千円）	備 考
一 般 修 繕	2,498,315	空家修繕、緊急・小口修繕等
計 画 修 繕	790,765	建築・設備改修等
保 守 管 理	632,714	エレベーター保守、給排水施設保守等
環 境 等 整 備	7,401	
退 去 住 宅 修 繕	232,345	
冷房用電気料助成事業	83	
災 害 復 旧	3,996	台風
浴槽・風呂釜設置	23,311	
浴槽・風呂釜取替	350,143	
そ の 他	205,587	
計	4,744,660	

(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 10,895 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 74 台分の駐車場の管理を開始し、また、103 台分の駐車場を廃止した結果、令和 6 年度末の管理区画数は 14,308 台分となった。

区 分	令和 6 年度当初	令和 6 年度増減	令和 6 年度末
管理区画数 (台分)	14,337	△29	14,308
管理団地数 (団地)	109	0	109

## 2 貸借対照表（令和7年3月31日現在）

（単位：円）

科 目	前年度	当年度
<b>流 動 資 産</b>	2,170,235,082	3,726,747,586
現 金 預 金	2,140,037,929	2,890,695,890
有 価 証 券	0	800,000,000
未 収 金	32,673,792	37,526,898
立 替 金	405,734	370,377
前 払 金	6,208,604	6,960,398
貸 倒 引 当 金	△ 9,090,977	△ 8,805,977
<b>固 定 資 産</b>	4,130,028,846	3,301,081,557
賃 貸 事 業 資 産	2,745,447,678	2,690,330,483
賃 貸 住 宅 資 産	1,917,602,703	1,917,602,703
減 価 償 却 累 計 額	△ 603,646,755	△ 632,233,702
賃 貸 施 設 等 資 産	1,691,432,495	1,676,082,495
減 価 償 却 累 計 額	△ 259,940,765	△ 271,121,013
有 形 固 定 資 産	584,556,020	600,725,926
建 物 等 資 産	1,068,832,216	1,068,832,216
減 価 償 却 累 計 額	△ 561,801,479	△ 580,451,358
そ の 他 の 有 形 固 定 資 産	183,334,685	218,012,037
減 価 償 却 累 計 額	△ 105,809,402	△ 105,666,969
そ の 他 の 固 定 資 産	800,025,148	10,025,148
長 期 有 価 証 券	800,000,000	10,000,000
そ の 他 の 資 産	25,148	25,148
<b>〔 資 産 合 計 〕</b>	<b>6,300,263,928</b>	<b>7,027,829,143</b>

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
<b>流動負債</b>	1,128,683,710	1,742,680,613
未払金	1,101,173,634	1,717,359,036
前受金	9,972,617	10,070,537
預り金	17,537,459	15,251,040
<b>固定負債</b>	1,025,189,674	1,068,216,085
預り保証金	407,734,536	404,593,843
引当金	556,377,968	574,238,582
退職給付引当金	84,928,103	79,861,317
計画修繕引当金	471,449,865	494,377,265
その他固定負債	61,077,170	89,383,660
リース債務	61,077,170	89,383,660
<b>[負債合計]</b>	2,153,873,384	2,810,896,698
<b>資本金</b>	10,000,000	10,000,000
<b>剰余金</b>	4,136,390,544	4,206,932,445
資本金剰余金	1,621,952,873	1,606,602,873
(非償却資産取得金)	1,621,952,873	1,606,602,873
利益剰余金	2,415,637,671	2,452,129,572
特定目的積立金	98,800,000	148,200,000
賃貸住宅除却資金等積立金	98,800,000	148,200,000
<b>[資本合計]</b>	4,146,390,544	4,216,932,445
<b>負債及び資本合計</b>	6,300,263,928	7,027,829,143

### 3 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：円)

科 目	前年度	当年度
事業収益 [a]	5,159,627,390	5,656,922,489
賃貸管理事業収益	210,064,888	207,625,892
賃貸住宅管理事業収益	146,558,701	144,129,196
一般賃貸住宅管理事業収益	146,558,701	144,129,196
賃貸施設管理事業収益	63,506,187	63,496,696
賃貸宅地管理事業収益	24,468,987	24,604,696
借上公営住宅管理事業収益	39,037,200	38,892,000
管理受託住宅管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597
公共団体住宅管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597
公営住宅等管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597
事業原価 [b]	4,945,477,524	5,436,314,245
賃貸管理事業原価	134,412,214	117,681,502
賃貸住宅管理事業原価	111,812,253	97,009,998
一般賃貸住宅管理事業原価	111,812,253	97,009,998
賃貸施設管理事業原価	22,599,961	20,671,504
賃貸宅地管理事業原価	4,474,523	4,005,278
借上公営住宅管理事業原価	18,125,438	16,666,226
管理受託住宅管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743
公共団体住宅管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743
公営住宅等管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743
一般管理費 [c]	128,667,653	135,700,661
事業利益(損失) [d=a-b-c]	85,482,213	84,907,583

(単位：円)

科 目	前年度	当年度
その他経常収益 [e]	22,436,521	23,243,626
受 取 利 息	193,643	109,700
雑 収 入	22,242,878	23,133,926
その他経常費用 [f]	46,672,483	42,398,222
雑 損 失	46,672,483	42,398,222
経常利益（損失） [g=d+e-f]	61,246,251	65,752,987
特 別 利 益 [h]	2,222,438	4,788,914
固 定 資 産 売 却 益	2,222,438	4,788,914
当期純利益（純損失） [i=g+h]	63,468,689	70,541,901

損益計算書内容説明 (令和6年4月1日から令和7年3月31日まで)

(単位：円)

科	目	前年度	当年度	説明
事業収益	賃貸管理事業収益	210,064,888	207,625,892	
	賃貸住宅管理事業収益	146,558,701	144,129,196	
	一般賃貸住宅管理事業収益	146,558,701	144,129,196	ナイスティ香椎浜ほか3団地137戸
	内訳	122,282,026	125,448,536	家賃
		7,904,519	8,036,620	駐車場収入
		16,372,156	10,644,040	その他収入(共益費等)
	賃貸施設管理事業収益	63,506,187	63,496,696	
	賃貸宅地管理事業収益	24,468,987	24,604,696	
	内訳	11,148,987	11,284,696	リーフタウン下原台定期借地使用料40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	39,037,200	38,892,000	塩原借上住宅44戸 家賃
	管理受託住宅管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597	
	公共団体住宅管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597	
	公営住宅等管理事業収益	4,949,562,502	5,449,296,597	
内訳	4,374,826,225	4,872,033,897	市営住宅管理事業 169団地(31,111戸)	
	574,736,277	577,262,700	駐車施設管理事業 109団地(14,308台)	
	<b>計 [a]</b>	<b>5,159,627,390</b>	<b>5,656,922,489</b>	

(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	134,412,214	117,681,502	
	賃貸住宅管理事業原価	111,812,253	97,009,998	
	一般賃貸住宅管理事業原価	111,812,253	97,009,998	ナイスティ香椎浜ほか3団地137戸
	内訳	28,586,947	28,586,947	減価償却費
		3,465,036	0	利息相当額
		8,900,000	22,000,000	計画修繕引当金
		8,960,965	8,973,388	管理経費(地代・保険)
		61,899,305	37,449,663	管理事務費(委託・共通経費)
	賃貸施設管理事業原価	22,599,961	20,671,504	
	賃貸宅地管理事業原価	4,474,523	4,005,278	
	内訳	2,937,132	2,438,527	リーフタウン下原台定期借地事務費40区画
		1,537,391	1,566,751	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	18,125,438	16,666,226	塩原借上住宅44戸
	内訳	11,180,248	11,180,248	減価償却費
		1,352,834	0	利息相当額
		3,800,000	4,000,000	計画修繕引当金
	6,220	6,250	管理経費(保険)	
	1,786,136	1,479,728	管理事務費(委託・共通経費)	
管理受託住宅管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743		
公共団体住宅管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743		
公営住宅等管理事業原価	4,811,065,310	5,318,632,743		
内訳	4,265,310,071	4,756,350,369	市営住宅管理事業 169団地(31,111戸)	
	545,755,239	562,282,374	駐車施設管理事業 109団地(14,308台)	
計 [b]	4,945,477,524	5,436,314,245		

(単位：円)

科 目	前 年 度	当 年 度	説 明
一般管理費 [c]	128,667,653	135,700,661	
内 訳	846,165	892,071	分譲事業
	3,272,558	3,450,093	賃貸管理事業
	121,948,274	128,616,696	管理受託住宅管理事業
	2,600,656	2,741,801	その他事業
事業利益(損失) [d = a - b - c]	85,482,213	84,907,583	
内 訳	△ 846,165	△ 892,071	分譲事業
	72,380,116	86,494,297	賃貸管理事業
	16,548,918	2,047,158	管理受託住宅管理事業
	△ 2,600,656	△ 2,741,801	その他事業
その他経常収益 [e]	22,436,521	23,243,626	
内 訳	550,440	395,316	分譲事業
	21,886,081	22,848,310	その他事業
その他経常費用 [f]	46,672,483	42,398,222	
内 訳	7,583,626	6,189,466	分譲事業
	39,088,857	36,208,756	その他事業
経常利益(損失) [g = d + e - f]	61,246,251	65,752,987	
内 訳	△ 7,879,351	△ 6,686,221	分譲事業
	72,380,116	86,494,297	賃貸管理事業
	16,548,918	2,047,158	管理受託住宅管理事業
	△ 19,803,432	△ 16,102,247	その他事業
特別利益 [h]	2,222,438	4,788,914	
内 訳	2,222,438	4,788,914	賃貸管理事業
当期純利益(純損失) [i = g + h]	63,468,689	70,541,901	
内 訳	△ 7,879,351	△ 6,686,221	分譲事業
	74,602,554	91,283,211	賃貸管理事業
	16,548,918	2,047,158	管理受託住宅管理事業
	△ 19,803,432	△ 16,102,247	その他事業

#### 4 剰余金計算書（令和6年4月1日から令和7年3月31日まで）

（単位：円）

項 目		前 年 度	当 年 度
資本剰余金	期首残高	1,638,442,873	1,621,952,873
	当期増加高又は減少高	△ 16,490,000	△ 15,350,000
	非償却資産取得金の取崩による減少高	△ 16,490,000	△ 15,350,000
	期末残高	1,621,952,873	1,606,602,873
又は利益剰余金 又は欠損金	期首残高	2,385,078,982	2,415,637,671
	当期増加高又は減少高	30,558,689	36,491,901
	当期純利益	63,468,689	70,541,901
	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	16,490,000	15,350,000
	期末残高	2,415,637,671	2,452,129,572
特定目的積立金	期首残高	49,400,000	98,800,000
	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	98,800,000	148,200,000
合計	期首残高	4,072,921,855	4,136,390,544
	当期増加高又は減少高	63,468,689	70,541,901
	期末残高	4,136,390,544	4,206,932,445

## 5 キャッシュ・フロー計算書(令和6年4月1日から令和7年3月31日まで)

(単位：円)

区 分	前 年 度	当 年 度
事業活動によるキャッシュ・フロー	△ 762,166,897	796,379,568
賃貸管理事業活動による収支	142,870,396	161,389,904
賃貸住宅管理事業の収支	81,949,375	98,835,845
一般賃貸住宅管理事業の収支	81,949,375	98,835,845
賃貸管理事業による収入	146,877,421	144,391,962
賃貸管理事業による支出	△ 64,928,046	△ 45,556,117
賃貸施設管理事業の収支	60,921,021	62,554,059
賃貸宅地管理事業の収支	24,627,409	24,899,310
賃貸宅地管理事業による収入	25,605,825	25,736,610
賃貸宅地管理事業による支出	△ 978,416	△ 837,300
借上公営住宅管理事業の収支	36,293,612	37,654,749
賃貸管理事業による収入	39,037,200	38,892,000
賃貸管理事業による支出	△ 2,743,588	△ 1,237,251
管理受託住宅管理事業の収支	△ 649,175,715	738,790,433
公共団体住宅管理事業の収支	△ 649,175,715	738,790,433
公営住宅等管理事業の収支	△ 649,175,715	738,790,433
公営住宅等管理事業による収入	5,199,328,835	5,716,520,313
公営住宅等管理事業による支出	△ 5,848,504,550	△ 4,977,729,880
一般管理活動による収支	△ 126,316,861	△ 133,471,444
一般管理費の支出	△ 126,316,861	△ 133,471,444
その他経常損益に係る収支	9,567,753	5,812,843
その他の経常収入	23,079,098	22,963,863
その他の経常支出	△ 13,511,345	△ 17,151,020
特別損益に係る収支	2,222,438	4,788,914
特別利益による収入	2,222,438	4,788,914
その他の収支	△ 141,334,908	19,068,918
その他の収入	1,577,263,408	640,243,447
その他の支出	△ 1,718,598,316	△ 621,174,529

(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	0	△ 8,998,187
その他の投資活動による収支	0	△ 8,998,187
有形固定資産形成による収支	0	△ 8,998,187
資産形成による支出	0	△ 8,998,187
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 952,268,398	△ 26,723,420
事業活動に係る資金の調達及び返済による収支	△ 930,369,218	0
賃貸管理事業に係る借入金の返済による支出	△ 930,369,218	0
リース債務に係る支出	△ 21,899,180	△ 26,723,420
当期中の資金収支合計	△ 1,714,435,295	760,657,961
前期繰越金（現金及び現金同等物）	4,654,473,224	2,940,037,929
次期繰越金（現金及び現金同等物）	2,940,037,929	3,700,695,890

※ 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	2,940,037,929	3,700,695,890
流動資産	2,140,037,929	3,690,695,890
現金預金	2,140,037,929	2,890,695,890
有価証券	0	800,000,000
固定資産	800,000,000	10,000,000
長期有価証券	800,000,000	10,000,000

6 財産目録(令和7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	
<b>流動資産</b>				<b>3,726,747,586</b>
<b>現金預金</b>				<b>2,890,695,890</b>
預 金	普 通 預 金	西日本シティ銀行ほか1行	2,890,695,890	2,890,695,890
<b>有価証券</b>				<b>800,000,000</b>
	地 方 債	1件	800,000,000	
<b>未収金</b>				<b>37,526,898</b>
事業未収金				14,595,991
賃貸管理事業未収金				3,428
借上賃貸住宅管理事業未収金	そ の 他 の 未 収 金	2件	3,428	3,954,598
	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				50,807
駐車施設管理事業未収金	そ の 他 の 未 収 金	3件	50,807	10,230,804
	駐車場貸付収入未収金	1,827件	10,227,098	
	未収駐車場手数料等	1件	3,706	
その他の事業未収金				356,354
	長期割賦事業未収金	1件	86,354	
	分譲諸経費貸付金未収金	1件	270,000	
その他未収金				22,930,907
損益勘定関連未収金				16,829,756
	そ の 他 の 未 収 金	14件	16,829,756	
貸借勘定関連未収金				6,101,151
	立替金未収金等	2件	6,101,151	
<b>立替金</b>				<b>370,377</b>
立 替 金				370,377
	そ の 他	4件	370,377	
<b>前払金</b>				<b>6,960,398</b>
事業前払金				6,960,398
賃貸管理事業前払金		4団地	5,227,528	
その他の事業前払金		2件	1,732,870	
<b>貸倒引当金</b>				<b>△ 8,805,977</b>
事業未収金貸倒引当金				△ 8,805,977
	未収家賃等貸倒引当金		△ 8,449,623	
	頭金猶予金未収金等貸倒引当金		△ 356,354	

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>固定資産</b>				<b>3,301,081,557</b>
<b>賃貸事業資産</b>				<b>2,690,330,483</b>
賃貸住宅資産				1,917,602,703
一般賃貸住宅				1,917,602,703
	ナイスティ香椎浜	25戸	304,562,052	
	ウイルミック薬院	24戸	279,919,850	
	ナイスティ吉塚駅南	60戸	1,008,545,142	
	ウイルミック茶山	28戸	324,575,659	
賃貸住宅資産減価償却累計額				△ 632,233,702
一般賃貸住宅				△ 632,233,702
賃貸施設等資産				1,676,082,495
賃貸住宅地				1,117,070,095
	リーフタウン下原台	40区画	682,870,000	
	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				△ 271,121,013
借上公営住宅				△ 271,121,013
<b>有形固定資産</b>				<b>600,725,926</b>
建物等資産				1,068,832,216
	社 屋		707,864,371	
	機 械 装 置		360,967,845	
建物等資産減価償却累計額				△ 580,451,358
	社 屋		△ 290,553,956	
	機 械 装 置		△ 289,897,402	
その他の有形固定資産				218,012,037
工具器具備品				44,450,157
	工 具 器 具 備 品		44,450,157	
リース資産				173,561,880
	O A 機 器	12件	173,561,880	
その他の有形固定資産減価償却累計額				△ 105,666,969
	工 具 器 具 備 品		△ 21,488,749	
	O A 機 器		△ 84,178,220	

(単位：円)

資 産 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>その他の固定資産</b>				<b>10,025,148</b>
長期有価証券				10,000,000
その他の資産	地 方 債	1件	10,000,000	25,148
その他の土地				25,148
	事業外用地	減歩土地 25,133.17㎡	25,148	
<b>資産の部の合計</b>				<b>7,027,829,143</b>

(単位：円)

負 債 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>流動負債</b>				<b>1,742,680,613</b>
<b>未 払 金</b>				<b>1,717,359,036</b>
事業未払金				1,656,822,053
賃貸管理事業未払金				5,308,878
	一般賃貸住宅管理事業未払金	48件	5,042,592	
	借上公営住宅管理事業未払金	3件	265,966	
	賃貸宅地管理事業未払金	1件	320	
管理受託住宅管理事業未払金				1,615,921,404
	市営住宅管理事業未払金	2,340件	1,459,378,391	
	駐車施設管理事業未払金	78件	156,543,013	
その他の事業未払金				35,591,771
	その他の事業未払金	6件	35,591,771	
その他未払金				60,536,983
賞与引当金				40,700,000
その他の未払金				19,836,983
				72件
<b>前 受 金</b>				<b>10,070,537</b>
事業前受金				9,881,623
賃貸管理事業前受金				9,881,623
	一般賃貸住宅家賃前受金	98件	7,578,100	
	共益費前受金	98件	508,200	
	駐車場前受金	8件	685,323	
	用地貸付料前受金他	1件	1,110,000	
その他前受金				188,914
その他の前受金				188,914
<b>預 り 金</b>				<b>15,251,040</b>
その他の預り金				15,251,040
	契約保証金		13,291,300	
	所得税等預り金		1,959,740	

(単位：円)

負債の部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>固定負債</b>				<b>1,068,216,085</b>
<b>預り保証金</b>				<b>404,593,843</b>
敷 金				25,219,152
一般賃貸住宅敷金	ナイスティ香椎浜ほか3団地	137件	25,219,152	
保証金				379,374,691
駐車場保証金		11,140件	156,674,691	
定期借地権付分譲住宅保証金	リーフタウン下原台	40件	138,800,000	
定期借地権設定契約保証金	千代一丁目地区	1件	83,900,000	
<b>引 当 金</b>				<b>574,238,582</b>
退職給付引当金				79,861,317
計画修繕引当金				494,377,265
一般賃貸住宅引当金	ナイスティ香椎浜ほか3団地	4団地	271,074,526	
借上公営住宅引当金	塩原借上住宅	1団地	132,124,402	
建物等資産引当金			91,178,337	
<b>その他の固定負債</b>				<b>89,383,660</b>
リース債務	O A 機 器	12件	89,383,660	89,383,660
<b>負債の部の合計</b>				<b>2,810,896,698</b>

(単位：円)

資 本 の 部				
区 分	内 訳			金 額
	内 容	数量等	金 額	
<b>資 本 金</b>				<b>10,000,000</b>
<b>剰 余 金</b>				<b>4,206,932,445</b>
<b>資 本 剰 余 金</b>				<b>1,606,602,873</b>
非償却資産取得金				1,606,602,873
<b>利 益 剰 余 金</b>				<b>2,452,129,572</b>
<b>特定目的積立金</b>				<b>148,200,000</b>
賃貸住宅除却資金等積立金				148,200,000
<b>資 本 の 部 の 合 計</b>				<b>4,216,932,445</b>

**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