

<b>京都市住宅供給公社</b>	<b>平成27年度経営計画 兼 経営努力結果</b>
------------------	--------------------------------

**基本事項**

所管局課	都市計画局都市企画課都市総務課	本市出えん金	10,000 千円
基本財産/資本金	10,000 千円	本市出えん率	100.0 %

**「外郭団体のあり方の抜本的な見直し」に係る「今後の方向性」**

方向性	存続	目標年度	—
-----	----	------	---

**「今後の方向性」に向けた基本的方針**

業務面	京都市の住宅施策の一翼を担う団体として、自主事業である特定優良賃貸住宅事業や京都市から受託業務である市営住宅の管理代行業務等の効率的・効果的執行に努める。
財務面	京都市からの財政支援に頼ることなく、公益的、公共的役割を担うことができるよう、収益力の強化や借入金の積極的な圧縮など財務体質の改善を図る。
組織面	自律的経営やより効率的、効果的な業務執行の確立を目指し、公社固有職員の育成や京都市派遣職員の削減等、組織体制の整備を進める。
その他	特になし

**当年度の取組目標に対する意見**

所管局	財務面に関しては、財務状況の改善を図るため、キャッシュフローの適正な管理及び保有地売却による借入金の着実な返済を望む。
-----	-------------------------------------------------------------

**当年度の取組に対する総括(※)**

団体(※)	事業面では、市営住宅管理事業である家賃収納率が上昇したことにより、家賃滞納の減少を図ることができた。また、公社の基幹事業の一つである特優賃事業のとくゆうちんの入居率は、平成26年度から1.2ポイント改善した。 財務面では、借入金の圧縮を進めるべく、二条駅用地を売却したことにより借入金の返済を行い、経営損益では9年連続で黒字を確保している。 また、人事面では今後の派遣職員の引上げに備え、職員の育成に努めた。
所管局(※)	平成27年度は、経常損益で9年連続の黒字となるとともに、当期純損益でも2年連続の黒字を確保しており、安定した経営を続けている。基幹事業の一つである特優賃事業のとくゆうちんの入居率は、平成26年度から1.2ポイント改善し91.7%となった。市営住宅管理業務においては、家賃収納率が過去最高の99.1%となるなど、家賃徴収の適正化を進めた。
外郭団体総合調整会議(※)	補助金の廃止や、経常損益において黒字を続けている点は評価できる。引き続き保有資産の売却等により借入金の圧縮に努めるとともに、特優賃事業と洛西事業の業績改善に取り組んでほしい。

京都市住宅供給公社	平成27年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

(1)業務に関する取組

目標1 「特定優良賃貸住宅への入居率改善」	
中期経営計画 における取組	特定優良賃貸住宅への入居率の向上を図る。
当年度目標	<p>住宅ローンの低金利による分譲市場の活況や、特定優良賃貸事業期間満了に伴う家賃補助金切れによる家賃上昇懸念等に伴い、入居率が低下している状況を踏まえ、下記の取組を進める。</p> <p>① 公社独自の家賃補助の拡充、敷金の減額、仲介事業者の活用、広告展開の強化、迅速な空き家改修、団地管理業務の質の向上などの取組を更に強化して、新規入居者の獲得に努める。</p> <p>② 期間満了後の新しい家賃を早期に決定することによって入居者の家賃上昇の懸念を</p>
当年度結果 (※)	<p>① 年間平均入居率は、目標達成には至らなかったが、年間を通じて行った対策効果(公社独自の家賃補助の拡充等)もあり、年度末(平成28年3月31日)の入居率は、93.8%まで回復した。</p> <p>② 当年度に満了を迎えた特定優良賃貸住宅のその後の賃貸条件を入居者負担額との乖離に配慮しつつ、早期に決定していただくことができ、退去抑制に一定程度の効果が得られたものと思われる。</p>

指標	特定優良賃貸住宅入居率 (単位：%)					
	平成26年度		平成27年度		平成28年度	平成29年度
中期経営計画	—		92		92	93
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	95	—	90.5	92	—	91.7

目標2 「市営住宅の家賃収納率の向上」	
中期経営計画 における取組	「はばたけ未来へ！京プラン」における目標値97.6%を上回る98.5%（平成25年度実績値並み）を目標値と定め、市営住宅の家賃収納率を向上させる取組を進める。
当年度目標	<p>① 各方面管理事務所や京都市（都市計画局住宅室）との連携による電話催告並びに臨宅訪問による滞納徴収を強化する。</p> <p>② 収入申告書未提出による家賃上昇と未払いを防止するため、申告指導をより強化し、口座振替への切り替えを促すとともに、生活保護給付金から家賃を徴収する特例納付の適田拡大に努めて、更なる家賃収納率の向上を図る。</p>
当年度結果 (※)	各方面管理事務所や京都市（都市計画局住宅室）と連携し、短期滞納（3箇月まで）世帯への納入指導に努めた結果、過去最高の収納率を達成することができた。

指標	市営住宅家賃収納率 (単位：%)					
	平成26年度		平成27年度		平成28年度	平成29年度
中期経営計画	—		98.5		98.5	98.5
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	98.5	—	98.81	98.5	—	99.1

京都市住宅供給公社	平成27年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

目標3 「ラクセーヌ専門店の収益力向上」	
中期経営計画 における取組	集客力の増強に向けた取組を進める。
当年度目標	洛西支所等との連携による手作り市「らくさいマルシェ」の毎月定例開催や、地域イベント等の誘致を図るとともに、ニトリ店舗の出店を着実に進めることで、タウンセンター全体の魅力の向上させ、もってラクセーヌ専門店の集客力を向上させる。
当年度結果 (※)	大型商業施設開業に加え、ニトリ店舗建設の影響により減少した来客数の回復に向け、専門店内での地域イベント誘致やニトリ及び近隣事業者との共同イベント開催など、集客向上に取り組み、また、手作り市「らくさいマルシェ」の広報活動に努めた。ニトリ洛西ラクセーヌ店の開業後は、周辺地域からの来客が増えつつあるが、目標値には達しなかった。

指標	ラクセーヌ専門店の集客数				(単位：千人)			
中期経営計画	平成26年度			平成27年度			平成28年度	平成29年度
	—			3,322			3,474	3,474
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)	—	
	3,372	—	3,274	3,322	—	2,999		

京都市住宅供給公社	平成27年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

(2) 財務に関する取組

主要財務数値							(単位:千円)
	平成26年度			平成27年度			備考欄
	予算	見込	実績(※)	予算	見込	実績(※)	
事業収益	9,106,654	—	8,460,385	8,528,729	—	8,077,109	
事業原価	8,664,720	—	8,116,360	8,199,300	—	7,657,305	
一般管理費	183,260	—	172,157	187,198	—	197,378	
事業損益	258,674	—	171,868	142,231	—	222,426	
経常損益	264,029	—	170,405	134,234	—	209,343	
当期純利益	397,029	—	282,502	△ 20,008	—	177,947	
資産合計	—	—	19,165,820	—	—	18,522,545	
資本合計	—	—	5,028,391	—	—	5,206,338	

目標1 「京都市からの補助金の廃止」	
中期経営計画 における取組	シニア住宅「ジュネット久我の杜」及び特定優良賃貸住宅「コンフォート出水」の建設資金借入金利息補助金、向島学生センター運営補助金を受けているが、低金利資金への借り換えによる支払利息の圧縮や、活用方法の拡大による収益力の改善等に努めることで、京都市からの補助金受入を廃止する。
当年度目標	京都市からの補助金に依存しない自立した経営の確立を図る。
当年度結果 (※)	平成27年度において、補助金は0円で決算を終えた。

指標	京都市からの助成金受入額					(単位:千円)	
中期経営計画	平成26年度			平成27年度		平成28年度	平成29年度
		—			0		0
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)	—
	39,259	—	35,163	0	—	0	

京都市住宅供給公社	平成27年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

目標2 「保有地の売却等による借入金の圧縮」	
中期経営計画 における取組	支払利息の圧縮や長期的な資金繰りの安定を図るため、民間金融機関からの短期借入金について、経常の事業収入や保有地の売却などにより、積極的に圧縮を図る。
当年度目標	定期借地分譲底地等の売却によって借入金の圧縮に努める。
当年度結果 (※)	平成27年度において、定期借地分譲住宅の売却は0件であったが、二条駅前用地を売却し借入金を返済した。

指標	一般会計における民間金融機関からの短期借入金残高 (単位：千円)					
中期経営計画	平成26年度		平成27年度		平成28年度	平成29年度
	—		1,057,200		757,200	657,200
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	1,596,800	—	1,597,200	1,057,200	—	1,057,200

京都市住宅供給公社	平成27年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

**(3) 組織に関する取組**

目標「京都市からの派遣職員の削減」	
中期経営計画における取組	平成26年度までに、事務職の係員については、全て公社職員に置き換えた。今後も経営の自律化と効率的な業務執行体制の構築に向けて、京都市職員の派遣削減を進める。
当年度目標	公社職員の育成に努めるとともに、人員の効率的な配置等を進める。
当年度結果 (※)	公社職員の育成に努めるとともに、人員の効率的な配置等を進めた。

指標	京都市からの派遣職員数				(単位：人)			
中期経営計画	平成26年度			平成27年度			平成28年度	平成29年度
	—			27			27	24
実績	目標	見込	実績(※)	目標	見込	実績(※)	—	
	27	—	27	27	—	27		