

京都市住宅供給公社

第1 法人の概要

1 代表者

理事長 笠松恒洋

2 所在地

京都市上京区中町通丸太町下る駒之町 561 番地の 10

3 電話番号

075-223-2121

4 ホームページアドレス

<http://www.kyoto-jkoshu.or.jp/>

5 設立年月日

昭和 40 年 12 月 20 日

6 資本金

10,000 千円（うち本市出資額 10,000 千円，出資率 100%）

7 事業目的

住宅を必要とする勤労者に対し，住宅の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，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。

8 業務内容

(1) 住宅の分譲

(2) 住宅の建設，賃貸，管理，譲渡等

(3) 宅地の造成，賃貸，管理，譲渡

(4) 市街地併存住宅における併存施設の建設，賃貸，管理，譲渡

(5) 団地に関連する学校，病院，商店等用地の造成，賃貸，管理，譲渡

(6) 団地内居住者の利便施設の建設，賃貸，管理，譲渡

(7) (1)～(6)の附帯業務

(8) 水面埋立事業の施行

(9) その他委託による住宅の建設，賃貸，管理，宅地の造成，賃貸，管理，市街地併存住宅の商店，事務所及び団地内居住者の利便施設の建設，賃貸，管理

9 所管部局

都市計画局都市企画部都市総務課（TEL075-222-3610）

10 役員名等

(1) 理事長

笠松恒洋

(2) 副理事長

黒田芳秀（都市計画局長）

(3) 専務理事

西澤亨

(4) 理事

山添 洋司（公営企業管理者上下水道局長），田中 照人（行財政局長），

藤原 正行（総合企画局長），村上 圭子（産業観光局長），

松村 光洋（都市計画局住宅政策担当局長），岩崎 清（建設局企画管理・防災減災担当局長），

杉本 栄一（消防局長），真下 清（都市計画局住宅室担当部長）

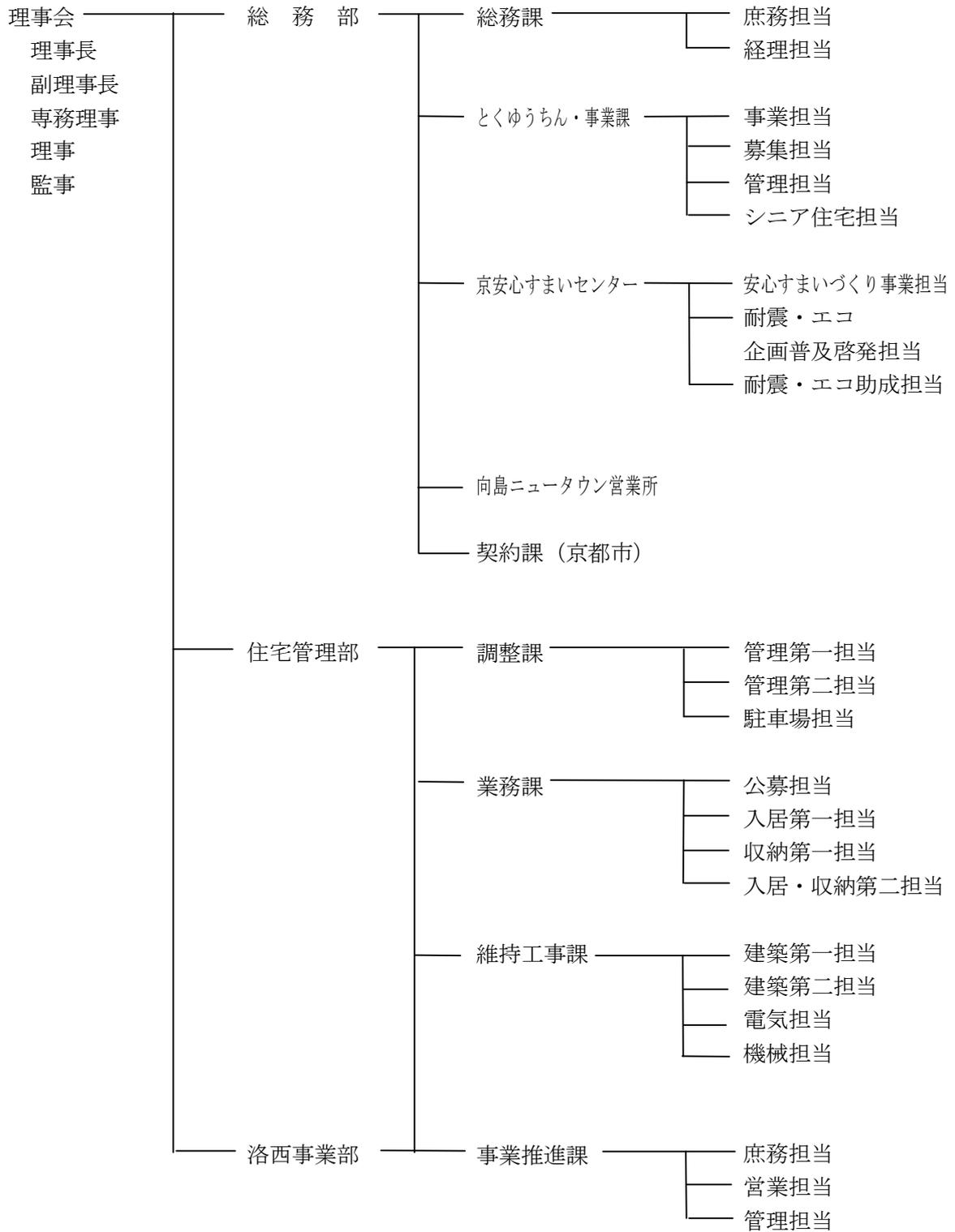
(5) 監事

近藤一郎，鈴木知史（都市計画局都市企画部長）

11 常勤職員数

252人（うち本市派遣職員26人）

12 組織機構



第2 経営状況

1 平成27年度決算

(1) 事業報告

平成27年度は、経常損益で2億円の黒字を計上し、また、当期純損益でも1億7千万円の黒字を計上した。

会計別事業実施状況は次のとおりである。

ア 一般会計

平成27年度は、経常利益は1億9千万円を計上した。

とくゆうちん事業では、昨年より損失額が8千万円減少したものの、約1億円の損失となった。また、一般の民間賃貸へと移行する団地を、引き続き公社が優良な賃貸住宅のストックとして管理運営できるよう全力を注ぎ、平成27年度の認定期間満了団地の約7割の団地を再受託することができた。

公社賃貸事業では、平成27年度に、建物の老朽化が著しいため募集を停止していた二軒茶屋団地の外壁や屋上防水等の大規模改修を行った。平成28年度には京都精華大学との連携による住宅リノベーションを行い、入居者の募集を再開する。その他の賃貸事業についても現状に即した修繕計画を策定し、計画的に改修を実施することにより、資産価値を向上させていく。

イ 市営住宅管理会計

京都市の住宅行政の実施機関として、市営住宅・附属施設98団地23,478戸について、効率的かつ合理的な管理と入居率や家賃収納率の向上等に努め、平成27年度市営住宅家賃収納率は、過去最高の99.02%となった。

ウ 洛西事業会計

家具量販店「ニトリ」の開業に備えて、平成27年6月に立体駐車場を建設し、同年11月20日に家具量販店が開店し、駐車場利用者への安全確保のための委託経費や立体駐車場建設に伴う不動産取得税など支出が増加したが、経常損益では、1千6百万円の利益を確保することができた。

(2) 財務諸表

貸借対照表
平成28年3月31日現在

(単位：千円)

科 目	合計	一般会計	市営住宅 管理会計	洛 西 事業会計	内部取引 の消去
I 資産の部					
1 流動資産	[3,507,358]	[1,947,772]	[1,546,353]	[501,168]	[△ 487,935]
現金預金	3,160,861	1,377,731	1,545,228	237,902	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
預託金	2,788	2,788	0	0	0
未収金	70,024	231,312	404	50,203	△ 211,895
前払金	7,507	5,525	471	1,511	0
その他の流動資産	156,377	220,615	250	211,552	△ 276,040
貸倒引当金	△ 199	△ 199	0	0	0
2 固定資産	[15,015,187]	[12,073,356]	[0]	[3,741,831]	[△ 800,000]
賃貸事業資産	12,597,020	10,428,680	0	2,168,340	0
その他事業資産	643,676	643,676	0	0	0
有形固定資産	985,307	982,238	0	3,069	0
無形固定資産	18,814	18,219	0	594	0
その他の固定資産	980,358	210,530	0	1,569,828	△ 800,000
貸倒引当金	△ 209,988	△ 209,988	0	0	0
資産合計	18,522,545	14,021,128	1,546,353	4,242,999	△ 1,287,935
II 負債の部					
1 流動負債	[3,666,690]	[2,044,708]	[1,546,353]	[563,564]	[△ 487,935]
短期借入金	1,297,200	1,057,200	455	240,000	△ 455
次期返済長期借入金	132,091	265,091	0	67,000	△ 200,000
未払金	1,429,920	107,949	1,545,898	63,553	△ 287,480
前受金	53,035	23,609	0	29,425	0
預り金	451,985	451,861	0	124	0
その他の流動負債	302,460	138,998	0	163,462	0
2 固定負債	[9,649,518]	[9,714,829]	[0]	[734,689]	[△ 800,000]
長期借入金	5,946,265	6,358,779	0	387,486	△ 800,000
預り保証金	2,045,165	1,784,707	0	260,458	0
引当金	1,313,419	1,226,674	0	86,745	0
その他固定負債	344,668	344,668	0	0	0
負債合計	13,316,208	11,759,537	1,546,353	1,298,253	△ 1,287,935
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[5,196,338]	[2,251,591]	[0]	[2,944,746]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	
利益剰余金	1,490,668	1,097,810	0	392,858	
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	
資本合計	5,206,338	2,261,591	0	2,944,746	0
負債及び資本合計	18,522,545	14,021,128	1,546,353	4,242,999	△ 1,287,935

損益計算書

平成27年4月1日～平成28年3月31日

(単位：千円)

科 目	合計	一般会計	市営住宅 管理会計	洛 西 事業会計	内部取引 の消去
事業収益	[8,077,109]	[3,300,394]	[4,133,285]	[643,430]	
賃貸管理事業収益	3,545,206	2,974,895	0	570,311	
管理受託住宅管理事業収益	104,253	104,253	0	0	
市営住宅事業収益	4,133,285	0	4,133,285	0	
その他の事業収益	294,365	221,245	0	73,120	
事業原価	[7,657,305]	[3,109,166]	[3,952,627]	[595,513]	
賃貸管理事業原価	3,426,252	2,902,975	0	523,277	
管理受託住宅管理事業原価	48,394	48,394	0	0	
市営住宅事業原価	3,952,627	0	3,952,627	0	
その他の事業原価	230,032	157,796	0	72,236	
一般管理費	[197,378]	[62,414]	[83,563]	[51,401]	
事業損益	222,426	128,814	97,095	△ 3,483	
その他経常収益	[44,487]	[130,053]	[386]	[21,727]	[△ 107,679]
受取利息	7,113	1,434	329	15,549	△ 10,199
雑収入	35,827	127,073	56	6,178	△ 97,480
引当金等戻入	1,546	1,546	0	0	
その他経常費用	[57,570]	[65,985]	[97,480]	[1,784]	[△ 107,679]
支払利息	15,129	23,544	0	1,784	△ 10,199
雑損失	42,411	42,411	0	0	
引当金等繰入	30	30	0	0	
一般会計繰出金	0	0	97,480	0	△ 97,480
経常損益	209,343	192,883	0	16,460	
特別利益	170,538	154,905	0	15,634	
特別損失	201,935	201,935	0	0	
当期純利益	177,947	145,853	0	32,094	

剰余金計算書

平成27年4月1日～平成28年3月31日

(単位：千円)

項目	剰余金の内訳	金額	会計別			
			一般会計	市営住宅管理会計	洛西事業会計	内部取引の消去
剰余金期首残高	資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	
	利益剰余金	1,312,721	951,958	0	360,764	
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	
	計	5,018,391	2,105,738	0	2,912,653	
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	
	利益剰余金	177,947	145,853	0	32,094	
	特定目的積立金	0	0	0	0	
	計	177,947	145,853	0	32,094	
剰余金減少高	資本剰余金	0	0	0	0	
	利益剰余金	0	0	0	0	
	特定目的積立金	0	0	0	0	
	計	0	0	0	0	
剰余金期末残高	資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	
	利益剰余金	1,490,668	1,097,810	0	392,858	
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	
	計	5,196,338	2,251,591	0	2,944,746	

キャッシュ・フロー計算書

平成27年4月1日～平成28年3月31日

(単位：千円)

科 目	合計	一般会計	市営住宅 管理会計	洛 西 事業会計	内部取引 の消去
事業活動によるキャッシュフロー	745,409	208,189	434,564	102,656	
貸貸管理事業活動による収支	39,129	176,076	0	△ 136,947	
その他事業活動による収支	1,175,037	449,584	434,178	291,275	
一般管理費の収支	△ 513,085	△ 427,867	0	△ 85,218	
その他の収支	44,327	10,396	386	33,546	
投資活動によるキャッシュフロー	266,764	389,295	0	△ 122,531	
事業資産形成活動による収支	△ 147,889	△ 104,795	0	△ 43,093	
有価証券の取得・償還による収支	300,672	300,672	0	0	
その他の投資活動による収支	113,981	193,419	0	△ 79,438	
財務活動によるキャッシュフロー	△ 587,091	△ 605,091	0	18,000	
事業活動に係る資金の返済による支出	△ 65,091	△ 65,091	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	△ 522,000	△ 540,000	0	18,000	
当期中の資金収支合計	425,082	△ 7,606	434,564	△ 1,875	
前期繰越金	2,735,779	1,385,338	1,110,664	239,777	
次期繰越金	3,160,861	1,377,731	1,545,228	237,902	

2 平成 28 年度事業計画

(1) 事業計画の概要

ア 建設事業

計画修繕

イ 経営事業

(ア) 一般貸貸・施設

(イ) 特優貸・高優貸

(ウ) 向島貸貸施設

(エ) 市営住宅・附属施設

(オ) 洛西事業

(カ) その他受託事業

(2) 予算

予定損益計算書

平成28年4月1日～平成29年3月31日

(単位：千円)

科 目	合計	一般会計	市営住宅 管理会計	洛 西 事業会計	内部取引 の消去
事業収益	[7,628,761]	[2,988,310]	[3,975,647]	[664,804]	[0]
貸貸管理事業収益	3,277,178	2,686,348	0	590,830	
管理受託住宅管理事業収益	110,702	110,702	0	0	
市営住宅事業収益	3,975,647	0	3,975,647	0	
その他の事業収益	265,234	191,260	0	73,974	
事業原価	[7,302,997]	[2,842,188]	[3,828,452]	[632,357]	[0]
貸貸管理事業原価	3,191,038	2,627,601	0	563,437	
管理受託住宅管理事業原価	54,666	54,666	0	0	
市営住宅事業原価	3,828,452	0	3,828,452	0	
その他の事業原価	228,842	159,921	0	68,921	
一般管理費	[187,213]	[71,441]	[71,755]	[44,017]	[0]
事業損益	138,551	74,681	75,440	△11,570	
その他経常収益	[28,561]	[93,283]	[280]	[19,485]	[△ 84,487]
受取利息	6,128	1,561	280	13,054	△8,767
雑収入	22,433	91,722	0	6,431	△75,720
その他経常費用	[55,699]	[62,066]	[75,720]	[2,400]	[△ 84,487]
支払利息	25,376	31,743	0	2,400	△8,767
雑損失	30,323	30,323	0	0	
一般会計繰出金	0	0	75,720	0	△75,720
経常損益	111,413	105,898	0	5,515	
特別利益	0	0	0	0	
特別損失	0	0	0	0	
当期純利益	111,413	105,898	0	5,515	

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H25 (決算)	H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (予算)
損益計算書	事業収益	9,505,172	8,460,385	8,077,109	7,628,761
	経常利益	316,122	170,405	209,343	111,413
	当期利益	△907,731	282,502	177,947	111,413
	減価償却前利益	△666,384	516,048	410,251	361,022
貸借対照表	総資産	20,465,504	19,165,820	18,522,545	
	総負債	15,719,615	14,137,429	13,316,208	
	資本	4,745,889	5,028,391	5,206,338	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H25(決算)	H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (予算)
委託料	市営住宅管理	5,106,063	4,549,292	4,463,947	
	特・高優賃制度促進業務	48,573	42,746	39,080	
	洛西ニュータウン維持管理事業	24,211	24,903	30,716	
	洛西バスターミナル清掃・管理業務	2,394			
	洛西ニュータウン整備事業	12,651	13,569	12,226	
	あんぜん住宅改善資金融資制度現場調査業務	630	663	803	
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	148	213	146	
	京都市崇仁暫定広場管理業務	593	610	612	
	被災者向け住宅提供事業等	17,044	10,695	10,475	
	安心すまいづくり推進事業	62,043	63,150	60,910	
	耐震改修普及啓発事業	56,741	61,488	99,205	
	省エネルギーフォーム助成事業		10,899	9,750	
	自立分散型エネルギー利用設備設置助成事業		11,470	10,671	
	楽只市営住宅 21 棟, 22 棟及び 23 棟にかかる空家整備業務	6,971			
	楽只市営住宅 22 棟にかかる空家整備業務	2,985			
	養正市営住宅 21 棟にかかる空家整備			2,000	
	山ノ本市営住宅にかかる空家整備			2,678	

(単位：千円)

		H25(決算)	H26(決算)	H27(決算)	H28(予算)
補助金	向島学生センター運営補助	27,000	27,000		
	シニア住宅建設資金利子補給	9,371	6,239		
	出水団地建設資金利子補給	2,888	1,924		
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金 (累計残高)	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,198,000
	花園団地建設資金貸付金 (累計残高)	28,000	18,000	8,000	
	賃貸住宅貸付資金(樫原, 二軒茶屋) (累計残高)	57,000	57,000	57,000	57,000
	経営安定化資金貸付金 (累計残高)	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
	ラクセース関連業務への貸付金 (累計残高)	390,000	350,000	310,000	270,000
その他	団体共済掛金負担金	6,506	6,428	6,737	8,102

第3 経営評価結果

1 所管局による経営状況の全般評価

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 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。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 基幹業務の一つであるとくゆうちん事業については、借上とくゆうちんの入居率が昨年より1.44ポイント改善し91.14%となった。 市営住宅管理業務においては、家賃徴収率が過去最高の99.02%となるなど、家賃徴収の適正化を進めた。

2 外郭団体総合調整会議による評価コメント

財務面	<ul style="list-style-type: none"> 資産評価損等の特別損益の影響を除く経常損益において、黒字を続けている点は評価でき、引き続き保有資産の売却等により借入金の圧縮に努めていただきたい。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 事業環境が悪化している特優賃事業と洛西事業について、引き続き業績改善に取り組んでほしい。