

京都市住宅供給公社

第1 法人の概要

1 代表者

理事長 久保宏

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

久保宏

(2) 副理事長

鈴木章一郎（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），上田誠（産業観光局長），宮崎秀夫（都市計画局住宅政策担当局長），鈴木知史（建設局長），荒木俊晴（消防局長），真下清（都市計画局住宅室担当部長）

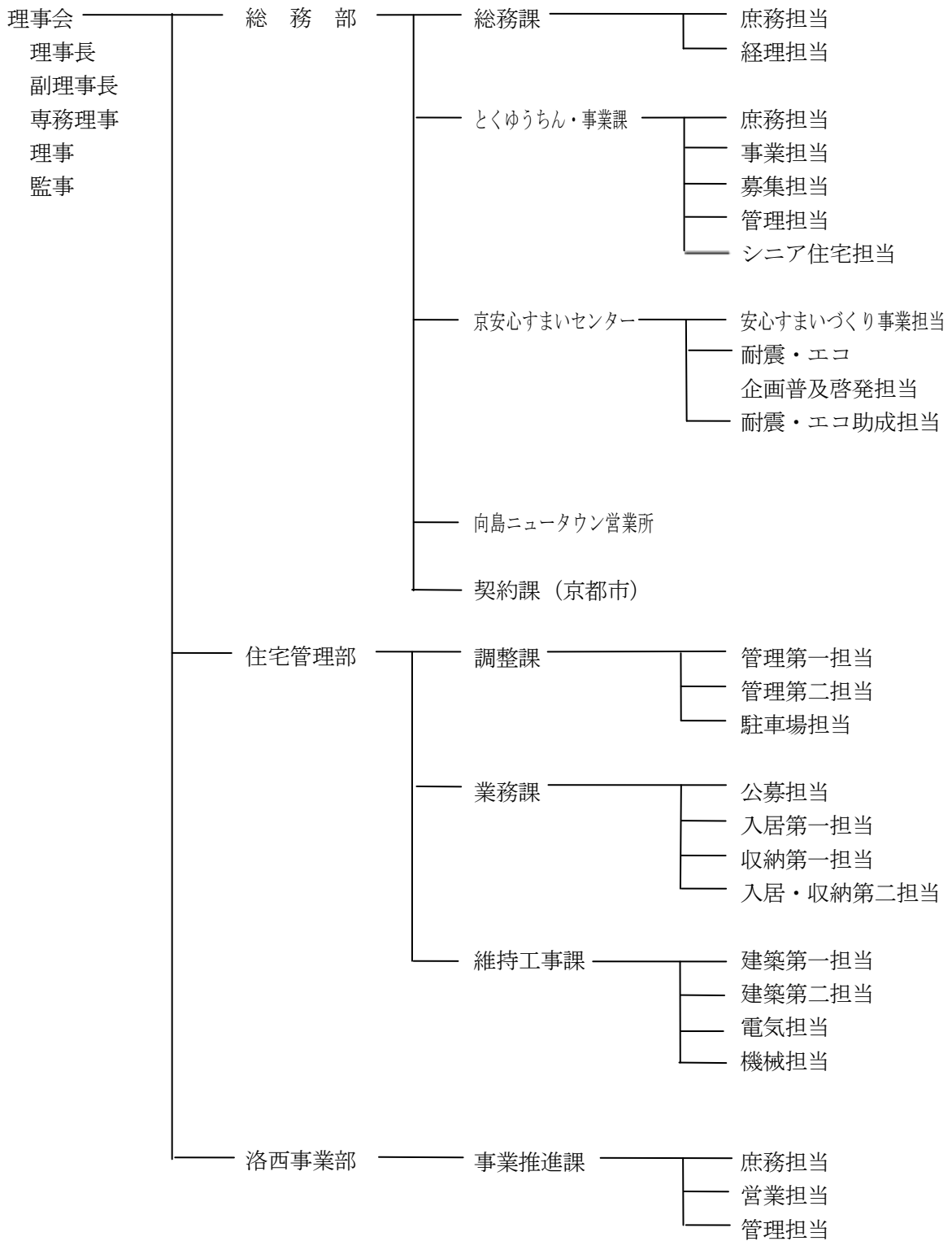
(5) 監事

近藤一郎，籾哲也（都市計画局都市企画部長）

11 常勤職員数

243人（うち本市派遣職員 24人）

12 組織機構



第2 経営状況

1 平成28年度決算

(1) 事業報告

平成28年度は、経常損益で2億8千4百万円の黒字を計上し、また、当期純損益でも3億2百万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28年度は、経常利益は2億4千4百万円を計上した。

公社賃貸事業の樫原団地においては、28年度から外壁と屋上防水等、共用部の大規模修繕工事に着手し、30年度の募集再開を目指す。二軒茶屋団地では、27年度に共用部の大規模修繕工事を終え、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し、入居率を60%から90%へと大幅に改善させることができた。

とくゆうちん事業では、昨年度より損失額が5千3百万円減少したものの、借上げとくゆうちんにおける満室保証が重く、5千3百万円の損失となった。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28年度の認定期間満了団地の約5割の団地を再受託することができた。

向島事業では、契約内容の見直しと事務経費の削減努力により、各施設の収支が昨年度より2千百万円の増収となった。また、「向島ニュータウンまちづくりビジョン」に基づき、ニュータウン活性化の取組として、駐車場のフェンスの修繕や中央広場通路の修繕など美観維持を含めた施設管理を強化した。

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23,468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28年度市営住宅家賃収納率は、過去最高の99.16%となった。

ウ 洛西事業会計

洛西事業部では、タウンセンター、サブセンター駐車場等の利便性向上を図るため、ラクセーナ駐車場のサービスの拡大、並びに境谷サブセンター駐車場の整備を行い、管理の適正化に努めた。空きテナントの増加や売上減少による賃料等の減収となったが、修繕費及び光熱水料費の削減により、経常損益では、3千9百万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29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	[3,413,186]	[1,973,855]	[1,343,860]	[560,604]	[△465,135]
現金預金	2,968,933	1,384,856	1,268,958	315,119	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
未収金	105,149	226,000	13,488	33,611	△167,950
前払金	39,608	39,541	0	67	0
その他の流動資産	191,328	215,291	61,414	211,808	△297,184
貸倒引当金	△1,832	△1,832	0	0	0
2 固定資産	14,699,154	11,865,042	0	3,634,112	△800,000
貸貸事業資産	12,333,501	10,262,563	0	2,070,938	0
その他事業資産	631,727	631,727	0	0	0
有形固定資産	961,294	958,543	0	2,751	0
無形固定資産	13,015	12,421	0	594	0
その他の固定資産	970,358	210,530	0	1,559,828	△800,000
貸倒引当金	△210,742	△210,742	0	0	0
資産合計	18,112,340	13,838,898	1,343,860	4,194,716	△1,265,135
II 負債の部					
1 流動負債	[3,205,599]	[1,810,623]	[1,343,860]	[516,251]	[△465,135]
短期借入金	1,022,160	807,000	615	215,000	△455
次期返済長期借入金	109,091	272,091	0	37,000	△200,000
未払金	1,182,804	77,956	1,282,333	87,194	△264,680
前受金	52,296	24,718	0	27,579	0
預り金	448,728	448,510	0	218	0
その他の流動負債	390,521	180,348	60,912	149,261	0
2 固定負債	[9,398,370]	[9,504,113]	[0]	[694,257]	[△800,000]
長期借入金	5,837,175	6,286,689	0	350,486	△800,000
預り保証金	1,936,977	1,680,618	0	256,359	0
引当金	1,312,246	1,224,834	0	87,412	0
その他固定負債	311,972	311,972	0	0	0
負債合計	12,603,969	11,314,736	1,343,860	1,210,508	△1,265,135
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[5,498,370]	[2,514,162]	[0]	[2,984,209]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	0
利益剰余金	1,792,701	1,360,381	0	432,320	0
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
資本合計	5,508,370	2,524,162	0	2,984,209	0
負債及び資本合計	18,112,340	13,838,898	1,343,860	4,194,716	△1,265,135

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	[7,557,026]	[3,021,946]	[3,896,293]	[638,787]	[0]
賃貸管理事業収益	3,267,823	2,696,363	0	571,461	0
管理受託住宅管理事業収益	118,070	118,070	0	0	0
市営住宅事業収益	3,896,293	0	3,896,293	0	0
その他の事業収益	274,840	207,514	0	67,326	0
事業原価	[7,079,728]	[2,767,718]	[3,736,249]	[575,762]	[0]
賃貸管理事業原価	3,071,225	2,558,603	0	512,623	0
管理受託住宅管理事業原価	62,040	62,040	0	0	0
市営住宅事業原価	3,736,249	0	3,736,249	0	0
その他の事業原価	210,214	147,075	0	63,139	0
一般管理費	[192,628]	[65,675]	[85,490]	[41,463]	[0]
事業損益	284,670	188,553	74,555	21,562	0
その他経常収益	[33,140]	[95,652]	[924]	[20,191]	[△83,626]
受取利息	3,780	533	14	11,380	△8,147
雑収入	29,360	95,119	910	8,811	△75,479
その他経常費用	[33,533]	[39,390]	[75,479]	[2,291]	[△83,626]
支払利息	10,838	16,694	0	2,291	△8,147
雑損失	20,308	20,308	0	0	0
貸倒損失引当金等繰入	2,387	2,387	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	75,479	0	△75,479
経常損益	284,278	244,815	0	39,462	0
特別利益	17,755	17,755	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0
当期純利益	302,033	262,570	0	39,462	0

剰余金計算書

平成28年4月1日～平成29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	0
	利益剰余金	1,490,668	1,097,810	0	392,858	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	5,196,338	2,251,591	0	2,944,746	0
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	302,033	262,570	0	39,462	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	302,033	262,570	0	39,462	0
剰余金減少高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	0	0	0	0	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	0	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	0
	利益剰余金	1,792,701	1,360,381	0	432,320	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	5,498,370	2,514,162	0	2,984,209	0

キャッシュ・フロー計算書

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
事業活動によるキャッシュフロー	176,358	290,384	△276,270	162,244	0
貸貸管理事業活動による収支	133,756	234,732	0	△100,976	0
その他事業活動による収支	430,900	383,895	△277,194	324,199	0
一般管理費の収支	△416,441	△340,644	0	△75,797	0
その他の収支	28,142	12,401	924	14,817	0
投資活動によるキャッシュフロー	29,004	32,031	0	△3,027	0
事業資産形成活動による収支	1,226	1,993	0	△767	0
有価証券の取得・償還による収支	2,788	2,788	0	0	0
その他の投資活動による収支	24,990	27,250	0	△2,260	0
財務活動によるキャッシュフロー	△397,291	△315,291	0	△82,000	0
事業活動に係る資金の返済による支出	△65,091	△65,091	0	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	△332,200	△250,200	0	△82,000	0
当期中の資金収支合計	△191,929	7,125	△276,270	77,217	0
前期繰越金	3,160,861	1,377,731	1,545,228	237,902	0
次期繰越金	2,968,933	1,384,856	1,268,958	315,119	0

2 平成29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) 一般賃貸・施設

(イ) 特優賃・高優賃

(ウ) 向島賃貸施設

(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29年4月1日～平成30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	[7,817,744]	[2,745,442]	[4,414,006]	[658,296]	[0]
賃貸管理事業収益	3,014,256	2,431,918	0	582,338	0
管理受託住宅管理事業収益	118,511	118,511	0	0	0
市営住宅事業収益	4,414,006	0	4,414,006	0	0
その他の事業収益	270,971	195,013	0	75,958	0
事業原価	[7,352,083]	[2,462,573]	[4,264,301]	[625,209]	[0]
賃貸管理事業原価	2,814,229	2,253,853	0	560,376	0
管理受託住宅管理事業原価	63,667	63,667	0	0	0
市営住宅事業原価	4,264,301	0	4,264,301	0	0
その他の事業原価	209,886	145,053	0	64,833	0
一般管理費	[178,811]	[55,837]	[80,648]	[42,326]	[0]
事業損益	286,850	227,032	69,057	△9,239	0
その他経常収益	[38,541]	[98,507]	[16]	[16,572]	[△76,554]
受取利息	3,946	1,434	16	9,977	△7,481
雑収入	34,595	97,073	0	6,595	△69,073
その他経常費用	[44,552]	[49,990]	[69,073]	[2,043]	[△76,554]
支払利息	9,562	15,000	0	2,043	△7,481
雑損失	34,990	34,990	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	69,073	0	△69,073
経常損益	280,839	275,549	0	5,290	0
特別利益	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0
当期純利益	280,839	275,549	0	5,290	0

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (予算)
損益計算書	事業収益	8,460,385	8,077,109	7,557,026	7,817,744
	経常利益	170,405	209,343	284,278	280,839
	当期利益	282,502	177,947	302,033	280,839
	減価償却前利益	516,048	410,251	553,540	522,720
貸借対照表	総資産	19,165,820	18,522,545	18,112,340	
	総負債	14,137,429	13,316,208	12,603,969	
	資本	5,028,391	5,206,338	5,508,370	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H26 (決算)	H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (予算)
委託料	市営住宅管理	4,549,292	4,463,947	4,268,909	
	特・高優賃制度促進業務	42,746	39,080	35,162	
	洛西ニュータウン維持管理事業	24,903	30,716	32,392	
	洛西ニュータウン整備事業	13,569	12,226	10,108	
	あんぜん住宅改善資金融資制度現場調査業務	663	803	230	
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	213	146	146	
	京都市崇仁暫定広場管理業務	610	612	610	
	被災者向け住宅提供事業等	10,695	10,475	13,551	
	安心すまいづくり推進事業	63,150	60,910	60,100	
	耐震改修普及啓発事業	61,488	99,205	103,086	
	省エネリフォーム助成事業	10,899	9,750	10,767	
	自立分散型エネルギー利用設備設置助成事業	11,470	10,671		
	すまいの創エネ・省エネ応援事業			11,343	
	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)

		H26(決算)	H27(決算)	H28(決算)	H29(予算)
補助金	向島学生センター運営補助	27,000			
	シニア住宅建設資金利子補給	6,239			
	出水団地建設資金利子補給	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	1,198,000	1,188,000
	花園団地建設資金貸付金 (累計残高)	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	50,000
	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
	ラクセーヌ関連業務への貸付金 (累計残高)	350,000	310,000	270,000	260,000
その他	団体共済掛金負担金	6,428	6,737	7,804	7,972

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28年度は、経常損益で10年連続の黒字となるとともに、当期純損益では3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"> 基幹事業のひとつである「とくゆうちん事業」の入居率は、昨年度から1.7ポイント改善し、93.4%となった。 また、市営住宅管理業務においては、家賃徴収率が過去最高の99.22%を達成するなど、家賃徴収の適正化を進めている。 洛西ニュータウンのタウンセンターについては、ラクセーヌ専門店の空テナントの増加や売上減少に伴い、賃料等の減収となった。

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"> 家賃徴収率の改善等の経営努力により財務状況の改善が進みつつある。今後も経費節減等に努めつつ、保有資産の売却等により借入金の返済に取り組んでいただきたい。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 今後も洛西ニュータウンの活性化や特定優良賃貸住宅の入居率改善などの課題に取り組み、京都市民の住環境の向上を目指してほしい。