

京都市住宅供給公社	平成28年度経営計画 兼 経営努力結果
------------------	--------------------------------

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	業務面では、特定優良賃貸住宅の入居率改善、市営住宅の家賃収納率の向上について、積極的な目標を掲げている点が評価できる。財務面に関しては、京都市からの補助金が廃止され、目標1が達成されたことは評価できるが、更なる財務状況の改善を図るため、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(※)	業務面では、市営住宅管理業務である家賃収納率において、従来の滞納指導に加え、新たに一斉臨宅指導を行った結果、過去最高の99.22%を記録した。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、昨年度から1.7ポイント改善し、93.4%となった。 財務面では、キャッシュフロー及び2件の定期借地売却により計画通り借入金を返済し、経常損益では10年連続の黒字を確保している。 また、人事面では派遣職員の引き上げに備え、職員の育成に努めた。
所管局(※)	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ことは評価できる。 また、基幹事業のひとつである「とくゆうちん事業」の入居率や、市営住宅管理業務における家賃徴収率の改善が進んでおり、今後も引き続き改善策に取り組むことを期待する。
外郭団体総合調整会議(※)	家賃徴収率の改善等、経営努力の効果が出てきている。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を進めるとともに、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んでほしい。

京都市住宅供給公社	平成28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>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強化して、新規入居者の獲得に努める。</p> <p>認定事業者にとくゆうちん期間満了後の新賃料の早期決定を促し、入居者の家賃値上がり懸念を払しょくして退去の抑制を図る。</p>
当年度結果 (※)	<p>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、入居率は回復した。</p> <p>また、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：%)						
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
	—		92		92		93
実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	95	90.5	92	91.7	93	—	93.4

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 家賃減免及び異動者の届出などの受付窓口を家賃収納担当に一元化し、各種申請や届出に際しても、その受付に併せて滞納指導を強化する。</p> <p>② 滞納世帯に催告書、警告書による納入指導を行うとともに、管理事務所と連携して電話催告、臨宅指導を強化する。</p> <p>③ 家賃算定の根拠となる収入申告書の提出指導を強化するとともに、口座振替の利用促進、生活保護世帯の特例納付の適用拡大に努める。</p>
当年度結果 (※)	<p>管理事務所と連携しながら、家賃滞納世帯（滞納2～3箇月）に対し、電話催告をはじめ、文書催告（催告書・警告書）や臨宅での実態調査など滞納状況に応じた指導を細やかに取り組んだほか、新たに、向島方面（11月）と醍醐方面（2月）において、住宅管理課と共同で一斉臨宅指導に取り組んだ結果、公営として過去最高の収納率（99.22%）となった。</p>

指標	市営住宅家賃収納率 (単位：%)						
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
	—		98.5		98.5		98.5
実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	98.5	98.81	98.5	99.1	98.91	—	99.22

京都市住宅供給公社	平成28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、地域イベント等の充実を図るとともに、ニトリ店舗の開店によるシャワー効果を生かして、洛西タウンセンター全体の集客力を高める。
当年度結果 (※)	人口減少・少子高齢化が急激に進む中で、集客力を高めるため、洛西支所及び近隣事業者等と連携し、地域イベント等の定期開催や子育てイベント等販売促進事業の強化を図るとともに、ラクセーヌ駐車場の利用促進策として、日祝日の無料時間延長等のサービス拡充に努めたが、空きテナントの増加等により客数が伸びず、目標値に届かなかった。

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	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)	
	3,372	3,274	3,322	2,999	3,257	—	2,924	

(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		平成28年度		備考欄
	予算	実績	予算	実績(※)	予算	実績(※)	
事業収益	9,106,654	8,460,385	8,528,729	8,077,109	7,415,799	7,557,026	
事業原価	8,664,720	8,116,360	8,199,300	7,657,305	7,095,755	7,079,728	
一般管理費	183,260	172,157	187,198	198,378	187,213	192,628	
事業損益	258,674	171,868	142,231	222,426	132,831	284,670	
経常損益	264,029	170,405	134,234	209,343	111,413	284,278	
当期純利益	397,029	282,502	△ 20,008	177,947	111,413	302,032	
資産合計	—	19,165,820	—	18,522,545	—	18,112,340	
資本合計	—	5,028,391	—	5,206,338	—	5,508,370	

京都市住宅供給公社	平成28年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	------------------------

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れを廃止する。
当年度目標	平成27年度に、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が廃止され、目標を達成した。平成28年度も、補助金に頼らない経営を維持する。
当年度結果 (※)	平成28年度においても補助金の受入ゼロであり、目標は達成できた。

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		0
実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	39,259	35,163	0	0	0	—	0

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、經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	引き続き、公社保有資産の有効活用などによる安定的な事業収益構造の確立を進め、返済原資となる經常収益を確保することや、定期借地権付分譲住宅の底地売却により、着実な借入金の圧縮を図る。
当年度結果 (※)	平成28年度においては、定期借地権付分譲住宅の底地売却が2件あり、計画通りに借入金を返済できた。

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	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	1,596,800	1,597,200	1,057,200	1,057,200	807,200	—	807,000

京都市住宅供給公社	平成28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	引き続き、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	実績	目標	実績(※)	目標	見込	実績(※)
	27	27	27	27	27	—	26