

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），前田史浩（都市計画局住宅室担当部長）

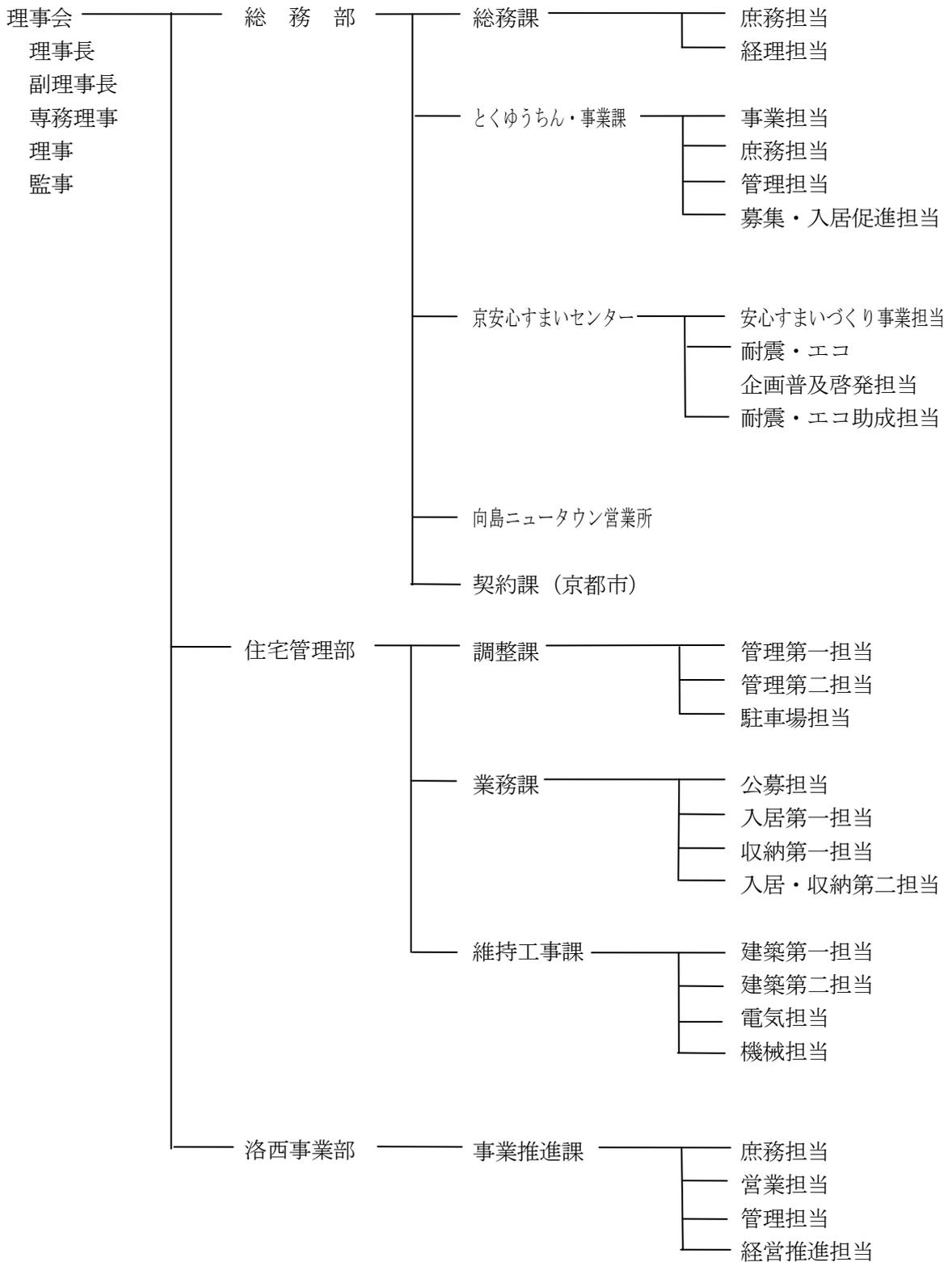
(5) 監事

近藤一郎，籾哲也（都市計画局都市企画部長）

11 常勤職員数

233 人（うち本市派遣職員 21 人）

12 組織機構



第2 経営状況

1 平成29年度決算

(1) 事業報告

平成29年度は、経常損益で2億2千2百万円の黒字を計上し、また、当期純損益でも2億5千4百万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

公社賃貸事業の檜原団地においては、外壁や屋上防水等、共用部の大規模修繕工事を進めるとともに、リニューアルした二軒茶屋団地では、100%の入居率を達成した。

特賃貸事業では、借上とくゆうちんの入居率は92.9%となり、昨年度より損失額を2千4百万円減少させることができ、満室保証の負担が重い中、当該事業の事業収支均衡まで、あと2千9百万円となった。また、一般の民間賃貸へ移行する団地を、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29年度までで、約5割の団地を再受託した。

シニア住宅については、平成28年度から実施した家賃の見直しや長期入院割引制度の創設、基礎サービスの向上等により、入居率が73.6%から90.3%と大幅に改善させ、事業収支を7年ぶりに黒字化することができた。

向島事業では、学生センターにおいて平均80%台の入居率を維持するとともに、さらなる収支改善のため、単身部屋家賃の増額改定を実施した。また、テニスコートについては、コートの運営に加えイベントの開催等も行う事業者への管理運営委託の開始により収支の安定化を図るとともに、セミナーハウスについては、未利用であった3階にインドインターナショナルスクールを誘致するなど、保有資産の積極的な利活用を進めてきた。

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23,453戸について、空き家整備基準の見直しによる経費削減や管理事務所の集約化などにより更なる効率化に取り組むとともに、家賃収納率に関しては、過去最高の99.28%となり3年連続で99%台を達成した。

ウ 洛西事業会計

ラクセーヌ専門店開業35周年を迎え、高島屋との共同イベント開催など販売促進活動を強化し、集客力を高め、売上の増加を図った。

専門店事業については、積極的にリーシングを行ったが、空店舗の解消には届かず賃料等が減収したことや、設備の経年劣化に伴う修繕費が増加したことに加え、構造的な赤字を抱える会館事業の負担が重い中で、事業利益は減少したが、洛西事業会計の経常利益は、本年度も1千7百万円の黒字を確保することができた。

(2) 財務諸表

貸借対照表

平成30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	[3,507,694]	[1,734,518]	[1,636,335]	[609,326]	[△472,485]
現金預金	3,193,324	1,204,867	1,634,849	353,608	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
未収金	88,226	239,385	795	42,221	△194,175
前払金	4,043	2,710	0	1,333	0
その他の流動資産	115,434	180,888	691	212,164	△278,310
貸倒引当金	△3,332	△3,332	0	0	0
2 固定資産	[14,415,910]	[11,682,121]	[0]	[3,533,788]	[△800,000]
賃貸事業資産	12,277,549	10,295,964	0	1,981,585	0
その他事業資産	619,762	619,762	0	0	0
有形固定資産	759,166	756,812	0	2,354	0
無形固定資産	7,319	7,298	0	21	0
その他の固定資産	960,048	210,220	0	1,549,828	△800,000
貸倒引当金	△207,934	△207,934	0	0	0
資産合計	17,923,604	13,416,639	1,636,335	4,143,114	△1,272,485
II 負債の部					
1 流動負債	[3,164,027]	[1,490,609]	[1,636,335]	[509,568]	[△472,485]
短期借入金	741,800	556,800	455	185,000	△455
次期返済長期借入金	112,091	275,091	0	37,000	△200,000
未払金	1,555,556	81,867	1,634,271	111,449	△272,030
前受金	47,917	20,680	0	27,238	0
預り金	438,451	438,182	0	269	0
その他の流動負債	268,212	117,990	1,610	148,613	0
2 固定負債	[8,996,855]	[9,164,238]	[0]	[632,617]	[△800,000]
長期借入金	5,725,084	6,211,598	0	313,486	△800,000
預り保証金	1,815,051	1,558,167	0	256,884	0
引当金	1,179,662	1,117,415	0	62,247	0
その他固定負債	277,058	277,058	0	0	0
負債合計	12,160,882	10,654,847	1,636,335	1,142,185	△1,272,485
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[5,752,722]	[2,751,792]	[0]	[3,000,929]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	0
利益剰余金	2,047,052	1,598,011	0	449,040	0
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
資本合計	5,762,722	2,761,792	0	3,000,929	0
負債及び資本合計	17,923,604	13,416,639	1,636,335	4,143,114	△1,272,485

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	[7,629,638]	[2,729,535]	[4,269,410]	[630,693]	[0]
賃貸管理事業収益	2,991,183	2,430,734	0	560,449	0
管理受託住宅管理事業収益	121,458	121,458	0	0	0
市営住宅事業収益	4,269,410	0	4,269,410	0	0
その他の事業収益	247,588	177,343	0	70,245	0
事業原価	[7,201,672]	[2,515,923]	[4,096,261]	[589,488]	[0]
賃貸管理事業原価	2,831,261	2,306,529	0	524,732	0
管理受託住宅管理事業原価	61,599	61,599	0	0	0
市営住宅事業原価	4,096,261	0	4,096,261	0	0
その他の事業原価	212,552	147,795	0	64,756	0
一般管理費	[190,592]	[66,261]	[84,101]	[40,230]	[0]
事業損益	237,374	147,350	89,048	975	0
その他経常収益	[37,067]	[115,199]	[161]	[18,328]	[△96,622]
受取利息	4,498	431	161	11,317	△7,412
雑収入	25,492	107,691	0	7,010	△89,210
貸倒引当金等戻入	0	0	0	0	0
退職引当金等戻入	7,077	7,077	0	0	0
その他経常費用	[52,251]	[57,654]	[89,210]	[2,009]	[△96,622]
支払利息	6,021	11,424	0	2,009	△7,412
雑損失	44,590	44,590	0	0	0
貸倒損失引当金等繰入	511	511	0	0	0
退職引当金等繰入	1,130	1,130	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	89,210	0	△89,210
経常損益	222,189	204,895	0	17,294	0
特別利益	32,830	32,830	0	0	0
特別損失	668	95	0	573	0
当期純利益	254,351	237,631	0	16,720	0

剰余金計算書

平成29年4月1日～平成30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	1,792,701	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
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	254,351	237,631	0	16,720	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	254,351	237,631	0	16,720	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	2,047,052	1,598,011	0	449,040	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	5,752,722	2,751,792	0	3,000,929	0

キャッシュ・フロー計算書

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
事業活動によるキャッシュフロー	668,535	200,711	365,890	101,933	0
貸貸管理事業活動による収支	144,375	262,586	0	△118,212	0
その他事業活動による収支	958,546	312,659	366,982	278,905	0
一般管理費の収支	△459,167	△388,502	0	△70,665	0
その他の収支	24,781	13,967	△1,091	11,905	0
投資活動によるキャッシュフロー	△64,852	△58,409	0	△6,444	0
事業資産形成活動による収支	△119,569	△112,599	0	△6,969	0
有価証券の取得・償還による収支	0	0	0	0	0
その他の投資活動による収支	54,716	54,191	0	526	0
財務活動によるキャッシュフロー	△379,291	△322,291	0	△57,000	0
事業活動に係る資金の返済による支出	△72,091	△72,091	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	△307,200	△250,200	0	△57,000	0
当期中の資金収支合計	224,392	△179,989	365,890	38,490	0
前期繰越金	2,968,933	1,384,856	1,268,958	315,119	0
次期繰越金	3,193,324	1,204,867	1,634,849	353,608	0

2 平成30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30年4月1日～平成31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	[6,876,963]	[2,261,473]	[3,970,213]	[645,277]	[0]
貸貸管理事業収益	2,536,578	1,960,869	0	575,709	0
管理受託住宅管理事業収益	135,831	135,831	0	0	0
市営住宅事業収益	3,970,213	0	3,970,213	0	0
その他の事業収益	234,341	164,773	0	69,568	0
事業原価	[6,453,906]	[1,993,091]	[3,845,929]	[614,886]	[0]
貸貸管理事業原価	2,312,076	1,770,259	0	541,817	0
管理受託住宅管理事業原価	83,917	83,917	0	0	0
市営住宅事業原価	3,845,929	0	3,845,929	0	0
その他の事業原価	211,984	138,915	0	73,069	0
一般管理費	[169,446]	[73,072]	[54,787]	[41,587]	[0]
事業損益	253,611	195,310	69,497	△11,196	0
その他経常収益	[31,455]	[86,932]	[176]	[18,015]	[△73,668]
受取利息	8,179	533	176	11,465	△3,995
雑収入	23,276	86,399	0	6,550	△69,673
その他経常費用	[29,254]	[31,491]	[69,673]	[1,758]	[△73,668]
支払利息	8,946	11,183	0	1,758	△3,995
雑損失	20,308	20,308	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	69,673	0	△69,673
経常損益	255,813	250,752	0	5,061	0
特別利益	18,525	18,525	0	0	0
特別損失	1	0	0	1	0
当期純利益	274,337	269,277	0	5,060	0

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
損益計算書	事業収益	8,077,109	7,557,026	7,629,638	6,876,963
	経常利益	209,343	284,278	222,189	255,813
	当期利益	177,947	302,033	254,351	274,337
	減価償却前利益	410,251	553,540	495,121	516,744
貸借対照表	総資産	18,522,545	18,112,340	17,923,604	
	総負債	13,316,208	12,603,969	12,160,882	
	資本	5,206,338	5,508,370	5,762,722	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
委託料	市営住宅管理	4,463,947	4,268,909	4,550,050	
	特・高優賃制度促進業務	39,080	35,162	32,405	
	洛西ニュータウン維持管理事業	30,716	32,392	34,980	
	洛西ニュータウン整備事業	12,226	10,108	13,549	
	埋蔵文化財試掘調査関連業務委託			969	
	あんぜん住宅改善資金融資制度現場調査業務	803	230	156	
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	146	146	157	
	京都市崇仁暫定広場管理業務	612	610	600	
	被災者向け住宅提供事業等	10,475	13,551	7,061	
	安心すまいづくり推進事業	60,910	60,100	57,890	
	木造住宅耐震改修支援業務	99,205	103,086	85,148	
	既存住宅の省エネルギー等助成事業	9,750	10,767	10,749	
	自立分散型エネルギー利用設備設置助成事業	10,671			
	すまいの創エネ・省エネ応援事業審査等業務		11,343	11,482	
	平成の京町家モデル住宅展示場 KYOMO 内建物除却工事に関わる安全確保等業務			2,000	
旧平成の京町家モデル住宅展示場 KYOMO 内跡地内建物の管理業務			330		

(単位：千円)

		H27 (決算)	H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (予算)
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	1,198,000	1,188,000	1,178,000
	花園団地建設資金貸付金 (累計残高)	8,000			
	賃貸住宅貸付資金(檜原, 二軒茶屋) (累計残高)	57,000	57,000	50,000	40,000
	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)	310,000	270,000	260,000	250,000
その他	団体共済掛金負担金	6,737	7,804	7,668	8,149

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"> 経常損益で11年連続の黒字となるとともに、当期純損益では4年連続の黒字を確保している。また、借入金の返済についても、計画どおりに進めながら、安定した経営を続けており、大いに評価できる。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 基幹事業のひとつである特優賃の入居率は着実に向上し、また、市営住宅管理業務における家賃徴収率は過去最高の99.28%を達成するなど目標を上回る成果を挙げており、大いに評価できる。

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"> 黒字幅は減少したものの、経常損益、当期純損益共に黒字を維持している。一方で、財務面、人員面での本市へ依存度が依然として高い。本市への依存度を下げ、自主的な経営が行えるよう組織体制の強化を行う必要がある。
事業面	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の家賃徴収率が過去最高の実績を達成し、特優賃事業の赤字も縮小するなど、本市委託業務における成果は認められる。 今後は、本市委託業務以外の事業にも注力し、収入を確保していく必要がある。