

| | |
|------------------|--------------------------------|
| 京都市住宅供給公社 | 平成29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部都市総務課 | 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（特優賃）や京都市からの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、特優賃住宅の入居率改善、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、特優賃事業において、入居率が昨年度から0.2ポイント改善し、93.6%となった。 また、市営住宅管理業務における家賃収納率は、滞納指導に加え、一斉臨宅指導を行った結果、過去最高の99.28%を記録した。 財政面では、定期借地権付住宅の底地売却により、計画通り借入金を返済し、経常損益では11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、安定した経営を続けており、大いに評価できる。また、特優賃の入居率や、市営住宅管理業務における家賃徴収率についても目標を上回る成果を挙げており、大いに評価できる。 |
| 外郭団体総合調整会議(※) | 市営住宅家賃収納率について計画を上回る実績を確保し、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。今後は本市委託事業以外の事業にも注力し、収入を確保していく必要がある。 本市派遣職員の削減についても継続して取り組んでいるが、依然として本市派遣職員に対する依存度が高い。固有職員の育成等により、主体的に本市の住宅環境の改善に取り組める組織体制を整備する必要がある。 |

(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 | 引き続き、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、認定事業者には、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。 |
| 当年度結果(※) | 当年度目標に掲げた入居促進対策の効果もあり、目標の入居率を達成することができた。しかし、とくゆうちん期間満了を直前に控えた団地の退去が目立ち、期間満了時に多くの空室を抱えるケースが多いため、新賃料については、より早期の決定を促していくことで退去抑制を図っていくことが必須である。 |

| | | | | | | | | |
|--------|--------------------|--------|------|--------|-------|--------|----|-------|
| 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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 90.5 | 92 | 91.7 | 93 | 93.4 | 93 | — | 93.6 |

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 | 中期経営計画の目標値を上回っているが、更なる家賃収納率向上を目指し、次のとおり取り組む。 ① 京都市と連携し、滞納世帯に対し迅速に納入指導を行い、滞納月数を短期に止める。 ② 管理事務所と連携し、電話催告、臨宅指導を強化する。 ③ 家賃算定の根拠となる収入申告書の提出指導、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。 |
| 当年度結果(※) | 管理事務所と連携を図りながら、家賃滞納世帯（滞納2～3箇月）に対し、電話催告、文書催告（催告書・警告書）、臨宅など滞納状況に応じた指導や向島方面（8月）、山科・醍醐方面（11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、公営住宅における過去最高の収納率（99.28%）となった。 |

| | | | | | | | | |
|--------|------------------|--------|-------|--------|-------|--------|----|-------|
| 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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 98.81 | 98.50 | 99.10 | 98.91 | 99.22 | 99.07 | — | 99.28 |

| | |
|-----------|------------------------|
| 京都市住宅供給公社 | 平成29年度経営計画 兼 経営努力結果 |
|-----------|------------------------|

| | |
|---------------------|---|
| 目標3「ラクセーナ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 | ラクセーナ専門店開業35周年を迎え、高島屋と共同イベントを開催するなど、タウンセンターの事業者との連携により、周辺地域からの集客力を高める。 また、空店舗の解消に向け、リーシングの強化を図り、売上向上に努める。 |
| 当年度結果 (※) | ラクセーナ専門店開業35周年を迎え、集客力向上を図るため、高島屋との共同イベント開催など販売促進活動の強化に努めるとともに、空店舗解消に向け積極的なリーシングを行った結果、空4店舗中2店舗の誘致に成功したが、客数増にはつながらず、目標を達成できなかった。 |

| | | | | | | | | |
|--------|----------------------|--------|-------|--------|-------|--------|----|-------|
| 指標 | ラクセーナ専門店の集客数 (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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 3,274 | 3,322 | 2,999 | 3,257 | 2,924 | 3,042 | — | 2,845 |

(2)財務に関する取組

| | 平成27年度 | | 平成28年度 | | 平成29年度 | | 備考欄 |
|-------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----|
| | 予算 | 実績 | 予算 | 実績(※) | 予算 | 実績(※) | |
| 事業収益 | 8,528,729 | 8,077,109 | 7,628,761 | 7,557,026 | 7,817,744 | 7,629,638 | |
| 事業原価 | 8,199,300 | 7,657,305 | 7,302,997 | 7,079,728 | 7,352,083 | 7,201,672 | |
| 一般管理費 | 187,198 | 197,378 | 187,213 | 192,628 | 178,811 | 190,592 | |
| 事業損益 | 142,231 | 222,426 | 138,551 | 284,670 | 286,850 | 237,374 | |
| 経常損益 | 134,234 | 209,343 | 111,413 | 284,278 | 280,839 | 222,189 | |
| 当期純利益 | △ 20,008 | 177,947 | 111,413 | 302,032 | 280,839 | 254,351 | |
| 資産合計 | — | 18,522,545 | — | 18,112,340 | — | 17,923,604 | |
| 資本合計 | — | 5,206,338 | — | 5,508,370 | — | 5,762,722 | |

| 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、目標は達成した。 平成29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29年度においても補助金の受入ゼロであり、目標を達成できた。 |

| 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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 35,163 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | — | 0 |

| | |
|------------------|--------------------------------|
| 京都市住宅供給公社 | 平成29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 | 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、返済原資となる経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29年度においては、定期借地権付分譲住宅の底地売却が3件あり、計画通りに借入金の返済を行うことができた。 |

| | | | | | | | | |
|---------------|----------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|----|---------|
| 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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 1,597,200 | 1,057,200 | 1,057,200 | 807,200 | 807,000 | 557,000 | — | 556,800 |

(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、人員の効果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 | 実績 | 目標 | 実績 | 目標 | 実績(※) | 目標 | 見込 | 実績(※) |
| | 27 | 27 | 27 | 27 | 26 | 25 | — | 25 |