

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

鈴木知史（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）），吉田良比呂（行財政局長），

藤原正行（総合企画局長），山本達夫（産業観光局長），

岩崎清（都市計画局住宅政策監（住宅担当局長）），山田哲士（建設局長），

山内博貴（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，籙哲也（都市計画局都市企画部長）

第2 経営状況

1 平成30年度決算

(1) 事業報告

平成30年度は、当期純利益で、3億8千5百万円の計上となった。

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ついては、京都大学と連携した留学生向け住戸の整備を進め、空き住戸の解消に努めた。

特定優良賃貸住宅事業では、公社独自の子育て世帯・新婚世帯への家賃補助を継続するとともに、期間満了を控えた団地オーナーに対して、満了後の新賃料の入居者への早期の提示を促すなど入居者の居住安定に努め、入居率が93%から95%に向上した。期間満了団地については37/70団地を再受託した。

向島事業では、向島学生センターにおいて各大学への働きかけの強化、設備の修繕を進め、入居率が81%から91%に向上した。

セミナーハウスにおいては休日及び夜間利用を拡大し、併せて研修室の料金改定を行った。また、インドインターナショナルスクールの開校など、保有資産の活用を進めてきた。

第4・5駐車場の賑わい施設においては株式会社ニトリの開業を目指し取組を進めている。

シニア住宅では、平成28年度から実施した家賃の見直しや、大手ポータルサイトを活用した広告展開、長期入院割引制度の成果などのサービス向上により、入居率が79%から93%に向上した。

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96団地23,267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、99.18%となり4年連続で99%台を達成した。

とりわけ、大阪府北部地震や台風21号などの自然災害に対し、発災直後から被災住戸や避難住戸の迅速な対応や整備、さらに、市営住宅敷地内のブロック塀の撤去・改修、また、外壁改修などの計画的な維持・修繕についても着実に進め、住環境の整備改善に取り組んだ。

ウ 洛西事業会計

大阪府北部地震や台風21号によりラクセーナ専門店等が被害を受け、早期復旧に努めたが、ラクセーナ専門店の集客減による賃料等の減収に加え、20百万円を超える復旧工事費用が必要となったことから事業収支が悪化した。一方で、修繕費・消耗品費等の削減や電気契約の見直しに取り組んだ結果、当期純利益は、9百万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31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	[3,442,800]	[1,826,669]	[1,451,262]	[651,153]	[△486,285]
現金預金	3,156,463	1,338,631	1,418,338	399,495	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
未収金	82,817	223,079	32,369	38,329	△210,961
前払金	3,854	2,525	0	1,329	0
その他の流動資産	92,332	155,101	555	212,000	△275,324
貸倒引当金	△2,667	△2,667	0	0	0
2 固定資産	14,255,208	11,626,801	0	3,428,407	△800,000
貸貸事業資産	12,094,982	10,208,434	0	1,886,548	0
その他事業資産	614,798	614,798	0	0	0
有形固定資産	740,424	738,414	0	2,010	0
無形固定資産	2,626	2,605	0	21	0
その他の固定資産	1,011,856	272,028	0	1,539,828	△800,000
貸倒引当金	△209,478	△209,478	0	0	0
資産合計	17,698,008	13,453,471	1,451,262	4,079,560	△1,286,285
II 負債の部					
1 流動負債	[2,743,497]	[1,293,827]	[1,451,262]	[484,693]	[△486,285]
短期借入金	461,600	306,600	455	155,000	△455
次期返済長期借入金	117,091	280,091	0	37,000	△200,000
未払金	1,395,020	106,667	1,450,440	123,743	△285,830
前受金	58,472	31,888	0	26,584	0
預り金	426,174	425,843	0	331	0
その他の流動負債	285,140	142,738	367	142,035	0
2 固定負債	[8,806,627]	[9,021,581]	[0]	[585,046]	[△800,000]
長期借入金	5,607,994	6,131,508	0	276,486	△800,000
預り保証金	1,798,726	1,549,263	0	249,463	0
引当金	1,164,835	1,105,738	0	59,097	0
その他固定負債	235,073	235,073	0	0	0
負債合計	11,550,125	10,315,408	1,451,262	1,069,739	△1,286,285
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[6,137,883]	[3,128,063]	[0]	[3,009,820]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	0
利益剰余金	2,432,213	1,974,282	0	457,931	0
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
資本合計	6,147,883	3,138,063	0	3,009,820	0
負債及び資本合計	17,698,008	13,453,471	1,451,262	4,079,560	△1,286,285

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	〔6,948,835〕	〔2,328,564〕	〔3,974,421〕	〔645,851〕	〔0〕
賃貸管理事業収益	2,588,181	2,031,422	0	556,759	0
管理受託住宅管理事業収益	135,778	135,778	0	0	0
市営住宅事業収益	3,974,421	0	3,974,421	0	0
その他の事業収益	250,455	161,363	0	89,092	0
事業原価	〔6,340,646〕	〔1,941,846〕	〔3,808,324〕	〔590,476〕	〔0〕
賃貸管理事業原価	2,249,626	1,752,474	0	497,152	0
管理受託住宅管理事業原価	55,570	55,570	0	0	0
市営住宅事業原価	3,808,324	0	3,808,324	0	0
その他の事業原価	227,126	133,802	0	93,324	0
一般管理費	〔217,757〕	〔90,163〕	〔85,031〕	〔42,563〕	〔0〕
事業損益	390,433	296,554	81,066	12,812	0
その他経常収益	〔37,260〕	〔101,681〕	〔171〕	〔21,804〕	〔△86,396〕
受取利息	3,490	431	171	8,047	△5,159
雑収入	33,104	100,584	0	13,757	△81,237
貸倒引当金等戻入	666	666	0	0	0
その他経常費用	〔20,236〕	〔23,713〕	〔81,237〕	〔1,682〕	〔△86,396〕
支払利息	4,018	7,495	0	1,682	△5,159
雑損失	14,675	14,675	0	0	0
貸倒損失引当金等繰入	1,543	1,543	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	81,237	0	△81,237
経常損益	407,456	374,522	0	32,934	0
特別利益	1,892	1,892	0	0	0
特別損失	24,187	144	0	24,043	0
当期純利益	385,161	376,270	0	8,891	0

剰余金計算書

平成30年4月1日～平成31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	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
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	385,161	376,270	0	8,891	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	385,161	376,270	0	8,891	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	2,432,213	1,974,282	0	457,931	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	6,137,883	3,128,063	0	3,009,820	0

キャッシュ・フロー計算書

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
事業活動によるキャッシュフロー	434,518	559,030	△216,511	91,999	0
貸貸管理事業活動による収支	1,769,855	438,667	1,418,153	△86,964	0
その他事業活動による収支	△988,176	379,031	△1,634,834	267,627	0
一般管理費の収支	△354,502	△274,262	0	△80,240	0
その他の収支	32,616	15,594	171	16,852	0
投資活動によるキャッシュフロー	△89,088	△99,975	0	10,888	0
事業資産形成活動による収支	△47,098	△46,796	0	△302	0
有価証券の取得・償還による収支	△61,808	△61,808	0	0	0
その他の投資活動による収支	19,818	8,628	0	11,190	0
財務活動によるキャッシュフロー	△382,291	△325,291	0	△57,000	0
事業活動に係る資金の返済による支出	△75,091	△75,091	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	△36,861	133,764	△216,511	45,887	0
前期繰越金	3,193,324	1,204,867	1,634,849	353,608	0
次期繰越金	3,156,463	1,338,631	1,418,338	399,495	0

2 令和元年度事業計画

(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31年4月1日～令和2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	[6,704,460]	[1,956,008]	[4,100,539]	[647,913]	[0]
賃貸管理事業収益	2,223,143	1,666,578	0	556,565	0
管理受託住宅管理事業収益	138,300	138,300	0	0	0
市営住宅事業収益	4,100,539	0	4,100,539	0	0
その他の事業収益	242,478	151,130	0	91,348	0
事業原価	[6,134,033]	[1,564,187]	[3,950,257]	[619,589]	[0]
賃貸管理事業原価	1,899,127	1,377,375	0	521,752	0
管理受託住宅管理事業原価	67,131	67,131	0	0	0
市営住宅事業原価	3,950,257	0	3,950,257	0	0
その他の事業原価	217,518	119,681	0	97,837	0
一般管理費	[188,831]	[74,058]	[75,227]	[39,546]	[0]
事業損益	381,596	317,763	75,055	△11,222	0
その他経常収益	[29,780]	[93,980]	[161]	[14,929]	[△79,290]
受取利息	4,602	407	161	8,108	△4,074
雑収入	25,178	93,573	0	6,821	△75,216
その他経常費用	[35,534]	[38,135]	[75,216]	[1,473]	[△79,290]
支払利息	4,906	7,507	0	1,473	△4,074
雑損失	30,628	30,628	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	75,216	0	△75,216
経常損益	375,842	373,608	0	2,234	0
特別利益	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0
当期純利益	375,842	373,608	0	2,234	0

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (予算)
損益計算書	事業収益	7,557,026	7,629,638	6,948,835	6,704,460
	経常利益	284,278	222,189	407,456	375,842
	当期利益	302,033	254,351	385,161	375,842
	減価償却前利益	553,540	495,121	628,956	602,287
貸借対照表	総資産	18,112,340	17,923,604	17,698,008	
	総負債	12,603,969	12,160,882	11,550,125	
	資本	5,508,370	5,762,722	6,147,883	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (予算)
委託料	市営住宅管理	4,268,909	4,550,050	4,261,951	
	特・高賃貸制度促進業務	35,162	32,405	26,525	
	洛西ニュータウン維持管理事業	32,392	34,980	35,301	
	洛西ニュータウン整備事業	10,108	13,549	36,089	
	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	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	157	118	
	京都市崇仁暫定広場管理業務	610	600	388	
被災者向け住宅提供事業等	13,551	7,061	5,203		

(単位：千円)

		H28 (決算)	H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (予算)
委託料	安心すまいづくり推進事業	60,100	57,890	50,076	
	木造住宅耐震改修支援業務	103,086	85,148	103,385	
	既存住宅の省エネリフォーム等支援事業	10,767	10,749	10,923	
	新築住宅の省エネルギー化推進に係る業務委託			2,450	
	すまいの創エネ・省エネ応援事業審査等業務	11,343	11,482	9,985	
	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		
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金(累計残高)	1,198,000	1,188,000	1,178,000	1,168,000
	賃貸住宅貸付資金(檜原, 二軒茶屋)(累計残高)	57,000	50,000	40,000	25,000
	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)	270,000	260,000	250,000	240,000
その他	団体共済掛金負担金	7,804	7,668	7,977	8,528

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">保有資産の有効活用や賃貸施設の入居率の向上に取り組んだ結果が、財政状況の改善につながっており大いに評価できる。洛西事業部においては、自然災害による被害で事業収支が悪化しているものの、消耗品等の削減や電気契約の見直しなど、財務状況の見直しによる黒字を確保しており、評価できる。
事業面	<ul style="list-style-type: none">各事業において、各年齢層の需要に適した住環境サービスや情報を提供し、空き住居の解消や入居率の向上に努めており、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">保有資産の有効活用や効率的な経営に努め、当期利益の黒字を維持している。民間金融機関からの借入金は順調に返済が進んでいるが、本市からの借入金を含めれば依然多額の借入金を有している。計画的な返済を進めていく必要がある。
事業面	<ul style="list-style-type: none">市営住宅の家賃徴収率は平成29年度に引き続き99.18%の高い実績を達成し、特優賃事業の収益も改善している。本市委託業務における成果は認められる。本市委託業務以外の事業にも引き続き注力し、本市に依存しない安定した収益基盤を確立していくことが重要である。