

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

吉川雅則（公営企業管理者（上下水道局長）），吉田良比呂（行財政局長），
下間健之（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 令和元年度決算

(1) 事業報告

令和元年度は、当期純利益で、4億6千万円の計上となった。

会計別事業実施状況は次のとおりである。

ア 一般会計

向島活性化事業において、昨年度「ニトリ伏見向島店」がオープンし、定期借地を利活用したことによる安定した収入を得ることができた。

公社が所有する自社物件の住戸は地域ニーズを再度深堀が必要な1団地を除き、ほぼ全て埋まった。

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の退去抑制など、入居者の居住安定に努めたが、入居率が93.76%と0.8ポイント減少した。期間満了団地については45/90団地を再受託した。

向島学生センターにおいては、新型コロナウイルス感染症による渡航制限の影響で、新たに入居する留学生が激減したこともあり、入居率が91.00%から88.49%に減少した。

シニア住宅では、年間入居率が92.95%から92.25%に減少したが、今後とも更なる維持向上に努める。

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23,399戸について、管理事務所の体制を見直し、より充実した住民サービスに努め、家賃収納率に関しては、99.19%となり5年連続で99%台を達成した。

また、子育て世帯向けリノベーション住宅の整備と募集の継続、大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業、市営住宅敷地内のブロック塀の撤去・改修、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

洛西事業においては、「セブンイレブン京都洛西境谷店」がオープンし、定期借地の利活用により安定した収入を得ている。

ラクセーナ専門店及び洛西センタービルのテナント退店による賃料等の減収に加え、改正割賦販売法対策並びにキャッシュレス・消費者還元事業への登録に伴う専門店売上システムの更新費用や維持管理費などの経費が増加した。一方で、隣接するホテル京都エミナースの駐車場改築工事期間中の代替駐車場として、ラクセーナ駐車場・洛西中央駐車場を活用したことから、駐車場事業が1千万円の増収となった。

(2) 財務諸表

貸借対照表

令和2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	[3,573,179]	[1,994,417]	[1,449,150]	[635,296]	[△505,683]
現金預金	3,271,578	1,459,167	1,424,708	387,703	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
未収金	98,644	239,193	23,892	37,460	△201,902
前払金	2,234	2,183	0	51	0
その他の流動資産	93,822	186,972	550	210,082	△303,781
貸倒引当金	△3,097	△3,097	0	0	0
2 固定資産	14,052,814	11,510,497	0	3,342,317	△800,000
貸貸事業資産	11,858,956	10,058,218	0	1,800,737	0
その他事業資産	411,944	411,944	0	0	0
有形固定資産	756,719	745,481	0	11,238	0
無形固定資産	7,106	6,592	0	514	0
その他の固定資産	1,025,856	296,028	0	1,529,828	△800,000
貸倒引当金	△7,766	△7,766	0	0	0
資産合計	17,625,994	13,504,914	1,449,150	3,977,614	△1,305,683
II 負債の部					
1 流動負債	[2,404,557]	[1,061,102]	[1,449,150]	[399,989]	[△505,683]
短期借入金	181,400	56,400	425	125,000	△425
次期返済長期借入金	109,505	280,091	0	29,414	△200,000
未払金	1,337,677	99,176	1,448,725	95,034	△305,258
前受金	57,811	31,006	0	26,805	0
預り金	412,073	411,779	0	294	0
その他の流動負債	306,090	182,650	0	123,441	0
2 固定負債	[8,607,438]	[8,856,530]	[0]	[550,907]	[△800,000]
長期借入金	5,498,489	6,051,417	0	247,072	△800,000
預り保証金	1,713,522	1,468,201	0	245,320	0
引当金	1,166,900	1,108,385	0	58,515	0
その他固定負債	228,527	228,527	0	0	0
負債合計	11,011,994	9,917,632	1,449,150	950,896	△1,305,683
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[6,603,999]	[3,577,281]	[0]	[3,026,718]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	0
利益剰余金	2,898,330	2,423,501	0	474,829	0
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
資本合計	6,613,999	3,587,281	0	3,026,718	0
負債及び資本合計	17,625,994	13,504,914	1,449,150	3,977,614	△1,305,683

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	[6,631,405]	[1,977,192]	[4,015,363]	[638,850]	[0]
賃貸管理事業収益	2,231,172	1,682,041	0	549,131	0
管理受託住宅管理事業収益	150,200	150,200	0	0	0
市営住宅事業収益	4,015,363	0	4,015,363	0	0
その他の事業収益	234,671	144,951	0	89,719	0
事業原価	[5,960,596]	[1,524,576]	[3,837,223]	[598,797]	[0]
賃貸管理事業原価	1,849,367	1,344,464	0	504,903	0
管理受託住宅管理事業原価	60,092	60,092	0	0	0
市営住宅事業原価	3,837,223	0	3,837,223	0	0
その他の事業原価	213,915	120,020	0	93,895	0
一般管理費	[237,976]	[106,816]	[91,146]	[40,014]	[0]
事業損益	432,833	345,801	86,994	39	0
その他経常収益	[47,698]	[121,211]	[282]	[18,357]	[△92,152]
受取利息	3,291	473	282	7,412	△4,876
雑収入	43,584	119,915	0	10,944	△87,276
貸倒引当金等戻入	573	573	0	0	0
退職引当金等戻入	250	250	0	0	0
その他経常費用	[25,813]	[29,191]	[87,276]	[1,498]	[△92,152]
支払利息	2,656	6,034	0	1,498	△4,876
雑損失	21,656	21,656	0	0	0
貸倒損失引当金等繰入	1,501	1,501	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	87,276	0	△87,276
経常損益	454,718	437,821	0	16,898	0
特別利益	31,034	31,034	0	0	0
特別損失	19,636	19,636	0	0	0
当期純利益	466,116	449,219	0	16,898	0

剰余金計算書

平成31年4月1日～令和2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	2,432,213	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
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	466,116	449,219	0	16,898	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	466,116	449,219	0	16,898	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	2,898,330	2,423,501	0	474,829	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	6,603,999	3,577,281	0	3,026,718	0

キャッシュ・フロー計算書

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
事業活動によるキャッシュフロー	532,831	473,400	6,370	53,061	0
賃貸管理事業活動による収支	1,638,453	325,285	1,424,556	△111,388	0
その他事業活動による収支	△679,021	524,870	△1,418,468	214,576	0
一般管理費の収支	△466,709	△403,752	0	△62,957	0
その他の収支	40,108	26,997	282	12,830	0
投資活動によるキャッシュフロー	△30,426	△22,574	0	△7,852	0
事業資産形成活動による収支	△14,689	△11,120	0	△3,569	0
有価証券の取得・償還による収支	△24,000	△24,000	0	0	0
その他の投資活動による収支	8,262	12,546	0	△4,283	0
財務活動によるキャッシュフロー	△387,291	△330,291	0	△57,000	0
事業活動に係る資金の返済による支出	△80,091	△80,091	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	115,114	120,536	6,370	△11,791	0
前期繰越金	3,266,463	1,448,631	1,418,338	399,495	0
次期繰越金	3,381,578	1,569,167	1,424,708	387,703	0

2 令和2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

令和2年4月1日～令和3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	[6,237,546]	[1,561,930]	[4,051,136]	[641,215]	[△16,735]
賃貸管理事業収益	1,802,233	1,267,691	0	551,277	△16,735
管理受託住宅管理事業収益	141,365	141,365	0	0	0
市営住宅事業収益	4,051,136	0	4,051,136	0	0
その他の事業収益	242,812	152,874	0	89,938	0
事業原価	[5,603,396]	[1,112,836]	[3,886,932]	[603,628]	[0]
賃貸管理事業原価	1,440,575	933,033	0	507,542	0
管理受託住宅管理事業原価	59,224	59,224	0	0	0
市営住宅事業原価	3,886,932	0	3,886,932	0	0
その他の事業原価	216,666	120,579	0	96,087	0
一般管理費	[198,574]	[90,823]	[80,850]	[43,636]	[△16,735]
事業損益	435,575	358,271	83,354	△6,050	0
その他経常収益	[35,894]	[108,107]	[227]	[14,384]	[△86,824]
受取利息	4,225	431	227	7,037	△3,470
雑収入	31,669	107,676	0	7,347	△83,354
その他経常費用	[20,055]	[22,110]	[83,581]	[1,188]	[△86,824]
支払利息	1,640	3,922	0	1,188	△3,470
雑損失	18,188	18,188	0	0	0
一般会計繰出金	227	0	83,581	0	△83,354
経常損益	451,414	444,268	0	7,146	0
特別利益	0	0	0	0	0
特別損失	0	0	0	0	0
当期純利益	451,414	444,268	0	7,146	0

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (予算)
損益計算書	事業収益	7,629,638	6,948,835	6,631,405	6,237,546
	経常利益	222,189	407,456	454,718	451,414
	当期利益	254,351	385,161	466,116	451,414
	減価償却前利益	495,121	628,956	694,304	701,839
貸借対照表	総資産	17,923,604	17,698,008	17,625,994	
	総負債	12,160,882	11,550,125	11,011,994	
	資本	5,762,722	6,147,883	6,613,999	

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (予算)
委託料	市営住宅管理	4,550,050	4,261,951	4,365,339	
	特・高優賃制度促進業務	32,405	26,525	24,382	
	洛西ニュータウン維持管理事業	34,980	35,301	37,598	
	洛西ニュータウン整備事業	13,549	36,089	37,857	
	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	156			
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	157	118		
	京都市崇仁暫定広場管理業務	600	388		
	被災者向け住宅提供事業等	7,061	5,203	4,848	
	安心すまいづくり推進事業	57,890	50,076	44,783	
	木造住宅耐震改修支援業務	85,148	103,385	83,305	

(単位：千円)

		H29 (決算)	H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (予算)
委託料	まちなりの匠の知恵を活かした京都型耐震・防火リフォーム支援事業（防火改修分）に関する業務委託			2,965	
	民間ブロック塀等の除却促進業務委託			3,200	
	既存住宅の省エネリフォーム等支援事業	10,749	10,923	10,803	
	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	11,482	9,985	9,807	
	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）	1,188,000	1,178,000	1,168,000	1,158,000
	賃貸住宅貸付資金（樫原，二軒茶屋）（累計残高）	50,000	40,000	25,000	10,000
	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）	260,000	250,000	240,000	230,000
その他	団体共済掛金負担金	7,668	7,977	8,239	9,303

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">・ 公社所有の土地の利活用や賃貸住宅の入居率向上に向けた取組が、6期連続の黒字経営につながっており、たいへん評価できる。
事業面	<ul style="list-style-type: none">・ コンビニエンスストアやニトリの誘致等、定期借地の利活用による安定した収入の確保や、地域の賑わい創出に積極的に取り組んでおり、たいへん評価できる。

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、当期利益額も増加している。・ 民間金融機関からの借入金は令和2年度で完済する予定であるが、本市からの借入金は依然多額を有していることから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">・ 市営住宅等の家賃収納率は、5年連続で99%台を維持している。引き続き、効果的な収納対策に取り組み、収納率向上に努めてもらいたい。・ また、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。