

(令和元年度単年度経営計画)

京都市住宅供給公社	令和元年度経営計画 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	京都市の住宅政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、京都市からの受託業務である市営住宅の管理代行業務等を効率的・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の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、公社職員の育成や京都市からの派遣職員の削減等、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	特定優良賃貸住宅の入居率及び市営住宅の家賃収納率ともに、高い実績値を維持しており、引続き維持・向上を目指して取り組まれない。ラクセーナ専門店の集客数は大幅な減少傾向にあるため、リーシングの強化等だけでなく、洛西ニュータウン活性化の取組と合わせ、タウンセンター全体の魅力向上により集客力を高めることを期待する。

当年度の「今後の方向性」の進捗状況及び各取組に対する総括(※)	
団体	<p>業務面では、特優賃事業において、公社独自の家賃補助の拡充や特優賃の制度期間満了後の新賃料決定に際し、急激な家賃上昇を抑制する措置を講じたことにより、一定の退去抑制効果を得られたが、年間平均入居率は94.2%と目標を0.8ポイント下回った。</p> <p>また、市営住宅の管理業務である家賃収納率において、文書・電話・臨宅等の滞納長期化を防ぐ指導を行い、昨年度を上回り推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、昨年度より0.01ポイント下回る結果となった。</p> <p>財政面では財務状況の改善に努めてきた結果、令和2年度中に短期借入金を完済する見込みとなった。</p> <p>人事面では、派遣職員の引上げに備え、職員の育成に努めた。</p>
所管局	<p>業務面では、特定優良賃貸住宅における入居率の向上に向けた取組や、高い収納率の維持など、目標を達成できなかったものの、財政面では黒字経営を確保しており評価できる。</p> <p>今後も資産の有効活用や、地域の賑わい創出拠点の充実に取り組んでいただき、良好な居住環境の整備及び安定した経営に努めていただきたい。</p>

京都市住宅供給公社	令和元年度経営計画 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	特定優良賃貸住宅の入居率の維持を図る。
当年度目標	引き続き、子育て支援補助・新婚補助等公社独自の家賃補助の適用、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、特優賃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に対する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（公社独自の家賃補助の拡充等）を着実に実施した。一方で、特優賃制度が期間満了となる団地（20団地）が残団地数（61団地）の3分の1を占める中、新賃料決定に際し、急激な家賃上昇を抑制する措置を講じたことで、一定の退去抑制効果を得られたが、年間平均入居率は94.2%に留まり、単年度の目標値を下回る結果となった。

指標	特定優良賃貸住宅入居率 (単位：%)							
中期経営計画	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	93.0		93.0		93.0		93.0	
実績	見込	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績
	93.4	93.6	93.0	95.1	95.0	94.2	—	

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	平成28年度実績を踏まえ、家賃収納率の政令指定都市トップ5を目指し、毎年0.05%ずつ上昇を目指した取組を進める。
当年度目標	①京都市と連携し、滞納世帯に対し臨宅指導を含めた、迅速かつ適切な指導を行い、滞納の長期化を防ぐ。 ②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を図る。
当年度結果 (※)	滞納世帯に対して迅速かつ適切な指導を行うため、文書、電話、臨宅など様々な方法で指導を行い、今年度は、特に滞納の長期化を防ぐ観点から、長期滞納者だけでなく、2～3箇月の滞納者に対しても臨宅指導を行った。その結果、昨年度を上回る徴収率で推移してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、期末での臨宅指導が困難となったことを受け、最終的に、昨年度をわずかに下回る結果となった。 また、新型コロナウイルス感染症の影響により、家賃納入が困難になった方には、家賃減免だけでなく、住宅確保給付金等の制度を積極的に案内し、家賃滞納の防止に努めた。

指標	市営住宅家賃収納率 (単位：%)							
中期経営計画	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	98.50		99.26		99.31		99.36	
実績	見込	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績
	99.21	99.28	99.26	99.28	99.31	99.27	—	

(令和元年度単年度経営計画)

京都市住宅供給公社	令和元年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	-----------------------

目標3「ラクセース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	洛西ニュータウンアクションプログラムに基づき、高島屋等近隣事業者と共同イベントを開催するなどタウンセンターの賑わい拠点機能の充実を図るとともに、地域密着型のショッピングセンターとして、高齢者や子育て世代のニーズに応えるサービスを提供し、集客増につなげていく。また、空店舗の解消に向け、引き続きリーシングの強化を図る。
当年度結果(※)	高島屋等近隣事業者とスポーツイベントや仮装コンテスト等、客層の拡大につながる共同イベントを開催し、集客に努めるとともに、賑わい拠点機能の充実を図ったが、新型コロナウイルス感染拡大による外出自粛などの影響もあり、客数が減少し、目標を達成できなかった。

指標	ラクセース専門店の集客数 (単位：千人)							
中期経営計画	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	3,474		2,951		3,084		3,084	
実績	見込	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績
	2,854	2,845	2,951	2,719	2,741	2,659	—	

(2)財務に関する取組

主要財務数値 (単位：千円)							
	平成30年度		令和元年度		令和2年度		備考欄
	予算	実績	予算	実績(※)	予算	実績	
事業収益	6,876,963	6,948,835	6,704,460	6,631,405			
事業原価	6,453,906	6,340,646	6,134,033	5,960,596			
一般管理費	169,446	217,757	188,831	237,976			
事業損益	253,611	390,433	381,596	432,833			
経常損益	255,813	407,456	375,842	454,718			
当期純利益	274,337	385,161	375,842	466,116			
資産合計	—	17,698,008	—	17,625,993			
資本合計	—	6,147,883	—	6,613,999			

目標「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	平成18年度から継続してきた経営健全化への取組を通して、民間金融機関からの短期借入金残高は、平成29年度には、556,800千円にまで圧縮できた。 今後も、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、積極的な圧縮に努める。 なお、現在売却可能な保有土地等は、定期借地権付分譲住宅の底地などに限られつつある。
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(※)	引き続き財務状況の改善に努めてきた結果、今年度末で56,400千円となり、次年度中に完済する。

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29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	657,200		306,600		56,400		0	
実績	見込	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績
	556,800	556,800	306,600	306,600	56,400	56,400	—	

京都市住宅供給公社	令和元年度経営計画 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27年度以降、住宅管理部の事務職の係長級を順次、公社職員に置き換えており、公社職員の人材育成に取り組む必要がある。 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、人員の効果的な配置等を進める。
当年度結果 (※)	公社職員の育成に努め、人員の効果的な配置を進めた結果、目標を達成することができた。

指標	京都市からの派遣職員数 (単位：人)							
中期経営計画	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度	
	24		23		21		21	
実績	見込	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績
	25	25	23	22	20	20	—	