

京都市住宅供給公社	令和3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 %

当年度の取組目標

業務面	<p>目標1「特定優良賃貸住宅の入居率改善」 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る。また、制度期間満了団地が大半を占める中、認定事業者には、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。</p> <p>目標2「市営住宅（公営）家賃徴収率の向上」 以下の取組を行い、前年度の徴収率を上回る。 ①滞納世帯に対し、文書や電話での催告、臨宅による対面での聞き取りなどの方法で、迅速かつ適切に指導を行う。 ②滞納に関する情報共有など、京都市との連携を強化し、滞納の長期化を防止する。 ③口座振替の推奨、代理納付制度の利用促進を強化する。</p> <p>目標3「ラクセース専門店の収益力向上」 地域密着型ショッピングセンターとして、安心・安全・快適な施設を目指すとともに、リアル店舗に求める顧客の志向・ニーズに合ったサービスの提供やプレミアム商品券の販売、スタンプラリー等の販売促進策も実施し、集客増を図る。 新型コロナウイルスの影響により、事業計画の推進を休止していた40周年リニューアルについては、事業計画の見直しを含め、実施に向けた方針を早期に決定し、事業の推進を図る。</p>
財務面	<p>目標 「借入金の圧縮」 賃貸住宅・施設の入居率、使用率の回復・向上を図るとともに、保有資産のより積極的な利活用により、返済原資となる経常収益を確保する。</p>
組織面	<p>目標 「京都市からの派遣職員数の適正化」 公社職員の資質・能力の育成に努めるとともに、効果的な人員の配置等を進め、経営の自律化と効率的な業務執行体制の構築に向けて、京都市からの派遣職員数の適正化に努める。</p>
その他	特になし

当年度の取組目標に対する意見

所管局	<p>特定優良賃貸住宅の制度の満了における退去の抑制については、引き続き、高い入居率の維持を目標に、退去の抑制に取り組まれたい。市営住宅家賃徴収向上は、滞納者の早期フォローが重要であり、それを担う公社には、積極的に入居者の状況把握や相談を行い、徴収率向上に取り組まれたい。ラクセース専門店も新型コロナウイルス感染症対策を徹底し、引き続き、地域密着型の施設として賑わいの維持・創出に努めていただきたい。</p>
-----	--

当年度の取組目標に対する総括(※)

団体	<p>業務面では、目標1については、制度期間満了となる団地が過半数を超える状況の中、家賃補助終了による急激な入居者負担額上昇を抑えるよう、認定事業者と協力を図り退去抑制に努めたが、目標の入居率を下回った。目標2については、粘り強く督促・指導を行った結果、家賃徴収率は目標を達成した。目標3については、新型コロナウイルス感染症に伴う休業要請や営業時間短縮の期間が長引いたことや、外出自粛等の影響により、集客数は目標に達しなかった。</p> <p>財務面では、家賃・利用料の収入は令和2年度より減少したが、事業原価の節減に努めたことにより、黒字経営を維持し今後の所要資金を確保することができた。</p> <p>組織面では、派遣職員の削減目標は達成しているが、今後も公社職員の育成に努めることで個々の能力を向上させ、効果的な人員配置等を検討していく。</p>
所管局	<p>新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、自主事業において収入減となったが、事業原価の縮減や、効果的な人員配置などをしっかりと実施されることで、確実な黒字経営を維持されたことは評価できる。</p> <p>今後も、事業全体の経費縮減などの適正化を進めることで、継続した公社運営を心掛けていただきたい。</p>

京都市住宅供給公社	令和3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「特定優良賃貸住宅の入居率改善」	
当年度目標	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る。また、制度期間満了団地が大半を占める中、認定事業者には、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 (※)	令和3年度は特優良23団地472戸のうち過半数を超える12団地254戸が制度期間満了となり、入居率に与える影響は非常に大きくなっている。 このため家賃補助終了による急激な入居者負担額上昇を緩和する措置を多くの認定事業者にご協力いただき退去抑制に努めたが、目標とする入居率を達成することはできなかった。

指標1	特定優良賃貸住宅入居率 (単位：%)							
目標と実績	平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)
	93.0	95.1	95.0	95.0	95.0	91.7	92.0	90.6

目標2「市営住宅(公営)家賃徴収率の向上」	
当年度目標	以下の取組を行い、前年度の徴収率を上回る。 ①滞納世帯に対し、文書や電話での催告、臨宅による対面での聞き取りなどの方法で、迅速かつ適切に指導を行う。 ②滞納に関する情報共有など、京都市との連携を強化し、滞納の長期化を防止する。 ③口座振替の推奨、代理納付制度の利用促進を強化する。
当年度結果 (※)	滞納者への督促を適時かつ迅速に行い、文書催告のみならず臨宅や夜間電話催告を併用し、相手方に粘り強く納付指導を行った。また、減免制度変更之际、対象者に制度周知と申込書提出指導を丁寧に実施した結果、適正な家賃調定により、滞納発生を未然に抑止した。 その結果、家賃徴収率の目標を達成することができた。

指標	市営住宅(公営)家賃徴収率 (単位：%)							
目標と実績	平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)
	99.26	99.28	99.31	99.27	99.36	99.46	99.37	99.58

目標3「ラクセーヌ専門店の収益力向上」	
当年度目標	地域密着型ショッピングセンターとして、安心・安全・快適な施設を目指すとともに、リアル店舗に求める顧客の志向・ニーズに合ったサービスの提供やプレミアム商品券の販売、スタンプラリー等の販売促進策も実施し、集客増を図る。 新型コロナウイルスの影響により、事業計画の推進を休止していた40周年リニューアルについては、事業計画の見直しを含め、実施に向けた方針を早期に決定し、事業の推進を図る。
当年度結果 (※)	新型コロナウイルスの感染拡大が収束し、イベント開催等積極的な販売促進活動の再開を期待したが、緊急事態宣言下での対象店舗への休業要請や営業時間短縮の期間が、令和2年度よりも長引き、また、まん延防止等重点措置等に伴う外出自粛等の影響により、客数が減少した。 このため、集客数の目標を達成することができなかった。

指標1	ラクセーヌ専門店の集客数 (単位：千人)							
目標と実績	平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)
	2,951	2,719	2,741	2,677	2,671	2,542	2,601	2,264

(令和3年度単年度経営計画)

京都市住宅供給公社	令和3年度経営計画 兼 経営努力結果
-----------	-----------------------

(2) 財務に関する取組

主要財務数値							(単位:千円)
	令和元年度		令和2年度		令和3年度		備考欄
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	
事業収益	6,704,460	6,631,405	6,237,546	6,106,307	5,732,397	5,507,059	
事業原価	6,134,033	5,960,596	5,603,396	5,464,325	5,159,190	4,894,350	
一般管理費	188,831	237,976	198,574	183,328	194,319	187,860	
事業損益	381,596	432,833	435,575	458,654	378,888	424,849	
経常損益	375,842	454,718	451,414	467,718	386,270	436,134	
当期純利益	375,842	466,116	451,414	387,382	383,270	473,497	
資産合計	-	17,625,994	-	18,362,048	-	18,812,758	
資本合計	-	6,613,999	-	7,056,443	-	7,529,940	

目標「借入金の圧縮」

当年度目標	賃貸住宅・施設の入居率、使用率の回復・向上を図るとともに、保有資産のより積極的な利活用により、返済原資となる経常収益を確保する。
当年度結果(※)	コロナ禍の収束が見通せない中、住宅や施設の入居率・使用率も回復に至らず、家賃・利用料の収入は令和2年度より減少したが、事業原価の節減に努めたことにより、黒字経営を維持し今後の所要資金を確保することができた。

指標	一般会計における長期借入金残高								(単位:百万円)
目標と実績	平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		実績(※)
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	
		5,412		5,332		5,251	5,176		5,176

(3) 組織に関する取組

目標「京都市からの派遣職員数の適正化」

当年度目標	公社職員の資質・能力の育成に努めるとともに、効果的な人員の配置等を進め、経営の自律化と効率的な業務執行体制の構築に向けて、京都市からの派遣職員数の適正化に努める。
当年度結果(※)	派遣職員の削減目標は達成した。公社職員の育成に努めることで個々の能力を向上させ、効果的な人員配置等の検討を進めた。

指標	京都市からの派遣職員数								(単位:人)
目標と実績	平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度		実績(※)
	目標	実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績	
	23	22	20	20	20	19	19		19