

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

都市計画局住宅室住宅政策課（TEL075-222-3666）

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）），別府正広（行財政局長），
下間健之（総合企画局長），北村信幸（産業・文化融合戦略監（産業観光局長）），
簗哲也（都市計画局住宅政策担当局長），谷口一朗（建設局長），
山内博貴（消防局長），牧村雅史（都市計画局住宅室担当部長）

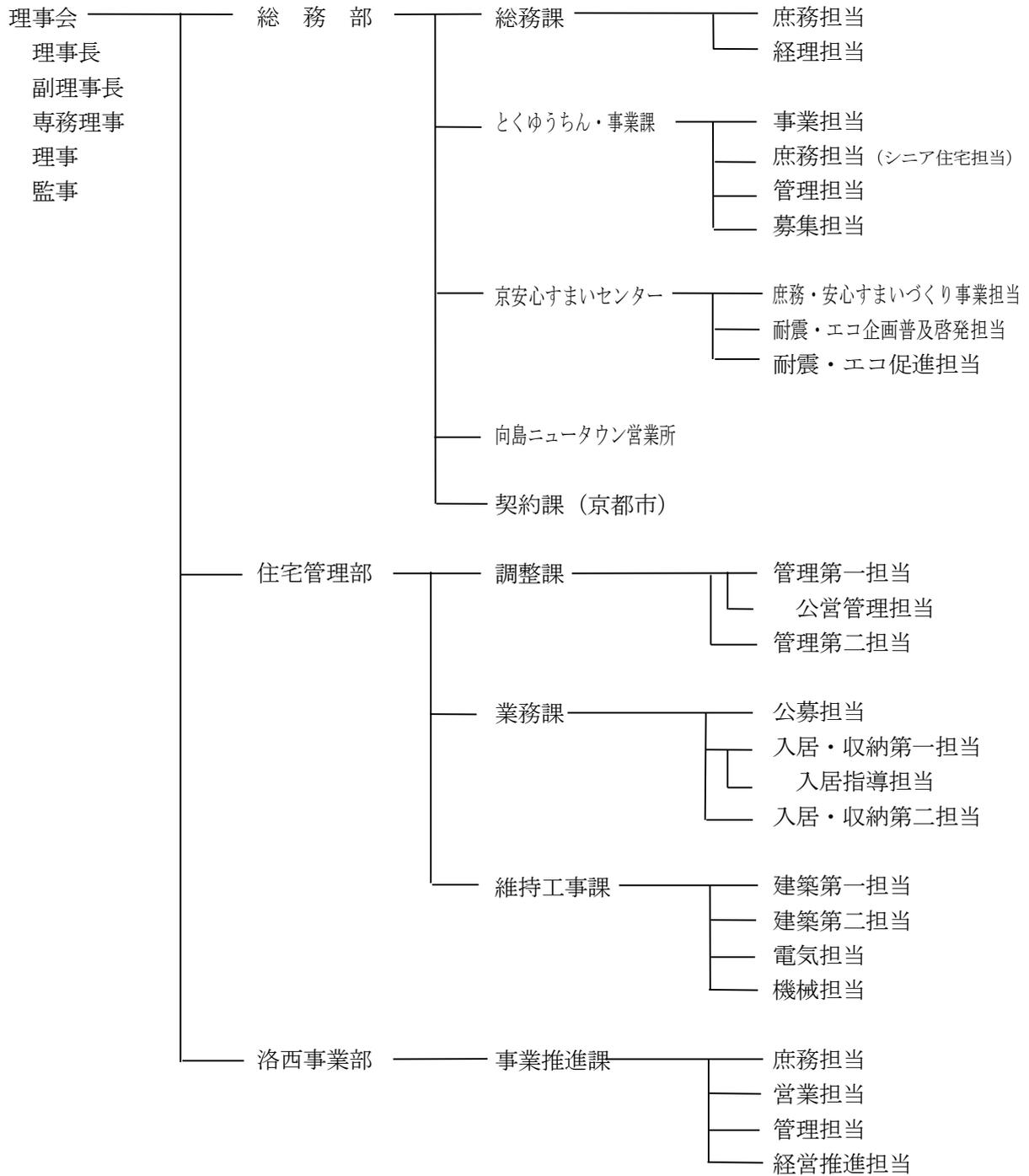
(5) 監事

近藤一郎，前田史浩（都市計画局住宅室長）

11 常勤職員数

219人（うち本市派遣職員19人）

12 組織機構



第2 経営状況

1 令和2年度決算

(1) 事業報告

令和2年度は、当期純利益で、4億4千万円の計上となった。

会計別事業実施状況は次のとおりである。

ア 一般会計

特定優良賃貸住宅事業については、年間入居率が94.2%から92.0%となり、令和2年度期間満了17団地のうち、6団地を再受託した。満了団地全体では、2年度末で46.7%の団地(50/107団地)を受託管理している。

シニア住宅については、年間入居率が92.3%から77.5%とかなり減少したが、相談会の再開をはじめ、広告媒体や仲介会社等を積極的に活用するなど、入居率の更なる維持向上に努めている。

向島事業については、向島学生センターにおいて、コロナの感染拡大による入国制限の影響で、新たに入居する留学生が激減したこともあり、年間入居率が88.5%から61.1%と大きく減少した。また、駅前駐輪場でも、主に、近鉄を経由して他の地域へ向かう通学・通勤客の利用が減少している。

京(みやこ)安心すまいセンターでは、前年に引き続き、安心すまいづくり推進事業、木造住宅耐震改修等支援業務や、既存住宅省エネリフォーム支援事業、新築住宅の省エネルギー化推進業務などの各種補助金業務を京都市から受託した。これらの事業の受付業務とすまいに関する各種の相談や普及啓発を一体的に行うとともに、京都市居住支援協議会事務局として、住宅確保要配慮者を支援する取組を行った。コロナ感染拡大防止のため、相談の予約制導入、補助申請の郵送受付を実施する一方で、催し等の取組の中止や延期などを強いられ、事業実施において厳しい状況にあるが、今後とも、様々な住情報ニーズに対応できるすまいのワンストップ総合窓口として、また、住情報発信拠点としての役割を担っていく。

イ 市営住宅管理会計

京都市の市営住宅96団地23,073戸について、管理代行制度等に基づく管理運営を行い、大規模地震に備えた市営住宅入居者の安全確保事業や団地再生事業に伴う空家整備工事を行うとともに、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。家賃収納率に関しては、99.48%となり6年連続で99%台を達成した。

また、新たに共益費の市徴収を希望する団地との調整を進めるなど、安心安全で住みやすい市営住宅を目指して、より充実した住民サービスの提供に努めた。

ウ 洛西事業会計

ラクセーヌ専門店においては、コロナ感染拡大防止のため発出された緊急事態宣言を受け、京都府知事が要請した店舗に対して休業要請を行うとともに、営業時間の短縮(閉館を1時間短縮)を行ったことで、賃料の軽減や減免措置を実施したため、減収となった。サブセンターの各会館についても、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置を受けて、閉館や夜間利用の短縮を余儀なくされ、減収となった。これに対して、光熱水費の削減やイベント等販売促進に伴う補助金の減額を行うとともに、市受託事業の増加により、事業利益での黒字を維持できた。

しかしながら、当期純利益は、洛西ケーブルビジョン株式会社の株式売却に伴う特別損失が発生し、約1千9百万円の赤字となった。

(2) 財務諸表

貸借対照表

令和3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	[4,393,177]	[2,084,469]	[1,835,987]	[757,144]	[△284,423]
現金預金	3,889,609	1,545,883	1,833,123	510,604	0
次期満期長期定期預金	110,000	110,000	0	0	0
未収金	94,067	238,456	2,315	35,024	△181,728
前払金	3,996	2,558	0	1,438	0
その他の流動資産	297,661	189,729	549	210,078	△102,695
貸倒引当金	△2,156	△2,156	0	0	0
2 固定資産	13,968,871	11,385,769	0	3,183,102	△600,000
賃貸事業資産	11,669,120	9,912,993	0	1,756,127	0
その他事業資産	407,454	407,454	0	0	0
有形固定資産	743,258	732,363	0	10,894	0
無形固定資産	5,564	5,152	0	412	0
その他の固定資産	1,148,677	333,009	0	1,415,668	△600,000
貸倒引当金	△5,202	△5,202	0	0	0
資産合計	18,362,048	13,470,238	1,835,987	3,940,246	△884,423
II 負債の部					
1 流動負債	[2,933,004]	[964,156]	[1,835,987]	[417,283]	[△284,423]
短期借入金	95,000	0	875	95,000	△875
次期返済長期借入金	302,163	275,091	0	27,072	0
未払金	1,744,391	64,995	1,835,112	127,833	△283,548
前受金	59,265	32,782	0	26,483	0
預り金	377,916	377,606	0	310	0
その他の流動負債	354,268	213,683	0	140,585	0
2 固定負債	[8,372,601]	[8,456,830]	[0]	[515,771]	[△600,000]
長期借入金	5,396,326	5,776,326	0	220,000	△600,000
預り保証金	1,617,348	1,380,092	0	237,256	0
引当金	1,166,303	1,107,788	0	58,515	0
その他固定負債	192,624	192,624	0	0	0
負債合計	11,305,605	9,420,986	1,835,987	933,055	△884,423
III 資本の部					
1 資本金	[10,000]	[10,000]	[0]	[0]	[0]
2 剰余金	[7,046,443]	[4,039,252]	[0]	[3,007,192]	[0]
資本剰余金	2,679,320	127,431	0	2,551,889	0
利益剰余金	3,340,774	2,885,471	0	455,303	0
特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
資本合計	7,056,443	4,049,252	0	3,007,192	0
負債及び資本合計	18,362,048	13,470,238	1,835,987	3,940,246	△884,423

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	〔6,076,391〕	〔1,495,669〕	〔3,972,684〕	〔608,037〕	〔0〕
賃貸管理事業収益	1,749,138	1,199,933	0	549,205	0
管理受託住宅管理事業収益	149,312	149,312	0	0	0
市営住宅事業収益	3,972,684	0	3,972,684	0	0
その他の事業収益	205,256	146,424	0	58,832	0
事業原価	〔5,397,893〕	〔1,067,423〕	〔3,799,257〕	〔531,213〕	〔0〕
賃貸管理事業原価	1,355,268	882,872	0	472,396	0
管理受託住宅管理事業原価	70,805	70,805	0	0	0
市営住宅事業原価	3,799,257	0	3,799,257	0	0
その他の事業原価	172,563	113,746	0	58,817	0
一般管理費	〔175,485〕	〔50,543〕	〔90,747〕	〔34,196〕	〔0〕
事業損益	503,013	377,703	82,681	42,629	0
その他経常収益	〔34,971〕	〔106,997〕	〔294〕	〔14,267〕	〔△86,588〕
受取利息	2,255	428	294	5,146	△3,613
雑収入	32,013	105,866	0	9,122	△82,974
貸倒引当金等戻入	22	22	0	0	0
退職引当金等戻入	681	681	0	0	0
その他経常費用	〔17,019〕	〔19,480〕	〔82,974〕	〔1,152〕	〔△86,588〕
支払利息	1,576	4,037	0	1,152	△3,613
雑損失	15,397	15,397	0	0	0
貸倒損失引当金等繰入	46	46	0	0	0
退職引当金等繰入	0	0	0	0	0
一般会計繰出金	0	0	82,974	0	△82,974
経常損益	520,965	465,221	0	55,745	0
特別利益	1,321	1,321	0	0	0
特別損失	79,842	4,571	0	75,271	0
当期純利益	442,444	461,970	0	△19,526	0

剰余金計算書

令和2年4月1日～令和3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	2,898,330	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
剰余金増加高	資本剰余金	0	0	0	0	0
	利益剰余金	442,444	461,970	0	△19,526	0
	特定目的積立金	0	0	0	0	0
	計	442,444	461,970	0	△19,526	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	3,340,774	2,885,471	0	455,303	0
	特定目的積立金	1,026,350	1,026,350	0	0	0
	計	7,046,443	4,039,252	0	3,007,192	0

キャッシュ・フロー計算書

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
事業活動によるキャッシュフロー	1,022,836	464,819	408,415	149,602	0
貸貸管理事業活動による収支	2,119,756	364,690	1,832,503	△77,437	0
その他事業活動による収支	△854,612	297,635	△1,424,382	272,135	0
一般管理費の収支	△266,043	△211,833	0	△54,210	0
その他の収支	23,735	14,327	294	9,114	0
投資活動によるキャッシュフロー	△218,900	△41,612	0	△177,288	0
事業資産形成活動による収支	△17,114	△15,684	0	△1,430	0
有価証券の取得・償還による収支	△236,981	△36,981	0	△200,000	0
その他の投資活動による収支	35,645	11,503	0	24,142	0
その他資産の収支	△450	△450	0	0	0
財務活動によるキャッシュフロー	△185,905	△336,491	0	150,586	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	△105,814	△256,400	0	150,586	0
当中の資金収支合計	618,031	86,716	408,415	122,900	0
前期繰越金	3,271,578	1,459,167	1,424,708	387,703	0
次期繰越金	3,889,609	1,545,883	1,833,123	510,604	0

(参考1) 財務状況の推移

(単位：千円)

		H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)
損益計算書	事業収益	6,948,835	6,631,405	6,076,391
	経常利益	407,456	454,718	520,965
	当期利益	385,161	466,116	442,444
	減価償却前利益	628,956	694,304	659,917
貸借対照表	総資産	17,698,008	17,625,994	18,362,048
	総負債	11,550,125	11,011,994	11,305,605
	資本	6,147,883	6,613,999	7,056,443

(参考2) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		H30 (決算)	R1 (決算)	R2 (決算)
委託料	市営住宅管理	4,261,951	4,365,339	4,369,586
	特・高賃貸制度促進業務	26,525	24,382	18,700
	洛西ニュータウン維持管理事業	35,301	37,598	46,866
	洛西ニュータウン整備事業	36,089	37,857	44,561
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	118	0	508
	被災者向け住宅提供事業等	5,203	4,848	5,128
	安心すまいづくり推進事業	50,076	44,783	43,758
	木造住宅耐震改修支援業務	103,385	83,305	—
	まち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	—
	木造住宅耐震改修等支援業務及び民間ブロック塀等の安全対策業務委託	—	—	83,689
	既存住宅の省エネリフォーム等支援事業	10,923	10,803	11,550
	新築住宅の省エネルギー化推進に係る業務委託	2,450	—	1,000
	すまいの創エネ・省エネ応援事業審査等業務	9,985	9,807	9,657
	住宅用太陽光発電・太陽熱利用設備等設置補助金の申請に関する業務	—	—	—
	「地域コミュニティ活性化に資する新たな住まい創出支援事業」申請受付等業務委託	—	—	8,334
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金（累計残高）	1,178,000	1,168,000	1,158,000
	賃貸住宅貸付資金（榎原、二軒茶屋）（累計残高）	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
	ラクセーヌ関連業務への貸付金（累計残高）	250,000	240,000	230,000
その他	団体共済掛金負担金	7,977	8,239	8,848

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	コロナ禍において、各事業を実施するうえで大変厳しい状況下にあったが、その中においても、空き家改修や計画修繕を喫緊のものへ限定するとともに、諸経費の節減に努めるなど工夫を凝らした対応をし、今期も黒字経営を維持されたことは評価できる。
事業面	コロナ禍において、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置を受け、閉館や営業時間の短縮等の制限がある中で事業を進めることとなったが、感染対策を取りながら事業手法を工夫するなどの取組をされており、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

コロナ禍の中、事業収益が減少したが、事業の選択と集中を徹底したことにより、最終損益は、昨年度に引き続いて4億円以上の黒字を確保した。

ただし、これは市から多数の職員派遣（実質的に補助金と同等の効果）を前提としたものであることに留意する必要がある。

また、当団体は、市から44億円の貸付を受けている状況である。

令和2年度に、民間金融機関からの貸付金を完済したところであり、今後は市の貸付金に対し、返済計画を前倒して返済するなど、可能な限りの対応を検討していただきたい。

京都市では、行財政改革計画に基づき、職員削減をはじめとする厳しい歳出改革を進める予定となっていることを踏まえ、当団体においても、市の財政的・人的関与がなくても（縮小されたとしても）、住宅供給を取り巻く環境変化に対応し、安心安全で住みやすい住環境整備を行えるよう、団体の自主性・自律性を更に高めていただきたい。