

## 京都市住宅供給公社

### 第1 法人の概要

#### 1 代表者

理事長 岩崎清

#### 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 (うち京都市出資額 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

岩崎清

##### (2) 副理事長

竹内重貴 (都市計画局長)

##### (3) 専務理事

森知史

##### (4) 理事

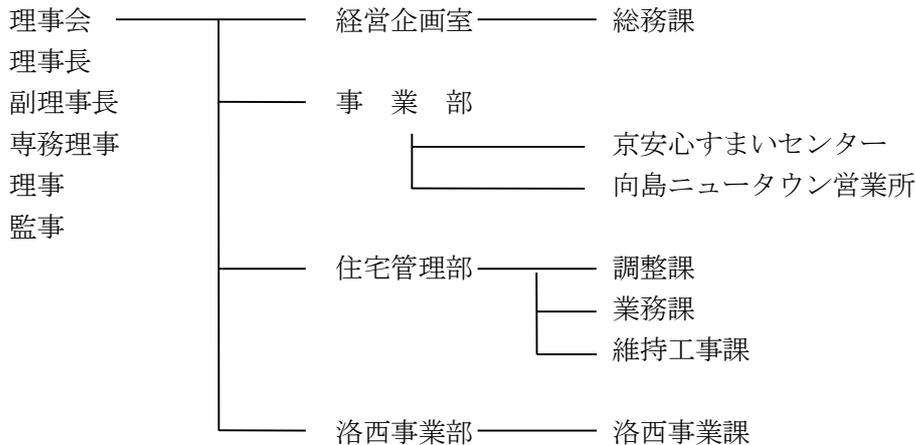
吉川雅則 (公営企業管理者 (上下水道局長))、田村健 (行財政局長)、  
結城実照 (総合企画局長)、石田洋也 (産業・文化融合戦略監 (産業観光局長))、  
籾哲也 (都市計画局住宅政策担当局長)、古川真文 (建設局長)、井上元次 (消防局長)、  
東山和之 (都市計画局住宅室担当部長)

##### (5) 監事

近藤一郎、前田史浩 (都市計画局住宅室長)

11 職員数  
常勤職員数 215 名（うち京都市派遣職員 19 人）

12 組織機構



第2 目標及び実績

1 業務面

(1) 目標及び実績

目標 1 「若者・子育て世帯の市内定住促進を目的とした新規事業の実施」	
令和5年度の目標	既存住宅の流通促進による「若者・子育て世帯の市内定住促進」の事業化など、京都市が直接関与することができない課題や民間の市場原理だけでは上手く機能していない課題について、京都市の住宅政策の実施機関として期待されている役割を果たす新規事業を実施・展開していく。

指標	既存住宅の買取再販事業における販売戸数（暫定）						（単位：戸）	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績（※）	目標	実績（※）
								5

目標 2 「公社所有賃貸住宅の入居率の改善・向上」	
令和4年度の目標	<p>特定優良賃貸住宅等の認定期間満了に伴い、民間オーナー所有賃貸住宅の管理受託による収益が急速に低下してきているため、当年度から、公社所有賃貸住宅の入居率の向上・改善を取組目標とする。</p> <p>当該住宅の入居率は、コロナ禍の中で低下が特に著しく、とりわけ、ジュネット京都・久我の杜は、高齢者の移転自粛や暮らしとすまいのニーズの多様化により、また向島学生センターは、外国人留学生の出入国制限により、それぞれ入居率が75パーセント、50パーセントを下回る状況にある。</p> <p>ここでは、向島学生センターを除いた当該住宅の全体の入居率の90パーセント達成を目標として、改善・向上の取組を進める。また、向島学生センターも、出入国制限緩和後にコロナ禍前の入居率である90パーセントへの回復を目指して取り組む。</p>
令和4年度 の取組結果 (※)	

令和5年度の目標	<p>住まいに求められることが日々変化する中、各物件の立地、特性を踏まえた入居者ニーズに対応し、入居率向上に努める。</p> <p>樫原賃貸住宅については、若年・子育て世帯、留学生向けに住戸内整備を行い、入居率回復を図る。ジュネット京都・久我の杜については、高齢者の暮らしとすまいのニーズを改めて確認したうえで、適切な対策を講じていく。</p> <p>また、コロナ禍以降入居率が低迷していた向島学生センターについては、入国制限が緩和され回復傾向にあるものの、さらなる回復に向け、各大学と積極的に情報交換を行い、入居する留学生の受け入れが円滑に行えるよう事前準備を進める。</p>
----------	---

指標	公社所有賃貸住宅の入居率（年度末時点・向島学生センターを除く）						（単位：％）	
目標と実績	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績（※）	目標	実績（※）
	\	82.9	\	84.7	90.0	\	90.0	\

目標3「市営住宅家賃徴収率の向上」	
令和4年度の目標	<p>徴収率の向上を図り目標値達成のため、以下の取組を精力的に進める。</p> <p>①滞納世帯に対し、文書や電話（夜間含む）催告、更に訪問指導など時宜に応じた適切な手法を講じ、徴収率の向上に努める。</p> <p>②京都市（福祉部門）・関係機関と連携し滞納世帯への可能な支援を模索する。</p> <p>③口座振替の推奨、代理納付制度（生活保護世帯の家賃を福祉事務所が名義人に代わり直接納付する制度）の任意から強制への切替</p> <p>④減免申請時における滞納指導等、効果的な業務執行による効率的な滞納指導の実施</p>
令和4年度 の取組結果 （※）	
令和5年度の目標	<p>令和5年度も引き続き徴収率の向上を図るため、以下の取り組みを進める。</p> <p>①滞納者への早期対応による長期滞納の防止（4か月以上の滞納）</p> <p>②文書や電話（夜間含む）催告、訪問指導の強化</p> <p>③口座振替の一層の推奨と、代理納付制度の積極的活用</p> <p>④減免申請時における滞納指導等、効果的な業務執行による効率的な滞納指導の実施</p>

指標	市営住宅家賃徴収率 ※令和2年度～4年度実績については公営住宅の徴収率						（単位：％）	
目標と実績	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績（※）	目標	実績（※）
	\	99.48	99.37	99.58	99.48	\	99.48	\

「ラクセーヌ専門店の収益力向上」	
令和4年度の目標	<p>新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中で、地域密着型のショッピングセンターとして、引き続き巣ごもり需要を取り込んでいくとともに、高齢者や子育て世代のニーズに応えるサービスを提供する。あわせてラクセーヌ専門店開業40周年(令和4年)を記念した販売促進活動を商店会と協力して実施し、集客増につなげていく。</p> <p>また、コロナ禍で休止していた開業40周年リニューアル事業については、京都市及び近隣事業者と連携を図り、令和5年度中のリニューアルオープンを目指し事業に着手する。</p>
令和4年度の取組結果(※)	
令和5年度の目標	<p>コロナ禍で休止していたラクセーヌ専門店開業40周年リニューアル事業を令和4年度から再開しており、令和5年8月にはリニューアル工事に着手し、同年12月のオープンを目指す。(工事期間は全館休業)</p> <p>リニューアル工事前の4~7月には、商店会と協力し、休業前セール等により既存客の来店を促す。リニューアル後は、地域密着型のショッピングセンターとして、高齢者のニーズに応えるサービスの充実や若いファミリー層向けイベントの開催等の販売促進により、施設全体に賑わいや活気を取り戻し、集客増につなげていく。</p> <p>また、引き続き京都市及び近隣事業者と連携し、タウンセンター全体の活性化や魅力の向上を図るため検討を行う。</p>

指標	ラクセーヌ専門店の集客数						(単位：千人)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
	2,671	2,542	2,601	2,279	2,472		1,313	

(2) 事業実績 (令和3年度)

令和3年度は、当期純利益で、4億7千万円の計上となった。

会計別事業実施状況は次のとおりである。

ア 一般会計

公社の一般賃貸住宅の年間入居率は86.7%となり、前年度比1.5%減となった。

特定優良賃貸住宅事業については、年間入居率が92.0%から90.6%となり、令和3年度期間満了12団地のうち、8団地を再受託した。満了団地全体では、3年度末で45.0%の団地(51/113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77.5%から74.8%となり、前年度比2.7%減となった。

向島事業については、向島学生センターにおいて、海外からの留学生が入国できない状況が続いており年間平均入居率が61.1%から48.6%と大きく減少した。一方で、駅前駐輪場では若干の回復傾向がみられ、収入は前年度比102.3%に改善した。

京(みやこ)安心すまいセンターでは、2年度に引き続き、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ルギーフォーム支援事業、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するとともに、すまいのワンストップ総合窓

口として、各種相談や普及啓発を一体的に行った。

イ 市営住宅管理会計

京都市の市営住宅 94 団地 23, 141 戸について、管理代行制度等に基づく管理運営を行い、公募向けや住み替え事業等の空き家整備、長寿命化改修や緊急修繕等、住環境の整備改善に取り組んだ。

家賃収納率については、99.56%となった。また、令和 4 年度 4 月からの家賃減免制度見直しに伴う入居者へのきめ細やかな対応を行った。

入居者の募集については、令和 3 年 11 月より新たに随時受付を開始した。

ウ 洛西事業会計

ラクセーヌ専門店については、2 年度に続き、緊急事態宣言を受け、京都府知事が要請した対象店舗への休業要請等を行うとともに、賃料の軽減措置を実施したため、減収となった。センタービルについては、リーシングによる空室の解消に努めたが、入室がなく大幅な減収となった。サブセンターの各会館については、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置を受けて休館や夜間利用の時間短縮を行ったが、会館の利用率が改善するとともに店舗の入店により、賃料等は前年を上回った。

なお、令和 4 年 4 月に開業 40 周年を迎えたラクセーヌ専門店については、延期していたリニューアル整備事業を再開することとし、事業者の選定等に着手する。事業の推進にあたっては、京都市及び高島屋などと連携し、タウンセンター全体の再整備を同時に進めることにより、洛西ニュータウン全体の活性化を図っていく。

2 財務面

(1) 目標及び実績

目標 1 「公社所有賃貸物件による事業利益 2.5 億円以上の確保（一般会計）」	
令和 4 年度の目標	<p>今後の公社収益の柱となる公社所有賃貸物件について、その入居率及び収納率の向上、また賃料及び共益費の適正化の取組を進めることに加え、事業用定期借地権設定などによる一層の資産の有効活用を進めることで、2.5 億円以上の事業利益を確保する。</p> <p>これを主な原資として、京都市からの借入金を着実に返済するとともに、延期してきた公社所有賃貸物件の計画修繕等を実行する。</p>
令和 4 年度の取組結果 (※)	
令和 5 年度の目標	<p>公社所有賃貸物件について、入居率及び収納率の向上に取り組み、安定した収入を確保することで、2.5 億円以上の事業利益を確保する。</p> <p>また、令和 4 年度から再開した計画修繕については、各施設の現状を考慮し、長期的見通しのもとに実施する。</p>

指標	公社所有賃貸物件による事業利益						(単位：百万円)	
	令和 2 年度		令和 3 年度		令和 4 年度		令和 5 年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
		282		250	250		250	

目標2 「京都市からの借入金の着実な返済（一般会計）」	
令和4年度の目標	公社所有賃貸物件の有効活用により事業利益を確保し、向島学生センター建設資金貸付金、また経営安定化資金貸付金などの京都市からの借入金を着実に返済する。
令和4年度の実績結果 (※)	
令和5年度の目標	公社所有賃貸物件の有効活用により事業利益を確保し、向島学生センター建設資金貸付金や、令和4年度から返済を開始した経営安定化資金貸付金などの京都市からの借入金を計画どおり着実に返済する。

指標	京都市からの借入金残高(一般会計)						(単位：百万円)	
目標と実績	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		4,168		4,148	3,898		3,648	

主要財務数値								(単位：千円)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	予算	実績(※)	
経常収益	6,273,440	6,111,362	5,765,346	5,548,923	5,241,277		5,697,046		
経常費用	5,822,025	5,590,397	5,379,076	5,112,789	4,859,419		5,361,111		
当期経常増減額	451,414	520,965	386,270	436,134	381,858		335,935		
当期正味財産増減額	451,414	442,444	383,270	473,497	381,858		335,935		
資産合計	19,161,960	18,362,048	19,049,153	18,812,758	18,652,367		18,718,356		
負債合計	12,113,029	11,305,605	11,664,499	11,282,819	10,735,972		10,511,752		
正味財産	7,048,931	7,056,443	7,384,654	7,529,939	7,916,395		8,206,605		

(参考) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		R2 決算	R3 決算	R4 決算 (※)	R5 予算
委託料	市営住宅管理	4,369,586	4,161,536		4,523,355
	特・高優賃制度促進業務	18,700	15,294		9,805
	洛西ニュータウン維持管理事業	46,866	69,360		69,398
	洛西ニュータウン整備事業	44,561	22,868		7,062
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	508	572		-
	被災者向け住宅提供事業等	5,128	4,808		29,386
	安心すまいづくり推進事業	43,758	44,508		66,698

委託料	木造住宅耐震化支援業務（診断士派遣、普及啓発）	-	-		70,244
	既存住宅の省エネリフォーム等支援事業	11,550	10,085		-
	新築住宅の省エネルギー化推進に係る業務委託	1,000	1,000		-
	すまいの創エネ・省エネ応援事業審査等業務	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	-	9,724		-
	「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）	1,158,000	1,148,000		748,000
	賃貸住宅貸付資金（樫原，二軒茶屋）（累計残高）	10,000	-		-
	経営安定化資金貸付金（累計残高）	3,000,000	3,000,000		2,900,000
	ラクセーナ関連業務への貸付金（累計残高）	230,000	220,000		200,000
その他	団体共済掛金負担金	8,848	8,676		8,670

### 3 組織面

#### (1) 目標及び実績

目標 「京都市からの派遣職員数の適正化」	
令和4年度の目標	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、経営の自律化と効果的な業務遂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。
令和4年度の取組結果 (※)	
令和5年度の目標	自立した経営体制及び業務遂行体制の構築に向けて、一般職員の計画的採用と人材育成を進め、京都市からの派遣職員数の適正化を進める。

指標	「京都市からの派遣職員数の適正化」						(単位：人)	
	令和2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標	実績 (※)
目標と実績	20人	19人	19人	19人	19人		19人	

### 第3 令和4年度の経営評価（令和3年度の経営状況に対する評価）

#### 1 所管局による評価

財務面	<p>令和3年度は、昨年度に引き続き、新型コロナウイルスの感染拡大が継続し、コロナ禍の収束が依然として見通せない中、住宅、店舗、駐車場等の入居率、利用率も回復に至らず、家賃、利用料の収入は2年度より減少するなど厳しい状況であったが、修繕費の抑制をはじめ、諸経費の節減に努めるなど、工夫を凝らした対応の結果、黒字経営を維持し、今後の所要資金も確保することができ、安定した経営を続けていることは評価できる。</p> <p>また、長期借入金の返済に向けて、洛西事業会計からの借入金及び京都市からの向島学生センター建設借入金について、それぞれ必要な返済原資を着実に準備するとともに、保有資産（久我の杜テニスコート）の売却を行い、良好な住環境の形成に資するべく、資産の有効活用を図った。さらに、京都市から借り入れている経営安定化資金について、4年度から22年度までの19年間で分割返済することで合意するなど、健全な財務管理に向けた努力は、評価できる。</p>
事業面	<p>特定優良賃貸住宅について、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る事となった。</p> <p>令和3年度市営住宅家賃収納率については、前年度に引き続き新型コロナウイルスの影響下で対面による臨宅指導が制限されていたが、粘り強く督促・指導を行った結果、対前年度比で+0.08%の99.56%と過去最高を記録し、家賃滞納の減少が図られ、目標を達成できたことは評価できる。</p> <p>また、京安心すまいセンターでは、昨年度に引き続き各種補助業務を京都市から受託するとともに、すまいのワンストップ相談窓口として、各種相談や普及啓発を行い、市民に寄り添う存在として機能することができた。</p> <p>ラクセーヌ専門店については、緊急事態宣言を受け、休業要請や営業時間短縮の期間が長引いたこと、外出自粛等の影響により、集客数は減少し、目標を達成することができなかった。新型コロナウイルスと共存しながら、いかに収益力の向上等を図っていくかが、課題である。</p>

#### 2 外郭団体総合調整会議による評価

<p>家賃収納率の高水準での維持や、保有資産の売却等に取り組む等、効果的・効率的な運営に努め、黒字運営を継続している点は評価できる。</p> <p>一方、京都市から多くの貸付金・職員派遣を受けており、財政面・人員面での市の依存度は依然として高い状態にある。</p> <p>建物の老朽化や入居者の高齢化など、市営住宅を取り巻く様々な諸課題の解決に向け、長く住み続けられる住環境の実現や市営住宅を中心とした持続可能な地域づくり、入居者の社会的課題への対応について市と密に連携して取り組むとともに、組織のスリム化や派遣職員に替わる固有職員の育成など、市の関与を前提としない自立した経営体制の確立に向けた取組についても、計画的に進めていただきたい。</p>
--