

# 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）、西村健（行財政局長）、

結城実照（総合企画局長）、砂川敬（産業・文化融合戦略監（産業観光局長））、

伊藤誠司（都市計画局住宅政策担当局長）、古川真文（建設局長）、名畑徹（消防局長）、

東山和之（都市計画局住宅室担当部長）

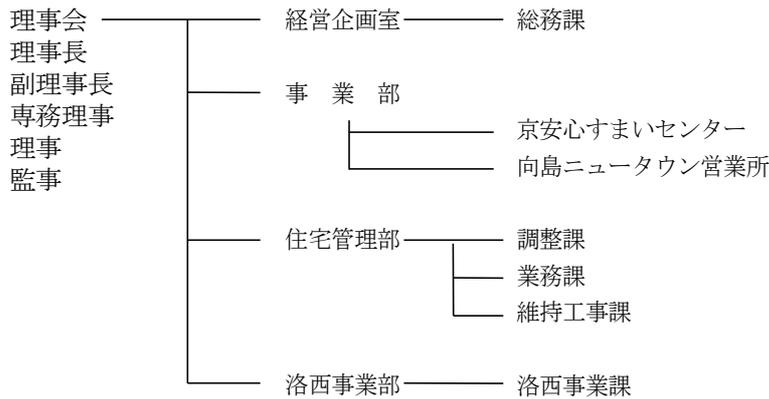
#### (5) 監事

近藤一郎、田中英明（都市計画局住宅室長）

### 11 職員数

常勤職員数 199 名（うち京都市派遣職員 17 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。
令和5年度 の取組結果 (※)	
令和6年度の目標	令和5年度に引き続き、洛西地域の空き家等を活用した既存住宅の流通促進による若者・子育て世代の市内定住の促進を図るため、京都市が掲げる洛西ニュータウン地域の活性化に関する方策「洛西“SAIKO”プロジェクト」の取組のひとつである「若者を呼び込む住まいづくり」の一環として、洛西ニュータウンの既存住宅を若い世代に住み継ぐ目的とした買取再販事業を実施・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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
目標と実績					5		5	

目標2 「公社所有賃貸住宅の入居率の改善・向上」	
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>樫原団地については、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> <p>さらに、二条市営住宅の空き住戸について、京都市と連携を図り、順次、用途廃止された住宅を若者・子育て応援住宅として活用していく。</p>

令和5年度 の取組結果 (※)	
令和6年度 の目標	<p>令和5年度に引き続き、各物件の立地や特性を踏まえた、入居者ニーズに対応し、入居率向上に努める。</p> <p>樫原団地については既存空家を、二条市営住宅については新規空家を若年・子育て世帯向けに住戸内整備を行い募集する。</p> <p>ジュネット京都・久我の杜については、全体の利用者のうち、近隣の高齢者が多く入居している状況を踏まえて、電子媒体等ではなく、高齢者の目に留まりやすい紙媒体でのチラシを近隣に配布するなど、認知度向上に向けて効果的な対策を講じていく。</p> <p>向島学生センターについては、日本人学生も積極的に受け入れることにより一層の交流を図るとともに、民間仲介業者の活用、ルームシェアや大学卒業後（就職後）一定期間の契約を継続するなどの入居促進・退去抑制策を実施する。</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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		84.7	90.0	82.9	90.0		90.0	

目標3 「市営住宅家賃徴収率の向上」	
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、以下の取組を進める。</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>
令和5年度 の取組結果 (※)	
令和6年度 の目標	<p>令和5年度に引き続き徴収率の向上を図るため、以下の取組を進める。</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3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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
	99.37	99.58	99.48	99.59	99.48		99.48	

目標4 「ラクセーナ専門店の収益力向上」	
令和5年度の目標	<p>コロナ禍で休止していたラクセーナ専門店開業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>
令和5年度の取組結果(※)	
令和6年度の目標	<p>令和5年12月にリニューアルオープンし、地域密着型のショッピングセンターとして、地元自治会と連携した行事の開催など地域の活性化に貢献するとともに、これまで以上に若いファミリー層向けのイベントを実施する等、販売促進に取り組む。さらに、令和6年10月に医療モールが開業することにより、地域住民の安心・安全に寄与し、利便性の向上を図ることで、集客増につなげていく。</p>

指標	ラクセーナ専門店の集客数						(単位：千人)	
	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		2,601	2,279	2,472	2,251	1,313		2,559

(2) 事業実績（令和4年度）

令和4年度は、当期純利益で、3億8千万円の計上となった。

会計別事業実施状況は次のとおりである。

ア 一般会計

公社所有賃貸住宅の年間入居率は、目標を90%としていたが、ジュネット京都・久我の杜および檜原団地で入居率が回復しなかったことにより、結果87.3%と目標を達成できなかった。今後の活用について若者向け住宅の活用等の検討を早急に行い、事業の収益化、また京都市の若者、子育て世帯定住促進事業との連携も進めていく。

特定優良賃貸住宅事業については、年間入居率が90.6%から93.7%と改善しており、とくゆうちゃん期間満了後の団地についても、58団地1,106戸の管理を行っており、引き続き優良な住宅ストックを若者子育て世帯に提供できるよう取り組んでいく。

向島事業については、向島学生センターにおいて、令和4年3月から入国制限が緩和された影響により、年間平均入居率が49.6%から68.7%まで回復した。また、第6駐車場については、令和4年6月の都市計画の見直しにより、商業用地に転用し、一般競争入札によりドラックストアの誘致が決定した。引き続き、老朽化する設備等の改修をするとともに、セミナーハウス等の公社保有資産の有効活用を行っていく。

京（みやこ）安心すまいセンターでは、京都市の行財政改革計画によるすまいの補助金の休止に伴い、受託業務の一部が休止されたが、安心すまいづくり推進事業、木造住宅耐震化支援業務等については昨年度に引き続き受託した。加えて、新たに事業者選定支援などの事業も受託し、すまいのワンストップ総合窓口として、すまいの相談や普及啓発、住情報の発信を一体的に行っ

た。また、その一環として、「京都市居住支援協議会」の事務局も担っている。

以上が一般会計の主な実績で、コロナ禍の影響が回復傾向にある中、より一層各事業における収益の改善に取り組む。

#### イ 市営住宅管理会計

京都市の市営住宅 92 団地 22,925 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。

入居者の募集については年間 414 戸の公募を実施した。なお、単身者向け住宅を年 2 回から 3 回とし応募機会の拡充を行い、令和 4 年 12 月から申し込みのデジタル化を開始し、利便性の向上を図った。

また、家賃収納業務については、収入申告や減免申請に係る審査などを行うとともに、きめ細やかな対応により、収納率は、99.59%となった。

引き続き、入居者の安心安全なくらしを維持するため、管理事務所窓口等における身近な相談対応等を行い、より良い住宅サービスの提供を行う。

#### ウ 洛西事業会計

ラクセーナ専門店開業 40 周年を 4 月に迎え、記念イベント等を実施したが、リニューアルを控え退店テナントが増加し、売上が減少、加えてエネルギー価格の高騰により光熱費が増額したため、大幅な減益となった。

センタービルの空室については、地元不動産業者への仲介依頼等リーシングに努めた結果、2 室に入室があったが、5 月末に郵便作業所が退室したため、空室 5 室となった。一方で、設備の経年劣化による修繕費の増額や光熱費の増額により、昨年を上回る損失となった。

全事業において消耗品費等の削減など経費の抑制に努めたが、当期純利益は 1 千 8 百万円の赤字という結果となった。

コロナ禍で延期していたラクセーナ専門店リニューアル事業については、令和 5 年 7 月 20 日からの工事着手及び 12 月 15 日のリニューアルオープンに向け、令和 4 年 5 月と 11 月に、既存テナントのリレーション業務及び新規テナントのリーシング業務の委託契約をコンサルタント会社と締結。また、改修工事については、令和 4 年 11 月に事業者を選定し、12 月に基本協定書を締結した。

## 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 5 年度の目標	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。 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。
令和 5 年度の取組結果 (※)	
令和 6 年度の目標	公社収益の柱となる公社所有賃貸物件について、入居率及び収納率の向上を図ることで、2.5 億円以上の事業利益を確保する。 また、さらなる事業利益確保に向けて、保有資産の有効活用の検討を進める。

指標	公社所有賃貸物件による事業利益						(単位：百万円)	
目標と実績	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		250	250	256	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。
令和5年度 の取組結果 (※)	
令和6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及び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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標	実績(※)
		4,148	3,898	3,898	3,648		3,398	

主要財務数値								(単位：千円)
	令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	予算	実績(※)
経常収益	5,765,346	5,548,923	5,241,277	4,950,240	5,697,046		5,269,688	
経常費用	5,379,076	5,112,789	4,859,419	4,573,735	5,361,111		4,877,938	
経常利益	386,270	436,134	381,858	376,504	335,935		391,750	
当期純利益	383,270	473,497	381,858	376,695	335,935		409,795	
資産合計	19,049,153	18,812,758	18,652,367	17,849,085	18,718,356		18,348,858	
負債合計	11,664,499	11,282,819	10,735,972	9,942,451	10,511,752		9,690,748	
資本合計	7,384,654	7,529,939	7,916,395	7,906,634	8,206,605		8,658,110	
うち累計損益額	-	7,519,940	-	7,896,635	-		-	

(参考) 京都市からの補助金等

(単位：千円)

		R3 決算	R4 決算	R5 決算 (※)	R6 予算
委託料	市営住宅管理	4,161,536	3,646,920		3,882,090
	特・高優賃制度促進業務	15,294	11,796		5,801
	洛西ニュータウン維持管理事業	69,360	64,729		55,944
	洛西ニュータウン整備事業	22,868	2,217		7,062
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	572	482		-
	被災者向け住宅提供事業等	4,808	16,161		29,386
	安心すまいづくり推進事業	44,508	70,473		67,615

	木造住宅耐震化支援業務（診断士派遣、普及啓発）	-	58,855		103,419
	既存住宅の省エネルギー等支援事業	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	-		-
	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	-		-
	子育て世帯既存住宅取得応援金に関する業務委託	-	-		20,000
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金（累計残高）	1,148,000	948,000		548,000
	賃貸住宅貸付資金（樫原、二軒茶屋）（累計残高）	0	0		0
	経営安定化資金貸付金（累計残高）	3,000,000	2,950,000		2,850,000
	R C V への貸付金（累計残高）	220,000	210,000		190,000
その他	団体共済掛金負担金	8,676	8,366		10,960

### 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。
令和5年度の実績結果（※）	
令和6年度の目標	令和5年度に引き続き、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3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度	
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績（※）	目標	実績（※）
		19人	19人	19人	19人	19人		18人

### 第3 令和5年度の経営評価（令和4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>新型コロナウイルス感染症拡大が継続している中、公社保有の賃貸物件を積極的にPRし、入居率の回復などを図ったものの、光熱水費や資材高騰を受け、管理経費が増加するなど、事業利益は昨年度とほぼ同額にとどまっており、引き続き、積極的なPRなど、事業利益の増加に努めていただきたい。</p> <p>今後予定しているラクセーヌ専門店のリニューアルなど、事業費を要するものがあるが、本市への借入金を滞りなく返済したことは評価できる。</p> <p>また、向島第6駐車場の有効活用など、公社資産を活用した収入増の取組を行っていることは評価できる。</p>
-----	--

事業面	<p>市営住宅家賃徴収率は、訪問指導など入居者に寄り添った徴収を継続したことで、家賃減免制度改正初年度にも関わらず、昨年度と同率、過去最高の徴収率を達成できたことは高く評価できる。</p> <p>公社所有の賃貸物件について、若者・子育て向けに活用していくという方向性は、本市の政策にも合致する取組であり、本市と連携を密に取り組んでいただきたい。また、既存住宅の利活用など、京安心すまいセンターの役割は重要であり、センターの強化（職員育成）を進めてもらいたい。</p> <p>ラクセーヌ専門店は地域密着型の重要なショッピングセンターであり、洛西地域の活性化のため、これまでからリニューアルに向けた準備を進めてきており、今後も引き続き進めていただきたい。</p>
-----	---

## 2 外郭団体総合調整会議による評価

<p>公社所有賃貸物件について、若者・子育て向けに活用するなど、京都市と歩調を合わせながら取組を進めており、担い手不足やまちの活力の低下など、まちづくりに大きな影響を及ぼす人口減少にできる限り歯止めをかけるため、今後の公社が担う役割は大きい。</p> <p>財務面においても、黒字経営を継続しており、コロナ禍であっても安定した経営状況となっているが、京都市から多くの職員派遣を行っており、黒字化の大きな要因となっている。固有職員の育成を推し進め、市の関与を前提としない自律した運営体制に向けて実績を伴う取組を期待したい。</p> <p>なお、令和6年度以降市営住宅については公社が一元的に担っている維持管理の一部を、民間公募による指定管理者制度の導入を予定している。公社においては、令和6年度に向けて、事業の再整理等の必要な体制を整備いただきたい。</p>
--