

京都市住宅供給公社

1. 団体の概要(令和7年4月1日現在)

代表者(職・名)	理事長 岩崎清				
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				
電話番号	075-223-2121	設立年月日	昭和40年12月20日		
ホームページアドレス	https://www.kyoto-ikosha.or.jp/				
基本財産(又は資本金)(千円)	10,000	市出資・出捐金(千円)	10,000	市出資割合(%)	100.0
所管部局 (局・室・電話番号)	都市計画局住宅室住宅政策課 075-222-3666				
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。				
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				

(参考①) 役職員の年齢構成

(単位:人)

	役員		職員		平均年齢 (歳)
	常勤役員	非常勤役員	常勤職員※	非常勤職員	
10~20歳代	0	0	4	0	54
30歳代	0	0	22	0	
40歳代	0	0	38	0	
50歳代	0	9	68	0	
60歳代~	2	1	67	0	
合計	2	10	199	0	

※うち、17人は京都市からの派遣職員

(参考②) 積立金、不動産の概要

基金、積立金等(退職引当金は除く)		
主な基金、積立金名	想定される主な用途	期末残高
特定目的積立金	著しい地価の変動等による損失及び家賃相場の変動や金利の上昇などによる損失に備えるもの	1,026 百万円
土地、建築物の保有状況		
主な不動産の種類、場所	想定される主な用途	敷地・延床面積
建物	住宅、店舗、施設、事務所等	38,537 m ²
土地	宅地、駐車場、運動施設、その他土地資産等	116,445 m ²

(参考③)京都市の政策と団体活動の関連性

関連する本市の行政計画等とその方向性	
計画名	京都市住宅マスタープラン https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000297101.html
概要	京都らしいすまいの文化の継承と発展に寄与し、市民、企業・事業者、行政が協働して京都市におけるすまいや住環境に関する様々な取組を推進するに当たっての住宅政策上の基本的な考え方や視点を示す指針
計画における記載	第5章 将来像の実現に向けた施策の方向性について p39 【方向性2】居住の安定確保 ～誰もが安心・安全にらせる都市の実現につながる住宅政策～ ＜将来像4＞誰もがすまいに困窮することがないよう、公民が連携した取組が行われている
上記計画に関連する団体の事業や取組	
	【京都市居住支援協議会（愛称「京都市すこやか住宅ネット」） 高齢者などの住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できる環境整備を進めるため、住宅セーフティネット法に基づき、不動産関係団体及び福祉関係団体の参画を得て平成24年9月に設立。 京都市住宅供給公社はその事務局として、高齢者の入居を拒まない「すこやか賃貸住宅」や見守りサービスの紹介、市民向けや事業者向けのセミナーなどを行っている。

2. 財務面の概要

(単位:千円)

主要財務数値	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	予算
経常収益	5,241,277	4,950,240	5,697,046	5,307,650	5,269,688		5,704,985
経常費用	4,859,419	4,573,735	5,361,111	4,990,559	4,877,938		5,301,647
経常利益	381,858	376,504	335,935	317,090	391,750		403,339
当期純利益	381,858	376,695	335,935	316,804	409,795		403,339
資産合計	18,652,367	17,849,085	18,718,356	18,763,600	18,348,858		18,570,019
負債合計	10,735,972	9,942,451	10,511,752	10,540,161	9,690,748		9,597,822
資本合計	7,916,395	7,906,634	8,206,605	8,223,439	8,658,110		8,972,197
累積損益額	-	7,896,635	-	8,213,439	-		-

(参考④) 財務指標

(単位:%)

			令和4年度 決算	令和5年度 決算	令和6年度 決算(※)	
自立性	市補助金割合	市補助金収入	0.0	0.0		小さいほど 自立性が高い
		経常収益				
安定性	自己資金率	資本合計	44.3	43.8		大きいほど 安定性が高い
		資産合計				
収益性	売上高経常利益率	経常収益－経常費用	7.6	6.0		大きいほど 収益性が高い
		経常収益				
	総資産経常利益率	経常収益－経常費用	2.1	1.7		大きいほど 収益性が高い
		資産合計				

(参考⑤) 京都市からの補助金等

(単位:千円)

		令和4年度 決算	令和5年度 決算	令和6年度 決算(※)	令和7年度 予算
補助金		0	0	0	0
	小計	0	0	0	0
委託料	市営住宅管理(管理代行)	3,646,920	4,196,103		3,768,919
	市営住宅管理(指定管理)	-	-		359,245
	高優賃制度促進業務	11,796	9,805		2,239
	洛西ニュータウン維持管理事業	64,729	68,640		61,699
	洛西ニュータウン整備事業	2,217	5,002		7,062
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	482	358		-
	被災者向け住宅提供事業等	16,161	11,892		29,386
	安心すまいづくり推進事業	70,473	66,485		72,890
	子育て世帯既存住宅取得応援金	-	-		24,840
	木造住宅耐震化支援業務(診断士派遣、普及啓発他)	58,855	68,888		115,935
	既存住宅の省エネルギー等支援事業	0	0		-
	新築住宅の省エネルギー化推進に係る業務委託	0	0		-
	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	0	0		-
	小計	3,871,633	4,427,173	0	4,442,215
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金(累計残高)	948,000	748,000		348,000
	賃貸住宅貸付資金(櫻原、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)	2,950,000	2,900,000		2,800,000
	ZTVへの貸付金(累計残高)	210,000	200,000		180,000
	小計	4,108,000	3,848,000	0	3,328,000
その他	団体共済掛金負担金	8,366	8,295		12,280
	小計	8,366	8,295	0	12,280

3. 目標及び実績

(1) 業務面

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。
令和6年度の取組結果(※)	
令和7年度の目標	<p>令和6年度に引き続き、洛西ニュータウンの既存住宅を若い世代に住み継ぐことを目的とした事業を実施・展開する。</p> <p>また、令和6年度までに買い取った既存住宅(8戸)については、令和7年度に若者向けにリフォームを行い、『市内に住めて「新築より安く、お得感がある」住宅』として販売することで、買取再販事業としての「一連の流れ」を完結させる。</p> <p>なお、本事業は初の取り組みであり、築40年以上経過した物件の安全性確保を含めたブランディング策定のための調査を行い、仕様の検証に時間を要したことから、当初の想定スケジュールどおりに進まなかった。この点を踏まえ、総合的に課題を分析し、本モデル事業の検証を行うこととする。</p>

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)
目標と実績	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
			5	0	5		8

目標2 「公社所有賃貸住宅の入居率の改善・向上」	
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>
令和6年度の取組結果(※)	

令和7年度の目標	<p>公社所有賃貸住宅については今まで同様、物件に応じた入居者ニーズを考慮し、入居率向上に努める。</p> <p>檜原賃貸住宅と二条市営住宅は、令和6年度に引き続き、空き家を若者子育て向けにリノベーションし募集する。さらに檜原では、駐車場の整備するなど子育て世帯の入居促進と利便性の向上を図る。</p> <p>ジュネット京都・久我の杜については、ホームページ、SNSに加え、紙媒体での広告を定期的実施することで、認知拡大を図る一方、見学者が抱く介護懸念の解消の説明として、ジュネット京都・久我の杜で外部サービスを受けながら住み続けられることを伝え、入居へつなげる。</p> <p>向島学生センターの入居率については、新たな大学と契約し回復したものの、コロナ禍前の水準に達していないため、大学だけでなく民間仲介業者へ積極的に営業や、特に入居率が低迷している家族部屋の活用策などにより、入居率改善に努める。</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4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	90.0	82.9	90.0	75.5	90.0		90.0

目標3 「市営住宅家賃徴収率の向上」	
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>
令和6年度の取組結果(※)	
令和7年度の目標	<p>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ボーナスや年金支給日等の前後に文書や電話(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(入居説明会や同居者異動等の手続き時及び家賃滞納者への指導等を通して)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4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	99.48	99.59	99.48	99.59	99.48		99.48

目標4 「ラクセーヌ専門店の収益力向上」	
令和6年度の目標	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。
令和6年度の取組結果(※)	
令和7年度の目標	地域密着型のショッピングセンターとして、地域住民に安心・安全を寄与することを目的に誘致した医療モールが、内科・耳鼻咽喉科・歯科の3診療で、令和6年12月2日に開業、令和7年春には地域から要望が多い整形外科や皮膚科が加わり、さらなる利便性の向上を図ることで集客増につなげていく。 また、飲食区画の空き4区画については、店舗専門の不動産仲介業者と新たに契約を締結するとともに、地元仲介業者や関係事業者と連携しながら、さらなる入居をすすめるため、引き続きリーシングに努める。

指標	ラクセーヌ専門店の集客数						(単位：千人)
目標と実績	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	2,472	2,251	1,313	1,265	2,559		2,559

(2) 財務面

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、更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。
令和6年度の取組結果(※)	
令和7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、また保有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。

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4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	250	256	250	290	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。
令和6年度の取組結果 (※)	
令和7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4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
	3,898	3,898	3,648	3,648	3,398		3,148

(3) 組織面

目標 「京都市からの派遣職員数の適正化」	
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。
令和6年度の取組結果 (※)	
令和7年度の目標	令和6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)
目標と実績	令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
	19人	19人	19人	18人	18人		17人

4. 令和6年度の経営評価（令和5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>一般会計については、若者・子育て世帯向けの住戸改修に取り組み入居率が増加した一方で、その他公社保有の賃貸物件では入居率の回復を図れず、また既存住宅の買取再販事業についても販売実績がないなど課題が残るため、引き続き、事業利益の増加に努めていただきたい。向島第6駐車場へドラッグストアを誘致するなど、公社資産を有効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> <p>洛西事業会計については、ラクセーナ専門店のリニューアルに伴う休業及び退店などにより、当期純利益は赤字となったが、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>
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、昨年度と同率の高い徴収率を達成できたことは高く評価できる。</p> <p>公社保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>ラクセーナ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、令和6年10月には医療モールが開業予定である。洛西地域の活性化につながる取組を、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>住宅に関する情報発信や相談支援、高い家賃徴収率を維持している市営住宅の管理運営等、住宅に関する様々な事業を展開している点は評価できる。</p> <p>一方、住宅の供給・斡旋や、市営住宅の管理運営等は、公社でない民間事業者も担い手となり得ることから、市営住宅への指定管理者制度の導入拡大の検討をはじめ、住宅行政をとりまく行政・公社・民間事業者の役割分担や連携の在り方を、所管局との連携の下、不断に検証いただきたい。そして、民間事業者には担うことができない公社ならではのソフト事業に磨きをかけるなど、京都市が公社を持つ強みを更に生かした事業展開を期待したい。</p> <p>また、公社が、京都市の外郭団体としてのパフォーマンスを最大限に発揮できるよう、組織体制の強化や、業務のデジタル化の推進など、組織力の向上について、所管局からの指導・助言等も得ながら、積極的に努めていただきたい。そして、経費縮減や収益向上の好循環につなげることで、市からの貸付金の着実な返済を含め、経営の自立化・安定化を推進していただきたい。</p>
--