

京都市住宅供給公社

1. 団体の概要(令和8年4月1日現在)

代表者(職・名)	理事長 旗哲也				
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-jkoshu.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) 公営住宅法に基づく、公営住宅又は共同施設の管理 (10) 京都市の委託による市営住宅の管理その他委託業務 (11) 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	55
30歳代	0	0	14	0	
40歳代	0	0	38	0	
50歳代	0	9	70	0	
60歳代~	2	1	74	1	
合計	2	10	200	1	

※うち、18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	115,924 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(令和3年9月) 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	【伝わる・伝える住情報の発信】～将来像の実現に向けた横断的な取組～ p47
上記計画に関連する団体の事業や取組	
	【京(みやこ)安心すまいセンター】 市民のすまいに関する知識の普及と、すまい方及び暮らし方に関する意識の向上を促進することにより、良好な居住環境づくりを目指すため、すまいの総合窓口である「京安心すまいセンター」を拠点として、多様なニーズに応える住情報の発信等の取組を行う。

2. 財務面の概要

(単位:千円)

主要財務数値	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	予算	実績	予算	実績	予算	実績(※)	予算
経常収益	5,697,046	5,307,650	5,269,688	5,019,220	5,704,985		5,678,497
経常費用	5,361,111	4,990,559	4,877,938	4,758,212	5,301,647		5,350,522
経常利益	335,935	317,090	391,750	261,008	403,339		327,974
当期純利益	335,935	316,804	409,795	316,065	403,339		313,042
資産合計	18,718,356	18,763,600	18,348,858	18,263,745	18,570,019		18,314,142
負債合計	10,511,752	10,540,161	9,690,748	9,725,066	9,597,822		9,083,773
資本合計	8,206,605	8,223,439	8,658,110	8,538,679	8,972,197		9,230,369
累積損益額	-	8,213,439	-	8,528,679	-		-

(参考④) 財務指標

(単位:%)

			令和5年度 決算	令和6年度 決算	令和7年度 決算	
自立性	市補助金割合	市補助金収入	0.0	0.0	#DIV/0!	小さいほど 自立性が高い
		経常収益 資本合計				
安定性	自己資金率	資産合計	43.8	46.8	#DIV/0!	大きいほど 安定性が高い
		経常収益－経常費用 経常収益				
収益性	売上高経常利益率	経常収益－経常費用 経常収益	6.0	5.2	#DIV/0!	大きいほど 収益性が高い
		経常収益－経常費用 資産合計	1.7	1.4	#DIV/0!	

(参考⑤) 京都市からの補助金等

(単位:千円)

		令和5年度 決算	令和6年度 決算	令和7年度 決算(※)	令和8年度 予算
補助金	-	-	-	-	-
	小計	0	0	0	0
委託料	市営住宅管理(管理代行)	4,196,103	3,710,874		4,128,533
	市営住宅管理(指定管理)	-	-		354,415
	高優賃制度促進業務	9,805	5,801		904
	洛西ニュータウン維持管理事業	68,640	55,251		62,628
	洛西ニュータウン整備事業	5,002	7,062		7,062
	介護保険の住宅改修費支給にかかる実地調査業務	358	-		-
	被災者向け住宅提供事業等	11,892	7,735		8,000
	安心すまいづくり推進事業	66,485	67,615		80,242
	子育て世帯既存住宅取得応援金	-	19,499		26,040
	木造住宅耐震化支援業務(診断士派遣、普及啓発他)	68,888	155,970		131,000
	小計	4,427,173	4,029,807	0	4,798,824
貸付金	向島学生センター建設資金貸付金(累計残高)	748,000	548,000		148,000
	経営安定化資金貸付金(累計残高)	2,900,000	2,850,000		2,750,000
	ZTVへの貸付金(累計残高)	200,000	190,000		170,000
	小計	3,848,000	3,588,000	0	3,068,000
その他	団体共済掛金負担金	8,295	9,203		13,708
	小計	8,295	9,203	0	13,708

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、本事業は初の取組であり、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>
令和7年度 の取組結果 (※)	
令和8年度 の目標	<p>残り7戸の販売については、不動産ポータルサイトの活用やチラシを継続的に配布するなど販売戦略を見直し、令和8年度のできる限り早期に7戸を完売する。</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）
	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
	5	0	5	0	8		7

目標2 「公社所有賃貸住宅の入居率の改善・向上」	
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、駐車場を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>

令和7年度 の取組結果 (※)	
令和8年度 の目標	<p>公社所有賃貸住宅については、今後も物件ごとの立地や条件に応じたニーズを捉え、入居率の向上に努めていく。</p> <p>檜原賃貸住宅では、令和5年度時点で50戸のうち18戸あった空き部屋について、令和5年度から若者・子育て世帯向けに14戸を改修し、改修済み住戸には確実に入居が決まっている。令和8年度には残る4戸を改修し、入居率の向上を図る。さらに、留学生向けルームシェア用に改修した8戸については、退去後の入居者確保に時間を要していることから、近隣の大学と連携しながら短期留学生の入居の可能性等について検討し、入居率の一層の向上を図る。</p> <p>二条市営住宅についても、新規空家を若者・子育て世帯向けに改修し、入居者を募集していく。</p> <p>ジュネット京都・久我の杜については、広告施策（紙媒体・ホームページ・SNS）を継続して展開し、入居希望者が抱きがちな介護面の不安を解消するため、外部サービスを利用しながら安心して暮らし続けられることを丁寧に説明し、入居に繋げていく。</p> <p>向島学生センターについては、引き続き、大学借上枠の拡充や家族部屋のルームシェア仕様への改修等、需要に応じた取組を行い、更なる入居率改善を図る。加えて、現在の入居者構成は特定の国籍に偏っており、社会情勢の影響を受ける可能性があることから、今後は、そのリスクを軽減するため、大学だけでなく日本語学校など幅広く営業を行う。</p>

指標	公社所有賃貸住宅の入居率（年度末時点）						（単位：％）
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
	90.0	75.5	90.0	84.5	90.0		92.0

目標3 「市営住宅家賃徴収率の向上」	
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>

令和7年度 の取組結果 (※)	
令和8年度 の目標	<p>入居者の居住の安定のため、以下の家賃滞納に係る対策を講じ、徴収率の向上を図る。</p> <p>① 滞納の初期段階で迅速なアプローチを行い、滞納の累積を未然に防ぐとともに、口座振替や代理納付制度を積極的に活用した滞納抑制のサイクルを強化する。</p> <p>② ボーナスや年金支給等の収入の機会を捉えた催告を実施する。特に電話催告（夜間含む）や臨宅指導を強化し、滞納者の生活実態を把握し対話を重ね、確実な徴収に繋げる。</p> <p>③ 入居承継や同居承認手続、減免申請などの各種手続の際も、滞納指導を行っていくとともに、口座振替の新規登録や確実に振替が可能な口座への変更を重点的に勧奨していく。</p>

指標	市営住宅家賃徴収率 ※令和7年度以降については管理代行分のみ						(単位：%)
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
	99.48	99.59	99.48	99.33	99.48		99.48

目標4 「ラクセーヌ専門店の収益力向上」	
令和7年度 の目標	<p>地域密着型のショッピングセンターとして、地域住民の安心・安全に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。</p> <p>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。</p>
令和7年度 の取組結果 (※)	
令和8年度 の目標	<p>地域住民の安心・安全に寄与することを目的に誘致した医療モールにおいて、令和8年4月から新たに皮膚科、呼吸器内科の開業が予定されるなど、地域密着型のショッピングセンターとして更なる利便性向上にも繋がることから、相乗効果を創出すべく、子供向けイベントやマルシェの開催、地域団体との連携等を継続し、集客力向上を目指していく。</p> <p>一方で、令和8年8月には高島屋洛西店が営業を終了することで、当該地域全体の集客力の低下が懸念されるうえ、令和8年中に、当該土地建物購入事業者が解体工事の着手を予定しており、専門店西側の外壁を新設（高島屋洛西店の壁を供用しているため）する必要がある。このような既存テナントの営業に影響を与える不確定要素はあるものの、高島屋京都店のサテライト店の入店も含め、ラク</p>

	セーヌ専門店では扱っていない業種の出店等を促し、地元仲介業者等とも連携したリーシングを継続・強化し、地域にあった店舗を誘致することで、収益力強化につなげていく。
--	--

指標	ラクセーヌ専門店の集客数						(単位：千人)
	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
		1,313	1,265	2,559	1,884	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。
令和7年度の取組結果 (※)	
令和8年度の目標	公社所有賃貸物件について、長寿命化に向けた計画修繕を行うとともに、設備の更新など入居者のニーズに合った整備を行うなど、保有資産を有効活用し、入居率及び収納率の向上を目指す。

指標	公社所有賃貸物件による事業利益						(単位：百万円)
	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
目標と実績	目標	実績	目標	実績	目標	実績 (※)	目標
		250	290	250	237	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。
令和7年度の取組結果 (※)	
令和8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5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	3,648	3,648	3,398	3,398	3,148		2,898

(3) 組織面

目標 「京都市からの派遣職員数の適正化」	
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。
令和7年度の取組結果(※)	
令和8年度の目標	

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5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
	19人	18人	18人	18人	17人		

目標 「一般職員数の適正化」	
令和7年度の目標	
令和7年度の取組結果(※)	
令和8年度の目標	持続的な業務遂行体制の確立のため、今後の定年退職者等の状況を踏まえた一般職員の計画的な採用を行う。

指標	「一般職員数の適正化」 ※4月1日時点の人数						(単位:人)
目標と実績	令和5年度		令和6年度		令和7年度		令和8年度
	目標	実績	目標	実績	目標	実績(※)	目標
		40人		46人			50人

4. 令和7年度の経営評価（令和6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、耐震化支援事業や子育て世帯既存住宅取得応援金事業により収益が増加した一方で、事業原価は既存住宅の買取再販事業が始まっていないことによる増や昨今の物価高による原価の増が収益の増を上回っているものの、事業利益を確保し、借入金の計画的な返済が進められていることは評価できる。</p> <p>市営住宅管理会計については、向島・際目で指定管理を開始したことにより事業収益・原価・一般管理費ともに減となったが、事業利益を確保できていることは評価できる。</p> <p>洛西事業会計については、ラクセーヌリニューアルに伴い専門店事業収益を確保したものの、事業利益の確保に至っていないことから、より一層、事業利益の確保につながる事業の推進に努めていただきたい。</p>
事業面	<p>市営住宅家賃徴収率は、物価高が長期化する中、新たな滞納を防止するため各種制度案内を行うなどの滞納防止のための事前取組や、入居者の状況に応じた訪問指導等を実施したものの、徴収率は目標及び前年を下回る 99.33%となっており、より一層入居者に寄り添った徴収を進めていただきたい。</p> <p>公社所有の賃貸物件について、若者・子育て世帯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みでいただきたい。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、空き区画へ早急に店舗誘致を行うことはもちろんながら、洛西地域の活性化につながる取組を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>業務面については、既存住宅の買取再販事業に着手したものの未だ実績が上がっていないほか、ラクセーヌ専門店の集客数も目標を下回っている。</p> <p>既存住宅の買取再販事業を軌道に乗せるほか、ラクセーヌ専門店の空き区画を早急に解消し、経営の安定化に努めて欲しい。</p> <p>引き続き、京都市域の住宅政策を担う公社として、若者や子育て世帯の定住促進、高齢者の安心居住の確保、多様なニーズに対応した住宅供給等に努めていただきたい。</p>
