

# 令和 4 年度管理業務の実施状況報告書 (豊平区、清田区及び南区)

令和 5 年 5 月 3 1 日

(あて先) 札幌市長

指定管理者名 株式会社東急コミュニテ  
代表取締役 木村 昌平

札幌市営住宅の管理に関する協定書第 20 条第 1 項の規定により、下記のとおり令和 4 年度管理業務の実施状況について報告します。

## 記

1	指定管理協定額 (5 年間)	1, 8 0 0, 6 3 2, 8 7 0 円
2	令和 4 年度管理費用額 (A)	3 4 2, 4 4 6, 7 4 4 円
3	令和 4 年度 執行済額 (B)	4 1 3, 6 1 0, 9 2 2 円
4	執行率 (B/A)	1 2 0. 7 %
5	管理業務に係る実施状況	別紙 1 のとおり
6	管理業務に係る収支決算状況	別紙 2 のとおり

## 令和 4 年度管理業務に係る実施状況（総括表）

指定管理者名 株式会社東急コミュニティー

区分及び項目	予算額 (a)	執行額		差額 (a)-(b)
		件数	金額 (b)	
<b>修繕</b>	215,415,744 円	1,383 件	280,407,346 円	-64,991,602 円
随時修繕	88,960,080 円	1,192 件	86,801,647 円	2,158,433 円
緊急修繕	0 円	0 件	0 円	0 円
空き住宅修繕	126,455,664 円	191 件	193,605,699 円	-67,150,035 円
<b>保守点検</b>	68,910,000 円	1,000 件	68,907,634 円	2,366 円
日常点検	10,475,000 円	461 件	10,483,237 円	-8,237 円
法定点検	58,435,000 円	539 件	58,424,397 円	10,603 円
<b>整備</b>	10,407,000 円	115 件	21,179,973 円	-10,772,973 円
<b>事務費</b>	47,714,000 円		43,115,969 円	4,598,031 円
人件費	35,587,000 円		34,113,980 円	1,473,020 円
諸経費	12,127,000 円		9,001,989 円	3,125,011 円
<b>支出額合計</b>	342,446,744 円		413,610,922 円	-71,164,178 円
<b>利益</b>	0 円		-71,164,178 円	71,164,178 円
<b>総 額</b>	342,446,744 円	2,498 件	342,446,744 円	0 円

備考 この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を使用することができる。

## 令和 4 年度管理業務に係る実施状況（業務別）

指定管理者名 株式会社東急コミュニティー

区分及び項目		予算額 (a)	執行額		差額 (a)-(b)
			件数	金額 (b)	
<b>随時修繕</b>		88,960,080 円	1,192 件	86,801,647 円	2,158,433 円
団地内	住戸内	- 円	796 件	40,990,813 円	- 円
	附帯施設・共用施設	- 円	284 件	30,425,024 円	- 円
	計	- 円	1,080 件	71,415,837 円	- 円
団地外	集会所	- 円	17 件	1,783,100 円	- 円
	敷地内通路	- 円	4 件	613,800 円	- 円
	外周柵	- 円	1 件	1,852,400 円	- 円
	街路灯	- 円	9 件	1,115,950 円	- 円
	樹木	- 円	39 件	5,416,730 円	- 円
	その他	- 円	42 件	4,603,830 円	- 円
	計	- 円	112 件	15,385,810 円	- 円
<b>緊急修繕</b>		0 円	0 件	0 円	0 円
火災対応		- 円	0 件	0 円	- 円
事故部屋		- 円	0 件	0 円	- 円
水道管破裂事故		- 円	0 件	0 円	- 円
自然及びその他事故等災害		- 円	0 件	0 円	- 円
<b>空き住宅修繕</b>		126,455,664 円	191 件	193,605,699 円	-67,150,035 円
<b>日常点検</b>		10,475,000 円	461 件	10,483,237 円	-8,237 円
給湯暖房保守点検		3,834,000 円	5 件	3,833,680 円	320 円
遠方監視		5,355,000 円	439 件	5,364,298 円	-9,298 円
テレビ電波障害対策設備保守点検		990,000 円	16 件	990,000 円	0 円
地域暖房設備保守点検		- 円	0 件	0 円	- 円
ガス検知設備保全		296,000 円	1 件	295,259 円	741 円
<b>法定点検</b>		58,435,000 円	539 件	58,424,397 円	10,603 円
昇降機点検・保守		33,145,000 円	439 件	33,134,957 円	10,043 円
消防設備保守点検		15,470,000 円	6 件	15,470,470 円	-470 円
飲料用タンク保守点検		3,969,000 円	22 件	3,969,068 円	-68 円
給排水設備保守点検		2,393,000 円	61 件	2,393,216 円	-216 円
排水ポンプ保守点検		- 円	0 件	0 円	- 円
建築物定期点検及び報告		- 円	0 件	0 円	- 円
建築設備定期点検及び報告		1,692,000 円	3 件	1,692,336 円	-336 円
その他（連結送水管耐圧試験）		1,766,000 円	8 件	1,764,350 円	1,650 円

備考 ①この様式により難いときは、この様式に準じた別の様式を使用することができる。

備考 ②「その他」の項目が複数ある場合には、同項目の行を追加して記載することとする。

## 令和 4 年度管理業務に係る実施状況（業務別）

指定管理者名 株式会社東急コミュニティー

区分及び項目	予算額 (a)	執行額		差額 (a)-(b)
		件数	金額 (b)	
<b>整備</b>	10,407,000 円	115 件	21,179,973 円	-10,772,973 円
非常用バッテリー交換	5,108,000 円	3 件	5,108,400 円	-400 円
非常用照明設備交換	3,634,000 円	5 件	3,634,180 円	-180 円
遊具管理	1,005,000 円	20 件	2,004,900 円	-999,900 円
境界石の確認	- 円	30 件	0 円	- 円
樹木の伐採	- 円	- 件	0 円	- 円
排水管改修	- 円	- 件	0 円	- 円
自治会要望	660,000 円	13 件	2,723,710 円	-2,063,710 円
その他（除雪・草刈）	0 円	44 件	7,708,783 円	-7,708,783 円
<b>人件費</b>	35,587,000 円	- 件	34,113,980 円	1,473,020 円
専任職員	32,009,000 円	- 件	30,320,240 円	1,688,760 円
兼務職員	3,578,000 円	- 件	3,793,740 円	-215,740 円
	円	件	円	円
<b>諸経費</b>	12,127,000 円	- 件	9,001,989 円	3,125,011 円
旅費・交通費	1,620,000 円	- 件	1,760,669 円	-140,669 円
光熱水費	0 円	- 件	438,211 円	-438,211 円
通信運搬費	858,000 円	- 件	743,669 円	114,331 円
広告宣伝費	208,000 円	- 件	138,541 円	69,459 円
保険料	1,304,000 円	- 件	1,363,800 円	-59,800 円
賃貸料・使用料	3,668,000 円	- 件	2,240,726 円	1,427,274 円
消耗品費	216,000 円	- 件	45,580 円	170,420 円
備品費	360,000 円	- 件	0 円	360,000 円
印刷製本費	450,000 円	- 件	212,300 円	237,700 円
車両費	2,093,000 円	- 件	1,350,456 円	742,544 円
事務リース費	502,000 円	- 件	360,360 円	141,640 円
その他	848,000 円	- 件	347,677 円	500,323 円
その他（ ）	円	件	円	円

備考 ①この様式により難しいときは、この様式に準じた別の様式を使用することができる。

備考 ②その他項目が複数ある場合には、その他項目の行を追加して記載することとする。

## 令和4年度市営住宅(豊平区、清田区及び南区)収支決算書(総括表)

## 1 収入

項目	予算額	決算額	摘要
指定管理費	328,902,000	342,446,744	
利用料金収入	0	0	
その他事業収入(指定管理業務)	0	0	
その他事業収入(自主事業)	25,000	21,880	
その他事業収入(受託事業)	0	0	
収入計(A)	328,927,000	342,468,624	

## 2 支出

大項目	中項目	小項目	予算額	決算額	摘要
指定管理業務	管理費	人件費	3,889,000	4,087,360	
		物件費	31,408,000	9,772,580	
		小計	35,297,000	13,859,940	
	事業費	人件費	31,698,000	30,026,620	
		物件費	261,907,000	369,724,362	
		小計	293,605,000	399,750,982	
指定管理業務計		328,902,000	413,610,922		
自主事業	管理費	人件費	0	0	
		物件費	0	0	
		小計	0	0	
	事業費	人件費	0	0	
		物件費	25,000	64,422	
		小計	25,000	64,422	
自主事業計		25,000	64,422		
受託事業	管理費	人件費	0	0	
		物件費	0	0	
		小計	0	0	
	事業費	人件費	0	0	
		物件費	0	0	
		小計	0	0	
受託事業計		0	0		
支出計(B)			328,927,000	413,675,344	

## 3 収支

項目	予算額	決算額	摘要
当期利益(A-B)	0	-71,206,720	
自主事業による利益還元(C)	0	0	
法人税等(法人税、住民税及び事業税)(D)	0	0	
当期純利益(A-B-C-D)	0	-71,206,720	

注)

1 施設において自主事業として実施した、札幌市その他の機関や団体からの受託事業がある場合には、当該受託事業をその他の自主事業と区分して記載してください。(様式2以下についても同様です。)

2 収入の表は、様式2に基づき作成してください。なお、行が足りない場合は、適宜追加してください。

3 支出の表は、様式3に基づき作成してください。

4 収支の表の法人税等欄の額が確定していない場合は、予想される税金の額を記載してください。

## 令和4年度市営住宅(豊平区、清田区及び南区)収支決算書(収入)

## ・ 指定管理業務の事業収入、自主事業収入、受託事業収入

項目	事業名	決算額	摘要
指定管理 業務		328,902,184	年度当初の協定額
		960,080	ガス給湯器点検に係る費用(川沿団地、月寒G団地2号棟 COセンサー交換)
		12,584,480	空き住宅修繕の追加に係る費用
		指定管理業務事業収入計	342,446,744
自主事業	災害救援ベンダー設置	21,880	手数料収入(里塚団地)
		自主事業収入計	21,880
受託事業			
		受託事業収入計	0
事業収入計		342,468,624	

- 注) 1 項目ごとに、事業単位で記載してください。  
 2 行が足りない場合は、適宜追加してください。  
 3 税込で記載してください。  
 4 自主事業において札幌市その他の機関や団体からの補助金の交付を受けた場合には、摘要欄に補助金の交付元名、補助事業名、補助率等を簡潔に記載してください。  
 5 受託事業欄は、様式1(注1)の事業について記載し、摘要欄には委託元名を記載してください。

項目	科目	指定管理業務		自主事業		受託事業	
		管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費
人件費	給料手当	3,793,740	30,026,620	0	0		
	臨時雇賃金	0	0	0	0		
	福利厚生費	293,620	0	0	0		
	法定福利費	0	0	0	0		
	人件費計	4,087,360	30,026,620	0	0		
物件費	旅費・交通費	176,067	1,584,602	0	0		
	光熱水費	43,821	394,390	0	12,272		
	通信運搬費	74,367	669,301	0	0		
	租税公課	0	0	0	0		
	広告宣伝費	13,854	124,688	0	0		
	保険料	0	1,363,800	0	0		
	賃借料	224,073	2,016,654	0	36,550		
	修繕費	0	280,407,346	0	0		
	消耗品費	4,558	41,022	0	0		
	備品費	0	0	0	0		
	印刷製本費	21,230	191,070	0	0		
	諸謝金	0	0	0	0		
	委託費	9,008,761	81,078,846	0	0		
	支払手数料	0	0	0	0		
	行政財産の目的外使用料	0	0	0	15,600		
	車両費	135,046	1,215,410	0	0		
	事務リース料	36,036	324,324	0	0		
	その他	34,768	312,909	0	0		
	物件費計	9,772,580	369,724,362	0	64,422		
	支出計	13,859,940	399,750,982	0	64,422	0	0

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 税込で記載してください。
- 3 管理費、事業費を区分する際の考え方は次のとおりとします。
  - ・管理費：施設における事業を管理するために経常的に要する費用。管理部門の費用など。
  - ・事業費：施設における事業の目的のために直接要する費用で管理費以外のもの。
- 4 受託事業欄は、様式1(注1)の事業について記載してください。
- 5 自主事業、受託事業において事業数が複数の場合、各事業の合計額を記載してください。

令和4年度収支決算書(支出)の内訳(人件費)

1 指定管理業務

配置部署	職種	雇用形態	配置人数	給料手当		臨時雇賃金		福利厚生費		法定福利費		備考
				管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	
(専従職員)	統括責任者	正規社員	1	0	9,761,540	0	0	93,280	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	嘱託社員	1	0	3,573,260	0	0	34,980	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	嘱託社員	1	0	3,573,260	0	0	34,980	0	0	0	
(専従職員)	設備チーフ	嘱託社員	1	0	3,931,540	0	0	39,220	0	0	0	
(専従職員)	建築チーフ	嘱託社員	1	0	4,576,020	0	0	45,580	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	正規社員	1	0	4,611,000	0	0	45,580	0	0	0	
(兼務職員)	計画推進課	正規社員	12	949,760	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	営業チームC・D	正規社員	8	632,820	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	技術チーム	正規社員	10	791,820	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	その他	正規社員	44	1,419,340	0	0	0	0	0	0	0	
計			80	3,793,740	30,026,620	0	0	293,620	0	0	0	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 職種欄には、館長、部長、課長等の役職名を記入してください。
- 3 雇用形態については、以下により区分してください。
  - ・正規職員:当該団体が雇用している労働者で雇用期間の定めのない者のうち、パートタイム労働者などを除いた、いわゆる正社(職)員
  - ・パート、アルバイト:正社員より1日の所定労働時間が短いか、1週の所定労働日数が少ない労働者で、雇用期間が1か月を超えるか、又は定めがない職員
  - ・契約職員:特定職種に従事し、雇用期間を定めて契約する職員(「パート、アルバイト」に属する職員を除く)
  - ・嘱託職員:団体の定年退職者等を一定期間再雇用する目的で契約し、雇用する職員
  - ・その他:上記に属さない職員(他企業等より出向契約等に基づき出向してきている職員など)。なお、上記に属するかどうかの判断が困難な場合は、「その他」としてください。
- 4 各管理費・事業費欄において両方の経費に該当する場合には、両方の欄に該当額をそれぞれ記載してください。
- 5 配置部署において指定管理業務での事業を担当している場合、備考欄に当該事業名を記載してください。



2 自主事業

配置部署	職種	雇用形態	配置人数	給料手当		臨時雇賃金		福利厚生費		法定福利費		備考(事業名等)
				管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	
計			0	0	0	0	0	0	0	0	0	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 職種欄には、館長、部長、課長等の役職名を記入してください。
- 3 雇用形態については、以下により区分してください。
  - ・正規職員:当該団体が雇用している労働者で雇用期間の定めのない者のうち、パートタイム労働者などを除いた、いわゆる正社(職)員
  - ・パート、アルバイト:正社員より1日の所定労働時間が短いか、1週の所定労働日数が少ない労働者で、雇用期間が1か月を超えるか、又は定めがない職員
  - ・契約職員:特定職種に従事し、雇用期間を定めて契約する職員(「パート、アルバイト」に属する職員を除く)
  - ・嘱託職員:団体の定年退職者等を一定期間再雇用する目的で契約し、雇用する職員
  - ・その他:上記に属さない職員(他企業等より出向契約等に基づき出向してきている職員など)。なお、上記に属するかどうかの判断が困難な場合は、「その他」としてください。
- 4 各管理費・事業費欄において両方の経費に該当する場合には、両方の欄に該当額をそれぞれ記載してください。
- 5 配置部署における担当事業名を備考欄に記載してください。
- 6 同一部署において指定管理者業務又は受託事業と人件費を案分している場合には、案分の考え方(比率等)を備考欄に記載してください。  
(例:指定管理業務:自主事業=2:1として配分)

3 受託事業

配置部署	職種	雇用形態	配置人数	給料手当		臨時雇賃金		福利厚生費		法定福利費		備考(事業名等)
				管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	管理費	事業費	
計			0	0	0	0	0	0	0	0	0	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 職種欄には、館長、部長、課長等の役職名を記入してください。
- 3 雇用形態については、以下により区分してください。
  - ・正規職員：当該団体が雇用している労働者で雇用期間の定めのない者のうち、パートタイム労働者などを除いた、いわゆる正社(職)員
  - ・パート、アルバイト：正社員より1日の所定労働時間が短いか、1週の所定労働日数が少ない労働者で、雇用期間が1か月を超えるか、又は定めがない職員
  - ・契約職員：特定職種に従事し、雇用期間を定めて契約する職員(「パート、アルバイト」に属する職員を除く)
  - ・嘱託職員：団体の定年退職者等を一定期間再雇用する目的で契約し、雇用する職員
  - ・その他：上記に属さない職員(他企業等より出向契約等に基づき出向してきている職員など)。なお、上記に属するかどうかの判断が困難な場合は、「その他」としてください。
- 4 各管理費・事業費欄において両方の経費に該当する場合には、両方の欄に該当額をそれぞれ記載してください。
- 5 配置部署における担当事業名を備考欄に記載してください。
- 6 同一部署において指定管理者業務又は自主事業と人件費を案分している場合には、案分の考え方(比率等)を備考欄に記載してください。  
(例：指定管理業務：自主事業=2:1として配分)

## 令和4年度収支決算書(支出)の内訳(物件費)

## 1 指定管理業務

科目	決算額		摘要
	管理費	事業費	
旅費・交通費	176,067	1,584,602	従業員交通費、巡回交通費
光熱水費	43,821	394,390	事務所光熱水費、電波障害施設ブースター電気料
通信運搬費	74,367	669,301	電話料、郵送料
租税公課	0	0	
広告宣伝費	13,854	124,688	ホームページ運営費
保険料	0	1,363,800	指定管理者賠償責任保険料
賃借料	224,073	2,016,654	事務所賃料、事務所警備料
修繕費	0	280,407,316	随時修繕、緊急修繕、空き住宅修繕
消耗品費	4,558	41,022	プリンタートナー代等
備品費	0	0	
印刷製本費	21,230	191,070	入居者アンケート等
諸謝金	0	0	
委託費	9,008,761	81,078,846	日常点検・法定点検、整備
支払手数料	0	0	
行政財産の目的外使用料	0	0	
車両費	135,046	1,215,410	車両リース料、車両消耗品費、駐車場使用料
事務リース料	36,036	324,324	パソコンリース料等
その他	34,768	312,909	その他諸経費
計	9,772,580	369,724,362	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 税込で記載してください。
- 3 摘要欄には各科目の支出の概略を記載してください。

## 2 自主事業

科目	決算額		摘要
	管理費	事業費	
旅費・交通費	0	0	
光熱水費	0	12,272	里塚集会所 災害救援ベンダー設置の電気料金
通信運搬費	0	0	
租税公課	0	0	
広告宣伝費	0	0	
保険料	0	0	
賃借料	0	36,550	里塚集会所 使用料
修繕費	0	0	
消耗品費	0	0	
備品費	0	0	
印刷製本費	0	0	
諸謝金	0	0	
委託費	0	0	
支払手数料	0	0	
行政財産の目的外使用料	0	15,600	里塚集会所 災害救援ベンダー設置
車両費	0	0	
事務リース料	0	0	
その他	0	0	
計	0	64,422	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 税込で記載してください。
- 3 摘要欄には各科目の支出の概略を記載してください。

## 3 受託事業

科目	決算額		摘要
	管理費	事業費	
旅費・交通費			
光熱水料費			
通信運搬費			
租税公課			
広告宣伝費			
保険料			
賃借料			
修繕費			
消耗品費			
備品費			
印刷製本費			
諸謝金			
委託費			
支払手数料			
行政財産の目的外使用料			
車両費			
事務リース料			
その他			
計	0	0	

注)

- 1 行が足りない場合は、適宜追加してください。
- 2 税込で記載してください。
- 3 摘要欄には各科目の支出の概略を記載してください。