

令和3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4年5月31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3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, 787, 088, 310円
2 令和3年度管理費用額 (A)	340, 764, 669円
3 令和3年度 執行済額 (B)	317, 284, 190円
4 執行率 (B/A)	93.1%
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 3 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)	
修繕	138,891,908 円	1,181 件	105,488,148 円	33,403,760 円
随時修繕	104,965,300 円	1,138 件	81,373,970 円	23,591,330 円
緊急修繕	0 円	0 件	0 円	0 円
空き住宅修繕	33,926,608 円	43 件	24,114,178 円	9,812,430 円
内 保守点検	69,246,000 円	1,003 件	70,667,268 円	-1,421,268 円
日常点検	11,670,000 円	469 件	12,035,227 円	-365,227 円
法定点検	57,576,000 円	534 件	58,632,041 円	-1,056,041 円
整備	84,878,000 円	98 件	93,852,726 円	-8,974,726 円
訳 事務費	47,408,000 円		47,276,048 円	131,952 円
人件費	35,526,000 円		37,266,774 円	-1,740,774 円
諸経費	11,882,000 円		10,009,274 円	1,872,726 円
支出額合計	340,423,908 円		317,284,190 円	23,139,718 円
利益	0 円		23,139,718 円	-23,139,718 円
総 額	340,423,908 円	2,282 件	340,423,908 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3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)	
随時修繕		104,965,300 円	1,138 件	81,373,970 円	23,591,330 円
団地内	住戸内	- 円	787 件	38,421,038 円	- 円
	附帯施設・共用施設	- 円	207 件	25,595,478 円	- 円
	計	- 円	994 件	64,016,516 円	- 円
団地外	集会所	- 円	26 件	1,060,745 円	- 円
	敷地内通路	- 円	4 件	365,200 円	- 円
	外周柵	- 円	1 件	46,200 円	- 円
	街路灯	- 円	16 件	1,196,690 円	- 円
	樹木	- 円	35 件	5,526,169 円	- 円
	その他	- 円	62 件	9,162,450 円	- 円
	計	- 円	144 件	17,357,454 円	- 円
緊急修繕		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
空き住宅修繕		33,926,608 円	43 件	24,114,178 円	9,812,430 円
日常点検		11,670,000 円	469 件	12,035,227 円	-365,227 円
給湯暖房保守点検		5,518,000 円	14 件	5,518,310 円	-310 円
遠方監視		4,897,000 円	438 件	5,261,461 円	-364,461 円
テレビ電波障害対策設備保守点検		967,000 円	16 件	967,000 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		288,000 円	1 件	288,456 円	-456 円
法定点検		57,576,000 円	534 件	58,632,041 円	-1,056,041 円
昇降機点検・保守		31,296,000 円	438 件	32,353,344 円	-1,057,344 円
消防設備保守点検		14,564,000 円	6 件	14,563,500 円	500 円
飲料用タンク保守点検		3,878,000 円	22 件	3,877,627 円	373 円
給排水設備保守点検		2,227,000 円	60 件	2,226,742 円	258 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		3,078,000 円	3 件	3,078,040 円	-40 円
建築設備定期点検及び報告		1,548,000 円	3 件	1,547,815 円	185 円
その他（連結送水管耐圧試験）		985,000 円	2 件	984,973 円	27 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」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3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)	
整備	84,878,000 円	98 件	93,852,726 円	-8,974,726 円
非常用バッテリー交換	3,423,000 円	2 件	3,423,640 円	-640 円
非常用照明設備交換	7,661,000 円	8 件	7,660,510 円	490 円
遊具管理	974,000 円	7 件	1,290,300 円	-316,300 円
境界石の確認	- 円	30 件	0 円	- 円
樹木の伐採	- 円	- 件	- 円	- 円
排水管改修	72,160,000 円	1 件	72,160,000 円	0 円
自治会要望	660,000 円	6 件	2,239,160 円	-1,579,160 円
その他 (除雪・草刈)	0 円	44 件	7,079,116 円	-7,079,116 円
人件費	35,526,000 円	- 件	37,266,774 円	-1,740,774 円
専任職員	32,009,000 円	- 件	33,576,392 円	-1,567,392 円
兼務職員	3,517,000 円	- 件	3,690,382 円	-173,382 円
	円	件	円	円
諸経費	11,882,000 円	- 件	10,009,274 円	1,872,726 円
旅費・交通費	1,583,000 円	- 件	1,691,141 円	-108,141 円
通信運搬費	838,000 円	- 件	477,622 円	360,378 円
広告宣伝費	203,000 円	- 件	18,117 円	184,883 円
保険料	1,303,000 円	- 件	1,357,380 円	-54,380 円
賃貸料・使用料	3,583,000 円	- 件	2,576,835 円	1,006,165 円
消耗品費	211,000 円	- 件	94,239 円	116,761 円
備品費	352,000 円	- 件	0 円	352,000 円
印刷製本費	440,000 円	- 件	290,460 円	149,540 円
車両費	2,045,000 円	- 件	1,534,193 円	510,807 円
事務リース費	491,000 円	- 件	352,738 円	138,262 円
その他	833,000 円	- 件	1,616,549 円	-783,549 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3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	323,458,000	340,423,908	
利用料金収入	0	0	
その他事業収入(指定管理業務)	0	340,761	
その他事業収入(自主事業)	25,000	28,212	
その他事業収入(受託事業)	0	0	
収入計(A)	323,483,000	340,792,881	

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	3,828,000	4,015,572	
		物件費	30,267,000	28,321,508	
		小計	34,095,000	32,337,080	
	事業費	人件費	31,698,000	33,251,202	
		物件費	257,665,000	251,695,908	
		小計	289,363,000	284,947,110	
	指定管理業務計		323,458,000	317,284,190	
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	35,330	
		小計	25,000	35,330	
自主事業計		25,000	35,330		
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)		323,483,000	317,319,520		

3 収支

項目	予算額	決算額	摘要
当期利益(A-B)	0	23,473,361	
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	23,473,361	

注)

- 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。)
- 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。
- 支出の表は、様式3に基づき作成してください。
- 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3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		323,458,608	年度当初の協定額
		1,860,100	市営住宅清田団地擁壁設置工事に係る費用
		13,576,200	市営住宅清田団地浴室内ガス管修繕に係る費用
		1,529,000	市営住宅川沿団地ガス給湯器点検に係る費用
		340,761	三井住友海上火災保険株式会社より保険金入金分
		指定管理業務事業収入計	340,764,669
自主事業	災害救援ベンダー設置	28,212	手数料収入(里塚団地)
		自主事業収入計	28,212
受託事業			
		受託事業収入計	0
事業収入計		340,792,881	

- 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	3,690,382	33,251,202	0	0		
	臨時雇賃金	0	0	0	0		
	福利厚生費	325,190	0	0	0		
	法定福利費	0	0	0	0		
	人件費計	4,015,572	33,251,202	0	0	0	0
物件費	旅費・交通費	220,584	1,470,557	0	0		
	光熱水費	0	0	0	19,730		
	通信運搬費	62,299	415,324	0	0		
	租税公課	0	0	0	0		
	広告宣伝費	2,363	15,754	0	0		
	保険料	0	1,357,380	0	0		
	賃借料	336,109	2,240,726	0	0		
	修繕費	0	105,488,148	0	0		
	消耗品費	12,292	81,947	0	0		
	備品費	0	0	0	0		
	印刷製本費	37,886	252,574	0	0		
	諸謝金	0	0	0	0		
	委託費	27,193,000	137,326,994	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	200,112	1,334,081	0	0		
	事務リース料	46,009	306,728	0	0		
	その他	210,854	1,405,694	0	0		
	物件費計	28,321,508	251,695,908	0	35,330	0	0
支出計	32,337,080	284,947,110	0	35,330	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3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	9,660,241	0	0	92,312	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	嘱託社員	1	0	3,536,179	0	0	34,617	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	嘱託社員	1	0	3,536,179	0	0	34,617	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	嘱託社員	1	0	3,536,179	0	0	34,617	0	0	0	
(専従職員)	設備チーム	嘱託社員	1	0	3,890,741	0	0	38,813	0	0	0	
(専従職員)	建築チーム	嘱託社員	1	0	4,528,533	0	0	45,107	0	0	0	
(専従職員)	事務担当	正規社員	1	0	4,563,150	0	0	45,107	0	0	0	
(兼務職員)	計画推進課	正規社員	12	939,904	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	営業チームC・D	正規社員	8	626,253	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	技術チーム	正規社員	10	783,603	0	0	0	0	0	0	0	
(兼務職員)	その他	正規社員	44	1,340,622	0	0	0	0	0	0	0	
計			81	3,690,382	33,251,202	0	0	325,190	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、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。

令和3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	220,584	1,470,557	従業員交通費、巡回交通費
光熱水費	0	0	
通信運搬費	62,299	415,324	電話料金、郵送費
租税公課	0	0	
広告宣伝費	2,363	15,754	ホームページ運営費
保険料	0	1,357,380	指定管理者賠償責任保険
賃借料	336,109	2,240,726	事務所賃料、事務所警備料
修繕費	0	105,488,148	随時修繕、緊急修繕、空き住宅修繕
消耗品費	12,292	81,947	プリンタートナー代等
備品費	0	0	事務用品等
印刷製本費	37,886	252,574	入居者アンケート等
諸謝金	0	0	
委託費	27,193,000	137,326,994	保守点検業務、整備業務
支払手数料	0	0	
行政財産の目的外使用料	0	0	
車両費	200,112	1,334,081	車両リース料、車両消耗品費、駐車場使用料
事務リース料	46,009	306,728	パソコンリース料
その他	210,854	1,405,694	その他諸経費
計	28,321,508	251,695,908	

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	19,730	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	0	
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	35,330	

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。

貸借対照表

(2022年 3月31日現在)

(単位:百万円)

資 産 の 部		負 債 の 部	
科 目	金 額	科 目	金 額
流動資産	62,015	流動負債	30,055
現金及び預金	8,845	買掛金	8,955
売掛金	14,152	短期借入金	1
契約資産	574	リース債務	695
販売用不動産	1,809	未払金	1,299
商品	10	未払法人税等	1,893
未成工事支出金	1,110	未払消費税等	1,165
貯蔵品	88	未払費用	2,600
前渡金	301	前受金	422
前払費用	140	契約負債	1,599
短期貸付金	31,120	預り金	8,718
その他の他金	3,862	賞与引当金	2,456
貸倒引当金	△ 1	役員賞与引当金	45
固定資産	74,176	その他の他	200
有形固定資産	8,442	固定負債	37,174
建物	3,989	長期借入金	63
構築物	184	リース債務	2,289
機械及び装置	54	退職給付引当金	10,216
車両運搬具	0	資産除去債務	100
工具、器具及び備品	432	長期預り敷金保証金	24,389
土地	3,356	その他の他	114
リース資産	421	負債合計	67,229
建設仮勘定	1	純資産の部	
無形固定資産	17,953	株主資本	68,956
のれん	15,923	資本金	1,653
借地権	12	資本剰余金	1,227
電話加入権	405	資本準備金	1,227
ソフトウェア	926	利益剰余金	66,074
無形リース資産	10	利益準備金	114
その他の他	674	その他利益剰余金	65,960
投資その他の資産	47,780	別途積立金	34,393
投資有価証券	1,765	繰越利益剰余金	31,567
関係会社株式	12,711	評価・換算差額等	6
関係会社出資金	167	その他有価証券評価差額金	6
長期貸付金	11	純資産合計	68,962
関係会社長期貸付金	2,036	負債及び純資産合計	
長期前払費用	189	資産合計	136,192
繰延税金資産	4,548	負債及び純資産合計	136,192
敷金及び保証金	23,592		
その他の他	2,774		
貸倒引当金	△ 17		

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2021年 4月 1日から
2022年 3月31日まで)

(単位:百万円)

科 目	金 額	
売 上 高		151,368
売 上 原 価		132,742
売 上 総 利 益		18,625
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		9,818
営 業 利 益		8,807
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	41	
受 取 配 当 金	41	
保 険 配 当 金	52	
そ の 他	58	194
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	0	
固 定 資 産 除 却 損	23	
そ の 他	0	23
経 常 利 益		8,977
特 別 損 失		
抱 合 せ 株 式 消 滅 差 損	7,349	7,349
税 引 前 当 期 純 利 益		1,627
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	3,207	
法 人 税 等 調 整 額	△ 116	3,090
当 期 純 損 失		1,463

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。