

平成26年6月21日

ウェルブ六甲道5番街1番館  
区分所有者各位

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合  
理事長 林 良忠

## 平成25年度第13期通常総会開催ご案内の件

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、管理組合規約にもとづきまして下記要領にて、平成25年度第13期通常総会を開催いたします。

ご多忙中のところ誠に恐縮でございますが、万障お繰り合わせの上、ご出席下さいますようお願い申し上げます。ご出席の方は出席通知書を、また当日やむを得ずご欠席の方は委任状又は議決権行使書を平成26年6月25日までに管理組合ポストまでご提出頂くか管理会社宛へご返送頂きますようお願い申し上げます。

敬 具

### 記

日 時 平成26年6月28日（土） 午後3時00分より

場 所 集会室（東棟4階）

報告事項 管理委託契約に係る重要事項説明

議 題 〈開会の辞〉

第1号議案 平成25年度第13期事業報告に関する件  
(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

第2号議案 平成25年度第13期収支決算報告及び監査報告に関する件  
(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

第3号議案 管理委託契約締結に関する件

第4号議案 共用部電球LED化工事実施に関する件

第5号議案 東棟2階周辺の漏水調査実施に関する件

第6号議案 事業系ゴミ搬出マナー悪化に伴う防犯カメラ設置に関する件

第7号議案 センサーライト改修工事実施に関する件

第8号議案 東棟南側周辺における特別清掃実施に関する件

第9号議案 平成26年度第14期事業計画案に関する件  
(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

第10号議案 平成26年度第14期収支予算案に関する件  
(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

第11号議案 管理組合役員改選に関する件

第12号議案 本総会各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないとする件

〈閉会の辞〉

以 上

この用紙を、該当する枠内(いずれか1つ)に、提出年月日、号室、署名及び捺印をいただき、平成26年6月25日(水)までに、管理組合ポストまでご提出頂くか、管理会社宛へご郵送又はFAX送信して下さい。 FAX: 078-570-7111 管理会社グローバルコミュニティ(株) 宛

出席 通 知 書

私は、平成26年6月28日(土)開催の平成25年度第13期通常総会に出席して、議決権を行使いたします。なお、都合により出席できない場合は、議決権行使は「議長」に一任いたします。

平成 年 月 日 号室  
氏名 印

委 任 状

1. 私は、 号室の 氏を代理人と定め、平成26年6月28日(土)開催の平成25年度第13期通常総会において議決権を行使することを委任いたします。
2. 私の議決権行使は、「議長」に一任いたします。
- (1、2のいずれかに○で囲んでください。)

平成 年 月 日 号室  
氏名 印

議 決 権 行 使 書

私は、都合により平成26年6月28日(土)開催の平成25年度第13期通常総会に出席できませんので、本書をもって下記の通り議決権を行使いたします。

平成 年 月 日 号室  
氏名 印

- 第1号議案 平成25年度第13期事業報告に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)  
(平成25年4月1日～平成26年3月31日)
- 第2号議案 平成25年度第13期収支決算報告及び監査報告に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)  
(平成25年4月1日～平成26年3月31日)
- 第3号議案 管理委託契約締結に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第4号議案 共用部電球LED化工事実施に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第5号議案 東棟2階周辺の漏水調査実施に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第6号議案 事業系ゴミ搬出マナー悪化に伴う防犯カメラ設置に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第7号議案 センサーライト改修工事実施に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第8号議案 東棟南側周辺における特別清掃実施に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第9号議案 平成26年度第14期事業計画案に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)  
(平成26年4月1日～平成27年3月31日)
- 第10号議案 平成26年度第14期収支予算案に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)  
(平成26年4月1日～平成27年3月31日)
- 第11号議案 管理組合役員改選に関する件……………(賛 成 ・ 反 対)
- 第12号議案 本総会各議案に関し、全体管理組合の集会による決議を要しないとする件  
……………(賛 成 ・ 反 対)

注)議決権行使書の各議案に、賛成・反対のいずれかに○で囲んでください。

き  
り  
と  
り

平成 25 年度第 13 期

通常総会議案書

日 時 平成 26 年 6 月 28 日（土）

午後 3 時 00 分より

場 所 集会室（東棟4階）

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

第1号議案 平成25年度第13期事業報告に関する件(平成25年4月1日～平成26年3月31日)

平成25年度第13期事業報告について、次のとおりご報告いたします。

なお、平成25年度第13期事業の業務内容については、平成26年5月16日並びに5月19日開催の理事会において、理事長がマンション管理適正化法第77条に基づき「管理事務報告書(2頁)」にて管理会社:グローバルコミュニティ株式会社より報告を受けております。

第13期事業報告について

ウェルブ六甲道5番街1番館管理規約(以下「規約」という。)に基づき、共用部分の管理等のため区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図るため、以下の事業を行いました。

(1) 区分所有者集会、役員会の開催

規約に基づき通常集会、通常集会、役員会を後頁の集会役員会実施内容にて開催しました。

(2) 各種点検業務の実施

後項の事業計画表に基づき業務の実施を行いました。

(3) その他

・スプ リンカー配管改修工事 予算:178,500円 契約金額:178,500円 実施率:100%

(実施:平成25年8月)

・設備調査費 予算:999,500円 契約金額:997,500円 実施率:100.2%

(実施:平成25年12月)

第2号議案 平成25年度 第13期収支決算報告(平成25年4月1日～平成26年3月31日)及び監査報告に関する件  
 平成25年度 第13期収支決算報告(平成25年4月1日～平成26年3月31日)について、次のとおりご報告いたします。なお、平成25年度 第13期収支決算報告(平成25年4月1日～平成26年3月31日)については、平成26年5月16日開催の理事会において理事長がマンション管理適正化法第77条に基づき「管理事務報告書(2頁)」にて管理会社:グローバルコミュニティ株式会社より報告を受けております。

## 貸借対照表

(平成26年3月31日現在)

【管理費会計】		(単位：円)	
資 産 の 部		負 債 の 部	
勘 定 科 目	金 額	勘 定 科 目	金 額
普通預金	87,085,909	他会計預り金	46,377,388
決)三井住友 灘 3965536	(87,085,909)	前受金	460,858
前払金	910,910	未払金	5,035,669
保険料	(854,750)	共用電気料(H26.3)	(3,327,031)
高圧受変電設備点検料(H26.4)	(56,160)	エレベーター保守点検費(H26.3)	(214,200)
未収入金	1,652,232	水質検査費	(18,690)
未収入金(電気使用料)	3,822,086	防火対象物点検費	(52,500)
		空気環境測定	(21,735)
		建築設備定期調査費	(193,200)
		通信費(郵送料)	(160)
		小修繕費(照明器具交換工事)	(122,850)
		雑費・消耗品費(登記簿取得費)	(1,000)
		害虫駆除費	(21,000)
		管理委託費(H26.3)	(827,263)
		機械警備業務費(H26.3)	(145,950)
		管理者報酬(H26.3)	(90,090)
		預り金	3,753,293
		敷金	(2,328,000)
		リモコン保証金	(840,000)
		リモコン保証金(住宅自動二輪)	(60,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(300,000)
		リモコン保証金(非住宅駐車場)	(100,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		二輪車保証金	(40,000)
		預り金	(17,293)
		次 期 繰 越 額	37,843,929
		前 期 繰 越 額	(36,768,822)
		当 期 剰 余 金	(1,075,107)
		振 替 金	(0)
合 計	93,471,137	合 計	93,471,137

【特別修繕費会計】		(単位：円)	
資 産 の 部		負 債 の 部	
勘 定 科 目	金 額	勘 定 科 目	金 額
普通預金	45,874,118	前受金	24,720
決)三井住友 灘 3965524	(45,874,118)		
未収入金	537,000		
他会計預け金	46,377,388		
		次 期 繰 越 額	92,763,786
		前 期 繰 越 額	(72,540,986)
		当 期 剰 余 金	(20,222,800)
		振 替 金	(0)
合 計	92,788,506	合 計	92,788,506

※勘定科目中の「組」は、管理組合保管の通帳等です。  
 ※勘定科目中の「決」は、決済性普通預金（無利息型普通預金）です。  
 (ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

# 科目明細書

平成25年度 第13期  
平成25年4月1日～平成26年3月31日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

## 【管理費会計】

(単位：円)

科目名	内 容	金 額
雑収入	集会室使用料	9,000
	資源回収助成金	20,680
	電気使用料	83,238
	【合計】	112,918
保険金収入	車路ボラード破損	138,050
	【合計】	138,050
通信費	郵送料	4,740
	電話代	103,123
	【合計】	107,863
小修繕費	誘導灯ランプ取替	6,615
	シャッター点検及び修理	10,500
	シャッター補修工事	10,500
	シャッタースイッチボックス補修	11,550
	アダプター交換	19,320
	エントランスマット取替	33,810
	シリンダー修理	36,750
	廊下灯絶縁不良調査・改修工事	36,750
	煙感知器取替工事	37,800
	電動ボールメンテナンス	46,200
	緊急ガス遮断装置定期整備工事費	46,200
	電気錠取替工事	61,897
	自動ドア修理	63,000
	感知器調査	82,950
	照明器具交換工事	122,850
	ハト対策工事費	262,500
	送風機修理・ベルト交換点検作業	399,000
	【合計】	1,288,192
雑費・消耗品費	文具・事務用品代	420
	ボンド	498
	消臭剤	796
	FAXインクリボン	980
	登記簿取得費	1,000
	収入印紙代	5,000
	電球・蛍光灯代	300,300
	【合計】	308,994
備品費	冷蔵庫	12,800
	【合計】	12,800
予備費	床面舗装補修工事	674,637
	【合計】	674,637
保険工事費	車路ボラード破損	148,050
	【合計】	148,050
支払手数料	残高証明書発行手数料	420
	振込手数料	4,725
	口座振替手数料	131,090
	【合計】	136,235

(ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

平成25年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日

至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
非住宅管理費	0	2,675,316	2,675,316	0	2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360	0	10,530,360
フィットネス・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972	0	10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156	0	2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,482,000	0	4,482,000	4,318,200	0	4,318,200
非住宅駐車場使用料	0	120,000	120,000	0	0	0
住宅自転車使用料	105,600	0	105,600	110,400	0	110,400
住宅原動機付自転車使用料	43,600	0	43,600	52,000	0	52,000
住宅自動二輪車使用料	36,000	0	36,000	36,000	0	36,000
電気使用料	0	26,000,000	26,000,000	0	32,181,618	32,181,618
電気料収入	20,000	0	20,000	20,880	0	20,880
雑収入	110,000	0	110,000	112,918	0	112,918
保険金収入	0	0	0	67,868	70,182	138,050
収入の部合計	15,327,560	42,374,444	57,702,004	15,248,626	48,506,244	63,754,870

# 平成25年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【支出の部】						
共用電気料	2,750,000	32,000,000	34,750,000	2,640,461	38,002,297	40,642,758
水道料	40,000	25,000	65,000	32,411	22,647	55,058
保険料	152,146	702,604	854,750	152,146	702,604	854,750
エレベーター保守点検費	1,562,400	1,008,000	2,570,400	1,562,400	1,008,000	2,570,400
機械式駐車場保守点検費	546,000	0	546,000	546,000	0	546,000
自動扉保守点検費	98,700	0	98,700	98,700	0	98,700
宅配ボックス保守点検費	63,000	0	63,000	63,000	0	63,000
バイコレーター点検費	0	672,000	672,000	0	672,000	672,000
中央監視装置点検費	16,708	109,292	126,000	16,708	109,292	126,000
水質検査費	18,690	18,690	37,380	18,690	18,690	37,380
増圧ポンプ点検費	63,000	0	63,000	63,000	0	63,000
防火対象物点検費	6,962	45,538	52,500	6,962	45,538	52,500
高圧受変電設備点検料	86,880	568,320	655,200	86,880	568,320	655,200
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
指定建築設備定期調査	25,618	167,582	193,200	25,618	167,582	193,200
空気環境測定	0	130,410	130,410	0	130,410	130,410
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
空調フィルター清掃費	378,000	63,000	441,000	378,000	63,000	441,000
通信費	80,000	35,000	115,000	74,586	33,277	107,863
小修繕費	1,000,000	900,000	1,900,000	739,791	548,401	1,288,192
雑費・消耗品費	280,000	280,000	560,000	113,926	195,068	308,994
備品費	50,000	50,000	100,000	6,293	6,507	12,800
害虫駆除費	0	42,000	42,000	0	42,000	42,000
管理委託費	6,000,132	4,454,874	10,455,006	5,993,672	4,450,084	10,443,756
機械警備業務費	753,849	559,701	1,313,550	753,846	559,704	1,313,550
管理者報酬	495,540	495,540	991,080	501,165	501,165	1,002,330
予備費	749,935	6,893	756,828	331,665	342,972	674,637
保険工事費	0	0	0	72,784	75,266	148,050
支払手数料	110,000	40,000	150,000	106,494	29,741	136,235
支出の部合計	15,327,560	42,374,444	57,702,004	14,385,198	48,294,565	62,679,763
当 期 剰 余 金	0	0	0	863,428	211,679	1,075,107
前 期 繰 越 額	23,531,695	13,237,127	36,768,822	23,531,695	13,237,127	36,768,822
前 期 剰 余 金 取 崩	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	23,531,695	13,237,127	36,768,822	24,395,123	13,448,806	37,843,929



平成25年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	0	877,530×12ヶ月
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,482,000	4,318,200	-163,800	
住宅自転車使用料	105,600	110,400	4,800	
住宅原動機付自転車使用料	43,600	52,000	8,400	
住宅自動二輪車使用料	36,000	36,000	0	
電気料収入	20,000	20,880	880	
雑収入	110,000	112,918	2,918	
保険金収入	0	67,868	67,868	
収入の部合計	15,327,560	15,248,626	-78,934	

# 平成25年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	2,750,000	2,640,461	109,539	
水道料	40,000	32,411	7,589	
保険料	152,146	152,146	0	
エレベーター保守点検費	1,562,400	1,562,400	0	130,200×12ヶ月
機械式駐車場保守点検費	546,000	546,000	0	年4回
自動扉保守点検費	98,700	98,700	0	年4回
宅配ボックス保守点検費	63,000	63,000	0	年1回
バイコレーター点検費	0	0	0	
中央監視装置点検費	16,708	16,708	0	年2回
水質検査費	18,690	18,690	0	年1回
増圧ポンプ点検費	63,000	63,000	0	年1回
防火対象物点検費	6,962	6,962	0	年1回
高圧受変電設備点検料	86,880	86,880	0	7,240×12ヶ月
特殊建築物定期調査	0	0	0	年1回
指定建築設備定期調査	25,618	25,618	0	
空気環境測定	0	0	0	31,500×12ヶ月
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
空調フィルター清掃費	378,000	378,000	0	
通信費	80,000	74,586	5,414	
小修繕費	1,000,000	739,791	260,209	
雑費・消耗品費	280,000	113,926	166,074	
備品費	50,000	6,293	43,707	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	6,000,132	5,993,672	6,460	
機械警備業務費	753,849	753,846	3	
管理者報酬	495,540	501,165	-5,625	
予備費	749,935	331,665	418,270	
保険工事費	0	72,784	-72,784	
支払手数料	110,000	106,494	3,506	
支出の部合計	15,327,560	14,385,198	942,362	
当 期 剩 余 金	0	863,428	863,428	
前 期 繰 越 額	23,531,695	23,531,695	0	
次 期 繰 越 額	23,531,695	24,395,123	863,428	

# 平成25年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日

至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	0	222,943×12ヶ月
フィットネス・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	0	911,081×12ヶ月
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	0	220,513×12ヶ月
非住宅駐車場使用料	120,000	0	-120,000	
電気使用料	26,000,000	32,181,618	6,181,618	
雑収入	0	0	0	
保険金収入	0	70,182	70,182	
収入の部合計	42,374,444	48,506,244	6,131,800	

# 平成25年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	32,000,000	38,002,297	-6,002,297	
水道料	25,000	22,647	2,353	
保険料	702,604	702,604	0	
エレベーター保守点検費	1,008,000	1,008,000	0	84,000×12ヶ月
機械式駐車場保守点検費	0	0	0	
自動扉保守点検費	0	0	0	
宅配ボックス保守点検費	0	0	0	
バイコレーター点検費	672,000	672,000	0	年6回
中央監視装置点検費	109,292	109,292	0	年2回
水質検査費	18,690	18,690	0	年1回
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
防火対象物点検費	45,538	45,538	0	
高圧受変電設備点検料	568,320	568,320	0	47,360×12ヶ月
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	167,582	167,582	0	
空気環境測定	130,410	130,410	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
空調フィルター清掃費	63,000	63,000	0	
通信費	35,000	33,277	1,723	
小修繕費	900,000	548,401	351,599	
雑費・消耗品費	280,000	195,068	84,932	
備品費	50,000	6,507	43,493	
害虫駆除費	42,000	42,000	0	
管理委託費	4,454,874	4,450,084	4,790	
機械警備業務費	559,701	559,704	-3	
管理者報酬	495,540	501,165	-5,625	
保険工事費	0	342,972	-342,972	
予備費	6,893	75,266	-68,373	
支払手数料	40,000	29,741	10,259	
支出の部合計	42,374,444	48,294,565	-5,920,121	
当 期 剰 余 金	0	211,679	211,679	
前 期 繰 越 額	13,237,127	13,237,127	0	
前 期 剰 余 金 取 崩	0	0	0	
次 期 繰 越 額	13,237,127	13,448,806	211,679	

# 平成25年度住宅管理組合・施設管理組合特別修繕費収支計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日

至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算		合 計	実 績		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
住宅平面・機械式駐車場使用料	5,478,000	0	5,478,000	5,277,800	0	5,277,800
非住宅駐車場使用料	0	1,560,000	1,560,000	0	1,380,000	1,380,000
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640	0	6,362,640
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320	0	1,555,320	1,555,320
フィットネス・2階店舗修繕費	0	4,350,960	4,350,960	0	4,350,960	4,350,960
非住宅特別修繕費	0	1,134,240	1,134,240	0	1,134,240	1,134,240
看板使用料収入	706,872	730,968	1,437,840	706,872	730,968	1,437,840
収入の部合計	12,547,512	9,331,488	21,879,000	12,347,312	9,151,488	21,498,800
【支出の部】						
設備調査費用	132,000	867,500	999,500	131,000	866,500	997,500
スプリンクラー配管改修工事	90,746	87,754	178,500	87,754	90,746	178,500
床面舗装補修工事	50,838	49,162	100,000	49,162	50,838	100,000
支出の部合計	273,584	1,004,416	1,278,000	267,916	1,008,084	1,276,000
当 期 剰 余 金	12,273,928	8,327,072	20,601,000	12,079,396	8,143,404	20,222,800
前 期 繰 越 額	33,753,761	38,787,225	72,540,986	33,753,761	38,787,225	72,540,986
次 期 繰 越 額	46,027,689	47,114,297	93,141,986	45,833,157	46,930,629	92,763,786

# 平成25年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅平面・機械式駐車場使用料	5,478,000	5,277,800	-200,200	
非住宅駐車場使用料	0	0	0	
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	0	530,220×12ヶ月
駐車場特別修繕費	0	0	0	
フィットネ・2階店舗修繕費	0	0	0	
非住宅特別修繕費	0	0	0	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	58,906×12ヶ月
収入の部合計	12,547,512	12,347,312	-200,200	
【支出の部】				
設備調査費用	132,000	131,000	1,000	
スプリンクラー配管改修工事	90,746	87,754	2,992	
床面舗装補修工事	50,838	49,162	1,676	
支出の部合計	273,584	267,916	5,668	
当 期 剰 余 金	12,273,928	12,079,396	-194,532	
前 期 繰 越 額	33,753,761	33,753,761	0	
次 期 繰 越 額	46,027,689	45,833,157	-194,532	

# 平成25年度施設管理組合特別修繕費計算書（第 13 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成26年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅平面・機械式駐車場使用料	0	0	0	
非住宅駐車場使用料	1,560,000	1,380,000	-180,000	
住宅特別修繕費	0	0	0	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	0	129,610×12ヶ月
フィットネス・2階店舗修繕費	4,350,960	4,350,960	0	362,580×12ヶ月
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	0	94,520×12ヶ月
看板使用料収入	730,968	730,968	0	60,914×12ヶ月
収入の部合計	9,331,488	9,151,488	-180,000	
【支出の部】				
設備調査費用	867,500	866,500	1,000	
スプリンクラー配管改修工事	87,754	90,746	-2,992	
床面舗装補修工事	49,162	50,838	-1,676	
支出の部合計	1,004,416	1,008,084	-3,668	
当 期 剰 余 金	8,327,072	8,143,404	-183,668	
前 期 繰 越 額	38,787,225	38,787,225	0	
次 期 繰 越 額	47,114,297	46,930,629	-183,668	

### 第3号議案 管理委託契約締結に関する件

当マンションの管理に関し、グローバルコミュニティ株式会社との間に下記のとおり管理委託契約を締結いたしたく上程いたしますので、ご審議の程よろしくお願いいたします。

#### 記

1. 契約期間：平成26年7月1日～平成27年6月30日
2. 管理委託料：月額850,899円(税込)
3. 契約内容：重要事項説明書をご参照ください。

### 第4号議案 共用部電球LED化工事実施に関する件

今般、共用部各所の蛍光灯の灯具や球替え時期(灯具の法定取替え年限は15年)の検討に際しLEDによるコスト検証を併せて行いました。通常、蛍光管の寿命は6,000～12,000時間(使用頻度によって違います)一方、LEDは40,000時間(計算上では通常使用で20年間)に及びほぼメンテナンスフリーとなっています。

また、LEDの価格も落ち着いてきていること、月々の電気代の節約になること、初期投資の減価償却が現状より悪化しないこと等を検証したところ、別紙資料の通り約7～8年で初期投資を回収できる見込みとなりました。ついては表題の通り、LED化工事を行いたく上程致します。

尚、LED化には各所の照度や器具の選定、LED化への適格など個別に検討する必要がある為、併せてコンサルタント費用を計上致します。

#### ●LED化工事予算 ¥…円(税込)

実施においては再設計による精算見積りによる相見積りを取り得た上で業者決定を行います。

#### ●コンサルタント予算 ¥378,000(税込) 工事費の5%相当

予定業者 株式会社JEM ※大規模修繕工事の監修コンサルタントで当建物を熟知しているため。

合計予算 ¥…円(税込)

### 第5号議案 東棟2階周辺の漏水調査実施に関する件

大規模修繕工事を実施した際に外壁への漏水が確認されましたので、2階店舗内部からの漏水の可能性を継続して検討しております。

当該部位については管理組合(区分所有者である神戸市を含む)及びテナントが関わっており、夫々の責任範囲もおのずと定まっておりますが、残念ながらテナントスペースを含むため調査が十分ではなく、今のところ責任範囲も曖昧であります。

今般、神戸市を含め協議したところ、表題の通り漏水に関する調査を行い各所の責任により是正を行う事になりました。ついては該当の調査費用について上程いたします。

尚、当費用は調査結果による漏水原因によって負担が配分される見込みです。

予算 ¥162,000(税込)

### 第6号議案 事業系ゴミ搬出マナー悪化に伴う防犯カメラ設置に関する件

以前より指摘されておりましたゴミ搬出時のマナーについて、都度警告はおこなっておりますがなかなか改善致しません。先般も南面歩道を経てゴミ収集場所まで調理の廃液が垂れ流され清掃にも苦慮する状態となっております。

今般、低層用エレベーター前に防犯カメラを設置し、マナー違反者に対して清掃費用の負担など厳格に対処したく上程致します。



予算：¥285,120（税込）

**第7号議案 センサーライト改修工事实施に関する件**

夜間に用を足すなど悪質なイタズラが発生しており、下記部位に高感度センサーライトを設置致します。

● 噴水前 センサーライト設置 予算 ¥113,400 円(税込)

● 西棟駐輪場 照明の人感化 及び 電池式センサーライトの交換 予算¥125,280 円(税込)

**第8号議案 東棟南側周辺における特別清掃実施に関する件**

東棟テナント部よりゴミ捨て時だと思われませんが、歩道部分が酷く汚染されています。通常清掃では床が粗面に付き洗浄できない為、特別清掃を実施したく上程致します。今後もゴミ捨て時のマナー啓蒙を推し進めますが、特定できた場合の費用負担を求めるなど速やかな景観の維持に努めていきますので、よろしくご審議のほどお願い致します。

● 郵便局前・ピロティ周辺石材水垢及び油汚れ除去作業 予算 ¥119,880 円(税込)

**第9号議案 平成26年度第14期事業計画案に関する件(平成26年4月1日～平成27年3月31日)**

第14期事業計画について、次のとおりご報告いたします。

**第14期事業計画について**

ウェルブ六甲道5番街1番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、共用部分の管理等のため、区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図るため、以下の事業を行います。

**(1) 区分所有者集会の開催**

規約に基づき全体集会及び定期施設管理組合集会並びに定期住宅管理組合集会を開催

- ・ 管理組合通常集会（第13期通常集会）

開催日：平成26年6月28日（土）

**(2) 役員会の開催**

規約に基づき共用部分の管理に関し全体理事会・施設理事会及び住宅理事会の開催を行います。

**(3) 各種点検業務の実施**

別紙添付の事業計画表に基づき業務の実施を行います。

**(4) その他**

① 地下2階駐車場給気ファン修理作業 予算：190,080 円（税込）

② ガス緊急遮断弁整備作業 予算：384,480 円（税込）※住宅・施設両部会に実施必要

③ 宅配ボックスメモリーバックアップ電池更新 予算：17,161 円（税込）

④ 消防設備改修工事 予算：864,000 円（税込）

⑤ 地下部分における湧水対策工事 予算：136,080 円（税込）

- ⑥ 地下1階発電機室漏水調査工事 予算：643,680 円（税込）
- ⑦ 地下2階駐車場天井からの漏水対策工事 予算：518,400 円（税込）
- ⑧ 地下2階駐車場床面からの漏水調査及び対策工事 予算：200,000 円（概算）

第10号議案 第14期収支予算案(平成26年4月1日～平成27年3月31日)に関する件  
 第14期収支予算案(平成26年4月1日～平成27年3月31日)を次のとおり上程いたしますので、ご審議の程よろしくお願いいたします。

## 平成26年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
 至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合 計	予 算		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
非住宅管理費	0	2,675,316	2,675,316	0	2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360	0	10,530,360
フィットネス・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972	0	10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156	0	2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,318,200	0	4,318,200	4,500,000	0	4,500,000
非住宅駐車場使用料	0	0	0	0	120,000	120,000
住宅自転車使用料	110,400	0	110,400	110,000	0	110,000
住宅原動機付自転車使用料	52,000	0	52,000	50,000	0	50,000
住宅自動二輪車使用料	36,000	0	36,000	36,000	0	36,000
電気使用料	0	32,181,618	32,181,618	0	33,000,000	33,000,000
電気料収入	20,880	0	20,880	20,000	0	20,000
雑収入	112,918	0	112,918	110,000	0	110,000
保険金収入	67,868	70,182	138,050	0	0	0
収入の部合計	15,248,626	48,506,244	63,754,870	15,356,360	49,374,444	64,730,804

# 平成26年度住宅管理組合・施設管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合 計	予 算		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【支出の部】						
共用電気料	2,640,461	38,002,297	40,642,758	2,750,000	39,100,000	41,850,000
水道料	32,411	22,647	55,058	34,000	24,000	58,000
保険料	152,146	702,604	854,750	152,146	702,604	854,750
エレベーター保守点検費	1,562,400	1,008,000	2,570,400	1,607,040	1,036,800	2,643,840
機械式駐車場保守点検費	546,000	0	546,000	561,600	0	561,600
自動扉保守点検費	98,700	0	98,700	101,520	0	101,520
宅配ボックス保守点検費	63,000	0	63,000	64,800	0	64,800
バイコレーター点検費	0	672,000	672,000	0	691,200	691,200
中央監視装置点検費	16,708	109,292	126,000	17,198	112,402	129,600
水質検査費	18,690	18,690	37,380	19,224	19,224	38,448
増圧ポンプ点検費	63,000	0	63,000	64,800	0	64,800
防火対象物点検費	6,962	45,538	52,500	7,616	46,384	54,000
高圧受変電設備点検料	86,880	568,320	655,200	89,430	584,490	673,920
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
指定建築設備定期調査	25,618	167,582	193,200	26,370	172,350	198,720
空気環境測定	0	130,410	130,410	0	134,136	134,136
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
空調フィルター清掃費	378,000	63,000	441,000	388,800	64,800	453,600
通信費	74,586	33,277	107,863	77,000	35,000	112,000
小修繕費	739,791	548,401	1,288,192	1,000,000	1,000,000	2,000,000
雑費・消耗品費	113,926	195,068	308,994	170,000	170,000	340,000
備品費	6,293	6,507	12,800	20,000	20,000	40,000
害虫駆除費	0	42,000	42,000	0	43,200	43,200
管理委託費	5,993,672	4,450,084	10,443,756	5,859,972	4,350,816	10,210,788
機械警備業務費	753,846	559,704	1,313,550	1,033,845	767,595	1,801,440
管理者報酬	501,165	501,165	1,002,330	555,984	555,984	1,111,968
保険工事費	331,665	342,972	674,637	0	0	0
予備費	72,784	75,266	148,050	0	0	0
支払手数料	106,494	29,741	136,235	110,000	40,000	150,000
支出の部合計	14,385,198	48,294,565	62,679,763	14,711,345	49,670,985	64,382,330
当 期 剰 余 金	863,428	211,679	1,075,107	645,015	-296,541	348,474
前 期 繰 越 額	23,531,695	13,237,127	36,768,822	24,395,123	13,448,806	37,843,929
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	24,395,123	13,448,806	37,843,929	25,040,138	13,152,265	38,192,403

# 平成26年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	10,530,360	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,482,000	4,318,200	4,500,000	
住宅自転車使用料	105,600	110,400	110,000	
住宅原動機付自転車使用料	43,600	52,000	50,000	
住宅自動二輪車使用料	36,000	36,000	36,000	
電気料収入	20,000	20,880	20,000	
雑収入	110,000	112,918	110,000	
保険金収入	0	67,868	0	
収入の部合計	15,327,560	15,248,626	15,356,360	

# 平成26年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	2,750,000	2,640,461	2,750,000	
水道料	40,000	32,411	34,000	
保険料	152,146	152,146	152,146	
エレベーター保守点検費	1,562,400	1,562,400	1,607,040	
機械式駐車場保守点検費	546,000	546,000	561,600	
自動扉保守点検費	98,700	98,700	101,520	
宅配ボックス保守点検費	63,000	63,000	64,800	
バイコレーター点検費	0	0	0	
中央監視装置点検費	16,708	16,708	17,198	
水質検査費	18,690	18,690	19,224	
増圧ポンプ点検費	63,000	63,000	64,800	
防火対象物点検費	6,962	6,962	7,616	
高圧受変電設備点検料	86,880	86,880	89,430	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	25,618	25,618	26,370	
空気環境測定	0	0	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
空調フィルター清掃費	378,000	378,000	388,800	
通信費	80,000	74,586	77,000	
小修繕費	1,000,000	739,791	1,000,000	
雑費・消耗品費	280,000	113,926	170,000	
備品費	50,000	6,293	20,000	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	6,000,132	5,993,672	5,859,972	
機械警備業務費	753,849	753,846	1,033,845	
管理者報酬	495,540	501,165	555,984	
保険工事費	749,935	331,665	0	
予備費	0	72,784	0	
支払手数料	110,000	106,494	110,000	
支出の部合計	15,327,560	14,385,198	14,711,345	
当 期 剩 余 金	0	863,428	645,015	
前 期 繰 越 額	23,531,695	23,531,695	24,395,123	
次 期 繰 越 額	23,531,695	24,395,123	25,040,138	

平成26年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	2,675,316	
フィットネ・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	10,932,972	
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	2,646,156	
非住宅駐車場使用料	120,000	0	120,000	
電気使用料	26,000,000	32,181,618	33,000,000	
雑収入	0	0	0	
保険金収入	0	70,182	0	
			0	
収入の部合計	42,374,444	48,506,244	49,374,444	

# 平成26年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【支出の部】				
共用電気料	32,000,000	38,002,297	39,100,000	
水道料	25,000	22,647	24,000	
保険料	702,604	702,604	702,604	
エレベーター保守点検費	1,008,000	1,008,000	1,036,800	
機械式駐車場保守点検費	0	0	0	
自動扉保守点検費	0	0	0	
宅配ボックス保守点検費	0	0	0	
バイコレーター点検費	672,000	672,000	691,200	
中央監視装置点検費	109,292	109,292	112,402	
水質検査費	18,690	18,690	19,224	
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
防火対象物点検費	45,538	45,538	46,384	
高圧受変電設備点検料	568,320	568,320	584,490	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	167,582	167,582	172,350	
空気環境測定	130,410	130,410	134,136	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
空調フィルター清掃費	63,000	63,000	64,800	
通信費	35,000	33,277	35,000	
小修繕費	900,000	548,401	1,000,000	
雑費・消耗品費	280,000	195,068	170,000	
備品費	50,000	6,507	20,000	
害虫駆除費	42,000	42,000	43,200	
管理委託費	4,454,874	4,450,084	4,350,816	
機械警備業務費	559,701	559,704	767,595	
管理者報酬	495,540	501,165	555,984	
保険工事費	0	342,972	0	
予備費	6,893	75,266	0	
支払手数料	40,000	29,741	40,000	
支出の部合計	42,374,444	48,294,565	49,670,985	
当期剰余金	0	211,679	-296,541	
前期繰越額	11,831,328	11,831,328	12,043,007	
前期剰余金取崩	66,470	0	0	
次期繰越額	11,764,858	12,043,007	11,746,466	



# 平成26年度住宅管理組合・施設管理組合特別修繕費収支予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日

至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	実 績		合 計	予 算		合 計
	住宅部会	施設部会		住宅部会	施設部会	
【収入の部】						
住宅平面・機械式駐車場使用料	5,277,800	0	5,277,800	5,277,800	0	5,277,800
非住宅駐車場使用料	0	1,380,000	1,380,000	0	1,380,000	1,380,000
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640	0	6,362,640
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320	0	1,555,320	1,555,320
フィットネス・2階店舗特別修繕費	0	4,350,960	4,350,960	0	4,350,960	4,350,960
非住宅特別修繕費	0	1,134,240	1,134,240	0	1,134,240	1,134,240
看板使用料収入	706,872	730,968	1,437,840	706,872	730,968	1,437,840
収入の部合計	12,347,312	9,151,488	21,498,800	12,347,312	9,151,488	21,498,800
【支出の部】						
設備調査費用	131,000	866,500	997,500	0	0	0
スプリンクラー配管改修工事	87,754	90,746	178,500	0	0	0
床面舗装補修工事	49,162	50,838	100,000	0	0	0
地下2階駐車場給気ファン修理作業	0	0	0	94,214	95,866	190,080
ガス緊急遮断弁整備作業	0	0	0	384,480	384,480	768,960
宅配ボックスメモリー電池更新	0	0	0	17,161	0	17,161
消防設備改修工事	0	0	0	0	864,000	864,000
地下部分湧水対策工事	0	0	0	66,900	69,180	136,080
地下2階駐車場天井漏水対策工事	0	0	0	254,856	263,544	518,400
地下2階駐車場床面漏水調査工事	0	0	0	99,130	100,870	200,000
						0
支出の部合計	267,916	1,008,084	1,276,000	916,741	1,777,940	2,694,681
当 期 剰 余 金	12,079,396	8,143,404	20,222,800	11,430,571	7,373,548	18,804,119
前 期 繰 越 額	33,753,761	38,787,225	72,540,986	45,833,157	46,930,629	92,763,786
次 期 繰 越 額	45,833,157	46,930,629	92,763,786	57,263,728	54,304,177	111,567,905

# 平成26年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第 14 期）

自 平成25年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
住宅平面・機械式駐車場使用料	5,478,000	5,277,800	5,277,800	
非住宅駐車場使用料	0	0	0	
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	6,362,640	
駐車場特別修繕費	0	0	0	
フィットネ・2階店舗修繕費	0	0	0	
非住宅特別修繕費	0	0	0	
看板使用料収入	706,872	706,872	706,872	
収入の部合計	12,547,512	12,347,312	12,347,312	
【支出の部】				
設備調査費用	132,000	131,000	0	
スプリンクラー配管改修工事	90,746	87,754	0	
床面舗装補修工事	50,838	49,162	0	
支出の部合計	273,584	267,916	0	
当 期 剩 余 金	12,273,928	12,079,396	12,347,312	
前 期 繰 越 額	33,753,761	33,753,761	45,833,157	
次 期 繰 越 額	46,027,689	45,833,157	58,180,469	

# 平成26年度施設管理組合特別修繕費予算案（第 14 期）

自 平成26年04月01日  
至 平成27年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
<b>【収入の部】</b>				
住宅平面・機械式駐車場使用料	0	0	0	
非住宅駐車場使用料	1,560,000	1,380,000	1,380,000	
住宅特別修繕費	0	0	0	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	1,555,320	
フィットネス・2階店舗特別修繕費	4,350,960	4,350,960	4,350,960	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	1,134,240	
看板使用料収入	730,968	730,968	730,968	
収入の部合計	9,331,488	9,151,488	9,151,488	
<b>【支出の部】</b>				
設備調査費用	867,500	866,500	0	
スプリンクラー配管改修工事	87,754	90,746	0	
床面舗装補修工事	49,162	50,838	0	
支出の部合計	1,004,416	1,008,084	0	
当 期 剩 余 金	8,327,072	8,143,404	9,151,488	
前 期 繰 越 額	38,787,225	38,787,225	46,930,629	
次 期 繰 越 額	47,114,297	46,930,629	56,082,117	

第 11 号議案 管理組合役員改選に関する件

(1) 次期役員候補者は次のとおりです。ご審議の程よろしくお願いいたします。

第 13 期

役員候補者

(敬称略)

住宅部会

施設部会

任期残 1 年

金 本 様 (511 号室)  
中 谷 様 (1202 号室)

任期残 2 年

杉 浦 様 (401 号室)  
丸 山 様 (609 号室)  
小 林 様 (704 号室)  
田 口 様 (905 号室)

セコーポレーション (208 号室)

上 村 様 (123 号室)

黄 様 (121 号室)

高 橋 様 (103 号室)

林 様 (206 号室)

中 野 様 (117 号室)

【当日変更する可能性有り】

※) 理事役職：理事長 副理事長 会計 監事

新役員予定各位

本総会終了後に、役職決定後、新旧引継ぎ理事会を開催致します。

新理事の方々は、当日役職決定理事会を開催致しますので何かと御多忙中の事とは存じますが、御出席をお願いします。

現理事役員は、新理事役員にて役職決定後、引継ぎを行いますので、引継ぎ書類をご持参下さい。

第 12 号議案 本総会各議案に関し、全体管理組合集会による決議を要しないとする件

管理規約第 117 条「全体集会に関する特例」により、「住宅管理組合、施設管理組合において、別途、全体集会の決議を要しない旨の決議が承認され、かつ駐車場の区分所有者全員（共有の場合はその代表者）の書面による合意があった場合においては、両集会の決議及び当該合意書面を併せて全体集会の決議があったものとみなす。」事から本総会各上程議案に関して住宅及び施設それぞれの管理組合の決議を持って全体集会の決議と出来る様、本総会上程議案に関して、全体管理組合の集会による決議を要しないとする事に関しての承認を諮ります。