

2020年11月13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 株式会社セオ・コーポレーション
指定管理者 樽 一弥

第19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、第19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。つきましては、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2020年11月20日(金)までに管理組合ポストまでご提出又は管理室までFAX(078-842-6066)若しくは管理会社までご郵送下さいますようお願い申し上げます。

※新型コロナウイルス感染拡大の影響により特にご意見の無い方などは、出来る限り、「委任状」「議決権行使書」の提出をお願いいたします。

敬 具

記

日 時	2020年11月28日(土)	午後3時10分 ～
場 所	当マンション東棟4階	集会室
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	第19期事業報告に関する件 (2019年4月1日～2020年3月31日)	
第2号議案	第19期収支決算報告及び監査報告に関する件 (2019年4月1日～2020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	一括受電契約更改に関する件	
第5号議案	防犯カメラ増設に関する件	
第6号議案	第20期収支予算案に関する件 (2020年4月1日～2021年3月31日)	
第7号議案	第20期事業計画案に関する件 (2020年4月1日～2021年3月31日)	
第8号議案	管理組合役員改選に関する件	
第9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ことに関する件 (その他) 【事業報告並びに検討事項のご報告】	
	〈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、
2020年11月20日(金)までに、管理組合ポストまでご提出又は管理室までFAX(078-842-6066)若しくは管理会社までご郵送下さい。

※本書面に記載された個人情報、管理規約、細則及び使用細則の定めに基づき管理組合運営の目的以外に使用いたしません。

出席通知書

私は、2020年11月28日(土)開催の第19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。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室

氏名 印

委任状

1. 私は、 号室の 氏を代理人と定め、2020年11月28日(土)開催の第19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。)

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室

氏名 印

議決権行使書

私は、都合により2020年11月28日(土)開催の第19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。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室

氏名 印

第1号議案 第19期事業報告に関する件……………(賛成・反対)
(2019年4月1日～2020年3月31日)

第2号議案 第19期収支決算報告及び監査報告に関する件……………(賛成・反対)
(2019年4月1日～2020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 一括受電契約更改に関する件……………(賛成・反対)

第5号議案 防犯カメラ増設に関する件……………(賛成・反対)

第6号議案 第20期収支予算案に関する件……………(賛成・反対)
(2020年4月1日～2021年3月31日)

第7号議案 第20期事業計画案に関する件……………(賛成・反対)
(2020年4月1日～2021年3月31日)

第8号議案 管理組合役員改選に関する件……………(賛成・反対)

第9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ことに関する件・(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。

第 19 期
通常総会議案書

日 時 2020 年 11 月 28 日 (土)
午後 3 時 10 分 ～

場 所 当マンション東棟 4 階 集会室

ウェルブ六甲道 5 番街 1 番館管理組合

第1号議案 第19期事業報告に関する件（2019年4月1日～2020年3月31日）

第19期事業報告について、次のとおりご報告いたします。

なお、第19期事業の業務内容については、2020年5月29日に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」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19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為、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、臨時集会、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。

区 分	実施年月	業 務 実 施 事 項	備考（協力会社等）
総務関係	2019. 5. 31	第18期施設通常総会前準備理事会 第18期住宅通常総会前準備理事会	施設理事会 住宅理事会
	2019. 6. 22	第18期通常総会(住宅)	住宅総会
	2019. 7. 11	第19期第1回住宅理事会	住宅理事会
	2019. 7. 22	第18期通常総会(施設)	施設総会
	2019. 12. 14	第19期住宅管理組合臨時総会(流会)	住宅総会
	2019. 12. 14	第19期全体理事会(打合せ会)	全体理事会
保守関係	4回/年	施設：エレベーター保守点検	グローバルコミュニティ(株)
	4回/年	住宅：エレベーター保守点検	三菱電機ビルテクノサービス(株)
	4回/年	住宅：機械式駐車場保守点検	新明和工業(株)
	4回/年	住宅：自動ドア保守点検	三和シャッター工業(株)
	1回/年	住宅：宅配ボックス点検	(株)ナスタ
	6回/年	施設：バイコレータ点検(偶数月)	(株)ダイゾー
	1回/年	全体：中央監視装置点検	東テク(株)
	2回/年	施設：水質検査	(株)シー・アイ・シー
	1回/年	住宅：増圧ポンプ点検	テラルテクノサービス(株)
	1回/年	全体：防火対象物点検	グローバルコミュニティ(株)
	毎月	全体：高圧受変電設備点検	(株)SONO
	6回/年	施設：空気環境測定	(株)シー・アイ・シー
建物保全 関係	1回/年	全体：建築設備定期調査	グローバルコミュニティ(株)
		【小修繕工事等】	
	2019. 5	1階テナント排水詰り解消作業	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 6	104号室シャッター修繕	三和シャッター工業(株)
	2019. 6	1階テナント排水詰り解消作業	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 7	104号室シャッター修繕(2回目)	三和シャッター工業(株)
	2019. 7	西棟共用廊下排水管鳩対策	(株)ケイジェイエス
	2019. 7	125号室シャッター修繕	三和シャッター工業
	2019. 7	バルコニー物干し金具取替作業	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 8	ポストダイヤル交換作業	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 9	駐輪場横吸気口フィルター清掃	(株)ケイジェイエス

	2019. 9	管理室横駐輪場照明器具交換作業	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 9	排水槽フロートスイッチ取替作業	//
	2019. 9	蜂類駆除	(株)エスケーシステム
	2019. 10	B2 74. 75 区画排水口詰り抜き	(株)ケイジェイエス
	2019. 10	B1 駐車場漏水緊急対応	グローバルコミュニティ(株)
	2019. 10	B1 受水槽排水ポンプ故障緊急対応	//
	2019. 10	施設用受水槽室排水ポンプ交換工事(2 台)	関西環境サービス(株)
	2019. 11	123 号室シャッター修繕	三和シャッター工業
	2019. 11	植木剪定	(株)ケイジェイエス
	2019. 11	西棟エントランス巾木及び縁縁補修工事	//
	2019. 12	駐輪場横吸気口フィルター清掃	//
	2019. 12	2 階防火扉補修作業	グローバルコミュニティ(株)
	2020. 1	104 号室シャッター調整作業	三和シャッター工業
	2020. 1	増圧給水ポンプユニット 圧力タンク交換作業(西・東棟)	テラルテクノサービス(株)
	2020. 2	ポストダイヤル交換作業	アーヴァンロックサービス
	2020. 2	防犯カメラメンテナンス	(株)JEM
	2020. 2	防犯カメラ 2 台交換作業費	アクス電気
	2020. 3	西棟階段ペンキ付着剥がし補修	(株)ケイジェイエス
	2020. 3	123 号室底ドレン改修	//
	2020. 3	121 号室底ガラリ取外し工事	//
		【保険工事等】	
	2020. 3	No2~5 ブロックピット内浸水事故復旧工事	新明和工業(株)
		【計画修繕工事】	
	2020. 1	地下駐車場送風機修繕工事 予算：2,600,000 円 実績：2,572,900 円	グローバルコミュニティ(株)
防災関係	2 回/年	消防設備点検 (総合 7 月・機器 1 月)	グローバルコミュニティ(株)
植栽関係	2019. 8 2019. 10 2020. 1	1・2・4 階低木除草作業、薬剤散布 除草作業 低・中・高木剪定作業、除草作業、薬剤散布	グローバルコミュニティ(株) // //
清掃関係	2019. 11 2020. 3 6 日/週 2 回/年 毎月	特別清掃 (底部分) 特別清掃 (2 階外面ガラス) 日常清掃 定期清掃 空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ(株) // // // //

第2号議案 2019年度 第19期収支決算報告(2019年04月01日～2020年03月31日)及び監査報告に関する件
 2019年度 第19期収支決算報告(2019年04月01日～2020年03月31日)について、次のとおりご報告いたします。なお、2019年度 第19期収支決算報告(2019年04月01日～2020年03月31日)については、2020年5月29日に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」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

2020年03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	36,245,783	他会計預り金	7,754,109
決)三井住友 灘 4240646	(11,196,416)	前受金	3,520,014
決)三井住友 灘 3965536	(25,049,367)	未払金	7,435,736
前払金	4,707,408	共用電気料(3月)	(3,707,488)
保険料	(4,707,408)	エレベーター保守点検費(3月)	(136,400)
預け金(コンビニ収納)	12,576	水質検査費	(19,580)
未収入金	1,508,159	防火対象物点検費	(55,000)
		空気環境測定	(22,770)
		建築設備定期調査費	(202,400)
		特別清掃費	(63,800)
		雑排水管清掃費	(237,600)
		通信費(郵送料)	(990)
		小修繕費(階段ペンキ付着剥がし補修工事)	(34,804)
		小修繕費(店舗底ドレン改修工事)	(68,365)
		小修繕費(店舗底ガラリ取外し工事)	(93,225)
		小修繕費(災害用水源確保調査検討費用)	(330,000)
		小修繕費(排水管修繕工事)	(434,500)
		害虫駆除費	(22,000)
		管理委託費(3月)	(1,020,657)
		機械警備業務費(3月)	(152,900)
		保険工事費(駐車場冠水復旧工事)	(833,257)
		預り金	3,517,391
		預り金	(17,391)
		敷金	(2,164,000)
		リモコン保証金	(848,000)
		リモコン保証金(住宅自動二輪)	(100,000)
		リモコン保証金(非住宅駐車場)	(80,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(240,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		次 期 繰 越 額	20,246,676
		前 期 繰 越 額	(21,618,010)
		当 期 剰 余 金	(372,085)
		振 替 金	(▲1,743,419)
合 計	42,473,926	合 計	42,473,926

【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	61,835,059	前受金	1,870
決)三井住友 灘 3965524	(61,835,059)		
未収入金	27,600		
他会計預け金	7,754,109		
		次 期 繰 越 額	69,614,898
		前 期 繰 越 額	(49,383,279)
		当 期 剰 余 金	(18,488,200)
		振 替 金	(1,743,419)
合 計	69,616,768	合 計	69,616,768

※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)

2019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19期）

自 2019年04月01日
至 2020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	2,640,000	2,640,000	0	2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,650,000	0	3,650,000	3,808,440	0	3,808,440
住宅自転車使用料	160,000	0	160,000	167,000	0	167,000
住宅原動機付自転車使用料	24,000	0	24,000	24,000	0	24,000
住宅自動二輪車使用料	84,000	0	84,000	84,000	0	84,000
電気使用料	6,070,000	40,570,000	46,640,000	5,972,952	39,906,501	45,879,453
雑収入	100,000	80,000	180,000	178,357	0	178,357
保険金収入	0	0	0	446,476	2,297,956	2,744,432
収入の部合計	20,618,360	56,898,288	77,516,648	21,211,585	58,458,901	79,670,486

2019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19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	6,750,000	45,000,000	51,750,000	6,602,426	44,185,469	50,787,895
水道料	23,000	24,000	47,000	22,839	23,833	46,672
保険料	129,309	562,181	691,490	349,380	1,518,962	1,868,342
エレベーター保守点検費	973,152	648,768	1,621,920	973,152	648,768	1,621,920
機械式駐車場保守点検費	566,840	0	566,840	566,800	0	566,800
自動扉保守点検費	102,460	0	102,460	102,460	0	102,460
宅配ボックス保守点検費	66,000	0	66,000	64,800	0	64,800
バイコレーター点検費	0	697,600	697,600	0	698,240	698,240
中央監視装置点検費	17,357	113,443	130,800	17,357	113,443	130,800
水質検査費	19,580	19,580	39,160	19,402	19,402	38,804
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000
防火対象物点検費	7,757	47,243	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	101,539	663,641	765,180	101,539	663,641	765,180
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
空気環境測定	0	135,378	135,378	0	135,378	135,378
指定建築設備定期調査	26,858	175,542	202,400	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	0	150,000	150,000	0	190,300	190,300
雑排水管洗浄	306,240	0	306,240	0	237,600	237,600
空調フィルター清掃費	98,084	16,366	114,450	0	0	0
通信費	60,000	60,000	120,000	68,507	62,638	131,145
小修繕費	2,561,807	1,836,004	4,397,811	2,531,349	2,505,832	5,037,181
雑費・消耗品費	100,000	100,000	200,000	250,987	176,039	427,026
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	43,600	43,600
管理委託費	6,917,826	5,218,710	12,136,536	6,917,826	5,218,710	12,136,536
機械警備業務費	1,043,419	774,700	1,818,119	1,043,419	774,701	1,818,120
管理者報酬	561,132	561,132	1,122,264	561,132	561,132	1,122,264
保険工事費	0	0	0	413,005	420,252	833,257
支払手数料	120,000	50,000	170,000	128,167	42,514	170,681
支出の部合計	20,618,360	56,898,288	77,516,648	20,835,160	58,463,241	79,298,401
当 期 剰 余 金	0	0	0	376,425	-4,340	372,085
前 期 繰 越 額	24,754,689	-3,136,679	21,618,010	24,754,689	-3,136,679	21,618,010
電気使用料振替（3.8%）	-230,660	-1,541,660	-1,772,320	-226,972	-1,516,447	-1,743,419
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	24,524,029	-4,678,339	19,845,690	24,904,142	-4,657,466	20,246,676

2019年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第19期）

自 2019年04月01日
至 2020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	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,650,000	3,808,440	158,440	
住宅自転車使用料	160,000	167,000	7,000	
住宅原動機付自転車使用料	24,000	24,000	0	
住宅自動二輪車使用料	84,000	84,000	0	
電気使用料	6,070,000	5,972,952	-97,048	
雑収入	100,000	178,357	78,357	
保険金収入	0	446,476	446,476	
収入の部合計	20,618,360	21,211,585	593,225	

2019年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	6,750,000	6,602,426	147,574	
水道料	23,000	22,839	161	
保険料	129,309	349,380	-220,071	
エレベーター保守点検費	973,152	973,152	0	
機械式駐車場保守点検費	566,840	566,800	40	
自動扉保守点検費	102,460	102,460	0	
宅配ボックス保守点検費	66,000	64,800	1,200	
中央監視装置点検費	17,357	17,357	0	
水質検査費	19,580	19,402	178	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	
防火対象物点検費	7,757	7,755	2	
高圧受変電設備点検料	101,539	101,539	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	306,240	0	306,240	
空調フィルター清掃費	98,084	0	98,084	
通信費	60,000	68,507	-8,507	
小修繕費	2,561,807	2,531,349	30,458	
雑費・消耗品費	100,000	250,987	-150,987	
管理委託費	6,917,826	6,917,826	0	
機械警備業務費	1,043,419	1,043,419	0	
管理者報酬	561,132	561,132	0	
保険工事費	0	413,005	-413,005	
支払手数料	120,000	128,167	-8,167	
支出の部合計	20,618,360	20,835,160	-216,800	
当 期 剩 余 金	0	376,425	376,425	
前 期 繰 越 額	24,754,689	24,754,689	0	
電気使用料振替（3.8%）	-230,660	-226,972	3,688	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	24,524,029	24,904,142	380,113	

2019年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	
フィットネス・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	0	
駐車場管理費	2,640,000	2,646,156	6,156	
電気使用料	40,570,000	39,906,501	-663,499	
雑収入	80,000	0	-80,000	
保険金収入	0	2,297,956	2,297,956	
収入の部合計	56,898,288	58,458,901	1,560,613	

2019年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	45,000,000	44,185,469	814,531	
水道料	24,000	23,833	167	
保険料	562,181	1,518,962	-956,781	
エレベーター保守点検費	648,768	648,768	0	
バイコレーター点検費	697,600	698,240	-640	
中央監視装置点検費	113,443	113,443	0	
水質検査費	19,580	19,402	178	
防火対象物点検費	47,243	47,245	-2	
高圧受変電設備点検料	663,641	663,641	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	135,378	135,378	0	
指定建築設備定期調査	175,542	175,542	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	150,000	190,300	-40,300	
雑排水管洗浄	0	237,600	-237,600	
空調フィルター清掃費	16,366	0	16,366	
通信費	60,000	62,638	-2,638	
小修繕費	1,836,004	2,505,832	-669,828	
雑費・消耗品費	100,000	176,039	-76,039	
害虫駆除費	44,000	43,600	400	
管理委託費	5,218,710	5,218,710	0	
機械警備業務費	774,700	774,701	-1	
管理者報酬	561,132	561,132	0	
保険工事費	0	420,252	-420,252	
支払手数料	50,000	42,514	7,486	
支出の部合計	56,898,288	58,463,241	-1,564,953	
当期剰余金	0	-4,340	-4,340	
前期繰越額	-3,136,679	-3,136,679	0	
電気使用料振替（3.8%）	-1,541,660	-1,516,447	25,213	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	-4,678,339	-4,657,466	20,873	

2019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19期）

自 2019年04月01日

至 2020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】						
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640	0	6,362,640
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
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,450,000	0	4,450,000	4,654,760	0	4,654,760
非住宅駐車場使用料	0	1,160,000	1,160,000	0	1,565,340	1,565,340
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320	0	1,555,320	1,555,320
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	11,519,512	8,931,488	20,451,000	11,724,272	9,336,828	21,061,100
【支出の部】						
消防設備改修工事	500,000	2,500,000	3,000,000	0	0	0
自家用受変電設備改修工事	737,430	762,570	1,500,000	0	0	0
地下駐車場送風機修繕工事	1,288,695	1,311,305	2,600,000	1,275,258	1,297,642	2,572,900
			0			0
			0			0
			0			0
支出の部合計	2,526,125	4,573,875	7,100,000	1,275,258	1,297,642	2,572,900
当 期 剰 余 金	8,993,387	4,357,613	13,351,000	10,449,014	8,039,186	18,488,200
前 期 繰 越 額	21,503,897	27,879,382	49,383,279	21,503,897	27,879,382	49,383,279
電気使用料繰入（3.8%）	230,660	1,541,660	1,772,320	226,972	1,516,447	1,743,419
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	30,727,944	33,778,655	64,506,599	32,179,883	37,435,015	69,614,898

2019年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第19期）

自 2019年04月01日
至 2020年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,450,000	4,654,760	204,760	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	
収入の部合計	11,519,512	11,724,272	204,760	
【支出の部】				
消防設備改修工事	500,000	0	500,000	
自家用受変電設備改修工事	737,430	0	737,430	
地下駐車場送風機修繕工事	1,288,695	1,275,258	13,437	
支出の部合計	2,526,125	1,275,258	1,250,867	
当期剰余金	8,993,387	10,449,014	1,455,627	
前期繰越額	21,503,897	21,503,897	0	
電気使用料繰入（3.8%）	230,660	226,972	-3,688	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	30,727,944	32,179,883	1,451,939	

2019年度施設管理組合特別修繕費計算書（第19期）

自 2019年04月01日
至 2020年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
フィットネス・2階店舗修繕費	4,350,960	4,350,960	0	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	0	
非住宅駐車場使用料	1,160,000	1,565,340	405,340	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	0	
看板使用料収入	730,968	730,968	0	
収入の部合計	8,931,488	9,336,828	405,340	
【支出の部】				
消防設備改修工事	2,500,000	0	2,500,000	
自家用受変電設備改修工事	762,570	0	762,570	
地下駐車場送風機修繕工事	1,311,305	1,297,642	13,663	
支出の部合計	4,573,875	1,297,642	13,663	
当期剰余金	4,357,613	8,039,186	3,681,573	
前期繰越額	27,879,382	27,879,382	0	
電気使用料繰入（3.8%）	1,541,660	1,516,447	-25,213	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	33,778,655	37,435,015	3,656,360	

科目明細書

2019年度 第19期
2019年04月01日～2020年03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	保管料	1,000
	集会室使用料	12,000
	資源回収代金	20,452
	電気使用料	144,905
	【合計】	178,357
保険金収入	大雨被害復旧工事	183,060
	駐車場冠水復旧工事	900,785
	漏水調査費	1,660,587
	【合計】	2,744,432
通信費	郵送料	23,312
	電話代	107,833
	【合計】	131,145
小修繕費	ハチ駆除作業費	8,640
	防火扉補修工事	8,800
	駐輪場照明器具取替	27,000
	バルコニー物干し金具取替作業	31,320
	駐車場排水口詰り抜き作業	34,760
	階段ペンキ付着剥がし補修工事	34,804
	ポストダイヤル錠交換	45,840
	植木剪定	45,980
	防犯カメラメンテナンス費用	50,000
	防犯カメラ交換工事	50,000
	排水槽フロートスイッチ取替作業	50,760
	共用廊下排水管鳩害対策	64,681
	店舗底ドレン改修工事	68,365
	排水ポンプ故障緊急出動	77,000
	店舗底ガラリ取外し工事	93,225
	漏水緊急対応費	99,000
	吸気口フィルター清掃	111,778
	排水管通管作業	159,840
	増圧給水ポンプ圧力タンク取替作業	162,800
	排水管修繕工事	434,500
	災害用水源確保調査検討費用	550,000
	受水槽排水ポンプ取替	550,000
	シャッター修理	830,488
	エントランス巾木及び額縁補修工事	1,447,600
	【合計】	5,037,181
		《次頁に続く》

科目名	内 容	金 額
《前頁の続き》		
雑費・消耗品費	梱包用品	437
	印鑑用品	440
	ドライバー	505
	登記簿	600
	コピー・FAX用紙代	1,306
	洗剤	1,680
	文具・事務用品代	2,287
	電池	2,391
	殺虫・防虫用品	3,574
	インク・カートリッジ代	7,220
	防火管理者受講費	7,500
	メタルラック	15,908
	駐車場リモコン	66,550
	駐輪シール作成費	77,328
	防火管理者受講諸費用	100,000
	電球・蛍光灯代	139,300
	【合計】	427,026
保険工事費	駐車場冠水復旧工事	833,257
	【合計】	833,257
支払手数料	残高証明書発行手数料	432
	振込手数料	7,490
	口座振替手数料	162,759
	【合計】	170,681

0006137#

大阪府 大阪市 北区 曽根崎新地二丁目 2-16
6階 グローバルコミュニティ(株)内

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 様

預金殘高証明書

令和 2年 3月 31日現在の貴方ご名義の
下記科目の預金残高、貴方よりお預かりの下記科目の
代金取立手形残高に相違ないことを証明いたします。

令和 2年 4月 1日

株式会社 三井住友銀行

灘 支店

電話 078-811-1231

[illegible]

この証明書は上記預金に対する担保設定状況や差押命令の送達状況等を証明するものではありません。

金額に訂正があるものは無効です。取立手形は基準日現在、資金化されていません。（備考欄：＃手形支払期日の入金指定科目）

〔資産状況表〕

＜2020年03月31日現在＞


(単位:円)

管理費会計・特別修繕費会計		
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 4240646	11, 196, 416
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 3965536	25, 049, 367
前払金	保険料 (2020. 8. 23～2024. 8. 23)	4, 707, 408
預け金 (コンビニ収納)		12, 576
未収入金	管理費会計分	1, 508, 159
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店 No. 3965524	61, 835, 059
未収入金	特別修繕費会計分	27, 600
合 計		104, 336, 585

2020年11月5日

監 査 報 告 書

監事 豊福和孝 

監事 北山圭子 

2019年04月01日から2020年03月31日に至る間の収支計算書並びに2020年03月31日現在の財政状況を

監査いたしましたところいずれも正確であることを認めました。

以上ご報告いたします。

〔資産状況表〕


＜2020年03月31日現在＞


(単位:円)

管理費会計・特別修繕費会計		
普通預金（決済）	三井住友銀行 灘支店 No. 4240646	11, 196, 416
普通預金（決済）	三井住友銀行 灘支店 No. 3965536	25, 049, 367
前払金	保険料 (2020. 8. 23～2024. 8. 23)	4, 707, 408
預け金（コンビニ収納）		12, 576
未収入金	管理費会計分	1, 508, 159
普通預金（決済）	三井住友銀行 灘支店 No. 3965524	61, 835, 059
未収入金	特別修繕費会計分	27, 600
合 計		104, 336, 585

2020年11月5日

監 査 報 告 書

監事 豊 福 和 孝 

監事 北 山 圭 子 

2019年04月01日から2020年03月31日に至る間の収支計算書並びに2020年03月31日現在の財政状況を

監査いたしましたところいずれも正確であることを認めました。

以上ご報告いたします。

(ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合)

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、現在、グローバルコミュニティ株式会社との間に管理委託契約（1年3ヶ月の暫定契約）を締結しておりますが、下記の通り管理委託契約を変更（延長）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ひいたします。

記

【変更前】

1. 契約期間： 2020年7月1日～2021年9月30日（1年3ヶ月の暫定契約）
2. 管理委託料： 月額1,020,657円（税込）

【変更後】

1. 契約期間： 2020年7月1日～2022年9月30日（2年3ヶ月）
2. 管理委託料： 月額1,020,657円（税込）
3. 契約内容： 重要事項説明書をご参照下さい。
4. 変更点： 契約期間の延長 1年3ヶ月⇒2年3ヶ月

以上

第4号議案 一括受電契約更改に関する件

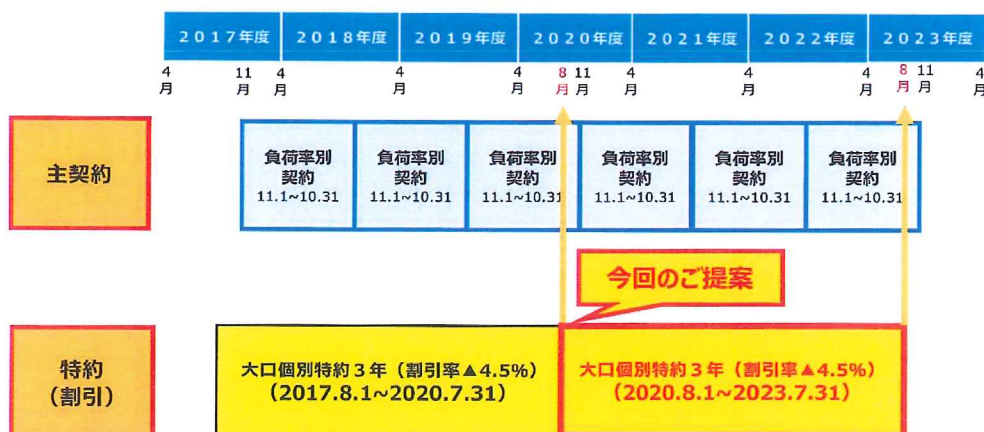
当マンションの一括受電契約に関し、関西電力㈱と現在と同内容での大口個別特約を継続契約いたしたく上程いたしますので、ご審議の程よろしくお願ひいたします。

【大口個別特約】 割引率▲4.5% 2020年8月1日～2023年7月31日（3年間）

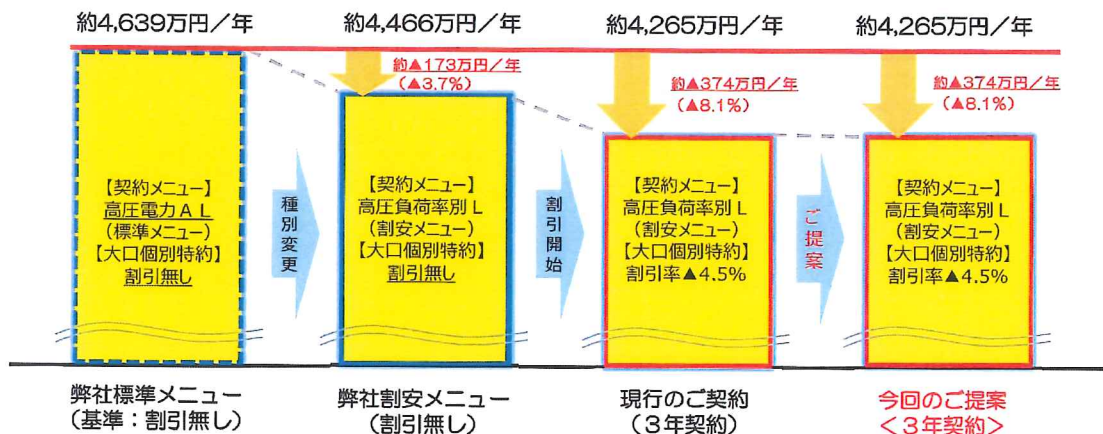


電気の契約更改イメージ

1



- 2020年8月から大口個別特約（割引）3年をご提案させていただきます。
- 大口個別特約の割引率は、現行と同様▲4.5%をご提案させていただきます。



- ・お客さまの2019年3月～2020年2月の実績値を基に算出しています。
- ・再生可能エネルギー発電促進賦課金及び燃料調整額は除き、算出しております。
- ・消費税相当額10%、力率100%で算出しております。
- ・本試算結果については、お客さまのご使用量により変動するため、今後の電気料金を保証するものではありません。

**特別メニュー（大口個別特約）を3年間ご継続契約いただくことで
お客さまの更なる長期的かつ安定的な電気料金ご負担の軽減に貢献させていただきます。**

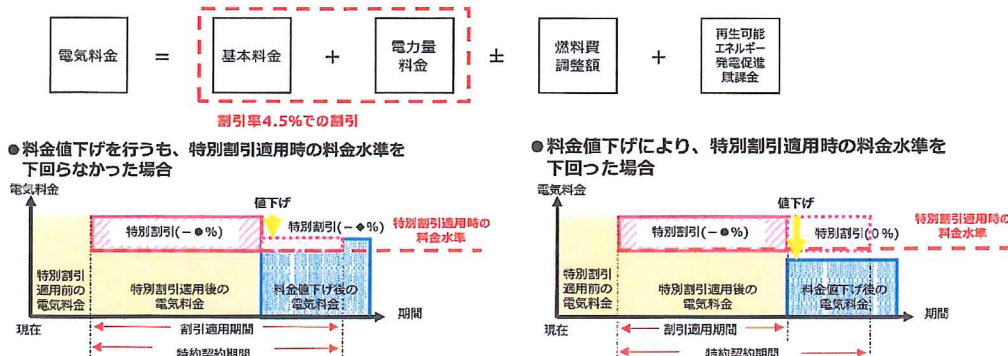
是非とも、弊社からのご提案をご採用いただきますようよろしくお願いいたします。

特別メニュー（大口個別特約）

◆特別割引について

- ・ご提案の特別割引適用期間は、割引適用開始の日から3年間となります。
(現行の期間) 2017年8月1日 ～ 2020年7月31日 (3年間) まで
(ご提案期間) 2020年8月1日 ～ 2023年7月31日 (3年間) まで
- ・特約適用期間中、割引適用開始時点 (2020年8月1日) の契約電力 (基準電力: 600kW) 以上に維持していただきます。
※割引適用期間中に基準電力を下回った場合、解約となり、過去割引額を精算金としてご請求させていただきます。
※ただし、お客さまの責めに帰さない止むを得ない事由による場合は除きます。
(1) 非常災害や気候変動等、お客さまの合理的な制御の範囲を超える事由による場合
(2) 電気機器の故障等に伴い、高効率電気機器へ取り替える場合
(3) その他、当社がお客さまの責めに帰さない止むを得ない事由と判断する場合
- ・割引適用期間中に弊社の供給条件の変更に伴い、主契約の料金単価を引き下げ変更する場合は、弊社は、その引き下げ内容に応じて、割引適用対象地点全体としてそれまでの料金水準 (消費税および地方消費税を除く。) を維持した割引率に変更いたします。詳細は電気料金の値下げ改定時に、改めてご説明させていただきます

◆電気料金値下げ時の取扱いイメージ図



第5号議案 防犯カメラ増設に関する件

当マンションの東面の防犯監視用、施設郵便室内の監視用として設置を検討しています。現在、東側通路には1台設置されていますが、SDカードによる記録の為、録画確認には梯子等で登る必要があり、警察等の要請にも十分に対応できないことから、現場を含め改修要望が出ていました。また、郵便室内については、監視不十分につき設置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。

A) 設置する防犯カメラの概要

- 1 郵便室内:AHD265 万画素センサーライト型カメラ 2台
 - 2 東側外部:AHD265 万画素赤外線搭載防犯カメラ 2台
 - 3 録画装置:カメラ4台用、HDD2TB ハードディスクレコーダー420. 7インチモニター
- *録画装置・モニターは郵便室奥の共用PS内に設置します。

B) 設置費用及び請求

- 1 上記機材一式及び設置立ち合い調整費
¥300,000 (税抜き) (株)JEM
- 2 取付・配線工事費
¥150,000 円 (税抜き) アクス電気

合計 ¥450,000 円 (税抜き)

ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中

株式会社JEM

防犯カメラ 新設に関する御見積

1.設置場所

東側 南北方向2台



郵便室内 入口方向監視



郵便室内 奥方向監視



【設置のご要望】

- ・郵便室内、双方向に2台設置
- ・屋外、東側南北方向監視

既設1台あるが、カメラにSD記録のため、録画確認に高所作業できる技術員の手配が必要で、マンションでの映像照会困難、警察等からの画像提供要請にも対応できない。

2.設置する防犯カメラの概要

- ①郵便室内：AHD265万画素センサーライト型カメラ 2台
 - ②東側外部：AHD265万画素赤外線搭載防犯カメラ 2台
 - ③録画装置：カメラ4台用、HDD2TBハードディスクレコーダー
 - ④20.7インチモニター
- *録画装置・モニターは郵便室奥の共用PS内に設置します。

3.設置費用及び請求について

- | | | |
|--------------------|------------------|----------------|
| ①上記機材一式及び設置立ち合い調整費 | 300,000 円 | (株)JEMにて請求します。 |
| ②取付・配線工事費 | 150,000 円 | アクス電気にて請求します。 |
| 設置費用合計 | 450,000 円 | |

完了後、お支払いをお願いします。

内訳は次ページを参照ください。

ウェルプ六甲道5番街1番館 防犯カメラ新規取付見積

機材名	数量	単価	税込金額	形式	設置場所
4CH 録画装置 2TB	1	45,500	45,500	WTW-DA454G	EPS内
20.7インチ液晶モニター	1	29,700	29,700	LCD-MF211ESB	
HDMIケーブル	1	2,200	2,200	DH-HD14EL20/RS	
設置台	1	1,800	1,800	カラーボックス	
265万画素屋外用防犯カメラ	2	29,800	59,600	WTW-AR92HB	外部南東・北東
265万画素センサーライトカメラ	2	33,600	67,200	WTW-ASL58MP	郵便室内2箇所
電源・信号端子付き20mケーブル	4	7,000	28,000	WTW-HA3C-20	
取付工事費			150,000		
調整費・諸経費			66,000		
合計			450,000		

録画装置 2TB



AHDカメラ対応 4chデジタルレコーダー
 入力信号自動認識機能搭載
 マルチ操作に対応：ライブ映像、録画、再生
 USBフラッシュメモリーでバックアップ可能

屋外用防犯カメラ



品番：WTW-AR92HB
 265万画素の高解像度AHD赤外線カメラ
 Sony社製の高品質CMOSセンサー搭載
 広角～中望遠距離の監視向けレンズを搭載
 暗視距離 約25m

センサーライト屋外用防犯カメラ



品番：WTW-ASL58MP
 265万画素AHDセンサーライトカメラ
 業界初の誤点灯を抑えるWセンサー機能搭載
 夜は赤外線LEDで監視、センサーが検知するとホワイト
 LEDが点灯
 威嚇・監視・センサーライトで1台3役

第6号議案 第20期収支予算案(2020年4月1日～2021年3月31日)に関する件
 第20期収支予算案(2020年4月1日～2021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。

2020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20期）

自 2020年04月01日

至 2021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		2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360		10,530,360
フィットネス・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972		10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156		2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,808,440	0	3,808,440	3,800,000		3,800,000
住宅自転車使用料	167,000	0	167,000	165,600		165,600
住宅原動機付自転車使用料	24,000	0	24,000	24,000		24,000
住宅自動二輪車使用料	84,000	0	84,000	84,000		84,000
電気使用料	5,972,952	39,906,501	45,879,453	6,000,000	40,000,000	46,000,000
雑収入	178,357	0	178,357	100,000	80,000	180,000
保険金収入	446,476	2,297,956	2,744,432	0	0	0
収入の部合計	21,211,585	58,458,901	79,670,486	20,703,960	56,334,444	77,038,404

2020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20期）

自 2020年04月01日

至 2021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	6,602,426	44,185,469	50,787,895	7,000,000	44,800,000	51,800,000
水道料	22,839	23,833	46,672	23,125	24,131	47,256
保険料	349,380	1,518,962	1,868,342	220,071	956,781	1,176,852
エレベーター保守点検費	973,152	648,768	1,621,920	982,080	654,720	1,636,800
機械式駐車場保守点検費	566,800	0	566,800	572,000		572,000
自動扉保守点検費	102,460	0	102,460	103,400		103,400
宅配ボックス保守点検費	64,800	0	64,800	66,000		66,000
バイコレーター点検費	0	698,240	698,240		704,000	704,000
中央監視装置点検費	17,357	113,443	130,800	17,516	114,484	132,000
水質検査費	19,402	19,402	38,804	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000		66,000
防火対象物点検費	7,755	47,245	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	101,539	663,641	765,180	102,471	669,729	772,200
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
空気環境測定	0	135,378	135,378		136,620	136,620
指定建築設備定期調査	26,858	175,542	202,400	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	0	190,300	190,300		200,000	200,000
雑排水管洗浄	0	237,600	237,600	0	237,600	237,600
空調フィルター清掃費	0	0	0	0	0	0
通信費	68,507	62,638	131,145	70,000	65,000	135,000
小修繕費	2,531,349	2,505,832	5,037,181	2,502,538	626,334	3,128,872
雑費・消耗品費	250,987	176,039	427,026	100,000	100,000	200,000
害虫駆除費	0	43,600	43,600		44,000	44,000
管理委託費	6,917,826	5,218,710	12,136,536	6,981,294	5,266,590	12,247,884
機械警備業務費	1,043,419	774,701	1,818,120	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	561,132	561,132	1,122,264	665,280	665,280	1,330,560
保険工事費	413,005	420,252	833,257	0	0	0
支払手数料	128,167	42,514	170,681	125,000	45,000	170,000
支出の部合計	20,835,160	58,463,241	79,298,401	20,703,960	56,334,444	77,038,404
当 期 剰 余 金	376,425	-4,340	372,085	0	0	0
前 期 繰 越 額	24,754,689	-3,136,679	21,618,010	24,904,142	-4,657,466	20,246,676
電気使用料振替(3.8%)	-226,972	-1,516,447	-1,743,419	-228,000	-1,520,000	-1,748,000
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	24,904,142	-4,657,466	20,246,676	24,676,142	-6,177,466	18,498,676

2020年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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	3,650,000	3,808,440	3,800,000	
住宅自転車使用料	160,000	167,000	165,600	
住宅原動機付自転車使用料	24,000	24,000	24,000	
住宅自動二輪車使用料	84,000	84,000	84,000	
電気使用料	6,070,000	5,972,952	6,000,000	
雑収入	100,000	178,357	100,000	
保険金収入	0	446,476	0	
収入の部合計	20,618,360	21,211,585	20,703,960	

2020年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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	6,750,000	6,602,426	7,000,000	
水道料	23,000	22,839	23,125	
保険料	129,309	349,380	220,071	
エレベーター保守点検費	973,152	973,152	982,080	
機械式駐車場保守点検費	566,840	566,800	572,000	
自動扉保守点検費	102,460	102,460	103,400	
宅配ボックス保守点検費	66,000	64,800	66,000	
中央監視装置点検費	17,357	17,357	17,516	
水質検査費	19,580	19,402	19,580	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	66,000	
防火対象物点検費	7,757	7,755	7,755	
高圧受変電設備点検料	101,539	101,539	102,471	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	26,858	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	306,240	0	0	
空調フィルター清掃費	98,084	0	0	
通信費	60,000	68,507	70,000	
小修繕費	2,561,807	2,531,349	2,502,538	
雑費・消耗品費	100,000	250,987	100,000	
管理委託費	6,917,826	6,917,826	6,981,294	
機械警備業務費	1,043,419	1,043,419	1,052,992	
管理者報酬	561,132	561,132	665,280	
保険工事費	0	413,005	0	
支払手数料	120,000	128,167	125,000	
支出の部合計	20,618,360	20,835,160	20,703,960	
当 期 剰 余 金	0	376,425	0	
前 期 繰 越 額	24,754,689	24,754,689	24,904,142	
電気使用料振替（3.8%）	-230,660	-226,972	-228,000	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	24,524,029	24,904,142	24,676,142	

2020年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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	
フィットネス・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	10,932,972	
駐車場管理費	2,640,000	2,646,156	2,646,156	
電気使用料	40,570,000	39,906,501	40,000,000	
雑収入	80,000	0	80,000	
保険金収入	0	2,297,956	0	
収入の部合計	56,898,288	58,458,901	56,334,444	

2020年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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	45,000,000	44,185,469	44,800,000	
水道料	24,000	23,833	24,131	
保険料	562,181	1,518,962	956,781	
エレベーター保守点検費	648,768	648,768	654,720	
バイコレーター点検費	697,600	698,240	704,000	
中央監視装置点検費	113,443	113,443	114,484	
水質検査費	19,580	19,402	19,580	
防火対象物点検費	47,243	47,245	47,245	
高圧受変電設備点検料	663,641	663,641	669,729	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	135,378	135,378	136,620	
指定建築設備定期調査	175,542	175,542	175,542	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	150,000	190,300	200,000	
雑排水管洗浄	0	237,600	237,600	
空調フィルター清掃費	16,366	0	0	
通信費	60,000	62,638	65,000	
小修繕費	1,836,004	2,505,832	626,334	
雑費・消耗品費	100,000	176,039	100,000	
害虫駆除費	44,000	43,600	44,000	
管理委託費	5,218,710	5,218,710	5,266,590	
機械警備業務費	774,700	774,701	781,808	
管理者報酬	561,132	561,132	665,280	
保険工事費	0	420,252	0	
支払手数料	50,000	42,514	45,000	
支出の部合計	56,898,288	58,463,241	56,334,444	
当 期 剰 余 金	0	-4,340	0	
前 期 繰 越 額	-3,136,679	-3,136,679	-4,657,466	
電気使用料振替（3.8%）	-1,541,660	-1,516,447	-1,520,000	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	-4,678,339	-4,657,466	-6,177,466	

2020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20期）

自 2020年04月01日

至 2021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】						
住宅特別修繕費	6,362,640	0	6,362,640	6,362,640		6,362,640
フィットネス・2階店舗修繕費	0	4,350,960	4,350,960		4,350,960	4,350,960
非住宅特別修繕費	0	1,134,240	1,134,240		1,134,240	1,134,240
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,654,760	0	4,654,760	4,650,000		4,650,000
非住宅駐車場使用料	0	1,565,340	1,565,340		1,440,000	1,440,000
駐車場特別修繕費	0	1,555,320	1,555,320		1,555,320	1,555,320
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	11,724,272	9,336,828	21,061,100	11,719,512	9,211,488	20,931,000
【支出の部】						
消防設備改修工事	0	0	0	3,000,000	4,000,000	7,000,000
自家用受変電設備改修工事	0	0	0	737,430	762,570	1,500,000
地下駐車場送風機修繕工事	1,275,258	1,297,642	2,572,900	0	0	0
非常用自家発電設備点検整備	0	0	0	722,190	746,810	1,469,000
防犯カメラ増設工事	0	0	0	0	495,000	495,000
アルミハニカルパネル底補修	0	0	0	846,780	0	846,780
自転車搬送コンベアモーターユニット取替工事	0	0	0	811,283	825,517	1,636,800
			0			0
			0			0
			0			0
支出の部合計	1,275,258	1,297,642	2,572,900	6,117,683	6,829,897	12,947,580
当 期 剰 余 金	10,449,014	8,039,186	18,488,200	5,601,829	2,381,591	7,983,420
前 期 繰 越 額	21,503,897	27,879,382	49,383,279	32,179,883	37,435,015	69,614,898
電気使用料振替(3.8%)	226,972	1,516,447	1,743,419	228,000	1,520,000	1,748,000
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0			0
次 期 繰 越 額	32,179,883	37,435,015	69,614,898	38,009,712	41,336,606	79,346,318

2020年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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】				
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	6,362,640	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,450,000	4,654,760	4,650,000	
看板使用料収入	706,872	706,872	706,872	
収入の部合計	11,519,512	11,724,272	11,719,512	
【支出の部】				
消防設備改修工事	500,000	0	3,000,000	
自家用受変電設備改修工事	737,430	0	737,430	
地下駐車場送風機修繕工事	1,288,695	1,275,258	0	
非常用自家発電設備点検整備	722,190	0	722,190	
防犯カメラ増設工事	0	0	0	
アルミハニカルパネル底補修	0	0	846,780	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替工事	0	0	811,283	
支出の部合計	3,248,315	1,275,258	6,117,683	
当 期 剩 余 金	8,271,197	10,449,014	5,601,829	
前 期 繰 越 額	21,503,897	21,503,897	32,179,883	
電気使用料振替(3.8%)	230,660	226,972	228,000	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	30,005,754	32,179,883	38,009,712	

2020年度施設管理組合特別修繕費予算案（第20期）

自 2020年04月01日
至 2021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】				
フィットネス・2階店舗修繕費	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	
非住宅駐車場使用料	1,160,000	1,565,340	1,440,000	
駐車場特別修繕費	1,555,320	1,555,320	1,555,320	
看板使用料収入	730,968	730,968	730,968	
収入の部合計	8,931,488	9,336,828	9,211,488	
【支出の部】				
消防設備改修工事	2,500,000	0	4,000,000	
自家用受変電設備改修工事	762,570	0	762,570	
地下駐車場送風機修繕工事	1,311,305	1,297,642	0	
非常用自家発電設備点検整備	746,810	0	746,810	
防犯カメラ増設工事	0	0	495,000	
アルミハニカルパネル庇補修	0	0	0	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替工事	0	0	825,517	
支出の部合計	5,320,685	1,297,642	6,829,897	
当 期 剩 余 金	3,610,803	8,039,186	2,381,591	
前 期 繰 越 額	27,879,382	27,879,382	37,435,015	
電気使用料振替(3.8%)	1,541,660	1,516,447	1,520,000	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	33,031,845	37,435,015	41,336,606	

第7号議案 第20期事業計画案に関する件（2020年4月1日～2021年3月31日）

第20期事業計画案を以下の通り上程いたしますので、ご審議のほどよろしくお願い致します。

●第20期事業計画について

ウエルブ六甲道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 19 期通常集会)

開催日： 2020年11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 (各種修繕工事等)

マンション設備の不具合箇所について改修を実施します。

建物保守・設備管理

[illegible]

第8号議案 管理組合役員改選に関する件

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20期 【住宅部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	404 号室	小林 繁美	留任(任期残1年)
	712 号室	岡田 和典	留任(任期残1年)
	1302 号室	藤島 真一	留任(任期残1年)
	501 号室	石川 耕三	新任(任期残2年)
	406 号室	北村 達也	新任(任期残2年)
	1304 号室	大石 紀彦	新任(任期残2年)

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了迄)

第20期 【施設部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
理事長	208 号室	株式会社ヒューボレーション	留任
副理事長	112 号室	高井 敏之	留任
会計理事	206 号室	林 良忠	留任
理 事	103 号室	高橋 隆宏	留任
理 事	121 号室	黄 承義	留任
理 事	123 号室	上村 悟	留任
監 事	117 号室	中野 光隆	留任

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了迄)

※)理事役職：理事長 副理事長 会計理事 理事 監事

※)役員任期：留任1年新任2年(通常総会終了時迄)

新役員予定各位

通常総会終了後に、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9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ことに関する件

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。」ことから本総会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。

（その他）【事業報告並びに検討事項のご報告】 指定管理者：樽氏からの報告となります。

コロナ禍により十分な周知ができなかったことをお詫びいたします。

●施設管理組合・全体管理組合

<報知機器改修工事>

セントラル内の報知器が度々 誤報があり他店舗から苦情や消防からの改修命令を受けております。
原因はセントラル内の高温高湿度によるもので、機器を防水型にするなどの改修を求められていました。
当管理組合は先の神戸市との協議でもあったように、現状が受け入れた設備であり経年劣化等は管理組合の負担とすべき資産であるが、「専用部分内の機器改善による改修」については受け入れることはできません。
テナント側が問題のない利用をするか、高温高湿度が避けられないのであれば設備に応じた改修費用のご負担を頂きたいことを神戸市と協議いたしました。

協議の結果、

6/22 付けで以下の通り確定しました。

現状、頻発箇所を未警戒区域と設定せざる得ないことから、神戸市としても有事の際対応が遅れる可能性があることをご理解いただき、管理組合の希望通りの回答を早々に頂きました。

尚、上記の理由に加え、コロナ禍による理事会・総会が機能不全の事態であることから、全体管理組合理事長の善管注意義務として工事を着手し9月末に完工しております。以上ご報告いたします。

神戸市負担 92% 3,845,831 円

施設管理組合 8% 334,169 円

合計 4,180,000 円 施工：ホーチキ

別途 管理組合負担

消防協議・テナント日程協議・監理等 100,000 円 JEM

<地下駐車場の排煙器故障>

(経過)

<8/12 11am>

地下駐車場の排気ファンが焼け付く事案が発生。

>火報が発報して、該当箇所の地下1階を確認したところ、火の気はありませんでしたが、煙がかなり充満しており、危険と判断した為、駆け付けていたセコムに消防の出動を要請いたしました。

多数、警察・消防が出動して参りましたが、確認の結果、添付図面のファンルーム内の排気ファンのモーターが焦げて溶けた様な跡がありました。

当該箇所のファンについてはブレーカーを落として対応しております。

13:00 頃に消防・警察とも撤収し、火報も復旧しております。

メーカーに依頼し、現在、他の排気ファンの点検と当該ファンモーターの現地確認を行っております。

・以上について、法定建築設備点検の検査結果を要請したところ、当排気ファンについては検査項目には含まれていないとの事で、メーカーの点検報告を要請

又、早急に対応する必要を大西理事長から要請されたとの事で、GCによる見積りが提示された。

< 09/18>

【送風機修理工事】

3,567,300 円

【送風機用インバーター取替工事】

1,144,000 円

(検 討)

以上について検証を加えたところ、

1. 取替え費用内の機器が市場価格（機器は三菱だがテラルの設計施工）に比べとても高い。
2. 近年、車の性能が向上し排出 CO2 が大幅に削減されており、駐車場法の運用について通達が出され、制限が大幅に緩和されており、適用後の条件に照らして算定すると現在の排風機能力は 1/2 以下に緩和される。
3. 24 時間 CO2 を監視運転しており電気代の負担が大きい。また駐車場がある限り電気を必要とする。

(報 告)

以上の検討結果を踏まえ、今般提案された排気ファンその他の修理工事は、一つ排風機の故障では支障がないため工事そのものを取りやめます。

しかしながら、機器自体は製造から 20 年近く経過しており、近年には更新（現状の全更新だとテラルでは 2 千万円程度必要）が必要となり、収入と見合わない事態になります。よって現在の排気ルートを生かしながら機器のダウンサイジングと省エネ（電気代削減）、将来の機械式駐車場の減数に対応した改修設計を行うことにいたします。

<店舗空調室外機置き場の設置・進捗状況>

2 号線沿いの店舗の空調室外機置場を庇の上に新たに設置したい旨のご連絡がありました。（場所を作るが、移設等はテナント負担とのこと）

これについては、随分以前より申し入れを行っていた経緯もあります。

ただ、当該庇はハニカム構造の薄いもので耐荷重や事後のメンテナンスにも配慮する必要があります。神戸市への要望と回答は以下です。

①荷重や振動（防振ゴム等の性能評価）の確認をお願い致します。

今回の設計業務において調査を行い、その結果に基づき設計します。

荷重や振動の処理については、その際に検討します。

②設置後の機材の搬入ルートについて

配線、冷媒管及び排水ドレーンの取り回しを含め、今回の設計業務において検討します。

③室外機置場の帰属について（管理組合所有か神戸市所有）

室外機置場設置後は、店舗共用（管理組合管理）になります。

④現在の架台やガラリはどうなりますか？

室外機置場を新たに設置した後、新旧室外機置場をどのように扱うかは、区分所有者（管理組合）の皆さんでご検討ください。

これについてはまだ具体的な計画が神戸市よりなされておられません。

計画が案内され、景観や設備、メンテナンス等含め、影響する店舗等の懸念もあります。各位の合意がなされた場合は改めて総会等で決議を諮りたいと思います。

●住宅管理組合・全体管理組合

<災害時の非常用給水設備について>

先の理事会でも問い合わせがありましたが、現在保留されている井水利用の給水設備については次回 21 年度 6 月予定の定期総会にて再度議案提案をする見込みです。

検討作業も概ね完了し、管内での貯水なども含めて検討しております。

尚、原案は西棟北側の深井戸（揚水ポンプ設置済み）から地上へ配水する案ですが、高層階からの水汲みはやはり高齢者には厳しいものがあるので、各階への給水を様々な行政指導を踏まえながら実現できるよう再度検討中です。

尚、設備費用については長期積立金の取り崩しは行わず、現在の電気代を若干上げてその差額で長期的に補うことにしております。

以上