

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合
第24期通常総会議事録

開催日時	2025年6月28日(土) 午後3時45分～午後5時30分		
開催場所	ウェルブ六甲道5番街1番館、4階集会室		
組合員総数	(住宅82名・施設20名) 100名	議決権総数	(住宅550議決・施設584議決) 1,134議決
出席組合員数	(会場内出席19名) 80名	議決権数	(委任726・議決権行使109含む) 961議決
	住宅：会場内出席18名 施設：会場内出席1名		住宅：委任225・議決権行使106含む 施設：委任501・議決権行使3含む

関係者：指定管理者 樽氏
グローバルコミュニティ㈱ 担当 大國氏、六路木氏、道上氏

議題〈開会の辞〉

- 第1号議案 第24期事業報告に関する件(2024年4月1日～2025年3月31日)
- 第2号議案 第24期収支決算報告及び監査報告に関する件(2024年4月1日～2025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 機械警備業務の値上げに伴う再締結に関する件
- 第5号議案 管理費・修繕積立金に関する件 (全体・施設・住宅 特別決議)
- 第6号議案 西棟修繕工事実施に関する件
- 第7号議案 鳩被害防止策に関する件
- 第8号議案 電気メーター取替工事に関する件
- 第9号議案 地下湧水排水経路清掃工事に関する件
- 第10号議案 一般会計から特別会計への振替に関する件
- 第11号議案 第25期事業計画案に関する件(2025年4月1日～2026年3月31日)
- 第12号議案 第25期収支予算案に関する件(2025年4月1日～2026年3月31日)
- 第13号議案 管理組合役員改選に関する件
- 第14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

その他事項
〈閉会の辞〉

〈開会の辞〉

定刻、管理規約に基づき、鵜澤理事長(805)が議長となり、議決権総数の半数以上を有する組合員の出席が確認されたことから、本総会が適正に成立した旨を宣し、次に議事録署名人として松田氏(705)及び林氏(206)を指名し、議案の審議に入った。

【議事内容】

(第1号議案) 第24期事業報告に関する件
議長の指名により、グローバルコミュニティ㈱担当者より、事業報告の説明があった。審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

(第2号議案) 第24期収支決算報告及び監査報告に関する件
議長の指名により、グローバルコミュニティ㈱担当者より、収支決算報告書の説明があった。又、則武監事・北山監事による会計監査の結果、収支決算報告の内容が正確且つ適正である旨の署名・捺印が監査報告書になされた事の報告があった。審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

(第3号議案) 管理委託契約締結に関する件
議長より、管理会社グローバルコミュニティ㈱との管理委託契約締結について説明がなされ、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項> [同一条件でない契約]

◆委託契約期間：2025 年 10 月 1 日～2026 年 9 月 30 日 ◆月額委託費：1,122,803 円(税込・10%)

- (1) 従来からの変更点
1. 管理員業務費の増額（管理員業務費：月額税抜 297,000 円 → 月額税抜 319,000 円）
 2. 会計方式の変更
- (2) 契約書リニューアルに伴う主な変更点
1. 全受託項目について「第三者への再委託の有無」を記載
 2. 精算方法の明記
 3. 有害行為（カスタマーハラスメント等）への対応
 4. 高齢化への対応
 5. 通知義務について
 6. 電磁的方法による管理規約等の提供等及び宅地建物取引業者への開示
 7. 個人情報保護に関する規定の充実
 8. 感染症のまん延等への対応
 9. 双方申出が無い場合の契約終了
 10. 書面の電子化及びITの活用等DXへの対応
 11. 専有部分サービス等の提供業務の拡充
 12. 預金通帳等の保管状況の明記
 13. 休日の明確化
 14. 図書の保管

※ (1) 1. 定額委託業務費の内訳

	変更前	変更後	差異
■事務管理業務費	100,000	100,000	
■管理員業務費	270,000	290,000	20,000
■清掃業務	402,900	402,900	
・日常清掃	(291,400)	(291,400)	
・定期清掃	(66,000)	(66,000)	
・特別清掃	(45,500)	(45,500)	
■建物・設備等管理業務費	227,830	227,830	
・建物設備点検	(45,000)	(45,000)	
・エレベーター設備点検	(80,000)	(80,000)	
・エレベーター設備点検	(34,500)	(34,500)	
・消防設備法定点検	(43,330)	(43,330)	
・植栽管理	(25,000)	(25,000)	
小計	1,000,730	1,020,730	20,000
消費税額等	100,073	102,073	2,000
合計（消費税額等込）	1,100,803	1,122,803	22,000

(第 4 号議案) 機械警備業務の値上げに伴う再締結に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)担当者より、自動火災報知設備・給水ポンプ等の異常発報による警備員出動及び深夜の閉館業務に関して、警備業務委託契約の概要について記載した書面（契約締結前書面）の説明等、本議案の説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項>

- ◆契約期間：2025 年 10 月 1 日～2026 年 9 月 30 日 ※同一内容で更に 1 年更新され、以降についても同様
- ◆月額機械警備業務料：170,500 円(税込・10%)
- ・従来からの変更点 月額機械警備業務料の増額（税込 152,900 円 → 税込 170,500 円）

(第 5 号議案)管理費・修繕積立金に関する件（全体・施設・住宅 特別決議）

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、建物の機能・美観・資産価値の維持を目的等の方針及び計画等の説明があり、審議の結果、組合員総数及び議決権総数の各 4 分の 3 以上の賛成をもって本議案は承認された。

○賛成議決権数:961 議決(議決権行使 109 議決、委任 726 議決含) 反対議決権数:0 議決

○賛成組合員数:80 名(議決権行使 17 名、委任 44 名含) 反対組合員数:0 名

<決定事項>

請求項目	改定前	改定後	備考
施設管理費	@184 円/㎡	@195.886 円/㎡	—
施設管理費（111・208）	@196 円/㎡	@207.886 円/㎡	—
住宅管理費	@139 円/㎡	@150.886 円/㎡	—
駐車場管理費	@330 円/㎡	@363.000 円/㎡	10%アップ
施設特別修繕費	@78 円/㎡	@148.000 円/㎡	@70 円/㎡アップ
施設特別修繕費（111・208）	@78 円/㎡	@148.000 円/㎡	@70 円/㎡アップ
住宅特別修繕費	@84 円/㎡	@154.000 円/㎡	@70 円/㎡アップ
駐車場特別修繕費	@194 円/㎡	@213.400 円/㎡	10%アップ
看板使用料（111・208）	92,920 円	102,210 円	10%アップ
	26,900 円	29,590 円	
駐車場使用料	機械式（下）16,000 円	機械式（下）17,600 円	10%アップ
	機械式（上）18,000 円	機械式（上）19,800 円	
	平面式 20,000 円	平面式 22,000 円	

※2025 年 10 月分（9 月 29 日引落し）より実施予定

※タイプ別管理費等月額改定表・賃貸駐車場改定表を参照

<参考>

背景：2013 年に第 1 回の大規模修繕工事を実施し、当初の計画では 2026 年度に 18 千万円（税抜）での工事を予定していた。しかし、消防設備の修繕や予防措置の追加、建設物価の上昇、建物の経年による設備改善（一括受電、防災センター新設など）により、計画に齟齬が生じている。

※議案書に添付の長期修繕計画表（従前・改定案）を参照

このため、修繕計画を全面的に見直し、改定案による建物の機能・美観・資産価値の維持を目的とした措置（2041 年・築 40 年・防水性能の年限まで）を以下の方針で進めることを提案する。

なお、事前に開催した説明会（2025 年 3 月 15 日開催）で配布した資料に経緯や詳細が記されている。

方針

40 年後に予定される防水工事を含む大規模修繕に資金不足が生じず、翌年度の設備更新も継続的に維持できることを前提として算定する。算定方法は定額制を採用し、段階的な値上げや一時金の徴収は行わない。また、資金調達において借入れは実施しない方針として算定する。物価上昇率は年間 2%、管理費については年間 5%の上昇を想定。なお、駐車場などの使用料は需要に応じて適宜見直しを行うものとする。

補足事項

机上計算では、現在の支出計画ベースで年間 2.5%の上昇率であれば 2040 年までプラス決算が可能。ただし、物価上昇率がこれを超えると赤字に転落する。さらに、期間内に予期しない設備補修や災害による支出増加も考慮する必要がある。そのため、管理費会計の剰余金や使用料の増額を含め、年間 3%以上の物価上昇に備えた定期的な検証を実施する。

タイプ別 管理費等月額改定表

2025年10月分(9月27日引継し)より実施予定

号室	施設		住宅		駐車場	改 定										差額
	専有部分	専有部分	専有部分	専有部分	専有部分	施設管理費 @184	施設管理費 @196	住宅管理費 @139	駐車場管理費 @330	施設特別管理費 @78	施設特別管理費 @78	住宅特別管理費 @84	住宅特別管理費 @194	看板使用料 @1	合 計	
101	39.60	-	-	-	-	7,285	-	-	-	3,090	-	-	-	-	10,376	3,241
102	33.66	-	-	-	-	6,193	-	-	-	2,630	-	-	-	-	8,823	2,751
103	23.58	-	-	-	-	4,339	-	-	-	1,840	-	-	-	-	6,179	1,930
104	25.85	-	-	-	-	4,756	-	-	-	2,020	-	-	-	-	6,776	2,118
105	29.88	-	-	-	-	5,498	-	-	-	2,330	-	-	-	-	7,828	2,445
106	29.16	-	-	-	-	5,365	-	-	-	2,270	-	-	-	-	7,635	2,397
107	29.68	-	-	-	-	5,461	-	-	-	2,320	-	-	-	-	7,781	2,423
108	26.12	-	-	-	-	4,806	-	-	-	2,040	-	-	-	-	6,846	2,141
109	58.75	-	-	-	-	10,810	-	-	-	4,580	-	-	-	-	15,390	4,818
110	60.50	-	-	-	-	11,132	-	-	-	4,720	-	-	-	-	15,852	4,949
111	-	4,271.87	-	-	-	-	837,287	-	-	333,210	-	-	-	92,920	1,170,497	349,805
112	24.01	-	-	-	-	4,418	-	-	-	1,870	-	-	-	-	6,288	1,965
113	66.32	-	-	-	-	12,203	-	-	-	5,170	-	-	-	-	17,373	5,438
114	48.27	-	-	-	-	8,882	-	-	-	3,770	-	-	-	-	12,652	3,943
115	66.92	-	-	-	-	12,313	-	-	-	5,220	-	-	-	-	17,533	5,476
116	64.08	-	-	-	-	11,791	-	-	-	5,000	-	-	-	-	16,791	5,241
117	66.59	-	-	-	-	12,253	-	-	-	5,190	-	-	-	-	17,443	5,461
118	67.64	-	-	-	-	12,446	-	-	-	5,280	-	-	-	-	17,726	5,534
119	43.26	-	-	-	-	7,960	-	-	-	3,370	-	-	-	-	11,330	3,474
120	42.24	-	-	-	-	7,772	-	-	-	3,290	-	-	-	-	11,062	3,462
121	45.47	-	-	-	-	8,366	-	-	-	3,550	-	-	-	-	11,916	3,721
122	14.96	-	-	-	-	2,753	-	-	-	1,170	-	-	-	-	3,923	1,217
123	30.52	-	-	-	-	5,616	-	-	-	2,380	-	-	-	-	7,996	2,502
124	27.84	-	-	-	-	5,123	-	-	-	2,170	-	-	-	-	7,293	2,280
125	33.48	-	-	-	-	5,428	-	-	-	2,610	-	-	-	-	8,038	2,748
201	34.96	-	-	-	-	6,433	-	-	-	2,730	-	-	-	-	9,163	2,855
202	33.48	-	-	-	-	4,006	-	-	-	1,830	-	-	-	-	5,836	1,908
203	33.00	-	-	-	-	6,072	-	-	-	2,570	-	-	-	-	8,642	2,702
204	22.80	-	-	-	-	4,195	-	-	-	1,780	-	-	-	-	5,975	1,861
205	43.20	-	-	-	-	7,949	-	-	-	3,370	-	-	-	-	11,319	3,533
206	26.40	-	-	-	-	4,858	-	-	-	2,060	-	-	-	-	6,918	2,163
208	-	376.50	-	-	-	-	73,794	-	-	29,370	-	-	-	26,900	103,164	30,825
301	-	-	-	79.46	-	-	-	11,040	-	-	-	6,670	-	-	17,710	24,230
302	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
303	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
304	-	-	-	64.45	-	-	-	8,960	-	-	-	5,410	-	-	14,370	19,650
401	-	-	-	79.46	-	-	-	11,040	-	-	-	6,670	-	-	17,710	24,230
402	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
403	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
404	-	-	-	64.45	-	-	-	8,960	-	-	-	5,410	-	-	14,370	19,650
406	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
407	-	-	-	66.98	-	-	-	9,310	-	-	-	5,630	-	-	14,940	20,420
408	-	-	-	73.70	-	-	-	10,240	-	-	-	6,190	-	-	16,430	22,470
409	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
410	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
501	-	-	-	79.46	-	-	-	11,040	-	-	-	6,670	-	-	17,710	24,230
502	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
503	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
504	-	-	-	64.45	-	-	-	8,960	-	-	-	5,410	-	-	14,370	19,650
505	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320

号室	施設		住宅		駐車場 ㎡	現 行										合 計
	専有部分 ㎡	施設	専有部分 ㎡	住宅		施設管理費 @184	施設管理費 @196	住宅管理費 @139	駐車場管理費 @330	施設特別管理費 @78	施設特別管理費 @78	住宅特別管理費 @84	看板使用料 @194	看板使用料 @1		
506	-	-	-	77.41	㎡	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
507	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
508	-	-	-	66.98	-	-	-	9,310	-	-	-	5,630	-	-	14,940	20,420
509	-	-	-	73.70	-	-	-	10,240	-	-	-	6,190	-	-	16,430	22,470
510	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
511	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
601	-	-	-	79.46	-	-	-	11,040	-	-	-	6,670	-	-	17,710	24,230
602	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
603	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
604	-	-	-	64.45	-	-	-	8,960	-	-	-	5,410	-	-	14,370	19,650
605	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320
606	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
607	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
608	-	-	-	66.98	-	-	-	9,310	-	-	-	5,630	-	-	14,940	20,420
609	-	-	-	73.70	-	-	-	10,240	-	-	-	6,190	-	-	16,430	22,470
610	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
611	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
612	-	-	-	85.22	-	-	-	11,850	-	-	-	7,160	-	-	19,010	25,980
701	-	-	-	79.46	-	-	-	11,040	-	-	-	6,670	-	-	17,710	24,230
702	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
703	-	-	-	62.31	-	-	-	8,660	-	-	-	5,230	-	-	13,890	19,000
704	-	-	-	64.45	-	-	-	8,960	-	-	-	5,410	-	-	14,370	19,650
705	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320
706	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
707	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
708	-	-	-	66.98	-	-	-	9,310	-	-	-	5,630	-	-	14,940	20,420
709	-	-	-	73.70	-	-	-	10,240	-	-	-	6,190	-	-	16,430	22,470
710	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
711	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
712	-	-	-	85.22	-	-	-	11,850	-	-	-	7,160	-	-	19,010	25,980
801	-	-	-	83.00	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,300
802	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
803	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
804	-	-	-	66.98	-	-	-	9,310	-	-	-	5,630	-	-	14,940	20,420
805	-	-	-	73.70	-	-	-	10,240	-	-	-	6,190	-	-	16,430	22,470
806	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
807	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
901	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320
902	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
903	-	-	-	78.00	-	-	-	10,840	-	-	-	6,550	-	-	17,390	23,780
904	-	-	-	56.71	-	-	-	7,880	-	-	-	4,760	-	-	12,640	17,290
905	-	-	-	60.05	-	-	-	8,350	-	-	-	5,040	-	-	13,390	18,310
906	-	-	-	76.80	-	-	-	10,680	-	-	-	6,450	-	-	17,130	23,420
907	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
1001	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320
1002	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
1003	-	-	-	99.72	-	-	-	13,860	-	-	-	8,380	-	-	22,240	30,410
1004	-	-	-	98.56	-	-	-	13,700	-	-	-	8,280	-	-	21,980	30,050
1005	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780
1101	-	-	-	83.06	-	-	-	11,550	-	-	-	6,980	-	-	18,530	25,320
1102	-	-	-	77.41	-	-	-	10,760	-	-	-	6,500	-	-	17,260	23,600
1103	-	-	-	79.80	-	-	-	11,090	-	-	-	6,700	-	-	17,790	24,330
1104	-	-	-	96.94	-	-	-	13,470	-	-	-	8,140	-	-	21,610	29,560
1105	-	-	-	87.84	-	-	-	12,210	-	-	-	7,380	-	-	19,590	26,780

[illegible]

號室	施設		住宅		駐車場	
	専有部分 ㎡	施設	専有部分 ㎡	住宅	専有部分	駐車場
1201	-	-	-	83.06	-	-
1202	-	-	-	77.41	-	-
1203	-	-	-	79.80	-	-
1204	-	-	-	96.94	-	-
1205	-	-	-	87.84	-	-
1301	-	-	-	83.06	-	-
1302	-	-	-	77.41	-	-
1303	-	-	-	79.80	-	-
1304	-	-	-	96.94	-	-
1305	-	-	-	87.84	-	-
9101	-	-	-	-	24.92	-
9102	-	-	-	-	39.04	-
9103	-	-	-	-	39.65	-
9104	-	-	-	-	34.55	-
9105	-	-	-	-	53.84	-
9106	-	-	-	-	36.74	-
9107	-	-	-	-	10.76	-
9108	-	-	-	-	57.00	-
9109	-	-	-	-	21.74	-
9110	-	-	-	-	41.88	-
9111	-	-	-	-	22.85	-
9112	-	-	-	-	11.26	-
9113	-	-	-	-	38.42	-
9114	-	-	-	-	39.75	-
9115	-	-	-	-	56.80	-
9116	-	-	-	-	17.88	-
9202	-	-	-	-	42.43	-
9203	-	-	-	-	38.42	-
9204	-	-	-	-	40.29	-
合計	1,211.64	4,648.37	6,313.12	547.08		

各井年額						
施設管理費	施設管理費	住宅管理費	駐車場管理費	施設特別管理費	住宅特別管理費	看台使用料
@184	@196	@139	@330	@78	@84	@1
-	-	-	-	-	6,980	-
-	-	-	-	-	6,500	-
-	-	-	-	-	6,700	-
-	-	-	-	-	8,140	-
-	-	-	-	-	7,380	-
-	-	-	-	-	6,980	-
-	-	-	-	-	6,500	-
-	-	-	-	-	6,700	-
-	-	-	-	-	8,140	-
-	-	-	-	-	7,380	-
-	-	-	-	-	4,830	-
-	-	-	-	-	7,570	-
-	-	-	-	-	7,690	-
-	-	-	-	-	6,700	-
-	-	-	-	-	10,440	-
-	-	-	-	-	7,130	-
-	-	-	-	-	19,258	-
-	-	-	-	-	2,090	-
-	-	-	-	-	11,060	-
-	-	-	-	-	11,393	-
-	-	-	-	-	4,220	-
-	-	-	-	-	11,974	-
-	-	-	-	-	8,120	-
-	-	-	-	-	21,935	-
-	-	-	-	-	4,430	-
-	-	-	-	-	2,180	-
-	-	-	-	-	7,450	-
-	-	-	-	-	20,130	-
-	-	-	-	-	20,895	-
-	-	-	-	-	7,710	-
-	-	-	-	-	11,020	-
-	-	-	-	-	3,470	-
-	-	-	-	-	8,230	-
-	-	-	-	-	22,236	-
-	-	-	-	-	7,450	-
-	-	-	-	-	7,820	-
-	-	-	-	-	21,115	-
2,675.316	911,081	877,530	220,513	94,520	530,220	119,820
2,675.316	10,932,972	10,530,360	2,646,156	1,134,240	4,350,960	1,437,840
合計	2,675.316	10,932,972	10,530,360	2,646,156	1,134,240	4,350,960

- ※電気料・駐車場等の使用料は含まれておりません。
- ※住宅管理費については、一円単位を四捨五入しております。
- ※施設・住宅・駐車場個別修繕費については、一円単位を四捨五入しております。
- ※看板使用料については、一円単位を四捨五入しております。

賃貸駐車場使用料改定表

フェルプ六甲道5番街1番館					現 行	改 定	
フロア	区画番号	分譲・賃貸	種類		駐車場使用料 @1.0	駐車場使用料 @1.1	差額
地下2階	1	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	12	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	13	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	14	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	15	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	16	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	17	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	18	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	19	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	20	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	21	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	22	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	23	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	24	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	25	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	26	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	27	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	28	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	29	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	30	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	31	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	32	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	33	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	34	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	35	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	36	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	37	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	38	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	39	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	40	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	41	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	42	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	43	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	44	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	45	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	46	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	47	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	48	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	49	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	50	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800
地下2階	51	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	52	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	53	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	54	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	55	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	56	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	57	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	58	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	59	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	60	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	61	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	62	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	63	賃貸	平面式	-	20,000	22,000	2,000
地下2階	64	賃貸	機械式	下段	16,000	17,600	1,600
地下2階	65	賃貸	機械式	上段	18,000	19,800	1,800

*一円単位を四捨五入しております。

(第6号議案) 西棟修繕工事実施に関する件

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、調査の結果タイル浮き等による剥落が見受けられ一部に剥落落下事故があったことと、建設コストが年々上昇していることから、予定を繰り上げし本年度に支払い範囲内である西棟（東棟は次年度）の外周足場を要する部位についての修繕工事をおこなうことについての説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項>

工事概要：シーリング、外壁塗装、タイル補修を目的とした中規模修繕工事

工事期間：2025年8月後半～11月上旬予定

工事費等：①本体工事費

実施業者 株式会社テイク

CM組込 シーリング工事 鳳建（富田林市）

塗装工事 聖建装工業（柏原市）

住宅管理組合負担 73.95% 23,332,100円

施設管理組合負担 26.05% 8,219,090円

合計 31,551,190円（税込・10%）

※各組合の負担割合は前回工事の施設・住宅の各々積み上げ額にて案分した

※支払条件 工事出来高による後払い

②監理費

委託先 未定

CMr（コントラクトマネージャー）工事費の2% 631,000円（税込・10%）

住宅管理組合負担 73.95% 466,500円

施設管理組合負担 26.05% 164,500円

※支払条件 業務完了後

備考：見積りにおいてはタイル量に対して必要な補修量を見込んでいるが、施工時の打診点検による実数とはおのずと開きがあるため、補修数量については実積算により後日清算となる。

(第7号議案) 鳩被害防止策に関する件

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、東棟店舗室外機置場内にて鳩の巣が確認され、当該室外機には侵入防止策を講じたが、他の部位についても措置出来るよう予算計上を行うことについて説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。なお、他の室外機への実施については被害発生に応じて適時に行うものとする。

<決定事項>

施工名：室外機置場ハト侵入防止対策施工

施工場所：東棟、南面店舗前 上部 室外機置場（13箇所）

見積金額	1,058,200円（税込・10%）	見積会社	アペックス(株)
------	--------------------	------	----------

（会計区分） 修繕積立金会計 施設部会

(第8号議案) 電気メーター取替工事に関する件

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、計量法により一般的な電気メーターの有効期間等の到来・超過に伴い、交換に関する説明に併せて、交換に関する注意事項の説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項>

金額：11,913,000円（税込・10%）

施工者：株式会社テイク

期間：中規模修繕工事に併せて実施

備考：日程や営業上の理由で管理組合の日程で取替えが出来ない場合は旧型のままで検針を行い、交換機器並びに結線図等資料を配布し、各自の都合で電気主任技術者にて交換を行い、報告して頂くよう依頼する。

(第9号議案) 地下湧水排水経路清掃工事に関する件

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、地下水の浸水や湧水が多数発生しており、先般、駐車車両への汚染があった事を踏まえて、一層の調査と揚水ポンプの保全並びに排水孔の洗浄等の予算化の説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項>

調査及び洗浄 300,000円（税込・10%） 施工者-KJSを予定

地下湧水ピット揚水ポンプ取替 1,200,000円（税込・10%） 2台自動交互運転 施工者-未定

(第10号議案) 一般会計から特別会計への振替に関する件

議長の指名により、指定管理者より、議案書をもとに、前年度総会議5号議案による改修予算（18,249,000円）は昨年度末にお知らせで報告した通り、以下になることについて説明がなされた。

略号	工事名	概要	金額（税込）
TR-1	東棟階段シート他改修工事	階段シート貼替・植栽・網戸交換等	¥3,814,800
TR-2	なし		
TR-3	店舗ボスト入れ替え工事		¥988,900
TR-4	地下駐車場管理室漏水改修工事	EXP.Jからの漏水 床嵩上げ等による改修	¥4,301,000
TR-5	地下駐車場感知器交換工事	未改修であった高経年の感知器を交換	¥1,006,500
TR-6	西棟2階天井漏水補修工事	漏水による天井材の取り換え等	¥481,800
TR-7	地下駐車場ピット湧水調査		¥151,800
TR-8	同上、揚水ポンプ入れ替え工事	故障により取り換え及び配管類の防錆工事	¥1,175,900
		小計	¥11,920,700
N/A	ウェブカメラ増設工事	ゴミ置き場・西棟2階に増設 録画機入替等	¥935,000
		小計	¥935,000
		合計	¥12,855,700

また、以降に発生した改修・修繕工事は事前に計画されていないため、一般会計から拠出され、内容は以下の通りであることについて説明があった。

3/20 地下1階駐車場ピット排水管洗浄及び塗装工事 399,300円（実施済）

4/04 地下1階出口周り漏水調査及び排水孔閉塞及び側溝エフロ除去工事 253,000円（実施済）

4/13 東棟住宅バルコニー天井漏水（未実施）

4/23 東棟住宅タイル剥落調査及び復旧工事 383,900円（実施済）

5/26 西棟植栽工事 391,336円（実施中）

以上、一般会計が電気代高騰などでひっ迫しており、修繕に関わることでもあるため、一般会計より特別会計に適時振替えをおこなうことについての説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

(第11号議案) 第25期事業計画案に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)担当者より、事業計画案について説明があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

(第12号議案) 第25期収支予算案に関する件

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)担当者より、収支予算案について説明があり、審議の結果、一部修正した内容にて、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

修正予算（ 箇所：住宅原動機付自転車使用料 192,000 円 → 19,200 円 ）

2025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25期）

自 2025年04月01日
至 2026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	2,761,704	2,761,704
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,980,240	0	10,980,240
フィットネス2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972	0	11,264,472	11,264,472
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156	0	2,778,456	2,778,456
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,445,560	0	3,445,560	3,450,000	0	3,450,000
住宅自転車使用料	181,800	0	181,800	181,800	0	181,800
住宅原動機付自転車使用料	19,200	0	19,200	19,200	0	19,200
住宅自動二輪車使用料	72,000	0	72,000	72,000	0	72,000
電気使用料	7,497,697	41,985,628	49,483,325	7,500,000	42,000,000	49,500,000
雑収入	98,605	0	98,605	0	0	0
修繕積立金から振替(シャッター)	0	0	0	0	0	0
収入の部合計	21,845,222	58,240,072	80,085,294	22,203,240	58,804,632	81,007,872

（第13号議案） 管理組合役員改選に関する件

議長から、任期満了に伴い、役員予定者の報告があり、審議の結果、出席組合員の議決権の過半数をもって承認に至った。

<決定事項>

役員（住宅部会）

役 職	部屋番号	氏 名（敬称略）	備 考（引継ぎ）
理事長	1305	入江 孝	留任(任期残1年)
副理事長	706	柳川 初江	新任(任期残2年)
会計担当理事	503	奥村 こと	新任(任期残2年)
理事	1005	中野 光隆	新任(任期残2年)
理事	408	森 キク	留任(任期残1年)
監事	805	鵜澤 隆史	留任(任期残1年)

※)理事の役職は、総会終了後に互選にて決定し、各位その就任を承諾しましたのでご報告いたします。

※)役員任期：1年(次期役員の就任時まで)

役員（施設部会）

役 職	部屋番号	氏 名（敬称略）	備 考（引継ぎ）
理事長（全体代表）	208	株式会社セオ・コーポレーション 代表取締役 大西 隆治	留任 ※理事長印
副理事長	112	高井 敏之	留任
会計担当理事	206	林 良忠	留任 ※銀行出納印
理事	103	高橋 隆宏	留任
理事	121	黄 承義	留任
理事	123	上村 悟	留任
監事	107	北山 圭子	留任

※)理事の役職は、総会終了後に互選にて決定し、各位その就任を承諾しましたのでご報告いたします。

※)役員任期：1年(次期役員の就任時まで)

（第14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

議長の指名により、グローバルコミュニティ(株)担当者から、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があったものとみなすことについて説明があり、審議の結果、出席組合員及びその議決権の各過半数をもって承認に至った。

（その他事項）

・入居者名簿（緊急連絡先）について

連絡先等が変更になった場合は、管理組合まで知らせして欲しいと、議案書に記載があった。

〈閉会の辞〉

以上の議案をもって本日の議事が全て終了したので、議長は閉会を宣した。

以上、本総会の議事の経過及び要領並びにその結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び議事録署名人はこれに署名捺印する。

2025 年 7 月 23 日

ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合

議 長 鵜澤隆史

議事録署名人 松田直樹

議事録署名人 林良忠