

2019年6月7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 豊福 和孝

第18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、管理組規約にもとづきまして下記要領にて、第18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2019年6月15日(土)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。

敬 具

記

日 時 2019年6月22日(土) 午後1時 ～

場 所 当マンション東棟4階 集会室

議 題 〈開会の辞〉

第1号議案 第18期事業報告に関する件

(2018年4月1日～2019年3月31日)

第2号議案 第18期収支決算報告及び監査報告に関する件

(2018年4月1日～2019年3月31日)

第3号議案 火災保険改定に関する件

第4号議案 非常電源装置点検整備等に関する件

第5号議案 住宅共用施設使用料規定変更に関する件

第6号議案 第19期収支予算案に関する件

(2019年4月1日～2020年3月31日)

第7号議案 第19期事業計画案に関する件

(2019年4月1日～2020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
《その他懸案事項・報告事項》

・アンケートについて

・防火管理者選任について

・建物の設備配管調査報告について

・未収金について

〈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、
2019年6月15日(土)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、2019年6月22日(土)開催の第18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、2019年6月22日(土)
開催の第18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2019年6月22日(土)開催の第18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 | 2018年度第18期事業報告に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| | (2018年4月1日～2019年3月31日) | |
| 第2号議案 | 2018年度第18期収支決算報告及び監査報告に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| | (2018年4月1日～2019年3月31日) | |
| 第3号議案 | 火災保険改定に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| 第4号議案 | 非常電源装置点検整備等に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| 第5号議案 | 住宅共用施設使用料規定変更に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| 第6号議案 | 2019年度第19期収支予算案に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| | (2019年4月1日～2020年3月31日) | |
| 第7号議案 | 2019年度第19期事業計画案に関する件…………… | (賛 成 ・ 反 対) |
| | (2019年4月1日～2020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 18 期
通常総会議案書

日 時 2019 年 6 月 22 日 (土)
午後 1 時 ～

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18期事業報告に関する件（2018年4月1日～2019年3月31日）

第18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18期事業の業務内容については、2019年5月31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」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18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（業者等）
総務関係	2018. 6. 1 2018. 6. 5 2018. 6. 23 2018. 10. 26	第17期施設通常総会前準備理事会 第17期住宅通常総会前準備理事会 第17期通常総会 第18期第1回施設理事会	施設理事会 住宅理事会 全体総会 施設理事会
保守関係	4回/年 4回/年 4回/年 4回/年 1回/年 6回/年 1回/年 2回/年 1回/年 1回/年 毎月 6回/年 1回/年	施設：エレベーター保守点検 住宅：エレベーター保守点検 住宅：機械式駐車場保守点検 住宅：自動ドア保守点検 住宅：宅配ボックス点検 施設：バイコレーター点検(偶数月) 全体：中央監視装置点検 施設：水質検査 住宅：増圧ポンプ点検 全体：防火対象物点検 全体：高圧受変電設備点検 施設：空気環境測定 全体：建築設備定期調査	グローバルコミュニティ(株) 三菱電機ビルテクノサービス(株) 新明和工業(株) 三和シャッター工業(株) (株)ナスタ (株)ダイゾー 東テック(株) (株)シー・アイ・シー テラルテクノサービス(株) グローバルコミュニティ(株) (株)SONO (株)シー・アイ・シー グローバルコミュニティ(株)
建物保全 関係	2018. 4 2018. 4 2018. 4 2018. 4 2018. 5 2018. 6 2018. 7 2018. 8 2018. 8 2018. 8 2018. 8 2018. 8	【小修繕工事等】 ロココアート前污水蓋がたつき補修 東棟111号室自動ドア修理 地下ゴミステーションシリンダー取替 西棟108号室シャッター修理 東棟505号室ベランダ排水不良 B1階施設ゴミ庫排水詰り 西棟108号室シャッター修理(2回目) ゲート修理(地下駐車場) 駐輪場横吸気口フィルター清掃 ローズマリー植栽他工事 (緊急)大雨漏水対応及び洗管 店舗117号室水害による天井漏水調査	(株)ケイジェイエス 三和シャッター工業(株) グローバルコミュニティ(株) 三和シャッター工業(株) (株)ケイジェイエス 〃 三和シャッター工業(株) (株)アクト (株)ケイジェイエス 〃 〃 〃

	2018.8	4階ベランダ清掃	〃
	2018.9	東棟116号室水害による補修工事	齋藤鉄工(株)
	2018.9	薬剤散布作業	グローバルコミュニティ(株)
	2018.9	昇降機No1号機冠水復旧作業	三菱電機ビルテクノサービス(株)
	2018.10	緊急ガス遮断装置保守点検(4年毎)	大阪ガス(株)
	2018.10	店舗117号室水害による天井漏水補修	(株)ケイジェイエス
	2018.10	東棟4階鳩害対策	〃
	2018.10	共用自動点滅器取替作業	グローバルコミュニティ(株)
	2018.11	東棟南面庇補修作業	(株)ケイジェイエス
	2018.11	B1階駐車場管理室漏水補修作業	〃
	2018.11	正面玄関オートロックキースイッチ分解修理	グローバルコミュニティ(株)
	2018.11	排水槽満水フロートスイッチ交換作業	〃
	2018.12	駐輪場横吸気口フィルター清掃	(株)ケイジェイエス
	2019.1	各種サイン工事	〃
	2019.2	東棟4階渡り廊下鳩害対策	〃
		【保険工事等】	
	2018.9	東棟126号室シャッター修理	三和シャッター工業(株)
	2018.9	(台風)漏水調査緊急対応	(株)ケイジェイエス
	2018.9	1階店舗漏水による漏電調査(2件)	グローバルコミュニティ(株)
	2018.10	台風破損サイン修理工事	(株)おおかわ
	2018.10	901号室パーテーションボード補修作業	グローバルコミュニティ(株)
	2018.10	西棟1階店舗天井漏水対策工事	ヒューネット(株)
	2018.10	西棟1階店舗消防設備改修工事	関西環境サービス(株)
	2018.12	1301号室パーテーション取替工事	グローバルコミュニティ(株)
	2018.12	604号室パーテーション取替工事	〃
	2019.3	1004号室アルミサッシ取替工事	シティライフステーション(株)
		【計画修繕工事等】	
	2018.5	防犯カメラ交換作業 予算：3,368,800円 実績：3,368,800円	アクス電気・三菱電機ビルシステム(株)・(株)JEM 実施率：100%
	2018.6	ガス漏れ警報器一括取替 予算：1,181,952円 実績：1,181,952円	グローバルコミュニティ(株) 実施率：100%
	2018.8	鉄部塗装工事 予算：10,000,000円 実績：9,513,043円	(株)ケイジェイエス 実施率：95%
	2018.8	住宅棟内廊下及び階段長尺シート補修 予算：300,000円 実績：237,600円	(株)ケイジェイエス 実施率：79%
	2018.8	東棟4階東階段横タラップ設置 予算：100,000円 実績：96,120円	(株)ケイジェイエス 実施率：96%
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	2018.8	1・2・4階低木除草作業	グローバルコミュニティ(株)
	2018.9	1・2・4階低木除草作業	〃
	2018.10	薬剤散布	〃
	2018.12	低・中・高木剪定作業	〃

清掃関係	2018. 7	特別清掃（ゴミ置場横、B1 階の通路剥離）	グローバルコミュニティ(株)
	2018. 7	特別清掃（2 階ルーフバルコニー清掃）	〃
	2018. 1	特別清掃（建物廻り、会所清掃）	〃
	6 日/週	日常清掃	〃
	2 回/年	定期清掃	〃
	毎月	空調フィルター清掃	〃

第2号議案 2018年度 第18期収支決算報告(2018年04月01日～2019年03月31日)及び監査報告に関する件

2018年度 第18期収支決算報告(2018年04月01日～2019年03月31日)について、次のとおりご報告いたします。なお、2018年度 第18期収支決算報告(2018年04月01日～2019年03月31日)については、2019年5月31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」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

2019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	40,313,501	他会計預り金	8,596,910
決)三井住友 灘 4240646	(12,124,087)	前受金	3,433,704
決)三井住友 灘 3965536	(28,189,414)	未払金	6,613,113
前払金	691,490	共用電気料(3月)	(4,237,318)
保険料	(691,490)	エレベーター保守点検費(3月)	(133,920)
預け金(コンビニ収納)	32,239	防火対象物点検費	(54,000)
未収入金	2,601,898	特定建築物定期調査費	(287,280)
		建築設備定期調査費	(198,720)
		通信費(郵送料)	(584)
		小修繕費(バックアップ電池交換)	(8,640)
		小修繕費(共用給排水管調査)	(421,632)
		管理委託費(3月)	(1,002,099)
		機械警備業務費(3月)	(150,120)
		保険工事費(台風被害復旧工事(台風20号))	(38,880)
		保険工事費(大雨被害復旧工事)	(79,920)
		預り金	3,377,391
		預り金	(17,391)
		敷金	(1,984,000)
		リモコン保証金	(808,000)
		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)	(100,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(300,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		次 期 繰 越 額	21,618,010
		前 期 繰 越 額	(24,928,777)
		当 期 剰 余 金	(▲1,538,217)
		振 替 金	(▲1,772,550)
合 計	43,639,128	合 計	43,639,128

【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	40,858,969	前受金	92,920
決)三井住友 灘 3965524	(40,858,969)		
未収入金	20,320		
他会計預け金	8,596,910		
		次 期 繰 越 額	49,383,279
		前 期 繰 越 額	(41,514,994)
		当 期 剰 余 金	(6,095,735)
		振 替 金	(1,772,550)
合 計	49,476,199	合 計	49,476,199

※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)

2018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18期）

自 2018年04月01日

至 2019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・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	3,600,000	0	3,600,000	3,675,150	0	3,675,150
住宅自転車使用料	165,600	0	165,600	160,800	0	160,800
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	6,100,000	41,300,000	47,400,000	6,075,572	40,570,485	46,646,057
雑収入	100,000	90,000	190,000	189,730	0	189,730
保険金収入	0	0	0	955,642	818,368	1,774,010
収入の部合計	20,603,960	57,638,288	78,242,248	21,695,254	57,643,297	79,338,551

2018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18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	6,900,000	46,200,000	53,100,000	6,720,226	44,973,818	51,694,044
水道料	22,801	23,579	46,380	22,818	23,562	46,380
保険料	129,309	562,181	691,490	129,309	562,181	691,490
エレベーター保守点検費	964,224	642,816	1,607,040	964,224	642,816	1,607,040
機械式駐車場保守点検費	561,600	0	561,600	561,600	0	561,600
自動扉保守点検費	101,520	0	101,520	101,520	0	101,520
宅配ボックス保守点検費	64,800	0	64,800	64,800	0	64,800
バイコレーター点検費	0	691,200	691,200	0	691,200	691,200
中央監視装置点検費	17,198	112,402	129,600	17,198	112,402	129,600
水質検査費	19,224	19,224	38,448	19,224	19,224	38,448
増圧ポンプ点検費	64,800	0	64,800	64,800	0	64,800
防火対象物点検費	7,616	46,384	54,000	7,616	46,384	54,000
高圧受変電設備点検料	100,608	657,552	758,160	100,608	657,552	758,160
特殊建築物定期調査	141,233	146,047	287,280	141,233	146,047	287,280
空気環境測定	0	134,136	134,136	0	134,136	134,136
指定建築設備定期調査	26,370	172,350	198,720	26,370	172,350	198,720
連結送水管耐圧性能試験費	69,023	71,377	140,400	74,861	77,419	152,280
特別清掃費	0	150,000	150,000	0	248,400	248,400
雑排水管洗浄	0	0	0	0	0	0
空調フィルター清掃費	97,184	16,216	113,400	97,184	16,216	113,400
通信費	72,000	74,000	146,000	59,483	58,604	118,087
小修繕費	2,711,902	1,219,976	3,931,878	1,041,750	4,565,753	5,607,503
雑費・消耗品費	23,000	150,000	173,000	96,553	99,843	196,396
備品費	10,000	10,000	20,000	0	0	0
害虫駆除費	0	43,200	43,200	0	43,200	43,200
管理委託費	6,789,719	5,122,069	11,911,788	6,789,719	5,122,069	11,911,788
機械警備業務費	1,033,845	767,595	1,801,440	1,033,845	767,595	1,801,440
管理者報酬	555,984	555,984	1,111,968	555,984	555,984	1,111,968
保険工事費	0	0	0	870,480	1,409,117	2,279,597
支払手数料	120,000	50,000	170,000	126,898	42,593	169,491
支出の部合計	20,603,960	57,638,288	78,242,248	19,688,303	61,188,465	80,876,768
当期剰余金	0	0	0	2,006,951	-3,545,168	-1,538,217
前期繰越額	22,978,169	1,950,608	24,928,777	22,978,169	1,950,608	24,928,777
電気使用料振替（3.8%）	-231,800	-1,569,400	-1,801,200	-230,431	-1,542,119	-1,772,550
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	22,746,369	381,208	23,127,577	24,754,689	-3,136,679	21,618,010

2018年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	3,600,000	3,675,150	75,150	
住宅自転車使用料	165,600	160,800	-4,800	
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	6,100,000	6,075,572	-24,428	
雑収入	100,000	189,730	89,730	
保険金収入	0	955,642	955,642	
収入の部合計	20,603,960	21,695,254	1,091,294	

2018年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	6,900,000	6,720,226	179,774	
水道料	22,801	22,818	-17	
保険料	129,309	129,309	0	
エレベーター保守点検費	964,224	964,224	0	
機械式駐車場保守点検費	561,600	561,600	0	
自動扉保守点検費	101,520	101,520	0	
宅配ボックス保守点検費	64,800	64,800	0	
中央監視装置点検費	17,198	17,198	0	
水質検査費	19,224	19,224	0	
増圧ポンプ点検費	64,800	64,800	0	
防火対象物点検費	7,616	7,616	0	
高圧受変電設備点検料	100,608	100,608	0	
特殊建築物定期調査	141,233	141,233	0	
指定建築設備定期調査	26,370	26,370	0	
連結送水管耐圧性能試験費	69,023	74,861	-5,838	
雑排水管洗浄	0	0	0	
空調フィルター清掃費	97,184	97,184	0	
通信費	72,000	59,483	12,517	
小修繕費	2,711,902	1,041,750	1,670,152	
雑費・消耗品費	23,000	96,553	-73,553	
備品費	10,000	0	10,000	
管理委託費	6,789,719	6,789,719	0	
機械警備業務費	1,033,845	1,033,845	0	
管理者報酬	555,984	555,984	0	
保険工事費	0	870,480	-870,480	
支払手数料	120,000	126,898	-6,898	
支出の部合計	20,603,960	19,688,303	915,657	
当 期 剰 余 金	0	2,006,951	2,006,951	
前 期 繰 越 額	22,978,169	22,978,169	0	
電気使用料振替（3.8%）	-231,800	-230,431	1,369	
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	22,746,369	24,754,689	2,008,320	

2018年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	41,300,000	40,570,485	-729,515	
雑収入	90,000	0	-90,000	
保険金収入	0	818,368	818,368	
収入の部合計	57,638,288	57,643,297	5,009	

2018年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第18期）

自 2018年04月01日
至 2019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	46,200,000	44,973,818	1,226,182	
水道料	23,579	23,562	17	
保険料	562,181	562,181	0	
エレベーター保守点検費	642,816	642,816	0	
バイコレーター点検費	691,200	691,200	0	
中央監視装置点検費	112,402	112,402	0	
水質検査費	19,224	19,224	0	
防火対象物点検費	46,384	46,384	0	
高圧受変電設備点検料	657,552	657,552	0	
特殊建築物定期調査	146,047	146,047	0	
空気環境測定	134,136	134,136	0	
指定建築設備定期調査	172,350	172,350	0	
連結送水管耐圧性能試験費	71,377	77,419	-6,042	
特別清掃費	150,000	248,400	-98,400	
雑排水管洗浄	0	0	0	
空調フィルター清掃費	16,216	16,216	0	
通信費	74,000	58,604	15,396	
小修繕費	1,219,976	4,565,753	-3,345,777	
雑費・消耗品費	150,000	99,843	50,157	
備品費	10,000	0	10,000	
害虫駆除費	43,200	43,200	0	
管理委託費	5,122,069	5,122,069	0	
機械警備業務費	767,595	767,595	0	
管理者報酬	555,984	555,984	0	
保険工事費	0	1,409,117	-1,409,117	
支払手数料	50,000	42,593	7,407	
支出の部合計	57,638,288	61,188,465	-3,550,177	
当期剰余金	0	-3,545,168	-3,545,168	
前期繰越額	1,950,608	1,950,608	0	
電気使用料振替（3.8%）	-1,569,400	-1,542,119	27,281	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	381,208	-3,136,679	-3,517,887	

2018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18期）

自 2018年04月01日

至 2019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・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	4,128,000	0	4,128,000	4,491,850	0	4,491,850
非住宅駐車場使用料	0	1,440,000	1,440,000	0	1,160,000	1,160,000
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	11,197,512	9,211,488	20,409,000	11,561,362	8,931,488	20,492,850
【支出の部】						
ガス漏れ警報器一括取替工事	1,181,952	0	1,181,952	1,181,952	0	1,181,952
鉄部塗装工事	8,980,000	1,020,000	10,000,000	8,542,713	970,330	9,513,043
東棟4階東階段横タラップ設置	100,000	0	100,000	96,120	0	96,120
長尺シート張替工事	300,000	0	300,000	237,600	0	237,600
消防設備改修工事	300,000	2,200,000	2,500,000	0	0	0
防犯カメラ等更新工事	2,159,321	1,209,479	3,368,800	2,159,065	1,209,335	3,368,400
支出の部合計	13,021,273	4,429,479	17,450,752	12,217,450	2,179,665	14,397,115
当 期 剰 余 金	-1,823,761	4,782,009	2,958,248	-656,088	6,751,823	6,095,735
前 期 繰 越 額	21,929,554	19,585,440	41,514,994	21,929,554	19,585,440	41,514,994
電気使用料繰入（3.8%）	231,800	1,569,400	1,801,200	230,431	1,542,119	1,772,550
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	20,337,593	25,936,849	46,274,442	21,503,897	27,879,382	49,383,279

2018年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	4,128,000	4,491,850	363,850	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	
収入の部合計	11,197,512	11,561,362	363,850	
【支出の部】				
ガス漏れ警報器一括取替工事	1,181,952	1,181,952	0	
鉄部塗装工事	8,980,000	8,542,713	437,287	
東棟4階東階段横タラップ設置	100,000	96,120	3,880	
長尺シート張替工事	300,000	237,600	62,400	
消防設備改修工事	300,000	0	300,000	
防犯カメラ等更新工事	2,159,321	2,159,065	256	
支出の部合計	13,021,273	12,217,450	803,823	
当期剰余金	-1,823,761	-656,088	1,167,673	
前期繰越額	21,929,554	21,929,554	0	
電気使用料繰入（3.8%）	231,800	230,431	-1,369	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	20,337,593	21,503,897	1,166,304	

2018年度施設管理組合特別修繕費計算書（第18期）

自 2018年04月01日

至 2019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	1,440,000	1,160,000	-280,000	
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	9,211,488	8,931,488	-280,000	
【支出の部】				
鉄部塗装工事	1,020,000	970,330	49,670	
消防設備改修工事	2,200,000	0	2,200,000	
防犯カメラ等更新工事	1,209,479	1,209,335	144	
支出の部合計	4,429,479	2,179,665	2,249,814	
当 期 剩 余 金	4,782,009	6,751,823	1,969,814	
前 期 繰 越 額	19,585,440	19,585,440	0	
電気使用料繰入（3.8%）	1,569,400	1,542,119	-27,281	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	25,936,849	27,879,382	1,942,533	

科目明細書

2018年度 第18期
2018年04月01日～2019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	19,794
	電気使用料	156,936
	【合計】	189,730
保険金収入	台風被害復旧工事(台風20号)	615,397
	台風被害復旧工事(台風21号)	1,158,613
	【合計】	1,774,010
通信費	郵送料	7,267
	電話代	110,820
	【合計】	118,087
小修繕費	バックアップ電池交換	8,640
	薬剤散布作業	9,720
	ロボットゲート修理	12,960
	ゴミステーションシリンダー取替	19,440
	バルコニー清掃作業	20,736
	正面玄関オートロックスイッチ修理	21,600
	汚水蓋がたつき補修工事	26,848
	シャッター修理	27,000
	共用灯自動点滅器交換工事	35,640
	ベランダ排水不良解消工事	43,934
	排水槽満水フロートスイッチ交換作業	46,440
	ゴミ庫排水管詰り洗管作業	77,220
	鳩除け対策工事	92,016
	吸気口フィルター清掃	111,213
	エレベーター冠水復旧作業	144,396
	緊急ガス遮断装置保守点検	147,548
	植栽他工事	151,200
	庇補修・駐車場管理室漏水補修	213,840
	水害による補修工事	248,400
	自動ドア修理	270,000
	大雨漏水緊急対応及び洗管	303,480
	天井漏水補修工事	518,400
	天井漏水調査	648,000
	共用給排水管調査	961,632
	サイン工事	1,447,200
	【合計】	5,607,503
(次頁へ続く)		

科目名	内 容	金 額
(前頁の続き)		
雑費・消耗品費	梱包用品	98
	補修用品	244
	運賃	324
	電池	514
	コピー・FAX用紙代	799
	長靴	1,077
	登記簿	1,200
	殺虫・防虫用品	2,138
	洗剤	2,589
	印紙代	5,000
	清掃用品	6,064
	インク・カートリッジ代	6,923
	メモリーカード	8,034
	文具・事務用品代	8,934
	グレーチング	12,916
	収納用品	16,638
	電球・蛍光灯代	122,904
	【合計】	196,396
保険工事費	台風被害復旧工事(台風20号)	564,125
	大雨被害復旧工事	660,420
	台風被害復旧工事(台風21号)	1,055,052
	【合計】	2,279,597
支払手数料	残高証明書発行手数料	432
	振込手数料	7,236
	口座振替手数料	161,823
	【合計】	169,491

平成 31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。

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）

2019年4月16日

ウェルプ六甲道5番街1番館管理組合御中

グローバルコミュニティ株式会社

預 り 証

2019年3月31日現在、弊社にて、貴管理組合所有の下記預金通帳をお預りしています。

記

(2019年3月31日現在)

銀行名	支店名	種別	口座No.	残高
三井住友	灘	決済	4240646	¥12,124,087-
三井住友	灘	決済	3965524	¥40,858,969-
三井住友	灘	決済	3965536	¥28,189,414-
				以下余白

以上

〔資産状況表〕


＜2019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	12, 124, 087
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店	No. 3965536	28, 189, 414
前払金	保険料	(2019. 7. 21～2020. 7. 21)	691, 490
預け金 (コンビニ収納)			32, 239
未収入金	管理費会計分		2, 601, 898
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店	No. 3965524	40, 858, 969
未収入金	特別修繕費会計分		20, 320
合 計			84, 518, 417

2019年 6 月 6 日

監 査 報 告 書

監事 中野 志隆 

監事 犬伏 幸枝 

2018年04月01日から2019年03月31日に至る間の収支計算書並びに2019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。

第3号議案 火災保険改定に関する件

現在の火災保険は、平成27年7月21日からあいおいニッセイ同和損害保険㈱と5年掛捨てとして契約しており、満了日以降は割引の無い単年度契約として継続することとなっております。一方、今夏以降には保険料の値上改定が各社にて予想されており、当マンションにとって好ましい状況ではありません。また、マンションの保険に関しては、年々長期の引受けは難しくなっている状況で、特に当マンションのような、築後年数が長い物件については引受けの可能性が低いのが現状です。そのような中、ダメ元で数社に現在の契約を解約し、5年の保険が可能か打診したところ、別紙の2社にて可能との回答がありました。内容については、現状のあいおいニッセイ同和損害保険㈱が5,884,260円で安く、補償内容も前回と同様。また、水ぬれ原因調査費用はあいおいニッセイ同和損害保険㈱が現状と同じ300万円まで保障されますが、損害保険ジャパン日本興亜㈱は100万円となります。尚、保険料が前回より上がっているのは、事故が多いことと、築年数が平成13年2月で築年数が古いからとのことでした。








以上により、今夏の保険料改定並びに次年度以降の単年度契約を回避すべく、現在の火災保険を解約し、割引のある5年の火災保険を締結したく、以下の通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。

解約日	2019年7月21日
返還保険料	691,490円
5年契約	2019年7月21日
保険会社	あいおいニッセイ同和損害保険㈱
保険内容	現状と同じ
保険料	一括支払い 5,884,260円

お客さま名

マンション名称	: ウェルブ六甲道5番街1番館
所在地	: 兵庫県
保険種類	: 家庭総合保険(マンション管理組合用プラン)
建築年月	: 平成13年12月
構造級別	: M構造
建物形態	: 共同住宅(分譲マンション等)共用部分全体
付保基準	: 上座基準
延床面積	: 20,917.37 m ²
共同住宅戸数数	: 84 戸
地震割引	:
建物評価額	: 226,000 万円

メッセージ

契約プラン		水災補償あり
保険始期日	火災保険期間	保険始期日から5年間
平成31年 7月21日	地震保険期間	
事故の種類	①火災、落雷、破裂・爆発 	○ (免責金額なし)
	②風災、雹(ひょう)災、雷災 	○ (免責金額なし)
	③水ぬれ、外部からの物体落下等、騒擾(じょう) 	○ (免責金額なし)
	④盗難 	○ (免責金額なし)
	⑤水災 	○ (免責金額なし)
	⑥破壊、汚損等 	○ (免責1万円)
	地震、噴火、津波(地震保険) ※建物のみ 	×
建物の保険金額	基本	11億3,000万円
	地震	—
その他の補償・特約等		<ul style="list-style-type: none"> ・マンション共用部分賠償(示談代行なし)(3億円、免責金額なし) ・マンション管理組合役員賠償(600万円、免責金額なし) ・マンション居住者包括賠償(1億円、免責金額なし) ・水ぬれ原因調査費用(保険年度ごと300万円、免責3万円) ・事故補償費用(損害保険金×10%、3,000万円限度) ・建物電気的・機械的事故(1(億)1,000万円、免責1万円) ・修理付帯費用(建物保険金額×30%または1,900万円のいずれか低い額が限度)

<p>＜代理店・振替/特立入＞</p> <p>株式会社ジャパンインシュアランスエージェント</p> <p>磯崎 品律</p> <p>542-0081</p> <p>大阪府 大阪市中央区 南船場3-2-22 麻綱ビル9階</p> <p>電話番号 06-4708-8883</p> <p>FAX番号 06-4708-8882</p> <p>e-mailアドレス等</p> <p>kamozaki@jiaosaka.com</p>
--

払込方法		長期一括払
合計保険料(分割払は1回分)		5,884,280 円
積立特約保険料		
補償保険料	基本契約	3,134,540 円
	特約保険料	2,749,720 円
	地震保険料	

※ このお見積書は、(積立)家庭総合保険(マンション管理組合用プラン)のお見積りです(引受保険会社 あいおいニッセイ同和損害保険株式会社)。

※「×」で表示した事故については、補償されません。また、保険の対象や事故の種類によって、支払限度額が適用されることがあります。補償内容等の詳細につきましては代理店・振替/特立入までご確認ください。

※このお見積書は作成日時点のお見積りです。実際の保険料等は、保険始期日時点での保険料率等に差つき計算されますので、変更となる場合があります。

平成31年 4月23日 作成



SOMPO
ホールディングス

保険の先へ、進む。

損保ジャパン日本興亜

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中

平成31年4月15日

マンション総合保険お見積書

取扱代理店：JIA 大阪支店
(引受保険会社：損害保険ジャパン日本興亜株式会社)

1. 保険の対象について

マンションの名称	ウェルブ六甲道5番街1番館					
所在地	兵庫県	神戸市灘区桜口町5-1-1				
再掲建価額(共用部分)	22億6,000万円	建物構造・級別				
建築年月	平成13年12月	住居の戸数	84室	事務所の戸数	1室	M構造・I級
建物総延床面積	20,917.370 m ²	エレベーター	5基	エスカレーター	0基	

2. ご契約の内容について

保険期間	平成31年7月21日	から	5年	払込方法	長期一括払
待合割引	4.3%	無事故割引	なし		

3. 補償内容と保険料(内訳)について

補償内容	自己負担額	保険金額/支払限度額(※)	縮小てん補特約	保険料
基本補償	0円			
破損・汚損等補償 (電氣的・機械的事故補償)	1万円	11億3,000万円		
水災補償	0円			
水濡れ損害補償	0円			
水濡れ原因調査費用補償	0円	契約年度ごと、100万円限度		4,260,100円
地震火災費用補償	×			
失火見舞費用補償	0円	1被災世帯あたり20万円 [1事故につき、その敷地内の保険金額の20%が限度]		
臨時費用補償	0円	損害保険金の10% [1事故につき、戸室数×100万円限度]		
修理工事費用補償	0円	1事故1敷地内につき、保険金額の30%または 1,000万円のいずれか低い額が限度		
水道管修理費用補償	×			
個人賠償包括 (国内のみ示談交渉サービスあり)	0円	1億円		979,880円
施設賠償責任	0円	3億円		762,860円
什器・備品等損害補償 不測かつ突発的な事故	なし 3万円	100万円 1事故につき、20万円限度		6,350円
ドアロック交換費用補償	×			
賃借費用補償	×			
宅配ロッカー内動産補償	×			
類焼損害	×			
地震保険	×			

(※) 縮小てん補特約をセットした場合の自費負担や償還額については、パンフレットまたは「ご契約のしおり」でご確認ください。

合計保険料
(分割払の場合は1回分保険料)

6,009,190円

(注1) 保険料は、このお見積書の作成日(平成31年4月15日)を基準として計算しております。保険期間の開始日までに商品内容・保険料等の改定があった場合には、実際の保険料は変更となります。
(注2) 補償内容の変更については、パンフレットまたは「ご契約のしおり」でご確認ください。

第4号議案 非常電源装置点検整備等に関する件

当マンションには、災害時に有用な非常電源装置が設備されていますが、過去殆ど点検しておらず、バッテリー等の劣化も進行しております。つきましては、点検並びに整備を実施いたしたく、以下の通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。

概 要 非常用自家発電設備点検整備及び模擬不可試験
 費 用 1,004,000 円+465,000 円 合計 1,469,000 円 (税抜)
 施行者 三友工業㈱ (尼崎市)

見積番号: SOK-19- 020E

2019 年 4 月 15 日

御 見 積 書

ウエルブ六甲道5番街1号館管理組合 御中

御照会賜りました件下記の通り御見積申し上げます
 何卒御下命の程お願いいたします

金額 ¥1,004,000- (税抜き)

〒660-0805

兵庫県尼崎市西長洲町1丁目1番45号

TEL 06 (6488) 6333

FAX 06 (6488) 6733



三友工業株式会社



工事名称: 非常用自家発電設備点検整備

受渡場所: ウエルブ六甲道5番街1号館

納 期: 別途ご協議の上決定

テクニカル
営業部



御支払条件: 別途ご協議の上決定

見積有効期限: 見積発行日より3ヶ月間

項目	品 名 及 仕 様	数 量	単 価	金 額
	非常用自家発電設備点検整備 機種: YAP300G			
1	C点検整備(1年点検)	1式		180,000
2	交換部品費(別紙部品詳細を参照ください。)	1式		624,400
3	計測機器損料	1式		5,000
4	交通費	1式		7,600
5	報告書作成費	1式		20,000
6	諸経費	1式		167,000
	合 計			1,004,000

※ 本見積に記載無き事項は、別途見積とします。

※ 蓄電池の納期は2ヶ月以上掛かる可能性があります。早目の発注をお願いします。

※ 本見積には蓄電池の処分費を含んでいますが、マニフェストが必要な場合別途費用が必要です。

※ 作業は平日の昼間とします。

※ 点検内容は弊社指定の点検整備仕様書に基づきます。

※ 作業時に発生した不具合の修復や部品交換等は別途見積とします。

※ 作業時に必要な電力、水等のユーティリティは無償支給願います。

※ 停電立会や仮設電源等の費用は別途必要です。

※ 試運転は無負荷または実負荷とします。模擬負荷が必要な場合は別途費用が必要です。

※ 本工事又は作業に於ける点検整備、修理等に関して弊社の責めに帰すべき事由により、対象物件に故障が生じた場合は無償にて再修理を行います。二次的損害についてはその限りではありません。

(貴社ご記入欄)

上記業務を発注します。 発注日: 年 月 日 ご担当者:

(ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合)

見積番号: SOK-19- 020E

部 品 詳 細

No	部 品 名 称	数 量	単 価	金 額	備 考
1	潤滑油	29 ㍓	1,000	29,000	
2	潤滑油フィルター	1 個	2,200	2,200	
3	燃料フィルター	1 個	2,280	2,280	
4	油水分離フィルター	1 個	2,100	2,100	
5	冷却水クーラント	14 ㍓	1,500	21,000	
6	側ふたパッキン	2 枚	2,890	5,780	
7	冷却水ヒーター	1 個	57,400	57,400	
8	温調弁	2 個	3,820	7,640	
9	蓄電池	1 式	497,000	497,000	
10				0	

見積番号: SOK-19- 020A

2019 年 4 月 16 日

御 見 積 書

ウエルブ六甲道5番街1号館管理組合 御中

御照会賜りました件下記の通り御見積申し上げます
何卒御下命の程お願いいたします

金額 ¥465,000- (税抜き)

〒660-0805

兵庫県尼崎市西長洲町1丁目1番45号

TEL 06 (6488) 6385

FAX 06 (6488) 6783



三友工業株式会社

工事名称: 非常用自家発電設備模擬負荷試験

受渡場所: ウエルブ六甲道5番街1号館

納 期: 別途ご協議の上決定

テクニカル
営業部

御支払条件: 別途ご協議の上決定

見積有効期限: 見積発行日より3ヶ月間

項目	品 名 及 仕 様	数 量	単 価	金 額
	非常用自家発電設備模擬負荷試験 機種: YAP300G			
1	模擬負荷試験費(搬入・撤去・試験含む)	1式		180,000
2	模擬負荷試験装置(90kVA)	1式		90,000
3	ケーブル	1式		100,000
4	交通費	1式		7,600
5	報告書作成費	1式		10,000
6	諸経費	1式		77,400
	合 計			465,000

- ※ 該当機種の30%負荷試験の見積です。
 ※ 作業は平日の昼間とします。
 ※ 負荷試験は全体で約30分程度とします。
 ※ 模擬負荷試験時は、「C」点検整備(メーカー推奨1年点検)以上の点検と、
 ※ 潤滑油類、フィルター類の交換を実施後、試験する事をお勧め致します。
 ※ 負荷試験は機関や付属機器類破損の危険を伴います。予めご了承いただくようお願い致します。
 ※ 排気ガスが風向きによっては近隣に流れる事があります。
 ※ 作業時に新たに発見された不具合の修復や部品交換等は別途見積と致します。

- ※ 本工事又は作業に於ける点検整備、修理等に関して弊社の責めに帰すべき事由により、対象物件に故障が生じた場合は無償にて再修理を行います。二次的損害についてはその限りではありません。

(貴社ご記入欄)

上記業務を発注します。 発注日: 年 月 日 ご担当者:

(ウエルブ六甲道5番街1号館管理組合)

●補足 災害に強い建物を目指して

非常電源装置点検整備に至った経緯は、災害時のライフライン確保を主題として特に「水」の確保について検討していった中で未整備が判明したものです。

※中央公園下部には、災害用の貯水槽があり、地域の防災拠点として整備されています。しかし、全ての街区や周辺地域を含めた生活用水であること、自宅への持込は階段の昇降となること等を踏まえ、独自に災害に強い建物への検討をしています。

さて、当マンション地下には井水槽があり、地下水があります。（施設のプールの水も生活用水として活用できる可能性もありますが、ここでは省きます。）様々な案がありますが、災害を想定し代替えがシンプルな構造、且つ費用も安価にできることを優先させた方策として、

- ・地下井水を非常電源により揚水し各階に配水（原水なのでトイレなどの生活用水）。
- ・各階には、2つの蛇口を設けて生活用水（原水）と濾過機接続による飲料水を確保するという専用水道案を検討しています。

設備により恐らく国内初の災害時の給水ラインを確保した高層マンションになり、不幸にも被害を受けた時でも「あって良かった」設備になると思われますし、多少は資産価値としても寄与するとは思われます。

※因みに阪神・淡路大震災時では電気の復旧は6日後、水道は90日を要しました。

しかし、非常電源を基に稼働する為に時間制限を課して細々と利用しても5-6日であり、以降は電気の復旧を待たねばなりません。（尚、電気の復旧が整えば給水問題は井水利用の為にほぼ解決されると思われま

しかしながら、安価と言えど非常発電機による災害用電気設備には添付資料にあるように工事費ベースの概算でも約800万円、さらに各階（ELV側面へ露出配管）への配管や揚水ポンプ、（中央ろ過システムよりはるかに安価と言えども）家庭用ろ過装置（無電源逆浸透膜方式）の各階若しくは偶数階程度の設置が必要で費用も発生します。さらに、災害がいつ発生するのか誰も分からず、その被害範囲も分かりません。運よく災害が発生しないことも想定できます。つまり災害に対する思い入れや対処の方法は個々に異なりますので一律な費用対効果を検討できないのが実情です。多数の方々が費用を掛けても是とするのか否とするのか意見を集約し、仮に是としてもより多くの賛同の中で実施すべきだと考えております。

よって上程するには尚早で、今般は非常用自家発電設備点検整備及び模擬負荷試験のみに留めております。ご理解のほど宜しくお願い致します。

尚、総会案内末尾にアンケートを添付しておりますので宜しくご協力下さい。

第5号議案 住宅共用施設使用料規程変更に関する件

駐輪場改良工事に伴い、自転車区画と原動機付自転車区画の利用料徴収方法が年1回（使用開始月までに支払）でしたが、自動車など同様の毎月引落としによる支払方法へ変更致しました。自動二輪につきましても、同様に毎月引落としによる支払方法に変更したく、以下の通り住宅共用施設使用料規程の改定を上程致しますので、ご審議の程よろしく願いいたします。

	現行	改正（案）
（駐車場使用料） 第2条第3項	自動二輪車区画の使用料は、次のとおりとする。 (1) 自動二輪車区画 年額 12,000 円	自動二輪車区画の使用料は、次のとおりとする。 (1) 自動二輪車区画 月額 1,000 円

第6号議案 第19期収支予算案(2019年4月1日～2020年3月31日)に関する件
 第19期収支予算案(2019年4月1日～2020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。

2019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19期）

自 2019年04月01日

至 2020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		2,640,000	2,640,000
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,675,150	0	3,675,150	3,650,000		3,650,000
住宅自転車使用料	160,800	0	160,800	160,000		160,000
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	6,075,572	40,570,485	46,646,057	6,070,000	40,570,000	46,640,000
雑収入	189,730	0	189,730	100,000	80,000	180,000
保険金収入	955,642	818,368	1,774,010			0
収入の部合計	21,695,254	57,643,297	79,338,551	20,618,360	56,898,288	77,516,648

2019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19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	6,720,226	44,973,818	51,694,044	6,750,000	45,000,000	51,750,000
水道料	22,818	23,562	46,380	23,000	24,000	47,000
保険料	129,309	562,181	691,490	129,309	562,181	691,490
エレベーター保守点検費	964,224	642,816	1,607,040	973,152	648,768	1,621,920
機械式駐車場保守点検費	561,600	0	561,600	566,840		566,840
自動扉保守点検費	101,520	0	101,520	102,460		102,460
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	691,200	691,200		697,600	697,600
中央監視装置点検費	17,198	112,402	129,600	17,357	113,443	130,800
水質検査費	19,224	19,224	38,448	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	64,800	0	64,800	66,000		66,000
防火対象物点検費	7,616	46,384	54,000	7,757	47,243	55,000
高圧受変電設備点検料	100,608	657,552	758,160	101,539	663,641	765,180
特殊建築物定期調査	141,233	146,047	287,280	0	0	0
空気環境測定	0	134,136	134,136		135,378	135,378
指定建築設備定期調査	26,370	172,350	198,720	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	74,861	77,419	152,280	0	0	0
特別清掃費	0	248,400	248,400	0	150,000	150,000
雑排水管洗浄	0	0	0	306,240		306,240
空調フィルター清掃費	97,184	16,216	113,400	98,084	16,366	114,450
通信費	59,483	58,604	118,087	60,000	60,000	120,000
小修繕費	1,041,750	4,565,753	5,607,503	2,561,807	1,836,004	4,397,811
雑費・消耗品費	96,553	99,843	196,396	100,000	100,000	200,000
備品費	0	0	0	0		0
害虫駆除費	0	43,200	43,200		44,000	44,000
管理委託費	6,789,719	5,122,069	11,911,788	6,917,826	5,218,710	12,136,536
機械警備業務費	1,033,845	767,595	1,801,440	1,043,419	774,700	1,818,119
管理者報酬	555,984	555,984	1,111,968	561,132	561,132	1,122,264
保険工事費	870,480	1,409,117	2,279,597			0
支払手数料	126,898	42,593	169,491	120,000	50,000	170,000
支出の部合計	19,688,303	61,188,465	80,876,768	20,618,360	56,898,288	77,516,648
当期剰余金	2,006,951	-3,545,168	-1,538,217	0	0	0
前期繰越額	22,978,169	1,950,608	24,928,777	24,754,689	-3,136,679	21,618,010
電気使用料振替(3.8%)	-230,431	-1,542,119	-1,772,550	-230,660	-1,541,660	-1,772,320
前期繰越金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	24,754,689	-3,136,679	21,618,010	24,524,029	-4,678,339	19,845,690

2019年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	3,600,000	3,675,150	3,650,000	
住宅自転車使用料	165,600	160,800	160,000	
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	6,100,000	6,075,572	6,070,000	
雑収入	100,000	189,730	100,000	
保険金収入	0	955,642		
収入の部合計	20,603,960	21,695,254	20,618,360	

2019年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	6,900,000	6,720,226	6,750,000	
水道料	22,801	22,818	23,000	
保険料	129,309	129,309	129,309	
エレベーター保守点検費	964,224	964,224	973,152	
機械式駐車場保守点検費	561,600	561,600	566,840	
自動扉保守点検費	101,520	101,520	102,460	
宅配ボックス保守点検費	64,800	64,800	66,000	
中央監視装置点検費	17,198	17,198	17,357	
水質検査費	19,224	19,224	19,580	
増圧ポンプ点検費	64,800	64,800	66,000	
防火対象物点検費	7,616	7,616	7,757	
高圧受変電設備点検料	100,608	100,608	101,539	
特殊建築物定期調査	141,233	141,233	0	
指定建築設備定期調査	26,370	26,370	26,858	
連結送水管耐圧性能試験費	69,023	74,861	0	
雑排水管洗浄	0	0	306,240	
空調フィルター清掃費	97,184	97,184	98,084	
通信費	72,000	59,483	60,000	
小修繕費	2,711,902	1,041,750	2,561,807	
雑費・消耗品費	23,000	96,553	100,000	
備品費	10,000	0	0	
管理委託費	6,789,719	6,789,719	6,917,826	
機械警備業務費	1,033,845	1,033,845	1,043,419	
管理者報酬	555,984	555,984	561,132	
保険工事費	0	870,480	0	
支払手数料	120,000	126,898	120,000	
支出の部合計	20,603,960	19,688,303	20,618,360	
当期剰余金	0	2,006,951	0	
前期繰越額	22,978,169	22,978,169	24,754,689	
電気使用料振替（3.8%）	-231,800	-230,431	-230,660	
前期繰越金繰入	0	0	0	
次期繰越額	22,746,369	24,754,689	24,524,029	

2019年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	2,640,000	
電気使用料	41,300,000	40,570,485	40,570,000	
雑収入	90,000	0	80,000	
保険金収入	0	818,368		
収入の部合計	57,638,288	57,643,297	56,898,288	

2019年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	46,200,000	44,973,818	45,000,000	
水道料	23,579	23,562	24,000	
保険料	562,181	562,181	562,181	
エレベーター保守点検費	642,816	642,816	648,768	
バイコレーター点検費	691,200	691,200	697,600	
中央監視装置点検費	112,402	112,402	113,443	
水質検査費	19,224	19,224	19,580	
防火対象物点検費	46,384	46,384	47,243	
高圧受変電設備点検料	657,552	657,552	663,641	
特殊建築物定期調査	146,047	146,047	0	
空気環境測定	134,136	134,136	135,378	
指定建築設備定期調査	172,350	172,350	175,542	
連結送水管耐圧性能試験費	71,377	77,419	0	
特別清掃費	150,000	248,400	150,000	
雑排水管洗浄	0	0	0	
空調フィルター清掃費	16,216	16,216	16,366	
通信費	74,000	58,604	60,000	
小修繕費	1,219,976	4,565,753	1,836,004	
雑費・消耗品費	150,000	99,843	100,000	
備品費	10,000	0	0	
害虫駆除費	43,200	43,200	44,000	
管理委託費	5,122,069	5,122,069	5,218,710	
機械警備業務費	767,595	767,595	774,700	
管理者報酬	555,984	555,984	561,132	
保険工事費	0	1,409,117	0	
支払手数料	50,000	42,593	50,000	
支出の部合計	57,638,288	61,188,465	56,898,288	
当期剰余金	0	-3,545,168	0	
前期繰越額	1,950,608	1,950,608	-3,136,679	
電気使用料振替（3.8%）	-1,569,400	-1,542,119	-1,541,660	
前期繰越金繰入	0	0	0	
次期繰越額	381,208	-3,136,679	-4,678,339	

2019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19期）

自 2019年04月01日
至 2020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・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	4,491,850	0	4,491,850	4,450,000		4,450,000
非住宅駐車場使用料	0	1,160,000	1,160,000		1,160,000	1,160,000
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	11,561,362	8,931,488	20,492,850	11,519,512	8,931,488	20,451,000
【支出の部】						
ガス漏れ警報器一括取替工事	1,181,952	0	1,181,952			0
鉄部塗装工事	8,542,713	970,330	9,513,043			0
東棟4階東階段横タラップ設置	96,120	0	96,120			0
長尺シート張替工事	237,600	0	237,600			0
消防設備改修工事	0	0	0	500,000	2,500,000	3,000,000
防犯カメラ等更新工事	2,159,065	1,209,335	3,368,400			0
自家用受変電設備改修工事			0	737,430	762,570	1,500,000
地下駐車場送風機修繕工事			0	1,288,695	1,311,305	2,600,000
			0			0
			0			0
			0			0
支出の部合計	12,217,450	2,179,665	14,397,115	2,526,125	4,573,875	7,100,000
当 期 剰 余 金	-656,088	6,751,823	6,095,735	8,993,387	4,357,613	13,351,000
前 期 繰 越 額	21,929,554	19,585,440	41,514,994	21,503,897	27,879,382	49,383,279
電気使用料振替(3.8%)	230,431	1,542,119	1,772,550	230,660	1,541,660	1,772,320
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0			0
次 期 繰 越 額	21,503,897	27,879,382	49,383,279	30,727,944	33,778,655	64,506,599

2019年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第19期）

自 2019年04月01日
至 2020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	4,128,000	4,491,850	4,450,000	
看板使用料収入	706,872	706,872	706,872	
収入の部合計	11,197,512	11,561,362	11,519,512	
【支出の部】				
ガス漏れ警報器一括取替工事	1,181,952	1,181,952		
鉄部塗装工事	8,980,000	8,542,713		
東棟4階東階段横タラップ設置	100,000	96,120		
長尺シート張替工事	300,000	237,600		
消防設備改修工事	300,000	0	500,000	
防犯カメラ等更新工事	2,159,321	2,159,065		
自家用受変電設備改修工事			737,430	
地下駐車場送風機修繕工事			1,288,695	
支出の部合計	13,021,273	12,217,450	2,526,125	
当 期 剰 余 金	-1,823,761	-656,088	8,993,387	
前 期 繰 越 額	21,929,554	21,929,554	21,503,897	
電気使用料振替(3.8%)	231,800	230,431	230,660	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	20,337,593	21,503,897	30,727,944	

2019年度施設管理組合特別修繕費予算案（第19期）

自 2019年04月01日

至 2020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	1,440,000	1,160,000	1,160,000	
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	9,211,488	8,931,488	8,931,488	
【支出の部】				
鉄部塗装工事	1,020,000	970,330		
消防設備改修工事	2,200,000	0	2,500,000	
防犯カメラ等更新工事	1,209,479	1,209,335		
自家用受変電設備改修工事			762,570	
地下駐車場送風機修繕工事			1,311,305	
支出の部合計	4,429,479	2,179,665	4,573,875	
当 期 剩 余 金	4,782,009	6,751,823	4,357,613	
前 期 繰 越 額	19,585,440	19,585,440	27,879,382	
電気使用料振替(3.8%)	1,569,400	1,542,119	1,541,660	
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	25,936,849	27,879,382	33,778,655	

第7号議案 第19期事業計画案に関する件（2019年4月1日～2020年3月31日）

第19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19期事業計画について

ウェルプ六甲道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18期通常集会）

開催日：2019年6月22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

建物保守・設備管理			項 目	摘 要	周 期	実施年月												備 考
4	5	6				7	8	9	10	11	12	1	2	3				
1	マンション総合保険	あいおいニッセイ 同和損害保険(株)	5年間	5年(掛捨て) 更新期限 2020年7月21日														
2	エレベータ保守	グローバルコミュニティ(株) 三菱電機ビルサービス(株)	4回/年	○			○			○			○			施設		
3	機械式駐車場保守	新明和工業(株)	4回/年	○			○			○			○			住宅		
4	自動ドア保守	三和シャッター工業(株)	4回/年	○			○			○			○			住宅		
5	宅配ボックス点検	(株)ナスタ	1回/年												○	住宅		
6	パイプリーク点検	(株)ダイゾー	6回/年	○		○		○		○		○		○		施設		
7	中央監視装置点検	東テック(株)	2回/年			○						○				全体		
8	水質検査	(株)シー・アイ・シー	2回/年						○						○	施設		
9	増圧ポンプ点検	テックサービス(株)	1回/年								○					住宅		
10	防火対象物点検	グローバルコミュニティ(株)	1回/年									○				全体		
11	高圧受変電設備点検	(株)SONO	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体		
12	空気環境測定	(株)シー・アイ・シー	6回/年		○		○		○		○		○		○	施設		
13	建築設備定期調査	グローバルコミュニティ(株)	1回/年												○	全体		
14	消防設備点検	グローバルコミュニティ(株)	2回/年				◎							○		◎総合 ○機器		
15	植栽管理	グローバルコミュニティ(株)	4回/年					○	○	○		○				全体		
16	定期清掃	グローバルコミュニティ(株)	2回/年					○						○		全体		
17	雑排水管洗浄	グローバルコミュニティ(株)	1回/2年												○	全体		
18	空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ(株)	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体		

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19期 【住宅部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	611 号室	横田 史生	留任(任期残1年)
	802 号室	豊福 和孝	留任(任期残1年)
	1001 号室	處 哲雄	留任(任期残1年)
	404 号室	小林 繁美	新任(任期残2年)
	712 号室	岡田 和典	新任(任期残2年)
	1302 号室	藤島 真一	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19期 【施設部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	208 号室	株式会社マ・コーポレーション	留任
	112 号室	高井 淳子	留任
	206 号室	林 良忠	留任
	103 号室	高橋 隆宏	留任
	121 号室	黄 承義	留任
	123 号室	上村 悟	留任
	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。」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ことに関する承認を諮ります。

《その他懸案事項・報告事項》

・アンケートについて

・防火管理者選任について

当マンションの防火管理者更新に付き、皆様のご応募やご推薦をお願い致します。マンションに居住していなくても、当マンションに協力いただける方であれば何方でも結構です。2日間の講習(管理組合負担)が必要ですが、国家資格を得る機会です。

業務自体は

- ・消防計画の作成
- ・消防計画に基づく消火・通報・避難訓練の実施
- ・消防設備、消防用水、消火活動上必要な施設の点検整備
- ・火気の使用、取扱いに関する監督
- ・避難又は防火上必要な構造・設備の維持管理
- ・収容人員の管理

などがありますが、事務手続き等は管理会社が支援してくれますので負担になることはないと思われます。どうか宜しくご協力のほどお願い致します。

・建物の設備配管調査報告について

従前より指摘されておりました当建物の完成図書と現場が一致しない件について以下のように現地調査を実施致しました。作業日報や報告書については管理組合にて保管しており、神戸市にも提出済みです。閲覧希望の方は管理組合までお申し出下さい。

調査内容 完成図書と現状給排水管の照合調査

実施期間 2018. 07. 07～2019. 02. 02 (内、現場調査15日間)

結論としては提出されている完成図書と現状は設備配管については施工時の変更等が是正されておらず、一部躯体も未記載となっている。

これに付き、事業主である神戸市、神戸市同行の施工業者とも現地立会い時に説明を求めたが、未だに回答がない事を報告します。

尚、神戸市の主張は現状で完成図書を是正することは困難で現実にはできない。については問題が発生した折々について善処していきたいとの回答である。

(詳細については作業記録に記載)

さて、一般論として責任の所在不明部分は管理組合の責任下にあると考えられます。

これは完成図書に記載なき、あるいは位置変更等により異なる場所にある配管や構造体はその所有や利用者の責任を反証しない限り、管理組合が維持管理の責任を持つと言うことに読み替えられます。

例えば完成図書に記載なき地下ピットも含まれると考えられますので、管理組合とすれば完成図書に記載なき不知なるものにも責任を負うことになります。

調査結果についても十分な説明なく、図書の是正についても回答のない状態ですので、やむ得ず別紙の通り要望書を提出しております。

周知徹底されご理解賜りますようお願い致します。

神戸市 住宅都市局 市街地整備部
市街地整備課 御中

申 入 書

拝啓 日頃はウェルブ六甲道5番街1番館の管理組合活動についてご理解ご協力を賜り心より御礼申し上げます。

さて、当管理組合は供与され保管されている完成図書と現状が異なる件（別紙調査記録の通り）について以下の通りご要望申し上げます。

蛇足ですが、マンションの維持修繕を行うためには工事が完了した時点のマンションの状況や構造が明らかとなる必要があり、完成図書についてはマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）（平成13年（2001年）8月1日施行）103条1項にてマンションの分譲業者に設計図書の交付を義務づけられています。

又、同法102条では、マンションの分譲業者が交付すべき設計図書について、「工事が完了した時点」の建物及びその附属施設に係る図書とされております。

記

- 1.当管理組合の維持管理の範囲は引き渡しを受けた完成図書の範囲とする。
- 2.上記完成図書と現状との相違は適時、開発者若しくは承継者（以降 開発者等という）側によって図面修正（提供時と同仕様による）し、当管理組合に引き渡すこととする。
- 3.上記の引き渡し時において、維持管理の範囲並びに負担を協議することとする。
- 4.完成図書と相違する部位あるいは記載なき部位についての維持管理は開発者等の負担とする。
- 5.開発者等は完成図書に記載なき部位、異なる部位或いは変更されている部位等について維持管理上の責任を有する。当然に前記箇所からの漏水その他の原因により管理組合の日常業務に支障を来す場合、速やかに是正することを要する。

但し、管理組合の判断により漏水等緊急を要する場合、当管理組合は開発者等に速やかに報告すると共に復旧若しくは是正を行う事ができる。

尚、開発者等はその費用を負担するものとする。

- 6.上記に記載なき事項は速やかに双方協議し円滑な管理運営に努めることとする。

早々

2019年2月26日

ウェルブ六甲道5番街1番館 管理組合

（ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合）

・未収金について

2019 年 3 月末時点で、管理組合の未収金が 2,622,218 円ございました。

	金 額 (円)	備 考
テナントA	607,899	区分所有者にて全額入金済み (2019.4)
テナントB	62,336	区分所有者に連絡済み (神戸市)
テナントC	868,835	入居者より、毎月 2 万円返済の書面取付。以降毎月 2 万円ずつ返済有。
テナントD	263,944	退去済テナント。退去後も連絡が取れていたが、連絡取れなくなり、該当住所の謄本を上げるも確認出来ず。区分所有者に請求中。
テナントE	714,535	2 ヶ月分の電気料金滞納。遅れて入金あり。
区分所有者F	55,472	2 ヶ月分の管理費・積立金等。全額入金済み
区分所有者G	49,197	1 ヶ月分の管理費・積立金等。全額入金済み

合計 : 2,622,218