

平成 29 年 6 月 8 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
理事長代行 副理事長 山口 里美

第 16 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、管理組合同規約にもとづきまして下記要領にて、第 16 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平成 29 年 6 月 16 日（金）までに管理事務所までご提出又は FAX(078-842-6066)、管理会社までご郵送をお願い致します。

敬 具

記

- | | | |
|----------|---------------------------------------------------------------|---------------|
| 日 時 | 平成 29 年 6 月 24 日(土) | 午後 3 時 00 分 ～ |
| 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 | 第 16 期事業報告に関する件
(平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日) | |
| 第 2 号議案 | 第 16 期収支決算報告及び監査報告に関する件
(平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日) | |
| 第 3 号議案 | 出納業務一部変更に伴う銀行口座開設に関する件 | |
| 第 4 号議案 | 銀行届出印の新規作製、及び印鑑の保管責任・使用目的規定に関する件 | |
| 第 5 号議案 | エレベーター保守会社変更に関する件 | |
| 第 6 号議案 | 管理委託契約締結に関する件 | |
| 第 7 号議案 | ガス漏れ警報器一括取替に関する件 | |
| 第 8 号議案 | 防災センター改修工事に関する件 | |
| 第 9 号議案 | 防災センター移設・駐輪機設置に伴う建築工事に関する件 | |
| 第 10 号議案 | 住宅駐輪場改良工事に関する件 | |
| 第 11 号議案 | B2 発電機室 漏水補修工事に関する件 | |
| 第 12 号議案 | 第 17 期収支予算案に関する件
(平成 29 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日) | |
| 第 13 号議案 | 第 17 期事業計画案に関する件
(平成 29 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日) | |
| 第 14 号議案 | 管理組合役員改選に関する件 | |
| 第 15 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
(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 29 年 6 月 16 日 (金) までに、管理事務所までご提出又は FAX、管理会社までご郵送をお願い
致します。(FAX:078-842-6066)

出席 通 知 書

私は、平成 29 年 6 月 24 日 (土) 開催の第 16 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 29 年 6 月 24 日 (土)
開催の第 16 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 29 年 6 月 24 日 (土) 開催の第 16 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 第 16 期事業報告に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
(平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日)
- 第 2 号議案 第 16 期収支決算報告及び監査報告に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
(平成 28 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日)
- 第 3 号議案 出納業務一部変更に伴う銀行口座開設に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 4 号議案 銀行届出印の新規作製、及び印鑑の保管責任・使用目的規定に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 5 号議案 エレベーター保守会社変更に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 6 号議案 管理委託契約締結に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 7 号議案 ガス漏れ警報器一括取替に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 8 号議案 防災センター改修工事に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 9 号議案 防災センター移設・駐輪機設置に伴う建築工事に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 10 号議案 住宅駐輪場改良工事に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 11 号議案 B2 発電機室 漏水補修工事に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 12 号議案 第 17 期収支予算案に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
(平成 29 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日)
- 第 13 号議案 第 17 期事業計画案に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
(平成 29 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日)
- 第 14 号議案 管理組合役員改選に関する件…………… (賛 成 ・ 反 対)
- 第 15 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 16 期
通常総会議案書

日 時 平成 29 年 6 月 24 日 (土)
午後 3 時 00 分 ～
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 第16期事業報告に関する件（平成28年4月1日～平成29年3月31日）

第16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16期事業の業務内容については、平成29年5月29日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16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。

(3) その他（各種修繕工事等）

・非常照明取替工事 予算：61,560円 契約金額：61,560円 実施率：100%

（実施：平成28年7月）

・直結給水ポンプユニット更新工事 予算：5,346,000円 契約金額：5,292,000円 実施率：99%

（実施：平成28年8月）

・制御盤・排水ポンプ更新工事 予算：1,933,200円 契約金額：1,933,200円 実施率：100%

（実施：平成28年9月）

・消防設備是正工事 予算：2,160,000円 契約金額：2,965,680円 実施率：137%

【内訳】消防是正工事2,127,600円 防災設備改修工事(追加工事)246,510円

2回目不良改修工事(追加工事)203,040円 防災センター内補修工事(追加工事)293,760円

（実施：平成28年10月）

・西棟玄関横塙避け取付工事 予算：69,120円 契約金額：56,160円 実施率：81%

（実施：平成28年11月）

・自動ドア装置交換工事 予算：1,771,200円 契約金額：1,771,200円 実施率：100%

（実施：平成28年11月）

・防災設備改修工事検討業務 予算：324,000円 契約金額：216,000円 実施率：100%

（実施：平成29年3月）

・地下2階ピット湧水調査 契約金額：2,484,000円 ※保険補償済み（実施：平成27年9月）

・地下駐車場・地下ピット漏水・防災センター他漏水補修工事

予算：667,710円 契約金額：667,710円 ※保険請求済み

(4) セントラルスポーツF階段防犯灯断線改修工事

主装置からプールサイドを経て階段室への配線入れ替えを行う。

¥622,080

以上にてセントラルスポーツ関係の消防設備等の改修工事は全て完了し、今後は規約の保全義務に従い、機器の取り替え期限内の不具合については使用者にて保全する事となります。

(5) 周辺広場への監視対策工事

暴走族等の溜まり場となっている広場に向けて監視カメラを設置。

尚、設置(¥199,800円)は自治会にて神戸市助成金(¥150,000円)により行い、当管理組合はその費用の不足及び設置場所等を提供し、良好なコミュニティ形成並びに資産価値維持の趣旨に従い協力を行った。

¥49,800

第16期事業報告表(各種点検等)

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

年月	施設/住宅	事業内容	実施者
28	4 施設	エレベーター点検	東芝エレベーター
	4 住宅	機械式駐車場点検	新明和エンジニアリング
	4 住宅	自動ドア点検	三和シャッター
	4 施設	バイコレータ	ダイゾー
	4 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	4 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	4 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	5 住宅	エレベーター点検	三菱電機ビルテクノサービス
	5 施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	5 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	5 住宅	定期清掃業務	グローバルコミュニティ
	5 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	5 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	6 施設	バイコレータ	ダイゾー
	6 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	6 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	6 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	7 施設	エレベーター点検	東芝エレベーター
	7 施設/住宅	機械式駐車場点検	新明和エンジニアリング
	7 住宅	自動ドア点検	三和シャッター
	7 施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	7 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	7 施設/住宅	消防設備点検	グローバルコミュニティ
	7 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	7 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	8 住宅	エレベーター点検	三菱電機ビルテクノサービス
	8 施設	バイコレータ	ダイゾー
	8 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	8 施設/住宅	植栽剪定	グローバルコミュニティ
	8 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	8 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	9 施設/住宅	水質検査費	シー・アイ・シー
	9 施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	9 施設	鼠害虫防除費	シー・アイ・シー
	9 施設	特別清掃	グローバルコミュニティ
	9 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	9 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	9 施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	10 施設	エレベーター点検	東芝エレベーター
	10 住宅	機械式駐車場点検	新明和エンジニアリング
	10 住宅	自動ドア点検	三和シャッター
	10 施設	バイコレータ	ダイゾー
	10 住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	10 施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会

	10	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	11	住宅	エレベーター点検	三菱電機ビルテクノサービス
	11	施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	11	住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	11	施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	11	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	12	施設	バイコレータ	ダイゾー
	12	施設/住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	12	施設/住宅	中央監視装置	東テク
	12	施設/住宅	植栽剪定	グローバルコミュニティ
	12	施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	12	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
29	1	施設	エレベーター点検	東芝エレベーター
	1	施設/住宅	機械式駐車場点検	新明和エンジニアリング
	1	住宅	自動ドア点検	三和シャッター
	1	施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	1	施設	特別清掃	グローバルコミュニティ
	1	住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	1	施設/住宅	消防設備点検	グローバルコミュニティ
	1	施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	1	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	2	住宅	エレベーター点検	三菱電機ビルテクノサービス
	2	施設	バイコレータ	ダイゾー
	2	施設/住宅	特別清掃	グローバルコミュニティ
	2	住宅	定期清掃業務	グローバルコミュニティ
	2	施設/住宅	植栽施肥作業	グローバルコミュニティ
	2	住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	2	施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	2	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ
	3	住宅	宅配ロッカー	豊国工業
	3	施設	水質検査費	シー・アイ・シー
	3	施設	空気環境測定	シー・アイ・シー
	3	施設	鼠害虫防除費	シー・アイ・シー
	3	住宅	空調エアコンフィルター清掃	ベルテクニカルサービス
	3	住宅	雑排水管洗浄	グローバルコミュニティ
	3	施設/住宅	受変電設備点検	日本電気保安協会
	3	施設/住宅	設備点検	グローバルコミュニティ

第16期集会及び役員会実施内容

(平成28年4月1日～平成29年3月31日)

実施日	種類	協議事項
6月6日	第15期通常集会 施設管理組合準備打ち合わせ	第15期通常集会上程議案協議
6月9日	第15期通常集会 住宅管理組合準備打ち合わせ	第15通常集会上程議案協議
6月25日	第15期全体通常集会	第15期事業報告並びに収支決算報告に関する件 管理委託契約締結に関する件 第15期事業計画並びに収支予算案に関する件 役員改選に関する件 本総会上程各議案に関し、全体管理組合の集会による決議を要しないとする件

第2号議案 第16期収支決算報告(平成28年4月1日～平成29年3月31日)及び監査報告に関する件
 第16期収支決算報告(平成28年4月1日～平成29年3月31日)について、次のとおりご報告いたします。
 なお、第16期収支決算報告(平成28年4月1日～平成29年3月31日)については、平成29年5月29日
 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

(平成29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	96,404,947	他会計預り金	57,293,233
決)三井住友 灘 3965536	(96,404,947)	前受金	3,434,387
前払金	2,074,470	未払金	9,062,239
保険料	(2,074,470)	共用電気料(H29.3)	(4,500,730)
預け金(コンビニ収納)	24,079	エレベーター保守点検費(H29.3)	(220,320)
未収入金	1,545,570	バイコレーター点検費	(172,800)
		水質検査費	(19,224)
		高圧受変電設備点検料(H29.3)	(63,180)
		空気環境測定	(22,356)
		建築設備定期調査費	(198,720)
		特別清掃費	(156,600)
		空調フィルター清掃費(H29.3)	(37,800)
		小修繕費(漏水調査)	(17,064)
		小修繕費(消火器取替)	(19,440)
		小修繕費(CS放送受信調査)	(27,000)
		小修繕費(排水槽満水フロートスイッチ交換作業)	(46,440)
		小修繕費(共用部散水系統漏水補修作業)	(62,640)
		小修繕費(エレベーターホール誘導灯取替作業)	(66,960)
		小修繕費(店舗底ドレン詰り抜き工事)	(73,224)
		小修繕費(門扉丁番取替)	(79,326)
		小修繕費(ポット用樹木支柱補修工事)	(137,916)
		小修繕費(底コーキング打替え工事)	(200,880)
		小修繕費(ゲート修理)	(243,216)
		小修繕費(店舗天井漏水)	(291,600)
		小修繕費(110度CS放送改修工事)	(463,320)
		小修繕費(庇補修工事)	(799,200)
		害虫駆除費	(21,600)
		管理委託費(H29.3)	(877,899)
		機械警備業務費(H29.3)	(150,120)
		管理者報酬(H29.3)	(92,664)
		預り金	3,299,293
		預り金	(17,293)
		敷金	(2,034,000)
		リモコン保証金	(740,000)
		リモコン保証金(住宅自動二輪)	(80,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(240,000)
		リモコン保証金(非住宅駐車場)	(80,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		二輪車保証金	(40,000)
		次 期 繰 越 額	26,959,914
		前 期 繰 越 額	(35,810,927)
		当 期 剰 余 金	(▲8,851,013)
		振 替 金	(0)
合 計	100,049,066	合 計	100,049,066

※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。

【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	13,419,151	前受金	92,920
決)三井住友 灘 3965524	(13,419,151)	未払金	216,000
他会計預け金	57,293,233	計画修繕工事費(中央監視装置機能移設調査)	(216,000)
		次 期 繰 越 額	70,403,464
		前 期 繰 越 額	(65,607,974)
		当 期 剰 余 金	(4,795,490)
		振 替 金	(0)
合 計	70,712,384	合 計	70,712,384

※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。
(ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合)

平成28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 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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	3,570,000	0	3,570,000	3,618,000	0	3,618,000
住宅自転車使用料	120,000	0	120,000	114,200	0	114,200
住宅原動機付自転車使用料	76,800	0	76,800	78,000	0	78,000
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	7,140,000	44,080,000	51,220,000	5,951,459	34,234,471	40,185,930
雑収入	135,000	0	135,000	391,114	0	391,114
収入の部合計	21,644,160	60,334,444	81,978,604	20,755,133	50,488,915	71,244,048

平成28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 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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	8,800,000	48,200,000	57,000,000	9,541,260	43,209,490	52,750,750
水道料	34,000	25,000	59,000	31,075	23,286	54,361
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	1,607,040	1,036,800	2,643,840	1,607,040	1,036,800	2,643,840
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	89,430	584,490	673,920	100,608	657,552	758,160
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
雑排水管洗浄	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	0	118,800	118,800	112,414	233,186	345,600
空調フィルター清掃費	388,800	64,800	453,600	388,800	64,800	453,600
通信費	90,000	80,000	170,000	69,066	63,754	132,820
小修繕費	1,000,000	1,000,000	2,000,000	1,157,417	5,224,897	6,382,314
雑費・消耗品費	170,000	200,000	370,000	138,583	143,308	281,891
備品費	20,000	20,000	40,000	0	0	0
害虫駆除費	0	43,200	43,200	0	43,200	43,200
管理委託費	6,046,968	4,487,820	10,534,788	6,000,474	4,453,314	10,453,788
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
支払手数料	110,000	40,000	150,000	110,694	40,321	151,015
支出の部合計	20,938,504	58,962,366	79,900,870	21,839,697	58,255,364	80,095,061
当期剰余金	705,656	1,372,078	2,077,734	-1,084,564	-7,766,449	-8,851,013
前期繰越額	23,752,411	10,738,296	34,490,707	23,752,411	10,738,296	34,490,707
電気使用料振替（3.8%）	271,320	1,675,040	1,946,360	271,320	1,675,040	1,946,360
前期剰余金取崩	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	24,186,747	10,435,334	34,622,081	22,667,847	2,971,847	25,639,694

平成28年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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	3,570,000	3,618,000	48,000	
住宅自転車使用料	120,000	114,200	-5,800	
住宅原動機付自転車使用料	76,800	78,000	1,200	
住宅自動二輪車使用料	72,000	72,000	0	
電気使用料	7,140,000	5,951,459	-1,188,541	
雑収入	135,000	391,114	256,114	
収入の部合計	21,644,160	20,755,133	-889,027	

平成28年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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	8,800,000	9,541,260	-741,260	
水道料	34,000	31,075	2,925	
保険料	129,309	129,309	0	
エレベーター保守点検費	1,607,040	1,607,040	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	
バイコレーター点検費	0	0	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	89,430	100,608	-11,178	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	0	0	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	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
特別清掃費	0	112,414	-112,414	
空調フィルター清掃費	388,800	388,800	0	
通信費	90,000	69,066	20,934	
小修繕費	1,000,000	1,157,417	-157,417	
雑費・消耗品費	170,000	138,583	31,417	
備品費	20,000	0	20,000	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	6,046,968	6,000,474	46,494	
機械警備業務費	1,033,845	1,033,845	0	
管理者報酬	555,984	555,984	0	
支払手数料	110,000	110,694	-694	
支出の部合計	20,938,504	21,839,697	-901,193	
当期剰余金	705,656	-1,084,564	-378,908	
前期繰越額	23,752,411	23,752,411	0	
電気使用料振替（3.8%）	271,320	271,320	0	
次期繰越額	24,186,747	22,396,527	-1,790,220	

平成28年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	0	
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	0	
電気使用料	44,080,000	34,234,471	-9,845,529	
雑収入	0	0	0	
収入の部合計	60,334,444	50,488,915	-9,845,529	

平成28年度施設管理組合管理費会計収支計算書 (第 16 期)

自 平成28年04月01日

至 平成29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	48,200,000	43,209,490	4,990,510	
水道料	25,000	23,286	1,714	
保険料	562,181	562,181	0	
エレベーター保守点検費	1,036,800	1,036,800	0	
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	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	
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
防火対象物点検費	46,384	46,384	0	
高圧受変電設備点検料	584,490	657,552	-73,062	
特殊建築物定期調査	0	0	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	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
特別清掃費	118,800	233,186	-114,386	
空調フィルター清掃費	64,800	64,800	0	
通信費	80,000	63,754	16,246	
小修繕費	1,000,000	5,224,897	-4,224,897	
雑費・消耗品費	200,000	143,308	56,692	
備品費	20,000	0	20,000	
害虫駆除費	43,200	43,200	0	
管理委託費	4,487,820	4,453,314	34,506	
機械警備業務費	767,595	767,595	0	
管理者報酬	555,984	555,984	0	
支払手数料	40,000	40,321	-321	
支出の部合計	58,962,366	58,255,364	707,002	
当 期 剩 余 金	1,372,078	-7,766,449	-9,138,527	
前 期 繰 越 額	12,316,770	12,316,770	0	
前 期 剩 余 金 取 崩	0	0	0	
次 期 繰 越 額	13,688,848	4,550,321	-9,138,527	

科目明細書

平成28年度 第16期
平成28年4月1日～平成29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	保管料	5,000
	集会室使用料	24,000
	資源回収代金	26,124
	防犯カメラ助成金	150,000
	電気使用料	185,990
	【合計】	391,114
通信費	郵送料	7,371
	電話代	125,449
	【合計】	132,820
小修繕費	駐輪場制御盤内換気扇取替工事	7,560
	管理員室トイレ表示錠修理作業	8,640
	車路側溝グレーチング設置	9,180
	漏水調査	17,064
	シャッター修理	19,440
	排水溝詰り抜き作業	25,596
	CS放送受信調査	27,000
	駐輪場スライダー扉開閉調整	36,612
	階段踊り場漏水補修工事	37,800
	消火器取替	38,880
	地下エキスパンションジョイント漏水補修	42,120
	排水槽満水フロートスイッチ交換作業	46,440
	自転車搬送コンベアパワーサプライ取替	50,760
	店舗前ダウンライト取替工事	59,400
	共用部散水系統漏水補修作業	62,640
	エレベーターホール誘導灯取替作業	66,960
	店舗軒下及び吸気口フィルター洗浄	72,360
	店舗庇ドレン詰り抜き工事	73,224
	門扉丁番取替	79,326
	店舗出入口扉電気錠取替工事	83,160
	平板不陸調整	95,040
	坪庭植栽他工事	98,280
	駐輪場スライダー扉開閉不良補修工事	126,900
	ポット用樹木支柱補修工事	137,916
	防犯カメラ設置工事	199,800
	庇コーキング打替え工事	200,880
	ゲート修理	243,216
	店舗天井漏水	291,600
	110度CS放送改修工事	463,320
	庇補修工事	799,200
	1階南側軒天塗装工事	885,600
	1階クーラーガラリ補修工事	1,976,400
	【合計】	6,382,314
雑費・消耗品費	梱包用品	317
	コピー・FAX用紙代	369
	補修用品	471
	靴べら	648
	電池	984

(ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合)

科目名	内 容	金 額
(前頁の続き)		
	長靴	1,382
	清掃用品	1,934
	印紙代	5,000
	文具・事務用品代	8,246
	殺虫・防虫用品	8,600
	スリッパ	11,880
	緊急遮断装置駆動用炭酸ガスボンベ	18,144
	インク・カートリッジ代	29,516
	電気代請求業務	81,000
	電球・蛍光灯代	113,400
	【合計】	281,891
支払手数料	残高証明書発行手数料	432
	振込手数料	4,320
	口座振替手数料	146,263
	【合計】	151,015

平成28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 16 期）

自 平成28年04月01日

至 平成29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	4,363,700	0	4,363,700	4,422,000	0	4,422,000
非住宅駐車場使用料	0	1,200,000	1,200,000	0	980,000	980,000
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
保険金収入	0	0	0	0	0	0
収入の部合計	11,433,212	8,971,488	20,404,700	11,491,512	8,751,488	20,243,000
【支出の部】						
消火補給水槽防水工事	546,347	564,973	1,111,320	0	0	0
非常照明器具取替作業	61,560	0	61,560	61,560	0	61,560
鳩除けネット修繕工事	0	69,120	69,120	0	56,160	56,160
消防設備不具合箇所改修工事	1,061,899	1,098,101	2,160,000	1,457,988	1,507,692	2,965,680
自動ドア装置交換工事	1,771,200	0	1,771,200	1,771,200	0	1,771,200
中央監視装置MCU部更新工事	477,855	494,145	972,000	0	0	0
中央監視装置機能移設調査	159,285	164,715	324,000	106,190	109,810	216,000
増圧ポンプユニット更新工事	5,346,000	0	5,346,000	5,292,000	0	5,292,000
防災センター内排水改修工事	27,477	28,413	55,890	27,477	28,413	55,890
エクspansionジョイント取替工事	177,603	183,657	361,260	177,603	183,657	361,260
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	123,180	127,380	250,560	123,180	127,380	250,560
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	950,400	982,800	1,933,200	950,400	982,800	1,933,200
地下2階ピット湧水調査	0	0	0	1,231,200	1,252,800	2,484,000
	0	0	0	0	0	0
支出の部合計	10,702,806	3,713,304	14,416,110	11,198,798	4,248,712	15,447,510
当期剰余金	730,406	5,258,184	5,988,590	292,714	4,502,776	4,795,490
前期繰越額	29,397,686	45,458,438	74,856,124	29,397,686	45,458,438	74,856,124
電気使用料繰入	271,320	1,675,040	1,946,360	271,320	1,675,040	1,946,360
次期繰越額	30,399,412	52,391,662	82,791,074	29,961,720	51,636,254	81,597,974

平成28年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第 16 期）

自 平成28年04月01日
至 平成29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	
フィットネス・2階店舗修繕費	0	0	0	
非住宅特別修繕費	0	0	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,363,700	4,422,000	58,300	
非住宅駐車場使用料	0	0	0	
駐車場特別修繕費	0	0	0	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	
収入の部合計	11,433,212	11,491,512	58,300	
【支出の部】				
消火補給水槽防水工事	546,347	0	546,347	
非常照明器具取替作業	61,560	61,560	0	
鳩除けネット修繕工事	0	0	0	
消防設備不具合箇所改修工事	1,061,899	1,457,988	-396,089	
自動ドア装置交換工事	1,771,200	1,771,200	0	
中央監視装置MCU部更新工事	477,855	0	477,855	
中央監視装置機能移設調査	159,285	106,190	53,095	
増圧ポンプユニット更新工事	5,346,000	5,292,000	54,000	
防災センター内排水改修工事	27,477	27,477	0	
エキスパンションジョイント取替工事	177,603	177,603	0	
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	123,180	123,180	0	
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	950,400	950,400	0	
地下2階ピット湧水調査	0	1,231,200	-1,231,200	
支出の部合計	10,702,806	11,198,798	-495,992	
当 期 剰 余 金	730,406	292,714	-437,692	
前 期 繰 越 額	29,397,686	29,397,686	0	
電気使用料繰入	271,320	271,320	0	
次 期 繰 越 額	30,399,412	29,961,720	-437,692	

平成28年度施設管理組合特別修繕費計算書（第 16 期）

自 平成28年04月01日

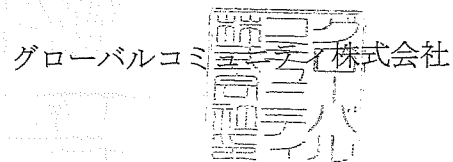
至 平成29年03月31日

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	0	0	0	
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	
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	1,200,000	980,000	-220,000	
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	8,971,488	8,751,488	-220,000	
【支出の部】				
消火補給水槽防水工事	564,973	0	564,973	
非常照明器具取替作業	0	0	0	
鳩除けネット修繕工事	69,120	56,160	12,960	
消防設備不具合箇所改修工事	1,098,101	1,507,692	-409,591	
自動ドア装置交換工事	0	0	0	
中央監視装置MCU部更新工事	494,145	0	494,145	
中央監視装置機能移設調査	164,715	109,810	54,905	
増圧ポンプユニット更新工事	0	0	0	
防災センター内排水改修工事	28,413	28,413	0	
エキスパンションジョイント取替工事	183,657	183,657	0	
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	127,380	127,380	0	
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	982,800	982,800	0	
地下2階ピット湧水調査	0	1,252,800	-1,252,800	
支出の部合計	3,713,304	4,248,712	-535,408	
当 期 剰 余 金	5,258,184	4,502,776	-755,408	
前 期 繰 越 額	45,458,438	45,458,438	0	
電気使用料繰入	1,675,040	1,675,040	0	
次 期 繰 越 額	52,391,662	51,636,254	-755,408	

平成29年4月20日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合御中



預 り 証

平成29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

(平成29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	3965536	¥96,404,947-
三井住友	灘	決済	3965524	¥13,419,151-
				以下余白

以上

平成 29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。

卷之四十二 (122)

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]



<平成29年3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.3965536)	96,404,947
前 払 金	保険料 (H29.7.21~H32.7.21)	2,074,470
預 け 金	コンビニ収納	24,079
未 収 入 金	管理費会計分	1,545,570
普通預金(決済)	三井住友銀行 灘支店 (No.3965524)	13,419,151
合 計		113,468,217

平成29年6月5日

監 査 報 告 書

監事 沖崎 猛 
 監事 中野 光雄 

平成28年4月1日から平成29年3月31日に至る間の管理費会計並びに特別修繕費会計の収支計算書並びに平成29年3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 出納業務一部変更に伴う銀行口座開設に関する件

現在、当マンションの支払い業務については、毎月理事長に捺印を頂いて支払う方式で運営されており、実際の運営面においては、以下の手続きを毎月行っております。

- 1) 毎月、管理会社が準備した支払い書類、出金伝票等を理事長にて受領。
- 2) 理事長にて支払い内容確認し、出金伝票に理事長印を捺印し、管理会社に連絡。
- 3) 管理会社担当者が支払い書類回収後、各金融機関にて支払い処理を行う。

については、以下の点を鑑みて、マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イ-4方式への変更を議案上程致しますので、ご審議の程宜しくお願い致します。

1. 支払い書類への捺印手間と負担の軽減
2. 期間内の授受に伴う管理会社との調整の削減
3. 捺印不備に伴う再捺印の手間と負担の軽減
4. 受け渡しにおける書類関係の紛失の危険性の回避

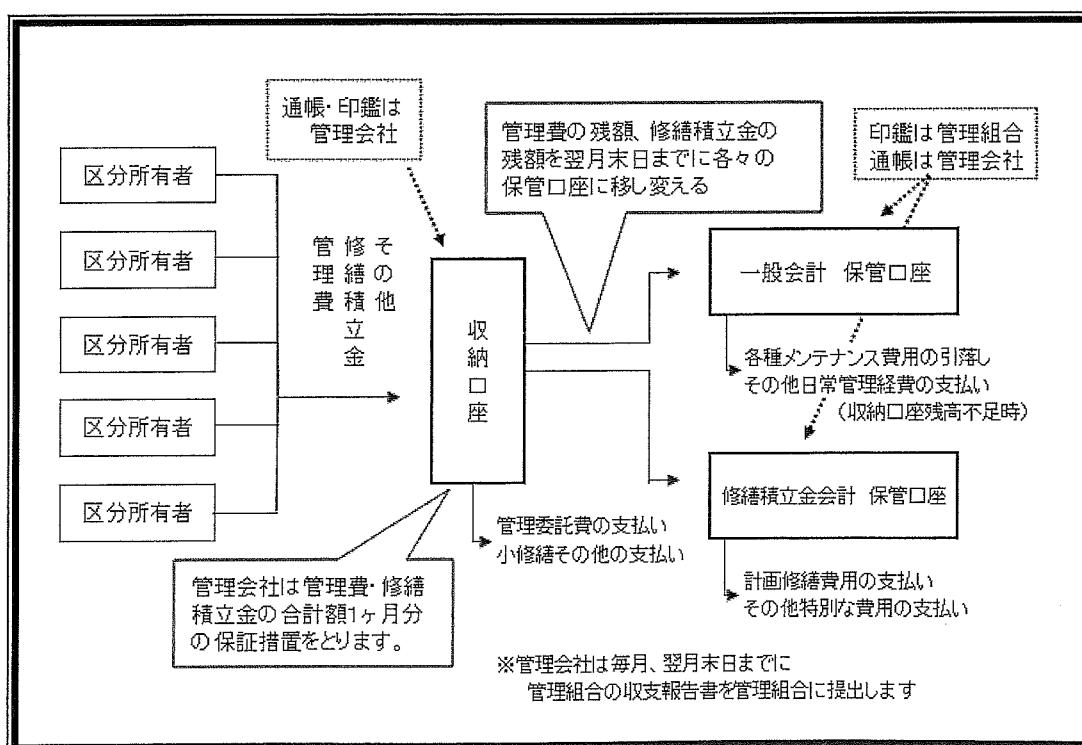


【提案内容】

- 1) 現在の支払方式から、「マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号イ-4方式」に変更すること
- 2) 変更に伴う諸手続き（収納口座の新規開設）を行うこと

【ご提案の方式（改正マンション管理適正化法施行規則第87条第2項第1号「イ」の方法）】

会計方法種別		名 義	印 鑑	保管方法	
				印 鑑	通 帳
①：収納口座 【新規作成】	現行	なし			
	変更提案 (新規作成)	理事長	管理会社印	管理会社	管理会社
②：一般会計保管口座 【現行の口座流用】	現行	理事長	出納印	理事長	管理会社
	変更提案	理事長	出納印	会計理事	管理会社
③：修繕積立金会計保管口座 【現行の口座流用】	現行	理事長	出納印	理事長	管理会社
	変更提案	理事長	出納印	会計理事	管理会社



第4号議案 銀行届出印の新規作製、及び印鑑の保管責任・使用目的規定に関する件

現在、管理組合理事長印は、理事長がこれを保管し、管理委託契約締結、官公庁・銀行・保険会社等への書類提出、保管口座の出納事務手続き等の重要書類に使用されておりますが、平成23年7月に改正された標準管理規約により、管理組合の財産管理におけるリスク管理という観点から「預金口座に係る印鑑等の保管」についてのコメントが新設され、従来以上に適切な印鑑の取り扱い方法を検討する方向性が示されております。

今般、理事会におきまして、上記内容を鑑み理事長印の現在の取扱いと保管について見直しを行いました。その結果、銀行届出印を新規作製して銀行届出印を保管口座の出納事務手続きの対銀行専用印とし、その他各種契約書等には理事長印を使用するのが望ましいとの結論に至りました。

つきましては、下記の通り銀行届出印を新規作製いたしたく、又、理事長印及び銀行届出印の保管責任及び使用目的等の規定を定め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. 銀行届出印の使用目的・保管に関する規定について【印鑑新規作製】

- (1) 保管責任者 : 会計担当理事
- (2) 使用目的 : 保管口座に関する対銀行出納事務手続き（出金伝票の捺印）
- (3) 保管口座名義人 : 理事長
- (4) 捺印規定 : 保管口座からの出金には、支払承認書に理事長の支払承認印を要し、会計担当理事が出金伝票類に銀行届出印を捺印する。

2. 理事長印の使用目的・保管に関する規定について【従前からの理事長印】

- (1) 保管責任者 : 理事長
- (2) 使用目的 : 管理組合運営上の契約行為
- ①管理委託契約書、②保険加入申込書、③官公庁への届出書（消防計画書他）、各種文書類

3. 銀行届出印の新規作製について

- (1) 数量 : 1本
- (2) 印字 : ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合出納之印
- (3) 製作費用 : 10,800円（税込）
- (4) 支出元 : 一般会計
- (5) 使用目的 : 保管口座に関する対銀行出納事務手続き
- (6) 付属品 : 判箱・朱肉・マットの3点セット 3,283円（出納印用）

※現行と変更後の対照表

	現行	変更後
理事長印	以下の併用を行っている ①銀行届出印 ②管理組合運営上の契約行為 (管理委託契約書、各届出書等)	①管理組合運営上の契約行為 (管理委託契約書、各届出書等)
理事長印の保管責任者	理事長	理事長
保管口座名義人	理事長	理事長
【新規内容】		
銀行届出印 (今回新たに作製)		保管口座に関する対銀行出納事務手続き（出金伝票の捺印）
銀行届出印の保管責任者		会計担当理事にて保管

以上

第5号議案 エレベーター保守会社変更に関する件

現状、施設エレベーターの保守を東芝エレベーター(株)に委託しておりますが、管理会社グローバルコミュニティ(株)よりエレベーター保守を変更する提案があり、理事会にて協議の結果、本総会に議題上程する事といたしました。つきましては、エレベーター保守会社をグローバルコミュニティ(株)に変更する事についての承認を諮ります。

実質的な点検は東芝エレベーター(株)が実施することに変更はございません。

項 目	保守料金 (月額 税込)	保守会社	点検回数 (年間)	保守契約内容
エレベーター保守 (現行)	86,400 円	東芝エレベーター (株)	4 回	フルメンテナンス契約
エレベーター保守 (変更案)	86,400 円	グローバルコミュニ ティ(株)	4 回	フルメンテナンス契約

メリット	デメリット
① 金額の変更がなく。管理組合負担に変更がない。 ② 保守契約内容の変更がない。 ③ 管理会社が行うことで、問い合わせ先が一本化できる。 ④ エレベーターの問題に関しても、管理会社が責任を持って対応する。 ⑤ 管理委託契約と付随して契約するため、現状の自動更新から単年度契約となる。	① 管理会社変更の際は、エレベーター保守会社の変更も必要となる。

第6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願いいたします。

記

1. 契 約 期 間： 平成29年7月1日～平成30年6月30日
2. 管理委託料： 平成29年7月1日～平成29年9月30日 877,899円/月(税込)
平成29年10月1日～平成30年6月30日 964,299円/月(税込)
3. 変 更 内 容： ①出納業務の一部変更
②エレベーターの点検保守契約付加

以上

第7号議案 ガス漏れ警報器一括取替に関する件

各住戸内に設置されているガス漏れ警報器に関する定期更新について、従来は「ガス漏れ警報器」等に関わる専有部分での取替えは区分所有者にて交換をしておりましたが、期限切れ等による誤報にて、警報が度々鳴動する等のトラブルが他マンションにて生じている事例があります。

ガス漏れ警報器は各住戸警報システム及び管理室集中監視盤と連動しているため、防災セキュリティ性を損なわない為にも、全住戸での定期的な一括取替が望ましいと考えております。

最近では、定期的な一括取替を進めていく管理組合も増えてきておりますので、ご審議の程よろしくお願いたします。

項 目	見積会社	見積金額(税込)
ガス感知器取替	グローバルコミュニティ(株)	1,346,112 円

※アダプター取付作業費を含む

※住宅のみ(住宅修繕積立金より支出)

【メリット】

すでに個別にガス感知器を取替されたお客様に以下の内容で弊社の協力会社である株式会社リビングメンテナンスサービス大阪(大阪ガスメンテナンスサービス会社)が次の通り個別に対応します。

	項 目	対応内容
①	大阪ガス個別リース期間2年未満のお客様	解約手数料を負担
②	現金購入されたお客様 有効期限が3年以上残っている場合	5,000 円/台で下取り
③	現金購入されたお客様 有効期限が3年未満残っている場合	3,000 円/台で下取り

※大阪ガス製品のみ買取となります。それ以外のガス感知器については、買取不可となります。

【一括・個別対比表】

	一 括	個 別
保証・有効期限	5 年	
交換時期	5 年毎(一括であれば同月対応)	5 年毎(各戸の期限がバラバラ)
費用面	<p>一括によるスケールメリット有</p> <p>●ガス漏れ警報器 9,800 円/1 個(税別)</p> <p>●警報器アダプター 4,200 円/1 個(税別)</p> <p>●ガス漏れ警報器 9,800 円×82 戸=803,600 円(税別)</p> <p>●警報器アダプター 4,200 円×82 戸=344,400 円(税別)</p> <p>【164,000 円がスケールメリットになります】</p>	<p>定価</p> <p>●ガス漏れ警報器 11,200 円/1 個(税別)</p> <p>●警報器アダプター 4,800 円/1 個(税別)</p> <p>●ガス漏れ警報器 11,200 円×82 戸=918,400 円(税別)</p> <p>●警報器アダプター 4,800 円×82 戸=393,600 円(税別)</p>
工期	集中して活動	それぞれのタイミング
支払者	管理組合	ご入居者
その他	<p>・期限等が揃っているために、効率よく交換から、維持管理に努めることが出来る</p> <p>・予算化・決議等の手順を踏まえての手続きを要する為、期間を要する</p>	<p>・全体のうち、ある程度が交換されていても未交換の住戸より、誤報等の発生にて管理室発報・警備会社の出動も含めてトラブルが生じやすい</p>

警報器および警報器アダプターを設置のお客さまへ

住宅竣工当初よりご採用いただいております「ガス警報器および警報器アダプター」は貴住宅の機能的な生活を享受していただくだけでなく、あんしんで暮らせる居住空間をお守りする設備のひとつになります。

集合住宅では個人だけでなく、集合としての全体のあんしんや保全にも務めていかねばなりません。日頃、留守がちなお宅やお子さまだけで留守を預かる社会も少なくありません。そんな中、大阪ガスのガス警報器はみなさまの「あんしんな暮らし」をお守りするのにお役に立ちます。

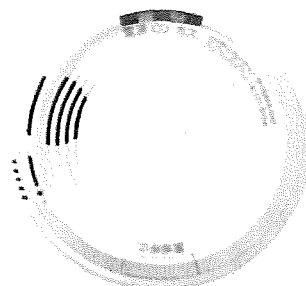
まずは各機種の特徴等をご確認いただき、引き続き期限内での交換をお勧めいたします。

都市ガス警報器

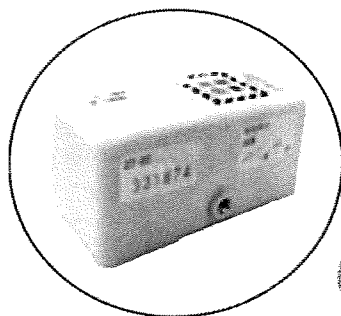
都市ガス警報器は戸建住宅だけでなく、様々な住宅にてご採用いただいております。

大阪ガスのガス警報器はこんなにあんしん。

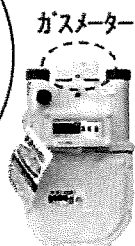
- ブザー音だけでなく、はっきり音声でお知らせ
- 有効期限5年間までまるまる、あんしん保証
- ガス漏れだけでなく、不完全燃焼警報も標準搭載
- リースもあって、らくらくお支払い
- その他、セキュリティパートナーとの連動でさらにあんしん



都市ガス警報器びびこ 天井型
有効期限：5年



警報器アダプター
有効期限：10年



警報器アダプター

万一、ガス警報からガス漏れもしくは不完全燃焼警報が発せられた場合に、自宅が不在であったとしても、警報器アダプターがあれば、大元のガスを遮断することができます。

警報器アダプターはガス警報器と共に有効期限が切れていても本来の機能を発揮することができませんので、必ず有効期限内でのお取替えをお勧めいたします。

- 万一のときもガス供給源から絶てるのであんしん
- 有効期限10年間までまるまる、あんしん保証
- 集合住宅ではセキュリティ性の向上面で大変支持されてます

まさに集合住宅では大きなあんしんと信頼できるパートナーとなります。従って、多くの住宅にてご採用をいただいております。都市ガス警報器は法的な義務は生じておりませんが、万一のガス漏れ、一酸化炭素中毒の怖れを防ぐことも大きく寄与していることをご採用いただいております。

集合住宅ではひとりひとりの安全意識が住宅全体のあんぜんに繋がると言われます。大阪ガスのガス警報器はさまざまな集合住宅でご採用いただいているのは既存のセキュリティシステムとの連動にも安全面を損なうことなく機能を発揮できます。

特に集合住宅という多数の世帯を擁する住宅では暮らしの特色もさまざまとなります。その中で特に不在がちや、幼いお子さまやお体が不自由な方がいるご家庭など、あんしんして外出ができないと嘆くお声も耳にします。そういった環境下にもガス警報設備をお役立てください。

第8号議案 防災センター改修工事に関する件

現在、当マンションの防災機能は西棟地下の防災センター内に集約しておりますが、別紙添付資料の通り防災機能としては今のところ有効に機能はしているものの、UPS(停電時の補助電源)の不具合やモニターの経年劣化が確認されており、補修部品の供給も2年後には停止される現状です。※当該設備の使用開始は2001年。部品供給終了予定は2019年です。

加えて漏水による盤の腐食も進行していることから、防災センターそのものを見直し、現在の監視できない状況から有人監視のできる状態にと立案しました。

尚、立案するに当たり、全面的な改編改修も検討いたしました但し費用が莫大となり現実的で無いことから、現状システムの端末は可能な限り利用し主システムの改良を主体としています。

又、資料にある通り、現状での改修(¥35,640,000)と地上階への移設改修とを検討しましたところ、有人監視の可能な地上階への移設改修を提案いたします。

予 算 ¥39,500,000 円

内訳 改修費 ¥38,880,000 円(税込) 関西ホーチキエンジニアリング

予備費 ¥ 620,000 円

拠出原資 各管理組合修繕積立金

(尚、各管理組合の負担率については実施設計に基づき行い、臨時総会による実施案によって決議する)

以上の通り上程いたしますので、ご審議のほど宜しくお願い申し上げます。

第9号議案 防災センター移設・駐輪機設置に伴う建築工事の件

防災機器更新に伴い、防災機器を住宅駐輪場の入り口付近に収納し防災センターとして区画致します。

又、駐輪機の新設に伴う屋内(床・天井)工事を施工致します。

予 算 工事費 ¥4,033,800 円(税込)

予備費 ¥ 16,200 円

合 計 ¥4,050,000 円

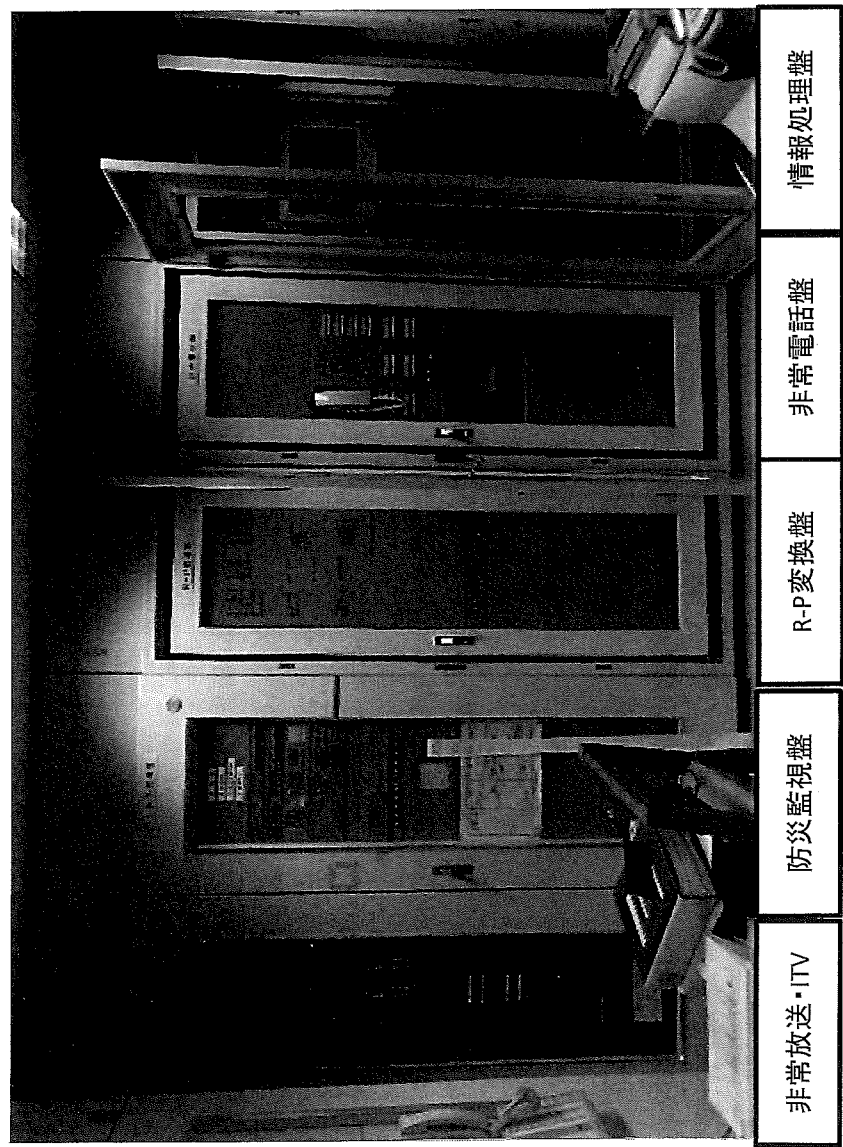
拠出原資 各管理組合修繕積立金

(尚、各管理組合の負担率については防災センター改修実施設計に基づくものとする。)

以上の通り上程いたしますので、ご審議のほど宜しくお願い申し上げます。

1.対象となる防災設備と監視エリア

■改修の対象となる防災設備



■防災監視エリア

- 地下B2F 駐車場及び各種設備室
- 地下B1F 駐車場及び各種設備室
- 1F エントランス等共用部及び店舗
- 2F 共用部及び店舗
- 3F 共用部及び店舗

■各機能について

非常放送・・・火災発生の警報を伝えるための設備、自動火災報知設備と連動して、自動的に音声警報音で知らせることができる。
ITV・・・防犯カメラのこと、防災設備の対象外
防災監視盤・・・非常信号を受信し、非常放送を始め、各種の防災対応を指示する防災機能の基本となる盤
非常電話・・・自動火災報知設備における発信機と同様の機能を持つ専用電話兼発信器で、防災センターの親機と子機によって構成される。
R-P変換・・・入力防災信号(R/P)の変換処理情報処理盤・・・防災表示装置 防災監視盤の補助機能を担う

ウエルブ六甲道5番街1番館 防災センター内 防災設備の改修について

2.現在の防災システムの改修の必要性について

①現状での不具合事項

・UPS(停電時の補助電源)の不具合 ・モニター類の経年劣化による表示不鮮明

※防災機能としては、現在有効に作動していると判断されます。

②今後、故障対応での改修が困難になってきている (⇒予防保全としての改修が望ましい時期にきている)

○防災設備の補修用部品の保有期間は生産終了後10年間で、以降は在庫品や互換性部品での対応となります。

○現在の防災システムがおかれた状況は、下記のとおりです。

- ・設備の使用開始・・・2001年
- ・設備の生産終了・・・2004年
- ・補修用部品保有期間10年間の終了・・・2014年(以降は在庫品、互換性部品対応)



この間、故障に部品対応できないリスクが増えています。

・メーカー供給終了予定・・・2019年見込

大規模・不特定多数の方が集まる大型建物で設置される防災設備(電子機器部品を多用)については、更新時期の目安が15年に設定されています。

⇒現在16年経過しています。

◎仮に、補修対応困難な故障(在庫切れ部品等)が発生した場合、そこから防災システムの全面改修を手配することになりますが、消防署への申請協議、メーカー発注、施工完了までに5～6ヶ月が必要となります。

その間、防災機能が何らかの形で失われることは、望ましいことではありません。



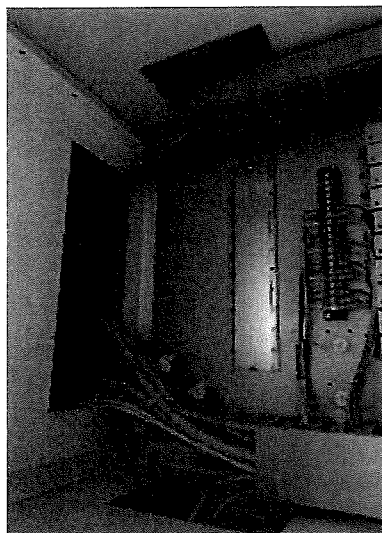
予防保全としての改修が望ましい時期にきています。

3.現在の防災センターにおける課題

1) 盤の裏側壁面からの漏水

- ・防災センター(総合監視室)は、地下1階に設置されています。
- ・防災システムは、部屋の東側壁面に設置されています。
- ・この壁面は、西棟と東棟の間を区画するエキスパンジョイント部分にあたり、雨水が地下に浸入してゆくルートとなっています。

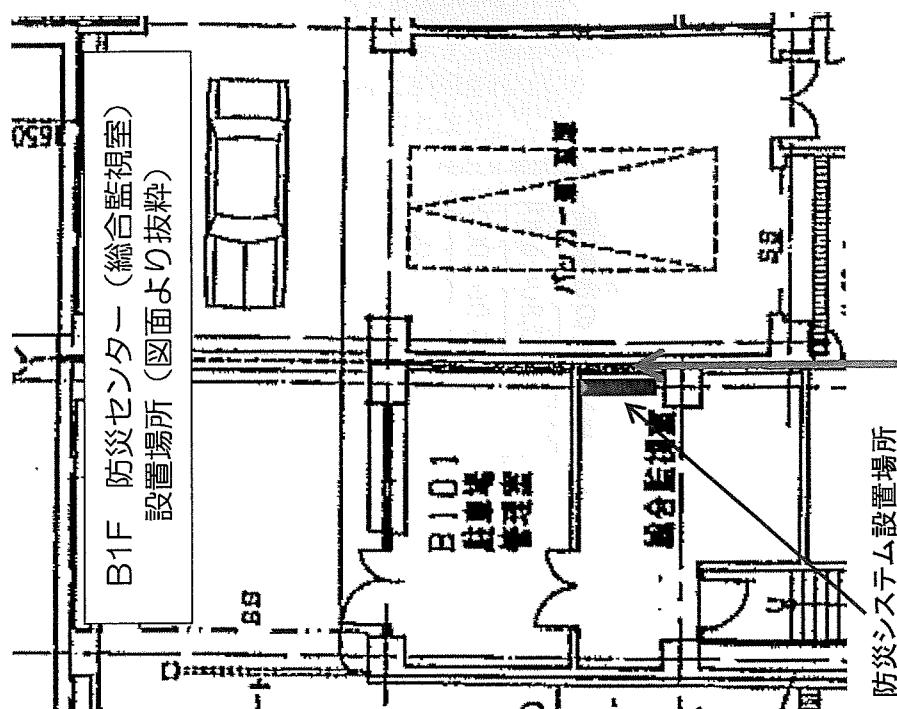
■ 防災盤の内部



- ・防災盤内部は、配線を取り回すための穴が空いており、水が浸入した形跡があります。(浸水時は正常に作動しない恐れがあります)

2) 防災センターが無人であること

- ・防災設備は自動制御で動作しますが、管理者の目の届くエリアでの設置が望まれます。



- 西棟と東棟の間(エキスパンション)となっており、水(雨水・地下伏流水など)の通り道になります。
- 室内天井、床面等に、水濡れの形跡があります。

ウエルブ六甲道5番街1番館 防災センター内 防災設備の改修について

4. 改修工事見積手配について

- ・見積手配にあたり、住宅セキュリティインターホン(住宅用防災システム)の更新を行ったパナソニックに改修提案と見積を依頼しました。
- ・現地確認の結果、パナソニックのシステムで更新するには、防災センター内部設備＋各監視エリア設備を全て更新することになり、費用が高額(1億以上と想定)になるので、既設メーカーにより、更新必要範囲(防災センター内)についての検討を推奨されました。
- ・そこで、現防災設備の製造会社であるホーチキに改修工事調査検討を依頼し、関西ホーチキエンジニアリングより提案見積を取得しました。
(非常放送設備はTOA製ですが、防災盤の発信指令により動作するので、システムを全体統括するホーチキでまとめています)

5.改修工事見積

①案 現在の防災センター内での改修案

自動火災報知設備	52,429,000
非常放送設備	5,068,000
値引き	-24,497,000
計	33,000,000
消費税	2,640,000
合計	35,640,000

②案 管理人室に近い場所へ移設しての改修案

自動火災報知設備	56,804,000
非常放送設備	5,907,000
値引き	-26,711,000
計	36,000,000
消費税	2,880,000
合計	38,880,000

見積提出：関西ホーチキエンジニアリング株式会社

第10号議案 住宅駐輪場改良工事の件

今年度より駐輪場利用の再抽選を定期的（2年程度毎）に行うことで、自転車等の台数の把握と公平に利用できる機会を作ることを進めて参りますが、先立って駐輪機を誰もが容易に操作し利用できることも大切であると考えております。現在の駐輪機の上段はバネ式ではあるものの女性やお子様には利用しづらく、結果的に大幅に利用されていない状況となっており下段の空きを待っている方を含め、大きく改善されることが期待されます。

又、防災センター移設について、現在の駐輪場が管理員室にも近く管理上も好ましいと考えられますので、水平スライド式のメリットを生かし若干の場所を提供する事もできます。

よって別紙資料の通り、防災センターの設置場所を確保すると共に、機械式駐輪機（上段：上下油圧式 下段：水平スライド式）の更新をもって一層の利用を図ることを目的とし本案を上程致します。

予 算 内 訳 駐輪機 ￥4,730,950 円（税込）駐輪機（ダイケン）

上下油圧式 37 台 水平スライド式 70 台

施工費・現状撤去処分を含む

予備費 ￥19,050

合 計 ￥4,750,000 円

拠出原資 住宅管理組合修繕積立金

以上の通り上程いたしますので、ご審議のほど宜しくお願い申し上げます。

垂直昇降式自転車ラック

VR-A3

スライドラック用
上段ラックラックピッチ
600mm

収納可能自転車

質量
15~20kgタイヤ径
24~28インチ

NEW

集合住宅の駐輪スペースが有効に使える、

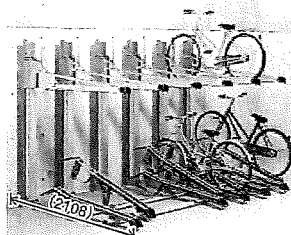
上下に垂直移動する
自転車ラック。

特長

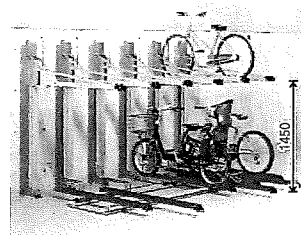
- ラックが上下に垂直移動します。
- 内蔵する昇降パネの力で、女性でも自転車の上げ下げがラクラク。
- ベ어링コロを採用し、操作音が静かです。
- 下段にスライド式自転車ラックを組み合わせることで、効率よく多くの自転車が収納できます。

現地対応で、100mmアップ仕様に変更できます。

「上部ストッパー」と「上部ロック受け」の位置を100mm上げることで、下段に省奥行タイプのSR-F[Nタイプ]型や3人乗り電動アシスト自転車対応のSR-SW型を設置できます。
※その場合、必要な天井高さは2600mmとなります。



SR-F[Nタイプ]型との組み合わせ
奥行きがとれない敷地に最適な組み合わせ



SR-SW型との組み合わせ
チャイルドシートが付いた電動アシスト自転車にも対応
※自転車の全高1300mm以下(付属品も含む)



特長を
動画で確認!



スライドラック

SR-SW

電動アシスト自転車対応

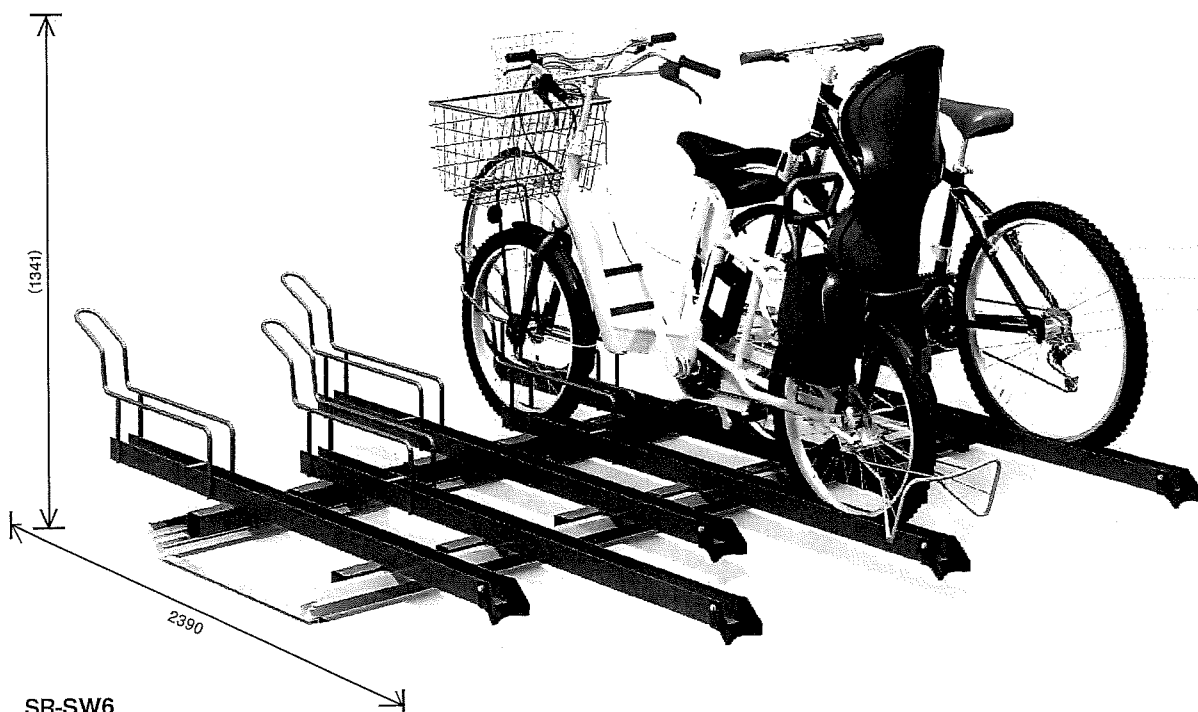
3人乗り自転車(幼児2人同乗)対応

速度センサー付電動アシスト自転車対応

20インチロングホイールベース自転車対応

ラックピンチ
270mm

収納可能自転車

重量
35kgタイヤ径
20~28インチ3人乗り自転車(幼児2人同乗)、電動アシスト自転車に対応した
高強度ラック。

SR-SW6

特長

- ハンドルやカゴの干渉の軽減により、自転車の出し入れがしやすくなりました。
- レールは高耐食溶融めっき銅板を使用。
- 同じレール内でSR-S型との取り付けが可能です。
- スライドスペースは820mm。

SR-SW型 価格表

型式	収容台数	価格
基準型		
SR-SW6	6	¥117,000
SR-SWR4	4	¥78,000
SR-SWR5	5	¥97,500
連結型		
SR-SWR6	6	¥117,000
SR-SWR7	7	¥136,500
SR-SWR8	8	¥156,000

※連結型は単独では使用できません。
基準型の右側に連結してください。

※価格は基準型の価格に連結型の価格を台数分加算してください。

※レールの組合せは収納台数によって変わります。

収納可能自転車

全長	1940mm以下
ハンドル幅	600mm以下
ハンドル高さ	1100mm以下
タイヤ幅	55mm以下
タイヤ径	20~28インチ
質量	35kg以下

※35kg以下の電動アシスト自転車収納可能。

- 20インチ以上の自転車の標準サイズで設定されています。
- 自転車のサイズや形状により、収納できない場合があります。
- 自重が35kgを超える自転車は収納しないでください。
- 後カゴ付自転車が連続して収納になる場合は、うまく収納できない場合があります。
- 上段ラックを併設した場合、ハンドル高さを超える部品がついた自転車は収納できません。

オプション

■ナンバーシール

- ・1桁用(タテ28×ヨコ17mm)
- ・2桁用(タテ28×ヨコ30mm)
- ・3桁用(タテ28×ヨコ45mm)

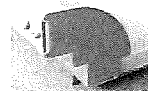
5

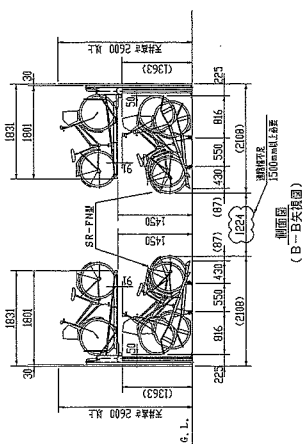
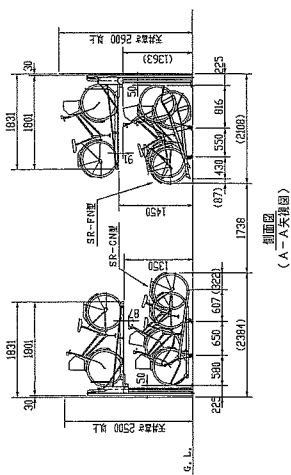
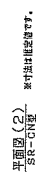
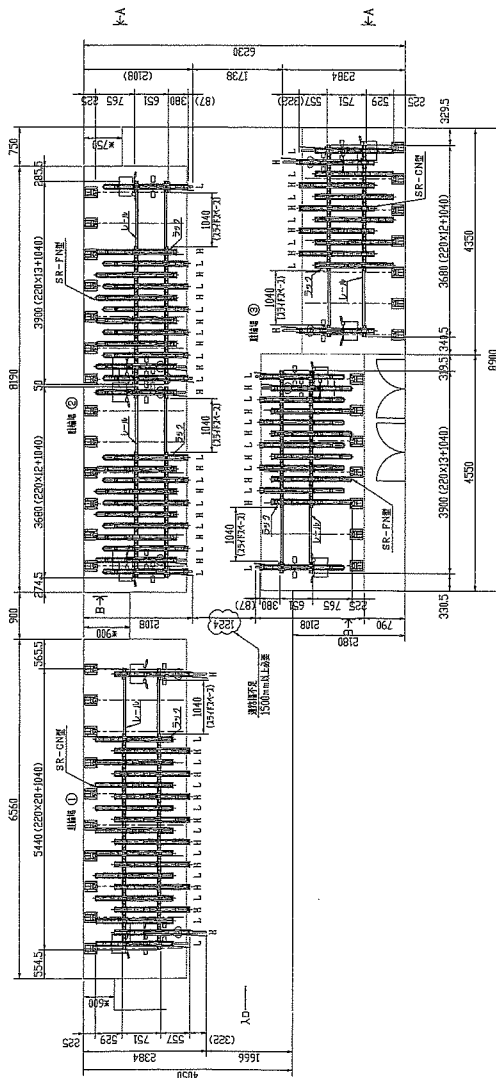
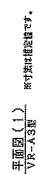
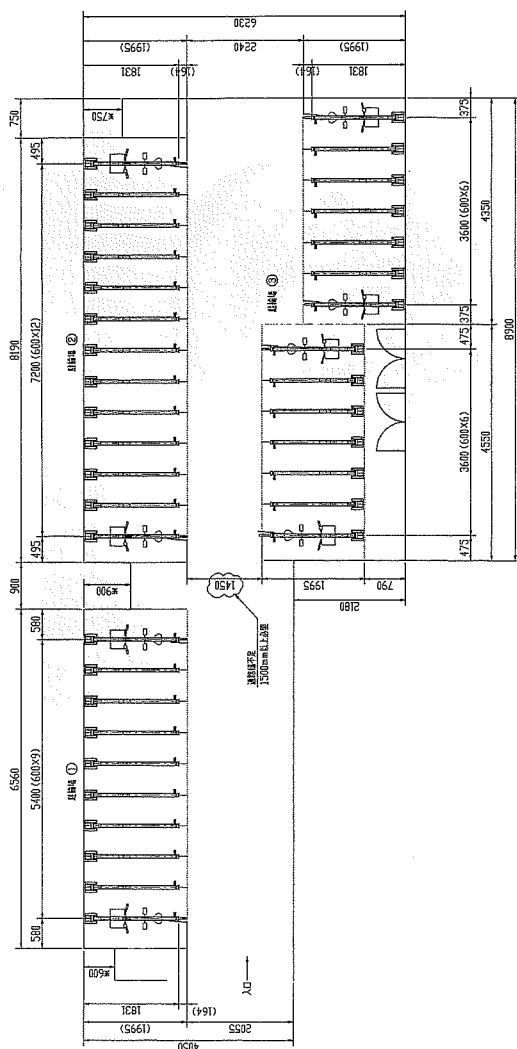
■レール端部キャップ

通路に面したレールの端部に付ける安全カバー。

SR-K RTK
(4ヶ入り)
¥2,000

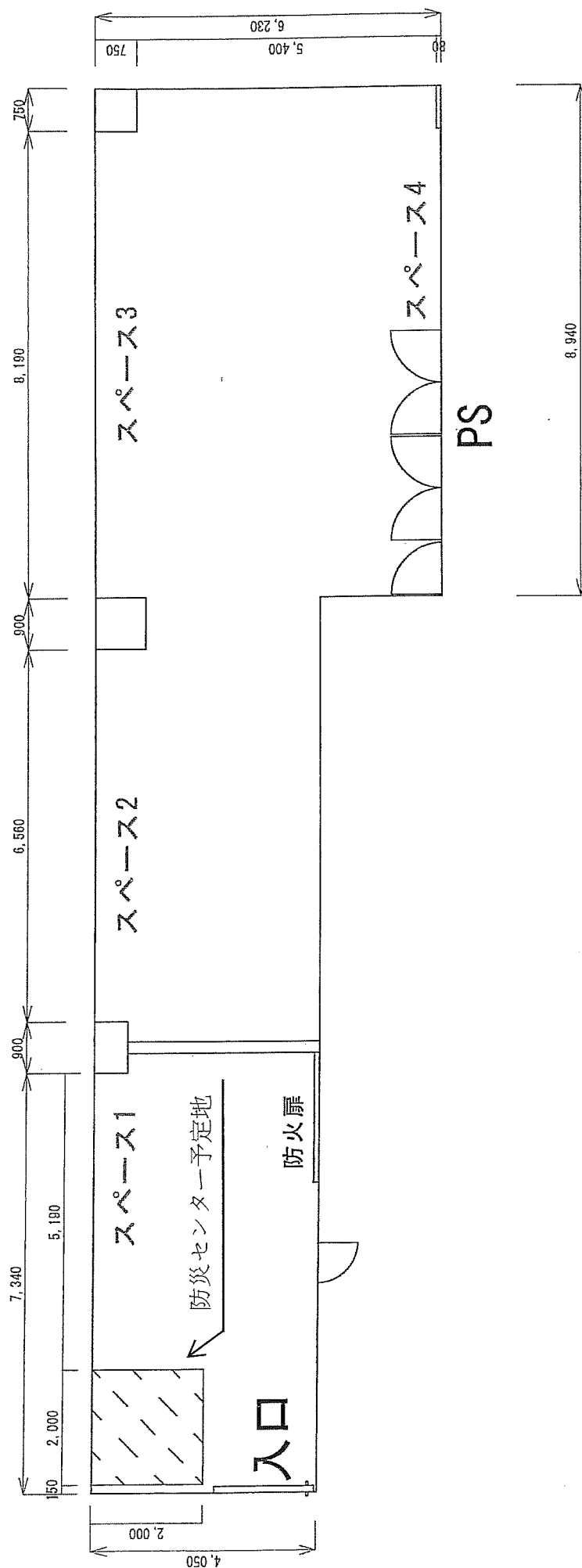
※ナンバーシール
詳細はP.54をご
覧ください。





VR-A3	37台
SR-CN	32台
SR-FN	38台
合 計	107台

ウェルブ六甲道5番街1番館 1F駐輪場



S=1/100

第11号議案 B2発電機室 漏水補修工事の件

発電機室天井（コンクリート）の亀裂、コンクリートブロック内壁より常時、地下水が漏水している状況で、発電機等の機械設備に影響するため補修並びに今後のメンテナンス（キャットウォーク取付け）策を講じる。又、備品庫を製作しタイル等の予備部材の在庫管理を行う。

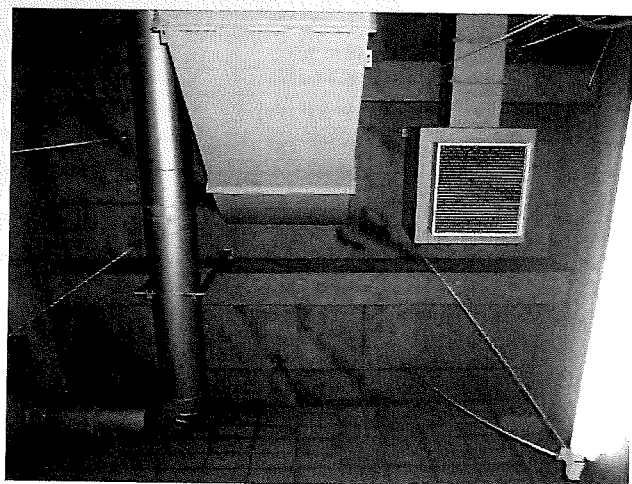
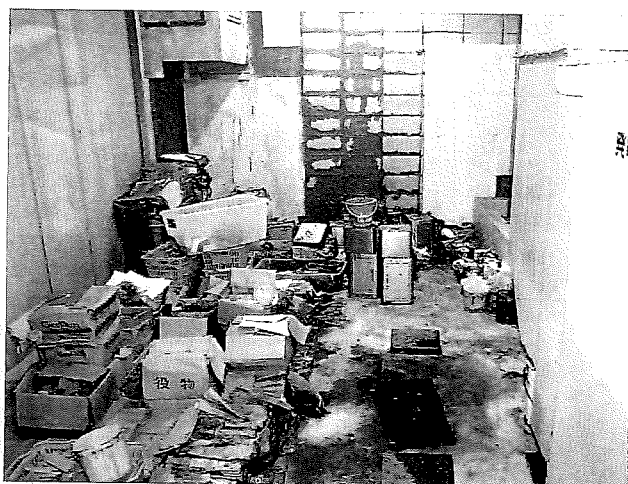
予 算 ¥4,050,000 円

内 訳 工事費 ¥3,229,200 円（税込）

予備費 ¥ 70,800 円

合 計 ¥3,300,000 円

以上の通り上程いたしますので、ご審議のほど宜しくお願い申し上げます。



第12号議案 第17期収支予算案(平成29年4月1日～平成30年3月31日)に関する件
 第17期収支予算案(平成29年4月1日～平成30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29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 17 期)

自 平成29年04月01日

至 平成30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	3,618,000	0	3,618,000	3,600,000	0	3,600,000
住宅自転車使用料	114,200	0	114,200	100,000	0	100,000
住宅原動機付自転車使用料	78,000	0	78,000	78,000	0	78,000
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	5,951,459	34,234,471	40,185,930	6,500,000	40,900,000	47,400,000
雑収入	391,114	0	391,114	135,000	0	135,000
収入の部合計	20,755,133	50,488,915	71,244,048	21,015,360	57,154,444	78,169,804

平成29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 17 期）

自 平成29年04月01日

至 平成30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	9,541,260	43,209,490	52,750,750	10,000,000	47,000,000	57,000,000
水道料	31,075	23,286	54,361	32,000	23,000	55,000
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	1,607,040	1,036,800	2,643,840	1,607,040	1,036,800	2,643,840
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	0	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0	0
雑排水管洗浄	0	0	0	0	300,000	300,000
特別清掃費	112,414	233,186	345,600	0	0	0
空調フィルター清掃費	388,800	64,800	453,600	388,800	64,800	453,600
通信費	69,066	63,754	132,820	80,000	70,000	150,000
小修繕費	1,157,417	5,224,897	6,382,314	1,000,000	1,000,000	2,000,000
雑費・消耗品費	138,583	143,308	281,891	150,000	200,000	350,000
備品費	0	0	0	20,000	20,000	40,000
害虫駆除費	0	43,200	43,200	0	43,200	43,200
管理委託費	6,000,474	4,453,314	10,453,788	6,046,968	4,487,820	10,534,788
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
支払手数料	110,694	40,321	151,015	112,000	40,000	152,000
支出の部合計	21,839,697	58,255,364	80,095,061	22,119,682	58,004,628	80,124,310
当 期 剰 余 金	-1,084,564	-7,766,449	-8,851,013	-1,104,322	-850,184	-1,954,506
前 期 繰 越 額	23,752,411	10,738,296	34,490,707	22,667,847	2,971,847	25,639,694
電気使用料振替(3.8%)	0	0	0	247,000	1,554,200	1,801,200
前 期 繰 越 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	22,667,847	2,971,847	25,639,694	21,316,525	567,463	21,883,988

平成29年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日
至 平成30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	3,570,000	3,618,000	3,600,000	
住宅自転車使用料	120,000	114,200	100,000	
住宅原動機付自転車使用料	76,800	78,000	78,000	
住宅自動二輪車使用料	72,000	72,000	72,000	
電気使用料	7,140,000	5,951,459	6,500,000	
雑収入	135,000	391,114	135,000	
収入の部合計	21,644,160	20,755,133	21,015,360	

平成29年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日

至 平成30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	8,800,000	9,541,260	10,000,000	
水道料	34,000	31,075	32,000	
保険料	129,309	129,309	129,309	
エレベーター保守点検費	1,607,040	1,607,040	1,607,040	
機械式駐車場保守点検費	561,600	561,600	561,600	
自動扉保守点検費	101,520	101,520	101,520	
宅配ボックス保守点検費	64,800	64,800	64,800	
バイコレーター点検費	0	0	0	
中央監視装置点検費	17,198	17,198	17,198	
水質検査費	19,224	19,224	19,224	
増圧ポンプ点検費	64,800	64,800	64,800	
防火対象物点検費	7,616	7,616	7,616	
高圧受変電設備点検料	89,430	100,608	100,608	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,370	26,370	26,370	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
特別清掃費	0	112,414	0	
空調フィルター清掃費	388,800	388,800	388,800	
通信費	90,000	69,066	80,000	
小修繕費	1,000,000	1,157,417	1,000,000	
雑費・消耗品費	170,000	138,583	150,000	
備品費	20,000	0	20,000	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	6,046,968	6,000,474	6,046,968	
機械警備業務費	1,033,845	1,033,845	1,033,845	
管理者報酬	555,984	555,984	555,984	
支払手数料	110,000	110,694	112,000	
支出の部合計	20,938,504	21,839,697	22,119,682	
当 期 剰 余 金	705,656	-1,084,564	-1,104,322	
前 期 繰 越 額	23,752,411	23,752,411	22,396,527	
電気使用料振替（3.8%）	271,320	271,320	247,000	
次 期 繰 越 額	24,186,747	22,396,527	21,292,205	

平成29年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日
至 平成30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	2,646,156	2,646,156	2,646,156	
電気使用料	44,080,000	34,234,471	40,900,000	
雑収入	0	0	0	
収入の部合計	60,334,444	50,488,915	57,154,444	

平成29年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日
至 平成30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	48,200,000	43,209,490	47,000,000	
水道料	25,000	23,286	23,000	
保険料	562,181	562,181	562,181	
エレベーター保守点検費	1,036,800	1,036,800	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	
バイコレータ点検費	691,200	691,200	691,200	
中央監視装置点検費	112,402	112,402	112,402	
水質検査費	19,224	19,224	19,224	
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
防火対象物点検費	46,384	46,384	46,384	
高圧受変電設備点検料	584,490	657,552	657,552	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	134,136	134,136	134,136	
指定建築設備定期調査	172,350	172,350	172,350	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	300,000	
特別清掃費	118,800	233,186	0	
空調フィルター清掃費	64,800	64,800	64,800	
通信費	80,000	63,754	70,000	
小修繕費	1,000,000	5,224,897	1,000,000	
雑費・消耗品費	200,000	143,308	200,000	
備品費	20,000	0	20,000	
害虫駆除費	43,200	43,200	43,200	
管理委託費	4,487,820	4,453,314	4,487,820	
機械警備業務費	767,595	767,595	767,595	
管理者報酬	555,984	555,984	555,984	
支払手数料	40,000	40,321	40,000	
支出の部合計	58,962,366	58,255,364	58,004,628	
当期剰余金	1,372,078	-7,766,449	-850,184	
前期繰越額	10,738,296	10,738,296	1,296,807	
電気使用料振替（3.8%）	1,675,040	1,675,040	1,554,200	
次期繰越額	10,435,334	1,296,807	-1,107,577	

平成29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 17 期）

自 平成29年04月01日

至 平成30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	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	4,422,000	0	4,422,000	4,363,700	0	4,363,700
非住宅駐車場使用料	0	980,000	980,000	0	980,000	980,000
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	11,491,512	8,751,488	20,243,000	11,433,212	8,751,488	20,184,700
【支出の部】						
消火補給水槽防水工事	0	0	0	546,347	564,973	1,111,320
非常照明器具取替作業	61,560	0	61,560	0	0	0
鳩除けネット修繕工事	0	56,160	56,160	0	0	0
消防設備不具合箇所改修工事	1,457,988	1,507,692	2,965,680	0	0	0
自動ドア装置交換工事	1,771,200	0	1,771,200	0	0	0
中央監視装置MCU部更新工事	0	0	0	0	0	0
中央監視装置機能移設調査	106,190	109,810	216,000	0	0	0
増圧ポンプユニット更新工事	5,292,000	0	5,292,000	0	0	0
防災センター内排水改修工事	27,477	28,413	55,890	0	0	0
エクspansionジョイント取替工事	177,603	183,657	361,260	0	0	0
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	123,180	127,380	250,560	0	0	0
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	950,400	982,800	1,933,200	0	0	0
地下2階ピット湧水調査	1,231,200	1,252,800	2,484,000	0	0	0
送風機改修工事	0	0	0	637,012	648,188	1,285,200
支出の部合計	11,198,798	4,248,712	15,447,510	1,183,359	1,213,161	2,396,520
当 期 剰 余 金	292,714	4,502,776	4,795,490	10,249,853	7,538,327	17,788,180
前 期 繰 越 額	29,397,686	45,458,438	74,856,124	29,961,720	51,636,254	81,597,974
電気使用料繰入	271,320	1,675,040	1,946,360	247,000	1,554,200	1,801,200
次 期 繰 越 額	29,961,720	51,636,254	81,597,974	40,458,573	60,728,781	101,187,354

平成29年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日
至 平成30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	4,363,700	4,422,000	4,400,000	
看板使用料収入	706,872	706,872	706,872	
収入の部合計	11,433,212	11,491,512	11,469,512	
【支出の部】				
消火補給水槽防水工事	546,347	0	546,347	
非常照明器具取替作業	61,560	61,560	0	
鳩除けネット修繕工事	0	0	0	
消防設備不具合箇所改修工事	1,061,899	1,457,988	0	
自動ドア装置交換工事	1,771,200	1,771,200	0	
中央監視装置MCU部更新工事	477,855	0	0	
中央監視装置機能移設調査	159,285	106,190	0	
増圧ポンプユニット更新工事	5,346,000	5,292,000	0	
防災センター内排水改修工事	27,477	27,477	0	
エキスパンションジョイント取替工事	177,603	177,603	0	
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	123,180	123,180	0	
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	950,400	950,400	0	
地下2階ピット湧水調査	0	1,231,200	0	
送風機改修工事	0	0	637,012	
支出の部合計	10,702,806	11,198,798	1,183,359	
当期剰余金	730,406	292,714	10,286,153	
前期繰越額	29,397,686	29,397,686	29,961,720	
電気使用料繰入	271,320	271,320	0	
次期繰越額	30,399,412	29,961,720	40,247,873	

平成29年度施設管理組合特別修繕費予算案（第 17 期）

自 平成29年04月01日
至 平成30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	1,200,000	980,000	980,000	
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	8,971,488	8,751,488	8,751,488	
【支出の部】				
消火補給水槽防水工事	564,973	0	564,973	
非常照明器具取替作業	0	0	0	
鳩除けネット修繕工事	69,120	56,160	0	
消防設備不具合箇所改修工事	1,098,101	1,507,692	0	
自動ドア装置交換工事	0	0	0	
中央監視装置MCU部更新工事	494,145	0	0	
中央監視装置機能移設調査	164,715	109,810	0	
増圧ポンプユニット更新工事	0	0	0	
防災センター内排水改修工事	28,413	28,413	0	
エキスパンションジョイント取替工事	183,657	183,657	0	
タイムズ管理室天井部漏水改修工事	127,380	127,380	0	
地下2階排水ポンプ・制御盤改修工事	982,800	982,800	0	
地下2階ピット湧水調査	0	1,252,800	0	
送風機改修工事	0	0	648,188	
支出の部合計	3,713,304	4,248,712	1,213,161	
当期剰余金	5,258,184	4,502,776	7,538,327	
前期繰越額	45,458,438	45,458,438	51,636,254	
電気使用料繰入	1,675,040	1,675,040	1,554,200	
次期繰越額	52,391,662	51,636,254	59,174,581	

第13号議案 第17期事業計画案に関する件（平成29年4月1日～平成30年3月31日）

第17期事業計画について、次のとおりご報告いたします。

●第17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16期通常集会）

開催日：平成29年6月24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。

第14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17期 【住宅部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	610 号室	大塚 陽平	留任(任期残1年)
	801 号室	山口 里美	留任(任期残1年)
	906 号室	沖崎 猛	留任(任期残1年)
	403 号室	富田 義政	新任(任期残2年)
	711 号室	徳田 順一	新任(任期残2年)
	1301 号室	犬伏 幸枝	新任(任期残2年)

※)役員任期：2年(通常総会終了迄)

第17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)セナジオ	留任
副理事長	112 号室	高井 淳子	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：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：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15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事に関する承認を諮ります。