

2026年6月6日

ウェルブ六甲道5番街1番館
区分所有者各位

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合
理事長 株式会社セオ・コーポレーション 代表取締役 大西 隆治

2025年度第25期通常総会開催のご案内

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、この度、管理規約にもとづき、下記要領にて2025年度第25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、ご出席くださいますようお願いいたします。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2026年6月15日(月)までに管理事務所までご提出くださいますようお願いいたします。

なお、本総会より、改正された区分所有法の施行(2026年4月1日)に伴い、規約の改正や共用部分の変更につき必要となる「特別決議」が「組合員総数及び議決権総数の各4分の3以上で決する」から「決議には組合員総数の過半数であって議決権総数の過半数を有する組合員の出席を要し、出席した組合員及びその議決権の各4分の3以上で決する」へと変更になります。

敬 具

記

日 時	2026年6月20日(土) 午後1時10分 ~ 午後3時00分
	※午後1時00分から管理会社より委託契約変更に関する説明会があります
場 所	当マンション4階集会室
議 題	〈開会の辞〉 第1号議案 総会決議要件の前提運用に関する件【特別決議】 第2号議案 2025年度第25期事業報告に関する件 (2025年4月1日~2026年3月31日) 第3号議案 2025年度第25期収支決算報告及び監査報告に関する件 (2025年4月1日~2026年3月31日) 第4号議案 管理委託契約締結に関する件 第5号議案 e承認サービス導入に関する件 第6号議案 東棟大規模修繕工事に関する件 第7号議案 東棟大規模修繕工事に係る塗料等資材先行調達承認に関する件 第8号議案 東棟大規模修繕工事監理に関する件 第9号議案 中央監視装置見える化に関する件 第10号議案 機械式駐車場電装関係部品交換工事に関する件 第11号議案 2026年度第26期事業計画案に関する件 (2026年4月1日~2027年3月31日) 第12号議案 2026年度第26期収支予算案に関する件 (2026年4月1日~2027年3月31日)

第 13 号議案 本総会各議案関し、全体管理集会による決議を要しないに関する件
第 14 号議案 管理組合役員改選に関する件
〈閉会の辞〉

以 上

【個人情報の取り扱いについて】

当管理組合に提出された個人情報について、以下のとおり適正かつ安全に管理・運用することに努めます。

1. 利用目的

当管理組合は、提出された個人情報について、以下の目的のために利用いたします。

- ①管理規約、各種細則の定めに基づく管理組合の運営のため
- ②管理委託契約の通知義務に基づき委託管理会社に通知するため
- ③管理組合運営のために必要な範囲において、管理会社等の第三者に業務を委託するため

2. 第三者提供

当管理組合は、以下の場合を除いて、本人から同意を得ずに個人情報を第三者へ提供することはありません。

- ①法令に基づく場合
- ②人の生命・身体・財産を保護するために必要で、本人から同意を得ることが難しい場合
- ③公衆衛生の向上・児童の健全な育成のために必要で、本人から同意を得ることが難しい場合
- ④国の機関や地方公共団体、その委託者などによる法令事務の遂行にあたって協力する必要があり、かつ本人の同意を得ることで事務遂行に影響が生じる可能性がある場合

3. 個人情報の委託

上記「1. 利用目的」記載の業務の遂行のため、お客様の個人情報を管理会社及びその協力会社に委託する場合があります。

4. 開示請求

当管理組合に提出された個人情報の利用目的の通知、開示、内容の訂正、追加または削除、利用の停止、消去及び第三者への提供の停止、第三者提供記録の開示に関する問合せ先は管理組合理事会とします。

5. その他

管理規約、各種細則の定めに基づき、ご提出していただく必要のある書類をご提出いただけない場合は、総会案内や議事録等の管理組合運営に必要な資料が届かない場合や、駐車場や駐輪場等の共用部分の使用ができない等の不利益が生じる場合がありますので、ご了承ください。

以上

2025 年度第 25 期

通常総会議案書

第1号議案 管理規約及び関連細則改正に関する件（特別決議）

1. 改正の目的

本改正は、令和6年に成立した建物の区分所有等に関する法律等の改正及び近年のマンション管理を取り巻く社会情勢の変化に対応し、管理組合の適正かつ円滑な運営を確保するとともに、建物及び管理組合資産の保全を図ることを目的とします。

また、所有者の高齢化、相続未了住戸の増加、海外居住区分所有者の増加、管理不全住戸への対応及び修繕積立金等の適正管理など、近年顕在化している課題に対応するため、必要な規定及び細則を整備するものです。

2. 主な改正内容

(1) 管理不全専有部分への対応

管理不全状態にある専有部分又は専用使用部分が建物全体の維持管理及び居住環境に悪影響を及ぼす場合に対応するため、新たに第24条の2を設けた。

これにより、管理組合は必要な改善要請、調査その他法令及び細則に基づく措置を講ずることができる。また、運用の詳細については「管理不全専有部分対応細則」を制定した。

対象例

- 漏水
- ゴミの堆積
- 悪臭
- 害虫及び害獣の発生
- 危険物の放置
- 長期放置住戸 等

(2) 国内管理人制度の導入

海外居住区分所有者の増加に対応するため、新たに第35条の2を設けた。

日本国内に住所又は居所を有しない区分所有者に対し、国内管理人の選任及び届出を義務付けることにより、

- 総会通知
- 管理費等請求
- 督促
- 緊急連絡

等の円滑化を図る。

また、「国内管理人細則」を制定し、届出事項、辞任手続及び管理方法等を定めた。

(3) 所在等不明区分所有者への対応

近年増加している、

- 相続未了住戸
- 連絡不能所有者
- 所在不明所有者

への対応を図るため、新たに第37条の2を設けた。

管理組合は、理事会決議を経て法令に基づく必要な措置を講ずることができる。

また、運用の詳細については「所在等不明区分所有者等対応細則」を制定した。

(4) 管理組合資産の運用

管理費、修繕積立金その他管理組合資産について、安全性及び流動性を確保しながら適正な運用を行うため、新たに第112条の2を設けた。

運用対象は、

- 預貯金
- 決済用預金
- 定期預金
- 国債
- 地方債
- 政府保証債

等に限定し、

- 株式
- 投資信託
- 暗号資産
- FX取引
- デリバティブ取引 等の投機的運用は禁止する。

また、全体管理組合、施設管理組合、住宅管理組合の共同決議を必要とし、単独での運用を認めないこととした。

運用の詳細については「資産運用細則」を制定した。

(5) 電磁的方法への対応

電子メールその他電磁的方法による通知及び意思表示について規定を整備し、今後のデジタル化に対応できる体制を整備した。

3. 改正による効果

本改正により、

- 法改正への適合
- 所有者不明住戸問題への対応
- 海外居住区分所有者への対応
- 管理不全住戸への対応
- 管理組合資産の適正運用
- 将来の建物再生及び再建検討への備え

が可能となり、管理組合の継続的かつ安定的な運営に資するものと考えています。

4. 施行日

本規約及び細則は、総会における承認の日から施行します。

5. 規約改定費

【改定業務内容】

- 改正対応
- 決議要件変更対応
- 標準管理規約との整合確認
- 総会資料作成
- 新旧対照表作成
- 所在不明区分所有者除外認定等に関する制度設計
- その他関連規約・細則整備

予算額 330,000円（税込）

受託者 ReNote LLC（大阪）

改正詳細は別紙巻末の新旧対照表を参照して下さい。

尚、ご承認後は別表等も整理し、製本化して区分所有者各位へ配布を予定しています。

以上、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

第2号議案 第25期事業報告に関する件（2025年4月1日～2026年3月31日）

第25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25期事業の業務内容については、2026年5月22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24期「ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合」事業報告書

(2025年4月1日～2026年3月31日)

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
事業計画表に基づき業務の実施を行いました。

区分	項 目	摘 要	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備 考	
管理組合活動	(1) 通常総会前準備理事会	管理組合		○											住宅5/25・施設5/29	
	(2) 通常総会	管理組合			○											
	(3) 理事会	管理組合				○									住宅・施設	
	(4)															
建物保守・設備管理関係	項 目	会社名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備 考	
	(1) 火災保険	あいおいニッセイ同和損害保険㈱	5年間（2023年10月21日～2028年10月21日）													
	(2) 日常清掃	グローバルコミュニティ㈱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(3) 定期清掃	グローバルコミュニティ㈱					○							○	全体	
	(4) エレベーター保守点検	グローバルコミュニティ㈱	○			○			○				○		施設	
		三菱電機ビルテクノサービス㈱		○			○			○				○	住宅	
	(5) 機械式駐車場保守点検	新明和工業㈱	○			○			○				○		住宅	
	(6) 消防設備点検	グローバルコミュニティ㈱				◎							○		全体 ◎総合 ○機器	
	(7) 雑排水管清掃	グローバルコミュニティ㈱	○												◎全体 ○共用換引き ◎店舗・共用換引き	
	(8) 植栽管理	グローバルコミュニティ㈱					○	○	○		○					
	(9) 特定建築物定期調査	グローバルコミュニティ㈱	3年1回（前回：2022年8月届出） ※今期、実施無し												全体	
	(10) 建物設備定期調査	グローバルコミュニティ㈱									○					全体
	(11) 連結送水管耐圧試験	グローバルコミュニティ㈱	3年1回（前回：2024年9月実施）												全体	
	(12) 防火対象物点検	グローバルコミュニティ㈱												○		全体
	(13) 自動ドア保守	三和シャッター工業㈱	○			○				○				○		住宅
	(14) 宅配ボックス保守	㈱ナスタ													○	住宅
	(15) パイコレーター点検	㈱ダイゾー	○		○		○			○				○		施設
	(16) 中央監視装置点検	東テック㈱			○							○				全体
	(17) 水質検査	㈱シー・アイ・シー							○						○	施設
	(18) 増圧ポンプ点検	テラルテクノサービス㈱									○					住宅
	(19) 高圧受変電設備点検	㈱SONO	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体
	(20) 空気環境測定	㈱シー・アイ・シー		○		○		○		○		○		○		施設
	(21) 空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ㈱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体
(22) 特別清掃	グローバルコミュニティ㈱												○		西棟店舗の底上 エントランス・店舗底上	
(23)																

項目	会社名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考
管理費会計														
(1) ゲート修理	株式会社アクト	○												
(2) 鳩侵入防止対策施工	アベックス株式会社	○												
(3) 鳩防止ネット補修施工	アベックス株式会社	○												
(4) 中央監視装置部品交換	東テク株式会社		○											
(5) 駐輪場照明器具取替工事	グローバルコミュニティ㈱		○											
(6) 駐輪ラック漏水対策工事	株式会社テイク					○								
(7) 駐輪場制御盤・平面ハンドルキー取替	株式会社ダイゾー						○							
(8) 電子錠アダプター取替	アーヴァンロックサービス									○				
(9) シャッター緊急対応	三和シャッター工業										○			
(10) 受電設備による開閉器操作	関西電力そう配電												○	
(11) 防犯カメラモニター取替	株式会社ジェム												○	
(12) 排煙設備調査	環境株式会社												○	
(13) 非常階段照明器具交換工事	グローバルコミュニティ㈱												○	
特別修繕費会計														
(1) 西棟中規模修繕工事	アベックス株式会社							○	○	○	○			
(2) 室外機置場ハト侵入防止対策施工	アベックス株式会社									○				
(3) 電気メーター取替	株式会社テイク											○	○	
(4) 地下1階Pビット排水管洗浄・塗装	株式会社テイク	○												
(5) 漏水調査・排水孔閉塞・エフロ除去	株式会社テイク		○											
(6) 東棟住宅タイル剥落調査・復旧工事	株式会社テイク			○										
(7)														

建物保全関係

2025年度 第25期収支決算報告(2025年 4月 1日～2026年 3月31日)について、次のとおりご報告いたします。なお、2025年度 第25期収支決算報告(2025年 4月 1日～2026年 3月31日)については、2026年5月22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。

2025年度 第25期 貸借対照表 【管理費会計】

管理組合：(00101581) ウェルプ六甲道 5 番街 1 番館管理組合

決算期間：2025年 4月 1日 ～ 2026年 3月31日

2026年 3月31日現在 (単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
普通預金 合計	26,212,506	他会計預り金	25,669,066
決)三井住友 灘 4240646	12,256,338		
決)三井住友 灘 3965536	13,956,168	未払金合計	6,446,256
預け金 (コンビニ収納)	0	未払金 (共用電気料)	3,981,911
未収金合計	202,814	未払金 (エレベーター保守点検費)	136,400
未収金 (電気使用料)	97,636	未払金 (雑排水管清掃費)	512,600
未収金 (非住宅管理費)	5,978	未払金 (通信費)	180
未収金 (住宅平面・機械式駐車場使用料)	19,800	未払金 (小修繕費)	284,900
未収金 (リモコン保証金)	20,000	未払金 (雑費・消耗品費)	51,612
未収金 (敷金)	59,400	未払金 (管理委託費)	1,122,803
前払金合計	2,968,108	未払金 (機械警備業務費)	170,500
前払金 (保険料)	2,968,108	未払金 (水質検査費)	19,580
他会計預け金	0	未払金 (増圧ポンプ点検費)	66,000
		未払金 (防火対象物点検費)	55,000
		未払金 (空気環境測定)	22,770
		未払金 (害虫駆除費)	22,000
		預り金	644,880
		預り金 (預り金)	85,391
		預り金 (リモコン保証金)	680,000
		預り金 (リモコン保証金 (住宅自動二輪車使用料))	100,000
		預り金 (リモコン保証金 (非住宅駐車場使用料))	140,000
		預り金 (敷金)	1,979,400
		預り金 (敷金 (非住宅駐車場))	420,000
		前受金合計	2,300,667
		前受金 (電気使用料)	2,243,739
		前受金 (非住宅管理費)	12,928
		前受金 (住宅平面・機械式駐車場使用料)	44,000
		【負債の部合計】	38,465,660
		【剰余金の部】	
		当期剰余金	357,726
		前期繰越金	-9,439,958
		振替金	0
		前期繰越金取崩	0
		次期繰越金	-9,082,232
【資産の部合計】	29,383,428	【負債・剰余金の合計】	29,383,428

2025年度 第25期 貸借対照表 【特別修繕費会計】

管理組合：(00101581) ウェルプ六甲道5番街1番館管理組合

決算期間：2025年4月1日～2026年3月31日

2026年3月31日現在 (単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
【資産の部】		【負債の部】	
普通預金 合計	72,097,382	他会計預り金	0
決)三井住友 灘 3965524	72,097,382	未払金合計	11,913,000
		未払金(電気メーター取替工事)	11,913,000
未収金合計	4,520	前受金合計	9,760
未収金(非住宅特別修繕費)	4,520	前受金(非住宅特別修繕費)	9,760
前払金合計	0	【負債の部合計】	11,922,760
他会計預け金	25,669,066	【剰余金の部】	
		当期剰余金	-27,316,515
		前期繰越金	113,164,723
		振替金	0
		前期繰越金取崩	0
		次期繰越金	85,848,208
【資産の部合計】	97,770,968	【負債・剰余金の合計】	97,770,968

2025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25期）

自 2025年04月01日

至 2026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	2,761,704	2,761,704	0	2,761,704	2,761,704
住宅管理費	10,980,240	0	10,980,240	10,980,300	0	10,980,300
フィットネ・2階店舗管理費	0	11,264,472	11,264,472	0	11,264,472	11,264,472
駐車場管理費	0	2,778,456	2,778,456	0	2,778,456	2,778,456
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,450,000	0	3,450,000	3,580,470	0	3,580,470
住宅自転車使用料	181,800	0	181,800	178,000	0	178,000
住宅原動機付自転車使用料	19,200	0	19,200	15,600	0	15,600
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	7,500,000	42,000,000	49,500,000	7,916,695	42,717,772	50,634,467
雑収入	0	0	0	97,471	0	97,471
収入の部合計	22,203,240	58,804,632	81,007,872	22,840,536	59,522,404	82,362,940

2025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25期）

自 2025年04月01日

至 2026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	8,400,000	47,600,000	56,000,000	8,304,140	47,056,793	55,360,933
水道料	25,000	25,000	50,000	25,828	25,828	51,656
保険料	277,518	1,206,536	1,484,054	277,518	1,206,536	1,484,054
エレベーター保守点検費	982,080	654,720	1,636,800	982,080	654,720	1,636,800
機械式駐車場保守点検費	572,000	0	572,000	572,000	0	572,000
自動扉保守点検費	103,400	0	103,400	103,400	0	103,400
パイコレーター点検費	0	704,000	704,000	0	704,000	704,000
中央監視装置点検費	8,758	57,242	66,000	8,758	57,242	66,000
水質検査費	19,580	19,580	39,160	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000
ホームページ保守費	58,924	60,932	119,856	58,924	60,932	119,856
防火対象物点検費	7,755	47,245	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	102,471	663,729	766,200	102,471	669,729	772,200
特定建築物定期調査費	98,324	101,676	200,000	155,745	161,055	316,800
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
建築設備定期調査費	26,588	175,542	202,130	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	100,000	300,000	400,000	22,000	66,000	88,000
雑排水管清掃費	0	600,000	600,000	0	631,400	631,400
通信費	60,000	60,000	120,000	62,175	62,175	124,350
小修繕費	2,000,000	2,500,000	4,500,000	606,454	822,977	1,429,431
雑費・消耗品費	200,000	200,000	400,000	267,101	264,387	531,488
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	63,800	63,800
管理委託費	7,604,732	5,736,903	13,341,635	7,604,733	5,736,903	13,341,636
機械警備業務費	1,106,028	834,372	1,940,400	1,106,028	834,372	1,940,400
管理者報酬	896,280	896,280	1,792,560	896,280	896,280	1,792,560
防火管理者報酬費	99,000	99,000	198,000	99,000	99,000	198,000
支払手数料	135,000	45,000	180,000	130,849	46,421	177,270
支出の部合計	22,949,438	62,768,377	85,717,815	21,505,677	60,499,537	82,005,214
当期剰余金	-746,198	-3,963,745	-4,709,943	1,334,859	-977,133	357,726
前期繰越額	17,020,920	-26,460,878	-9,439,958	17,020,920	-26,460,878	-9,439,958
電気使用料振替（3.8%）	0	0	0	0	0	0
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	16,274,722	-30,424,623	-14,149,901	18,355,779	-27,438,011	-9,082,232

2025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25期）

自 2025年04月01日

至 2026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	9,015,060	0	9,015,060	9,015,120	0	9,015,120
フィットネス・2階店舗修繕費	0	6,303,240	6,303,240	0	6,303,240	6,303,240
非住宅特別修繕費	0	1,642,980	1,642,980	0	1,642,980	1,642,980
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,200,000	0	4,200,000	4,376,130	0	4,376,130
非住宅駐車場使用料	0	1,680,000	1,680,000	0	1,764,000	1,764,000
駐車場特別修繕費	0	1,633,260	1,633,260	0	1,633,260	1,633,260
看板使用料収入	706,872	790,800	1,497,672	712,558	797,162	1,509,720
収入の部合計	13,921,932	12,050,280	25,972,212	14,103,808	12,140,642	26,244,450
【支出の部】						
西棟中規模修繕工事 本体工事費	23,332,100	8,219,090	31,551,190	19,709,106	18,686,679	38,395,785
西棟中規模修繕工事 監理費	466,500	164,500	631,000	724,517	255,483	980,000
室外機置場ハト侵入防止対策施工	0	1,058,200	1,058,200	0	993,300	993,300
電気メーター取替工事	6,178,080	5,734,920	11,913,000	6,303,934	5,851,746	12,155,680
地下湧水及び調査洗浄	155,580	144,420	300,000	0	0	0
地下湧水ピット揚水ポンプ取替	622,320	577,680	1,200,000	0	0	0
地下1階Pピット排水管洗浄・塗装	207,075	192,225	399,300	207,075	192,225	399,300
漏水調査・排水孔閉塞・エフ除去	131,205	121,795	253,000	131,205	121,795	253,000
東棟住宅バルコニー天井漏水	1,000,000	0	1,000,000	0	0	0
東棟住宅タイル剥落調査・復旧工事	383,900	0	383,900	383,900	0	383,900
西棟植栽工事	0	391,336	391,336	0	0	0
支出の部合計	32,476,760	16,604,166	49,080,926	27,459,737	26,101,228	53,560,965
当期剰余金	-18,554,828	-4,553,886	-23,108,714	-13,355,929	-13,960,586	-27,316,515
前期繰越額	50,718,698	62,446,025	113,164,723	50,718,698	62,446,025	113,164,723
電気使用料振替（3.8%）	0	0	0	0	0	0
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	32,163,870	57,892,139	90,056,009	37,362,769	48,485,439	85,848,208

第25期 収入明細書 【管理費会計】

管理組合：00101581 ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	日 付	金 額	摘 要
雑収入	2025/ 4/30	44,123	電気使用料
	2025/ 8/27	2,381	資源回収代金
	2025/10/31	5,220	資源回収代金
	2025/10/31	29,120	電気使用料
	2026/ 2/27	1,952	資源回収代金
	2026/ 3/31	10,235	電気使用料
	2026/ 3/31	4,440	資源回収代金
	小計		97,471
合計		97,471	

第25期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：00101581 ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	会計日	金 額	摘 要
通信費	2025/ 4/21	3,524	電話代 4月分
	2025/ 4/21	4,503	電話代 4月分
	2025/ 4/30	110	郵送料
	2025/ 4/30	330	郵送料
	2025/ 4/30	3,360	郵送料
	2025/ 4/30	180	郵送料
	2025/ 4/30	180	郵送料
	2025/ 5/20	3,411	電話代 5月分
	2025/ 5/20	4,777	電話代 5月分
	2025/ 5/31	220	郵送料
	2025/ 6/20	3,401	電話代 6月分
	2025/ 6/20	4,934	電話代 6月分
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	110	郵送料
	2025/ 6/30	180	郵送料
	2025/ 7/22	3,429	電話代 7月分
	2025/ 7/22	4,934	電話代 7月分
	2025/ 7/31	7,680	郵送料
	2025/ 7/31	2,640	郵送料
	2025/ 7/31	110	郵送料
	2025/ 7/31	110	郵送料
	2025/ 7/31	110	郵送料
	2025/ 7/31	110	郵送料
	2025/ 7/31	1,650	郵送料
	2025/ 7/31	1,650	郵送料
	2025/ 8/20	3,249	電話代 8月分
	2025/ 8/20	4,943	電話代 8月分
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 8/31	180	郵送料
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 8/31	110	郵送料
	2025/ 9/22	3,278	電話代 9月分
2025/ 9/22	4,936	電話代 9月分	
2025/ 9/30	2,420	郵送料	
2025/ 9/30	110	郵送料	
2025/ 9/30	110	郵送料	
2025/ 9/30	110	郵送料	
2025/ 9/30	220	郵送料	
2025/10/20	3,510	電話代 10月分	
2025/10/20	4,936	電話代 10月分	
2025/10/31	110	郵送料	

第25期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：00101581 ウェルプ六甲道5番街1番館管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	会 計 日	金 額	摘 要
通信費	2025/10/31	110	郵送料
	2025/10/31	110	郵送料
	2025/11/20	3,395	電話代 11月分
	2025/11/20	4,936	電話代 11月分
	2025/11/30	110	郵送料
	2025/11/30	110	郵送料
	2025/11/30	220	郵送料
	2025/11/30	220	郵送料
	2025/12/22	3,525	電話代 12月分
	2025/12/22	4,936	電話代 12月分
	2025/12/31	110	郵送料
	2025/12/31	110	郵送料
	2025/12/31	110	郵送料
	2026/ 1/20	3,485	電話代 1月分
	2026/ 1/20	4,945	電話代 1月分
	2026/ 2/20	3,239	電話代 2月分
	2026/ 2/20	4,932	電話代 2月分
	2026/ 2/28	110	郵送料
	2026/ 3/23	3,558	電話代 3月分
	2026/ 3/23	4,934	電話代 3月分
2026/ 3/31	180	郵送料	
小計		124,350	
小修繕費	2025/ 4/30	22,770	ゲート修理
	2025/ 5/27	167,200	ハト侵入防止対策施工
	2025/ 5/27	170,500	ハト防止ネット補修施工
	2025/ 6/25	258,456	中央監視装置部品取替
	2025/ 6/30	101,200	駐輪場照明器具取替工事
	2025/ 8/31	294,800	駐車場クラック漏水対策工事
	2025/ 9/25	42,900	駐輪場制御盤・平面ハンドルキー取替
	2025/12/31	16,335	電気錠アダプター取替
	2026/ 1/31	25,300	シャッター緊急対応
	2026/ 1/31	17,570	受電設備点検による開閉器操作
	2026/ 3/27	27,500	防犯カメラモニター取替
	2026/ 3/31	124,300	排煙設備調査
	2026/ 3/31	160,600	階段非常照明器具取替工事
	小計		1,429,431
雑費・消耗品費	2025/ 5/27	1,377	コピー・FAX用紙代
	2025/ 5/27	500	文具・事務用品代
	2025/ 5/27	847	文具・事務用品代
	2025/ 5/27	126	文具・事務用品代
	2025/ 5/27	440	運賃
	2025/ 6/30	82,434	管球代

第25期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：00101581 ウェルプ六甲道5番街1番館管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	会計日	金 額	摘 要	
雑費・消耗品費	2025/ 7/28	2,470	インク・カートリッジ代	
	2025/ 7/28	5,369	三角コーン一式	
	2025/ 7/28	654	文具・事務用品代	
	2025/ 7/28	3,280	三角コーン一式	
	2025/ 7/31	48,312	管球代	
	2025/ 8/27	5,888	散水用品	
	2025/ 8/27	218	文具・事務用品代	
	2025/ 8/31	60,390	管球代	
	2025/ 8/31	5,000	印紙代	
	2025/ 9/30	600	登記簿	
	2025/10/31	66,990	管球代	
	2025/11/27	646	文具・事務用品代	
	2025/11/27	2,295	コピー・FAX用紙代	
	2025/12/31	66,330	管球代	
	2026/ 1/27	1,308	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	168	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	119	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	126	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	913	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	1,044	名札	
	2026/ 2/27	248	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	248	文具・事務用品代	
	2026/ 2/27	3,528	文具・事務用品代	
	2026/ 2/28	48,312	管球代	
	2026/ 2/28	69,696	VR消防訓練	
	2026/ 3/31	48,312	管球代	
	2026/ 3/31	3,300	緊急対応費	
	小計		531,488	
	支払手数料	2025/ 4/ 4	14,121	口座振替手数料
		2025/ 4/15	440	残高証明書発行手数料
2025/ 4/24		770	振込手数料	
2025/ 5/ 9		13,906	口座振替手数料	
2025/ 5/13		605	振込手数料	
2025/ 5/27		550	振込手数料	
2025/ 6/ 4		13,906	口座振替手数料	
2025/ 6/25		605	振込手数料	
2025/ 7/ 7		13,906	口座振替手数料	
2025/ 8/ 5		13,906	口座振替手数料	
2025/ 8/26		605	振込手数料	
2025/ 9/ 4		13,798	口座振替手数料	
2025/10/ 1		770	振込手数料	
2025/10/ 7		13,798	口座振替手数料	
2025/10/28		770	振込手数料	
2025/10/30		770	振込手数料	
2025/11/ 5		13,798	口座振替手数料	
2025/11/25	440	振込手数料		

第25期 支出明細書 【管理費会計】

管理組合：00101581 ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	会 計 日	金 額	摘 要	
支払手数料	2025/12/ 5	13,798	口座振替手数料	
	2025/12/11	550	振込手数料	
	2025/12/24	440	振込手数料	
	2025/12/25	990	振込手数料	
	2026/ 1/ 9	13,906	口座振替手数料	
	2026/ 1/27	440	振込手数料	
	2026/ 2/ 4	13,906	口座振替手数料	
	2026/ 2/16	495	振込手数料	
	2026/ 2/24	440	振込手数料	
	2026/ 2/25	495	振込手数料	
	2026/ 3/ 9	13,906	口座振替手数料	
	2026/ 3/26	440	振込手数料	
	小計		177,270	
	合計		2,262,539	

第25期 支出明細書 【特別修繕費会計】


管理組合：00101581 ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合


自 2025年 4月 1日 至 2026年 3月31日 (単位：円)

科 目	会 計 日	金 額	摘 要
西棟中規模修繕工事 本体工事費	2025/ 9/29	6,564,800	西棟中規模修繕工事 本体工事費
	2025/10/30	15,694,057	西棟中規模修繕工事 本体工事費
	2025/11/27	13,607,192	西棟中規模修繕工事 本体工事費
	2026/ 1/26	2,529,736	西棟中規模修繕工事 本体工事費
小計		38,395,785	
西棟中規模修繕工事 監理費	2025/ 7/31	300,000	西棟中規模修繕工事 監理費
	2025/ 9/30	300,000	西棟中規模修繕工事 監理費
	2025/10/30	380,000	西棟中規模修繕工事 監理費
小計		980,000	
室外機置場ハト侵入防止対策施工	2025/11/30	993,300	室外機置場ハト侵入防止対策施工
小計		993,300	
電気メーター取替工事	2026/ 2/20	242,680	電気メーター取替工事
	2026/ 3/31	11,913,000	電気メーター取替工事
小計		12,155,680	
地下1階PE [°] ット排水管洗浄・塗装	2025/ 4/24	399,300	地下1階PE [°] ット排水管洗浄・塗装
小計		399,300	
漏水調査・排水孔閉塞・エロ除去	2025/ 5/27	253,000	漏水調査・排水孔閉塞・エロ除去
小計		253,000	
東棟住宅タイル剥落調査・復旧工事	2025/ 6/30	383,900	東棟住宅タイル剥落調査・復旧工事
小計		383,900	
合計		53,560,965	

2026年5月24日

監査報告書

監事 鷺澤隆史 

監事 北山 圭子 

2025年4月1日から2026年3月31日に至る間の収支計算書並びに2026年3月31日現在の財産状況

及び業務の執行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4号議案 管理委託契約締結に関する件

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

記

1. 契約期間： 2026年10月1日～2027年9月30日
2. 管理委託料： 月額 1,192,653円(税込)
3. 契約内容： 重要事項説明書をご参照ください。(支払承認サービス(e承認サービス)の導入)

以上

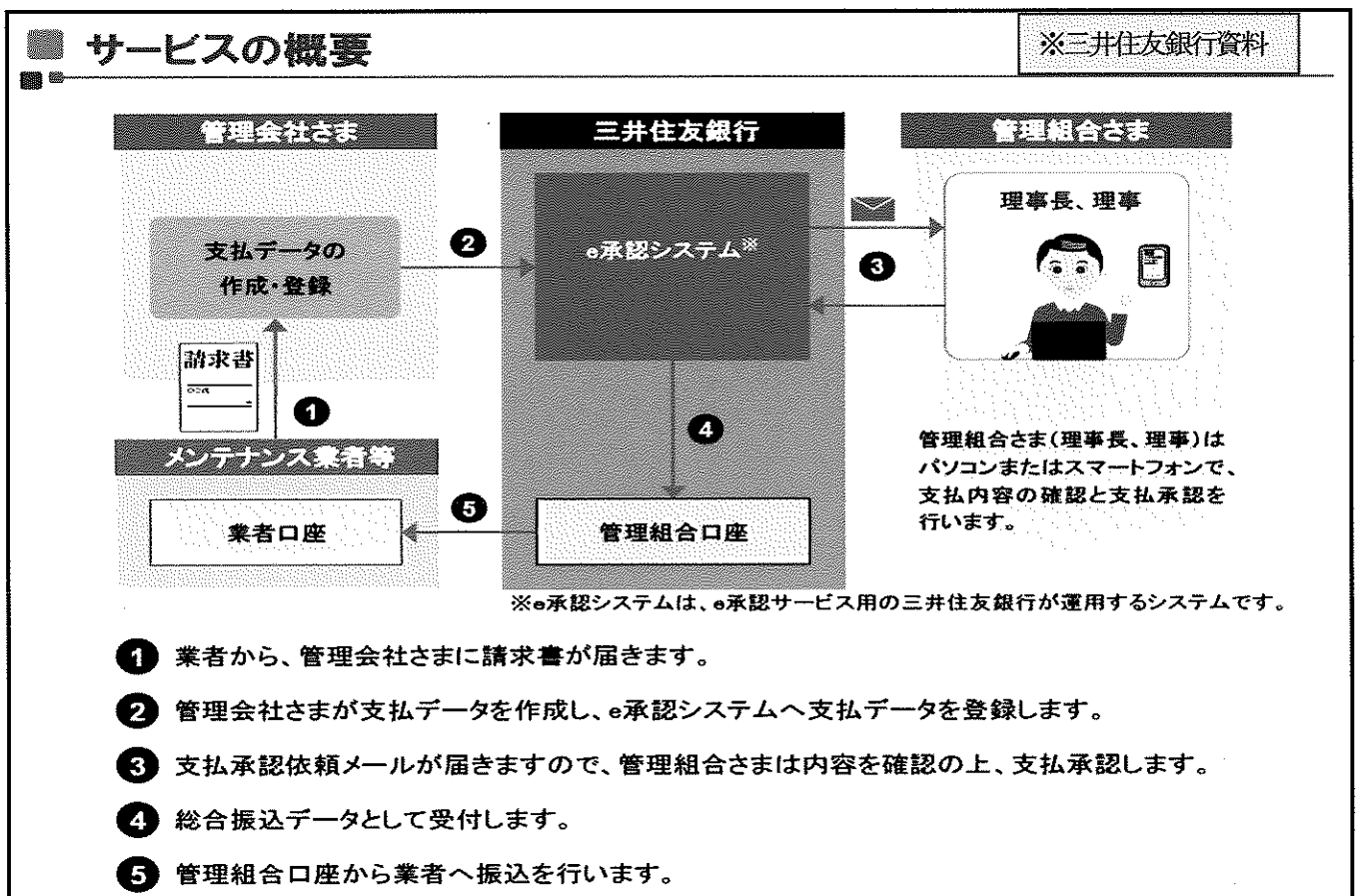
①定額委託業務費

	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	290,000	315,000	25,000
■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	266,330	
・建物設備点検	(45,000)	(45,000)	
・エレベーター設備点検	(80,000)	(80,000)	
・雑排水管清掃	0	(73,000)	73,000
・消防設備法定点検	(43,330)	(43,330)	
・植栽管理	(25,000)	(25,000)	
小計	1,020,730	1,084,230	
消費税額等	102,073	108,423	
合計(消費税額等込)	1,122,803	1,192,653	

第5号議案 e承認サービス導入に関する件

現在、保管口座からの振込・振替といった出金手続きをおこなう際は、発行された請求書等の根拠書類にもとづき管理会社が出金伝票を作成し、管理組合役員が保管している銀行届出印を押印して出金処理をおこなっています。本サービスを導入した場合、管理会社が Web 上で支払データを作成し、管理組合役員が同 Web 上（PC やスマートフォンでの操作）で承認することにより出金処理をおこなうことができるようになります。

これにより、出金伝票の受け渡しの手間や印影不鮮明、出金伝票の紛失といった手続きの失敗がなくなり、役員の負担軽減につながることやタイムリーな出金処理が可能になること、銀行窓口での処理と比べ振込手数料が安価となること、といったメリットがあるため、管理会社より e 承認サービス導入について提案がありました。理事会としましては、本サービスの導入が管理組合にとってもメリットがあると考え提案いたします。ご審議の程、よろしくお願いいたします。



振込手数料比較表		銀行窓口	e承認サービス
同行同一支店あて	3万円未満	220円	110円
	3万円以上	440円	220円
同行同一支店以外あて	3万円未満	330円	220円
	3万円以上	550円	440円
他行あて	3万円未満	605円	495円
	3万円以上	770円	660円

※導入に係る費用は、管理会社にて負担されます。

第6号議案 東棟大規模修繕工事に関する件

昨年度の西棟大規模修繕工事に引き続き、東棟大規模修繕工事案を上程いたします。

【工事範囲】

外部足場を必要とする部位及び同時施工が費用対効果上有効と判断される部位に限定し、以下の範囲とします。

- タイル工事（主に脱落防止）
- シーリング工事（打ち換え）
- 塗装工事（鉄部塗装以外の内外装）
- 洗浄その他工事

【選定方法及び経緯】

昨年度の西棟施工者であるテイクより「従前の見積りは修正はあるものの有効である」との回答を得ていました。

しかし、市場価格の確認及びより良い選定のため、参考数量を公開した公募方式により見積りを取得しました。

- 公募開始（建通新聞社他） 2026年4月28日
- 質問受付開始（現地確認開始） 2026年5月01日
- 見積書提出期限（現地確認終了） 2026年5月20日

応募から質疑、入札までの全工程は、管理組合専用WEBサイトにて実施しました。

【参加社】

建通新聞社関西版及びWEB全国版に掲載

応募社12社 応札社5社でした。

【評価方法】

以下の総合評価方式により選定を行いました。

- A 価格点 (85点) × (最低価格 ÷ 当該業者見積価格)
- B 自己資本比率 (5点) × (当該自己資本比率 ÷ 最高自己資本比率)
- C 施工実績 (5点) × (当該施行実績 ÷ 最高施工実績比率) ※当該地区
- D 技術者数 (5点) × (当該技術者数 ÷ 最高技術者数) ※当該地区

※応募に際し業者から提出された資料（会社概要・決算書・実績表）は理事会資料として保管し記載しておりません。（管理組合サイトにて閲覧できます。 <https://welv51.org>）

上記評価方式に基づき総合点を算出した結果、評価が高かった業者を施工者として選定しました。

評価一覧

社名	応札額	評点	自己資本比率	評点	実績	評点	人材	評点	評点合計
株式会社フェニックス管理	130,350,000	61.47	45.20%	2.77	1,280,000	1.01	9	1.96	67.21
大和技研株式会社	117,700,000	68.08	44.12%	2.71	5,573,000	4.40	16	3.48	78.66
柳田建材株式会社	136,400,000	58.75	43.36%	2.66	1,058,000	0.83	34	7.39	69.63
中外商工株式会社	113,960,000	70.31	69.70%	4.28	4,260,000	3.36	19.6	4.26	82.21
東洋シボデック株式会社	118,800,000	67.45	51.50%	3.16	6,340,000	5.00	23	5.00	80.61
株式会社テイク	94,270,000	85.00	81.50%	5.00	300,000	0.24	4	0.87	91.11

応札価格帯 最低価格 113,960千円 ~ 136,400千円
 公募での応募者の中で予算（長期修繕計画上での予算は103,617千円）
 を満たす業者はありませんでした。

【決定業者】

施工者 株式会社テイク 大阪府柏原市

- 金額 94,270,000円
- 工期 2026年9月1日より2027年3月末日
- その他 出来高支払い

【決議事項】

下記予算の承認をお願いいたします。

- 大規模修繕工事 94,270,000円（税込）
- 予備費 2,000,000円（税込）機械式駐車場発錆部補修等
- 合計 96,270,000円（税込）

**注記）各塗料メーカーにて出荷を制限しており、必要量を確保する為に工事着手を
 順延する場合があります。**

以上、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

※（参考）長期修繕計画上での想定額と予算額比較

	長期修繕計画上での想定額	議案計上額
大規模修繕工事予算	103,617,317	94,270,000
同上監理費	4,145,000	2,000,000
規約改正業務		330,000
中央監視装置見える化業務		1,100,000
駐車場電装関係部品交換工事		6,739,700
合計	107,762,317	104,439,700

第7号議案 東棟大規模修繕工事に係る塗料等資材先行調達承認に関する件

現在、中東地域における紛争の長期化に伴い、国内塗料メーカー各社より、溶剤系塗料の原材料（ナフサ等）の供給不安定化及び納期遅延並びに価格改定の可能性について通知がなされています。

大規模修繕工事では外壁仕上げに溶剤系塗料を使用する予定であり、工事価格及び工期の安定化を図るため、施工予定業者において主要塗料及び関連資材の**先行確保を依頼**しました。なお、管理組合において大量の塗料等資材を適切に保管・管理することは困難であるため、資材は施工予定業者において管理するものとします。

1. 資材費の支払いについて

ナフサ価格の影響を受ける溶剤系塗料及び関連資材については、出来高払いとは別に、総会承認後速やかに支払うものとします。

2. 工事順延時の取り扱い

万が一、大規模修繕工事が順延又は中止となった場合には、先行確保した資材は管理組合の指示に従い引き渡されるものとします。

3. 塗料の保存期間について（技術的注記）

本工事で使用する外壁用溶剤系塗料については、未開封状態におけるメーカー保証期間は製造後1年とされています。

なお、適切な保管条件下においては、メーカー保証期間経過後も一定期間品質が維持されるとされています。

【決議事項】

ナフサ価格の影響を受ける溶剤系塗料及び関連資材については、総会承認後速やかに支払うものとします。尚、工事が順延若しくは中止となった場合、費用額はメーカーへの支払総額とし、調達完了後に精算します。

塗料等購入費用 6,500,000円（税込）

以上、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

第8号議案 東棟大規模修繕工事監理に関する件

東棟大規模修繕工事に伴う監理費について、以下のとおり上程いたします。

- **監理者** 選定中（適任者が選定できない場合は ReNote LLC）
- **期 間** 2026年9月1日～2027年3月末
- **予算額** 2,000,000円（税込）

以上、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

（参考見積り）建築設備士・マンション管理士 宇野 俊明

「監理業務のご依頼とのことですが、私は建築関係の資格を保有していないため、基本的には当該業務を受託することはできません。

ただし、工事工程及び品質確認のための週1回程度の現場確認・打合せに基づき、週次・月次報告書を作成することは可能と思われます。

その場合の概算費用は、税込みで以下のとおりです。」

- | | |
|---------------|------------|
| ・週次報告書作成（30週） | 1,650,000円 |
| ・月次報告書作成（7ヶ月） | 385,000円 |

第9号議案 中央監視装置見える化に関する件

本年1月、東テク 大阪支店より中央監視装置改修に関する別紙提案がありました。

中央監視装置はアズビル及びSE保守会社により専門的に構成されており、管理組合側では全体構成や制御内容を十分に把握できていない状況です。今後、大規模な改修が必要となる可能性があるため、改修範囲・更新内容・費用構成等を理解したうえで判断できる状態を整備する必要があります。

また、当館は複合建物であり、住宅用途以外の監視・制御機能も含まれている可能性があることから、将来的な費用負担の公平性についても検討が必要です。

そのため、本業務では中央監視装置の構成や点数、用途別分類等を整理し、改修提案内容及び費用の合理性評価を行える状態を整備するため、「中央監視装置見える化」を実施します。

本業務はDDCロジック解析等の高度なエンジニアリングを目的とするものではなく、管理組合が主体的に判断できる基礎資料を整備することを目的とします。

【中央監視装置見える化業務】

- ・ 中央監視装置の構成調査
- ・ 監視・制御点数の確認及び一覧化
- ・ 監視・制御点の用途別分類
- ・ 各設備との接続関係及び系統概要整理
- ・ 更新範囲及び主要機器構成の確認
- ・ メーカー依存部分及びブラックボックス化箇所の整理
- ・ 通信方式及びバックアップ状況の確認
- ・ 将来的な改修費用負担検討のための基礎資料整備

本年度予算 1,100,000円（税込）

受託者 ReNote LLC

以上、ご審議の程よろしくお願い申し上げます。

御見積書

第713551-379036号

ウエルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中

2026年1月15日

御照会の件下記の通り御見積申し上げます。
何卒御用命下さいませお願い致します。



東テック株式会社

〒541-0041

大阪市中央区北浜三丁目6番22号

TEL:06-7639-4091 FAX:06-6209-7026

大阪証券ソリューション部 営業グループ

担当者：川瀬 隼

見積金額 **¥24,800,000 -**

※本見積金額には消費税は含まれておりません。

受渡曜日 御協議による

受渡場所 御協議による

支払条件 御協議による

商 費 費 含む 運 賃 含む

※見積有効期限は本表日附 〇〇 日限で千から日限後第1文の部は一定御照会下さい。

ウエルブ六甲道5番街1番館

件名：中央監視装置更新工事

項目	品名及仕様	数量	単位	単価	金額	備考
＜ご提供金額＞						
I	中央監視装置	1	式		15,190,000	
II	エンジニアリング費	1	式		720,000	
III	試運転調整費	1	式		3,770,000	
IV	計装工事費	1	式		2,070,410	
V	諸経費	1	式		3,055,000	
	源数調整				-5,410	
	合計				24,800,000	
	【特記事項】 ・リモート装置は、既設活用と致します。					
	上記見積金額には、法定福利費相当額535,809円を含みます。					
	【法定福利費相当額】(A) A=[調整費 (¥4,480,000) × 0.4 × 0.16 + 計装工事 (¥2,070,410) × 0.75 × 0.16]					

項目	品名及仕様	数量	単位	単価	金額	備考
I	中央監視装置	1	式		15,190,000	
	savi-ne105 2ch/1切/8 壁掛け付 最大管理点数：1000ch/1切/8 H/W SVC x 1台 スイッチングILB x 1台 NIF x 1台 【フル2倍機能及び設定器】 フル2倍オープン通信インターフェース 伝送ユニット S/W 基本機能 同時ログイン数 ポイント管理 下位Bnet通信 アナログ上下限監視 状態継続時間監視 活性経過時間監視 状態変化回数監視 グラフウィック アナラシエータ チャート データ集計 日週月年報 ログ カレンダー スケジュール 条件演算 火災時刻印 自家稼時負荷配分 電力デマンド 集中検針					

Totech Corporation

項目	品名及仕様	数量	単位	単価	金額	備考
II	エンジニアリング費	1	式		720,000	
III	試運転調整費	1	式		3,770,000	
IV	計装工事費				2,070,410	
	LANケーブル (CAT6)	110	m	20	2,200	
	配線管	31	本	210	6,510	
	電線管付部品	1	式		11,700	
	機器搬入取付	1	式		110,000	
	システム切替対応費	1	式		70,000	
	既存整造費	1	式		220,000	
	材料消耗品	1	式		43,000	
	撤去費	1	式		180,000	
	労務費	1	式		692,500	
	雑工費	1	式		136,000	
	廃材処理費	1	式		71,000	
	ドキュメント作成費	1	式		150,000	
	現場管理費	1	式		200,000	
	運搬交通費	1	式		178,000	
	小計				2,070,410	
V	諸経費	1	式		3,055,000	
	総合計				24,805,410	

Totech Corporation

第25期「ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合」事業計画表

(2026年4月1日～2027年3月31日)

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（通常集会）
開催日：2025年6月20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
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。

区分	項目	摘要	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考	
管理組合活動	(1) 通常総会前準備理事会	管理組合		○											住宅5/●・施設5/●	
	(2) 通常総会	管理組合			○										全体	
	(3) 理事会	管理組合													適宜 住宅・施設	
	(4)															
建物保守・設備管理関係	項目	会社名	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	備考	
	(1) 火災保険	あいおいニッセイ同和損害保険㈱	5年間（2023年10月21日～2028年10月21日）													
	(2) 日常清掃	グローバルコミュニティ㈱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	(3) 定期清掃	グローバルコミュニティ㈱					○						○		全体	
	(4) エレベーター保守点検	グローバルコミュニティ㈱	○			○			○			○			施設	
		三菱電機ビルテクノサービス㈱		○			○			○			○		住宅	
	(5) 機械式駐車場保守点検	新明和工業㈱	○			○			○			○			住宅	
	(6) 消防設備点検	グローバルコミュニティ㈱					◎					○			全体 ◎総合 ○機器	
	(7) 雑排水管清掃	グローバルコミュニティ㈱												○	全体	
	(8) 植栽管理	グローバルコミュニティ㈱					○	○	○		○					
	(9) 特定建築物定期調査	グローバルコミュニティ㈱	3年1回（前回：2022年8月届出）												全体	
	(10) 建物設備定期調査	グローバルコミュニティ㈱												○	全体	
	(11) 連結送水管耐圧試験	グローバルコミュニティ㈱	3年1回（前回：2024年9月実施）												全体	
	(12) 防火対象物点検	グローバルコミュニティ㈱										○			全体	
	(13) 自動ドア保守	三和シャッター工業㈱	○			○			○			○			住宅	
	(14) 宅配ボックス保守	㈱ナスタ												○	住宅	
	(15) バイコレーター点検	㈱ダイソー	○		○		○		○		○		○		施設	
	(16) 中央監視装置点検	東テック㈱			○							○			全体	
	(17) 水質検査	㈱シー・アイ・シー							○					○	施設	
	(18) 増圧ポンプ点検	テラルテクノサービス㈱									○				住宅	
	(19) 高圧受変電設備点検	㈱SONO	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体
	(20) 空気環境測定	㈱シー・アイ・シー		○		○		○		○		○		○	○	施設
(21) 空調フィルター清掃	グローバルコミュニティ㈱	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体	
(22)																
建物保全関係	(1) 東棟大規模修繕工事	株式会社テイク						○							全体	
	(2) 機械式駐車場電装部品交換工事	新明和工業													全体 施工日未定	
	(3)															
	(4)															
	(5)															
その他	(1)															
	(2)															
	(3)															

第12号議案 第26期収支予算案(2026年4月1日～2027年3月31日)に関する件
 第26期収支予算案(2026年4月1日～2027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たします。

2026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26期）

自 2026年04月01日

至 2027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	2,761,704	2,761,704		2,848,090	2,848,090
住宅管理費	10,980,300	0	10,980,300	11,430,240		11,430,240
フィットネス・2階店舗管理費	0	11,264,472	11,264,472		11,595,972	11,595,972
駐車場管理費	0	2,778,456	2,778,456		2,910,756	2,910,756
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,580,470	0	3,580,470	3,580,470	0	3,580,470
住宅自転車使用料	178,000	0	178,000	178,000	0	178,000
住宅原動機付自転車使用料	15,600	0	15,600	15,600	0	15,600
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	7,916,695	42,717,772	50,634,467	7,916,695	42,717,772	50,634,467
雑収入	97,471	0	97,471	97,471	0	97,471
収入の部合計	22,840,536	59,522,404	82,362,940	23,290,476	60,072,590	83,363,066

2026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26期）

自 2026年04月01日

至 2027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	8,304,140	47,056,793	55,360,933	8,400,000	47,100,000	55,500,000
水道料	25,828	25,828	51,656	26,000	26,000	52,000
保険料	277,518	1,206,536	1,484,054	277,518	1,206,536	1,484,054
エレベーター保守点検費	982,080	654,720	1,636,800	982,080	654,720	1,636,800
機械式駐車場保守点検費	572,000	0	572,000	572,000	0	572,000
自動扉保守点検費	103,400	0	103,400	103,400	0	103,400
バイコレーター点検費	0	704,000	704,000		704,000	704,000
中央監視装置点検費	8,758	57,242	66,000	8,758	57,242	66,000
水質検査費	19,580	19,580	39,160	19,580	19,580	39,160
増圧ポンプ点検費	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000
ホームページ保守費	58,924	60,932	119,856	58,924	60,932	119,856
防火対象物点検費	7,755	47,245	55,000	7,755	47,245	55,000
高圧受変電設備点検料	102,471	669,729	772,200	102,471	669,729	772,200
特定建築物定期調査費	155,745	161,055	316,800	0	0	0
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
建築設備定期調査費	26,858	175,542	202,400	26,858	175,542	202,400
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	0	0	0
特別清掃費	22,000	66,000	88,000	22,000	66,000	88,000
雑排水管清掃費	0	631,400	631,400	0	631,400	631,400
通信費	62,175	62,175	124,350	62,175	62,175	124,350
小修繕費	606,454	822,977	1,429,431	650,000	850,000	1,500,000
雑費・消耗品費	267,101	264,387	531,488	300,000	300,000	600,000
害虫駆除費	0	63,800	63,800	0	80,000	80,000
管理委託費	7,604,733	5,736,903	13,341,636	8,187,747	6,124,089	14,311,836
機械警備業務費	1,106,028	834,372	1,940,400	1,104,840	941,160	2,046,000
管理者報酬	896,280	896,280	1,792,560	896,280	896,280	1,792,560
防火管理者報酬費	99,000	99,000	198,000	99,000	99,000	198,000
支払手数料	130,849	46,421	177,270	140,000	47,000	177,270
支出の部合計	21,505,677	60,499,537	82,005,214	22,113,386	60,955,250	83,058,906
当期剰余金	1,334,859	-977,133	357,726	1,177,090	-882,660	304,160
前期繰越額	17,020,920	-26,460,878	-9,439,958	18,355,799	-27,438,011	-9,082,232
電気使用料振替（3.8%）	0	0				
前期剰余金繰入	0	0	0			
次期繰越額	18,355,779	-27,438,011	-9,082,232	19,532,889	-28,320,671	-8,778,072

2026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26期）

自 2026年04月01日

至 2027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	9,015,120	0	9,015,120	11,667,600	0	11,667,600
フィットネ・2階店舗修繕費	0	6,303,240	6,303,240	0	8,255,520	8,255,520
非住宅特別修繕費	0	1,642,980	1,642,980	0	2,151,720	2,151,720
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,376,130	0	4,376,130	4,376,130	0	4,376,130
非住宅駐車場使用料	0	1,764,000	1,764,000		1,848,000	1,848,000
駐車場特別修繕費	0	1,633,260	1,633,260		1,711,200	1,711,200
看板使用料収入	712,558	797,162	1,509,720			1,581,600
収入の部合計	14,103,808	12,140,642	26,244,450	16,043,730	13,966,440	31,591,770
【支出の部】						
西棟中規模修繕工事 本体工事費	19,709,106	18,686,679	38,395,785	0	0	0
西棟中規模修繕工事 監理費	724,517	255,483	980,000	0	0	0
室外機置場ハト侵入防止対策施工	0	993,300	993,300	0	0	0
電気メーター取替工事	6,303,934	5,851,746	12,155,680	0	0	0
地下湧水及び調査洗浄	0	0	0	155,580	144,420	300,000
地下湧水ピット揚水ポンプ取替	0	0	0	622,320	577,680	1,200,000
地下1階Pピット排水管洗浄・塗装	207,075	192,225	399,300	0	0	0
漏水調査・排水孔閉塞・エフ除去	131,205	121,795	253,000	0	0	0
東棟住宅バルコニー天井漏水	0	0	0	1,000,000	0	1,000,000
東棟住宅タイル剥落調査・復旧工事	383,900	0	383,900	0	0	0
東棟大規模修繕工事	0	0	0	49,926,688	4,634,312	96,270,000
東棟大規模修繕工事監理費	0	0	0	1,037,222	962,778	2,000,000
機械式駐車場電装関係部品交換工事	0	0	0	3,495,283	3,244,417	6,739,700
中央監視装置見える化	0	0	0	570,472	529,528	1,100,000
西棟植栽工事	0	0	0	0	391,336	391,336
※地下2階汚水槽ポンプ交換工事	0	0	0	827,185	767,815	1,595,000
※西棟2階バルコニー鳩避け工事 ネット仕様	0	0	0	0	160,600	160,600
※西棟3階バルコニー鳩避け工事 板金仕様	0	0	0	0	321,200	321,200
※リエットサローネシャッター修繕工事	0	0	0	0	455,400	455,400
支出の部合計	27,459,737	26,101,228	53,560,965	57,634,750	12,189,486	111,533,236
当期剰余金	-13,355,929	-13,960,586	-27,316,515	-41,591,020	1,776,954	-79,941,466
前期繰越額	50,718,698	62,446,025	113,164,723	37,362,769	48,485,439	85,848,208
電気使用料振替 (3.8%)	0	0		0	0	0
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	37,362,769	48,485,439	85,848,208	-4,228,251	50,262,393	5,906,742

第 13 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ついての承認を諮ります。

第14号議案 管理組合役員改選に関する件

第26期 役員候補 (住宅部会)

役職	部屋番号	氏名(敬称略)	備考(引継ぎ)
理事	806	塚本 佳代	留任(任期残2年)
	706	柳川 初江	留任(任期残1年)
	1005	中野 光隆	留任(任期残1年)
	409	今 功一	留任(任期残2年)
	901	正田 功	留任(任期残2年)
監事	503	奥村 こと	留任(任期残1年)

第26期 役員候補 (施設部会)

役職	部屋番号	氏名(敬称略)	備考(引継ぎ)
理事長	208	株式会社セオ・コーポレーション	留任
副理事長	112	高井 敏之	留任
会計担当理事	206	林 良忠	留任
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

※)役員役職：理事長 副理事長 会計担当理事 理事 監事

※)役員任期：1年(次期通常総会終了時迄)

新役員予定者各位

通常総会終了後に、各役職の決定及び現役員との引継ぎ理事会を行いますので、ご多忙の事と存じますが、総会当日のご出席をお願いいたします。

※当日欠席される方は、出席されている候補者で各役職を決定致します。

役職の決定を始め、理事会の運営は管理組合の重要な業務であり責任であることをご理解いただきますようお願いいたします。

現役員各位

上記により、通常総会終了後に、新役員へ引継ぎを行いますので、ご多忙の事と存じますが、総会当日のご出席をお願いいたします。

<管理組合からのお知らせ>

- 本マンションも入居後、年数の経過とともに、各居室における家族構成や連絡先に変更が生じている場合があるかと思えます。

災害等(地震・台風など)有事に於ける、安否確認の際、速やかな被害状況の確認を行う為には、正確な入居者情報が必要となります。

つきましては、家族構成や連絡先等が変更になった場合は、変更届を必ずご提出頂きますようお願いいたします。

尚、変更届につきましては、管理室又は管理会社担当までお問合せください。