

2023年6月9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 先濱 大  
指定管理者 樽 一弥

## 第22期通常総会開催ご案内の件

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、このたび、管理組合規約にもとづきまして下記要領にて、第22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2023年6月17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 2023年6月24日(土) 午3時15分 ～

※通常総会開催前の午後3時より、管理に係る重要事項説明会が開催されます。

場 所 当マンション東棟4階 集会室

報告事項 管理委託契約に係る重要事項説明

議 題 (開会の辞)

第1号議案 第22期事業報告に関する件

(2022年4月1日～2023年3月31日)

第2号議案 第22期収支決算報告及び監査報告に関する件

(2022年4月1日～2023年3月31日)

第3号議案 管理委託契約変更に関する件

第4号議案 火災保険の新規契約に関する件

第5号議案 指定管理者に関する件

第6号議案 調査費他に関する件

第7号議案 配管改修に関する件

第8号議案 消防設備更新に関する件

第9号議案 2023年度第23期収支予算案に関する件

(2023年4月1日～2024年3月31日)

第10号議案 2023年度第23期事業計画案に関する件

(2023年4月1日～2024年3月31日)

第11号議案 管理組合役員改選に関する件

第12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



第 22 期  
通常総会議案書

日 時 2023 年 6 月 24 日 (土)  
午後 3 時 15 分 ～

場 所 当マンション東棟 4 階 集会室

ウェルブ六甲道 5 番街 1 番館管理組合

第1号議案 第22期事業報告に関する件（2022年4月1日～2023年3月31日）

第22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22期事業の業務内容については、2023年5月20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21期事業報告について

ウエルブ六甲道5番街1番館管理規約（以下「規約」という。）に基づき、共用部分の管理等のため区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図る為、以下の事業を行いました。

(1) 区分所有者集会、役員会の開催

規約に基づき通常集会、臨時集会、役員会を後頁の集会役員会実施内容にて開催しました。

(2) 各種点検業務の実施

後項の事業計画表に基づき業務の実施を行いました。

区分	実施年月	業務実施事項	備考（協力会社等）
総務関係	2022. 5. 22 2022. 5. 25 2022. 6. 25	第21期住宅通常総会前準備理事会 第21期施設通常総会前準備理事会 第21期通常総会	施設理事会 住宅理事会 全体総会
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 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	2022. 5 " " 2022. 6 2022. 7 " " 2022. 8 2022. 8 " "	【小修繕工事等】 宅配ボックス修理 受水槽室内感知器取替工事 各棟エントランス・店舗庇側溝清掃 K階段電気錠及びタイマー取替作業 集会室出入口扉ドアカーダー修理作業 東棟オートロックスイッチ修理作業 消防設備点検 B2地下駐車場漏水補修 監視カメラ設備機器12台・録画電源装置更新 シャッター修理 看板灯ビス取替作業	(株)ナスタ グローバルコミュニティ(株) " " " " (株)ケイジェイエス " 松本電工(株)・(株)JEM 三和シャッター工業(株) 環協(株)

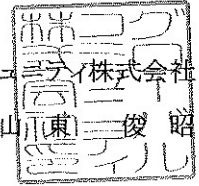
	//	B1 ゴミ庫横排水管漏水対応	(株)ケイジェイエス
	2022.9	//	//
	//	シャッター修理	三和シャッター工業(株)
	//	//	//
	//	排煙窓改修工事	グローバルコミュニティ(株)
	//	排水ポンプ取替工事	//
	//	1階店舗排水通管作業	環協(株)
	2022.11	B1 ガス管錆塗装剥れ補修	(株)ケイジェイエス
	//	共用部通管作業	環協(株)
	2022.12	B2 駐車場天井漏水調査	(株)ケイジェイエス
	//	光電式感知器取替工事	グローバルコミュニティ(株)
	2023.2	B2 受水槽室漏水調査	(株)ケイジェイエス
	//	地下駐車場天井照明器具交換工事	グローバルコミュニティ(株)
	//	非常照明器具取替工事	//
	2023.3	東階段室扉ドアコーサー取替工事	グローバルコミュニティ(株)
		【計画修繕等】	
	2022.6	消火器取替工事	(株)ケイジェイエス
	2022.9	施設ゴミ庫冷蔵庫機器取替	三好電機工業
	2022.11	防災盤更新工事	関西ホーチキンエンジニアリング(株)・(株)JEM
		【保険工事】	
	2022.11	1階店舗床面洗浄(緊急対応)	グローバルコミュニティ(株)
	//	1階店舗ガラスラップ洗浄特別清掃	北陽産業(株)
	2023.1	1階店舗冷蔵庫下洗浄	グローバルコミュニティ(株)
	2023.2	1階店舗製氷機排水管通管作業	グローバルコミュニティ(株)
防災関係	2回/年	消防設備点検(総合7月・機器1月)	グローバルコミュニティ(株)
植栽関係	2022.8	1・2・4階低木除草作業、薬剤散布	グローバルコミュニティ(株)
	2022.9	除草作業	//
	2023.1	低・中・高木剪定作業、除草作業、薬剤散布	//
清掃関係	7日/週	日常清掃	グローバルコミュニティ(株)
	2回/年	定期清掃	//
	毎月	空調フィルター清掃	//

# 管理事務報告書

2023年5月20日

ウエルブ六甲道5番街1番館 全体管理組合  
理事長 株式会社セオ・コーポレーション 様

商号又は名称 グローバルコミュニティ株式会社  
代表者の氏名 神戸支社 支社長 山本 俊昭



マンションの管理の適正化の推進に関する法律第77条に基づき、管理委託契約に係る貴マンションの管理の状況について、次のとおりご報告致します。

報告者：管理業務主任者 六路木 博之  
登録番号：第 01016931 号

## 1. 報告の対象となる期間(全体管理組合事業年度)

2022年4月1日 から 2023年3月31日 まで

## 2. 全体管理組合の会計の収入及び支出の状況

次の会計報告書等の通りです。

- |                         |        |
|-------------------------|--------|
| ① 第 22 期 貸借対照表          | (別紙添付) |
| ② 第 22 期 収支報告書          | (別紙添付) |
| ③ 証憑類(預金残高証明書・領収書・請求書等) | (別紙添付) |

## 3. 管理委託契約の内容に関する事項

対象となる期間に実施した主な業務は次の通りです。

### (1) 事務管理業務

#### 基幹事務

- |                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| ① 全体管理組合の会計の収入及び支出の調定         |                      |
| 一 収支予算案の素案の作成・提出              | 2023年3月25日           |
| 二 収支決算案の素案の作成・提出              | 2022年5月25日           |
| 三 収支状況の報告                     | 毎月実施                 |
| ② 出納                          |                      |
| 一 組合員が貴全体管理組合に納入する管理費等の収納     | 毎月実施                 |
| 二 管理費等滞納者に対する督促               | 発生都度、適宜実施            |
| 三 通帳等の保管等                     | 弊社預かり通帳を保管           |
| 四 貴全体管理組合の経費の支払い              | 総会承認予算書及び理事長承認に基づき実施 |
| 五 貴全体管理組合の会計に係る帳簿等の管理         | 対象期間分を本書と共に提出        |
| ③ 貴マンションの維持又は修繕に関する企画又は実施の調整  |                      |
| 一 長期修繕計画案(見直し案含む)の作成又は更新      | 今年度は該当なし             |
| 二 維持又は修繕を第三者に外注する場合の企画又は実施の調整 | 適宜実施                 |

#### 基幹事務以外の事務管理業務

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| ① 理事会支援業務         |                 |
| 一 組合員等の名簿の整備      | 適宜実施            |
| 二 理事会の開催、運営支援     | 都度実施            |
| 三 貴全体管理組合の契約事務の処理 | 適宜実施            |
| ② 総会支援業務          | 総会開催都度実施        |
| ③ その他             |                 |
| 一 各種点検、検査等に基づく助言等 | 適宜実施            |
| 二 各種検査等の報告、届出の補助  | 適宜実施            |
| 三 図書等の保管等         | 貴全体管理組合指定場所にて保管 |

(2) 管理員業務

・勤務日	月・火・水・木・金・土曜日
・勤務時間	午前8時から午後4時
・休憩時間	午前11時45分から午後0時45分と他30分
・休日	勤務日以外の曜日、祝日及び国が定める休日 年末年始休暇4日間、盆休み3日間及び管理業者が定める有給休暇
・業務内容	日常清掃業務、受付等の業務、点検業務、立会業務、報告連絡業務等

(3) 清掃管理業務

・日常清掃	
勤務日	月・火・水・木・金・土・日曜日
勤務時間	月・火・水・木・金・土曜日 午前9時から午後3時30分 日曜日 午前9時から午前10時30分
休憩時間	正午から午後1時（但し、日曜日を除く）
休日	祝日及び国が定める休日 年末年始休暇4日間、盆休み3日間
業務内容	建物共用部分の日常清掃
・定期清掃	4回/年 実施
・特別清掃	1回/年 実施（空調機プレフィルタースクリーニング 1回/月 実施）

(4) 建物・設備管理業務

・建物・設備点検	1回/月 実施
・メーター検針	1回/月 実施
・エレベーター設備	定期点検 1回/3ヶ月 実施 法定点検 1回/年 実施
・消防設備法定点検	2回/年 実施
・雑排水管清掃	本年度実施なし

(5) 植栽管理業務

・4回/年 実施 (特記事項)
特になし

以上

第2号議案 第22期収支決算報告(2022年04月01日～2023年03月31日)及び監査報告に関する件  
 第22期収支決算報告(2022年04月01日～2023年03月31日)について、次のとおりご報告いたします。  
 なお、第22期収支決算報告(2022年04月01日～2023年03月31日)については、2023年5月20日開催の理事  
 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

2023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	26,613,836	他会計預り金	17,960,585
(決)三井住友 灘 4240646	(13,261,325)	前受金	4,217,471
(決)三井住友 灘 3965536	(13,352,511)	未払金	8,093,591
前払金	1,176,852	共用電気料(3月)	(5,015,507)
保険料	(1,176,852)	エレベーター保守点検費(3月)	(136,400)
仮払金	3,434,550	宅配ボックス保守点検費(3月)	(66,000)
過払金	1,300,300	水質検査費	(19,580)
管理委託費	(1,300,300)	防火対象物点検費	(55,000)
未収入金	1,266,873	空気環境測定	(22,770)
		建築設備定期調査費	(202,400)
		特別清掃費	(214,500)
		通信費(郵送料)	(702)
		小修繕費(照明器具取替)	(82,500)
		小修繕費(非常照明器具取替工事)	(847,000)
		小修繕費(ト <sup>ア</sup> クローザ <sup>ー</sup> 取替工事)	(36,300)
		雑費・消耗品費(電球・蛍光灯代)	(108,075)
		害虫駆除費	(22,000)
		管理委託費(3月)	(1,048,157)
		機械警備業務費(3月)	(152,900)
		保険工事費(排水管通管作業)	(63,800)
		預り金	3,307,391
		預り金	(17,391)
		敷金	(1,962,000)
		リモコン保証金	(680,000)
		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)	(120,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(360,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		次 期 繰 越 額	213,373
		前 期 繰 越 額	(7,318,060)
		当 期 剰 余 金	(▲4,982,052)
		振 替 金	(▲2,122,635)
合 計	33,792,411	合 計	33,792,411

### 【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	79,567,887	前受金	51,500
(決)三井住友 灘 3965524	(79,567,887)		
他会計預け金	17,960,585		
		次 期 繰 越 額	97,476,972
		前 期 繰 越 額	(83,166,217)
		当 期 剰 余 金	(12,188,120)
		振 替 金	(2,122,635)
合 計	97,528,472	合 計	97,528,472

※勘定科目中の「決」は、決済用普通預金(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)

# 2022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22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	3,500,000	0	3,500,000	3,624,300	0	3,624,300
住宅自転車使用料	170,000	0	170,000	174,000	0	174,000
住宅原動機付自転車使用料	14,000	0	14,000	14,000	0	14,000
住宅自動二輪車使用料	80,000	0	80,000	82,000	0	82,000
電気使用料	6,300,000	35,700,000	42,000,000	8,378,823	47,479,996	55,858,819
雑収入	0	0	0	146,371	0	146,371
過年度修正益	0	0	0	672,201	507,099	1,179,300
収入の部合計	20,594,360	51,954,444	72,548,804	23,622,055	64,241,539	87,863,594

# 2022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22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	7,300,000	41,200,000	48,500,000	9,519,156	53,941,881	63,461,037
水道料	24,000	25,000	49,000	23,793	24,783	48,576
保険料	220,071	956,781	1,176,852	220,071	956,781	1,176,852
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
宅配ボックス保守点検費	66,000	0	66,000	66,000	0	66,000
バ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	44,193	45,699	89,892	73,431	75,935	149,366
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	104,223	681,177	785,400
特定建築物定期調査費	141,233	146,047	287,280	154,123	159,377	313,500
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	0	150,000	150,000	0	214,500	214,500
雑排水管清掃費	0	0	0	0	106,700	106,700
通信費	60,000	65,000	125,000	54,329	58,527	112,856
小修繕費	1,668,725	899,231	2,567,956	2,474,614	4,017,036	6,491,650
雑費・消耗品費	220,000	100,000	320,000	187,844	187,844	375,688
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	7,112,964	5,365,920	12,478,884	7,037,724	5,309,160	12,346,884
機械警備業務費	1,052,992	781,808	1,834,800	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	566,280	566,280	1,132,560	566,280	566,280	1,132,560
防火管理者報酬費	99,000	99,000	198,000	99,000	99,000	198,000
保険工事費	0	0	0	0	231,000	231,000
支払手数料	130,000	45,000	175,000	131,489	43,408	174,897
支出の部合計	20,594,360	52,954,444	73,548,804	23,551,500	69,294,146	92,845,646
当期剰余金	0	-1,000,000	-1,000,000	70,555	-5,052,607	-4,982,052
前期繰越額	19,365,546	-12,047,486	7,318,060	19,365,546	-12,047,486	7,318,060
電気使用料振替(3.8%)	-239,400	-1,356,600	-1,596,000	-318,395	-1,804,240	-2,122,635
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	19,126,146	-14,404,086	4,722,060	19,117,706	-18,904,333	213,373

# 2022年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
【収入の部】				
非住宅管理費	0	0	0	
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	0	
フィットネス・2階店舗管理費	0	0	0	
駐車場管理費	0	0	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,500,000	3,624,300	124,300	
住宅自転車使用料	170,000	174,000	4,000	
住宅原動機付自転車使用料	14,000	14,000	0	
住宅自動二輪車使用料	80,000	82,000	2,000	
電気使用料	6,300,000	8,378,823	2,078,823	
雑収入	0	146,371	146,371	
過年度修正益	0	672,201	672,201	
収入の部合計	20,594,360	23,622,055	3,027,695	

# 2022年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
【支出の部】				
共用電気料	7,300,000	9,519,156	-2,219,156	
水道料	24,000	23,793	207	
保険料	220,071	220,071	0	
エレベーター保守点検費	982,080	982,080	0	
機械式駐車場保守点検費	572,000	572,000	0	
自動扉保守点検費	103,400	103,400	0	
宅配ボックス保守点検費	66,000	66,000	0	
バイコレーター点検費	0	0	0	
中央監視装置点検費	8,758	8,758	0	
水質検査費	19,580	19,580	0	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	0	
ホームページ保守費	44,193	73,431	-29,238	
防火対象物点検費	7,755	7,755	0	
高圧受変電設備点検料	102,471	104,223	-1,752	
特定建築物定期調査費	141,233	154,123	-12,890	
空気環境測定	0	0	0	
建築設備定期調査費	26,858	26,858	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	0	0	0	
雑排水管清掃費	0	0	0	
通信費	60,000	54,329	5,671	
小修繕費	1,668,725	2,474,614	-805,889	
雑費・消耗品費	220,000	187,844	32,156	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	7,112,964	7,037,724	75,240	
機械警備業務費	1,052,992	1,052,992	0	
管理者報酬	566,280	566,280	0	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	0	
保険工事費	0	0	0	
支払手数料	130,000	131,489	-1,489	
支出の部合計	20,594,360	23,551,500	-2,957,140	
当期剰余金	0	70,555	70,555	
前期繰越額	19,365,546	19,365,546	0	
電気使用料振替（3.8%）	-239,400	-318,395	-78,995	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	19,126,146	19,117,706	-8,440	

# 2022年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	0	
住宅管理費	0	0	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	2,646,156	2,646,156	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	0	0	0	
住宅自転車使用料	0	0	0	
住宅原動機付自転車使用料	0	0	0	
住宅自動二輪車使用料	0	0	0	
電気使用料	35,700,000	47,479,996	11,779,996	
雑収入	0	0	0	
過年度修正益	0	507,099	507,099	
収入の部合計	51,954,444	64,241,539	12,287,095	

# 2022年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
【支出の部】				
共用電気料	41,200,000	53,941,881	-12,741,881	
水道料	25,000	24,783	217	
保険料	956,781	956,781	0	
エレベーター保守点検費	654,720	654,720	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	704,000	704,000	0	
中央監視装置点検費	57,242	57,242	0	
水質検査費	19,580	19,580	0	
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
ホームページ保守費	45,699	75,935	-30,236	
防火対象物点検費	47,245	47,245	0	
高圧受変電設備点検料	669,729	681,177	-11,448	
特定建築物定期調査費	146,047	159,377	-13,330	
空気環境測定	136,620	136,620	0	
建築設備定期調査費	175,542	175,542	0	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	150,000	214,500	-64,500	
雑排水管清掃費	0	106,700	-106,700	
通信費	65,000	58,527	6,473	
小修繕費	899,231	4,017,036	-3,117,805	
雑費・消耗品費	100,000	187,844	-87,844	
害虫駆除費	44,000	44,000	0	
管理委託費	5,365,920	5,309,160	56,760	
機械警備業務費	781,808	781,808	0	
管理者報酬	566,280	566,280	0	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	0	
保険工事費	0	231,000	-231,000	
支払手数料	45,000	43,408	1,592	
支出の部合計	52,954,444	69,294,146	-16,339,702	
当期剰余金	-1,000,000	-5,052,607	-4,052,607	
前期繰越額	-12,047,486	-12,047,486	0	
電気使用料振替（3.8%）	-1,356,600	-1,804,240	-447,640	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	-14,404,086	-18,904,333	-4,500,247	

# 2022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22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	
<b>【収入の部】</b>						
住宅特別修繕費	6,363,640	0	6,363,640	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	4,385,590	0	4,385,590	4,429,700	0	4,429,700
非住宅駐車場使用料	0	1,500,000	1,500,000	0	1,440,000	1,440,000
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
<b>収入の部合計</b>	<b>11,456,102</b>	<b>9,271,488</b>	<b>20,727,590</b>	<b>11,499,212</b>	<b>9,211,488</b>	<b>20,710,700</b>
<b>【支出の部】</b>						
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	800,000	800,000	0	866,800	866,800
住宅防災盤更新	6,930,000	0	6,930,000	6,930,000	0	6,930,000
地下防災総合盤調査費	275,000	275,000	550,000	242,550	242,550	485,100
消火器取替費	0	240,680	240,680	0	240,680	240,680
<b>支出の部合計</b>	<b>7,205,000</b>	<b>1,315,680</b>	<b>8,520,680</b>	<b>7,172,550</b>	<b>1,350,030</b>	<b>8,522,580</b>
<b>当期剰余金</b>	<b>4,251,102</b>	<b>7,955,808</b>	<b>12,206,910</b>	<b>4,326,662</b>	<b>7,861,458</b>	<b>12,188,120</b>
<b>前期繰越額</b>	<b>39,114,498</b>	<b>44,051,719</b>	<b>83,166,217</b>	<b>39,114,498</b>	<b>44,051,719</b>	<b>83,166,217</b>
電気使用料振替（3.8%）	239,400	1,356,600	1,596,000	318,395	1,804,240	2,122,635
<b>前期剰余金繰入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>次期繰越額</b>	<b>43,605,000</b>	<b>53,364,127</b>	<b>96,969,127</b>	<b>43,759,555</b>	<b>53,717,417</b>	<b>97,476,972</b>

# 2022年度住宅管理組合特別修繕費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
<b>【収入の部】</b>				
住宅特別修繕費	6,363,640	6,362,640	-1,000	
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	4,385,590	4,429,700	44,110	
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	
<b>収入の部合計</b>	<b>11,456,102</b>	<b>11,499,212</b>	<b>43,110</b>	
<b>【支出の部】</b>				
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	0	0	
住宅防災盤更新	6,930,000	6,930,000	0	
地下防災総合盤調査費	275,000	242,550	32,450	
消火器取替費	0	0	0	
<b>支出の部合計</b>	<b>7,205,000</b>	<b>7,172,550</b>	<b>32,450</b>	
当期剰余金	4,251,102	4,326,662	75,560	
前期繰越額	39,114,498	39,114,498	0	
電気使用料振替（3.8%）	239,400	318,395	78,995	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	43,605,000	43,759,555	154,555	

# 2022年度施設管理組合特別修繕費会計収支計算書（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項目	予 算	実 績	比 較	摘要
<b>【収入の部】</b>				
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	1,500,000	1,440,000	-60,000	
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	9,271,488	9,211,488	-60,000	
<b>【支出の部】</b>				
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	800,000	866,800	-66,800	
住宅防災盤更新	0	0	0	
地下防災総合盤調査費	275,000	242,550	32,450	
消火器取替費	240,680	240,680	0	
支出の部合計	1,315,680	1,350,030	-34,350	
当期剰余金	7,955,808	7,861,458	-94,350	
前期繰越額	44,051,719	44,051,719	0	
電気使用料振替（3.8%）	1,356,600	1,804,240	447,640	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	53,364,127	53,717,417	353,290	

## 科目明細書

2022年度 第22期

2022年04月01日～2023年03月31日

ウエルブ六甲道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	集会室使用料	6,000
	資源回収代金	17,530
	電気使用料	122,841
	【合計】	146,371
過年度修正益	管理委託費	1,179,300
	【合計】	1,179,300
通信費	郵送料	14,582
	電話代	98,274
	【合計】	112,856
小修繕費	ドアクローザー修理	17,600
	オートロックキースイッチ修理	20,900
	看板灯ビス取替作業	29,700
	ドアクローザー取替工事	36,300
	地下ゴミ庫横排水管漏水	52,250
	漏水補修工事	55,990
	宅配ボックス修理	56,100
	排水管通管作業	58,300
	地下ゴミ庫前駐車場壁漏水	63,360
	照明器具取替	82,500
	配管通管作業	88,000
	光電式感知器取替	92,400
	漏水調査費	123,310
	受水槽内感知器取替工事	132,000
	電気錠・タイマー取替作業	134,200
	側溝清掃作業	179,300
	防犯カメラ設備更新工事	242,000
	ガス管補修工事	275,000
	排煙窓修繕工事	319,000
	消防設備点検費	323,400
	シャッター修理	788,040
	非常照明器具取替工事	847,000
	防犯カメラ取替工事	1,056,000
排水ポンプ取替工事	1,419,000	
【合計】	6,491,650	
		《次頁に続く》

## 科目明細書

2022年度 第22期

2022年04月01日～2023年03月31日

ウエルブ六甲道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
《前頁の続き》		
雑費・消耗品費	スプレーラッカー	640
	接着剤	1,078
	コピー・FAX用紙代	1,314
	電池	2,250
	洗剤	3,360
	文具・事務用品代	4,677
	インク・カートリッジ代	5,404
	印紙代	10,000
	清掃用品	16,140
	炭酸ガスボンベ	25,410
	電球・蛍光灯代	305,415
	【合計】	375,688
	保険工事費	グリストラップ清掃
特別清掃		44,000
排水管通管作業		63,800
床面洗淨		81,400
【合計】		231,000
支払手数料	残高証明書発行手数料	440
	振込手数料	7,370
	口座振替手数料	167,087
	【合計】	174,897



[資産状況表]

<2023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	13,261,325
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店	No. 3965536	13,352,511
前払金	保険料	(2023. 8. 23~2024. 8. 23)	1,176,852
仮払金			3,434,550
過払金	管理委託費		1,300,300
未収入金	管理費会計分		1,266,873
普通預金 (決済)	三井住友銀行 灘支店	No. 3965524	79,567,887
合 計			113,360,298

年 月 日

監 査 報 告 書

監事 \_\_\_\_\_ (印)

監事 \_\_\_\_\_ (印)

2022年04月01日から2023年03月31日に至る間の収支計算書並びに2023年03月31日現在の財産状況を  
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 管理委託契約変更に関する件

当マンションの管理に関し、グローバルコミュニティ(株)との間で委託契約を締結しておりますが、今般、グローバルコミュニティ(株)より、管理委託契約変更の申出があります。下記のとおり、委託契約の変更を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： 2023年10月1日～2024年9月30日
2. 管理委託料： 月額1,078,671円(税込)
3. 契約内容： 重要事項説明書をご参照ください。

以上

議案 4号

火災保険の新規契約の件

現在の火災保険は2019年8月に5年契約で締結しています。

当時も5年契約でありましたが、満期時期では築年数19年であることから長期契約の継続が難しく、また火災保険全般に保険料の大幅増加も見込まれていたことから1年を残し、解約した上で5年の新規契約を行いました。保険料 5,884,260円

当契約は来年2024年8月をもって満期になり、築年数は23年となります。

さて、一般論として建物の築年数は保険料の算定や契約に大きく影響します。

代理店からも次回の長期契約の更新は難しく単年度毎の契約になるとの意見でしたが、念のため旧知の20年超の物件で保険締結状況を調べたところ、長期契約の先例がありましたので、改めて代理店から各社へ5年契約が可能かどうか再打診して頂きました。

結果は別紙の通りですが、

単年度契約 1,563,470円 5年間合計 7,817,350円 (上昇率除外)  
 5年契約 7,420,270円 (あいおいニッセイ同和)  
 397,080円 5年間での支払い減

新規の年支払額 1,484,054円 1年分/5年契約  
 現在の年支払額 1,176,852円 1年分/5年契約  
 307,202円 1年前に解約すると生じる支払い増

となり、残り1年で解約した場合の効果は5年間で89,878円のみです。

しかしながら、保険料は建物の経年、事故率によって確実に上昇しますし、円安効果によって様々な価格も上がってきている状況ですので、来年8月に5年の保険料が現在価格より上がることはあっても、低下することはありません。ましてや単年度の場合は年度毎に上昇することすらあり得ます。

以上のことから、今後5年間について価格変動させないことを目的として、現在の火災保険を途中解約し新規で5年契約を行うことを提案致します。ご審議の程宜しくお願い致します。

あいおいニッセイ同和損保  
 AIOI NISSAI INSURANCE GROUP

すまいの火災保険 (マンション管理組合用) お見積書

令和 5年 5月 26日  
 印刷番号: 75146017

支払方法		一時払		
		保険料 (分割払は1回分)	保険料 (分割払は1回分)	
保 険 料	建物	1,045,700円	事故再発防止費用	4,500円
	水・火・地震・盗難費用特約	105,270円	修繕付帯費用	42,020円
	マンション居住者包括賠償特約	235,840円	マンション共用部分賠償/役員賠償	84,780円
	建物電気的・機械的事故	45,240円	失火再発費用	20円
	合計	1,563,470円		

支払方法		長期一括払		
		保険料 (分割払は1回分)	保険料 (分割払は1回分)	
保 険 料	建物	4,782,440円	事故再発防止費用	20,720円
	水・火・地震・盗難費用特約	546,560円	修繕付帯費用	189,070円
	マンション居住者包括賠償特約	1,219,898円	マンション共用部分賠償/役員賠償	458,940円
	建物電気的・機械的事故	203,560円	失火再発費用	90円
	合計	7,420,270円		

一年契約 他2社

三井住友海上  
Mitsui Sumitomo Insurance Group

GK すまいの保険 (すまいの火災保険) お見積書

令和 5年 5月26日  
印刷連番: 74062379

払込方法		一時払	
保 険 料	建物	保険料 (分割払は1回分) 1,060,710円	
	修繕付帯費用	42,050円	
	マンション共用部分賠償/役員賠償	84,780円	
	失火見舞費用	20円	
	水ぬれ原因調査費用特約	保険料 (分割払は1回分) 105,270円	
	マンション居住者包括賠償特約	235,840円	
		運輸電気的・機械的事故 45,050円	
合計		1,563,720円	

マンション総合保険 ご契約のお見積り

TOKIO MARINE NICHIDO 東京海上日動火災保険株式会社

補償	1回分保険料			総払込保険料
	基本	地震	合計保険料	
主契約	1,168,510円	—	1,926,410円	1,926,410円
建物管理賠償責任	422,590円	—		
個人賠償責任包括	308,780円	—		
設備損害補償特約	19,070円	—		
管理組合役員賠償	7,460円	—		
駐車場水災補償	—	—		
払込方法 口座振替・一時払				

5年契約 他2社

三井住友海上  
Mitsui Sumitomo Insurance Group

GK すまいの保険 (すまいの火災保険) お見積書

令和 5年 5月26日  
印刷連番: 74062365

払込方法		長期一括払	
保 険 料	建物	保険料 (分割払は1回分) 4,804,790円	
	修繕付帯費用	189,200円	
	マンション共用部分賠償/役員賠償	458,940円	
	失火見舞費用	90円	
	水ぬれ原因調査費用特約	保険料 (分割払は1回分) 845,560円	
	マンション居住者包括賠償特約	1,278,880円	
		運輸電気的・機械的事故 202,720円	
合計		7,421,190円	

マンション総合保険 ご契約のお見積り

TOKIO MARINE NICHIDO 東京海上日動火災保険株式会社

補償	1回分保険料			総払込保険料
	基本	地震	合計保険料	
主契約	5,296,640円	—	8,787,200円	8,787,200円
建物管理賠償責任	1,901,660円	—		
個人賠償責任包括	1,389,510円	—		
設備損害補償特約	85,820円	—		
管理組合役員賠償	33,570円	—		
駐車場水災補償	—	—		
払込方法 口座振替・長期一括払				

## 議案 5 号 指定管理者の件

20年前の助言業務から近年は理事会不成立による管理者の役割の常習化のみならず、管理上の改善や合理化について一層の検証が不可欠になってきました。

また、ルール違反や滞納等についても視野に入れ、速やかに対応できる管理体制を持続するため、業務契約にて第三者の管理者を定義し契約したく上程致します。

### 【業務】

第三者管理者（指定管理者）の定めを以下のように定め契約を行う。

区分所有法ならびに規約に基づく管理者とし、業務に対してはその専門性から善管注意義務を負うと共に、次のことを行うことができる。

1. 議事運営・議事録作成（区分所有法第41条・第42条）
2. 管理規約の保管と閲覧への対応（区分所有法第33条）
3. 義務違反者に対する訴訟の提起（区分所有法第57条から第60条）
4. そのほか管理規約・使用細則で管理者の職務とされた事項（日常的な業務の執行など）
5. 規約又は集会の決議により、その職務に関し、区分所有者のために、原告又は被告となることができる。

上記に係らず以下の事項については行うことができない。

1. 集会の招集 特段の事情(被災等で決済者が不在等)がある場合を除く
2. 理事会の運営
3. 火災保険の契約と請求
4. 金銭支払い等に関する決済 特段の事情(被災等で決済者が不在等)がある場合を除く

尚、理事会及び規約に基づく区分所有者の発議がある場合はこれが常に優先される。

### 【契約】

契約は2023年4月1日から2025年3月末日までの2年間とし自動更新とする。

契約を更新しない場合は予告(3ヶ月前)を書面にて行う。尚、管理組合は前記に拘らず予告によっていつでも契約解除ができる。

尚、双方ともに予告による契約解除に於いては損害賠償請求はできない。

指定管理者は業務の一部について代理人を置くことが出来る。代理人の副代理は認められない。

### 報酬

月額(税抜き) 135,800円 現状85,800円

尚、災害や緊急を要する会議や調査など特別な状況下での経費は含まない。

## 【資格要件】

### 指定する第三者管理者

樽 一弥 1956年1月15日生 (株)新しい群都市住まい研究所 社外取締役

規約で要求する資格等は以下の通り。

- ・ 関連保有資格
  - 一級建築士 (まちづくり、建築生産分野 専攻)
  - マンション管理士
    - (大阪マンション管理士会代表設立発起人 現 社) 大阪府マンション管理士会)
  - 管理業務主任 その他 FRP、被災地危険度判定資格など
- ・ 規約で要求するスキル
  - 設計等実績
    - ウイング神戸震災復興事業設計及び事業コンサルタント (住都公団 大成建設)
    - 茨木MSパーク他集合住宅 泉大津吉川病院 各種商業施設など多数
- ・ 管理等コンサル実績 ※300戸超の実績
  - 東急ドール・アルス三田ウッディタウン中央管理組合
  - サンシティ松原管理組合法人
  - 万寿イイ泉ヶ丘団地管理組合等々

## 【その他】

お知らせしましたように、昨年末より公募や関係団体にて管理者候補を探しましたが、下記のように費用負担も大きく、また複合ビルの経験者も少ない状況から、該当者はありませんでした。引き続き後継者について検討して参ります。

株式会社メルすみごち事務所 (東京 大阪他)

※複合建物については実績がない為、施設を住宅戸数に換算する。

- ・ 理事長代行 (指定管理者) 業務 200~300戸 ~332,000円 (税込365,200円)
- ・ 建築設備等の専門的業務は提携建築事務所等で行う (別途)
- ・ 防火管理者業務 (別途)
- ・ HP等管理 (別途)

尚、区分所有者の皆さんが専門家の下で学習し、知恵を出し合って運営するのが好ましいコミュニティ形成に繋がります。費用の合理化や見積りの査定、将来に向けた管理や財政の検証も資産を守る為に不可欠ですし、次の20年に向けて経験を承継して行くことも大切です。

知恵や経験を買うという意味で第三者管理が学会で議論されてきている昨今ですし、管理会社の契約拒否の事例も出てきています。今一度、自分たち自身のあり方について考えることも必要だと思えます。

以上、宜しくご審議のほどお願い致します。

## さんど亭共用管改修 他のご報告

既にお知らせした通り、昨年7月14日にB1F駐車場に水漏れがありました。PSからの漏水と推測し、完成図書の確認やさんど亭・セントラル・萩原歯科店内の現地調査。神戸市公社とも立合いを重ねましたが、配管自体はを点検することができず、詳細な経路が分かりませんでした。漏水は止まらず、位置関係から1階店舗への被害拡大が想定されました。

この為、管理組合の業務範疇か否かの判断をするにも、配管状況を確認する必要があり、さんど亭及び神戸市、両区分所所有者の了解の下でPSへの点検口を取付け致しました。

経過は9月26日付け漏水案内、11月10日付け工事案内にて周知頂いていますが、結果はPS（共用部）内にある排水管（鋳鉄管）の1本が大きく腐食しており、PS内にも雑排水が溜っている状況でした。当PSには2本の排水管があり、使用されていた排水管はさんど亭が厨房を含めた雑排水の排水管として利用されていました。

大きな腐食の為、清掃等で利用が多くなると萩原歯科店舗への漏水が懸念される為、継続して利用できない状況でした。



### 議案 6 号（全体管理組合） 調査費他の件

組合管理区分が不明な段階での調査分析等の作業なので全体管理組合から拠出いたします。尚、緊急を要する状況下で、完成図書に記載がない配管であったこと、点検口もなく配管を目視確認出来なかったことから多大な労力と人員を要しました。又、夜間工事に際してB1F駐車場を閉鎖する必要がありました。以上、ご報告致します。宜しくご確認のほどお願い致します。

支出額	漏水調査費	106,700円	(KJS)
	調査検証費	357,500円	(AS藤原 中原 JEM渡辺 杉山)
	駐車場貸切	48,750円	(タイムス24)
	合計税込	512,950円	

### 議案 7 号（施設管理組合） 配管改修の件

共用部内の配管であることから、施設管理組合にて改修を行いました。尚、一般には鋳鉄管は50年程度の耐用年数があります。20年程度で大きな腐食が進むには何らかの要因がありますし、配管経路自体が完成図書と相違しているなど、管理上の課題があります。しかしながら、これらの問題は施工時点の問題であり、既に完成後20年を超えておりますので、今後継続して整理すべき課題とします。

また、排水管の使用上の保守義務については、事業者が専用使用管の設計意図がないとのこと、加えて利用者に瑕疵がないことから、共用部の改修という位置づけとしました。

以上、ご報告致します。宜しくご確認のほどお願い致します。

支出額税込 2,217,600円 鋳鉄管から耐火V P 管への配管更新（丹生工業）

## その他費用について

PSへの点検口工事費については事業者（神戸市）から拠出して頂けるとの回答を得ています。  
点検口作成工事 704,000円 税込 (KJS)

尚、先にも述べましたが、完成図書と現場での不一致や大型店舗の設備配管など、管理組合下の管理の有無については一朝一夕に仕分けできるものでもないので、今後も随時協議を行うと共に、将来へ承継できるよう管理規約への表現方法も含めて検討を継続してまいります。

当件の時系列や協議内容、工事報告書等については  
2003年7月末日まで以下のURLにて会員向けに公開しています。

<http://www.welv51.org>

閲覧にはパスワードが必要です。お忘れの方は管理会社にお問合せ下さい。

## その他報告事項

- ・東棟1階店舗の空調室外機置場の改修工事は完了し引き渡しを受けました。
- ・地下受水槽室の結露による漏電が報告されました。該当部はセントラルの使用に付き、事業者（神戸市）側にて調査を継続しております。
- ・セントラル カーテンウォールからの結露水落下については、管理組合からの提案も含めて継続して事業者にて検討されている状況です。

議案 8号  
消防設備更新の件

前期より消防設備の不具合が別紙1のようにあります。また、本年度の検査によっても別紙2のように指摘を受けております。

協議の結果、セントラル内の不具合については神戸市テナント側にて是正し、管理組合は以下を実施致します。

	項目	金額	備考
1	消火器改修	127,690	
2	自動火災報知設備	369,849	
3	誘導灯及び誘導標識	515,393	
4	連結送水管	529,744	耐圧試験済み 不要
5	防排煙制御設備	1,463,067	シャッター ロック機構不具合
6	スプリンクラー設備	268,940	配管錆
7	B2駐車場天井漏水調査	56,500	次回漏水時に検討
	計	2,744,939	

消費税 274,493円  
合 計 3,019,432円

備考

防火シャッターが自動開閉装置の機械的故障で煙を感知しても自動降下しない状況です。モーターに付属している部品であるため、電動装置ごと交換が必要との指摘を受けています。今回は1か所ですが、防煙シャッターは合計で19箇所あり、スラット数では29箇所あります。

今後も他の防煙シャッターに故障が発生すること、総数が多く費用が多額であることから、一層の検討を重ねて参ります。

## 内 訳 明 細 書

1. 消火器具改修

NO. 2

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
③-1 1階つけ廻 繁田	取り替え 納品 ABC 粉末 10型 消火器	1	本	7,500	7,500	
③-2 東棟住宅部	消火器表示板	18	ヶ所	1,000	18,000	
③-3 クローバー結び	新規納品 ABC 粉末 10型 消火器	1	本	7,500	7,500	
	消火器用設置台	1	台	3,000	3,000	
	同上取り替え工費	1	式	60,000	60,000	
	廃材処分費	1	式	9,000	9,000	
	交通運搬費	1	式	8,000	8,000	
	小計				113,000	
	諸経費				14,690	
	合計				127,690	

㈱ ケ イ ジ ェ イ エ ス

## 内 訳 明 細 書

2. 自動火災報知設備

NO. 3

名 称	摘 要	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
⑤ 602 外部試験 エラー	別紙 詳細参照					
⑥ B_駐車場 No.32	作動式スポット型感知器					
	2種 露出 ABS-2RLYA	1	個	7,300	7,300	
高所作業足場	掛け払い、運搬共	1	式	70,000	70,000	
⑧-1 111空調	アドレス重複					
⑧-2 B_駐車場南西	別紙 詳細参照 端末断線 復旧	1	式	35,000	35,000	
⑩ B_倉庫2 光電式スポット	取り替え					
	2種 露出 ALG-23LYA	1	個	31,000	31,000	
	取り替え工事費	1	式	86,000	86,000	
	アドレス設定費	1	式	40,000	40,000	
	試験調整費	1	式	50,000	50,000	
	交通運搬費	1	式	8,000	8,000	
	小計				327,300	
	諸経費				42,549	
	合計				369,849	

㈱ ケ イ ジ ェ イ エ ス

## 内 訳 明 細 書

3. 誘導灯及び誘導標識

NO. 4

名 称	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
⑫-1 B <sub>2</sub> 駐車場 No.6 取り替え	通路誘導灯 BH級 天井直付 両面	1	台	47,000	47,000	
⑫-2 B <sub>2</sub> 駐車場 No.51 取り替え	通路誘導灯 BH級 天井直付 両面	1	台	47,000	47,000	
⑫-3 B <sub>1</sub> 共用トイレ前 取り替え	通路誘導灯 BH級 天井直付 片面	1	台	39,500	39,500	
⑬-1 B <sub>1</sub> ゴミ庫出入口避難口 取り替え	避難誘導灯 BH級 天井直付 片面	1	台	39,500	39,500	
⑬-2 1F K階段出入口 取り替え	避難誘導灯 BH級 天井直付 片面	1	台	39,500	39,500	
取り替え工事費	ゴミ庫 ケーブルラック 脱着共	1	式	185,000	185,000	
試験調整費		1	式	45,000	45,000	
交通運搬費		1	式	13,600	13,600	
小計					456,100	
諸経費					59,293	
合計					515,393	

(株) ケイジェイエス

## 内 訳 明 細 書

4. 連結送水管

NO. 5

名 称	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
排煙設備						
⑬ 排煙ファン	リレー取り外し 別紙詳細参照					-
<del>連結送水ホース</del>						
<del>⑭ 取り替え部材</del>	<del>50A×20m 0.9MPa</del>	<del>10</del>	<del>本</del>	<del>35,000</del>	<del>350,000</del>	
<del>同上取り替え工事費</del>		<del>1</del>	<del>式</del>	<del>55,000</del>	<del>55,000</del>	
<del>交通運搬費</del>		<del>1</del>	<del>式</del>	<del>13,800</del>	<del>13,800</del>	
<del>処分費</del>		<del>1</del>	<del>式</del>	<del>50,000</del>	<del>50,000</del>	
小計					468,800	
諸経費					60,944	
合計					529,744	

耐圧試験済にて取り替え不要  
次期2024年度にて再検討を行う。

(株) ケイジェイエス

## 内 訳 明 細 書

5. 防排煙制御設備(1/2)

NO. 6

名 称	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
④-1 B, 駐車場西						
防災シャッター補修(取り替え) (深夜作業)	電動装置 TAS7528	1	台	497,800	497,800	
	制御盤 200V	1	台	59,800	59,800	
	主軸チェーン	1	組	33,750	33,750	
	自動閉鎖装置	1	台	18,900	18,900	
	既設撤去費	1	式	81,000	81,000	
	取付工費	1	式	267,000	267,000	
	二次側 結線調整費	1	式	54,000	54,000	
	製品運搬 残材処分費	1	式	24,300	24,300	
	調査 出向費	1	式	27,000	27,000	
	防災セキュリティ対応工事 (深夜作業)					
	シャッター側防災線離線作業	1	式	42,000	42,000	
	シャッター側防災線復旧作業	1	式	48,000	48,000	
	試験調整費	1	式	33,600	33,600	

㈱ ケイジェイエス

## 内 訳 明 細 書

5. 防排煙制御設備(2/2)

NO. 7

名 称	摘 要	数量	単位	単価	金額	備考
④-1 1F駐輪場 防火扉 閉鎖不良	解消済み					
④-2 1F西エレベーター前防火扉	防火戸用自動閉鎖装置					
	ARS-B104	1	個	19,600	19,600	
	取り替え工費	1	式	47,000	47,000	
	試験調整費	1	式	35,000	35,000	
	交通運搬費	1	式	6,000	6,000	
④-1 B, EV防火戸 配線違い	別紙詳細参照					
④ サンド亭 排煙口 ラッチ不良	作動問題なし 別紙詳細参照					
小計					1,294,750	
諸経費					168,317	
合計					1,463,067	

㈱ ケイジェイエス





消防設備点検結果報告書

消防設備点検結果 別紙報告書

(その1)

名称	ウェルブ六甲道5番街1番館	点検種別	機器・総合
所在地	神戸市灘区桜口町5丁目1-1	点検年月日	令和5年1月18日・令和5年1月21日

設備名	不良内容	写真No.	備考
消火器具	・下記の箇所 製造より10年経過の為、取替を要します。 (不在により未確認) ①1階 バッファローハンター (No.148808) ②1階 Bar es (No.053945)	—	計2本 粉末ABC10型 2010年製
	・下記の箇所 本体不明の為、設置を要します。 ①1階 ブッチャーズパラダイス (No.017809) (不在により未確認) ②1階 トリのすけ (No.065826) (不在により未確認) ③2階 セントラルウェルネスクラブ内スタジオ機器器具庫(No.413290)	—	計3本 粉末ABC10型
	・1階 繁田 (No.017559) 本体放出済の為、取替を要します。	1	粉末ABC10型
	・東棟住宅部 消火器表示板 不鮮明箇所多数の為、取替を要します。 (※詳細は別紙消火器管理票を参照お願いします。)	2	計18箇所
	・1階 クローバー結び 本体未設置の為、設置を要します。	—	計1本 粉末ABC10型 設置台要
スプリンクラー設備	・1階 やくじゅう スプリンクラーヘッド 間仕切り変更に伴い 壁直近の為、移設を要します。	3	計2箇所
自動火災報知設備	・1階 やくじゅう厨房内 未警戒の為、感知器の増設を要します。	4	1箇所
	・西棟 602号室 外部試験実施時 エラーが表示される為、調査 を要します。(部屋内感知器、作動試験は正常です)	5	
	・B2階 駐車場No.32奥 感知器誤作動の為、取替を要します。 (高所の為、現在中継器にて配線取外し中です。)(マスク設定中)	6	差動式×1個 高所(約7m) 高車orスライダー要
	・下記の箇所 光電式スポット型感知器 未接続トラブル表示中の為、 取替を要します。 (天井面に結露が見受けられる為、結露対策後の改修をお勧め致します。)	7	計2個 光電23種アナログ式 脚立9段要
	①B2階 受水槽室 (01-014-0) (マスク設定中) ②B2階 受水槽室 (01-016-0) (マスク設定中)		
結露による	・下記の箇所 受信機にてトラブル表示中の為、調査を要します。 ①111 空調停止 (01-127-0) アドレス重複(マスク設定中) ②B2階駐車場南西 (01-031-2) 端末線断線(マスク設定中)	8	
	・B2階 受水槽室 (01-012-0) 感知器故障表示中の為、取替を要します。 (結露が原因と思われる為、結露対策後の改修をお勧め致します。)	9	光電23種アナログ式 足場板、スライダー要
	・B2階 倉庫2 光電式スポット型感知器不動作(電圧有り)の為、 取替を要します。	10	光電2種 露出型
非常警報器具 及び設備	・下記の箇所 非常電話 機器不良の為、取替を要します。 ①3階 セントラルウェルネスクラブ内南西 ②3階 セントラルウェルネスクラブ内北西	11	計2箇所
	・3階 セントラルウェルネスクラブ 女子用スチームサウナ内 スピーカー不鳴動の為、改修を要します。	12	
	・4階 セントラルウェルネスクラブ プール横スタッフルーム スピーカーパネル紛失の為、設置を要します。	13	

## 消防設備点検結果 別紙報告書

(その2)

名称	ウェルプ六甲道5番街1番館	点検種別	機器 ・ 総合
所在地	神戸市灘区桜口町5丁目1-1	点検年月日	令和5年1月18日・令和5年1月21日

設備名	不良内容	写真 No.	備考
誘導灯及び 誘導標識	・下記の箇所 室内通路BH形 予備電池試験時不点灯の為、取替を要します。 ①地下2階 駐車場No.6前      ②地下2階 駐車場No.51前 ③地下1階 共用トイレ前	14	計3台 両面×2 片面×1 右・左矢 右矢
	・下記の箇所 避難口BH形 予備電池試験時 不点灯の為、取替を要します。 ①地下1階 ゴミ庫横出入口 ②1階 K階段出入口	15	計2台 片面 背面
	・3階 ウェルネスクラブ 女子ロッカー内 室内通路C級 パネル及び ランプ破損の為、取替を要します。	16	計1台 両面 天付 右・左矢
排煙設備	・排煙ファン(SFE-1)制御盤内 リレー取外し中の為、排煙口閉口時、 連動及び手動操作にて排煙機起動しない為、経緯確認後、改善を要します。	17	
連結送水管	・2022年度にてホースが製造より10年超過する為、ホースの耐圧試験の実施 又はホースの取替が必要です。 (耐圧試験を実施した場合、3年毎に耐圧試験の実施が必要となります。) (ホースの取替を実施した場合、ホース製造後10年間は耐圧試験の実施は 必要ありません。)	18	計10本 50A×20m 2012年製
防排煙制御設備	・下記の箇所 防火シャッター 起動しない為、調査を要します。 ①B1階 駐車場西 ②B1階 施設ゴミ庫	—	計2箇所
	・下記の箇所 防火戸 ラッチ不良及び軸不良の為、閉鎖せず。 改修を要します。 ①3階 セントラルウェルネスクラブ プールアプローチ×2箇所 ②4階 セントラルウェルネスクラブ D階段×1箇所(くぐり扉、破損分)	19	計3箇所
	・3階 セントラルウェルネスクラブ 男子ロッカー内プール側出入口 排煙口手動起動装置アクリルカバー相違の為、取替を要します。	20	計1箇所
	・1階 駐輪場 防火戸 閉鎖せず。調整を要します。	21	
	・1階 西EV前 防火戸 ラッチ不良の為、受信機に応答信号(閉鎖信号) 入らず。取替を要します。	22	
	・B2階 EVホール 防火戸 本来の中継器までの配線が誤っている為、 起動せず。ROM変更もしくは配線の引き直しを要します。	23	
	・2階 さんど亭 排煙口(全数) ラッチ不良の為 取替を要します。	24	計4台
	・3階 セントラルウェルネスクラブ EV前 防火戸 コーナーガードにより 完全閉鎖せず。改善を要します。	25	
・4階 セントラルウェルネスクラブ D階段 防火扉 くぐり扉破損の為、 改善を要します。(ラッチ不良及び軸不良分)	26		

第9号議案 第23期収支予算案(2023年4月1日～2024年3月31日)に関する件  
 第23期収支予算案(2023年4月1日～2024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。

## 2023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23期）

自 2023年04月01日  
 至 2024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	
<b>【収入の部】</b>						
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	3,624,300	0	3,624,300	3,600,000	0	3,600,000
住宅自転車使用料	174,000	0	174,000	170,000	0	170,000
住宅原動機付自転車使用料	14,000	0	14,000	14,000	0	14,000
住宅自動二輪車使用料	82,000	0	82,000	80,000	0	80,000
電気使用料	8,378,823	47,479,996	55,858,819	8,500,000	48,000,000	56,500,000
雑収入	146,371	0	146,371	0	0	0
過年度修正益	672,201	507,099	1,179,300	0	0	0
<b>収入の部合計</b>	<b>23,622,055</b>	<b>64,241,539</b>	<b>87,863,594</b>	<b>22,894,360</b>	<b>64,254,444</b>	<b>87,148,804</b>

# 2023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23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	
<b>【支出の部】</b>						
共用電気料	9,519,156	53,941,881	63,461,037	9,600,000	55,000,000	64,600,000
水道料	23,793	24,783	48,576	24,000	25,000	49,000
保険料	220,071	956,781	1,176,852	220,071	956,781	1,176,852
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
宅配ボックス保守点検費	66,000	0	66,000	0	0	0
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	73,431	75,935	149,366	73,431	75,935	149,366
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	104,223	681,177	785,400	104,223	681,177	785,400
特定建築物定期調査費	154,123	159,377	313,500	154,123	159,377	313,500
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	0	214,500	214,500	50,000	200,000	250,000
雑排水管清掃費	0	106,700	106,700	0	180,000	180,000
通信費	54,329	58,527	112,856	55,000	60,000	115,000
小修繕費	2,474,614	4,017,036	6,491,650	1,185,057	577,921	1,762,978
雑費・消耗品費	187,844	187,844	375,688	190,000	190,000	380,000
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	7,037,724	5,309,160	12,346,884	7,273,752	5,487,216	12,760,968
機械警備業務費	1,052,992	781,808	1,834,800	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	566,280	566,280	1,132,560	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
保険工事費	0	231,000	231,000	0	0	0
支払手数料	131,489	43,408	174,897	130,000	45,000	175,000
<b>支出の部合計</b>	<b>23,551,500</b>	<b>69,294,146</b>	<b>92,845,646</b>	<b>22,894,360</b>	<b>67,254,444</b>	<b>90,148,804</b>
当期剰余金	70,555	-5,052,607	-4,982,052	0	-3,000,000	-3,000,000
前期繰越額	19,365,546	-12,047,486	7,318,060	19,117,706	-18,904,333	213,373
電気使用料振替（3.8%）	-318,395	-1,804,240	-2,122,635	-323,000	-1,824,000	-2,147,000
前期剰余金繰入	0	0	0			
次期繰越額	19,117,706	-18,904,333	213,373	18,794,706	-23,728,333	-4,933,627

# 2023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23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	9,519,156	53,941,881	63,461,037	9,600,000	55,000,000	64,600,000
水道料	23,793	24,783	48,576	24,000	25,000	49,000
保険料	220,071	956,781	1,176,852	220,071	956,781	1,176,852
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
宅配ボックス保守点検費	66,000	0	66,000	0	0	0
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	73,431	75,935	149,366	73,431	75,935	149,366
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	104,223	681,177	785,400	104,223	681,177	785,400
特定建築物定期調査費	154,123	159,377	313,500	154,123	159,377	313,500
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	0	214,500	214,500	50,000	200,000	250,000
雑排水管清掃費	0	106,700	106,700	0	180,000	180,000
通信費	54,329	58,527	112,856	55,000	60,000	115,000
小修繕費	2,474,614	4,017,036	6,491,650	1,185,057	577,921	1,762,978
雑費・消耗品費	187,844	187,844	375,688	190,000	190,000	380,000
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	7,037,724	5,309,160	12,346,884	7,273,752	5,487,216	12,760,968
機械警備業務費	1,052,992	781,808	1,834,800	1,052,992	781,808	1,834,800
管理者報酬	566,280	566,280	1,132,560	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
保険工事費	0	231,000	231,000	0	0	0
支払手数料	131,489	43,408	174,897	130,000	45,000	175,000
支出の部合計	23,551,500	69,294,146	92,845,646	22,894,360	67,254,444	90,148,804
当期剰余金	70,555	-5,052,607	-4,982,052	0	-3,000,000	-3,000,000
前期繰越額	19,365,546	-12,047,486	7,318,060	19,117,706	-18,904,333	213,373
電気使用料振替(3.8%)	-318,395	-1,804,240	-2,122,635	-323,000	-1,824,000	-2,147,000
前期剰余金繰入	0	0	0			
次期繰越額	19,117,706	-18,904,333	213,373	18,794,706	-23,728,333	-4,933,627

# 2023年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	0	0	0	
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	10,530,360	
フィットネス・2階店舗管理費	0	0	0	
駐車場管理費	0	0	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,500,000	3,624,300	3,600,000	
住宅自転車使用料	170,000	174,000	170,000	
住宅原動機付自転車使用料	14,000	14,000	14,000	
住宅自動二輪車使用料	80,000	82,000	80,000	
電気使用料	6,300,000	8,378,823	8,500,000	
雑収入	0	146,371	0	
過年度修正益	0	672,201	0	
収入の部合計	20,594,360	23,622,055	22,894,360	

# 2023年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	7,300,000	9,519,156	9,600,000	
水道料	24,000	23,793	24,000	
保険料	220,071	220,071	220,071	
エレベーター保守点検費	982,080	982,080	982,080	
機械式駐車場保守点検費	572,000	572,000	572,000	
自動扉保守点検費	103,400	103,400	103,400	
宅配ボックス保守点検費	66,000	66,000	0	
バイコレーター点検費	0	0	0	
中央監視装置点検費	8,758	8,758	8,758	
水質検査費	19,580	19,580	19,580	
増圧ポンプ点検費	66,000	66,000	66,000	
ホームページ保守費	44,193	73,431	73,431	
防火対象物点検費	7,755	7,755	7,755	
高圧受変電設備点検料	102,471	104,223	104,223	
特定建築物定期調査費	141,233	154,123	154,123	
空気環境測定	0	0	0	
建築設備定期調査費	26,858	26,858	26,858	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	0	0	50,000	
雑排水管清掃費	0	0	0	
通信費	60,000	54,329	55,000	
小修繕費	1,668,725	2,474,614	1,185,057	
雑費・消耗品費	220,000	187,844	190,000	
害虫駆除費	0	0	0	
管理委託費	7,112,964	7,037,724	7,273,752	
機械警備業務費	1,052,992	1,052,992	1,052,992	
管理者報酬	566,280	566,280	896,280	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	99,000	
保険工事費	0	0	0	
支払手数料	130,000	131,489	130,000	
支出の部合計	20,594,360	23,551,500	22,894,360	
当期剰余金	0	70,555	0	
前期繰越額	19,365,546	19,365,546	19,117,706	
電気使用料振替（3.8%）	-239,400	-318,395	-323,000	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	19,126,146	19,117,706	18,794,706	

# 2023年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	
住宅管理費	0	0	0	
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	
住宅平面・機械式駐車場使用料	0	0	0	
住宅自転車使用料	0	0	0	
住宅原動機付自転車使用料	0	0	0	
住宅自動二輪車使用料	0	0	0	
電気使用料	35,700,000	47,479,996	48,000,000	
雑収入	0	0	0	
過年度修正益	0	507,099	0	
収入の部合計	51,954,444	64,241,539	64,254,444	

# 2023年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	41,200,000	53,941,881	55,000,000	
水道料	25,000	24,783	25,000	
保険料	956,781	956,781	956,781	
エレベーター保守点検費	654,720	654,720	654,720	
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	704,000	704,000	704,000	
中央監視装置点検費	57,242	57,242	57,242	
水質検査費	19,580	19,580	19,580	
増圧ポンプ点検費	0	0	0	
ホームページ保守費	45,699	75,935	75,935	
防火対象物点検費	47,245	47,245	47,245	
高圧受変電設備点検料	669,729	681,177	681,177	
特定建築物定期調査費	146,047	159,377	159,377	
空気環境測定	136,620	136,620	136,620	
建築設備定期調査費	175,542	175,542	175,542	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
特別清掃費	150,000	214,500	200,000	
雑排水管清掃費	0	106,700	180,000	
通信費	65,000	58,527	60,000	
小修繕費	899,231	4,017,036	577,921	
雑費・消耗品費	100,000	187,844	190,000	
害虫駆除費	44,000	44,000	44,000	
管理委託費	5,365,920	5,309,160	5,487,216	
機械警備業務費	781,808	781,808	781,808	
管理者報酬	566,280	566,280	896,280	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	99,000	
保険工事費	0	231,000	0	
支払手数料	45,000	43,408	45,000	
支出の部合計	52,954,444	69,294,146	67,254,444	
当期剰余金	-1,000,000	-5,052,607	-3,000,000	
前期繰越額	-12,047,486	-12,047,486	-18,904,333	
電気使用料振替（3.8%）	-1,356,600	-1,804,240	-1,824,000	
前期剰余金繰入	0	0		
次期繰越額	-14,404,086	-18,904,333	-23,728,333	

# 2023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23期）

自 2023年04月01日

至 2024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	
<b>【収入の部】</b>						
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	4,429,700	0	4,429,700	4,400,000	0	4,400,000
非住宅駐車場使用料	0	1,440,000	1,440,000	0	1,400,000	1,400,000
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
<b>収入の部合計</b>	<b>11,499,212</b>	<b>9,211,488</b>	<b>20,710,700</b>	<b>11,469,512</b>	<b>9,171,488</b>	<b>20,641,000</b>
<b>【支出の部】</b>						
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	866,800	866,800	0	0	0
住宅防災盤更新	6,930,000	0	6,930,000	0	0	0
地下防災総合盤調査費	242,550	242,550	485,100	0	0	0
消火器取替費	0	240,680	240,680	0	0	0
<b>支出の部合計</b>	<b>7,172,550</b>	<b>1,350,030</b>	<b>8,522,580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
当期剰余金	4,326,662	7,861,458	12,188,120	11,469,512	9,171,488	20,641,000
前期繰越額	39,114,498	44,051,719	83,166,217	43,759,555	53,717,417	97,476,972
電気使用料振替（3.8%）	318,395	1,804,240	2,122,635	323,000	1,824,000	2,147,000
前期剰余金繰入	0	0	0			
次期繰越額	43,759,555	53,717,417	97,476,972	55,552,067	64,712,905	120,264,972

# 2023年度住宅管理組合特別修繕費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024年03月31日

単位（円）

項目	前期予算	前期実績	当期予算	摘要
<b>【収入の部】</b>				
住宅特別修繕費	6,363,640	6,362,640	6,362,640	
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	4,385,590	4,429,700	4,400,000	
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	706,872	
<b>収入の部合計</b>	<b>11,456,102</b>	<b>11,499,212</b>	<b>11,469,512</b>	
<b>【支出の部】</b>				
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	0	0	
住宅防災盤更新	6,930,000	6,930,000	0	
地下防災総合盤調査費	275,000	242,550	0	
消火器取替費	0	0	0	
<b>支出の部合計</b>	<b>7,205,000</b>	<b>7,172,550</b>	<b>0</b>	
<b>当期剰余金</b>	<b>4,251,102</b>	<b>4,326,662</b>	<b>11,469,512</b>	
<b>前期繰越額</b>	<b>39,114,498</b>	<b>39,114,498</b>	<b>43,759,555</b>	
電気使用料振替（3.8%）	239,400	318,395	323,000	
<b>前期剰余金繰入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>次期繰越額</b>	<b>43,605,000</b>	<b>43,759,555</b>	<b>55,552,067</b>	

# 2023年度施設管理組合特別修繕費会計収支予算案（第23期）

自 2023年04月01日

至 2024年03月31日

単位（円）

項目	前期予算	前期実績	当期予算	摘要
<b>【収入の部】</b>				
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	4,350,960	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	1,134,240	
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	1,500,000	1,440,000	1,400,000	
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	
<b>収入の部合計</b>	<b>9,271,488</b>	<b>9,211,488</b>	<b>9,171,488</b>	
<b>【支出の部】</b>				
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	800,000	866,800	0	
住宅防災盤更新	0	0	0	
地下防災総合盤調査費	275,000	242,550	0	
消火器取替費	240,680	240,680	0	
<b>支出の部合計</b>	<b>1,315,680</b>	<b>1,350,030</b>	<b>0</b>	
<b>当期剰余金</b>	<b>7,955,808</b>	<b>7,861,458</b>	<b>9,171,488</b>	
<b>前期繰越額</b>	<b>44,051,719</b>	<b>44,051,719</b>	<b>53,717,417</b>	
<b>電気使用料振替（3.8%）</b>	<b>1,356,600</b>	<b>1,804,240</b>	<b>1,824,000</b>	
<b>前期剰余金繰入</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>次期繰越額</b>	<b>53,364,127</b>	<b>53,717,417</b>	<b>64,712,905</b>	

第10号議案 第23期事業計画案に関する件 (2023年4月1日～2024年3月31日)

第23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23期事業計画について

ウエルブ六甲道5番街1番館管理規約(以下「規約」という。)に基づき、共用部分の管理等のため、区分所有者相互間の権利義務又は共同生活関係等を調整し、もって商業施設等の繁栄及び良好な住環境の確保を図るため、以下の事業を行います。

(1) 区分所有者集会の開催

規約に基づき全体集会及び定期施設管理組合集会並びに定期住宅管理組合集会を開催

- ・ 管理組合通常集会(第22期通常集会)

開催日: 2023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。

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㈱	5年間	5年(掛捨て)更新期限2024年7月21日														
2	エレベータ保守 三菱電機「リクナ」㈱	4回/年	○			○			○			○			○		施設
				○			○			○			○			○	住宅
3	機械式駐車場保守 新明和工業㈱	4回/年	○			○			○			○					住宅
4	自動ドア保守 三和リフター工業㈱	4回/年	○			○			○			○					住宅
5	宅配ボックス点検 ㈱ナスタ	1回/年													○		住宅
6	パイプ点検 ㈱ダイゾー	6回/年	○		○		○		○		○		○				施設
7	中央監視装置点検 東テク㈱	2回/年			○							○					全体
8	水質検査 ㈱シー・アイ・シー	2回/年							○							○	施設
9	増圧ポンプ点検 テラリクナ「リクナ」㈱	1回/年										○					住宅
10	防火対象物点検 グローバルコミュニティ㈱	1回/年										○					全体
11	高圧受変電設備点検 ㈱SONO	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体
12	空気環境測定 ㈱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㈱	1回/年														○	全体
14	消防設備点検 グローバルコミュニティ㈱	2回/年				◎								○			全体 ◎総合 ○機器
15	植栽管理 グローバルコミュニティ㈱	4回/年					○	○	○		○						全体
16	定期清掃 グローバルコミュニティ㈱	2回/年					○								○		全体
17	雑排水管洗浄 グローバルコミュニティ㈱	1回/2年														○	全体 (偶数年)
18	空調フィルター清掃 グローバルコミュニティ㈱	毎月	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	全体

第 11 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 23 期 【住宅部会】 役員候補者

役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
理 事	407 号室	小林 和代	留任(任期残 1 年)
理 事	804 号室	末永 明子	留任(任期残 1 年)
監 事	1303 号室	株式会社六五寿司	留任(任期残 1 年)
理 事	502 号室	則武 優美	新任(任期残 2 年)
理 事	705 号室	松田 直樹	新任(任期残 2 年)
理 事	1003 号室	畑 良子	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 23 期 【施設部会】 役員候補者

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

※) 役員任期：留任 1 年新任 2 年(通常総会終了迄)

※) 理事役職：理事長 副理事長 会計理事 理事 監事

※) 役員任期：留任 1 年新任 2 年(通常総会終了時迄)

新役員予定各位

通常総会終了後に、役職決定後、新旧引継ぎ理事会を開催致します。

新理事の方々は、当日役職決定理事会を開催致しますので何かと御多忙中の事とは存じますが、御出席をお願いします。

現理事役員は、新理事役員にて役職決定後、引継ぎを行いますので、引継ぎ書類をご持参下さい。

<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宜しくお願いします。

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下さい

第12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しての承認を諮ります。