

2022 年 6 月 10 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
指定管理者 樽 一弥

第 21 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、このたび、管理組規約にもとづきまして下記要領にて、第 21 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 2022 年 6 月 18 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 2022 年 6 月 25 日(土) 午後 3 時 15 分～

※通常総会開催前の午後 3 時より、管理に関す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 21 期事業報告に関する件

(2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日)

第 2 号議案 第 21 期収支決算報告及び監査報告に関する件

(2021 年 4 月 1 日～2022 年 3 月 31 日)

第 3 号議案 管理員業務費改定に関する件

第 4 号議案 清掃管理業務仕様変更に関する件

第 5 号議案 管理委託契約締結に関する件

第 6 号議案 店舗室外機置場改修工事に関する件

第 7 号議案 住宅防災盤更新に関する件

第 8 号議案 地下防災総合盤調査に関する件

第 9 号議案 地下防災総合盤調査に関する件

第 10 号議案 その他 消防設備不具合に関する件

第 11 号議案 屋外階段床シート改修工事に関する件

第 12 号議案 第 22 期収支予算案に関する件

(2022 年 4 月 1 日～2023 年 3 月 31 日)

第 13 号議案 第 22 期事業計画案に関する件

(2022 年 4 月 1 日～2023 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、
2022年6月18日(土)までに、管理組合ポストまでご提出又は管理室までFAX(078-842-6066)若し
くは管理会社までご郵送下さい。

※本書面に記載された個人情報、管理規約、細則及び使用細則の定め
に基づく管理組合運営の目的以外に使用いたしません。

出席通知書

私は、2022年6月25日(土)開催の第21期通常総会に出席して、議決権を行使いたします。
なお、都合により出席できない場合は、議決権行使は「議長」に一任いたします。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

委任状

1. 私は、 号室の 氏を代理人と定め、2022年6月25日(土)
開催の第21期通常総会において議決権を行使することを委任いたします。
2. 私の議決権行使は、「議長」に一任いたします。
(1、2のいずれかに○で囲んでください。)

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

議決権行使書

私は、都合により2022年6月25日(土)開催の第21期通常総会に出席できませんので、本書をもって下
記の通り議決権を行使いたします。

年 月 日 ウェルブ六甲道5番街1番館 号室
氏名 印

- | | | |
|--------|-------------------------------------|---------|
| 第1号議案 | 第21期事業報告に関する件 | (賛成・反対) |
| 第2号議案 | 第21期収支決算報告及び監査報告に関する件 | (賛成・反対) |
| 第3号議案 | 管理員業務費改定に関する件 | (賛成・反対) |
| 第4号議案 | 清掃管理業務仕様変更に関する件 | (賛成・反対) |
| 第5号議案 | 管理委託契約締結に関する件 | (賛成・反対) |
| 第6号議案 | 店舗室外機置場改修工事に関する件 | (賛成・反対) |
| 第7号議案 | 住宅防災盤更新に関する件 | (賛成・反対) |
| 第8号議案 | 地下防災総合盤調査に関する件 | (賛成・反対) |
| 第9号議案 | 消火器取替に関する件 | (賛成・反対) |
| 第10号議案 | その他 消防設備不具合に関する件 | (賛成・反対) |
| 第11号議案 | 屋外階段床シート改修工事に関する件 | (賛成・反対) |
| 第12号議案 | 第22期収支予算案に関する件 | (賛成・反対) |
| 第13号議案 | 第22期事業計画案に関する件 | (賛成・反対) |
| 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 21 期
通常総会議案書

日 時 2022 年 6 月 25 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21期事業報告に関する件（2021年4月1日～2022年3月31日）

第21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21期事業の業務内容については、2022年5月25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	2021. 5. 28 2021. 5. 29 2021. 6. 26	第20期施設通常総会前準備理事会 第20期住宅通常総会前準備理事会 第20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 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	2021. 3 2021. 4 2021. 4 2021. 5 2021. 6 2021. 6 2021. 7 2021. 7 2021. 8 2021. 8	【小修繕工事等】 消火補給水槽廻り取替工事 消火ポンプ室感知器改修工事 ゴミ庫シャッター緊急対応 排気ダクト系統調査点検 101号室シャッター緊急対応 206号室テナント感知器取替作業 共用部照明器具取替工事 地下駐車場排水槽フロートスイッチ取替工事 ゲート修理（入口）モーター交換 地下事務所エアコン漏水調査	グローバルコミュニティ(株) 関西ホチキスエンジニアリング(株) 三和シャッター工業(株) 丹生工業(株) 三和シャッター工業(株) グローバルコミュニティ(株) 〃 〃 (株)アクト グローバルコミュニティ(株)

	2021. 8	店舗入口タイル割れ補修作業	〃
	2021. 9	店舗用ゴミ置場冷蔵庫メーカー修理調査	グローバルコミュニティ(株)
	2021. 9	駐車場用 EV 内消毒液器取替	(株)ケイジェイエス
	2021. 9	B1 タイムス事務所横漏水補修	〃
	2021. 10	屋外階段劣化調査	樽マシヨ管理士事務所
	2021. 10	B2 発電機室防音ドア補修	(株)ケイジェイエス
	2021. 10	125 号室シャッター緊急対応	三和シャッター工業(株)
	2021. 11	B2F21 番区画排水ポンプ取替工事	グローバルコミュニティ(株)
	2021. 12	屋外階段シート改修工事	(株)ケイジェイエス
	2021. 12	宅配ボックス修理・調整	(株)ナスタ
	2021. 12	地下駐車場出口グレーチング補修	(株)ケイジェイエス
	2021. 12	B1 駐車場天井ピット内漏水補修	〃
	2021. 12	防火扉ラッチ調査	〃
	2022. 1	122 号室シャッター緊急対応	三和シャッター工業(株)
	2022. 1	太陽光発電機調査	パナソニック LS サービス(株)
	2022. 1	東側店舗 L 階段電気錠補修作業	グローバルコミュニティ(株)
	2022. 1	消防用ホース耐圧性能試験	〃
	2022. 1	地下エレベーター出入口ステンレス扉 電気錠取替作業	〃
	2022. 2	地上階ピットより B2 駐車場漏水調査	(株)ケイジェイエス
	2022. 2	電気温水器取替工事	グローバルコミュニティ(株)
	2022. 3	ゴミ庫重量シャッター修繕工事	〃
		【計画修繕工事】	
	2021. 4	エントランス庇補修工事	神鋼ノース(株)
	2021. 5	駐輪場 1・2 号機ターレット取替工事	(株)ダイゾー
	2021. 5	地下駐車場給排気ファン改良更新工事	丹生工業(株)
	2021. 9	誘導灯改修工事	(株)ケイジェイエス
	2021. 9	消火器取替工事	〃
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	2021. 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)
	2021. 9	除草作業	〃
	2022. 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	〃

第2号議案 第21期収支決算報告(2021年04月01日～2022年03月31日)及び監査報告に関する件
 第21期収支決算報告(2021年04月01日～2022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21期収支決算報告(2021年04月01日～2022年03月31日)については、2022年5月25日開催の理事会において理事長がマンション管理適正化法第77条に基づき「管理事務報告書」にて管理会社:グローバルコミュニティ株式会社より報告を受けております。

貸借対照表

2022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	22,823,980	他会計預り金	2,969,233
決)三井住友 灘 4240646	(11,993,098)	前受金	3,927,571
決)三井住友 灘 3965536	(10,830,882)	未払金	8,036,460
前払金	2,353,704	共用電気料(3月)	(4,365,043)
保険料	(2,353,704)	エレベーター保守点検費(3月)	(136,400)
未収入金	529,031	宅配ボックス保守点検費	(66,000)
		水質検査費	(19,580)
		防火対象物点検費	(55,000)
		空気環境測定	(22,770)
		建築設備定期調査費	(202,400)
		特別清掃費	(70,400)
		雑排水管清掃費	(237,600)
		通信費(郵送料)	(664)
		小修繕費(電気温水器取替工事)	(473,000)
		小修繕費(防火扉ラッチ調査)	(113,850)
		小修繕費(ゴミ庫シャッター修理)	(880,000)
		雑費・消耗品費(電球・蛍光灯代)	(115,500)
		雑費・消耗品費(コピー・FAX用紙代)	(13,200)
		雑費・消耗品費(PCバックアップ用SSD)	(69,496)
		害虫駆除費	(22,000)
		管理委託費(3月)	(1,020,657)
		機械警備業務費(3月)	(152,900)
		預り金	3,455,391
		預り金	(17,391)
		敷金	(2,010,000)
		リモン保証金	(700,000)
		リモン保証金(住宅自動二輪)	(100,000)
		リモン保証金(非住宅駐車場)	(140,000)
		敷金(非住宅駐車場)	(420,000)
		敷金・保証金	(68,000)
		次 期 繰 越 額	7,318,060
		前 期 繰 越 額	(19,079,540)
		当 期 剰 余 金	(▲10,162,017)
		振 替 金	(▲1,599,463)
合 計	25,706,715	合 計	25,706,715

【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	80,169,064	次 期 繰 越 額	83,166,217
決)三井住友 灘 3965524	(80,169,064)	前 期 繰 越 額	(85,129,469)
未収入金	27,920	当 期 剰 余 金	(▲3,562,715)
他会計預け金	2,969,233	振 替 金	(1,599,463)
合 計	83,166,217	合 計	83,166,217

※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)

2021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21期）

自 2021年04月01日
至 2022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	3,600,000	0	3,600,000	3,588,210	0	3,588,210
住宅自転車使用料	170,000	0	170,000	174,800	0	174,800
住宅原動機付自転車使用料	16,000	0	16,000	14,400	0	14,400
住宅自動二輪車使用料	75,000	0	75,000	83,000	0	83,000
電気使用料	6,200,000	34,700,000	40,900,000	6,362,373	35,728,767	42,091,140
雑収入	0	0	0	146,151	0	146,151
収入の部合計	20,591,360	50,954,444	71,545,804	20,899,294	51,983,211	72,882,505

2021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21期）

自 2021年04月01日
至 2022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	7,050,000	39,800,000	46,850,000	7,264,393	41,164,891	48,429,284
水道料	24,000	25,000	49,000	23,782	24,772	48,554
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	0	0	0	44,193	45,699	89,892
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
特殊建築物定期調査	0	0	0	0	0	0
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
指定建築設備定期調査	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	250,000	250,000	0	444,950	444,950
雑排水管洗浄	0	0	0	0	237,600	237,600
通信費	65,000	70,000	135,000	58,865	63,413	122,278
小修繕費	2,222,821	405,307	2,628,128	8,586,460	3,419,556	12,006,016
雑費・消耗品費	220,000	180,000	400,000	220,334	220,334	440,668
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	6,981,294	5,266,590	12,247,884	6,981,294	5,266,590	12,247,884
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
支払手数料	135,000	45,000	180,000	128,813	42,791	171,604
支出の部合計	20,591,360	50,954,444	71,545,804	27,201,379	55,843,143	83,044,522
当期剰余金	0	0	0	-6,302,085	-3,859,932	-10,162,017
前期繰越額	25,909,401	-6,829,861	19,079,540	25,909,401	-6,829,861	19,079,540
電気使用料振替（3.8%）	-235,600	-1,318,600	-1,554,200	-241,770	-1,357,693	-1,599,463
前期剰余金繰入	0	0	0	0	0	0
次期繰越額	25,673,801	-8,148,461	17,525,340	19,365,546	-12,047,486	7,318,060

2021年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,600,000	3,588,210	-11,790	
住宅自転車使用料	170,000	174,800	4,800	
住宅原動機付自転車使用料	16,000	14,400	-1,600	
住宅自動二輪車使用料	75,000	83,000	8,000	
電気使用料	6,200,000	6,362,373	162,373	
雑収入	0	146,151	146,151	
収入の部合計	20,591,360	20,899,294	307,934	

2021年度住宅管理組合管理費会計収支計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022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	7,050,000	7,264,393	-214,393	
水道料	24,000	23,782	218	
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	
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	0	44,193	-44,193	
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	102,471	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	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	
通信費	65,000	58,865	6,135	
小修繕費	2,222,821	8,586,460	-6,363,639	
雑費・消耗品費	220,000	220,334	-334	
管理委託費	6,981,294	6,981,294	0	
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	
支払手数料	135,000	128,813	6,187	
支出の部合計	20,591,360	27,201,379	-6,610,019	
当期剰余金	0	-6,302,085	-6,302,085	
前期繰越額	25,909,401	25,909,401	0	
電気使用料振替（3.8%）	-235,600	-241,770	-6,170	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	25,673,801	19,365,546	-6,308,255	

2021年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
非住宅管理費	2,675,316	2,675,316	0	
フィットネス・2階店舗管理費	10,932,972	10,932,972	0	
駐車場管理費	2,646,156	2,646,156	0	
電気使用料	34,700,000	35,728,767	1,028,767	
収入の部合計	50,954,444	51,983,211	1,028,767	

2021年度施設管理組合管理費会計収支計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022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	39,800,000	41,164,891	-1,364,891	
水道料	25,000	24,772	228	
保険料	956,781	956,781	0	
エレベーター保守点検費	654,720	654,720	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	
ホームページ保守費	0	45,699	-45,699	
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	669,729	0	
特殊建築物定期調査	0	0	0	
空気環境測定	136,620	136,620	0	
指定建築設備定期調査	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	250,000	444,950	-194,950	
雑排水管洗浄	0	237,600	-237,600	
通信費	70,000	63,413	6,587	
小修繕費	405,307	3,419,556	-3,014,249	
雑費・消耗品費	180,000	220,334	-40,334	
害虫駆除費	44,000	44,000	0	
管理委託費	5,266,590	5,266,590	0	
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	
支払手数料	45,000	42,791	2,209	
支出の部合計	50,954,444	55,843,143	-4,888,699	
当 期 剩 余 金	0	-3,859,932	-3,859,932	
前 期 繰 越 額	-6,829,861	-6,829,861	0	
電気使用料振替（3.8%）	-1,318,600	-1,357,693	-39,093	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	-8,148,461	-12,047,486	-3,899,025	

2021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21期）

自 2021年04月01日
至 2022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	4,400,000	0	4,400,000	4,385,590	0	4,385,590
非住宅駐車場使用料	0	1,490,000	1,490,000	0	1,500,000	1,500,000
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
雑収入	1,751,987	1,782,725	3,534,712	1,785,648	1,816,977	3,602,625
収入の部合計	13,221,499	11,044,213	24,265,712	13,240,750	11,088,465	24,329,215
【支出の部】						
消防設備改修工事	1,000,000	2,000,000	3,000,000	906,351	937,249	1,843,600
アルミハニカルパネル庇補修	846,780	0	846,780	846,780	0	846,780
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	0	1,636,800	1,636,800	0	1,636,800	1,636,800
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,679,915	11,884,835	23,564,750	11,679,915	11,884,835	23,564,750
				0	0	0
				0	0	0
支出の部合計	13,526,695	15,521,635	29,048,330	13,433,046	14,458,884	27,891,930
当 期 剰 余 金	-305,196	-4,477,422	-4,782,618	-192,296	-3,370,419	-3,562,715
前 期 繰 越 額	39,065,024	46,064,445	85,129,469	39,065,024	46,064,445	85,129,469
電気使用料振替（3.8%）	235,600	1,318,600	1,554,200	241,770	1,357,693	1,599,463
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	38,995,428	42,905,623	81,901,051	39,114,498	44,051,719	83,166,217

2021年度住宅管理組合特別修繕費計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
住宅特別修繕費	6,362,640	6,362,640	0	
住宅平面・機械式駐車場使用料	4,400,000	4,385,590	-14,410	
看板使用料収入	706,872	706,872	0	
雑収入	1,751,987	1,785,648	33,661	
収入の部合計	13,221,499	13,240,750	19,251	
【支出の部】				
消防設備改修工事	1,000,000	906,351	93,649	
アルミハニカルパネル底補修	846,780	846,780	0	
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,679,915	11,679,915	0	
		0	0	
	0	0	0	
支出の部合計	13,526,695	13,433,046	93,649	
当 期 剩 余 金	-305,196	-192,296	112,900	
前 期 繰 越 額	39,065,024	39,065,024	0	
電気使用料振替（3.8%）	235,600	241,770	6,170	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	38,995,428	39,114,498	119,070	

2021年度施設管理組合特別修繕費計算書（第21期）

自 2021年04月01日

至 2022年03月31日

単位（円）

項 目	予 算	当期実績	比 較	摘 要
【収入の部】				
フィットネス・2階店舗修繕費	4,350,960	4,350,960	0	
非住宅特別修繕費	1,134,240	1,134,240	0	
非住宅駐車場使用料	1,490,000	1,500,000	10,000	
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	
雑収入	1,782,725	1,816,977	34,252	
収入の部合計	11,044,213	11,088,465	44,252	
【支出の部】				
消防設備改修工事	2,000,000	937,249	1,062,751	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	1,636,800	1,636,800	0	
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,884,835	11,884,835	0	
			0	
	0	0	0	
支出の部合計	15,521,635	14,458,884	1,062,751	
当 期 剰 余 金	-4,477,422	-3,370,419	1,107,003	
前 期 繰 越 額	46,064,445	46,064,445	0	
電気使用料振替（3.8%）	1,318,600	1,357,693	39,093	
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	42,905,623	44,051,719	1,146,096	

科目明細書

2021年度 第21期
2021年04月01日～2022年03月31日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

【管理費会計】

(単位：円)

科目名	内 容	金 額
雑収入	集会室使用料	6,000
	資源回収代金	17,640
	電気使用料	122,511
	【合計】	146,151
通信費	郵送料	21,528
	電話代	100,750
	【合計】	122,278
小修繕費	太陽光発電機調査	7,150
	駐車場用EV内消毒液取替	16,170
	シャッター修理	16,280
	電気錠補修工事	29,700
	店舗シャッター修理	38,830
	エアコン漏水調査	40,700
	漏水補修工事	41,030
	宅配ボックス修理費	44,000
	プレハブ冷蔵庫メーカー修理調査	49,500
	感知器取替作業	57,200
	タイル補修工事	60,500
	屋外階段劣化調査	66,000
	ホース耐圧試験	77,000
	ゲートモーター交換	113,256
	電気錠取替工事	113,300
	防火扉ラッチ調査	113,850
	漏水調査費	130,570
	排水槽フロートスイッチ取替作業	138,600
	感知器改修工事	165,000
	地下排水ポンプ取替工事	178,200
	照明器具取替作業	216,700
	発電室防音ドア補修	228,800
	排気ダクト系統調査点検	293,700
	駐車場出入口グレーチング補修	295,680
	駐車場天井ピット内漏水補修	317,350
	消火補給水槽廻り取替工事	371,800
	電気温水器取替工事	473,000
	ゴミ庫シャッター修理	893,750
	共水利用事業清算	983,400
	屋外階段シート改修工事	6,435,000
	【合計】	12,006,016
		《次頁へ続く》

科目明細書

2021年度 第21期
2021年04月01日～2022年03月31日

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合

【管理費会計】 (単位：円)

科目名	内 容	金 額
《前頁の続き》		
雑費・消耗品費	登記簿	600
	補修用品	761
	殺虫・防虫用品	1,097
	電池	3,312
	文具・事務用品代	3,337
	カラーBOX	5,038
	洗剤	5,040
	インク・カートリッジ代	8,274
	コピー・FAX用紙代	14,076
	PCバックアップ用SSD	69,496
	電球・蛍光灯代	156,618
	印刷代	173,019
	【合計】	440,668
支払手数料	残高証明書発行手数料	440
	振込手数料	4,400
	口座振替手数料	166,764
	【合計】	171,604

【特別修繕費会計】 (単位：円)

科目名	内 容	金 額
雑収入	地下駐車場給排気ファン更新工事	3,602,625
	【合計】	3,602,625

〔資産状況表〕



＜2022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	11,993,098
普通預金（決済）	三井住友銀行 灘支店	No. 3965536	10,830,882
前払金	保険料	(2022. 8. 23～2024. 8. 23)	2,353,704
未収入金	管理費会計分		529,031
普通預金（決済）	三井住友銀行 灘支店	No. 3965524	80,169,064
未収入金	特別修繕費会計分		27,920
合 計			105,903,699

2022年 5月31日

監 査 報 告 書

監事 田中 誠司 
 監事 中野 光裕 

2021年04月01日から2022年03月31日に至る間の収支計算書並びに2022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 管理員業務費改定に関する件

グローバルコミュニティ(株)より、管理委託業務における「管理員業務」について、政府による景気拡大の施策として人件費最低賃金の引き上げが毎年続いている現状であり、管理員人件費が直接影響を受け、もはや企業努力のみでは同仕様同品質の業務水準を維持する事が困難な状況となり、定額委託業務費の一部改定(値上げ)について、協議の依頼がありましたので、ご審議の程よろしくお願い致します。

● 兵庫県の最低賃金の推移 (過去10年グラフ)



【兵庫県最低賃金】

2012 年	749 円
2021 年	928 円

※123%のUP率となります。

【現在の定額委託業務費(月額)の内訳内容】

科 目	金 額 (現状)	金 額 (変更)
1. 事務管理業務費	93,260 円	93,260 円
2. 管理員業務費	235,000 円	270,000 円
3. 清掃管理業務費		
① 日常清掃		
② 定期清掃	402,900 円	402,900 円
③ 特別清掃		
4. 建物・設備管理業務費		
① 建物・設備点検		
② メーター検針		
③ エレベータ設備点検	182,710 円	182,710 円
④ 消防設備法定点検		
⑤ 雑排水管清掃		
5. 植栽管理業務費	4,000 円	4,000 円
6. 建築物環境衛生管理技術者選任業務費	10,000 円	10,000 円
小 計	927,870 円	962,870 円
消 費 税 額 等 (10%)	92,787 円	96,287 円
合 計 (消費税額等込)	1,020,657 円	1,059,157 円

第4号議案 清掃管理業務仕様変更に関する件

グローバルコミュニティ(株)より、管理委託業務における「日常清掃業務」について、管理委託契約に基づく、人員配置以上の人員を配置して対応している状況となる為、清掃仕様の変更について協議の依頼がありましたので、ご審議の程よろしくお願い致します。

【清掃員勤務体系】

委託契約	月～土 9:00～15:30	1名勤務
	日 9:00～10:30	〃
実際の勤務状況	月～土 9:00～15:30	1名勤務
	日 9:00～10:30	〃
	週5日 9:00～12:00	プラス1名勤務

【現行清掃仕様】

1 管理員【仕様内容：5回/週 8：00～16：00 6.5時間】		
清掃員【仕様内容：5回/週 9：00～15：30 5.5時間】【仕様内容：1回/週 9：00～10：30 1.5時間】		
清掃対象部分		清掃仕様
① 建物周囲、地下		
・ 地下駐車場（2フロア）	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 自転車置場	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 植込部分	散水	（ 4 回 / 週 ）
・ 建物周り	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ ゴミ置場	床水洗い	（ 2 回 / 週 ）
	ゴミ容器洗い	（ 2 回 / 週 ）
	整理整頓	（ 2 回 / 週 ）
・ アプローチ	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 施設エレベーター籠内	床の掃き	（ 6 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 6 回 / 週 ）
	スイッチ・金属拭き	（ 1 回 / 週 ）
	壁面拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 3 回 / 週 ）
	マット洗浄	（ 1 回 / 月 ）
・ 地下エレベーターホール	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
・ 地下階段（2系統）	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 4 回 / 週 ）
・ 管理室	床の拭き掃き	（ 2 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	衛生陶器清掃	（ 2 回 / 週 ）
	トイレトペーパー補充	（ 2 回 / 週 ）
② 建物内部		
・ エントランスホール	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 4 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 4 回 / 週 ）
・ エレベーターかご内	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	スイッチ・金属拭き	（ 2 回 / 週 ）
	壁面拭き清掃	（ 1 回 / 月 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 2 回 / 週 ）
	マット洗浄	（ 1 回 / 月 ）
・ 各階エレベーターホール	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 2 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 2 回 / 週 ）
・ 共用廊下	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	備品拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	排水溝ゴミ除去	（ 2 回 / 週 ）
	ドレンゴミ除去	（ 1 回 / 週 ）
・ 階段	床の掃き	（ 4 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	排水溝ゴミ除去	（ 2 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 4 回 / 週 ）
・ 集会室	床の掃き	（ 1 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 1 回 / 週 ）
	衛生陶器清掃	（ 1 回 / 週 ）
	トイレトペーパー補充	（ 1 回 / 週 ）
・ 4Fデッキスロープ	備品拭き清掃	（ 5 回 / 週 ）
・ 4Fバルコニーテラス	天井の蜘蛛の巣除去	（ 1 回 / 週 ）

【変更後清掃仕様】

1 管理員【仕様内容：5回/週 8：00～16：00 6.5時間】		
清掃員【仕様内容：5回/週 9：00～15：30 5.5時間】【仕様内容：1回/週 9：00～10：30 1.5時間】		
清掃対象部分		清掃仕様
① 建物周囲、地下		
・ 地下駐車場（2フロア）	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 自転車置場	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 植込部分	散水	（ 3 回 / 週 ）
・ 建物周り	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ ゴミ置場	床水洗い	（ 2 回 / 週 ）
	ゴミ容器洗い	（ 2 回 / 週 ）
	整理整頓	（ 2 回 / 週 ）
・ 地下ゴミ置場、パッカー室	床水洗い	（ 6 回 / 週 ）
・ アプローチ	拾い掃き	（ 6 回 / 週 ）
・ 施設エレベーター籠内	床の掃き	（ 6 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 6 回 / 週 ）
	スイッチ・金属拭き	（ 1 回 / 週 ）
	壁面拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 3 回 / 週 ）
	マット洗浄	（ 1 回 / 月 ）
・ 地下エレベーターホール	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
・ 地下階段（2系統）	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
・ 管理室	床の拭き掃き	（ 2 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	衛生陶器清掃	（ 2 回 / 週 ）
	トイレトーパー補充	（ 2 回 / 週 ）
② 建物内部		
・ エントランスホール	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 3 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 3 回 / 週 ）
・ エレベーターかご内	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 2 回 / 週 ）
	スイッチ・金属拭き	（ 2 回 / 週 ）
	壁面拭き清掃	（ 1 回 / 月 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 2 回 / 週 ）
	マット洗浄	（ 1 回 / 月 ）
・ 各階エレベーターホール	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	扉・ガラスの拭き掃除	（ 2 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 2 回 / 週 ）
・ 共用廊下	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	備品拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
	排水溝ゴミ除去	（ 2 回 / 週 ）
	ドレンゴミ除去	（ 1 回 / 週 ）
・ 階段	床の掃き	（ 3 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	排水溝ゴミ除去	（ 2 回 / 週 ）
	手摺拭き清掃	（ 1 回 / 週 ）
・ 集会室	床の掃き	（ 1 回 / 週 ）
	床の拭き	（ 1 回 / 週 ）
	備品の除塵	（ 1 回 / 週 ）
	衛生陶器清掃	（ 1 回 / 週 ）
	トイレトーパー補充	（ 1 回 / 週 ）
・ 4Fデッキスロープ	床の掃き	（ 5 回 / 週 ）
・ 4Fバルコニーテラス	床の掃き	（ 1 回 / 週 ）

※赤字部分が変更箇所となります。

第5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： 2022年10月1日～2024年9月30日
2. 管理委託料： 月額1,059,157円（税込）
3. 契約内容： 従前の契約からの変更点
 - ①管理員業務費改定 235,000円 ⇒ 270,000円（月額・税別）
 - ②清掃管理業務仕様変更
 - ③契約期間変更 2年3ヶ月 ⇒ 2年重要事項説明書をご参照ください。

以上

第6号議案 店舗室外機置場改修工事に関する件

以前より、国道2号線沿いの1階店舗において、夏場、空調が効きにくいとの申し出がございましたが、今般、施主：神戸市により、本件、解消の為、1階店舗上部の空調室外機置場の改修工事のお申し出がございました。共用部の改修工事となる為、ご審議の程よろしくお願い致します。詳細は、別紙「神戸市 ウェルプ六甲道5番街1番館 店舗空調設備置場改修工事について」を参照下さい。

第7号議案 住宅防災盤更新に関する件

表題の件、東棟は管理人室、西棟ではエントランスに設置されている住宅の自動火災警報設備の周期更新（改修周期は15年～20年）となりますので、以下費用を上程いたします。

施工者 関西ホーチキエンジニアリング

東 棟 3,400,000円（税抜き）

西 棟 2,900,000円（税抜き）

尚、総合盤等の検討の時系列は

西棟地下に有人監視を前提とした総合防災盤が設置されております。

使用開始2001年 部品供給終了が2019年であること、地下にあって盤後方からの漏水が見られること、さらには無人での運用である等々で要改修の事案でした。

住宅防災システムを含めた更新にはパナソニックでは1億円以上の費用発生が予想されましたので、誤報など不具合が頻繁にある、地下駐車場及び各設備室、エントランスを含む共用部と店舗の自動火災警報装置、非常警報設備については2017年度の総会にて東棟1階駐輪場横に防災センターを増設し、地下総合防災盤からの移転を行っております。

御見積總括書

PAGE : 1 / 1

発行日 2022/04/27

物件No. 8000373516

印刷No. 3401656587

ウェルブ六甲道5番街1番館管理組合 御中

件名： ウェルブ六甲道5番街1番館

下記の通り御見積申し上げます。
何卒ご用命の程お願い申し上げます。

御見積金額	¥6,300,000
-------	------------

本見積に消費税等相当分は含まれていません。

御契約時に別途消費税等を申し受けます。

見積有効期限：発行後 3 ヶ月

施工場所：兵庫県神戸市灘区桜口5丁目

御支払条件：別途お打ち合わせ

関西ホーテキエンにアソク 株式会社

神戸営業所

T 651-0087

兵庫県神戸市中央区御幸通6丁目

1-22

TEL 078-862-1801

担当者：大橋 康男

[illegible]

第8号議案 地下防災総合盤調査に関する件

有人前提のシステムを無人で運用していることから、自動火災警報等以外でもポンプ動作状況や満減水警報などの不具合信号を容易に確認できるよう合理化を兼ねて地上階への配置替えについて検討をしています。

警報移転など一部見積り徴収しましたが、全ての信号を網羅できていない状況であることから、今期においては調査を行いたく下記費用を上程いたします。

調査費 500,000 円（税抜き）

調査方法 信号の一部は電話回線を通じて警備会社へ送信されていますが、範囲については現状不明であり、既に廃止された信号等も未整理。総合盤の合理的改修あるいは廃棄を行うために信号データを取得し、各々の信号の入り口出口を確認。体系的な整理及び合理化案の策定を行います。

調査者 未定

第9号議案 消火器取替に関する件

前回の消防点検調査で交換の指摘のあった消火器について取替えしたく上程いたします。

費用 240,680 円（税込み）※20 台 取替シール 引取り含む

施工者 KJS

その他資料 別添報告書 消火器具の項

第10号議案 その他 消防設備不具合に関する件

別紙のように消防設備の不具合が指摘されておりますが、見積りも現地確認ありきの不具合なので取得できていません。

赤枠については前号議案の調査により原因を特定した後に都度発注とし、青枠についても準備出来次第、都度発注することとし次年度総会にて報告することとします。

ご理解の程、宜しくお願い致します。

参考資料 別添報告書 青・赤枠の項

第11号議案 屋外階段床シート改修工事に関する件

東西棟 屋外階段の改修工事については、劣化具合が大きいこと、工事費の値上がりが予想されたことから、2回の現地調査を行い工事を先行いたしました。部分補修の予定でしたが結果的には大半の貼替えとなり昨年末に完工しております。

工事中は騒音や振動でご迷惑をおかけいたしましたが無事完了いたしました。ご協力ありがとうございました。

工事実績についてご確認頂きたく上程いたします。

工事名 東西棟 屋外階段床シート貼替工事

施工者 KJS

発注額 東棟 4,037,000 円（税込み）

西棟 2,398,000 円（税込み）

第12号議案 第22期収支予算案(2022年4月1日～2023年3月31日)に関する件
 第22期収支予算案(2022年4月1日～2023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。

2022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22期）

自 2022年04月01日
 至 2023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】		0				
非住宅管理費	0	2,675,316	2,675,316		2,675,316	2,675,316
住宅管理費	10,530,360	0	10,530,360	10,530,360	0	10,530,360
フィットネス・2階店舗管理費	0	10,932,972	10,932,972		10,932,972	10,932,972
駐車場管理費	0	2,646,156	2,646,156		2,646,156	2,646,156
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,588,210	0	3,588,210	3,500,000	0	3,500,000
住宅自転車使用料	174,800	0	174,800	170,000	0	170,000
住宅原動機付自転車使用料	14,400	0	14,400	14,000	0	14,000
住宅自動二輪車使用料	83,000	0	83,000	80,000	0	80,000
電気使用料	6,362,373	35,728,767	42,091,140	6,300,000	35,700,000	42,000,000
雑収入	146,151	0	146,151	0	0	0
収入の部合計	20,899,294	51,983,211	72,882,505	20,594,360	51,954,444	72,548,804

2022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22期）

自 2022年04月01日
至 2023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	7,264,393	41,164,891	48,429,284	7,300,000	41,200,000	48,500,000
水道料	23,782	24,772	48,554	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	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	44,193	45,699	89,892
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
特殊建築物定期調査	0	0	0	141,233	146,047	287,280
空気環境測定	0	136,620	136,620	0	136,620	136,620
指定建築設備定期調査	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
特別清掃費	0	444,950	444,950	0	150,000	150,000
雑排水管洗浄	0	237,600	237,600	0	0	0
通信費	58,865	63,413	122,278	60,000	65,000	125,000
小修繕費	8,586,460	3,419,556	12,006,016	1,668,725	899,231	2,567,956
雑費・消耗品費	220,334	220,334	440,668	220,000	100,000	320,000
害虫駆除費	0	44,000	44,000	0	44,000	44,000
管理委託費	6,981,294	5,266,590	12,247,884	7,112,964	5,365,920	12,478,884
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
支払手数料	128,813	42,791	171,604	130,000	45,000	175,000
支出の部合計	27,201,379	55,843,143	83,044,522	20,594,360	52,954,444	73,548,804
当 期 剰 余 金	-6,302,085	-3,859,932	-10,162,017	0	-1,000,000	-1,000,000
前 期 繰 越 額	25,909,401	-6,829,861	19,079,540	19,365,546	-12,047,486	7,318,060
電気使用料振替(3.8%)	-241,770	-1,357,693	-1,599,463	-239,400	-1,356,600	-1,596,000
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	19,365,546	-12,047,486	7,318,060	19,126,146	-14,404,086	4,722,060

2022年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023年03月31日

単位（円）

項 目	前期予算	前期実績	当期予算	摘 要
【収入の部】				
住宅管理費	10,530,360	10,530,360	10,530,360	
住宅平面・機械式駐車場使用料	3,600,000	3,588,210	3,500,000	
住宅自転車使用料	170,000	174,800	170,000	
住宅原動機付自転車使用料	16,000	14,400	14,000	
住宅自動二輪車使用料	75,000	83,000	80,000	
電気使用料	6,200,000	6,362,373	6,300,000	
雑収入	0	146,151	0	
収入の部合計	20,591,360	20,899,294	20,594,360	

2022年度住宅管理組合管理費会計収支予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	7,050,000	7,264,393	7,300,000	
水道料	24,000	23,782	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	66,000	
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	0	44,193	44,193	
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	102,471	102,471	
特殊建築物定期調査	0	0	141,233	
指定建築設備定期調査	26,858	26,858	26,858	
連結送水管耐圧性能試験費	0	0	0	
雑排水管洗浄	0	0	0	
通信費	65,000	58,865	60,000	
小修繕費	2,222,821	8,586,460	1,668,725	
雑費・消耗品費	220,000	220,334	220,000	
管理委託費	6,981,294	6,981,294	7,112,964	
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	566,280	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	99,000	
支払手数料	135,000	128,813	130,000	
支出の部合計	20,591,360	27,201,379	20,594,360	
当 期 剰 余 金	0	-6,302,085	0	
前 期 繰 越 額	25,909,401	25,909,401	19,365,546	
電気使用料振替（3.8%）	-235,600	-241,770	-239,400	
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	25,673,801	19,365,546	19,126,146	

2022年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	34,700,000	35,728,767	35,700,000	
収入の部合計	50,954,444	51,983,211	51,954,444	

2022年度施設管理組合管理費会計収支予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	39,800,000	41,164,891	41,200,000	
水道料	25,000	24,772	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	
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	
ホームページ保守費	0	45,699	45,699	
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	669,729	669,729	
特殊建築物定期調査	0	0	146,047	
空気環境測定	136,620	136,620	136,620	
指定建築設備定期調査	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	250,000	444,950	150,000	
雑排水管洗浄	0	237,600	0	
通信費	70,000	63,413	65,000	
小修繕費	405,307	3,419,556	899,231	
雑費・消耗品費	180,000	220,334	100,000	
害虫駆除費	44,000	44,000	44,000	
管理委託費	5,266,590	5,266,590	5,365,920	
機械警備業務費	781,808	781,808	781,808	
管理者報酬	566,280	566,280	566,280	
防火管理者報酬費	99,000	99,000	99,000	
支払手数料	45,000	42,791	45,000	
支出の部合計	50,954,444	55,843,143	52,954,444	
当期剰余金	0	-3,859,932	-1,000,000	
前期繰越額	-6,829,861	-6,829,861	-12,047,486	
電気使用料振替（3.8%）	-1,318,600	-1,357,693	-1,356,600	
前期剰余金繰入	0	0		
次期繰越額	-8,148,461	-12,047,486	-14,404,086	

2022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22期）

自 2022年04月01日
至 2023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	6,363,640	0	6,363,640
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	4,385,590	0	4,385,590
非住宅駐車場使用料	0	1,500,000	1,500,000	0	1,500,000	1,500,000
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
雑収入	1,785,648	1,816,977	3,602,625	0	0	0
収入の部合計	13,240,750	11,088,465	24,329,215	11,456,102	9,271,488	20,727,590
【支出の部】						
消防設備改修工事	906,351	937,249	1,843,600	0	0	0
アルミハニカルパネル庇補修	846,780	0	846,780	0	0	0
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	0	1,636,800	1,636,800	0	0	0
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,679,915	11,884,835	23,564,750	0	0	0
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	0	0	0	800,000	800,000
住宅防災盤更新	0	0	0	6,930,000	0	6,930,000
地下防災総合盤調査費	0	0	0	275,000	275,000	550,000
消火器取替費	0	0	0	0	240,680	240,680
支出の部合計	13,433,046	14,458,884	27,891,930	7,205,000	1,315,680	8,520,680
当 期 剰 余 金	-192,296	-3,370,419	-3,562,715	4,251,102	7,955,808	12,206,910
前 期 繰 越 額	39,065,024	46,064,445	85,129,469	39,114,498	44,051,719	83,166,217
電気使用料振替(3.8%)	241,770	1,357,693	1,599,463	239,400	1,356,600	1,596,000
前 期 剰 余 金 繰 入	0	0	0	0	0	0
次 期 繰 越 額	39,114,498	44,051,719	83,166,217	43,605,000	53,364,127	96,969,127

2022年度住宅管理組合特別修繕費予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	4,400,000	4,385,590	4,385,590	
看板使用料収入	706,872	706,872	706,872	
雑収入	1,751,987	1,785,648	0	
収入の部合計	13,221,499	13,240,750	11,455,102	
【支出の部】				
消防設備改修工事	1,000,000	906,351	0	
アルミハニカルパネル底補修	846,780	846,780	0	
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,679,915	11,679,915	0	
住宅防災盤更新	0	0	6,930,000	
地下防災総合盤調査費	0	0	275,000	
支出の部合計	13,526,695	13,433,046	7,205,000	
当 期 剩 余 金	-305,196	-192,296	4,250,102	
前 期 繰 越 額	39,065,024	39,065,024	39,114,498	
電気使用料振替(3.8%)	235,600	241,770	239,400	
前 期 剩 余 金 繰 入	0	0	0	
次 期 繰 越 額	38,995,428	39,114,498	43,604,000	

2022年度施設管理組合特別修繕費予算案（第22期）

自 2022年04月01日

至 2023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	1,490,000	1,500,000	1,500,000	
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	
雑収入	1,782,725	1,816,977	0	
収入の部合計	11,044,213	11,088,465	9,271,488	
【支出の部】				
消防設備改修工事	2,000,000	937,249	0	
自転車搬送コンベアモーターユニット取替	1,636,800	1,636,800	0	
地下駐車場吸排気設備更新工事	11,884,835	11,884,835	0	
施設用ゴミ置場冷蔵庫機器取替	0	0	800,000	
地下防災総合盤調査費	0	0	275,000	
消火器取替費	0	0	240,680	
支出の部合計	15,521,635	14,458,884	1,315,680	
当期剰余金	-4,477,422	-3,370,419	7,955,808	
前期繰越額	46,064,445	46,064,445	44,051,719	
電気使用料振替(3.8%)	1,318,600	1,357,693	1,356,600	
前期剰余金繰入	0	0	0	
次期繰越額	42,905,623	44,051,719	53,364,127	

第13号議案 第22期事業計画案に関する件（2022年4月1日～2023年3月31日）

第22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22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21期通常集会）

開催日： 2022年6月25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	グローバルコミュニティ㈱	4回/年	○			○			○			○		施設	
		三菱電機ビルテクノサービス㈱			○		○			○		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	三和シャッター工業㈱	4回/年	○			○			○			○		住宅	
5	宅配ボックス点検	㈱ナスタ	1回/年											○	住宅	
6	ハイコレータ点検	㈱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	テラルテクノサービス㈱	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	
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 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 22 期		【住宅部会】 役員候補者	
役 職	部屋番号	氏名 (敬称略)	備考
	803 号室	真田 尚幸	留任(任期残 1 年)
	612 号室	先瀨 大	留任(任期残 1 年)
	1002 号室	田中 誠司	留任(任期残 1 年)
	804 号室	末永 明子	新任(任期残 2 年)
	407 号室	小林 和代	新任(任期残 2 年)
	1303 号室	株式会社六五寿司	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 22 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	株式会社ヒ・コ・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ります。

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しての承認を諮ります。