

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	グランウィッシュ四ツ木				
総戸数	56戸	総棟数	1棟	対象棟の戸数	56戸
物件所在地	東京都葛飾区東四つ木3-49-20(住居表示)		対象住戸	502号室	

1 管理体制関係

管理組合名称	グランウィッシュ四ツ木管理組合
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合(又は街区管理組合)
管理組合役員数	理事 3名、監事 1名
管理組合役員 の選任方法	① 立候補 2 輪番制 3 その他()
総会・決算関係	通常総会開催月 8月予定(決算月5月)
理事会活動状況	年6回開催(※予定)
管理規約原本	発効 変更 令和1年7月28日
共用部分に付保 している損害保 険の種類	■火災保険 【すまいの火災保険(マンション管理組合用)】 ■マンション共用部分賠償特約 ■マンション居住者包括賠償特約 □地震保険特約 □その他()
使用細則等の規 定	■使用細則 ■駐車場使用細則 ■ミニバイク置場使用細則 ■駐輪場使用細則 ■ペット飼育細則 ■防犯カメラ運用細則 ■専有部分の修繕等に関する細則 □その他()

2 共用部分関係
基本事項

建築年次	平成30年3月竣工
共用部分に関する規約 等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第8条及び別表第2 共用部分の持分 ① 床面積割合による 2 その他 参照条文第10条及び別表第1、タイプ別専有面積共有持分 一覧表 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専用使用に関する規約 等の定め	専用使用に関する管理規約・使用細則 参照条文 第14、24、31条及び別表第3、各施設使用料 等一覧表 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

駐車場

駐車区画数	敷地内	平置駐車場 1台・機械式駐車場 11台
	敷地外	なし
駐車場使用資格	参照条文 管理規約第15条及び駐車場使用細則第4条 賃借人の使用の可否 ① 可(但し管理組合理事会の承認が条件 となります) 2 不可	
駐車場権利承継可否	1 可 ② 不可	
車種制限の内容	管理規約：別表『各施設使用料等一覧表』 駐車場使用細則 第10条 参照	
空き区画の有無	1 有(台) 2 無 (令和3年9月10日現在)	
空き待ち数(待機者数)	0名(令和3年9月10日現在)	
空き区画補充方法等	□抽選 ■先着順 ■その他(現段階は先着順ですが、将来 は未定です。)	
駐車場使用料	8,000円~13,000円/台・月(各施設使用料等一覧表参照)	
自転車置場・バイク置場(ミニバイク置場)		
駐輪場・バイク置場等 区画数	駐輪場112台、バイク0台、ミニバイク6台	

空き区画の有無	自転車	① 有 2 無	(令和3年9月10日現在)
	ミニバイク	① 有 2 無	(令和3年9月10日現在)
使用料の有無	自転車	① 有 (100円~300円/月) 2 無	
	ミニバイク	① 有 (1,500円・2,000円/月) 2 無	

3 売却依頼主負担管理費等関係 (令和3年8月31日現在)

管理費 (全体)	9,400円	(滞納額 188,000円)
管理費 (棟別)	0円	(滞納額 0円)
修繕積立金 (全体)	4,480円	(滞納額 89,600円)
修繕積立金 (棟別)	0円	(滞納額 0円)
修繕一時金 (修繕積立基金)	0円	(滞納額 0円)
修繕一時金	0円	(滞納額 0円)
駐車場使用料	0円	(滞納額 0円)
駐輪場使用料	0円	(滞納額 0円)
バイク置場使用料	0円	(滞納額 0円)
ミニバイク置場使用料	0円	(滞納額 0円)
専用庭使用料	0円	(滞納額 0円)
ルーフバルコニー使用料	1円	(滞納額 1円)
トランクルーム使用料	1円	(滞納額 1円)
組合費	1円	(滞納額 1円)
戸別水道使用料・冷暖房料	1円	(滞納額 1円)
その他 (インターネット利用料)	984円	(滞納額 19,680円)
その他 (管理準備金)	0円	(滞納額 0円)
遅延損害金	① 有 (33,962円)	2 無
管理費等支払方法	① 翌月分を当月26日に支払い 2 当月分を当月 日に支払い	
管理費等支払い手続き	1 口座振替(銀行 支店) 2 自動送金(銀行 支店) 3 振込 ④ 集金代行会社委託 (みずほファクター株式会社)	

4 管理組合収支関係
収支及び予算の状況

	直近 (第3期) の収支報告 (確定額)	当年度 (第4期) の収支予算 (予定額)
管理費会計収入総額	8,859,752円	8,513,568円
管理費会計支出総額	7,583,098円	8,513,568円
管理費会計繰越額	2,568,601円	2,568,601円
管理費会計資産総額	2,725,957円	—
管理費会計負債総額	157,356円	—
修繕積立金会計収入総額	3,241,309円	3,240,000円
修繕積立金会計支出総額	165,000円	410,000円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累計額)	25,756,534円	28,586,534円
修繕積立金会計資産総額	25,756,534円	—
修繕積立金会計負債総額	0円	—

※ 上記金額は令和3年8月29日開催の第3期通常総会にて可決・承認されたものです。

管理費等滞納及び借入の状況（令和3年8月31日現在）

管理費滞納額	735,448円
修繕積立金滞納額	352,300円
その他費用滞納額	121,368円
借入金残高	—円

管理費等の変更予定等（令和3年9月10日現在）

管理費（全体）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
管理費（棟別）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金（全体）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
修繕積立金（棟別）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修繕一時金	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
駐車場使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
駐輪場使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
バイク置場使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
ミニバイク置場使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
専用庭使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
ルーフバルコニー使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
トランクルーム使用料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
組合費	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
戸別水道使用料・冷暖房 料・給湯料	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
その他（インターネット利用料）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
その他（ケーブルテレビ利用料）	1 変更予定有（平成 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無

※ 管理費等の変更予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

※ 消費税改定にともない、令和元年10月よりインターネット利用料が972円から984円に変更となりました。

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	管理規約 第30条及び別表『管理費修繕積立金等一覧表』 ※詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------	--

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	1 有 ② 無 参照条文 第 条 及び 別表 ※詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------------	---

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	① 住宅専用 2 住宅以外も可 管理規約 第12条及び別表第4参照 なお、令和元年7月28日の総会決議にて民泊禁止となりました。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 ① 有 2 無 管理規約第20条及び別表第4並びにペット飼育細則第4条参照 専有部分内工事の制限 ① 有 2 無 管理規約第18条及び 専有部分の修繕等に関する細則第4条参照 楽器等音に関する制限 ① 有 2 無 使用細則第5条参照 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
マンション全体の契約等による規制	一括受電方式の導入 1 有 ② 無

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	① 有 2 無 3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	平成30年3月新築につき、無し
※ 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします。	
※ 売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認下さい。	
大規模修繕工事実施予定(令和3年9月10日現在)	平成30年3月新築につき、無し
予定されている工事の概要	1 有 ② 無
※ 大規模修繕工事実施予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。	

7 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	1 有 ② 無
調査実施日	
調査機関	
調査内容	
調査結果	

8 耐震診断の内容

耐震診断の有無	1 有 ② 無
耐震診断の内容	□報告書添付 平成30年3月新築につき、無し

9 管理形態

マンション管理業者名	株式会社サジェストコミュニティ
業 登 録 番 号	国土交通大臣(2)第034197号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区広尾1-7-20
委託(受託)形態	① 全部 2 一部

10 管理室関係

管理員勤務日	毎週月～木、土曜日の週5日
管理員勤務時間	午前8時～午前11時まで：3時間/日
管理室電話番号	なし
本物件担当事業所	株式会社サジェストコミュニティ
本物件担当事業所電話番号	03-6800-4077
本物件担当者氏名	松崎 博之

11 コミュニティ関係

自治会・町内会等	① 有 2 無 3 不明 有の場合、その概要 ※当マンションは『渋谷区東町会』の地域に属しております。当該町内会へは希望者のみ加入しております。
サークル・イベント活動	1 有 ② 無 3 不明 有の場合、その概要

12 備考

<p>■容認事項について 区分所有者は管理規約附則第2条(容認事項)について第三者(包括継承人、特定継承人を問わず)に対しても各事項を継承させるものとしています。</p> <p>■テレビ共聴について ジェイコム 東葛葛飾局によるCATV。(管理規約 附則第2条27項参照)</p> <p>■インターネットサービスについて インターネット回線使用料は、インターネット使用の有無にかかわらず、戸当たり一律984円(消費税10%込)／月を徴収します。個別解約はできません。(管理規約 附則第2条28項参照)</p> <p>■共用部分における重大事故・事件について 無し</p> <p>■鍵預かりサービスについて 無し</p> <p>■設計図書等保管場所について 管理室</p>

本報告書は、グランウィッシュ四ツ木管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

令和3年9月10日

商号又は名称 株式会社サジェストコミュニティ

代表者氏名 代表取締役 宮内 宗頼

報告者 松崎 博之

