

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	パレステージ西所沢
対象住戸	401号室
物件所在地	埼玉県所沢市金山町14番9号

1 管理体制関係

管理組合名称	パレステージ西所沢 管理組合
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
定期総会開催月	毎年 2月に開催
管理規約	発効 2013年09月

2 共用部分関係

建築年次	2013年11月 竣工
共用部分に関する規約等の定め	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	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。

駐車場	12台 月額：10,000円/台×5台、11,000円/台×7台
駐車場使用資格	当マンション居住者に限定する
駐車場権利承継可否	不可
駐車場空き区画	10,000円×1台(身体障害者用) ※現在、来客用駐車場として運用中
駐車場空き待ち数	空きが生じた場合は抽選となります。

自転車置場	140台 月額：200円/台
自転車置場空き区画	有

原動機付自転車置場	10台 月額：1,000円/台
原動機付自転車置場空き区画	有

自動二輪車置場	2台 月額：2,000円/台
自動二輪車置場空き区画	無

3 売却依頼主負担管理費等関係

管理費	10,100 円／月額
修繕積立金	13,270 円／月額
町会費	350 円／月額
合 計	23,720 円／月額
管理費等支払方法	翌月分を当月27日（金融機関休業は翌営業日）に口座振替

(2018年7月分迄入金済み)

滞納額の有無	有 1,118,236円（2018年8月分一部～2023年1月分）
遅延損害金	管理規約に基づき年利14.6%の遅延損害金を付加できることとなっております。

管理費等の支払先 みずほ銀行 市ヶ谷支店 普通 口座 No. 2227290

名義： 一般 パレステージ西所沢 管理組合

4 管理組合収支関係

① 直近の管理組合の収支・財産状況(2021年11月末日現在)

修繕積立金積立総額	57,203,932 円
-----------	--------------

※ 詳細は、第 8 期収支報告書を参照して下さい。

② 当年度の管理組合収支予算

※ 詳細は、第 9 期収支予算案を参照して下さい。

③ 管理費等の改定予定等

管理費	無
修繕積立金	無
ファミリーコール24利用料	2022年12月分より、275円 → 0円へ徴収廃止済
修繕積立金に関する規約等の定め	詳細は、管理規約を参照して下さい。

④ その他

自治会等有無	無
地元町会加入状況	有（管理組合一括払い）

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	住宅専用（「シェアハウス」「民泊」禁止条項有）
専有部分使用規制	詳細は、管理規約、使用規則等を参照して下さい。
	ペット飼育 原則不可 ※但し、別途ペット飼育細則を遵守する場合はこの限りではない。
	フローリング 条件：LL-45以上の遮音等級
	楽器 条件：常識の範囲内

6-1 アスベスト使用調査の内容 ・ 6-2 耐震診断の内容

アスベスト使用調査結果の記録の有無	無
耐震診断の有無	無

7 大規模修繕計画関係

共用部分等の修繕実施状況	別紙 工事履歴 有
--------------	-----------

※ 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。

長期修繕計画の有無	別紙長期修繕計画 有
-----------	------------

※ 大規模修繕工事実施予定は、別紙長期修繕計画を参照して下さい。

8 管理事務室

勤務日	月曜日～土曜日
勤務時間	8:00～16:00 ※土曜日のみ 8:00～11:00

9 その他

インターネット	NTT KDDI
CATV	J:COM所沢
BS/CS	屋上にBS/110° CSアンテナ設置（別途チューナーが必要）
共用部分の事件 特記事項	無

本報告書は、パレステージ西所沢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。

2023年1月17日

国土交通大臣登録番号(5)第030030号
商号又は名称 日神管財株式会社
〒160-8411東京都新宿区新宿五丁目8番1号
TEL03-5360-2081 FAX03-5360-2155

管理に係る重要事項調査報告書（補箋）

物件名称 パレスステージ西所沢

管理費等滞納額 (管理組合)	「貸借対照表」資産の部 未収金を参照ください。 (未収金の記載がない場合、滞納額は無しです。)
-------------------	--

管理組合の借入金	無
借入金残高	—

一括受電方式の導入	有
契約先	Next Power株式会社

大規模修繕工事の実施予定 (※)

実施予定の有無	無
実施予定の時期	—

※大規模修繕工事の実施予定有とは、総会で承認されている場合を指し、それを弊社が把握している場合に限ります。

建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	有
検査済証（新築時の物）	有
増改築を行った物件である場合	
確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	—
検査済証（増改築時の物）	—
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合	
建設住宅性能評価書	—
建築基準法第 1 2 条の規定による定期調査報告の対象である場合	
定期調査報告書（特定建築物）	有
定期検査報告書（昇降機等）	有
定期検査報告書（建築設備）	有
定期検査報告書（防火設備）	無
※書類の保管は管理組合	
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合	
新耐震基準に適合していることを証する書類	—
書類名：（ ）	

2023年1月23日

パレステージ西所沢 補修等工事履歴

[重要事項調査報告書／添付参考資料]

共用部分等の修繕実施状況(当該管理組合の「一定年数の経過毎に計画的に行う修繕」とし、
当社の情報提供可能範囲とします)

実施年月	内 容
2019年 4月	防犯カメラHDD交換
2019年 5月	防犯カメラモニター交換
2019年 9月	共用部照明設備LED化工事
2021年 9月	防犯カメラ録画機内蔵HDD交換工事
2021年 12月	圧力タンク交換工事
2022年 7月～8月	鉄部塗装工事

2023年1月17日

パレステージ西所沢管理組合
管理受託 日神管財株式会社
03(5360)2081

第8期 収支報告書

パレステージ西所沢 管理組合 一般会計

会計年度: 2020年

(自) 2020年12月

(至) 2021年11月

(単位: 円)

	科目	予算	決算	差額
前期	繰越金	1,027,928	1,027,928	0
収入	管理費	8,030,400	8,030,400	0
	駐車場使用料	744,000	744,000	0
	原動機付自転車置場使用料	120,000	36,000	▲84,000
	自動二輪使用料	48,000	48,000	0
	自転車置場使用料	336,000	214,200	▲121,800
	ファミリーコース利用料	220,080	231,000	10,920
	町会費	294,000	294,000	0
	雑収入	0	22,373	22,373
	合 計	9,792,480	9,619,973	▲172,507
支出	委託業務費	7,273,200	7,273,200	0
	電気料	1,100,000	1,005,332	94,668
	水道料	36,000	31,152	4,848
	電話料	42,000	36,217	5,783
	消耗品費	70,000	54,540	15,460
	雑費	70,000	13,588	56,412
	予備費	190,664	119,240	71,424
	ファミリーコース利用料	226,800	231,000	▲4,200
	町会費	294,000	294,000	0
	植栽維持管理費	240,000	0	240,000
	損害保険料	249,816	249,816	0
	合 計	9,792,480	9,308,085	484,395
	当期収支差額	0	311,888	311,888
次期	繰越金	1,027,928	1,339,816	311,888

第8期 貸借対照表

2021年11月30日現在

00582 パレスステージ西所沢 管理組合 一般会計

(単位：円)

資 産 の 部		負 債 ・ 繰 越 金 の 部	
普通預金	569,518	未払金	606,100
みずほ銀行(収納)	569,518	委託業務費	606,100
未収金	1,051,138	他会計預かり金	424,188
管理費	973,050	【負債の部 計】	【1,030,288】
原動機付自転車置場使用料	2,000		
自転車置場使用料	16,400		
ファミリーカー24利用料	26,088		
町会費	33,600		
前払保険料	749,448		
【資産の部 計】	【2,370,104】		
		前期繰越金	1,027,928
		当期剰余金	311,888
		【次期繰越金】	【1,339,816】
合 計	2,370,104	合 計	2,370,104

第8期 収支報告書

パレステージ西所沢 管理組合 積立金会計

会計年度: 2020年

(自) 2020年12月

(至) 2021年11月

(単位: 円)

	科目	予算	決算	差額
前期	繰越金	49,573,912	49,573,912	0
収入	修繕積立金	7,045,920	7,045,920	0
	駐車場使用料	660,000	660,000	0
	合 計	7,705,920	7,705,920	0
支出	緊急工事費	1,000,000	75,900	924,100
	合 計	1,000,000	75,900	924,100
	当期収支差額	6,705,920	7,630,020	924,100
次期	繰越金	56,279,832	57,203,932	924,100

第8期 貸借対照表

2021年11月30日現在

00582 パレステージ西所沢 管理組合 積立金会計

(単位:円)

資 産 の 部		負 債 ・ 繰 越 金 の 部	
普通預金	56,159,144	預かり敷金	234,000
みずほ銀行(保管)	56,159,144	【負債の部 計】	【234,000】
他会計預託金	424,188		
未収金	854,600		
修繕積立金	854,600		
【資産の部 計】	【57,437,932】		
		前期繰越金	49,573,912
		当期剰余金	7,630,020
		【次期繰越金】	【57,203,932】
合 計	57,437,932	合 計	57,437,932

第9期 予算案

パレステージ西所沢 管理組合 一般会計

会計年度：2021年(2021年12月～2022年11月)

(単位：円)

	科目	前期実績	当期予算	対比	摘要
前期	繰越金	1,027,928	1,339,816	311,888	
収入	管理費	8,030,400	8,030,400	0	
	駐車場使用料	744,000	744,000	0	
	原動機付自転車置場使用料	36,000	120,000	84,000	
	自動二輪使用料	48,000	48,000	0	
	自転車置場使用料	214,200	336,000	121,800	
	ファミリーコール24利用料	231,000	231,000	0	
	町会費	294,000	294,000	0	
	雑収入	22,373	0	▲ 22,373	
	合計	9,619,973	9,803,400	183,427	
支出	委託業務費	7,273,200	7,273,200	0	
	電気料	1,005,332	1,100,000	▲ 94,668	
	水道料	31,152	35,000	▲ 3,848	
	電話料	36,217	40,000	▲ 3,783	
	消耗品費	54,540	70,000	▲ 15,460	
	雑費	13,588	70,000	▲ 56,412	
	予備費	119,240	200,384	▲ 81,144	
	ファミリーコール24利用料	231,000	231,000	0	
	町会費	294,000	294,000	0	
	植栽維持管理費	0	240,000	▲ 240,000	
	損害保険料	249,816	249,816	0	
	合計	9,308,085	9,803,400	▲ 495,315	
	当期収支差額	311,888	0	▲ 311,888	
次期	繰越金	1,339,816	1,339,816	0	

第9期 予算案

パレステージ西所沢 管理組合 積立金会計

会計年度：2021年(2021年12月～2022年11月)

(単位：円)

	科目	前期実績	当期予算	対比	摘要
前期	繰越金	49,573,912	57,203,932	7,630,020	
収入	修繕積立金	7,045,920	10,572,240	3,526,320	
	駐車場使用料	660,000	660,000	0	
	合計	7,705,920	11,232,240	3,526,320	
支出	緊急工事費	75,900	1,000,000	▲ 924,100	
	鉄部塗装工事費	0	2,400,000	▲ 2,400,000	
	建物診断費	0	330,000	▲ 330,000	
	合計	75,900	3,730,000	▲ 3,654,100	
	当期収支差額	7,630,020	7,502,240	▲ 127,780	
次期	繰越金	57,203,932	64,706,172	7,502,240	

規定管理費等<改定>

単位：円／月

タイプ	部屋番号	管理費	修繕積立金	町会費	ファミリーコール24 利用料 (税込10%)	合 計
A	204・304・404・504・604 704・804・904・1004・1104 1204・1304・1404・1504	9,200	12,130	350	275	21,955
B	203・303・403・503・603 703・803・903・1003・1103 1203・1303・1403・1503	9,200	12,130	350	275	21,955
C	202・302・402・502・602 702・802・902・1002・1102 1202・1302・1402・1502	9,200	12,130	350	275	21,955
D1	201・301・401・501・601 701・801・901・1001・1101 1201・1301・1401・1501	10,100	13,270	350	275	23,995
D2	205・305・405・505・605 705・805・905・1005・1105 1205・1305・1405・1505	10,100	13,270	350	275	23,995
合 計 (70戸)		669,200	881,020	24,500	19,250	1,593,970

【第9期：2021年12月分(11月29日口座振替)より】

駐車場使用料（平置・屋内）	11,000円／月 × 7台
	10,000円／月 × 1台
駐車場使用料（平置・屋外）	10,000円／月 × 2台
身体障害者用駐車場使用料（平置・屋外）	10,000円／月 × 1台
自動二輪車置場使用料	2,000円／月 × 2台
原動機付自転車置場使用料	1,000円／月 × 10台
自転車置場使用料	200円／月 × 140台

第7号議案 「ファミリーコール24」解約及びファミリーコール24 利用料徴収廃止に関する件

決議事項

「ファミリーコール24」を解約し、併せてファミリーコール24 利用料の徴収を廃止したいと存じます。

説明事項

当マンションでは、マンションの専有部分（それぞれのお部屋の中）について、24 時間 365 日サービスの『駆けつけサービス』・『住まいのサービス』・『暮らしのサービス』・『コンサルティングサービス』の契約をしており、年間利用料として、231,000 円（月額 19,250 円／税込×12 ヶ月分）を支出してきました。しかしながら、本サービスの利用件数は少ない状況となっております。このサービスは管理組合との契約でありますので、今後の必要性について、理事会にて検討した結果、このたび、『ファミリーコール24』を解約したいと存じます。

なお、解約時期は2022 年 11 月末を予定しております。

また、改定に伴い管理規約別表第 6 が変更となります。

管理費等一覧表

単位：円／月

タイプ	部屋番号	専有面積 ㎡	戸数	2022年11月分まで				2022年12月分より				増減
				管理費	修繕 積立金	ファミリー コール24 利用料	合計	管理費	修繕 積立金	ファミリー コール24 利用料	合計	
A	204・304・404・504・604 704・804・904・1004・1104 1204・1304・1404・1504	69.45	14	9,200	12,130	275	21,605	9,200	12,130	0	21,330	-275
B	203・303・403・503・603 703・803・903・1003・1103 1203・1303・1403・1503	69.45	14	9,200	12,130	275	21,605	9,200	12,130	0	21,330	-275
C	202・302・402・502・602 702・802・902・1002・1102 1202・1302・1402・1502	69.45	14	9,200	12,130	275	21,605	9,200	12,130	0	21,330	-275
D1	201・301・401・501・601 701・801・901・1001・1101 1201・1301・1401・1501	75.99	14	10,100	13,270	275	23,645	10,100	13,270	0	23,370	-275
D2	205・305・405・505・605 705・805・905・1005・1105 1205・1305・1405・1505	75.99	14	10,100	13,270	275	23,645	10,100	13,270	0	23,370	-275
合 計		5,044.62	70	669,200	881,020	19,250	1,569,470	669,200	881,020	0	1,550,220	-19,250

※町会費は徴収廃止後の金額としております

【第10期：2022 年 12 月分（11 月 28 日口座振替）より】

修繕費用算定表

2013年2月25日

建	工事項目	周期 (年)	工事単価		数量	工事金額	単位：万円												
			12	12			1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目
建築	防水工事・屋上防水	12	1.00	620.0	m	620													
	バルコニー	12	0.50	925.0	m	463													
	ルーフィング	12	0.50	780.0	m	390													
	開放扉下	12	3.00	1.0	基	3													
	仮設足場費	12			m														
	外装	10	0.20	2,815.0	m	563													
	外壁(吹付)	30	1.30	4,540.0	m	5,902													
	タイル補修	10	0.08	4,540.0	m	363													
	開放扉下天井	10	0.13	1,151.0	m	150													
	開放扉下手すり	10	0.20	480.0	m	96													
	バルコニー天井	10	0.13	825.0	m	107													
	バルコニー手すり	10	0.20	120.0	m	24													
	コンクリート階段	10	0.20	361.0	m	72													
設備	仮設足場費	30	0.20	6,710.0	m	1,342													
	階段	3			m														
	鉄骨扉	4	0.30	78.0	枚	23													
	機械式駐車場	6			台														
	鉄部その他	3	0.30	70.0	台	21													
	エレベーター天井・内装	10	0.20	151.0	m	30													
	フェンス	3	0.30	24.0	m	7													
	仮設足場費	3			m														
	外構	18			台														
	機械式駐車場	13	2.50	140.0	台	350													
	駐輪場	18	1.20	90.0	m	108													
	フェンス取替	18			台														
設備	給排水	11	200.00	1.0	事	200													
	圧力式給水ポンプ取替	18			事														
	給水ポンプ交換	18	21.00	1.0	事	21													
	給排水管交換	23	60.00	70.0	戸	4,200													
	排水ポンプ交換	6	20.00	4.0	戸	80													
	排水管取替	35	60.00	70.0	戸	4,200													
	排水管清掃	2	0.70	70.0	戸	49													
	汚水管取替	35	40.00	70.0	戸	2,800													
	消防設備	18	1,200.00	1.0	式	1,200													
	消火栓等設置一式	10	4.00	13.0	個	52													
	エレベーター交換	30	1,200.00	1.0	台	1,200													
	内装	6	30.00	1.0	台	30													
	アンテナ	10	15.00	1.0	台	15													
調査・その他	調査針交換	13	40.00	1.0	式	40													
	電気設備	20	280.00	1.0	式	280													
	分電盤	10	3.00	70.0	戸	210													
	器具取替	10			戸														
	ガス管	10	140.00	1.0	式	140													
	道路舗装	33	15.00	70.0	戸	1,050													
	遊戯施設	10	1.50	360.0	m	540													
	集合郵便受箱	15			式														
	集合郵便受箱	20	2.50	72.0	戸	180													
	宅配BOX	30	140.00	1.0	式	140													
	コイン洗淨機	10			台														
	修繕費用合計						0	49	28	72	150	337	409	2,849	3,049	2,411	200	1,686	390
	修繕費用累計						0	49	77	150	337	337	437	2,849	3,049	4,735	5,125		

注) ※本計画は期間25年とし、単価は2013年1月現在のものです。修繕積立金の金利、物価の上昇は考慮していません。また、施工方法により、数量が増減する場合がございます。

2013年2月25日

修 繕 費 用 算 定 表

工 事 項 目	周 期 (年 目)	工 事 単 価	数 量	工 事 金 額	14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目
					14年目	15年目	16年目	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年目	23年目	24年目	25年目	26年目
建 築 防 水 工 事 屋 上 防 水	12	1.00	620.0 m	620											620		
	12	0.50	925.0 m	463											463		
	12	0.50	780.0 m	390											390		
	12	3.00	1.0 基	3											3		
	10	0.20	2,815.0 m	563							563						
	30	1.30	4,540.0 m	5,902													
	10	0.08	4,540.0 m	363							363						
	10	0.13	1,151.0 m	150							150						
	10	0.20	480.0 m	96							96						
	10	0.13	855.0 m	107							107						
	10	0.20	120.0 m	24							24						
	10	0.20	361.0 m	72							72						
	30	0.30	6,710.0 m	1,342													
	3	0.30	78.0 枚	23			23				23						
	4	0.30	70.0 戸	21		21						21					
	3	0.30	151.0 m	30		7					30						
	3	0.30	24.0 m	7							7						
設 備	18	2.50	140.0 台	350					108								350
	18	1.20	90.0 m	108													
	11	200.00	1.0 基	200									200				
	18	21.00	1.0 基	21					21								
	23	60.00	70.0 戸	4,200					80					4,200			
	6	20.00	4.0 台	80											80		
	35	60.00	70.0 戸	4,200													
	2	0.70	70.0 戸	49		49					49						
	35	40.00	70.0 戸	2,800									49			49	
	18	1,200.00	1.0 式	1,200					1,200								
	10	4.00	13.0 個	52							52						
	30	1,200.00	1.0 台	1,200													
	6	30.00	1.0 台	30					30						30		
	10	15.00	1.0 基	15							15						
	13	40.00	1.0 基	40													
	20	280.00	1.0 式	280							280						40
	10	3.00	70.0 戸	210							210						
調 査	10	140.00	1.0 式	140													
	33	15.00	70.0 戸	1,050													
	10	1.50	360.0 m	540							540						
	15	2.50	72.0 戸	180													
	20	140.00	1.0 式	140							180						
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
	10																
修 繕 費 用 合 計					49	28	72		1,516	6,791	2,895	28	249	4,200	1,686		439
修 繕 費 用 累 計					5,174	5,202	5,275	5,275	6,791	6,791	9,686	9,714	9,963	14,163	15,849	15,849	16,288

(注) ※本計画は期間25年とし、単価は2013年1月現在のものです。修繕積立金の金利、物価の上昇は考慮していません。また、施工方法により、数量が増減する場合がございます。

2013年2月25日

修繕費用算定表

工事項目	工期 (年)	工事単価	数量	工事金額	27年目										小計	単位：万円	備考
					28年目	29年目	30年目	31年目	32年目	33年目	34年目	35年目					
建築 防水工事 屋上防水	12	1.00	620.0 m	620											1,240		
	12	0.50	925.0 m	463											925		
	12																
	12	0.50	780.0 m	390											780		
	12	3.00	1.0 基	3											6		
	12																
	10	0.20	2,815.0 m	563			563								1,889		
	30	1.30	4,540.0 m	5,902			5,902								5,902		
	10	0.08	4,540.0 m	363			363								1,090		
	10	0.13	1,151.0 m	150			150								449		
	10	0.20	480.0 m	96			96								288		
	10	0.13	825.0 m	107			107								322		
外装 外壁 (タイル)	10	0.20	120.0 m	24			24								72		
	10	0.20	361.0 m	72			72								217		
	30	0.20	6,710.0 m	1,342			1,342								1,342		
	30																
	3	0.30	78.0 枚	23		23				23					187		
	4																
	6	0.30	70.0 戸	21		21					21				231		
	3	0.20	151.0 m	30			30					7			91		
	10	0.20	24.0 m	7		7									79		
	3																
	3																
	設備 給排水	18	2.50	140.0 点	350											700	
13		1.20	90.0 m	108											108		
18																	
11		200.00	1.0 基	200							200				600		
18																	
18		21.00	1.0 基	21											21		
23		60.00	70.0 戸	4,200											4,200		
6		20.00	4.0 戸	80			80								400		
35		60.00	70.0 戸	4,200									4,200		4,200		
2		0.70	70.0 戸	49		49							49		833		
35		40.00	70.0 戸	2,800									2,800		2,800		
18		1,200.00	1.0 式	1,200											1,200		
調査 その他	10	4.00	13.0 個	52			52								156		
	30	1,200.00	1.0 点	1,200											1,200		
	6	30.00	1.0 点	30			30								150		
	10	15.00	1.0 点	15			15								45		
	13	40.00	1.0 式	40											80		
	20	280.00	1.0 式	280											280		
	10	3.00	70.0 戸	210			210								630		
	10	140.00	1.0 式	140											420		
	33	15.00	70.0 戸	1,050							1,050				1,050		
	10	1.50	360.0 m	540			540								1,620		
	15																
	20	2.50	72.0 戸	180											180		
30	140.00	1.0 式	140											140			
10																	
修繕費用合計					28	72	11,134	27,522	72	1,278	49	7,000					
修繕費用累計					16,316	16,389	16,389	27,522	27,595	28,873	28,922	35,922					
注：※本計画は期間05年1月1日現在のものである。																	

注) ※本計画は期間25年とし、単価は2013年1月現在のものです。修繕積立金の金利、物価の上昇は考慮していません。また、施工方法により、数量が増減する場合がございます。