

管理に係る重要事項調査報告書

物 件 名 称	ビューパレー大宮二番館				
総 戸 数	27 戸	総 棟 数	1 棟	対象棟の戸数	27 戸
物 件 所 在 地	埼玉県さいたま市見沼区蓮沼200-1			対 象 住 戸	403号室

1 管理体制関係

管 理 組 合 名 称	ビューパレー大宮二番館管理組合
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
管 理 組 合 役 員 数	理事 2 名、監事 1 名
管理組合役員選任方法	1 立候補 2 輪番制 3 その他(立候補がなければ輪番制)
総 会 ・ 決 算 関 係	通常総会開催月 5 月 (決算月 3月)
理 事 会 活 動 状 況	適宜開催
管 理 規 約 原 本	発行・(変更) 2018年3月
共用部に付保している損害保険の種類	マンション総合保険 [損害保険ジャパン日本興亜株式会社] 契約期間 2021.3.25～2026.3.25
使用細則等の規程	駐車場使用規定、自転車置場使用細則、ペット飼育規定

2 共用部分関係

基本事項

建 築 年 次	1995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 詳細は、管理規約、使用規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 14～17 条 及び 別表第 3 詳細は、管理規約、使用規則等を参照して下さい

駐車場

駐 車 区 画 数	9,200円/月	二段式 地上1階 1番、3番、5番	合計 12台 (来客用駐車場なし)
		三段式 地上1階 7番、10番	
	8,700円/月	二段式 地下1階 2番、4番	
	6,500円/月	三段式 地下1階 6番 二段式 地下2階 9番、12番	
	8,000円/月	三段式 地下1階 8番、11番	
駐 車 場 使 用 資 格	参照条文 第 15 条 又は 駐車場使用規定第 1 条		
	賃借人の使用の可否 (1) 可能(契約は所有者) 2 不可		
駐車場権利承継可否	(1) 可能 2 不可 ※専有部を譲渡する相手方が使用者と生計を同一にする親族等である 場合に限る。 参照条文 第 15 条 4 項		
車種制限の内容	駐車場使用規定 参照条文 第 4 条		
空 き 区 画 の 有 無	(1) 有 2 無 (2022年10月31日現在)		
空き区画補充方法等	1 抽選 (2) 先着順 3 その他()		
駐 車 場 使 用 料	6,500～9,200円／台・月		
そ の 他	管理室にて申込み受付。 申し込み時は事前に車の大きさ等をご確認ください。 賃借人使用可、但し契約者は所有者とする。		

自転車置場

自 転 車 置 場 区 画 数	ラック式 35台		
空 き 区 画 の 有 無	☒ 有 2 無 (2022年10月31日現在)		
使 用 料 の 有 無	☒ 有 (200円/台・月) 2 無		
そ の 他	管理室にて申込み受付。 賃借人使用可、但し契約者は所有者とする。		

バイク置場

バ イ ク 置 場 区 画 数	バイク 5台		
空 き 区 画 の 有 無	1 有 ☒ 2 無 (2022年10月31日現在)		
使 用 料 の 有 無	☒ 有 (300円/台・月) 2 無		
そ の 他	管理室にて申込み受付。 賃借人使用可、但し契約者は所有者とする。		

3 売却依頼主負担管理費等関係

(2022年10月31日現在)

管 理 費	12,800 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	15,170 円	(滞納額 0 円)
ルーフバルコニー使用料	0 円	(滞納額 0 円)
専 用 庭 使 用 料	0 円	(滞納額 0 円)
駐 車 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)
自転車置場使用料	0 円	(滞納額 0 円)
管 理 組 合 協 力 金	2,000 円	(滞納額 0 円) 組合員が区分所有建物に居住していない場合に該当(管理規約27条1項4)
遅 延 損 害 金 有 無	無	
管理費等支払方法	当月分を前月28日に自動引落し	
管理費等支払手続	口座振替 (りそな決済サービス㈱による集金代行サービス)	

4 管理組合収支関係

収支及び予算の状況

(直近決算時:2022年3月31日現在)

		直近の収支報告(確定額)	当年度の収支予算(予定額)
管 理 費 会 計	収入総額	5,316,024 円	5,311,140 円
	支出総額	5,101,654 円	5,313,662 円
	繰越額 (前繰+当繰)	3,336,800 円	3,334,278 円
	資産総額	3,358,250 円	- 円
	負債総額	21,450 円	- 円
修 繕 積 立 金 会 計	収入総額	5,336,531 円	5,334,480 円
	支出総額	3,571,700 円	3,000,000 円
	繰越額 (前繰+当繰)	18,803,255 円	21,137,735 円
	資産総額	19,925,255 円	- 円
	負債総額	1,122,000 円	- 円

管理費等滞納及び借入の状況

(2022年10月31日現在)

管 理 費	滞納額	12,800 円
修 繕 積 立 金	滞納額	15,170 円
ルーフバルコニー使用料	滞納額	0 円
専 用 庭 使 用 料	滞納額	0 円
駐 車 場 使 用 料	滞納額	0 円
バイク置場使用料	滞納額	0 円
自転車置場使用料	滞納額	600 円
管理組合協力金	滞納額	0 円
借 入 金 残 高		0 円

管理費等の変更予定

(2022年10月31日現在)

管 理 費	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
修 繕 積 立 金	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
ルーフバルコニー使用料	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
専 用 庭 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
駐 車 場 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
バイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
自転車置場使用料	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中
管理組合協力金	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定なし	3 検討中

※管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 第 30 条 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
---------------------------	--------------

5 專有部分使用規制關係

専有部分用途	① 住宅専用(住宅宿泊事業は可) □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 ② 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) ③ 住宅以外も可 参照条文 第12条 (第2項2018.3.4民泊禁止新設) 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 ① ☒ 有 ② 無 ペット飼育規定 参照条文 第 3 条 専有部分内工事の制限 ① ☒ 有 ② 無 使用規則 参照条文 第 1 条 1～3項 楽器等音に関する制限 ① ☒ 有 ② 無 使用細則 参照条文 第 1 条 6～8 項 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 導入有の場合 (契 約 先 : _____) (契約期間: _____) 留意事項

※導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含みます。

6 大規模修繕計画関係

長期計画修繕計画の有無	① 有	2 無	3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	浄化槽配管交換、油圧EVR作動油・高低圧ホース交換		2006年 月実施
	屋上防水、外壁防水、廊下シート張替		2011年 月実施
	共用照明LED化、ガス感知器交換		2016年 月実施
	浄化槽撤去工事実施		2016年 月実施
	排水ポンプ交換		2017年 月実施
	駐車場部品交換、EVロープ切詰・バッテリー交換、加圧給水ポンプ分解整備		2018年 月実施
	インターホン設備更新		2019年 月実施
	消防設備指摘箇所改修、受水槽トレンハルブ交換		2020年 月実施
	エレベーター部品交換、共用給水管バイパス工事、メールボックス交換工事、宅配ボックス交換工事		2021年 月実施
	給水ポンプ更新		2022年11月実施
			年 月実施
		年 月実施	
※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			
修繕工事	1 実施予定有(年 月予定)		
	② 実施予定無	3 検討中	
修繕工事	1 実施予定有(年 月予定)		
	2 実施予定無	3 検討中	
修繕工事	1 実施予定有(年 月予定)		
	2 実施予定無	3 検討中	
予定されている工事の概要 長期修繕計画書を参照してください。			
※大規模修繕工事実施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。			

7 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)	☒ 1 有	☐ 2 無	
検査済証(新築時の物)	☒ 1 有	☐ 2 無	
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)	☐ 1 有	☐ 2 無	☒ 3 該当なし
検査済証(増改築時の物)	☐ 1 有	☐ 2 無	☒ 3 該当なし
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	☐ 1 有	☐ 2 無	☒ 3 該当なし
建築基準法第12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・ 定期検査報告書(昇降機等)	☒ 1 有	☐ 2 無	
1981(昭和56)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(地震に対する安全性に関する書類)			
新耐震基準等に適合している ことを証する書類	☐ 1 有	☒ 2 無	書類名:()

8 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		

9 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		

10 管理形態

マンション管理業者名	京阪カインド株式会社
登録番号	国土交通大臣(5)第 060073 号
主たる事務所の所在地	大阪府大阪府中央区大手前1丁目7-24 京阪天満橋ビル2階
委託(受託)形態	☒ 1 全部 ☐ 2 一部

11 管理事務室関係

管理スタッフ勤務日	月曜日、水曜日、金曜日
管理スタッフ勤務時間	午前 9 時 から 午後 5 時 まで
管理事務室電話番号	048-687-9747
本物件担当事業所	京阪カインド株式会社 埼玉営業所
本物件担当事業所電話番号	048-662-4477
本物件担当者氏名	フロント担当:武藤 会計担当:木下

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	1 有 () 2 無 3 不明
サークル・イベント活動	1 有 (サークル名) 2 無 3 不明

13 備考

・テレビ共聴について	
VHF、UHF、BSアンテナ設置、デジタル対応	
・インターネットサービスについて	
NTT埼玉Bフレッツ	
・鍵預りサービスについて	
なし	
・設計図書等保管場所について	
管理事務室	
そ の 他	施工浦和土建工業(株) 設計(株)INA新建築研究所 H7.3月引渡 建築確認番号第764(H6.5.31)

本報告書は、ビューパレー大宮二番館管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条の規定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。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP(<http://www.keihan-kind.co.jp/>)をご確認下さい。

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。

2022年12月6日

商号又は名称 京阪カインド株式会社
 担 当 部 署 首都圏事業部
 報 告 者 木下 洋子

