

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	日神パレステージ本八幡
対象住戸	204号室
物件所在地	千葉県市川市東菅野二丁目14番1号

1 管理体制関係

管理組合名称	日神パレステージ本八幡管理組合
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 10月に開催
管理規約	発効 2000年8月

2 共用部分関係

建築年次	2000年8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	10台 月額：8,000円/台×2台、10,000円/台×8台
使用資格	当マンション居住者に限定する。
権利承継可否	不可
空き区画	有
空き待ち数	2名（区画指定有り）

駐輪場	有 月額：100円/台
備考	一住戸2台確保

バイク置場	無
-------	---

3 売却依頼主負担管理費等関係 (2024年3月時点)

管理費	13,500 円／月額
修繕積立金	8,870 円／月額
合 計	22,370 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

(2024年1月分迄入金済み)

滞納額の有無	有 管理費 27,000円、修繕積立金 17,740円 合 計 44,740円 (2024年2月分・2024年3月分) (2024年3月分迄の反映)
遅延損害金	管理規約に基づき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. 1718223
名義： 一般 日神パレスステージ本八幡管理組合

4 管理組合収支関係

① 直近の管理組合の収支・財産状況(2023年07月末日現在)

修繕積立金積立総額	45,794,104 円
-----------	--------------

※ 詳細は、第 23 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 24 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

※予定有とは理事会、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です。

管理費	無
修繕積立金	無
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」禁止条項有り)
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 不可
	フローリング 条件：LL-45以上推奨
	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	9:00～12:00

9 その他

インターネット	NTT U-NEXT
CATV	無
BS/CS	屋上にBS/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	管理委託契約書に基づきご提示しておりません。 売却依頼主にご確認ください。
-----------------	--

本報告書は、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。

本調査に含まれる項目であっても、弊社で把握していない情報であるために調査結果に反映されない場合があります。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外の利用を固く禁じます。

押印は省略させていただきます。

2024年3月19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

日神パレステージ本八幡 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)

※弊社は第12期より当マンションの管理を開始しており、それ以前の修繕履歴については、弊社では情報がございません。

実施年月	内容
2014年 1月	共用部電気料金削減システムの導入
2014年 1月～4月	大規模修繕工事
2018年 1月	消火器交換工事
2018年 1月	共用部LED化交換工事
2020年 4月	機械式駐車設備改修工事
2020年 6月	消防設備改修工事
2021年 1月	消防設備改修工事
2021年 5月	オートロック自動ドア改修工事
2022年 3月～6月	廊下等上裏補修工事
2022年 4月	敷地境界フェンス補修工事
2022年 6月	自動ドア機器交換工事
2022年 6月	NTT光導入事前工事
2022年 12月	宅配ボックス液晶画面ユニット交換工事
2023年 2月	機械式駐車場シーケンサーバッテリー交換工事
2023年 4月	ゴミ置場扉改修工事
2023年 6月	外部扉補修工事
2023年 7月	1階共用廊下点検口2か所交換工事
2023年 8月	立体駐車場排水ポンプ交換工事

※上記実施工事履歴については、2011年11月からの管理委託契約に基づく。

日神パレステージ本八幡 管理組合
管理受託 日神管財株式会社

第23期 収支報告書

日神パレスステージ本八幡管理組合 一般会計

会計年度：2022年

(自) 2022年8月

(至) 2023年7月

(単位：円)

	科目	予算	決算	差額
前期	繰越金	11,220,283	11,220,283	0
収入	管理費	4,604,400	4,604,400	0
	専用庭使用料	48,360	48,360	0
	ルーフバルコニー使用料	11,880	11,880	0
	暫定バイク置場使用料	2,400	2,400	0
	駐輪場使用料	67,200	54,500	▲12,700
	専用駐車場使用料	720,000	720,000	0
	雑収入	0	295,937	295,937
	受取利息	0	75	75
		合 計	5,454,240	5,737,552
支出	委託業務費	3,227,400	3,227,400	0
	電気料	816,000	929,858	▲113,858
	水道料	42,000	38,357	3,643
	電話料	42,000	36,807	5,193
	消耗品費	30,000	1,285	28,715
	雑費	60,000	18,310	41,690
	予備費	17,530	105,710	▲88,180
	役員報酬費	60,000	60,000	0
	組合運営費	30,000	0	30,000
	町会費	33,600	33,600	0
	防犯カメラリース料	66,000	66,000	0
	電気料金削減システム利用料	50,000	34,272	15,728
	普通修繕費	250,000	40,700	209,300
	裁判関係費用	300,000	0	300,000
	損害保険料	429,710	420,338	9,372
	合 計	5,454,240	5,012,637	441,603
	当期収支差額	0	724,915	724,915
次期	繰越金	11,220,283	11,945,198	724,915

第23期 貸借対照表

2023年7月31日現在

00302 日神パレスステージ本八幡管理組合 一般会計

(単位:円)

資 産 の 部		負 債 ・ 繰 越 金 の 部	
普通預金	9,682,930	預かり敷金	136,000
みずほ銀行(収納)	456,668		
みずほ銀行(保管口座)	9,226,262	未払金	268,950
他会計預託金	192,766	委託業務費	268,950
未収金	793,100	【負債の部 計】	【404,950】
管理費	791,600		
駐輪場使用料	1,500		
前払保険料	1,681,352		
【資産の部 計】	【12,350,148】		
		前期繰越金	11,220,283
		当期剰余金	724,915
		【次期繰越金】	【11,945,198】
合 計	12,350,148	合 計	12,350,148

第23期 収支報告書

日神パレスステージ本八幡管理組合 積立金会計

会計年度：2022年

(自) 2022年8月

(至) 2023年7月

(単位：円)

	科目	予算	決算	差額
前期	繰越金	40,492,236	40,492,236	0
収入	修繕積立金	3,025,200	3,025,200	0
	駐車場使用料	1,152,000	752,450	▲399,550
	受取利息	0	318	318
	屋上塔屋アンテナ設置料	2,904,000	2,904,000	0
	合 計	7,081,200	6,681,968	▲399,232
支出	外部収入納税費	800,000	793,800	6,200
	宅配ボックス液晶ユニット交換工事費	150,000	127,600	22,400
	共用廊下点検口交換工事費	400,000	390,500	9,500
	非常用照明器具交換工事費	300,000	0	300,000
	緊急工事費	2,000,000	0	2,000,000
	ゴミ置場扉改修工事費	550,000	68,200	481,800
	合 計	4,200,000	1,380,100	2,819,900
	当期収支差額	2,881,200	5,301,868	2,420,668
次期	繰越金	43,373,436	45,794,104	2,420,668

第23期 貸借対照表

2023年7月31日現在

00302 日神パレスステージ本八幡管理組合 積立金会計

(単位:円)

資 産 の 部		負 債 ・ 繰 越 金 の 部	
普通預金	27,056,312	未払金	390,500
みずほ銀行(保管)	27,056,312	共用廊下点検口交換工事費	390,500
定期預金	19,006,392	他会計預かり金	192,766
三菱UFJ銀行	9,503,497	前受金	110,000
三井住友銀行	9,502,895	屋上塔屋アンテナ設置料	110,000
未収金	424,666	【負債の部 計】	【693,266】
修繕積立金	314,666		
駐車場使用料	110,000		
【資産の部 計】	【46,487,370】		
		前期繰越金	40,492,236
		当期剰余金	5,301,868
		【次期繰越金】	【45,794,104】
合 計	46,487,370	合 計	46,487,370

第24期 予算案

日神パレステージ本八幡管理組合 一般会計

会計年度：2023年(2023年8月～2024年7月)

(単位:円)

	科目	前期実績	当期予算	対比	摘要
前期	繰越金	11,220,283	11,945,198	724,915	
収入	管理費	4,604,400	4,604,400	0	1台のみ 前期実績に基づく
	専用庭使用料	48,360	48,360	0	
	ルーフバルコニー使用料	11,880	11,880	0	
	暫定バイク置場使用料	2,400	2,400	0	
	駐輪場使用料	54,500	54,500	0	
	専用駐車場使用料	720,000	720,000	0	
	雑収入	295,937	0	▲ 295,937	
	受取利息	75	0	▲ 75	
	合計	5,737,552	5,441,540	▲ 296,012	
支出	委託業務費	3,227,400	3,621,420	▲ 394,020	@268,950×3ヵ月+312,730×9 @80,000円×12ヵ月 理事長2万円、他役員1万円※理事会出席回数に応じて支払
	電気料	929,858	960,000	▲ 30,142	
	水道料	38,357	42,000	▲ 3,643	
	電話料	36,807	42,000	▲ 5,193	
	消耗品費	1,285	30,000	▲ 28,715	
	雑費	18,310	60,000	▲ 41,690	
	予備費	105,710	100,000	5,710	
	役員報酬費	60,000	60,000	0	
	組合運営費	0	30,000	▲ 30,000	
	町会費	33,600	33,600	0	
	防犯カメラ工事料	66,000	66,000	0	
	電気料金削減システム利用料	34,272	50,000	▲ 15,728	
	普通修繕費	40,700	250,000	▲ 209,300	
	損害保険料	420,338	420,338	0	
	合計	5,012,637	5,765,358	▲ 752,721	
	当期収支差額	724,915	▲ 323,818	▲ 1,048,733	
次期	繰越金	11,945,198	11,621,380	▲ 323,818	

日神パレステージ本八幡管理組合 積立金会計

会計年度：2023年(2023年8月～2024年7月)

(単位:円)

	科目	前期実績	当期予算	対比	摘要
前期	繰越金	40,492,236	45,794,104	5,301,868	
収入	修繕積立金	3,025,200	3,025,200	0	月額10,000円×6台、8000円×1台 月額132,000円×12、月額110,000円×12
	駐車場使用料	752,450	816,000	63,550	
	受取利息	318	0	▲ 318	
	屋上塔屋アンテナ設置料	2,904,000	2,904,000	0	
	合計	6,681,968	6,745,200	63,232	
支出	外部収入納税費	793,800	800,000	▲ 6,200	第3号議案参照 第4号議案参照 第5号議案参照 第6号議案参照 第7号議案参照
	宅配ボックス液晶モット交換工事費	127,600	0	127,600	
	共用廊下点検口交換工事費	390,500	0	390,500	
	ゴミ置場扉改修工事費	68,200	0	68,200	
	共用部LED化工事費	0	2,000,000	▲ 2,000,000	
	建物診断費	0	385,000	▲ 385,000	
	排水ポンプ交換工事	0	374,000	▲ 374,000	
	電子ブレーカー設置工事費	0	770,000	▲ 770,000	
	インター設備工事費	0	5,000,000	▲ 5,000,000	
	緊急工事費	0	2,000,000	▲ 2,000,000	
	合計	1,380,100	11,329,000	▲ 9,948,900	
	当期収支差額	5,301,868	▲ 4,583,800	▲ 9,885,668	
次期	繰越金	45,794,104	41,210,304	▲ 4,583,800	

