

株式会社 ファーストプラン 御中

## 管理に係る重要事項調査報告書

作成日： 2022/11/29

### 1. マンション名称

物件名称	車返住宅		
物件所在地	東京都府中市押立町2-1-1		
区分所有建物数	17棟		
対象住戸	16号棟 107号室	対象棟戸数/総戸数	50戸/650戸

### 2. 管理体制関係

管理組合名称	車返住宅管理組合
管理組合組織	団地建物所有者で組織する団地管理組合（団地全体）
管理組合役員数	理事 10名 監事 2名
管理組合役員 の選任方法	その他 立候補及び各ブロックより選出
通常総会の開催月 と決算月	通常総会の開催月 5月 決算月 3月
理事会年間回数	定例(毎月1回)但し、重要な事案がある場合、都度開催される可能性あり。
管理規約原本	変更 2022年 05月
共用部分に付保して いる損害保険の種類	火災保険（マンション総合保険）：有り 店舗総合保険：有り 地震保険：無し 個人賠償責任補償特約：有り 施設賠償責任補償特約：有り
使用細則等の規定	共用部分賠償責任特約付、居住者包括賠償責任特約付 住まいの保険(区分所有者建物) 詳細は管理事務所へお問い合わせください。 車返住宅管理組合建築協定 共同生活の秩序維持に関する協定 集会所使用細則 駐車場使用細則 防犯カメラ運用細則 等

### 3. 共用部分関係

#### 基本事項

建築年次	1975年
共用部分に関する 規約等の定め	参照条文 規約第9条、第13条 及び別紙第2 詳細は、規約及び各種協定・細則等をご参照ください。
専用使用に関する 規約等の定め	参照条文 規約第11条、第31条 及び別紙第3 詳細は、規約及び各種協定・細則等をご参照ください。

#### 駐車場関係

駐車区画数	敷地内 平面 228台 自走式立体 46台
駐車場使用資格	組合員または当団地居住者
駐車場権利継承の可否	不可
車種制限の内容	乗用車または貨物兼用乗用車

空き区画の有無 有り 空き台数は随時変動します、管理事務所へお問い合わせください。  
 空き区画の待機者数 管理事務所へお問い合わせください。  
 空き区画の補充方法 先着  
 駐車場使用料金 7,000円/月  
 駐車場敷金 月額料金3ヶ月分

※敷金及び保証金については1回限りの徴収です。

自転車・バイク置場等その他の施設

駐輪場 使用料 : 無料  
 使用の可否 : 可能  
 バイク置場 使用料 : 無料  
 使用の可否 : 可能  
 集会所 区画数 : 2室  
 (洋室1+和室1) 使用料 : 詳細は管理事務所へお問い合わせください。

4. 売却依頼主負担管理費等関係

	2022/11/29 現在	2022/10末 現在
管理費	月額 4,000円	滞納額 4,000円
修繕費積立金	月額 6,000円	滞納額 6,000円
駐車場特別会費		滞納額 7,000円
遅延損害金規定の有無	有り	
遅延損害金の額	年利14.6%	
管理費等支払方法	当月に支払い	
管理費等支払日	末日に支払い	
管理費等支払手続	口座振替	

5. 管理組合収支関係

直近の管理組合収支・財産状況

	2022/03/31現在		
一般会計	収入総額	44,444,782円	(当年度の収入予算 40,868,910円)
	支出総額	42,175,872円	(当年度の支出予算 41,221,326円)
	繰越額	2,268,910円	(当年度の繰越予算 -352,416円)
	資産総額	2,268,910円	
	負債総額	0円	
修繕費特別会計	収入総額	582,337,582円	(当年度の収入予算 639,670,826円)
	支出総額	4,166,756円	(当年度の支出予算 71,610,000円)
	繰越額	578,170,826円	(当年度の繰越予算 568,060,826円)
	資産総額	578,170,826円	
	負債総額	0円	

管理費等滞納・借入の状況

2022/03/31現在

【借入金 無し】

一般会計	滞納総額	288,000円
修繕費特別会計	滞納総額	432,000円

※詳細は、総会議案書を参照してください。

管理費等の変更予定 2022/04/01現在

管理費等料金改定 無し 但し、将来的には審議される可能性もあります。

※管理費等の値上げ又は一時金徴収は、弊社が把握している範囲と致します。

修繕積立金に関する  
規約等の定め 参照条文 規約第24条、第25条、第26条、第75条、第76条  
詳細は、規約及び各種協定・細則等をご参照ください。

特定の区分所有者に対する  
管理費等の減免措置の有無 無し

6. 専有部分使用規制関係

専有部分用途	住居専用
住宅民泊事業	不可
専有部分使用規制	2018年5月の通常総会にて、寄宿舍・シェアハウス・事務所・貸ルーム・寮・託児所・グループホームの住居及び事務所等に類する使用を禁止する規約改正案が可決承認されました。
ペットの飼育制限有無	2018年5月の通常総会にて、暴力団等反社会的勢力及び暴力団関係者の住居及び事務所等に類する使用を禁止する規約改正案が可決承認されました。
専有部分内工事の制限の有無	有り 小鳥及び魚類以外は不可。
楽器等音に関する制限の有無	有り 所定の書式にて管理組合へ申請。 (工事予定日の3週間前までに) 理事会で承認後、工事着工可となります。
一括受電方式による住戸別契約制限の有無	有り 「共同生活の秩序維持に関する協定」をご参照ください。 また、演奏時間・音量等、近隣住戸への配慮をお願いします。
専有部分使用規制の制定・変更予定の有無	無し

7. 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無 有り

共用部分修繕実施状況

外灯増加工事	2006年度実施
給水場改良工事	2006年度実施
給水ポンプ更新工事	2009年度実施
郵便ポスト更新工事	2010年度実施
通路等整備工事	2010年度実施
集会所・事務所改修工事	2010年度実施
電気容量UP工事	2010年度実施
外周・給水場関連工事	2010年度実施
通路等整備工事	2011年度実施
給水場関連工事	2011年度実施
污水配管更新工事	2012年度実施
大規模修繕工事	2012年度実施
通路等整備工事	2012年度実施
配線劣化更新工事	2012年度実施
給水場関連工事	2012年度実施
防災設備設置工事	2012年度実施
通路等整備工事	2013年度実施
配管劣化塗装工事	2014年度実施
通路・側溝補修工事	2014年度実施
給水場関連工事	2014年度実施
通路等整備工事	2015年度実施
配管劣化塗装工事	2015年度実施

污水管一部更新工事（8号棟）	2015年度実施
給水場関連工事	2015年度実施
排水雨水管柵更新工事（4～6号棟・14・15号棟南側溝）	2015年度実施
配線劣化更新工事	2015年度実施
道路等整備一部工事	2016年度実施
建物耐震診断（第一次）	2016年度実施
污水、雑排水、雨水、排水管・柵更新工事	2017年度実施
外灯の改良・階段灯更新工事	2017年度実施
玄関扉交換工事	2019年度実施
屋上防水工事	2019年度実施

※当修繕は管理組合が一定年数経過毎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致します。  
 ※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。  
 大規模修繕実施予定

2022年度現在

管理事務所前広場の路盤整備

完了しました。

※大規模修繕工事実施予定は、弊社の情報提供可能な範囲と致します。

8. 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

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	無し（写し有）
検査済証（新築時の物）	無し（写し有）
既存住宅の建築住宅性能評価を受けた住宅である場合	
建築住宅性能評価書	無し
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	有り
定期検査報告書（昇降機等）	無し
昭和56年（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（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	無し

9. アスベスト使用調査の内容

アスベスト使用調査結果の記録の有無	無し
アスベスト使用調査の内容	但し、給水施設内に存在したものは撤去済。

10. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有り
耐震診断の内容	2016年12月弊社にて実施。結果問題なし。詳細は管理事務所へお問い合わせください。

11. 管理形態

マンション管理業者名	日本総合住生活株式会社
事業登録番号	国土交通大臣（5）第031376号
主たる事務所の所在地	東京都千代田区神田錦町1-9
委託形態	一部管理

12. 管理事務所関係

管理事務所勤務日時	月	09:00～17:00	12:00～13:00休憩
	火	09:00～17:00	12:00～13:00休憩
	水	09:00～17:00	12:00～13:00休憩
	木	09:00～17:00	12:00～13:00休憩

	金	09:00～17:00	12:00～13:00休憩
	土	09:00～17:00	12:00～13:00休憩
	日	閉所	休祝日閉所
管理事務所電話番号	042-365-5175		
担当事業所	東京支社北多摩支店営業課	電話番号	042-538-2018
担当者氏名	清水 淳也		

13. 備考

敷地及び共用部分における重大事故・事件があればその内容	不明		
ゴミ出しに関する情報	自治体及び管理事務所へお問い合わせください。		
自治体より認定されている耐震・防犯制度	無し		
設計図書等保管場所	管理事務所等		
コミュニティ関係			
自治会等の有無	無し		
サークル活動状況	無し		
その他	その他、詳細は、規約及び各種協定・細則等をご参照ください。		

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条並びに第66条の規定により、利害関係者は当マンションの管理規約等の閲覧請求権がある事を申し添えます。

宅地建物取引業法第35条及び同法施行規則第16条の2項に係わる重要事項説明に際する当管理組合の状況等について、回答しております。

回答した調査結果は、同法の規定にかかる目的以外には使用されぬよう申し添えます。

商号 日本総合住生活株式会社

代表者 代表取締役社長 伊藤 治

本社営業部 マンション会計センター

東京都千代田区神田錦町1-9

(電話) 03-6273-7063

作成者：小菅 麻紗子

