

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	コモンヒルズ安針台〔海の手〕
総戸数	150 戸
総棟数	3 棟
対象棟の戸数	78 戸
物件所在地	〒238-0048 神奈川県横須賀市安針台2
対象住戸	二番館 704 号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	コモンヒルズ安針台〔海の手〕管理組合
管理組合の組織	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 9 名 監事 1 名
管理組合役員の選任方法	立候補制
総会・決算関係	定期総会開催月 5 月 （決算月 3 月）
理事会活動状況	10 回開催 （2022 年 6 月～2023 年 6 月）
管理規約	変更 2017 年 6 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	使用規則・駐車場運営規則・自転車置場使用規則・公開空地への車両等乗り入れに関する規制・来客用駐車場使用細則・集会室使用細則・役員選任方法・防犯カメラ運用規則・名簿の取扱いに関する細則・組合活動協力金細則

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

## 2 共用部分関係

### 基本事項

建築年次	1993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 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 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	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

### 駐車場

駐車場の有無	有
駐車区画数	敷地内 平面自走式 8台 立体自走式 ー台 機械式 92台
	敷地外 平面自走式 ー台 立体自走式 ー台 機械式 ー台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可：賃借人が契約主体 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
駐車場権利承継可否	全区画不可
車種制限の内容	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
空き区画の有無	有 (2023年08月25日現在)
空き待ち数(待機者数)	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。
空き区画補充方法等	先着順
駐車場使用料	16,000円～ 20,000円/月額
特記事項	平置きタイプ 18,500～20,000円/月額 機械式タイプ 16,000～18,000円/月額 車高等に制限あり(1,500mm～1,750mm以下) 車両のサイズに応じて契約区画が組合 から指定(希望の受付はできない) その他来客用駐車場区画有り

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。(以下同様)

### 自転車置場

自転車置場の有無	有
駐輪区画数	150 区画
空き区画の有無	有 (2023年08月25日現在)
使用料の有無	無 ー円～ ー円/月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	

### バイク置場

バイク置場の有無	有
駐車区画数	7 区画
空き区画の有無	無 (2023年08月25日現在)
使用料の有無	有 3,000円～ 4,000円/月額

ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】管理室
特記事項	原付 3,000円/月額 原付以外 4,000円/月額

#### ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	(2023年08月25日現在)
使用料の有無	
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

#### トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	(2023年08月25日現在)
使用料の有無	
特記事項	

### 3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2023年8月15日現在)

滞納額：(2023年7月31日現在)

管理費	21,500円(滞納額)	0円
団地管理費	850円(滞納額)	0円
修繕積立金	14,750円(滞納額)	0円
団地修繕積立金	140円(滞納額)	0円
自治会費	300円(滞納額)	0円
遅延損害金の定め	日歩5銭	
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い	
管理費等支払手続	口座振替	
特記事項	※弊社管理開始前の滞納額については、本報告書発行日現在において把握している金額とします。	

#### 4 管理組合収支関係

**修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。**

収支及び予算の状況

(決算：2023年3月31日 現在)

(予算：2023年6月18日 現在)

##### 一般会計

収入総額	収支報告	38,156,022 円	収支予算	37,951,640 円
支出総額	収支報告	40,012,088 円	収支予算	39,877,738 円
繰越額	収支報告	8,371,760 円	収支予算	6,445,662 円
資産総額	収支報告	13,539,446 円		
負債総額	収支報告	5,167,686 円		

##### 修繕積立金会計

収入総額	収支報告	42,955,530 円	収支予算	41,267,700 円
支出総額	収支報告	15,560,603 円	収支予算	46,361,140 円
繰越額	収支報告	335,335,264 円	収支予算	330,241,824 円
資産総額	収支報告	339,830,587 円		
負債総額	収支報告	4,495,323 円		

##### (簿外)特別会計1

収入総額	収支報告	489,600 円	収支予算	— 円
支出総額	収支報告	-500 円	収支予算	— 円
繰越額	収支報告	7,298,100 円	収支予算	7,298,100 円
資産総額	収支報告	7,337,800 円		
負債総額	収支報告	39,700 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2023年3月31日現在)

駐車場使用料	34,000 円
借入金残高	— 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	団地修繕積立金の㎡単価変更(2023年10月分から)あり。詳細はコモンヒルズ安針台[海の手]管理組合第23期通常総会議案書(2019年6月23日開催)参照。

※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

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

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	無
-----------------------	---

## 5 専有部分使用規制関係

### 専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

### 専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	有 使用規則第5条参照 遮音等級制限：管理組合は、L50未満の場合は届出を承認しないことができる														
② 内装工事に関する規程等	有 使用規則第5条参照														
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">申請</td> <td>必要</td> </tr> <tr> <td>申請期限</td> <td>事前に</td> </tr> <tr> <td>提出先</td> <td>理事長</td> </tr> <tr> <td>必要書類</td> <td>設計図 仕様書</td> </tr> <tr> <td>申請不要リフォーム</td> <td>ハウスクリーニング 現状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え</td> </tr> <tr> <td>近隣住戸の同意</td> <td>明記無し</td> </tr> <tr> <td>備考</td> <td></td> </tr> </table>	申請	必要	申請期限	事前に	提出先	理事長	必要書類	設計図 仕様書	申請不要リフォーム	ハウスクリーニング 現状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え	近隣住戸の同意	明記無し	備考		
申請	必要														
申請期限	事前に														
提出先	理事長														
必要書類	設計図 仕様書														
申請不要リフォーム	ハウスクリーニング 現状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え														
近隣住戸の同意	明記無し														
備考															
③ ペットに関する規程等	有 使用規則第1条参照														
飼育可能なペット・頭数制限等															
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用規則第1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	有 契約先： ネクストパワー 電話番号： 契約期間： 2014年10月14日 ～ 2024年10月14日 (導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。
※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。	

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2018年1月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有（別添、工事履歴の通り）
※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。	
※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ください。	

大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無

上記以外に予定されている主な工事

インターホン更新工事（2023年秋頃予定）

※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

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	その他
検査済証（新築時の物）	その他

増改築を行った住宅である場合

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	[対象外]
検査済証（増改築時の物）	[対象外]

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	[対象外]
-----------	-------

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）	保存有
-----------------------	-----

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	[対象外]
-----------------------	-------

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

保存が有る書類の保存先	管理事務所 管理会社事務所
-------------	---------------

## 8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

## 9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

## 10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託(受託)形態	全部委託

## 11 管理事務所関係

管理業務	有
体制	日勤
勤務時間	月曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	火曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	水曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	木曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	金曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	土曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
	日曜日 9:00～17:00 休憩時間を含む
休務日	年末年始 有給休暇 健康診断受診日(年1回)
管理事務所電話番号	046-821-0800
担当事務所	湘南支店営業チームA
担当者氏名	嘉山 龍一(本書発行日時点)
お問合せ先	0120-011-109 (お客様センター) ※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

## 12 備考

① インターネット設備	有
	契約形態：個別契約
	会社名：NTT、KDDI、つなぐネットコミュニケーションズ、ジェイコム湘南
	備考：

② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備：有 CATV設備：有（会社名J:COM） BS視聴：可：CATV CS視聴：可：CATV BS/CS有料チャンネル：個別契約が必要 備考：
③ 専有部サービス	無
④その他特記事項 ※組合協力金：月額3,000円 請求対象：管理組合の役員（理事又は監事）に就任しない組合員 （役員に選出された場合において、役員に就任しない旨を回答した者）	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書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.tokyu-com.co.jp/>) をご確認ください。

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。

2023年8月30日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号

株式会社東急コミュニティー

マンション事業本部 CRM推進部

カスタマーセンター

室長 坂本 こずえ





建物:3893 コモンヒルズ安針台[海の手]

工事履歴

100万円以上

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2003/12	雑排水管洗浄工事及びU字	1,116,045
2	2004/05	インターホン設備改修(モニター・モノクロ)	19,950,000
3	2005/10	消防設備改修及び連結送水	1,344,000
4	2006/02	大規模修繕設計業務費	2,121,000
5	2006/09	大規模修繕工事管理費用(2・3回分/2006年4・9月)	3,251,640
6	2006/11	大規模修繕工事(1-4回分/2006年5・6・9・11月)	195,000,000
7	2007/01	三番館加圧給水装置交換工事	1,701,000
8	2007/03	車路管制装置更新工事	1,680,000
9	2007/04	1番館排水桝改修工事	1,260,000
10	2007/07	一番館加圧給水装置交換工事	1,695,750
11	2007/09	外構・防犯整備工事	4,914,000
12	2007/11	防犯カメラ新設及びリニューアル工事③	4,200,000
13	2007/11	戸別減圧弁交換工事(144台)	1,890,000
14	2008/08	7・エントランス庇改修工事	1,102,500
15	2008/11	2番館給水装置緊急更新工事	2,380,000
16	2008/12	一部照明器具取替工事その⑤	3,300,000
17	2010/03	階段手摺新設工事	2,205,000
18	2012/12	ガス漏れ警報器一括交換	1,470,000
19	2012/12	地下シャッター修理	1,050,000
20	2013/02	排水ポンプ及び付属配管交換工事	1,470,000
21	2014/02	鉄部塗装等工事	2,934,750
22	2014/03	定水位弁他及び付属配管交換工事	1,638,000
23	2014/09	受水槽1次側給水管更新工事	4,500,000
24	2015/03	機械式駐車場部品交換工事	9,342,000
25	2015/05	避難ハッチ(8台)交換工事	1,118,124
26	2015/06	駐車場フェンス設置工事	1,420,200
27	2015/11	地下駐車場送風機分解整備工事	1,350,000
28	2016/01	1番館不具合排水桝修繕工事	1,242,000
29	2017/12	戸別減圧弁交換工事(未更新箇所)	2,592,000
30	2018/01	各戸ガス警報器交換工事	1,620,000
31	2018/04	大規模修繕工事費(2回目)	69,000,000
32	2018/07	大規模修繕工事費(3回目)	115,000,000
33	2018/07	大規模修繕工事予備費	4,320,000
34	2018/07	外溝擁壁部排水設備工事	1,188,000
35	2019/04	消防設備不具合改修	2,916,000
36	2020/08	エントランス扉台風被害復旧工事	2,447,239
37	2020/09	EV前LED化工事	1,535,600
38	2021/02	防犯カメラ更新	2,618,000
39	2022/08	非常放送設備不具合調査及び改修	3,520,000
40	2022/12	1番館4階内装被害復旧工事	1,650,000
41	2023/01	ガス,CO警報器一括交換工事	1,650,000
42	2023/01	1-3階内装被害復旧工事	1,221,880
43	2023/01	照明灯用タイマー・電磁接触器交換工事	1,023,000