

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ローズハイツ板橋	総戸数	57戸
物件所在地	板橋区徳丸五丁目3番20号	対象住戸	307号室

1 管理体制関係

管理組合名称	ローズハイツ板橋管理組合
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 6名 監事 2名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制
管理組合役員等の免除規定	有 ※詳細は役員就任免除運用細則参照。
総会・決算関係	総会開催月 4月 (決算月 1月)
理事会開催回数 (前会計年度)	6 回程度
直近の管理規約等制定 (改正) 年月	2020年 6月
共用部分に付保している損害保険の種類	火災 施設賠償 個人賠償保険

2 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1977年01月竣工
共用部分に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約等をご参照ください。
専用使用に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約等をご参照ください。

駐車場

駐車場の有無	有	区画数	23台 (※2)
駐車場使用資格	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐車場権利承継可否	否	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
車種制限の内容	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐車場の空き	無		
駐車場の空き補充方法等	先着順		
駐車場使用料	15,000円/台・月		
備考	空き状況は管理室までお問合せください。		

バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	有
バイク置場使用料	備考参照
備考	125cc以上1,000円/台・月、125cc以下500円/台・月 空き状況は管理室までお問合せください。

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	有
自転車置場使用料	200円/台・月
備考	空き状況は管理室までお問合せください。

トランクルーム

トランクルームの有無	無
トランクルームの空き	
トランクルーム使用料	
備考	

その他

地上波デジタル設備	CATVにて対応済
BS 設 備	なし(CATVの個別有料契約にて視聴可)
CS 設 備	なし(CATVの個別有料契約にて視聴可)
ケーブルテレビ設備	J:COM
インターネット設備	NTT Bフレッツマンションタイプ、J:COM,NURO光

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2023年 10月 31日現在)

管 理 費	8,820 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	16,200 円	(滞納額 0 円)
月額合計(滞納額合計)	25,020 円	(滞納額 0 円)
前 払 い 金 ・ 預 け 金	0 円	
管 理 費 等 支 払 方 法	当月分を当月6日に支払い	
管 理 費 等 収 納 口 座	巣鴨信用金庫東武練馬支店 普通預金848933 口座名義:ローズハイツ板橋管理組合	
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託(SMBCファイナンスサービス)	
備 考		

4 管理組合収支関係(2023年 1月 31日現在)

収支及び予算の状況(※3)

	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	10,286,050 円	10,399,024 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	8,980,619 円	9,761,205 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	1,305,431 円	637,819 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	11,962,025 円	12,222,021 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	1,572,890 円	7,507,500 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	104,337,094 円	109,051,615 円

管理費等滞納及び借入の状況

管 理 費	18,396 円
駐 車 場 使 用 料	15,000 円
自 転 車 置 場 使 用 料	1,200 円
修 繕 積 立 金	33,500 円
滞 納 額 合 計	68,096 円
借 入 金 残 高	0 円

管理費等の変更予定(※4)

備 考	管理費等の変更予定なし
-----	-------------

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約等をご参照ください。
-----------------	----------------------

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 用 途	事 務 所 使 用	専ら住宅として使用(管理規約第12条)
	住 宅 宿 泊 事 業	不可
	備 考	第40期通常総会決議事項
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	飼育不可(かご・水槽内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類等を飼育する場合、身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬以外の動物の飼育禁止※使用細則第3条)

楽器等使用制限	演奏の制限	あり。(楽器等を夜間長時間演奏すること禁止※使用細則第3条)
	ピアノ搬入制限	事前に書面による届出及び事前承諾要する。(※使用細則第1条)
内装工事の制限	事前届出	1カ月前までに書面による届出要する。(※専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則第4条)
	隣接住戸承認	上階3軒、下階3軒、両隣に工事内容及び着工を伝えうえで届出提出(※専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則第6条)
	フローリング制限	遮音等級LL45以上(※専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則第3条)
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 無 無
		契約先
		契約期間
		留意事項

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	無	備考
修繕履歴の有無	無	備考
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(2023年12月4日現在)(※5)		
実施予定の有無	無	
実施予定時期		
工事概要		
借入予定	無	
一時負担金	無	
備考	平成24年9月～平成25年2月実施済。	

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)	無
検査済証(新築時の物)	無
増改築を行った物件である場合	
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)	不明
検査済証(増改築時の物)	不明
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	無
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)	有 管理室保管
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	無
備考	

8 アスベスト使用調査の内容

調査実施の有無	無
調査結果の記録の有無	無

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	日本ハウズイング株式会社
業 登 録 番 号	国土交通大臣（ 5 ） 第 030805 号
主たる事務所の所在地	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
委託（受託）形態	全部委託

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	月、火、水、木、金、土
管 理 員 勤 務 時 間	9:00～17:00(土は12:00迄)
管 理 事 務 所 電 話 番 号	03-3934-5156
本物件担当事業所	成増支店

12 備考

安心快適生活について(専有部サービス) サービスガイドブックと会員カードは、新区分所有者に再発行されます。なお、サービスガイドブックと会員カードを紛失した場合はそれぞれ1,000円(税抜)の再発行手数料が発生します。
■民泊禁止
■2023年8月現在、理事会にて排水管更新・更生工事及び窓サッシリニューアル工事の実施を検討中

※1 規約の定めに基づく役員数
※2 来客用駐車場を除く
※3 管理費会計剰余金合計及び修繕積立金会計繰越金合計は、前期繰越金を含む会計期間内の合計金額です。
※4 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です。
※5 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。

宅地建物取引業法35条第1項6及び同法施行規則第16条の2の定め等による当該マンションの取引等に係る重要事項等については、以上のとおりです。なお、この報告は、当該マンション管理組合と当社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す。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、建物の区分所有等に関する法律第33条第2項、第42条第5項、第66条の規定により、当該マンションの利害関係人は、管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。長期修繕計画書及び決算書・議事録等につきましては、管理組合資料の提供できません。また、本報告書に記載がない事項については、管理組合と弊社における管理委託契約に基づき開示することができません。売却依頼主に直接確認していただきますようお願い致します。

2023年12月05日

 日本ハウズイング株式会社

成増支店
村上 徳権