

管理に係る重要事項調査報告書

作成日： 2024/02/01

1. マンション名称

物件名称	多摩ニュータウンコンセボール2 1多摩団地		
物件所在地	東京都多摩市愛宕4-3-1		
区分所有建物数	14棟		
対象住戸	3号棟 603号室	対象棟戸数/総戸数	34戸/211戸

2. 管理体制関係

管理組合名称	多摩ニュータウンコンセボール2 1多摩団地管理組合		
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 9名 監事 1名		
管理組合役員 の選任方法	その他 立候補及び輪番制		
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 2023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：無し 施設賠償責任補償特約：有り		

詳細は、管理事務所へお問い合わせください。

使用細則等の規定

共同生活の秩序維持に関する協定
住宅等の模様替え及び修繕に関する協定
駐輪場管理細則
駐車場管理細則
集会所管理細則
建物修繕委員会設置細則
管理組合書類保管細則
コンセボール21多摩棟別委員細則
組合員名簿等の取扱い細則
防犯監視カメラシステム運用細則
エレベーター内防犯監視カメラシステム運用細則
コンセボール21多摩団地管理組合防災対策本部設置細則
多摩ニュータウン・コンセボール21多摩団地管理組合AED使用細則
専有部分の損傷に関する細則
慶弔規定
等

3. 共用部分関係

基本事項

建築年次	1992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10条 及び 別表第2、別表第3 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12条 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 自走式立体 199台
駐車場使用資格	原則として自動車を所有する組合員または組合員以外の住宅の占有者。原則として1戸1台とする。
駐車場権利継承の可否	不可
車種制限の内容	管理事務所へお問い合わせください。
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	管理事務所にお問い合わせ下さい。
駐車場使用料金	(月額) 【屋根無し】 3,000円 【屋根有り】 5,000円 【2台目以降】 6,000円
駐車場敷金	一律9,000円

※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
屋根付バイク置場	区画数 : 4台 使用料 : (月額) 1,000円 使用の可否 : 可能
集会所	区画数 : 3室 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

	2024/02/01 現在	2023/12末 現在
組合費徴収	月額 14,000円	滞納額 14,000円
修繕費積立金徴収	月額 2,300円	滞納額 2,300円
棟別修繕費積立金徴収	月額 10,350円	滞納額 10,350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

	2023/03/31現在	
一般会計 (組合費等)	収入総額	44,015,879円 (当年度の収入予算 43,466,198円)
	支出総額	31,094,081円 (当年度の支出予算 43,466,198円)
	繰越額	12,921,798円 (当年度の繰越予算 0円)
	資産総額	12,921,798円
	負債総額	0円
特別会計 -修繕費積立金	収入総額	57,754,900円 (当年度の収入予算 65,769,850円)
	支出総額	0円 (当年度の支出予算 8,630,000円)
	繰越額	57,754,900円 (当年度の繰越予算 57,139,850円)
	資産総額	57,754,900円
	負債総額	0円

特別会計 -棟別修繕費積立金 (総額)	収入総額	409,237,761円	(当年度の収入予算	444,612,571円)
	支出総額	519,090円	(当年度の支出予算	1,100,000円)
	繰越額	408,718,671円	(当年度の繰越予算	443,512,571円)
	資産総額	408,718,671円		
	負債総額	0円		
3号棟別修繕費積立金 (内訳)	収入総額	74,947,222円		
	支出総額	58,190円		
	繰越額	74,889,032円		
	資産総額	74,889,032円		
	負債総額	0円		

管理費等滞納・借入の状況

2023/03/31現在

【借入金 無し】

一般会計(組合費等)	滞納総額	52,000円
特別会計 -修繕費積立金	滞納総額	9,200円
特別会計 -棟別修繕費積立金	滞納総額	61,000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 2023/04/01現在

組合費等料金改定	無し	但し、将来的には審議される可能性もあります。
組合費		2020年10月徴収分から60ヶ月間、組合費の内320円/月を保険料積立会計に振替。徴収金額に変更無し。
棟別修繕費積立金 (月額表記) (1・5・6号棟のみ)	有り	2035年4月徴収分より料金改定予定(2020年通常総会可決事項) 1号棟:120円/㎡ 5号棟:120円/㎡ 6号棟:120円/㎡
※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21条、第22条、第60～62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
	2018年5月の通常総会において住宅宿泊事業法2条第3項に定める住宅宿泊事業の禁止を定めた協定改定案が可決承認されました。 詳細は、規約及び各種協定・細則等をご参照ください。
ペットの飼育制限有無	有り 小鳥及び魚類以外は不可
専有部分内工事の制限 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。
楽器等音に関する制限 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。
一括受電方式による住 戸別契約制限の有無	無し
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

外壁修繕	2003年度実施
鉄部塗装工事	2003年度実施
建築付属金物取替	2003年度実施
シーリング改修	2003年度実施
バルコニー床塗膜防水	2003年度実施
テレビ共聴設備更新工事	2013年度実施
仕切弁一斉交換工事	2013年度実施
B駐車場照明器具改修工事	2013年度実施
玄関扉他共用部鉄部塗装工事	2014年度実施
4号棟屋内駐輪場照明LED化工事	2016年度実施
1号棟防水工事	2017年度実施
第2回大規模修繕工事	2018年度実施
エレベーター改修工事 1、5、6号棟	2019年度実施
A駐車場防水 (部分補修+全面トップコート)	2021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

2023年度現在

C、D駐車場屋根防水工事	2023年度実施予定	
屋内排水管改修工事	2024年度実施予定	実施に向けて検討中
住宅自動火災報知設備取替工事	2024年度実施予定	実施に向けて検討中
集合郵便受箱取替工事	2033年度実施予定	実施時期を含め検討中

※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）	有り
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
-------------------	----

10. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無し
---------	----

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	09:00～16:00	12:00～13:00休憩
	火	09:00～16:00	12:00～13:00休憩
	水	09:00～16:00	12:00～13:00休憩
	木	09:00～16:00	12:00～13:00休憩
	金	09:00～16:00	12:00～13:00休憩
	土	09:00～12:00	第1・3週のみ対応
	日	閉所	休祝日閉所
管理事務所電話番号	042-339-5091		
担当事業所	東京支社南多摩支店営業課	電話番号	042-372-5119
担当者氏名	川田 哲義		

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	詳細については規約、協定、細則等をご参照の上、不明な点は管理事務所へお問い合わせください。

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

