

ご案内

株式会社 ライフポート西洋

ご依頼頂きました資料を添付いたしますので、ご確認ください。

また、ご不明な点等ございましたら、調査報告書内 12. 物件担当連絡先 へご連絡ください。

なお、売買契約等で所有者様に変更となる場合は、下記の点にご注意ください。

記

【注意点】

- ① お引渡し予定となりましたら、「12. 物件担当連絡先」まで必ずご連絡ください。
(ご連絡を頂き次第、現所有者様・新所有者様に必要な書類を御社宛にご郵送いたします。)

- ② 管理費等の自動振替を停止・開始するには、お時間が掛かる為、お早めにご連絡ください。

以上

2024年9月25日



株式会社ライフポート西洋

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ヴィルヌーブ戸田公園
物件所在地	埼玉県戸田市新曽南3-2-6

総戸数	164 戸	総棟数	1 棟
対象棟の戸数	164 戸	対象住戸	603 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	ヴィルヌーブ戸田公園管理組合
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 9 名 監事 1 名
管理組合役員 の選任方法	輪番制 備考： 理事長に就任した方は次年度監事として留任する
総会・決算関係	通常総会開催月 4 月 決算月 2 月
理事会活動状況	11 回開催 (2023年5月～2024年4月)
管理規約原本	変更 2023年6月
共用部分に付保し ている損害保険の 種類	火災保険、個人賠償保険、施設賠償保険
使用細則等の規程	使用細則、駐車場細則、自転車細則、専有部分修繕細則、防火管理規則、玄関扉補助錠設置細則、組合文書管理細則、弔慰金細則、プレイルーム・子供文庫(集会室)使用細則、宅配ボックス使用細則、来客用駐車場運営細則

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	1995年3月
共用部分に関する 規約等の定め	共用部分の範囲 第 8 条 及び 別表 第2
	共用部分の持分 床面積割合による 備考： 第 10 条 及び 別表3
	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	専用使用に関する 管理規約 第 14 条 及び 別表4
	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

駐車場

駐車区画数	敷地内	平面自走式	-	立体自走式	115台	機械式	-
	敷地外	平面自走式	-	立体自走式	-	機械式	-
駐車場使用資格	参照条文 管理規約 第 15 条						
	賃借人の使用の可否 可 (使用可の場合) 賃借人の契約の可否 可						
駐車場権利承継可否	不可						
車種制限の内容	駐車場使用細則 第 4 条						
空き区画の有無・待機者数	※ 1 2 物件担当連絡先までお問合せください						
空き区画補充方法等	先着順 備考：駐車場のフロアごとに空き待ちを募っています						
駐車場使用料	6,500 ～ 11,500 円/台・月						

自転車置場・バイク置場（ミニバイク置場）

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車	271台	バイク	17台	ミニバイク	無
空き区画の有無・待機者数	※ 1 2 物件担当連絡先までお問合せください					
使用料の有無	自転車	有	0	～	2,400	円/年※1台目は無料。2台目から有料
	バイク	有	500	～	500	円/月
	ミニバイク	無		～		

トランクルーム・他

トランクルーム・他区画数	トランクルーム	その他 ()	-
使用料の有無	トランクルーム	無	円/月
	その他		円/月

3 専有部分使用規制関係

専有部分用途	住宅専用 住宅宿泊事業は不可 管理規約 第12条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 有 参照条文 使用細則 第 1 条 専有部分内工事の制限 有 参照条文 第 7 条 楽器等音に関する制限 有 参照条文 使用細則 第 10 条 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 無 導入有の場合 契約先 : 契約期間： ～ 年 月 留意事項： ※導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続き中である場合も含まれます。

4 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	有
調査実施日	2019年5月21日
調査機関	(株)カシワバラ・コーポレーション
調査内容	JIS A 1481-1 (2016)に準拠した方法（偏光顕微鏡による測定）
調査結果	有（詳細は別紙参照）

5 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

6 売却依頼主負担管理費等関係 603号室 (2024年9月24日 現在)

管理費	10,400 円	(滞納額 0 円)	2024年9月 分まで入金済
修繕積立金	14,530 円	(滞納額 0 円)	2024年9月 分まで入金済
預り金	円		
遅延損害金	管理規約の定めに基づきます。		
管理費等支払方法	翌月分を当月 27 日に支払		
管理費等支払手続き	収納代行会社委託 備考：三井住友カード(株)		

※収納代行会社を経由する管理費等の引落結果は、引落日の3～4営業日後まで、入金実績に反映されません。

7 管理組合収支関係

収支及び予算の状況 (2024年2月 決算時)

	決算時の収支報告	当年度の収支予算
管理費会計収入の部合計	36,387 千円	36,239 千円
管理費会計支出の部合計	32,043 千円	34,135 千円
管理費会計次期繰越金	16,199 千円	13,303 千円
管理費会計資産の部合計	21,729 千円	- 千円
管理費会計負債の部合計	5,530 千円	- 千円
修繕積立金会計収入の部合計	32,061 千円	32,052 千円
修繕積立金会計支出の部合計	861 千円	19,355 千円
修繕積立金会計次期繰越金	142,433 千円	160,130 千円
修繕積立金会計資産の部合計	145,051 千円	- 千円
修繕積立金会計負債の部合計	2,618 千円	- 千円
<p>※収支予算が空欄の場合は、総会での予算決議が未了です。その場合、決算時の収支報告も決議予定の数字となりますので、ご注意ください。</p>		

管理費等滞納及び借入の状況 (2024年8月 現在)

管理費会計滞納額	58 千円
修繕積立金会計滞納額	43 千円
借入金残高	0 千円

管理費等の変更予定等(2024年9月 現在)

項目	変更予定の有無	変更予定年月	変更予定のある場合はその状況
管理費	変更予定無		
ルーフバルコニー使用料	変更予定無		
駐車場使用料	変更予定無		
バイク置場使用料	変更予定無		
自転車置場使用料	変更予定無		
年間駐輪場使用料	変更予定無		
修繕積立金	変更予定無		
駐輪場(ラック式)	変更予定無		
駐輪場(開放廊下)	変更予定無		
※管理費等の変更予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。			

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	第 28 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------	-----------------------------

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 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------------	------------------------

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有	2021年4月	
共用部分等の修繕状況	ガス警報器交換工事	2022年12月	実施
	共用部照明更新工事	2021年11月	実施
	大規模修繕工事（本体工事）	2021年2月	実施
	インターホンリニューアル	2013年9月	実施
	機械式駐車場から自走式駐車場への改良工事	2011年6月	実施
<p>※当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的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いたします。なお、記載が無い場合は開示対象となる工事の実施はありません。</p> <p>※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。</p>			
大規模修繕工事実施予定 (2024年9月現在)		(年 月 予定)
		(年 月 予定)
		(年 月 予定)
予定されている工事の概要			
<p>※大規模修繕工事実施予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。なお、記載が無い場合は実施予定はありません。</p>			

9 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

確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (新築時の物)	有
検査済証（新築時の物）	有
増改築を行った物件である場合	
確認の申請書および添付図書並びに確認済証 (増改築時の物)	有
検査済証（増改築時の物）	有
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	該当なし
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・定期検査報告書（昇降機等）	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	該当なし 書類名：

10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社ライフポート西洋
業登録番号	国土交通大臣（5）第031215号
主たる事務所の所在地	東京都千代田区九段南2丁目4番16号
委託（受託）形態	全部管理

11 管理事務室関係

管理員勤務日	月～日曜日
管理員勤務時間	8：30～16：30
管理事務室電話番号	048-432-0192

12 物件担当連絡先

本物件担当事業所	北関東支店 管理サービスⅡG
本物件担当事業所電話番号	048-650-6255
本物件担当者氏名	三浦 章次

13 コミュニティ関係

自治会・町内会等	無
サークル・イベント活動	無

14 インターネット・テレビ共聴環境

インターネット	ケーブルテレビ（J:COM）、VDSL方式（NTT、KDDI）、光配線方式（NTT、NURO）
テレビ共聴	① 地上波放送ケーブルテレビ（J-COM） ② BS/CS放送ケーブルテレビ（J:COM）、BSアンテナ

15 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	無
認定を行った都道府県知事等	
認定取得日（5年有効）	

16 その他民間団体等が実施する評価制度の有無

管理適正評価制度の登録 （マンション管理業協会）	無	評価結果		登録年月日	
マンション管理適正化診断サービス （日本マンション管理士会連合会）	無	評価結果		登録年月日	

17 建替え関係

建替え推進決議の有無	無	
要除却認定の有無	無	
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無		

18 備考

- ・自転車置場：2年に1回駐輪区画の一斉入替あり。
- ・駐輪場使用料は年1回請求です。
- ・2025年1月13日～2月10日でエレベーターリニューアル工事を予定。
※連続停止期間（終日使用不可）1基あたり10日間、日中停止期間（9時～18時）1日間

本報告書は、本マンション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。

以上