

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	グリーンヒル西葛西
総戸数	318 戸
総棟数	2 棟
対象棟の戸数	177 戸
物件所在地	〒134-0088 東京都江戸川区西葛西 3 - 9 - 9
対象住戸	1 号館 910 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	グリーンヒル西葛西管理組合
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 14 名 監事 2 名
管理組合役員の選任方法	輪番制
総会・決算関係	定期総会開催月 7 月 （決算月 5 月）
理事会活動状況	12 回開催 （2023 年 11 月 ～ 2024 年 7 月）
管理規約	変更 1996 年 7 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	・使用細則・集会室運営細則・防犯用カメラシステム設置及び運用細則・ペット（一代限り）飼育細則・駐車場使用細則・駐輪場使用細則・小口現金管理規則・棟理事会運営細則・個人情報取扱方針・バイク置場使用細則・1号館屋外型給湯器設置基準細則・専有部分の修繕等に関する細則
管理計画の認定	無

※「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	1981 年 2 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 52 台 立体自走式 ー 台 機械式 ー 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 不可 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 (2024年10月18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	17,000 円～ 20,000 円／ 月額
特記事項	管理組合が隣接マンションの駐車場を借りている

※「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	ー 区画
空き区画の有無	(2024年10月18日現在)
使用料の有無	有 100 円～ 300 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	①子供用（22インチ以下）：100円、大人用（22インチ超）：200円 電動自転車：300円、チャイルドシート設置自転車300円、三輪車（幼児用を除く） ②年額一括徴収：2019年7月28日の総会にて改定

バイク置場

バイク置場の有無	有
駐車区画数	20 区画
空き区画の有無	有 (2024年10月18日現在)
使用料の有無	有 4,000 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	①排気量に関係なく一律4,000円

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	(2024年10月18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	(2024年10月18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：(2024年10月15日現在)

滞納額：(2024年9月30日現在)

1号館住宅部分管理費	9,700 円 (滞納額 0 円)
修繕積立金	11,340 円 (滞納額 0 円)
駐車場使用料	20,000 円 (滞納額 0 円)
CATV使用料	600 円 (滞納額 0 円)
遅延損害金の定め	年利18% 詳細は管理規約参照
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	

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：2024年5月31日 現在)

(予算：2024年7月28日 現在)

一般会計

収入総額	収支報告	64,698,838 円	収支予算	64,428,339 円
支出総額	収支報告	56,663,121 円	収支予算	72,509,863 円
繰越額	収支報告	45,041,364 円	収支予算	36,959,840 円
資産総額	収支報告	50,886,632 円		
負債総額	収支報告	5,845,268 円		

1号館修繕積立金会計

収入総額	収支報告	30,280,281 円	収支予算	33,136,113 円
支出総額	収支報告	11,060,610 円	収支予算	29,928,000 円
繰越額	収支報告	266,308,561 円	収支予算	269,516,674 円
資産総額	収支報告	269,732,831 円		
負債総額	収支報告	3,424,270 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2024年5月31日現在)

2号館住宅部分管理費	21,200 円
CATV使用料	630 円
修繕積立金	2,400 円
住宅部分修繕積立金	13,040 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	予定有(2024年10月分から)
特記事項	2号館修繕積立金改定 2024/7/28 2号館通常総会2号議案で承認

※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。

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 専有部分の修繕等に関する細則（別紙と別表含む） 遮音等級制限：
② 内装工事に関する規程等	有 管理規約第17条参照 専有部分の修繕等に関する細則（別紙と別表含む）
申請 申請期限 提出先 必要書類 申請不要リフォーム 近隣住戸の同意 備考	必要 着工の3週間前 管理室 設計図 仕様書 工程表
③ ペットに関する規程等	有 使用細則第9条参照 ペット（一代限り）飼育細則参照
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 使用細則第14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	無 契約先： 電話番号： 契約期間： ～ (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：yyyy年m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	

※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ます。

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）	保存無
検査済証（新築時の物）	保存無

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）	保存無
検査済証（増改築時の物）	保存無

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	その他
-----------	-----

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	保存無
-----------------------	-----

※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	
-------------	--

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	有
耐震診断の内容	

10 建替え等関係

建替え推進決議	
要除去認定	
建替え決議	
マンション敷地売却決議	

11 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

12 管理事務所関係

管理業務	有
体制	住込
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
休務日	国民の祝日及び国が定める休日 年末年始 弊社創立記念日（5月1日） 有給休暇 研修参加時
管理事務所電話番号	1号電F兼 3675-7671
担当事務所	虎ノ門支店営業チームC
担当者氏名	芦田 喜之（本書発行日時点）
お問合せ先	0570-039-109 （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。

13 備考

マンション管理適正評価制度	無
---------------	---

① インターネット設備	有 契約形態： 会社名： 備考：NTT、KDDI、つながりネットコミュニケーションズ
-------------	--

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： CS視聴： BS/CS有料チャンネル： 備考：CATV、BS・CS110° アンテナ 業者：J：COM江戸川
③ 専有部サービス	無
(④ 共用部分における事故・事件) (⑤ その他特記事項) ●2号館は2024年に長期修繕計画書作成 ●38期全体通常総会にて管理員勤務体制変更 2024年10月から実施 月曜日～土曜日 9時00分～17時00分	

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。

2024年10月23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



工事履歴

※100万円以上20年未満

No.	完了年月	件 名	金額(税込)
1	2004/04	塔屋高架水槽架台改修工事	2,205,000
2	2004/08	給水ポンプ交換工事	1,665,000
3	2005/07	照明器具交換工事	1,680,000
4	2005/10	1号館ホース交換及び連結送水管耐圧試験	1,482,600
5	2006/12	1号館玄関ドア取替塗装工事	21,157,500
6	2007/02	非常用発電機整備工事	1,260,000
7	2007/03	1号館ガス配管工事	1,629,600
8	2007/11	1号館 電気法定点検不具合改修工事	1,386,000
9	2008/03	1号館スロープ新設工事	1,890,000
10	2008/03	1号館 段差処理工事	3,990,000
11	2008/06	1号館 エレベーターホール床塩ビシート工事	1,800,000
12	2008/09	2号館 玄関扉及びメーターボックス扉塗装工事	2,300,000
13	2009/02	設備修繕計画改修工事	6,163,500
14	2010/02	1号館 共用給水堅管部分修繕工事	1,995,000
15	2010/02	2号館 設備修繕計画改修工事	7,875,000
16	2010/03	2号館 鉄部塗装他工事(鉄骨階段他)	9,450,000
17	2010/11	1号館 揚水ポンプ更新工事	3,066,000
18	2011/03	1号館 屋内消火栓ポンプ更新工事	2,992,500
19	2011/08	駐輪場屋根改修工事	3,150,000
20	2011/09	共用廊下補修工事	6,825,000
21	2012/01	ルーフバルコニー防水工事	5,660,000
22	2012/01	1号館震災対策工事	8,694,000
23	2012/03	エレベーター改修工事(1・2・3号機)	51,450,000
24	2013/06	2号館大規模修繕	112,980,000
25	2013/11	駐車場他アスファルト部分補修工事	2,089,500
26	2014/03	自動火災報知設備更新工事	22,995,000
27	2014/06	鉄骨階段塗装他工事	11,434,500
28	2014/11	1号館共用排水堅管漏水補修工事	1,047,600
29	2015/03	フェンス交換工事(1号館裏及び公園前)	1,080,000
30	2015/06	1号館 ピット内排水管改修工事	2,700,000
31	2016/03	2号館屋上防水改修工事	25,920,000
32	2016/09	1号館 汚雑排水管更新工事	3,531,600
33	2016/11	1号館汚雑排水管更新工事	14,126,400
34	2017/05	1号館 共用鉄部塗装工事	4,810,000
35	2018/07	マンション内道路等舗装改修工事	25,000,000
36	2018/11	マンション内道路等舗装改修工事に伴う追加工事	1,906,000
37	2019/04	鉄部塗装工事費	1,417,000
38	2019/04	衛生設備工事費	7,335,000
39	2019/05	駐輪場整備他工事費	1,836,000
40	2019/05	電気設備工事費	4,586,000
41	2019/09	消防設備改修工事	1,000,000
42	2020/04	集会室改修工事	2,999,700
43	2020/12	消防点検時不具合改修工事	1,602,260
44	2021/01	汚雑排水管更生工事	80,000,000
45	2021/06	消防設備不良改修工事	1,661,000
46	2021/08	自動火災報知設備更新工事	8,910,000
47	2022/11	引込開閉器盤更新	4,950,000
48	2022/11	改修工事	3,410,000
49	2022/12	手摺改修工事	1,650,000
50	2023/12	電気設備更新	9,339,000
51	2024/04	長期修繕計画書作成	1,628,000
52	2024/04	揚水ポンプ分解整備工事	1,320,000
53	2024/06	集会室・管理事務室改修工事	3,740,000
54	2024/06	集会室・管理事務室改修工事	6,124,690