

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ヴァイ・フローラ	総戸数	54戸
物件所在地	中野区中央二丁目7番4号	対象住戸	507号室

1 管理体制関係

管理組合名称	ヴァイ・フローラ管理組合		
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 3名	監事 1名	(※1)
管理組合役員の方	の法 輪番制		
管理組合役員等	の無 ※詳細は管理規約等をご参照ください。		
総会・決算関係	総会開催月 5月 (決算月 3月)		
理事会開催回数	12 回程度		
直近の管理規約等	2018年 5月		
共用部分に付保している損害保険の種類	マンション管理組合用プラン(家庭総合保険)		

2 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1970年03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	無	区画数	0台 (※2)
駐車場使用資格	※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	※詳細は管理規約等をご参照ください。		
車種制限の内容	※詳細は管理規約等をご参照ください。		
駐車場の空き数	無 空き 0台		
駐車場の空き補充方法等			
駐車場使用料			
備	敷地内の駐車場は管理組合のものではありません。		

バイク置場

バイク置場の有無	無
バイク置場の空き数	無 空き 0台
バイク置場使用料	備考欄参照
備	正式なバイク置き場は無。但し敷地内に駐輪を認めています。その際はバイク 6,000円。

自転車置場

自転車置場の有無	無
自転車置場の空き数	無 空き 0台
自転車置場使用料	備考欄参照
備	正式な駐輪場は無、但し敷地内に駐輪を認めています。(年額)大人 2,400円 子供 1,200円。

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数	無 空き 0室
トランクルーム使用料	備考欄参照
備	共用のトランクルームはありませんが、該当倉庫を区分所有されている方は、持分割合に応じて倉庫管理費、倉庫修繕積立金の徴収しています。

その他

地上波デジタル設備済み	
BS 設 備	J:COM
CS 設 備	J:COM
ケーブルテレビ設備	J:COM
インターネット設備	KDDI、NTT

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2019年2月28日現在)

管 理 費	6,300 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	6,400 円	(滞納額 0 円)
倉 庫 管 理 費	422 円	(滞納額 0 円)
倉 庫 修 繕 積 立 金	422 円	(滞納額 0 円)
月 額 合 計 (滞 納 額 合 計)	13,544 円	(滞納額 0 円) ※2019年2月分まで
前 払 い 金 ・ 預 け 金	12,982 円	※上記滞納額に前払い金・預け金は加味されておりません。
管 理 費 等 支 払 方 法	翌月分を当月27日に支払い	
管 理 費 等 収 納 口 座	三井住友銀行中野坂上支店 普通預金4065 口座名義:グイラ・フローラ管理組合	
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(2018年3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	5,359,028 円	5,402,172 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	3,857,754 円	4,314,396 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	2,720,750 円	2,308,526 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	6,294,119 円	6,828,564 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	42,120 円	2,373,776 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	29,203,670 円	33,658,458 円

管理費等滞納及び借入の状況

倉 庫 管 理 費	13,776 円
倉 庫 修 繕 積 立 金	13,776 円
滞 納 額 合 計	27,552 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	※詳細は管理規約等をご参照ください。
-----------------------	---	--------------------

5 専有部分使用規制関係

専有部用	用途	事務所使用	住戸のみ。民泊禁止。
	住宅宿泊	事業	不可
	備	考	
ペット飼育制限	飼育制限	育	禁止
	演奏の制限	限	細則規定無
	ピアノの搬入制限	限	細則規定無
内装工事の制限	事前届出	出	理事長に届け出ることとする。(1か月前申請)
	隣接住戸承認	認	無
	フローリング制限	限	無
マンション全体の契約等に関する規定	一括受電方式の導入		有
			無
		契約先	
		契約期間～	
		留意事項	上記期間は住戸ごとに契約先を変更できません。 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。

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	有	備	考別紙参照
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( 2018年 3月 31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			

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)	不明
検査済証(新築時の物)	不明
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)	該当なし
検査済証(増改築時の物)	該当なし
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明する書類	不明
備考	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（４）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

## 11 管理事務所関係

管理員勤務日	月、木、土
管理員勤務時間	月、木、土 9:00～12:00
管理事務所電話番号	無
本物件担当事業所	東京西支店
本物件担当事業所電話番号	0422-23-8316

## 12 備考

外部所有者には通信費として年額2000円徴収します。(3月分請求時)  
平成30年度から役員輪番表により、役員を選出することになりましたが  
辞退した場合は、年額24,000円徴収することになりました。

※1 規約の定めに基づく役員数

※2 来客用駐車場を除く

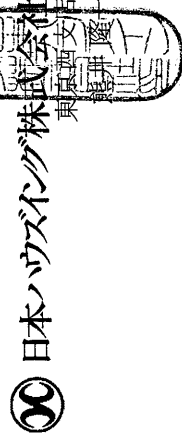
※3 管理費会計剰余金合計及び修繕積立金会計繰越金合計は、前期繰越金を含む会計期間内の合計金額です。

※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ま

※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ま  
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。

2019年03月18日



工事履歴一覧

年度	引渡日	工事件名	工事期間	工事金額	工事会社	予算区分
2017	2017/10/30	受水槽有効水量変更工事	2017/10/30～2017/10/30	42,120	日本ハウスイング	スポット
2016	2016/12/14	誘導灯交換工事	2016/12/14～2016/12/14	356,400	日本ハウスイング	スポット
2016	2016/11/25	天井LED照明設置工事	～	1,042,000	株式会社 テイエスケイ	スポット
2016	2016/04/08	階段室手摺設置工事	～	540,000	機繕	スポット
2015	2016/03/30	壁面サイン交換工事	～	35,640	(有)ハートランドプロジェクト	スポット
2014	2015/03/14	フロアチ床補修工事	2015/03/31～2015/03/31	140,400	日本ハウスイング	スポット
2014	2015/01/13	2階共用廊下照明LED化工事	2015/01/13～2015/01/13	163,080	日本ハウスイング	スポット
2014	2014/12/25	給水ホソノ2揚水配管修理工事	2014/12/25～2014/12/25	51,840	日本ハウスイング	スポット
2013	2014/03/07	駐車場雨水枳・グレーチング清掃	2014/03/31～2014/03/31	73,500	日本ハウスイング	スポット
2013	2013/08/01	13/04/11給水点検指摘改修工事	2013/08/30～2013/08/30	115,500	日本ハウスイング	予算工事
2013	2013/05/09	大規模修繕工事 (5回目)	～	682,500	塗谷本舗株式会社	スポット
2013	2013/05/09	大規模修繕工事 (5回目)	～	682,500	塗谷本舗株式会社	スポット
2012	2013/05/18	205号室漏水被害復旧工事	2013/05/15～2013/05/18	735,000	日本ハウスイング	予算工事
2012	2013/03/12	大規模修繕工事 (4回目)	～	12,022,500	塗谷本舗株式会社	スポット
2012	2013/02/26	12/10/30給水点検指摘改修工事	2013/03/29～2013/03/29	60,900	日本ハウスイング	予算工事
2012	2013/02/08	大規模修繕工事 (3回目)	～	9,450,000	塗谷本舗株式会社	スポット
2012	2013/01/09	大規模修繕工事 (2回目)	～	7,350,000	塗谷本舗株式会社	スポット
2012	2012/12/06	大規模修繕工事 (1回目)	～	8,295,000	塗谷本舗株式会社	スポット
2012	2012/11/02	大規模修繕工事 着手金	～	3,675,000	塗谷本舗株式会社	スポット
				45,513,880		