

管理に係る重要事項調査報告書



近藤リフレサービス株式会社

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	グランドハイム保谷				
総戸数	89戸	総棟数	1棟	対象棟の戸数	89戸
物件所在地	東京都西東京市東町3-11-2			対象住戸	211号室

1 管理体制関係

管理組合名称	グランドハイム保谷管理組合
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 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6名、監事2名
管理組合役員の選任方法	1 立候補 ② 輪番制 3 その他()
総会・決算関係	通常総会開催月5月 (決算月3月)
理事会活動状況	5回開催(2017年5月～2018年5月)
管理規約原本	発効 ⑤ 変更 2018年11月
共用部分に付保している損害保険の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input checked="" type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約(住戸のみ) <input checked="" type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input checked="" type="checkbox"/> その他(統合賠償責任保険 店舗のみ)
使用細則等の規程	<input type="checkbox"/> 駐車場使用細則 <input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場使用細則 <input type="checkbox"/> ペット飼育細則 <input checked="" type="checkbox"/> リフォーム細則 <input checked="" type="checkbox"/> その他(「店舗」使用細則、理事会運営要領)

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	1979年4月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第8条 及び 別表第2 共用部分の持分 ① 床面積割合による 2 その他 参照条文 第10条 及び 別表第4 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・使用細則 参照条文 第14条 及び 別表第3 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3台(区分所有) 機械式0台
該当なし	敷地外 平面自走式0台 立体自走式0台 機械式0台
駐車場使用資格	参照条文 管理規約 第 条 賃借人の使用の可否 1 可 2 不可
駐車場権利承継可否	参照条文 管理規約第 条 又は 使用細則第 条 賃借人の使用の可否 1 可 2 不可
車種制限の内容	1 可 2 不可
空き区画の有無	管理規約・使用細則 参照条文 第 条及び別表
空き待ち数(待機者数)	1 有 2 無 (年 月現在)
空き区画補充方法等	名 (年 月現在)
駐車場使用料	<input type="checkbox"/> 抽選 <input type="checkbox"/> 先着順 <input type="checkbox"/> その他 ()

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41台 バイク・ミニバイク3台
-----------------	--------------------

空き区画の有無	自転車	① 有	2 無	(2019 年 4 月現在)
	バイク	① 有	2 無	(2019 年 4 月現在)
	ミニバイク	① 有	2 無	(2019 年 4 月現在)
使用料の有無	自転車	① 有	(6,000 円/月	② 年 2 無
	バイク	① 有	(12,000 円/月	② 年 2 無
	ミニバイク	① 有	(12,000 円/月	② 年 2 無

3 売却依頼主負担管理費等関係(2019 年 4 月 18 日現在)

管 理 費 (全体)	10,330 円(滞納額	30,990 円)
管 理 費 (棟別)	0 円(滞納額	0 円)
修繕積立金 (全体)	7,060 円(滞納額	21,180 円)
修繕積立金 (棟別)	0 円(滞納額	0 円)
修 繕 一 時 金	0 円(滞納額	0 円)
駐 車 場 使 用 料 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
自 転 車 置 場 使 用 料	500 円(滞納額	500 円)
バ イ ク 置 場 使 用 料	0 円(滞納額	0 円)
ミニバイク置場使用料	0 円(滞納額	0 円)
専 用 庭 使 用 料 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
ルーフバルコニー使用料 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
トランクルーム使用料 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
組 合 費 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
戸別水道使用料・ 冷暖房料・給湯料 該当なし	0 円(滞納額	0 円)
その他(組合協力費)	0 円(滞納額	0 円)
遅 延 損 害 金	① 有 (円) ② 無	
管理費等支払方法	① 翌月分を当月末日に支払い ② 当月分を当月 日に支払い	
管理費等支払手続き	① 口座振替 (銀行 支店) ② 自動送金 ③ 振込 ④ 集金代行会社委託	

4 管理組合収支関係 収支及び予算の状況

	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	10,467 千円	10,428 千円
管理費会計支出総額	10,178 千円	12,428 千円
管理費会計繰越額	3,583 千円	1,583 千円
管理費会計資産総額	4,455 千円	—
管理費会計負債総額	871 千円	—
修繕積立金会計収入総額	8,826 千円	8,826 千円
修繕積立金会計支出総額	5,139 千円	8,826 千円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金果積額)	22,471 千円	22,471 千円
修繕積立金会計資産総額	23,412 千円	—
修繕積立金会計負債総額	941 千円	—

自転車・バイク会計収入総額	238 千円	234 千円
自転車・バイク会計支出総額	0 千円	234 千円
自転車・バイク会計繰越額	1,841 千円	1,841 千円
自転車・バイク会計資産総額	2,023 千円	—
自転車・バイク会計負債総額	182 千円	—
※ 詳細は、第 38 期収支報告書及び収支予算案を参照して下さい。		

管理費等滞納及び借入の状況

管理費滞納額	293,330 円
修繕積立金滞納額	213,730 円
借入金残高	427,755 円

※ 詳細は、第 38 期収支報告書（貸借対照表）を参照して下さい。

管理費等の変更予定等(2019 年 4 月現在)

管 理 費 (全体)	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
管 理 費 (棟別)	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
修繕積立金 (全体)	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
修繕積立金 (棟別)	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
修 繕 一 時 金	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
駐 車 場 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
自 転 車 置 場 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
バ イ ク 置 場 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
ミニバイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
専 用 庭 使 用 料	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
ルーフバルコニー使用料	1 変更予定有(年 月から)
	2 変更予定無 3 検討中
トランクルーム使用料	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
組 合 費	1 変更予定有(年 月から)
該当なし	2 変更予定無 3 検討中
そ の 他	1 変更予定有(年 月から)
(組 合 協 力 費)	2 変更予定無 3 検討中

※ 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す。

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 第 31 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	1 有 2 無
-----------------------	---------

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	1 住宅専用（住宅宿泊事業は可） □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 ② 住宅専用（住宅宿泊事業は不可） 3 住宅以外も可 管理規約 参照条文 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 ① 有 2 無 使用細則 参照条文 第15条 専有部分内工事の制限 ① 有 2 無 管理規約 参照条文 第19条、及び使用細則 参照条文 第17条、及び専有部分の修繕等に関する細則 楽器等音に関する制限 ① 有 2 無 使用細則 参照条文 第18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 1 有 ② 無 導入有の場合(契約先： (契約期間： 年 月 日 ～ 年 月 日) 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みます。

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	1 有 ② 無 3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	
第1回大規模修繕工事	1999年12月実施
第2回大規模修繕工事	2014年3月実施
※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。	
※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。	
大規模修繕工事实施予定(2019年4月現在)	
修繕工事	1 実施予定有(年 月 予定) ② 実施予定無 3 検討中
予定されている工事の概要	
※大規模修繕工事实施予定有とは、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

確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	1 有 ② 無
検査済証（新築時の物）	1 有 ② 無
増改築を行った物件である場合	該当なし
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）	1 有 2 無
検査済証（増改築時の物）	1 有 2 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 該当なし	
建設住宅性能評価書	1 有 2 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）	① 有 2 無
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	1 有 ② 無

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	1 有 ② 無
調 査 実 施 日	
調 査 機 関	
調 査 内 容	
調 査 結 果	

9 耐震診断の内容

耐 震 診 断 の 有 無	1 有 ② 無
耐 震 診 断 の 内 容	<input type="checkbox"/> 報告書添付（別添のとおり）

10 管理形態

マンション管理業者名	近藤リフレサービス株式会社
業 登 録 番 号	国土交通大臣（ 4 ） 第 031478 号
主たる事務所の所在地	埼玉県ふじみ野市上福岡 1-14-7
委託（受託）形態	① 全部 2 一部

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	毎週月曜日から土曜日
管 理 員 勤 務 時 間	午前 7 時 00 分 ～ 午前 11 時 00 分まで
管理事務所電話番号	042-422-6807
本物件担当事業所	近藤リフレサービス株式会社
本物件担当事業所電話番号	049-256-8500
本物件担当者氏名	広瀬 敏之

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	1 有 2 無 ③ 不明 有の場合、その概要
サークル・イベント活動	1 有 2 無 ③ 不明 有の場合、その概要

13 備考

- ・ テレビ共聴について
J : COM、地上デジタル放送対応済み
- ・ インターネットサービスについて
NTT Bフレッツ・UCOM光・KDDI・J : COM（個人での直接契約）
- ・ 共用部分における重大事故・事件について
2階共用部分で飛び降りあり（2007年3月）
- ・ 鍵預かりサービスについて
なし
- ・ 設計図書等保管場所について
管理員室で保管
- ・ その他
組合協力費は非居住組合員にのみ納入義務あり（管理規約第22条第5項、第6項及び理事会運営要領参照、月額500円）

本報告書は、グランドハイム保谷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。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外使用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP（<http://www.kondo-gr.co.jp/privacy/>）をご確認下さい。

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。

2019年4月19日

商号又は名称
代表者氏名
担当部署
報告者

近藤リフレサ
マン
近藤リフレサ
マン

