

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	清新中央ハイツ	総戸数	423戸
物件所在地	江戸川区清新町一丁目1番4号	対象住戸	6-205号室

1 管理体制関係

管理組合名称	清新中央ハイツ管理組合
管理組合組織	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 13名 監事 3名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制以外
管理組合役員等の免除規定	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(前会計年度)	12 回程度
直近の管理規約等制定(改正)年	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特約付すまいの保険

2 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1985年08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	有	区 画 数	118 台 (※2)
駐 車 場 使 用 資 格	有	※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	否	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
車 種 制 限 の 内 容	無	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐 車 場 の 空 き	無		
駐 車 場 の 空 き 補 充 方 法 等	先着順		
駐 車 場 使 用 料	18,000円		
備 考	場内満車の場合は外部借上制度有(詳細は管理事務所にて確認)		

バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	無
バイク置場使用料	排気量別に規定
備考	共通登録料 3,600円/使用料 50cc以下2,400円/年 50cc超14,400円/年

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	有
自転車置場使用料	年1回ステッカー販売
備考	1台目:600円 以後2台目から1,000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	
トランクルーム使用料	
備考	

その他

地上波デジタル設備	対応済:オブティキャストによるスカパー光導入済
BS 設 備	対応済:オブティキャストによるスカパー光導入済
CS 設 備	スカパー！光による視聴可能(別途契約要)
ケーブルテレビ設備	無
インターネット設備	NTT東日本 Bフレッツマンションタイプ

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2018年10月31日現在)

全体管理費	8,400 円	(滞納額 0 円)
超高層部会管理費	17,108 円	(滞納額 0 円)
全体修繕積立金	1,500 円	(滞納額 0 円)
超高層部会修繕積立金	19,600 円	(滞納額 0 円)
給水施設使用料	2,046 円	(滞納額 0 円)
月額合計(滞納額合計)	48,654 円	(滞納額 0 円) ※2018年11月分まで
前払い金・預け金	0 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	翌月分を当月月末日に支払い	
管理費等収納口座	みずほ銀行西葛西支店 普通預金1937365 口座名義:清新中央ハイツ管理組合	
管理費等支払手続き	口座振替(みずほ銀行西葛西支店)	
備 考	偶数月に翌奇数月分を纏めて2か月分引落とし/上記規定額は2か月分を記載	

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)
団地管理費会計収入総額	21,696,970 円	21,719,200 円
団地管理費会計支出総額	23,224,256 円	23,886,072 円
団地管理費会計剰余金合計	30,928,276 円	28,761,404 円
中層部会管理費会計収入総額	4,526,940 円	4,557,980 円
中層部会管理費会計支出総額	5,419,512 円	5,855,414 円
中層部会管理費会計剰余金合計	7,781,881 円	6,484,447 円
高層部会管理費会計収入総額	7,095,962 円	7,102,880 円
高層部会管理費会計支出総額	6,267,117 円	7,492,474 円
高層部会管理費会計剰余金合計	11,340,978 円	10,951,384 円
超高層部会管理費会計収入総額	19,591,822 円	19,373,152 円
超高層部会管理費会計支出総額	17,386,728 円	20,209,602 円
超高層部会管理費会計剰余金合計	23,490,089 円	22,653,639 円
団地修繕積立金会計収入総額	6,062,977 円	6,047,648 円
団地修繕積立金会計支出総額	10,278,437 円	6,130,000 円
団地修繕積立金会計繰越金合計	40,449,027 円	40,366,675 円
中層部会修繕積立金会計収入総額	23,650,471 円	23,372,980 円
中層部会修繕積立金会計支出総額	3,841,940 円	3,847,000 円
中層部会修繕積立金会計繰越金合計	254,314,726 円	273,840,706 円
高層部会修繕積立金会計収入総額	12,956,231 円	12,702,663 円
高層部会修繕積立金会計支出総額	2,392,632 円	5,358,640 円
高層部会修繕積立金会計繰越金合計	85,525,269 円	92,869,292 円
超高層部会修繕積立金会計収入総額	33,385,889 円	32,807,906 円
超高層部会修繕積立金会計支出総額	282,960 円	11,500,000 円
超高層部会修繕積立金会計繰越金合計	161,417,844 円	182,725,750 円
駐車場等使用料会計収入総額	31,692,800 円	31,656,000 円
駐車場等使用料会計支出総額	6,925,403 円	6,143,360 円
駐車場等使用料会計繰越金合計	24,767,397 円	25,512,640 円
給水施設使用料会計収入総額	5,168,196 円	5,168,196 円
給水施設使用料会計支出総額	5,168,196 円	5,168,196 円
給水施設使用料会計繰越金合計	0 円	0 円

管理費等滞納及び借入の状況

全 体 管 理 費	92,400 円
中 層 部 会 管 理 費	30,814 円
高 層 部 会 管 理 費	14,606 円
超 高 層 部 会 管 理 費	51,324 円
全 体 修 繕 積 立 金	18,200 円
中 層 部 会 修 繕 積 立 金	94,800 円
高 層 部 会 修 繕 積 立 金	15,400 円
超 高 層 部 会 修 繕 積 立 金	59,800 円
給 水 施 設 使 用 料	22,506 円
滞 納 額 合 計	399,850 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 途	事 務 所 使 用	住宅併用運用ガイドラインによる(ガイドブック参照)	
	住 宅 宿 泊 事 業	不可	
	備 考		
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	禁止	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	共同生活の秩序維持に関する協定参照	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	記載無し	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	要	
	隣 接 住 戸 承 認	要	
	フ ロ ー リ ン グ 制 限	要	
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	有	無
		契 約 先	
		契 約 期 間	
		留 意 事 項	

6 大規模修繕計画関係

長 期 修 繕 計 画 の 有 無	無	備 考	*高層部会(1号棟)のみ有、 団地部分や他部会は無し
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			
一 時 負 担 金			
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）	無
検査済証（新築時の物）	無 検査済証表紙写し等、一部保管有
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 保管場所は管理事務所
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
備考	

8 アスベスト使用調査の内容

調査実施の有無	有
調査結果の記録の有無	有

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	全部管理委託

11 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、水、木、金、土
管理員勤務時間	9:30～16:30 但し、土曜は第2・第4のみ
管理事務所電話番号	03(3878)5842
本物件担当事業所	本社住宅営業部
本物件担当事業所電話番号	03-3341-9210

12 備考

【給水施設使用料】:URへ給水施設使用料支払い有
 【登記簿上名称】:清新南第2分譲住宅と登記(初期総会で名称変更)
 【専用テラス】:中層(4・8・9号棟5階住戸に有) 無償
 【アスベスト調査結果】:調査の結果、含有せずとの回答報告書有
 【共用部火災保険】:日新火災海上保険㈱ マンション管理組合特約付きすまいの保険加入(平成29年9月～平成34年9月迄)

※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す。

※5 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。

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。

2018年11月13日



日本ハウズイング株式会社

本社住宅営業部
大村 亮

