

重要事項に係る調査報告書

調査年月日		令和5年2月19日		
1. マンション名称	物件名称	横浜若葉台 1-8 棟		
	総戸数(棟内)	174 戸		
	住戸番号	若葉台 1-8 棟808 室		
	所在地	横浜市旭区若葉台1丁目8番 (棟のみ現住所)		
調査事項		報告事項		
2. 管理体制 関係	管理組合名	団地管理組合法人 若葉台東マンション管理組合 (全棟1丁目8番~12番 :642 戸)		
	管理組合役員数	理事 (17) 名 / 監事 (2) 名		
	役員を選任方法	<input type="checkbox"/> 立候補、 <input type="checkbox"/> 輪番、 <input checked="" type="checkbox"/> その他 * 管理規約第38条から39条及び役員選挙細則の定めによる。		
	通常総会の開催月、決算月	総会 5月 決算月 3月		
	理事会年間回数	原則、月1回の開催		
	管理規約の原本 変更	発効年月 (発効 <input type="checkbox"/> 昭和 / <input checked="" type="checkbox"/> 規約原本の複製 平成30年 6月) ※第42回通常総会(令和4年5月8日)にて、規約並びに細則の一部改訂		
	共用部分に付保している 損害保険の種類	火災保険・地震保険・施設賠償責任補償特約 (掛け捨て)		
	使用細則等の規程名簿	住宅管理組規約、共同生活の秩序維持に関する細則、集会室使用細則、 自転車・オートバイ置き場の使用細則、住宅等の改造・模様替え及び修繕等 に関する細則、ペットの飼育に関する細則、管理組合役員選挙細則、 会計事務細則、特別負担金の徴収に関する細則、防犯カメラの管理運用細則 管理組合業務委託細則、エアコン室外機設置基準、建替え決議、立替え承認決議、 一括立替え決議、敷地売却決議、敷地分割決議細則		
	3. 共用部分 関係	建築年次	若葉台1-8棟の竣工日 昭和55年8月5日(登記簿上)	
		共用部分の範囲の定め	管理組規約第8条並びに規約、別表第2 のとおり	
共用(有)部分の持分の定め		管理組規約第10条並びに規約、別表第1、別表第2 のとおり		
専用(有)使用に関する規約等の定め		管理組規約第7条、第14条 のとおり		
4. 売主たる組合員が負担する 管理費関係 (売却依頼主負担額)	(売却依頼主負担額)	(令和5年2月19日現在)		
	管理費の月額	金8,950円 滞納額 (金0円)	令和5年2月分まで入金済み	
	組合費の月額	金250円 滞納額 (金0円)		
	修繕積立金の月額	金13,000円 滞納額 (金0円)		
	特別負担金の月額(対象外住戸)	金0円 滞納額 (金0円) ※非居住の場合、特別負担金800円/月		
	遅延損害金	金0円 滞納額 (金0円)		
	バイク置場使用料	売主の使用の有無、当該自転車置場・バイク置場等の使用料、空き状況は集会所管理員まで直接、お尋ねください。また、置場の使用承継はできません。なお、集会所は本書11. 管理事務所関係を参照ください。		
	ミニバイク置場使用料			
	特別負担金	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	専用庭使用料	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	ルーフバルコニー使用料	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	トランクルーム使用料	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	個別光熱水費使用料	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	冷暖房費、給湯料	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	月額使用料 [金 --円]	滞納額 [金 --円]
	遅延損害金の有無、金額	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [金 --, --円]		
修繕一時金	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 [金 --, --円]			
冷暖房費、給湯料	<input checked="" type="checkbox"/> 該当外 <input type="checkbox"/> 有 金 --, --円			
管理費等の支払方法	当月分を当月17日に支払い			
管理費等支払手続き	口座振替 [浜銀ファイナンス(株)]			
5. 管理組合収支関係 (1) 収支及び予算の状況	管理費会計収入総額	金73,308,634円	(2021年度決算)	
		金72,926,800円	(2022年度予算)	
	管理費会計支出総額	金74,329,766円	(2021年度決算)	
		金100,703,681円	(2022年度予算)	

	管理費会計繰越額	金27,776,881円	(2021年度決算)
		金0円	(2022年度予算)
	管理費会計資産総額	金28,168,679円	(2021年度決算)
	管理費会計負債総額	金391,798円	(2021年度決算)
	修繕積立金会計収入総額	金106,423,220円	(2022年度予算)
	修繕積立金会計支出総額	金108,952,000円	(2021年度決算)
		金21,508,769円	(2021年度決算)
		金47,280,000円	(2022年度予算)
	修繕積立金会計繰越額	金445,090,650円	(2021年度決算)
		金506,762,650円	(2022年度予算)
修繕積立金会計資産総額	金445,090,650円	(2021年度決算)	
修繕積立金会計負債総額	金0円	(2021年度決算)	
(2) 管理費等滞納及び借入 の状況 (管理組合全体)	【管理組合全体】		
	管理費滞納額	金322,200円	(令和5年1月31日現在)
	組合費滞納額	金9,000円	
	修繕積立金滞納額	金468,000円	
	特別負担金	金19,200円	
	遅延損害金	金90,163円	
	借入金残高	金0円	
		(令和5年1月31日現在)	
(3) 管理費等の変更予定等 ※ 変更予定の有無など 状況	管理費	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	修繕積立金	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	修繕一時金	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	自転車置場使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	バイク置場使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	ミニバイク置場使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 該当外	
	専用庭使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	
	ルーフバルコニー使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	
	トランクルーム使用料	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	
	戸別光熱水費使用料 (含む冷暖房費、給湯料) その他	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 該当外	
(4) 修繕積立金に関する規 約等の定め ※規約条項	修繕積立金の定め	管理規約第28条の定めのとおり	
(5) 特定の区分所有者に対 する管理費等の減免措 置の有無	減免措置	*ありません	
6. 専有部分使用規制関係	専有部分用途の「住宅専用」 「住宅以外も可」の別 ※ 規定している規約	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可	管理組規約第12条の定めのとおり
	専有部分使用規制関係		
	ペットの飼育制限の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	管理組規約第18条の定め及び共同生活の秩序維持に関する細則及びペットの飼育に関する細則の定めのとおり
	専有部分内工事の制限の 有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	管理組規約第16条の定め及び住宅等の改造模様替え及び修繕等に関する細則の定め・若葉台における床改造について(指針)の定めのとおり
	楽器等音に関する制限の 有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	管理組規約第17条の定め及び共同生活の秩序維持に関する細則の定めのとおり
	一括受電方式による住戸 別契約制限の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
	専有部分使用規制の制定 変更予定の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	

7. 大規模修繕計画関係	長期修繕計画の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 検討中 <input type="checkbox"/> 無	
共用部分の建物関係	実施年月	工事名	部位等
	平成4年12月～平成5年7月	外壁塗装他改修工事	
	平成17年8月～平成17年11月	エントランス・ドア改修工事	
	平成18年6月～平成18年12月	外壁塗装他改修工事(第二期)	
	平成19年8月～平成19年12月	耐震診断業務	
	平成30年9月～平成30年12月	住戸サッシ更新工事	
	令和元年8月～令和2年3月	第3回 大規模修繕工事実施	
令和2年10月～令和2年12月	外構補修(1-10棟)		
共用部分の施設・設備関係	実施年月	工事名	部位等
	平成12年11月～平成12年12月	エントランスホール、階段室	
		照明器具取替工事	
	平成17年7月～平成17年8月	インターホン改修工事	
	平成22年8月～平成22年9月	ポンプ室等整備工事	
	平成24年1月～平成24年4月	台所系統と浴室、洗面所系統 排水管更生工事	
	平成24年10月～平成24年12月	集会室衛生器具取替工事	
	平成25年2月～平成25年3月	外構(ベンチ)補修	
	平成25年10月～平成26年3月	給水設備改修工事	
	平成26年1月～平成26年4月	エレベーター改修工事	
	平成28年9月～平成28年11月	外灯灯具取替工事	
	平成28年11月～平成28年12月	駐輪場整備床補修工事	
	平成28年11月～平成28年12月	汚水管劣化診断業務	
	令和元年8月～令和元年9月	共用照明器具取替工事(LED化)	
令和2年12月～令和3年3月	給水ポンプ整備工事		
令和3年12月～令和3年12月	自動火災報知機受信機更新工事		
大規模修繕工事実施の予定	予定の有無	時期	工事名称/概要
	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無		
大規模修繕(内装、外装)の実施状況…当該組合の「一定年数の経過ごとに計画的に行なう修繕」とし、当センターの情報提供可能範囲とします。			
専有部分の修繕状況については、売却依頼主に確認してください。			
8. アスベスト使用調査の内容	調査結果の記録の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	調査実施日(調査報告書日)	平成17年9月6日(新築時図面の確認)	
	調査機関名	財団法人若葉台管理センター(現(一財)若葉台まちづくりセンター) (東邦化研株式会社環境分析センター、環境保全株式会社環境分析センター)	
	調査内容	「石棉等を含有する可能性のある建材一覧」及びアスベスト含有調査の結果、平成18年5月14日開催の第26回通常総会議案書1頁～3頁のとおり	
	調査結果		
9. 耐震診断の内容	耐震診断の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
	耐震診断の内容	平成20年5月18日開催の第28回通常総会議案書 6頁～12頁、資料編 47頁～49頁を参照を願います。	
10. 管理形態	マンション管理業者名	一般財団法人若葉台まちづくりセンター	
	業登録番号	国土交通大臣(5)第030163号	
	主たる事務所の所在地	横浜市旭区若葉台三丁目5番2号	
	委託(受託)形態	一部委託管理	
11. 管理事務所関係	管理員勤務日	月、火、木、金、土、日曜日	
	管理員勤務時間	午前9時から午後5時	
	管理事務所の電話番号	045-921-3005	
	本物件担当事業所名	団地管理組合法人 東マンション管理組合 集会室 ゆずりは	
12. 備考	重大な事故・事件	売却依頼主、当該住宅管理組合(集会室)へお問合せください	
	ゴミ出し情報	敷地内各棟ゴミ集積所(ゴミコンテナ方式)	
	設計図書等保管場所	管理組合 集会所	

《その他:管理組合関係》
*昨年より検討されていた管理規約の改定(案)が、第42回通常総会(令和4年5月8日)をもって承認されました。詳細は別添『第42回 通常総会 3号議案 規約改定案 付属別冊』をご確認ください。
*東マンション管理組合集会室(名称、ゆずりは)は1-10棟の1階にあります。(TEL 045-921-3005)
*専用使用権に関する事項は、規約第14条及び別表第3を参照してください。
*住戸等の改造、模様替え、修繕等を行なう場合は管理規約第16条、住宅等の改造模様替え及び修繕に関する細則、若葉台における床改造について(指針)に基づき指定書類を原則として工事の実施2週間前までに理事長に提出し、その承認を得なければなりません。書類提出の窓口は東マンション管理組合集会室になります。上下左右の居住者の承認が必要です。(書面による記名・捺印)
*区分所有者が非居住者(第三者へ貸与、管理委託)に該当する場合には特別負担金 月額800円が別途掛かります。
*当該組合は条件付きでペットを承認していますが、ペットクラブへの入会が必須です。
入居後6ヵ月は飼えない、ペットクラブ会員費(有料)等の諸条件があり、組合申請および許可が必要です。
詳細は、規約および集会室ゆずりにはご確認ください。
*管理費等の引き落とし口座は、別添、浜銀ファイナンス(株)の提携金融機関一覧をご参照ください。尚、提携金融機関一覧は2022年4月現在のものであり、情報が変更される場合がございます。
《若葉台駐車場関係》
*令和5年2月19日現在、1丁目分譲区画で87台の空きがあります。
*個人契約となります。法人契約は出来ません。(但し、法人名義のお車を駐車したい場合は諸条件がありますので、駐車場担当までご確認ください。)
*若葉台の駐車場使用契約の承継は出来ません。
*駐車場(本設)は神奈川県住宅供給公社の所有です。
*駐車場月額使用料は平面が8,000円(税別)、屋根付きが11,000円(税別)です。
*駐車場料金引き落としの口座振替は、横浜銀行またはスルガ銀行の指定となります。
*駐車場使用契約の締結の際、契約手数料3,000円(税別)及び敷金として使用料の3ヶ月分等がかかります。
*受付は随時、おこなっています。契約開始可能日は毎月の1日契約、又は16日契約となります。
*駐車場使用契約は3年ごとに改選になり、現在の契約期間は令和7年7月31日迄です。
*駐車場の解約は、解約日(毎月15日、又は月末)のそれぞれ2週間前までに届け出が必要です。
*駐車場の申込及び解約は、事前に必要事項をご確認の上、当センター駐車場窓口までお越しください。
*空状況や申込手続きについては当センター賃貸管理課(TEL045-921-2000)駐車場担当までお問い合わせください。
《若葉台共通事項》
*売買契約等により所有者が変更となる場合、必ず最新の管理規約および総会議案書を新所有者に承継してください。
*売買契約等により、所有者が変更になる場合、必ず入居・退去届及び管理費口座振替等書類(リフォーム申請書類が必要な場合を含む)を管理組合・集会室の管理員から入手しご提出ください。また、管理費等の引落としについては、何月分までが旧所有者で何月分までが新所有者か必ず明記した上で書類を提出して下さい。
*CATV…平成24年10月より若葉台全体のCATV施設改修工事に伴い、ITツコムコミュニケーションズ側によるサービスが受けられますが、当該住宅の宅内工事が終了しているかどうかは所有者様にご確認下さい。また、専門チャンネルの視聴は有料となります。なお、若葉台のCATV施設は、エレベーター・ポンプ故障等の警報システムにも使用されています。
*上記CATVの維持管理費として月額719円(税込)/(戸あたり)がかかります。(内訳はITツコム基本利用料419円(税込)及び監視警報維持管理費300円(税込)。)このCATV維持管理費は管理組合の管理費一般会計より徴収されています。
消費税等の改定があった場合にはその改定に基づく額に変更します。
*買主様がリフォームを行い、TVユニットの移設や増設工事などを実施する場合、ITツコムコミュニケーションズ側お客様センターへ事前にご確認下さい。 ※ITツコムコミュニケーションズ側お客様センター(TEL 0120-109-119)
若葉台ショッピングタウン内にありましたITツコム若葉台店舗は2019年10月31日営業終了をもって閉店しました。
*インターネットはNTT及びKDDIとの通信会社と個別契約となります。またCATV設備(ITツコムコミュニケーションズ)を利用したインターネットも可能です。
*住宅内にある電話線受口が設置されていても電話配線の通っていない箇所がある場合もありますので、事前に売主様へご確認ください。また、電話配線が通っていない電話線受口を使用する際は、別途電話配線工事が必要となります。
*横浜若葉台では、都市計画変更が2020年7月3日に告示(横浜市告示第543号)されました。詳しくは、若葉台一団地の住宅施設の制限等の添付資料をご参照ください。なお、令和2年12月14日より条件付き一般公募していた3-5街区(若葉台3-11棟南側空地)、2-8街区(若葉台2-25,26棟南側空地)は共に採用事業者が決定しました。詳細は添付資料の『横浜若葉台3-5街区活用事業における採用事業者の決定について』、『横浜若葉台2-8街区活用事業における採用事業者の決定について』をご確認ください。
*上記詳細は、横浜市HPの『第154回横浜市都市計画審議会案件表』の議題番号1308の案件内容及び当日説明スライド資料にて必ずご確認ください。
*横浜若葉台では、「横浜若葉台みらいづくりプラン」を策定しています。地域と共に、この策定されたまちづくりを実現するために添付資料の『横浜若葉台みらいづくりプラン概要版』をお目通しいただき、自治会への加入を推奨いたします。
宅地建物取引業法第35条第1項第5号の2及び同法施行規則第16条の2等の定め並びに昭和63年11月21日建設省経動発第89号及び平成4年12月25日建設省経動発第106号・住管発第5号による当該マンションの取引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の住宅管理組合と当社の間で締結している管理業務委託契約書の定めに基づき提供するものです。また、建物の区分所有等に関する法律第33条第2項、第66条の規定により、当該マンションの利害関係人は規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。
令和5年2月19日
一般財団法人 若葉台まちづくりセンター 事務取扱い 管理事業部 ※管理組合業務については … 住宅管理課 東マンション管理組合 組合担当 小倉 剛まで 〒241-0801 横浜市旭区若葉台三丁目5番2号 登録番号 国土交通大臣(5)第030163号 登録有効期間 令和4年5月9日から令和9年3月8日 TEL 045-921-2000 FAX 045-921-3365 土・日営業(水曜・祝日定休) 営業時間8:30～17:30

