

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	マンション国領	総戸数	185戸
物件所在地	調布市国領町四丁目35番地2	対象住戸	312号室

1 管理体制関係

管理組合名称	マンション国領管理組合法人
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 12名 監事 2名 (※1)
管理組合役員の方	輪番制
管理組合規約の定め	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 6月 (決算月 3月)
理事会開催回数(年)	15 回程度
直近の管理規約(改正)	2020年 6月
共用部分に付保している損害保険の種類	火災 施設賠償 個人賠償保険

2 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1975年02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	35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。	
駐車制限の内容	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐車場の空き容量	無		
駐車場の空き補充方法等	その他		
駐車場使用料	18,000円		
備	区分所有者以外は敷金として使用料3ヶ月分を徴収。		

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	2,000円/月、3,000円/月
備	125cc以下:月額2,000円。125cc超:月額3,000円。 管理費等と同時引落しにて徴収。空き状況は管理事務所にご確認ください。

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	2,000円/年
備	空き状況は管理事務所にご確認ください。使用料支払方法:管理費等とあわせ自動引落し。 賃借人等は、指定金融機関にてお振込。

トランクルーム

トランクルームの有無	有
トランクルームの空き	無
トランクルーム使用料	無償
備	2~6階各階ロッカールームは特定の区分所有者が承継(無償)にて使用。

その他

地上波デジタル設備	ケーブルテレビ(J:COM)
BS設備	無
CS設備	無
ケーブルテレビ設備	J:COM
インターネット設備	J:COM, NTT, KDDI(au光), Nuro光

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2023年2月28日現在)

管理費	9,800円	(滞納額 0円)
修繕積立金	12,510円	(滞納額 0円)
月額合計(滞納額合計)	22,310円	(滞納額 0円) ※2023年2月分まで
前払い金・預け金	0円	
管理費等支払方法	当月分を当月6日に支払い	
管理費等収納口座	三井住友銀行国領支店 普通預金6763613 口座名義:マンション国領管理組合法人	
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(2022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)
一般会計収入総額	32,532,182円	30,626,000円
一般会計支出総額	20,902,665円	25,700,322円
一般会計剰余金合計	13,358,753円	8,284,431円
修繕積立金会計収入総額	234,133,960円	39,133,960円
修繕積立金会計支出総額	307,631,684円	42,981,560円
修繕積立金会計繰越金合計	58,125,272円	54,277,672円

管理費等滞納及び借入の状況

管理費	22,800円
駐車場使用料	36,000円
バイク置場使用料	2,000円
修繕積立金	29,180円
滞納額合計	89,980円
借入金残高	190,536,531円

管理費等の変更予定(※4)

修繕積立金	(2020年8月) 136.2/㎡ → 178.2/㎡ に改定済み。
-------	------------------------------------

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

専有部分	用途	住所	使用	備考
専有部	用途	住宅	泊事	業不可
ペット飼育制限	飼育	飼育	制限	禁止。籠、水槽内だけで飼育する小鳥、観賞用魚類(金魚、小型の熱帯魚等)を通常の飼育方法により飼育する場合はこの限りではない。管理規約第20条、使用細則第3条参照。

楽器等使用制限	演奏の制限	静穏を保ち他の居住者の迷惑とならないように注意する事。
ピアノの搬入制限	ピアノの搬入制限	1セットあたり120kgを超える重量物の搬入は不可。おおむね1セットあたり90kg以上の物の搬入はあらかじめ管理組合法人理事長に書面で申請し、理事会の承認が必要。
事前届出	事前届出	3週間前迄に申請し、承認が必要。管理規約第19条、使用細則第6条参照。 ※上記以外に別紙書面も提出いただきます。(水回り及び店舗工事の場合、事前打ち合わせをします。)下記備考を参照下さい。
内装工事の制限	隣接住戸承認	無
	フロアリング制限	無
マンション全体の契約等に よる 規	一括受電方式の導入	有 無 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	有	備考
修繕履歴の有無	無	備考
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(2022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	有	
一時負担金	無	
備考	借入先:三井住友トラスト・パナソニックファイナンス㈱ 借入金額:200,000,000円、借入期間:10年 最終返済日:2031年9月3日 給排水設備改修工事2021年9月実施の為上記借入済	

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
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する書類	不明
備考	

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	有
耐震診断の内容	無

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（5）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、火、水、木、金、土
管理員勤務時間	9時-17時
管理事務所電話番号	042-487-2292
本物件担当事業所	東京西支店


12 備考

・耐震診断、工事の報告書はありません。
 第Ⅰ期耐震補強工事2013～2014年
 大規模修繕工事にあわせて耐震壁補強、耐震スリット設置。
 第Ⅱ期耐震補強工事2016年
 2016年7月JA内部を主体とした耐震補強、耐震部レース補強。
 第Ⅲ期耐震補強工事2018年11月～2019年2月
 017店舗内耐震壁増設。
 ※入居の際、生活ルール等オリエンテーションを実施しますので、氏名連絡先及び引越し日を必ず管理組合(管理室)に事前連絡下さい。
 ※専有部分工事を行う場合、管理規約以外に提出書類が有る為、先ずは管理室迄ご連絡をお願いします。管理室連絡先:042-487-2292

※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です。	
※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です。	

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。

2023年03月10日

 日本ハウズイング株式会社
 東京西支店
 高木 健