

管理に係る重要事項調査報告書

1 マンションの名称

物件名称	ハイツ三軒茶屋		
総戸数	108戸	総棟数	1棟
物件所在地	東京都世田谷区三軒茶屋1-29-13	対象棟の戸数	108戸
		対象住戸	1105号室

2 管理体制関係

管理組合名称	ハイツ三軒茶屋管理組合		
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 8名	監事 2名	
管理組合役員を選任方法	その他（推薦）		
総会・決算関係	通常総会開催月 6月	(決算月 4月)	
理事会活動状況	13回開催(2024/05～2025/04)		
管理規約原本	変更 2025年6月		
規約等の変更予定有無	有		
予定されている変更の概要			
2026年6月総会に管理規約・使用細則全面改訂案を上程			
共用部分に付保している損害保険の種類	火災保険（マンション総合保険）、施設賠償、個人賠償、その他（水害危険補償、建物管理賠償責任、設備損害）		
使用細則等の規程	管理規約、使用細則、駐車・駐輪場使用細則、専有部分及び専用使用部分の修繕等に関する細則、専有部分及び専用使用部分の修繕等に関する施工基準等規定		

3 共用部分関係

(1) 基本事項

建築年次	1970年10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 管理規約 第8条 及び 別表第2 共用部分の持分 床面積割合による。 参照条文 管理規約 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	参照条文 管理規約 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。

(2) 駐車場

駐車区画数	無
-------	---

(3) 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	自動二輪：4台 自転車：60台
空き区画の有無	管理事務所へお問い合わせください。
使用料の有無	<p>自転車置場使用料 有（600円／台・月 登録制・区分所有者は月払い口座振替、賃借人は年払い振込） ※専有部保管については、月額300円</p> <p>バイク置場使用料 有（3,000円／台・月 区分所有者は月払い口座振替、賃借人は年2回徴収振込）</p>

4 売却依頼主負担管理費等関係（2025年 7月 31日現在）

管 理 費	月 額	13,800円	滞 納 額	0円
自 動 集 金 手 数 料	月 額	160円	滞 納 額	0円
修 繕 積 立 金	月 額	13,800円	滞 納 額	0円
管 理 費 等 の 月 額 備 考	口座振替において、自動集金手数料として別途160円追加となります。			
遅 延 損 害 金	無			
管 理 費 等 支 払 方 法	毎月1日に当月分を口座振替にて支払い			
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託			

5 管理組合収支関係

(1) 収支及び予算の状況 2025年 7月 31日時点

	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	4,563,400円	18,725,760円
一般会計支出総額	4,860,763円	18,725,760円
一般会計繰越額	14,299,403円	-
特別会計収入総額	4,800,000円	19,220,000円
特別会計支出総額	293,581円	3,749,200円
特別会計繰越額	53,429,416円	-
合計会計資産総額	97,556,220円	-
合計会計負債総額	29,827,401円	-

(2) 管理費等滞納及び借入の状況

一般会計滞納額	40,460円	
(内訳)	管理費	40,300円
	自動集金手数料	160円
特別会計滞納額	40,300円	
(内訳)	修繕積立金	40,300円
借入金残高	0円	

(3) 管理費等の変更予定（2025年 9月 16日現在）

管理費	検討中
修繕積立金	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。

(4) 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 管理規約 第30条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
-----------------	---

(5) 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
-----------------------	---

6 専有部分使用規制関係

専 有 部 分 用 途	住宅専用 参照条文 管理規約 第12条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
専 有 部 分 使 用 規 制	ペットの飼育制限 有 (参照) 管理規約 第18条 及び 使用細則 第3条 専有部分内工事の制限 有 (参照) 管理規約 第16条、専有部分及び専用使用部分の修繕等に関する細則、専有部分及び専用使用部分の修繕等に関する施工基準等規定 楽器等音に関する制限 有 (参照) 使用細則 第2条 民泊・シェアハウスに関する制限 有 (参照) 管理規約 第12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：無
※ 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。	

7 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有
共用部分等の修繕実施状況	別紙をご確認ください。 ※ 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 (2025年 9月現在)	現在のところ予定なし
※ 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。	

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	有
調査内容	添付の通り。

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有
耐震診断の内容	店舗部分の耐震診断は実施済 (診断報告書の写しの提出については、管理組合に応相談) ※耐震改修工事は2期工事 (店舗部分) 完了し、実施内容等については、管理室にて 閲覧は可能 ※3期以降の耐震改修は、現時点では予定なし

10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東京建物アメニティサポート
業 登 録 番 号	国土交通大臣 (5) 第 030025号
主たる事務所の所在地	東京都中央区日本橋2-3-10 日本橋丸善東急ビル9階
委託 (受 託) 形 態	全部

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	月・火・木・金：7時半～17時 水：9時～12時 土：9時～18時
管 理 事 務 所 電 話 番 号	03-3414-3280
本物件担当事業所	横浜支店 マンションサポート第3部
本物件担当事業所電話番号	045-291-4400
本物件担当者氏名	大野 雅史

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	無
サークル・イベント活動	無

13 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)	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	
確認の申請書および添付図書並びに 確 認 済 証 (増 改 築 時 の 物)	対象外
検 査 済 証 (増 改 築 時 の 物)	対象外
既存住宅に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	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)	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	対象外
※ 「無」とは、弊社が把握していない場合も含まれます。	

14 (一社) マンション管理業協会 適正評価制度

管理適正評価制度	無
評価	対象外
登録年月日(1年有効)	

15 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	無
認定を行った都道府県知事等	
認定取得日(5年有効)	

16 建替え等関係

建替え推進決議の有無	無
要除却認定の有無	無
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	無

17 備考

ケーブルテレビ：イツコミュニケーションズにて地上デジタル放送視聴可能（BS視聴は有償） インターネット：NTT・Bフレッツ、au光、イツコミュニケーションズ、Nuro光 管理規約集・使用細則：管理室にて有償販売 屋上高架水槽にて飲料水と消防用水の配管が共用接続されています（クロスコネクション） ※滞納金額がある場合、別途遅延損害金が請求される場合があります。
--

本報告書は、ハイツ三軒茶屋管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書に基づくものであり、記載事項以外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利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<https://www.ttas.co.jp>) をご確認ください。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。

2025年 9月 16日

商号又は名称

株式会社東京建物アメニティサポート

