

管理に係る重要事項調査報告書

1 名称等

① 物件名称	シャインハイツ小手指	総戸数: 22 戸
② 物件所在地	埼玉県所沢市小手指町4-4-24	
③ 対象住戸	205 号室	

2 管理体制関係

① 管理組合名称	シャインハイツ小手指管理組合法人		
② 管理組合役員数	理事: 3 名 監事: 1 名		
③ 管理組合役員選任方法	☐ 立候補 ☒ 輪番制 ☐ その他()		
④ 通常総会の開催月と決算月	総会開催月 1 月 決算月: 10 月		
⑤ 理事会活動状況	今期 3 回開催		
⑥ 共用部分に付保している損害保険の種類	☒ マンション総合保険: 190,000 千円(単位)		
⑦ 使用細則等の規程の名称	☒ 駐車場使用細則	☐ 自転車置場使用細則	☐ 駐輪場使用細則
	☐ バイク置場使用細則	☐ ミニバイク置場使用細則	☒ ペット飼育細則
	☐ キッズルーム使用細則	☐ ゲストルーム使用細則	☐ 集会室使用細則
	☐ シアタールーム使用細則	☐ 防犯カメラ運用細則	☒ 使用細則
	☐ 宅配ボックス使用細則	☐ 来客用駐車場使用細則	☒ 管理規約運用細則
	☐ 住居兼事務所の使用細則	☐ 障害者用駐車場使用細則	
	☐ 店舗・事務所使用細則	☐ 専有部分の修繕に関する細則	
	☐ ペット足洗い場使用細則	☐ バイク置場・ミニバイク置場使用細則	

3 共用部分関係

(2025 年 4 月 14 日現在)

(1)基本事項		
① 建 築 年 次		1998 年 9 月 竣工
② 共用部分に関する規定等の定め		範囲の定め / ☒ 有 ☐ 無 持分の定め / ☒ 有 ☐ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
③ 専用使用に関する規定等の定め		☒ 有 ☐ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
(2)駐 車 場		☒ 有 ☐ 無
① 駐 車 区 画 数	敷 地 内	平面自走式: 5 台 立体自走式: 0 台 機械式: 0 台
	敷 地 外	平面自走式: 0 台 立体自走式: 0 台 機械式: 0 台
② 駐 車 場 使 用 資 格		賃借人の使用: ☒ 可能 (条件有) ☐ 不可 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
③ 駐 車 場 権 利 承 継 可 否		☐ 可能 ☒ 不可 (※専用駐車場を除く)
④ 車 種 制 限 の 内 容 の 定 め		☒ 有 ☐ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
⑤ 駐 車 場 空 き 区 画		☐ 有 ☒ 無 (待機者: 名) 平面自走式: 0 台 立体自走式: 0 台 機械式: 0 台
⑥ 空き駐車場の使用者決定方法		☒ 都度抽選 ☐ 順番待ち ☐ その他 () ※定期的な入替の有無 ☐ 入替抽選 (年毎) ☒ 入替抽選無し ☐ その他 ()
⑦ 駐 車 場 使 用 料		月額: 8,000 円 ~ 月額: 10,000 円

(3)駐輪場・バイク置場・ミニバイク置場			
①駐輪場	☒ 有 ☐ 無	区画数: 不詳	※敷地内スペースに駐輪
②駐輪場空き状況	☒ 有 ☐ 無	区画数: 不詳	
③駐輪場使用料金	☒ 有料 / 1台年額: 1,000 円 子供用 500円 ☐ 無料		
①バイク置場	☒ 有 ☐ 無	区画数: 不詳	※敷地内スペースに駐車
②バイク置場空き状況	☒ 有 ☐ 無	区画数: 不詳	
③バイク置場使用料金	☒ 有料 / 1台年額: 1,500 円 ☐ 無料		
①ミニバイク置場	☐ 有 ☒ 無	区画数: 台	
②ミニバイク置場空き状況	☐ 有 ☐ 無	区画数: 台	
③ミニバイク置場使用料金	☐ 有料 / 1台月額: 円 ☐ 無料		

4 売却依頼主負担管理費等関係		(2025 年 3 月 31 日現在)	
①管理費	14,940 円(滞納額: 0 円)	2025 年 4 月分まで収納済	
②修繕積立金	10,730 円(滞納額: 5,838 円)	2025 年 4 月分の一部が未収納	
③修繕一時金	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
④駐車場使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑤駐輪場使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑥バイク置場使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑦ミニバイク置場使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑧専用庭使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑨ルーフバルコニー使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑩トランクルーム使用料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑪組合活動協力金	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑫戸別水道使用料・冷暖房・給湯料	円(滞納額: 円)	年 月分まで収納済	
⑬その他			
⑭遅延損害金の有無	☐ 有 円 ☒ 無		
⑮管理費等支払方法	☒ 翌月分を当月27日に支払 ☐ 当月分を当月に支払		
⑯管理費等支払手続	☐ 口座振替 ☐ 自動送金 / 銀行 支店 ☐ 振込 ☒ 集金代行会社委託(収納代行:三井住友カード株式会社) ※納入済みの管理費等につきましては、管理規約第60条第5項に基づき返還できませんので、必ず新旧所有者にて清算してください。 ※収納代行会社による収納手続き完了まではお振込による納入となります。		

5 管理組合収支関係

(2025 年 3 月 31 日現在)

(1) 収支及び予算の状況				
① 管理費会計収入総額	直近の収支確定額	1,492,626 円	当年度収支予算額	3,788,604 円
② 管理費会計支出総額	直近の収支確定額	1,290,657 円	当年度収支予算額	3,788,604 円
③ 管理費会計繰越総額	直近の収支確定額	592,244 円	当年度収支予算額	390,275 円
④ 管理費会計資産総額	直近の収支確定額	1,220,866 円		
⑤ 管理費会計負債総額	直近の収支確定額	628,622 円		
⑥ 修繕積立金会計収入総額	直近の収支確定額	6,222,307 円	当年度収支予算額	3,415,808 円
⑦ 修繕積立金会計支出総額	直近の収支確定額	13,942,065 円	当年度収支予算額	9,630,000 円
⑧ 修繕積立金会計繰越額	直近の収支確定額	1,317,213 円	当年度収支予算額	2,822,779 円
⑨ 修繕積立金会計資産総額	直近の収支確定額	1,619,645 円		
⑩ 修繕積立金会計負債総額	直近の収支確定額	302,432 円		
⑪ 駐車場使用料会計収入総額	直近の収支確定額	円	当年度収支予算額	円
⑫ 駐車場使用料会計支出総額	直近の収支確定額	円	当年度収支予算額	円
⑬ 駐車場使用料会計繰越額	直近の収支確定額	円	当年度収支予算額	円
⑭ 駐車場使用料会計資産総額	直近の収支確定額	円		
⑮ 駐車場使用料会計負債総額	直近の収支確定額	円		
(2) 管理費等滞納及び、借入の状況				
① 管理費滞納額	251,420 円			
② 修繕積立金滞納額	191,130 円			
③ 駐車場使用料滞納額	21,740 円			
④ 駐輪場使用料滞納額	円			
⑤ ルーフバルコニー使用料滞納額	1,874 円			
⑥ 駐車場管理費滞納額	2,100 円			
(3) 管理費等変更予定				
① 管理費	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
② 修繕積立金	☐ 変更予定有 (年 月分 から、月額 円 に改定)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
③ 修繕一時金	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
④ 駐車場使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
⑤ 駐輪場使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
⑥ バイク置場使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑦ ミニバイク置場使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑧ 専用庭使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑨ ルーフバルコニー使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☒ 変更予定無	☐ 検討中	
⑩ トランクルーム使用料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑪ 組合費	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑫ 戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
⑬ その他	☐ 変更予定有 (年 月分 から)	☐ 変更予定無	☐ 検討中	
(4) 修繕積立金に関する規約等の定め	☒ 有 ☐ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。			
(5) 特定の区分所有者に対する 管理費等の減免措置	☐ 有 ☒ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。			

6 専有部分使用規制関係

① 専 有 部 分 用 途	☒ 住宅専用 ☐ 住宅以外も可 (可能な用途:) ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
② 専 有 部 分 使 用 規 制 関 係	ペットの飼育制限 ☒ 有 ☐ 無 専有部分内工事の制限 ☒ 有 ☐ 無 楽器等音に関する制限 ☒ 有 ☐ 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
③ 民泊等の使用を制限する規定	☒ 有 ☐ 無 ☒ 2019 年 1 月 26 日 総会決議 ☐ 年 月 日 理事会決議 (第 期総会上程予定) ☐ 検討中 ☒ その他 () ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください。
④ 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 (契約先:) ☒ 無

7 大規模修繕計画関係

① 長 期 修 繕 計 画 の 有 無	☐ 有 ☐ 無 ☒ 検討中 ※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況(アフターサービス修繕履歴含む)は、売却依頼主にご確認ください。									
② 共 用 部 分 等 の 修 繕 実 施 状 況	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: right;">大規模修繕</td> <td style="text-align: center;">工事</td> <td style="text-align: right;">2022 年 7 月 実施</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">エレベーターリニューアル</td> <td style="text-align: center;">工事</td> <td style="text-align: right;">2025 年 1 月 実施</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">工事</td> <td style="text-align: right;">年 月 実施</td> </tr> </table> ※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工事実施状況は、売却依頼主にご確認ください。	大規模修繕	工事	2022 年 7 月 実施	エレベーターリニューアル	工事	2025 年 1 月 実施		工事	年 月 実施
大規模修繕	工事	2022 年 7 月 実施								
エレベーターリニューアル	工事	2025 年 1 月 実施								
	工事	年 月 実施								
③ 大 規 模 修 繕 工 事 実 施 予 定	(2025 年 4 月 14 日現在) ☐ 有 修繕工事 年 月 実施予定 工事概要: ☒ 無 ☐ 検討中 ※大規模修繕工事実施予定は、弊社の情報提供可能な範囲といたします。									

8 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)	☐ 有	☒ 無	
検査済証(新築時の物)	☐ 有	☒ 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)	☐ 有	☐ 無	☒ 該当なし
検査済証(増改築時の物)	☐ 有	☐ 無	☒ 該当なし
既存住宅の建築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	☐ 有	☐ 無	☒ 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	☐ 無	☐ 該当なし
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	☐ 有	☐ 無	☒ 該当なし 種類名:()

9 アスベスト使用調査

① 調 査 結 果 の 記 録	☐ 有	☐ 無	☒ 未実施
② 調 査 実 施 日	年 月 日		
③ 調 査 機 関 名			
④ 調 査 内 容			
⑤ 調 査 結 果			

10 耐震診断

① 耐 震 診 断	☐ 有	☐ 無	☒ 未実施
② 耐 震 診 断 の 内 容			

11 管理形態

① マ ン シ ョ ン 管 理 会 社	伏見管理サービス株式会社
② 業 登 録 番 号	国土交通大臣(5)第 031820 号
③ 主 たる 事 務 所 の 所 在 地	東京都西東京市保谷町二丁目1番4号
④ 委 託 (受 託) 形 態	☒ 全部 ☐ 一部

12 管理事務所関係

① 管 理 員 勤 務 日	☐ 無し(月 回巡回目視点検) ☒ 日常清掃員兼務 ☒ 月 ☐ 火 ☒ 水 ☐ 木 ☒ 金 ☐ 土 ☐ 日
② 管 理 員 勤 務 時 間	午前 9 時 00 分 から 午前 11 時 00 分 まで
③ 本 物 件 担 当 事 業 所	本 社 (東京都西東京市保谷町二丁目1番4号)
④ 本 物 件 担 当 事 業 所 電 話 番 号	042-465-7338

13 コミュニティ関係

① 自 治 会 ・ 町 内 会	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明 有りの場合、その概要 ()
② サ ー ク ル ・ イ ベ ン ト 活 動	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明 有りの場合、その概要 ()

14 備 考

○ 敷地及び、共用部分における重大事故、事件については、売却依頼主にご確認ください。
○ テレビ共聴については CATV会社(株式会社J:COM)での視聴となります。
○ インターネットサービスについては、フレッツ光(NTT東日本)が導入済。 ※申込み及び利用料金等は別途契約者負担となります。
○ 設計図書等の保管場所については 管理組合となります。

本報告書は、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以外利用を固く禁じます。また、弊社の個人情報保護方針は弊社HP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 4 月 16 日

登 録 番 号： 国 土 交 通 大 臣 (5) 第 031820 号
称 号 ま た は 名 称： 伏 見 管 理 サ ー ビ ス 株 式 会 社
代 表 者 氏 名 代 表 取 締 役： 飯 田 一 樹
主 たる 事 務 所 の 所 在 地： 東 京 都 西 京 都 市 保 谷 町 二 丁 目 1 番 4 号
管 理 業 務 主 任 者： 飯 島 修
管 理 業 務 主 任 者 登 録 番 号： 第 07048554 号

