

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	洗足パークマンション	総戸数	33戸
物件所在地	大田区北千束二丁目2番11号	対象住戸	205号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	未申請
--------	-----

3 管理体制関係

管理組合名称	洗足パークマンション管理組合
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 5名 監事 1名 (※1)
管理組合役員の選任方法	輪番制以外 ※但し、2025年度以降輪番制切り替え予定
管理組合役員の免除規定等	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 9月 (決算月 6月)
理事会開催回数(前会計年度)	2 回程度
直近の管理規約等制定(改正)年月	2022年 9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
使用細則等の規程	駐車場使用規定・細則、自転車及びバイク置場使用規定、防犯カメラ運用細則

4 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1970年9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	4 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	有	空き 2台	
駐 車 場 の 空 き 補 充 方 法 等	抽選にて申込が無い場合は随時申込可		
駐 車 場 使 用 料	【月額】24,400円/27,600円		
備 考	2025.4～ 空き2台(No.4 27,600円／No.5 24,400円)となる予定		

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	【月額】1,000円
備考	空き状況は弊社もしくは管理室へ確認をお願いします。

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	【月額】300円
備考	空き状況は弊社もしくは管理室へ確認をお願いします。

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	【月額】500円
備考	分譲(トランクルーム持ち込み)の経緯があり、現在置場料と倉庫使用料の徴収を検討中

その他

地上波デジタル設備	イツコム
BS 設 備	無
CS 設 備	無
ケーブルテレビ設備	イツコム
インターネット設備	auひかりマンション(0077-7-111)、アルテリアネットワークス(0120-359-841、03-6820-0978)、NTT、イツコム光、NURO光

5 売却依頼主負担月額管理費等関係(2025年 4月 30日現在)

管 理 費	11,010 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	9,300 円	(滞納額 0 円)
月額合計(滞納額合計)	20,310 円	(滞納額 0 円) ※2025年4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	三井住友銀行洗足支店 普通預金963176 口座名義:洗足パークマンション管理組合	
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託(三井住友カード)	
備 考	外部協力金の徴収有 1住戸当たり月額1,000円(マンションに居住しない区分所有者)	

6 管理組合収支関係(2024年 6月 30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)
管 理 費 会 計 収 入 総 額	7,713,382 円	7,708,060 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	6,916,504 円	7,272,430 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	2,892,029 円	3,327,659 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	10,588,342 円	6,588,000 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	32,922,700 円	29,577,300 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	38,997,582 円	16,008,282 円

管理費等滞納及び借入の状況

管 理 費	34,480 円
トランクルーム使用料	500 円
駐 車 場 使 用 料	24,400 円
修 繕 積 立 金	29,130 円
滞 納 額 合 計	88,510 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。
-----------------------	----------------------

7 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	事務所使用禁止
	住 宅 宿 泊 事 業	不可
	備 考	
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	飼育不可(観賞用魚類(金魚、熱帯魚)及び身体障害者補助犬を除く)
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	22時～翌朝7時の間は禁止
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	重量物の持込みは禁止
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	管理組合に2週間以上前に届ける(日、祝 禁止) 土曜日は音の出ない作業に限る。 9時から17時まで。(朝礼、片付け含む)
	隣 接 住 戸 承 認	特に無し。
	フ ロー リ ン グ 制 限	L-45クラス以上推奨
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 無
		契 約 先
		契 約 期 間
		留 意 事 項
		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みます。

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有【2015年6月15日作成(見直し)】	備考	備考15③参照
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(2025年5月14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	2024年7月20日 大規模修繕工事引き渡し完了済		

9 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	不明
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 管理室保管
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	有
備考	耐震診断結果報告書 耐震基準適合証明書

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	有
1 調査実施日	2023年7月26日
調査機関	内藤環境管理㈱
調査内容	タイル下地、塗装下地(外壁・上裏)、防水下地(エントランス底)
調査結果	添付報告書参照

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有
耐震診断の内容	報告書添付(別添のとおり)

12 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

13 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(1)第034770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

14 管理事務所関係

管理員勤務日	月、木、土
管理員勤務時間	8:00~12:00
管理事務所電話番号	03-3783-8194
本物件担当事業所	城南支店
本物件担当事業所電話番号	03-3341-1711

15 備考

安心お助け隊について(専有部サービス)

ガイドブックは、新旧区分所有者間で引き継ぎご利用下さい。なお、ガイドブックを紛失した場合は担当部店へご連絡ください。

①竣工図書:管理室に有り

②耐震補強工事実施済(H26.6完了)。東京都耐震改修済マーク取得済。

③長期修繕計画書につきましては管理組合ホームページよりご確認お願いいたします。

④耐震改修工事実施済み。(借入金900万円※H29.8返済済み。)

⑤管理組合役員の選任方法変更については2024年9月28日開催の定期総会第6号議案の輪番案をご確認お願いいたします。

⑥バルコニーをサンルームに転用している住戸は規約容認されておりますが、現状回復を行う場合は要協議となります。

※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。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、弊社個人情報保護方針は弊社HP(<https://www.housing.co.jp/privacy/>)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提供できません。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。



日本ハウズイング株式会社

2025年05月14日

城南支店

鈴木 健太

工事履歴一覧

01012510: 洗足パークマンション

当社年度	工事件名
2008	大規模修繕工事
2014	BS・110° CS放送受信設備導入工事
2017	階段室ガラリ廻りシーリング工事
2017	ベランダ共用部塗装補修工事
2017	自動点滅器交換工事
2017	駐輪場照明器具1台交換工事
2017	消防設備点検指摘事項改修工事
2017	給水ユニット内ポンプ1台交換工事
2017	生垣一部植え替え工事
2018	集会室(兼管理室)改修工事
2019	塀 増設工事
2019	給水方式変更工事(直結増圧)
2019	避雷針設備改修工事
2019	エントランス軒下灯点灯方式変更工事
2019	電気設備改修工事
2019	自転車置き場 柵取付工事
2020	エントランス漏水に伴う内装復旧工事
2021	自動ドア装置修繕工事
2022	防排煙設備温度ヒューズ交換工事
2022	消防設備点検指摘事項改修工事(2021.11)
2022	1階共用廊下改修工事
2024	動力引込幹線改修工事
2024	大規模修繕工事
2024	排水立管補修工事
2025	消防設備点検指摘事項改修工事(2024.11)