

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	清新北ハイツ住宅	総戸数	823 戸
物件所在地	江戸川区清新町一丁目4番地1	対象住戸	5-706 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	清新北ハイツ住宅管理組合
管理組合組織	団地建物所有者全員で組織する団地管理組合(又は街区管理組合)
管理組合役員数	理事 23名 監事 2名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制以外
管理組合役員等の免除規定	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 5月 (決算月 3月)
理事会開催回数(前会計年度)	12 回程度
直近の管理規約等制定(改正)年月	2019年 5月
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

2 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1982年03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	274 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	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐車場の空き	※管理室問い合わせ		
駐車場の空き補充方法等	先着順		
駐車場使用料	16,000円～20,000円/月		
備考	・駐車場区画抽選:2年1回(偶数年度) ・利用時敷金 4か月分納付		

バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	※管理室問い合わせ
バイク置場使用料	区画別設定
備考	屋根付:3,500円又は3,700円/月 屋根無:50cc以下 600円 50cc超 1,800円/月

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	年間登録ステッカー交付
備考	ステッカー代 1台目 1,000円/月、2台目以降 1,500円/月

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	※管理室問い合わせ
トランクルーム使用料	号棟別
備考	2号棟:団地居住者全員対象 大 8,000円/月 小 4,000円/月 5・7号棟:対象号棟居住者用 6,000円/月 敷金:2号棟 3か月分 5・7号棟 4か月分

その他

地上波デジタル設備	スカパー！光による光配信方式
BS設備	有:共用BSアンテナ有
CS設備	スカパー！光による個別契約
ケーブルテレビ設備	無
インターネット設備	NTT、KDDI、SONY

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2022年8月31日現在)

団地管理費	10,200円	(滞納額)	0円
団地修繕積立金	3,360円	(滞納額)	0円
5号棟管理費	15,200円	(滞納額)	0円
5号棟修繕積立金	25,690円	(滞納額)	0円
バイク置場使用料	7,000円	(滞納額)	0円
口座振替手数料	60円	(滞納額)	0円
月額合計(滞納額合計)	61,510円	(滞納額)	0円 ※2022年9月分まで
前払い金・預け金	0円		
管理費等支払方法	備考参照		
管理費等収納口座	みずほ銀行西葛西支店 普通預金1012138 口座名義:清新北ハイツ住宅管理組合		
管理費等支払手続き	口座振替		
備考	偶数月末に翌奇数月分まで(2か月分)徴収 みずほ銀行、三井住友銀行選択可能(※詳細は管理事務室にお問い合わせ下さい。) 上記の管理費等の金額は2か月分の合計額		

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)
団地管理費会計収入総額	52,188,067円	51,968,800円
団地管理費会計支出総額	53,251,939円	74,708,235円
団地管理費会計剰余金合計	40,726,539円	17,987,104円
団地駐車場会計収入総額	54,092,200円	54,812,000円
団地駐車場会計支出総額	48,801,139円	57,046,734円
団地駐車場会計剰余金合計	67,058,183円	64,823,449円
5号棟(超高層)管理費会計収入総額	16,332,500円	16,332,500円
5号棟(超高層)管理費会計支出総額	15,177,712円	19,076,358円
5号棟(超高層)管理費会計剰余金合計	31,235,711円	28,491,853円
団地修繕積立金会計収入総額	19,412,421円	19,168,440円
団地修繕積立金会計支出総額	68,860円	32,246,000円
団地修繕積立金会計繰越金合計	97,838,064円	84,760,504円
5号棟(超高層)修繕積立金会計収入総額	35,964,473円	36,239,180円
5号棟(超高層)修繕積立金会計支出総額	879,200円	178,643,000円
5号棟(超高層)修繕積立金会計繰越金合計	343,057,559円	200,653,739円

管理費等滞納及び借入の状況

団地管理費	173,400円
口座振替手数料	1,020円
駐車場使用料	224,000円
各棟管理費	211,800円
団地修繕積立金	45,510円
バイク置場使用料	1,200円
各棟修繕積立金	394,830円
滞納額合計	1,051,760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。
-----------------------	---	--------------------

5 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	有:専有部の小規模用途届制度有【民泊禁止条文制定済】	
	住 宅 宿 泊 事 業	不可	
	備 考	売買、賃貸契約時には相手方が反社会的勢力でないことを証する旨を記載する必要有(詳細は2018年5月総会議案書参照)	
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	禁止	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	有:規約・協定参照	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	有	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	要:規約・協定参照	
	隣 接 住 戸 承 認	要	
	フ ロー リ ン グ 制 限	有:原則不可(特記参照)	
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
		契 約 先	
		契 約 期 間	
		留 意 事 項	

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	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(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			
一 時 負 担 金			
備 考			

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 検査済証表紙写しのみ等、一部保管有
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	有 以下備考参照
備 考	超高層(5,7)号棟及び2号棟は新耐震基準 高層(12号棟は新耐震基準適合書類有)他(1,6,9)号棟は耐震工事実施 中層(3,4,8,10,11)号棟は新耐震基準適合書類有

8 アスベスト使用調査の内容

調査実施の有無	有
調査結果の記録の有無	有

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有
耐震診断の内容	7の備考参照

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	全部委託管理

11 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、水、木、金、土、日
管理員勤務時間	9:00～17:30
管理事務所電話番号	03-3878-1220
本物件担当事業所	本社住宅営業部

12 備考

<p>【新規入居者面談】:新規入居居住者は管理組合理事長との面談制度有</p> <p>【フローリング施工】:現状フローリングの場合は、復旧の必要あり。</p> <p>【中高層棟排水管工事】:中高層棟の排水管は更新済、天井裏配管を床下配管に施工しているため、リフォーム時は将来用配管への接続を要します。(ユニットバス)※高層は1・6・12号棟が対象</p> <p>【アスベスト調査】 調査報告書管理事務所に保管(調査箇所は不検出)</p>
--

※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。

2022年09月16日


日本ハウズイング株式会社
 本社住宅営業部
 大村 亮

その他報告事項

1)竣工年月日：昭和57年3月～昭和58年3月

2)修繕履歴

平成	5年	11月	2号棟集合郵便受取替
平成	6年	11月	1号棟集合郵便受取替
平成	7年	3月	9号棟集合郵便受取替
平成	8年	4月	6・12号棟集合郵便受取替
平成	9年	7月	第1回大規模修繕工事（外部塗装、ベランダ防水他）
平成	10年	4月	工業用水から上水に切換
平成	13年	4月	給水管延命装置（ハイドロキター）設置
平成	13年	12月	高層・超高層棟屋上防水工事
平成	14年	2月	中層棟集合郵便受取替
平成	14年	2月	超高層層棟集合郵便受取替
平成	14年	2月	高層・超高層棟エレベーター内外装シート貼り
平成	14年	4月	各戸メーターボックス内給水管更新及び各棟給水本管ルキンブル部交換
平成	14年	9月	高層・超高層棟光ファイバーケーブル導入（PNA方式）
平成	15年	3月	中層棟光ファイバーケーブル導入（VDSL方式）
平成	17年	12月	高層・超高層庇工事
平成	18年	11月	中層棟排水管更生工事
平成	19年	1月	地上波デジタル対応工事、スカパー光対応
平成	20年	7月	第2次給水管更新工事
平成	22年	8月	玄関ドア交換工事
平成	22年	10月	第2回大規模修繕工事（外壁塗装、ベランダ防水他）
平成	24年	9月	エレベーターリニューアル工事
平成	26年	10月	高層棟排水管更新工事
平成	28年	10月	高層棟耐震精密診断
平成	30年	3月	中層棟排水管更新工事
2020年	1月		7号棟排水管更新工事
2020年	2月		5号棟排水管更新工事
2020年	2月		非常用発電機更新工事
2021年	12月		12号棟サッシ更新工事