

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	トーア駒込マンション	総戸数	138戸
物件所在地	豊島区駒込一丁目10番13号	対象住戸	号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	トーア駒込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 9名 監事 1名 (※1)
管理組合役員 の 選任 方法	輪番制
管理組合役員 の 免 除 規 定 等	無
総会・決算関係	総会開催月 7月 (決算月 4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	2018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

2 共用部分関係  
基本事項

竣工年月	1978年05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	13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	無	空き 0台	
駐車場の空き補充方法等	抽選		
駐車場使用料	27,000円・22,000円/台・月		
備考	平成23年3月1日から32,000円より27,000円(8番区画のみ22,000円)へ値下げ。総会可決承認済み。保証金あり。(2ヵ月分)		

## バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	無 空き 0台
バイク置場使用料	1,500円/台・月
備考	バイク置場 保証金15,000円/台

## 自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	無 空き 0台
自転車置場使用料	特記事項参照
備考	500円/台・月 (バイク:1,500円/台・月) ※空きについては管理事務室までお問合せ下さい。 保証金あり 駐輪場10,000円 バイク15,000円

## 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 空き 0室
トランクルーム使用料	2,500円・3,000円/区画・月
備考	保証金 25,000円・30,000円/区画

その他

地上波デジタル設備	ケーブルテレビ導入につき対応済
BS 設 備	ケーブルテレビとの有償契約
CS 設 備	なし
ケーブルテレビ設備	豊島ケーブルテレビ
インターネット設備	管理室へお問い合わせください

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2021年 1月 31日現在)

管 理 費	5,000 円	(滞納額	0 円)
修 繕 積 立 金	6,950 円	(滞納額	0 円)
月 額 合 計 (滞 納 額 合 計)	11,950 円	(滞納額	0 円)
前 払 い 金 ・ 預 け 金	0 円		
管 理 費 等 支 払 方 法	当月分を当月1日に支払い		
管 理 費 等 収 納 口 座	三菱UFJ銀行駒込支店 普通預金 口座名義:トーア駒込マンション管理組合		
管 理 費 等 支 払 手 続 き	口座振替(三菱UFJ銀行駒込支店)		
備 考	三菱UFJ銀行駒込支店にて口座振替。		

4 管理組合収支関係(2020年 4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	20,683,319 円	19,978,000 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	19,394,771 円	20,305,554 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	1,715,747 円	888,193 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	22,301,373 円	21,381,200 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	7,177,760 円	17,937,000 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	175,228,491 円	178,672,691 円

管理費等滞納及び借入の状況

管 理 費	127,120 円
自 転 車 置 場 使 用 料	4,000 円
修 繕 積 立 金	178,070 円
滞 納 額 合 計	309,190 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
-----------------------	---

5 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	有/用途によって使用(管理規約第9条)	
	住 宅 宿 泊 事 業	不可	
	備 考	第39期通常総会決議事項	
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	(使用細則第1条5)他の居住者に迷惑を及ぼす恐れのある動物を飼育すること。ただし、居室のみで飼育する小動物は除く。	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	有(使用細則第1条8)音量を著しく上げての演奏は不可	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	有(使用細則第5条3)重量物の搬入出は要事前届出	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	要(使用細則第5条1)管理室に指定書式有。管理室へ届出	
	隣 接 住 戸 承 認	要(使用細則第5条1)両隣、上下階の了承必要。	
	フ ロー リ ン グ 制 限	有り(遮音等級LL-45以上)	
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	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(2020年4月30日現在)(※5)		
実 施 予 定 の 有 無	検討中	
実 施 予 定 時 期	未定	
工 事 概 要		
借 入 予 定	無	
一 時 負 担 金	無	
備 考	2009年実施済み。	

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)	不明
検査済証(新築時の物)	不明
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	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	該当なし
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	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

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（４）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

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	9:00～18:00(土は13:00迄)
管理事務所電話番号	03-3947-6301(FAX03-3947-6314)
本物件担当事業所	池袋支店
本物件担当事業所電話番号	03-5911-6011

12 備考

<p>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。</p> <p>■民泊禁止 管理規約にて特区民泊、住宅宿泊事業法を禁止 ■建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況 確認の申請書及び図書並びに確認証の原本、検査済証原本(不明)</p> <p>■増改築 該当なし ■既存住宅の建築性能評価 該当なし ■建築基準法第12条の規定による定期調査報告等 あり ■新耐震基準に適合していることを証する書類等 該当なし。耐震診断未実施</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。

2021年2月18日

