

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	高円寺プラザ	総戸数	128戸
物件所在地	杉並区梅里2丁目25番13号	対象住戸	712号室

1 管理体制関係

管理組合名称	高円寺プラザ管理組合法人
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 6名 監事 1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の等	有 ※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	2005年 8月
共用部分に付保している 損害保険の種類	マンション管理組合用プラン(家庭総合保険)

2 共用部分関係
基本事項

竣工年月	1971年07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	無	区画数	0台 (※2)
駐車場使用資格	※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	※詳細は管理規約等をご参照ください。		
車種制限の内容	※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			
駐車場使用料			
備考	管理規約第15条に駐車場の規定があるが現在は駐車場区画なし		

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 台
バイク置場使用料	無料
備考	使用する際は管理組合に申請後ステッカーを配布。

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	有 空き 0台
自転車置場使用料	無料
備考	使用する際は管理組合に申請後ステッカーを配布。

トランクルーム

トランクルームの有無	無
トランクルームの空き	無 空き 室
トランクルーム使用料	
備考	

その他

地上波デジタル設備	J:COM。未導入の住戸あり。J:COMで無償対応。
BS設備	J:COM個別契約が必要
CS設備	無
ケーブルテレビ設備	J:COM
インターネット設備	NTT(Bフレッツ光マンションタイプ)。KDDI(auひかりマンションタイプV)。

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2017年 11月 30日現在)

管 理 費	14,560 円	(滞納額 29,120 円)
修 繕 積 立 金	4,840 円	(滞納額 9,680 円)
月 額 合 計 (滞 納 額 合 計)	19,400 円	(滞納額 38,800 円) ※2017年11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	みずほ銀行高円寺支店 普通預金2173280 口座名義:高円寺プラザ管理組合法人	
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託(SMBCファイナンスサービス)	
備 考	SMBCファイナンスサービス 特になし	

4 管理組合収支関係(2017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)
管 理 費 会 計 収 入 総 額	23,026,167 円	22,940,816 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	20,281,994 円	20,281,994 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	36,274,469 円	36,274,469 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	7,020,891 円	7,020,864 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	6,549,120 円	2,000,000 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	58,820,763 円	63,841,627 円

管理費等滞納及び借入の状況

滞 納 額 合 計	11,428,856 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	住 居	
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	禁止:他の居住者に迷惑や危害を及ぼすおそれのある動物の飼育は禁止。	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	22時以降禁止。	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	なし。	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	必要(管理室へ届出)(様式自由)	
	隣 接 住 戸 承 認	必要(上下・左右の部屋)慣例による	
	フ ロー リ ン グ 制 限	なし。絨毯を敷く等の配慮が必要。	
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	無	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(2017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	無	
一 時 負 担 金	無	
備 考		

7 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	

8 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有
耐震診断の内容	管理組合保管

9 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	

10 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	月～金8:00～16:00、土8:00～14:00
管 理 事 務 所 電 話 番 号	03-3317-1184
本 物 件 担 当 事 業 所	東京西支店
本物件担当事業所電話番号	0422-23-8316


11 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 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。

平成30年1月9日


日本ハウズイング株式会社
 東京西支店
 山西 藤雄



◎高円寺プラザ 過去の工事履歴

1. 大規模修繕工事（平成14年9月2日～平成14年12月21日）
 - ① 下地補修シーリング工事
 - ② 外壁塗装
 - ③ 鉄部塗装
 - ④ 防水工事
 - ⑤ 手摺交換
2. 屋上防水修繕工事（平成15年5月8日～平成15年7月18日）
 - ① 屋上防水工事
3. 消火栓設備更新工事（平成17年4月5日～平成17年4月22日）
 - ① 各階消火栓配管調査
 - ② 配管工事
 - ③ 各弁類新設工事
4. 共用部修繕工事（平成18年4月10日～平成18年6月30日）
 - ① 廊下壁面・階段壁面・廊下天井・エレベータードア・防火扉塗装
 - ② 各戸玄関ドア塗装
 - ③ 正面玄関自動ドア設置工事
 - ④ 管理人室受付台更新工事
 - ⑤ 正面玄関ネームプレート更新工事
5. 屋上排気ファン整備（東西南北系統）（平成19年2月23日～平成19年8月9日）
 - ① プーリー・ベアリング・Vベルト交換
 - ② 内部清掃
6. 消防設備不具合改修工事（平成20年8月）
 - ① 自動火災報知機 受信機更新
 - ② 地区ベル・発信機・感知器交換
 - ③ 屋内消火栓ホース交換
 - ④ 減圧弁交換
 - ⑤ 消火器入替 等
7. 照明器具交換工事（平成21年1月）
 - ① エレベーターホール 照明器具交換
8. 共用部床材張替工事（平成21年3月）
 - ① 廊下 5F、15Fエレベーターホール全域張替・その他部分補修
 - ② 階段 中央階段（1～15F）・西側階段（3～14F）床材剥離箇所補修
 - ③ 西側階段（1～3F） ノンスリップ床材へ変更
9. 消火栓呼水槽更新工事（平成22年6月）
 - ① SUS製水槽へ更新【ホーコス FTU-200 200ℓ】
 - ② 架台・弁・バルブ交換・配管工事・断熱・保温工事・ボールタップ交換等
10. 排水ポンプ更新工事（平成22年6月）
 - ① 排水ポンプ 2台更新【エバラ】
 - ② レベルレギュレーター取付 3個等
11. 屋上排気ファン整備（東西南北系統）（平成22年6月）

- ① Vベルト交換（南6本・東6本・北7本・西2本）
- ② ベアリング等調整実施
12. 非常照明器具交換（平成22年7月）
 - ① 4台交換（中央階段11～14階）
13. エレベーター改修工事（平成22年12月完了）
 - ① SECエレベーター製
 - ② 2台分 制御盤・駆動部分新規入替・安全装置設置・箱内リフォーム工事他
箱・レール・枠については既存使用
14. 屋上排風ファン整備（東西南北系統）（平成23年6月）
 - ① 東系統2台 左側モーター1台・モータープーリー1台交換
 - ② 西系統1台 ファンベアリング1組・Vベルト2本交換
 - ③ 南系統2台 左右側モーターベアリング各1組 計2組交換
 - ④ 北系統2台 右側ファンベアリング1組交換
 - ⑤ 全系統 配線交換・給油実施
15. 各階非常扉（鉄扉）ドアチェック交換工事（平成23年6月）
 - ① 中央階段・西側階段 合計33台交換（1～14階） ニュースター ヒューズ付
 - ② 丁番不良部調整実施
16. ガス供給配管更新工事（平成23年7月23日～8月6日）
 - ①埋設配管更新（教会天井部分・ホルモン店前）
 - ②付帯工事（タイル復旧等）
17. 電気設備改修工事（平成24年2月21日～2月29日）
 - ①地下キュービクル変電室動力盤改修
 - ②地下キュービクル変電室電灯盤改修
 - ③地下キュービクル変電室LBS前面防護用アクリル設置
 - ④地下キュービクル変電室動力変圧器2次側接続部耐震接続
 - ⑤屋上排気ファン用動力盤改修
 - ⑥各階分岐盤開閉器内改修
18. 揚水ポンプ交換工事（平成24年3月28日）
 - ①揚水水中ポンプ（エバラ 65BMSP357.5型）2台交換
19. 屋上防水工事（平成24年9月18日～9月25日）
 - ①高圧洗浄・下地処理（ケレン・清掃・防水補修）
 - ②トップコート塗布（ウレタン樹脂・立ち上がり部）
（屋上、塔屋1・2、ファンルーム屋根部実施）
20. 屋内消火栓ポンプ更新工事（平成24年9月26日～9月28日）
 - ①消火栓ポンプ交換 1台【川本製作所 KTK505C11T型】
 - ②配管改修工事
 - ③電源工事
 - ④保温補修工事
21. 屋上排風ファン整備（北系統）（平成25年1月5日）
 - ①右側ファンベアリング・モーターベアリング各1組・Vベルト2本交換
22. 屋上壁面等防水工事（平成26年11月17日～12月9日）

①壁面（全周） 水生シーラーウレタン仕上げ

②壁面（全周） クラックシール補修

③搭屋 クラックシール補修

④入り隅（全周） シール補修

⑤鉄リング サビ止めウレタン仕上げ

⑥笠木（全周） ウレタン仕上げ

⑦床面（はがれ部） 補修

23.中央階段非常照明器具更新工事（平成27年6月24日）

①B1～14F 各階数表示 バッテリー内蔵型照明器具を設置

24.廊下・西側階段 共用部照明器具交換工事（LED化）（平成28年9月5日～9月16日）

①B1～14階 パナソニック製20型タイプ天井直付 他 全器具交換