

重要事項調査報告書

調査報告書提出先

発行日 2020年8月11日

〒270-0163 千葉県流山市南流山2-22-8

アスワンホーム株式会社

総務 村山 様

TEL 04-7150-6688

FAX 04-7157-6655

ライフコミュニティ株式会社

東京都千代田区岩本町2丁目1番10号

TEL 03-3861-4911

FAX 03-3861-4920

問合受付時間:平日 9時15分～17時



1. 管理組合情報

◆建物名称	日商岩井新小岩マンション			
フリガナ	ニツシヨウイワイシンコイワマンション			
◆所在地(住居表示)	〒133-0044 東京都江戸川区本一色1-12-1			
◆交通	JR総武線 新小岩駅 徒歩10分			
◆通常総会実施時期	決算月 4月 / 通常総会新年度開始2ヵ月以内開催(6月開催)			
◆役員情報	個人情報のため、理事長他役員の情報とは公開していません。 新所有者様決定後、改めて当社管理担当にお問合せ願います。			
◆管理費及び修繕積立金等の滞納額総額 ※直近の総会にて承認された金額です				
◇管理費等滞納額(未収金)	752,780 円	※	2019/4/30	現在
◇修繕積立金等滞納額(未収金)	874,510 円	※	2019/4/30	現在
◆修繕積立金の積立総額	303,986,533 円	※	2019/4/30	現在
◆管理組合借入金の残高	0 円	※	2019/4/30	現在
◆管理費等の支払方法	口座振替(SMBCファイナンス利用) / 当月分当月6日			
◆管理費・修繕積立金値上げ予定	管理費・修繕積立金ともに改定予定なし			

2. 管理の形態について

◆管理形態	総合管理 / 住込+通勤管理
◆現場責任者名	管理員 / 高橋 武信
◇勤務日	週6日 月～土曜日
◇勤務時間	9:00～18:00、土9:00～12:00 他
◇休日	土PM、日、祝、8/13～8/15、12/31～1/3
◆管理事務室連絡先	03-3651-2025

3. 調査対象住戸情報

◆対象住戸・現所有者名称	321 号室	株式会社ソラエ	様
◆対象住戸にかかる諸費用(月額)	15,240 円	※	2020/7/31 現在
《内訳》			
◇管理費月額	9,740 円		
◇修繕積立金月額	5,500 円		
◇その他	0 円		
◆管理費・修繕積立金等における滞納額	0 円	※	2020/7/31 現在
◆特記事項	<p>◇管理費等は、旧所有者にて2020年8月分までご入金済みです。 (管理費等の負担は旧所有者:2020年9月分迄、現所有者:2020年10月分～ となっております)</p> <p>◇最終通帳記帳日は8/3です。</p>		
◆連絡事項等	<ul style="list-style-type: none"> ・最終通帳記帳日以降の入金は、反映しておりません。 ・管理費・修繕積立金の滞納があり、売却後も未払いの場合には、管理規約および区分所有法に基づき、新区分所有者様(特定承継人・包括承継人含む)にも支払い義務が生じます。 ・精算で管理費等を管理組合口座へお振込みされる際には、お振込み名義には必ず所有者名の前に部屋番号のご入力をお願いいたします。 ・売買等で新区分所有者になれる方が海外居住となる場合は、国内代理人をお知らせください。 ・口座振替でお支払されている方の口座振替停止可能期日については、事前に弊社までお問い合わせください。 なお、区分所有者変更届が弊社に届いた時点から停止が必要な場合には処理をしますので、口座振替の停止が間に合わない場合がございます。その際には返金をいたしますが、返金に時間がかかること・振込手数料を引かせていただきますことを予めご了承ください。 ※仲介業者様は上記を所有者の方へ必ずその旨お伝えください。 		

4. 専用使用権について

【駐車場】	あり(平置86台) 【月額】15,000円		
◇開始・終了手続方法	*申込制(管理室受付) *解約時は1ヶ月以上前迄に届出必要 *1ヶ月分使用料を支払うことで即時解約可		
◇開始・終了時清算方法	*日割り計算なし		
◇使用資格、継承制限	*区分所有者及び占有者使用可 *1世帯1駐車場 *継承不可		
◇現在の空き状況	空きなし	※	2020/7/31 現在
◇現在の空き待ち世帯数	管理室に要問合せ	※	2020/7/31 現在
◇その他補足	*申込後、駐車場使用契約書締結 *契約期間は1年間(自動更新) *駐車場使用細則参照 *駐車場No.84はバイク置場専用に変更したため規約記別表載の台数と相違あり		
【バイク置場】	あり(屋根有22台) 【月額】①50cc以下1,000円 ②51cc以上2,000円		
◇開始・終了手続方法	*申込制(管理室受付) *終了時は1ヶ月前迄に届出必要		
◇開始・終了時清算方法	*日割り規定なし		
◇使用資格、継承制限	*区分所有者及び占有者使用可 *原則1世帯1台 *継承不可		
◇現在の空き状況	空きあり(調整中)	※	2020/7/31 現在
◇現在の空き待ち世帯数	管理室に要問合せ	※	2020/7/31 現在
◇その他補足	*登録は1年更新 *登録シール必貼付 *駐輪場使用細則参照 *駐車場No.84はバイク置場専用に変更したため規約別表記載の台数と相違あり		

【自転車置場】 あり(屋根付) 【月額】500円(大人用・子供用 同料金)

◇開始・終了手続方法 *申込制(管理室受付) *終了時は1ヶ月前迄に届出必要

◇開始・終了時清算方法 *日割り規定なし

◇使用資格、継承制限 *区分所有者及び占有者使用可 *原則1世帯1台 *継承不可

◇現在の空き状況 空きあり(調整中) ※ 2020/7/31 現在

◇現在の空き待ち世帯数 空き待ちなし ※ 2020/7/31 現在

◇その他補足 *登録は1年更新(12/1~翌11/30、但し解約申し入れがない場合は自動更新) *登録シール必貼付 *駐輪場使用細則参照

【専用庭】 あり(使用細則参照・1階のみ) 無償

【ルーフバルコニー】 なし

【倉庫・トランクルーム】 なし

【その他】 コミュニティルームあり(使用細則参照・使用申請は管理室にて受付)

5. 住戸以外の区分所有権について

◆分譲駐車場 なし

◆トランクルーム あり(35個)【月額】100円 *区画制限なし

◆その他 特になし

※いづれの区分所有権についても、原則として住戸の区分所有権の譲渡と共に権利移転する

ただし、①区画のみ他の区分所有者へ譲渡

②区画のみ他の区分所有者へ貸与

③他の占有者へ貸与

以上について認められています。

6. 内装リフォーム(改修)工事を行う際の制限について

◆管理組合等への事前届出について

【届出】工事着工15日前迄に申請書を提出

【届出先】管理組合理事長または管理会社(管理事務室)
管理規約参照

◆隣接住戸(左右上下)に対する事前届出について

【届出】取決なし(但し、工事により上下・左右・斜め上下の住戸等に対し要配慮)

◆床フローリング貼り替え工事に対する規定について

【施工】可 規定あり/
遮音等級LL45以上の材質を必使用。
施工時は、騒音等に要配慮。

7. ペット飼育の制限について

◆ペット飼育に対する規定について

規定あり(細則参照)／管理規約集に基づき、申請・承認のうえ飼育可とします

8. 楽器使用の制限について

◆ピアノ等の演奏に対する規定について

規定あり／

- ①ピアノ等重量物搬入・移動等は床構造上安全加重制限がある為、管理会社と要打合
- ②演奏時は時間・音量等、近隣に迷惑をかけないようにご注意ください

9. 自己居住用以外の使用について

◆用途に対する規定

あり(住宅専用)

- *不特定多数の者に宿泊の為の施設として提供すること(民泊)は禁止
- *国家特別区域外国人滞在施設経営事業禁止(2017.6.25通常総会にて規約改定済み)

10. 修繕工事について

◆長期修繕計画書について

2012～2041年度版あり *第三者には公開しておりません

◆今までの主な修繕工事等について

- *給水設備改修:給水ポンプ逆流防止装置の交換、給水管更新(2008.8月完了)
- *専有部の扉の更新(2009.9月完了)
- *H23年度大規模修繕工事(2012.2完了)
- *連結送水管埋設部更新工事(2012.11完了、たて管更新2012.1完了)
- *給水ポンプ等更新工事(2013.12完了)
- *共用電灯盤改修工事(2015.2完了)
- *共用照明LED化工事(2015.3未完了)
- *非常照明LED化工事(2017.7完了)
- *A棟埋設排水管部分更新工事(2018.2完了)
- *自家用電気設備改修工事(2018.6完了)
- *B・C棟鉄骨階段塗装工事等(2018.11完了)
- *A棟鉄骨階段塗装他工事(2019.11完了)
- *防火扉改修工事(2020.3完了)

◆今後の修繕工事等の予定について

- *ゴミ置場改修工事(2014.6定期総会承認)
- *排水管更新工事(2018.6定期総会承認)
- *ゴミ置場カメラ設置工事(2019.6.30通常総会にて承認)

11. 専有部分・共用部分における特記すべき事項について

◆過去に当該マンション内において以下のようなことがあったか

盗難・自殺等の事件	専有部・共用部ともに把握していません
火災・漏水等の事故	専有部・共用部ともに把握していません
その他の特記事項	特になし

12. その他重要な事項について

◆所有者が負担すべき費用を特定の者に対する減免の有無 なし

◆当該物件はインターネット、衛星放送、CATV等に対応しているか

インターネット	*NTT Bフレッツ光マンションタイプ対応可 (要個別申込/NTTホームページ又は0120-116116) *KDDI光 対応可(要個別申込/0120-92-5000) *ゆうせんGyaO光対応可(要個別申込/0120-359-622)
衛星放送	*BS受信可
CATV	*J:com江戸川導入済(要個別申込:0120-281641) 旧:江戸川ケーブルTV
地上デジタル化	*ケーブルテレビにて対応

◆当該物件におけるアスベスト使用の有無

アスベスト使用なし

◆当該物件における耐震診断の有無

診断実施済(2013.8月実施)

◆当該物件における構造計算書偽造の有無

把握していません

◆当該物件における土壌汚染の掌握の有無

把握していません

13. 上記項目以外で、新たに管理組合員となる予定の方へ伝達する事項

所有者変更が決定後、速やかに所有者変更のための届出書(新・旧所有者記名、捺印必要)をご提出ください。売買契約日が決まりましたら、書式をお送りいたしますので事前に当社までご連絡ください。

管理費等徴収のために、所定の口座振替依頼書をご提出ください。売買契約日が決まりましたら、書式をお送りいたしますので事前に当社までご連絡ください。

専有部分を第三者に貸与する場合は、第三者使用に関する届出をご提出ください。

入退去の引越しは事前にご連絡と養生をお願いいたします。

所有者・賃借人ともに、入居される際は入居届を、退去される際は退去届をご提出ください。
(管理組合提出用)

管理規約・細則等記載の使用料等の金額は、内容により改定されている場合がありますので、調査報告書記載の金額を適用ください。

駐車場・駐輪場等がある建物の場合、使用開始・終了については、規約・使用細則にて定められた届出期限にご注意ください。所定の届出用紙をご提出ください。

現在の所有者が、駐車場・駐輪場等の専用使用をされている場合は、事前に終了届が必要となります。期限に充分ご注意ください。

総会議案書・議事録は、閲覧できます。事前に当社管理担当へご相談ください。

専有部分の改修(内装リフォーム)においては、管理組合の依頼があった場合には、管理会社および管理組合提携の専門家がその内容を検収し可否を理事会へ進言します。また、工事内容を確認するため、上記スタッフが工事中に室内確認をしたり、リフォーム会社へ確認をすることがあります。

共用部火災保険は管理組合にて契約しておりますが、専有部火災保険(建物・家財)は所有者等の責任において別途ご加入いただくことをお勧めします。

トランクルーム(35個:2~8階フロアに5個ずつ設置)は、分譲時に対象住戸を設定されています。

AED設置/エントランス、管理室正面の壁面設置(H21.8.7~)/フクダ電子(株)

14. 本説明の実施者について

管理業務受託会社	ライフコミュニティ株式会社
管理業登録番号	国土交通大臣 (4)第032406号
連絡先住所等	東京都千代田区岩本町2丁目1番10号 神田NKビル4階 電話 03-3861-4911 FAX 03-3861-4920
管理担当者名	三浦 健志
会社定休日	土曜、日曜、祝日