

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	今戸住宅				
総戸数	32戸 他、区施設等	総棟数	1棟	対象棟の戸数	32戸
物件所在地	東京都台東区今戸2-26-12			対象住戸	901号室

1 管理体制関係

管理組合名称	今戸住宅 管理組合				
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 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 4 名、監事 2 名				
管理組合役員の選任方法	① 立候補 2 輪番制 3 その他 ()				
総会・決算関係	通常総会開催月 5 月 (決算月 3 月)				
理事会活動状況	不定期 開催 2024年 4 月 ～ 2024年 8 月)				
管理規約原本	発効(変更) 昭和 ・ 平成 (令和) 元年 5 月				
共用部分に付保している損害保険の種類	☒ 火災保険(マンション総合保険) ☐ 店舗総合保険 ☐ 地震保険 ☒ 個人賠償責任補償特約 ☐ 施設賠償責任補償特約 ☐ その他 ()				
使用細則等の規程	☐ 駐車場使用細則 ☐ 自転車置場使用細則 ☐ ペット飼育細則 ☐ リフォーム細則 ☐ その他 ()				

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	(昭和) ・ 平成 52年 10月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第 8 条 及び 別表 2 共用部分の持分 ① 床面積割合による 2 その他 参照条文 第 10 条 及び 別表 3 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専用使用に関する規約等の定め	専用使用に関する管理規約・使用細則 参照条文 第 12 条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

駐車場 該当施設なし

駐車区画数 (該当なし)	敷地内	平面自走式 台	機械式 台
	敷地外	平面自走式 台	立体自走式 台 機械式 台
駐車場使用資格	参照条文 管理規約第 条 又は 使用細則第 条 賃借人の使用の可否 1 可 2 不可		
駐車場権利承継可否	1 可 2 不可		
車種制限の内容	管理規約・使用細則 参照条文 第 条 及び 別表		

空 き 区 画 の 有 無	1 有 2 無 (年 月現在)
空き待ち数(待機者数)	名 (平成 年 月現在)
空き区画補充方法等	☐ 抽選 ☐ 先着順 ☐ その他 ()
駐 車 場 使 用 料	円～ 円/台・月

自転車置場・バイク置場 (ミニバイク置場)

自転車置場・バイク置場等区画数(組管理)	自転車 20台程度 ・ バイク 当該設備なし ミニバイク 当該設備なし
空 き 区 画 の 有 無 (組管理)	自転車 ① 有 2 無 (2024年 8 月現在) バイク 1 有 2 無 (年 月現在)
使 用 料 の 有 無 (組管理)	自転車 ① 有 (ステッカー代100円/2年) 2 無 バイク 1 有 (円/月・年) 2 無

3 売却依頼主負担管理費等関係 月額 (2024年 8月 現在)

管 理 費 (901)	17,700円(滞納額 0円)
管 理 費 (棟別)	0円(滞納額 0円)
修繕積立金 (901)	16,000円(滞納額 0円)
修繕積立金 (棟別)	0円(滞納額 0円)
修 繕 一 時 金	0円(滞納額 0円)
駐 車 場 使 用 料	0円(滞納額 0円)
自 転 車 置 場 使 用 料 (組合にて徴収)	居住者に確認 円(滞納額 ー円)
バ イ ク 置 場 使 用 料	0円(滞納額 0円)
ミニバイク置場使用料	0円(滞納額 0円)
専 用 庭 使 用 料	0円(滞納額 0円)
ルーフバルコニー使用料	0円(滞納額 0円)
トランクルーム使用料	0円(滞納額 0円)
組 合 費	0円(滞納額 組合にて要確認)
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	0円(滞納額 0円)
地 代 (304)	4,912円(滞納額 0円)
遅 延 損 害 金	① 有 年利 14% 2 無
管 理 費 等 支 払 方 法	1 翌月分を当月 日に支払い ② 当月分を前月末日までに支払い
管 理 費 等 支 払 手 続 き	1 口座振替(銀行 支店) 2 自動送金(銀行 支店) ③ 振込 4 集金代行会社委託

4 管理組合収支関係

収支及び予算の状況

	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	11,767千円	10,043千円
管理費会計支出総額	14,634千円	8,949千円
管理費会計繰越額	2,405千円	3,500千円
管理費会計資産総額	3,445千円	—
管理費会計負債総額	1,040千円	—
修繕積立金会計収入総額	13,219千円	6,453千円
修繕積立金会計支出総額	15,564千円	7,547千円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）	51,956千円	50,862千円
修繕積立金会計資産総額	52,484千円	—
修繕積立金会計負債総額	528千円	—
※ 詳細は、第47期収支報告書及び第48期収支予算案を参照して下さい。		

管理費等滞納及び借入の状況

管理費等滞納額	23,004円（地代未収含む）
修繕積立金滞納額	16,000円
借入金残高	0円
※ 詳細は、第47期支報告書（貸借対照表）を参照して下さい。	

管理費等の変更予定（2024年 8月現在）

管 理 費（全体）	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
管 理 費（棟別） 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金（全体）	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
修繕積立金（棟別） 該当なし	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
修 繕 一 時 金	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
駐 車 場 使 用 料	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無
自 転 車 置 場 使 用 料	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	② 変更予定無
バ イ ク 置 場 使 用 料	1 変更予定有（令和 年 月から） 3 検討中	2 変更予定無

ミニバイク置場使用料	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
専用庭使用料	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
ルーフバルコニー使用料	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
トランクルーム使用料	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
組 合 費	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
地 代	1 変更予定有(令和 年 月から) 3 検討中	② 変更予定無
※ 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ます。		

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 第 26 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------	----------------------------------

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	1 有 ② 無 参照条文 第 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------------	--

5 専有部分使用規制関係

専 有 部 分 用 途	1 住宅専用(住宅宿泊事業は可) □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 ② 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) 3 住宅以外も可 管理規約 参照条文 第 12 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 ① 有 2 無 使用細則 参照条文 第2条 専有部分内工事の制限 ① 有 2 無 使用細則 参照条文 第2条 楽器等音に関する制限 ① 有 2 無 使用細則 参照条文 第2条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
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 1 有 ② 無 導入有の場合(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。	

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	1 有	☒ 2 無	3 検討中
共用部分等の修繕実施状況			
内階段手摺設置工事	令和	5 年	7 月実施
洗濯盤下排水口改修本工事	令和	5 年	10 月実施
防火扉改修工事	令和	5 年	8 月実施
消火栓加圧ポンプ設置工事	令和	5 年	3 月実施
エレベーター劣化部品交換工事	令和	5 年	1 月実施
非常警報システム交換工事	令和	4 年	9 月実施
排水管交換改修工事	令和	4 年	7 月実施
外壁改修工事	令和	4 年	6 月実施
消防設備改修工事	令和	4 年	5 月実施
外壁打診診断	令和	3 年	8 月実施
北側ベランダ修繕、給湯器壁補修	令和	2 年	10 月実施
※ 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします。			
※ 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。			
予定されている工事の概要 エレベーターホール天井及び内階段踊場 LED 照明改修工事			
※ 大規模修繕工事实施予定有とは、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します。			

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

確認の申請書および添付図書並びに確認済証（新築時の物）	1 有	☒ 2 無
検査済証（新築時の物）	1 有	☒ 2 無
増改築を行った物件である場合・・・実績無し		
確認の申請書および添付図書並びに確認済証（増改築時の物）	1 有	☒ 2 無
検査済証（増改築時の物）	1 有	☒ 2 無
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	1 有	☒ 2 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）	☒ 1 有	2 無
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	1 有	☒ 2 無

ることを証する書類	書類名：()
-----------	---------

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	1 有 ② 無
調 査 実 施 日	
調 査 機 関	
調 査 内 容	
調 査 結 果	

9 耐震診断の内容

耐 震 診 断 の 有 無	1 有 ② 無
耐 震 診 断 の 内 容	☐ 報告書添付（別添のとおり）

10 管理形態

マンション管理業者名	株式会社 東京管理
業 登 録 番 号	国土交通大臣（５）第０３０３８５号
主たる事務所の所在地	東京都豊島区東池袋１－１５－１２
委託（受託）形態	① 全部 2 一部

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	火～土
管 理 員 勤 務 時 間	午前８時００分 ～ 正午まで
管理事務所電話番号	０３（３８７２）２２７０
本物件担当事業所	株式会社 東京管理
本物件担当事業所電話番号	０３（５９５４）７１７１
本 物 件 担 当 部 署 名	組合管理事業部

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	① 有 2 無 3 不明 有の場合、その概要 (今三町会 第五班)
サークル・イベント活動	1 有 ② 無 3 不明 有の場合、その概要

13 備考

1階に「台東区 待乳保育園」、2階に「台東区 社会教育館」が入館し、台東区が所有。

建物全体の改修工事は、管理組合と台東区役所との協議になる。

2017年の耐震工事の一環として、現在も北側廊下の壁面スリットの耐震工事等を継続して施工している。

令和3年9月まで、自主管理組合で運営・構成。

但し、エレベーター等の一部設備保守管理と管理員の派遣について、株式会社ティーワイ建物管理に委託していた。

令和3年10月より、管理委託契約を「株式会社東京管理」と締結した。

自転車は、使用時に管理組合に申し込み登録料を支払いする。管理者:管理組合理事会登録は、毎年8月～9月に予定しているが、決定事項ではない。

必ず、登録自転車を証するステッカーを自転車に貼る。

ステッカー紛失時1枚100円。

※自転車置場は、マンション入口の前面側のみ。共用廊下には置けません。

置場スペースが狭小のため、自転車を置けないことがあります。

管理費等振込先:みずほ銀行 千束町支店(店番631)

普通預金 No.1302183

名義:今戸住宅管理組合

※振込手数料は、支払者(区分所有者)が負担する。

本報告書は、今戸住宅管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

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、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyo-kanri.co.jp/>) 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42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2024年 9月 26日

商号又は名称 株式会社 東京管理



代表者氏名 代表取締役 落合 聖也

担当部署 組合管理事業部

報告者 横山 晴之