

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	落合マンション	
総戸数	37 戸	
総棟数	1 棟	
対象棟の戸数	35 戸	
物件所在地	〒161-0034 東京都新宿区上落合 2-10-6	
対象住戸	402 号室	

1 管理体制関係

管理組合名称	落合マンション管理組合	
管理組合の組織	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 3 名 監事 1 名	
管理組合役員の選任方法	輪番制	
総会・決算関係	定期総会開催月 4 月 (決算月 1 月)	
理事会活動状況	4 回開催 (2023 年 4 月 ~ 2024 年 4 月)	
管理規約	変更 2018 年 5 月	
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険	
使用細則等の規程	使用細則、駐車場運営細則、自転車置場管理細則、バイク置場運営細則、管理組合役員輪番細則、管理組合活動協力金細則、窓ガラス等改良工事に関する運用細則、防犯カメラ運用細則	
管理計画の認定	無	

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	1973 年 1 月竣工				
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 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	管理規約・使用細則等を参照して下さい。				

駐車場

駐車場の有無	有				
駐車区画数	敷地内	平面自走式	8 台	立体自走式	ー 台
	敷地外	平面自走式	ー 台	立体自走式	ー 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可：区分所有者が契約主体 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。				
駐車場権利承継可否	全区画不可				
車種制限の内容	管理規約・使用細則等を参照して下さい。				
空き区画の有無	有 (2024年08月01日現在)				
空き待ち数（待機者数）	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。				
空き区画補充方法等	先着順				
駐車場使用料	ー 円～ 22,000 円／月額				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・2024/6より来客用駐車場が廃止し、1番区画が契約区画となりました。 ・占有者（賃借人等）名義での契約可否→不可（区分所有者名義契約による使用は可） 				

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。（以下同様）

自転車置場

自転車置場の有無	有				
駐輪区画数	22 区画				
空き区画の有無	無 (2024年08月01日現在)				
使用料の有無	有 500 円～ 500 円／月額				
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】				
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・占有者（賃借人等）名義での契約可否→不可（区分所有者名義契約による使用は可） ・駐輪証ステッカー有 				

バイク置場

バイク置場の有無	有				
駐車区画数	2 区画				
空き区画の有無	有 (2024年08月01日現在)				
使用料の有無	有 1,000 円～ 1,000 円／月額				

ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	・占有者（賃借人等）名義での契約可否→不可（区分所有者名義契約による使用は可）

ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	(2024年08月01日現在)
使用料の有無	
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	(2024年08月01日現在)
使用料の有無	
特記事項	

3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2024年8月14日現在)

滞納額 : (2024年7月31日現在)

管理費	7,800 円 (滞納額 7,800 円)
積立金	8,200 円 (滞納額 8,200 円)
遅延損害金の定め	日歩5銭 (管理規約第22条参照)
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	※弊社管理開始前の滞納額については、本報告書発行日現在において把握している金額とします。

4 管理組合収支関係

修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。

収支及び予算の状況

(決算：2024年1月31日 現在)

(予算：2024年4月15日 現在)

一般会計

収入総額	収支報告 8,366,654 円	収支予算 8,305,600 円
支出総額	収支報告 13,056,246 円	収支予算 8,237,147 円
繰越額	収支報告 3,215,810 円	収支予算 3,284,263 円
資産総額	収支報告 14,737,940 円	
負債総額	収支報告 11,522,130 円	

修繕積立金会計

収入総額	収支報告 12,576,094 円	収支予算 6,576,000 円
支出総額	収支報告 27,442,275 円	収支予算 1,092,664 円
繰越額	収支報告 -8,898,527 円	収支予算 -3,415,191 円
資産総額	収支報告 16,540,849 円	
負債総額	収支報告 25,439,376 円	

管理費等滞納及び借入の状況 : (2024年1月31日現在)

ー	0 円
ー	0 円
借入金残高	24,902,876 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	

※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

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

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	無
-----------------------	---

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第25条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	無 遮音等級制限 :
	有 使用細則第8条参照 着手希望日の3週間前までに申請要す ※期日厳守
② 内装工事に関する規程等	申請 申請期限 提出先 必要書類 申請不要リフォーム 近隣住戸の同意 備考
③ ペットに関する規程等	有 使用細則第7条参照
飼育可能なペット・頭数制限等	
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則第6条参照

※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	無 契約先 : 電話番号 : 契約期間 : ~ (導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。

※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続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	有：2024年9月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有（別添、工事履歴の通り）
※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。	
※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ください。	

大規模修繕工事実施予定 : (本書発行日現在)

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無

上記以外に予定されている主な工事

※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

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物）	保存無
検査済証（新築時の物）	保存無

増改築を行った住宅である場合

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）	[対象外]
検査済証（増改築時の物）	[対象外]

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	[対象外]
-----------	-------

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）	保存有
-----------------------	-----

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	保存無
-----------------------	-----

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

保存が有る書類の保存先	
-------------	--

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

10 建替え等関係

建替え推進決議	
要除去認定	
建替え決議	
マンション敷地売却決議	

11 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託（受託）形態	全部委託

12 管理事務所関係

管理業務	無
体制	巡回
勤務時間	
休務日	
管理事務所電話番号	
担当事務所	渋谷支店営業チームC
担当者氏名	栗原 亜美（本書発行日時点）
お問合せ先	0570-039-109 （お客様センター）※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

13 備考

マンション管理適正評価制度	無
---------------	---

① インターネット設備	有
	契約形態：
	会社名：
	備考：つなぐネットコミュニケーションズ、N T T【左記以外の他社（NURO等）の契約不可。導入予定なし。】

	地上波デジタル設備：有 CATV設備： BS視聴： CS視聴： BS/CS有料チャンネル： 備考：CATV (J : COM)
② テレビ共聴設備	無
(④ 共用部分における事故・事件) 無 (⑤ その他特記事項) 570万円の借入を電気設備更新工事のためしており、2029年完済予定。	
※お問い合わせの際は、事前に管理規約等をお読みください。	
※重調作成時のコメント (2023/12/11記載) 【岩泉】 0001／0002（※1・2階部分）の重調依頼があった際には、2023/12/10理事会にて以下の記載を入れるよう管理組合から指示を受けております。他の住戸（3階以上の住戸）依頼時は記載不要です。 以下記載事項 「2022年から空調設備に関して落合マンション管理組合と紛争事項あり」	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社と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.tokyu-com.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8月27日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号

株式会社東急コミュニケーションズ

マンション事業本部 CRM推進部

カスタマーセンター

室長 坂本 こずえ



建物:L744 落合マンション

工事履歴

100万円以上

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2017/05	共用部給水管更新工事(隠蔽配管)	25,004,000
2	2017/07	給水管改修工事	10,108,800
3	2017/09	給水管改修工事完成金60%、追加工事(暴風板撤去)	15,269,040
4	2017/10	消防設備改修工事	3,348,000
5	2017/12	LED改修本工事	1,460,241
6	2018/01	電気設備改修工事	1,458,000
7	2018/02	電気設備漏電調査、共用部照明設備更新工事、共用部照明器具取付点検修理工事	2,068,200
8	2018/10	8F天井張り替え工事	1,207,440
9	2019/01	大規模改修工事	54,000,000
10	2019/01	大規模改修工事 実数清算・追加変更工事	2,019,600
11	2022/05	電気設備構成調査及び図面作製費	3,504,600
12	2022/07	電気設備構成調査及び図面作製費	1,168,200
13	2023/02	電気設備更新工事	4,000,000
14	2023/03	共用部電気設備更新工事	7,000,000
15	2023/04	共用部電気設備更新工事	7,000,000
16	2023/05	共用部電気設備更新工事	5,000,000
17	2023/06	共用部電気設備更新工事	3,809,339