

管理に係る重要事項調査報告書

1 マンションの名称

物件名称	ガーデンコーポ不動前マンション・栄ビル	総戸数	37戸
物件所在地	品川区西五反田四丁目31番21号	対象住戸	403号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	未申請
認定を行った都道府県知事	
認定取得日(5年有効)	

3 管理体制関係

管理組合名称	ガーデンコーポ不動前マンション・栄ビル管理組合
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4名 監事1名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制
管理組合役員等の免除規程	無
総会・決算関係	総会開催月 3月 (決算月 12月)
理事会開催回数(前会計年度)	2回程度
直近の管理規約等制定(改正)年月	2024年 3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
使用細則等の規程	使用細則、ペット飼育細則、専有部分の修繕等に関する細則

4 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1974年01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			
駐車場権利承継可否			
車種制限の内容			
駐車場の空き			
駐車場の空き補充方法等			
駐車場使用料			
備考			

バイク置場

バイク置場の有無	無
バイク置場の空き	
バイク置場使用料	
備考	

自転車置場

自転車置場の有無	無
自転車置場の空き	
自転車置場使用料	
備考	

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	
トランクルーム使用料	
備	考

その他

地上波デジタル設備	ケーブルTVによる再送信。居住者無償。
BS 設	備無
CS 設	備無
ケーブルテレビ設備	ケーブルテレビ品川
インターネット設備	NTT

5 売却依頼主負担月額管理費等関係(2025年7月31日現在)

管理費	12,270円	(滞納額 24,540円)
修繕積立金	16,750円	(滞納額 33,500円)
月額合計(滞納額合計)	29,020円	(滞納額 58,040円) ※2025年7月分まで
前払い金・預け金	0円	※上記滞納額に前払い金・預け金は加味されておりません。
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い	
管理費等収納口座	芝信用金庫不動前支店 普通預金9956275 口座名義:ガーデンコーポ不動産栄ビル管理組合	
管理費等支払手続き	集金代行会社委託(三井住友カード)	
備	考	

6 管理組合収支関係(2024年12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	5,657,247円	5,318,040円
管理費会計支出総額	7,349,928円	5,684,138円
管理費会計剰余金合計	513,589円	147,491円
修繕積立金会計収入総額	7,361,064円	7,358,880円
修繕積立金会計支出総額	2,970,230円	48,528,620円
修繕積立金会計繰越金合計	45,099,255円	3,929,515円

管理費等滞納及び借入の状況

滞納額合計	0円
借入金残高	20,610,609円

管理費等の変更予定(※4)

管理費	検討中(2025年9月28日臨時総会に議案上程中、承認の場合2026年1月分より改定)
-----	---

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
-----------------------	---

7 専有部分使用規制関係

専有部用途	事務所使用	1階～3階は住宅・事務所・店舗、4階～8階は住宅として使用する。
	住宅宿泊事業	不可
	備	考
ペット飼育制限	飼	育 飼育可(詳細はペット飼育細則参照)
楽器等使用制限	演奏の制限	管理規約上の定めはない。
	ピアノ搬入制限	管理規約上の定めはない。

内装工事の制限	事前届出	必要(詳細は専有部修繕に関する細則参照) 【内装工事に伴う配管用などの外壁穿孔は認められません】
	隣接住戸承認	不要
	フローリング制限	制限なし
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
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。		

8 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(2025年9月4日現在)(※5)			
実施予定の有無	有		
実施予定時期	未定		
工事概要	受変電設備改修工事、共用排水管改修工事		
借入予定	無		
一時負担金	無		
備考	借入金2,520万円(2033年1月完済予定) ・汚雑排水管について 排水管の横引きが7メートル程あり、節水型トイレが設置されている住戸は詰まり安くなっている可能性があります。		

9 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)	無
検査済証(新築時の物)	無
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)	無
検査済証(増改築時の物)	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	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	無
備考	

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	有
1 調査実施日	2025年1月9日
調査機関	アスベスト調査分析株式会社
調査内容	屋上ウレタン防水、外壁タイル、外壁塗装下地、外壁上裏塗装下地、長尺塩ビシート、床Pタイル
調査結果	添付報告書参照

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

12 建替え等関係

建替え推進決議の有無	無
要除却認定の有無	無
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	無

13 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(1)第034770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

14 管理事務所関係

管理員勤務日	月、水、木、金
管理員勤務時間	7:30~10:30
管理事務所電話番号	03-3492-0357
本物件担当事業所	東京南支店
本物件担当事業所電話番号	03-3341-1711

15 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>※当管理組合では、内装工事に伴う新設配管(エアコン配管など)用に外壁穿孔することは認められておりません。既存の開口部を利用して施工してください。</p> <p>※前管理会社からの引継ぎ及び管理規約に管理費等住戸内訳の記載がないため、101、103、201、202、203、204、302、303を一括して100と表記しています。(2025年9月28日開催の臨時総会に是正議案上程中)</p> <p>・同様に管理費等規定額は上記合計額にて表示しています。</p> <p>・この問題を解消するため、管理組合にて登記簿から各戸内訳算出明示を検討しています。1~3階部分の所有には管理室が含まれており、賃貸借にて管理組合への貸し出しを行っています。</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。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、弊社個人情報保護方針は弊社HP(<https://www.housing.co.jp/privacy/>)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。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。

2025年9月4日

 日本ハウズイング株式会社
東京南支店
林 謙吾

工事履歴一覧

01014009:ガーデンコーポ不動産前マンション・栄ビル

当社年度	工事件名
2003	屋上防水工事
2005	ガス管改修更新工事
2005	受水槽・高架水槽改修工事
2005	消防設備改修工事
2007	外壁改修工事・バルコニー塗装工事
2012	エントランスフェンス等設置工事
2012	排水設備改修工事
2012	揚水ポンプ取替工事
2013	高圧交流負荷開閉(LBS)交換工事
2013	テレビブースター交換工事
2013	4~8階廊下・階段床改修工事
2014	エレベーターリニューアル工事
2015	屋上防水工事、照明ポール撤去、受水槽他塗装工事
2017	4~8階廊下・階段床面長尺張替工事
2018	揚水ポンプ用ELB等交換、水中ポンプ用チャッキ弁等交換工事
2018	エントランス扉ヒンジ交換
2018	受水槽FMバルブ・ボールタップ交換工事
2018	給水ポンプ制御盤交換工事
2019	一部機器撤去工事
2019	ガラス交換工事
2019	ガラス交換工事(2019.12/11)
2019	高架水槽電極交換工事
2020	屋上不要アンテナ撤去工事
2020	エントランス照明器具及びタイマー交換工事
2020	2、3階動力主幹盤鍵取替工事
2020	1階照明器具取替工事
2020	屋上キュービクル漏水対策工事
2020	簡易専用水道検査指摘改善工事
2020	2019年10月消防設備点検指摘改修工事
2022	受電設備低圧化工事
2022	北・西面バルコニー上裏補修工事
2023	誘導灯交換工事(2階・5階・6階)
2023	東電借室解体・隣地万年塀改修工事
2023	バルコニー上裏補修工事(追加分)
2024	万年塀改修工事(隣地負担分)
2024	水ポンプ制御盤交換工事
2024	建築設備定期検査指摘改修工事(2024年7月)
2024	LED照明カバー交換工事
2025	汚水管更生工事