

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	方南町セントラルマンション				
総戸数	83 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	83 戸
物件所在地	東京都杉並区方南2-16-1			対象住戸	401 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	方南町セントラルマンション管理組合
管理組合組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員の選任方法及び管理方式	理事会方式（立候補・輪番併用） 任期 原則 1 年
総会・決算関係	通常総会開催月 6 月（決算月 3 月）
理事会活動状況	約 6 回（2025年04月～2026年03月）
管理規約	変更 2023年6月24日
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） 個人賠償責任補償 施設賠償責任補償
使用細則以外の規程	駐車場細則 自転車置場細則 個人情報取扱細則 店舗使用細則

書類・記録の保管と閲覧ルール

竣工図書の保管	有	総会議案書・議事録	管理室にて閲覧もしくは 売主にご確認ください
竣工図書等保管場所	管理事務室	インスペクションの実施可否	可
竣工図書等の閲覧	利害関係人として管理規約を参照の上で閲覧申請してください	長期修繕計画	管理室にて確認ください

2 共用部分関係

建築年次	1972 年（昭和47 年） 11 月竣工
共用部分に関する規約の定め	共用部分の範囲 参照条文 第8条 及び 別表第2 共用部分の持分 床面積割合による 参照条文 第10条 及び 別表第3 詳細は、管理規約・使用細則等を参照してください
専用使用权に関する規約の定め	専用使用权に関する管理規約・使用細則 参照条文 第14条

	詳細は、管理規約・使用細則等を参照してください	
土地・借地権の種類	種類	所有権
規約敷地	無	

駐車場

駐車場区画	総計	11 台				
	敷地内	屋内				
		平置	0 台	機械式	0 台	来客用 0 台
	敷地外	屋内				
		平置	11 台	機械式	0 台	来客用 0 台
	敷地外	屋内				
平置		0 台	機械式	0 台		
	敷地外	屋内				
		平置	0 台	機械式	0 台	
駐車場	参照条文 管理規約 第15条 賃借人の使用の可否 可					
駐車場権利承継可否	不可					
車種制限の内容	参照条文 駐車場使用細則第6条					
空き区画の有無	管理室にお問い合わせください					
空き区画補充方法等	管理室にお問い合わせください					
空き待ち数(待機者数)	管理室にお問い合わせください					
駐車可能サイズ	管理室にお問い合わせください					
駐車場使用料	10,000 円 ～ 15,000 円／台・月					
来客用駐車場利用方法	来客用駐車場なし					

専用使用駐車場

専用使用駐車場の有無	無
------------	---

自転車置場

自転車置場	有	20 台
空き区画の有無	管理室にお問い合わせください	
使用料の有無	有	
自転車置場使用料	1,000 円 ～ 1,000 円／台・月	
台数制限	2台	

バイク置場

バイク置場等区画数	有	15 台
空き区画の有無	管理室にお問い合わせください	
使用料の有無	有	

バイク置場使用料	2,000 円 ～ 2,000 円／台・ 月
台数制限	1台
バイク置場使用制限	有

ミニバイク置場

ミニバイク置場等区画数	無
-------------	---

サイクルポート

サイクルポートの有無	無
------------	---

専用庭

専用庭の有無	無
--------	---

ルーフバルコニー

ルーフバルコニーの有無	有
対象住戸	管理規約をご確認ください
ルーフバルコニー使用料	0 円 ～ 0 円／月

トランクルーム

トランクルームの有無	有（使用契約）
対象住戸	管理規約をご確認ください
トランクルーム使用料	2,110 円 ～ 4,460 円／月

その他の共用設備

ガス	都市ガス
水道	個別契約
排水	公共下水
一括受電	無
ヒート	無
C A T V	有 J : C O M
地デジUHFアンテナ	無
B S	有
110° C S	無
C S	無
4 K 8 K 対応	非対応
インターネット (任意契約)	NTT
インターネット（一括契約）	無

鍵預かりサービス	無
宅配ボックス	無
宅配サービス(生協等)	不可
ディスプレイ設備	無
集会室	有
ゲストルーム	無

3 売却依頼主負担管理費等関係 (2026年6月4日 現在)

管理費等合計	17,990 円(滞納額 0 円)
管理費	7,730 円(滞納額 0 円)
修繕積立金	9,560 円(滞納額 0 円)
管理組合費	700 円(滞納額 0 円)
管理費等支払方法 当月分を当月	1 日に支払い
管理費等支払手続き	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

※ 管理室にて閲覧もしくは売主に確認してください。(通常総会議案書に記載)

管理費等繰越金・滞納及び借入の状況 (2025年3月 末)

科目名	総繰越金額	総滞納額
管理費会計	(3,713,635 円)	(690,710 円)
管理費		638,210 円
組合費		52,500 円
積立金会計	(37,090,953 円)	(782,970 円)
自転車置場使用料		100 円
修繕積立金		782,870 円
総合計額	40,804,588 円	1,473,680 円
借入金残高	0 円	
※詳細は管理室にて閲覧もしくは売主に確認してください。(通常総会議案書に記載)		

管理費等の変更予定 (2026年6月15日 現在)

管理費	検討中
修繕積立金	検討中
管理組合費	変更予定無
共有地専用使用料	変更予定無
駐車場使用料	変更予定無

ロッカー管理費	変更予定無
自転車置場使用料	変更予定無
店舗使用水道料	変更予定無
修繕積立金に関する 規約等の定め	参照条文 第28条 及び 詳細は、管理規約を参照してください。

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 参照条文 及び 詳細は、管理規約を参照してください。
---------------------------	--

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途	専ら住宅（住居以外の使用不可） 管理規約 参照条文 第12条 詳細は、管理規約を参照してください。
住宅宿泊事業	不可
シェアハウス	不可
専有部分使用規制	ペットの飼育 不可 参照条文 入居のしおりP15 専有部分内工事の制限 有 参照条文 第18条 フローリング工事の制限 有 参照条文 入居のしおりP13、専有部分の修繕等に関する細則 楽器等音に関する制限 有 参照条文 入居のしおり第22条 詳細及びその他の専有部分使用制限は、管理規約、使用細則等を参照してください。
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 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まれます。

6 修繕計画関係

長期修繕計画の有無	素案有 総会承認年月：	
共用部分等の修繕 実施状況	工 事 内 容	実施年度
	ルーフバルコニー防水工事 2月	2023年度
	排水管更新工事 6月	2023年度
	屋上防水工事 10/12-11/20	2020年度
	共用部分電盤取替工事 10/21	2020年度
	玄関ドア改修工事 1/1-5/7	2019年度
	外溝改修工事 6/30	2018年度
	自動火災放知設備新設工事	2015年度
	廊下共用部分アルミサッシ更新工事	2014年度
	大規模修繕工事 修繕費	2013年度
※ 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ください。		

大規模修繕工事実施予定(2026年6月 現在)

実施予定無 (予定)
予定されている工事の概要
※ 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

確認の申請書およ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	

確認の申請書およ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）	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(特建・建築設備・防火設備・昇降機等) ※法定点検かつ対象外・免除の点検を除く上記全ての点検報告書がある場合「有」	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ることを証する書類	無 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	未調査
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	無
耐震診断の内容	

10 管理形態

マンション管理業者名	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
登録番号	国土交通大臣 (5) 第030045号
主たる事務所の所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町1番4号
委託（受託）形態	全部

11 管理事務所関係

管理員勤務 月曜日	8:00-17:00(うち1時間休憩)
管理員勤務 火曜日	8:00-17:00(うち1時間休憩)
管理員勤務 水曜日	7:00-11:00
管理員勤務 木曜日	8:00-17:00(うち1時間休憩)
管理員勤務 金曜日	8:00-17:00(うち1時間休憩)
管理員勤務 土曜日	7:00-11:00
管理員勤務 日曜日	休み
管理員勤務 祝日	休み
管理員勤務 休日等備考	年末年始休暇(12月30日～1月3日)、その他休暇6日
管理室電話番号	03-3315-9343
本物件お問合せ先	report-contact@itc-uc.co.jp ※返信には時間を要します。

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	有 有の場合、その概要
サークル・イベント活動	無 有の場合、その概要

13 備考

その他 専有部サービス 無 ゴミ出しルール 制限有 (24時間ゴミ出しは非対応) 専有部のリフォーム時に節水型のトイレを使用すると配管が詰まりますので、禁止とします。
--

専有部の雑排水管は床から階下の天井に配管されています。

長年使用していないお部屋を売買する場合は必ず排水の通水テストしてください。

リフォーム前に必ず改修図面・仕上表・工程表等の資料を管理組合に提出してください。 / 玄関ドア、窓サッシ等の更新工事を実施できない住戸はリフォーム時に所有者負担で実施してください。

バイク置場 現在駐車不可 / ゴミ出し可能時間6～21時

個人情報に関わる部分は割愛いたしますのであらかじめご了承ください。

総会議案書・議事録等の組合書類は、売却依頼主様からお引継ぎください。

マンション内で発生した事件・事故・漏水や、専有部分の修繕・使用状況等については管理受託外の事項につき回答できません。

理事会で検討中の管理費等の変更・大規模修繕工事等の詳細（変更額や時期、工事の項目や金額）については、弊社よりご回答をさせていただいておりません。

本報告書は、方南町セントラルマンション管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書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（<https://www.itc-uc.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。

2026年6月15日

商号又は名称 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

担当部署 西東京事業部

報告者 瀧 亮馬