

管理に係る重要事項調査報告書

| | | | |
|-------|---------------|------|--------|
| 物件名称 | ダイアパレス星陵町 | 総戸数 | 29 戸 |
| 物件所在地 | 仙台市青葉区星陵町3番36 | 対象住戸 | 307 号室 |

1 管理体制関係

| | |
|--------------------|----------------------|
| 管理組合名称 | ダイアパレス星陵町管理組合 |
| 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 2名 監事 1名 (※1) |
| 管理組合役員の選任方法 | 輪番制以外 固定 |
| 管理組合役員等の免除規定 | 無 ※詳細は管理規約等をご参照ください。 |
| 総会・決算関係 | 総会開催月 9月 (決算月 7月) |
| 理事会開催回数 (前会計年度) | 14 回程度 |
| 直近の管理規約等制定 (改正) 年 | 2020年 9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 地震保険 |

2 共用部分関係

基本事項

| | |
|----------------|----------------------|
| 竣工年月 | 1984年07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 | 有 | 区画数 | 4台 (※2) |
| 駐車場使用資格 | 有 | ※詳細は管理規約等をご参照ください。 | |
| 駐車場権利承継可否 | 否 | ※詳細は管理規約等をご参照ください。 | |
| 車種制限の内容 | 有 | ※詳細は管理規約等をご参照ください。 | |
| 駐車場の空き | 無 | 空き 0台 | |
| 駐車場の空き補充方法等 | 先着順 | | |
| 駐車場使用料 | 備考欄参照 | | |
| 備考 | ※所有者 10,000円 / 賃借人 12,000円。※保証金1ヶ月分徴収あり。 ※来客用駐車場は無し。 | | |

バイク置場

| | |
|----------|---|
| バイク置場の有無 | 有 |
| バイク置場の空き | 有 空き 1台 |
| バイク置場使用料 | 無料 |
| 備考 | ※駐輪場に自転車と一緒に駐車。 ※指定ステッカーを配布している。ステッカー代も無料。 |

自転車置場

| | |
|----------|---|
| 自転車置場の有無 | 有 |
| 自転車置場の空き | 有 空き 3台 |
| 自転車置場使用料 | 無料 |
| 備考 | ※駐輪場にバイクと一緒に駐車。 ※指定ステッカーを配布している。ステッカー代も無料。 |

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 | 無 空き 室 |
| トランクルーム使用料 | |
| 備考 | |

その他

| | |
|-----------|-------|
| 地上波デジタル設備 | 有 |
| BS 設備 | 有 |
| CS 設備 | 有 |
| ケーブルテレビ設備 | 無 |
| インターネット設備 | 有 NTT |

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2023年 2月 28日現在)

| | | | |
|-------------|---|-----------------------|--------|
| 管理費 | 10,580 円 | (滞納額 0 円) |)18280 |
| 修繕積立金 | 7,700 円 | (滞納額 0 円) | |
| 銀行手数料 | 77 円 | (滞納額 0 円) | |
| 銀行手数料(奇数月) | 77 円 | (滞納額 0 円) | |
| 月額合計(滞納額合計) | 18,434 円 | (滞納額 0 円) ※2023年2月分まで | |
| 前払い金・預け金 | 0 円 | | |
| 管理費等支払方法 | 当月分を当月6日に支払い | | |
| 管理費等収納口座 | 七十七銀行名掛丁支店 普通預金5556082 口座名義:ダイアパレス星陵町管理組合 | | |
| 管理費等支払手続き | 集金代行会社委託(SMBCファイナンスサービス) | | |
| 備考 | ※水道料につきましては奇数月検針、翌々月請求。 | | |

4 管理組合収支関係(2022年 7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 | 4,826,085 円 | 4,754,700 円 |
| 管理費会計支出総額 | 4,163,493 円 | 4,754,700 円 |
| 管理費会計剰余金合計 | 2,357,185 円 | 2,357,185 円 |
| 修繕積立金会計収入総額 | 5,094,424 円 | 5,093,600 円 |
| 修繕積立金会計支出総額 | 28,600 円 | 33,050,000 円 |
| 修繕積立金会計繰越金合計 | 38,331,479 円 | 10,375,079 円 |

管理費等滞納及び借入の状況

| | |
|--------|-----------|
| 管理費 | 71,940 円 |
| 銀行手数料 | 308 円 |
| 駐車場使用料 | 10,000 円 |
| 水道料 | 4,664 円 |
| 下水道料 | 2,461 円 |
| 修繕積立金 | 52,300 円 |
| 滞納額合計 | 141,673 円 |
| 借入金残高 | 0 円 |

管理費等の変更予定(※4)

| | |
|----|-------------|
| 備考 | 管理費等の変更予定なし |
|----|-------------|

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 | ※詳細は管理規約等をご参照ください。 |
|-----------------------|---|--------------------|

5 専有部分使用規制関係

| | | | |
|------------------|-----------|---|------------------------|
| 専有部用途 | 事務所使用 | 専有部分は専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。(管理規約第12条) | |
| | 住宅宿泊事業 | 不可 | |
| ペット飼育制限 | 飼育 | 小鳥・魚類以外の動物を飼育することは禁止。(使用細則第1条4) | |
| | 備考 | 民泊禁止。(2018年1月16日 第34期臨時総会において管理規約第12条を改正) | |
| 楽器等使用制限 | 演奏の制限 | 音量を著しくあげるのは禁止。(使用細則第1条7) | |
| | ピアノ搬入制限 | 事前承諾要。(使用細則第5条3) | |
| 内装工事の制限 | 事前届出 | 事前申請承認要。(管理規約17条第1項、使用細則第5条1) | |
| | 隣接住戸承認 | 無 | |
| | フローリング制限 | 特段名文規定はないが、L-45以上の製品使用を推奨。 | |
| 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 | 上記期間は住戸ごとに契約先を変更できません。 |
| | | 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 大規模修繕計画関係

| | | | |
|----------------------------------|---------------|----|-------------------|
| 長期修繕計画の有無 | 無 | 備考 | ※前管理会社にて作成された長期修繕 |
| 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(2022年7月31日現在)(※5) | | | |
| 実施予定の有無 | 有 | | |
| 実施予定時期 | 2023/4-2023/7 | | |
| 工事概要 | 外壁等 | | |
| 借入予定 | 無 | | |
| 一時負担金 | 無 | | |
| 備考 | | | |

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) | 無 | 確認通知書はあり |
| 検査済証(新築時の物) | 有 | |
| 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) | 該当なし | |
| 検査済証(増改築時の物) | 該当なし | |
| 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 | 該当なし | |
| 備考 | | |

8 アスベスト使用調査の内容

| | |
|------------|---|
| 調査実施の有無 | 無 |
| 調査結果の記録の有無 | |

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 | 日本ハウズイング株式会社 |
| 業 登 録 番 号 | 国土交通大臣（5）第 030805 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 |

11 管理事務所関係

| | |
|-----------|---------------------|
| 管理員勤務日 | 火、木、金 |
| 管理員勤務時間 | 9:00～12:00 |
| 管理事務所電話番号 | 022-273-1644(FAXあり) |
| 本物件担当事業所 | 仙台支店 |


12 備考

| |
|------------------------|
| 2022年3月16日 地震罹災判定:一部損壊 |
|------------------------|

| |
|--|
| ※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ます。 |
| ※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ます。 |

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。なお、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、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。また、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。

2023年03月22日

 日本ハウズイング株式会社
仙台支店
門脇 亮