

管理に係る重要事項調査報告書

1 マンションの名称 ※■有 □無

物件名称	ハイツ葉山 (区分所有建物の数 1 棟)				
総戸数	53 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	53 戸
物件所在地	宮城県仙台市青葉区葉山町3-6		対象住戸	105 号室	

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定の有無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明
認定を行った都道府県知事等	
認定取得日 (5年有効)	年 月 日

3 管理体制関係

管理組合名称	ハイツ葉山				・葉山会
管理組合組織	☒ 区分所有者全員で組織する管理組合 ☐ 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合				
管理組合役員数	理事	4 名以上、監事	1 名	定期総会開催月	概ね毎年 9 月に開催
役員選任方法	☒ 立候補 ☒ 輪番制 ☐ 規定なし ☐ 不明 ☐ その他				
理事会活動状況	5 回開催(2024 年 4 月 ～ 2025 年 3 月) の1年間 ☐ 活動なし				
管理規約原本	発効 年 月 ☒ 発効日不明 ☐ 管理規約なし				
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 ☒ 施設賠償責任補償特約 ☒ 個人賠償責任補償特約 ☐ その他				
使用細則等の規定	☒ 一般使用細則 ☐ 駐車場使用細則 ☐ ペット飼育細則 ☐ 自転車置場使用細則 ☐ リフォーム細則 ☐ 防犯カメラ運用細則 ☐ 名簿運用細則 ☐ 水道料金取扱細則 ☐ バイク置場使用細則 ☐ その他				

4 共用部分関係

①基本事項

建築年次	1983 年 8 月竣工	
共用部分・専用使用に関する規約等の定め	共用部分の持分	☒ 床面積割合による ☐ その他
	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	

②駐車場 ※施設・設備の有無 (☒ 有 ☐ 無)

区 画 数	敷地内	敷地内			敷地外	敷地外		
		平面自走式 立体自走式	24 0 台	機械式 タワー式		0 0 台	平面式 その他	0 0 台
契 約 資 格	☒ 区分所有者		☒ 占有者		☐ 規定なし		☐ 不明	
使 用 資 格	☒ 区分所有者		☒ 占有者		☐ 規定なし		☐ 不明	
権利承継の可否	☐ 可能		☐ 不可 (所有権譲渡時には解約していただきます)		☒ 規定なし		☐ 不明	
車種制限の内容	※区画内収容サイズに限り駐車可能。商用車両・特殊車両等は駐車できません。							
空き区画の有無	☐ 有		☒ 無		(本日現在)			
空き待ち人数	概ね		名(本日現在)		☒ 不明		※空区画発生時は管理組合規定により契約者を決定	
使 用 の 可 否	☐ 可能(売却依頼主と同一区画を契約して使用することができます。)							
	☐ 可能(空区画を契約して使用することができます。) ※車両サイズ制限あり							
	☒ 不可(駐車場は使用できません。)							
	☐ その他 (売却依頼主の区画を解約後に抽選等により使用者を決定します。)							
定期的な総入替え	☐ 有 (		年		月頃実施予定)		☒ 無	
使 用 料	☒ 有料 (		月 額		8,000 円、一部5,000 円)		☐ 無料	
使用料の帰属先	☒ 管理組合		☐ その他 (					)

③自転車置場 ※施設・設備の有無 (☒ 有 ☐ 無)

使用の可否	☒ 可能 ※フリースペースのため駐輪できない場合があります。	☐ 不可
使用料	☒ 有料 (月 額 100 円)	☐ 無料
指定ステッカー	☒ 有 (シール代 0 円/台)	☐ 無

④バイク置場 ※施設・設備の有無 (☒ 有 ☐ 無)

専用置場の有無	☐ 有 ☒ 無 (自転車置場と同じ場所に駐輪)	
車種制限の内容	☐ ミニバイク(原付サイズ)のみ可 ☐ 制限なし ☒ その他 (区画内に収容できるサイズのバイクに限定)	
使用の可否	☒ 可能 ※フリースペースのため駐輪できない場合があります。	☐ 不可
使用料	☒ 有料 (月 額 300 円)	☐ 無料
指定ステッカー	☒ 有 (シール代 0 円/台)	☐ 無

⑤ トランクルーム ※施設・設備の有無 (☐ 有 ☒ 無)

使用の可否	☐ 可能	☐ 不可
使用料	☐ 有料 (年 額 円から 円)	☐ 無料

⑥ その他設備

オートロック設備	☒ 有 ☐ 無	防犯カメラ設備	☒ 有 ☐ 無	宅配ボックス設備	☐ 有 ☒ 無
エレベーター設備	☒ 有 ☐ 無	機械警備設備	☒ 有 ☐ 無		
CATV設備	☐ 有 (契約会社) ☒ 無				
インターネット環境	☐ 棟内LAN ☐ FTTH ☒ VDSL ☐ ADSLほか				

5 売却依頼主負担管理費等関係 (2025 年 3 月 17 日現在)

管 理 費	7,870 円	(滞納額 0 円)	※帰属先	管理組合
修繕積立金	10,584 円	(滞納額 0 円)	※帰属先	管理組合
駐車場使用料	円	(滞納額 円)	※帰属先	管理組合
専用使用料等	円	(滞納額 円)	※帰属先	管理組合
口座振替料	円	(滞納額 円)	※帰属先	管理組合
水 道 料	円	(滞納額 円)	※帰属先	管理組合
外部オーナー協力金	1,000 円	(滞納額 0 円)	※帰属先	管理組合
遅延損害金有無	☒ 無 ☐ 有 (0 円)	※帰属先	管理組合	
滞納額合計	(0 円)			
管理費等支払方法	☐ 翌月分を当月に支払 ☒ 当月分を当月に支払 ☐ その他			
管理費等支払手続	☒ 口座振替 利用可能な金融機関等 ☒ 集金代行会社委託 (主な銀行等が利用可)			
	☐ 振込 ☐ 自動送金 銀行 銀行			

6 管理組合収支関係

① 直近の管理組合の収支・財産状況 (2024 年 7 月決算時点)

一般会計収入総額	11,223 千円	注) 直近決算時の単年度の収入決算額
〃 支出総額	10,314 千円	注) 直近決算時の単年度の支出決算額
〃 繰越額 (累積額)	15,098 千円	注) 直近決算時の繰越金累積額
〃 資産総額	15,442 千円 (内、滞納総額 29 千円)	
〃 負債総額	343 千円 (内、借入金残高 0 千円)	
特別会計収入総額	6,748 千円	注) 直近決算時の単年度の収入決算額
〃 支出総額	2,440 千円	注) 直近決算時の単年度の支出決算額
〃 繰越額 (累積額)	24,035 千円	注) 直近決算時の繰越金累積額 (当該管理組合に既に積立てられている額)
〃 資産総額	24,035 千円 (内、滞納総額 21 千円)	
〃 負債総額	0 千円 (内、借入金残高 0 千円)	

※詳細は、第 40 期 収支決算報告書を参照して下さい。

注) 一般会計とは管理費会計、特別会計とは修繕積立金会計のことをいいます。

② 当年度の管理組合収支予算案

一般会計収入予定額	11,101 千円	注) 報告日の属する期の単年度収入予算額
〃 支出予定額	11,159 千円	注) 報告日の属する期の単年度支出予算額
〃 繰越予定額	▲58 千円	注) 報告日の属する期の単年度の繰越金予算額
特別会計収入予定額	6,748 千円	注) 報告日の属する期の単年度収入予算額
〃 支出予定額	5,502 千円	注) 報告日の属する期の単年度支出予算額
〃 繰越予定額	1,246 千円	注) 報告日の属する期の単年度の繰越金予算額

※詳細は、第 40 期 収支予算案を参照して下さい。

注) 一般会計とは管理費会計、特別会計とは修繕積立金会計のことをいいます。

③ 管理費等の変更予定等 (2025 年 3 月現在)

管 理 費	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
修繕積立金	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
駐車場使用料	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
専用使用料等	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
そ の 他	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
口座振替料	☐ 有 (年 月頃から)	☒ 無	☐ 検討中
一時金徴収	☐ 有 (年 月頃)	☒ 無	☐ 検討中

※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。

修繕積立金に関する規約等の定め	詳細は、管理規約を参照して下さい。
特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	☐ 有 ☒ 無

7 専有部分使用規制関係

専有部分用途	☒ 住宅専用 ☐ 住宅以外可 ☐ 規定なし ☐ 不明 (☒ 住宅宿泊事業は不可)
ペット飼育	☐ 可 ☒ 不可 ☐ 規定なし ☐ 不明
フローリング工事規制	☒ 有 ☐ 無 ☐ 規定なし ☐ 不明 遮音等級LL45以上の防音性能を有する製品を使用。工事1週間前までに上階3件及び下階3件に連絡。(使用細則8条)
内装工事の届出	☒ 要 ☐ 不要 ☐ 規定なし ☐ 不明 工事予定の2ヵ月前までに提出。(使用細則8条)
楽器演奏の規制	☒ 有 ☐ 無 ☐ 規定なし ☐ 不明 音量を著しく上げること、楽器の夜間長時間演奏、他の居住者に迷惑をかける音を発することは禁止
一括受電方式の導入による規制	☐ 有 (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。 ※導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続中の場合も含まれます。 ☒ 無

※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無		■ 有 2019 年 10 月作成(見直し)		□ 無	□ 検討中	□ 不明
共用部分等の修繕実施状況	1) 屋上(屋根)	2019	年 6 月実施			
	2) 外壁・内壁・バルコニー等	2019	年 6 月実施			
	3) 鉄部	2019	年 6 月実施			
	4) 給水管設備	2011	年 8 月実施	更生工事		
	5) 排水管設備	2011	年 8 月実施	更生工事(地下ピット除く)		
	6) 電気幹線設備		年 月実施			
	7) ガス配管設備		年 月実施			
	8) エレベーター設備	2009	年 11 月実施	リニューアル工事		
	9) 機械式駐車場設備		年 月実施			
	10) インターホン設備	2022	年 12 月実施	オートロック化工事(全戸インターホン交換)		
※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、本書作成日から遡及して約10年間に実施したもので、当社が把握している範囲のものとします。 ※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。						
大規模修繕工事实施予定 (2025 年 3 月現在)						
1) 外壁等補修	☐ 有 (年 月頃予定) ☐ 検討中 ☒ 無					
2) 屋上防水	☐ 有 (年 月頃予定) ☐ 検討中 ☒ 無					
3)	☐ 有 (年 月頃予定) ☐ 検討中 ☐ 無					
4)	☐ 有 (年 月頃予定) ☐ 検討中 ☐ 無					
5)	☐ 有 (年 月頃予定) ☐ 検討中 ☐ 無					
※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、理事会等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。						

9 建物の建築および維持保全の状況に関する書類の保存の状況

新築時	設計図書等(原本)	■ 有 (保管場所: 管理員室)	□ 無	□ 不明
	確認申請書・添付図書	□ 有 (保管場所:)	■ 無	□ 不明
	確認済証(原本)	□ 有 (保管場所:)	■ 無	□ 不明
	検査済証(原本)	□ 有 (保管場所:)	■ 無	□ 不明
増改築	確認申請書・添付図書	■ 該当なし【増改築なし】 □ 有 (保管場所:)	□ 無	□ 不明
	確認済証(原本)	■ 該当なし【増改築なし】 □ 有 (保管場所:)	□ 無	□ 不明
	検査済証(原本)	■ 該当なし【増改築なし】 □ 有 (保管場所:)	□ 無	□ 不明
既存住宅性能評価書(原本)		■ 該当なし【既存住宅の建設住宅性能評価は受けていません】 □ 有 (保管場所:)	□ 無	□ 不明
特定建築物定期調査報告書 昇降機定期検査報告書(原本)		□ 該当なし【建築基準法第12条の定期調査報告の対象外】 ■ 有 (保管場所: 管理員室)	□ 無	□ 不明
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【昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した住宅ではありません】 ☐ 有 (保管場所:) ☐ 無 ☐ 不明 ☐ 耐震診断結果報告書(原本) ☐ 建設住宅性能評価書(原本) ☐ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書(原本) ☐ 耐震基準適合証明書(写し)		
※上記書類の保存状況は、本書作成日において弊社が把握している範囲のものといたします。 本書作成日以降においては、保存状況等が変更となる場合もあります。				

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明		
調 査 実 施 日	年 月 日	調査機関	
調 査 の 内 容			
調 査 の 結 果			

11 耐震診断の内容

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

12 建替え等関係

建替え推進決議の有無	☐ 有（ 年 月決議） ☒ 無 ☐ 検討中 ☐ 不明
要除却認定の有無	☐ 有（認定年月 年 月） ☐ 無 ☐ 不明 ☐ 申請中（申請年月 年 月） ☐ 検討中
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	☐ 有（ 年 月決議） ☐ 無 ☐ 検討中 ☐ 不明

13 管理形態

マンション管理業者名	株式会社穴吹ハウジングサービス
業 登 録 番 号	国土交通大臣(5)第082143号
主たる事務所の所在地	香川県高松市紺屋町3番地6
委託（受託）形態	☒ 全部 ☐ 一部

14 管理事務所関係

管 理 員 勤 務	☒ 有 ☐ 無
管 理 員 勤 務 日	☒ 月 ☐ 火 ☒ 水 ☐ 木 ☒ 金 ☐ 土 ☐ 隔週土 ☐ 日 ☐ その他
管理員勤務時間	9 時 00 分から 16 時 00 分まで（金は8:30～16:00）
管理事務所電話番号	022-272-4454
担 当 事 業 所	仙台営業所
担当事業所電話番号	022-208-5300
本物件担当者氏名	都倉 健

15 自治会・町内会等の内容

自治会・町内会等有無	☐ 有（会費 月額 円） ☒ 無 ☐ 不明
サークル活動状況	☐ 有（サークル名 ） ☒ 無 ☐ 不明

16 その他

● 管理費等のお支払いについて 1) 新区分所有者様（買主様）への管理費・修繕積立金等のご請求は、所有名義変更の届出日の属する月の翌々月分より開始させていただきますので、新区分所有者様へのご請求を開始させていただくまでの管理費・修繕積立金等（所有名義変更の届出日の属する月およびその翌々月分）は、旧区分所有者様（売主様）と新区分所有者様との間でのご精算をお願いいたします。 ※所有名義変更日を基点とした日割計算等によるご請求はいたしませんのでご了承ください。 例）所有名義変更の届出日が3月20日の場合 ・3月分と4月分を旧区分所有者様にご請求します。 ・5月分より新区分所有者様にご請求します。 2) 新区分所有者様のご指定口座からの管理費・修繕積立金等の自動振替えが開始となるまでには口座振替え依頼書を受領後、最長60日程度を要しますので、新区分所有者様には手続き完了まで銀行振り込みによるお支払いをお願いします。 3) 所有名義変更の手続きが完了しましたら、完了日より一週間以内に弊社まで届出をお願いします。

4) (一社) マンション管理業協会 マンション管理適正評価制度登録の有無	
管 理 適 正 評 価	☐ 有 ☒ 無 ☐ 不明
評 価 等 級	☐ 五つ星 ☐ 四つ星 ☐ 三つ星 ☐ 二つ星 ☐ 一つ星
	☐ 星なし
登 録 年 月 日 (1年有効)	年 月 日
※2021年12月より、当社にて管理を受託しております。(前管理会社: 陽光ビルサービス(株)) 引継ぎ資料に基づき本報告書を作成しておりますが、資料の不足等により一部不明な点がございます。 ①水道料は空室の場合でも基本料金(1,411円)の請求が所有者に発生します。 (賃借人入居の場合は賃借人へ請求します) ②共聴設備について 地上波、衛星放送とも共同アンテナで視聴(CSは未対応) ③インターネット会社について NTT東日本、KDDI インターネットご契約の際は、各業者に連絡をお願いします。 ④民泊:総会で禁止を決議 ⑤東日本大震災の罹災判定:一部損壊,2022年3月16日福島県沖地震の罹災判定:一部損壊 ⑥入退去時の引っ越しは1ヶ月前までには管理員室または管理会社に連絡をいただくようお願いします。 ⑦ピアノの搬入は不可 ⑧外部オーナー協力金:マンション外に住む区分所有者に月額1,000円を請求しております。	

2025 年 3 月 10 日 付で貴社より依頼のありました、管理に係る重要事項について、ご報告いたします。
本報告書は、本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は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ホームページをご確認ください。

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、利害関係人は本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。

本報告書の記載事項は、発行日以降に変更となる場合がありますので、予めご了承下さい。

2025年3月17日

株式会社フルタウン

御中

株式会社穴吹ハウジングサービス

(押印省略)