

管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2022 年 06 月 08 日	受付番号	22005212
物件名称	アーバンヒルズ北綾瀬第2		
対象住戸	0602 号室	総戸数	48 戸
		総棟数	1 棟
		対象棟の戸数	48 戸
物件所在地	東京都足立区大谷田4丁目20-8		

1. 管理体制関係

管理組合名称	アーバンヒルズ北綾瀬第2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
管理組合役員の選任方法	輪番制
総会・決算関係	通常総会開催月 2 月（決算月 11 月）
理事会活動状況	7 回開催（前期期間：2021 年 03 月 01 日～2022 年 02 月 28 日）
現に有効な規約の発効年月	2021 年 03 月
共用部分に付保している損害保険の種類	火災保険（あいおいマンション用）
使用細則等の※1 規程	建物使用細則・駐車場使用細則・駐輪場使用細則・洗車場使用細則・専有部分修繕等工事実施細則・ペット飼育細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・理事会運営細則・会計処理細則・管理組合届出細則・文書管理細則・個人情報取扱細則

※1 使用細則の名称は一般的な名前となっており、当該管理組合で定められている名称とは多少異なる場合があります

2. 共用部分関係 基本事項

建築年次	※2	1993 年 03 月竣工
共用部分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 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	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	

※2 建築年次について：建築年次は竣工年月です。当社で把握している竣工年月は、登記簿上の新築年月と異なる場合があります

駐車場（あり）

駐車場区画数	敷地内 平面 14 台 機械 0 台 タワー 0 台 その他 0 台 敷地外 平面 0 台 機械 0 台 タワー 0 台 その他 0 台							
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否：可 敷金： 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	不可	種別		期間			
車種制限の内容	車の規格（全長、全幅、全高、重量）に関しては管理規約、使用細則等を参照して下さい							
空き区画の有無	無 < 2022 年 06 月 14 日 現在 >							
空き待ち数（待機者数）	< 2022 年 06 月 14 日 現在 >							
空き区画補充方法等	抽選制（ ）							
E V 用設備	有無	無	充電器の月額使用料					
駐車場使用料・備考	月額 16,000 円～18,000 円 ※13 区画については、現在バイク置場として使用中のため使用不可。							

自転車置場（あり）・バイク置場（あり）

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車 バイク	組合管理の為、空き区画の有無は管理組合に確認必要 6 台
空き区画の有無	自転車 バイク	無 無 < 2022 年 02 月 27 日 現在 >
使用料の有無	自転車 バイク	無 有 年額 6, 000 円～24, 000 円

その他

トランクルーム等	無	使用区分 備考	
防災備蓄	無	備考	
ケーブルテレビ設備	有	備考	(株) ジェイコム足立 (03-5680-8502)
B S視聴	可	視聴方法 備考	共同視聴アンテナ、CATV
C S視聴	可	視聴方法 備考	CATV 別個の有料契約が必要です。
B S／C S放送に 関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	(株) ジェイコム足立 (03-5680-8502)
インターネット設備	有	契約種別 備考	個別契約
インターネット サービス業者			NIT、KDDI、U-NEXT、CATV

3. 売却依頼主負担管理費等関係

< < 2022年06月14日 現在 > >

管理費		11,900円（滞納額）	178,500円（滞納率：15%未満）
修繕積立金		11,880円（滞納額）	178,200円（滞納率：15%未満）
遅延損害金			
遅延損害金率	無		
管理費等支払方法	翌月分27日に支払（銀行休業日の場合は翌営業日）		
管理費等支払手続き	口座振替（銀行名：三菱UFJ銀行支店名：東京営業部）		
水道料	支払（一括検針方式）	無	
	基本料有無		
	基本料金		
	請求対象者		
	その他変動費		

4. 管理組合収支関係
収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額） 2021年11月30日時点 ※3	当年度の収支予算（予定額） ※4
アーバンヒルズ北綾瀬第2		
管理費会計収入総額	9,867,778 円	9,616,348 円
管理費会計支出総額	17,155,221 円	8,021,350 円
管理費会計繰越額	8,172,084 円	9,767,082 円
管理費会計資産総額 (内 積立マンション保険額)	9,552,267 円	―――
管理費会計負債総額	1,380,183 円	―――
修繕積立金会計収入総額	11,817,488 円	6,817,320 円
修繕積立金会計支出総額	0 円	18,416,860 円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)	35,651,942 円	24,052,402 円
修繕積立金会計資産総額 (内 積立マンション保険額) (内 修繕積立金〔預金〕) (内 修繕積立債券)	36,148,472 円 (35,405,452 円)	―――
修繕積立金会計負債総額	496,530 円	―――

※3 詳細は第29期の予算決算対比表および貸借対照表を参照してください

※4 詳細は第30期の収支予算書を参照してください

管理費等滞納及び借入の状況

<<2022年04月30日 現在>>

管理費会計滞納額	365,300 円				
修繕積立金会計滞納額	364,140 円				
借入金残高	0 円				
当社未管理借入金	有無	無			
	借入先				
	借入金額		借入開始		完済時期
	備考				

管理費等の変更予定 ※5

<<2022年06月09日 現在>>

修繕積立金	変更予定無
管理費	変更予定無

※5 管理費等の変更又は一時徴収の予定は、総会の決定があり、且つ弊社が把握している範囲といたします

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、使用細則等を参照して下さい
	備考	管理規約第29条

管理費等の減免措置

特定区分所有者に対する 管理費等の減免措置	無	
	備考	

5. 専有部分使用規制関係

専有部分用途 (該当部屋)	住宅 詳細は、 管理規約、 使用細則等を 参照して下さい			
住宅宿泊事業に関する 規約等の定め	有	可否	禁止	
		備考	2017年12月10日 臨時総会決議	
専有部分使用規制	ペット 飼育	不可	備考	詳細はペット 飼育細則参照
	専有部分内工事の制限	有	備考	専有部分修繕等工事実施細則参照 L-45以上
	楽器等の演奏	可	備考	建物使用細則参照
	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 ※6	無	契約先	
			契約期間	
飲用水・ ガスの 供給施設 および	飲料水	公営水道		
	ガス	都市ガス		
排水施設の 整備状況	排水	公共下水		
専有部分使用規制の 変更予定	無		備考	

※6 一括受電方式の導入有の場合とは、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. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有
-----------	---

共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2022年06月09日 現在>>

実施年月	修繕部位・工事名	実施年月	修繕部位・工事名
2019年04月	ルーフバルコニー 防水改修工事	2013年07月	鉄骨階段塗装
2019年04月	塩ビシート 貼り替え工事	2013年07月	鉄部塗装工事
2019年04月	屋上防水改修工事	2009年06月	鉄部塗装工事
2019年04月	大規模修繕工事	2008年06月	給水管更生工事 (共用部)
2019年04月	鉄部塗装工事	2008年06月	給水管更生工事 (専有部)
2014年08月	受水槽交換・撤去	2004年12月	大規模修繕工事
2014年08月	直結増圧・直圧	1998年10月	給水ポンプ交換工事 (陸上)

※7 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、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下さい

大規模修繕工事実施予定

<<2022年06月09日 現在>>

エレベーターリニューアル工事	実施予定有	2022年10月 から

予定されている工事の概要

7. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況

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）		[原本]	無
検査済証（新築時の物）		[原本]	無
増改築を行った物件である			いいえ
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）		[原本]	--
検査済証（増改築時の物）		[原本]	--
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である			--
建設住宅性能評価書		[原本]	--
新築の建設住宅性能評価を受けた住宅である			--
建設住宅性能評価書			--
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			はい
定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物 / 建築設備 / 防火設備 / 昇降機）		[原本]	有
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である ※8 （地震に対する安全性に関する書類）			いいえ
			確認済証交付年月日 1991年11月15日
新耐震基準等に 適合していること を証する書類	耐震診断結果報告書	[原本]	--
	耐震基準適合証明書		--
	既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級）		-- 耐震等級 --
構造計算書			--
構造確認書			--
該当部屋	建物状況調査の実施日 ※9		不明
	建物状況調査の結果についての報告書	[原本]	無

※8 弊社では確認済証交付年月日の日付が1981年5月31日以前かを判断しています

※9 建物状況調査の実施日について弊社にて把握している情報のため、売却依頼主様へ必ず確認してください

8. アスベスト 使用調査の内容

吹付材使用の有無の調査結果 ※ 1 0		調査済	
調査済の場合	調査実施日	2006 年 10 月 31 日	
	調査範囲	弊社社員もしくは管理員が、立ち入ることのできる共用部分のみ目視確認。専有部分は除く。	
	使用有無	無	
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	
建築用仕上げ材使用の有無の調査結果 ※ 1 1		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定		
成形品使用の有無の調査結果		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	

※ 1 0 吹付材 ：吹付け石綿・石綿含有吹付けロックウール（乾式/湿式）・石綿含有吹付けパーミユライト・石綿含有吹付けパーライト・石綿含有耐火被覆材・石綿含有断熱材・石綿含有保温材 等

※ 1 1 建築用仕上げ材：吹付リシン・吹付タイル 等

9. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無	
有りの場合の結果の記録		

10. 管理形態

マンション管理業者名	株式会社大京アステージ
登録番号	国土交通大臣（5）第030096号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18オリックス千駄ヶ谷ビル
委託（受託）形態	総合

11. 管理事務室関連

管理員勤務予定		月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
	午前		有		有		有	
	午後		有		有		有	
管理員勤務予定備考	勤務時間：月曜日から土曜日のうち隔日の8時30分～17時00分 ・ 祝日および国が定める休日ならびに隔月に1日は休日とする。 ・ 夏季休暇2日、 年末年始休暇3日とする。							
管理事務室電話番号	03-5682-6239							
本物件担当事業所	東東京支店 東京都足立区千住仲町4-1-1大樹生命北千住ビル5階							

12. コミュニティ関係

町内会等の有無	無
町内会等の活動費	
町内会等に関する規約等の定め	
サークル活動の有無	無
サークル活動の活動費	
自主運用会計の有無	有

13. サービス

くらしスクエア	※12	有	鍵預かり	※13	無	鍵の預託	
トータルセキュリティサービス	※14	無	住まいるレスキュー	※15	有		

※12 大京アステージが管理するマンション別の会員専用サイトです

※13 警備会社への玄関鍵の預託（個別） があります。玄関鍵は、管理事務室等に設置の鍵保管装置（ボックス）にて厳重なセキュリティのもと保管いたします。なお、保管した鍵は警備会社パトロール員のみ開閉でき、警備会社業務の範囲で使用させていただきます

※14 インターホンシステムを利用したセキュリティサービスです。 本サービスの導入により、ホームセキュリティサービスの提供が可能となっております

※15 「トイレが詰まった」「ガラスを割った」「電球を交換したい」など、専有部分の不具合でお困りの際に、お電話一本で駆け付けるサービス

14. 備考

◆民泊使用禁止（平成29年12月10日の臨時総会にて決議）
◆平成31年2月24日の通常総会にて、洗車時における散水栓使用細則が制定（有料）
くらしサポートデスク
0120-264-406
（年末年始除く 9:00～17:30）

注）専有部分における事件・事故並びに居住者間のトラブル、プライバシーに関する事項は管理受託外のため回答できません。
売却依頼主に直接確認してください。

- ・本報告書は、アーバンヒルズ北綾瀬第2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。
 - ・本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用および無断転用を固く禁じます。
 - ・弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ（<http://www.dai-kyo-astage.co.jp/>）をご確認ください。
 - ・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には当マンションの管理規約等の閲覧請求権があります。
 - ・本報告書の内容に関するお問い合わせは、東東京支店となります。
- 連絡先：03-3879-8611 受付時間 9:00～17:00（土日祝日、年末年始除く）

2022年06月15日

株式会社大京アステージ
東東京支店

