

管理に関わる重要事項調査報告書

物件名称	エザンス高井戸						
総個数	38	戸	1	棟	対象棟の戸数	38	戸
物件所在地	杉並区高井戸東2-25-11			対象住戸	1	戸	703 号室

1 管理体制関係

管理物件名称	エザンス高井戸						
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合(又は街区管理組合)						
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	1 立候補 ② 輪番制 3 その他(理事会にて候補者選任)						
総会・決算関係	通常総会開催月	1	月	(決算月)	10	月	
前年度の理事会開催状況	1	回開催	(令和 5 年 11 月～令和 6 年 10 月)				
管理規約原本	発行	変更	昭和	平成	令和	3	年 8 月
共用部分に付保され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 ☒ 個人賠償責任補償特約 ☒ 施設賠償責任補償特約 ☐ その他()						
使用細則等の規定	☐ 駐車場使用細則 ☒ 自転車置場使用細則 ☐ ペット飼育細則 ☐ リフォーム細則 ☒ その他(役員報酬規程)						

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	昭和	平成	53	年	11	月	
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参考条文等 8 条 及び 別表 第 2 共用部分の持分 ① 床面積割合による 2 その他 参考条文 第 10 条 及び 別表 第 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	専用使用に関する管理規約・使用細則 参考条文 第 14 条 及び 別表 第 3 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい						

駐車場

駐車区画数	敷地内	平面式	-	台	機械式	-	台	立体自走式	-	台
	敷地外	1 有	② 無	(		年		月現在)		
駐車場使用資格	参考条文第 条又は使用細則等第 条 賃借人の使用の可否 1 可 2 不可									
駐車場権利承継可否	1 可 2 不可									
車種制限の内容	管理規約・使用細則 参考条文 第 条 及び 別表 第 条									
空き区画の有無	1 有 2 無 (令和 年 月現在)									
空き区画補充方法等	☐ 抽選 名 待機									
	☐ 先着順 ☐ その他 名 待機									
駐車場使用料	円 ～ 円/台・月									

自転車置場・バイク置場(ミニバイク置場)※実際の空き状況については管理会社までご確認願います

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車	10	台	バイク	-	台	ミニバイク	-	台
空き区画の有無	自転車	1 有	② 無	(令和 年 月現在)	7	年	6	月現在)	
	バイク	1 有	② 無	(令和 年 月現在)		年		月現在)	
	ミニバイク	1 有	② 無	(令和 年 月現在)		年		月現在)	
使用料の有無及び使用料	自転車	① 有	12,000/年	円 ～	12,000/年	円	2 無		
	バイク	1 有		円 ～		円	2 無		
	ミニバイク	1 有		円 ～		円	2 無		

3 売却依頼主負担管理費等関係

令和 7 年 6 月 現在

管理費(全体)	20,140	円 (滞納額)	0	円
管理費(棟別)	該当なし	円 (滞納額)		円
修繕積立金(全体)	10,360	円 (滞納額)	0	円
修繕積立金(棟別)	該当なし	円 (滞納額)		円
修繕一時金	該当なし	円 (滞納額)		円
駐車場使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
自転車置場使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
バイク置場使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
ミニバイク置場使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
専用庭使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
ルーフバルコニー使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
トランクルーム使用料	該当なし	円 (滞納額)		円
組合費	該当なし	円 (滞納額)		円
戸別の水道料・冷暖房料・給湯料	該当なし	円 (滞納額)		円
その他 (管理協力金)	該当なし	円 (滞納額)		円
遅延損害金	1 有 () 円	2 無		
管理費等支払方法	1 翌月分を当月 2 当月分を当月	日に支払 日に支払		
管理費等支払手続き	1 口座振替 2 自動送金 3 振込み 4 集金代行会社			

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)		当年度の収支予算(予定額)	
管理費会計収入総額	8,481	千円	7,943	千円
管理費会計支出総額	6,281	千円	6,817	千円
管理費会計繰越額	16,275	千円	15,201	千円
管理費会計資産総額	16,111	千円	—	
管理費会計負債総額	158	千円	—	
修繕積立金会計収入総額	14,022	千円	4,320	千円
修繕積立金会計支出総額	10,612	千円	10,876	千円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金会計累計額)	47,061	千円	37,095	千円
修繕積立金会計資産総額	47,061	千円	—	
修繕積立金会計負債総額	0	千円	—	

※詳細は、第 46 期収支報告書及び収支予算書を参照して下さい

管理費等滞納及び借入の状況

管理費滞納額	14,260	円
修繕積立金滞納額	7,290	円
借入金残高	0	円

※詳細は、第 46 期収支報告書及び収支予算書を参照して下さい

管理費等の変更予定

令和 7 年 6 月 現在

管理費(全体)	1 変更予定有 () 3 検討中	2 変更予定無
管理費(棟別)	1 変更予定有 () 年 () 月から 3 検討中	2 変更予定無
該当無し		

修繕積立金(全体)	1 変更予定有 (年 月から) ☒ 2 変更予定無 3 検討中
修繕積立金(棟別) 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
修繕一時金 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
駐車場使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
自転車置場使用料	1 変更予定有 (年 月から) ☒ 2 変更予定無 3 検討中
バイク置場使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
ミニバイク置場使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
専用庭使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
ルーフバルコニー使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
トランクルーム使用料 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
組合費・管理協力金	1 変更予定有 (年 月から) ☒ 2 変更予定無 3 検討中
戸別の水道使用料・冷暖房料・給湯 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
その他 該当無し	1 変更予定有 (年 月から) 2 変更予定無 3 検討中

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 25 条 及び 別表第 詳細は、管理規約を参照して下さい
-----------------	--

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	1 有 ☒ 2 無 参照条文 条 及び 別表第 詳細は、管理規約を参照して下さい
---------------------------	---

5 専有部分の使用規制関係

専有部分の用途 ※1.2階以外	1 住宅専用(住宅宿泊事業は可) ☒ 2 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) 3 住宅以外も可 管理規約 参照条文第 7 条及び別表第 詳細は、管理規約を参照して下さい
専有部分使用細則	ペットの飼育制限 使用細則 ☒ 1 有 参照条文第 3 条及び別表第 2 無 専有部分内工事の制限 使用細則 ☒ 1 有 参照条文第 3 条及び別表第 2 無 楽器等音に関する制限 使用細則 ☒ 1 有 参照条文第 1 条及び別表第 2 無
専有部分のリフォーム工事	フローリング変更の可否 ☒ 1 可 2 否 遮音等級の制限 ☒ 1 有 2 無 工事前申請の要否 ☒ 1 要 2 否
	その他注意事項 トラブルの起きないように施工をして下さい

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	1 有	☒ 2 無	3 検討中
	導入有りの場合 (契約先 (契約期間			
※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。				

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	1 有	☒ 2 無	3 検討中					
主な共用部分等の修繕実施状況(別紙参照願います)								
鉄部塗装	修繕工事	昭和	☒ 平成	令和	30	年	10	月実施
耐震補強工事設計		昭和	平成	☒ 令和	6	年	2	月実施
5F外階段脇屋根壁面	補修工事	昭和	平成	☒ 令和	6	年	12	月実施
	修繕工事	昭和	平成	令和		年		月実施
※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 (		7	年	6	月現在)			
大規模修繕工事	1 実施予定有 (		年		月予定)	2 実施予定無	☒ 3 検討中	
耐震工事等	1 実施予定有 (		年		月予定)	2 実施予定無	☒ 3 検討中	
	1 実施予定有 (		年		月予定)	2 実施予定無	3 検討中	
	1 実施予定有 (		年		月予定)	2 実施予定無	3 検討中	
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、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します								

7 建物の建築及び維持保全に関する書類の保存状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時の物)の有無	1 有	☒ 2 無	3 不明
検査済証(新築時の物)の有無	1 有	☒ 2 無	3 不明
増改築を行った物件である場合の検査済証(増改築時の物)の有無	1 有	☒ 2 無	3 不明
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合の建設住宅性能評価書	1 有	☒ 2 無	3 不明
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の定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)の有無	☒ 1 有	2 無	3 不明
昭和56(1981)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)の新耐震基準等に適合している事を証する書類の有無	1 有	☒ 2 無	3 対象外
竣工図の有無と保管場所	☒ 1 有	2 無	3 不明
販売図(写し)の有無と保管場所	☒ 1 有	2 無	3 不明

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	1 有	☒ 2 無	3 不明
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	☒ 1 有	2 無	3 不明
耐震診断の有無内容	☐ 報告書添付(別紙のとおり) 平成25年9月、第2次診断法にて実施		

10 管理形態

マンション管理業者名	昭和管財株式会社
業登録内容	国土交通省(5) 第 030408 号
主たる事務所の所在地	東京都中野区東中野4-12-2
委託(受託)形態	☒ 全部 ☐ 2 一部

11 管理事務所関係

管理員勤務日	月・水・木・土(巡回)											
管理員勤務時間	曜日	月・水・木・土	時間	8	時	00	分	～	12	時	00	分
	曜日		時間		時		分	～		時		分
	曜日		時間		時		分	～		時		分

12 コミュニティ関係

自治会・町内会費	1 有 ☒ 無 ☐ 3 不明 ☐
	有の場合は、その概要
サークル・イベント活動	1 有 ☒ 無 ☐ 3 不明 ☐
	有の場合は、その概要

13 警備会社 鍵預託及び緊急連絡先登録関係

鍵の預託・緊急連絡先カード提出	1 有 () ☒ 無 ☐
※警備会社による専有部分内の緊急対応時等の連絡先登録の必要がある場合があります	

14 インターネット接続関係

インターネット接続	☒ 有 (プロバイダー KDDIauひかり) () ☐ 2 無 ☐
-----------	---

15 高圧一括受電関係

	1 有 (供給会社名・連絡先) () ☒ 2 無 ☐
--	--

16 備考

テレビ視聴について:J:COMで地デジ対応、BS・CSは別途受信契約が必要 民泊禁止の内容で、平成30年1月総会決議済み リフォーム工事に關して 電気温水器をガス給湯器に変更は不可です 床張替の音制限は常識内、エアコン設置のコア抜き・拡張は不可
--

当該マンションの宅地建物取引業法施行規則第16条の2第6号及び第7号の重要事項に関する内容は上記のとおりです。

なお、この報告は当該マンション管理組合と弊社の間で締結している管理委託契約書の定め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。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。

令和7年6月11日

昭和管財株式会社

管理事業部

担当



令和7年6月11日

昭和管財株式会社

その他の事項

- 管理費等の改定予定 無
 - 建築年次 昭和53年11月
 - 1階・2階以外は管理規約により住居専用
 - 長期修繕計画 無
 - ルーフバルコニー・専用庭・専用倉庫 無
駐車場・バイク置場は管理組合のものではありません。
 - ペット規程 他人に迷惑や危害を加えるおそれのある動物の飼育は禁止
使用細則第3条1項より
 - ピアノ等の演奏は午前9時～午後8時まで
使用細則第1条より
 - フローリングの規定はありませんが、近隣からのトラブルが起きない様な施工を
して下さい。他の居住者からの苦情には責任を持って対処して頂きます。
 - 地上デジタル放送 ケーブルテレビ(J:COM)導入済
 - インターネット環境 KDDIauひかり導入済
 - 管理人 巡回 週4日(月・水・木・土)1日4時間(概ね8:00～12:00)
 - アスベスト使用に関する調査結果 無
 - 耐震診断実施 平成25年9月実施済み(第2次診断法による)
 - 高圧洗浄 毎年11～12月に実施
 - 民泊禁止(平成30年1月21日総会決議にて)
 - 外人の入居規制なし
- リフォーム工事に関して
- 電気温水器をガス給湯器変更 不可
 - エアコン設置のコア抜き・拡張 不可
 - 床張替の音制限は常識内

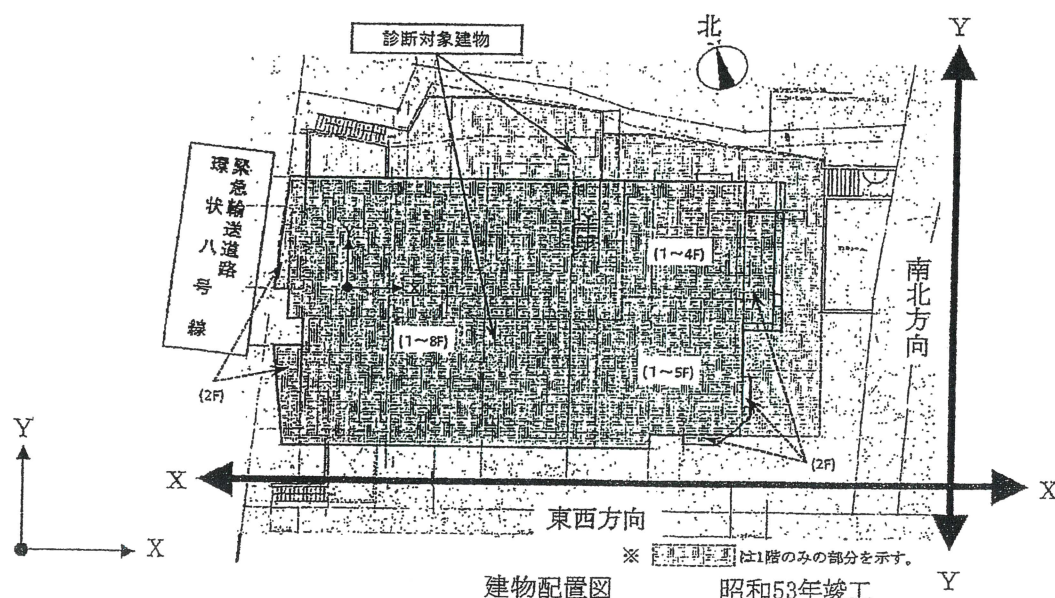
エザンス高井戸 工事履歴（決算書より）

令和7年6月11日

平成9年度	漏水工事
	集合ポスト交換
	消防設備補修
平成10年度	大規模修繕工事 平成11年6月完了
平成11年度	避難具改修
平成12年度	止水バルブ取付工事
平成16年度	揚水ポンプ交換
平成17年度	屋上防水トップコート工事
	アプローチ床タイル改修工事
	鉄部塗装工事
平成18年度	屋上排気筒補修工事
平成19年度	共用トイレ改修工事
	給水管更新工事、増圧直結給水化工事
平成20年度	消防用設備改修工事
	エレベーター改修工事
	ケーブルテレビ導入工事
平成21年度	ゴミ置場、扉改修及び天井樋取付工事
平成22年度	雑排水管・通気管改修工事
	消防設備改修工事
	1階玄関照明交換工事
平成23年度	連結送水管改修工事
	エントランスフロアヒンジ 交換工事
平成25年度	駐輪場設置工事
平成26年度	給水ポンプ 交換工事
平成27年度	2階共用トイレ詰り改修工事
平成28年度	受電設備更新工事
	消防設備不具合改修工事
平成29年度	鉄部塗装工事
平成30年度	鉄部塗装工事、管理室内撤去工事
令和6年度	耐震補強工事設計
令和6年度	5F外階段脇壁面補修工事

エザンス高井戸耐震診断結果概要

エザンス高井戸（以下、「本建物」とする）は、昭和53年（1978年）に建設されており、昭和56年（1981年）以前の建築基準法（旧耐震基準）に準拠して設計・施工されています。本建物は現行の耐震基準に照らして、大地震（震度6強程度）の揺れに対してどの程度の耐震性能を有しているかを判定します。「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準・同解説 2001年版」（日本防災協会）に準拠し第2次診断法により耐震診断を実施しました。



■本建物の耐震性能について

既存図書（意匠図、構造図）を基本として診断しました。現地調査の図面照合調査において、開口の大きさや位置など相違のある箇所は診断時に考慮しました。経年変化による劣化状況（ひび割れ等の目視調査）では、1階でひび割れが多数確認できましたが、構造ひび割れや変形によるひび割れは認められませんでした。一部の鉄筋が露出している箇所がありました。コンクリート強度は設計基準強度（ $F_c 20.6 \text{ N/mm}^2$ ）を僅かに下回る箇所（2箇所/24箇所）がありますが強度に問題はありませんでした。また、コンクリートの中性化深さは一部の階で鉄筋のかぶり厚さを超えた箇所がありましたが、錆汁等の状況は見受けられませんでしたので、鉄筋は健全な状態であると判断します。

上記の現地調査結果等を考慮した本建物の診断結果を下表に示します。

診断結果

階	X方向 (東西方向に揺れた場合)			Y方向 (南北方向に揺れた場合)		
	I_s	$C_T \cdot S_D$	判定	I_s	$C_T \cdot S_D$	判定
PH	1.330		OK	2.770		OK
8	2.060	2.12	OK	2.990	3.08	OK
7	0.601	0.62	OK	1.345	1.38	OK
6	0.564	0.58	NG	0.959	0.99	OK
5	0.582	0.60	NG	0.891	0.92	OK
4	0.556	0.57	NG	0.857	0.88	OK
3	0.420	0.43	NG	0.970	1.00	OK
2	0.567	0.58	NG	0.366	0.72	NG
1	0.407	1.55	NG	0.141	0.18	NG

【判定の基準】

全ての階で0.6を超える場合は、「安全」となり想定する地震動に対して所要の耐震性を確保しています。

0.6を下回る階がある場合は、耐震性に「疑問あり」となり補強が必要になります。

したがって、診断の結果、本建物は、耐震性に「疑問あり」となり補強が必要になります。