

管理に係る重要事項調査報告書

株式会社日鉄コミュニティ

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	石神井ハイライズ		
対象住戸	804号室		
物件所在地	〒177-0033	東京都練馬区高野台1-11-5	

調査事項	報告事項		
修繕積立金総額		171,844,826円	2025年8月31日 現在
管理費等の月額 (売却依頼主負担金)	管理費	10,560円	2025年10月6日 現在
	修繕積立金	14,520円	同上
	管理費等合計	25,080円	2025年10月6日 現在

管理組合の借入金		0円	2025年8月31日 現在
----------	--	----	---------------

管理費等滞納額 (売却依頼主滞納額)	管理費	0円	2025年10月6日 現在
	修繕積立金	0円	同上
	遅延損害金	0円	同上
	滞納額合計	0円	2025年10月6日 現在

マンション全体の滞納額		530,558円	2025年8月31日 現在
内 訳	管理費等	241,708円	同上
	修繕積立金	288,850円	同上

※管理規約の規定に基づき管理費等の未納金額については、年利14.0%の遅延損害金が増算されます。

その他の

当該マンションの宅地建物取引業法第35条第1項第6号、同法施行規則第16条の2及び建設省不動産課課長通達(昭和63年11月21日建設省経動発第89号)等に基づく重要事項に関する内容は上記の通りです。

尚、この報告書は、当該マンション管理組合と当社と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。

また、建物の区分所有等に関する法律、第33条、第42条、第45条、及び第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。

2025年10月6日

登録番号 国土交通大臣(5)第030233号

会社名 株式会社日鉄コミュニティ

マンション管理統括部長 関口 真人



[別紙 1]

マンション名		石神井ハイライズ
建築年次(竣工年月)		1977年8月(昭和52年)
定期総会時期		毎年度10月を予定 (決算月 7月)
管理形態		総合管理
管理事務室	電話番号	03-3904-2653
	勤務形態	住込 執務時間 8:00 ~ 17:00 休日 土曜、日曜、祝日、夏季・年末年始
大規模修繕予定		2024年度実施(2025年9月着工予定)で検討中
大規模修繕履歴		1999年12月 外壁塗装・屋上防水・鉄部塗装工事 2000年11月 給水管等交換工事 2004年11月 ガス埋設本管改修工事 2005年 3月 連結送水管設備配管工事 2005年 7月 鉄部塗装他修繕工事 2010年 5月 給排水設備改修工事 2012年 3月 大規模修繕工事 2013年 5月 玄関ドア改修工事 2018年 4月 1階雑排水・汚水横主管更新工事(共用部) 2025年 9月 大規模修繕工事着工予定
管理規約		変更 1998年10月25日 (直近一部変更あり2016年10月22日) 2023年10月30日 ペット飼育細則制定
管理費以外の費用		修繕積立金
管理費値上げ予定		2025年2月度値上げ済
修繕積立金値上げ予定		2025年2月度値上げ済
使用料等	駐車場	月額使用料 15,000円 (全20区画) 現在空きなし 予約申込順
		※当マンションの駐車場の専用使用権は、管理規約の規定により 継承できません —— 継承できません。——
	バイク置場 (ミニバイク)	月額使用料 1,500円 (オートバイ) 1,000円 (50CCバイク) 半年に一度徴収 (修繕口会計) ただし2026年2月以降毎月徴収予定 (2025年10月25日定期総会審議事項)
	自転車置場	月額使用料 500円 (自転車) 200円 (幼児車) 半年に一度徴収 (修繕口会計) ただし2026年2月以降毎月徴収予定 (2025年10月25日定期総会審議事項)

※ 駐車場・自転車・バイク置場の空き状況は、管理事務室にご確認下さい。
申込み等手続きも管理事務室でお願いいたします。

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証	新築時の物	有り
検査済証	新築時の物	有り
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 (※新築時の建設住宅性能評価書については、所有者にご確認ください。)		
* 建設住宅性能評価書		無し
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)		有り
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)		
新耐震基準等に適合していることを証する書類		無し
耐震診断の有無		
耐震診断の内容		無し
アスベストの使用調査の有無		
アスベストの調査の内容		図面・目視にて確認実施の結果、飛散性アスベストは未使用。(共有部分のみ)

*上記「建設住宅性能評価書」とは、新築住宅の評価書ではなく、竣工後の既存住宅で行ったものを指します。

ペット飼育について	ペット飼育細則参照 体長50cm以下、体重10Kg以下の犬、猫2匹以内。小鳥2羽以内、小動物、観賞魚飼育可能
楽器等の演奏について	使用細則P27 第9条参照
専有部分のリフォーム工事、フローリング工事等について	フローリングの規定はありませんが、等級LL45以上の仕様のもを推奨します。リフォームの際には「専有部分改修工事届出書」をご提出いただきます。 (届出書は管理室にございます) 配管等で躯体に穴を開ける場合は必要最低限の大きさと且つ事前にレントゲン探査等による調査を実施し、躯体内の鉄筋等に影響が無いことを確認し立会いのもと実施することが要件となります。 申請は着工日3週間前までに申請をお願い致します。また工事業者の車両は敷地内に止められませんので、近隣のコインパーキングをご利用ください。
マンション全体の契約等による規制	電力小売自由化に関する専有部分の使用規制 電力一括受電方式の導入：無し
専有部分の用途について	民泊・シェアハウス等禁止
事務所としての利用	不可
TV環境	J-c o mにて対応 (個別契約)
インターネット環境	NTT、KDDI 接続可
管理費等支払方法	収納代行会社「みずほファクター(株)」を通して、毎月26日(休日の場合は翌営業日)に翌月分を口座振替にてお支払い
特定区分所有者への減免条項	無し
その他	※区分所有者(名義)が変更になる場合は必ず組合員資格変更届出書をご提出ください。必要書類は管理室にございますのでお申し出ください。 (組合員変更届出書、各種届出書、口座振替依頼書等) 管理規約集にも組合員資格変更届出書等各種届出書は入っています。 ※新所有者が鍵を交換する場合、個人負担(10万円程度)かつ部品調査に2カ月程度要します。
管理会社	株式会社 日鉄コミュニティ 住所：〒140-0013 東京都品川区南大井6-26-3 大森ベルポートD館7階 TEL：03-6880-6801 マンション管理業者登録番号：国土交通大臣(5)第030233号