

管理に係る重要事項調査報告書

|         |                         |        |          |
|---------|-------------------------|--------|----------|
| 調査依頼年月日 | 2026年02月20日             | 受付番号   | 25024012 |
| 物件名称    | ジェイパーク川崎コンフィール          |        |          |
| 対象住戸    | 0515 号室                 | 総戸数    | 159 戸    |
|         |                         | 総棟数    | 1 棟      |
|         |                         | 対象棟の戸数 | 159 戸    |
| 物件所在地   | 神奈川県川崎市川崎区小田 7 丁目 2 番 1 |        |          |

1. 管理計画認定の有無、認定取得日

|                   |   |
|-------------------|---|
| 管理計画認定の有無         | 無 |
| 認定を行った<br>都道府県知事等 |   |
| 認定取得日             |   |

2. 管理体制関係

|                            |                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 管理組合名称                     | ジェイパーク川崎コンフィール管理組合                                                               |
| 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 12 名 監事 1 名                                                                   |
| 管理組合役員の<br>選任方法            | その他 (基本的に輪番制・立候補も可)                                                              |
| 総会・決算関係                    | 通常総会開催月 7 月 (決算月 4 月)                                                            |
| 理事会活動状況                    | 10 回開催 (前期期間： 2024年05月01日～2025年04月30日)                                           |
| 現に有効な規約の<br>発効年月           | 2025年10月                                                                         |
| 共用部分に<br>付保している<br>損害保険の種類 | 火災保険 (三井住友マンション用)                                                                |
| 使用細則等の ※ 1<br>規程           | 建物使用細則・駐車場使用細則・自転車置場使用細則・バイク置場使用細則・集会室使用細則・防犯カ<br>メラ運用細則・ペット飼育細則・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

3. 共用部分関係  
基本事項

|                    |                                            |            |
|--------------------|--------------------------------------------|------------|
| 建築年次               | ※2                                         | 2002年03月竣工 |
| 共用部分に関する<br>規約等の定め | 共用部分の持分：床面積割合による<br>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<br>規約等の定め | 無                                          |            |

※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 3 台 機械 164 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<br>敷金：有<br>備考：賃借人 使用料3ヵ月分<br>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     | 有 <2026年02月24日 現在>                                              |
| 空き待ち数（待機者数） | <2026年02月24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   | 駐車場区画数は全159区画<br>（No.66・68・98・156区画は1区画2台分のバイク置場として使用）          |

注）空き区画の有無・空き待ち数（待機者数）が空欄の場合は、管理事務室へお問い合わせください。管理事務室の情報は、13.管理事務室関連に掲載しています。管理員の勤務が無い組合様の場合は、弊社くらしサポートデスクへお問い合わせください。  
大京アステージ くらしサポートデスク 0120-264-406 （日祝日・年末年始除く 9：00～17：30）

自転車置場（あり）・バイク置場（あり）

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| 自転車置場・バイク置場<br>等区画数 | 自転車 318 台 ラック駐輪<br>バイク 10 台 シール配布無（駐車場66・68・98・156番を活用） |
| 空き区画の有無             | 自転車<br>バイク 無 <2026年02月24日 現在>                           |
| 使用料の有無              | 自転車 無<br>バイク 有 月額2,000円／台                               |

注）空き区画の有無が空欄の場合は、管理事務室へお問い合わせください。管理事務室の情報は、13.管理事務室関連に掲載しています。  
管理員の勤務が無い組合様の場合は、弊社くらしサポートデスクへお問い合わせください。  
大京アステージ くらしサポートデスク 0120-264-406 （日祝日・年末年始除く 9：00～17：30）

その他

|                  |                              |      |                               |
|------------------|------------------------------|------|-------------------------------|
| トランクルーム等         | 有                            | 使用区分 | 専用使用部分                        |
|                  |                              | 備考   | 無償                            |
| 防災備蓄             | 無                            | 備考   | 総会にて否決                        |
| ケーブルテレビ設備        | 有                            | 備考   | Y O Uテレビ（連絡先TEL：0120-317-230） |
| B S 視聴           | 可                            | 視聴方法 | 共同視聴アンテナ、CATV                 |
|                  |                              | 備考   |                               |
| C S 視聴           | 可                            | 視聴方法 | CATV                          |
|                  |                              | 備考   |                               |
| B S／C S 放送に関する備考 |                              |      |                               |
| 地上波デジタル設備        | 有                            | 備考   | アンテナ又はC A T V 経由              |
| インターネット設備        | 有                            | 契約種別 | 一括及び個別                        |
|                  |                              | 備考   | (株)アルテリアネットワーク使用料は管理費に含む      |
| インターネットサービス業者    | CATV<br>その他：（（株）アルテリアネットワーク） |      |                               |

注）インターネット設備がある場合、インターネットサービスの内容や料金等についてはインターネットサービス業者にご確認ください。

一括契約の場合、サービス料金については管理費等に含まれています。ただし、契約内容や利用形態によっては、別途費用が発生する場合があります。

光配線方式の場合、館内の既存配線設備の状況により導入が困難な場合があります。

4．売却依頼主負担管理費等関係

<<2026年02月23日 現在>>

|           |            |                           |       |
|-----------|------------|---------------------------|-------|
| 管理費       | 14,500 円   | （ 滞納額                     | 0 円 ） |
| 修繕積立金     | 18,850 円   | （ 滞納額                     | 0 円 ） |
| 駐車料       | 7,900 円    | （ 滞納額                     | 0 円 ） |
| バイク置場     | 2,000 円    | （ 滞納額                     | 0 円 ） |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
|           |            |                           |       |
| 遅延損害金     |            |                           |       |
| 遅延損害金率    |            | 有 （ 年 14.6 %）             |       |
| 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 |            | 集金代行会社委託                  |       |
| 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     |                           |       |

注）水道料の基本料金とは、水道を使用しなくても発生する料金のことです。

5. 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） | 2025年04月30日時点 ※ 3                    | 当年度の収支予算（予定額） | ※ 4           |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------|---------------|
| ジェイパーク川崎コンフィール                                               |              |                                      |               |               |
| 管理費会計収入総額                                                    |              | 43,142,061 円                         |               | 42,420,400 円  |
| 管理費会計支出総額                                                    |              | 63,055,544 円                         |               | 35,068,992 円  |
| 管理費会計繰越額                                                     |              | 6,975,448 円                          |               | 14,326,856 円  |
| 管理費会計資産総額<br>（内 積立マンション保険額）                                  |              | 12,990,456 円                         |               | ――            |
| 管理費会計負債総額                                                    |              | 6,015,008 円                          |               | ――            |
| 修繕積立金会計収入総額                                                  |              | 44,986,017 円                         |               | 37,969,080 円  |
| 修繕積立金会計支出総額                                                  |              | 0 円                                  |               | 1,012,000 円   |
| 修繕積立金会計繰越額<br>（修繕積立金累積額）                                     |              | 258,502,116 円                        |               | 295,459,196 円 |
| 修繕積立金会計資産総額<br>（内 積立マンション保険額）<br>（内 修繕積立金[預金]）<br>（内 修繕積立債券） |              | 261,566,556 円<br><br>(257,936,616 円) |               | ――            |
| 修繕積立金会計負債総額                                                  |              | 3,064,440 円                          |               | ――            |

注）既に積み立てられている修繕積立金の額は、積立マンション保険額・修繕積立金「預金」・修繕積立債権の合算額です。

※ 3 詳細は、総会資料に添付の第 2 3 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、総会議事録に添付の第 2 4 期の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

<<2026年01月31日 現在>>

|            |              |         |                    |  |              |  |
|------------|--------------|---------|--------------------|--|--------------|--|
| 管理費会計滞納額   | 283,190 円    |         | ※滞納額の内訳は開示しておりません。 |  |              |  |
| 修繕積立金会計滞納額 | 308,510 円    |         | ※滞納額の内訳は開示しておりません。 |  |              |  |
| 借入金残高      | 0 円          |         |                    |  |              |  |
| 借入金の予定     | 予定有無         | 借入金の予定無 |                    |  |              |  |
|            | 借入金額<br>(予定) |         | 借入開始<br>(予定)       |  | 完済時期<br>(予定) |  |
|            | 備考           |         |                    |  |              |  |
|            |              |         |                    |  |              |  |
| 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           |         |                    |  |              |  |

注）詳細は総会資料ならびに総会議事録をご確認ください。

管理費等の変更予定 ※ 5

<<2026年02月20日 現在>>

|       |       |
|-------|-------|
| 修繕積立金 | 変更予定無 |
| 管理費   | 変更予定無 |
| 駐車料   | 変更予定無 |
| バイク置場 | 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

注）「検討中」とは料金改定が理事会にて検討されている状況を示します。総会決議前の検討内容についてはお答えできません。

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 |                        |

管理費等の減免措置

|                        |    |  |
|------------------------|----|--|
| 特定組合員に対する<br>管理費等の減免措置 | 無  |  |
|                        | 備考 |  |

6. 専有部分使用規制関係

|                      |                              |      |                    |                            |
|----------------------|------------------------------|------|--------------------|----------------------------|
| 専有部分用途<br>(該当部屋)     | 住宅<br>詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい |      |                    |                            |
| 専有部分使用規制             | 住宅宿泊事業                       | 禁止   | 住宅宿泊事業に関する規約等の定め有無 | 有                          |
|                      |                              |      | 備考                 | 2017年5月28日臨時総会で決議          |
|                      | ペット飼育                        | 可    | 備考                 | 管理規約等を遵守して下さい。(1住戸2匹まで)    |
|                      | 専有部分内工事の制限                   | 有    | 備考                 | 管理規約等を遵守して下さい。             |
|                      | 楽器等の演奏                       | 可    | 備考                 | 管理規約等を遵守して下さい。(21時～8時まで不可) |
|                      | 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<br>による規制 | 一括受電方式の導入<br>※6              | 有    | 契約先                | Next Power株式会社             |
|                      |                              |      | 契約期間               | 2024年11月19日～2027年11月18日    |
|                      | 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   |      |                    |                            |
| 飲用水・ガスの供給施設<br>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<br>変更予定    | 無                            |      | 備考                 |                            |

注) 民泊容認の場合でも、条例等により実施できない場合があるため、マンション所在地の行政機関へご確認ください。

注) 細則に工事時間帯制限等について記載がない場合は、社会通念上常識の範囲内での実施をお願いします。

注) 楽器等の演奏が可の場合で、細則に時間制限について記載がない場合は、社会通念上常識の範囲内での演奏をお願いします。

※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みます

7. 大規模修繕関係

|           |   |          |      |
|-----------|---|----------|------|
| 長期修繕計画の有無 | 有 | 2022年07月 | 総会承認 |
|-----------|---|----------|------|

共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2026年02月20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 |
|----------|---------------|------|----------|
| 2023年12月 | 塩ビシート貼り替え工事   |      |          |
| 2023年12月 | 鉄部塗装工事        |      |          |
| 2019年11月 | インターホン改修工事    |      |          |
| 2019年06月 | 給水ポンプ交換工事(陸上) |      |          |
| 2015年01月 | 屋上防水改修工事      |      |          |
| 2015年01月 | 大規模修繕工事       |      |          |
| 2015年01月 | 鉄部塗装工事        |      |          |

※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行い、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

|         |     |
|---------|-----|
| 排水管更新工事 | 検討中 |
|         |     |
|         |     |

注) 大規模修繕工事とは、長期修繕計画表に記載されている修繕工事項目のことです。ただし、長期修繕計画表の記載内容と実際の工事実施予定は異なる場合があります。

注) 「検討中」とは工事の実施が理事会にて検討されている状況を示します。総会決議前の検討内容についてはお答えできません。

予定されている工事の概要

|  |
|--|
|  |
|--|

注) 上記大規模修繕工事実施予定に記載されている工事の概要です。

8. 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]                        | 有               |
| 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<br>（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<br>（地震に対する安全性に関する書類） |                             | --<br>確認済証交付年月日 |
| 新耐震基準等に適合していること<br>を証する書類                            | 耐震診断結果報告書 [原本]<br>耐震基準適合証明書 | --<br>--        |
|                                                      | 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

9. 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     |       | ※10 未調査 |  |
| 調査済の場合            | 調査実施日 |         |  |
|                   | 調査範囲  |         |  |
|                   | 使用有無  | 不明      |  |
|                   | 使用箇所  | 不明      |  |
| 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 |       | ※11 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       |  |

※10 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キュライト・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

※11 建築用仕上げ材：吹付リシン・吹付タイル 等

注）弊社社員・管理員は専門的な資格は有しておりません。また、目視確認に伴う報告書はありません。

10. 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 | 無 |  |

### 1 1. 建替え関係

|             |   |
|-------------|---|
| 建替え推進決議     | 無 |
| 要除却認定       | 無 |
| 建替え決議       | 無 |
| マンション敷地売却決議 | 無 |

### 1 2. 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                           |

### 1 3. 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  | 有  | 有  | 有  |    |
|           | 午後                                                                                              | 有  | 有  | 有  | 有  | 有  |    |    |
| 管理員勤務予定備考 | 月～金　８：３０～１６：４５（休憩１時間）　土曜日　８：００～１１：３０<br>休日　ア．　日曜日、祝日および国が定める休日<br>イ．　夏期休暇２日、年末年始休暇（１２月３０日～１月３日） |    |    |    |    |    |    |    |
| 管理事務室電話番号 | 044-366-1586                                                                                    |    |    |    |    |    |    |    |
| 本物件担当事業所  | 川崎支店　神奈川県川崎市中原区新丸子東３丁目１２００ＫＤＸ武蔵小杉ビル２階                                                           |    |    |    |    |    |    |    |

### 1 4. コミュニティ関係

|                |             |
|----------------|-------------|
| 町内会等の有無        | 有           |
| 町内会等の活動費       | 管理組合管理費から支出 |
| 町内会等に関する規約等の定め | 無           |
| 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      | 無           |

### 1 5. サービス

|                |     |   |           |     |   |      |    |
|----------------|-----|---|-----------|-----|---|------|----|
| くらしスクエア        | ※１２ | 有 | 鍵預かり      | ※１３ | 有 | 鍵の預託 | 必須 |
| トータルセキュリティサービス | ※１４ | 有 | 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

## 16. 備考

告知事項/電気契約・解約時は下記へ  
ご連絡下さい。  
お客様センター  
TEL:0120-997-559  
(土日祝日、年末年始は除く)

告知事項/ホームセキュリティサービスの  
新規契約・解約・名義変更や  
玄関鍵の預け替えについては、  
お引越しの1ヶ月前を目安に、  
ご契約者様よりくらしサポート  
デスクにご連絡ください

くらしサポートデスク  
0120-264-406  
(日祝日・年末年始除く9:00～17:30)

●専有部分サービス  
(住まいるレスキュー)  
令和7年10月1日から導入開始

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。

注) 共用部分における心理的瑕疵に関する事項は、上記備考欄に記載のない場合は当社の知り得る限り不明です。

- ・本報告書は、ジェイパーク川崎コンフィール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。
- ・総会資料、議事録については組合員様に配付させていただいており提供はいたしかねます。
- ・弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ (<http://www.daikyo-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、川崎支店となります。

連絡先：044-396-2471 受付時間 9:00～17:00 (土日祝日、年末年始除く)

2026年02月24日

株式会社大京アステージ  
川崎支店

