

管理費等(重要事項)に係る調査報告書

マンション名	パストラハイム西蒲田 (202 号室)		
所在地	〒 144-0051 東京都大田区西蒲田7-21-10		
修繕積立金積立総額	48,929,317 円	(2016年5月31日 現在)	
管理費・修繕積立金等の月額(売却依頼主負担額)	15,300 円 11,270 円	自転車置場使用料	1,917 円
2017年1月16日 現在	不在組合員負担金 - 円		
管理組合の借入金	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 - 円 (2016年5月31日 現在)		
管理費・修繕積立金等の滞納額(売却依頼主滞納額)	0 円 0 円 - 円	自転車置場使用料	0 円
2016年12月31日 現在	不在組合員負担金 - 円		
管理費・修繕積立金等の滞納額(管理組合全体滞納額)	87,500 円 64,610 円 0 円	自転車置場使用料 専用電気料	0 円 1,211 円
2016年5月31日 現在	不在組合員負担金 0 円		
建築年次	1988年3月		
共用部分等の修繕実施状況	※「一定年数の経過ごと計画的に行う修繕」とし、本報告書発行日現在における情報提供可能範囲とします。 ※ 専有部分の修繕の実施状況に関しては、売却依頼主に確認してください。		
専有部分の用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> その他 ()		
その他の事項	※ 本報告書発行日現在において、管理組合総会または理事会にて承認されている内容とします。 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 未定 (<input type="checkbox"/> 理事会決定済 <input type="checkbox"/> 総会決定済)		
管理費・修繕積立金等の改定予定	備考 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 未定 (<input type="checkbox"/> 理事会決定済 <input type="checkbox"/> 総会決定済)		
一時金等の徴収予定	備考 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 未定 (<input type="checkbox"/> 理事会決定済 <input type="checkbox"/> 総会決定済)		
専有部分の利用の制限に関する定めその他細則等	<input checked="" type="checkbox"/> 使用細則 <input checked="" type="checkbox"/> 専有室内改装工事に関する規定 <input type="checkbox"/> フロアリングに関する規定 <input checked="" type="checkbox"/> ペット飼育に関する規定 <input type="checkbox"/> 駐車場の使用に係る規定 <input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場の使用に係る規定 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (防犯カメラ運用細則、電気料金清算規定)		
管理規約上の特定の区分所有者に対する管理費等の減免条件	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有		
※以下については、当社の業務遂行上知りうる範囲の内容とします。			
石綿使用調査結果の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 有無 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(内容は別紙)		
記録	調査の内容		
耐震診断結果の記録	<input checked="" type="checkbox"/> 有無 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有(内容は別紙)		
本報告は、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いたものです。 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規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。			
2017年1月23日			
マンション管理業登録 国土交通大臣(3)第030095号 株式会社 東急コミュニケーション マンション企画戦略事業部 企画統括部 業務管理センター 室長 山科 篤司			



重要事項調査報告書に関する「その他事項」

■物件名 パストラルハイム西蒲田

項目		内容(補足事項・金額等)
1	管理員業務 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ◆形態 <input checked="" type="checkbox"/> 日勤 <input type="checkbox"/> 住込 <input type="checkbox"/> その他 ()	窓口業務 月曜日 8:30 ~ 14:30 ※休憩1時間を含む 水~土曜日 8:00 ~ 14:30 ※休憩1時間を含む 休務日 火曜 <input checked="" type="checkbox"/> 日曜 <input checked="" type="checkbox"/> 国民の祝日及びその振替休日 <input checked="" type="checkbox"/> 年末年始 <input checked="" type="checkbox"/> 弊社創立記念日(5月1日) <input checked="" type="checkbox"/> 有給休暇日 <input checked="" type="checkbox"/> その他 (研修参加時等)
2	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※オーナー所有駐車場有り(当社管理外)	駐車場管理会社:株式会社システムブレイン 電話03-6809-1367
3	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※オーナー所有トランクルーム有り(当社管理外)	トランクルーム管理会社:株式会社システムブレイン 電話03-6809-1367
4	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用条件等 → ※管理室にて受付 ※契約時駐輪ステッカー:1枚500円 【現在の空き状況】 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※駐車場スロープ横のみ空き有り	使用料:1台 417円~1,000円/月額 〔 屋内:上段 500円/下段 1,000円 (ゴミ置場横) 屋外:上段 417円/下段 917円 (駐車場スロープ横) ・料金請求対象 <input checked="" type="checkbox"/> 1台目から <input type="checkbox"/> 2台目以上 <input type="checkbox"/> 3台目以上 <input type="checkbox"/> その他 () ・使用料支払方法 <input checked="" type="checkbox"/> 管理費等と併せ自動引落とし <input type="checkbox"/> その他 ()
5	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 バイク置場	
6	専用庭 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	
7	ルーフバルコニー <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	使用料: 無償
8	町内会費 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無	個別請求は無、管理組合にて一括支払
9	その他使用料 ・不在組合員負担金 ・専用電気料	負担金: 3,000円/月 ※区分所有者が区分所有者部分に居住しない場合に、当該区分所有者部分1戸につき負担金が発生します。(第6期臨時総会第3号議案参照) トランクルーム、駐車場所有者のみ発生(使用料に応じて請求)

項目		内容(補足事項・金額等)	
10	管理費等金銭の支払方法	毎月27日に翌月分を口座振替	
11	管理費等改定予定 ・ 管理費 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 未定 ・ 修繕積立金 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 未定	年 月 分から改定予定(詳細は別紙参照) 年 月 分から改定予定(詳細は別紙参照) 年 月 分から改定予定(詳細は別紙参照) 年 月 分から改定予定(詳細は別紙参照)	(詳細は別紙参照) (詳細は別紙参照)
12	①大規模改修工事 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ②鉄部塗装工事 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ③屋上防水工事 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※前回大規模改修工事実施時期 ※長期修繕計画の有無	2016年7月 に完了 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	一時負担金 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 未定
13	換気扇更新費用(検討中)		
14	①専有部分の用途 (管理規約第 12 条) その他の制限に関する規約等の定め専有部分の用途		<p><input checked="" type="checkbox"/> 住戸部分の区分所有者は、その専有部分を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。 802号室付風呂は主に物置として使用するものとする。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 事務所部分は、専ら事務所として使用するものとし、飲食・物販等の店舗に使用してはならない。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> トランクルームは専らトランクルームとして使用するものとする。但し、危険物、汚物、悪臭を発生する物品等の保管の用に供してはならない。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 機械駐車場は、専ら駐車場としての用途に使用するものとする。</p> <p>※ シェアハウス、短期賃貸住宅、グループホーム、休憩・宿泊施設等の使用は禁止。</p> <p>(<input type="checkbox"/> 管理規約 / <input checked="" type="checkbox"/> 使用細則 第5条) 参照 (<input type="checkbox"/> 管理規約 / <input type="checkbox"/> 使用細則 第 条) 参照 (<input type="checkbox"/> 管理規約 / <input checked="" type="checkbox"/> 使用細則 第3条十二) 参照 ※鑑賞用の小鳥及び魚類以外の動物飼育禁止 管理規約・その他細則等参照</p>
15	①テレビ TV・インターネット受信状況	<input type="checkbox"/> 共同受信アンテナ <input checked="" type="checkbox"/> CATV <input checked="" type="checkbox"/> BS <input type="checkbox"/> CS ◆業者◆ J:COM大田 ◆備考◆ TEL:0120-340-893	
	②インターネット	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ◆業者◆ NTT B7レッツ ◆備考◆ TEL:0120-116-116	
16	管理会社 管轄支店 問合せ先 特記事項	株式会社東急コミュニティー 東京南支店 お客様センター 0120-011-109	

※発行日現在の内容によるものです。
パストラルハイム西蒲田

建物：1872 パストラルハイム西蒲田

工事履歴

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	1992/06	雑排水管洗浄作業	264,164
2	1994/01	FM弁交換他工事	90,176
3	1995/08	雑排水管洗浄作業	262,650
4	1996/01	給水ポンプユニット改修工事	265,019
5	1996/02	BSコンバーター不良交換工事	86,417
6	1996/07	ELV前廊下改修他工事	309,000
7	1996/11	庭園灯カバー交換工事	14,420
8	1997/06	湧水槽排水ポンプ交換	168,000
9	1998/01	雑排水管洗浄作業	267,750
10	1998/06	給水ポンプユニット交換	1,522,500
11	1999/03	TV共同受信施設UHF局	205,800
12	1999/07	雑排水管洗浄作業	262,500
13	2000/01	玄関入口前インターホン改修	121,800
14	2000/06	ELV機械室温度スイッチ	26,250
15	2000/08	管理室内防火シャッター用設備改修	77,700
16	2000/08	消火器取替・他工事	16,800
17	2000/08	定水位弁交換	262,500
18	2000/08	排水ポンプNO.2交換	168,000
19	2000/08	照明器具交換	294,000
20	2000/08	エントランス天井点検口取	52,500
21	2000/08	雑排水管洗浄作業	262,500
22	2001/04	大規模改修工事	36,225,000
23	2001/04	エントランス改修工事(仕様変更)	1,575,000
24	2001/04	大規模改修工事に伴う追加工事	535,500
25	2001/04	照明器具取替工事	26,250
26	2001/07	ゴミ置換気扇タイマー取替	12,075
27	2002/08	雑排水管洗浄作業	262,500
28	2003/09	湧水槽 残土除去 掃除	382,200
29	2003/09	雑排水管洗浄作業	262,500
30	2004/09	雑排水管洗浄作業	262,500
31	2005/01	非常灯・バッテリー交換	270,000
32	2005/03	避難はしご・消火器他交換	819,000
33	2005/08	雑排水管洗浄作業	262,500
34	2005/12	加圧給水装置用バルブ交換	13,650
35	2006/03	二段式駐車場ラック補修	72,765
36	2006/08	雑排水管洗浄作業	262,500
37	2007/04	特殊建築物等定期調査	81,900
38	2007/07	ゴミ置場換気扇及び絶縁調査	109,725
39	2007/07	雑排水管洗浄作業	294,000
40	2007/09	正面扉補助センサー調整・閉スピード調整	25,200
41	2007/09	1階FLV前天井裏漏水調査	63,000
42	2007/12	管理室カギ交換代	12,600
43	2008/01	共用部インターホン親機不良調整作業	8,925
44	2008/02	連結送水管耐圧試験	113,400
45	2008/03	絶縁不良及び非常灯改修工事	924,000
46	2008/03	インターホンガス警報異常修理作業	6,300
47	2008/03	鉄部塗装工事	2,047,500
48	2008/03	加圧給水装置分解整備及び付属部品交換工事	252,000
49	2008/03	1階エントランス天井裏給水管漏水部改修工事	126,000
50	2008/05	給水管老朽度調査	409,500
51	2008/07	雑排水管洗浄作業	294,000
52	2008/12	湧水槽地下整備工事	1,995,000
53	2009/06	駐車場出入口上部壁タイル補修工事	250,000
54	2009/08	雑排水管洗浄作業	294,000
55	2009/11	インターホン改修工事	8,925
56	2009/11	1階共用換気扇交換工事(2台)	253,000
57	2009/12	特殊建築物等定期調査	95,865

建物:1872 パストラルハイム西蒲田

工事履歴

No.	完了年月	件名	金額(税込)
58	2010/03	エントランスインターホン改修工事	8,925
59	2010/03	漏水調査	178,500
60	2010/03	1階事務所前排水枘改修工事	409,500
61	2010/03	地下分電盤梁台補修工事	199,500
62	2010/05	階段Pタイル補修工事	70,000
63	2010/05	階段通路誘導灯兼非常灯交換工事	168,000
64	2010/08	自動ドアセンサー不具合部品交換工事	98,700
65	2010/08	雑排水管洗浄作業	273,000
66	2010/09	避難器具説明板取替え作業	9,450
67	2010/12	5階漏水調査及び天井開口部復旧工事	210,000
68	2011/02	屋上防水トップコート塗布工事	1,100,000
69	2011/02	西側外壁タイル改修工事	185,850
70	2011/03	5階漏水対応工事	262,500
71	2011/08	雑排水管洗浄作業	273,000
72	2011/12	6階ルーフトバルコニー防水改修工事	2,100,000
73	2012/01	階段照明器具交換	36,750
74	2012/01	連結送水管耐圧試験	64,575
75	2012/02	インターホン・テンキー改修工事	21,000
76	2012/09	雑排水管洗浄作業	252,000
77	2012/09	内部階段手摺取付工事	840,000
78	2012/12	直結増圧給水設備導入、給水管改修工事	15,015,000
79	2012/12	特殊建築物等定期調査	95,550
80	2013/08	雑排水管洗浄作業	252,000
81	2013/09	2階漏水調査	90,300
82	2014/02	共用分電盤マグネットスイッチ他交換工事	273,000
83	2014/03	1階エレベーターホール換気扇交換工事	122,850
84	2014/03	積算電力計交換工事	67,200
85	2014/05	自動ドア 閉スピード調整工事	25,920
86	2014/08	玄関ホール系統絶縁不良調査工事	103,680
87	2014/10	インターホン更新工事	5,378,400
88	2014/10	雑排水管洗浄作業	259,200
89	2014/12	エントランス扉フロアヒンジ交換	162,000
90	2015/05	屋上防水改修工事	2,484,000
91	2015/09	雑排水管洗浄作業	259,200
92	2015/10	エレベーター内 床マット交換	34,020
93	2016/02	連結送水管耐圧試験	68,040
94	2016/03	8階漏水復旧工事	365,904
95	2016/08	漏水被害宅家財運搬・預り費	129,600
96	2016/09	外壁ガラスボード交換工事	104,000
97	2016/09	大規模改修工事	23,538,400
98	2016/10	雑排水管洗浄作業	259,200