

管理に係わる重要事項調査報告書

凡例: ■…該当又は有り □…非該当又は無し

物件名称	コージースクエア今福鶴見				
総戸数	24 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	24 戸
物件所在地	大阪市鶴見区鶴見4-8-2			対象住戸	204号室

1. 管理体制関係

管理組合名称	コージースクエア今福鶴見管理組合				
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	2 名	監事	1 名	
役員の選任方法	輪番制 (備考)				
総会・決算関係	定期総会 開催月: 7 月 決算月: 9 月				
理事会活動状況	前期理事会開催数: 5 回 (2019 年 8 月～ 2020 年 7 月)				
管理規約原本	変更年月: 2018 年 7 月 ※管理規約は売却依頼主から買主へ必ず継承してください。				
共用部に付保している損害保険の種類	■ 火災保険(マンション総合保険) ■ 地震保険				
	■ 個人賠償責任補償保険 ■ 施設賠償責任補償保険				
	□ 店舗総合保険				
	□ その他:				
使用細則などの規程	■ 使用細則 □ 駐輪場使用細則				
	□ 集会室使用細則 □ 宅配ロッカー使用細則				
	□ 駐車場使用細則 □ ロボットゲート使用細則				
	□ 防犯カメラシステム運用管理細則 □ 専門委員会細則				
	□ 水道供給管理細則 □ ペット飼育細則				
	□ 名簿作成・運用・保管細則				
	□ その他:				

2. 共用部分関係

1) 基本事項

建築年次	平成 14 年 3 月竣工		
	項 目	参照条文	参照付属別表
共用部分及び 専用使用に関する 規約等の定め	共用部分の範囲	第 8 条	別表 第 1
	共用部分の持ち分	第 10 条	別表 第 2
	専用使用に関する規約等の定め	第 14 条	別表 第 3
	詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください		

2) 駐車場

駐車区画数	種別	平面自走式	立体自走式	機械式
	敷地内	区画数: 6	区画数: 0	区画数: 16
	敷地外	区画数: 0	区画数: 0	区画数: 0
駐車場使用資格及び 権利継承可否	管理規約参照条文: 第 15 条			
	駐車場使用細則参照条文: 第 1 条			
	賃借人の使用可否: □ 可 ■ 不可			
	権利継承可否: □ 可 ■ 不可			
車種制限の内容	管理規約参照条文: 第 - 条			
	駐車場使用細則参照条文: 第 6 条 別表			
	その他参照先:			
空き区画の状況等	空き区画の有無: ■ 有 □ 無			
	空き区画補充方法等: □ 抽選 ■ 先着順			
	□ その他:			
駐車場使用料	空き待ち数(待機者数): 0 名 (報告日現在)			
保証料等	14,000 円/台・月			
	0 円/台 備考:			

3) その他使用契約施設(自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場・トランクルーム等)

種 別	自転車置場	バイク・ミニバイク置場	トランクルーム
総区画数	45	5 (最大数)	-
空き区画の有無	■ 有 □ 無	■ 有 □ 無	□ 有 □ 無
使用料(台)	月額 200円～300円	月額 1,100円	月額

3. 売却依頼主負担管理費等関係

(2020 年 6 月末現在)

項 目	月 額	滞 納 額	滞 納 期 間
管理費	18,363 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
修繕積立金	13,797 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
駐車場使用料	円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
自転車置場使用料	円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
バイク・ミニバイク置場使用料	円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
ポーチ使用料	180 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
トランクルーム使用料	500 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
送付費用	円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
町会費	300 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
水道料 ※注	検針値実費請求 円	円 (	年 月 ～ 年 月分)
遅延損害金	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (円) ※無の場合であっても管理規約に基づき管理組合の判断により請求される場合があります。		
管理費等支払期日	当月分を当月7日に支払い		
管理費等支払方法	口座振替(三菱UFJ銀行・三井住友銀行)		
※注 検針する変動費	管理費等と合わせて請求します。(偶数月請求) なお、基本料金については、使用0㎡の場合は請求なし。		

4. 管理組合収支関係

(2020 年 6 月末現在)

1) 収支及び予算の状況

全体/棟	会計(団地等は全体)		団地等棟別会計がある場合、当該棟会計	
決算/予算	直近の収支報告	当年度の収支予算	直近の収支報告	当年度の収支予算
項 目	(確定額)	(予定額)	(確定額)	(予定額)
管理費会計収入総額	8,008,288 円	8,516,196 円	円	円
管理費会計支出総額	7,598,598 円	8,514,670 円	円	円
管理費会計繰越額合計	1,218,585 円	810,421 円	円	円
管理費会計資産総額	37,433,666 円	-	円	-
管理費会計負債総額	36,138,641 円	-	円	-
修繕積立金会計収入総額	3,726,525 円	4,065,300 円	円	円
修繕積立金会計支出総額	0 円	0 円	円	円
修繕積立金会計繰越額合計	36,510,290 円	36,849,065 円	円	円
修繕積立金会計資産総額	36,510,290 円	-	円	-
修繕積立金会計負債総額	0 円	-	円	-

2) 管理費等滞納及び借入の状況

全体/棟	全体会計
管理費会計滞納額	1,348,285 円
修繕積立金会計滞納額	780,688 円
借入金残高	円

3)管理費等の変更予定 (2020 年 6 月末現在)

項 目	有無	改定時期	備 考
管理費	変更無	年 月から	
管理費(全体)	変更無	年 月から	
修繕積立金	変更無	年 月から	
修繕積立金(全体)	変更無	年 月から	
駐車場使用料	変更無	年 月から	
自転車置場使用料	変更無	年 月から	
バイク置場使用料	変更無	年 月から	
ミニバイク置場使用料	変更無	年 月から	
ルーフバルコニー使用料	変更無	年 月から	
ペット料	変更無	年 月から	
送付費用	変更無	年 月から	
町会費	変更無	年 月から	

※ 管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

4)修繕積立金の定め

修繕積立金に関する 規約等の定め	管理規約参照条文: 第 28・29 条
	参照別表: 別表7 タイプ別管理費等
	詳細は、管理規約を参照してください

5)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	減免措置の有無: 無
	管理規約参照条文: 第 - 条
	参照別表: -
	詳細は、管理規約を参照してください

5. 専有部分使用規制関係

当該専有部分の用途	用途: 住宅専用 住宅宿泊事業の可否: 不可
	管理規約参照条文: 第 4 条
	詳細は、管理規約を参照してください
専有部分使用規制	ペット飼育規制: 有 管理規約参照条文: 第 - 条 参照細則: ペット飼育細則
	専有部分内の工事制限: 有 管理規約参照条文: 第 17 条 参照細則: 使用細則第6,7条
	楽器等音に関する制限: 有 管理規約参照条文: 第 - 条 参照細則: 使用細則第6条
	店舗部分に関する制限: 無 管理規約参照条文: 第 - 条 参照細則:
	そ の 他 : 無 管理規約参照条文: 第 - 条 参照細則:
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: 無 有 の 場 合 契 約 先 : 有 の 場 合 契 約 期 間 : 留 意 事 項 : ※ 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	長期修繕計画書の有無： 無	見直し等検討着手の有無： 無
共用部分等の修繕実施状況	計画修繕の項目	実施年月
	改修設計業務	平成 22 年 5 月実施
	大規模改修工事	平成 28 年 1～2 月実施
		年 月実施
		年 月実施
		年 月実施
		年 月実施
		年 月実施
		年 月実施

※ 弊社の情報提供可能な範囲といたします。(原則、報告日より過去10年を記載)

※ 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。

大規模修繕工事实施予定	大規模修繕工事	年 月頃着工
	一時金の徴収予定の有無： 無	
	工事概要：	
		年 月頃着工
	一時金の徴収予定の有無： 無	
	工事概要：	
		年 月頃着工
	一時金の徴収予定の有無： 無	
	工事概要：	

※ 大規模修繕工事实施予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限りです。

7. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

<input checked="" type="checkbox"/> 新築時 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)： 有 原本 検査済証(新築時の物)： 有 写し	
<input type="checkbox"/> 増改築を行った物件である場合 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)： 無 検査済証(増改築時の物)： 無	
<input type="checkbox"/> 既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合 建設住宅性能評価書： 無	
<input checked="" type="checkbox"/> 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 直近の特定建築物の定期調査報告書： 有 写し 直近の昇降機等定期検査報告書： 有 写し 直近の防火設備の定期検査報告書： 無 直近の建築設備の定期検査報告書： 無	
<input type="checkbox"/> 昭和56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) 新耐震基準に適合していることを証する書類： 無 書類ありの場合の書類名：	

8. アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無： 無	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： 無 ☐ 報告書添付(別添のとおり)

10. 管理形態

マンション管理業者名：日本管財住宅管理株式会社
登録番号：国土交通大臣 (1) 第064265号
主たる事務所の所在地：〒662-8588 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号(本社)
委託(受託)形態：全部委託(受託)

11. 管理事務所関係

管理員勤務曜日：無し
管理員勤務時間：
管理員休日：
管理事務所電話番号：無し
本物件担当事業所：近畿支店 第3グループ TEL. 06-6229-6606
〒541-0047 大阪府中央区淡路町3丁目1番5号
本物件担当者氏名：森岡 径郎

12. コミュニティ関係

自治会・町内会等：有 有りの場合その概要：300円/月
サークル・イベント活動：無 有りの場合その概要：

13. 備考

テレビ共視聴設備：CATV： 有 有りの場合事業者名：JCOM
インターネット：全戸一括加入契約：無 有りの場合事業者名：-
任意加入契約： J:COM
専有部鍵預かりサービス：無し
設計図書等の保管場所：管理事務所

本報告書はコージースクエア今福鶴見管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条に基づくものであり、記載事項以外の事項については弊社は責任を負いません。
また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<https://j.nkanzai.co.jp>) をご確認ください。
なお、建物の区分所有者等に関する法律第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は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2020年8月5日

商号又は名称
担 当 部 署
報 告 者

日本管財住宅管理株式会社
近畿支店 第3グループ

森岡 径郎

