

管理に係る重要事項調査報告書作成に関する
ガイドラインの
様式等の改訂について

令和4年4月



一般社団法人マンション管理業協会

□ご利用にあたり□

管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの様式等について

本ガイドラインは、当協会がガイドラインの様式等の項目を整理する等所要の措置を講じたもので、昨今のマンション管理情報の開示のあり方についての関係団体との情報交換を踏まえて作成したものです。

本来、マンション管理情報は管理組合が管理しており、管理会社が宅地建物取引業者へ情報提供を行う場合においては、報告の内容や項目等に管理組合の承諾が必要となります。

当協会におきましても、管理組合との良好な関係を図り、ガイドラインの様式が普及・浸透されるよう、今後も同様の取り組みを行ってまいります。以下の点にご配慮いただきますようお願い致します。

記

- ・ 様式の変更には、管理組合の承諾が必要であること。
- ・ 管理組合によっては、情報提供項目に制限がかかること。
- ・ 管理会社によっては、該当項目の情報を知り得ない場合があること。また、あらたなデータ整備やシステム変更が必要となり切り替えには時間がかかる場合があること。
- ・ 上記等により、管理会社によっては、ガイドラインの様式通りに記入できない場合があること。

以上

令和4年4月
一般社団法人 マンション管理業協会

管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドラインの内容

- 別紙1 管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン
- 別紙2 標準管理委託契約第14条の解釈・運用について
- 様式1 管理に係る重要事項調査依頼書
- 様式2 管理に係る重要事項調査請書
- 様式3 管理に係る重要事項調査報告書
- 様式3 管理に係る重要事項調査報告書〈記入例〉
- 様式4 吹付けアスベスト（石綿）の使用状況に関する調査結果について

管理に係る重要事項調査報告書作成に関するガイドライン

本ガイドラインに掲げる重要事項調査依頼書・管理に係る重要事項調査報告書等は、宅地建物取引業者がマンションの媒介等の業務のために、宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2に基づき、マンション管理業者に管理に係る重要事項の調査を依頼してきた場合の対応策として、平成11年に業務委員会（現業務・税制委員会）・マンション管理関係情報研究小委員会がとりまとめたものです。

平成18年には、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2が改正され、新たに「アスベスト調査」及び「耐震診断」に係る重要事項が追加されました。また、平成27年には、マンション住戸の転売に関する管理情報に対する消費者の意識の変化に対応し、中古マンション市場の流通促進はもちろん、入居後のトラブルの予防にも資する「管理に係る重要事項調査報告書」等の改訂を行うとともに、今般、宅地建物取引業法第35条の6並びに同法施行規則第16条の2の一部改正に伴い、追加の項目等を記載できるよう所要の改訂を行いました。そしてこの度、令和4年4月1日に施行される改正「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び改正「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に対応するため、令和3年6月22日に公表された「マンション標準管理規約コメント別添4」の作成（見直し）個所（「管理計画認定」における管理計画認定の有無及び認定取得日、長期修繕計画の作成年月、建替え等関係）の追加する所要の改訂を行うこととなりました。

つきましては、マンション標準管理委託契約書第14条（管理規約の提供等）を踏まえた具体的な新たな対応指針として、ご活用いただければ幸いです。

記

1 マンションの管理に係る情報等の開示について

宅地建物取引業者へ管理規約等を提供すること及び宅地建物取引業法第35条並びに同法施行規則第16条の2を踏まえたマンションの管理に係る情報（以下「管理情報」という。）を開示することは本来管理組合又は売主たる組合員が行うべきものですので、管理組合がマンション管理業者に委託してこれを行わせる場合は、管理規約等にその根拠を明確に規定していることが望ましいものと思われま

2 情報開示に関する責任等

管理情報の開示は管理委託契約に基づく業務ですので、善良なる管理者の注意をもって行わなければなりません。仮に、開示内容に重大な過誤があった場合、管理組合又は組合員若しくは宅地建物取引業者から損害賠償を請求さ

れる可能性があります。また、目的外利用の禁止やプライバシーポリシーを明確にしておく必要もあります。

情報開示を的確に行うためには、情報の収集・蓄積・更新を一元的に、かつ専属的に行うことができる体制を整備しておくことが望まれます。担当者レベルでの収集・蓄積・更新もある場面までは可能ですが、担当マンションの増加に伴って業務量が増大すれば、それに専念出来ませんので情報のメンテナンスが困難になり、陳腐化し、誤った情報が開示される可能性を否定できません。したがって、物件情報に関してシステム化し、最新の会計情報・工事に関する情報・規約やルールに関する情報など集約できるようにすることが必要となります。

3 情報開示に係る手数料

管理情報の収集・蓄積・更新にはコストを要しますので、宅地建物取引業者に対し情報開示に係るコストを請求する根拠はあります。

この場合、協会が統一した手数料額を設定することは、公正取引委員会が定めた「事業者団体の活動に関する独占禁止法上の指針」の価格制限行為に抵触する恐れがあります。しかしながら、その額が目安等が分からなければ宅地建物取引業者に請求することができませんので、手数料算出のための算式を以下に例示いたします。なお、管理規約等の写しを求められたときは、手数料とは別に実費を請求するものとします。また、手数料等の精算方法に関しては、宅地建物取引業者と協議の上決めるようにして下さい。

[管理に係る重要事項報告書作成手数料算式例]

〔(担当職員時間当たり賃金単価×報告書作成所要時間

+作成実費)+一般管理費〕+消費税=作成手数料

4 管理組合の承諾

本ガイドラインに基づきマンション標準管理委託契約書第14条の業務を行うときは、管理組合に対し、あらかじめ当該情報開示様式等を示しておく等し、情報の提供について承諾を得ておく必要があります。

5 管理に係る重要事項報告作成時の注意事項

- ・ 管理に係る重要事項報告書様式（以下「様式」という。）の項目について、記入スペースが足りない場合は、行を追加するなどして構いません。また、報告に係る住戸及びマンション・管理組合には該当がない項目については、その項目（欄）を削除せず「該当なし」「不明」「情報提供不可」などと記入して下さい。また、各社のシステム上支障等がある場合は別添資料などで対応して下さい。
- ・ 13備考には、様式内に設けられていない事項（管理運営上のルール等）やその他特記事項（優良認定や修繕履歴等、購入者に有用な情報）があれば、適宜追加・変更して下さい。
- ・ 利害関係人*は管理規約等の閲覧請求権があるので、管理規約等の規定については条文を記入する必要はなく「第〇条参照」などの記載で足りる。また、現に有効な管理規約等に直近の変更が反映されていない場合は、その旨を記載して下さい。

・ 宅地建物取引業者から管理物件の重要事項について情報提供等の依頼があった場合は、「管理に係る重要事項調査依頼書」を提供し必要事項を記入した上で提出してもらうものとします。また、上記依頼書の受領後にその内容を確認し、「管理に係る重要事項調査請書」を宅地建物取引業者宛てに交付又は送付するものとします。
 ※利害関係人：敷地、専有部分に対する担保権者、差押え債権者、賃借人、組合員からの媒介を受けた宅地建物取引業者等法律上の利害関係がある者

□報告に係る物件の概要 **様式3**

1 マンション名称

項目	留意事項
① 物件名称、総戸数	・ 管理規約等に記載されている物件の名称、総戸数及び総棟数並びに対象住戸の属する棟の戸数を記入。
② 物件所在地	・ 管理規約等に記載されている所在地を記入。
③ 対象住戸	・ 売却依頼主が所有する住戸番号を記入。

2 管理計画認定の有無、認定取得日

項目	留意事項
① 管理計画認定	・ 管理計画認定の1有、2無を記入
② 認定を行った都道府県知事等	・ ①で1有の場合、認定を行った都道府県知事等を記入(〇〇市長・東京都特別区長、市長・東京都特別区以外の区域は、都道府県知事)
③ 認定取得日	・ 管理計画認定取得日を記入(認定取得日より5年間有効)

3 管理体制関係

項目	留意事項
① 管理組合名称	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約記載の名称を記入。なお、団地管理組合(又は街区管理組合)と売却依頼主が所有する建物の棟別管理組合が併存している場合は、その棟の管理組合の名称を記入すること。 ・ 管理組合組織は、建物が1棟の場合は1を、建物が2棟以上の団地の場合は2を選択。

② 管理組合役員数	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点で就任している管理組合役員（理事、監事）の数を記入。
-----------	--

項目	留意事項
③ 管理組合役員を選任方法	<ul style="list-style-type: none"> 立候補、輪番制、その他を記入。
④ 通常総会の開催月・決算月	<ul style="list-style-type: none"> 毎年開催される管理組合通常総会の開催月と決算月を記入。
⑤ 理事会の年間の開催回数	<ul style="list-style-type: none"> 調査の依頼時点の前年度の理事会開催回数を記入。
⑥ 管理規約原本	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約の発効日は、調査依頼時点で保管されている管理規約原本が設定又は変更された直近の年月を記入。
⑦ 共用部分に付保している損害保険の種類	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点で管理組合が共用部分に付保している損害保険の種類を記入。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 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 </div>
⑧ 使用細則等の規程の名称	<ul style="list-style-type: none"> 調査時点で規定されている使用細則等の規程を記入。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> 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、その他ルールについて決定されている内容 </div>

4 共用部分関係

(1) 基本事項

項目	留意事項
① 建築年次（竣工年月）	<ul style="list-style-type: none"> 売却依頼主が所有する区分所有建物の竣工年月を記入。
② 共用部分に関する規約等の定め	
<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の範囲の定め 	<ul style="list-style-type: none"> 規定している規約条項、別表名を記入。

<ul style="list-style-type: none"> 共用部分の持分の定め 	<ul style="list-style-type: none"> 規定している規約条項、別表名を記入。 1 床面積割合による又は2 その他を選択
--	--

項目	留意事項
③ 専用使用に関する規約等の定め	<ul style="list-style-type: none"> 専用使用に関する管理規約・使用細則参照条文及び別表を記入。

(2) 駐車場

項目	留意事項
① 駐車区画	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内・敷地外及びその形態(平面自走式台数、立体自走式台数、機械式台数等)ごとに台数を記入。 区画種類が多い場合は行を増やして記入。
② 駐車場使用資格	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約・使用細則 参照条文を記入。 賃借人の使用の可否 1 可 又は 2 可を選択
③ 駐車場権利承継可否	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の権利が専有部分と一体として承継できる場合は1を、できない場合は2を選択。
④ 車種制限	<ul style="list-style-type: none"> 駐車区画ごとに制限の内容が異なるので、管理規約・使用細則の参照条文及び別表と記入。※特に管理規約、使用細則に未規定であれば、駐車区画に対する車の規格(全長、全幅、全高、重量)を、行を増やし記入。
⑤ 空き区画の有無	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点の状況により、1 有 又は 2 無を選択。
⑥ 空き区画の待機者数	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点の人数等を記入。
⑦ 空き区画補充方法	<ul style="list-style-type: none"> 抽選・先着順(空き待ちリスト順)、又はその他の方法を記入。
⑧ 駐車場使用料	<ul style="list-style-type: none"> 1 台当たりの月額使用料を記入。

(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場

項目	留意事項
① 区画数	・ 自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎、区画数を記入。
② 空き区画の有無	・ 自転車置場、バイク置場、ミニバイク置場毎。空き区画の有無を1有又は2無を選択。

項目	留意事項
③ 使用料の有無と使用料	・ 使用料又は登録料（月額又は年額を表示）は調査依頼時点の額を記入。

5 売主たる組合員が負担する管理費等関係

項目	留意事項
① 管理費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却依頼主が負担している管理費等の支払月額及び滞納額は調査依頼時点の額を記入。 ・ その他の費用や使用料があれば適宜追加すること。 ・ 管理規約で規定する複合用途型の場合は、全体、一部、団地型の場合は、全体、各棟の管理費、修繕積立金等も適宜追加すること。 ・ 各項目毎に金額を記載（滞納がある場合は滞納額も併せて記載）
② 修繕積立金	
③ 修繕一時金	
④ 駐車場使用料	
⑤ 自転車置場使用料	
⑥ バイク置場使用料	
⑦ ミニバイク置場使用料	
⑧ 専用庭使用料	
⑨ ルーフバルコニー使用料	
⑩ トランクルーム使用料	
⑪ 組合費	
⑫ 戸別水道使用料、冷暖房料、給湯料	
⑬ その他	
⑭ 遅延損害金の有無とその額	・ 遅延損害金を請求する場合は売却依頼主の滞納管理費等の総額に対する額を記入。
⑮ 管理費等の支払方法	・ 1翌月分を当月〇日に支払い、2当月分を当月〇日に支払いのいずれかを選択。
⑯ 管理費等支払手続き	・ 管理規約等で規定されている支払方法（口座振替・自動送金・振込・集

	<p>金代行会社委託)のいずれかを選択。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 口座振替・自動送金の場合で、支払い手続きを行う金融機関(営業店)が指定されている場合はその金融機関名、営業店名を記入すること。
--	--

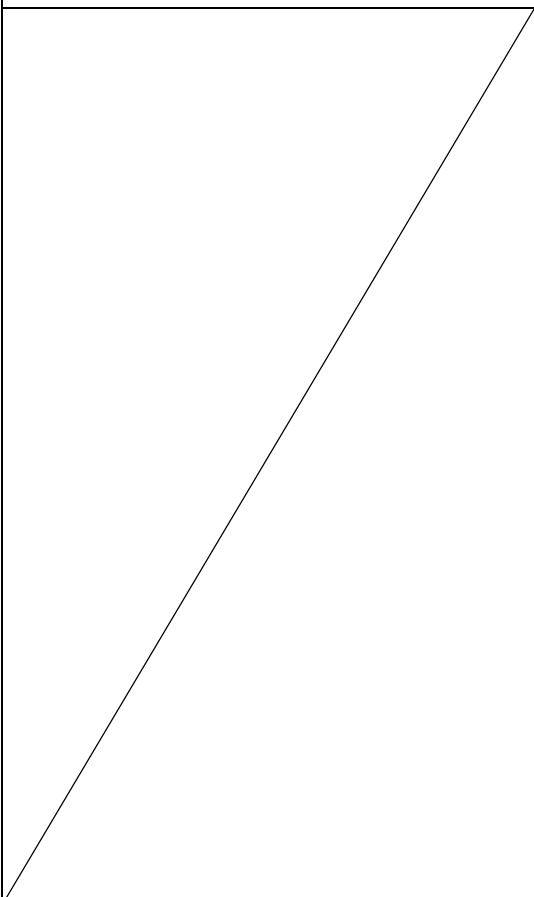
6 管理組合収支関係

(1) 収支及び予算の状況

収支の状況

項目	留意事項
① 管理費会計収入総額	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理費会計・修繕積立金会計の収入総額・支出総額・繰越額は、直近の総会で承認を受けた収支報告書から管理費会計及び修繕積立金会計の収入総額・支出総額・繰越額を千円単位(千円未満切捨)で転記して記入。 ・ 複合用途管理組合で全体と用途ごとの収支が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 ・ 団地管理組合で団地全体と棟ごとの収支が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 ・ 管理費会計・修繕積立金会計の資産総額・負債総額は、総会で承認を受けた直近の貸借対照表から管理費会計及び修繕積立金会計の資産総額・負債総額を千円単位(千円未満切捨)で転記して記入。 ・ 複合用途管理組合で全体と用途ごとの貸借が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 ・ 団地管理組合で団地全体と棟ごとの貸借が区分されている場合は欄を追加して記入すること。
② 管理費会計支出総額	
③ 管理費会計繰越額	
④ 管理費会計資産総額	
⑤ 管理費会計負債総額	
⑥ 修繕積立金会計収入総額	
⑦ 修繕積立金会計支出総額	
⑧ 修繕積立金会計繰越額	
⑨ 修繕積立金会計資産総額	
⑩ 修繕積立金会計負債総額	

予算の状況

項目	留意事項
① 管理費会計収入総額	<ul style="list-style-type: none"> • 管理費会計・修繕積立金会計の収入予定額は、調査依頼日が属する年度の管理費会計予算(総会で承認を受けたもの)における収入予定額を千円単位(千円未満切捨)で転記して記入。 • 管理費会計・修繕積立金会計の支出予定額は、調査依頼日が属する年度の管理費会計予算(総会で承認を受けたもの)における支出予定額を千円単位(千円未満切捨)で転記して記入。 • 管理費会計・修繕積立金会計の繰越予定額は、調査依頼日が属する年度の管理費会計及び修繕積立金会計の予算(総会で承認を受けたもの)における繰越予定額を千円単位(千円未満切捨)で転記して記入。 • 複合用途管理組合で全体と用途ごとの予算が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 • 団地管理組合で団地全体と棟ごとの予算が区分されている場合は欄を追加して記入すること。
② 管理費会計支出総額	
③ 管理費会計繰越額	
⑥ 修繕積立金会計収入総額	
⑦ 修繕積立金会計支出総額	
⑧ 修繕積立金会計繰越額	
	

(2) 管理費等滞納及び借入の状況

項目	留意事項
① 管理費滞納額	<ul style="list-style-type: none"> • 管理組合の直近の貸借対照表等を確認し記入。 • 複合用途管理組合で全体と用途ごとの管理費等が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 • 団地管理組合で団地全体と棟ごとの管理費等が区分されている場合は欄を追加して記入すること。
② 修繕積立金滞納額	
③ 借入金残高	

(3) 管理費等の変更予定等

項目	留意事項
① 管理費	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点で、値上げ等が総会で承認されている場合又は総会上程されることが決定している場合は1、値上げ等が理事会で検討されている場合は3を選択。ただし、把握できているものに限る。 調査依頼時点で、値上げ等が総会で承認されている場合又は総会上程されることが決定している場合は、変更予定日を記入。 複合用途管理組合で全体と用途ごとの管理費等が区分されている場合は欄を追加して記入すること。 団地管理組合で団地全体と棟ごとの管理費等が区分されている場合は欄を追加して記入すること。
② 修繕積立金	
③ 修繕一時金	
④ 駐車場使用料	
⑤ 自転車置場使用料	
⑥ バイク置場使用料	
⑦ ミニバイク置場使用料	
⑧ 専用庭使用料	
⑨ ルーフバルコニー使用料	
⑩ トランクルーム使用料	
⑪ 組合費	
⑫ 戸別水道使用料、冷暖房料、給湯料	
⑬ その他	

(4) 修繕積立金に関する規約等の定め

項目	留意事項
修繕積立金に関する規約等の定め	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約 参照条文及び別表名を記入。

(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無

項目	留意事項
特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無	<ul style="list-style-type: none"> 減免措置がある場合は1有、ない場合は2無を選択。ただし、把握できているものに限る。管理規約等に記載があれば、参照条文を記入。

7 専有部分使用規制関係

項目	留意事項
<p>① 専有部分の用途</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理規約の規定により選択。 ・ 住宅専用(住宅宿泊事業は可)の場合は、1を選択。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家主居住型(同一建物内に居住)・家主同居型(同一専有部分内に居住)の住宅宿泊事業に限り可能としている場合には、その態様について記入。 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住宅専用(住宅宿泊事業は不可)の場合には、2を選択。 ・ 住宅以外も可の場合には、3を選択。 ・ 管理規約 参照条文を記入。
<p>② 専有部分使用規制</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表的な項目であるペット、専有部分内工事、楽器等音に関する制限の有無。それぞれ管理規約・使用細則 参照条文を記入。 <ul style="list-style-type: none"> ペットの飼育制限の有無 1 有又は2 無を選択 専有部分内工事の制限の有無 1 有又は2 無を選択 楽器等音に関する制限の有無 1 有又は2 無を選択 ・ その他規制項目が多い場合は行を増やして記入。
<ul style="list-style-type: none"> ・ 一括受電方式による住戸別契約制限 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション全体の契約等による規制で、当該マンション全体で一括して需給契約をしている(一括受電方式の導入)等がある場合は1、ない場合は2を選択し、1の場合は、その契約先、契約期間及び留意事項を記入。

項目	留意事項
③ 専有部分使用規制の制定・変更予定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部分使用規制の1有、2無、を選択。 ・ 1有、2無の回答の場合、今後作成予定 1有、2無、今後変更予定 1有、2無を選択。

8 大規模修繕計画関係

項目	留意事項
① 長期修繕計画の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画がある場合は1有を、ない場合は2無を選択。 ・ 1有の場合、総会で承認された年月、作成（見直し）を記入。 ・ 調査依頼時点で、理事会で検討されている場合は、3検討中を選択。
② 共用部分等の修繕実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本欄に記入すべき修繕工事は、管理組合が一定年数経過ごとに計画的に行った大規模修繕工事対象部位で、工事概要及び実施年月が把握できているものを記入。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>・「大規模修繕」とは、建物の全体又は複数の部位について、修繕積立金を充当して行う計画的な修繕又は特別な事情により必要となる修繕等をいう。（マンション標準管理委託契約書コメント28 別表第1 1（3）関係 ④）</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>「大規模修繕」対象部位等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根、外壁、内壁、ベランダ、鉄部、給水管設備、排水管設備、電気幹線設備、ガス配管設備、エレベーター設備、その他 </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ 原則として、調査依頼時点から遡及して10年間に実施したものとする。ただし、竣工当初から受託していない物件の修繕工事については、把握できているものを記入すれば足りる。

項目	留意事項
③ 大規模修繕工事実施予定	<ul style="list-style-type: none"> 調査依頼時点で、大規模修繕等対象部位の修繕工事の実施が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は1、理事会で検討されている場合は3を選択。ただし、把握できているものに限る。また、大規模修繕の実施予定がある場合は、工事概要を記入。 大規模修繕工事概要 工事内容、期間、工事費、一時金の予定など。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>「大規模修繕」対象部位等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁、内壁、ベランダ、鉄部、給水管設備、排水管設備、電気幹線設備、ガス配管設備、エレベーター設備、その他 </div>

9 アスベスト使用調査の内容

項目	留意事項
① 調査結果の記録の有無	<ul style="list-style-type: none"> 調査結果の記録がある場合は1有を、ない場合は2無を選択。 調査実施日、調査機関、調査内容および調査結果を記入。 取引対象のマンションについてアスベストの使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容を記入するか調査結果の写しを添付することでも差し支えない。なお、管理組合の要請等に基づき提出した吹付けアスベスト（石綿）使用の有無に関する報告書等（別添様式例参照）も調査結果に該当する。
② 調査実施日	
③ 調査機関名	
④ 調査内容	
⑤ 調査結果	
/	

10 耐震診断の内容

項目	留意事項
<p>① 耐震診断の有無</p> <p>② 耐震診断の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震診断を行っている場合は1を、行っていない場合は2を選択。 ・ 取引対象のマンションが昭和56年5月31日以前に新築されたものであって、建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第2項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて建築基準法第77条の21第1項に定める指定確認検査機関、建築士法第2条第1項に定める建築士、住宅の品質確保の促進に関する法律第5条第1項に定める登録住宅性能評価機関、地方公共団体が行った耐震診断の結果を記入するか、次の書類を添付することでも差し支えない。 <ul style="list-style-type: none"> ア 住宅の品質確保の促進に関する法律第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し（平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1の耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価を受けたものに限る。） イ 地方税法施行規則第7条の6の2第2項に規定する書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進に関する法律第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し） ウ 租税特別措置法施行規則第18条の4第2項、第18条の21第1項、第23条の6第3項第2号に定める書類（耐震基準適合証明書の写し、住宅の品質確保の促進に関する法律第5条第1項に定める住宅性能評価書の写し） エ 指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果評価書の写し。

1 1 建替え等関係

項目	留意事項
① 建替え推進決議の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え推進決議を行っている場合は1、行っていない場合は2、検討中の場合は3を選択。 ・ 1有の場合は、決議年月を記入。
② 要除却認定の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 要除却認定を受けている場合は1、受けていない場合は2、申請中の場合は3、検討中は4を選択。 ・ 1有の場合は認定年月を記入、3申請中の場合は、申請年月を記入。
③ 建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え決議、マンション敷地売却決議を行っている場合は1、行っていない場合は2、検討中の場合は3を選択。 ・ 1有の場合、総会で決議された年月を記入。

1 2 管理形態

項目	留意事項
① マンション管理業者名	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンション管理業者名、業登録番号、主たる事務所の所在地、委託（受託）形態（全部・一部）を記入。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【不動産取引上の定義】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 委託形態（全部） 管理業務のすべて（事務管理業務・管理員業務・清掃業務・設備管理業務）をマンション管理会社に委託する方式 ・ 委託形態（一部） 管理業務の一部、例えば清掃または設備保守だけをマンション管理会社に委託する方式 </div>
② 業登録番号	
③ 主たる事務所の所在地	
④ 委託（受託）形態（全部、一部の別）	

1 3 管理事務所関係

項目	留意事項
① 管理員勤務日	<ul style="list-style-type: none"> 管理員の勤務日・勤務時間、管理事務室の電話番号、物件担当事業所名、事業所電話番号及び担当者氏名を記入。
② 管理員勤務時間	
③ 管理事務所の電話番号	
④ 本物件担当事業所名	
⑤ 本物件担当事業所電話番号	
⑥ 本物件担当者名	

1 4 備考

(1) 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

項目	留意事項
① 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）	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第6条第1項の規定による確認の申請書および添付図書並びに同法第6条第1項及び同法第18条第3項の確認済証（新築時の物）の原本がある場合は1を、ない場合は2を選択。
② 検査済証（新築時の物）	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法第7条第5項及び同法第18条第18項の検査済証（新築時の物）の原本がある場合は1を、ない場合は2を選択。
増改築を行った物件である場合	
③ 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）	<ul style="list-style-type: none"> 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）の原本がある場合は1を、ない場合は2を選択。
④ 検査済証（増改築時の物）	<ul style="list-style-type: none"> 原本がある場合は1を、ない場合は2を選択。
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合	
⑤ 建設住宅性能評価書	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第6条第3項に規定する建設住宅性能評価書の原本がある場合は1を、ない場合は2を選択。

項目	留意事項
<p>建築基準法 12 条の規定による定期調査報告書の対象である場合</p>	
<p>⑥ 定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 定期調査報告の対象の物件について、直近の定期調査報告書（特定建築物の定期調査）・定期検査報告書（防火設備の定期検査・建築設備の定期検査・昇降機等の定期検査）のいずれかの原本がある場合は 1 を、ない場合は 2 を選択。
<p>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）</p>	
<p>⑦ 新耐震基準等に適合していることを証する書類</p>	<ul style="list-style-type: none"> 新耐震基準等に適合していることを証する次の書類がある場合は 1 を、ない場合は 2 を選択。 （ア・イ・ウ・エ のいずれか有効な書類がある場合は、新耐震基準等に適合するものとして「有」） 新耐震基準等に適合していることを証する書類がある場合は、書類名を記入。※記入は、ア～エのいずれか 1 種類で可。
<p>ア 耐震診断結果報告書</p>	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 4 条第 2 項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて、建築基準法第 77 条の 21 第 1 項に定める指定確認検査機関、建築士法第 2 条第 1 項に定める建築士、住宅の品質確保の促進等に関する法律第 5 条第 1 項に定める登録住宅性能評価機関、地方公共団体が行った耐震診断の結果についての報告書の原本で、建築士の登録番号、記名及び押印があるもの。

項目	留意事項
イ 建設住宅性能評価書	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき交付された既存住宅に係る建設住宅性能評価書のうち、日本住宅性能表示基準(平成13年国土交通省告示第1346号)別表2-1の1-1の耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に関して等級1、等級2または、等級3の評価を受けた建設住宅性能評価書の原本。等級0の評価を受けた評価書については、書類がある場合でも新耐震基準等に適合することが確認できる書類ではないため「無」となる。
ウ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書(既存住宅の売買に係る特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律第19条2号の保険契約が締結されていることを証する書類)の原本。新耐震基準等に適合することが確認できるため「有」となる。
エ 耐震基準適合証明書	<ul style="list-style-type: none"> 建物が現行の耐震基準を満たしていることを証明する耐震基準適合証明書の写し。発行は建築士事務所登録を行っている事務所に所属する建築士、又は指定性能評価機関等。耐震性を満たしている住宅(上部構造評点1.0以上)であれば証明書が発行される。

項目	留意事項
その他	
建物状況調査の結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項調査依頼のあった住戸の1年以内のものが対象。 宅地建物取引業法34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を1年以内に実施している場合は、14備考欄に、「建物状況調査（1年以内）の実施 有」と記入。ただし、把握できるものに限る。 建物状況調査結果報告書（1年以内）がある場合で、建物状況調査結果報告書の写しを添付することが可能であれば添付する。
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	<ul style="list-style-type: none"> 重要事項調査依頼のあった住戸のものが対象。 宅地建物取引業法34条の2第1項第4号に規定する建物状況調査を（1年以内に限らず）実施しており、建物状況調査の結果についての報告書の原本がある場合は、14備考欄に、「建物状況調査結果報告書 有」と記入。

(2) コミュニティ関係

項目	留意事項
① 自治会等の活動	<ul style="list-style-type: none"> 有の場合はその概要を記入。不明であれば不明を選択。
② サークル・イベント活動	<ul style="list-style-type: none"> 有の場合はその概要を記入。不明であれば不明を選択。

(3) その他、物件特有の共用部分のサービスや施設又は購入者に伝えるべき項目等

項目	留意事項
① 自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定を管理組合が独自に受けていること	<ul style="list-style-type: none"> 認定制度名、認定者、認定日、認定期間等を記入。
<参考記載例>	

マンション管理適正評価制度	(一社) マンション管理業協会が実施するマンションの管理状態の評価に対する回答例は以下のとおり。
管理適正評価	・ 1有、2無を記入。
評価	・ 管理適正評価1有の場合、1五つ星、2四つ星、3三つ星、二つ星、5一つ星、6星なしを記入。
登録年月日	・ 管理適正評価1有の場合、登録完了日を記入。(評価結果登録日より1年間有効)
② テレビ共聴について	・ CATV会社のサービスによる視聴などを記入。
③ インターネットサービスについて	・ インターネットサービスを供給している会社などを記入。
④ 共用部分における重大事故・事件について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共用部分で起きた重大な事故・事件で購入者に影響があるものを記入。ただし、把握できているものに限る。 ・ 対象住戸(専有部内)については、宅地建物取引業者から売却依頼主へ確認するよう求めるべきである。 ・ 回答内容は、管理組合に要確認のこと。(特に心理的瑕疵については、注意のこと。)
⑤ 鍵預かりサービスについて	・ 警備会社などによる専有部鍵預かりサービスなどを記入。

項目	留意事項
⑥ 設計図書等保管場所について	・ 管理組合の保管すべき設計図書等の保管場所を記入。
⑦ その他	・ 物件特有で買主に影響を与えるものを、管理組合に要確認のうえ具体的に記入。

<ul style="list-style-type: none">・ 物件特有の専有部分サービス内容。・ ゴミ出しに関する情報・ 管理組合役員の選任方法が輪番制であれば、その輪番表を添付。・ 実施済みの大規模修繕工事の記録があれば、その履歴（一覧表）などを添付。 <p style="text-align: right;">等</p>	
---	--

以 上

マンション標準管理委託契約第14条の解釈・運用について

マンション標準管理委託契約書第14条（管理規約の提供等）

- 1 乙は、宅地建物取引業者が、甲の組合員から、当該組合員が所有する専有部分の売却等の依頼を受け、その媒介等の業務のために管理規約の提供及び次の各号に掲げる事項の開示を求めてきたときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、管理規約の写しを提供し、及び各号に掲げる事項を書面をもって開示するものとする。
- 一 当該組合員の負担に係る管理費及び修繕積立金等の月額並びに滞納額があるときはその金額
 - 二 甲の修繕積立金積立総額並びに管理費及び修繕積立金等に滞納があるときはその金額
 - 三 本マンション（専有部分を除く。）の修繕の実施状況
 - 四 本マンションの石綿使用調査結果の記録の有無とその内容
 - 五 本マンションの耐震診断の記録の有無とその内容（当該マンションが昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手した場合を除く。）
- 2 前項の場合において、乙は、当該組合員が管理費及び修繕積立金等を滞納しているときは、甲に代わって、当該宅地建物取引業者に対し、その清算に関する必要な措置を求めることができるものとする。

- 1 本条は、適正化法施行規則第85条第5号を踏まえた規定です。
- 2 本条は、宅地建物取引業者が、媒介等の業務のために、宅地建物取引業法施行規則第16条の2並びに第16条の4の3に定める事項について、マンション管理業者に当該事項の確認を求めてきた場合の対応を定めたものです。

本来、宅地建物取引業者への管理規約等の提供・情報開示は管理組合又は売主たる組合員が行うべきものですが、これらの事務をマンション管理業者が行う場合には、管理規約等においてもその根拠が明確に規定されていることが望ましいものと思われます。

（宅地建物取引業法施行規則第16条の2）

- ① 当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容
- ② 区分所有法第2条第4項に規定する共用部分に関する規約の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容

- ③ 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容
- ④ 当該一棟の建物又はその敷地の一部を特定の者にのみ許す旨の規約（これに類するものを含む。次号及び第6号において同じ。）の定め（その案を含む。次号において同じ。）があるときは、その内容
- ⑤ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用、通常管理費用その他の当該建物の所有者が負担しなければならない費用を特定の者にのみ減免する旨の規約の定めがあるときは、その内容
- ⑥ 当該一棟の建物の計画的な維持修繕のための費用の積立を行う旨の規約の定めがあるときは、その内容及び既に積み立てられている額
- ⑦ 当該建物の所有者が負担しなければならない通常管理費用の額
- ⑧ 当該一棟の建物又はその敷地の管理が委託されているときは、その委託を受けている者の氏名（法人にあつては、その商号又は名称）及び住所（法人にあつては、その主たる事務所の所在地）
- ⑨ 当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容

（宅地建物取引業法施行規則第16条の4の3）

- ①～③ 略
- ④ 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容
- ⑤ 当該建物（昭和56年6月1日以降に新築の工事に着手したものを除く。）が建築物の耐震改修の促進に関する法律第4条第1項に規定する基本方針のうち同条第2項第三号の技術上の指針となるべき事項に基づいて次に掲げる者が行う耐震診断を受けたものであるときは、その内容
- イ 建築基準法第77条の2第1項に規定する指定確認検査機関
- ロ 建築士法第2条第1項に規定する建築士
- ハ 住宅品質確保法第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関
- ニ 地方公共団体
- ⑥～⑩ 略

3 宅地建物取引業者に開示する情報としては、管理規約の写しの提供並びに第1項各号の情報のほか、管理費等の改定の予定及び修繕一時金の徴収の予定並びに大規模修繕の実施予定（理事会で改定等が決議されたものを含む。）がある場合にはこれを含むものとします。また、これら以外の情報でそれを開示することについて管理組合と協議が整ったものについては、管理委託契約にその旨を明確に規定して、開示するものとします。

- 4 マンション(専有部分を除く。)の修繕の実施状況については、マンション管理業者が受託した管理事務の実施を通じて知ることができない過去の修繕の実施状況等がある場合には、管理組合から情報の提供を受けた範囲でこれらの事項を開示することになります。
- 5 宅地建物取引業者に対して、管理規約の写しの提供並びに管理情報開示に係る費用を請求する場合は、あらかじめその金額及び負担方法等について、明示しておくことが必要です。
- 6 本規定に基づき開示した情報に重大な過誤があることが原因で取引が不成立になったときは、管理組合又は組合員若しくは宅地建物取引業者から損害賠償を請求される可能性がありますので、当該情報の管理・開示を一元的に行う体制を整備しておくことが必要です。
- 7 住宅金融支援機構 リ・ユースマンション融資制度調査資格者に対し、当該融資制度審査資料等を提供することを管理事務として行う場合は、本条項とは別に規定をすることが必要です。

以 上

〇〇管理株式会社 御中

管理に係る重要事項調査依頼書

当社は、宅地建物取引業法第35条及び同法施行規則第16条の2及び第16条の4の3等により、下記物件の管理に係る重要事項について必要な費用を添えて、貴社に調査を依頼します。

年 月 日

免許番号 () 第 号
商 号 ⑩

担当者
所 属
住 所
電 話
F A X

物件名称		所在地	
売却依頼主	⑩	住戸番号	棟 号 室

調査依頼事項(○で囲んだ事項の調査を依頼します)

- | | |
|----------------|----|
| 1 管理に係る重要事項報告書 | 一式 |
| 2 管理規約 写 | |
| 3 その他 | |

御中

管理に係る重要事項調査請書

先にご依頼のあった〇〇マンションの管理に係る重要事項の調査をお引き受けいたします。つきましては、下記の事項について予めご留意下さい。

年 月 日

〇〇管理株式会社 ⑩
 担 当 〇〇〇〇
 電 話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇
 F A X 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

記

1. 調査報告書及び資料は手渡しまたは郵送とさせていただきます。F A Xでの送付はいたしません。
2. 当該マンションの管理規約及び使用細則並びに総会議事録等は〇〇〇〇に保管しております。平日午前〇時から午後〇時の間に閲覧することができます。なお、管理規約等を貸し出しすることはできません。
3. 調査報告書の発行手数料は〇〇〇〇円です。なお、管理規約等の写しをご希望の場合は、別途実費を申し受けます。
4. 手数料等をご持参いただくか、下記の口座にお振込み下さい。なお、請求書及び領収書が必要な場合は予めご連絡をお願いいたします。

(振込先)

〇〇管理株式会社
 〇〇銀行〇〇支店 普通・当座
 口座番号〇〇〇〇〇〇〇〇

以上

管理に係る重要事項調査報告書

1 マンションの名称

物件名称					
総戸数	戸	総棟数	棟	対象棟の戸数	戸
物件所在地				対象住戸	棟 号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	1 有	2 無
認定を行った都道府県知事等		
認定取得日（5年有効）	年	月 日

3 管理体制関係

管理組合名称	管理組合
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 名、監事 名
管理組合役員の選任方法	1 立候補 2 輪番制 3 その他 ()
総会・決算関係	通常総会開催月 月 (決算月 月)
理事会活動状況	回開催(年 月 ~ 年 月)
管理規約原本	発効 変更 年 月
共用部分に付保している損害保険の種類	<input type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input type="checkbox"/> 地震保険 <input type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input type="checkbox"/> その他 ()
使用細則等の規程	<input type="checkbox"/> 駐車場使用細則 <input type="checkbox"/> 自転車置場使用細則 <input type="checkbox"/> ペット飼育細則 <input type="checkbox"/> リフォーム細則 <input type="checkbox"/> その他 ()

4 共用部分関係

(1) 基本事項

建築年次	年 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第 条 及び 別表 共用部分の持分 1 床面積割合による 2 その他 参照条文 第 条 及び 別表 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 参照条文 第 条 及び 別表 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

(2) 駐車場

駐車区画数	敷地内	平面自走式 台	機械式 台
	敷地外	平面自走式 台	立体自走式 台 機械式 台
駐車場使用資格	参照条文 管理規約第 条 又は 使用細則第 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 参照条文 第 条 及び 別表
空き区画の有無	1 有 2 無 (年 月現在)
空き待ち数(待機者数)	名 (年 月現在)
空き区画補充方法等	<input type="checkbox"/> 抽選 <input type="checkbox"/> 先着順 <input type="checkbox"/> その他 ()
駐車場使用料	円～ 円/台・月

(3) 自転車置場・バイク置場 (ミニバイク置場)

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車 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 (年 月現在) バイク 1 有 2 無 (年 月現在) ミニバイク 1 有 2 無 (年 月現在)
使用料の有無	自転車 1 有 (円/月・年) 2 無 バイク 1 有 (円/月・年) 2 無 ミニバイク 1 有 (円/月・年) 2 無

5 売却依頼主負担管理費等関係(年 月 日現在)

管理費 (全体)	円(滞納額) 円)
管理費 (棟別)	円(滞納額) 円)
修繕積立金 (全体)	円(滞納額) 円)
修繕積立金 (棟別)	円(滞納額) 円)
修繕一時金	円(滞納額) 円)
駐車場使用料	円(滞納額) 円)
自転車置場使用料	円(滞納額) 円)
バイク置場使用料	円(滞納額) 円)
ミニバイク置場使用料	円(滞納額) 円)
専用庭使用料	円(滞納額) 円)
ルーフバルコニー使用料	円(滞納額) 円)
トランクルーム使用料	円(滞納額) 円)
組合費	円(滞納額) 円)
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	円(滞納額) 円)
その他 ()	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 日に支払い 2 当月分を当月 日に支払い
管理費等支払手続き	1 口座振替(銀行 支店) 2 自動送金(銀行 支店) 3 振込 4 集金代行会社委託

6 管理組合収支関係

(1) 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	千円	千円
管理費会計支出総額	千円	千円
管理費会計繰越額	千円	千円
管理費会計資産総額	千円	—
管理費会計負債総額	千円	—
修繕積立金会計収入総額	千円	千円
修繕積立金会計支出総額	千円	千円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)	千円	千円
修繕積立金会計資産総額	千円	—
修繕積立金会計負債総額	千円	—

※ 詳細は、第 期収支報告書及び収支予算案を参照して下さい。

(2) 管理費等滞納及び借入の状況

管理費滞納額	円
修繕積立金滞納額	円
借入金残高	円

※ 詳細は、第 期収支報告書（貸借対照表）を参照して下さい。

(3) 管理費等の変更予定等(年 月現在)

管理費（全体）	1 変更予定有(年 月から) 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
修繕積立金（全体）	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
修繕積立金（棟別）	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
修繕一時金	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
駐車場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
自転車置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
バイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
ミニバイク置場使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
専用庭使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
ルーフバルコニー使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
トランクルーム使用料	1 変更予定有(年 月から) 3 検討中	2 変更予定無
組 合 費	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定無

	3 検討中
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	1 変更予定有(年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
そ の 他 ()	1 変更予定有(年 月から) 2 変更予定無 3 検討中

※ 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) 修繕積立金に関する規約等の定め

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

(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無

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 第 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
-----------------------	---

7 専有部分使用規制関係

専有部分用途	1 住宅専用(住宅宿泊事業は可) □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 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 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 1 有 2 無 3 変更予定有 使用細則 参照条文 第 条 ※1有、2無の回答の場合 今後作成予定 1 有 2 無 今後変更予定 1 有 2 無 専有部分内工事の制限 1 有 2 無 3 変更予定有 使用細則 参照条文 第 条 ※1有、2無の回答の場合 今後作成予定 1 有 2 無 今後変更予定 1 有 2 無 楽器等音に関する制限 1 有 2 無 3 変更予定有 使用細則 参照条文 第 条 ※1有、2無の回答の場合 今後作成予定 1 有 2 無 今後変更予定 1 有 2 無 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による規制	一括受電方式の導入 1 有 2 無 導入有の場合（契約先： ） （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まれます。	

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	1 有 (年 月作成 (見直し) 2 無 3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	
修繕工事	年 月実施
修繕工事	年 月実施
修繕工事	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。	
大規模修繕工事实施予定(年 月現在)	
修繕工事	1 実施予定有(年 月予定) 2 実施予定無 3 検討中
修繕工事	1 実施予定有(年 月予定) 2 実施予定無 3 検討中
修繕工事	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ます。	

9 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
調査実施日	
調査機関	
調査内容	
調査結果	

10 耐震診断の内容

耐震診断の有無	1 有 2 無
耐震診断の内容	<input type="checkbox"/> 報告書添付 (別添のとおり)

1 1 建替え等関係

建替え推進決議の有無	1 有 (年 月決議) 2 無 3 検討中
要除却認定の有無	1 有 (認定年月 年 月) 2 無 3 申請中 (申請年月 年 月) 4 検討中
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	1 有 (年 月決議) 2 無 3 検討中

1 2 管理形態

マンション管理業者名	
業 登 録 番 号	国土交通大臣 () 第 号
主たる事務所の所在地	
委託 (受託) 形態	1 全部 2 一部

1 3 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	
管 理 員 勤 務 時 間	午前 時 分 ~ 午後 時 分まで
管理事務所電話番号	
本物件担当事業所	
本物件担当事業所電話番号	
本物件担当者氏名	

1 4 備考

(1) 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

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)	1 有 2 無
検査済証 (新築時の物)	1 有 2 無
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)	1 有 2 無
検査済証 (増改築時の 物)	1 有 2 無
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	1 有 2 無
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)	1 有 2 無
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)	
新耐震基準等に適合して いることを証する書類	1 有 2 無 書類名 : ()

(2) コミュニティ関係

自治会・町内会等	1 有 有の場合、その概要	2 無	3 不明
サークル・イベント活動	1 有 有の場合、その概要	2 無	3 不明

(3) 物件特有の共用部分のサービスや施設又は購入者に伝えるべき項目等

※内容は管理組合に確認すること。(心理的瑕疵については注意)

- 自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定を管理組合が独自に受けていること。

<参考記載例>

(一社) マンション管理業協会 適正評価制度

管理適正評価制度	1 有	2 無		
評価	1 五つ星 5 一つ星	2 四つ星 6 星なし	3 三つ星	4 二つ星
登録年月日 (1年有効)	年 月 日			

- テレビ共聴について
- インターネットサービスについて
- 共用部分における重大事故・事件について
- 鍵預かりサービスについて
- 設計図書等保管場所について
- 実施済みの大規模修繕工事の記録、その履歴(一覧表)
- その他

本報告書は、〇〇マンション管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第〇〇条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。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP()をご確認ください。

なお、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。

年 月 日

商号又は名称
代表者氏名
担当部署
報告者

印

管理に係る重要事項調査報告書

1 マンションの名称

物件名称	虎ノ門1丁目マンション				
総戸数	50戸	総棟数	1棟	対象棟の戸数	50戸
物件所在地	東京都港区虎ノ門1-13-3			対象住戸	棟 101号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	1 <input checked="" type="radio"/> 有 2 無
認定を行った都道府県知事等	東京都〇〇〇区長
認定取得日（5年有効）	令和4年4月1日

3 管理体制関係

管理組合名称	虎ノ門1丁目マンション 管理組合
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 3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 ()
総会・決算関係	通常総会開催月 6月 (決算月 3月)
理事会活動状況	10回開催(令和3年4月～令和4年3月)
管理規約原本	発効 変更 平成 18年 5月
共用部分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) □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 ()
使用細則等の規程	■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(楽器等使用細則)

4 共用部分関係

(1) 基本事項

建築年次	平成 18年 4月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 第 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 参照条文 第 10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
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 参照条文 第 14、29条 及び 別表第 4 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

(2) 駐車場

駐車区画数	敷地内	平面自走式 20台 機械式 0台
	敷地外	平面自走式 台 立体自走式 台 機械式 台
駐車場使用資格	参照条文 管理規約第 15条 又は 使用細則第 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 参照条文 第 9 条 及び 別表
空き区画の有無	1 有 (2) 無 (令和 4 年 4 月現在)
空き待ち数(待機者数)	3 名 (令和 4 年 4 月現在)
空き区画補充方法等	<input type="checkbox"/> 抽選 <input checked="" type="checkbox"/> 先着順 <input type="checkbox"/> その他 ()
駐車場使用料	10,000 円～ 円/台・月

(3) 自転車置場・バイク置場 (ミニバイク置場)

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車 50 台 バイク 10 台 ミニバイク 3 台
空き区画の有無	自転車 (1) 有 2 無 (平成 30 年 3 月現在) バイク 1 有 (2) 無 (平成 30 年 3 月現在) ミニバイク (1) 有 2 無 (平成 30 年 3 月現在)
使用料の有無	自転車 1 有 (円/月・年) (2) 無 バイク (1) 有 (1,000 円/月・年) 2 無 ミニバイク (1) 有 (1,000 円/月・年) 2 無

5 売却依頼主負担管理費等関係(令和 4 年 4 月 30 日現在)

管理費	10,000 円(滞納額 0 円)
管理費(棟別)	0 円(滞納額 0 円)
修繕積立金	6,000 円(滞納額 0 円)
修繕積立金(棟別)	0 円(滞納額 0 円)
修繕一時金	300,000 円(滞納額 0 円)
駐車場使用料	10,000 円(滞納額 0 円)
自転車置場使用料	0 円(滞納額 0 円)
バイク置場使用料	0 円(滞納額 0 円)
ミニバイク置場使用料	0 円(滞納額 0 円)
専用庭使用料	1,000 円(滞納額 0 円)
ルーフバルコニー使用料	0 円(滞納額 0 円)
トランクルーム使用料	0 円(滞納額 0 円)
組合費	200 円(滞納額 0 円)
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	0 円(滞納額 0 円)
その他 ()	0 円(滞納額 0 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 27 日に支払い 2 当月分を当月 日に支払い
管理費等支払手続き	(1) 口座振替(みずほ 銀行 虎ノ門 支店) 2 自動送金(銀行 支店) 3 振込 4 集金代行会社委託

6 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	7,000 千円	7,000 千円
管理費会計支出総額	6,500 千円	6,500 千円
管理費会計繰越額	5,000 千円	5,500 千円
管理費会計資産総額	8,000 千円	—
管理費会計負債総額	3,000 千円	—
修繕積立金会計収入総額	1,200 千円	1,200 千円
修繕積立金会計支出総額	200 千円	200 千円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)	25,000 千円	26,000 千円
修繕積立金会計資産総額	26,000 千円	—
修繕積立金会計負債総額	100 千円	—

※ 詳細は、第 9 期収支報告書及び収支予算案を参照して下さい。

(2) 管理費等滞納・借入の状況

管理費滞納額	50,000 円
修繕積立金滞納額	10,000 円
借入金残高	0 円

※ 詳細は、第 9 期収支報告書を参照して下さい。

(3) 管理費等の変更予定(令和4年4月現在)

管 理 費	1 変更予定有(年 月から)	② 変更予定無
	3 検討中	
管理費(棟別) 該当なし	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	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) 該当なし	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	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	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	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	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	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 該当なし	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 該当なし	1 変更予定有(年 月から)	2 変更予定無
	3 検討中	
組 合 費	1 変更予定有(年 月から)	② 変更予定無

	3 検討中
戸別水道使用料・冷暖房 料・給湯料 該当なし	1 変更予定有(年 月から) 2 変更予定無 3 検討中
そ の 他 ()	1 変更予定有(年 月から) 2 変更予定無 3 検討中

※ 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	参照条文 第 28 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
---------------------	--

(5) 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無

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 第 条 及び 別表 詳細は、管理規約を参照して下さい。
---------------------------	--

7 専有部分使用規制関係

専有部分用途	1 住宅専用(住宅宿泊事業は可) □家主居住型に限り可 □家主同居型に限り可 (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 12 条 詳細は、管理規約を参照して下さい。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 (1) 有 2 無 使用細則 参照条文 第 1 2 条 ※ 1 有、2 無の回答の場合 今後作成予定 1 有 2 無 今後変更予定 1 有 (2) 無 専有部分内工事の制限 1 有 (2) 無 使用細則 参照条文 第 1 3 条 ※ 1 有、2 無の回答の場合 今後作成予定 1 有 2 無 今後変更予定 1 有 (2) 無 楽器等音に関する制限 1 有 (2) 無 使用細則 参照条文 第 条 ※ 1 有、2 無の回答の場合 今後作成予定 (1) 有 2 無 今後変更予定 1 有 2 無 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 による規制	一括受電方式の導入 (1) 有 2 無 導入有の場合 (契約先 : 虎ノ門電力株式会社) (契約期間 : 平成 27 年 4 月 1 日 ~令和 7 年 3 月 31 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。
※ 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まれます。	

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	① 有 (令和3年1月作成 (見直し)) 2 無 3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	
鉄部塗装	修繕工事 2020 (令和〇) 年 5 月実施 修繕工事 年 月実施 修繕工事 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。	
大規模修繕工事实施予定 (令和4年 年 4 月現在)	
外壁補修	修繕工事 ① 実施予定有 (令和 4 年 5 月予定) 2 実施予定無 3 検討中
屋上防水	修繕工事 1 実施予定有 (年 月予定) 2 実施予定無 ③ 検討中 修繕工事 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 ひび割れ、汚れ、脱落等の補修	
※ 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。	

9 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
調査実施日	
調査機関	
調査内容	
調査結果	

10 耐震診断の内容

耐震診断の有無	1 有 ② 無
耐震診断の内容	<input type="checkbox"/> 報告書添付 (別添のとおり)

11 建替え等関係

建替え推進決議の有無	1 ① (年 月決議) 2 無 3 検討中
要除却認定の有無	1 有 (認定年月 年 月) 2 ② 無

	3 申請中 (申請年月 年 月) 4 検討中
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	1 有 (年 月決議) 2 (無) 3 検討中

1.2 管理形態

マンション管理業者名	霞が関管理株式会社
業 登 録 番 号	国土交通大臣 (3) 第 ×××××× 号
主たる事務所の所在地	東京都千代田区霞が関 2-1-3
委託 (受託) 形態	(1) 全部 2 一部

1.3 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	毎週月曜～金曜 (祝祭日、年末年始を除く)
管 理 員 勤 務 時 間	午前 10 時 00 分 ～ 午後 5 時 00 分まで
管理事務所電話番号	03-3500-2721
本物件担当事業所	虎ノ門支店
本物件担当事業所電話番号	03-3500-2720
本物件担当者氏名	虎ノ門次郎

1.4 備考

(1) 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

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)	(1) 有 2 無
検査済証 (新築時の物)	(1) 有 2 無
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)	1 有 (2) 無
検査済証 (増改築時の物)	1 有 (2) 無
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	1 有 (2) 無
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)	(1) 有 2 無
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)	
新耐震基準等に適合していることを証する書類	1 有 (2) 無 書類名： ()

(2) コミュニティ関係

自治会・町内会等	(1) 有 2 無 3 不明 有の場合、その概要 管理規約 附則 承継事項参照
----------	---

サークル・イベント活動	① 有 有の場合、その概要 毎年10月に文化祭を実施	2 無	3 不明
-------------	----------------------------------	-----	------

(3) 物件特有の共用部分のサービスや施設又は購入者に伝えるべき項目等

※内容は管理組合に確認すること。(心理的瑕疵については注意)

○ 自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定を管理組合が独自に受けていること。

(一社) マンション管理業協会 適正評価制度

管理適正評価制度	1 ①(有)	2 無		
評価	① 5つ星 5 一つ星	2 四つ星 6 星なし	3 三つ星	4 二つ星
登録年月日 (1年有効)	令和4年4月1日			

- テレビ共聴について
みなとケーブルテレビにより視聴。
- インターネットサービスについて
インターネット回線使用料は、インターネット使用の有無にかかわらず、戸当たり一律500円/月徴収します。
- 共用部分における重大事故・事件について
平成27年台風15号により、植栽倒木等により工事中、現在一部通行止めあり。
- 鍵預かりサービスについて
なし
- 設計図書等保管場所について
管理事務所
- その他
霞が関管理の専有部サービス実施、役員輪番表(別添のとおり)

本報告書は、虎ノ門1丁目マンション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弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.kasumigasekikanri.co.jp/>) をご確認ください。

なお、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。

令和4年4月30日

商号又は名称	霞が関管理株式会社
代表者氏名	霞が関太郎
担当部署	虎ノ門支店
報告者	霞が関花子



〇〇マンション管理組合 殿

〇〇管理株式会社

吹付けアスベスト（石綿）の使用状況に関する調査結果について

標記の件についてご報告いたします。

このたび、貴マンションの吹付けアスベスト（石綿）の使用状況等に関し調査を行いましたので、その結果を下記のとおりご報告します。

記

1 調査実施日

〇年〇月〇日

2 調査内容

外観目視点検並びに設計図書による確認

3 調査者

〇〇支店マンションリフォーム課 〇〇〇〇（一級建築士）

4 調査結果

- (1) 調査した結果、貴マンションに吹付けアスベスト（石綿）の使用は認められませんでした。なお、設計図書に具体的な製品名称が記載されていない場合もございますので、アスベスト（石綿）の含有について全てが確認できないことをご承知下さい。
- (2) 今回の調査は吹付けアスベスト（石綿）の使用の有無を対象として行いましたので、非飛散性アスベスト（石綿含有建材）の使用の有無は調査しておりません。別途の調査が必要です。

5 本件担当窓口

標記調査に関するお問い合わせは、下記にお願いいたします。

〇〇管理株式会社〇〇支店マンションリフォーム課

電話 〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

以 上