

管理に係る重要事項調査報告書

|        |                         |
|--------|-------------------------|
| 物件名称   | パステル千里                  |
| 総戸数    | 168戸                    |
| 総棟数    | 2棟                      |
| 対象棟の戸数 | 93戸                     |
| 物件所在地  | 〒565-0824 大阪府吹田市山田西1-25 |
| 対象住戸   | A棟<br>514号室             |

1 管理体制関係

|                    |  |
|--------------------|--|
| 管理組合名称             | パステル千里管理組合   |
| 管理組合の組織            | 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 6名 監事 1名  |
| 管理組合役員の選任方法        | 輪番制  |
| 総会・決算関係            | 定期総会開催月 5月 (決算月 1月)  |
| 理事会活動状況            | 11回開催 (2023年7月～2024年5月)  |
| 管理規約               | 変更 2023年5月   |
| 管理組合が付保している損害保険の種類 | 火災保険   |
| 使用細則等の規程           | 一般使用細則<br>賃貸駐車場運営規則<br>賃貸駐車場使用細則<br>集会所等使用細則<br>専用庭使用細則<br>駐輪場運営規則<br>駐輪場使用細則<br>防犯用カメラシステム運用細則<br>来客用駐車場運営細則<br>環境整備委員会運営細則<br>コミュニティーサービス業務実施細則<br>組合運営協力金細則 |

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

## 2 共用部分関係

## 基本事項

|                |   |
|----------------|---|
| 建築年次           | 1986 年 3 月竣工  |
| 共用部分に関する規約等の定め | <p>共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。</p> <p>共用部分の持分 床面積割合による</p> <p>詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。</p> |
| 専用使用に関する規約等の定め | 管理規約・使用細則等を参照して下さい。   |

駐車場

|             |   |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
|-------------|---|-------|-----|---|-------|---|---|-----|---|---|
| 駐車場の有無      | 有   |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 駐車区画数       | 敷地内   | 平面自走式 | 127 | 台 | 立体自走式 | － | 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     | 賃借人の使用の可否 可：賃借人が契約主体<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   | 全区画不可   |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 車種制限の内容     | 管理規約・使用細則等を参照して下さい。                             |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 空き区画の有無     | 無 (2024年10月02日現在)                               |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 空き待ち数（待機者数） | 現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。                         |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 空き区画補充方法等   | 先着順   |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 駐車場使用料      | 10,000 円～ 12,000 円／ 月額                          |       |     |   |       |   |   |     |   |   |
| 特記事項        | 賃借人契約可能。<br>2台以上契約可能。但し、空き区画が11台以上の場合に限る。       |       |     |   |       |   |   |     |   |   |

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。（以下同様）

自轉車置場

|          |                    |
|----------|--------------------|
| 自転車置場の有無 | 有                  |
| 駐輪区画数    | 283 区画             |
| 空き区画の有無  | 有 (2024年10月02日現在)  |
| 使用料の有無   | 有 200 円～ 200 円／ 月額 |
| ステッカーの貼付 | 【ステッカーの申込先】        |
| 特記事項     | 賃借人契約可能。           |

## バイク置場

|          |                   |        |             |
|----------|-------------------|--------|-------------|
| バイク置場の有無 | 有                 |        |             |
| 駐車区画数    | 49                | 区画     |             |
| 空き区画の有無  | 有 (2024年10月02日現在) |        |             |
| 使用料の有無   | 有                 | 800 円～ | 2,000 円／ 月額 |



4 管理組合収支関係

**修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。**

収支及び予算の状況 (決算：2024年3月31日 現在) (予算：2024年5月26日 現在)

一般会計

|      |      |              |      |              |
|------|------|--------------|------|--------------|
| 収入総額 | 収支報告 | 33,607,987 円 | 収支予算 | 27,733,413 円 |
| 支出総額 | 収支報告 | 29,257,686 円 | 収支予算 | 28,030,626 円 |
| 繰越額  | 収支報告 | 20,267,300 円 | 収支予算 | 19,970,087 円 |
| 資産総額 | 収支報告 | 23,168,838 円 |      |              |
| 負債総額 | 収支報告 | 2,901,538 円  |      |              |

修繕積立金会計

|      |      |               |      |               |
|------|------|---------------|------|---------------|
| 収入総額 | 収支報告 | 21,440,164 円  | 収支予算 | 17,936,000 円  |
| 支出総額 | 収支報告 | 8,013,500 円   | 収支予算 | 9,790,000 円   |
| 繰越額  | 収支報告 | 425,852,042 円 | 収支予算 | 433,998,042 円 |
| 資産総額 | 収支報告 | 428,468,842 円 |      |               |
| 負債総額 | 収支報告 | 2,616,800 円   |      |               |

管理費等滞納及び借入の状況 (2024年3月31日現在)

|        |           |
|--------|-----------|
| 管理費    | 109,000 円 |
| 雑収入    | 100 円     |
| 修繕積立金  | 109,900 円 |
| 駐車場使用料 | 110,000 円 |
| 駐輪場使用料 | 1,000 円   |
| 借入金残高  | － 円       |
| 特記事項   |           |

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

|       |  |
|-------|--|
| 管理費   | 予定無                                      |
| 修繕積立金 | 予定無                                      |
| 特記事項  | 2023年7月分から、不在区分所有者は組合運営協力金2,000円/月額の徴収開始 |

※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です。

修繕積立金の定め

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 修繕積立金の用途に関する規約等の定め | 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 |
|--------------------|---------------------|

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 | 無 |
|-----------------------|---|

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

|            |            |
|------------|------------|
| ① 専有部分用途   | 管理規約第12条参照 |
| ② 住宅宿泊事業民泊 | 禁止         |

専有部分使用規制

|                          |  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
|--------------------------|--|----------------|----|------|------------------|-----|-----|------|-----------------|-----------|--------------------------------|---------|--|----|--|
| ① フローリング工事に関する規程等        | 無<br><br>遮音等級制限：   |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| ② 内装工事に関する規程等            | 有<br>使用細則第2条参照 I Hクッキングヒーターは不可。予め管理者に届出し、承諾を得ること。<br><table><tr><td>申請</td><td>必要</td></tr><tr><td>申請期限</td><td>承認を受けようとする日の3週間前</td></tr><tr><td>提出先</td><td>管理室</td></tr><tr><td>必要書類</td><td>設計図 仕様書 工程表 同意書</td></tr><tr><td>申請不要リフォーム</td><td>ハウスクリーニング 原状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え</td></tr><tr><td>近隣住戸の同意</td><td></td></tr><tr><td>備考</td><td></td></tr></table> | 申請             | 必要 | 申請期限 | 承認を受けようとする日の3週間前 | 提出先 | 管理室 | 必要書類 | 設計図 仕様書 工程表 同意書 | 申請不要リフォーム | ハウスクリーニング 原状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え | 近隣住戸の同意 |  | 備考 |  |
| 申請                       | 必要   |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 申請期限                     | 承認を受けようとする日の3週間前   |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 提出先                      | 管理室  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 必要書類                     | 設計図 仕様書 工程表 同意書  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 申請不要リフォーム                | ハウスクリーニング 原状回復 木部造作等に係る軽易な模様替え   |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 近隣住戸の同意                  |  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 備考                       |  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| ③ ペットに関する規程等             | 有<br>使用細則第3条参照 観賞用魚類を除く動物の飼育は禁止。（但し、盲導犬聴導犬は除く。）<br><table><tr><td>飼育可能なペット・頭数制限等</td><td></td></tr></table>  | 飼育可能なペット・頭数制限等 |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| 飼育可能なペット・頭数制限等           |  |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| ④ 楽器等音に関する規程等            | 有<br>使用細則第1条参照 ピアノの演奏は9時から20時まで。   |                |    |      |                  |     |     |      |                 |           |                                |         |  |    |  |
| ※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                                  | 無<br><br>契約先：<br><br>電話番号：<br><br>契約期間： ～<br><br>(導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。 |
| ※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続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                             | 作成中：2023年8月以降頃完成予定 |
| 共用部分等の修繕実施状況                       | 有（別添、工事履歴の通り）      |
| ※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。            |                    |
| ※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ください。 |                    |

|  |     |
|--|-----|
| 大規模修繕工事実施予定：（本書発行日現在）  |     |
| 大規模修繕工事  | 検討中 |
| 鉄部塗装修繕工事   | 検討中 |
| 屋上防水修繕工事   | 検討中 |
| 上記以外に予定されている主な工事   |     |
| ※大規模修繕工事実施予定有とは、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

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 確認の申請書及び添付図書並びに確認済証（新築時の物） | 保存無 |
| 検査済証（新築時の物）                | 保存無 |

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 増改築を行った住宅である場合              |       |
| 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） | [対象外] |
| 検査済証（増改築時の物）                | [対象外] |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| 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                | [対象外] |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 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）         | 保存有 |

|   |       |
|---|-------|
| 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                           | [対象外] |

|  |       |
|--|-------|
| ※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。 |       |
| 保存が有る書類の保存先                              | 管理事務所 |

8 アスベスト使用調査の内容

|            |   |
|------------|---|
| 調査結果の記録の有無 | 無 |
| 調査の内容      |   |

9 耐震診断の内容

|         |   |
|---------|---|
| 耐震診断の有無 | 無 |
| 耐震診断の内容 |   |

10 管理形態

|            |                                  |
|------------|----------------------------------|
| マンション管理業者名 | 株式会社東急コミュニティー                    |
| 業登録番号      | 国土交通大臣(5)第030095号                |
| 主たる事務所の所在地 | 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー |
| 委託（受託）形態   | 全部委託                             |

11 管理事務所関係

|           |  |
|-----------|--|
| 管理業務      | 有  |
| 体制        | 日勤   |
| 勤務時間      | 月曜日 9:30～17:30 休憩時間を含む<br>火曜日 9:30～17:30 休憩時間を含む<br>水曜日 9:30～17:30 休憩時間を含む<br>木曜日 9:30～17:30 休憩時間を含む<br>金曜日 9:30～17:30 休憩時間を含む<br>土曜日 9:30～15:30 休憩時間を含む |
| 休務日       | 国民の祝日及び国が定める休日 年末年始 弊社創立記念日（5月1日） 有給休暇<br>2023年9月1日より、管理員休務曜日変更。<br>現在：日曜日 ⇒ 変更後：土曜日、日曜日   |
| 管理事務所電話番号 | 06-6875-5875   |
| 担当事務所     | 大阪支店営業チームC   |
| 担当者氏名     | 篠田 奈穂子（本書発行日時点）  |
| お問合せ先     | 0570-039-109 （お客様センター）※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用   |

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

12 備考

|             |   |
|-------------|---|
| ① インターネット設備 | 有<br>契約形態：<br>会社名：<br><br>備考：NTT050-5052-0445au0120-966-027JC0m0120-999-000 |
|-------------|---|

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ② テレビ共聴設備                    | 地上波デジタル設備：有<br>CATV設備：有（会社名JCOM）<br>BS視聴：<br>CS視聴：<br>BS/CS有料チャンネル：<br>備考：JCOM0120-999-000、B S（有料チャンネル除く） |
| ③ 専有部サービス                    | 有   |
| ④ 共用部分における事故・事件<br>⑤ その他特記事項 |   |

本報告書は、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.tokyu-com.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。

2024年10月24日

マンション管理業登録 国土交通大臣（5）第030095号  
株式会社東急コミュニティー  
マンション事業本部 CRM推進部  
カスタマーセンター  
室長 坂本 こずえ





建物:5232 パステル千里

工事履歴

100万円以上

| No. | 完了年月    | 件 名                              | 金額(税込)      |
|-----|---------|----------------------------------|-------------|
| 1   | 2004/04 | A棟侵入路Pバリカ設置                      | 1,207,500   |
| 2   | 2004/11 | 共用部鉄部塗装及びその他                     | 4,042,500   |
| 3   | 2004/12 | 駐輪場屋根補強工事                        | 1,176,000   |
| 4   | 2004/12 | 台風23号被害箇所復旧                      | 1,480,500   |
| 5   | 2006/10 | 污水管修繕工事(修繕済み部分は除く)               | 6,510,000   |
| 6   | 2010/02 | 非常照明バッテリー取替工事(A・B棟)              | 1,029,000   |
| 7   | 2010/03 | 給水設備直結増圧化工事                      | 22,575,000  |
| 8   | 2012/02 | 第2回大規模修繕工事                       | 127,929,700 |
| 9   | 2012/03 | 非常警報設備及び防排煙設備更新工事                | 1,300,000   |
| 10  | 2013/02 | 管理人室及び集会室改修工事                    | 2,940,000   |
| 11  | 2013/09 | B棟連結送水管用仕切弁・逆止弁更新及び破損防止対策工事(4箇所) | 1,000,000   |
| 12  | 2013/10 | 埋設排水管・雨水管改修及び雨水管洗浄工事             | 4,830,000   |
| 13  | 2014/03 | 外灯更新工事【LED・灯具のみ】                 | 3,528,000   |
| 14  | 2014/10 | 直結増圧給水ポンプオーバーホール工事               | 1,047,600   |
| 15  | 2015/01 | エレベーターリニューアル工事                   | 9,963,000   |
| 16  | 2015/02 | 共用階段手摺設置工事(A棟・B棟・管理室)            | 1,587,600   |
| 17  | 2015/03 | 共用散水管改修工事                        | 3,931,200   |
| 18  | 2015/03 | エレベーターリニューアル工事                   | 9,963,000   |
| 19  | 2015/09 | 東側駐車場増設工事                        | 1,987,200   |
| 20  | 2017/03 | 共用給水管更新工事                        | 23,760,000  |
| 21  | 2017/10 | 共用照明更新工事(非常灯・誘導灯・LED電球含む)※ライトバー案 | 5,940,000   |
| 22  | 2018/10 | 各戸減圧弁更新工事                        | 2,116,800   |
| 23  | 2018/12 | 【台風21号被害復旧】直結増圧給水ポンプ取替工事(A棟)     | 3,564,000   |
| 24  | 2019/03 | 鉄部塗装工事                           | 2,970,000   |
| 25  | 2019/04 | 敷地南側生垣改修作業                       | 1,458,000   |
| 26  | 2019/05 | 屋上シート防水復旧工事(台風21号被害)             | 5,417,280   |
| 27  | 2021/02 | 外壁膨れ箇所補修工事(劣化進行部)                | 1,287,000   |
| 28  | 2021/09 | エントランス入口自動ドア化工事                  | 5,280,000   |
| 29  | 2021/09 | 外壁補修工事                           | 2,497,000   |
| 30  | 2022/07 | 蓄電システム新設工事(集会室)                  | 1,089,000   |
| 31  | 2022/08 | 漏水補修及びA棟・B棟シーリング補修工事             | 1,419,000   |
| 32  | 2022/09 | B棟6階漏水復旧工事                       | 1,093,086   |
| 33  | 2023/04 | 駐車場ライン改修工事                       | 6,952,000   |
| 34  | 2024/02 | 直結増圧給水ポンプオーバーホール(A棟)             | 1,061,500   |