

株式会社ヴィブレ21 御中

重要事項に係る調査報告書

マンション名	ヴェル・ステージ武蔵浦和	
所在地	埼玉県さいたま市南区鹿手袋4-29-10	(0404)号室

1. 管理組合収支・滞納額関係 2024年05月31日現在

[管理費会計]	9,423,680 円	(滞納額 0 円)
[修繕積立金会計]	108,792,350 円	(滞納額 0 円)
[借入金残額]	0 円	
[借入金残額]	0 円	

2. 売却住戸負担額 2024年07月01日現在

修繕積立金月額	修繕積立金	14,870 円
管理費等月額	管理費	12,500 円
毎月負担額合計		27,370 円

3. 売却住戸滞納額 2024年06月30日現在

滞納額合計	0 円
-------	-----

* 上記各項目に滞納額の記載がある場合は、管理規約の規定により遅延損害金が付加される場合があります。

4. その他の事項

当該マンションの宅地建物取引業法施行規則第16条の2第6号及び第7号の重要事項に関する内容は上記の通りです。
なお、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07月01日

(管 理 会 社) 野村不動産パートナーズ株式会社

(マンション管理業者登録番号) 国土交通大臣 (3) 第033715号

会計担当 組合事務業務部 小久保 颯 TEL03-5368-7650

マンションマネージャー さいたま支店 野口 知哉 TEL048-816-5961

第27期 収支報告書 【 管理費会計 】

管理組合：ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

自 2024年 4月 1日 至 2024年 5月31日 (単位:円)

項番	科 目 名	予 算 額	当期累計額	予実割合	予 算 残	摘 要
1	◇収入の部◇					
2	管理費	10,014,000	1,669,000	16.7%	8,345,000	
3	駐車場使用料	3,203,400	573,000	17.9%	2,630,400	
4	専用庭使用料	34,920	5,820	16.7%	29,100	
5	ルーフバルコニー使用料	48,960	8,160	16.7%	40,800	
6	雑収入	50,000	0	0.0%	50,000	
7						
8	◇収入の部合計◇	13,351,280	2,255,980	16.9%	11,095,300	
9	◇支出の部◇					
10	管理委託料	9,147,270	741,400	8.1%	8,405,870	
11	業務委託料	140,000	49,870	35.6%	90,130	
12	電気料	1,000,000	143,761	14.4%	856,239	
13	水道料	42,000	0	0.0%	42,000	
14	設備保守料	7,920	0	0.0%	7,920	
15	特建調査費	80,000	0	0.0%	80,000	
16	防犯防災対策費	330,480	55,080	16.7%	275,400	
17	植栽費	667,590	0	0.0%	667,590	
18	修繕費	900,000	167,200	18.6%	732,800	
19	火災保険料	332,326	332,326	100.0%	0	
20	賠償保険料	250,722	250,722	100.0%	0	
21	器具備品費	50,000	15,850	31.7%	34,150	
22	事務用消耗品費	15,000	0	0.0%	15,000	
23	雑消耗品費	40,000	11,983	30.0%	28,017	
24	借損料	130,163	11,660	9.0%	118,503	
25	会議費	3,000	0	0.0%	3,000	
26	組合活動費	30,000	0	0.0%	30,000	
27	防災活動費	100,000	0	0.0%	100,000	
28	役員報酬	168,000	0	0.0%	168,000	
29	支払町内会費	129,000	0	0.0%	129,000	
30	電話料	100,000	16,202	16.2%	83,798	
31	郵便料	3,000	0	0.0%	3,000	
32	送金手数料	75,000	13,236	17.6%	61,764	
33	雑費	20,000	1,870	9.4%	18,130	
34	予備費	500,000	99,540	19.9%	400,460	
35						
36	◇当期支出合計◇	14,261,471	1,910,700	13.4%	12,350,771	
37	◇当期収支差◇	△910,191	345,280	-37.9%	△1,255,471	
38	前期繰越金	9,078,400	9,078,400	100.0%	0	
39	◇管理費会計残高◇	8,168,209	9,423,680	115.4%	△1,255,471	
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						

第27期 収支報告書 【 修繕積立金会計 】

管理組合：ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合

自 2024年 4月 1日 至 2024年 5月31日 (単位:円)

項番	科 目 名	予 算 額	当期累計額	予算割合	予 算 残	摘 要
1	◇収入の部◇					
2	修繕積立金	11,900,520	1,983,420	16.7%	9,917,100	
3	駐輪料(積立金)	153,600	24,800	16.1%	128,800	
4	ハ 仮置場使用料(積立)	72,000	12,000	16.7%	60,000	
5						
6	◇収入の部合計◇	12,126,120	2,020,220	16.7%	10,105,900	
7	◇支出の部◇					
8	修繕積立金取崩し	103,166,680	0	0.0%	103,166,680	
9						
10	◇当期支出合計◇	103,166,680	0	0.0%	103,166,680	
11	◇当期収支差◇	△91,040,560	2,020,220	-2.2%	△93,060,780	
12	前期繰越金	106,772,130	106,772,130	100.0%	0	
13	◇修繕積立金会計残高◇	15,731,570	108,792,350	691.6%	△93,060,780	
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ヴェル・ステージ武蔵浦和		
総戸数	62 戸	1 棟	対象棟の戸数 62戸
物件所在地	埼玉県さいたま市南区鹿手袋4-29-10		対象住戸 1 戸 404 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	ヴェル・ステージ武蔵浦和管理組合		
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 5 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		
前年度の理事会活動状況	12 回開催 (2023 年 4 月 ~ 2024 年 3 月)		
管理規約原本	原本制定 2022 年 8 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(バイク置場使用細則)		

2 管理計画認定制度関係

管理計画認定の有無、認定の取得日、認定を行った都道府県知事等	☐ 有(認定取得日 西暦 年 月 日)(5年有効) ☒ 無 認定を行った都道府県知事等()
--------------------------------	---

3 共用部分関係

基本事項

建築年次	1998 年 3 月 竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文等 8 条 及び別表第 1 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 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 条 及び 別表 第 2 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

駐車場

駐車区画数	敷地内 平面式 0 台 機械式 42 台 立体自走式 0 台
	敷地外 1 有 2 無 (2024 年 7 月現在)
駐車場使用資格	参照条文第 15 条 賃借人の使用の可否 1 可 ※ 2 不可 ※申込・契約者は区分所有者。
駐車場権利承継可否	1 可 2 不可
車種制限の内容	駐車場使用細則 参照条文第 2 条
空き区画の有無	1 有 2 無 (2024 年 7 月現在)
空き区画補充方法等	☒ 抽選 ☒ 先着順 ☒ その他(上段のみ抽選→空いている場合先着)
駐車場使用料	8,000 円 ~ 12,000 円/台・月

車 14台
 有り 13台) 空域あり
 バイク 1台 有り 14台 有(無料)

ユイズミ氏

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	62 台	バイク	4 台	
空き区画の有無	自転車	1 有	2 無	(2024 年 7 月現在)	
	バイク	1 有	2 無	(2024 年 7 月現在)	
	※自転車は1台目無料、2台目以降有料				
使用料の有無及び使用料	自転車	1 有	0 円 ~	400 円/台・月	2 無
	バイク	1 有	3,000 円 ~	3,000 円/台・月	2 無

4 売却依頼主負担管理費等関係 (一部別紙参照)

(2024 年 7 月現在)

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	5	日に支払い
管理費等支払手続き	1 口座振替		
	2 集金代行会社委託		

5 管理組合収支関係 収支及び予算の状況 (別紙参照)

管理費等の変更予定

(2024 年 7 月現在)

管理費(全体)	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)	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(全体)	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)	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	
ルームバルコニー使用料	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	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	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とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

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 29 条 及び別表第3—(1) 詳細は、管理規約を参照して下さい
-----------------	--

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	1 有 ☐ 2 無 ☒
-----------------------	--

6 専有部分の使用規制関係

専有部分の用途	1 住宅専用 ☒ 2 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 2 条 専有部分内工事の制限 ☒ 1 有 ☐ 2 無 ☐ ・管理規約 参照条文第 17 条 楽器等音に関する制限 ☒ 1 有 ☐ 2 無 ☐ ・使用規則 参照条文第 1 条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専有部分のリフォーム工事	フローリング変更の可否 ☒ 1 可 ☐ 2 否 ☐ 遮音等級の制限 ☒ 1 有 ※ ☐ 2 無 ※LL45以上 工事前申請の要否 ☒ 1 要 ☐ 2 否 ☐ その他注意事項 管理規約第17条を参照してください。
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 ☐ 3 検討中 ☐ 導入有りの場合（契約先 : ） （契約期間 : ）
専有部分の用途	☐ 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 ☒ 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) ☐ 住宅以外も可 管理規約 参照条文第 12 条及び別表第 条 詳細は、管理規約を参照して下さい

※ 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。
 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。

7 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	☒ 1 有 ☐ 2 無 ☐ 3 検討中															
共用部分等の修繕実施状況																
大規模	<table border="1"> <tr> <td>修繕工事</td><td>2010 年</td><td>12 月</td><td>実施</td></tr> <tr> <td>修繕工事</td><td>年</td><td></td><td>月実施</td></tr> <tr> <td>修繕工事</td><td>年</td><td></td><td>月実施</td></tr> </table>	修繕工事	2010 年	12 月	実施	修繕工事	年		月実施	修繕工事	年		月実施			
修繕工事	2010 年	12 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																
大規模修繕工事実施予定 (2024 年 7 月現在)																
	<table border="1"> <tr> <td>1 実施予定有 (2024 年 10 月予定)</td><td>2 実施予定無</td><td>3 検討中</td></tr> <tr> <td>1 実施予定有 (年 日予定)</td><td>2 実施予定無</td><td>3 検討中</td></tr> <tr> <td>1 実施予定有 ()</td><td></td><td>検討中</td></tr> <tr> <td>1 実施予定有 ()</td><td></td><td>検討中</td></tr> <tr> <td>1 実施予定有 ()</td><td></td><td>検討中</td></tr> </table>	1 実施予定有 (2024 年 10 月予定)	2 実施予定無	3 検討中	1 実施予定有 (年 日予定)	2 実施予定無	3 検討中	1 実施予定有 ()		検討中	1 実施予定有 ()		検討中	1 実施予定有 ()		検討中
1 実施予定有 (2024 年 10 月予定)	2 実施予定無	3 検討中														
1 実施予定有 (年 日予定)	2 実施予定無	3 検討中														
1 実施予定有 ()		検討中														
1 実施予定有 ()		検討中														
1 実施予定有 ()		検討中														
予定されている工事の概要																
※ 大規模修繕工事実施予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します																

一時負担金なし。
(管理会社 野口氏)

8 建物の建築及び維持保全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)	☒ 有	☐ 無
検査済証(新築時の物)	☒ 有	☐ 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)	☒ 有	☐ 無
検査済証(増改築時の物)	☒ 有	☐ 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	☐ 有	☐ 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)	☒ 有	☐ 無
昭和56年(1980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	☐ 有	☐ 無
書類名 :	()	

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		

11 建替え等関係

建替え推進決議の有無	☐ 有(年 月決議)	☒ 無	☐ 検討中
要除却認定の有無	☐ 有(年 月認定)	☒ 無	☐ 申請中(年 月申請)
建替え決議の有無	☐ 有(年 月 日総会決議)	☒ 無	☐ 検討中
マンション敷地売却決議の有無	☐ 有(年 月 日総会決議)	☒ 無	☐ 検討中

12 管理形態

マンション管理業者名	野村不動産パートナーズ株式会社
業登録番号	国土交通大臣 (3) 第 033715 号
主たる事務所の所在地	東京都新宿区西新宿1-26-2
委託(受託)形態	1 全部 2 一部

13 管理事務所関係

管理員勤務日	月～金曜日	管理事務所Tel: 048-838-6281	管理員: 坂元
管理員勤務時間	曜日	月～金曜日	時間
		8 時 00 分 ~ 16 時 0 分	
	曜日	時間	時 分 ~ 時 分

14 コミュニティ関係

自治会・町内会等	1 有	2 無	3 不明
	自治会費: 年額2,000円(管理費に含む)		
サークル・イベント活動	1 有	2 無	3 不明

15 警備会社 鍵預託及び緊急連絡先登録関係

鍵の預託・緊急連絡先カード提出	1 有 警備会社 セコム(株)	2 無
※警備会社による専有部内の緊急対応時等の連絡先登録の必要がある場合があります		

16 インターネット接続関係

インターネット接続	1 有 プロバイダー KDDI,NTT、UCOM	2 無
-----------	--------------------------	-----

17 高圧一括受電関係

1 有	2 無
-----	-----

18 管理適正評価制度関係

管理適正評価制度登録の有無	☐ 有(登録日 西暦 年 月 日)(1年有効) ☒ 無
評価	☐ 五つ星 ☐ 四つ星 ☐ 三つ星 ☐ 二つ星 ☐ 一つ星 ☐ 星なし

19 備考

--

当該マンションの宅地建物取引業法施行規則第16条の2第6号及び第7号の重要事項に関する内容は上記の通りです。
 なお、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
 利害関係人は管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。
 会計に関する内容は組合会計部(03-5368-7650)にお問合わせください。上記項目以外の内容については、
 担当部店の担当者までお問合わせください。

2024 年 7 月 1 日

(管理会社)	野村不動産パートナーズ株式会社
	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
(マンション管理業登録)	国土交通大臣(3)第033715号
(担当部店名)	さいたま支店
(担当者)	業務一課 野口
(担当部店電話番号)	048-815-5961