

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	ユニライフ伊丹駅前	総戸数	71戸
物件所在地	伊丹市伊丹一丁目13番47号	対象住戸	706号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	認定済 / 公表
認定を行った都道府県知事	兵庫県知事
認定取得日(5年有効)	2023年11月20日

3 管理体制関係

管理組合名称	ユニライフ伊丹駅前管理組合
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 7名 監事 1名 (※1)
管理組合役員の 選任方法	輪番制
管理組合役員の 免除規定等	無
総会・決算関係	総会開催月 7月 (決算月 5月)
理事会開催回数 (前会計年度)	6 回程度
直近の管理規約等 制定(改正)年	2024年 7月
共用部分に付保して いる損害保険の種類	火災 施設賠償 個人賠償 地震保険
使用細則等の規程	自転車置場使用規則、駐車場使用規則、バイク置場使用規則、専用ポーチ使用規則、バルコニー使用規則、集会室使用規則、防犯カメラ運用規則、ユニライフ伊丹駅前使用細則

4 共用部分関係
基本事項

竣工年月	1998年02月竣工
共用部分に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約等をご参照ください。
専用使用に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約等をご参照ください。

駐車場

駐 車 場 の 有 無	有	区 画 数	45 台 (※2)
駐 車 場 使 用 資 格	有	※詳細は管理規約等第15条等をご参照ください。	
駐 車 場 権 利 承 継 可 否	否	※詳細は管理規約第15条をご参照ください。	
車 種 制 限 の 内 容	無		
駐 車 場 の 空 き	有	空き 7台	
駐車場の空き補充方法等	先着順		
駐 車 場 使 用 料	11,000円～18,000円		
備 考	使用料は管理規約別表第4 2参照		

バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	無
バイク置場使用料	1,000円/月
備考	使用料は管理規約別表第4 2参照

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	有 空き 6台(上段:3台 下段:3台)
自転車置場使用料	0円
備考	

トランクルーム	
トランクルームの有無	無
トランクルームの空き	
トランクルーム使用料	
備 考	
その他	
地上波デジタル設備	有(ペイコム)
BS 設 備	共聴設備により視聴可能/個別契約により視聴可能
CS 設 備	共聴設備によりCS110° 視聴可能/個別契約により視聴可能
ケーブルテレビ設備	ペイコム
インターネット設備	NTT西日本・ペイコム

5 売却依頼主負担月額管理費等関係(2024年 8月 31日現在)

管 理 費	9,530 円	(滞納額 0 円)
修 繕 積 立 金	9,660 円	(滞納額 0 円)
CATV 利 用 料	1,059 円	(滞納額 0 円)
月 額 合 計 (滞 納 額 合 計)	20,249 円	(滞納額 0 円) ※2024年8月分まで
前 払 い 金 ・ 預 け 金	20,249 円	※上記滞納額に前払い金・預け金は加味されていません。
管 理 費 等 支 払 方 法	翌月分を当月27日に支払い	
管 理 費 等 収 納 口 座	三菱UFJ銀行伊丹支店 普通預金5007590 口座名義:ユニライフ伊丹駅前管理組合	
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託(三井住友カード)	
備 考		

6 管理組合収支関係(2024年 5月 31日現在)

収支及び予算の状況(※3)

	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	11,468,375 円	9,854,228 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	9,548,796 円	9,854,228 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	9,659,002 円	9,659,002 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	10,452,181 円	13,033,800 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	78,495,560 円	0 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	48,902,625 円	61,936,425 円

管理費等滞納及び借入の状況

管 理 費	9,530 円
C A T V 利 用 料	1,059 円
修 繕 積 立 金	9,660 円
滞 納 額 合 計	20,249 円
借 入 金 残 高	0 円

管理費等の変更予定(※4)

備 考	管理費等の変更予定なし
-----	-------------

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有 ※詳細は管理規約28条等をご参照ください。
-----------------	-------------------------

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
-----------------------	---

7 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	不可(管理規約第12条等参照)
	住 宅 宿 泊 事 業	不可
	備 考	住宅宿泊事業は2018年2月臨時総会にて改正
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	不可(使用細則第2条参照)
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	有(使用細則第2条等参照)
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	有(使用細則第2条参照)
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	必要(管理規約第17条参照)
	隣 接 住 戸 承 認	規定無し(特段の定めはないが、隣接住戸への事前案内推奨)
	フ ロ ー リ ン グ 制 限	有(使用細則第17条参照)
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	有 無 無
		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みます。	

8 大規模修繕計画関係

長 期 修 繕 計 画 の 有 無	有(2023年4月1日作成(新規))	備 考
修 繕 履 歴 の 有 無	有	備 考 別紙参照
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 10月 10日現在)(※5)		
実 施 予 定 の 有 無	無	
実 施 予 定 時 期	2023年11月～2024年5月	
工 事 概 要		
借 入 予 定	無	
一 時 負 担 金	無	
備 考	前回大規模修繕工事2024年5月完工	

9 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)	有
検査済証(新築時の物)	有
増改築を行った物件である場合	
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)	該当なし
検査済証(増改築時の物)	該当なし
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	該当なし
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
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	該当なし
備 考	

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無		
1	調査実施日	2023年4月10日
	調査機関	(株)建設環境コンサルティング
	調査内容	階段B・11～12階間壁 階段A・5～6階間壁、1階壁 吹付タイル
	調査結果	添付報告書参照
2	調査実施日	2023年4月10日
	調査機関	(株)建設環境コンサルティング
	調査内容	階段B・11～12階間天井 階段A・5～6階間天井、1階天井 リシン吹付
	調査結果	

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	
耐震診断の内容	

12 建替え等関係

建替え推進決議の有無	無
要除却認定の有無	無
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	無

13 管理形態

マンション管理業者名	日本ハウズイング株式会社
業登録番号	国土交通大臣(5)第030805号
主たる事務所の所在地	東京都新宿区新宿一丁目31番12号
委託(受託)形態	全部委託

14 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、水、木、金
管理員勤務時間	月・火・水・木:9:00～16:00 金:8:00～16:00
管理事務所電話番号	072-783-4600
本物件担当事業所	大阪北支店
本物件担当事業所電話番号	06-6399-8011

15 備考

安心お助け隊について(専有部サービス) ガイドブックは、新旧区分所有者間で引き継ぎご利用下さい。なお、ガイドブックを紛失した場合は担当部店へご連絡ください。 役員の誠実義務に関する運用規則有。 ※機械式駐車場(屋外機)の規格について、車高、車幅、重量、全長に関する制限に加え、後輪の後側から車体前まで3,800mm、後輪前から車体後側まで750mmを超える場合は駐車場のセンサーが感知するため駐車できませんのでご注意ください。
--

※1 規約の定めに基づく役員数
※2 来客用駐車場を除く
※3 管理費会計剰余金合計及び修繕積立金会計繰越金合計は、前期繰越金を含む会計期間内の合計金額です。
※4 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。
※5 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。

宅地建物取引業法35条第1項6及び同法施行規則第16条の2の定め等による当該マンションの取引等に係る重要事項等については、以上のとおりです。この報告は、当該マンション管理組合と当社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す。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、弊社個人情報保護方針は弊社HP(<https://www.housing.co.jp/privacy/>)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。長期修繕計画書及び決算書・議事録等につきましては、管理組合資料の提供できません。本報告書に記載がない事項については、管理組合と弊社における管理委託契約に基づき開示することができません。売却依頼主に直接確認していただきますようお願い致します。

 日本ハウズイング株式会社

2024年10月10日

大阪北支店
内藤 哲朗

工事履歴一覧

ユニライフ伊丹駅前

年度	引渡日	工事件名	工事期間	工事金額	工事会社
2024	2024/07/02	大規模修繕工事に伴う室外機脱着工事	2024/07/02～2024/07/02	253,110	日本ハウズイング
2024	2024/05/22	大規模修繕工事	2023/10/31～2024/05/22	77,044,000	日本ハウズイング
2024	2024/04/17	ゴミ庫床補修工事(エントランスグレーチング部補修工事含む)	2024/04/17～2024/04/17	385,000	日本ハウズイング
2024	2024/04/01	車路照明交換工事	2024/04/01～2024/04/01	132,000	日本ハウズイング
2023	2023/11/30	集会室エアコン用電源回路改修工事	2023/11/30～2023/11/30	94,600	日本ハウズイング
2022	2023/01/17	非常照明取替工事	2023/01/11～2023/01/11	1,375,000	日本ハウズイング
2022	2022/12/14	駐車場ポール修繕工事	2022/12/13～2022/12/14	44,000	日本ハウズイング
2022	2022/05/26	EV床マット交換工事	2022/05/26～2022/05/26	70,400	日本ハウズイング
2022	2022/04/16	埋設排水管路不良箇所改修他工事	2022/03/28～2022/04/08	1,188,000	日本ハウズイング
2021	2021/09/30	感知器取替工事	2021/08/28～2021/09/30	4,900,000	日本ハウズイング
2020	2020/12/22	駐輪場出入口雨水樹補修工事	2020/12/22～2020/12/22	51,700	日本ハウズイング
2019	2020/02/04	駐車場水銀灯取替工事	2020/02/04～2020/02/04	220,000	日本ハウズイング
2019	2019/12/28	地震被害外壁塗修繕・パラペット防水工事	2019/12/09～2019/12/28	1,408,000	日本ハウズイング
2019	2019/10/05	屋上補給水槽逆止弁取替工事	2019/10/05～2019/10/05	220,000	日本ハウズイング
2018	2019/01/21	給水サクション管防振対策工事	2019/01/21～2019/01/21	208,440	日本ハウズイング
2018	2018/12/15	受水槽ライン工工事	2018/12/14～2018/12/15	1,944,000	日本ハウズイング
2017	2018/07/02	受水槽定水位弁取替他給水設備改修工事	2018/06/26～2018/07/02	1,004,400	日本ハウズイング
2017	2018/06/15	連結送水管耐圧試験及びホース取替工事	2018/06/15～2018/06/15	432,000	日本ハウズイング
2017	2018/05/09	機械式駐車場フェンス破損修繕工事	2018/05/09～2018/05/09	145,800	日本ハウズイング
2017	2018/04/12	加圧給水ポンプユニット更新工事	2018/04/12～2018/04/12	1,263,600	日本ハウズイング
2017	2018/02/08	機械式駐車装置 電気部品取替 12/18～12/29	～	4,644,000	阪神輸送機㈱
2017	2018/01/12	照明器具交換 11/26～12/25	～	175,500	㈱ヤザワコーポレーション
2016	2017/05/30	外壁補修工事	～	100,000	㈱アトリフオーム
2016	2017/03/26	駐車場改修工事追加工事	2017/01/13～2017/01/14	162,000	日本ハウズイング
2016	2017/03/26	駐車場改修工事	2016/10/19～2017/01/14	4,482,000	日本ハウズイング
2016	2017/01/25	屋上避雷導線補修工事	2017/01/25～2017/01/25	270,000	日本ハウズイング
2016	2016/12/08	防犯カメラ4台更新 4台増設工事	～	1,188,000	サンワテック/㈱
2016	2016/10/14	受水槽NO.2定水位弁取替工事	2016/10/13～2016/10/14	140,400	日本ハウズイング
2016	2016/09/16	自動ドア修理工事	～	15,660	扶桑電機工業株式会社
2016	2016/09/16	玄関エントランス改修工事(完工金)	～	590,000	㈱アトリフオーム
2016	2016/09/09	玄関エントランス改修工事(着工金)	～	590,000	㈱アトリフオーム
2016	2016/09/09	LED照明設置工事代	～	1,787,445	㈱スマートパワーサービス
2016	2016/08/31	テライト交換工事	2016/08/31～2016/08/31	17,280	日本ハウズイング
2015	2016/04/26	自動火災報知設備バッテリー取替	2016/04/26～2016/04/26	39,420	日本ハウズイング
2015	2016/02/24	自動火災報知設備不良箇所改修工事	2016/02/24～2016/02/24	35,640	日本ハウズイング
2015	2016/01/26	マンション駐車場塗装工事 外構塗装工事	～	300,000	㈱河原工房
2015	2016/01/26	マンションゴミステーション 外構工事	～	1,250,000	㈱河原工房
2015	2015/12/11	電磁弁取替工事	2015/12/11～2015/12/11	324,000	日本ハウズイング
				108,495,395	