

&lt;No.1&gt;

# 管理に係る重要事項調査報告書

物 件 名 称	ロイヤルシーズン麻布永坂				
総 戸 数	18 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	18 戸
物件所在地	東京都港区麻布永坂町1-58			対象住戸	601 号室

## 1 管理体制関係

管理組合名称	ロイヤルシーズン麻布永坂 管理組合				
管理組合組織	<input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者全員で組織する管理組合 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 立候補 <input checked="" type="checkbox"/> 輪番制 <input type="checkbox"/> その他( )				
総会・決算関係	通常総会開催月 12月 (決算月 10月)				
理事会活動状況	年 4回程度開催予定				
管理規約	発効 変更 2023年 3月				
共用部分に付保している損害保険の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 火災保険(マンション総合保険) <input checked="" type="checkbox"/> 特約(・設備損害特約 ・個人賠償包括特約 ・その他特約 ) <input type="checkbox"/> 地震保険				
使用細則等の規定	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場運営細則 <input checked="" type="checkbox"/> 駐輪場運営細則 <input checked="" type="checkbox"/> 宅配ロッカー使用細則 <input checked="" type="checkbox"/> ペット飼育細則 <input checked="" type="checkbox"/> その他 ( 管理規約参照 )				

## 2 共用部分関係

### 基本事項

建築年次	2023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 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 共用部分の持分 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※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	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。				

### 駐車場

区画数	敷地内	平面自走式 3台	機械式 ー台	No.2.3は専用駐車場	
	敷地外	平面自走式 ー台	立体自走式 ー台	機械式 ー台	
使用資格	賃借人の使用の可否 <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。				
権利承継可否	<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 ※No.2.3は専用駐車場のため、第三者に譲渡する場合は使用権を承継可。				
車種制限の内容	※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。				
空き区画の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 0台				
空き待ち数(待機者数)	2名				
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( )				
使用料	67,000円 ～ 68,000円/月				

### 自転車置場・バイク置場

区画数	自転車	18台		
	バイク	ー台		
空き区画の有無	自転車	<input checked="" type="checkbox"/> 有 8台	<input type="checkbox"/> 無	
	バイク	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
使用料の有無	自転車	<input checked="" type="checkbox"/> 有 500～700円/月	<input type="checkbox"/> 無	
	バイク	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	



3 売却依頼主負担管理費等関係

管 理 費	18,470 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
修 繕 積 立 金	9,240 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
インターネットサービス利用料	1,980 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
スカイテラス使用料	－ 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
駐 車 場 使 用 料	－ 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
駐 輪 場 使 用 料	－ 円(一月分迄の滞納額	－ 円)
遅 延 損 害 金	<input type="checkbox"/> 有(                      円) <input checked="" type="checkbox"/> 無	
管 理 費 等 支 払 方 法	<input checked="" type="checkbox"/> 翌月分を当月        27 日に支払い <input type="checkbox"/> 当月分を当月        日に支払い	
管 理 費 等 支 払 手 続 き	<input type="checkbox"/> 口座振替(                      銀行                      支店) <input type="checkbox"/> 自動送金(                      銀行                      支店) <input type="checkbox"/> 振込 <input checked="" type="checkbox"/> 集金代行会社委託;三菱UFJファクター	

4 管理組合収支関係

収支および予算の状況      ( 2023 年 10 月末決算)

	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	4,807,801 円	7,554,960 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	3,731,517 円	7,297,782 円
管理費会計剰余金振替額	－	0 円
管 理 費 会 計 繰 越 額	1,076,284 円	1,333,462 円
管 理 費 会 計 資 産 総 額	1,273,210 円	－
管 理 費 会 計 負 債 総 額	196,926 円	－
修繕積立金会計収入総額	19,029,936 円	2,299,920 円
修繕積立金会計支出総額	0 円	0 円
管理費会計剰余金繰入額	－	0 円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)	19,029,936 円	21,329,856 円
修繕積立金会計資産総額	19,029,936 円	－
修繕積立金会計負債総額	0 円	－

管理費等滞納及び借入の状況(マンション全体)      ( 2024 年 3 月末現在)

管 理 費 会 計 滞 納 額	0 円
修繕積立金会計滞納額	0 円
借 入 金 残 高	0 円

<No.2>

管理費等の変更予定等

管 理 費	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
修 繕 積 立 金	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
インターネットサービス利用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 検討中 ※消費税率が変更された場合は、その変更後の税率となります。
スカイテラス使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
駐 車 場 使 用 料	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
駐 輪 場 使 用 料	<input type="checkbox"/> 変更予定有(            年    月から) <input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無 <input type="checkbox"/> 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です。

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
-----------------	--

管理費などの減免措置

特定の区分所有者に対する管理費などの減免措置	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
------------------------	--



## 5 専有部分使用規制関係

専 有 部 分 用 途	<input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は可) <input type="checkbox"/> 家主居住型に限り可 <input type="checkbox"/> 家主同居型に限り可 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) <input type="checkbox"/> 住宅以外も可 ※詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
専 有 部 分 使 用 規 制	ペットの飼育制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 専有部分内工事の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 楽器等音に関する制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 導入有の場合    (契約先      :      ) (導入期間      :      ~      ) 留意事項

※ 導入有の場合とは、導入済みの場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。

## 6 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無      (新規承認なし)
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。	
大規模修繕工事実施予定	
<input type="checkbox"/> 実施予定有 <input checked="" type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中 予定ありの場合の実施時期 →      (      年      月頃)	
その他予定されている工事の概要 <input type="checkbox"/> 実施予定有 <input checked="" type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中	
① 修繕工事	[工事内容] [実施時期]
② 修繕工事	[工事内容] [実施時期]
③ 修繕工事	[工事内容] [実施時期]
※ 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。	

## 7 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
調 査 実 施 日	
調 査 機 関	
調 査 内 容	
調 査 結 果	

<No.3>

8 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"/> 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） 検査済証（新築時の物）	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 無
<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） 検査済証（増改築時の物）	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 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 定期調査報告書・定期検査報告書（昇降機等）	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 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） 新耐震基準等に適合していることを証する書類	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
書類名：（ ）		

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無
耐震診断の内容	<input type="checkbox"/> 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	森トラスト・レジデンシャルサービス株式会社
業者登録番号	国土交通大臣（ 5 ）第 032092 号
主たる事務所の所在地	東京都品川区北品川4丁目7番35号
委託（受託）形態	全部委託

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	火～土	※休み;夏期3日・
管 理 員 勤 務 時 間	8:00～12:00	年末年始12/30～1/3
管 理 事 務 所 電 話 番 号	03-5544-8380	
本 物 件 担 当 事 業 所	東京都品川区北品川4丁目7番35号	
本物件担当事業所電話番号	03-6456-2579	
本 物 件 担 当 者 氏 名	三村 眞子	

12 コミュニティ関係

自治会・町内会等	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
サークル・イベント活動	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明

## 13 備考

- ◆TV共同視聴設備 ; BS・CS110° 共聴アンテナを屋上に設置。  
◆インターネット ; ㈱つなぐネットコミュニケーションズ  
◆オープンルーム ; 都度要相談。

※共用部分、専用部分に関する規約等の定め:詳細は、管理規約集(管理規約、使用細則等)を参照

本報告書は、ロイヤルシーズン麻布永坂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 (<https://mt-rs.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 4 月 15 日

商号又は名称 森トラスト・レジデンス・サービス株式会社  
代表者氏名 代表取締役社長 豊田 光哉  
担当部署 事務センター  
報告者 栗岡 美帆

