

## 管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	ブランズタワー芝浦
総戸数	483 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	483 戸
物件所在地	〒108-0023 東京都港区芝浦二丁目9番1号
対象住戸	908 号室

### 1 管理体制関係

管理組合名称	ブランズタワー芝浦管理組合
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 13 名 監事 3 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 3 月 (決算月 12 月)
理事会活動状況	回開催 (2024 年 3 月 ~ 2024 年 11 月)
管理規約	発効 2022 年 1 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	使用細則、保育所使用細則、防犯カメラ運用細則、名簿の取扱いに関する細則、共用部分に係る建物状況調査に関する細則、駐車場運営細則、自転車置場運営細則、キッズサイクルスペース運用細則、レンタサイクル運営細則、バイク置場運営細則、ゲストルーム運営細則、フィットネス・スタジオ使用細則、クラウン・テラス運用細則、ペット飼養細則、看板等設置細則

※「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	2021 年 8 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 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	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 ー 台 立体自走式 ー 台 機械式 164 台
	敷地外 平面自走式 ー 台 立体自走式 ー 台 機械式 ー 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可：区分所有者が契約主体 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12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	ウェイティングにて対応
駐車場使用料	39,000 円～ 50,000 円／ 月額
特記事項	・ 駐車場を申し込むことが出来る者は住戸部分の区分所有者に限る。 ・ 所有者変更に際して駐車場のウェイティングリストに登録されている順番は引き継がれません。

※「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）

### 自転車置場

自転車置場の有無	有
駐輪区画数	591 区画
空き区画の有無	有 (2024年12月02日現在)
使用料の有無	有 300 円～ 800 円／ 月額
ステッカーの貼付	必要：無償 【ステッカーの申込先】 1 階コンシェルジュ
特記事項	・ 自転車置場を申し込むことが出来る者は住戸部分の区分所有者に限る。 ・ キッズサイクルスペースは無償。 ・ 所有者変更に際して平置区画及びキッズサイクルスペースのウェイティングリストに登録されている順番は引き継がれません。

### バイク置場

バイク置場の有無	有
駐車区画数	16 区画
空き区画の有無	無 (2024年12月02日現在)
使用料の有無	有 7,000 円～ 7,000 円／ 月額

ステッカーの貼付	不要 【ステッカーの申込先】
特記事項	・ バイク置場を申し込むことが出来る者は住戸部分の区分所有者に限る。 ・ 所有者変更に際してバイク置場のウェイティングリストに登録されている順番は引き継がれません。

#### ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	(2024年12月02日現在)
使用料の有無	
ステッカーの貼付	【ステッカーの申込先】
特記事項	

#### トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	(2024年12月02日現在)
使用料の有無	
特記事項	

### 3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2024年11月14日現在)

滞納額：(2024年11月30日現在)

住宅管理費	11,400 円 (滞納額 0 円)
自転車置場使用料	600 円 (滞納額 0 円)
インターネットサービス利用料	1,155 円 (滞納額 0 円)
リモコ利用料	330 円 (滞納額 0 円)
テレビ共聴設備利用料	330 円 (滞納額 0 円)
コミュニティ形成費	300 円 (滞納額 0 円)
全体管理費	16,800 円 (滞納額 0 円)
住宅修繕積立金	6,800 円 (滞納額 0 円)
全体修繕積立金	4,700 円 (滞納額 0 円)
遅延損害金の定め	年利14.6% ※詳細は管理規約第64条第3項参照
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	

#### 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：2023年12月31日 現在)

(予算：2024年11月2日 現在)

##### 全体一般会計

収入総額	収支報告	99,241,939 円	収支予算	97,974,400 円
支出総額	収支報告	98,174,599 円	収支予算	96,672,547 円
繰越額	収支報告	5,962,062 円	収支予算	7,263,915 円
資産総額	収支報告	29,030,602 円		
負債総額	収支報告	23,068,540 円		

##### 全体修繕積立金会計

収入総額	収支報告	27,011,819 円	収支予算	27,010,800 円
支出総額	収支報告	－ 円	収支予算	－ 円
繰越額	収支報告	167,395,744 円	収支予算	194,406,544 円
資産総額	収支報告	169,824,044 円		
負債総額	収支報告	2,428,300 円		

##### 住宅一般会計

収入総額	収支報告	161,891,893 円	収支予算	160,168,400 円
支出総額	収支報告	146,026,338 円	収支予算	161,237,149 円
繰越額	収支報告	40,385,475 円	収支予算	39,316,726 円
資産総額	収支報告	56,920,189 円		
負債総額	収支報告	16,534,714 円		

##### 住宅修繕積立金会計

収入総額	収支報告	39,175,554 円	収支予算	51,174,000 円
支出総額	収支報告	－ 円	収支予算	27,409,000 円
繰越額	収支報告	242,462,783 円	収支予算	266,227,783 円
資産総額	収支報告	245,989,983 円		
負債総額	収支報告	3,527,200 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2023年12月31日現在)

インターネットサービス利用料	18,826 円
ゲストルーム利用料	48,000 円
コミュニティ形成費	4,800 円
テレビ共聴設備利用料	5,379 円
リモコ利用料	5,379 円
雑収入	5,852 円
自転車置場使用料	9,000 円
住宅管理費	195,500 円
住宅修繕積立金	117,200 円
全体管理費	288,700 円
全体修繕積立金	79,600 円
駐車場使用料	451,300 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	

※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。

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 使用細則第5～7条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止 管理規約第12条第2項参照

### 専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	有 重要事項説明書 「Ⅰ. 6 (3) 専有部分の用途、その他の利用の制限に関する規約案等の定め」 遮音等級制限：建物竣工時と同等以上の性能等級∠LL(Ⅱ)－3、∠LH(Ⅱ)－2（メーカー表示）以上を有するものを使用（下階に住戸がないタイプを除く）
② 内装工事に関する規程等	有 管理規約第17条参照 使用細則第22条参照
申請 申請期限 提出先 必要書類 申請不要リフォーム 近隣住戸の同意 備考	必要 承認を受けようとする日の3週間前 1 階コンシェルジュ 設計図 仕様書 工程表 掲示板貼付用の工事案内書面（専有部分の修繕等を行う5日前までに周知が必要） 不要。 近隣住戸の同意は不要ですが、隣接住戸に対して、工事実施に関する案内文書投函等の対応を推奨。
③ ペットに関する規程等	有 管理規約第18条参照 ペット飼養細則参照
飼育可能なペット・頭数制限等	・かご・水槽等内のみで飼養する小鳥・観賞用魚類 ・犬・猫等（成長時の体長50cm以下かつ体重10kg以下とし、専有部分1戸につき2匹まで）
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則第5条三参照
※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	有 契約先： NextPower(株) 電話番号： 0120-655-076 契約期間： 2022年1月11日 ～ 2032年1月10日 (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まれます。	

## 6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2019年12月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	無
※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	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無
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ます。

## 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）	保存有
検査済証（新築時の物）	保存有

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	管理組合書庫
-------------	--------

## 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 建替え等関係

建替え推進決議	無
要除去認定	無
建替え決議	無
マンション敷地売却決議	無

## 11 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

## 12 管理事務所関係

管理業務	有		
体制	日 勤		
勤務時間	月曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	火曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	水曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	木曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	金曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	土曜日	9:00～18:00	休憩時間を含む
	日曜日	9:00～18:00	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		
管理事務所電話番号	03-6812-6073		
担当事務所	ソリューション営業部超高層センター 営業チームC		
担当者氏名	森山 勝成（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。

## 13 備考

マンション管理適正評価制度	有(評価:★★★★☆ 登録日:2024年6月25日(1年有効))
---------------	----------------------------------

① インターネット設備	<p>有</p> <p>契約形態:全戸一括契約</p> <p>会社名:㈱ファミリーネット・ジャパン</p> <p>備考:</p>
-------------	--



② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備：無 CATV設備：有（会社名スカパー J S A T㈱） BS視聴：可：CATV CS視聴：可：CATV BS/CS有料チャンネル：個別契約が必要 備考：スカパー J S A T㈱にて全戸一括契約、光回線にて視聴
③ 専有部サービス	無 家族力・プラス
(④ 共用部分における事故・事件) 特に無し (⑤ その他特記事項) ・専有部分の鍵を更新した場合は預かり鍵の更新が必要になります。 ・専有部サービス「家族力・プラス」は2024年6月末に解約となりました。	

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12月10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:N758 ブランズタワー芝浦

工事履歴

※100万円以上20年未満

No.	完了年月	件 名	金額(税込)
1	2024/05	LED表示器交換工事	1,019,150