

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	朝日プラザ幸町	総戸数	127戸
物件所在地	仙台市宮城野区幸町二丁目17番7号	対象住戸	402号室

1 管理体制関係

管理組合名称	朝日プラザ幸町管理組合
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 6名 監事 1名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制以外
管理組合役員等の免除規定	無 ※詳細は管理規約等をご参照ください。
総会・決算関係	総会開催月 2月 (決算月 12月)
理事会開催回数 (前会計年度)	10 回程度
直近の管理規約等制定 (改正) 年	2021年 2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

2 共用部分関係

基本事項

竣工年	1986年12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	48 台 (※2)
駐 車 場 使 用 資 格	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐 車 場 権 利 承 継 可 否	否	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
車 種 制 限 の 内 容	有	※詳細は管理規約等をご参照ください。	
駐 車 場 の 空 き	無	空き 0台	
駐 車 場 の 空 き 補 充 方 法 等	その他		
駐 車 場 使 用 料	6,000円		
備 考	※空き区画が発生した場合の空き待ちリストがある。新規入居者は順番の最後となる。尚、賃借人には駐車場使用契約の権利がない。※来客用駐車場は4台有り。		

バイク置場

バイク置場の有無	有
バイク置場の空き	無 空き 0台
バイク置場使用料	下記備考欄 参照
備考	※原付 専用ステッカー 200円/枚 ※自動二輪 (125cc以上) 月額 1,500円/台 ※小型バイク (125cc未満) 月額 500円/台

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 1台
自転車置場使用料	無料
備考	※自転車 原付 専用ステッカー 200円/枚 駐輪可能

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	無 空き 室
トランクルーム使用料	
備考	

その他

地上波デジタル設備	対応済み
BS 設 備	有 (BS/CS)
CS 設 備	有 (BS/CS)
ケーブルテレビ設備	J-com
インターネット設備	有 NTT、KDDI、J-com

3 売却依頼主負担月額管理費等関係(2023年 5月 31日現在)

管 理 費	4,800 円	(滞納額 14,916 円)	
修 繕 積 立 金	4,800 円	(滞納額 14,400 円)	
特 別 修 繕 積 立 金	3,800 円	(滞納額 15,200 円)	
水 道 基 本 料	0 円	(滞納額 1,283 円)	
水 道 料	0 円	(滞納額 1,269 円)	
月額合計(滞納額合計)	13,400 円	(滞納額 47,068 円)	※2023年5月分まで
前 払 い 金 ・ 預 け 金	0 円		
管 理 費 等 支 払 方 法	当月分を当月3日に支払い		
管 理 費 等 収 納 口 座	七十七銀行幸町支店 普通預金5077613 口座名義:朝日プラザ幸町管理組合		
管 理 費 等 支 払 手 続 き	口座振替(七十七銀行幸町支店)		
備 考	※給水管・給湯管更新工事に伴い、特別修繕積立金10年間徴収(2013年8月分から2023年7月まで)但し、個人で同等仕様にて工事実施済みの場合は免除 ※上記以外に水道料金は毎月検針、翌々月請求。使用量が0の場合基本料請求。 ※管理費等徴収方法 SMBCファイナンスサービスへ変更(2023年9月予定)		

4 管理組合収支関係(2022年 12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	15,711,679 円	15,651,600 円
管 理 費 会 計 支 出 総 額	12,924,710 円	13,952,930 円
管 理 費 会 計 剰 余 金 合 計	6,388,333 円	4,087,003 円
修 繕 積 立 金 会 計 収 入 総 額	27,635,200 円	49,814,850 円
修 繕 積 立 金 会 計 支 出 総 額	15,100,832 円	109,390,550 円
修 繕 積 立 金 会 計 繰 越 金 合 計	74,363,526 円	14,787,826 円

管理費等滞納及び借入の状況

管 理 費	76,808 円
駐 車 場 使 用 料	12,000 円
水 道 基 本 料	7,698 円
水 道 料	19,353 円
修 繕 積 立 金	71,343 円
特 別 修 繕 積 立 金	66,009 円
滞 納 額 合 計	253,211 円
借 入 金 残 高	6,766,099 円

管理費等の変更予定(※4)

修 繕 積 立 金	変更予定有(2023年8月～) 94→125円/㎡ 2023年7月特別修繕積立金徴収終了
-----------	---

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 ※詳細は管理規約等をご参照ください。
-----------------------	----------------------

5 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	専有部分は専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。(管理規約第12条)	
	住 宅 宿 泊 事 業	不可	
	備 考	民泊禁止。(2018年2月25日 第31期通常総会において管理規約第12条を改正)	
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	飼育禁止。(使用細則第3条④)	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	夜間長時間演奏禁止。(使用細則第3条⑥) 音量を著しく上げることは禁止。(使用細則第3条⑦)	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	事前届出承諾要。(使用細則第1条②)	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	事前届出承諾要。(管理規約第17条第1項、専有部分の模様替え及び修繕等に関する細則第4条第1項)	
	隣 接 住 戸 承 認	事前承認要。(フローリング等施工細則第7条)	
	フ ロ ー リ ン グ 制 限	LL-45及びLH-50以上の製品を使用すること。(フローリング等施工細則第3条②)	
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	上記期間は住戸ごとに契約先を変更できません。
		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。	

6 大規模修繕計画関係

長 期 修 繕 計 画 の 有 無	有	備 考	H4 作成
修 繕 履 歴 の 有 無	有	備 考	
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(2022年 12月 31日現在) (※5)			
実 施 予 定 の 有 無	有		
実 施 予 定 時 期	2023年7月～		
工 事 概 要	大規模修繕工事		
借 入 予 定	有		
一 時 負 担 金	無		
備 考	※2013年7月震災復旧工事完了。※2019年7月エレベーターリニューアル工事完了。※2020年10月受水槽更新工事完了。※東日本大震災の罹災証明判定は半壊。2021年2月13日地震、一部損壊判定。		

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)	無
検査済証(新築時の物)	無
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	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
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	

8 アスベスト使用調査の内容

調 査 実 施 の 有 無	無
調 査 結 果 の 記 録 の 有 無	

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	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

11 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	8:00～17:00
管 理 事 務 所 電 話 番 号	022-273-0155
本 物 件 担 当 事 業 所	仙台南支店

12 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。 ※給水・給湯・排水管更新工事(主に専有部分) 2013年7月～2014年3月実施 ※借入金 7,200万円 (2013年10月 借入実施) ※2013年8月分から2023年7月まで特別修繕積立金徴収 ※共用部火災保険:免責金額5万円 個人賠償責任保険:免責金額5万円 ※2021年宅配ボックス設置 ※東日本大震災の罹災判定は半壊 ※2021年2月地震保険一部損判定 ※2022年3月地震保険一部損判定

※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 大規模修繕工事实施予定有とは、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。なお、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、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。また、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。

2023年06月23日


日本ハウズイング株式会社
 仙台南支店
 島田 周作