

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	東急ドエル・アルス仙台	総戸数	82 戸
物件所在地	仙台市青葉区片平一丁目4番15号	対象住戸	602 号室

2 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定	未申請
認定を行った都道府県知事	
認定取得日(5年有効)	

3 管理体制関係

管理組合名称	東急ドエル・アルス仙台管理組合
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 12名 監事 2名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制
管理組合役員等の免除規定	有 ※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 12月 (決算月 9月)
理事会開催回数(前会計年度)	12 回程度
直近の管理規約等制定(改正)年月	2023年 12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	使用細則(ペット飼育規定有)、駐車場使用細則、専有部分の模様替え及び修繕等(リフォーム)に関する内規、店舗使用細則

4 共用部分関係
基本事項

竣工年月	1982年09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	27 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	先着順		
駐車場使用料	原則 22,000円		
備考	※契約時に使用料の3ヶ月分を敷金として納入が必要。 区画15…18,000円、区画16…20,000円		

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	※自転車とバイクは同じ場所に駐輪。現在、バイクは50cc以下駐輪可。※空きは都度確認。 ※バイク125cc以下は年額 2,000円。125cc超は年額 3,000円。年契約毎年10月～(月割りなし)

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	無 空き 台
自転車置場使用料	下記備考欄参照
備考	※自転車は年額1,000円にてステッカー交付します。※平地。 ※自転車とバイクは同じ場所に駐輪。区画の定めなし。空いているスペースに駐輪。年契約毎年10月～(月割りなし)

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
CS 設備	無
ケーブルテレビ設備	有
インターネット設備	有 アルテリアネットワークス、NTT(いずれもVDSL)

5 売却依頼主負担月額管理費等関係(2024年 5月 31日現在)

管理費	9,700 円	(滞納額 19,400 円)
修繕積立金	12,200 円	(滞納額 24,400 円)
給湯暖房基本料	7,500 円	(滞納額 15,000 円)
給湯暖房保守修繕積立金	2,700 円	(滞納額 5,400 円)
水道料	0 円	(滞納額 4,664 円)
下水道使用料	0 円	(滞納額 2,460 円)
月額合計(滞納額合計)	32,100 円	(滞納額 71,324 円) ※2024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6日に支払い	
管理費等収納口座	七十七銀行本店営業部 普通預金838446 口座名義: 東急ドエル・アルス仙台管理組合	
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	所有者変更の場合、初回請求時に管理費の3ヶ月分を預り金として徴収する。 上記以外に水道料は毎月検針、翌々月請求。使用量が0の場合は基本料請求あり	

6 管理組合収支関係(2023年 9月 30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	29,753,411円	29,621,300円
管理費会計支出総額	29,598,739円	31,605,232円
管理費会計剰余金合計	7,424,309円	5,440,377円
修繕積立金会計収入総額	12,358,415円	14,140,600円
修繕積立金会計支出総額	3,228,290円	125,178,660円
修繕積立金会計繰越金合計	194,074,184円	83,036,124円

管理費等滞納及び借入の状況

管理費	67,900円
給湯暖房基本料	222,568円
水道料	65,253円
下水道使用料	14,231円
ステッカー代	8,000円
修繕積立金	55,032円
給湯暖房保守修繕積立金	8,100円
滞納額合計	441,084円
借入金残高	0円

管理費等の変更予定(※4)

管理費	検討中
-----	-----

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。
-----------------------	---	--------------------

7 専有部分使用規制関係

専有部用途	事務所使用	2階以上は専ら住宅として使用する、小規模な事務所兼住宅等は理事会の許可があれば可。(詳細は管理規約第12条参照、1階店舗等業務施設については管理規約第14条参照)	
	住宅宿泊事業	不可	
	備考	民泊禁止。(2017年12月9日 第35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	飼育可能。(申請承認制。使用細則第6条参照)	
楽器等使用制限	演奏の制限	過度に高い音声をたててはならない。(使用細則第5条(2))	
	ピアノ搬入制限	事前申請許可要。(使用細則第8条)	
内装工事の制限	事前届出	事前申請許可要。(管理規約第22条、使用細則第11条)	
	隣接住戸承認	事前承諾要。(専有部分の様態替え及び修繕等に関する内規2)	
	フローリング制限	L-40以上を使用。(専有部分の様態替え及び修繕等に関する内規2(1)) 騒音に関する問題が発生する可能性があるため、床リフォームの際は要相談。フローリング規定(内規あり)	
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まれます。			

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	検討中	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6月21日現在)(※5)			
実施予定の有無	有		
実施予定時期	2024年3月～		
工事概要	大規模修繕工事		
借入予定	無		
一時負担金	無		
備考			

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	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	

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査実施日	年 月 日
1 調査機関	
調査内容	
調査結果	

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	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	8:00～17:00
管 理 事 務 所 電 話 番 号	022-224-6779(FAX)
本物件担当事業所	仙台支店
本物件担当事業所電話番号	022-792-9596

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。
【災害に伴う罹災判定】 ※2011年3月11日 半壊 ※2021年2月13日 一部損壊 ※2022年3月16日 一部損壊
※引越し(荷物搬入等)は事前に管理員へ申出

※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。

2024年06月21日

 日本ハウズイング株式会社

仙台支店
千葉 光矢