

管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2025年05月19日	受付番号	25003474
物件名称	レクセル下落合第1		
対象住戸	0204号室	総戸数	45戸
		総棟数	1棟
		対象棟の戸数	45戸
物件所在地	東京都新宿区上落合1丁目18-7		

1. 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定の有無	無
認定を行った 都道府県知事等	
認定取得日	

2. 管理体制関係

管理組合名称	レクセル下落合第1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
管理組合役員の 選任方法	その他 (立候補制及び毎年2名ずつ2年任期の輪番制)
総会・決算関係	通常総会開催月3月(決算月12月)
理事会活動状況	9回開催 (前期期間: 2024年01月01日~2024年12月31日)
現に有効な規約の 発効年月	2025年05月
共用部分に 付保している 損害保険の種類	火災保険(東京海上マンション用)
使用細則等の ※1 規程	建物使用細則・宅配ボックス使用細則・防犯カメラ使用細則・駐車場使用細則・自転車置場使用細則・ 専有部分修繕等工事実施細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・理事会運営細則・管理組合届出細則 ・文書管理細則

※1 使用細則の名称は一般的な名前となっており、当該管理組合で定められている名称とは多少異なる場合があります

3. 共用部分関係 基本事項

建築年次	※2	1995年03月竣工
共用部分に関する規約等の定め	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	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	

※2 建築年次について：建築年次は竣工年月です。当社で把握している竣工年月は、登記簿上の新築年月と異なる場合があります

駐車場（あり）

駐車場区画数	敷地内	平面	6台	機械	0台	タワー	0台	その他	0台
	敷地外	平面	0台	機械	0台	タワー	0台	その他	0台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否：可 敷金： 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	不可	種別	期間					
車種制限の内容	車の規格（全長、全幅、全高、重量）に関しては管理規約、使用細則等を参照して下さい								
空き区画の有無	無 <2025年05月20日 現在>								
空き待ち数（待機者数）	<2025年05月20日 現在>								
空き区画補充方法等	抽選制（ ）								
EV用設備	有無	無	充電器の月額使用料						
駐車場使用料・備考	駐車料：¥30,000/月、駐車場使用細則参照								

自転車置場（あり）・バイク置場（あり）

自転車置場・バイク置場等区画数	自転車	46台	ラック式、他空地駐輪有。空情報等は管理事務室へ問合せ。
	バイク		区画割なし。新規契約不可。既存の5台のみとなる。
空き区画の有無	自転車	無	<2025年04月02日 現在>
	バイク	無	<2025年04月02日 現在>
使用料の有無	自転車	有	下段¥3,000/年、上段¥2,000/年、空地¥1,000/年
	バイク	有	¥5,000/年

その他

トランクルーム等	無	使用区分	
		備考	各使用料等は規約別紙・別表を参照
防災備蓄	無	備考	
ケーブルテレビ設備	有	備考	JCN港新宿（平成24年4月導入）
BS視聴	可	視聴方法	共同視聴アンテナ、CATV
		備考	アンテナでBS視聴可能
CS視聴	可	視聴方法	CATV
		備考	JCOM個別契約にて視聴可
BS/CS放送に関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	
インターネット設備	有	契約種別	個別契約
		備考	
インターネットサービス業者	NTT、KDDI、U-NEXT、CATV その他：（NTT主要フロア光配線導入）		

注）インターネット設備がある場合、インターネットサービスの内容や料金等についてはインターネットサービス業者にご確認ください。

一括契約の場合、サービス料金については管理費等に含まれています。光配線方式の場合、館内の既存配線設備の状況により導入が困難な場合があります

4. 売却依頼主負担管理費等関係

<<2025年05月20日 現在>>

管理費	10,600 円	(滞納額	0 円)
修繕積立金	19,370 円	(滞納額	0 円)
遅延損害金			
遅延損害金率	無		
管理費等支払方法	翌月分 27日に支払 (銀行休業日の場合は翌営業日)		
管理費等支払手続き	集金代行会社委託		
水道料	支払 (一括検針方式)		
	基本料有無		
	基本料金		
	請求対象者		
	その他変動費		

5. 管理組合収支関係
収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額）	2024年12月31日時点 ※3	当年度の収支予算（予定額）	※4
レクセル下落合第1				
管理費会計収入総額		8,314,041 円		8,520,600 円
管理費会計支出総額		10,050,321 円		7,723,260 円
管理費会計繰越額		6,950,219 円		7,747,559 円
管理費会計資産総額 (内 積立マンション保険額)		7,995,565 円		—
管理費会計負債総額		1,045,346 円		—
修繕積立金会計収入総額		11,127,000 円		12,696,900 円
修繕積立金会計支出総額		60,210,700 円		3,953,400 円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)		15,193,532 円		23,937,032 円
修繕積立金会計資産総額 (内 積立マンション保険額) (内 修繕積立金[預金]) (内 修繕積立債券)		16,081,062 円 (15,112,412 円)		—
修繕積立金会計負債総額		887,530 円		—

※3 詳細は第30期の予算決算対比表および貸借対照表を参照してください

※4 詳細は第31期の収支予算書を参照してください

管理費等滞納及び借入の状況

<<2025年03月31日 現在>>

管理費会計滞納額	11,200 円				
修繕積立金会計滞納額	20,280 円				
借入金残高	0 円				
借入金の予定	予定有無	借入金の予定無			
	借入金額 (予定)	借入開始 (予定)		完済時期 (予定)	
	備考				
当社未管理借入金	有無	無			
	借入先				
	借入金額	借入開始		完済時期	
	備考				

管理費等の変更予定 ※5

<<2025年04月16日 現在>>

管理費	変更予定無	
修繕積立金	変更予定有	2025年07月 分から

※5 管理費等の変更又は一時徴収の予定は、総会の決定があり、且つ弊社が把握している範囲といたします

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、使用細則等を参照して下さい
	備考	

管理費等の減免措置

特定区分所有者に対する管理費等の減免措置	無	
	備考	

6. 専有部分使用規制関係

専有部分用途 (該当部屋)	住宅 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
住宅宿泊事業に関する規約等の定め	有	可否	禁止
		備考	2017年3月26日 第22回通常総会決議
専有部分使用規制	ペット飼育	不可	備考 建物使用細則参照
	専有部分内工事の制限	有	備考 専有部分修繕等工事実施細則参照
	楽器等の演奏	不明	備考 建物使用細則参照
	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 ※6	無	契約先
			契約期間
飲用水・ガスの供給施設および排水施設の整備状況	飲料水		
	ガス		
	排水		
専有部分使用規制の変更予定	無	備考	

※6 一括受電方式の導入有の場合とは、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

7. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有	2021年03月 総会承認
-----------	---	---------------

共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2025年04月01日 現在>>

実施年月	修繕部位・工事名	実施年月	修繕部位・工事名
2023年08月	大規模修繕工事		
2023年08月	鉄部塗装工事		
2018年07月	ルーフバルコニー防水改修工事		
2018年07月	屋上防水改修工事		
2016年08月	インターホン改修工事		
2013年02月	給水ポンプ交換工事(陸上)		

※7 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

<<2025年04月01日 現在>>

共用部電灯LED化工事	実施予定有	時期未定

予定されている工事の概要

--

8. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況

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）	[原本]	無
検査済証（新築時の物）	[原本]	無
増改築を行った物件である		いいえ
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）	[原本]	---
検査済証（増改築時の物）	[原本]	---
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である		---
建設住宅性能評価書	[原本]	---
新築の建設住宅性能評価を受けた住宅である		---
建設住宅性能評価書		---
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		はい
定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物/建築設備/防火設備/昇降機）	[原本]	有
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である ※8 （地震に対する安全性に関する書類）		いいえ
		確認済証交付年月日 1993年10月26日
新耐震基準等に 適合していること を証する書類	耐震診断結果報告書 耐震基準適合証明書 既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級）	[原本] --- --- --- 耐震等級 ---
構造計算書		---
構造確認書		---
該当部屋	建物状況調査の実施日 ※9	不明
	建物状況調査の結果についての報告書 [原本]	無

※8 弊社では確認済証交付年月日の日付が1981年5月31日以前かを判断しています

※9 建物状況調査の実施日について弊社にて把握している情報のため、売却依頼主様へ必ず確認してください

9. アスベスト使用調査の内容

吹付材使用の有無の調査結果 ※10		調査済	
調査済の場合	調査実施日	2006年02月28日	
	調査範囲	弊社社員もしくは管理員が、立ち入ることのできる共用部分のみ目視確認。専有部分は除く。	
	使用有無	無	
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	
建築用仕上げ材使用の有無の調査結果 ※11		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定		
成形品使用の有無の調査結果		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定		

※10 吹付材 : 吹付け石綿・石綿含有吹付けロックウール(乾式/湿式)・石綿含有吹付けパーミキュライト・石綿含有吹付けパーライト・石綿含有耐火被覆材・石綿含有断熱材・石綿含有保温材 等

※11 建築用仕上げ材: 吹付リシン・吹付タイル 等

10. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無		
有りの場合の結果の記録			

1 1. 建替え等関係

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

1 2. 管理形態

マンション管理業者名	株式会社大京アステージ
登録番号	国土交通大臣(5)第030096号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18オリックス千駄ヶ谷ビル
委託(受託)形態	総合

1 3. 管理事務室関連

管理員勤務予定		月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
	午前	有		有		有		
	午後	有		有		有		
管理員勤務予定備考	8:30~17:00勤務、指定休は原則として偶数月の第一月曜日							
管理事務室電話番号	03-5982-7415							
本物件担当事業所	東京第五支店 東京都渋谷区千駄ヶ谷3-50-11明星ビルディング 9階							

1 4. コミュニティ関係

町内会等の有無	有
町内会等の活動費	管理組合管理費から支出
町内会等に関する規約等の定め	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照してください
サークル活動の有無	無
サークル活動の活動費	
自主運用会計の有無	無

1 5. サービス

くらしスクエア	※12	有	鍵預かり	※13	無	鍵の預託	
トータルセキュリティサービス	※14	有	住みいるレスキュー	※15	無		

※12 大京アステージが管理するマンション別の会員専用サイトです

※13 警備会社への玄関鍵の預託(個別) があります。玄関鍵は、管理事務室等に設置の鍵保管装置(ボックス)にて厳重なセキュリティのもと保管いたします。なお、保管した鍵は警備会社パトロール員のみ開閉でき、警備会社業務の範囲で使用させていただきます

※14 インターホンシステムを利用したセキュリティサービスです。本サービスの導入により、ホームセキュリティサービスの提供が可能となっております。ホームセキュリティサービスの新規契約・解約・名義変更や玄関鍵の預け替えについては、お引越しの1ヶ月前を目安に、ご契約者様よりくらしサポートデスクにご連絡ください。【大京グループ くらしサポートデスク 0120-264-406 (年末年始を除く9:00~17:30)】

※15 「トイレが詰まった」「ガラスを割った」「電球を交換したい」など、専有部分の不具合でお困りの際に、お電話一本で駆け付けるサービス

16. 備考

※2024年3月総会にて毎年2名ずつ2年任期の輪番制が導入された。また役員辞退者については管理協力金を年額12000円×任期年数を管理組合へ支払うことが管理規約及び議案にて決議された。

※7.建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況については、マンション担当者へご確認願います。

●ホームセキュリティサービスの新規契約・解約・名義変更や玄関鍵の預け替えについては、お引越しの1ヶ月前を目安に、ご契約者様よりくらしサポートデスクにご連絡ください。

くらしサポートデスク

0120-264-406

(年末年始を除く9:00~17:30)

注) 専有部分における事件・事故並びに居住者間のトラブル、プライバシーに関する事項は管理受託外のため回答できません。売却依頼主に直接確認してください。

- ・本報告書は、レクセル下落合第1管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書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。
- ・本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用および無断転用を固く禁じます。
- ・弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ (<http://www.daikyo-astage.co.jp/>)をご確認ください。
- ・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には当マンションの管理規約等の閲覧請求権があります。
- ・本報告書の内容に関するお問い合わせは、東京第五支店となります。

連絡先：03-6369-2591 受付時間 9:00~17:00 (土日祝日、年末年始除く)

2025年05月21日

株式会社大京アステージ
東京第五支店

