

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	霞町コーポ	総戸数	103戸
物件所在地	港区西麻布三丁目21番20号	対象住戸	908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	霞町コーポ管理組合法人
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 5名 監事 2名 (※1)
管理組合役員の方法	輪番制以外 理事3名以上5名以内 監事1名以上2名以内
管理組合役員等の免除規定	無
総会・決算関係	総会開催月 6月 (決算月 3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	2021年 6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 個人賠償保険
使用細則等の規程	使用細則、1階正面玄関自動ドア&裏口ドアの施錠解除システム使用規定、防犯カメラ管理運用規定

4 共用部分関係

基本事項

竣工年月	1963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	無	区画数	0台(※2)
駐車場使用資格			
駐車場権利承継可否			
車種制限の内容			
駐車場の空き			
駐車場の空き補充方法等			
駐車場使用料			
備考			

バイク置場

バイク置場の有無	無
バイク置場の空き	
バイク置場使用料	
備考	

自転車置場

自転車置場の有無	有
自転車置場の空き	無
自転車置場使用料	月額2,000円
備考	先着順、ステッカー代無償。

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	
トランクルーム使用料	
備考	

その他

地上波デジタル設備	CATV対応
BS設備	アンテナなし
CS設備	アンテナなし
ケーブルテレビ設備	J:COM[TEL0120-989-970]※個別契約
インターネット設備	NTTフレッツ光ネクスト[TEL0120-116-116]、J:COM[TEL0120-989-970]※個別契約

5 売却依頼主負担月額管理費等関係(2025年9月30日現在)

管理費	8,100円	(滞納額)	0円
修繕積立金	8,000円	(滞納額)	0円
特別管理費	2,000円	(滞納額)	0円
地代	11,590円	(滞納額)	0円
月額合計(滞納額合計)	29,690円	(滞納額)	0円 ※2025年9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27日に支払い		
管理費等収納口座	三井住友銀行麻布支店 普通預金404033 口座名義:霞町コーポ管理組合		
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	<ul style="list-style-type: none"> ・使用量に応じて「電気料」の請求があります。(毎月15日検針、翌月請求) ・「電気基本料」「電気料」は、占有者の支払がない場合は所有者負担となります。 ・「電気基本料」「電気料」が占有者負担の場合、所有者に「特別管理費(月額2,000円)」の請求が発生します。【管理規約第21条第3項】 		

6 管理組合収支関係(2025年3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	43,559,561円	44,107,160円
管理費会計支出総額	40,334,366円	41,784,936円
管理費会計剰余金合計	24,670,314円	26,992,538円
修繕積立金会計収入総額	12,034,981円	12,040,400円
修繕積立金会計支出総額	1,001,000円	0円
修繕積立金会計繰越金合計	113,393,797円	125,434,197円

管理費等滞納及び借入の状況

管理費	499,400円
特別管理費	22,000円
地代	585,810円
自転車置場使用料	8,000円
賃料	2,400,000円
電気基本料	184,260円
電気料	115,511円
電気停止作業費	27,500円
修繕積立金	496,000円
滞納額合計	4,338,481円
借入金残高	0円

管理費等の変更予定(※4)

管理費	地代:2024年10月分より変更予定 ※3年毎に見直し中 2023年度通常総会(2024.6.24)にて603・604号室管理費等分割請求が承認可決
-----	---

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
-----------------------	---

7 専有部分使用規制関係

専 有 部 用 途	事 務 所 使 用	住居部分は住宅若しくは事務所として、店舗部分は店舗として使用 【管理規約第11条、使用細則第11・12条】	
	住 宅 宿 泊 事 業	不可	
	備 考		
ペ ッ ト 飼 育 制 限	飼 育	犬、猫等の他の居住者に迷惑又は危害を及ぼすおそれのある動物は不可※小鳥、観賞用魚類は除く 【使用細則第4条】	
楽 器 等 使 用 制 限	演 奏 の 制 限	楽器等音が発生する機械の音量を著しくあげることが禁止 【使用細則第4条】	
	ピ ア ノ 搬 入 制 限	建物の構造体に影響を及ぼすおそれのある重量物の搬入・設置は禁止 【使用細則第4条】	
内 装 工 事 の 制 限	事 前 届 出	事前に「申請書」「設計図」「仕様書」「工程表」を提出、承認が必要【管理規約第14条、使用細則第10条】	
	隣 接 住 戸 承 認	挨拶等近隣へのご配慮をお願いします	
	フ ロー リ ン グ 制 限	現状と同等以上の遮音性能の確保をお願いします	
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 有	
		契 約 先	東京電力
		契 約 期 間	期間の定めなし
		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	無	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(2025年10月31日現在)(※5)			
実 施 予 定 の 有 無	検討中		
実 施 予 定 時 期	未定		
工 事 概 要	外壁等大規模修繕工事		
借 入 予 定	無		
一 時 負 担 金	無		
備 考	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)	不明
検査済証(新築時の物)	不明
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)	無
検査済証(増改築時の物)	無
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 「昇降機」「建築設備」「特定建築物」のみ ※管理員室にて保管
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	無
備 考	考

10 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無		有
1	調査実施日	2021年7月8日
	調査機関	ユーロフィン日本総研株式会社
	調査内容	内部廊下床Pタイル(2階、4階、R階)
	調査結果	添付報告書参照
2	調査実施日	2024年12月2日
	調査機関	株式会社アドライブ
	調査内容	屋上(床 ウレタン 防水材) 12階塔屋北めん(外壁 吹付材等) 11階外部階段(上 裏)
	調査結果	添付報告書参照

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有
耐震診断の内容	報告書添付(別添のとおり)

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(1)第034770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

14 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、水、木、金、土
管理員勤務時間	8:00-16:00
管理事務所電話番号	03-3479-0561
本物件担当事業所	住宅営業3部
本物件担当事業所電話番号	03-3341-1711

15 備考

<p>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。</p> <p>土地賃貸借契約・地上権契約 2051年11月17日まで 旭光産業㈱</p>
--

※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。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。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。

2025年10月31日

 **日本ハウズイング株式会社**
住宅営業3部
谷本 和哉

工事履歴一覧

01010138:霞町コーポ

当社年度	工事件名
2007	12階外壁補修工事
2008	B1F倉庫漏水補修工事
2009	年次点検に伴う付随工事
2009	EV内防犯カメラ取り付け工事
2010	照明安定器及び非常灯交換工事
2010	自動ドアメンテナンス工事
2010	年次点検に伴う付随工事
2010	1F外部扉改修工事
2010	2F天井修繕工事
2010	自動火災報知器交換工事
2010	ELD前照明改修工事
2011	地下排水管保温巻工事
2011	地下未工事部分 火報更新工事
2011	年次点検に伴う付随工事
2011	裏入口照明用自動点滅器交換工事
2011	エレベーター メインシーブ・オイルシー交換工事
2011	大規模修繕工事
2012	管理員室、共用トイレ内装復旧工事
2012	年次点検に伴う付随工事
2012	駐輪場新設工事
2013	1階雨樋修繕工事
2013	自動扉修繕工事
2013	屋上排気ファンモーター、動力盤漏電改修工事
2013	5・6・7F共用部内装、他修繕工事
2013	年次点検に伴う付随工事
2013	汚水ポンプ交換工事
2014	誘導灯改修工事
2014	各所修繕工事
2014	1F通路手摺新設工事
2014	自動ドアメンテナンス工事
2014	年次点検に伴う付随工事
2014	1階雨水縦管修繕工事
2014	共用部内装、他改修工事
2015	消防設備改修工事
2015	屋上排気ファン整備工事
2015	フロアマット・保護マット交換工事
2015	共用部感知器交換工事
2016	消防設備改修工事 H28.5
2016	非常放送アンプ交換工事
2016	ガイドシューギブ不具合部品交換工事
2017	消防設備改修工事 H29.11
2017	1階裏出入口フロアヒンジ交換工事
2017	エレベーター室漏水対策工事
2017	2階天井排水管漏水箇所改修工事
2017	非常灯交換工事
2017	主ロープ交換工事
2017	消防設備改修工事 H28.11
2018	消防設備改修工事 H30.11
2018	エレベーター内破損ミラー交換工事
2018	エントランス天井排水管改修工事
2018	インバーター交換工事
2018	汚水槽マンホール交換工事
2018	消防設備改修工事 H30.5
2018	掲示板移設工事
2018	受水槽室天井排水横引管改修工事
2018	地下天井配管改修工事

2018	ファンベルト交換工事
2018	インターホン修繕増設工事
2018	2階天井排水管更新工事
2018	ハイベロシティ様 床工事
2019	管理室前エントランス扉ガラス交換工事
2019	1階トイレ換気扇交換工事
2019	消防設備改修工事 2019.5
2019	1・2号機カゴ内蛍光灯LED照明への変更工事
2019	設備総合点検指摘事項改修工事
2019	消防設備改修工事 2019.5
2020	消防設備改修工事 2020.11
2020	屋上他防水改修工事
2020	非常電話設備設置工事
2020	管理室横出入口錠前補修工事
2020	階段踊場照明器具一部配線引替工事
2020	屋内消火栓及び連結送水管改修工事
2020	消防設備改修工事
2020	3F天井工事
2020	階段室漏水対策工事
2020	12階門扉錠前交換工事
2020	湧水槽満水警報新設工事
2021	自動ドアオートロック交換工事
2021	管理室扉シリンダー交換工事
2021	消防設備改修工事 2021.5
2021	汚水ポンプ交換工事
2021	2階事務所漏水に伴う内装復旧工事
2021	共用排水縦管一部更新工事
2022	2階男子トイレ内装復旧工事
2022	消防設備改修工事 2022.5
2022	貯水槽電極棒交換工事
2022	4階共用廊下床改修工事
2023	LED照明器具設置工事(10/3・4)
2023	非常用照明器具交換工事(案2)
2024	EV1・2号機インターホン用電源装置及び配線交換工事
2024	EV2号機インバーターユニット交換工事(6/19)
2024	ゴミ置場改修工事(ネズミ対策)
2024	EVインバーターユニット故障による仮復旧工事(2/7)
2025	屋上排風機用漏電遮断器交換工事
2025	特建・消防点検指摘事項改修工事