

重要事項に係る調査報告書	
調査依頼年月日	2024年 7月 12日
マンション名	護国寺ロイヤルハイツ
棟名・住戸番号	0207号室
所在地	東京都文京区大塚5-1-17

1. 管理体制関係

管理組合名称	護国寺ロイアルハイツ管理組合		
総戸数・棟数	57戸・1棟		
管理組合組織	☒ 区分所有者全員で組織する管理組合 ☐ 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合		
管理組合役員数	理事5名 監事1名		
管理組合役員の選任方法	☐ 輪番制 ☐ 立候補 ☒ その他（固定（毎年立候補は募る））		
総会・決算関係	通常総会開催月6月(決算月3月)※総会の開催月は、年度によって変わる場合があります。		
理事会活動状況	年6回開催		
管理規約	2018年6月	管理規約原本又は変更された直近の年月	
使用細則等の規程	☐ 建物使用細則 ☐ 駐車場使用細則 ☐ 自転車置場使用細則 ☐ バイク置場使用細則 ☐ 来客用駐車場使用細則 ☐ 宅配ロッカー使用細則 ☐ トランクルーム使用細則 ☐ 集会室使用細則 ☐ ペット飼育細則 ☐ その他()		
共用部分に付保している損害保険の種類	☒ 火災保険（マンション総合保険） ☐ 地震保険 ☒ 施設賠償責任保険 ☒ 個人賠償責任保険 ☐ その他 ()		

2. 共用部分関係

建築年次	※1	1982年12月
共用部分に関する 規約等の定め		管理規約参照
専用使用に関する 規約等の定め		管理規約参照

※1 建築年次について：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 ☐ なし

駐車場区画数	総数：2（平置式：2機械式：0自走式：0来客用：0専用：0身障者用：0）
使用資格	
権利承継可否	☐ 使用可 ☒ 使用不可
車種制限の内容	
空き状況	☐ あり ☒ なし
駐車場使用料	35,000円/月
備考	

自転車置場 ☒ あり ☐ なし

自転車置場区画数	21台
空き状況	☒ あり ☐ なし
自転車置場使用料	500円/月
備考	

バイク置場 ☐ あり ☒ なし

バイク置場区画数	0台
空き状況	☐ あり ☐ なし
バイク置場使用料	
備考	

ミニバイク置場 ☐ あり ☒ なし

ミニバイク置場区画数	0台
空き状況	☐ あり ☐ なし
ミニバイク置場使用料	
備考	

3. 当該マンションにおける修繕積立金総額及び借入金・滞納額について

修繕積立金総額	2024年3月31日付け決算書における総額 40,899,363 円
管理組合の借入金	2024年3月31日付け決算書における金融機関からの借入金残額 0 円
管理費等滞納額	2023年3月31日付け決算書における滞納額 管理費 73,000 円 各戸電気料 53,087 円 組合費 1,000 円 修繕積立金 68,500 円 円 円 円 円 円

4. 売却依頼主負担管理費等の月額及び滞納額

管理費等の月額	修繕積立金	11,230	円 (2024年 7月現在)
	管理費	12,000	円 (2024年 7月現在)
	組合費	200	円 (2024年 7月現在)
			円 (年 月現在)
			円 (年 月現在)
			円 (年 月現在)
			円 (年 月現在)
			円 (年 月現在)
			円 (年 月現在)
管理費等の滞納額	修繕積立金	0	円 (2024年 7月分まで)
	管理費	0	円 (2024年 7月分まで)
	組合費	0	円 (2024年 7月分まで)
			円 (年 月分まで)
			円 (年 月分まで)
			円 (年 月分まで)
			円 (年 月分まで)
			円 (年 月分まで)
			円 (年 月分まで)

5. 管理費等の変更予定 ☐ あり ☒ なし

管理費	
修繕積立金	
備 考	

6. 管理費等支払い方法

翌月分を前月27日にお客様の預金口座から自動振替の方法により徴収する。

7. 修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	管理規約参照
-----------------	--------

8. 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	なし
---------------------------	----

9. 専有部分使用規制関係

専有部分の用途	住宅及び店舗（登記の種類の記載の用法に従い使用する） 住宅宿泊事業に使用してはならない。（2013年6月総会にて規約に規定） 管理規約参照		
専有部分使用規制	ペット飼育制限	☒ あり ☐ なし	管理規約第18条参照
	専有部分内工事の制限	☒ あり ☐ なし	管理規約第20条参照
	楽器等音に関する制限	☐ あり ☒ なし	
	その他、詳細は、管理規約・使用細則等を参照してください。		
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	☐ あり ☒ なし	

10. 大規模修繕計画関係

長期修繕計画書の有無	☒ あり ☐ なし
共用部分等の修繕実施状況	工事履歴参照

11. アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	☐ あり ☒ なし

12. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	☒ あり ☐ なし
	東京都条例の特定緊急輸送道路沿いの建物につき、2013年実施。診断結果はOK。 耐震診断確認書番号第24-1037号 一般社団法人東京都建築士事務所協会。

13. 管理事務所関係 ☐ 住込 ☒ 通勤(全日) ☐ 通勤(半日) ☐ 巡回 ☐ なし

管理員勤務日	曜日	時間帯	備考
	月	09:00～17:00	(休憩1時間を含む)
	火	09:00～17:00	同上
	水	09:00～17:00	同上
	木	09:00～17:00	同上
	金	09:00～17:00	同上
	土	09:00～12:00	
	日		
年末年始	12/30～1/3		
夏期休暇	7月～8月の間の3日間		
祝日	休務		
管理事務所電話番号	03-3944-4570		

14. その他

テレビ共聴	地デジアンテナ有
B S 設備	BSアンテナ有
C S 設備	
インターネット	NTT・KDDI・アルテリアネットワークス・NURO光

15. 備考

- ・春日通り拡幅に伴い、エントランス前敷地の一部を国土交通省が買い上げました。
- ・犬、猫等のペット飼育は原則禁止。

この調査報告書の調査依頼項目のうち、売却依頼主の修繕積立金及び管理費等の滞納額の記載については、個人情報保護法に定められる当社の保有個人データに該当しますが、これについては同法第23条第1項第2号に定める除外事項に該当するものとして回答しますので、貴社におかれましては、その取扱いに十分ご注意下さい。

2024年 7月 16日

(国土交通大臣登録番号) 国土交通大臣(5) 第031293号

(会社名) 大成有楽不動産株式会社 マンション管理事業本部

事業推進部長 内村 裕二 印

(担当者) 東京第二事業部 マンション管理室(第一)

天野 健太郎

工事履歴

実 施 年 月	工 事 名
2009年 3月 実施	給水設備修繕工事
2012年 8月 実施	雑排水管ライニング工事
2013年 3月 実施	雑排水横主管更新工事
2014年 3月 実施	鉄骨階段他塗装工事
2015年 3月 実施	エレベーター設備更新工事
2016年12月 実施	店舗前通路天井照明改修工事
2017年 2月 実施	大規模修繕工事
2017年12月 実施	エントランス改修工事
2018年 9月 実施	共用部トイレ内改修工事（B1・1階）
2021年 7月 実施	5階ルーフバルコニー防水工事
2023年 3月 実施	屋上及びルーフバルコニー等防水工事
2024年 1月 実施	ガス管増径工事
2024年 3月 実施	増圧給水ポンプユニット更新作業

工事予定

予 定 年 月	工 事 名
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	
年 月	

物件名称： 護国寺ロイヤルハイツ

A 確認済証・検査済証について

1	新築時の確認の申請書および添付図書並びに確認済証の原本の保存	☐ 有 ☒ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
2	新築時の検査済証の原本の保存	☐ 有 ☒ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
3	増改築の有無	☐ 有 ☒ 無
4	(増築の場合) 確認申請書および添付図書並びに確認済証の原本の保存	☐ 有 ☐ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
5	(増築の場合) 検査済証の原本の保存	☐ 有 ☐ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
6	1, 2, 4, 5. で保存が「有」の場合の保存場所	☐ 管理会社 ☐ 管理事務所 ☐ ()

B 建築基準法に基づく定期調査等について

7	定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機)の原本の保存	☒ 有 ☐ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
8	7. で保存が「有」の場合の保存場所	☐ 管理会社 ☐ 管理事務所 ☒ (理事長保管)

C 既存住宅性能評価書について

9	既存住宅性能評価(建設)を受けているか	☐ 受けている ☒ 受けていない
10	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)の保存	☐ 有 ☐ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
11	既存住宅性能評価(建設)を受けている場合の耐震等級の該当区分	☐ 1以上(適) ☐ 0(不適)

D 耐震について

12	耐震診断実施の有無	☒ 有 ☐ 無
13	耐震診断結果報告書の原本の保存	☐ 有 ☒ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
14	13. で保存が「有」の場合の保存場所	☐ 管理会社 ☐ 管理事務所 ☐ ()
15	13. で保存が「有」の場合、新耐震基準適合を証明する記載の有無	☐ 有 ☐ 無
16	耐震基準適合証明書の原本の保存	☐ 有 ☐ 無 ☐ 写しは有 ☐ 不明
17	16. で保存が「有」の場合の保存場所	☐ 管理会社 ☐ 管理事務所 ☐ ()

大成有楽不動産株式会社