

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	クオリア銀座
総戸数	107 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	107 戸
物件所在地	〒104-0061 東京都中央区銀座7-18-13
対象住戸	412 号室

1 管理体制関係

管理組合名称	クオリア銀座管理組合
管理組合の組織	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 1 名
管理組合役員の選任方法	立候補制
総会・決算関係	定期総会開催月 1 月 (決算月 11 月)
理事会活動状況	6 回開催 (2021 年 1 月 ~ 2022 年 1 月)
管理規約	変更 2022 年 1 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	使用細則、駐車場運営細則、自転車置場運営細則、ミニバイク置場運営細則、トランクルーム運営細則、宅配ボックス使用細則、防犯カメラシステム運用細則、1階ロビー使用細則、共用部分に係る建物状況調査に関する細則

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）のことをいいます。

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	2003 年 3 月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 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	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

駐車場

駐車場の有無	有			
駐車区画数	敷地内	平面自走式 1 台	立体自走式 ー 台	機械式 4 台
	敷地外	平面自走式 ー 台	立体自走式 ー 台	機械式 ー 台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否 可 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	全区画不可			
車種制限の内容	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 (本書発行日現在)			
空き待ち数 (待機者数)	現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。			
空き区画補充方法等	先着順			
駐車場使用料	43,000 円～ 50,000 円 / 月額			
特記事項	平置1区画は身障者用。機械式は組合方針にて区画制限中のため新規契約については要相談。			

※「空き区画の有無」について、最新の情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。(以下同様)

自転車置場

自転車置場の有無	有		
駐輪区画数	63	区画	
空き区画の有無	有 (本書発行日現在)		
使用料の有無	有	500 円～	500 円 / 月額
特記事項	※契約者は区分所有者のみとなります。詳細は管理規約等を参照ください。		

バイク置場

バイク置場の有無	有		
駐車区画数	2	区画	
空き区画の有無	無 (本書発行日現在)		
使用料の有無	有	1,000 円～	1,000 円 / 月額
特記事項			

ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無		
駐車区画数			
空き区画の有無			
使用料の有無			
特記事項			

トランクルーム

トランクルームの有無	有	
区画数	12	区画
空き区画の有無	無 (本書発行日現在)	
使用料の有無	有	5,000 円～ 6,250 円 / 月額
特記事項		

3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：(2022年5月16日現在)

滞納額：(2022年4月30日現在)

管理費	10,500 円 (滞納額)	－ 円)
修繕積立金	9,670 円 (滞納額)	－ 円)
インターネット使用料	1,100 円 (滞納額)	－ 円)
遅延損害金の定め	年利18%	
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い	
管理費等支払手続	口座振替	
特記事項		

4 管理組合収支関係

収支及び予算の状況

(決算：2021年11月30日 現在)

(予算：2022年1月30日 現在)

一般会計

収入総額	収支報告	19,228,733 円	収支予算	19,645,400 円
支出総額	収支報告	19,233,983 円	収支予算	20,235,548 円
繰越額	収支報告	7,142,907 円	収支予算	6,552,759 円
資産総額	収支報告	8,896,032 円		
負債総額	収支報告	1,753,125 円		

修繕積立金会計

収入総額	収支報告	13,167,484 円	収支予算	13,167,360 円
支出総額	収支報告	671,000 円	収支予算	19,800,800 円
繰越額	収支報告	102,216,536 円	収支予算	95,583,096 円
資産総額	収支報告	103,291,166 円		
負債総額	収支報告	1,074,630 円		

管理費等滞納及び借入の状況 : (2021年11月30日現在)

トランクルーム使用料	5,000 円
自転車置場使用料	2,500 円
借入金残高	－ 円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	

※管理費等の変更予定等とは、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。

修繕積立金の定め

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

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

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照 1 2. 備考欄参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	有 使用細則第6条参照
② 内装工事に関する規程等	有 管理規約第20条参照 使用細則第5条参照
③ ペットに関する規程等	有 管理規約第21条参照 使用細則第3条参照
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則第2条参照
※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	無 契約先： 契約期間： ～ (導入有の場合の留意事項) 上記期間中は住戸毎に契約先を変更できません。
※導入有の場合とは、導入済の場合だけでなく、導入決定後の手続中である場合も含まれます。	

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有
共用部分等の修繕実施状況	有 (別添、工事履歴の通り)
※当修繕は弊社が把握している範囲といたします。	
※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ください。	

大規模修繕工事实施予定 : (本書発行日現在)

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	実施予定無
上記以外に予定されている主な工事	
機械式駐車場鉄板化工事 (第18期定期総会予算承認済。ただし、実施するには別途工事詳細を示した総会決議を条件としている為、時期未定)	
※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。	

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）	保存有
検査済証（新築時の物）	保存無

増改築を行った住宅である場合

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）	保存無
検査済証（増改築時の物）	保存無

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	保存無
-----------	-----

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）	保存有
-----------------------	-----

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	保存無
-----------------------	-----

※保管状況「その他」は、保管状況の確認中及び保管状況の開示可否検討中を含みます。

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

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	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣(5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託（受託）形態	全部委託

11 管理事務所関係

管理業務	有
体制	日勤
勤務時間	月曜日 18:00～23:00 火曜日 18:00～23:00 水曜日 18:00～23:00 木曜日 18:00～23:00 金曜日 18:00～23:00 土曜日 10:00～17:00 休憩時間を含む 日曜日 10:00～17:00 休憩時間を含む
休務日	年末年始 弊社創立記念日（5月1日） 有給休暇 研修会等への参加（毎月1回半日程度）、健康診断受診日（年1回）
管理事務所電話番号	03-5565-9215
担当事務所	東京中央支店営業チームD
お問合せ先	0120-011-109（お客様センター）※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

12 備考

① インターネット設備	有 イツココミュニケーションズ、つなぐネットコミュニケーションズ（2022/7～）、NTT（個別契約）
② テレビ共聴設備	有 CATV（東京ベイネットワーク）、BS・CS（NHK）、110°CS
③ 専有部サービス	無
(④ 共用部分における事故・事件) (⑤ その他特記事項) ※銀座6・7丁目東町会の脱会に伴い2019年3月請求（4月）分より町会費は廃止されました。 ※専有部分用途：第19期定期総会（2022/1/30開催）にて専有部分を事務所使用出来なくする議案が上程され承認されております。ただし、2021/12/26時点で管理組合の承認を得て既に事務所併用住宅としている住戸は、承認を得た者が居住する限りは事務所使用の例外として認めております。 ※管理員は2022/4/1～管理組合の直接雇用となります。上記記載の休務日は2022/3/31までのものとなります。2022/4/1～は雇用契約書上、業務休務日は年末年始（12/30～1/3）のみです。 ※イツココミュニケーションズの全戸一括インターネットサービスは2022/6/30で解約となります。2022/7/1～はつなぐネットコミュニケーションズの全戸一括インターネットサービスに変更となります。	

本報告書は、当該マンション管理組合と当社と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、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP（<http://www.tokyu-com.co.jp/>）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42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2022年5月25日

マンション管理業登録 国土交通大臣 (5) 第030095号
 株式会社東急コミュニティー
 マンション事業本部 CRM推進部
 カスタマーセンター
 室長 坂本 こずえ



建物:2960 クオリア銀座

工事履歴

No.	完了年月	件名	金額(税込)
1	2006/08	自転車置場改修工事	1,281,000
2	2015/03	空調機更新工事	4,104,000
3	2015/06	大規模修繕工事	49,464,000
4	2016/03	共用廊下タイルCP貼替	2,430,000
5	2016/05	自動ドア駆動装置交換工事	1,555,200
6	2017/10	セキュリティーインターホンシステム更新工事(SECOM製)	20,736,000
7	2017/10	ノンタッチシステム追加及び更新工事	1,296,000
8	2017/11	戸別給水用減圧弁更新工事(全戸)	1,706,400
9	2018/07	直結増圧給水ポンプユニット更新工事(TC仕様)	4,428,000
10	2018/09	ディスポーザー設備改修工事(ばっ気ブロア・放流ポンプ・フロートスイッチ)	1,296,000