

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	BrilliaTower浜離宮				
総戸数	421 戸	総棟数	1 棟	対象棟の戸数	421 戸
物件所在地	東京都港区海岸1-6-1			対象住戸	0814号室

2 管理体制関係

管 理 組 合 名 称	Brillia Tower 浜離宮管理組合
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14名、監事2名
管 理 組 合 役 員 の 選 任 方 法	立候補，輪番制
総 会 ・ 決 算 関 係	通常総会開催月 12 月（決算月 9 月）
理 事 会 活 動 状 況	11 回開催（2024/10 ～ 2025/09）
管 理 規 約 原 本	発効 2023年9月
規 約 等 の 変 更 予 定 有 無	無
予定されている変更の概要	
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），施設賠償，個人賠償
使 用 細 則 等 の 規 程	使用細則，店舗使用細則，オーナーズスイート使用細則，ビューラウンジ使用細則，スカイテラス使用細則，ペット飼育細則，専有部分の修繕等工事細則，駐車場使用細則，駐車場運用規則，バイク置場使用細則，バイク置場運用規則，自転車置場使用細則，来客用平置駐車場使用細則，来客用機械式駐車場使用細則，防犯カメラシステム利用細則，デリバリーボックス使用細則，e-mansionインターネット利用細則，組合員・居住者名簿運用細則，管理組合役員・防火管理者選出方法細則

3 共用部分関係

(1) 基本事項

建築年次	2023年9月竣工				
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文 管理規約 第8条 及び 別表第2 共用部分の持分 床面積割合による。 参照条文 管理規約 第10条 及び 別表第3 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	参照条文 管理規約 第14条 及び 別表第4 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。				

(2) 駐車場

駐車区画数	総台数 81台 (タワーパーキング80台〈内、身障者用2台含む〉、来客用平置1台)				
駐車場使用資格	参照条文 第15条 及び 駐車場使用細則 第1条 賃借人の使用の可否 可 (但し、契約は区分所有者による)				
駐車場権利承継可否	不可				
車種制限の内容	参照条文 駐車場使用細則 別表第1 駐車場寸法・使用料一覧				
空き区画の有無	管理事務所へお問い合わせください。				
空き待ち数 (待機者数)	管理事務所へお問い合わせください。				
空き区画補充方法等	管理事務所へお問い合わせください。				
駐車場使用料	48,000円～50,000円／台・月				

(3) 自転車置場・バイク置場（ミニバイク置場）

自 転 車 置 場 ・ バ イ ク 置 場 等 区 画 数	バイク置場 4台 ミニバイク置場 4台 自転車置場443台（上段昇降式134台、下段スライドラック式226台、スライドラック式46台、3人乗用スライドラック式19台、固定ラック式18台）		
空 き 区 画 の 有 無	管理事務所へお問い合わせください。		
使 用 料 の 有 無	バイク置場使用料	有（4,000円・5,000円／台・月）	
	ミニバイク置場使用料	有（3,000円／台・月）	
	自転車置場使用料	有（300円～800円／台・月）	

4 売却依頼主負担管理費等関係（2025年 8月 31日現在）

全 体 管 理 費	月 額	5,210円	滞 納 額	0円
住 宅 一 部 管 理 費	月 額	3,400円	滞 納 額	0円
全 体 修 繕 積 立 金	月 額	2,140円	滞 納 額	0円
住 宅 一 部 修 繕 積 立 金	月 額	1,640円	滞 納 額	0円
イ ン タ ー ネット 利 用 料	月 額	638円	滞 納 額	0円
管 理 費 等 の 月 額 備 考				
遅 延 損 害 金	無			
管 理 費 等 支 払 方 法	翌月分を当月26日に支払い			
管 理 費 等 支 払 手 続 き	集金代行会社委託			

5 管理組合収支関係

(1) 収支及び予算の状況 2025年 8月 31日時点

	直近の収支報告（確定額）	当年度の収支予算（予定額）
全体管理費収入総額	41,192,896円	44,719,800円
全体管理費支出総額	37,654,931円	44,719,800円
全体管理費繰越額	18,357,475円	-
住宅一部管理費収入総額	69,562,033円	74,056,613円
住宅一部管理費支出総額	59,639,106円	74,056,613円
住宅一部管理費繰越額	21,567,932円	-
全体修繕積立金収入総額	16,995,120円	18,365,040円
全体修繕積立金支出総額	0円	0円
全体修繕積立金繰越額	150,032,095円	-
住宅一部修繕積立金収入総額	12,795,880円	13,824,960円
住宅一部修繕積立金支出総額	0円	0円
住宅一部修繕積立金繰越額	112,942,320円	-
収益事業収入総額	4,405,000円	4,200,000円
収益事業支出総額	536,700円	624,300円
収益事業繰越額	3,868,300円	-
合計会計資産総額	307,149,661円	-
合計会計負債総額	381,539円	-

(2) 管理費等滞納及び借入の状況

全体管理費滞納額	145,240円	
(内 訳)	全体管理費	145,240円
住宅一部管理費滞納額	116,072円	
(内 訳)	預りインターネット利用料	8,932円
	住宅一部管理費	94,740円
	自転車置場使用料	5,500円
	雑収入	6,900円
全体修繕積立金滞納額	60,889円	
(内 訳)	全体修繕積立金	60,889円
住宅一部修繕積立金滞納額	47,290円	
(内 訳)	住宅一部修繕積立金	47,290円
収益事業滞納額	0円	
借入金残高	0円	

(3) 管理費等の変更予定（2025年 10月 7日現在）

現在のところ予定なし	
※ 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。	

(4) 修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文 管理規約 第31条 及び 第32条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
-----------------	---

(5) 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
-----------------------	---

6 専有部分使用規制関係

専 有 部 分 用 途	住戸部分は住宅として、店舗は店舗として使用 参照条文 管理規約 第12条 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
専 有 部 分 使 用 規 制	ペットの飼育制限 有 （参照） ペット飼育細則 専有部分内工事の制限 有 （参照） 管理規約 第17条 及び 専有部分の修繕等工事細則 楽器等音に関する制限 有 （参照） 使用細則 第1条 及び 店舗使用細則 第1条 民泊・シェアハウスに関する制限 有 （参照） 管理規約 第12条 及び 使用細則 第1条 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	一括受電方式の導入：無
※ 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	
別紙をご確認ください。	
※ 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月現在）	
現在のところ予定なし	
※ 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。	

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 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	株式会社東京建物アメニティサポート
業 登 録 番 号	国土交通大臣（ 5 ）第 030025号
主 たる 事 務 所 の 所 在 地	東京都中央区日本橋2-3-10 日本橋丸善東急ビル9階
委 託 （ 受 託 ） 形 態	全部

11 管理事務所関係

管 理 員 勤 務 日	日～土 8:30～20:30
管 理 事 務 所 電 話 番 号	03-5408-1031 FAX03-5408-1032
本 物 件 担 当 事 業 所	マンションサポート第1部 第3グループ
本 物 件 担 当 事 業 所 電 話 番 号	03-6777-6706
本 物 件 担 当 者 氏 名	島寄 功一朗

12 コミュニティ関係

自 治 会 ・ 町 内 会 等	有 竹芝地区まちづくり協議会
サークル・イベント活動	不明

13 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

確認の申請書および添付図書並びに 確認（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	
確認の申請書および添付図書並びに 確認（増改築時の物）	対象外
検 査 済 証 （増改築時の物）	対象外
既存住宅に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（代表住戸の写し有）
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	対象外
※ 「無」とは、弊社が把握していない場合も含みます。	

14（一社）マンション管理業協会 適正評価制度

管 理 適 正 評 価 制 度	無
評価	対象外
登 録 年 月 日（1 年 有 効）	

15 管理計画認定の有無、認定取得日

管 理 計 画 認 定	無
認定を行った都道府県知事等	
認 定 取 得 日（5 年 有 効）	

16 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

17 備考

<div>・TV：ジェイコム（CATV）、BS・110° CSアンテナ</div> <div>・インターネット：つなぐネットコミュニケーションズ（全戸）</div> <div>■「床工事申請書」に記載する遮音性能等級は、専有部毎に異なる為、引き渡し時にお渡しした最終図をご確認下さい。</div> <div>※滞納金額がある場合、別途遅延損害金が請求されます。</div>
--

本報告書は、Brillia Tower 浜離宮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（<https://www.ttas.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。

2025年 10月 7日

商号又は名称

株式会社東京建物アメニティサポート ㊞