

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	プラウド五反田						
総戸数	175	戸	1	棟	対象棟の戸数	175	戸
物件所在地	東京都品川区西五反田二丁目31番			対象住戸	1	戸	1305 号室

※住戸174戸、店舗1戸の計175戸

1 管理体制関係

管理組合名称	プラウド五反田管理組合						
管理組合組織	<input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者全員で組織する管理組合 <input type="checkbox"/> 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合（又は街区管理組合）						
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	<input checked="" type="checkbox"/> 立候補 <input type="checkbox"/> 輪番制 <input checked="" type="checkbox"/> その他（第1、2期は立候補及び抽選の上、決定）						
総会・決算関係	通常総会開催月	3	月	（決算月）	12	月	
前年度の理事会活動状況	7 回開催 （西暦 2024 年 4 月 ～ 西暦 2025 年 3 月）						
管理規約原本	<input type="checkbox"/> 発行 <input checked="" type="checkbox"/> 変更 西暦 2024 年 9 月						
共用部分に付保している損害保険の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 火災保険（マンション総合保険） <input type="checkbox"/> 店舗総合保険 <input checked="" type="checkbox"/> 地震保険 <input checked="" type="checkbox"/> 個人賠償責任補償特約 <input checked="" type="checkbox"/> 施設賠償責任補償特約 <input checked="" type="checkbox"/> その他（ ）						
使用細則等の規程	<input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用細則 <input checked="" type="checkbox"/> 自転車置場使用細則 <input checked="" type="checkbox"/> ペット飼育細則 <input type="checkbox"/> リフォーム細則 <input checked="" type="checkbox"/> その他（ 住宅使用細則、店舗使用細則、防犯カメラ使用細則、個人情報取扱細則等 ）						

2 管理計画認定制度関係

管理計画認定の有無、認定の取得日、認定を行った都道府県知事等	<input type="checkbox"/> 有（認定取得日 西暦 年 月 日）（5年有効） <input checked="" type="checkbox"/> 無 認定を行った都道府県知事等（ ）						
--------------------------------	---	--	--	--	--	--	--

3 共用部分関係
基本事項

建築年次	西暦 2024 年 4 月 竣工						
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 参照条文等 8 条 及び 別表 第 1 別図1 共用部分の持分 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積割合による <input type="checkbox"/> その他 参照条文 第 10 条 及び 別表 第 3－(1) 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	専用使用に関する管理規約・使用細則 参照条文 第 14 条 及び 別表 第 2 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい						

駐車場

駐車区画数	敷地内	平面式	1	台	機械式	30	台	立体自走式	0	台
	敷地外	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無（西暦 2025 年 9 月現在）								
駐車場使用資格		参照条文第 15、18 条又は使用細則等第 1 条 賃借人の使用の可否 <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可 ※契約は区分所有者								
駐車場権利承継可否		<input type="checkbox"/> 可 <input checked="" type="checkbox"/> 不可 ※使用契約書第12条								
車種制限の内容		使用細則 参照条文第 6 条及び別表								
空き区画の有無		<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無（西暦 2025 年 9 月現在）								
空き区画補充方法等		<input type="checkbox"/> 抽選 <input type="text"/> 名 待機								
		<input checked="" type="checkbox"/> 先着順 <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="text"/> 名 待機								
駐車場使用料		43,500 円 ～ 48,000 円／台・月								

※2025年3月30日の総会で機械式駐車場の空き区画をサブリースする議案が承認されました。
駐車場の関するお問合せは管理事務室ではなく、当社にご連絡下さい。

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	自転車	174	台	バイク	0	台	ミニバイク	5	台
空き区画の有無	自転車	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	(	西暦	2025	年	9	月現在)
	バイク	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無	(	西暦		年		月現在)
	ミニバイク	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	(	西暦	2025	年	9	月現在)
	()	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	(	西暦		年		月現在)
使用料の有無及び使用料	自転車	<input checked="" type="checkbox"/> 有	400	円	～	2,000	円／台・月	<input type="checkbox"/> 無	
	バイク	<input type="checkbox"/> 有		円	～		円／台・月	<input checked="" type="checkbox"/> 無	
	ミニバイク	<input checked="" type="checkbox"/> 有	3,000	円	～	3,000	円／台・月	<input type="checkbox"/> 無	
	()	<input type="checkbox"/> 有		円	～		円／台・月	<input type="checkbox"/> 無	

4 売却依頼主負担管理費等関係（一部別紙参照）

(西暦 2025 年 9 月現在)

管理費等支払方法	<input type="checkbox"/> 翌月分を当月		日に支払い	
	<input checked="" type="checkbox"/> 当月分を当月	5	日に支払い	※カード払いの場合支払い日が異なります。
管理費等支払手続き	<input type="checkbox"/> 口座振替	<input checked="" type="checkbox"/> 野村不動産グループカスタムゴールドカード		
	<input checked="" type="checkbox"/> 集金代行会社委託			

5 管理組合収支関係 収支及び予算の状況（別紙参照）

管理費等の変更予定

(西暦 2025 年 9 月現在)

管理費(全体)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
管理費(住宅)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
管理費(一部住宅)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
修繕積立金(全体)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
修繕積立金(住宅)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
修繕積立金(一部住宅)	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
修繕一時金	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
駐車場使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
自転車置場使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
バイク置場使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
ミニバイク置場使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input checked="" type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
専用庭使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
ルーフバルコニー使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
トランクルーム使用料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
組合費	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
戸別水道使用料・冷暖房料・給湯料	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	
その他	<input type="checkbox"/> 変更予定有 (西暦 年 月から)	<input type="checkbox"/> 変更予定無
	<input type="checkbox"/> 検討中	

※管理費等の変更予定とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

※修繕積立金に関しては、長期修繕計画上で将来的は改定予定が記載されております。

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	参照条文	30、31	条	及び	別表第	
詳細は、管理規約を参照して下さい						

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	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無				
	参照条文	<div></div>	条	及び	別表第 <div></div>
	詳細は、管理規約を参照して下さい				

6 専有部分の使用規制関係

専有部分の用途	<input type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は可) <input type="checkbox"/> 家主居住型に限り可 <input type="checkbox"/> 家主同居型に限り可 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅専用(住宅宿泊事業は不可) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅以外も可 管理規約 参照条文第 12 条及び別表第 詳細は、管理規約を参照して下さい ※規約は遵守の上、1階は店舗、住戸部分は仕事場として利用可。
専有部分使用規制	ペットの飼育制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 使用細則 参照条文第 4 条及び別表第 1 専有部分内工事の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 管理規約 参照条文第 17 条及び別表第 楽器等に関する制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 住宅使用細則 参照条文第 15 条及び別表第 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
専有部分のリフォーム工事	フローリング変更の可否 <input checked="" type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 否 遮音等級の制限 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ※既存以上を推奨 工事事前申請の要否 <input checked="" type="checkbox"/> 要 <input type="checkbox"/> 否 その他注意事項
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 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 検討中 導入有りの場合（契約先 : （契約期間 : 西暦 年 月から 西暦 年 月まで ） 留意事項 上記期間は住戸ごとの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みます。 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 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有（西暦 2024 年 4 月 作成（見直し） <input type="checkbox"/> 無 ※販売時に売主より提出済
長期修繕計画の作成（見直し）の検討	<input type="checkbox"/> 検討中 <input checked="" type="checkbox"/> 無 ※2024年8月31日の総会で規約版が総会承認されました。
共用部分等の修繕実施状況	
	修繕工事 西暦 年 月実施
	修繕工事 西暦 年 月実施
	修繕工事 西暦 年 月実施
※ 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	（ 西暦 2025 年 9 月現在）
	<input type="checkbox"/> 実施予定有（ 西暦 年 月予定） <input type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
	<input type="checkbox"/> 実施予定有（ 西暦 年 月予定） <input type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
	<input type="checkbox"/> 実施予定有（ 西暦 年 月予定） <input type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
	<input type="checkbox"/> 実施予定有（ 西暦 年 月予定） <input type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
	<input type="checkbox"/> 実施予定有（ 西暦 年 月予定） <input type="checkbox"/> 実施予定無 <input type="checkbox"/> 検討中
予定されている工事の概要	
※ 大規模修繕工事実施予定有とは、理事会で検討中又は総会への上程が決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します	

8 建物の建築及び維持保全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 確認済証(新築時の物)	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
検査済証(新築時の物)	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
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 確認済証(増改築時の物)	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
検査済証(増改築時の物)	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
昭和56年(1980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	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無 書類名 : ()

9 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
調査実施日		
調査機関		
調査内容		
調査結果		

10 耐震診断の内容

耐震診断の有無	<input type="checkbox"/> 有	<input checked="" type="checkbox"/> 無
耐震診断の内容	報告書添付(別添のとおり)	

11 建替え等関係

建替え推進決議の有無	<input type="checkbox"/> 有(年 月決議)	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 検討中	
要除却認定の有無	<input type="checkbox"/> 有(年 月認定)	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 申請中(年 月申請)	<input type="checkbox"/> 検討中
建替え決議の有無	<input type="checkbox"/> 有(年 月 日総会決議)	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 検討中	
マンション敷地売却決議の有無	<input type="checkbox"/> 有(年 月 日総会決議)	<input checked="" type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 検討中	

12 管理形態

マンション管理業者名	野村不動産パートナーズ株式会社		
業登録番号	国土交通大臣 (3) 第 0 3 3 7 1 5 号		
主たる事務所の所在地	東京都港区芝浦一丁目1番地1号		
委託(受託)形態	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 一部		

13 管理事務所関係

管理員勤務日	月、火、木、金、土											
管理員勤務時間	曜日	7	時間	8	時	0	分	～	15	時	0	分
	曜日		時間		時		分	～		時		分

※12時～13時は休憩時間となります

14 コミュニティ関係

自治会・町内会等	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
	有の場合は、その概要 ※町会より加入要請がございます。理事会で検討予定。
サークル・イベント活動	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 不明
	有の場合は、その概要

15 警備会社 鍵預託及び緊急連絡先登録関係

鍵の預託・緊急連絡先カード提出	<input checked="" type="checkbox"/> 有 警備会社 (セコムに連絡の上、ご提出をお願いします(03-3446-7423)) <input type="checkbox"/> 無
※警備会社による専有部内の緊急対応時等の連絡先登録の必要がある場合があります	

16 インターネット接続関係

インターネット接続	<input checked="" type="checkbox"/> 有 プロバイダー (FNJ(マンション一括加入)) <input type="checkbox"/> 無
-----------	--

17 高圧一括受電関係

	<input type="checkbox"/> 有 供給会社 () <input checked="" type="checkbox"/> 無
--	---

18 管理適正評価制度関係

管理適正評価制度登録の有無	<input type="checkbox"/> 有(登録日 西暦 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="text"/> 日)(1年有効) <input checked="" type="checkbox"/> 無
評価	<input type="checkbox"/> 五つ星 <input type="checkbox"/> 四つ星 <input type="checkbox"/> 三つ星 <input type="checkbox"/> 二つ星 <input type="checkbox"/> 一つ星 <input type="checkbox"/> 星なし

19 備考

※共用施設の予約はWIIITAPで行ってください。 必ず買主に引き継いでください。また、賃借人へのご説明もお願いします。 ※2025年3月30日に第1期通常総会が開催され、上程議案は全て賛成となりました。 ※2024年8月31日に初回総会が開催され、上程議案は全て賛成となりました。
--

本報告書は、当該マンション管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第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ホームページ(<http://www.nomura-pt.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、利害関係人は当該マンション管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

上記項目以外の内容については、担当者までお問合せ下さい。

2025年10月6日

(管理会社)

(マンション管理業登録)

(担当部店名) 本店

(担当者) 落合 浩光

(担当部店電話番号)

野村不動産パートナーズ株式会社

東京都港区芝浦一丁目1番地1号

国土交通大臣(3)第033715号