2026年10月28日

管理に係る重要事項調査報告書

1．調査依頼物件

① 物件名称	：	朝日プラザハーバービュー小樽
② 物件所在地	：	北海道小樽市山田町1番
③ 対象住戸の住戸番号	：	602　　号室
④ 総戸数	：	53戸
⑤ 建築年次(竣工年月)	：	1990年11月
⑥ 委託(受託)形態	：	全部（管理組合の会計の収入及び支出の調定、出納、マンション（専有部分を除く）の維持又は修繕に関する企画又は実施調整）

2．管理体制について

① 管理組合名称	：	朝日プラザハーバービュー小樽 管理組合
② 通常総会の開催月と決算月	：	開催月…　3月　　決算月…　12月

3．共用部分について

（1） 駐車場		□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	：	有　（専用使用区画）
② 使用資格	：	賃借人使用不可
③ 権利承継	：	承継できません
④ 車種制限	：	制限あります
車種制限詳細	：	区画内に収まる乗用車等に限る
⑤ 空き区画の有無	：	無　（待機者数:　　補充方法: 空き次第募集　）
⑥ 使用料	：	月額　7,000　円　～　10,000　円
⑦ その他	：	
（2） 駐輪場		□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	：	無
② 空き区画の有無	：	無　（待機者数:　　補充方法:　）
③ 使用料	：	自転車シール　　円／枚 月額　　円　～　　円 その他
④ その他	：	1階外に自転車が散見されるが、組合は認めていない。
（3） バイク置場		□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	：	無
② 使用資格	：	
③ 権利承継	：	
④ 車種制限	：	
車種制限詳細	：	
⑤ 空き区画の有無	：	無　（待機者数:　　補充方法:　）
⑥ 使用料	：	月額　　円　～　　円
⑦ その他	：	

（4） トランクルーム	□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	： 無
② 使用資格	：
③ 権利承継	：
④ 空き区画の有無	： 無　（待機者数:　　補充方法:　　）
⑤ 使用料	： 月額　　円 ～　　円
⑥ その他	：

（5） 専用庭	□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	： 有　（専用使用区画）
② 使用料	： 月額　480　円 ～　480　円
③ その他	： 1階住戸のみ

（6） ルーフバルコニー	□ 詳細は、管理事務室までお問い合わせください。
① 有無	： 無
② 使用料	： 月額　　円 ～　　円
③ その他	：

（7） その他

4．管理費等の金額・滞納額(売却依頼主負担金)とマンション全体の滞納額について

請求項目	月額 (売却依頼主負担金)	滞納額 (売却依頼主負担金)	当マンション全体滞納額
・ 管理費	6,100 円	円	12,174 円
・ 修繕積立金	11,157 円	円	22,314 円
・ 駐車場使用料	円	円	円
・ 専用庭使用料	円	円	円
・ 町内会費400円/月	円	円	800 円
・	円	円	円
・	円	円	円
・	円	円	円
・	円	円	円
・	円	円	円
・	円	円	円
・	円	円	円
2026 年 9 月末日現在　合計		滞納なし 円	35,288 円

５．管理費等納入について

（１） 支払方法等		
① 支払方法	： 翌月分を原則毎月28日	に支払い(金融機関休業日の場合は翌営業日)
② 支払手続き	： 口座振替	
（２） 管理費等収納口座		
① 口座名義	： 朝日プラザハーバービュー小樽管理組合	
② 口座詳細	： ・北洋銀行本店営業部／普通預金／4008819	

６．管理組合収支について

（１） 修繕積立金総額	： 2026 年 9 月末日現在		90,334,150 円	
（２） 借入状況	： 無 2026 年 9 月末日現在の金融機関からの借入金額			円
（３） 管理費等の金額変更予定	： 無			
・	：	年 月分より		円に変更予定
・	：	年 月分より		円に変更予定
・	：	年 月分より		円に変更予定
＜備考欄＞				
―				
（４） 特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置の有無	： 無			

７．専有部分使用規制について

（１） 専有部の用途について	☑ 詳細は、管理規約・各種細則等をご覧ください。		
① 規定有無	： 有		
② 詳細	： 民泊・シェアハウス不可		
③ その他	： ―		
（２） ペット飼育について	☑ 詳細は、管理規約・各種細則等をご覧ください。		
① 規定有無	： 有		
② 飼育可否	： 不可	(詳細は、 ―	をご覧ください。)
③ その他	： 小鳥のみ可		
（３） 楽器使用について	☐ 詳細は、管理規約・各種細則等をご覧ください。		
① 規定有無	： 有		
② 使用可否	： 可	(詳細は、 使用細則	をご覧ください。)
③ 使用時間帯	： ―		
④ その他	： 楽器使用は常識の範囲・グランドピアノは設置不可		

（4） 内装工事について	□ 詳細は、管理規約・各種細則等をご覧ください。
① 事前申請有無	： 有
② 提出書式	： 指定書式 （ — ）
③ 提出先	： 管理事務室
④ 提出期日	： 有 （工事着工日の 14日前 まで）
⑤ その他	： —

（5） 床フローリングについて	□ 詳細は、管理規約・各種細則等をご覧ください。
① 工事可否	： 特段の定め無し
② 材質について	： — 以上の遮音等級を有するもの
③ その他	： 苦情の出ないように

８．大規模修繕計画・工事について

① 長期修繕計画有無 ： 有

② 過去の工事履歴 ： 有

③ 過去の工事内容

2010年6月大規模修繕工事（45,331,000円）実施。

④ 今後の工事予定 ： 有

- ＊ 実施予定時期 ： 2026/3～8月
- ＊ 工事内容 ： 大規模修繕工事
- ＊ 借入予定 ： 有
- ＊ 一時金徴収予定 ： 無

⑤ その他

外壁大規模修繕工事（外断熱）130,090,000円、借入65,000,000円（借入10年）

９．アスベスト使用調査について

① 吹付アスベストの使用	： 不明
② 調査結果記録の有無	： 無 （調査予定： 無 ）

１０．耐震診断について

① 診断記録の有無	： 無 （調査予定： 無 ）
② 地方公共団体の予備診断	： 認知なし

１１．管理事務所について

① 管理員(清掃員)について	：	■管理員について 【人数】１名 【勤務曜日・時間】火曜日・木曜日・土曜日　９：００～１７：００ ■清掃員について 不在 ※但し、夏期および年末年始等の休暇がある場合があります。
② 管理事務所電話番号	：	0134-25-8510
③ 本物件担当事業所	：	小樽支店
④ 本物件担当事業所電話番号	：	0134-34-1372

１２．備考

① テレビ	：	屋上共用アンテナ
② 衛星放送	：	屋上共用アンテナ
③ インターネット	：	NTT
④ 構造計算書偽造	：	不明
⑤ 電力受電方式	：	一括受電方式ではない

⑥ その他

【全マンション共通事項】

・総会資料（議事録・決算書等）、長期修繕計画書、その他管理組合資料について、弊社からは提供しておりません。売主様より承継お願いいたします。
・敷地及び共用部分における事故・事件の有無について、弊社からは情報提供しておりません。
・確認の申請書および添付図書・確認済証・検査済証の有無などについて、弊社からは情報提供しておりません。
・その他、この報告書に記載していない事項は弊社からは情報提供しておりません。

【問合せ対象マンション個別事項】

マンション竣工図および建築設備等の法定点検報告書　→　マンション管理事務所で保管。閲覧希望の場合は、管理事務所経由で管理組合に申請。
専有部、電気・水道・ガス・灯油は入居者と業者との直接契約です。区分所有者に町内会費を請求します。

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、弊社の個人情報保護方針は弊社ＨＰ（https://www.mms-jp.net/）をご確認ください。

2026年10月28日

国土交通大臣登録番号　（５）第０１１６０６号

会　社　名　エムエムエスマンションマネージメントサービス株式会社

