

2025/11/29

株式会社ランドネット 御中

東京都千代田区丸の内1-8-1 19階
管理会社
株式会社プレストサービス
Email：mk-pleast@apamanshop.co.jp

重要事項に係る調査報告書

調査対象マンション	名 称	ラ・レジダンス・ド・仙台						
	所 在 地	宮城県仙台市青葉区二日町16-2						
	室 番 号	0701						
組合名：2115005 ラ・レジダンス・ド・仙台 管理組合法人								
管理会社：(株)プレストサービス【登録番号：国土交通大臣(3)第093746号：2021年5月18日から2026年5月17日迄】								
調 査 事 項 報 告 事 項								
補 修 積 立 金 総 額		21,334,693 円 (2025/10/31 現在)						
管理費等の月額 (2025/11/29 現在)	管 理 費	5,000 円		居室定額水道料		3,000 円		
	積 立 金	8,780 円		給 湯 料		※ 円		
		円		月 額 計		16,780 円		
管理費等の滞納額 (2025/10/31 現在)		円				円		
		円				円		
		円		滞 納 計		円		
建物全体の滞納額	管 理 費	759,789 円		積 立 金		1,046,329 円		
	居室定額水道料	554,393 円		給 湯 料		833,922 円		
	居室検針水道料	184,398 円		長期工事負担金		596,530 円		
	店舗水道料	119,300 円		そ の 他		円		
合 計		4,094,661 円 (2025/10/31 現在)						
借入金の内容	借入額	無	借入先	—	借入期間	—	借入残	
※ 管理費会計残高 596,767 円 (2025年10月末現在。)								
<大規模修繕工事> (実績) 西側開放廊下・屋上防水改修工事(2004年10・11月)。南側外壁・天井・鉄部塗装、屋上防水(2008年9・10月)。 変電室トランス交換工事(2012年7月)。外壁・外構工事他改修工事(2013年9月)。消防設備改修工事(2014年3月)。 EV制御方式改修他工事(2014年9月)。給水・給湯管改修工事101号(2017年5月)。 非常階段手摺・給湯バルブ・電磁弁撤去改修工事(2017年10月)。消防設備改修工事(2018年12月)。 インター設備改修工事(2019年6月)。消防用設備(非常電話)改修(2021年1月)。地震冠水復旧工事(2021年5月)。 給湯マター交換工事(2021年5月)。給湯マター取替(2022年1月)。揚水ポンプ1台取替(2022年9月)。 揚水ポンプ取替工事(2024年1月)。排水桝改修工事(2024年3月)。塔屋広告撤去工事(2025年9月)。 (予定) ※屋上防水改修工事【2025年11月臨時集会承認】。								
<所有者変更手続きについて> ※ Apaman Property (株)とサプリース又は業務委託契約を締結している場合、Apaman Property (株)に所有者変更手続きをお願いします。また、サプリース又は業務委託契約に基づく個別の約定がございますので、未払管理費等又は預り金の有無と清算については表記にかかわらずApaman Property (株)へご連絡のうえ確認をお願いします。(連絡先：0570-010-365)								
<物件情報> ※使用細則改正の件、2023年5月集会承認。(専用使用部分の費用負担に関する確認) ※規約細則【別紙】参照。 ・ 建築年次：1987年12月 総戸数：187戸 決算月：2月 ・ 禁止事項：住宅以外(事務所等)の使用・ペット飼育・楽器類(管理規約等参照)								
※ 【民泊禁止】 当マンション管理組合では住宅宿泊事業としての使用(民泊)は許可しておりません。 ・ 石綿検査・耐震診断・土壌調査：調査は行っていません。 ・ (大規模修繕予定)次期計画は現時点では未定。								
※管理費・積立金の改定：管理費改定予定有り。(2026年総会提案計画中)。 積立金の改定：現時点では未定。 ・ 駐車場： 無 駐輪場： 有								
※ 記載事項以外に、管理規約・容認事項、集会決議事項(負担金及び積立金改定等)を必ず確認のうえ説明願います。 本件不動産の売買・仲介等に際して、売主からの告知義務事項(物件の瑕疵、事件事故の有無等含む)は、売主(区分所有者)様に必ずご確認下さい。(管理組合からは回答いたしません。)また、物件の現状有姿については売主及び宅建業者様が必ず現地を確認のうえ説明をお願いします。万一、現況と本書記載事項に相違等有る場合には当社にご確認ご連絡をお願いします。								
<注意事項> ・ 【管理組合法人について】本物件は、投資用の賃貸マンションであり、分譲当初から区分所有者以外の第三者管理方式での管理組合運営が行なわれていること、また、管理組合法人管理規約には、以下の条項が定められていることを予めご了承下さい。 「賃貸事業用マンションとしての目的及び特性を鑑み、理事及び監事については、本物件の管理組合にて区分所有法上の管理者を務めていた株式会社アバマンショップサブリースの推薦する本物件の管理事務につき専門的知識と経験を有する者を、総会にて選任するものとする。」								
※ Apaman Property (株)とサブリース又は業務委託契約を締結されている場合(又は過去に契約されていた場合)、管理費等の未清算金の有無及びその負担先に関する約定につきましては、Apaman Property (株)に確認をお願い致します。 ・ 当調査報告書に起因する損害等に対しては、一切対応致しません。予めご了承ください。 ・ 定時管理集会の決議に基づき、水道料金は管理費・補修積立金と同等に管理組合に対して負担する費用となります。 ※水道：住戸は定額(一部住戸除く定額)。給湯料：検針による支払。								