

## 管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2020年08月22日	受付番号	20009213				
物件名称	ライオンズガーデン野田梅郷（サウスサイト）						
対象住戸	S棟0205号室	総戸数	149戸	総棟数	4棟	対象棟の戸数	31戸
物件所在地	千葉県野田市山崎2361-1 サウスサイト						

### 1. 管理体制関係

管理組合名称	ライオンズガーデン野田梅郷管理組合
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13名 監事2名
管理組合役員 の選任方法	半数交代輪番制
総会・決算関係	通常総会開催月4月（決算月1月）
理事会活動状況	13回開催（前期期間：2019年02月01日～2020年01月31日）
現に有効な規約の 発効年月	2019年06月
共用部分に 付保している 損害保険の種類	火災保険（東京海上マンション用）・火災保険（東京海上マンション用）・火災保険（東京海上マンション用）・火災保険（東京海上マンション用）
使用細則等の※1 規程	建物使用細則・駐輪場使用細則・集会室使用細則・共用部分使用細則・専有部分修繕等工事実施細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・吊慰金細則・個人情報取扱細則・役員活動費および管理協力金に関する細則

※1 使用細則の名称は一般的な名前となっており、当該管理組合で定められている名称とは多少異なる場合があります

### 2. 共用部分関係 基本事項

建築年次	※2	1991年01月竣工
共用部分に関する 規約等の定め	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	有 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい	

※2 建築年次について：建築年次は竣工年月です。当社で把握している竣工年月は、登記簿上の新築年月と異なる場合があります

### 駐車場（あり）

駐車場区画数	敷地内	平面	148台	機械	0台	タワー	0台	その他	0台
	敷地外	平面	0台	機械	0台	タワー	0台	その他	0台
駐車場使用資格	賃借人の使用の可否：可 敷金：有 備考：駐車場使用料の3ヵ月分 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	不可	種別	期間					
車種制限の内容	車の規格（全長、全幅、全高、重量）に関しては管理規約、使用細則等を参照して下さい								
空き区画の有無	有 <2020年08月25日現在>								
空き待ち数（待機者数）	0名 <2020年08月25日現在>								
空き区画補充方法等	予約制（細則に基づく）								
E/V用設備	有無	無	充電器の月額使用料						
駐車場使用料・備考	月額4,000～9,000円/台、順番待ち、管理事務室受付								

自転車置場(あり)・バイク置場(あり)

自転車置場・バイク置場 等区画数	自転車 168 台 バイク 8 台	理事役員担当者にて対応 理事役員担当者にて対応
空き区画の有無	自転車 バイク	
使用料の有無	自転車 有 月額100円 バイク 有 50cc以下300円/月額、自動二輪車500円/月額	

その他

トランクルーム等	無	使用区分 備考	
防災備蓄	有	備考	自治会(絆の会)にて一部備蓄あり
ケーブルテレビ設備	有	備考	(株)ジェイコム東葛葛飾 Tel.0120-938-182
BS視聴	可	視聴方法 備考	共同視聴アンテナ
CS視聴	不可	視聴方法 備考	
BS/CS放送に 関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	ケーブルテレビ
インターネット設備	有	契約種別 備考	個別契約
インターネット サービス業者	NTT、CATV		

3. 売却依頼主負担管理費等関係

<<2020年08月24日 現在>>

管理費	9,610 円	( 滞納額	0 円 )
棟別修繕積立金	21,470 円	( 滞納額	0 円 )
管理組合費	500 円	( 滞納額	0 円 )
遅延損害金			
遅延損害金率	有	( 年 15.0 %)	
管理費等支払方法	翌月分 27 日に支払 (銀行休業日の場合は翌営業日)		
管理費等支払手続き	口座振替 ( 銀行名: 三菱UFJ銀行 支店名: 東京営業部)		
水道料	支払 (一括検針方式)	無	
	基本料有無		
	基本料金		
	請求対象者		
	その他変動費		

4. 管理組合収支関係  
収支及び予算の状況

	直近の収支報告（確定額）2020年01月31日時点 ※3	当年度の収支予算（予定額） ※4
ライオンズガーデン野田梅郷		
管理費会計収入総額	28,183,443 円	29,188,788 円
管理費会計支出総額	31,972,834 円	35,969,780 円
管理費会計繰越額	26,083,952 円	19,302,960 円
管理費会計資産総額 （内 積立マンション保険額）	29,830,579 円	—
管理費会計負債総額	3,746,627 円	—
修繕積立金会計収入総額	37,386,314 円	37,383,360 円
修繕積立金会計支出総額	132,213,600 円	1,000,000 円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）	134,009,148 円	170,392,508 円
修繕積立金会計資産総額 （内 積立マンション保険額） （内 修繕積立金〔預金〕） （内 修繕積立債券）	137,057,188 円  (133,608,798 円)	—
修繕積立金会計負債総額	3,048,040 円	—

※3 詳細は第29期の予算決算対比表および貸借対照表を参照してください

※4 詳細は第30期の収支予算書を参照してください

管理費等滞納及び借入の状況

<<2020年07月31日 現在>>

管理費会計滞納額	481,520 円			
修繕積立金会計滞納額	594,980 円			
借入金残高	0 円			
当社未管理借入金	有無	無		
	借入先			
	借入金額	借入開始	完済時期	
	備考			

管理費等の変更予定 ※5

<<2020年05月12日 現在>>

管理費	変更予定無
修繕積立金	変更予定無
管理組合費	変更予定無

※5 管理費等の変更又は一時徴収の予定は、総会の決定があり、且つ弊社が把握している範囲といたします

修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	有	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい
	備考	管理規約第27条

管理費等の減免措置

特定区分所有者に対する管理費等の減免措置	無	
	備考	

## 5. 専有部分使用規制関係

専有部分用途 (該当部屋)	住宅 詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		
住宅宿泊事業に関する 規約等の定め	有	可否	禁止
		備考	2018年4月通常総会にて禁止決定
専有部分使用規制	ペット飼育	不可	備考 犬、猫、ワニ、蛇等不可
	専有部分内工事の制限	有	備考 遮音等級LL-45以上(詳細は細則参照)
	楽器等の演奏	可	備考 音量を著しくあげるとは不可
	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 ※6	無	契約先 契約期間
飲用水・ガスの供給施設 および 排水施設の整備状況	飲料水	公営水道	
	ガス	都市ガス	
排水	公共下水		
専有部分使用規制の 変更予定	無		備考

※6 一括受電方式の導入有の場合とは、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

## 6. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有
-----------	---

### 共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2020年05月12日 現在>>

実施年月	修繕部位・工事名	実施年月	修繕部位・工事名
2019年04月	E Vセミリニューアル工事		
2019年01月	大規模修繕工事		
2017年03月	排水管更新工事(共用部)		

※7 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

<<2020年05月12日 現在>>


### 予定されている工事の概要

--

7. 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存状況

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）	[原本]	無
検査済証（新築時の物）	[原本]	有
増改築を行った物件である		いいえ
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）	[原本]	--
検査済証（増改築時の物）	[原本]	--
既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書	[原本]	--
新築の建設住宅性能評価を受けた住宅である		いいえ
建設住宅性能評価書		--
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		はい
定期調査報告書・定期検査報告書 （特定建築物 / 建築設備 / 防火設備 / 昇降機）	[原本]	有
1981年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である ※8 （地震に対する安全性に関する書類）		いいえ 確認済証交付年月日   1989年06月03日
新耐震基準等に 適合していること を証する書類	耐震診断結果報告書 耐震基準適合証明書 既存住宅の建設住宅性能評価書（耐震等級）	[原本] -- -- -- 耐震等級 --
構造計算書		--
構造確認書		--
該当部屋	建物状況調査の実施日 ※9 建物状況調査の結果についての報告書	不明 [原本] 無

※8 弊社では確認済証交付年月日の日付が1981年5月31日以前かを判断しています

※9 建物状況調査の実施日について弊社にて把握している情報のため、売却依頼主様へ必ず確認してください

## 8. アスベスト使用調査の内容

吹付材使用の有無の調査結果 ※10		調査済	
調査済の場合	調査実施日	2005年10月30日	
	調査範囲	弊社社員もしくは管理員が、立ち入ることのできる共用部分のみ目視確認。専有部分は除く。	
	使用有無	無	
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	
建築用仕上げ材使用の有無の調査結果 ※11		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	
成形品使用の有無の調査結果		未調査	
調査済の場合	調査実施日		
	調査範囲		
	使用有無		
	使用箇所		
未調査の場合	調査予定	無	

※10 吹付材 : ※11を除く吹付け石綿・石綿含有吹付けロックウール(乾式/湿式)・石綿含有吹付けパーミキュライト・石綿含有吹付けパーライト・石綿含有耐火被覆材・石綿含有断熱材・石綿含有保温材 等

※11 建築用仕上げ材:吹付リシン・吹付タイル 等

## 9. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
有りの場合の結果の記録	

## 10. 管理形態

マンション管理業者名	株式会社大京アステージ
登録番号	国土交通大臣(4)第030096号
主たる事務所の所在地	東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-18オリックス千駄ヶ谷ビル
委託(受託)形態	総合

## 11. 管理事務室関連

管理員勤務予定		月曜	火曜	水曜	木曜	金曜	土曜	日曜
	午前	有	有	有	有	有	有	
	午後	有	有	有	有	有	有	
管理員勤務予定備考	月～土 8:30-17:00 指定休日第1土、第3土 終日休み 第2土 PM 休み							
管理事務室電話番号	04-7124-5973							
本物件担当事業所	東関東支店 東京都足立区千住仲町4-1-1 大樹生命北千住ビル5階							

## 12. コミュニティ関係

町内会等の有無	有
町内会等の活動費	管理組合管理費とは別
町内会等に関する規約等の定め	無
サークル活動の有無	無
サークル活動の活動費	
自主運用会計の有無	有

## 13. サービス

くらしスクエア	※12	無	鍵預かり	※13	有	鍵の預託	任意
トータルセキュリティサービス	※14	有	住まいるレスキュー	※15	無		

※12 大京アステージが管理するマンション別の会員専用サイトです

※13 警備会社への玄関鍵の預託(個別)があります。玄関鍵は、管理事務室等に設置の鍵保管装置(ボックス)にて厳重なセキュリティのもと保管いたします。なお、保管した鍵は警備会社パトロール員のみ開閉でき、警備会社業務の範囲で使用させていただきます

※14 インターホンシステムを利用したセキュリティサービスです。本サービスの導入により、ホームセキュリティサービスの提供が可能となっております。ホームセキュリティサービスの新規契約・解約・名義変更や玄関鍵の預け替えについては、お引越しの1ヶ月前を目安に、ご契約者様よりくらしサポートデスクにご連絡ください。【大京グループ くらしサポートデスク 0120-264-406(年末年始を除く9:00～19:00)】

※15 「トイレが詰まった」「ガラスを割った」「電球を交換したい」など、専有部分の不具合でお困りの際に、お電話一本で駆け付けるサービス

#### 1 4. 備考

- ・ 駐車場：敷地内駐車場は、区分所有者のみ契約、敷地外駐車場は区分所有者（2台目）及び賃借人が契約できます。
- ・ 自転車置場：階数ごとにエリア指定有り。
- ・ 自転車・バイク置場：年1回。毎年3月に1年分徴収
- ・ 駐車場・自転車・バイク置場：  
管理事務室受付。空き状況は管理事務室にてご確認ください。
- ・ 自治会費：マンション内に自治会有り。  
自治会にて月額300円/戸徴収。
- ・ 管理組合にて国債、社債を運用中
- メールボックスダイヤル錠
- ・ ダイヤル錠等不具合対応費用は個人負担
- ・ AED購入（セコム）2016年7月
- ・ 共用部電力（坊ちゃん電力13系統、東京電力1系統）
- ・ 防犯カメラの設置 平成29年6月設置
- ・ 区分所有者全員から活動協力金 500円/月額徴収。理事会または自治会役員就任により自主運用会計から返金
- ・ サウスサイト102号室（元管理員居室）を賃貸中。

注) 専有部分における事件・事故並びに居住者間のトラブル、プライバシーに関する事項は管理受託外のため回答できません。  
売却依頼主に直接確認してください。

- ・ 本報告書は、ライオンズガーデン野田梅郷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、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。
- ・ 本報告書および本報告書に記載された情報の目的外利用および無断転用を固く禁じます。
- ・ 弊社の個人情報保護方針は弊社ホームページ (<http://www.daikyo-astage.co.jp/>) をご確認ください。
- ・ 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には当マンションの管理規約等の閲覧請求権があります。
- ・ 本報告書の内容に関するお問い合わせは、東関東支店となります。  
連絡先：03-6671-8881 受付時間 9:00～17:00（土日祝日、年末年始除く）

2020年08月25日

株式会社大京アステージ  
東関東支店

