

管理に係る重要事項調査報告書

調査依頼年月日	2024年12月06日	受付番号	24018961
物件名称	ライオンズガーデン津田沼東		
対象住戸	0205 号室	総戸数	70 戸
		総棟数	1 棟
		対象棟の戸数	70 戸
物件所在地	千葉県習志野市大久保 2 丁目 1 8 - 2 2		

1. 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定の有無	無
認定を行った 都道府県知事等	
認定取得日	

2. 管理体制関係

管理組合名称	ライオンズガーデン津田沼東管理組合
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 4 名 監事 1 名
管理組合役員の 選任方法	その他 (半数改選)
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	10 回開催 (前期期間: 2023年02月01日～2024年01月31日)
現に有効な規約の 発効年月	2024年06月
共用部分に 付保している 損害保険の種類	・保険会社: 東京海上日動火災保険 (株) 加入保険: マンション総合保険 保険代理店: (株) あんしん保険センター
使用細則等の ※ 1 規程	建物使用細則・宅配ボックス使用細則・駐車場使用細則・集会室使用細則・ホームセキュリティ運用細則・専有部分修繕等工事実施細則・ペット飼育細則・窓ガラス等改良工事に関する細則・理事会運営細則・会計処理細則・管理組合届出細則・文書管理細則・個人情報取扱細則

※ 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

3. 共用部分関係
基本事項

建築年次	※2	1995年02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 9 台 機械 28 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：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 <2024年12月06日 現在>
空き待ち数（待機者数）	<2024年12月06日 現在>
空き区画補充方法等	抽選制（駐車場使用細則参照）
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10,000～12,000円/台、管理室にて受付 駐車場使用細則参照

自転車置場（あり）・バイク置場（なし）

自転車置場・バイク置場 等区画数	自転車 バイク	フリー区画・台数制限なし
空き区画の有無	自転車 バイク	
使用料の有無	自転車 無 バイク	

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	スコップ7本のみ集会室戸棚にて保管（雪かき兼用）
ケーブルテレビ設備	有	備考	JCOMカスタマーセンター TEL：0120-999-000
BS視聴	可	視聴方法 備考	共同視聴アンテナ
CS視聴	可	視聴方法 備考	CATV
BS／CS放送に 関する備考			
地上波デジタル設備	有	備考	JCOM 0120-999-000
インターネット設備	有	契約種別 備考	個別契約 NTTの調査済み
インターネット サービス業者	NTT、KDDI、CATV、KDDI（HTEPCO）		

注）インターネット設備がある場合、インターネットサービスの内容や料金等についてはインターネットサービス業者にご確認ください。
一括契約の場合、サービス料金については管理費等に含まれています。

4. 売却依頼主負担管理費等関係

<<2024年12月09日 現在>>

管理費	14,500 円	(滞納額	29,000 円)
修繕積立金	15,000 円	(滞納額	30,000 円)
駐車料	12,000 円	(滞納額	26,000 円)
遅延損害金			
遅延損害金率		無	
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		集金代行会社委託	
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		

5. 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）	2024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津田沼東				
管理費会計収入総額		16,021,351 円		15,947,620 円
管理費会計支出総額		14,711,718 円		21,014,866 円
管理費会計繰越額		9,723,589 円		4,656,343 円
管理費会計資産総額 （内 積立マンション保険額）		11,257,173 円		――
管理費会計負債総額		1,533,584 円		――
修繕積立金会計収入総額		11,819,058 円		11,818,560 円
修繕積立金会計支出総額		31,409,740 円		4,075,000 円
修繕積立金会計繰越額 （修繕積立金累積額）		44,364,060 円		52,107,620 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）		65,734,129 円 (64,762,389 円) (0 円)		――
修繕積立金会計負債総額		21,370,069 円		――

※ 3 詳細は第 2 9 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 3 0 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

<<2024年10月31日 現在>>

管理費会計滞納額		45,500 円				
修繕積立金会計滞納額		45,000 円				
借入金残高		18,225,926 円				
借入金の予定	予定有無	借入金の予定有				
	借入金額 （予定）	20,900,000 円	借入開始 （予定）	2023年04月	完済時期 （予定）	2030年04月
	備考	機械式駐車場更新工事に伴う借入				
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

<<2024年10月09日 現在>>

管理費	変更予定無
修繕積立金	変更予定無
駐車料	変更予定無
ルーフバルコニー	変更予定無
専用庭使用料	変更予定無
駐車料	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25・28条参照

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	

6. 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	2017年4月23日通常総会決議
専有部分使用規制	ペット飼育	不可	備考 犬・猫不可、ペット飼育要領有り
	専有部分内工事の制限	有	備考 遮音等級L-45～L-55
	楽器等の演奏	可	備考 音量を著しくあげるのは不可
	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みます

7. 大規模修繕関係

長期修繕計画の有無	有	2022年04月	総会承認
-----------	---	----------	------

共用部分等の修繕実施状況 ※7

<<2024年10月09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
2021年08月	塩ビシート貼り替え工事	2012年11月	鉄部塗装工事
2021年03月	E Vセミリニューアル工事	2010年10月	インターホン改修工事
2020年02月	ルーフバルコニー防水改修工事	2009年06月	給水ポンプ交換工事（陸上）
2020年02月	屋上防水改修工事	2007年12月	屋上防水改修工事
2020年02月	大規模修繕工事	2007年12月	大規模修繕工事
2019年03月	給水ポンプ交換工事（陸上）	2007年12月	鉄部塗装工事
2017年03月	鉄部塗装工事	2000年01月	鉄部塗装工事

※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

<<2024年10月09日 現在>>

インターホン更新工事	実施予定有	2025年04月 から

予定されている工事の概要

8. 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]	有
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			---
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			---
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			いいえ
(地震に対する安全性に関する書類)			確認済証交付年月日 1994年02月01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	[原本]	---
	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）		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		不明
	建物状況調査の結果についての報告書	[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

9. 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 ※ 1 0		調査済	
調査済の場合	調査実施日	2006年02月28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 ※ 1 1		調査済	
調査済の場合	調査実施日	2019年06月28日	
	調査範囲	外部階段 外壁（壁） 塗装材 外部階段 外壁（天井） 塗装材 （株）日新環境調査センターにて実施	
	使用有無	無	
	使用箇所	共用廊下等の天井および壁面の吹付材範囲	
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	

※ 1 0 吹付材 : 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

※ 1 1 建築用仕上げ材: 吹付リシン・吹付タイル 等

1 0. 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	

1 1. 建替え等関係

建替え推進決議	無
要除却認定	無
建替え決議	無
マンション敷地売却決議	無

1 2. 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（５）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

1 3. 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	月火水木金土 8:30-17:00(休憩12:00-13:00) 指定休日第1第3(水)休み・第2(水)PM休							
管理事務室電話番号	047-476-5420							
本物件担当事業所	千葉支店 千葉県船橋市本町５－４－２森ビル７階							

1 4. コミュニティ関係

町内会等の有無	有
町内会等の活動費	管理組合管理費から支出
町内会等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ください
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	無

1 5. サービス

くらしスクエア ※12	有	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9:00～17:30）】

※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

16. 備考

※くらしサポートデスク 0120-264-406
(年末年始除く9:00～17:30)

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津田沼東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、千葉支店となります。
- 連絡先：047-426-6171 受付時間 9:00～17:00 (土日祝日、年末年始除く)

2024 年 12 月 10 日

株式会社大京アステージ
千葉支店

