

重要事項に係る調査報告書 (別紙)

管理組合名	ローレルスクエア千葉ニュータウン中央団地管理組合
棟数	6棟
総戸数	364戸
物件所在地	千葉県印西市戸神台1丁目1番
総会開催月	6月
直近総会開催日	通常 2025年6月29日
決算月	3月

1. 共用部分関係

基本事項

建築年次	2003年3月竣工
共用部分に関する規約の定め	共用部分の範囲 管理規約集を参照して下さい。 共用部分の持分 管理規約集を参照して下さい。
専用使用に関する規約の定め	管理規約集を参照して下さい。

駐車場

駐車区画数	敷地内 364台 (うち、専用駐車場14台、来客用駐車場4台含む) 敷地外 なし
車種制限の内容	「管理規約別表第8」を参照してください。※自走式および平置駐車場
空き区画の有無	あり 空きの有無は管理員室へ、具体的な区画は管理会社へお問い合わせ下さい。
空き区画補充方法等	適宜公募いたします。
使用料	月額600～3,500円 2台目は、左記月額プラス5,000円
使用契約の承継	継承できません 専用駐車場は除く
借入人の利用	利用できます

バイク

バイク置場区画数	44台
空き区画の有無	あり 管理員室へお問い合わせ下さい。
使用料	月額500円/台

駐輪場

駐輪場区画数	726台 A棟102～114号室は、2台分の駐輪スペースが専用庭前にあります。使用料は専用駐車場使用料に含まれております。
空き区画の有無	あり 管理員室へお問い合わせ下さい。
使用料	月額100円/台

2. 管理費等の変更予定等

管理費の変更予定	無
修繕積立金の変更予定	無
その他の変更予定	無

※有とは、直近の総会にて決議されており実施月に至っていない場合で、かつそれを弊社が把握している場合を指します。

3. 専有部分の使用制限関係

専有部分の用途	住宅専用 管理規約集を参照して下さい。 専ら住戸として使用するものとします。※民泊は禁止です。
住宅宿泊事業	不可 ※2016年6月26日の通常総会にて民泊禁止が可決承認されました。
ペット飼育制限	有 「ペット飼育細則」に規定されております。※ペットは団地共用部分、棟共用部分で歩行させることは禁止されています。団地敷地内についても、歩行させることは出来ません。
専有部分内の工事の制限	有 「管理規約第17条」及び「修繕等実施規程」に規定されております。
楽器等音に関する制限	有 「使用細則第4条」に規定されております。

4. 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	有 ※2018年11月25日の臨時総会にて、更新が可決承認されました。
過去の修繕実施状況	2015年（A棟大規模修繕工事、B～F棟屋上防水補修工事、自走式駐車場鉄部塗装工事） 2017年（A棟増圧給水ポンプ・B～F棟低層階高層階ポンプ更新工事） 2019年（B～F棟大規模修繕工事） 2021年 共用部自動火災報知設備更新工事
大規模修繕の予定	無

※有とは、直近の総会にて決議された工事で、かつ弊社がそれを把握している場合を指します。

5. 建物の建築及び維持保全の状況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）	有
検査済証（新築時の物）	有
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）	無
検査済証（増改築時の物）	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	無
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象	
定期調査報告書・定期 検査報告書（昇降機等）	有 昇降機、建築設備
昭和56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面）	
新耐震基準等に適合して いることを証する書類	該当なし

6. アスベスト使用調査の内容

石綿使用調査結果の 記録の有無	無
--------------------	---

7. 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
---------	---

8. 電気・水道・ガス他

電気	一括受電方式ではありません。契約先に制限はありません。
水道	千葉県水道局の検針・請求です。
	検針月 千葉県水道局にお問い合わせ下さい。 請求月 千葉県水道局にお問い合わせ下さい。
ガス	契約先に制限はありません。
テレビ共聴について	BSデジタル有料チャンネル及びCS放送をご覧になるためには、専用機器と受信契約が必要です。（有料チャンネルは個別契約）
インターネットについて	NTTフレッツ光の契約が可能です。（有料サービスは個別契約） B, D, E, F棟については、NURO光の契約可能（2023. 1. 5現在）
鍵預かりについて	ホームセキュリティ業務のため、玄関住戸の鍵を1本預かります。売却の際、預けている方は個別でALSOKにお問い合わせください
専用利用料の内訳	なし
管理費等の口座開設の必要性	有 集金代行会社（株アプラス）取扱金融機関にて口座開設下さい。既に口座を保有されている場合は新規口座開設の必要はございません。

9. 自治会・町内会関係

自治会・町内会等	有 自治会・自主防災会あり（加入は任意）
----------	-------------------------

10. 管理形態・管理業者関係

管理形態	委託管理（全部）
マンション管理業者名	近鉄住宅管理株式会社
業登録番号	国土交通大臣（5）第060208号
主たる事業所の所在地	大阪市阿倍野区阿倍野筋1丁目1番43号

11. 管理事務所関係

管理員室 勤務日・時間	月～日 8:00～17:00（土、日曜日8:00～15:00） 年末年始休務（12月31日～1月3日） ※フロントカウンターは水曜日休務
管理員室電話番号	0476-40-7641
本物件担当支店	東京都中央区日本橋浜町1丁目3番4号 東京支店
本物件担当支店電話番号	03-3864-1231

12. その他

その他事項	<p>管理規約集を精読のうえ、十分に理解・遵守して下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・竣工年月は、第一工区：2003年3月竣工、第二工区は2003年10月竣工です。 ・駐車場棟は重量制限がありますので、契約区画が駐車場棟になる場合は、新所有者の車両（または買い替え予定の車両）の重量を必ず事前に、ご確認ください。 ・2007年度通常総会で管理規約、来客用駐車場使用規程が改正されましたので、ご留意願います。 <p>※来客用駐車場の使用が有料となりました。</p> <p>（その他2013年役員人数・選出方法、2014年修繕維持積立金、2016年民泊禁止・団地管理費会計繰入れ按分割合の変更、2018年役員半数改選[2年制]・役員連絡活動実費が可決承認されました）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近鉄不動産株が第三者機関に構造計算の再点検を委託したところ、異常ありませんでした。ただし、F棟は構造計算の再点検は実施しておりません。（建築確認機関が違うため） ・近鉄不動産株より、専有部分、共用部分とも、石綿を含んだ材料は使用していないとの報告がありました。（2005年10月17日） ・施工会社：佐藤工業株、大日本土木株・設計会社：(株)日建ハウジングシステム ・建築確認審査機関：A～E棟 日本ERI株 F棟 一般財団法人日本建築センター ・テレビ共聴設備：スカパー！光（有料チャンネルは個別契約） ・NTTフレッツ光設備導入済み（利用希望者はNTTに申込み） ・その他管理委託契約書 業務仕様書に基づきます。 ・2025年通常総会にて使用細則一部変更（ペット飼育細則、宅配ロッカー使用規程）
-------	---

仲介業者 各位

ローレルスクエア千葉ニュータウン中央団地管理組合

「住戸売却・賃貸に伴うオープンルーム開催等に関する指針」

1. 区分所有者より鍵を預かりお客様を案内する場合はお客様に同行することとし、お客様に鍵を預けて勝手に見に行かせるなどということがないようにお願いします。
2. マンション壁面等へのチラシの貼付はご遠慮ください。
3. オープンルームを開催する際は、開催3日前に管理事務室へ届出をお願いします。用紙は管理事務室に用意してあります。
4. オープンルーム開催時は必ず担当者が部屋で待機し、見学者かどうか確認した上でオートロックの解除を行なってください。
5. 看板の設置はA棟については開催住戸の1階 階段入口付近および開催住戸の玄関前のみとし、B～F棟についてはエントランス住戸呼出板脇および開催住戸の玄関前のみとします。
看板の設置にあたっては通行の妨げにならないよう配慮するとともに、建物等に損傷等を与えないよう十分注意願います。また、必要に応じ管理員の指示に従ってください。
6. その他のマンション敷地内への看板、のぼり等の設置はご遠慮ください。また、ベランダの壁に垂れ幕を出すこと等もご遠慮ください。
7. 敷地内に無断駐車しないでください。敷地内には専用の駐車スペースはございません。
8. オープンルームの開催時間は10時から18時までの間としてください。
9. 他の住民から苦情等があった場合、担当者は誠実に対応してください。

以上

年 月 日

ローレルスクエア千葉ニュータウン中央団地管理組合
理事長殿

オープンルーム開催届出書

下記 住戸の売却・賃貸に伴い、オープンルームを開催させていただきますのでお届け致します。

なお、オープンルーム開催にあたっては、「住戸売却・賃貸に伴うオープンルーム開催等に関する指針」を遵守することをお約束致します。

記

- 棟・部屋番号 _____
- 区分所有者氏名 _____
- 区分所有者連絡先 TEL _____
- 仲介業者名 _____
- 連絡先 TEL _____
- 担当者氏名 _____

オープンルーム開催日

_____年 _____月 _____日 ~ _____月 _____日

開催時間

_____時 _____分 ~ _____時 _____分

以上