

マンション概要

作成日：2018年6月26日

項目	マンション名	ローヤルシティ下総中山	備考
1	マンションの概要		
	1)竣工年	平成19年7月(築10年)	
	2)階数	14階建て	
	3)戸数	25(住居専用:25)	
	4)平均間取り	72m ² (1フロアに2戸)	
	5)区分所有者が居住している戸	23(92%) 現在空室無し	
	6)居住者数	65名	
	7)区分所有者の平均年齢	48歳	
	8)集会室の有無	無し	
	9)駐車場の有無(立体か平置きか)	有(平置き/5台)	
	10)駐輪場の有無(2段か否か)	有(2段/48台) 契約台数:26台(54%)	
	11)屋上を開放しているか否か	開放していない	
	12)その他の施設	無し	
2	マンションの管理		
	1)管理形態	管理会社と1年毎に契約	
	2)管理会社を変えた経験	有り(2012年から日本ハウズイングに)	
	3)管理費(平均)	¥16,360	
	4)修繕積立金(平均)	¥8,100(1年後に54%アップ)	
	5)管理員の勤務時間	週5回(朝8時~11時:3時間/日)	
	6)定期清掃の頻度	2ヶ月に1度(窓も高圧洗浄)	
	7)雑排水管の清掃	1年に1度(ベランダのドレンも高圧洗浄)	
	8)大規模修繕工事実施回数	未(大規模修繕委員会立ち上げ済み)	
3	管理組合理事会の運営		
	1)理事会の役員数	7	
	2)役員名称	理事長・副理事長・総務・広報・会計・書記・監事	
	3)任期	2年(2年毎に理事半数が入れ替わり)	
	4)役員の報酬制度の有無	有り(活動補助金制:理事長年6万円他)	
	5)役員の選出方法	理事長が次期役員を探す・立候補制	
	5)非居住区分所有者の扱い	非居住(現在2戸のみ)で理事会役員を引き受けない戸は不公平是正の目的で、年3万円の理事会運営協力金を徴収している。(細則有り、現在該当戸は2戸)	
4	バリアフリーへの取り組み		
	1)出入り口のスロープ対策	段差無し	
	2)バリアフリー手摺	玄関・各階廊下に手摺あり。	
	3)その他	室内段差無し。トイレ・風呂に手摺あり。	
5	省エネルギー対策		
	1)LED電灯の採用	一部有(2018年度中に実施予定)	
	2)マンションECO社の省エネ策	電気代削減策を2010年12月から開始。	
	3)その他	共用部の照明:管理組合で管球を購入	
6	現在の理事会が抱える問題等		
 <p>ローヤルシティ下総中山概観</p>	1)理事のなり手が少ない。		
	2)理事会への無関心。		
	3)管理会社離れができていない。		
	4)理事会運営手法を知らない。		
	5)共用廊下のバリアフリー手摺の位置が悪く子供が登って転落の恐れがあるので移設した。		
	6)子供の足音(生活音)あり。委員会で対応		
	7)建物の劣化対策(早期発見迅速補修)		
	8)カラスの糞対策(カラス除けネット設置)		
	9)訪問客の自転車置き場が無い。		
	10)消防設備点検全戸立ち会い(実績)		
	11)雑排水管清掃全戸立ち会い(実績)		
	12)週1回の敷地内防犯・防災パトロール(全戸/当番は2~3ヶ月に1度)		
	13)共用部分(ベランダ含)禁煙実施済		