

■大規模マンション（200戸超え）用 診断項目

下記の「1. 組合運営力」「2. メンテナンス&資金力」「3. コミュニティ&住み心地力」「4. 防災力」の各分類において採点（各項目1点）を行います。

基準点の合計16点以上、加点の合計12点以上を得点することでBORDER5サイトに掲載が可能となります。

	☑	基準点（望ましい状況）	☑	加点（卓越した状況）	確認書類
組合運営力	1)	管理組合総会の出席率が80%を超えている		管理組合総会の出席率が90%を超えている	総会議事録
	2)	管理規約または細則に理事の任期について詳細な規定が定められている		管理規約または細則に役員を選任方法について立候補制・輪番制など具体的な規定が定められている	管理規約、細則
	3)	理事会開催後、概ね1ヶ月以内に議事録が管理組合員に開示されている		理事会の引き継ぎは書類が作成されて引き継がれている	理事会議事録
	4)	下記のいずれか1つ該当する ・区分所有者の1親等までの親族が理事または監事に就任可能 ・区分所有者の1親等までの親族が理事会に代理出席可能な運営されている ・外部の第三者（専門家）が理事または監事に就任可能		下記のいずれか2つ以上該当する ・区分所有者の1親等までの親族が理事または監事に就任可能 ・区分所有者の1親等までの親族が理事会に代理出席可能が明文化されている ・外部の第三者（専門家）が理事または監事に就任可能	管理規約、細則
	5)	一般会計の未収金（滞納額）を、一般会計の年間収入で除して、未収が2%未満である。 （一般会計未収金/一般会計年間収入=未収率2%未満） ※年間収入は経常収入とし、雑収入・保険金収入を含まない		一般会計の未収金（滞納額）を、一般会計の年間収入で除して、未収が1%未満である。 （一般会計未収金/一般会計年間収入=未収率1%未満） ※年間収入は経常収入とし、雑収入・保険金収入を含まない	総会議事録 管理組合の決算書
メンテナンス&資金力	1)	管理組合総会で承認された長期修繕計画が定められている		均等積立方式または段階増額方式（※計画期間中の増額が規約に規定または総会決議済み）で積立金が徴収されている	長期修繕計画、 総会議事録、 総会議案書
	2)	消防用設備等点検、昇降機定期検査、特定建物等定期調査、建築設備定期検査、自家用電気工作物定期点検など必要な法定点検がもれなく実施されている		法定点検において不適合と指摘された事項について、全て補修または交換などの改善が実施済である （不適合と指摘された事項がない場合または補修・交換などの費用の予算が承認済の場合も含む）	各種法定点検報告書 修繕工事了り報告書など 改善が確認できるもの
	3)	管理規約または細則に専有部分の修繕（リフォーム）に関する制限が定められている		管理規約または細則に専有部分の修繕に係る材料、施工要領の指定その他の施工基準等について、『標準管理規約コメント別添2、区分所有者が行う工事に対する制限の考え方』を参考に3部位以上定められている	管理規約、細則
	4)	経常的な修繕工事の発注に際しても原則として相見積りの取得などの条件の下に実施運営されている		下記のいずれかに該当する □機械式駐車場または自走式駐車場が附置されているケースの財務健全性判断基準について （付置されていない場合は加点とする） 一般会計の収支について、次の1) or 2) のいずれかに該当する 1) 駐車場収入を繰り入れなくても、一般会計が黒字であるケースは、以下を満たすこと ・「駐車場収入除いた一般会計総収入」>「一般会計総支出」 2) 駐車場収入の繰り入れがないと一般会計の収支が赤字となるケースは、以下のいずれかを満たすこと ①「一般会計の単年度の剰余金（繰入額を含む）」>「長期修繕ガイドラインに基づく必要修繕積立金額（※）」 ②「一般会計の剰余金総額」>「長期修繕ガイドラインに基づく必要修繕積立金額（※）」-「均等積立長期修繕計画上の駐車場関連修繕費の金額」 ※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」P7記載の「機械式駐車場がある場合の加算額（B）」の金額のこと。 □管理規約または細則に組合が実施する工事の発注に係る手続きに関し必要な事項が定められている	管理規約、細則
	5)	竣工図書が常時間閲覧可能な状態で保管されている		データファイルなどで有効に活用できる状態で電子保管されている	データファイルの 保管状況を確認
コミュニティ&住み心地力	1)	お祭りなどのイベントが定期的開催されている		お祭りなどのイベントが年に2回以上定期的に開催されている	総会議案書
	2)	バルコニー使用方法について明確な規程が定められている		共用部分およびバルコニーでの喫煙の可否について明確に定められている	管理規約、細則
	3)	最寄りの交番、警察署の連絡先を管理組合員に周知している		防犯カメラの記録映像の取り扱いに関する規定が明確に定められている	管理規約、細則
	4)	駐輪許可のためのシール、ステッカー等が準備・発行されている		放置自転車や放置車両等の有無について定期的に確認が行われている	理事会議事録、 総会議案書など
	5)	ペット飼育の可否が明確に規定されている		盲導犬、聴導犬、介護（介助）犬等に関する規程が定められている。	管理規約、細則
防災力	1)	防火管理者が選任され消防計画が届出されている		防火管理者が消防（防災）訓練のリーダー的役割を務めている	消防計画
	2)	年に1度以上消防（防災）訓練が実施されている		消防設備（警報設備、消火設備、避難設備など）の取扱いを含めた訓練が年に1度以上実施されている	総会議案書
	3)	防災マニュアルが作成されている		防災マニュアルや細則などに、震災等発生時に理事長不在や理事会が成立しない場合への非常時対応等の規定が定められている	防災マニュアル、 細則
	4)	管理組合として非常時の備品を蓄えている		防災マニュアルや細則などに非常時の備品について定期的な点検や具体的な利用方法などが定められている	総会議案書、 防災マニュアル、 細則
	5)	災害発生時などに利用可能（紙ベース）な居住者名簿を備えている		災害発生時における専有部分内の安否確認（玄関ドアなどに安否確認用サインの掲示）に関する手順が定められ共有されている	居住者名簿、 防災マニュアル、 細則、総会議事録
					／40ポイント

■中小規模マンション（200戸未満）用 診断項目

下記の「1. 組合運営力」「2. メンテナンス&資金力」「3. コミュニティ&住み心地力」「4. 防災力」の各分類において採点（各項目1点）を行います。

基準点の合計16点以上、加点の合計12点以上を得点することでBORDER5サイトに掲載が可能となります。

	☑	基準点（望ましい状況）	☑	加点（卓越した状況）	確認書類
組合運営力	1)	管理組合総会の出席率が75%を超えている		管理組合総会の出席率が85%を超えている	総会議事録
	2)	管理規約または細則に理事の任期について詳細な規定が定められている		管理規約または細則に役員を選任方法について立候補制・輪番制など具体的な規定が定められている	管理規約、細則
	3)	理事会開催後1ヶ月以内に議事録が管理組合員に開示されている		下記のいずれかに該当する □理事会議事録で前期理事会からの引き継ぎが行われたことが確認できる □理事の任期が2年以上で、全数改選でないこと	理事会議事録 管理規約
	4)	下記のいずれか1つ該当する ・区分所有者の1親等までの親族が理事または監事に就任可能 ・区分所有者の1親等までの親族が理事会に代理出席が可能 ・外部の第三者（専門家）が理事または監事に就任可能		下記のいずれか2つ以上該当する ・区分所有者の1親等までの親族が理事または監事に就任可能 ・区分所有者の1親等までの親族が理事会に代理出席可能な旨が明文文化されている ・外部の第三者（専門家）が理事または監事に就任可能	管理規約、細則
	5)	一般会計の未収金（滞納額）を、一般会計の年間収入で除して、未収が3%未満である。 （一般会計未収金/一般会計年間収入＝未収率3%未満）		一般会計の未収金（滞納額）を、一般会計の年間収入で除して、未収が1.5%未満である。 （一般会計未収金/一般会計年間収入＝未収率1.5%未満）	総会議事録 管理組合の決算書
メンテナンス&資金力	1)	管理組合総会で5年以内に承認された長期修繕計画が定められている。または、これに準ずる扱いで組合員に周知されている。 ※理事会決議で可能		均等積立方式または段階増額方式（※計画期間中の増額が規約に規定または総会決議済み）で積立金が徴収されている	長期修繕計画、 総会議事録、 総会議事録
	2)	消防用設備等点検、昇降機定期検査、特定建物等定期調査、建築設備定期検査、自家用電気工作物定期点検など必要な法定点検がもれなく実施されている		各所消防設備点検（自動火災報知設備・避難設備など）の各住戸の実施率が80%以上であること	各種法定点検報告書
	3)	管理規約または細則に専有部分の修繕（リフォーム）に関する制限が定められている		管理規約または細則に専有部分の修繕等に係る材料、施工要領指定その他の施工基準等について、『標準管理規約コメント別添2、区分所有者が行う工事に対する制限の考え方』を参考に3部位以上定められている	管理規約、細則 収支計算書、 長期修繕計画
	4)	経常的な修繕工事の発注に際しては原則として相見積りの取得などの条件の下に実施運営されている		下記のいずれかに該当する □機械式駐車場または自走式駐車場が設置されているケースの財務健全性判断基準（設置されていない場合は加点扱いとする） 一般会計の収支について、次の1）or2）のいずれかに該当することで加点クリアとする 1）「駐車場収入を繰り入れなくても、一般会計が黒字であるケース」 ・「駐車場収入除いた一般会計総収入」>「一般会計総支出」 2）「駐車場収入の繰り入れがないと一般会計の収支が赤字となるケース」 ①「一般会計の単年度の剰余金（繰入額を含む）」>「長期修繕ガイドラインに基づく必要修繕積立金額（※）」 ②「一般会計の剰余金総額」>「長期修繕ガイドラインに基づく必要修繕積立金額（※）」 -「均等積立長期修繕計画上の駐車場関連修繕費の金額」 上記①、②のいずれかを満たすこと。 ※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」P7記載の「機械式駐車場がある場合の加算額（B）」の金額のこと。 □管理規約または細則に標準管理規約37条の2<利益相反取引>に準ずる規定が定められている 役員は、次に掲げる場合には、理事会において、当該取引につき重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。 一、役員が自己又は第三者のために管理組合と取引をしようとするとき。 二、管理組合が役員以外の者と之間において、管理組合と当該役員との利益が相反する取引をしようとするとき	管理規約、細則
	5)	竣工図書が常時閲覧可能な状態で保管されている		データファイルなどで有効に活用できる状態で電子保管されている	データファイルの 保管状況を確認
コミュニティ&住み心地力	1)	管理組合として町内会や自治会に担当者を派遣している		管理組合のイベント（花見、花火、クリスマスなど）を年1回以上開催して	総会議事録
	2)	バルコニー使用方法について明確な規程が定められている		共用部分およびバルコニーでの喫煙の可否について明確に定められている	管理規約、細則
	3)	最寄りの交番、警察署の連絡先を管理組合員に周知している		防犯カメラの記録映像の取り扱いに関する規定が明確に定められている	管理規約、細則
	4)	駐輪許可のためのシール、ステッカー等が準備・発行されている		放置自転車や放置車両等の有無について定期的に確認が行われている	理事会議事録、 総会議事録など
	5)	ペット飼育の可否が明確に規定されている		盲導犬、聴導犬、介護（介助）犬等に関する規程が定められている。	管理規約、細則
防災力	1)	防火管理者が選任され消防計画が届出されている ※収容人員50人未満の場合は基準クリアとする		年に1度以上消防（防災）訓練が実施されている ※収容人員50人未満の場合は加点とする	消防計画
	2)	自治体が発行するハザードマップを管理組合として入手（確認）している		以下のいずれかに該当する ・災害等の緊急時における管理組合の意思決定のルールが管理規約等で規定されている（54条2項） ・災害等の緊急時の対応として、専有部分への理事等の立入りについて管理規約等で規定されている（23条4項）	ハザードマップ 管理規約
	3)	防災マニュアルが作成されている		災害発生時などに利用可能（紙ベース）な居住者名簿を備えている	防災マニュアル、 細則
	4)	管理組合（自治会との連携も可）として非常時の備品を蓄えている（小さな備品でも可）		非常時の備品について備品リストが作成され期限管理がされている	総会議事録、 防災マニュアル、 細則
	5)	損害保険は単年度プランではなく、長期プランで加入している		ハザードマップなどでマンションの災害リスクを確認の上、損害保険に加入している	総会議事録、 保険証券
					／40ポイント