

■ BORDER5審査基準における白金タワー管理組合法人の取り組み
(資料提供：白金タワー管理組合法人)

分類	基準点項目(望ましい管理状況)	加点項目(卓越した管理状況)	解説
1) 運営管理	○ 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 →2018年11月臨時総会では組合員数比率で88.2%、議決権数比率で89.3%となっています。	管理組合総会の出席率は、管理組合運営に対する関心の表れです。特別決議(四分の三)を可決することが可能な80%を基準点としています。
	○ 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する方法について候補制・輪番制など具体的な規定が定められている。 ○ さらに、経営の継続性を確保するために現任の過半数以上が残ることと規定しています。理事の選任に際しては外部監事が指名委員的な意見を出せるようにしています。過去、規約規則違反があった候補者がいてその旨を理事会に報告したこともあります。	標準管理規約では、役員任期は限定的に定められていません。一般的には『任期を1年として、全員が改選される』と定められていることが多くあります。役員選任方法が具体的に規程されていないことに起因する管理組合のトラブルは少なくありません。
	○ 理事会開催後おおむね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 ○ 開示はしていますが他の先進管理組合のようにイントラネット上で公開までは出来ていないので〇とは言えないかと思いますが、ただし居住者に対して重要な事項は一ヶ月以内にエレベータ掲示していることで周知徹底率はほぼ100%です。	理事会議事録の開示は、良好なマンション管理の基本です。また、理事会の引き継ぎが確実に実行されていないことによるトラブルが少なくありませんが、引き継ぎ書類を作成することでこれを防止することができます。
	○ 下記のいずれか1つ該当することで基準点クリアとす ・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つ以上該当することで加点クリアとする ・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 ○ 一現状では賃貸住宅比率が半数に近づいていること、1人暮らし高齢者が増えていることから、可能な範囲を三親等まで(例、部心に住んでいる孫)拡充するように検討しています。	近年、理事や監事の担い手がなく、管理組合運営に支障をきたすことが少なくありません。特に、高齢者のマンションでは所有者の高齢化に伴い、顕著となる傾向があります。管理が良好なマンションでは、この問題を解決するために様々な工夫が取り入れられています。
	○ 一般会計の未収金(滞納額)を、一般会計の年間収入(経常収入のみ)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)	○ 外部の第三者(専門家)が理事または監事に就任可能一般会計の未収金(滞納額)を、一般会計の年間収入(経常収入のみ)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) ○ 一次シートの第14期決算にある通り、月次引き落とし金額総額に占める未収金の比率は0.07%です。一般会計年間収入となる他の収入が入るので他の管理組合との比較が出来にくいですが、なお、未収金比率という業績結果のみならず、月次で管理会社にフォローをさせているか、それを理事会で確認しているかのプロセス面がより重要と考えます。	管理費などの多額な滞納は、回収に手間がかかるだけでなく、組合会計に与える影響も少なくありません。未収金が少ないことは管理組合会計の健全性のバロメーターであると考えられます。
2) 維持管理	○ 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 ○ 一番肝心なことは、①長期修繕計画が実態に合っているかどうか②合っていない場合に必要予算額は将来のインフレや設備の将来負担額の予測等が行われて算定されているかどうか(コンティンジェンシープラン)③さらにそれに基づいて、修繕積立金の算定が出来ているかどうか④それに基づいて実際に総会で修繕積立金の改定が承認されているかどうか⑤さらに、実際の執行時にどれだけ予算の節約、削減が行われているかどうか⑥さらに削減した減資を不時の出資に充てるような基金設置が出来ているかどうか。ここまで診断を深くしないと、診断結果に基づくアクションが有効性を欠くことを懸念します。	長期修繕計画は、修繕積立金の徴収額や積立方法などを検討・決定するために欠くことができません。長期修繕計画が作成されていないことや、長期見直しを行っていない場合には、修繕積立金の金額などの根拠がないことになり、将来的に建物や設備を適切に維持管理することが困難となる可能性があります。また、長期修繕計画が作成されている場合でも、修繕積立金の徴収額が計画内容と整合しなければ、計画を立てている意味がありません。
	○ 消防設備等点検、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を含む) ○ 一業務監査の対象として外部監事(上場企業の監査経験者)が監査を行い理事長に報告をしています。例えば第14期の監査報告では、「排水設備清掃の実施状況を①洗浄作業による対価支払の正当化②区分所有者(居住者)による不備対応(改善)への反映の2点で監査を行い、②の観点で個別の住宅毎に居住者判断による作業中止等が多数観察されたとの指摘を受けています。なお、当管理組合法人では管理会社の執行監査も監事による外部監査の対象としています。	各種の法定点検などにより、不適合と指摘された事項について改善されることなく、長期間放置されていることは定期的に点検などを実施する本来の主旨に反するだけでなく、建物や設備を安心安全に利用することができません。
	○ 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定められている ○ 一賃貸住宅が多いため区分所有者(賃貸人)の中でスケルトンにして大幅なリニューアルをする傾向が見られます。その際に設備撤去の際に振動や騒音に伴う苦情が年数出ています。また共用廊下で工事が行う時にタバコの臭いが苦情になることがあるので、専有部分の修繕申請の際には、そのことも留意するように施工業者に指示を出しています。今後は、専有部分の施工でも共用部分を使うことから、管理組合独自の「環境負荷軽減工事」マニュアルを修繕委員会で作成することを考えています。	専有部分のリフォームに起因する管理組合のトラブルは、相隣関係のトラブルにつながることもあるため、絶対に避けなければならないものですが、リフォームに関する制限が曖昧な場合には、話し合いで解決することができず裁判に発展することも少なくありません。管理規約または細則に、リフォームに関する詳細なルールが定められていることは、トラブルの防止に欠くことができないものです。
	○ 定期的な修繕工事の発注に際しては原則として見積りの取得などの条件の下に実施運営されている	○ 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 →定期的な修繕工事とは管理費等一般会計における修繕費対応と理解し、現状では数百万円以上の規模の長期修繕計画に基づく修繕積立金会計での修繕事業の審査だけで理事会は手一杯です。そこで今期から修繕委員会を別々に作り、そこで形式的な見積りにならないように、外部の調達、原価企画の専門家にもつもらい、仕様の最適化、標準単価の設定(材料や部品は個数当たり、施工や時間当たり)、間接費の根拠設定などに現在取り組み始めたところです。	修繕工事の発注は、理事会の重要な役割です。費用の多少に関わらず見積りも取得することは、修繕費用の無駄を減らすためには欠くことができません。修繕工事の発注に関するルールが定められていることで、安定した理事会運営となり、管理組合からの信頼につながります。
	○ 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 × 竣工図書は2005年当時のためほとんどが紙のままで引き継いでいます。ただし館内の倉庫にあるので直ぐに閲覧は可能です。デジタル化はこれから取り組みます。	竣工図書は、建物や設備を維持管理する上で欠くことができないものですが、建物や設備に関する突然のトラブルに対応するためには、いつでも閲覧可能な状態でマンション内に保管されていることが必要です。また、汚損や紛失により竣工図書を復元することができず、建物や設備の維持管理に支障をきたしているケースもあります。
3) 生活管理・コミュニティ活動	○ 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回以上開催されている ○ お祭りは敷地を活用して近隣町会や商店街と連携して取り組んでいます。ただ外部からの来場者が多く、ゴミの問題に悩まされています。一方、居住者のコミュニティ形成には毎週開催の健康教室、年10回程度行うラウンジでのコンサートがあります。コンサートはプロの演奏者をお願いして白金タワーの華やかなイメージ形成に貢献しています。雑誌「都心に住む」でも掲載され資産価値の向上につながっています。	管理組合の円滑な運営には、コミュニティの醸成が不可欠です。したがって、コミュニティの醸成にも注力し、管理組合が各種のイベントを定期的実施していることは、良好な管理の礎となります。
	○ ハ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 ○ 一従来、特に賃貸住宅において賃借人が勝手に借りていた部屋を法人登記場所として申請、退去後もそのままになっていたことから区分所有者(賃貸人)、新たな賃借人との間でトラブルが見られました。そこで規則で「住宅専有部分を法人登記してはいけない」と改定し、一方、区分所有者から管理組合の方で駐車場の様に共用部分を法人登記出来るように区分所有者に貸して欲しいかという要望を受けて、全国で初めての「法人登記センター(フロントオフィス)」を設置しました。月額5,000円の登記場所と郵便ボックス貸し出しサービスを行っています。	バルコニーなどの専用使用部分に関するトラブルは後を絶ちません。近年、バルコニーでの喫煙に関するトラブルも増加する傾向にあります。共用部分および専用使用部分における喫煙の可否について明確に定められていることで、トラブルを未然に防止するだけでなく、トラブルが発生した場合でも速やかに解決されることにつながります。
	○ 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 ○ 一白金高輪駅4番出口そのものを敷地に持っていることは利便性が強みであると同時に不特定多数を惹きつけるを得ないで否が難しいです。防犯カメラの設置は全て警察関係者であることから、防犯カメラの位置や仕様を定める際に地元の高層警察署の刑事の方に参画いただいております。居住者の防犯という観点からは、むしろ、地元警察署と防災センターとの連携が図れるように日頃から連絡、協議の体制が整っているかと理解しています。	管理組合活動の一環として防犯対策は欠くことができません。防犯対策は、住民同士の交流が基本となりますが、不審者などに遭遇した場合の緊急時の連絡先として交番や警察署の電話番号を周知徹底することが望まれます。また、防犯カメラの設置は、防犯対策として取り入れられていることが一般的ですが、映像の取扱いにいてはトラブルになるケースも少なくありません。映像の確認には、警察官の立会いを要するなど明確な規程が定められていることで、トラブルを未然に防止することができます。
	○ 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 ○ 一広大な敷地に不特定多数の近隣住民や通勤者が通行するために、放置自転車はほぼ毎日発生しているのが実態です。業績結果としては〇ではなく×と認識しています。またこの監視のためにだけに警備会社の費用を増やすのもどうかと思っております。監視カメラによる件数削減を検討中です。放置自転車の大半は店舗来店客などの店構と協働で削減を図っています。	駐輪場や駐車場の利用方法は日々の生活に密接に関連するものであるため、何らかのトラブルになっていることが少なくありません。駐輪場の使用については、ステッカーなどにより使用の可否を容易に確認可能とすることで、無断使用などのトラブルを未然に防止することができます。また、放置自転車や放置車両等の有無について定期的に確認することは、駐輪場不足の解消や未納使用料の回収などに効果的な場合があります。
	○ 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。 ○ 一ペットに関する苦情は年間数件です。が、規則上やペットクラブがあるのに全く機能していません。そこで今期からペットクラブの担当理事を設置して再生を図ります。当面の目標はtokyo towersで、さらに震災発生時の危機管理計画の策定も指示しています。	マンションは、ペットを飼育することはできないことが主流の時代もありましたが、近年はペット飼育可能なマンションも多くなっているため、ペットと生活するために分譲マンションを購入される方もいらっしゃると思います。ペット飼育に関するトラブルを未然に防止するために、飼育規則などに飼育可能なペットの種類・体重・体高・頭数など制限されているケースが一般的です。ただし、盲導犬、聴導犬、介護(介助)犬等については、この限りではなく、別途定められていることが望まれます。
4) 防災対策	○ 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 ○ 一法定で決められていることは当然行っていますが、住居区分所有者から防火管理者を取得して理事に立候補すると誘導するために特別手当の支給を行っています。防火管理者はボランティアではなく仕事、職務として受けるという責任感を植え付けています。	防火管理者の選任が義務付けられているマンションでは、防火管理者が選任され、消防計画が届出されていることは最低限遵守されるべき事項ですが、実施されていないケースも少なくありません。また、防火管理者は、名目上のものでは無く実質的に消防(防災)訓練などにおいても、リーダー的役割を担うことが望まれます。
	○ 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 ○ 一法定で決められていることは当然行っていますが、参加率(戸数比率)が10%を上回ることはありません。決して〇とは思っていません。そこで今期から、いつでもどこでも短時間で防火、防災の基本がわかりチェックリストも付ける教材を作ります。防災マイクローニングと言っています。	消防(防災)訓練の実施は、最低限遵守されるべき事項ですが、実施されていないケースも少なくありません。また、実施されている場合でも形式的な内容だけで実質的な消防設備(警報設備、消火設備、避難設備など)の取扱いなどが、訓練の対象となっていないことも少なくありません。
	○ 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 ○ 一危機管理計画のことと理解していますが、理事長や理事は管理会社とは異なり兼任仕事をしていないので不在を前提にした地震、集中豪雨の際の規定はあるものの、それに基づいた訓練はしていません。決して〇とは認識していません。さらに今期は上場企業の危機管理スペシャリストの助言ももらい、サイバーテロ、敷地内での刃物でのテロ、そして国交省が来年オリンピックに合わせて渋谷、恵比寿、青山、広尾、豊島等と都心上空の羽田使2ルート着陸に切り替えを強引に行った場合の落下物対策に際してマニュアル策定する必要があると思っています。(ただし管理組合法人は既に羽田新ルート計画の見直しを総会で決議しています)	マンションの防災対策には、防災マニュアルの作成が不可欠ですが、災害発生時の時間帯や曜日などにより実質的な運用が可能な内容とすることが望まれます。
	○ 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 ○ 一基本は各室で7日間、電気が通らなくても生活出来る様な自助を徹底しています。「管理組合が持っている」と皆に思われてしまうと実際には機能しません。管理組合はあくまで共助であり、インフラ部分を担当していると認識しています。特に電源対策です。既に完備している設備は共用部分に設置する非常用電源装置(AC電源で充電して停電時にスマホ1,000個を1日1回は充電出来ること、さらに電気ストーブ等)、そして蓄えているのはEVを使って高層階のエレベータを動かす取り組みです。	災害発生時の備えとして、飲料水や防災用品を備蓄している組合は少なくありませんが、備蓄品の管理について防災マニュアルや細則などに具体的な手順が定められていることが望まれます。
	○ 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全確認(玄関ドアなどに安全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 ○ 一居住者名簿は竣工時から紙形式を採用しています。ただし、メンテナンスが不十分です。本年4月から開始した訪問看護ステーションによる健康教室や健康相談では居住者名簿だけでなく本人の身体状況やかかりつけ医、飲み薬など個人情報を一元管理してもらっています。災害発生時にはほとんど施設にいると同様の看護、医療体制が出来るように取組んでいます。	一般的に、居住者名簿の作成・管理は、管理会社により行われていますが、個人情報保護の観点から管理組合には開示されません。災害発生時の安全確認には、停電時でも確認可能な媒体による居住者名簿が不可欠です。また、専有部分の安全について共用廊下などから確認可能な方法が定められていることが望まれます。
20	17	総合：37/40ポイント	