

	組合運営力		メンテナンス&資金力	
1	Good	管理組合総会の出席率が75%を超えている	Good	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。 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
	Better	管理組合総会の出席率が85%を超えている	Better	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80%以上徴収されている計画になっている
2	Good	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	Good	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
	Better	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	Better	各所消防設備点検（自動火災報知設備・避難繰り入れなくとも、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）駐車場収入設備など）の各住戸の実施率が80%以上である
3	Good	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	Good	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
	Better	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	Better	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
4	Good	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	Good	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
	Better	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	Better	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（駐車場会計がある場合は別途評価基準を定める。又、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） 駐車収入を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（均等積立方式の場合） 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」 □管理規約または細則に標準管理規約 3 7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の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
5	Good	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）	Good	竣工図書が常時閲覧可能な状態で保管されている
	Better	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）	Better	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

※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。

	コミュニティ&住み心地力		防災力	
1	Good	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	Good	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点クリアとする
	Better	管理組合のイベント(花見、花火、クリスマスなど)を年1回以上開催している	Better	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
2	Good	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	Good	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
	Better	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	Better	下記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(平成28年改正) ・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
3	Good	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	Good	防災マニュアルが作成されている
	Better	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	Better	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
4	Good	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	Good	管理組合または自治会と連携して非常時の備品を蓄えている (小さな備品でも可)
	Better	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	Better	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
5	Good	ペット飼育の可否が明確に規定されている	Good	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
	Better	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	Better	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

マンション管理士の診断をご希望の方はこちらから

Mail:info@border5.com

TEL:050-1745-3309