

■ BORDER5審査基準

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。

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 組 合 運 営 力	管理組合総会の出席率が80%以上である。	管理組合総会の出席率が90%以上である。	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。大多数の組合員が議論に参加していない状態での決定は、後の合意形成不足やトラブルの原因となります。円滑な組合運営とコミュニティの安定のため、80%以上という高い参加率を基準点にしています。
	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方法について、輪番制・抽選など具体的な規定が定められている。	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なっています。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。	理事会の引継ぎについて、下記のいずれかに該当する。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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行わ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（外部管理者方式を採用している場合は、理事会が存在することが前提となる）。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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つ該当する（外部管理者方式を採用している場合は、理事会が存在することが前提となる）。 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 外部の第三者（専門家）が、理事または監事に就任可能	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、高経年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。
	管理費会計及び修繕積立金会計の未収金（滞納額）を、年間収入で除して、未収が2%未満である。 ※年間収入は経常収入とし、雑収入・保険金収入を含まない。	管理費会計及び修繕積立金会計の未収金（滞納額）を、年間収入で除して、未収が0.5%未満である。 ※年間収入は経常収入とし、雑収入・保険金収入を含まない。	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。

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
2 メンテナ ンス& 資金力		直近7年以内に管理組合総会で承認された大規模修繕工事を2回以上含む、計画期間30年以上の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おり、計画期間中も含めて資金不足が生じない計画となっている（借入・一時金徴収なし）。	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、長期間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みであり（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）、直近5年間の共用部分の修繕等の履歴情報が保管されており、必要に応じて閲覧可能な状態となっている。	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。また、修繕履歴がきちんと整理されて、確認できる状態となっていることが大切です。
		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。	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、相邻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。
		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。		経常的な修繕工事の発注に際して、費用妥当性を検証する仕組みが構築されている。	□マンションの管理組合は、区分所有者みんなの財産や生活環境を守るために活動しています。その中で、役員が自分自身や関係者の利益を優先してしまうと、組合全体に不利益が生じる可能性があります。  □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相見積もりを取得することは、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。なお、旧耐震基準のマンション（昭和56年5月31日までに建築確認されたマンション）に関しては、耐震診断の結果が閲覧可能な状態で保管されている。		竣工図書が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、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。

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
3 コミュニティ & 住み心地力		お祭りなどのイベント（花見、夏祭り、クリスマス会など）が定例的に開催されている。 ※地域と連携したイベントも含む。		管理組合のホームページ・掲示板などで、実施済のコミュニティ活動結果が発信できる仕組みが構築されている。	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。また、管理組合がどんな活動をしているのかが見える仕組みづくり（広報）が重要です。それが、理事会や総会への参加意欲にもつながります。
		玄関扉や窓サッシ（ガラス）の修繕に関するルール（区分所有者であっても理事会承認より修繕可能など）が明確に定められている。		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。	□標準管理規約では、玄関扉や窓サッシは共用部分とされています。しかし、防犯性や断熱性の向上を目的とした改良工事については、計画修繕で対応が困難な場合に限り、個別の住戸で工事を行えるよう、あらかじめ規約等で定めておくことが望まれます。 □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、バルコニー内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。
		災害・防犯対策として、居住者名簿（世帯構成・入居者人数などが把握できるもの）を紙で作成している。		入居者の変更時に居住者名簿が更新される仕組みが構築され運用されている。	地震や火災などの災害が発生した際に、「誰がどこに住んでいるか」「高齢者や支援が必要な人がいるか」が把握できていないと、救助や避難支援（共助）が遅れてしまう可能性があります。居住者名簿があれば、迅速な安否確認や支援が可能になります。また、知らない人が出入りしている場合、空き巣や不審者の侵入を防ぐためにも、住人の把握は重要です。さらに、事故やトラブルが発生した際に、家族や関係者へ速やかに連絡できる体制が整っていることも、安心・安全な暮らしには欠かせません。そのため、名簿が常に最新の情報に更新されていることが大切です。
		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。	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。	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、近年はペット飼育が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、飼育細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。

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
4 防災力		防火管理者が選任され消防計画が届出されている（収容人数50人未満の場合には項目クリアとする）。		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（収容人数50人未満の場合には項目クリアとする）。	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、名目上のものでなく実質的に消防（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。	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。	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。	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。
		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。		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。	損害保険は、災害の種類によって補償の対象が異なる場合があるため、事前にリスクを把握しておくことが重要です。また、災害の発生件数が増えると保険料が上がることもあり、保険会社によっては優良物件割引や長期契約による割引が適用される場合もあります。
	0 点		0 点	0 / 40ポイント	