

〇〇マンション

□□様へ

改善項目チェックリスト

令和〇年〇〇月〇〇日

投資用マンション支援アドバイザー

△△ △△

拝啓、時下ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

投資用マンションでもあまり例がないと思いますが、一般の組合員が「特殊な管理規約」の制限から事実上、役員に就任が出来なかった某投資用マンションにおいて、一部組合員の努力で、一方的な管理体制から「組合員が主体」に変更出来たマンションがあります。当職はその「支援アドバイザー」として長年にわたり関与してきました。その結果、具体的に達成できた（仕掛かり含む）改善項目を展開させていただきます。

当該「投資用マンション」では「特殊な管理規約」を標準管理規約に主に準拠した改訂作業と並行して、これらの各種の改善活動を行ない、相当な成果を上げております。

つきましては、「投資用マンション」の管理状態などで改善すべき項目を容易に把握しやすい様に「チェック表」を作成しました。組合の状況により状況（項目）は変わりますが、貴投資用マンションの組合改善活動用にご活用下さい。

宜しくお願い申し上げます。

敬具

投資用マンションでの改善事例チェック表

管理者方式の組合では理事長を管理者と読み替えてください。

改善ポイント	改善前の状況	改善した事例(注1) (○=改善済:△:改善中)	チェック欄 (注2)
①区分所有者が事実上役員になれるか	規約で区分所有者が役員になるのに制限あり	規約を変更し、制限を撤廃し理事は組合員から(○)	
②共用部の管理が不十分でないか	理事会での対応がされず、管理会社も未対応	理事会が機能する様に改善した。(○:放置バイク台数が15台から2台に大幅に減少)	
③漏水問題などが長期間解決できないか	理事会での対応が不十分で管理会社任せ	関係する管理会社に報告を求め改善状況を確認(△:具体的な改善策を導入できた)	
④防火管理者など費用が高くないか	防火管理を引き受ける会社に依頼したので費用が高くなる状況	居住者等から防火管理者を応募(○:防火管理者を組合内部から選出できた)	
⑤組合保有資産の有効活用がされているか	理事会で有効利用について対応がされなかったか	居室をリニューアルし賃貸に出して収支改善が可能(△:空室を賃貸に出し収支改善可能)	
⑥定時総会に理事長は必ず出席するか	代理人で対応(管理会社社員が代理人のケースあり)	理事長は区分所有者なので総会は全て理事長が出席(○:全総会に議長で参加)	
⑦専門家の援助が得られる状況か	外部専門家の支援ができる規約ではない	規約を変更し役員に外部専門家枠を設けた(○:理事、監事に各1名が就任)	
⑧区分所有者同士の連絡が取れるか	外部オーナーが多く連絡は困難	HPの整備、メーリングの整備を行った(○:導入実施済み)	
⑨収益事業に対する税務対応などが十分か	収益事業では税務申告が必要でありその指摘がされなかった。	税理士の導入により、税務申告を正しく実施(△:過去5年間に遡って申請中)	
⑩電気事業に対する対応がしっかりされているか	組合員への事業全体の収支状況が不透明	電気事業の専門家に入ってもらい収支改善調査を実施(△)	
⑪組合の登録する所在地と、実際の住所が異なっていないか	理事長が所属する法人の住所で、理事長の都合で決められていた	管理規約変更時に組合がある住所に変更(△:司法書士に変更を依頼中)	

(注1)改善した事例の達成状況は2020年1月時点での某マンションでの改善状況です。

(注2)改善前の状況に該当する点が半数以上あれば改善お必要性あり