

マンション管理基礎セミナー

多機能支援ツール「マンションみらいネット」について

2020年11月1日(日)

報告者 長崎県マンション管理士会

野田 茂

目次

1. マンションみらいネットの主要機能
2. 「財団法人マンション管理センター」とは？
3. 活用のメリット
4. 全体図
5. 利用料金
6. 導入時のマンション管理士の役割

『マンションみらいネットQ&A』他、マンション管理センター作成文書を参考にして構成しました。

1. マンションみらいネットの主要機能

①管理データ保管機能

組合運営状況や修繕履歴等の管理情報の整理・保管

②インターネット閲覧機能

組合員がネット経由で登録情報や電子化図書を閲覧

③インターネット公開機能

流通市場での管理状況が良好なマンションとして評価を期待

④図書電子化機能

組合の財産である文書や図面を電子化して保管

⑤電子掲示板機能

理事会から組合員へのお知らせや役員間の意見交換

⑥比較一覧表作成機能

自分たちの管理運営状況の点検 課題の発見

国の「マンション管理標準指針」

みらいネットに登録された全マンションの平均値 との比較

2. 「財団法人マンション管理センター」とは？

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(2001年8月施行)に規定する唯一のマンション管理適正化推進センター

(指定)

第九十一条 国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的として(中略)設立された財団法人であって、(中略)基準に適合すると認められるものを、(中略)全国に一を限って、マンション管理適正化推進センター(以下「センター」という。)として指定することができる。

(業務)

第九十二条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 マンションの管理に関する情報及び資料の収集及び整理をし、並びにこれらを管理組合の管理者等その他の関係者に対し提供すること。
- 二 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し技術的な支援を行うこと。
- 三 マンションの管理の適正化に関し、管理組合の管理者等その他の関係者に対し講習を行うこと。
- 四 マンションの管理に関する苦情の処理のために必要な指導及び助言を行うこと。
- 五 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 六 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 七 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

マンションみらいネットの運営は業務の一環として行われる

3. 活用のメリット

様々な機能の活用による管理組合のメリット

(メリット①)情報の共有化・透明化が円滑な合意形成を促進

- ・情報の伝達、受取を効率的に実行できる。
組合⇒組合員 回線を通じて「お知らせ」「スケジュール」等
役員間 相互に投稿して連絡、意見交換
- ・組合員は、「組合図書室」の電子データとして保管された管理情報や修繕履歴情報をインターネット経由で常時情報共有できる。管理組合の取り組み、動向をより知ることで、身近に思うことができる。ひいては透明性のある組合運営が実現され合意形成に役立つ。
- ・また、賃貸者等外部居住の区分所有者にも情報をすぐに伝達することができる。

(メリット②) 将来の修繕工事の計画的・効率的な実施

- 適切な長期修繕計画の作成、定期的な見直しには、過去に実施済みの工事について、どのような種類の工事が、何時行われたかということの把握が不可欠。
- マンションみらいネットは、修繕工事の記録を電子データとして登録できる他、
工事関係図書をそのまま電子化保管し、いつでも必要な時に詳細な工事記録を確認することができる。
- こうした参考資料が万が一用意できない場合を予想すれば、その差は一目瞭然。

(メリット③) 自分たちのマンションの管理レベルを確認

- ・マンションみらいネットは、毎年1回(情報更新時)、自分たちのマンションの管理状況がチェックできる「マンション管理状況比較一覧表」を提供。
- ・マンションの管理運営の水準を国が示した「マンション管理標準指針」の内容に添って、自分たちのマンションの管理レベルの程度を確認できる。
- ・自分たちの管理状況については二期分(更新前と更新後)が掲載。前期比較で成果を確認できる。
- ・マンションみらいネットに登録された全マンションの平均値との比較で課題を発見できる。

(メリット④) 大切な財産である図書類を電子化保管

- ・ 図書類は文書類と図面類
- ・ 文書類 議案書、議事録、報告書、契約書等
- ・ 図面類 設計図書、竣工図書、修繕工事図面等
- ・ マンションみらいネットでは、こうした管理組合のかけがえのない財産である図書類を電子化保管し、劣化や紛失から守る機能を提供。

マンションみらいネットの図書電子化機能の特徴は以下のとおり。

保管

- ・ あらゆる図書を電子化、保管部数は無制限 [定額制]
- ・ A 3判以内であれば、文書も図面も管理組合運営に関わる全ての書類を電子データ(PDF形式)に変換して蓄積
- ・ データ保存容量に制限が無い

閲覧・印刷

- ・インターネット利用環境下で、保管データをいつでもどこでも閲覧・印刷可
- ・保管データはクラウドサーバーで共有しており、複数人が同時に使用可能

保管データの安全性の担保

- ・保管データは堅牢なデータセンターで万全に保管
- ・災害等に備えてバックアップデータを保管

(メリット⑤) 様々な情報の登録と非公開の選択ができる

- 登録項目 大項目で100項目以上
マンション概要、管理情報、会計情報、管理規約情報、
長期修繕計画、修繕履歴情報、書類保管状況等
- 公開と非公開の選択 一部必須項目を除き、
任意項目については、登録か非登録か、
さらに、登録項目を公開か非公開か、の選択ができる。

(メリット⑥) 閲覧制限による情報漏洩防止

- ・ 一般の人 公開サイトのみ閲覧可
- ・ 組合員 組合員用 I D ・ パスワードで「組合員専用サイト」を閲覧可
- ・ 役員 役員専用 I D ・ パスワードで「理事会用掲示板」の閲覧・書込み可
- ・ 利用管理者 利用管理者専用 I D ・ パスワードで「掲示板」の書込み、電子化図書のアップロード、修繕履歴のネット登録、I D ・ パスワードの変更

(メリット⑦) 「改正マンション管理適正化法」施行への備え

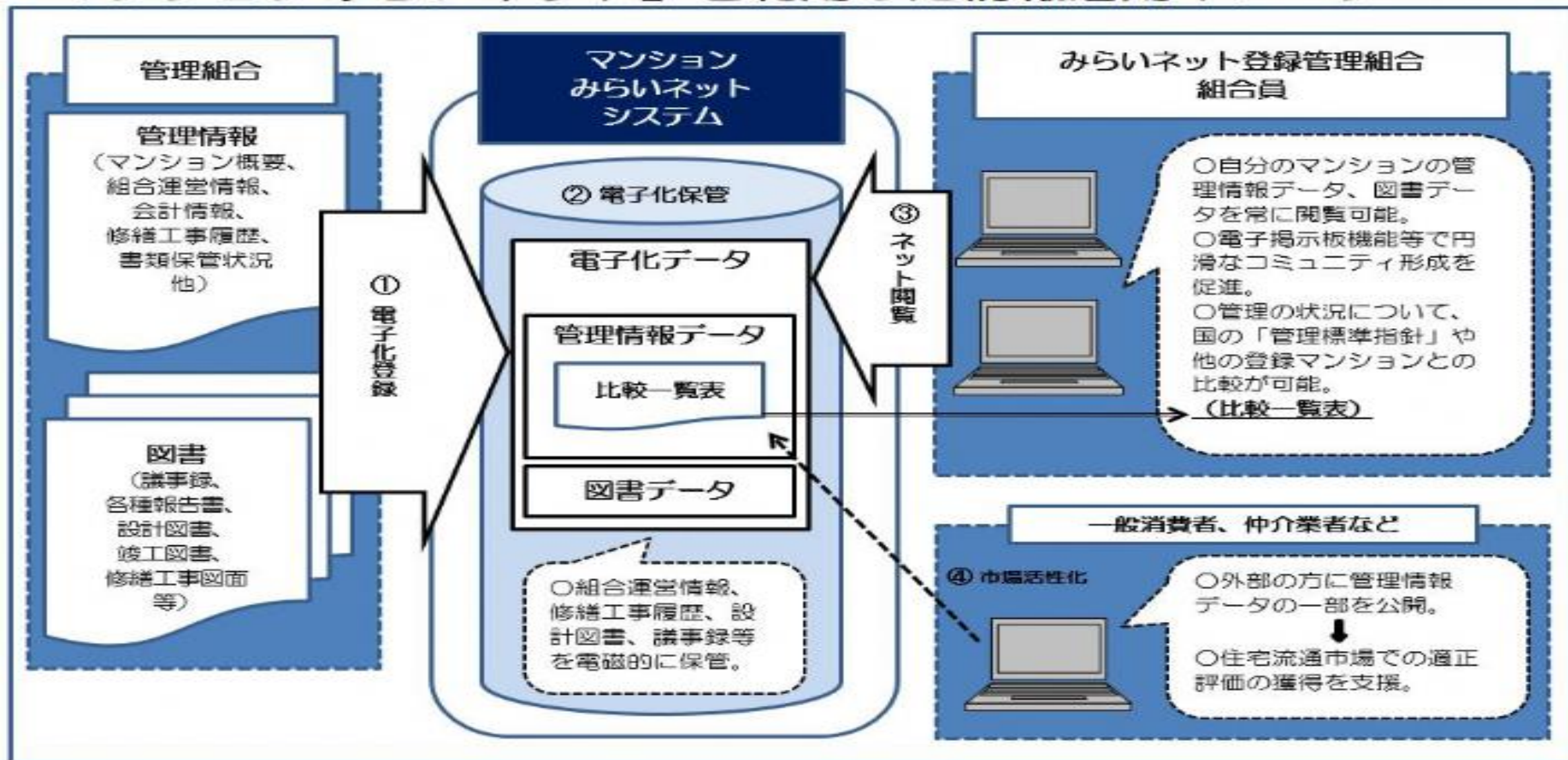
- 「改正マンション管理適正化法」成立・公布（2020年6月）
” 2つの老化”（高経年化・高齢化）による管理不足を極力抑制する
目的
- 2年以内に 国は、基本方針を策定
県・市は、マンション管理適正化推進計画制度を作成
適切な管理計画を有するマンションを認定
必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を行う

(メリット⑧) 不動産市場での優位性を獲得

- ・ 外部からなかなか窺えない管理の優秀さを積極的に公開し、市場での顧客の選択に入れるようにする。
- ・ 不動産取引業者が取引（売買・賃貸借）物件として好意的に取り扱えるようになる。

4. 全体図

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



5. 利用料金

マンションみらいネットの利用料金（2020年2月現在）

年 間 利 用 料

20,000円（消費税込み）

年間利用料には、A3判以下の図書の電子化料金・保管料金が全て含まれています。

（A3判超の図書の電子化については別途専門業者をご紹介させていただきます。）

6. 導入時のマンション管理士の役割

- 管理組合は、マンション管理センター（以下、「センター」という）へ管理士の派遣申し込み
- 管理士は、管理組合へ訪問し、理事会・総会で内容の説明（無料）
- 総会での承認後、管理組合は、センターへ登録申請
- 管理士は、申請書の代行を請け負う場合には報酬として1万円を受け取る