



マンションみらいネット インフォメーション NO.54

「マンションみらいネット」で マンション管理のレベルアップを!!

STEP1 マンションの管理状況を把握しましょう!

マンションの資産価値を維持するためには、計画的な修繕工事の実施と健全な管理組合運営が必須ですが、こうした管理状況を一つ一つチェックするのは容易ではありません。仮にチェックできたとしても、その結果から問題点等を洗い出し、今後の改善策を検討するには相当な時間と労力を要します。管理組合（特に役員さん）にとっては大変な作業ですが、マンション管理のレベルアップを図るにはこうした作業をどうしても避けて通ることができません。

先ずは、自分たちの管理状況を把握するための効率的な方法を考えましょう。

STEP2 「マンション管理状況比較一覧表」を活用しましょう!

「マンションみらいネット」には、自分たちのマンションの管理状況を一目で確認できる「マンション管理状況比較一覧表」作成機能があります。

「マンション管理状況比較一覧表」は、管理組合の管理に関する標準的な対応等を国土交通省が公表した「**マンション管理標準指針**」（今月号の特集記事で詳細に解説されています。→2～7ページ参照。）と「**みらいネットに登録している管理組合の平均値**」とを自身のマンションと比較した一覧表で、言わばマンション管理のカルテです。

「マンション管理状況比較一覧表」を活用すれば、自分たちの管理状況をたちどころに把握できるとともに、改善の必要箇所が客観的に見えてきます。

マンションみらいネット登録組合には毎年更新時にこの一覧表をお渡ししますので、自分たちのマンションがどの程度のレベルに位置していて、今後どこを改善していくべきかを検討する際の参考として活用していただけます。

**「マンション管理状況比較一覧表」を
有効に活用して、マンション管理の
レベルアップを図りましょう!!**



【マンション管理状況比較一覧表活用イメージ】

| マンション管理標準指針 | | | あなたのマンション | | | マンションみらいネット 登録マンションの平均 (20XX年4月) | |
|---------------------------|------------------|---|--------------------------|---|--|--|--|
| 項目 | 標準的な対応 | 望ましい対応 | みらいネット登録項目 | 今回 | 前回 | | |
| 一 管理組合の運営 (一) 総会の運営 | 1. 総会の開催数 | 少なくとも毎年1回開催している。 | — | 総会(集会)の年間開催数 | 1回 | 1回 | 1回 |
| | 2. 通常総会の開催時期 | 新会計年度開始後、2ヶ月以内に開催している | — | 通常総会の開催予定月(新会計年度開始後) 会計期間 | 毎年5月(2ヶ月以内) 4月~3月 | 毎年5月(2ヶ月以内) 4月~3月 | ・新会計年度開始後(2ヶ月以内) |
| | 3. 通常総会の招集通知 | 開催日より少なくとも2週間前までに、日時、場所、議題及び議案の要領を明記した招集通知を発信している。 | — | 前回の通常総会の招集通知日 前回の通常総会において議案の要領を明記した議案書を | ・総会開催日より15日前 ■配付している □配付していない | ・総会開催日より14日前 ■配付している □配付していない | ・総会開催日より12日前 ・配付している 99.69% ・配付していない 0.31% |
| | 4. 通常総会の開催予告 | 招集通知の送付に先立ち開催日時及び場所を予告している。 | — | 通常総会の開催日時及び場所を | ■予告している ■各戸配付 □掲示 ■インターネット □その他 □予告していない | ■予告している ■各戸配付 | ・予告している 96.01% ・各戸配付 93.61% ・掲示 63.58% ・インターネット配信 3.51% ・その他 4.79% ・予告していない 3.99% |
| | 5. 総会前の情報提供・意見聴取 | 重要な案件については、事前説明会やアンケートにより意見聴取している。 | — | 重要な議案について、総会前の説明会、又は、アンケートを | ■実施している □実施していない | ■実施している □実施していない | ・実施している 78.83% ・実施していない 21.17% |
| | 6. 総会の出席率 | 書面や代理人によるものも含め少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している。 | 少なくとも半数程度の組合員が実際に出席している。 | 通常総会の出席状況(率)(出席議決権数/総議決権数) 実出席率(実際に出席した組合員数/総組合員数) | ・出席率 88% ・実出席率 53% | ・出席率 78% ・実出席率 42% | ・出席率 82% ・実出席率 51% |
| | 7. 総会決定事項の広報 | 議事録等を戸別配布している。 | — | 総会議事録等の広報 | ■実施している ■各戸配付 □掲示 ■回覧 □概要を広報紙に掲載 ■インターネット配信 □その他 □実施していない | ■実施している ■各戸配付 □掲示 ■回覧 □概要を □インターネット配信 □その他 □実施していない | ・実施している 97.16% ・各戸配付 86.56% ・掲示 28.44% ・回覧 2.50% ・概要を広報紙に掲載 12.50% ・インターネット配信 3.13% ・その他 5.00% ・実施していない 1.84% |
| | 8. 総会議事録の保管・閲覧 | 議事録を作成し、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管され、保管場所を管理事務室等に掲示している。 | — | 書類保管状況 総会議事録及び議案書(直近3年) 総会議事録の保管場所を管理事務室等に | ■有 □無 ■掲示している □掲示していない | ■有 □無 ■掲示している □掲示していない | ・有 99.39% ・無 0.61% ・掲示している 35.58% ・掲示していない 64.42% |
| (二) 理事会の運営 | 1. 理事会の開催数 | 少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している。 | 毎月1回定期的に開催している。 | 理事会の年間開催数 | ■毎月1回以上 □2ヶ月に1回 □必要に応じて開催(回) | □毎月1回以上 ■2ヶ月に1回 □必要に応じて開催(回) | ・毎月1回以上 70.55% ・2ヶ月に1回 3.37% ・必要に応じて開催(平均5.9回) 26.08% |
| | 2. 理事会議事の広報 | 開催された理事会の日時議題等の広報を戸別配付掲示、広報紙への掲載等の方法により実施している。 | — | 理事会議事の広報 | ■実施している ■各戸配付 ■掲示 □回覧 □概要を広報紙に掲載 ■インターネット配信 □その他 □実施していない | ■実施している ■各戸配付 ■掲示 □回覧 □概要を広報紙に掲載 □インターネット配信 □その他 □実施していない | ・実施している 87.42% ・各戸配付 55.79% ・掲示 32.63% ・回覧 5.96% ・概要を広報紙に掲載 24.91% ・インターネット配信 4.21% ・その他 11.23% ・実施していない 12.58% |

●前年度から改善されているかチェック!

●標準指針と比較してどうかチェック!

●他の管理組合も併せてチェック!

★マンションみらいネットの訪問説明(無料)実施中!
 当センターでは、マンション管理士を派遣して分かりやすくマンションみらいネットの説明を行い、ご質問にお答えします。無料で利用できますので、ぜひお気軽にお問合せください。

「マンション管理士無料訪問説明」専用ページ
<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/html/explain.html>

お問い合わせ・お申し込み | **財団法人マンション管理センター企画部** (国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)
 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階 | **電話: 03-3222-1518**
FAX: 03-3222-1520