

マンションの情報管理について ～「マンションみらいネット」の活用のご提案～



(公財) マンション管理センター企画部次長 平野 功一

1 マンションの情報管理

皆様がお住まいのマンションには、様々な情報が存在します。

マンションの情報は、住戸毎に保有する情報と管理組合が保有する情報の大きく2つに分けられます。

住戸毎に保有する情報には、世帯主、家族構成、年齢、性別等「人」に関する情報と、世帯年収、貯蓄、借金等「金」に関する情報、専有面積、間取り、リフォーム履歴等「住戸（専有部分）」に関する情報等が存在します。

一方、管理組合が保有する情報には、役員名簿、組合員・居住者名簿等「人」に関する情報、組合会計に関する「金」に関する情報の他、管理会社名と管理委託内容、管理員勤務体制、理事会・総会の開催状況や議事録等「組合運営」に関する情報、マンションのルール等「管理規約等」に関する情報、マンション全体の敷地面積や用途、容積率、建築物の建築面積、構造、戸数、設備、修繕履歴、図面等「敷地・建物等（共用部分）」に関する情報等が存在します。

住戸毎に存在する情報は個人情報ですので、区分所有者、居住者等の自己管理になりますが、管理組合が保有する情報については、誰がどのように管理するのか曖昧なケースが散見されます。このような管理組合が保有する情報の整理・保管に活用いただきたいのが、マンション履歴情報システム「マンションみらいネット」です。

2 「マンションみらいネット」とは

「マンションみらいネット」とは、国土交通省の指導のもとに、①マンションの適正な維持管理の促進、②中古マンション流通の活性化を目的として構築され

たマンションの履歴情報等を蓄積するシステムです。

個々のマンション管理組合の建物概要情報、管理組合の運営情報、修繕履歴情報等を公益財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録していただくことにより、組合員がいつでも自分たちの管理情報、修繕履歴情報等をインターネットで共有できるとともに、情報の一部をインターネットで公開することにより、流通市場における適正評価の獲得を支援します。

また、管理情報、修繕履歴情報と共に管理組合が保有する議事録や報告書等の文書類、および設計図書や竣工図書等の図面類を、電子化した上で保管する機能を備え、紙媒体のデメリットである劣化や破損の心配を解決します。

3 マンション情報の保管庫としての「マンションみらいネット」

管理組合が保有する様々な情報の保管庫として「マンションみらいネット」をご活用いただくことができます(図1)。

保管された情報はインターネットを通して常に組合員が情報を共有できるしくみになっていますので、組合運営の透明化が図られ、合意形成にも大いに役立ちます。

また、外部居住の区分所有者にも情報がすぐさま伝達されるので、情報の遅延や停滞の心配もありません。

4 マンション修繕履歴情報の重要性

昨今、住宅のトレーサビリティ（追跡可能性）に注目が集まっています。トレーサビリティは食の安全等に関し、生産工程や流通経路の特定化について取り上げられる機会が多いのですが、マンションに

して保管場所の省スペース化を図ることも可能です。

一方、**図面の電子化**は、マンションの財産である設計図書や竣工図書、修繕時の図面等を電子化して保管するサービスです。

A3判以下の図面は、当センターにおいてPDF形式に変換し専用データセンターで保管し、A3判超の図面は専門業者がTIFF形式に変換後CD-ROMにデータを収納して管理組合にお渡しします。

万が一に備え、電子化した図書のデータは、当センターでバックアップをしっかりと保管いたしますので、データの劣化や破損、紛失、改ざん等の心配も無用です。

また、インターネットを活用しているため、パソコンの他にタブレットやスマートフォン等の携帯端末でも閲覧できるので、例えば、理事会等でお手元の端末から電子化した議事録や図面、写真等を確認しながら打ち合わせするといった活用も可能です。

以上のように、「マンションみらいネット」の図書電子化サービスは、インターネットを介して組合員が常に最新データを一斉共有できる「**ネット共有機能**」と、いざという時にデータを復旧できる「**バックアップ機能**」を備えている点が大きな特徴です。

文書メニュー

文書の種類	対象となる文書の例
パンフレット 等	分譲時のパンフレット、図面集、価格表 等
総会に関する書類	定時（臨時）総会議事録、定時（臨時）総会議案書 等
理事会に関する書類	理事会の議事録、各種の名簿類 等
管理の契約関係書類	管理委託契約書、エレベータ保守契約書 等
予算決算関連の書類	収支予算書、収支決算書、貸借対照表、監査報告書 等
管理規約	原始規約、変更規約
各種細則	マンション使用細則、専有部分の修繕等の細則、専用庭細則、駐車場使用細則、自転車置場使用細則、集会所使用細則、ペットに関する細則、会計処理細則、名簿細則、理事会運営細則 等
大規模修繕に関する書類	工事請負契約書、見積書、発注書、納品書、領収書 等
定期点検に関する書類	昇降機定期報告書、消防用設備等検査結果報告書、簡易専用水道検査結果書、特殊建築物等の定期調査報告 等
長期修繕計画に関する書類	長期修繕計画書、建物診断書 等
各種届出書式	管理組合への各種届出書式、委任状 等
その他管理に関する書類	広報紙、理事会だより、イベント関連写真、保険証券 等

図面メニュー

分類番号	図面No.	図面名
1 建築確認	地盤調査関係	
	1	ボーリング柱状図等
	2	地質図
	3	地質断面図
	建築確認関係	
	1	各階平面図
	2	立面図
	3	断面図
	4	申請に要した図書等
	工事監理関係	
	1	工事監理報告書に添付された図書等
	完了検査関係	
	1	申請図書等
	開発行為関係	
	1	土地利用計画図
2	造成計画平面図	
3	排水施設計画平面図等	
2 長期優良住宅認定	1 長期優良住宅認定手続き時の図書等	
	管理組合への交付義務のある設計図書等	
3 新築工事関係	1	付近見取図
	2	配置図
	3	仕様書(仕上げ表を含む。)
	4	各階平面図
	5	二面以上の立面図
	6	断面図又は矩計図
	7	基礎伏図
	8	各階床伏図
	9	小屋伏図
	10	構造詳細図
	11	構造計算書
3 新築工事関係	3	12 その他の図面
	新築工事関係	
	竣工段階の設計図書	
	1	竣工段階までに作成された図面等
	4 維持管理計画	
	1	長期修繕計画に係わる図面等
	5 点検・診断	
	自主点検	
	1	自主点検に係わる図面等
	保守点検・サービス点検	
	1	保守点検・サービス点検に係わる図面等
	法定点検	
	1	定期報告に必要な図書等
	住宅診断	
	1	住宅診断報告書に添付される図書等
耐震基準適合		
1	耐震診断チェックシート等	
6 修繕・改修	大規模修繕	
	1	施工図
	2	耐震補強工事図面
	3	仕様書
	4	平面詳細図
	5	その他の図面
	その他の修繕等	
	1	漏水補修図
	2	構造詳細図
	3	その他の図面
7 認定長期優良住宅の維持保全		
1	認定長期優良住宅に係わる図面	
8 住宅性能評価関係		
1	住宅性能評価に係わる図面	
9 その他		
1	その他の図面	

図3 「マンションみらいネット」の図書電子化メニュー

6 コミュニケーションツールで管理組合運営の円滑化を支援

管理組合内の円滑なコミュニティ形成に寄与するツールとして、「マンションみらいネット」では、インターネットを駆使した様々な機能を用意しています。

理事会から組合員へイベントや各種のお知らせを伝達できる**電子掲示板機能**や、カレンダー形式で組合行事を案内できる**スケジュール機能**、役員間で意見交換ができる双方向の**理事会用電子掲示板機能**等、時間を気にせずインターネットで常に運営状況の確認、意見の発信ができる機能が、管理組合運営をしっかりサポートします(図4、5)。

7 マンション管理状況比較一覧表

「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示した「マンション管理標準指針」と「みらいネットに登録している管理組合の平均値」とを「自身のマンションの登録内容」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。

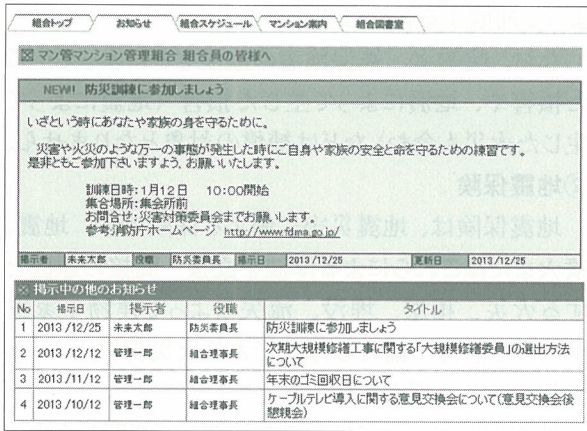


図4 電子掲示板のイメージ

を活用すれば、自分たちの管理状況を一目で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管理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ご活用いただけます(図6)。

さいごに

マンションみらいネット登録管理組合には、マンシ

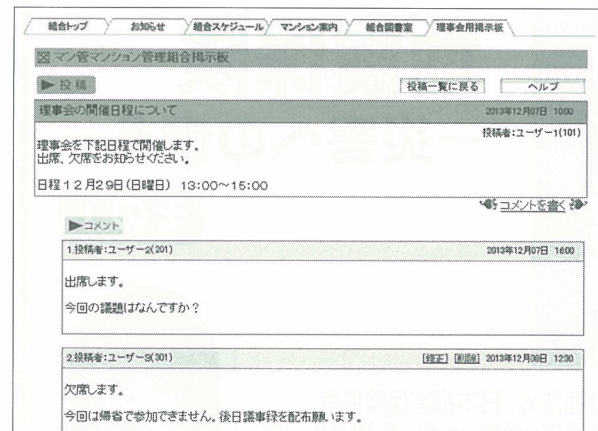


図5 理事会用掲示板のイメージ

ン共用部分リフォーム融資の保証料割引、マンション管理サポートネットの無料利用、長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの割引利用等、様々な特典を付与しています。

また、登録を検討する管理組合には、マンション管理士を無料で各マンションに派遣し、詳細な説明を実施しています(詳しくは、本誌P.28「みらいネットインフォメーション」をご参照ください)。

「マンションみらいネット」の豊富な機能と特典を活用し、皆様のマンションが将来にわたり快適な住まいとして維持管理されることを切に願います。

項目	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(20X年4月)	
	標準的な対応	望ましい対応	今 回	前 回		
(一) 組合の運営	1. 総会の開催数	少なくとも毎年1回開催している。	-	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。	-	毎年5月(2ヶ月以内)	毎年5月(2ヶ月以内)	・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送している。	-	前回の通常総会の招集通知より15日前	・総会開催日より14日前	・総会開催日より12日前
	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。	-	通常総会の開催場所を	・実施している □ 実施していない □ 実施していない	・実施している □ 実施していない □ 実施していない
	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 □ 実施していない	・実施している ・実施していない
	6. 総会の出席率	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(本出席率) / 総議決権数 ・出席率 88% / 出席率 78%	・出席率 82%	・出席率 82%
	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 □ 各戸配布 □ 掲示 □ 回覧 □ 概要を広報紙に掲載 □ インターネット □ その他 □ 実施していない	・実施している ・実施していない ・実施していない ・実施していない ・実施していない
	8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録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。	-	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	・有 99.39% ・無 0.61%
(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(平均 5.9回)

図6 「マンション管理状況比較一覧表」の活用イメージ