

# 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

●建物概要	マンション名、所在地、階数、戸数、面積等の基本情報
●管理情報	管理委託の内容、総会・理事会の運営状況等の組合運営情報
●会計情報	管理費・修繕積立金等の組合会計情報
●管理規約	管理規約、使用細則に関する情報
●修繕履歴	過去の点検・診断、修繕工事に関する情報
●書類保管状況	書類、図面類の保管情報
●電子化図書	電子化した書類、図面類の保管（バックアップ機能あり）

図1 「マンションみらいネット」に保管（登録）できる主な情報等

おいても瑕疵や欠陥の対策としてトレーサビリティを高めることが求められています。

マンション標準管理規約には、管理組合の業務の1つに「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が含まれていますが、管理組合が共用部分について「いつ」「誰が」「何をしたか」という履歴情報を蓄積していくことは、マンションの適正な維持管理を実現するために必要不可欠です。

不動産流通市場においても、マンションの売買に先立つ重要事項説明の際に、宅地建物取引業者は「当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときは、その内容」を買主に説明しなくてはならないことになっています。つまり、売買においても修繕履歴は重要な位置付けにあり、住宅購入者にとっても購入条件の大きな要素になっていると言えます。

修繕履歴は、「築〇〇年の時点で、△△の部位について、□□の工事を実施した」という記録の蓄積であり、これらを整理保管しておくことで、大規模修繕工事時や緊急時の工事を実施する際に、ムダを省いた効率の良い工事実施につながります。

「マンションみらいネット」は、こうしたマンションの調査・診断、修繕工事の履歴を電磁的に時系列に整理保管し、インターネットを通して組合員全員が情報共有できるしくみになっています。

修繕履歴データには自由記載欄を設け、工事を発注した業者名や工事金額、工事内容の詳細等を自由に記録することができますので、次回の修繕工事実施時に貴重な資料となります（図2）。

## 5 「マンションみらいネット」の図書電子化機能

東日本大震災以降、図書類の電子化に関するお問合せが急増しています。

震災時に過去の議事録や修繕履歴、図面等が紛

一般公開画面のイメージ	
【マンションの修繕履歴】	
【点検・診断】	
【建物・設備に関する定期的点検（法定点検以外）】	
【工事実施状況】	
記号の意味：○ = 計画修繕 □ = 検査・診断 - = 未実施	
工事項目	
年数	
2012 14	
2011 13	
2010 12	
2009 11	
2008 10	
2007 9	
2006 8	
2005 7	
2004 6	
2003 5	
2002 4	
2001 3	
2000 2	
1999 1	
組合員専用画面のイメージ	
【工事履歴】	
【経常修繕】	
【防犯カメラ設置工事】	

図2 「マンションみらいネット」修繕履歴閲覧画面例

失してしまい、修繕工事の着手が大幅に遅れてしまったという事例もたくさん寄せられています。

こうした緊急時に備え、図書類を電子化し保管しておくことは極めて重要です。

また、紛失に限らず、紙媒体につきまとう劣化や変色、汚損、破損等の危険から大切な財産を守るために、図書の電子化はマンション管理組合の情報管理の大きな課題の1つです。

「マンションみらいネット」の図書電子化サービスには、文書の電子化と図面の電子化の2種類があります（図3）。

文書の電子化は、管理組合活動の中で日々発生する文書類を電子化して保管するサービスです。理事会や総会の議事録、管理組合で発行する広報誌等、様々な文書類を電子化して専用データセンターにて預かりし、インターネットを通して組合員がいつでも最新情報を入手できるしくみになっています。

インターネットで議案書や議事録を確認していただくことで、回覧を省略したり、紙媒体の文書を処分

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、集会室使用細則、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	図面名
分類	図面No.
1 建築確認	地盤調査関係 1 ポーリング柱伏図等 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面等 管理組合への交付義務のある設計図書等 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	

分類番号	図面名
新築工事関係	3 12 その他の図面 新築工事関係 1 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 1 自主点検 1 自主点検に係わる図面等 1 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 1 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 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ケーション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、時間を気にせずに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とサポートします(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。

「マンション管理状況比較一覧表」

## 図4 電子掲示板のイメージ

組合トップ / お知らせ / 組合スケジュール / マンション案内 / 組合図書室			
■ マンション管理組合 組合員の皆様へ			
<b>NEW!! 防災訓練に参加しましょう</b>			
いざという時にあなたや家族の身を守るために。			
災害や火災のような万一事態が発生した時にご自身や家族の安全と命を守るために練習です。是非ともご参加下さいますよう、お願いいたします。			
開催日時: 1月12日 10:00開始 集合会場: 集合所前 お問い合わせ: 災害対策委員会までお願いします。 参考: 消防庁ホームページ <a href="http://www.td.mext.go.jp/">http://www.td.mext.go.jp/</a>			
掲示者: 未来太郎 (役職: 防災委員長)   掲示日: 2013/12/25   更新日: 2013/12/25			
◆掲示中の他のお知らせ			
No.	掲示日	掲示者	役職
1	2013/12/25	未来太郎	防災委員長
2	2013/12/12	管理一部	総合理事長
3	2013/11/12	管理一部	総合理事長
4	2013/10/12	管理一部	総合理事長
タイトル			
防災訓練に参加しましょう			
次期大規模修繕工事に関する「大規模修繕委員」の選出方法について			
年末工事回収日について			
ケーブルテレビ導入に関する意見交換会について(意見交換会後懇親会)			

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、マンショ

組合トップ / お知らせ / 組合スケジュール / マンション案内 / 組合図書室 / 理事会用掲示板			
■ マンション管理組合掲示板			
▶ 投稿			投稿一覧に戻る ヘルプ
理事会の開催日程について			2013年12月10日 10:00 投稿者: ユーザー1(101)
理事会を下記日程で開催します。 出席、欠席をお知らせください。			日程 12月29日(日曜日) 13:00~15:00
コメントを書く			
1. 投稿者: ユーザー2(201)			2013年12月07日 16:00
出席します。			
今回の議題はなんですか？			
2. 投稿者: ユーザー3(301)			[修正] [削除] 2013年12月06日 12:00
欠席します。			
今回は帰省で参加できません。後日議事録を配布願います。			

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。

## 図6 「マンション管理状況比較一覧表」の活用イメージ

マンション管理標準指針			
項目	標準的な対応	望ましい対応	あなたのマンション
（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
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期間
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。	—	開催の通常総会において議案の要領を明記した議案書を発行している。
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
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。
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行使している。	—	通常総会の出席状況(率) (出席議決権数/総議決権数)
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
8. 総会議事録の保管・閲覧	議事録等は何らかの方法で保管され、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)
（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

### ●前年度から改善されているかチェック!

<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他	●前年度から改善されているかチェック!
<input type="checkbox"/> 予告していない	<input type="checkbox"/> 予告していない	
<input checked="" type="checkbox"/> 実施している	<input checked="" type="checkbox"/> 実施している	
<input type="checkbox"/> 実施していない	<input type="checkbox"/> 実施していない	
<input type="checkbox"/> 配付している	<input type="checkbox"/> 配付していない	
<input type="checkbox"/> 配付していない	<input type="checkbox"/> 配付していない	
● 前年度から改善されているかチェック!		

<input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> その他	●他の管理組合も併せてチェック!
<input type="checkbox"/> 予告していない	<input type="checkbox"/> 予告していない	
<input checked="" type="checkbox"/> 実施している	<input checked="" type="checkbox"/> 実施している	
<input type="checkbox"/> 実施していない	<input type="checkbox"/> 実施していない	
<input type="checkbox"/> 配付している	<input type="checkbox"/> 配付していない	
<input type="checkbox"/> 配付していない	<input type="checkbox"/> 配付していない	
●他の管理組合も併せてチェック!		

<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 有	●他の管理組合も併せてチェック!
<input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 無	
<input checked="" type="checkbox"/> 提示している	<input checked="" type="checkbox"/> 提示している	
<input type="checkbox"/> 提示していない	<input type="checkbox"/> 提示していない	
●他の管理組合も併せてチェック!		

図6 「マンション管理状況比較一覧表」の活用イメージ