

# 「マンションみらいネット」が生まれ変わります

公益財団法人マンション管理センター  
企画部次長 平野 功一



## はじめに

平成18年より当センターにおいて運営してまいりました「マンションみらいネット」が、この度大きく生まれ変わります。

本システムは、国の指導の下、当センターがマンションの適切な維持管理の促進等を目的として構築したマンションの履歴情報システムです。

マンション管理組合の運営状況〔建物概要、管理組合活動状況、修繕工事履歴、図書保管状況等〕を当センターのコンピュータに登録していただき、インターネットを活用して組合員間で情報の透明化・共有化を図っていただくとともに、登録情報の一部を一般の方に公開することで、適切に管理されているマンションが流通市場で適正に評価されるための基盤を提供してまいりました。

これまで、図書の電子化を進めたい管理組合のために「図書電子蓄積型コース」を、また、迅速な修繕履歴の蓄積を望む管理組合のために「スピード登録コース」を創設する等、利用者のニーズに応えるべくサービスを展開してまいりましたが、昨今、利用者のニーズが多様化する中、更なる利便性の向上を目指し、システムの改良、制度の見直し等を行いました。

「新・マンションみらいネット」は、令和2年2月よりスタートいたします。

## 「マンションみらいネット」の見直しのポイント

当センターでは、管理組合からのご相談やご要望を参考に、また、マンション管理士等の専門家のご意見も踏まえ、「管理組合が期待するサービスとは何か」について時間をかけて検討を重ねてまいりました。

その結果、利用者が

- (1) わかりやすく容易に (Easily)
- (2) 各マンションに合わせたやり方で (Each way)
- (3) 極力費用を抑えて (Economically)
- (4) 効率的な組合運営に (Efficiently)
- 取り組むことができ、かつ、
- (5) 環境保護も意識 (Ecoconscious)

したシステムとしてサービスを提供することになりました。

以下に、「マンションみらいネット」の見直しのポイントである、この5つの「E」についてご説明させていただきます。

### (1) わかりやすく容易に (Easily) ～コースおよび料金区分の一本化

利用者のニーズに合わせて設定した従来の2つのコース (Aコース (全項目登録型) とBコース (図書電子蓄積型)) ですが、それぞれ登録項目に違

いがあり、図書の電子化メニューも細分化されていたため、以前から「わかりづらい」「複雑すぎる」というご意見が少なからず寄せられてきました。

そこで今回、従来のコース区分および図書の電子化メニューを一本化することとし、管理組合が導入検討時にコース選択に悩むことなく登録できるようにメニューを簡素化しました。併せてA3判以下の図書電子化料金を無料とし、料金体系も単純化しました（料金の詳細は(3)参照）。

## (2) 各マンションに合わせたやり方で (Each way) ~登録項目の見直し

コースの一本化に伴い登録項目の見直しを行い、必須項目（必ず登録していただく11項目）以外を任意項目とし、自由に好きな項目を選択して登録していただけることといたしました（末尾記載「表1」参照）。

これにより、自分たちの希望に沿って登録（公開）したい項目をカスタマイズできることになり、各管理組合の事情に応じた運用が可能となりました。

また、これまでコースを途中で変更したい場合、システム上、一度退会して再度別のコースで登録していただく必要がありましたが、今後は登録項目を自由に追加、削除できますので、煩わしい手続の必要がなくなりました（登録項目の見直しは更新時に行っていただけます。）。

## (3) 極力費用を抑えて (Economically) ~料金体系の見直し

管理組合の経済的負担を極力抑えるため、料金体系、区分、金額を見直しました。

昨今、携帯電話や動画、音楽の配信サービス等に多く見られるように、「定額〇〇放題」といった料金体系が多くなってきました。

「新・マンションみらいネット」にも、このサブスクリプション方式（一定期間のサービスの利用に対して代金を支払う方式）を採用し、従来の「初年度登録料」「更新料」を改め、毎年1回「年間利用料」をお支払いいただくこととし、金額も20,000円（税込み）に抑えました。

「初年度登録料」の廃止に伴い、単棟型、団地型、棟別型、複合用途型といった料金区分も撤廃し、料金体系を一本化しました。

さらに、従来のAコース（全項目登録型）では、図書の電子化の際、基本料の他に従量制のスキヤニング料、保管料がオプション料金として必要でしたが、今後は全ての管理組合において、A3判以下の図書の電子化について追加費用を一切かけずに（無料化）、容量を気にすることなく（無制限化）保管していただけることとなります。

図書電子化のニーズは年々高まっていますので、この機会にぜひ「新・マンションみらいネット」の図書電子化サービスをご活用ください。

また、「マンションみらいネット」に登録することで、

マンションみらいネット新旧利用料金比較（料金は全て税込み）

### 《従来利用料金》

料金種別		Aコース (全項目登録型)	Bコース (図書電子蓄積型)	
初年度登録料	「単棟」及び「単棟（複合用途）」、「棟別」	51,450円	21,000円	
	「団地」	棟数が2~4棟	58,800円	24,150円
		棟数が5~8棟	77,700円	31,500円
		棟数が9棟以上	102,900円	42,000円
更新料（年1回）		21,000円	21,000円	
図書の電子化 (A3判以下の 文書・図画)	基本料	1文書につき 300円	初年度登録料 及び 更新料を含む。	
	スキヤニング料	1ページにつき 20円		
		300MB未満 無料		
	保管料（年1回）	300MB以上 100MB単位 2,100円		

### 《新利用料金》

年間利用料（年1回）
20,000円

※図書の電子化（A3判以下の文書・図画）は無料。



◎コース区分、棟数区分、料金体系を一本化し、図書電子化料金（A3判以下の図書）を無料にしました。

住宅金融支援機構「マンション共用部分リフォーム融資」の保証料の割引適用、「マンション管理サポートネット」(マンション管理に関するQ&Aや裁判例等の情報をインターネット上で提供するシステム)の無料利用、当センター発行書籍の割引販売等、さまざまな特典を利用していただくことができます。

今回の見直しでは、料金体系においてもできる限り良心的な設定を心掛けました。

従来からの特典と併せ、管理組合の経費削減にお役立てください。

#### (4) 効率的な組合運営に (Efficiently) ～管理組合の負担を軽減する新機能の提供

管理組合の運営には、どうしても人的労力と時間が必要です。

しかしながら、ほとんどの組合員は日中仕事をしていて、組合活動に参加できるのは仕事が休みの日だけというのが現状です。

貴重な休日を管理組合活動に費やすのはとても大変ではありますが、区分所有者である以上、こればかりは避けて通れません。

少しでも管理組合の負担が減るように、「マンションみらいネット」ではインターネットによる情報共有機能、コミュニケーションツール「理事会用電子掲示板機能」等で組合運営をサポートしてまいりました。

そしてこの度、更なる管理組合の負担軽減と利便性向上を目指して、以下の2つの機能を追加することいたしました。

#### ①電子化図書アップロード機能

「マンションみらいネット」の図書の電子化については、電子化したい図書の写し(紙)を当センターに郵送で送付していただき、当センターでスキャン後、専用サーバーに電子データ(PDF形式)として保管するのが原則です。

ところが、管理組合側で既に電子データ(PDF形式)がある場合でも、これまではそれらの電子データを収納したCD(またはDVD)を郵送で送付していただく必要がありました。

せっかく電子データを保有しているにもかかわらず、物理的に郵送が発生してしまうというロスがあることから、これを解消するための効率的な電子化保管の方法について検討の結果、「電子化図書アップロード機能」を追加することといたしました(「図1」参照)。

本機能は、管理組合が保有する図書の電子データ(PDF形式)をいつでも登録管理組合専用サイトから自らアップロード(当センターの専用サーバーに保管)できるものです。

本機能により、利用者はCD(またはDVD)を用意する必要がなくなり、郵送の手間からも解放されることになります。

今まで以上に、スピーディーな電子化保管が可能となります。

#### ②修繕履歴情報ネット登録機能

マンションみらいネットの最も大きな役割の1つに、修繕履歴の蓄積があります。

分類	図書分類を選択してください	①アップロードするファイルの分類を選択
小分類(図面のみ有効)		
年月	----年--月	②年月を選択
文書名(図面名)		③文書名(図面名)を入力
PDFファイルをここにドロップしてください。 (複数のファイルをドロップしても1ファイル(100MB)しかアップロードできません)		④PDFファイルを指定

図1 電子化図書アップロード機能の利用イメージ

過去の修繕履歴を参考にすることで、ムダを省いた効率的な修繕工事の実現を実現していただくためのシステムです。

修繕履歴の蓄積については、毎年更新時に、1年間に実施した工事をまとめて追加用の修繕履歴シートに記入して提出していただく必要がありますが、年に1度の更新機会のみでは、経常修繕等の漏れが生じがちであること、また、大規模修繕工事を実施した際には集中的に修繕履歴シートの作成作業が発生し、郵送にも人的労力が生じる等、課題が多くありました。

そこで、今回のシステムの改良、制度の見直しに伴い、登録管理組合専用サイトから、いつでも自由に修繕工事の記録を登録していただける仕組みを、新たな機能（「修繕履歴情報ネット登録機能」）として追加することといたしました（「図2」参照）。

今後は利用者の都合に合わせて、インターネットを介して常に修繕履歴を追加できますので、修繕履歴シートへの記入および郵送の負担を大幅に軽減することができます（従来通り修繕履歴シートの郵送受付も行いますので、管理組合の事情

に合わせて自由に選択いただけます。)

「電子化図書アップロード機能」および「修繕履歴情報ネット登録機能」の新たな2つの機能を通じて、効率的な管理組合運営の実現を後押しします。

## (5) 環境保護も意識 (Ecoconscious)

### ～紙の使用量を削減

地球温暖化の要因の1つとして、森林伐採による二酸化炭素の排出といった問題が挙げられます。紙の生産に必要となる森林伐採が直接的に地球温暖化につながるかどうかは議論があるようですが、いずれにしても、日本の紙の生産量および消費量は世界でもトップクラスであり、看過できるものではありません。ペーパーレス化の推進は環境保護の見地からも大変重要なことです。

「マンションみらいネット」では図書電子化機能や理事会用掲示板機能等によりペーパーレス化を進めてきてはおりますが、まだまだ紙でのやりとりも多いため、今回、省略化が可能と思われる書類の整理を行い、できる限り紙の消費を減らすべく、

<b>棟選択</b> 全体	<ul style="list-style-type: none"><li>●登録管理組合専用サイトから、いつでも修繕履歴を追加登録できます。</li><li>●工事実施年月、工事項目、工事部位、工事範囲等をメニューから選択して記録できます。</li><li>●備考欄には、工事実施に当たり記録しておきたい事項（例えば「工事業者の選定方法」、「発注先情報」、「工事金額」等）を100字以内で自由に残すことができます。</li></ul>
<b>工事終了時期</b> 2019-12	
<b>工事工法</b> 屋根防水 / 屋上防水 / 修繕（防水層の取替え、葺替え等） / 全部	
<b>備考</b> 第1回大規模修繕工事を実施。 ××××年××月××日に工事説明会を開催。 ○○○○年○○月○○日臨時総会にて可決。 ○×○×建設に工事を発注。 工事金額△△△△△△△△△△円。	
この内容で送信します。よろしければ「送信」ボタンを押して下さい。	
<input type="button" value="送信"/>	
<input type="button" value="戻る"/>	

図2 修繕履歴情報ネット登録機能の利用イメージ

更新時に各管理組合に郵送していた以下の書類の作成および送付を見直すことにいたしました。

①「修繕履歴シート（過去分）」の送付を廃止

これまでは、確認のために過去の「修繕履歴シート」を全てお送りしていましたが、修繕履歴については、登録管理組合専用サイトの「マンション案内」から常に詳細な記録を確認いただける（「図3」参照）ことから、今後は紙の送付を廃止し、利用者にはインターネット上で内容を確認いただき、修正、変更等が生じた場合は、随時ご連絡いただくことで個別対応させていただきます。

②「マンション管理状況比較一覧表」の送付を廃止

「マンション管理状況比較一覧表」は、ご自身のマンションの管理状況を、国が示す「マンション管理標準指針」およびマンションみらいネット登録管理組合の平均値と比べて俯瞰的に見ることで、管理レベルをチェックできる一覧表です。

本表に関しては、電子化して登録管理組合専用サイトから閲覧できる仕組みにしていますので、今後はそちらでご確認いただくこととします。

以上のように紙の送付を廃止することで、マンションによっては相当の使用量減となります。

小さな一歩かもしれませんが、今後も環境に優しいシステムを目指します。

おわりに

以上、5つの「E」を軸として、当センターでは、現時点で考えられ得る改良、見直しを行ったつもりですが、今後も皆様の声に耳を傾け、引き続き改善に取り組んでまいります。

「マンションみらいネット」の更なる進化にご期待ください。

※掲載のイメージ画面は開発中のものであり、変更される場合があります。

**修繕履歴一覧** 2017年修繕履歴一覧表（全工事項目）

計画修繕	表示したい工事項目をクリックすると画面内を移動できます
外壁等 鉄部等	
調査・診断	

計画修繕 - 時期は工事が終了した月を表示しています

時期	部位	仕様	範囲	備考
8月	外壁（タイル）	補修	一部	タイル一部剥落のため貼り直し。施工業者：一ツ橋建設 施工金額：500,000円

鉄部等

時期	部位	仕様	範囲	備考
9月	廊下手摺	修繕	一部	一部劣化により防錆工事。施工業者：神保町美装 施工金額：180,000円

調査・診断 - 時期は劣化調査や劣化診断を実施した月を表示しています

時期	調査・診断実施項目	備考
8月	情報通信設備	落雷に伴う断線箇所調査
5月	建具・金物等	破損部品の確認

\*掲載情報は、2018年04月時点で該当のマンション管理組合からご提示いただきました情報に基づきます。  
\*掲載情報は正確性、完全性等を保証するものではありませんので、マンションの購入等にあたりましては、宅地建物取引主任者の重要事項説明等で確認ください。

- 登録管理組合専用サイト内の「マンション案内」から、いつでも過去の修繕履歴を確認できます。
- 内容の修正、変更が生じた場合は、個別対応いたします。

図3 登録管理組合専用サイト「マンション案内（修繕履歴）」イメージ

表1 「マンションみらいネット登録情報項目一覧表」(令和2年2月より適用)

《表の見方》

○・・・一般に公開する項目      △・・・組合内で情報共有する項目(一般には非公開の項目)  
●・・・オプトアウト項目※1      -・・・非公開項目

※1 登録者の希望で公開、非公開を選択できる項目。

項目	NO	登録情報項目	必須項目	任意項目	項目	NO	登録情報項目	必須項目	任意項目
A マンション概要	1	マンション名	○		D 管理規約	1	規約の発効年月		○
	2	管理組合の自己紹介		○		2	共用部分等の範囲の記載		○
	3	管理組合ホームページURL		○		3	駐車場の使用についての記載		○
	4	所在地	○			4	共用部分の管理等の記載		○
	5	管理組合名	○			5	窓ガラス等開口部の工事についての記載		○
	6	敷地面積・権利形態	○			6	修繕積立金等の納入義務等の記載		○
	7	建築面積・延べ面積	○			7	義務違反者に対する措置等の記載		○
	8	専有部分の構成(住宅戸数、非住宅区画数、専有部分の合計床面積)	○			8	修繕積立金使途範囲		○
	9	建物構造・階数	○			9	修繕積立金と管理費の区分経理		○
	10	新築年月日	○			10	管理組合の業務項目の記載		○
	11	附属施設(集会室、昇降機、駐車場等)の有無等		○		11	規約・議事録等の保管・閲覧等の記載		○
	12	附属施設(TV共聴施設、宅配ロッカー等)の有無		○		12	総会の議決事項の記載		○
	13	附属施設(防犯カメラ、オートロック)の有無		●		13	専有部分の修繕等を実施する場合の記載		○
	14	住宅性能の内容・評価書の有無		○		14	住居部分を専ら住宅として使用する旨の記載		○
	15	新築時間関係者		○		15	ペット飼育の可否についての記載		○
B 管理情報	1	管理者の区分		○		16	各種細則の有無		○
	2	管理会社への委託、管理会社名		○		17	規約・細則の禁止事項の定め		○
	3	管理形態		○		18	一部のものに特別な扱いをする規約の定め		○
	4	管理会社との管理委託契約の内容		○		19	規約条項で留意すべき項目の有無		○
	5	管理員の勤務体制		●		20	管理規約の周知		○
	6	組合員数		○		21	管理規約の見直し		○
	7	区分所有者が居住していない住戸数		●	E 長期修繕計画	1	長期修繕計画の作成年度		○
	8	理事数		○		2	計画期間		○
	9	監事数		○		3	調査・診断の実施状況		○
	10	役員の任期及び改選方法		○		4	修繕工事費の算出方法		○
	11	通常総会の開催予告及び召集通知		○		5	長期修繕計画書の記載内容		○
	12	議案書の配布等		○		6	収支計画書の作成状況		○
	13	総会(集会)の年間開催数		○		7	未実施の工事累計額		○
	14	通常総会の開催予定月		○		8	全期間の修繕工事費累計額		○
	15	通常総会の出席状況等		○		9	積立金の未実施工事に対する充足率(自動計算項目)		△
16	総会決定事項の広報等		○	F 修繕履歴	1	耐震診断の実施状況		○	
17	理事会の年間開催数		○		2	定期的点検の実施状況		○	
18	理事会議事の広報		○		3	調査・診断履歴(詳細な内容は非公開)		○	
19	専門委員会の設置等		○		4	修繕履歴(詳細な内容は非公開)		○	
20	専門家との顧問契約等		○	G 書類保管	1	竣工図書類の有無		○	
21	コミュニティ形成活動		○		2	確認申請書類等の有無		○	
22	防災対策		○		3	管理組合運営書類の有無		○	
23	防犯対策		●		4	法定点検書類の有無		○	
24	共用部分の各保険付保の有無		○	H 登録者情報等	1	理事長氏名		-	
1	会計期間、区分経理他		○		2	管理組合連絡先		-	
2	滞納処理(3か月以内、3か月超)		●		3	月刊誌送付先		-	
3	会計監査等		○		4	登録補助者氏名(旧Aコースのみ)		○※2	
4	管理費年額		○		5	登録補助者の派遣方法等(旧Aコースのみ)		○※2	
5	戸当たり管理費月額(自動計算項目)		△		6	登録補助者の管理士登録番号(旧Aコースのみ)		○※2	
6	修繕積立金年額		○		7	登録補助者の住所(旧Aコースのみ)		-※2	
7	戸当たり修繕積立金月額(自動計算項目)		△		8	登録補助者の連絡先(旧Aコースのみ)		-※2	
8	実際に入金された修繕積立金年額		△		9	登録補助者のメールアドレス(旧Aコースのみ)		-※2	
9	修繕積立金充足率(自動計算項目)		△		10	登録補助者の勤務先会社名等(旧Aコースのみ)		-※2	
10	駐車場使用料収入年額		○		11	登録補助者の所属管理士会、所在地、連絡先(旧Aコースのみ)		-※2	
11	1台当たりの駐車場使用料月額(自動計算項目)		△	I 管理情報履歴登録	1	管理会社の変更履歴		△	
12	駐車場使用料会計処理方法		△		2	管理形態の変更履歴		△	
13	駐車場以外の専用使用料収入やその他の収入年額		○		3	管理費、修繕積立金の変更履歴		△	
14	駐車場以外の専用使用料収入やその他の収入の会計処理方法		△		4	一時金の徴収履歴		△	
15	修繕積立金残高等		●		5	規約改正を行った年月、主な改正内容		△	
16	借入金(元本残高、完済予定年月日)		●		6	細則の新設・改正を行った年月、主な内容		△	
					7	現在の役員(理事・監事)		△	
					8	その他履歴として残しておきたいことから		△	

※2 「H 登録者情報等」の4～11の項目は、旧Aコースにご登録の管理組合のみが対象です。新規申込の管理組合は登録対象外項目です。