

國土交通省補助事業

マンション履歴システム

マンションみらいネット

GUIDE BOOK

ガイドブック

マンション管理を変える
お手伝いします！



当センターのホームページで
「マンションみらいネット」の情報を掲載中！

登録マンション情報

<http://www.mirainet.org/>

「マンションみらいネット」のご案内

<http://www.mankan.or.jp/mirai-net/index.htm>



財団法人 マンション管理センター

(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)



「マンションみらいネット」を始めよう!

あなたのマンションでこんなことは起こっていませんか?

- 組合員が無関心で役員になりたがらない
- 管理会社任せで自分たちのマンションのことをよく知らない
- 管理費や修繕積立金の見直しに際し、組合員の合意が得られない
- 修繕工事の時期だけ、どこから手を着けたらいいのか分からない
- 役員に対して、組合運営や発注業務に関して余計な詮索をする住民がいる
- 今は住み心地が良いけど、将来に渡って快適に生活できるか不安だ…

等々

このまま放置すると将来大変なことになってしまいます!

- 組合員の高齢化に伴い、ますます組合運営が停滞
- 転出者の増加、賃貸化率の上昇に伴い、空室数が増加
- 建物の手入れをしてこなかったため、計画修繕工事に莫大な工事費が発生!
- 管理組合が機能せず、修繕に必要な経費を捻出できず、
建物は著しく劣化、老朽化へ…

夢のマイホームがいつの間にか
スラム化の一途をたどることに!!

こんな事態を招く前に、
今からきちんと準備をしましょう!

大切なのは情報の蓄積と共有化です!!

管理組合の活動状況や建物の修繕履歴等を
しっかり残していくことが大切です!

- 修繕履歴を蓄積することにより、将来の修繕工事に備えることができます!
- 組合運営情報や建物修繕履歴等が整理・保管できていれば、誰が役員になっても大丈夫!
- 管理データをしっかり保管していれば、大切な資産を次世代まで確実に引き継げます!

組合員全員で情報を共有し、
透明な組合運営を実施するのが理想的です!

- 情報の蓄積にインターネットを利用すれば、いつでもどこでも組合員がその内容を閲覧できます!
- マンション管理標準指針や他のマンションとの比較を基にして客観的に検討すれば、組合員の合意も得やすくなります!

「マンションみらいネット」はそんな取り組みを応援します!!

「マンションみらいネット」は、
管理組合の運営状況や修繕履歴等を
マンション管理センターのコンピュータに登録し、
登録情報の一部をインターネットにより
公開するシステムです。

「マンションみらいネット」には、 どんな情報が登録されるの？

建物概要

所在地や建築面積等マ
ンションの基本情報です。

管理規約

現に有効な管理規約の
情報です。

管理委託状況

管理形態や管理委託契
約の内容等の情報です。

修繕計画

長期修繕計画書の内容等、
今後の修繕計画に関する
情報です。

組合運営状況

総会や理事会の運営状況、
コミュニティに関する
情報です。

修繕履歴

過去の点検・診断、工事
実施状況等の情報です。

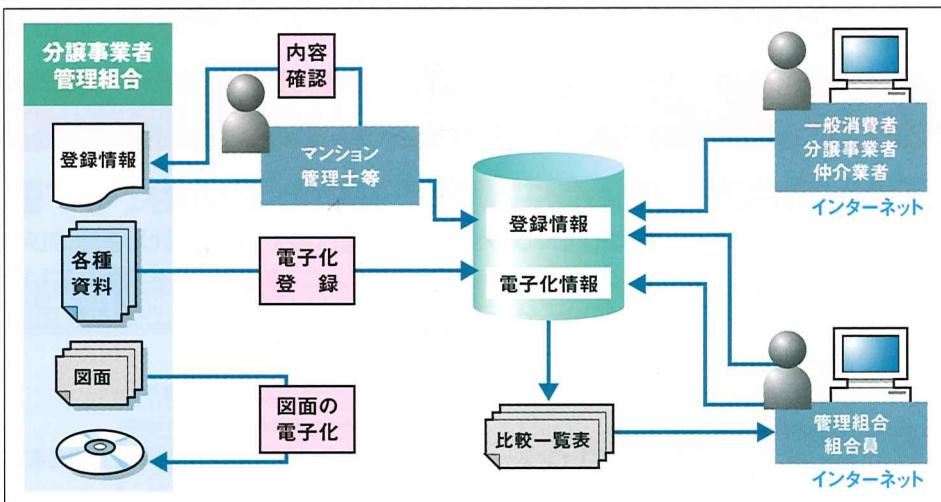
収支会計状況

管理費や修繕積立金、
専用使用料等の会計に
に関する情報です。

書類保管状況

竣工図書や各種の契約書、
報告書等の保管状況に
に関する情報です。

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



マンションの資産価値を保全し、快適な居住環境を確保するには、
管理のレベルアップが不可欠です！

「マンションみらいネット」の登録情報を活用して、管理のレベルアップを!!

組合員の情報共有化

意識向上、組合運営の活性化



+

住宅購入希望者への情報公開

流通市場での適正評価の獲得

管理のレベルアップ

「管理のレベルアップをお手伝いします！」

管理のレベルアップをサポートする様々な機能

■管理組合内での情報共有ツールとして活用

「マンションみらいネット」を使ってマンション情報を組合員全員で共有し、管理のレベルアップを図りましょう！（「マンションみらいネット」は、インターネットを利用しているので、マンションに居住していない区分所有者に対しても情報の共有化が図れます。）

管理データ保管機能

組合運営状況や修繕履歴などを整理・保管します。

ネット閲覧機能

組合員はインターネットを通じて全ての登録情報を見ることができます。

組合員専用サイトトップ画面



修繕履歴一覧表



電子掲示板機能

インターネットを通じて理事会から組合員へ組合スケジュールなどの案内ができます。

図面電子化機能*

図面を電子化してCDを作成します。図面電子化機能を利用すれば、貴重な図面の破損、変色、劣化を防ぐことができます。マンション管理センターがデータをバックアップするので、万が一紛失の場合も安心です。

比較一覧表作成機能

(7、8ページ参照)

登録時、及び更新時に、マンション管理標準指針や登録マンション全体の平均との比較の一覧表をお渡しします。この比較表を用いて、管理運営状況を点検することができます。（マンション管理標準指針…マンションを適切に維持管理するため、管理組合の標準的な対応等を国土交通省が策定し示した指針）

*文書電子化機能と図面電子化機能はオプションとなります。

■マンション外への広告塔として活用

「マンションみらいネット」は、優良管理マンションとしての適正評価獲得を支援します！

ネット公開機能

マンション外の人に管理状況等を積極的に公開することにより、優良管理マンションとしての適正評価が期待できます！（登録情報の一部は公開されません。）

公開用物件検索画面



マンション情報



管理組合情報



修繕履歴情報



管理規約情報



書類保管情報



マンションPR機能

管理組合ホームページへのリンクを貼ったり、管理組合の自己紹介コーナーを使って、マンションのPRが可能です。

登録マンション情報 URL▶<http://www.mirainet.org/>

「高次元な管理組合運営を実現しよう！」

- これからは、国の示す「マンション管理標準指針」に照らした運営がスタンダードです。
- 「マンションみらいネット」に登録すれば、「比較一覧表作成機能」を利用した管理運営状況の点検が毎年受けられます。
- 「マンション管理状況比較一覧表」を活用すれば、「マンション管理標準指針」や「登録マンション全体の平均」との比較が可能です！

- 点検結果に基づいて改善していくば、大切な資産の価値を維持できます！
- 登録マンションの中には、「マンション管理状況比較一覧表」を活用して、登録補助者*から業務概況に関する「監査」を受けている管理組合もあります!!

*:「登録補助者」

「マンションみらいネット」の登録内容について確認作業を担当するマンション管理の専門家。あらかじめ「登録補助者」としてマンション管理センターに登録されたマンション管理士や区分所有管理士が業務にあたり、管理組合を訪問して申請内容と管理組合内の関連書類との突合せを行います。（詳細はP9を参照）

《「マンション管理状況比較一覧表」のイメージ》

マンション管理標準指針			みらいネット登録項目	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 (200X年4月)
項目	標準的な対応	望ましい対応		今回	前回	
一 管 理 組 合 の 運 営	（二） 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 4月～3月	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 □ 揭示 ■ インターネット配信 □ その他 □ 予告していない	■ 予告している ■ 各戸配付 □ 揭示 ■ インターネット配信 □ その他 □ 予告していない	・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 □ 揭示	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 揭示	■ 実施している ■ 各戸配付 □ 揭示	・実施している 98.16 % ・各戸配付 86.56 % ・掲示 0 %

「登録補助者」として活躍する マンション管理の専門家。

昭和30年代に始まった分譲マンション。その供給は飛躍的に増大し、今では都市の居住形態としてすっかり定着しました。

さて、みなさんは全国にどのくらいのマンションが分譲されているかご存知ですか？

全国の分譲マンションのストック戸数は既に500万戸を越え、約1,300万人の人がマンションに居住しているといわれています。それに伴い居住者の数が増えるにつれ、やはりトラブルも増えるもの。現在、マンションに関する多岐・多様な悩みや問題が発生しているのです。

そんな中、マンション管理の専門家として活躍する「マンション管理士」と「区分所有管理士」を紹介します。

■マンション管理士って？

「マンション管理士」とは、いわばマンション管理の総合コンサルタント。マンションの管理に関する様々な問題に対して、管理組合や区分所有者（居住者）からの相談に応じ、専門知識や経験をとおして助言・指導・その他援助を行い、問題解決を支援します。その役割に期待する管理組合は年々増加しており、マンションの管理運営に重要な存在となっています。

■区分所有管理士って？

「区分所有管理士」の業務は、区分所有法に基づく建物の企画・設計から管理組合や大規模修繕工事等のマネージメントまで、多様な業務を統括するマンション管理のエキスパートです。

「マンションみらいネット」では登録補助者として、「マンション管理士」や「区分所有管理士」といったマンション管理の専門家が訪問し、登録情報の確認をします。また、登録完了後も年1回の情報更新時に情報の確認をいたしますので、安心してご利用いただけます。

「マンションみらいネット」は、あなたとマンションと専門家を繋ぐお手伝いをいたします。

「マンションみらいネット」は これからのマンション管理のスタンダードです！

「マンションみらいネット」は国や全国の 自治体がその普及を推進しています

平成18年に施行された法律に基づき、国と全国19の自治体*が「マンションみらいネット」の普及を計画に掲げています。多くの自治体が「マンションみらいネット」を普及しようとしているのは、適正なマンション管理を行うために必要だからです！※平成20年2月現在 マンション管理センター調べ

マンションの適正評価への第一歩です

「マンションみらいネット」は、国が長い間適正なマンション管理のために検討して、できあがったものです。「マンションみらいネット」は、国が進めるマンション政策に対応しているため、管理運営に利用することで、マンション市場での評価を得ることが期待できます。

既に登録されている管理組合からは、続々と活用例が届いています!!
(11~16ページ参照)

問題を先送りしていても、悪化していくばかりで何も解決されません！一刻も早く「マンションみらいネット」に登録して、管理のレベルアップを図りましょう!!

管理は改善できます！

「ラ・フィネス新浦安」は、JR京葉線の新浦安駅から海に向かってマリーナイースト21地区に立地し、平成17年3月に竣工した総戸数165戸のマンション。

同年12月に『マンションみらいネット』に登録されました。登録した動機とその後の活用方法について理事長の江袋さんにお話を伺いました。



「ラ・フィネス新浦安管理組合
理事長 江袋 賢司さん

■誰が役員になってもレベルの高い運営を実現する

当マンションは、理事が輪番制で選任されるしくみになっていて、理事長は「じゃんけん」で決定されます。そのような状況下では、役員が組合運営について理解できるようになる時期は、任期の末期の頃になってしまいます。

そこで、『マンションみらいネット』を利用すれば、誰が役員になっても、組合の情報がしっかりと蓄積されるとともに、管理運営のポイントが理解できるようになるのでは、と考えました。

実際、『マンションみらいネット』に登録して、修繕履歴の管理や組合内で煩雑になっていた書類の整理整頓ができましたし、『マンションみらいネット』が提供する「マンション管理状況比較一覧表」で、「マンション管理標準指針」^{※1}との比較により、誰もが運営状態を理解できるようになったと思います。

■『マンションみらいネット』を使った監査も導入しました

自分たちの運営状況を更に客観的に理解しようということで、『マンションみらいネット』を活用した「監査」^{※2}を受けることにしました。

『マンションみらいネット』の登録補助を担当したマンション管理士さんに依頼して、『マンションみらいネット』の登録情報を基に「監査報告書」を作成していただき、専門家としての評価をしてもらいました。

これにより、各自の管理組合運営における「改善すべき点」に対する意識が高まったとともに、「良い点」が多くあることも再認識でき、自分たちのマンションに誇りを持つことができたのはもとより、今後の組合運営の励みになりました。

■良かったことは住民の認識が共通になること

『マンションみらいネット』に登録したことにより、マンションの管理が良好であることを住民にきちんと説明できるようになりました。

また、「マンション管理状況比較一覧表」の利用により、[改善すべき点]が明確となり、改善に向けての住民の合意も得やすく、管理の質を向上させることができ容易になりました。

できるところから改善していく結果、管理費等の延滞督促ルールを制定し長期滞納が無くなったことをはじめ、自主防災計画の策定、修繕積立金の改定、管理規約の改正など大きな成果が上がりました。

管理組合の運営に必要な書類についても、『マンションみらいネット』で管理に必要な書類を整備していく結果、住民がいつでも見たい情報を引き出すことができるようになりました。

※1:「マンション管理標準指針」

平成17年12月、国土交通省が公表。適正なマンションの管理のための基本事項を網羅し、それぞれについて管理組合が自ら行うべき「標準的な対応」を具体的に示した、初めての対応指針。一部の事項には「望ましい対応」を示し、管理組合のさらなるレベルアップを促進している。

※2:「監査」は当組合がマンション管理士に委託したものであり、『マンションみらいネット』が提供しているものではありません。



「ラ・フィネス新浦安」

「マンションは管理を買え」を実感しています

江東区にある「ジースクエア」(596戸)が竣工したのは平成12年2月、緑豊かな1.7haを超える広い敷地に加えて、マンションを囲むように都内最大の親水公園が横たわっています。築9年目をむかえたマンションの、「マンションみらいネット」の効果と今後の活用法について、理事長の山川さんのお話しを伺いました。



「ジースクエア管理組合」
理事長 山川 隆一さん

■中古マンション購入時の情報源として活用されています

「ジースクエア」では、竣工から現在までの8年間に、およそ10%の住戸で売買や賃貸借による居住者の入れ替わりがありました。築年数が経過するにしたがい居住者の移動が増えるのは、どこのマンションでも同じですが、このマンションでも昨年は十数件の移動があったといいます。

山川隆一理事長と取材に同席した増田博史管理主任の話によると、近年、売買に関する購入を検討中の人の問い合わせが増える傾向にあるようです。『マンションみらいネット』を閲覧して、長期修繕計画の計画期間、修繕積立金の積立額、滞納状況、大規模修繕工事の実施状況等について詳しく教えて欲しいという人が管理事務室を訪れることがあるそうです。

山川理事長は、「これからマンションを買う人はみんな真剣ですよ。管理の良し悪しで居住性も資産価値も変わることを知っています。」と繰り返し強調されています。この4年間、管理会社の常駐スタッフとして管理実務を担当してきた増田主任も、マンションの選定にあたって、管理についての情報を重視する人が多くなってきたことを実感しています。

現在のところ、『マンションみらいネット』の情報を基に、いろいろなマンションを比較検討したうえで「ジースクエア」の購入を決断した人がいるかどうか、未だ確認できていないですが、「管理状況への関心が目に見えて高くなっているだけに、『マンションみらいネット』が物件を選択する時の重要な情報源になっていると思います。」と、山川理事長は言われます。

■大規模マンションでは修繕履歴が特に重要です

「ジースクエア」は、これから3年後に実施予定の第1回の大規模修繕工事の準備に入ります。このマンションは戸数が多く、共用施設もたくさんあり、建物の延床面積は

60,000m²超えます。大規模修繕の範疇に含まれない日常的なメンテナンス工事でも数百万円の費用がかかることがあります。それだけに、修繕工事についての管理組合員の意識や関心は非常に高いようです。

工事にあたっては、従来から営繕委員会を中心に十分検討をしてから行っていますが、近く、大規模修繕工事を担当する修繕委員会も設置されるといいます。

これから築年数が経過するにしたがい、どのような工事を、いつ、いくらの費用で、どこの施工業者が行ったのか、履歴の管理がますます重要になります。山川理事長は、「居住者が『マンションみらいネット』を使って過去に行った工事の履歴情報をいつでも知ることができますことは、透明度の高い管理組合運営をするうえで大変効果的です。」と、現在はもちろんですが、将来の効用が大きいことを強調されています。

「継続は力といいますが、大規模修繕工事をして、さらに多くの工事履歴等の情報が蓄積されるようになれば、『マンションみらいネット』の真価がますます発揮されるようになります。」と、山川理事長。次の理事長にバトンタッチする際にも、『マンションみらいネット』の活用について、しっかり伝えていきたいと言われます。

■コミュニティの情報も、もっと伝えたいですね

「ジースクエア」の特長はいろいろありますが、とりわけ広報活動とマンション内外にわたる安全・安心への取り組みが充実しています。広報誌を毎月発行するだけでなく、マンション内のホームページも制作。マンションの最新情報を全居住者に伝えています。また、毎期ごとに災害協力隊を編成し、防災・防犯パトロール等を実施し、地元の「千石2・3丁目町内会」との合同訓練も行っています。防災センター内にある全戸の配置図には、災害時等に支援が必要な高齢者等が居住する戸が一目で分かるようになっていますし、地域の人たちにも利用できるような形でAEDを導入することも検討中です。

「こうした活動も、『マンションみらいネット』を通して、マンションの内外に広く伝えたいですね。」と、山川理事長は《マンションのPRの手段》としての活用を考えているようです。



「ジースクエア」

『マンションみらいネット』は情報の宝庫

「コープ野村梅島」は、築26年を迎える、居住者の年代構成も幅広い270世帯の大型マンション。管理費・修繕積立金などを合わせて年間8千万円以上の収入規模を持つ団体の運営を任せられることに、責任の重さを感じるという理事長の渡辺さんに、『マンションみらいネット』の活用方法についてお話を伺いました。



「コープ野村梅島管理組合」
理事長 渡辺 和行さん

■自分のマンションを知るための手段として

はじめて経験する管理組合の運営業務についてはわからないことが数多くありました。

マンション内で過ごすのは休日のみ、それも外出の予定がない時は自宅内にいるだけ。理事に就任した当初は、過去の組合運営方法を知らないばかりか、管理規約も詳しく読んだことがないうえ、ゴミの捨て方さえもわからない状態でした。

同じ目的を持つ者が集まった企業のような組織ではなく、ましてや上下関係で結ばれている訳でもない管理組合において、「業務を円滑に遂行するためには何が必要か」を考えるうちに、「合意形成に至るまでの民主的な組合運営」こそが重要であり、マンションに関する情報の収集は、その目標に向かうための第一歩であると思い至りました。多くの事例を知ることは、日々発生するであろう問題に対処するために必要と考えたのでした。

1年間という限られた任期であっても名ばかりの理事長とならないように、情報収集の手段として、既に登録済であった『マンションみらいネット』を利用しました。

まずは『マンションみらいネット』から、居住マンションの現状を知ることから始めました。インターネットを利用しての情報収集ですから、書庫から関係資料を捜し出す手間も、ヒアリングのために関係者等の勤務時間に合わせることもなく、忙しい会社勤めをしていながら自分の時間に合わせてパソコンに向かいあうことができました。

記載されているマンションの概要を見て、初めて知ることがとても多かったことを思い出します。

■人の振り見て我が振り直せ

自分のマンションのみならず、『マンションみらいネット』により、他の登録マンションの情報も集めてみました。作業を進めるにしたがい、マンションにも様々な形態があることを知りました。当時は管理組合の中で管理費等の額の妥当性について話題に上っていたこともあり、他マンションの管理費や修繕積立金の額などは、特に興味深く閲覧しました。

自分のマンションを知ったうえで、他のマンションを知ったことにより、「人の振り見て我が振り直せ」という意識から、我がマンションのレベルを確認して、改善すべきところのチェックを行いました。

『マンションみらいネット』に登録しているメリットとして、「マンション管理状況比較一覧表」の活用があります。これにより、マンション管理標準指針や他の登録組合の平均値を比較し、チェックポイントなどの把握ができるとともに、改善のための指針も提供されます。管理組合の事業計画書案の作成にあたっては、維持管理の継続性を重視して、『マンションみらいネット』に記載されている工事履歴なども参考にしました。

■様々なサービスを利用した将来への期待

管理組合で保管する関係書類は、永久保存とも言われており、区分所有法には管理者による規約・議事録等の保管義務も定められています。

当マンションには、管理員室や書庫スペースがありますが、過去の書類や資料、理事会等にて毎回発生する議事録等は膨大なものであり、その整理・保管方法について、将来的には検討が必要になることと思います。こういった問題の解決策として、『マンションみらいネット』のオプションメニューにある文書や図面の電子化、そのバックアップシステムの活用は、管理組合として取り組まなければならない大きなテーマとして位置づけています。

その他、「自己紹介ページ」を有効に活用して、当マンションの良好な管理状態をアピールしつつ、マンション購入予定者から「住んでみたいマンション」と評価していただけるように、資産価値向上のための発信機能としての利用も考えています。

『マンションみらいネット』登録マンションには、様々なサービスが付帯されていますが、中でも、毎月送られてくる「マンション管理センター通信」は、毎回、理事に回覧することにより組合運営のヒントを共有するのに役立っています。

また、新たに特典に加わった「マンション管理サポートネット」は、日々発生する組合運営の諸問題に対処するために、上手に利用すれば大変有効なツールになるのではないかと大きな期待を寄せています。



「コープ野村梅島」

Q3 管理組合の情報が公開されることに不安を感じますが…。

A3 「マンションみらいネット」には、約300項目の情報が登録され、インターネットで公開されていますが、管理組合のプライバシーやセキュリティ等も考慮し、項目の一部については非公開または管理組合の希望により非公開にできる項目を設けています。

とは言え、「マンションみらいネット」は、登録された管理組合の管理状況をより多くの人に見てもらい、マンションの価値を認めてもらうために、登録した情報の大部分を公開することが前提です。

今までマンションの管理情報が外に出ることはほとんどなかつたため抵抗感はあるかもしれません、マンションの管理情報の提供が求められる市場を形成しようというのが国的新しい住宅政策です。そのような社会情勢の変化に対応し、あなたのマンションの資産価値を維持・向上していくためには、積極的な管理情報の公開が必要なのです。

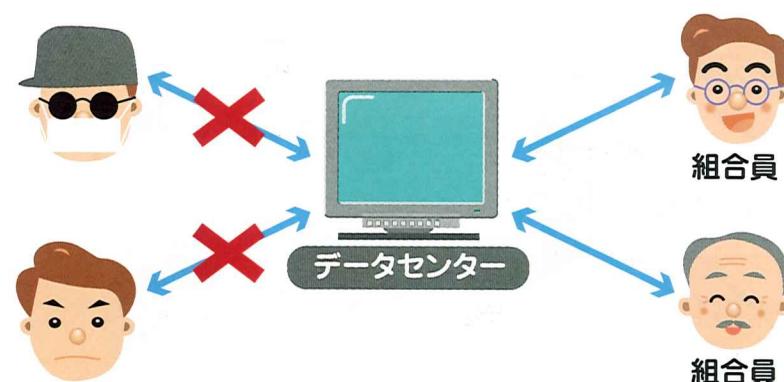


Q4 個人情報の流出が心配です。システムのセキュリティは大丈夫ですか？

A4 「マンションみらいネット」では、理事長等の氏名・住所などを届けてもらいますが、その目的は、手続きに必要な連絡や書類等を送付するためのものです。これらの個人情報が公開されることはありません。

また、任意登録項目の中に管理組合の役員名簿がありますが、これは管理組合が登録したい場合にのみ届ける情報であり、公開の対象とはなっていません。役員名簿は、管理組合の組合員のみが閲覧できるしくみです。

「マンションみらいネット」の登録情報は、公開項目も非公開項目も機密保持、安全管理、防犯管理、入退室管理などの安全対策を万全に講じている専用のデータセンターで厳重に保管・管理されていますので、安心してご利用ください。



Q5 今すぐ登録する必要を感じませんが…。

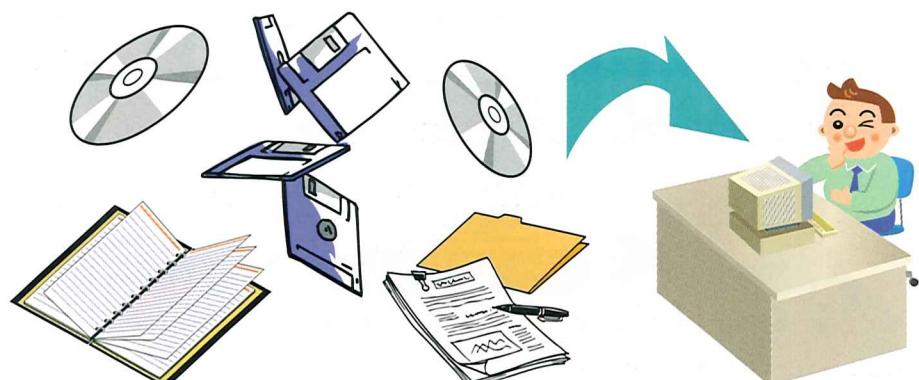
A5

マンションの管理情報は、年数が経過すればするほどボリュームが増え、整理が困難になります。区分所有者の転出入が頻繁なマンションでは、近い将来、過去の組合運営の経緯や修繕履歴を知る人がいなくなってしまうことも考えられます。

また、情報そのものが紛失するというリスクも否定できません。

「マンションみらいネット」に登録するのが早ければ早いほどそのリスクは回避され、今後役員になる方にとっては、情報の管理について著しく負担が軽減されますし、管理組合にとっても、登録情報を有効に活用し、マンションの資産価値の維持・向上に役立てることができます。

手遅れにならないためにも、早めの登録をお勧めいたします。



Q6 登録作業は大変ですか？

A6

「マンションみらいネット」に登録する際、管理組合によっては、過去の情報の保管状態が良好でないなどの理由から作業量が多くなる場合もあります。しかし、これらの作業は、「マンションみらいネット」に登録するかどうかにかかわらず、管理組合として避けては通れないものですし、過去の情報を将来の世代に引き継いでいくためには、必要不可欠な労力です。

当センターには、既に「マンションみらいネット」に登録された管理組合から、「登録作業を通じて過去の情報が整理できてよかったです」という感想が数多く寄せられています。

《「マンションみらいネット」の登録作業を行う》ということは、《自分たちの大切な資産であるマンション情報を整理する》ということです。

また、登録項目の一部は、管理組合が希望する場合にのみ登録する任意項目もあり、計画修繕工事については直前に実施したもののみ登録すればよいことになっています。

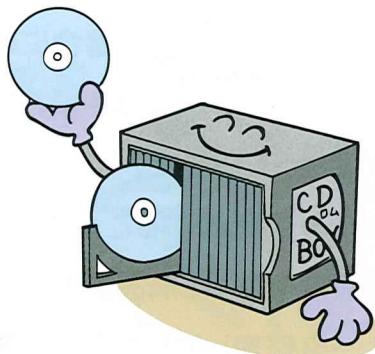
更新時は、直近1年間の情報のみを登録することになりますから、登録時に比べ、はるかに作業は少なくて済みます。

多少大変かもしれません、一度整理してしまえば将来的にはその差は歴然となるはずです。

なぜ、図面や文書を電子データ化する必要があるのでしょうか？

大切なマンションの竣工図面も紙に描かれたものは、時の流れとともに破れたり変色して、見ることが困難になる場合が考えられます。例えば、20年後、マンションの大規模修繕を実施するとしましょう。この時、肝心の図面が不明瞭では、修繕作業を的確に行うことは難しくなります。高額の費用がかかる大規模修繕に、少しのミスやムダは許されません。

「マンションみらいネット」なら図面を電子データ化し保管できるため、貴重な図面の劣化を防げます。図面の電子データ化は、将来を見越した重要な作業です。



同じことが文書にも当てはまります。マンションの管理組合では、総会や理事会を開催するたび多くの文書が発生します。しかしながら、管理組合の役員は毎年交代するため、

きちんと整理されていないケースが少なくないはずです。確認したい過去の総会議事録が見つからない！…という悲劇が起きないとも限りません。「マンションみらいネット」の文書電子化機能を利用すれば、文書を電子データとして処理し、種類ごとに分類後、時系列に保管できます。

電子データ化した文書は、インターネットでいつでも簡単に閲覧でき、大変便利です。定期的に登録文書を追加し、外部居住区分所有者への情報提供に活用している管理組合もあります。

※図面電子化機能と文書電子化機能はオプションです。



まだまだある「マンションみらいネット」の魅力

ますます充実! ますます便利に!

「マンションみらいネット」は様々なサービスであなたのマンションをサポートします。

専用ダイヤル「みらいネットダイヤル」で相談ができる!

「みらいネットダイヤル」では、管理運営に関するご相談を隨時お受けしております。(受付時間は平日9時30分～17時まで)登録された情報に基づいて対応いたしますので、適切なアドバイスが受けられます。もちろん当センターにおいて、面談によるご相談も実施しています。



「マンション管理センター通信」の購読料が無料になる!

当センターが発行している月刊情報誌「マンション管理センター通信」を毎月無料でお送りしています。マンション管理のためのノウハウや、最新の情報がタイムリーに入手できますので、充実した管理組合運営に役立ちます。

書籍が割引購入できる!

当センター発行の出版物が割引で購入できます。

弁護士の無料相談が利用できる!

相談内容に応じて当センターの委嘱弁護士の無料相談(初回30分のみ)を利用できます。



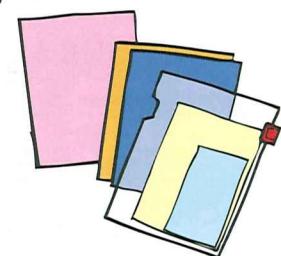
「修繕積立金算出サービス」を割引で利用できる!

当センターが行っている概略の長期修繕計画の作成と、修繕積立金の算出を行うサービスが割引価格で利用できます。

組合図書室「みらいネットライブラリー」から「使える書式」がダウンロードできる!

「マンションみらいネット」登録管理組合だけが利用できる専用のコーナーを設けています。このコーナーでは、以下の資料を無料で取り出すことができます。

- ①管理組合運営参考書式
- ②管理組合広報参考様式
- ③マンション標準管理規約等
- ④月刊マンション管理センター通信バックナンバー
- ⑤自主点検チェックシート



共用リフォームローンの保証料が割引になる!

住宅金融支援機構の共用リフォームローンの保証料が、約10%割引になります。



「マンション管理サポートネット」が無料で利用できる!

当センターが有料で提供している「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ホームページ上で提供するシステム)を無料で利用できます。



「マンションみらいネット」について もっと詳しく知りたい!

マンション管理士が
「マンションみらいネット」を詳しく説明。
質問にもお答えいたします!!

- 「マンションみらいネット」に関心はあるけれど、内容がよくわからない…。
- 理事会で検討するにあたり説明して欲しい…。
- 総会で質問が出た場合に答える自信がない…。

と、お悩みの管理組合に対し、マンション管理センターでは、マンション管理士を派遣してわかりやすく説明を行い、ご質問にお答えします。無料でご利用いただけますので、お気軽にお申込みください。詳細については、下記へお問合せください。

(財)マンション管理センター・企画部
03-3222-1518



2011年には築30年以上を経過したマンションが100万戸を超えます。

このような時代を迎え、マンションの適切な管理が、快適な居住空間の確保や資産の維持保全のために重要です。そのような中、社会的にもマンションの管理状況が注目され、評価されるようになりつつあります。

「マンションみらいネット」は、皆さんのマンションの適切な管理を進めるためのお手伝いと皆さんのマンションの管理状況を多くの方にお知らせし評価されるために誕生しました。

「マンションみらいネット」は皆さんのマンションの管理をさらに高いレベルに導きます。マンション管理組合の努力が社会的に認められる時代がやってきましたのです。

「マンションみらいネット」はマンションが輝く未来を目指しています！

CMC 財団法人 マンション管理センター

(国土交通大臣指定 マンション管理適正化推進センター)

お問合せ先

■北海道支部

取扱地域／北海道

〒060-0001

札幌市中央区北一条西2丁目9

オーク札幌ビル4F

(社) 北海道マンション管理組合連合会内

TEL.011-208-9116 FAX.011-232-3721

■名古屋支部

取扱地域／岐阜・愛知・三重・富山・石川・福井

〒460-0002

名古屋市中区丸の内2-2-15 東照ビル2F

TEL.052-219-0656 FAX.052-219-0657

■福岡支部

取扱地域／福岡・佐賀・長崎・熊本・大分・宮崎・鹿児島・沖縄

〒802-0085

北九州市小倉北区吉野町13-1-106

特定非営利活動法人

福岡県マンション管理組合連合会内

TEL.093-932-7058 FAX.093-922-4750

■大阪支部

取扱地域／滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山

〒541-0042

大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル3F

TEL.06-4706-7560 FAX.06-4706-7561



財団法人 マンション管理センター 企画部

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

電話03-3222-1518 FAX03-3222-1520