

マンション履歴システム（「マンションみらいネット」）について

1. 「マンションみらいネット」がマンション管理を変える！ 活用イメージ（例）

修繕工事を実施するときに・・・

従 来	履歴システムを活用
過去の修繕履歴等が整理されていないため、いつどのような修繕工事を実施すべきかわからない。	工事箇所ごとの実施年度が一覧表で表示されるので、次に工事を実施すべき時期の目安やその内容が容易に判断できます。
前回の工事の契約書類等がないため、業者や工法の選択に失敗し、無駄な経費がかかってしまった。	過去の工事内容（施工業者や工法等も記載可）がデータベース化されているので、工事実施に際して適切な業者や工法の選定が可能となります。 また、契約書類そのものを電子化してシステム内（組合図書室）内で整理・保管することもできます。
図面等が散逸してしまっていたため、新たに図面を引き直すこととなり、無駄な経費がかかってしまった。	図面を電子化して保管（バックアップをマンション管理センターで保管）することができるので、散逸や劣化による滅失を防止することができます。

管理組合の活動方針を検討するときに・・・

従 来	履歴システムを活用
他のマンションの取り組みを参考にしたいが、どうやって情報収集すればよいかわからない。	履歴システムの登録データはプライバシーに関する情報等を除き一般公開されますので、他のマンションの管理状況等に関する情報を容易に収集できます。
現在の管理組合の活動状況が適切なものなのか判断のしようがない。 また、一般的なマンションと比べて良いのか悪いのかわからない。	国土交通省が策定・公表する「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管理組合にお渡ししますので、管理組合活動の改善ポイントの把握に役立ちます。
役員として頑張ってきたが、その成果があったのか、知りたい。	比較一覧表には、前回更新時のデータとの比較も掲載しますので、努力の結果も把握できます。

会計に関する情報を確認したいときに・・・

従 来	履歴システムを活用
巨額の修繕積立金は、どのように会計処理されているのだろうか、監査はきちんと行われているのか心配だ。	会計方式や監査の実施状況も閲覧できますので、大切な管理組合の財産が安全に保全できる体制が整っているか確認することが可能です。
管理組合の財政状況が心配。滞納や借入の状況なども知りたい。	滞納状況や借入金の状況も登録・閲覧できます。一部の情報は一般公開も可能です。
マンションを買う際に、月々の管理費などがどの程度なのか、知りたい。	管理費や修繕積立金の月額に関する情報は一般公開されるので、購入の際に参考にすることが可能です。

総会を開催するときに・・・

従 来	履歴システムを活用
議案の賛否について検討したいが、管理組合の状況がわからない。	管理組合の活動状況や修繕履歴等の必要な情報は、データベースから容易に入手できます。
総会での議論を充実させるため、一般の組合員の方にも、もっと関心を持って欲しい。	主要情報がデータベース上で整理・保管され、一般組合員もいつでもインターネット閲覧可能になりますから、管理意識の向上が期待できます。

「いざ」というときに・・・

従 来	履歴システムを活用
<p>規約や図面、過去の総会議事録など大切な書類は、保管状態が悪くて散逸したり劣化したりすると困る。また、火災等の災害があった場合滅失してしまったりすることも心配。</p>	<p>管理組合に関する必要な情報（約300）がデータベース化されているので安心です。 また、規約、総会議事録など重要な書類は電子化してシステム内の「組合図書室」に保管できます。図面も電子化しマンション管理センターでバックアップを保管するので安心です。</p>
<p>地震だ！ガスは止まるし、エレベーターも動かさず身動きがとれない。すぐに対処したいが、連絡先がわからない。</p>	<p>緊急連絡先は、システム内の「組合図書室」に保管しておけば、インターネット経由で何時でも自室で確認できます。</p>

管理組合の書類を閲覧したい（閲覧を求められた）ときに・・・

従 来	履歴システムを活用
<p>ペットを飼いたいけど、ルールがあったはず。飼育細則をなくしてしまったようなので、閲覧したいが、理事長さんが長期不在で閲覧できない。</p>	<p>規約、細則をはじめ、管理組合関係の書類は電子化してシステム内の「組合図書室」に保管できます。カテゴリ別に分類されているので、必要な情報を何時でも簡単に入手できます。</p>
<p>転勤のためマンションを賃貸にしています。管理がきちんと行われているか気になるのですが、遠隔地なのでなかなか見に行けません。</p>	<p>履歴システムに登録されているデータはインターネットを通じてどこからでも確認できます。また、総会議事録などの情報も「組合図書室」を閲覧して、確認することができます。</p>
<p>過去の総会議事録を閲覧したいと言われたが、探し出すのに一苦労。閲覧の日時の調整も面倒だ。</p>	<p>総会議事録をはじめ、管理組合関係の書類は電子化してシステム内の「組合図書室」に保管でき、いつでも閲覧できるので、役員さんの負担も軽減されます。</p>

そのほかこんなときに・・・

従 来	履歴システムを活用
<p>行事予定や各種お知らせのための印刷や発送の作業が面倒だ。</p>	<p>電子掲示板機能を用いて理事会からの様々なお知らせをインターネットで簡単に周知できます。</p>
<p>理事の任期も終わりに近づいているが、引き継ぎ書類を作るのが面倒だ。</p>	<p>データベース上の情報を活用すれば、書類作成の手間を省けます。</p>

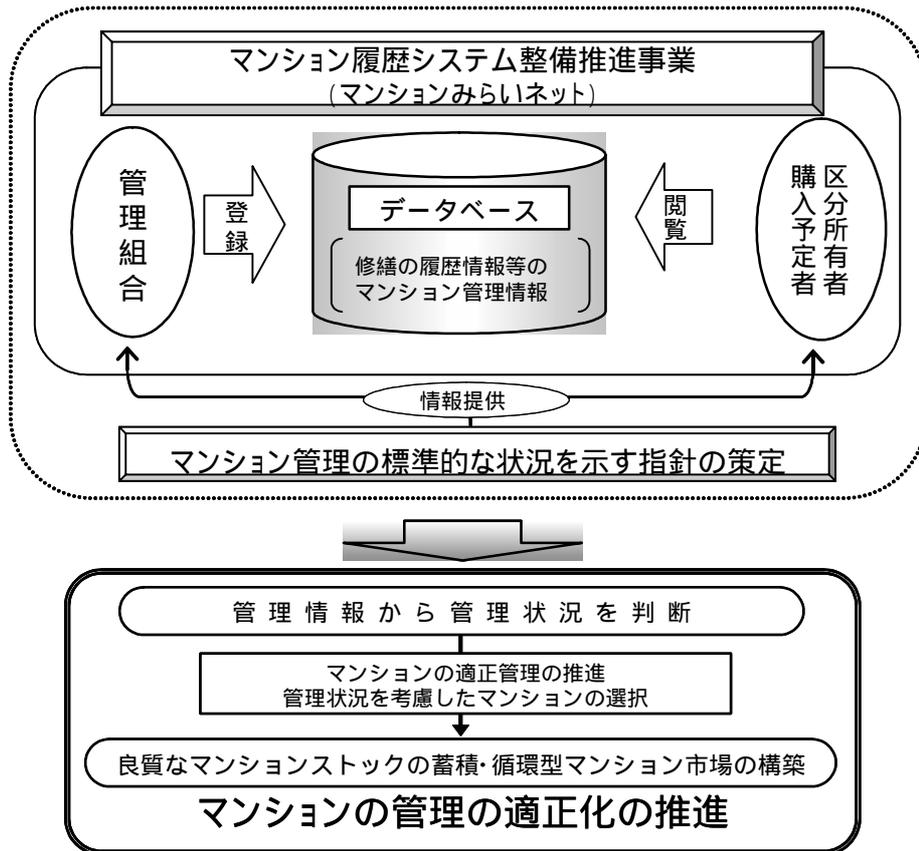
マンションを売りたい・買いたいときに・・・

従 来	履歴システムを活用
<p>マンションを買いたいけど、管理に関する情報が不十分で不安。</p>	<p>データベース上の情報は、一部を除き一般にも公開されますので、お目当てのマンションの管理状況等入手できます（但し、仲介業者の重要事項説明で必ず確認して下さい）。また、検索機能があるので、お目当てのマンションの情報に辿り着くのも簡単です。</p>
<p>マンションを売りたいけど、管理の良さが価格に反映されないのが不満。</p>	<p>データベース上の情報は、一部を除き一般にも公開されますので、マンションの管理の良し悪しが価格に反映されることが期待できます。</p>

2. システム概要

(1) 概略

マンションの区分所有者が、マンションの修繕の履歴情報等の管理情報から所有マンションの管理状況を把握することで適正な管理を一層推進するとともに、管理状況を考慮してマンションを購入できる環境を整備するため、マンションの管理情報を登録し閲覧することのできるデータベースシステム「マンション履歴システム」の構築を行う。

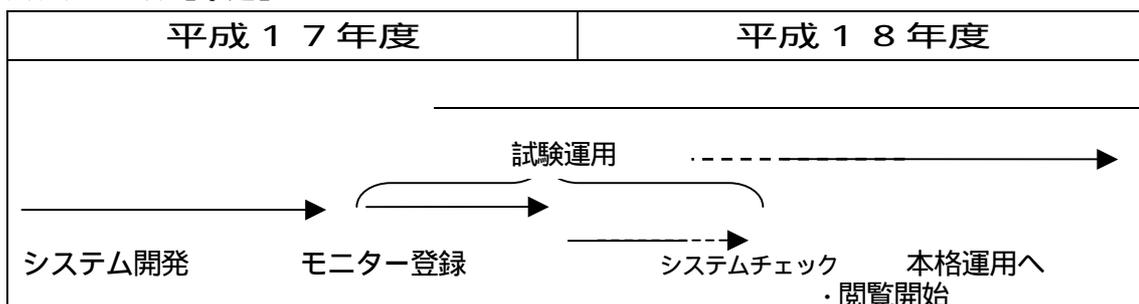


(2) 運営体制等

運営主体： 財団法人マンション管理センター

国土交通省補助事業（平成17年度予算 1.5億円（国費））

(3) スケジュール【予定】



(4) 機能概要【予定】

修繕履歴・管理状況等データ保管機能

- ・ 修繕履歴、管理状況及び建物概要に関するデータ（約 300）を登録・保管できます。
修繕履歴の活用により、大規模修繕の効率化等が図れます。
管理組合活動の総合的把握や役員引き継ぎ等の事務の効率化が図れます。

管理組合員向け閲覧機能

- ・ 管理組合員は登録データをインターネット経由で閲覧できます。
一般組合員による管理状況の把握と管理組合運営への積極的参加を促します。

書類電子化機能（組合図書室）

- ・ 管理規約、総会議事録等を電子化し、組合員はインターネット経由で閲覧できます。
組合員の利便性の向上や役員の負担軽減が図れます。

図面電子化機能

- ・ 図面を電子化（CD-ROM を作成）し、バックアップとして保管できます。
図面の紛失や劣化の心配がありません。

電子掲示板機能

- ・ 専用電子掲示板により連絡事項等をインターネット経由で提供できます。
組合員の利便性の向上や連絡事項の周知徹底、役員の負担軽減が図れます。

修繕履歴・管理状況等データ集計機能

- ・ 履歴システムに登録された全マンションのデータを集計し、平均値等を表示します。
マンションの管理の動向の把握を可能にします。

管理標準指針・全国平均との比較一覧表作成機能

- ・ 登録データから管理状況と管理標準指針()や登録マンション全体の平均との比較一覧表を作成し、管理組合にお渡しします。
管理組合活動の改善ポイントの把握に役立ちます。
()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示す指針。平成 17 年中を目途に国土交通省で策定・公表を予定。

一般向け閲覧機能

- ・ の登録データをマンションの賃借人や一般にも公開します(プライバシー、安全性に関する情報は除きます)。
売買する場合に、売主・購入者双方にメリットがあります。

(5) その他【予定】

）登録手続き

マンション管理センターの講習を受講した専門家を派遣し、申請内容を確認します。
登録内容の信頼性の確保、管理組合の負担軽減

）登録料金等の例（既存・単棟型の場合）

初期登録 4～5万円程度、更新 1～2万円程度

(4) の書類・図面の電子化はオプションのため、別料金となる。