

今月のトピックス (2025年8月)

2025.8.3 瀬谷区交流会

【管理組合で利用できる生成AI、IT等の利用方法】

現在の管理組合は、役員の高齢化と担い手不足、管理業務の複雑化、情報共有やコミュニケーションの課題、コスト削減の圧力といった様々な課題に直面しており、管理会社との良好なパートナーシップを築き、サステナブルな運営を目指す必要がありますが、これを実現するためにAI(Artificial Intelligence—人工知能)やITの活用が求められます。

ここでは専門的知識を持ち合わせなくてもパソコンやスマホで利用できるツールと活用事例を紹介します

以下は google を利用するので google アカウントにログインする必要あり。新規に google アカウントを取得するには左記 Youtube を参照してください。“<https://www.youtube.com/watch?v=k0wo8HvWCoQ>”同時に google のフリーメールアドレスが取得できますので Google サービスを利用する場合に使用しますので記録しておいてください (android スマホには最初からインストールされております。アプリ一覧でご確認下さい)

【google Gemini】

・生成AIとは、大量のデータを学習して記事作成、イラスト生成、音声・音楽制作等に活用され、“0 から 1 を生み出す”点が最大の特徴です。様々な分野での活用が進んでおり我々生活やビジネスに大きな影響を与えると期待されます。

・Gemini はインターネット上の膨大な学習データに基づいて応答を生成する。そのため広範な知識を持っているが、注意事項として、情報源が不明瞭な場合やハルシネーション(誤情報生成)のリスクもゼロではありません

《利用方法》

- ・Gemini をインストールして開く
- ・画面下部の[Gemini に相談]に質問文を入力(音声可)し“>”をクリックします
- ・画面上部に回答が表示されます。さらに詳しい質問をする場合は[Gemini に相談]に入力し“>”をクリックします

【google Notebook】

・ユーザーがアップロードした資料を「ソース」として学習し、そのソースに基づいて回答を生成します。インターネット上で公開されている一般的な知識は参照せずあくまでアップロードされた資料内での情報に限定して回答します。

・資料とは Word、Excel、PDF、Youtube、コピーしたテキスト、ウェブサイト(URL)、音声記録で会話方式で質問できます

・「**音声概要**」をクリックするとアップロードされた資料の内容を要約しそれを音声で読み上げてくれます

・「共有」をクリックすると公開リンクを作成できるようになり「リンクを知っている全員」にノートブックを公開し共有す

《利用方法》

- ・Notebook をインストールして開く
- ・詳細は説明することは難しいので下記の Youtube を参照しご興味のある方はご自身でトライしてみてください
<https://www.youtube.com/watch?v=VY1-sjVOGJI&t=8s>

・Notebook の活用事例を以下に紹介します

《活用事例1—当交流会「今月のトピックス」の音声概要の聴取》

・Notebook の「音声概要」の機能を利用して「今月のトピックス」を男女スピーカーの掛け合いで聴取できます。

・下記 URL クリックすると中央に「交流会 7月……」が表示されるので「音声概要」をクリックし、右窓の Studio の▶をクリックすると音声聴取できます。座長が保管するソースを「共有」機能を利用して公開するものです

<https://notebooklm.google.com/notebook/e9d2f617-d67d-4179-840e-d419b11ddde2?authuser=0>

・さらに、画面左上すみの NotebookLM ロゴマークをクリックするといくつかの窓が表示されるので各月の窓をクリックすると交流会の画面が表示されるので[チャット]の下部の「入力を開始します……」に質問を入力し、“>”をクリックするとき回答が表示されます(Gemini と同様)。1 クリックで NotebookLM を体験できますのぜひでやってみて下さい

《活用事例2—議事録の自動作成》

・理事会や総会の議事録作成は大分手間がかかり作成者に相当の負担をかけていますが、会議を録音しておけば NotebookLM を利用することにより自動的に議事録が作成できます。議事録として完成させるためには多少、手を加える必要がありますがゼロから作るより大幅に手間省けます。詳しくは下記 Youtube を参照してください

<https://www.youtube.com/watch?v=C9CngE4ec34&t=430s>

・実務で利用するには実務で議事録を作成する理事や管理会社の作成者に勧めて下さい

【google サービスの利用】

Google アカウントを取得しといると生成AI以外に種々の google サービスが利用できますが、手持ちのスマホで利用できる活用事例を紹介いたします

《スマホで PC へ着信した e メールを確認する方法》

- Google アカウントを取得していれば Gmail は利用可能なので Gmail の設定画面で eメールのセットアップを行います。まれにしかパソコンを立ち上げて eメールを確認していない場合、スマホで着信を確認できて便利です。

<https://www.youtube.com/watch?v=9r-NKBN-0aA>

- GoogleMeet はインターネットに接続できる環境があれば PC のウェブブラウザやスマートフォン、タブレットの専用アプリからビデオ通話や Web 会議に参加でき Google アカウントがあれば無料で利用できます

<https://www.youtube.com/watch?v=nxafk-zfHnU&t=81s>

- Google サイトを利用した管理組合のホームページの作成⇒ https://www.youtube.com/watch?v=G3NTeVvY_A
これはハードルが高いのでご興味がある方は見てください。今後、瀬谷区交流会のホームページを作ります

【区分所有者法の改正について】

- 令和 7 年 5 月にマンション区分所有法等の改正に伴う「マンション標準管理規約」の改正は現在、国交省で検討しており令和 7 年 9 月末を目途に改正、公表を行うとのこと(国交省HPより)。11 月の交流会で報告できると思います
- マンション管理センター作成の「Q&A 区分所有法の改正-マンションの管理と再生の新しい仕組み-」が刊行されました。購入は右記URLから <https://www.taisei-shuppan.co.jp/search/detail.html?code=3594>