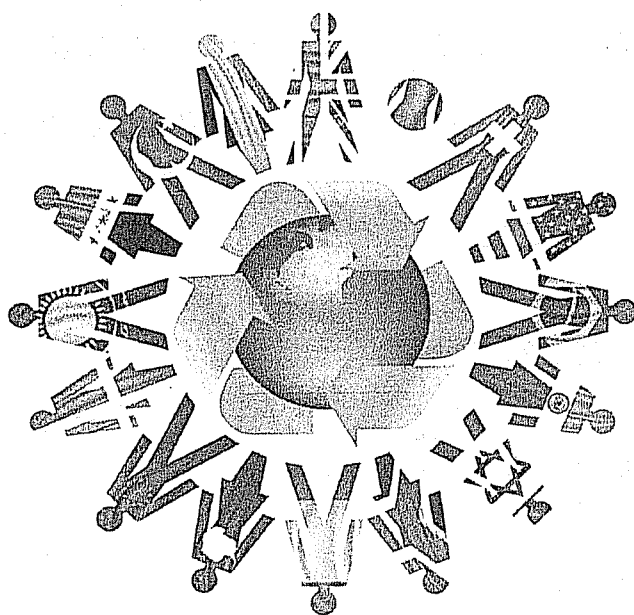


マンションコミュニティ研究会 第5回フォーラム

新たな発想で
マンション居住の未来をつくる！



2012年7月11日(水)

日比谷図書館文化館

マンションコミュニティ研究会

◆ プログラム ◆

18:30 開会

18:35～ < 第1部 >

‘想像力’と‘創造力’でマンションの未来をつくる！

マンションコミュニティ研究会代表 廣田 信子

< 19:30～19:40 休憩 >

19:40～ < 第2部 >

パネルトーク 「行動することで道は開ける！」

ゲスト 重松マンション管理士事務所 所長 重松 秀士

(一社)マンション管理員検定協会 理事長 日下部 理絵

インタビュアー 廣田 信子

20:40 講師派遣事業の紹介 中西 博

20:45 「表札を出そう運動」へ取り組み紹介 廣田 信子

20:55 閉会あいさつ

マンションコミュニティ研究会の活動

マンションコミュニティ研究会は、マンションに暮らすということが、個人のライフスタイルが大切にされながら、いざというときは一人ではないという「安心」を感じられるス・テ・キな住まい方だと、マンション居住の意味を再確認し、一人一人が、マンションコミュニティを大切に育てていくような社会を作っていくための実践的研究、活動を行っています。“年に一度のお正月、マンションの隣人にも意識を向けて、「年賀状」を送ってみましょう”という「切手のいらぬ年賀状」運動は全国に広がりました。

そして、マンション管理も実はコミュニティと切り離すことはできません。社会の大きな変動期を迎えた今、マンション住民自らが、周りの様々なサポーターの力も借りながら、力を合わせて未来を創造していくことの重要性が高まっています。マンションコミュニティ研究会では、今年、活動の幅を広げて、「コミュニティ」と「管理」を一体化しながら、マンションの現場にも伺い、各マンションの未来の創造をお手伝いしてまいりたいと思っております。

< 第1部 >

‘想像力’と‘創造力’でマンションの未来をつくる！

マンションコミュニティ研究会代表 廣田 信子

今、私たちの社会は大きな変革期にあります。既存の経済システム、社会システムが制度疲労を起こしていることから、目を背けることはできません。「マンション」を取り巻く状況も例外ではありません。変革には痛みを伴いますが、発想を転換すれば、その先により明るい未来を見出すことができるはずです。

現実をきちんと認識し、社会システム全体の中でのマンションを考え、マンション居住の未来をつくっていくにはどうしたらよいのか・・・既存の枠組みを超えて本音で語らなければならない時に来ているのではないのでしょうか。未来は、受け身で待つものではなく、自らつくっていくものですから。

マンション居住者、マンション管理にかかわるすべての方々が力を合わせることで、マンションは新たな価値をもつことになると信じます。

マンション管理に様々な立場でかかわってきたこれまでの経験から、今、マンション居住の未来のために、このことはぜひ多くの方に伝えたいというあふれる思いをお話します。

廣田信子の自己紹介

マンションコミュニティ研究会代表

一級建築士、マンション管理士、元マンション管理センター総合研究所主席研究員



○マンション管理との出会い

「マンション」とは、大学で住居学専攻し、ゼミでマンション管理を学んだときからのご縁です。

20代のころは、昭和40年前後に建築された都心マンションの専有部分のスケルトン改修設計監理を得意(?)とする建築士でした。

電気容量確保のための引き込み工事、給気口の穿孔、スラブ下(下階の天井裏)にある給排水管の更新、隣合う2戸を1戸にする工事等、ちょっと荒っぽいことも含めて大抵のことは経験しました。

劇的改造ビフォー・アフターの世界です。けっこう当時の有名人の自宅もやりました。

しかし、今思うと、管理会社経由で了解を取っており、管理組合はどうなっていたのかな〜と冷や汗が出ます。

また、当時の所属会社が高級賃貸マンションを多数所有しており、マンションの共用部分の設備改修にも取り組み出したところで、共用部分の改修についても学ぶ機会を得ました。

○地域コミュニティにどっぷりつかった時代

その後、2人の子供の子育てとの両立を考えて独立し、自宅マンションを事務所に仕事を始めました。世はまさにバブルの入り口、仕事には恵まれましたが、人が暮らすという視点に立つと何かが違うと感じ、地域で「都市に住む」ということに関する研究会をはじめました。そのご縁で、なぜか、江東区の区議会議員一期も経験したという変わり種です(笑)

いろいろな経験を経て、私は、多数決の世界で法律や制度で何をしようというより、現場で実際に行動することで、少しずつ何かを変えるということの方が向いているとよくわかりました。

○再びマンション管理の世界へ

そういった経験を経て、もともとの専攻である、「集まって住む豊かな住環境を実現すること」をやっていきたくて「マンション管理」の世界に戻りました。管理会社勤務の後、(財)マンション管理センターという公益法人で約10年、マンション管理にどっぷり携わりました。

(財)マンション管理センターに入った当時は、マンション管理適正化法が施行された直後で、

その後、法律や施策によりマンション管理のレベルアップが目指されてきました。
私もセミナー等で、それに沿った話をずいぶんしてきました。

○建物の管理から人の「安心」の創設へ

しかし、管理組合やマンション居住者の声を直接聞くにつれ、どうもそれだけではダメなのではないかと7年ほど前から感じるようになりました。建物がどんなに立派に維持管理されていても、内部に人間関係の対立を抱えているマンションは、決して住み心地のいいマンションとはいえません。

人間には感情というものがあり、合意形成、近隣関係において、機械的に白黒つけられないこと、そうすべきでないことがたくさんあるのです。そこをどうやって乗り越えていくのかということが、このころからの私の一番の研究テーマとなりました。

○マンションコミュニティ研究会立ち上げ

そして、2010年…「高齢化」「格差社会」に加え、昨年より「無縁社会」が大きな社会問題になりました。同時に、国の施策も「安心居住」が大きなテーマとなっていますが、「安心」という心の状態は、物理的なものや数値だけ追いかけて得られるものではありません。周りの人に自分が受け入れられていて、どこかで繋がっているという感覚が、住まいにおける「安心」には、不可欠なはずです。

マンションに暮らす人が、そのコミュニティの中で、本当の「安心」を感じられるように、ただ研究しているだけでなく行動しよう、しなければという思いが高まり、マンションコミュニティ研究会を立ち上げました。

多くの方の賛同を頂き、2年目を迎えようとしていた2011年、3・11の東日本大震災を経験しました。この震災で、私たちは、改めて近隣とのつながりのたいせつさを実感しました。そして、マンションの震災復興の場面においても、コミュニティの力がいかに重要かを再確認しました。

○新たな視点で活動を

そして、2012年6月、(財)マンション管理センターを退職し、より自由な立場で活動していくことを選択しました。マンションに暮らす方々が安心と幸せを感じられる未来に向けて、多くの皆さんと手を取り合いながら、できることを精いっぱいやっていきたいと思っています。

「想像力」と「創造力」でマンションの未来をつくる！

マンションコミュニティ研究会 代表 廣田信子

マンション管理に関する20年前の新聞記事を見て、まるで今朝の新聞といってもいいほど、今日の状況と同じであることに驚きます。以前、恩師が、「役員が毎年変わる管理組合への啓発は、賽の河原の石積みようだ」といわれたことを改めて思い出しました。さらに、この20年の社会状況の変化により、高齢化、高経年化、個人情報保護に対する過剰な意識、超高層マンションの増加等によって新たな課題が加わっています。

適性化法施行より11年、確かに、管理の適正化に関する情報は増え、管理組合に対する支援の体制も整ったかのように見えます。しかし、一方で、管理組合内の対立や合意形成の困難さは増しており、震災や高齢一人暮らしに対する不安も大きな課題として残っています。最近では、「マンション管理は区分所有者が協力して管理組合が自ら実施に努める」という「適正化法」の精神も軽んじられているのが気になります。

一方、30年前、まだマンション管理の仕組みが整っていなかった時代に書かれた書籍を改めて読み返すと、そこには、自分たちのマンションを自分たちで快適なものにしていこうという愛情と創造性に満ちた世界があります。管理とコミュニティは一体で、マンション全体を自分たちの住まいとして捉える感覚が生きています。

変化を痛みとして捉えるのでなく、新たな未来への出発点だ思えるよう、あえて原点に戻り本当にたいせつなものは何なのかを思い出し、今の施策の方向性に縛られず、新たな視点からマンション居住の未来を考えてみたいと思います。

★★ 既存の価値観で未来を考えられるか ★★

●なかなか進まない震災復興、先の見えない原発事故、不確かな年金、不安定な雇用、どう考えても返済不可能な国の借金、迫るヨーロッパ発の金融危機...

既存の価値観の延長線上に未来は考えられるか。。

●今、首都圏を大地震が襲ったら...果たして首都圏を復興する力が政府に残っているだろうか、首都圏への人口は元に戻るだろうか。。

●エネルギーや食糧を自給できない日本...生活の危機はある日突然、あっという間にやってくる。食料はあって当たり前でなくなる日はこないか。。

●マンションは長期ローンを組んで買う一生で一番高い買い物、資産が残るから...という不動産神話は今後も続くのか。。

☆☆ マンション管理の常識は本当か ☆☆

- 空き家が増え続ける中、新たにどんどん供給されるマンション。
きちんとお金を掛けてメンテナンスしていれば資産価値が維持できる...は本当か。。
- 資産価値の維持こそマンション管理の目的というが、家族の生活を育む「住まい」であるマンションに 私たちが本当に求めている価値は何か。。
- 区分所有者は無関心、専門的な知識が不足していると決めつけるが、いざというときには発揮される当事者ゆえのエネルギー、それが集まることのパワー、そして、サイレントマジョリティとしての常識的判断力は信じるに足りないことなのか。。
- うまくいかない状況があると、「国になんとかして」、「新築時からすべて決めておいて」、「管理会社が悪い」という他力本願の思考回路で本当によいのか。ピンチはチャンス、直面する問題を自分たちで解決する...その先にこそ進化があるのでは。。
- 役員をやらない、苦情をいう、ルールを守らない...そんな時、管理に協力しない区分所有者とレッテルを張って、最初から歩み寄りのチャンネルを閉じていないか。言葉にきちんと耳を傾けているか。。その心理や個別の事情を想像したことがあるか。。
- 法令、標準〇〇に、指針、マニュアル... 国によって次々に作られるものへの過信は、ほんとうに重要なことを自分たちで考える力を奪っていないか。。
- マンションの外部サポーターを「専門的知識を有する者」というが、「知識」は万能か。。
- 「管理組合はお金を出さない」「区分所有者はお金を出さない」は本当か。。
- 管理委託費、顧問料、修繕工事費は安ければ安いほどいい...は、本当か。。

★★ マンション居住の未来をつくるために必要なのは ★★

- 未来に起こりうる厳しいシミュレーションから目をそむけずにきちんと受け止めて、できる備えをする
- 自分たちのマンションが目指す未来の姿を、想像力を駆使してたのしく描く
- 自分たちの力を信じる
- 外部のサポートをうまく活用して力とする
- 平等の意味を再構築する
- 相手に対する想像力を育てる
- 争うのではなく力を合わせる
- 関心を持ち、感謝の気持ちをきちんと伝える
- 「縁」や「徳」も重要と考える
- 過去を責めないで前向きに生かす
- 管理とコミュニティを切り離さない
- 共用部分と専有部分を一体に、全体を「住まい」と考える
- お金やサービスの循環について考え直す
- 「たのしく」を忘れない
- できる人ができることから行動する
- 誰もが誰かのために役に立つ

★★マンションをサポートする関係者に必要なのは★★

- 管理会社の目指す方向は...
- マンション管理士の役割は...
- マンションに対する様々なサポートの可能性は

★★・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・★★

未来に「正解がひとつしかない」なんてことはありません。自分たちが自ら考える、自分たちが選んだ結果を自らが引き受けることから未来は生まれます。

人の思いを感じ、未来をシミュレーションするのに必要なのは、自分のこれまでの枠を超えた「想像力」です。

- マンションは「所有」する「資産」、その価値を守るのが「管理」という思考の枠
- 各専有部分と共用部分をしっかり区分することこそ、よい「管理」という思考の枠
- 管理に必要なのは「専門知識」という思考の枠
- 区分所有者は無関心、非協力的、管理組合の役員をやるのは損な役回りという思い込み…を取り外して考えてみませんか。

そして、自由に自分たちのマンションの未来を「創造」するからこそ、「たのしさ」や「やりがい」が生まれるはずです。

人が力を合わせ、分かち合うことで、ものもサービスも滞らずに循環し、皆が不安から解放される、そんな新たな社会システムの芽がすでに見えています。

重大な局面で、みんなで力を合わせなくてはどうしようもない「区分所有」というしくみを内在しているマンションは、新たな社会システムの重要な苗床になりうるのではないのでしょうか。

集まって暮らすことの意味を再確認することで、マンション居住はどんな社会の変化にも耐えうる価値を生み出すはずです。

ここから、新たな発想で、未来への一步を踏み出してみませんか。

< 第2部 >

パネルトーク **行動することで道は開ける!**

重松マンション管理士事務所 所長 重松 秀士
(一社)マンション管理員検定協会 理事長 日下部 理絵

インタビュアー

廣田 信子

何もないところから、マンション管理士業のモデルともいえる形をつくりながら、複数のスタッフを抱えるマンション管理士事務所に育てたマンション管理士の重松秀士さんと、強い思いでマンション管理員検定協会を立ち上げ、2回の試験を無事終了させ新たな仕組みをつくった理事長の日下部理絵さんに、ブレない思いと、これまでの道のり、そして今後について、余すところなくお話いただきます。

重松秀士氏のプロフィール

○生まれ

- ・ 1950年(昭和25年)大分県の僻地の診療医の長男として生まれる。住民全員が知り合いという山奥の田舎なので、父からは「重松先生のところにお坊ちやまが誕生した。」と当時は村を挙げての大騒ぎだったと聞いている。

重松マンション管理士事務所 所長

〒260-0022

千葉市中央区神明町 13-2-104

電話 043-242-0192

FAX 043-244-9094

○福岡へ転居

- ・ 3歳の時に、福岡に転居
- ・ 父は、田舎の診療医として多くの村民に愛されていたらしいが「息子には高等教育を受けさせたい。」との無謀な願いから、大分を離れサラリーマン医師として福岡市に転居
- ・ 現在の私からは想像もつかないが、子供のころは勉強もまあまあできたので、小学校のときに名門高校の校区にわざわざ転校
- ・ 志望校には合格したが、そのあたりから勉強をしなくなり、神童・天才の道から「ただの人」に向かってひたすら進み始める。



○大学進学と中退

- ・ 大学は父の進める医学部ではなく、東京の工業大学へ進学したが、麻雀ばかりやっていてろくに勉強もせずに2年で中退(しかし、当時流行していた学生運動にはまったく関心はなかった。)

○社会人

- ・ 大学を中退してからは、埼玉県内の住宅設備工事店、埼玉県内の電気量販店、東京都内の理化学機械メーカーを転々とし、1976年に都内の大手タイヤメーカー系の販売会社に就職
- ・ 流通施設の断熱工事とマンション関連の資材販売を担当し、営業半分・現場半分で、27年間勤務
- ・ 本当は、定年まで恙なく勤め上げる予定だったが、社内不祥事が発覚、取締役としての連座責任を追及され関連会社に異動。自分の残り時間を考えた場合、定年まで我慢するには長すぎ、再び這い上がるには短すぎることに気が付き52歳で退社

○マンション管理士

- ・ たまたま新聞記事で見たこの資格に興味を覚え、2回目の受験で合格

- ・ 退職後はそのまま自宅で事務所を開設 当時のマンション管理士会の仲間からは「食えるはずがない。」「君は変わり者」と言われたが、自分では全くそうは思わずこの資格（仕事）は有望だと当初から確信していた。
- ・ 独立当初は、自分でPRチラシを作成し、近隣のマンションに家内と一緒に数千枚は配ったが全く反応なし。管理員の勤務時間帯に配っていると注意されるので、早朝と夜に配りまくったが、今思い出せば楽しい思い出だったかも。。
- ・ 運が良かったことや、創業者利益的な面もあり比較的早い時期から管理組合と顧問契約をしていただけたこととなり、現在は 30 管理組合以上と顧問契約を締結し、社員のマンション管理士 3 名、業務提携の管理士 3 名、研修生として受け入れている管理士 4 名の所帯で、みんなで和気あいあいと楽しく業務をこなしている。最近の受注はホームページからの引き合いとお客様からの紹介が多い。
- ・ 仕事をすればするほどマンション内のトラブルについて感じることは以下の 3 つ
 - i 管理組合は、その形態や法律体系からして、そもそもトラブルが発生しやすくなっている。
 - ii マンションでトラブルを避けて生活しようとする、個人の権利は大幅に制限されるべきである。
 - iii マンション内で発生するトラブルを当事者だけで解決することは極めて難しい。

○最近思うこと

- ・ この 10 年間、がむしゃらに頑張ったと自分でも思う。建替え以外のことはほぼすべて経験した。
- ・ 私の場合は、お客様から報酬を頂き、一定期間に結論又は方向性を示さなければならぬ立場なので、滞納をはじめとする義務違反者を裁判に訴えたり、大規模修繕工事では談合を防止するため、設計事務所や工事会社に不愉快な思いをさせたりを繰り返してきたが、そろそろほかの方法で適正なマンション管理を推進できるようになりたい。そのためのヒントを探るためにコミ研に参加している。

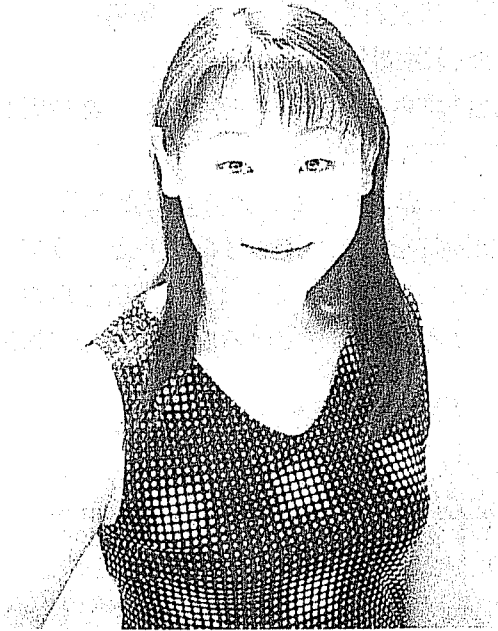
○さいごに

- ・ 人間は、還暦で一回りするか又は自分の親を見送ることにより本当の大人になると聞いたことがある。私が 60 歳になる直前に母が 89 歳で逝った。最近ようやく大人に近づいてきたかもしれないと思うようになった。母の葬儀のときに、浄土真宗のお坊さんが本当の意味の「他力本願」を教えてくれたので、それからはいつも人さまのおかげで自分が生かされていると思うようにしている。
- ・ 私が誕生したときの父は、山奥の診療所で一人しかいない医師として頑張っていた。風邪も、怪我も、お産も自分でまずは対応していたらしい。現在のマンション管理士も、マンション管理組合内で発生する多くのトラブルにまずは素早く対応することが望まれる。私には、やはり父のDNAが受け継がれているのではないかと最近良く思う。

日下部理絵氏のプロフィール

平成 24 年 7 月 11 日

日下部 理絵 (くさかべ りえ)
マンション管理士・区分所有管理士



第 1 回マンション管理士・管理業務主任者試験合格後、マンション管理会社での勤務を経て、マンション管理士として独立。

オフィス・日下部 代表
東京都分譲マンション管理アドバイザー
(制度史上初の女性アドバイザー)
東京都城南能力開発センター

マンション維持管理科 専任講師
一般社団法人マンション管理員検定協会 理事長

フリガナ	クサカベ リエ	生年月日 1979年7月1日
氏名	日下部 理絵	
資格	マンション管理士登録番号 第.....0002031403.....号 区分所有管理士 第.....80076.....号	
声の表現	<ul style="list-style-type: none"> ・ 故芸能レポーター梨元勝さんの養成講座の一期生。 ・ 公的機関をはじめ、民間企業のセミナー講師として多数登壇。 ・ FM 西東京ラジオ 84.2 第 3・4 土曜放送の「ビジネスの成功が学べる！ビジネスの達人」第 28 回にマンション管理士としてゲスト出演。 ・ 2012 年 10 月～文化放送ワイド番組パーソナリティ 20 時～ 出演予定！ 	
勤務先	オフィス・日下部 (日下部理絵マンション管理士事務所)	

－ マンション管理士になったきっかけ －

私の学生時代は、超がつくほどの就職氷河期でした。その上、将来、自分がやりたいことや、できることがさっぱりわからず、私、このままで大丈夫なのかなー。私は一体、何がやりたいんだろうと不安に思う学生でした。

そしてこの不安をかき消すために、自分探しの試行錯誤の日々の中で、「マンション管理士」という資格に出会うことになったのです。

高校時代 全国に先駆けて設置された、普通科＋専門科という、総合科学科に在籍。

選べる専門科では、工業・商業・農業・家政の中から、農業科を選考し入学。農業科では、菜園や園芸、にわとり、豚などの飼育やランドスケープなどを勉強。

しかし、商業を専攻しているクラスメイトから聞いた授業内容に興味をそそられ、必須科目以外は、マーケティングや経営学などほぼ商業科の授業を専攻しました。

こんな高校時代、母親に「資格を取得するなら何がいいと思う？」と相談をしたところ、

「職種を選ばないし、知っていて損がないので、簿記検定を取得しておけば？」というアドバイスから、簿記検定にチャレンジし、その後、秘書検定や建設経理事務士などの資格も取得。今、思えば、頑張って努力すると賞状が届くという感覚に喜びを感じている間に知識や資格取得をしていたように思います。

大学時代 高校時代の経営や商業の面白さから、経済学部経営学科に進学。就職難から、Wスクールが流行っていたこと、資格を取得する楽しみ？を知っていたこともあり、専門学校の相談会で全資格の登竜門は、宅建だ！という勧めもあり、宅建にチャレンジすることを決意。

ところが縁が無かったのか、2年間も受験申込みを逃してしまったのです（笑）今でもあれはきっと、中間試験と誕生日というビックイベントに挟まれたからだよねと自分を納得させていますが、当時は、ああ、今年も申込できなかつた。。。どうしよう。。。と、嘆いていました。そんな時に色々な専門学校の情報誌を見ていたところ、『新国家資格！マンション管理士誕生』という記事を見つけ、宅建に似た資格、将来性も有望というふれ込みから、「宅建も申し込みそびれたし、新しい国家資格にチャレンジしてみようかな」と思ったのが、マンション管理士を知ったきっかけです。

そして、どうせチャレンジするなら、第1回目に取得したい！と経営畑だったので民法のみの字も知らなかったのですが、猛勉強（2ヶ月間）の末、合格できました。

ちなみに宅建を取得したのは、それから4年後。はじめに取得しようと思ってからは、5年も経過していました。。。

社会人 銀行での勤務経験のあと、マンション管理士という資格を活かしたい！いつか独立したい！という思いから、マンション管理会社に転職。そこで、フロント担当者を担う。このときに、二人三脚で管理組合の対応をした経験から管理員の大切さを実感。その他にも適正化法のコンプライアンス、管理員研修の担当者も経験。

現場で常に思っていたのは、一般的に管理員は、管理会社の従業員であることが多く、管理会社の「顔」であるのは当然ながら、地域近隣からみると、マンションの「顔」でもある。

そして、マンションで住民が安全・安心・快適に住むのに欠かせない、マンション管理の縁の下の力持ちではないか、その一方で、待遇面や扱いも含め、職業として確立していないことに疑問がわいていました。

実際、トラブルや感謝の言葉は全て現場で起こる上、この現場に最もいるのがマンション管理員であることが多かったのです。やはりこのたった1人の存在が、マンション住民にもフロント担当者にとっても重要なポジションで、マンション管理の根源であるはず、、、

そのため、管理員の資質向上を図りたい、現場や管理員の大切さを知ってもらいたいという一心で、一般社団法人マンション管理員検定協会を設立し、『マンション管理員検定』を創設しました。現在までに2回検定試験を実施し、述べ受験申込者数者は、2,354名。公式テキスト・問題集をあわせて16,000部を突破しています。

第3回マンション管理員検定試験は、全国8試験地で9月23日(日)実施。
詳細は、別添の資料をご参照ください。

また、最近では、地震の影響もあり、安全・安心・快適に住むことや、地域・マンション内におけるコミュニティ形成がますます重要視されています。この秘訣にマンション住民・管理員を含む管理会社従業員の意識改革とコミュニティの有効活用があると考え、マンションコミュニティ研究会の趣旨に賛同し、現在に至ります。

－ マンション管理の必要性や重要性を伝える担い手に －

現在、ラジオやテレビで放送されている不動産やマンションに関連する映像や常識は、マンション管理士である、私から見て実態とかけ離れているなど思うことが良くあります。

そのため、分譲マンション住まい・マンション管理会社勤務・マンション管理士としての経験を通し、マンション管理士制度の周知・普及はもとより、より臨場感がある不動産やマンション管理の実態や情報をわかりやすく、親しみのある言葉で、かつ、おもしろくおかしく皆さんにお伝えできる存在になればと思っています。

－ 著書等一例 －

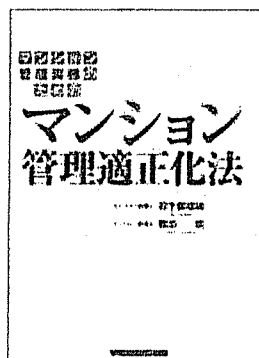
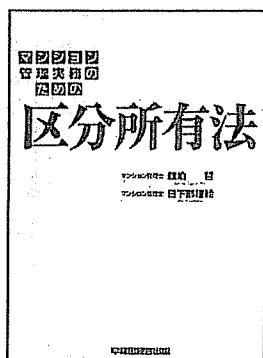
「マンション管理実務のための区分所有法」

「マンション管理実務のためのマンション管理適正化法」

・いずれも マンション管理士 親泊哲氏と共著 (早稲田経営出版)

「競売不動産を書くときの基礎知識」(ぱる出版) シリーズ10万部突破!

「最新版 マンション理事になったらまず読む本」(実業之日本社)



マンションコミュニティ研究会

Mansion Community Workshop

マンションコミュニティ研究会では・・・

- ★マンションに暮らすということが、
- ★個人のライフスタイルが大切にされながら、
- ★ゆる〜く、でも芯はほっかほかの、新しい「きずな」でむすばれ、
- ★いざというときは一人ではないという「安心」を感じられる
- ★ス・テ・キ！な住まい方だと、マンション居住の意味を再確認し、
- ★一人一人が、マンションコミュニティを大切に育てていくような社会を
- ★作っていくための実践的研究、活動を行います。

- ★年に一度のお正月、隣人にも意識を向けて、
「切手のいらない年賀状」を届けようという「切手のいらない年賀状」運動に
たくさんの方が賛同してくださり、運動が広がっています。
- ★東日本大震災後は「防災」という視点でコミュニティのたいせつさを実感していただく
活動に力を入れています。
- ★今年は、コミュニティ形成のきっかけづくりのために、マンションへ講師を派遣する
活動を始めます。
- ★さらに、「表札を出そう」運動も今年から始めてまいります。

研究会の主な活動

- *定期的に社会的テーマ、コミュニティやコミュニケーションに関する勉強会やフォーラム
を開催しています。
- *全国のセミナー、講演等でお話をしています。管理組合にも伺います。
- *カード付の啓発冊子「カード de コミュニケーション」を広く頒布しています。
- *会員の交流の場を設けています。
- *メルマガを発行しています。

会 員

正会員：会の目的に賛同し、共に研究活動をしてくださる個人又は団体(年会費 10,000 円)
賛助会員：会の事業を支援し、協力関係を築いてくださる個人又は団体(年会費 1口 3,000 円) } があります。
(個人の賛助会員は1口以上、団体の賛助会員は10口以上でお願いします。)

* 年会費は、会計年度(4月1日～3月末日)ごとのお支払いとなります。

* 正会員の年会費は、入会申込みが年度開始より半年を超過している場合は半額となります。

* 入会申込みは、裏面申込書を FAX していただくか、ホームページからお申込み下さい。

マンションコミュニティ研究会事務局
〒279-0013 千葉県浦安市日の出 3-4-D-1205
バックオフィス 〒260-0022 千葉県千葉市中央区神明町 13-2-104
電話：043-245-0453
FAX：043-244-9094
e-mail：info@mckhug.com
URL：<http://www.mckhug.com>

マンションコミュニティ研究会設立に当たって

近年、都市の人間関係の希薄さ、孤立、孤独死といった無縁社会が大きな問題となっています。一方、マンションは多くの人々が住まいを共有し共同で生活するが故の合意形成の難しさ、人間関係のトラブルといった課題も抱えています。

そのような状況の下、マンションには、防災・防犯、地域の環境保全、高齢者の見守り、子どもの健全育成など多様な分野で役割が求められるようになり、コミュニティ形成の重要性が語られるようになりました。しかし、多様な価値観を持つ人が集まって住むマンションで、昔のような濃い人間関係に戻ろうというのは無理があります。コミュニティ行事等の仕掛けも、人とコミュニケーションをとるのが苦手な人や様々な事情を抱えている人にはハードルが高く、一番繋がって欲しい孤立しがちの人ほど、そこから取り残されてしまうという現状があります。

それでも、人の間で生きるのが「人間」です。人がその場所で安心して暮らすには、どこかで周りの人と繋がっているという安心感が不可欠で、孤立しがちな人も本当は「きずな」を必要としているはずで、どのように働きかければよいか分からなかったり、近い存在ゆえに自分の領域を守るために踏み出せないという声が聞こえてきます。

しかし、マンションという集住スタイルは、本来、個々のライフスタイルが大切にされながら、人とどこかで繋がっているという「安心」を感じられるステキな住まい方なはずなのです。

それぞれの事情やライフスタイルを尊重し合いながらも、「お互い様！」と思える相手に対する想像力を育て、「他人事ではない」とさりげなく心を配り合うような新しいコミュニティを作っていけないだろうか・・・と私たちは考え始めました。そして、できることから行動を起こそうと決意しました。

お隣同士、上下で暮らすことになったのも「ご縁」です。年1回、その縁を思い起こし、遠い友人に年賀状を送るように、近隣にも年賀のカードを送ってみよう。共同生活は、知らぬ間に、人にお世話になったり、迷惑を掛けたりして成り立っているものです。なかなか面と向かって言うチャンスがないけれど、せめて、感謝の気持ちをカードに託して伝えよう。

カードを送るというちょっとした勇気をきっかけに、人の心の扉がゆるみ、それが周囲に広がっていく・・・1枚のカードから始まった繋がりが、小さな交流を生み、それが、孤立や孤独死を防ぎ、災害時の助け合いに繋がる、まさにコミュニティのセーフティネットがゆるやかにつくられる・・・そんな未来を夢みます。

私たちは、マンションが、人の気持ちを察し、心を配りながら、誰かのために今自分ができていることをする喜びを学ぶ学校として機能し、マンションという集住のスタイルが本当に価値あるものになるための実践的研究、活動を、この「心を伝えるカード」を送る運動からはじめようと思います。

2010年4月吉日

代表 廣田 信子

マンションコミュニティ研究会入会申込書

20 年 月 日

個人又は団体名 _____ (フリガナ: _____) 所属 _____

団体の場合の担当者氏名 _____ (フリガナ: _____)

〒 _____

住所 _____

ご案内した会員名

を記載下さい。

TEL _____ () FAX _____ () 紹介者 _____

メールアドレス _____ @ _____

正会員(10,000円/年) 賛助会員(1口 3,000円/年 × _____ 口)

* 該当するところにチェックし、賛助会チェックした場合は口数を()内にご記入ください。

* ご記入の上、この用紙のまま 043-244-9094 へ FAX し、左記に年会費をお振り込み下さい。
入金確認をもって、入会手続き完了とさせていただきます。領収書入用の方はお申し出ください。

< 振込先 >
三井住友銀行 千代田営業部
普通 2104845
マンションコミュニティ研究会
郵便振替 0150-5-377784
マンションコミュニティ研究会

マンションの表札等に関するアンケート

I. マンションにお住まいの方に伺います

A. マンション全体について

1. マンションの築年数は ()年 *1. 2とも正確でなくともかまいません
2. マンションの戸数は ()戸 (①単棟 ・ ②団地)
3. オートロックは (①有 ・ ②無)
4. 防犯カメラは (①有 ・ ②無)
5. 玄関に表札を出している住戸はどのくらいありますか *5. 6. とも印象でかまいません
①ほとんど出している ②2/3程度 ③半数程度 ④1/3程度 ⑤ごく少数
6. マンション全体で集合メールボックスに苗字等を出しているところはどのくらいありますか
①ほとんど出している ②2/3程度 ③半数程度 ④1/3程度 ⑤ごく少数
7. マンション内で、お祭り、子供会、サークル活動等コミュニティ活動は盛んですか
①盛んである ②どちらともいえない ③あまり行われていない ④よくわからない
8. エレベーター、エントランス等での居住者間のあいさつや声掛けは行われていますか
①ごく普通に行われている ②半分程度ある ③顔見知りの人の間だけ ④ほとんどない

B. あなたの状況について

9. あなたが現在のマンションにお住まいになったのは (①新築から ・ ②()年前から)
10. あなたのお宅は玄関に表札を出していますか (①出している ・ ②出していない)

(1) 10. で「①出している」と答えた方に伺います

a. 表札を出さないことについてどう思いますか

- ① できるだけ出してほしい ② 本人の自由 ③ 出さない方がいいと思う

b. 上記の理由は

[]

(2) 10. で「②出していない」と答えた方に伺います

a. 表札を出さない理由はなんですか

- ①面倒でなんとなく ②周りが出していないので ③犯罪等に利用されるのが不安で
④ご近所との関係が煩わしいので ⑤出さない主義なので

b. もし、管理組合から表札を出そうという要請があったらどうしますか

- ①出さない ②自主的に出す ③管理組合が表札を用意するのであれば出す

★★裏にも質問があります

11. あなたは集合メールボックスにネームを記載していますか

- a. 投函側 (①有 ・ ②無 ・ ③投函側はない)
b. 受取り側 (①有 ・ ②無)

(1)7. で「②無」と答えた方に伺います。

a. 出さない理由はなんですか

- ①面倒でなんとなく ②周りが出していないので ③犯罪等に利用されるのが不安で
④ご近所との関係が煩わしいので ⑤出さない主義なので

b. もし、管理組合から苗字を入れようという要請があったらどうしますか

- ①出さない ②自主的に出す ③管理組合がネームプレートを用意するのであれば出す

12. あなたは、管理組合役員、専門委員、自治会役員等を経験したことがありますか

- ①積極的に経験していた ②順番がまわってきたときに経験した ②ない

13. あなたは、マンション内で名前と顔が一致する人がどのくらいいますか

- ①20人以上 ②11～20人 ③6～10人 ④5人以下

14. お隣の方との普段の交流がありますか (①有 ・ ②無)

15. 今、両隣(1戸しか隣がない場合は1戸)の苗字を言えますか (①言える ・ ②言えない)

Ⅱ. すべての方に伺います

1. 表札を出さない理由について、どなたかに聞いたことがあったら、教えてください

()

2. 表札を出さない傾向についてどう思いますか

()

最後に、 差支えなければ、性別と、年齢をお聞かせください

性別 (①男性 ・ ②女性)

年齢 (20歳代・30歳代・40歳代・50歳代・60歳代・70歳代・80歳代以上)

★ご協力いただきありがとうございます

マンション管理員検定

多様化するマンション管理形態に対応する
「マンション管理員」という専門職を目指しませんか



一般社団法人 マンション管理員検定協会

第3回 マンション管理員検定試験

平成24年9月23日(日)実施

マンション管理員検定とは

今、「マンション管理員」には、一定水準以上の資質が求められています

マンション管理員(以下、管理員)は、誰にでも簡単にできる仕事ではありません。マンションの管理形態が多様化している、今日、管理員は、ハイレベルの専門職になってきています。

当協会では、「マンション管理員検定」の実施を通じて、管理員の業務・役割を的確に理解した資質の高い管理員を増やすとともに、マンション管理員業務についての正しい理解を一人でも多くの方々に広め、マンションに住む一人一人のより快適な暮らしに寄与したいと考えております。

検定の実施要項

実施回数：年2回実施(1月及び7月)

試験会場：全国主要5都市(札幌、仙台、東京、大阪、福岡)

試験方式：択一問題(50問)

試験時間：2時間

合格基準：正答率と得点分布を踏まえ総合的に合格と不合格を判定。

合格者の中でさらに成績に応じて3段階に区分(※)

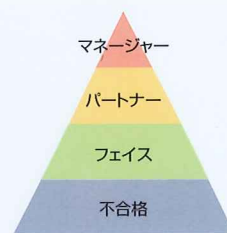
合格発表：試験実施日より2ヶ月後を目処に受験者全員に結果及び成績を通知

合格者には当協会より「合格証」を発行



※合格者区分

- ① マネージャー：マンション管理に関する総合的知識・管理能力を有する専門職であることの証。マネージャーには当協会認定ピンバッジを贈呈。
- ② パートナー：管理組合と共に安全・安心・快適なマンションライフを提供するという意思と能力を持つ管理員の証。
- ③ フェイス：マンションや管理会社にとって、大切な“顔”となる存在の管理員の証。



詳細は、ホームページ又は試験要項をご覧ください。

<http://www.m-kanken.or.jp/>



試験範囲概要

- ・マンション管理員の実務に関すること
- ・マンションの管理に関する法令及び実務に関すること
- ・管理組合の運営の円滑化に関すること
- ・マンションの建物及び附属施設の構造並びに設備に関すること
- ・マンション管理員に求められるマンション管理情勢
- ・マンション管理会社への就職対策及び一般常識 など

詳細は、ホームページをご覧ください。

<http://www.m-kanken.or.jp/>



マンション管理員検定は、こんな方におすすめです

検定に向けた学習及び検定受験には、以下のようなメリットがあります

これから管理員を目指す方へ

管理員の仕事内容の理解、求められる幅広い知識の習得、並びに専門職としての職業意識を身につけられます。また、狭き門となっている管理会社への就職活動において、管理員になりたいという意欲を表す自己表現の証となります。

既に管理員の方へ

公式テキストを通じて、改めて管理員実務及び法律並びに各種設備に関する知識を体系的・総合的に学ぶことができますので、自己研鑽のツールとして実務の精通度を測り、自らのスキルの更なる向上にお役立て頂けます。

マンションにお住まいの方・管理組合の役員の方へ

マンションの住民にとって大変身近な存在であるのに、その業務範囲・内容について正確に知られていないのが“管理人さん”の仕事。そこで、管理員業務の大変さや業務範囲など管理員業務についての正しい理解を深めることで、管理員や管理会社とより良好な関係を築き、より快適なマンション生活にすることができます。

管理会社の方へ

当検定の合格者であることが管理員採用時の判断材料の一つとして利用できます。また、社員の資質・知識の向上を図るバロメーターとして当検定を利用することで、管理員教育を重視するという姿勢を明確にすることは、他社との差別化に役立ちリプレイス対策に功を奏します。

マンション管理関連の資格取得を目指す方へ

法律系と技術系の試験科目があり、非常に難易度の高いマンション管理士試験や管理業務主任者試験。まずは、マンション管理士・管理業務主任者への登竜門として、この検定試験で腕試しすることをお勧めします。

マンション購入または入居の方へ

“マンションは管理を買え”と言われるますが、その管理を支えているのは、主としてマンション管理組合と管理会社で締結する管理委託契約の内容によって配属されるマンション管理員です。管理員業務の知識を通し、マンション管理の優劣によるマンションの価値について理解を深めるきっかけとなります。

不動産業者の方へ

投資や居住用などマンションの賃貸・売買の流通を扱う上で、マンション管理の基礎知識を得ることは、お客様の安心・安全へと繋がり、その結果、営業促進へとつながります。また、マンション管理にも詳しいことの証として、名刺への肩書きとしてご利用頂けます。

建築士・リフォーム業者の方へ

近年、共用部分のみならず、リノベーションなど専有部のリフォームを手がける機会も多いかと思えます。その際にマンション管理組合特有の合意形成や管理規約などマンション管理の基礎的なルールを知っておくことは、管理組合及び居住者からの信頼確保へとつながります。

学習方法

『マンション管理員検定 公式テキスト』を基本書として、マンション管理員として求められる幅広い知識の習得を目指して学習して下さい。また、『マンション管理員検定 公式問題集』（テキスト・問題集ともに株式会社日本能率協会マネジメントセンター刊）で学習の成果を測るとともに、本試験に向けた力試しをすることができます。

また、当協会から毎月発行される公式メルマガ《マンション管理員検定便り》（毎月20日発行）の中で、サンプル想定問題も掲載中（メルマガは、当協会公式ホームページから登録可能）ですので、こちらも参考にして下さい。その他、資格予備校で試験直前講習などを実施します。



マンション管理員検定の理念

1. 資質の高い管理員の輩出と管理員業務への正しい理解を広めることで、マンション住民のよりよい暮らしを実現する。
2. マンション管理員検定を通し、マンション管理の周知及び普及並びに管理業界の発展に寄与する。

理事長挨拶

マンション管理士としての実務経験や職業訓練校の講師としての指導経験、自身もマンションに住むなど様々な角度からマンション管理を見た際に、日本全国におけるマンション管理員の実務能力・執務姿勢に関する教育水準の底上げの必要性、および管理員の資質を客観的に評価できる基準の必要性を感じました。

マンション住民にとって最も身近で頼れる存在である管理員の資質を向上させることは、マンション管理のレベルアップやマンション住民のより快適な暮らしへと繋がることとなります。その一翼をマンション管理員検定の実施を通じて当協会が担っていきたいと考えております。

管理員の実務について一人でも多くの方に興味関心を持って頂き、年齢・性別・学歴・職歴等に関係なく年少者から高齢者まで幅広い年齢層が当検定を受験し、検定結果を通じて学習成果を実感・活用していただきたいです。それと同時に、より多くの方々に管理員の業務についての正しい理解を深めて頂くことで、人々がより安心に、より快適にマンション生活が過ごせるような社会の実現に向け貢献して参りたいと存じます。

今後とも引き続き皆様の暖かいご支援ご鞭撻を賜りますよう、お願い申し上げます。

理事長 日下部 理絵

協会概要

法人名 一般社団法人マンション管理員検定協会

所在地 東京都中央区八丁堀4-9-6 塩部ビル 日本橋北島ビル

T E L 03-6280-3615

F A X 03-6280-3815

メー ル info@m-kanken.or.jp

ホームページ <http://www.m-kanken.or.jp>



マンション 管理員検定

申込締め切り間近!

- 第3回実施 / 平成24年9月23日(日) 午後2時～4時
- 全国8試験地 (札幌・仙台・東京・名古屋・大阪・広島・高松・福岡)
- 申込期間 / 平成24年5月21日～8月17日消印有効
- 受験料 / 8,900円

※願書配布期間、申込期間に準ずる

※その他、詳細はホームページまたは試験要項をご覧ください。

一般社団法人

マンション管理員検定協会

検定事業部: 03(3524)8150

平日 9時～18時

<http://www.m-kanken.or.jp/>

「マンション管理員検定」試験 受験案内（無料）送付のご案内

マンション管理員検定試験の受験案内を無料にて送付いたします。
ご希望の方は、下記に必要事項を明記の上、FAX 03-6280-3815 もしくはご郵送、またはお電話 03 - 3524 - 8150
(平日 9 時～18 時) にて「マンション管理員検定」試験の受験案内を送付希望とお伝えください。

FAX または郵送にてマンション管理員検定試験の受験案内をご請求される方は、下記にご記入ください。

1. □に✓と希望部数に○印をご記入ください。

受験案内の送付を希望します（無料）
希望部数（ 1 部・2 部・3 部・4 部・5 部 ）※在庫は充分用意しておりますが、万が一ご希望部数にそえない場合はご了承ください。

2. 下記の必要記載事項を記入し、FAX 03-6280-3815 もしくは郵送にてご送付下さい。

その際に個人情報のお取扱いについてもご確認をお願いいたします。この書面を受け取り次第、順次発送いたします。

フリガナ ご送付先 住所	(〒 -)		
氏名		電話番号（携帯）	— —
メールアドレス	@	F A X 番 号	— —

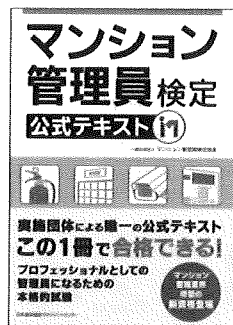
【個人情報のお取扱いについて】※一読のうえ、下記□に✓をご記入ください。

当書面にご記入いただく個人情報は、本件に関する確認・連絡と弊協会事業に関する情報提供のみ利用し、第三者に開示・提供・委託することはありません。ただし発送業務を発行所等の外部に委託する場合は、開示することがあります。個人情報の提供は任意になりますが、ご提供いただけない場合、弊協会に関する事業・サービスの一部が受けられない場合がございます。また、ご提供いただく個人情報は弊協会規定に基づいて管理致します。詳しくは弊協会ホームページ(<http://www.m-kanken.or.jp/>)掲載のプライバシーポリシーをご確認下さい。本件の個人情報の取扱い(開示・訂正等の請求を含む)に関するお問合せは、弊協会までお願い致します。 上記「個人情報のお取扱いについて」 同意する 同意しない

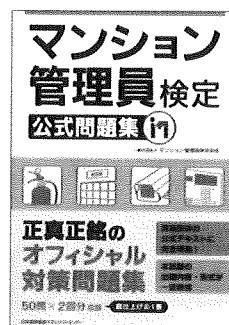
公式テキスト・問題集のご案内

当検定は、2011年9月に第1回「マンション管理員検定」試験を実施し、不動産系資格としては、珍しく、年2回（3月・9月）試験を実施しております。以下の公式テキスト・公式問題集も発刊しており、おかげさまで、発売後シリーズ16,000部を突破いたしました！受験勉強や管理員の仕事内容を理解するツールとして、どうぞご活用ください。なお、ご購入を希望される方は、佐藤まで（電話 03 - 3524 - 8150）お問い合わせください。

マンション管理員検定 唯一の公式テキスト・オフィシャル対策問題集



A5判並製 320頁
1冊 ￥2,520（税込）



A5判並製 152頁
1冊 ￥1,470（税込）

〒104-0032 東京都中央区八丁堀4-9-6 塩部ビル TEL:03-3524-8150 FAX:03-6280-3815
一般社団法人マンション管理員検定協会「受験案内係」担当:佐藤