

管理物件の大規模修繕工事  
に対しては提案力ゼロとい  
うわけである。

こうした技術力の伴わな  
い管理業者の姿勢に対し  
管理委託契約を結んでいる  
管理組合の目にはどう映っ  
ているのだろうか。

クレールあづさ管理組  
合（東京都板橋区小豆沢一  
六六戸一八一年入居）は三  
年前に二度目の大規模修繕  
工事を実施した。

同管理組合が管理委託契  
約を結んでいる管理業者  
は、管理戸数二千戸足ら  
ずで清掃、設備管理等のメ  
ンテナンスが専門分野で、  
大規模修繕工事等の技術力  
にはとほほしく、クレールあ  
ずさの前回の工事にして  
も管理組合主導で準備が進  
められたのはいうまでもな  
い。ところが、普段の日常  
業務で評価されていたので  
施工業者選定の段階になっ  
て、理事会の総意で管理業  
者にも施工業者の推薦を依  
頼してみた。実際に複数の  
施工業者の推薦があったの  
は事実だが、理事会が推薦  
された施工業者を精査し  
たところいずれも一年ほど  
前の飛び込み営業で管理業  
者の社員と名刺交換をした  
程度にすぎない関係だっ  
た。

クルールあづさ管理組合  
・岩上直一元理事長の回顧  
談。

「管理組合とすれば管理  
業者とは基幹事務を包括的  
に契約しているだけに本来  
なら大規模修繕工事に対し  
ても積極的な提案を望みた  
いところだが、それが叶わ  
ぬために苦勞しながら管理  
組合主導で取り組まざるを  
得ないわけです。管理組合  
の計画修繕を真剣に考える  
ならばせめて自信をもって  
推薦できるぐらいの施工業

者をマウクしてほしいもの  
です。決して業者との癒着  
とは思わない。互いに切磋  
琢磨するために管理業者と  
施工業者間で勉強会をする  
ぐらいの積極さと度量がほ  
しい。」

「ミニマムハウジングサービ  
スは（佐藤昭一社長）一世  
田谷区代田一は管理戸数が  
一千五百戸足らずだが管理  
物件の大規模修繕工事に対  
してもきわめて積極的だ。

管理戸数からいって大規模  
修繕工事に対し提案及びサ  
ポートできる人材はゼロに  
等しいが南社長は本紙「ト  
ップ対談」（本年6月号）  
で次のように語っている。

「私は外部の企業組織・  
人材をフル活用していま  
す。大規模修繕工事に対す  
る提案時期の管理組合に  
は、施工業者あるいはゼネ  
コンと組んで出向社員とい  
う形でフロントと二層になっ  
て管理組合理事会に出席  
し、現在の建物の劣化状態、  
工事に対する時期的なこと  
など専門的な立場から説明  
してもらいます。」

先のクルールあづさ岩上  
元理事長の見解とびつたり  
符合が一致する。こうした  
ジョイントシステムは一面  
アウトソーシング時代の到  
来とも位置づけられよう。

アウトソーシングはいわ  
ば専門分野を外部に委託す  
るシステムだが、経営の効  
率化を図るうえでも打って  
付けたという。

あるゼネコン系の管理会  
社（管理戸数約三千戸）の  
管理物件は、ここ数年で本  
格的な大規模修繕工事の時  
期を迎えるが、技術陣は親  
会社との連携でどうにも手  
配はできるが、あえて経営  
の効率性を考慮してアウト  
ソーシングをフル活用した  
い、と考えている。

八月二三  
時三〇分  
五  
五  
電話03  
351  
主協会館  
東京都千

## 管理組合をバックアップ 「簡易耐震診断制度」スタート

### 高層住宅管理業協会

社団法人高層住宅管理業  
協会（黒住昌昭理事長）は  
新たに「簡易耐震診断制度」  
をスタートさせマンション  
の安全性に寄与することに  
なった。

対象は同協会会員会社の  
管理物件及び管理会社と管  
理委託契約を結んでいない  
自主管理組合の要望にも公  
益的立場から応えることに  
西地方の旧耐震基準マンシ  
ョンを優先的に実施する。  
本年度は一九七一年（築四  
〇年）以前に竣工した約一  
〇〇物件と七二年〜八一年  
の竣工の五〇物件の計約一  
五〇物件となる。

また、同制度の計画期間  
中の三万坪で築三〇年超が  
約一五〇件、築四〇年超の  
約三〇〇物件について実施  
を予定している。

## 「マンション管理員検定公式テキスト」刊行

### 9月開始の新検定の試験範囲を網羅 （一社）マンション管理員検定協会

一般社団法人マンション  
管理員検定協会（日下  
部理絵理事長）が主催す  
る「マンション管理員検  
定」は、新検定としてこ  
の九月二五日（日）に第  
一回試験が行われる。マ  
ンション管理員検定の公  
式テキストとなるのが本  
書である。

同協会はマンション管  
理員検定の理念として次  
の二点を掲げている。

1 資質の高い管理員  
の輩出と管理員業務への  
正しい理解を求めること  
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  
検定を通じ、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。

マンション管理員は実  
際にマンションによって  
さまざまな仕事の内容は  
さまざまだが、管理員の  
資質次第ではマンション  
の良し悪しに影響が出る  
ほど、そのマンションの  
顔にもなり得る魅力  
的な仕事ともいえる。

明海大学不動産学部齊  
藤広子教授は七月一五日  
付の日本経済新聞の管理  
会社特集でのコメントで  
次のように語っている。

「マンション  
住民の最も  
身近にいる管  
理員の教育に  
も力を注いで  
ほしい。管理  
会社にとって  
管理員の育成  
は自社の評価に直結する  
だろう。」

【主な目次】  
◆第1章 マンション  
管理総論◆第2章 管理  
組合運営の円滑化に関す  
ること◆第3章 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◆第4章 マンシ  
ョン管理員の業務に関す  
ること◆第5章 マンシ  
ョンの管理に関する法令  
及び実務に関すること◆  
第6章 マンションの管  
理に関する法令及び実務  
に関すること◆第7章  
マンション管理員に求め  
られるマンション管理情  
勢◆第8章 管理会社へ  
の就職の現状と対策  
■著者 マンション管  
理員検定協会  
■発行所 日本能率協  
会マネジメントセンター  
■定価 本体二、四〇  
〇円十税

## マンション 管理員検定 公式テキスト



この1冊で合格できる！  
プロフェッショナルとしての  
管理員になるための  
公式テキスト

マンション管理員は実  
際にマンションによって  
さまざまな仕事の内容は  
さまざまだが、管理員の  
資質次第ではマンション  
の良し悪しに影響が出る  
ほど、そのマンションの  
顔にもなり得る魅力  
的な仕事ともいえる。

明海大学不動産学部齊  
藤広子教授は七月一五日  
付の日本経済新聞の管理  
会社特集でのコメントで  
次のように語っている。

「マンション  
住民の最も  
身近にいる管  
理員の教育に  
も力を注いで  
ほしい。管理  
会社にとって  
管理員の育成  
は自社の評価に直結する  
だろう。」

【主な目次】  
◆第1章 マンション  
管理総論◆第2章 管理  
組合運営の円滑化に関す  
ること◆第3章 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◆第4章 マンシ  
ョン管理員の業務に関す  
ること◆第5章 マンシ  
ョンの管理に関する法令  
及び実務に関すること◆  
第6章 マンションの管  
理に関する法令及び実務  
に関すること◆第7章  
マンション管理員に求め  
られるマンション管理情  
勢◆第8章 管理会社へ  
の就職の現状と対策  
■著者 マンション管  
理員検定協会  
■発行所 日本能率協  
会マネジメントセンター  
■定価 本体二、四〇  
〇円十税