



- 発刊に当たって 代表取締役 齋藤武男……1
- 新生！国土管理「プラスステージとは…」……1
- 特別寄稿 マンション管理の現状……3
- 旬の料理/相続・遺言の法律相談……4
- 誌上パソコン教室/お金のやりくり指南……5
- 沿線情報・久我山/読者プレゼント……6
- 管理組合理事長 原田 公義氏にインタビュー……7

### ご挨拶

国土管理株式会社を代表してご挨拶申し上げます。  
 管理組合の皆様はじめ協力会社の皆様には常日頃大変お世話になり厚くお礼申し上げます。国土管理株式会社ではマンション管理組合の皆様のパートナーとして今後とも快適環境の創造と資産価値の維持向上に努力してまいります。その為には居住されている皆様と弊社ならびに専門技術を有する協力会社が緊密に連携してマンション管理を進めてゆく事と考えております。

国土交通省もマンション管理の諸問題を解決してゆく為「マンション管理適正化法」を制定し、管理会社には管理業務主任者の在籍義務付けによる法の適正な運用、管理組合には管理に関する客観的助言者としてマンション管理士を国家資格として認定し、管理の評価と助言がされております。さらにマンション管理の格付けも国土交通省の評価基準に従って、平成17年10月から登録開始となり公開される事となります。

弊社が管理させていただいている管理組合様には、法改正に適切に対応していただけますよう適宜ご案内させていただきますが、今回発行いたします国土管理株式会社の季報を通じましても「法改正の対応」「マンション管理に関する話題」「管理組合様のご意見」「大規模修繕の事例」「新設マンション情報」「弊社フロントマン紹介」「タウン情報」等、お客様と一体となった情報誌作りを進めてゆきます。既にお客様のレジャーのお手伝いを目的に「PLUSTAGE」「お宿ブック」をお配りし、512名様がインターネットによるメンバー登録を済まされています。併せてご活用頂き、快適な毎日をお過ごし頂ければ幸いです。

暑さ厳しき折、皆様にはご健勝に過ごされますことと、ご発展を祈念しご挨拶とさせていただきます。



国土管理株式会社  
 代表取締役  
**齋藤 武男**



# 新生！ 国土管理

## 「新たに提唱するプラスステージとは！」

### こんな時代だからこそ、快適ライフを強力にサポート

国土管理株式会社の設立は昭和62年11月。以来、常にマンションやオフィスビルの快適空間創造のために努力し続けています。管理実績は平成17年4月現在で、分譲マンション147管理組合(4453戸)、賃貸マンション20棟(301戸)、賃貸ビル9棟、ビル等部分管理67棟を数えます。

ブル時代とその崩壊がありました。当社は、経済のみならず揺れ動く時代の様子を管理業務を通して、目の当たりにしてきました。振りかえれば、時代は変われども国土管理が見据えてきたものは、ただひとつ、「顧客ニーズへどう対応したらよいか」であったように思われます。

「PLUSTAGE(プラスステージ)」を提唱しました。「これまでの管理会社のあり方で、果たして一人ひとりのお客様に満足していただけるのだろうか？」という自らの問いに対する答えのひとつとして、新たに導入された組合員さま向けのサービスです。

従来どおりの徹底した管理システムは当然として、プラスαの提案がこれからのマンション、オフィスビル管理では重要と考えます。日常生活の快適で安心な非日常の心に残る思い出づくりのお手伝いをしたい、との思いからのサービスです。国土管理からの「ギフト」と感じていただければ幸いです。

「プラスステージ」の新しい特典をひとつずつ詳しくご紹介しましょう。

#### プラスステージ第1弾

#### くつろぎの山中湖畔 山荘「ダイヤモンド・山中湖」

雄大な富士山を望む絶好のロケーション地、山中湖畔の南側は、別荘も多く、都心からほど近いこともあり、多くの人が訪れる場所です。

入居者の方であればどなたでも、この地に建つ山荘「ダイヤモンド・山中湖」が、大人

20000円、小人10000円(宿泊のみの料金・要予約)で利用することが出来ます。

周辺では、フィッシング、乗馬、ゴルフにテニス、キャンプなどの施設もそろう、アクティブ・ライフが堪能できます。また、避暑



#### プラスステージ第2弾

#### 全国に展開する「ホテルアセントグループ」の優待ご利用！

ビジネスホテルからシティホテルまで全国に展開する「ホテルアセントグループ」のルーム料金(一泊)がどこでも一律20000円割引となります。

札幌、前橋、静岡、浜松、福岡のほか、東京新都市である西新宿に建つ快適なシティホテルがご利用できます。

いずれもビジネスや観光には好立地のため、さまざまな目的に便利な宿泊施設です。また、フィットネスホテル(静岡県浜松市、愛知県名古屋市中区)や漢方温泉(新潟県上越市)にも宿泊が可能で、皆さまの健康増進にお役立ちいたします。



▲ホテルアセント新宿

全国の都市に広がるリラクゼーションスペースで、わが家のようにくつろぎ、ゆとりの時間を堪能ください。

#### プラスステージ第3弾

#### おトクな宿泊施設が、全国17000ヶ所に！

北から南に長くのびた日本列島。全国津々浦々の美味に舌鼓を打ちたいものです。しかも全国の名所温泉にも宿泊できれば申し分ない！温泉旅館、ビジネスホテル、リゾートホテル、ペンション、民宿など、会員さま

ご予約はプラスステージを見たと言って予約の電話を、各ホテルへ直接に連絡してください。

らではのリースナブルな料金で泊まれる宿泊施設のご紹介・予約を行っています。その数は北海道から九州までを網羅する17000ヶ所にのぼります。旅行の際の保険も新しく取り扱い始めました。また、担当者がお客さまのあらゆるご要望におこたえするので、ささいなことでも気軽に相談ください。安心で快適な旅をサポートします。

予約は専用フリーダイヤル0120-018131(携帯電話からも通話可能)、インターネットでも対応しています。



国土管理が管理を受託している管理組合員様ならではの、安く泊まれるお宿紹介・宿泊予約も簡単です。

メンバー専用サイト <http://www.ncldesu.co.jp>

## 快適生活を約束する

# 安心とセキュリティ

### マンション居住者の安心を支える、3つの「Human」

「次に、当社のマンション管理の現状についてご紹介しましょう。マンションには3つの健康が必要であるといわれます(後述)。実現のために、どの管理会社さんも苦心されていると思います。」

#### 24時間体制の管理システム

セキュリティの万全対策に備えて、お客様対応のコールセンターは24時間365日体制で稼働しています。また、専門の警備会社と協議し総合警備業務を行っていることで、異常事態が発生した際には、ガイドマンや常駐の専門スタッフが駆けつけ、迅速かつ的確な対応をします。

国土管理では、  
 ◆心配り(安全性)  
 ◆心強さ(信頼性)  
 ◆快さ(快適性)  
 の3つの「こころ」をモットーに管理業務を遂行しています。



その、万全のセキュリティは至上の課題といえます。無人管理システムを採用していますが、オンライン回線の設置で外来者への対応や入居者からの要望も、24時間365日体制で受け付けています。管理人不在といえども、最新のテクノロジーを駆使することで管理人常駐に匹敵する、あるいはそれ以上の心強さが得られるのではないのでしょうか。

### 人と地域のネットワークづくり

信頼できる専門スタッフとの連携がうまく噛み合っており、本来の力が発揮できるといえる。スムーズに業務を進めるためには、システムの構築が不可欠となります。ここに、当社が培ってきた総合管理業務の蓄積、スタッフの層の厚さと管理ノウハウが生きてくるのです。

その一方で、コミュニティ・ペーパーの発行にも取り組んでいます。居住者同士の連帯感は一朝夕にはできません。隣人とのつきあいに否定的であっても、いざというときに最大の力を発揮するのも隣人である。

忘れてならないのは、資産としてのマンションの位置付けです。最近、都内で乱立している高層マンションですが、本人の居住目的以外にも、購入の動機が投資という購入者も増加しています。モノや車を扱うことと同じような感覚でマンションを購入する人もいます。いざというときに、資産価値を維持することはマンション管理者にとって大切な命題となっています。

「一括借り上げ保証」と「建物賃貸業務代行」  
 当社では、安全で確実な運用のお手伝いの一環として、「一括借り上げ保証」という、お客さまの所有物件を当社が一括して借り上げ、管理・運営を行い、毎月定額の家賃収入を保証します。共用部分の清掃から設備のメンテナンス、更新手続きや敷金の保管など、マンション賃貸にまつわる業務を当社が責任を持って代行します。

また、「建物賃貸業務代行」も行っています。こちらは入居者管理業務に関する代行システムで、入居者募集から家賃の集金業務、クレーム処理などに対応します。

当社は、長年培ってきたマンション管理のノウハウを生かし、お客様のニーズはどこにあるのか、どのようにこたえるのか、経験豊かな専門スタッフと先進技術で、常にトータルサービスを心がけています。——3つの「こころ」はここに集約されているのです。

好きなもの  
 和のもの全般が好きです。食事は和食が一番好きですし、よく飲む酒は日本酒か焼酎。今時期、家では甚平を着ています。

何があつてからでは遅い。しかし、本意ながら、事故(火災や設備の故障など)が起きてしまった場合には、そこから教訓を引き出すべく、スタッフによる徹底的な話し合いが行われます。地震対策も含め、常日頃より専門家を交えたスタッフが緊急対応協議を念に行っています。

合単位で専用ホームページを立ち上げています。管理組合や管理会社からの連絡や設備の清掃・点検についてのスケジュールなどの複雑なお知らせをインターネット接続でチェック可能にしています。また、地域情報などもともに配信することで、ひとつの情報発信媒体と考えています。インターネット配信の便利などところは、居住者の自由な時間に情報をチェックできることです。まさに、オンライン管理はユビキタスネットワーク社会の到来を予感させます。

現状では、デベロッパーの倒産による管理会社の連鎖倒産などの事例も見受けられます。万が一に備え、当社は社団法人高層住宅管理業協会(会員会社として、加入しています)の協会は、物心両面にわたる高層共同住宅の健全な管理体制の確立を目的に、昭和54年に設立された団体です。管理業務主任者、区分所有管理士の資格者の育成や管理者の保証等も協会事業として進めています。

最近の日常  
 三月に事務所が移転しました。移転前は通勤時間が徒歩十分だったのですが、今では徒歩三十分。おかげで三キロ痩せました。

でも、この事務所、眺望はなかなかです。都庁舎がよく見えるのですが、天候や太陽の位置によって外壁が様々に色を変えます。雲の動きが速いときなどは面白いですね。

それから通勤は新宿中央公園の中を通っていきます。都庁舎の議事室を通った方が早いのですが、無機質な大通りを進むより、公園を歩いたほうが気持ちいいです。事務所が移転してしばらくは花の季節でしたから、桜や白木蓮の花が咲いていてきれいでした。今は葉が生い茂って青臭い香りです。少しリフレッシュしながらの出社です。

仕事で気を付けていること  
 マンション管理は、すべきことが多岐にわたっている。簡単なことではありません。その中で管理組合にとって一番難しいのは、実は大前提である合意形成だと思っています。重要なことほど事前に総会決議などが必要ですが、合意形成ができれば何も進みません。この合意形成をサポートできるような二つのことに気をつけています。一つ目は最低限の伝えたいことが伝わるよう、資料の作成に気をつけること。これがかなり難しい。試行錯誤の繰り返しです。二つ目はユーモアを忘れないこと。理事会や総会で真剣に話し合うことは重要ですが、ある程度楽しくなければ、皆さん忙しいなか時間を割いて出席するのも嫌になってしまうと思いますから。



というのを自然災害の経験で私たちは知っています。やはり、コンクリートの長屋は健全といえるでしょう。コミュニティ・ペーパーが地域のコミュニケーションづくりの一助となることを期待しています。管理会社とお客さま、またはお客様同士が互いに知り合い、情報交換ができるようなサロンの役割が担えればよいと考えています。

着ている、山に遊びに行ったりするときは、作業衣を持っていくことが多いです。今年は下駄付きで浴衣を仕立ててもらいました。クルーズの影響からか、今年は浴衣の売れ行きが上々とのこと。街中で浴衣姿を普通に見かけるようになると涼しげに見えるいいですね。

着ている、山に遊びに行ったりするときは、作業衣を持っていくことが多いです。今年は下駄付きで浴衣を仕立ててもらいました。クルーズの影響からか、今年は浴衣の売れ行きが上々とのこと。街中で浴衣姿を普通に見かけるようになると涼しげに見えるいいですね。

着ている、山に遊びに行ったりするときは、作業衣を持っていくことが多いです。今年は下駄付きで浴衣を仕立ててもらいました。クルーズの影響からか、今年は浴衣の売れ行きが上々とのこと。街中で浴衣姿を普通に見かけるようになると涼しげに見えるいいですね。

着ている、山に遊びに行ったりするときは、作業衣を持っていくことが多いです。今年は下駄付きで浴衣を仕立ててもらいました。クルーズの影響からか、今年は浴衣の売れ行きが上々とのこと。街中で浴衣姿を普通に見かけるようになると涼しげに見えるいいですね。

## 土 KOKUDO スタッフ紹介

T・W  
 担当部署 管理部  
 従事業務 フロント



特別寄稿

マンション管理の現状

こんなにある管理問題！

F P 佐藤 益弘

マンションの3つの健康とは

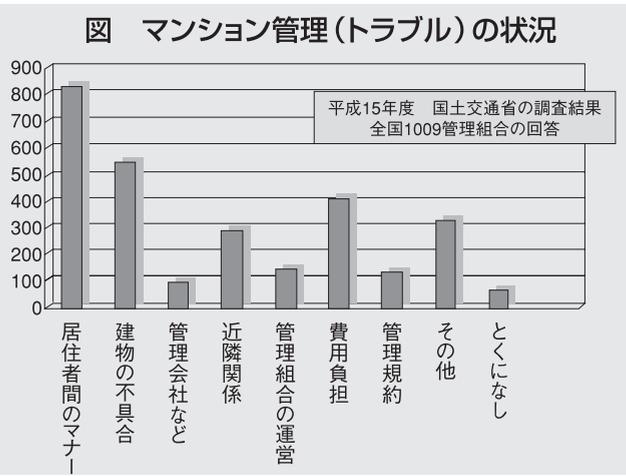
マンションという居住スタイルは何百年も戸建て住宅を基本に生活してきた私たち日本人にとっては特殊なものでしょう。このマンションライフをエンジョイするためには、私たち人間と同じように、そのマンション自体に以下の「3つの健康」がバランスよく備わっていることが大切だといわれています。

◆「良好な地域コミュニティ（環境）」を作り楽しく生活していく

「良い心」の健康

「良い心」の健康とは、心身の健康と体の健康を実現できるように経済的な裏づけをしておく」という「心身の健康」は、それを裏

平成16年に国土交通省から公表された「マンショントラブルの現状（平成15年度調査）」（図）では、それを裏



が、みなさんはその内容を理解されているでしょうか？実は多くの方々が理解されていない現状がそこにあります。この原因は後ほど、記載しましょう。

まず、過去に発生したトラブルについて：「特にトラブルを生じていない」というマンションは、平成5年度以降減少傾向にあります（約7%）。つまり、ほとんどのマンションでは何かしらのトラブルを抱えている訳です。性格の違う個々人が一つ同じ屋根の下に住むのですから、トラブルがあるのは当然でしょう。そのために規約というルールを作り、共同生活を送るわけでは

「雨漏りが起きたのだが、どのように対応して良いか？」などの建物設備に関する問題、「この修繕計画で問題ないか？」などの修繕計画に関する問題、「水漏れが起きたのだが、保険で対応してくれるのか？」などの保険に関する問題などさまざまです。ここ数年、話題に上がっているシックハウス症候群などの問題もここに入ります。

最後に「費用負担に関するトラブル」その大部分は管理費等の滞

貸が入っている隣の若い夫婦が夜遅くまで起きていて、うるさい」などの生活音（騒音）関連の問題、「止めてはいけない場所について止めている車がある」などの駐車場関連の問題です。この問題は管理の抱える「3つのP」と言われています。もともとペットに関して国土管理さんが管理しているマンションの中には「ダイヤモンドマンション」のようにペットも大切な一員という考えで、ペット可というところもありますから、そういうところでは問題にならないでしょう。

さて、よく「マンションは管理を買え！」といわれますが、それは真実でしょうか？ マンションライフのルールである区分所有法という法律では、「みんなで話し合いながら行いましょう」という原則になっています。つまり、マンション管理はマンションの所有者（区分所有者）によって組織された「マンション管理組合」で執行されることになっています。ただ、マンションの建っている立地や地域、規模などの個々の事情が異なる以上、画一的なルールで運営することも問題で、現実になかなかうまく運営できていないケースもあるわけでは

納やペイオフ対策）について約3〜4割のマンションでトラブルがあると答えています。つまり、これは前記の「お金の健康」の問題です。「管理委託費が高すぎると思うが・・・」などの管理費に関する問題、「Aさんが管理費を3カ月分滞納しているのだが、どうしたらよいか？」などの収支に関する問題、「組合の預金口座を〇〇銀行に預けていて問題ないか？」などの資産管理（修繕積立金）に関する問題などです。さらに、最近ではピッキングやサムターン

回しなど住宅における犯罪が社会問題化していますが、この調査においても、「防犯対策に係るトラブル」について約31%（その他）33.5%に含まれる。）のマンションでトラブルがあると答えています。マンションにおける防犯に係るトラブル

が増加していることもうかがえます。このように、マンションライフをエンジョイするためにも、心、体、お金という3つのアイテムの健康を維持・増進していくことが大切だということでは

である理事長になられるケースが多いわけでは。法律が理想として「自主管理」でうまく運営できている管理組合の特徴としてその方の強力なリーダーシップにより運営されているケースが多いのが現実です。しかし、人間ですから、長年そういう立場にいることで、傲りや傲慢さが段々出てくるケースが多いのも事実です。例えば、「長年、管理運営しているのだから、自分の考えていることをみんなは支持してくれれば」と勝手に問題を複雑化してしまいう傾向があります。だからこそ、隣・近所・両隣の方にいろいろ意見を言うことはできるだけ避けたいと思ふのが心情ですし、人間関係を考えてもいろいろが心情的なものではありませぬから、そこに「遠慮」が生まれるのです。

この件は賛否両論あると思いますが、確実に言えることはある方におんぶにだっこの状態になってしまつと、その方が何かの事情で動けなくなつてしまつたときに管理運営自体も止まってしまうという事になりますから、自主管理をする以上は、やはり、しっかりと組織（仕組み）に基づいて、長期的な視野に立って運営をしていく必要があるかと思ひます。「傲慢」から来る問題は本人がなかなか意識できていないケースも多く、悪気がないケースも多いので、サッカーのWカップ日本チームのようにみんなよく話し合つて物事を決めるべきではないかと、

以上のように、マンションの住民だけでは解決できない問題も多々あるはずですが、だからこそ、良い管理会社選びも重要なポイントとなるでしょう。

筆者 佐藤 益弘  
ファイナンシャルプランナー  
昭和45年静岡県生まれ、日本大学法学部卒。メーカーの不動産部門にてマンション開発・販売統括・管理支援などの主務を務める。退社後、独立系FPとして活動開始。様々な公的機関での講演、執筆等で活躍中。

「マンションは管理を買え！」といわれるが...

「無関心」から来る問題の悪化

1つ目の「無関心」から来る問題の悪化というものは、元来、マンションを購入したほとんどの方が管理のようにな面倒くさいことはいくつかある問題の悪化と

「遠慮」から来る問題の悪化

2つ目の「遠慮」から来る問題の悪化というものは、できるだけ他人に自分自身の生活は干渉されたくないものことです。ただ、マンションという居住形態はひとつ屋根の下で共同生活している以上、それを許しません。他の住人に迷惑の掛からない範囲内で...ということになります。この点は

「傲慢」から来る問題の悪化

3つ目の「傲慢」から来る問題の悪化というものは、ある住民の方々が長期間一生懸命、管理運営に携わっているケースで起きる弊害のことです。マンション管理に関して、最初はみんな素人であるケースが多いわけでは。ですから、最初は時間などに余裕がある、エネルギーが豊富で、

また、最近では高度経済成長期に建設されたマンションは、徐々に老朽化が進行してきており、建替えを行うのか、修繕で済ませるか、

といった新たな問題も発生しています。2010年には建築後30年を超えるものは約90万戸になるといわれていますので、老朽化問題もこれからのマンション管理問題の大きなキーワードの1つとなるでしょう。

本格的な夏に向かっていくこの時期、パワーと美味しさのスタミナ食材をふんだんに入れたパスタのご紹介。

ガーリックは言わずと知れたパワフル食材。イカや海老、タコなどの魚介は栄養ドリンクでもおなじみのタウリンと旨み成分アミノ酸がたっぷりです。トマトは「赤くなれば医者が青くなる」といわれるほどビタミンC豊富な健康野菜。赤色素のピコリンは強力なポリフェノールで免疫力を高めます。またオリーブ油は悪玉コレステロールを減らし、血液をサラサラにする効果があります。

最後に、隠し味のマスタードや赤唐辛子のスパイシーな香りも、元気をくれる美味しいアクセント。全体に味を引き締め、食欲を増進させてくれます。

【材料】(4人分)

- パスタ(細め)400g/玉ねぎ1個/にんにく2片/トマト2個/ヤリイカ1杯/ブラックタイガー(殻無し)8尾/タコ(茹で)100g/白ワイン50cc/マスタード大さじ2/赤唐辛子1本/パセリのみじん切り大さじ1/塩・こしょう各少々/オリーブ油大さじ2

【作り方】

- ①海老は塩と酒(分量外)でもんでさっと洗い背ワタをとる。ヤリイカとタコは食べやすい大きさに切る。玉ねぎは薄切りにしてトマトはざく切りにする。②フライパンに、みじん切りにしたにんにくと赤唐辛子を入れ、オリーブ油を注いで火をつける。にんにくの香りがしたら玉ねぎを入れて炒める。③玉ねぎがしんなりしたら魚介を加えさらに炒め、火が通ったら白ワインを注ぎ、アルコールを飛ばす。④マスタード・塩・こしょうを入れて調味し、アルデンテに茹でたパスタと混ぜ合わせる。仕上げにみじん切りにしたパセリをふる。

夏こそ食事でパワーアップ! 美味しく元気になるたびきりのパスタをどうぞ・・・ 魚介とトマトのガーリック・スパゲッティ



監修/フードコーディネーター澤田 美奈 写真/スタジオアール

相続・遺言の法律相談 第1回

Q 私の父は母と二人で小さなレストランを経営していましたが、先月急死しました。主な財産は、父名義の自宅兼用レストラン(土地・建物)と僅かな貯金だけです。母はもうすぐ六十歳になります。常連のお客さんの要望もあり、一人でもレストランを続けたいという意向です。この際、私は相続放棄をしようと思いますが、特に注意すべきことがありますか？

A 相続放棄は、己のために相続の開始があったことを知ったときから三ヶ月以内に家庭裁判所に申述しなければなりません。相続放棄の効果として「相続放棄した人は、その相続に関して最初から相続人ではなかった」とみなされます。また、一旦してしまった相続放棄は、原則

として取り消すことができませんから、事前によく調査を必要とあります。特に注意すべき点ですが、この相続の相続人は誰かということ、相続人となるには順序があるということです。配偶者は、常に相続人ですが、配偶者とともに相続人となるのは第一に子供または孫(直系卑属)。第二に、子

供がいなくときは父母・祖父母等(直系尊属)、第三に、父母や祖父母等がいなくときは、兄弟姉妹の順序で相続人となります。質問の内容だけでは、はっきりしませんが、あなたには兄弟姉妹がいないので、相続放棄して、財産すべてを母親に相続させようという趣旨だと思われます。しかし、第一順位の

相続人が相続放棄をして最初から相続人ではなかったことになると、第二順位、第三順位の相続人が次々と登場することになります。さらに父親の兄弟姉妹のなかに、すでに亡くなっている人がいると、その子供たち(あなたの従兄弟たち)までが代襲相続人として出現し、あなたが放棄しなかった場合と様相が一

変してしまい簡単に母親の単独相続が実現できません。この場合は、あなたと母親で遺産分割協議を行い、一旦相続によって取得した、あなたの相続分を協議によって母親に相続させるという手続きをとるべきです。 司法書士石田泉事務所 http://www.ris-tokyo.com

書評

明日の記憶/萩原浩 光文社 ¥1575(税込)



若年性アルツハイマー……一体誰が自分がそうなるか予想出来るだろう。最近物忘れが激しくなってきた、と

思っていた50歳の働き盛りの主人公に突然告げられた診断。物語は、思わず我が身に置き換えてゾクリと背中に寒気が走るリアルに、追い詰められていく男の心中を描いていく。

「なぜだ。一体何が」

悪かったんだ。」しかし果てしなく重く暗く絶望的なテーマでありながら、時折人れ込まれるさりげないユーモアと優しさがやるせない気持ちにならなく読者を救ってくれる。そして、ラストの何とも美しく切ないシーンは誰もが胸を打たれずにはいられないだろう。

飛田和織の台所の味 東京書籍 1575(税込)



飛田和織さんの肩書きは「料理家」「料理研究家」とあえて名乗

らないのは、「普段の食材で身近な人を喜ばせること」が好きだから

だけ、というぐらいのやさしさの表れだろう。本書ではそんな飛田さんの毎年必ず作る手間暇

いらすの保存食やいつも用意しておく常備食、お気に入りの調味料など、愛着ある「食」を分かりやすく紹介している。どこを読んでも飛田さんの日常とその台所が鮮やかに目に浮かぶ。「美味しいものは時間をかけて自分の舌で見つけるものだ」ということをしみじみと教えてくれる素敵な教科書である。

CDジャーナル



アン・サリー「ブルーイン・ビトゥイン・ドリームス」 ¥2,940(税込) WGN2501 ビデオアーツ・ミュージック ヴォイスもルックスも「たおやか」という言葉がぴったりの女性ヴォーカリスト、アン・サリー。米ニューヨークでの出会いと思い出に感謝を込めた極上のライフタイム・ミュージック。ノラ・ジョーンズ系が大好きな向きにもオススメです。



ジャック・ジョンソン「イン・ビトゥイン・ドリームス」 ¥2,548(税込) UICU1085 ユニバーサルインターナショナル 100針も縫うほどの大怪我を機に、プロ・サーファーからミュージシャンに転向。気負いや計算からは程遠いビュアな人柄が音からも優しくにじむ、リラククス効果抜群の一枚。

# 第一回 パソコンからの合図……マウスポインタ

マウスポインタが分かる人はパソコンの達人と言えます。

パソコンを操作するとき、マウスを動かすと、画面上で一緒に動いているのをマウスポインタと言います。次の形のマウスポインタは良く見かけるでしょう。

それでは次のものは見かけたことがあるでしょうか？

## マウスポインタの役割

われわれはマウスの操作を通じてパソコンを操作しています。反対にパソコンはマウスポインタの形で、パソコンの状態およびどんな操作ができるか等の色々なメッセージを教えてください。

## パソコンの状態の合図



これはパソコンが現在処理に忙しい、ちょっと待ってくださいという合図です。これが現れたら、操作を中断してそれが消えるまで待つてあげましょう。ここで焦って次々と操作したら、パソコンが処理し切れず、止まってしまう。

## パソコンの操作の合図

次に様々な形のマウスポインタを示しまし

よう。これは何か操作できるとかできないという合図です。

これらについてどれくらい知っていますか？達人度をチェックしてみましょう。

左に挙げたマウスポインタはどういう時、その形になるのでしょうか？それは何の意味でしょうか？

## 誌上 パソコン教室



農学博士 談 恩智

全部を説明することはできませんが、三つほど説明してみましょう。

### 利用不可。これは操作が不可という意味。

例えば、任意のアイコンをマイコンピユーターアイコンの上にドラッグすると表示されます。

### 行選択。ここで、行を選択することが

で下にドラッグすると、連続した曜日が作成されます。

### マウスポインタの形にルールがない

マウスポインタはパソコンのソフトの開発者が、利用者が分かり易いように考えてデザインされたもので、特に統一された基準がありません。

### 将来、統一された基準ができて、マウスポインタ辞書なるものが

他にもかなりあるようです。ネット上にキーワード「マウスポインタ ダウンロード」と入力し検索してみてください。

## 海外便り

## 夢に向かって

## マユミ・ヤノソフ

米国に初めて着いたのは27歳の時。既に20年以上も前のことである。並の英語力にもかかわらず、夢だけは大きく、ペンシルベニア州のテンブル大学のジャーナリズム学科を何と卒業。親の心配もよそにそのまま米国に留まり、日系のプリンタ会社に通訳翻訳者として就職。安給料、語学のハンディ等で毎日チャレンジではあ

ったが、本人としては大満足。勤め始めてすぐにマーケティングに興味を抱き、夜間、大学院へと進む。米国では大学院の学費は高く、自分の財力ではとても無理であったが、費用の全額を会社が負担してくれた。大学院ではマーケティングに力を注ぎ、MBA（経営学修士）を取得しリサーチアナリストのポジションを得たと

きは本当に嬉しかった。結婚して6年後に双子を出産。これを機に16年間勤めたプリンタ会社を辞め、ソフトウェア会社に転職。この会社での私の任務はマーケティングリサーチグループの設立。私が初めてのリサーチマネジャーということもあり、会社は自由に私の好きな方針で事を進めさせてくれたことは大変なプラスであった。

それでも会社に雇われて限られた面での二、三年前から自分の会社を持つたこと考え始め、今年の3月に会社を登記した。本格的な活動は来年からで、今はその準備に追われる毎日だ。こどもが寝てからコンピューターに向かい案を練っているが成功の自信は半々。



二人の娘と共に

学が英語は言うまでもなく自然に身に付いたもので、私のように「目で追って」学んだものは天と地の差がある。私が「L」と「R」をミックスすると首を傾げている。でも日本人はジャパニーズアクセントをユニークなアイデンティティとして生かせばいいと聞き直っている次第である。

## お金のやりくり指南

みなさんは人生の三大支出をご存知ですか？「教育資金・住宅資金・老後資金」がそのようにいわれています。いかかるのでしょうか？ ちよつと興味ありますよね。「お金のやりくり指南」では、これから4回に分けて、人生の三大支出と多くの方がなじみの深い保険についてご紹介します。

まず、第1回目は「教育資金」です。子供の教育資金は一生で1000〜2000万円かかるといわれています。

AIU保険会社が発表した「現代子育て経済考2005年版」によると、オール公立でも約1,345万円かかります。

小学校以外、オール私立で理系大学に通うとなると教育費だけで2,179万円……(図)。

「えー、そんなにかかるの？」 「マンションを買うのと同じしょじやないー」という声が聞こえてきそうです。

### ファイナンシャルプランナー

### 西島 佳代子

人が、子供を生んでから「こんな世界もあつたんだ！」と目からうろこ状態で、ほほえましい親バカぶりを発揮しているのを見ると、やっぱり子供はいいなあ……と欲しくなってしまうんですよね。

「教育資金・住宅資金・老後資金」の3つをまとめてお金のやりくりをすることができるといわれています。

「お金のやりくり指南」では、これから4回に分けて、人生の三大支出と多くの方がなじみの深い保険についてご紹介します。

## 一生で1000〜2000万円 賢い教育費のやりくり法

自分が大学を出ていた子供にも行ってもらいたいし、かわいい子供に好きな習い事をさせたいと思つたら……もつとかかるのが現状です。

あるアンケートでは、子供をあと一人もたない理由として1位が「養育費や教育費の負担が大きい」ため

ネルギーを自分のことに使いたくないから」(11%)を大きく上回っています。これでは少子化に歯止めが利かなくなってしまう。

でも、お金がないから、ないなりになんとかすると周りの先輩方はおっしゃいますし、あれほど子供はいらな

だから、子供を生む夢を捨ててはいけません。目標額を設定して教育費を準備することに努めましょう。

リクルートの「赤すぐ」妊産・育児トレンド調査2003」では、子供の誕生と同時に貯蓄や投資(定期保険、自動車積立定期、財形など)を

始めた親が半数以上を占めています。その金額は1ヶ月あたり平均2.0万円となつていて、2人に1人が子供の教育や学資保険に加入しています。やはり、運用面でリスクの少ない、安全性が高い商品を選んでいくといえます。

もし目標額に足りなかつたとしても、奨学金だつてありますよね。

親が子供の大学卒業までの教育費をすべて負担する時代はもう終わりだと私は思っています。これからは責任のある子に育てるためにも、子供自身が責任を持って大学費用を貯め、足りないところは奨学金でカバーして就職後に働きながら返済していく、という方法をお勧めします。かわいい子には旅をさせると

親が子供の大学卒業までの教育費をすべて負担する時代はもう終わりだと私は思っています。これからは責任のある子に育てるためにも、子供自身が責任を持って大学費用を貯め、足りないところは奨学金でカバーして就職後に働きながら返済していく、という方法をお勧めします。かわいい子には旅をさせると

親が子供の大学卒業までの教育費をすべて負担する時代はもう終わりだと私は思っています。これからは責任のある子に育てるためにも、子供自身が責任を持って大学費用を貯め、足りないところは奨学金でカバーして就職後に働きながら返済していく、という方法をお勧めします。かわいい子には旅をさせると



「現代子育て経済考2005年版」(AIU保険会社)

筆者・西島佳代子 企業でシステムエンジニアとして大手金融機関のシステム開発、導入を担当。4年半勤務した後、独立系FPとなる。現在はセミナー講師を中心に、コラムの執筆などを務める。多数のFP関連のウェブサイトの企画・管理・運営も行う。

親が子供の大学卒業までの教育費をすべて負担する時代はもう終わりだと私は思っています。これからは責任のある子に育てるためにも、子供自身が責任を持って大学費用を貯め、足りないところは奨学金でカバーして就職後に働きながら返済していく、という方法をお勧めします。かわいい子には旅をさせると

沿線情報① 久我山

京王井の頭線「久我山」は、渋谷から急行で3駅、所要時間14分と都心から程近いにもかかわらず、緑豊かで自然にあふれている。商店街と住民が一体となつて作り上げるイベントが四季を通してあり、地域コミュニティの活動が盛んでエネルギーに満ち、なおかつ緑に恵まれ落ち着いている……という住みやすさ抜群の街といえる。

武蔵の面影をとどめる和みの散策路！ 玉川上水と岩通ガールデン

駅から5分ほど歩き岩通通りを抜けると、深い緑に抱かれて静かに横たわる川のせせらぎに出合える。1653年に開通した玉川上水の小径は、正に都会のオアシス、近隣住民にもってこいの散歩コースである。両岸には青々とした樹木や野草が連なり照りつける日差しを遮るので、木漏れ日の中、川沿いはひんやりと空気も冷たくまるで避暑地感覚。森の精が今にも出てきそう、ちょっとした異空間なのである。そしてそのまま岩崎橋を渡ると、すぐ左脇



玉川上水散歩道



岩崎橋下流の豊かな緑

南北美味競演！ 天然酵母パンの店 アンローゼ&グード ファリーヌ

南口から久我山商店街を歩いて3分ほどのアンローゼは開業して25年、地元で愛され続けているパンとケーキのお店である。「毎日



パン」など、新鮮な旬の素材と健康にこだわっている。天然酵母は自慢のレーズン種。



グードファリーヌのパンと店頭(下)

超こだわりの隠れ家 カフェを発見！ 炭火焙煎珈琲 コニファア

そのログハウス風の一軒家は、商店街をふと気まぐれに曲がった脇道沿いに静かに佇んでいた。緑に囲まれたお洒落な外観、外に止めてあるマスター所有と思しき車のじつにマニアックぶりから、相



第1回 「豊かな緑」と「こだわり店」に 囲まれた街！ 久我山

程よい酸味の何ともいえない風味豊かな味わい。店内は久我山神社の小枝で作ったというオブジェや手染めの布に書かれた絵が飾られ、イトインでできるカウンターの周りは切り株で囲まれている。手作りの暖かさや優しい感じがそこかしこに散らばる、「楽しい街のパン屋さん」なのだ。

一方北口から歩いて5分のグードファリーヌはバリのブラッスリーを思わせる小さな可愛らしいパン屋さん。オープンして2年、その美味しさとお洒落な



アンローゼ

程よい酸味の何ともいえない風味豊かな味わい。店内は久我山神社の小枝で作ったというオブジェや手染めの布に書かれた絵が飾られ、イトインでできるカウンターの周りは切り株で囲まれている。手作りの暖かさや優しい感じがそこかしこに散らばる、「楽しい街のパン屋さん」なのだ。

り広がった。毎朝食卓で頂けたら幸せだろうな、と心から思わせる味わいである。

当店こだわりの店ではなかるるか、と入ったところ大当たり。1杯ずつ丁寧に入れられる炭火焙煎珈琲はあっさり深くもコクがあり、正に「本物の味」であるが、特筆すべきはアイス珈琲。8時間かけ



自慢のアイス珈琲

て凍らせたという丸氷は珈琲自体を固めたものだから、溶けても味が薄まらず美味しさが持続する。1時間以上はゆっくり楽しめるので、これからの季節嬉しいことこの上ない。そしてココア。これは小鍋で4時間煮詰め、甘さの配合を徹底的に研究したというこだわりの味。とびきりミルクキーなのに決してしつこくない絶妙な味わいなのである。3種類ある日替わりの手作りケーキもおすすり。その日味わたったモンブランは中にとろけるようなカスタードクリームが隠された優しくもどこか懐かしい、甘さ控えめの味。ブランドケーキは洋酒がたっぷり染み込んだ大人の味でずっしりボリューム感があった。店内には100以上の珈琲カップがディスプレイされ、好みのカップをリクエストすることも出来る。

最後にとっておきのイタリアンをご紹介。カウンター9席、4人テーブル2つの小さな店内は地元の客で常に一杯である。話題になっていつも来ていたでいるお客さんが予約できなくなったから申し訳ない、とのこと、残念ながら場所や電話番号は掲載できない。が！探しても食べてみる価値のあるお店である。

真剣な表情で鍋を振るシェフは、魚貝が得意というだけあって、魚貝を使ったメニューは特に絶品だった。コリコリとフレッシュな姫筍のリゾットの上に乗せられた柔らかな小麦イカのソテーの味わい深いこと！渡り蟹のだしをベースにつぶ貝、海老、ホタテをチリソースで煮込んだ「セウタ」は残ったソースをパンにつけたら止められなくなった。プリプリのあさりやふんだんに使ったトマトソースのパスタも忘れたい美味しさである。感動は魚貝料理だけでは無い。ジュシーな肉にフォアグラのぶつ切りを贅沢に入れ込みマッシュルームや野菜を混ぜパ

イ包みにした、「ピッコロモンド風ミートパイ」は1000円という驚くほどのリーズナブルさ。その日手に入った最高の素材を吟味するのでもメニューは毎日書き換えられるから連日通っても飽きないのだ。これでは店も客も内緒にしておきたい気持ちも納得せざるを得ないだろう。久我山住民を心から羨ましく思わせる店であった。

久我山稲荷神社は、毎



久我山稲荷神社

トースト・目玉焼き・コーヒーが一台できる ウェイクアップモーニングセット 朝食がこれ一台で作れる優れもの！



10名様に抽選でプレゼント!

【応募方法】 左記のように官製はがきにお書きになり、このページの右下の応募券を貼ってご応募ください。

【抽選日】 平成十七年九月末日(当日消印有効) 【発表】 平成十七年十月十日 当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。商品の発送は十月末を予定しております。

【お便りお待ちしております!】 皆様からのお便りを募集しています。あんなこと、こんなこと何でもかまいません。たとえば不要になったものの「売ります。買います。譲ります」といったリサイクル情報から、我が家のペット自慢、丹精して育てているこぼれんばかりの花自慢のペランダなど、お便りと写真どしどしお寄せください。送り先/〒160-0023 東京都新宿区西新宿3丁目8番3号 国土管理株式会社 KKコミュニケーション係りまで。

people

「グリーンビレッジ東船橋」マンション管理組合  
理事長 原田 公義氏にインタビュー

(インタビュアー：土肥夏哉子)



「入居者一人ひとりが、もつともつと住ま  
いについて考えてほしい。一度は誰もが理  
事長を経験するのがベスト!」

原田理事長は語る。

JR東船橋駅より徒歩15分。緑の残る住宅地に建つ、ひととき深緑色の外壁が目を引く「グリーンビレッジ東船橋」マンション管理組合理事長・原田公義氏を訪ねて、お話をうかがいました。

まずマンションの概要を教えてください。

原田理事長 入居は四〇世帯です。マンションは一九九五年二月に建てられたので、もう一〇年が経過しますね。今こそ、周囲には多くの戸建てやアパートが立ち並びますが、当初、周りは田畑が多かったですよ。ファミリー世帯がほとんどで、引越された方はほとんどいません。ここで

生まれ育った子、小学生の頃に引越してきた子など、子どもたちの成長をマンションは見続けてきたんだなと感じます。

大規模修繕を計画されているようですが、原田理事長 現在、調査中です。大規模修繕をするか否かは、調査の結果次第。今まで、大きな修繕はしたこと

がないので、そろそろやらねばならないと思っています。結果が出たら今後の計画も自ずと決まってくるでしょう。大規模修繕には多額の費用がかかります。一〇年かけてコツコツと貯めてきた大切な資金ですから、綿密な計画を練ろうと思っています。

原田理事長は以前にも理事長をされ、今回二度目とかががいますか……

原田理事長 うちのマンションは〇〇一号、〇〇二号……と部屋の号数のタテ割りで、理

事会の役員を持ち回りで回っています。任期は一年。六〇七年周期で一巡します。最初に自分にめぐってきたときには、いきなり役員で理事長でした。二回目の今回も理事長(笑)。

何か、印象的だった出来事がありますか?

原田理事長 そうですね……。一期目のときのことで。消火栓の設置について消防署からなかなか許可がおりなくて、呼び出されたことがあって……。消火栓の向きに問題があったらしく、仕方がないので向きを変えて許可をもらいました。やはり、最初は知らないことが多く、苦労しました。

よく、マンションでは、ペット・騒音・パニングが三大トラブルと聞きますが、こちらのマンションではいかがですか?

原田理事長 ペット、騒音についてはトラブルになったことはあり

ません。しいていえばうちのマンションの駐車場(機械式)はピット式とパズル式の二種類があつて、ピット式は問題ないのですが、パズル式はセンサー対応なので繊細なのです。ほりなどにも弱い。この辺りは風が強く吹くので、砂ぼこりが溜まりやすいのですが、その影響でパニングの機械が作動しない!という故障が何度もありました。そのたびに業者さんへ連絡するのは大変でしたね。

管理を円滑にゆかせるコツは?

原田理事長 休日をお互いに合わせることで、これが一番大切ですね。現在、理事会は六人のメンバーで構成されていますが、会合はたいして休む日に行っています。日曜日に行っています。とにかく相互の日程調整、これが第一です。

理事長としてのお立場から組合員の皆さまへ望まれることはありますか?

原田理事長 年に一度の総会には、四〇世帯全員が出てほしい。一番よいのは全員が一回は理事長を経験することかもしれないですね(笑)。修繕に必要な積立金は、ここは安いと思います。

入居して一〇年も住み続けていれば、マンションにも修繕の必要箇所は必ず出てきます。どこにどういう費用が必要であるか、普通に暮らしていくなかでは、なかなか想像しにくいものだと思います。そこで、総会出席してもらって、具体的な説明を聞き、傷んだ箇所を目にして初めて、必要な費用について納得していただけたらいいですね。そこで理事会で考えた計画を聞き、ひとりひとりが考えてもらえれば、と願っています。

原田理事長 本日はお忙しい中、有り難うございました。

今のカギはあなたを守ってくれますか?

ピッキング・サムターン回し対策に! スペアキーによる盗難・盗撮などのストーカー犯罪にも効果バツグン!

セキュリティフィルム (窓用侵入防止フィルム) 1枚入 1,239円(税込) 2枚入 1,659円(税込)

窓からの侵入者を抑止! 地震の際のガラスの飛び散りを防止!

- ガラスカッターを使用しても裏面のフィルムは切れないのでロックを外しての侵入はできません。
- 付属のヘラで誰でも簡単に貼ることができます。

あかないんです (ダイヤル式クレセント)

あなたのかけた鍵は急増中の「ガラス破り」の空き巣侵入を防ぐことができますか? ダイヤル式のしっかりした鍵で、完全ロックなクレセント錠です。

4,200円(税込)

あきまへん (ドア・窓用警報ブザー)

ドアや窓が開くと110dBの大音量で警報ブザーが鳴り響きます。本体サイズは幅55×高さ52×奥行き22mmと、とってもコンパクト!

935円(税込)

リモコン式電気補助錠 ラクロック

ピッキング対策の決定版!! 工事・穴あけ不要!! 賃貸の方も安心です。



盗難被害見舞金保証付き

- のせるだけ、女性でもラクラク取り付け!
- 全国24時間サポートサービス

49,800円(税込)



安心とプライバシーを守るために、盗聴器発見・除去のご依頼も承っております。

TEL.03-3376-1401 24時間受付 http://www.kokudo-kanri.co.jp

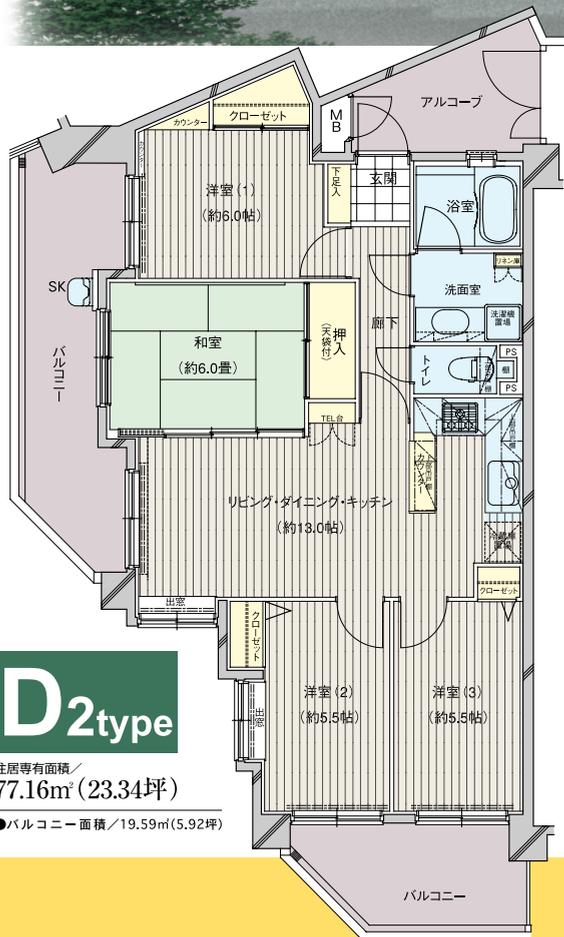
東京都新宿区西新宿3-8-3 新都心丸善ビル7F 国土管理株式会社

**FUCHU  
MUSASHINODAI  
DIAMOND MANSION**  
府中武蔵野台  
ダイヤモンドマンション  
**新/発/売**

# 府中武蔵野の地に新生活理想郷が誕生します。 モデルルームグランドオープン!



外観完成予想図/図面を基に描き起こしたもので、実際と多少異なる場合があります。あらかじめご了承ください。



**販売価格**  
2,890万円より  
3,200万円台中心



●所在地/東京都府中市小柳町3丁目17-1他 ●交通/京王線「武蔵野台」駅下車徒歩11分、西武多摩川線「白糸台」駅下車徒歩12分 ●地目/宅地 ●用途地域/第1種中高層住居専用地域、準防火地域、第2種高度地域、第1種低層住居専用地域、第1種高度地域 ●建ぺい率/60%、50% ●容積率/200%、100% ●総戸数/69戸 ●販売戸数/20戸(第1期) ●販売価格/2,890万円(1戸)~3,750万円(1戸)(消費税含む) ●間取り/3LDK・4LDK ●敷地面積/3799.85㎡ ●建築面積/1,704.19㎡ ●延床面積/5,068.65㎡ ●構造・規模/鉄筋コンクリート造地上5階建 ●分譲後の権利形態/(敷地)専有面積割合による所有権の共有(建物共有部分)専有面積による所有権の共有 ●建築確認番号/第E104030895号(平成16年11月18日) ●住居専有面積/62.44㎡~86.82㎡ ●バルコニー面積/4.35㎡~12.00㎡ ●ルーフトバルコニー面積/45.00㎡ ●専用庭面積/4.56㎡~7.20㎡ ●テラス面積/4.35㎡~13.34㎡ ●建物完成予定/平成18年3月末日 ●入居予定/平成18年4月末日 ●管理費(月額)/8,120円~10,040円 ●修繕積立金(月額)/3,250円~4,020円 ●修繕積立基金(入居時一括)/341,040円~421,680円 ●ルーフトバルコニー使用料(月額)/900円 ●専用庭使用料(月額)/190円~290円 ●駐車場使用料(月額)/11,000円~14,000円 ●バイク置場使用料(月額)/1,000円 ●設計/株式会社セット設計事務所 ●設計図書閲覧場所/ダイヤモンド地所株式会社 ●施工/西野建設株式会社 ●売主/ダイヤモンド地所株式会社 ●宅建業免許東京都知事(3)第72867号 ●販売代理/ダイヤモンドハウス株式会社 ●管理/国土管理株式会社 ●管理協力/株式会社ビルテクノス ●広告有効期限/平成17年10月末日



**0120-213-787**

〈販売主〉宅建業免許東京都知事(3)第72867号 **ダイヤモンド地所株式会社**  
〈販売代理〉宅建業免許東京都知事(2)第76917号 **ダイヤモンドハウス株式会社**  
〈施工〉建設業許可神奈川県知事登録(特)第386号 **西野建設株式会社**  
〈管理〉**国土管理株式会社**  
日立ビルシステムグループ **株式会社ビルテクノス**

インターネットで最新情報を提供。  
〈モデルルームの画像を確認できます。〉 **http://www.diamond-jisho.co.jp**

予告広告

## 京王線「桜上水」駅より徒歩4分。



STUDIO~1LDKまで。  
安心のセキュリティシステム!

新宿へ7分、渋谷へ9分  
アクセス自在の利便性

明大前、下北沢、吉祥寺といった  
オシャレな街も間近です。

**全戸南向き**

**近日発売予定**

お問い合わせは ラ・グレース ダイヤモンドマンション桜上水 プロジェクトチームまで **TEL. 03-5333-8689**

〈販売主〉宅建業免許東京都知事(3)第72867号 **ダイヤモンド地所株式会社**  
〈販売代理〉宅建業免許東京都知事(2)第76917号 **ダイヤモンドハウス株式会社**  
〈管理〉**国土管理株式会社**  
日立ビルシステムグループ **株式会社ビルテクノス**