

一般社団法人
埼玉県マンション管理士会会報

発行者：一般社団法人埼玉県マンション管理士会

理事長 丸山 順功

住 所：さいたま市浦和区高砂 1-13-5

電 話：048-711-9925 FAX：048-711-9952

E-mail：smk-jimu@saitama-mankan.comHP：<http://www.saitama-mankan.com>

編 集：広報委員会

1. 区分所有法改正に伴うキャンペーン～4月12日さいたま市会場報告～

◇開催の経緯と準備状況

さいたま市会場のキャンペーンにおきましては、2月25日のさいたま市の後援決定以降、チラシ500枚の配布や特設サイトの開設など、準備を進めてまいりました。

広報活動においては、各相談員が先頭に立って、近隣マンションへのチラシ配布や知合いのマンションへの勧誘を実施しました。また、さいたま市に市主催の無料セミナーで市の上承のもとチラシを配布しました(約70名対象)。さらに3月下旬にはさいたま市が市内管理組合への配送物に国交省パンフレット同梱したことも追い風となったと考えます。

以上のような多角的なアプローチを行い、当日までに計16組合からの応募をいただくに至りました。

◇当日の実施結果

2026年4月12日、浦和コミュニティセンター第8+9集会室にて以下の通り開催いたしました。

● 第1部：マンション管理セミナー (14:00～14:45)

- 参加者：22名 (16管理組合)
- 内容：坂井管理士に講師を依頼し、管理組合の運営に役立つ基礎知識のレクチャーを行いました。

● 第2部：個別相談会 (15:00～16:30)

- 相談件数：12管理組合
- 状況：多くのテーブルで1時間以上の熱心な相談が行われ、終了時刻まで対話が続くなど、非常に密度の高い時間となりました。

◇運営体制と当日の様子

相談員および講師・13名、事務方5名(うち3名が相談員を兼務)、および各ブロックから見学・応援に駆けつけてくださった6名の体制で運営しました。

当日は、入室から開始までの時間や1部と2部の間の時間が短く、非常にタイトなタイムスケジュールでしたが、全員が協力して設営に当たったことで、混乱なくスムーズに運営することができました。また、会場出口に設置した各自の名刺や事務所案内も多くの方が持ち帰られており、今後の事業展開への繋がりが期待できる結果となりました。



第1部セミナーの様子



第 2 部個別相談会の様子

(文：金澤幸夫、写真：西垣順久、金澤幸夫)



2. 第 2 回初級マンション管理士向け勉強会開催される

川口キュボラで各ブロックから熱心な参加者

4 月 10 日(金) 第 2 回目の初級マンション管理士勉強会が川口市パートナーステーションにて開催されました。

今回特別テーマを決めないスタイルで、講師の塩津富久郎氏は自身の顧問契約をどう受注したかの体験を語り、理事会に出席するという条項についてもその対応時間は無制限ではないこと、理事会の他委員会への出席は条文にうたっていないければ対応に苦慮するであろうこと、契約書の取り交わしには常識的に免責事項も考えておくなど実務で得られた話に参加者は真剣に聞き入っていました。

また 4 月 1 日施行の改正区分所有法によるマンション標準規約の解釈をめぐっては、専門家といえど解説にイージーなミスがあることも指摘。最新の話題をわかりやすく解説し、「初級」とはいえ本格的な思考プロセスを皆が共有でき、レベルは高くあっという間の 2 時間でした。

次回は 5 月 15 日(金) 18:00 より浦和コミュニティセンターで行います。それ以降は川口キュボラとなります。



3. 今期第 1 回目個人情報研修開催される

24 名が参加、次回以降は Web 開催

4 月 23 日(木)浦和コミュニティセンターにて第 1 回目となる個人情報保護に関する研修が開催されました。日頃行政との窓口の小松事務局長と伊藤理事が講師を担当しました。

昨今の個人情報の管理の強化に対応して県士会理事会では行政対応のひとつとしてこのテーマによる研修の実施を検討し、この度の研修開催となりました。理事会では今後相談会等に参加する相談員は年間 3 回の研修のうちのどれかに参加することを義務化することを基本方針とする案を固めています。

いきなり研修を義務付けると混乱がおきるおそれもあるため、まずは参加を呼びかけ、回数を設けて参加者の実績を高めて行くそうです。

個人情報保護法は 2003 年制定。2022 年にも大きな改正があり現在も改正案が 4 月 7 日国会に提出されています。県士会は各自治体との年間の協定を締結する際、ほぼ例外なく個人情報保護に関する覚書等がセットであることから、今後ますますこの分野における遵守事項が増え、強化されてゆくと考えられます。情報を扱うスキルを持つ我々マンション管理士は、相談会等での個人情報の取扱いや、行政と関与する情報全体の取扱いについては、特段の注意を払うレベルの認識が必要なのだと学んだタベでした。



4 月初め当県士会事務所に貼られた「お役立ちキャンペーン」のチラシ
射し込む陽ざしがやわらぐ効果も伝えられた

役員エッセイ ～第1回～

前回で新しい役員の紹介は終わり、今回からベテラン理事からのエッセイを掲載します。

業務獲得の奥義！ご教示します。

いとう しげただ
伊藤 茂忠

会計担当理事（東ブロック）



筆者近影

久々に会報にて紹介いただけるとのことで自己紹介と何点か記載させていただきます。

私は、マンション管理士試験の第1回目で、合格して、埼玉県マンション管理士を立ち上げ会長として11年間活動し、最終的に日本マンション管理士会連合会の会長として活動し、10年前に実家（秋田）の両親の介護のため、両方の代表を引退しました。

5年前より、当会の理事に復帰し、今回のキャンペーンなどの企画を行い、会計担当として、現状の当会の運営資金の検討を行っております。

私の基本スタンスとしては、当会に加入したら「仕事が降ってくると思ったら大間違い」であり、当会は、会員の業務獲得のきっかけづくりとしての行政の協力などによる管理組合との接点づくりの組織と考えています。

実際、私の現在の顧問先もそのきっかけで何件も獲得させていただいております。

そのため、私の相談会の対応については、下記の点を踏まえて助言しています。

①相談に関して100%の答えはありえない。

相談時間が60分の場合、相談者の話を聞くのが15分、内容を確認するのが15分、その後に何点か助言・提案するのが20分、相手の感想や今後の対応の調整が10分くらいのタイムスケジュールで行うようにしております。

意外と15分間相手の話を聞くというのは、長く感じると思います。ただ、この良く聞く姿勢は、その後の助言の上では、非常に重要です。

中には、ほとんど話を聞かないうちに、助言を行おうとする会員も見かけますが、マンション管理士の自己満足のための相談会ではなく、国家資格者としての社会貢献と自己の業務受託のきっかけづくりが目的ですので、その点を十分理解いただきたいと思います。

②最後の10分で相談者のマンションに訪問するきっかけを作ることができるかがポイントになると思います。業務獲得の一番の近道は、現地での説明ができるかどうかです。

この時に、目先の利益に振り回されると業務獲得は難しいと思います。どんな営業でも商品説明で費用請求しないのと同じと考えます。弁護士や建築士などのような歴史と地位が確定した士業ですら営業活動を行わないと業務が獲得できない時代ですので、ましてや歴史の浅い、認知度の低いマンション管理士はなおさらと思います。

私の実体験に基づき書かせていただきましたが、会員の皆さんそれぞれのスタイルがあると思いますので、参考としてとらえていただければ幸いです。

第24期第5回理事会議事録から

(敬称略)

○日時： 令和8年3月12日(木) 18時30分～20時35分

○場所： 浦和コミュニティセンター第11集会室

○議長： 丸山理事長 ○出席理事： 丸山理事長、(東)伊藤理事、小笠原理事、松岡理事、桑原理事
(南)新井理事(副理事長)、藤澤理事(中央)金澤理事、畑中理事、松村理事、横田理事、長嶋理事
(西)小松理事(事務局長・副理事長)、木村理事、坂和理事 15 名
出席監事： 天谷監事(南)、手塚監事(中央) 2 名

2. 審議

議題1 「区分所有法改正に伴うキャンペーン」企画(事業企画委員会・各協力者)

伊藤理事より当企画による相談会担当者の条件についての説明がなされ承認された。

- ① セミナー主旨：会員の業務獲得
- ② 名刺：各マンション管理士事務所名(県士会名刺使用不可他要件)
- ③ セミナー責任者による相談員のチェック要(名刺、相談員要件)

[浦和会場(金澤)、越谷会場(桑原)、新座会場(木村)、川口会場(藤澤)、春日部会場(松岡)]

議題2 新入会員承認の件(小松)

入会申込者の報告がなされ承認された。

- ・新入会員：大塚 徹(東ブロック 八潮市)、小関 浩太郎(中央ブロック さいたま市)

議題3 蕨市“情報誌作成業務委託(令和7年度)”報酬支払(案)の件(小松)

承認された。

議題4 事務局補助員の追加の件(小松)

事務局員の〈IT担当者〉について承認された。

- ・IT担当：近江貞春(西ブロック)

他に坂井史明(中央ブロック)、鈴木信雄(西ブロック)の各氏は引き続きお願いしている。

議題5 日管連“研修部会”への派遣者の件(小笠原)

下記の2名を派遣することが承認された。

新派遣者： 新井副理事長、桑原理事(研修部)

議題6 通常総会(2026年11月23日)の会場及び手配について(小松)

担当の西ブロックにて今月のブロック会議に諮ることとした。次回審議とした。

議題7 県士会収支“経費削減等”検討の件(横田)

“会費値上げ検討”の状況下、いくつかの節減提案が提案され審議した。

対策として、Web 会議開催回数増、行政支援活動の取得、研修活動(日管連)による収入等模索する。

理事長役員の自治体等訪問



令和8年3月30日さいたま市住宅政策課挨拶(丸山理事長)

令和8年4月14日さいたま市住宅政策課原田雅哉課長(丸山理事長)