

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.com
HP：<http://www.saitama-mankan.com>
編 集：広報委員会

1. 当会ホームページに特設コーナー開始さる

「区分所有法改正に伴うキャンペーン」企画

先月よりはじまったキャンペーンで2月28日より当会ホームページに一般の組合関係者がキャンペーンのセミナーに参加申し込みができる特設のページが開設された。4月12日から始まるお役立ちキャンペーンへの参加を受け付ける。3月21日現在①4/12 浦和コミセン（さいたま市）②4/18 サンシティ（越谷市）③4/26 新座市市民会館（新座市）④5/9 市民パートナーステーション（川口市）⑤5/24 にじろホール（春日部市）の5か所で各ブロックが開催を担う。（理事会報告参照）

2. キャンペーン関連研修開催、「管理規約改定業務を受注しよう」

浦和コミセンに33名が実務研修に参加。

3月20日4月より始まるお役立ちキャンペーンに先立ちそこで申し込みの組合と接する相談員のための研修が行われた。管理規約改定で豊富な実績のある新木茂氏（中央ブロック）が見積り提出から組合訪問の回数、総会までの伴走の注意点を述べた。管理士の個人事務所として組合との契約行為が前提となるため業務終了後の誤字脱字の発覚への対応、細則まで業務を広げた場合の契約の範囲、4月から法律施行となり5月総会が一般的な情勢で規約改定業務の受注時期と納品時期の見込みなど会場からは質問が多く提出された。

彩の国マンション管理士合同事務所伊藤茂忠氏（東ブロック）からは、今キャンペーンは個人での業務獲得のチャンスであるとし、業務受注の勘どころを豊富な経験の中から開陳、対応の基本である「聞く・話す」の留意点をずばりと指摘すると、会場からは初めての受注秘策のてほどきに真剣なまなざしが注がれた。これを機に個人名刺を企画する会員もあり研修後情報を交換した。

3. 第1回初級マンション管理士向け勉強会開催される

理事含め活発な意見交換、新旧の会員、各ブロックの交流も

3月13日（金）、当会会員向けの研修の一環として、「第1回 初級マンション管理士勉強会」が浦和コミュニティセンターにて開催されました。

以前から要望のあった基礎的な勉強会ですが、なるべく定期的な開催を目指し、今期から開始されたものです。

新規会員、相談会未参加の方、及び活動されていなかった方等を対象にし、12名の方が参加され、南ブロック塩津会員に講師を務めていただきました。

一方的な講義ではなく座談会形式で、日常的な勉強方法・資料等データの管理方法、また管理規約改正時の留意点等について、実務に則した具体的な内容を紹介いただき、都度、質疑応答や議論を深める活発な意見交換が行われ、盛況のうちに終了しました。



今後の開催につきましては、当初は2か月後の5月中旬を予定しておりましたが、参加者の皆様から「ぜひ毎月実施してほしい」と多数の希望が寄せられたため、急遽、毎月実施することと致しました。

今回は4月10日(金)を予定とし、詳細は別途、皆様にご連絡いたします。

どなたでも参考になる勉強会だと思います。皆様のご参加をお待ちしております。

文責：研修担当理事 畑中・桑原

4. 飯能市マンション管理基礎セミナー・相談会開催される

日 時：2026 年 2 月 28 日(土) 13:00～15:30(セミナー・質疑応答) 15:40～16:30(相談会)

会 場：富士見地区行政センター 第2会議室

2年半ぶりとなる飯能市でのマンション管理基礎セミナーを、2月28日に市内の、富士見地区行政センターにて開催致しました。

13時からのセミナー第1部では、片桐行男氏による『給排水管更新工事の進め方』についての講演があり、ご自身の経験に基づいた具体的な給排水管更新工事の事例や、スムーズに進める為のポイントが、詳しく紹介されました。

セミナーの第2部は、小松茂夫氏による『居住者とマンションの“二つの老い”への対応』という大きなテーマについての講演でした。「決定的な処方箋はない」としつつも、問題解決の糸口となる様々なアイデアの紹介があり、参加者は熱心に耳を傾けていました。



今回の会場はコンパクトで、講師と参加者の距離が(物理的にも)近く、セミナー後の質疑応答では、給排水管更新・大規模修繕工事などを中心に、数多くの質問が飛び交い、予定の時間を超過するような状況で、参加者の熱心な姿が見受けられました。

またセミナー後に開催された相談会には、4組の方々が、区分所有法の改正に合わせた管理組合の運営方法や、大規模修繕工事に向けた合意形成など、各管理組合が直面する問題についての相談が寄せられました。

セミナーの一般参加者は16名、県住宅課1名、飯能市住宅課3名、マンション管理士12名の合計32名と非常に盛況であり、本セミナーの準備に奔走された関係者の皆様、並びに講師をお勤め頂いたお二人に深謝する次第です。

(西ブロック 写真：小林 正孝/報告：中山 浩一)



5. 令和 7 年度第 3 回さいたま市マンション管理基礎セミナー開催される

目 的 マンション管理に関するセミナーの開催を通じて、さいたま市内のマンション管理組合や区分所有者への情報提供及び普及啓発を行い、良好なマンション居住環境、地域住環境の形成に資することを目的とします。

日 時 2026 年 2 月 28 日(土) 13 時 00 分～16 時 40 分

場 所 浦和区コミュニティセンター第 15 集会室

内 容 第 1 部【講演(1 時間 30 分)】**講 演**：区分所有法改正～法改正に対応した管理規約の見直しについて～ **講 師**：一般社団法人 埼玉県マンション管理士会 坂井史明氏 **出 席**：管理組合 59 名 第 2 部【講演(1 時間 30 分)】**講 演**：5 つの見直しで修繕積立金の値上げを長期的に抑制する **講 師**：NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 玉田雄次氏 **出 席**：管理組合 58 名
主 催 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、さいたま市、埼玉県、公益財団法人マンション管理センター **協 力** 一般社団法人 埼玉県マンション管理士会 NPO 法人匠リニューアル技術支援協会 **後 援** 国土交通省

第 1 部講演 「区分所有法改正～法改正に対応した管理規約の見直しについて～」

【講演内容】

1. 区分所有法の改正の背景
2. 区分所有法改正の主な改正内容
3. マンション標準管理規約の主な改正内容
4. 各マンションにおける管理規約の変更手続き
5. マンション標準管理規約に関する主な質問

【出席管理組合様の第 1 部講演アンケート結果(さいたま市集計)】・興味のある分野で有意義な内容で満足しました。(同意見 6)・とても理解しやすい説明でした。ありがとうございました。・難しい内容でしたが、規約変更しなければならないことは理解しました。・規約改正の必要な項目が明確になり助かった。【まとめ】・さいたま市内の約 60 名の管理組合様に、管理規約改正の必要性和改正ポイントをわかりやすく講演いただき十分に伝わったと思います。・4 月 12 日(日)当会主催・さいたま市後援の「区分所有法改正に伴う管理規約改正・お役立ちキャンペーン」について、講演後すぐに申込みされる管理組合様もおられ、講演の手応えを得ました。



写真及び文責：中央ブロック 西垣順久



6. 「草加市マンションライフセミナー」 開催報告

○日時：2026年2月21日(土) 10:00～12:00

○場所：草加市役所本庁舎7階 7-B会議室 ○主催：草加市 ○協力：一般社団法人埼玉県マンション管理士会東ブロック ○参加者：総数51名 ・管理組合関係者39名 ・草加市 都市整備部 住宅政策課3名 ・埼玉県マンション管理士会東ブロック会員9名

○主催の草加市及び埼玉県マンション管理士会から挨拶、お知らせ及び情報提供

- ・草加市都市整備部住宅政策課 浅井課長様から本日のマンションライフセミナーの構成及び流れ等の説明に合わせまして挨拶を頂きました。
- ・当会からは桑原ブロック長より、自己紹介並びに東部ブロックの説明に合わせまして挨拶を頂いた後、本日参加した東ブロックの各自治体担当のマンション管理士から挨拶を頂きました。

○講演：桑原 隆 会員 『区分所有法改正に伴う管理規約の改正について』～備えあれば、憂いなし～
23年ぶりの区分所有法大改正の意図及び内容を説明し、この改正が管理規約に及ぼす影響及び管理規約改正に当たっての注意点などを講演いただきました。

講演後、参加者各位と桑原会員による質疑応答がなされ、有意義な講演会となりました。



① 草加市浅井課長様からご挨拶



② 桑原ブロック長のセミナー講演風景

○マンション管理士による無料相談会

事前に予約を頂いていた3組及び当日受付の4組の合計7組に対して無料相談を行いました。内容につきましては「特定住宅建築物の調査について」「エレベーターのリニューアル工事について」「管理規約改定の主な内容について」「管理会社との関係について」「理事の高齢化に伴う将来的なマンション管理運営について」などの相談があり、当会会員が個別に対応しました。



個別相談会風景

(対応した東ブロック会員：伊藤、小笠原、桑原、後藤、関根、高橋、永沢、深井、松岡：敬称略、五十音順)

最後に、本セミナーにご出席いただいた草加市分譲マンション管理組合等の皆様、準備段階からご協力いただきました草加市住宅政策課担当者様、本セミナーにご協力を頂きました東ブロック会員の皆様に厚く感謝申し上げます。

＜記事・撮影：後藤公孝＞



新任役員紹介

てん や ゆういち
天谷 祐一 監事(南ブロック)

この度、監事に就任いたしました天谷祐一です。

私は現在、川口市に在住し、都内の外資系メーカーにて半導体エンジニアとして勤務しております。

私がマンション管理に関心を持ったきっかけは、築25年を迎える自宅マンションの将来を見据えてのことでした。20年前に管理組合の理事を経験した際は、築年数も浅く、管理の難しさを意識することはありませんでした。しかし近年になってメディア等で高経年マンションの課題を目にする機会が増え、一居住者として適切な管理の重要性を再認識いたしました。これを機に、独学の末2022年にマンション管理士登録を行いました。

現在も現役で技術職に従事しているため、管理士としての実務経験を積むには県士会での活動が最善と考え、2023年に本会へ入会、南ブロックの所属となりました。当会では、研修会やマールでの相談会を通じ、今日まで研鑽を続けております。

昨今、あらゆる組織においてガバナンスおよびコンプライアンスの強化の重要性が高まっております。この度の監事就任にあたりましては、本会の運営が適正かつ円滑に行われるよう、会務の健全化に全力を注ぐ決意です。客観的な視点を保ち、職務を厳正に遂行することで、本会の透明性を高め、さらなる発展に寄与してまいります。

至らぬ点も多々あるかと存じますが、精一杯努めさせていただきます。何卒よろしくお願い申し上げます。

くわはら たかし
桑原 隆 理事(東ブロック)

第24期理事に就任いたしました東ブロックの桑原隆です。

大学卒業後はマンションも含めた不動産の売買業務、オフィスビルや商業施設の設備維持管理業務など、広く不動産関連の事業に関わってまいりました。

会社員時代から当会に入会し、先輩諸氏の指導のもと、マンション管理士としての業務を広げてまいりましたが、一昨年60歳になったのを区切りとして会社員を卒業し、現在はマンション管理士を専業にしております。

今期理事会では研修を担当させていただくこととなりました。

皆様のお役に立つような研修を実施してまいりたいと考えておりますので、研修についてご意見があればお寄せいただければ幸いです。

また私自身、当会の定款、諸規定を遵守し、会員の皆様の意見が反されるような理事会運営に努め、各ブロックの活動が当会の基盤であることを認識し、地域ごとに行政から絶対的な信頼を得られるマンション管理士会となるよう、微力ながら努力してゆく所存です。

どうぞ宜しくお願い申し上げます。



かなざわ ゆきお
金澤 幸夫 理事(中央ブロック)

今期理事を拝命しました金澤と申します。私はマンション管理士の資格を取得して2年になります。マンション管理とは無縁の業種・業務を60歳まで勤め、その後は心身の負担や時間の拘束が少なそうな仕事を求めて、都内マンションの管理員になりました。実際に管理員をやってみるとコミュニケーション能力や広範な知識が要求される場面がたびたびあり、その面白さを深掘りしているうちに、マンション管理士として生業を立てることになってしまいました。当初のお気楽セカンドライフ構想から大きく外れてしまいましたが、高齢者になった今でも真剣に取り組む仕事を見つめられて良かったと思っております。



私は、広報委員会に所属し主にホームページ作成業務を担当しています。今期の広報委員会は「会員専用ホームページは会員同士が情報を円滑に共有し、活動の支えとなる有益なプラットフォームにしていこう。公開ホームページは、管理組合や行政への積極的なアピールをしていく。会報を毎月定期発行する。」を計画しています。マンション管理適正化法が改正され、管理組合や行政から「頼れる確かな専門家集団」として本会の役割が一層求められていますので、委員会活動を通じてプレゼンス向上に努めていきたいと考えています。

なお、私は20数年前まではIT技術者でしたが、ホームページ作成経験は皆無です。技術の進歩に追いつけず、ホームページグループのメンバーの助けを借りてなんとかやりくりしているところです。マンション管理の経験も浅く至らぬ点ばかりですので、皆様のご指導とご協力をお願いいたします。

てづか
手塚 あつ子 理事(中央ブロック)

第24期副監事に就任いたしました中央ブロック手塚あつ子です。入会は2024年4月で足掛け3年目に入ります。さいたま市に住みついて47年になります。国道17線沿いの与野ハウスが新築マンションだった当時は戸建住宅が大多数でしたが、近年では高層ビルやマンションが林立する近未来都市に変貌しました。大宮駅の建替・東北新幹線の開通や、駅西口再開発事業・さいたま新都心・武蔵浦和周辺の都市整備・更には浦和駅周辺の再開発を観てきましたが、さいたま市の勢いはまだまだ衰えそうにないようです。



旧区分所有法と宅建法を丸呑みして2001年に受験してからは、登録したものの完全に有資格者状態でマンション管理とは無縁の日々でしたが、今回の大幅な改正区分所有法を受け、押取り刀で標準管理規約に取り組み始めました。錆付いた脳の活性化を老眼鏡に頼りながらYouTubeを駆使して詰め込んでいます。最近学ぶことの楽しさを思い出しました。

また、問題が山積する老朽化したマンションの給排水配管更新工事に関心があります。

幸い当会にはプロフェッショナルのマンション管理士が、大勢在籍なさっていますのでご指導ご教授お願い致します。さらに明るい県土会の未来に向けて努力いたします。

多数決で運営する管理組合に必要なのは合意と協調性です
課題満載の分譲マンションの現状を管理組合の皆様と共有できるように努めていきたいと思ひます。



第24期第 4 回理事会議事録から

(敬称略)

○日時： 令和8年2月12日(木) 18時30分～21時20分

○場所： 浦和コミュニティセンター第9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

議案 1 印章規程変更議案(小笠原)

印章(理事長印・銀行印・角印)の保管方法確認中。提出文書による理事長印省略等による使用記録の区別。銀行印はカードとパスワードに移行。事務局長印の検討。押印書類の保管あるも記録簿はなし。事務局組織運営規程とも係わり。現在金庫施錠管理は確実である。小笠原-小松にて協議継続する。

議案 2 個人情報保護規則変更議案(小松)

2月朝霞市による実査ふまえ個人情報保護規則改正案を理事会にて全員が承認した。第8条「情報漏洩対応」前文削除⇒「個人情報の漏洩等の事故対応」とし第1項から第4項新設する。7月臨時総会に提出予定。

議案 3 「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)

3/20実務研修には4月以降各ブロック開催セミナーの講師育成を目的とする。40名内外募集。法改正研修ではない。浦和コミセン14集会室。18:30-20:30。申し込みは smk-soudan@saitama-mankan.com。内容は規約改正実務と相談会での業務受託へつなげるスキル伝授。一般組合の申し込みはホームページで特設画面2/22頃アップ予定。FAXによる申し込みも可。各ブロックは地元自治体の後援を申請しチラシに掲載。自治体HPにリンク貼り付けも依頼する。

議案 4 日管連派遣者のアンケート案(丸山)

1月末アンケート締切。11名返答。日管連事務局長と個別のマッチング行う。最終双方希望者を県士会が推薦。

議案 5 議案 6

議案 7 入会・退会者決議 遠藤博、中田栄三郎(以上退会)、新田宰士(入会)承認された。

理事長役員の自治体等訪問



令和8年2月24日東京都マンション管理士会懇親会理事長親泊哲(丸山理事長、小松事務局長)

