

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. 第 23 期第 9 回理事会報告

日 時： 令和 7 年 8 月 7 日（木） 18：00～20：50

場 所： 浦和コミュニティセンター 第 12 集会室

出席役員 理事 12 名（欠席 1 名）、監事（欠席）

議 事 次 第

1. 理事会成立要件と手続きの確認

2. 審議事項

第 1 号 第 8 回議事録案の確認

第 2 号 選挙管理委員選出の件（敬称略）

各ブロックから選挙管理委員の推薦があり理事会はこれを承認した。

南ブロック：三代治次 東ブロック：永沢 大

中央ブロック：小田澤将 西ブロック：松本英蔵

第 3 号総会資料編集工程の確認等

10 月 28 日校了、10 月 30 日理事会確認、11 月 4 日会員送付等の予定を確認

11 月 23 日（日、祝）第 23 回通常総会

第 4 号 広報委員会委員の募集期間の延長等について

委員の応募が 1 名であったことから、8 月末日まで募集期間を延長すること並びに黒岩哲郎（中央ブロック）会員の委員就任を承認した。

第 5 号 日管連派遣者の件

日管連総務部「相談ダイヤル」担当に金澤幸夫氏を推薦することを承認

3. 報告・確認

（1）相談会用帳票の改訂について各自治体との交渉経過報告（各ブロック長）

（2）広報委員会・研修委員会・管理計画認定推進委員会報告

（3）各ブロック報告

（4）事務局報告

・マンション管理士更新講習修了証書の日管連への未提出者 21 名の名簿を各ブロックに配付する。

⇒今後県士会で行う相談会等に修了証書未提出者は相談員としない（理事会決議）。

・来年度年会費徴収依頼を 10 月に行う～今回は値上げの検討はしないことを確認。

・「総務事務員」鈴木金矢（西 B）「会計事務員」米山文子（中央 B）は 8 月 1 日、業務委託契約を締結した。

4. 次回理事会 9 月 11 日（木）

以上

2. 朝霞市分譲マンションセミナー開催報告

- ★日 時：令和7年8月23日(土) 9:20~12:00
★会 場：朝霞市役所 別館5階大会議室
★主 催：朝霞市
★協力団体：一般社団法人埼玉県マンション管理士会
★参加者数：一般参加者53名 朝霞市開発建築課5名 会員11名 合計69名

1) 開会挨拶 朝霞市開発建築課 塩見課長



2) 分譲マンション管理セミナー講演 9:30~11:00

(内、10:35~は、質疑応答)

講師：埼玉県マンション管理士会 小林 正孝 会員

演題：第一部「区分所有法等の改正の要点」

第二部「外部管理者方式のメリット・デメリット」

【第一部では、令和8年4月施行予定の「建物の区分所有等に関する法律」の改正の要点について解説した。改正の概要を、(1) マンションの管理の円滑化 (2) マンションの再生 (3) 団地の管理・再生 (4) 被災マンションの再生の円滑化 の4テーマとしたが、時間の都合上、(1) マンションの管理の円滑化のみとなった。

第二部では、特に管理会社を管理者とする外部管理方式に焦点をあわせて解説をした。

最新のマンション管理に関する話題なので、参加者は熱心に聴講していた。質疑応答でマンション管理士が管理者となることについての質問がなされ、管理士から一般社団法人管理組合サポートセンター(NKS)について説明した。



3) 意見交換会 11:00~11:25

参加者数：講演会出席者の内、多くの出席者が意見交換会にも出席された。

司会担当：石田会員・小松会員

【専有部分への立ち入りへの区分所有者の拒否、マンションの役員の成り手不足に対する対応、高経年マンションの耐震化の問題など、多くのマンションが抱える問題について複数の参加者から意見表明がなされ、これを巡って活発な情報交換がなされた。他のマンションの実情を知る良い機会となった。】



4) 個別相談会 11:30~12:00

相談会参加者：5組7名

【耐震診断、管理計画認定制度、給水管更新工事、漏水事故及び長期修繕計画の見直しに関して、個別相談を実施した。】

朝霞市分譲マンション管理セミナー開催当日は朝から猛暑にもかかわらず、事前の予約なしに50名以上の朝霞市市民の参加を得て、盛況なセミナーとなりました。

最後に、本セミナー実施にご協力をいただきました朝霞市職員の皆様、丸山理事長をはじめ会員の皆様に心から感謝申し上げます。

(報告者：松本 英藏 写真担当：鈴木 信雄)

3. 令和 7 年度第 1 回さいたま市マンション管理基礎セミナー開催報告

- 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 2025 年 8 月 24 日(日) 13 時 00 分～16 時 40 分
- 場 所 武蔵浦和コミュニティセンター(さいたま市南区別所 7-20-1 サウスピア 8 階)
- 内 容 第 1 部【講演(1 時間)】
講 演：管理会社との付き合い方 講 師：一般社団法人 埼玉県マンション管理士会
第 2 部【講演(1 時間)】
講 演：□. マンションを取り巻く環境 □. 理事長になったら知っておくべきこと 講 師：NPO 埼玉マンション管理支援センター
第 3 部【個別相談(1 時間)】
相談会：マンション管理個別相談会 相談員：①一般社団法人 埼玉県マンション管理士会 3 名 ②NPO 法人 埼玉マンション管理支援センター 3 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 埼玉マンション管理支援センター
- 後 援 国土交通省

第 1 部講演 「管理会社との付き合い方」 管理組合出席者 54 名

1. 管理会社の分類
2. 管理方式について
3. 外部管理者方式について
4. 令和 7 年 3 月閣議決定マンション関連法案
5. 社会状況に応じた管理会社の戦略
6. まとめ



概要：

- ・初歩的な管理会社の分類「デベロッパー系管理会社」「独立系管理会社」「ビルメンテナンス系管理会社」の違いや、管理方式「管理組合による自主管理」「管理会社への一部委託(部分委託)」「管理会社への全部委託」の説明がありました。
いずれを採用するにしても「区分所有者の責務」の認識が重要になります。
- ・次に外部管理者方式について「メリット・デメリット」についての説明でした。

まとめ：講演資料引用

- ・「管理会社の分類」「管理方式」中心に管理会社についてお話ししてきました。管理会社ごとに背景・事情がありますが、管理会社も 1 つの企業です。「理念」「社会貢献」をもちろん重視しますが、「利益」を追求する集団であることも間違いありません。また、このことは当然のことであり許容する必要があります。
- ・大切なのは区分所有者一人一人が「区分所有者の責務」を理解し、パートナーとして管理会社と付き合うことと私は考えます。

記：中央ブロック 西垣順久(さいたま市在住)

4. 退会会員のご報告(9 月末日付)

児玉 光司 様(中央ブロック)

長年にわたる当会へのご指導、ご協力に感謝いたします。今後ますますのご活躍を期待しています。

5. 新入会員のご紹介(10 月 1 日付)

海老名 隆 様(西ブロック)

当会へのご入会おめでとうございます。会員の皆さまにとって、有意義な会であり続けることができるよう役員一同努めてまいります。

6. 理事長、役員による自治体訪問(8 月～9 月)

8 月 27 日 自由民主党さいたま市議会議員団

市議会議員 都築龍太 青羽健仁 (丸山理事長・坂井史明会員)

8 月 29 日 さいたま市議会自由民主党議員団意見交換会

市議会議員 鶴崎敏康 新藤信夫 川崎照正 稲川智美 (丸山理事長)

9 月 18 日 埼玉県議会公明党議員団意見交換会

公明党常任顧問 石井啓一 前参議院議員 矢倉克夫 県議会議員 萩原一寿
参議院議員西田まこと秘書 関谷富士男

(丸山理事長・新井副理事長・小松副理事長)

以上