

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

会報第 223 号(2 月号)をお届けします。

新年号では、大野埼玉県知事より人口減少・超少子高齢社会の到来と激甚化・頻発化する自然災害など、危機への対応が県としての使命であるとのご挨拶をいただきましたが、1 月 28 日に発生した八潮市の道路陥没事故は未だ収束の気配ありません。その後の国交省の指示に基づく緊急下水管点検では、県内 3 か所に異常があるとの報道がされています。インフラの老朽化は自然災害ではありませんが、我々マンション管理士も先を見据えた対策に意を配ることが求められているのかもしれません。

1. 第 23 期第 2 回理事会報告

日 時； 令和 7 年 1 月 9 日(木) 18:00~21:27

場 所； 浦和コミュニティセンター IT 室

出席役員 理事 11 名(欠席 2 名)、監事 1 名

議 事 次 第

1. 成立要件と手続きの確認

2. 審議・確認事項～承認、可決

(1) 第 1 回理事会議事録(12 月 12 日)承認の件

(2) 活動費の負担先の件(ブロックまたは県士会)

(3) 県士会「外部役員資格者」制度の扱い

(4) 入会希望者配付資料の検討

(5) 県士会チラシ更新案検討

(6) 23 期意見交換会実施案

(7) 小林正孝氏の日管連上申の件

(8) その他進行中懸案事項

(9) 監事が 11 月通常総会にて指摘した内容の説明

(10) その他 横田邦彦氏からの要求文書について

3. 各理事報告(大宮コンコース相談員の選定、マーレ相談員は HP の会員専用ページから申し込みができるように設定する件、会報の発行予定、県士会チラシの印刷、長期修繕計画見直し講座の開講予定)

4. 会計報告、各ブロック報告

以上

2. 久喜市マンション管理基礎セミナー・相談会開催報告

1. 日 時 2025 年 1 月 11 日 (土) 13:30~16:30
2. 場 所 久喜総合文化会館 広域文化展示室 (久喜市早見 140)
3. 開催概要

- (1) 第 1 部 管理基礎セミナー 13:30~14:30

「二つの老いに直面するマンションの管理組合運営」

講師：中央ブロック 柴原三朗様

【講演概要】

○高齢化に起因する役員のなり手不足を克服するために、管理組合の運営体制をどうすればよいか。

○建物の高経年化(=老朽化)に合わせて実施される大規模修繕工事をはじめ各種改修工事の実施計画に欠かせない長期修繕計画について、その作成方法と利用の仕方について注意すべきことは何か。

聴講管理組合・参加者 17 管理組合 25 名

- (2) 第 2 部 相談会 14:40~15:30 3 組 6 名
15:40~16:30 2 組 2 名

- (3) 運営参加者(講師・相談員含む)

埼玉県マンション管理士会(中央ブロック 7 名、東ブロック 3 名)

久喜市職員 3 名、埼玉県職員 1 名



久喜市では初めてのマンション管理基礎セミナー及び相談会でしたが、セミナー参加者 25 名、相談会は 6 組の枠に 5 組の申し込みがあり、アンケート結果も 6 割以上の方が次回も参加したいとの回答でした。東ブロックからも多数の方々にご協力を頂き、無事、終了することができました。この実績を基に、来年度以降の久喜市相談会等の活動に活かしたいと思います。

<記：中央ブロック所属 白岡市在住 尾嶋一雄>



3. さいたま市マンションの管理組合交流会開催報告

令和 6 年度第 2 回さいたま市マンションの管理組合交流会

日 時 : 2025 年 1 月 18 日(土) 9 時 30 分～11 時 30 分

会 場 : 浦和コミュニティセンター第 13 集会室

進行等 : さいたま市住宅政策課 4 名 埼玉県マンション管理士会 10 名

■交流会: 15 管理組合 20 名(1 名賃貸オーナー含む)

■進行役: 当会中央ブロック会員 佐藤博美、鎌田壽藏、池田強介、
佐藤均、松本克、小田澤将(敬称略)

他参加者: 丸山理事長、熊沢ブロック長、西垣、手塚(研修)

■概要等

①参加者は 1 班約 4 名のメンバーで計 6 班に分かれて、事前に確認した
テーマを基に 1 人 20 分 間で意見交流をした。

テーマは建物の老朽化、修繕積立金、長期修繕計画、管理組合の運営、管理規約、
居住者の高齢化、役員のなり手不足、その他。

②管理組合間の自由な意見交換なので活発に意見交換がされた。

③共通して知りたいテーマは長期修繕計画書の作成、見直し方法や修繕積立金の妥当
性。大規模修繕工事の進め方や業者選定等であった。

④困っているテーマは第三者管理方式の「利益相反」の対処法について。管理会社や
管理会社と関係のある施工会社への不信感が強い。

⑤今後交流会はテーマに分けて班分けし、4～5 名の少人数で自由討論及び疑問点に
ついてマンション管理士に質問し解決策やそのヒントを期待される。

⑥参加者は理事、修繕委員、理事長であり一応の知識や経験のある方が参加され
ています。今後期待される交流会を進めていくために進行役のマンション管理士もさら
に研鑽が求められます。

報告者: さいたま市担当 西垣順久



4. 第 23 期第 1 回意見交換会の開催報告

23 期第 1 回目となる県士会意見交換会は 2 月 11 日大宮駅前ジャック大宮 5 階宇宙劇場集会室で 10 名が参加して活発な意見交換がなされました。冒頭理事長から、寒風の中でご参加いただいた会員の皆さまへの感謝の言葉が述べられ和やかに会議が開催されました。

<意見交換会の開催>

1. 日 時 2025 年 2 月 11 日(火、祝日) 14:00~16:30
2. 場 所 JACK 大宮 5 階宇宙劇場第 1 集会室
3. 参加者数 10 名
4. 開催目的 理事長が会員の皆さまの声を聴いて理事会審議の参考とする。
5. 参加者の皆さまからのご意見(○参加者 ●理事長)

○管理会社勤務者でもある会員から昨今の管理計画認定制度への組合の関心の高さを実感している話、県西部所沢地区におけるタワーマンションの組合による意見交換会を意図する居住者会員からの意気込み、有償相談会の広がりに伴う相談実施者への報酬の支払い方法について事務局と会員個人との意識の相違がある指摘などの意見があった。

○研修担当理事からは 3 月より始まる全 6 回の長期修繕計画の立案講習について各回の概要説明がされ会員のレベルアップの必要に応え得る内容が示された。

○タワーマンションでは昨年さいたま市主催で行われた武蔵浦和地区高層マンション管理組合意見交換会の実際はどうであったかの詳細が開陳され、新しいイベントの内容について貴重な話を聞くことができた。ブロックを越えタワーマンションについてのテーマにした交流も有益だった。

○有償相談会の実施にともなう支払い業務ではその業務量の増大につれ業務の確認作業が逼迫し自治体からの入金内訳を突き合わせる確認作業が実施者の協力が不可欠である事情が詳しく説明された。

○IT 委員会より支払い業務のためのデータベース構築計画が図入りで紹介され、このソフトが稼働すれば支払い事務作業の効率化が図れるという期待が高まる説明であった。

●意見交換会は会員個人の意見の吸い上げと会員相互の交流、親睦に寄与する一方、県士会執行部である理事会内部の各プロジェクトに取り組む各理事の実際の話が伝えられる貴重な機会であった。県士会事業に対する会員の理解も進み、更に県士会活動に協力したいという力強い応援の声もいただき、寒空に委縮しそうな心が大きくふくらむような楽しいひとときを過ごした。

6. 次回意見交換会の開催

会員の皆さまからの意見もあり、あと 3 回開催予定の意見交換会は場所を各ブロックの拠点での開催も検討し、次回は東ブロック地区内での開催が決定しました。この機会を利用して普段顔を合わせていない会員同士の交流など前向きな取組みに役立ててほしいと思っています。

(文責：理事長 丸山順功)

5. 23 期第 2 回意見交換会開催のお知らせ

埼玉県マンション管理士会

23 期第 2 回意見交換会(東ブロック)開催

会員の皆さま、

理事長主催の 23 期第 2 回意見交換会を開催します。

今回の意見交換会は、越谷コミュニティセンター(サンシティホール)での開催です。

会場で出された意見は理事会に反映し県土会の今後の活動に反映させてゆきます。

東ブロック会員の皆さまをはじめ、他のブロックの皆さまのご参加もお待ちしております。

理事長 丸山 順功

記

期 日：令和 7 年 3 月 20 日(木・祝)春分の日

時 刻：13:30~16:30

場 所：越谷コミュニティセンター第2会議室（南越谷駅・新越谷駅 徒歩3分）

所在地 〒343-0845 埼玉県越谷市南越谷 1-2876-1

テーマ

1. 業務開拓についての当会での活動

1) 顧問先獲得の事例

相談会→適正化診断(アドバイザー派遣)→スポット契約→顧問契約

2) 相談会等の活用のポイント

3) 日管連事業の活用

2. 個人情報保護に関する当会の対応

1) 当会における個人情報取り扱いの状況

2) 今後の対応予定

3. 当会運営に関する意見交換

参加申込：丸山まで

参加の連絡はメールアドレスへ⇒ y2-maruyama@hotmail.com

締め切り：3月 16 日(日)

以上

6. 1 月 17 日(金)に新しい県士会のチラシが作成されました。

～管理組合の皆さまとのビジネスチャンス拡大のためにご利用ください。
チラシをご希望の方にはブロック会議等でお渡ししますので、ブロック長まで事前にお申し込みください。また、チラシは公開用HPにも掲載していますのでご確認ください。ダウンロードして利用することも可能です。

快適なマンションライフを送るために
マンションのことはマンション管理士にご相談ください。

【一社】埼玉県マンション管理士会

マンション管理士とは、法律に定める試験に合格して国土交通大臣の登録を受けたマンション管理の専門家です。管理組合の皆さまのご要望に応じ調査、指導その他の援助を行うことを業務にしています。

埼玉県マンション管理士会に所属するマンション管理士が提供するサービス(1-3は無料です。)

- 県内各市や駅で開催するマンション管理無料相談会のご相談
- 県や市が管理組合にマンション管理士を派遣する分譲マンションアドバイザー派遣制度
- マンション管理適正化診断サービス※1
- 管理計画の認定申請サポート※2
 - 管理規約の見直し
 - 長期修繕計画、修繕積立金の見直し
 - 管理計画認定のためのアドバイス
- 大規模修繕工事の実施サポート
 - 大規模修繕工事の準備
 - 計画づくり
 - 資金計画の検討 等
- 顧問業務
- 外部役員業務※3

マンション管理無料相談会のご案内

県内各市、大宮駅南コース、武蔵浦和サウスエリア等で相談会を開催しています。相談会の開催日時、お申し込み方法は、各々のホームページや広報をご覧ください。埼玉県マンション管理士会までメールにてお問い合わせください。

・さいたま市南区、浦和区、大宮区、南区、浦和区、鴻巣市、北本市、川口市、戸田市
・越谷市、春日部市、三郷市、北本市、所沢市、ふじみ野市、朝霞市、志木市
・J 東大宮駅 住宅供給公社「住まい相談プラザ」
・J 武蔵浦和駅サウスエリア 2 階「熊鷹管さいたま総合行政相談所」

マンション管理適正化診断サービス※1

マンション管理適正化診断サービスは、日本マンション管理士会連合会が日新式と提携して開発した制度で、「マンション住居区分診断レポート」が作成されるほか、診断結果で大規模修繕の計画も可能です。また、令和 4 年 4 月からスタートした「管理計画認定申請」もワンストップで行うことができます。診断は無料ですので、是非一度、ご利用ください。

メリット1：マンション管理士がマンションの管理状況全般を診断
メリット2：診断結果で大規模修繕を計画
メリット3：ホームページと不動産・住宅情報サイトに診断結果を掲載

管理計画の認定申請サポート※2

マンション管理適正化法は令和 2 年 6 月に改正法が公布され、令和 4 年 4 月 1 日に全面施行されました。国はマンション管理適正化のための基本方針を策定し、地方公共団体はマンションの管理計画の認定や管理不全マンションの指導や助言を行います。マンション管理士は管理組合の行う「管理計画の認定申請」をサポートします。また、管理計画認定を受けるための事前準備としての管理規約、長期修繕計画・修繕積立金の見直しなどもサポートします。認定基準については、お住いの地方公共団体のホームページをご覧ください。

外部役員業務のご案内※3

外部管理方式(第三者管理方式)は、マンション管理の専門家が、区分所有者に代わって適正な管理組合運営を行う管理形態です。マンションにお住まいの方の高齢化等により、役員のなり手不足にお悩みの管理組合様に特に有効な手段です。また、専門的な知識が必要になる大規模修繕工事の実施の際の事前準備、施工会社の選定など専門家のサポートが必要です。マンション管理士が役員になって、組合員(区分所有者)の皆さまの負担を軽減します。

各種サービスのご利用については、埼玉県マンション管理士会までメールにてお問い合わせください。

一般社団法人埼玉県マンション管理士会
E-mail: smk-jimu@saitama-mankan.com



(令和 7 年 1 月 1 日現在)

7. 新入会員のご紹介(1 月)

名波琢巳様(西ブロック、所沢市)

当会にご入会をいただきありがとうございます。

これまでのご経験や幅広い知見を当会のためにご提供いただければ幸いです。

8. 退会会員のご報告(2 月)

作山吉秋様(中央ブロック)

加藤直子様(中央ブロック)

当会へのご協力に感謝いたします。今後の更なるご活躍を期待しています。

9. 理事長、役員の自治体訪問(1 月～2 月)

1 月 28 日 埼玉県都市整備部住宅課(丸山理事長・新井副理事長・小松事務局長)

2 月 3 日 さいたま市建設局建築部住宅政策課(丸山理事長)

2 月 4 日 埼玉県住宅供給公社管理住宅部マンション管理課(丸山理事長・新井副理事長・小松事務局長)

以上