

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

新理事の職務分掌が決まりましたことから、本号から広報委員会（新担当理事）が会報の編集を担います。広報委員会は併せてホームページも担当します。

具体的には、会員向け広報を佐藤理事が、対外的な広報であるホームページの作成・更新を金澤理事、近江理事が担当します。会員の皆さまのご支援とご協力をお願いいたします。

8.8 理事会にて新理事役職と職掌が決る

8 月 8 日新体制での初回理事会が浦和コミュニティセンター 10 階第 9 集会室にて開催された。新理事の役職は丸山理事長より案が提示され、全理事がこれを承認した。

副理事長 福升 和雄

副理事長・事務局長 小松 茂夫

東ブロック長・副理事長 小笠原 春仁 * 1

南ブロック長・副理事長 清水 晃 * 1

中央ブロック長・副理事長 熊沢 悟 * 1

西ブロック長・副理事長 坂和 正美 * 1

会計担当理事 伊藤 茂忠

研修担当理事 松本 克

日管連担当理事 新井 斉

広報担当理事（広報委員会担務）佐藤 均

【職務担当】

特命プロジェクト（和光市実態調査）杉本 哲也

特命プロジェクト（管理計画認定・アドバイザー派遣統括）松岡謙二

特命プロジェクト（ホームページ担当）金澤 幸夫・近江貞春

県・県ネット 丸山・福升・新井

行政単位受託調査は各ブロックにて対応する。

* 1 副理事長とブロック長の兼務については定款第 33 条 5 項に「理事長、副理事長、事務局長以外の理事の職務及び権限は理事会が定める」とあり副理事長のブロック長兼務は定款に抵触するおそれもあるが、昨年来の相談会有償化運動による対行政との関係修復を短期間で行うために副理事長（ブロック長）が理事長と分担して各行政への訪問を行う。従ってブロック長の副理事長兼務は本年定時総会 11 月 23 日までの暫定措置とする。

「三郷市 分譲マンション管理セミナー (第 19 回) 」 報告

○日 時：2024 年 6 月 22 日 (土) 13:00~16:30

○場 所：瑞沼市民センター 4 階講座室

○共 催：三郷市、一般社団法人埼玉県マンション管理士会

○参加者：総数 30 名

- ・管理組合関係者 6 組合 (市内：14 名)
- ・三郷市職員：7 名 (開発指導課長・都市デザイン課長含む)
- ・埼玉県マンション管理士会員 9 名

○各団体の挨拶及び情報提供

三郷市まちづくり推進部開発指導課課長(成島様)より、令和 6 年 3 月に「三郷市マンション管理適正化推進計画」を策定し、管理計画認定制度の運用を開始した旨、説明がありました。

当会からは、小笠原マンション管理士より、東部 6 市 1 町で行う夜間マンション管理相談会「キャラバン隊」の告知、「マンション適正化診断サービス」、「分譲マンションアドバイザー派遣制度」等マンション管理組合への様々な支援情報の提供を行いました。

○セミナー (アンケート結果の要望事項)

- ① 「物価上昇に対する管理組合運営について (講師：伊藤マンション管理士)」
- ② 「マンション管理計画認定制度について (講師：高橋マンション管理士)」



セミナー①



セミナー②



○マンションの事例紹介・情報交換会

・参 加 者：管理組合関係者 6 組合 14 名

・オブザーバー：三郷市 6 名

・コーディネーター：伊藤マンション管理士

・パネラー：掛川マンション管理士、高橋マンション管理士、松岡マンション管理士

管理組合からの意見交換内容として、「分譲時における管理費、修繕積立金などの算定方法」、「長期修繕計画の適正期間と見直しの時期」、「修繕積立金の値上げを行う際の協議決定手順」、「管理会社主導によるマンション管理適正評価制度を併用した認定申請の疑問点」、「管理組合宛の行政発行物を管理会社が破棄した事例」などに関し、参加者による質問、パネラーによる回答が行われました。また、参加者各位で活発に意見交換がなされました。



○マンション管理士による無料相談会

6組の無料相談を行いました。管理計画認定制度、建物の瑕疵保証、建物の耐久性、長期修繕計画、修繕積立金、大規模修繕、滞納、外国人居住者への対応、アンケートと総会、専門委員会、余剰金の処理、役員のなり手不足などについて相談希望があり、マンション管理士会と個別相談を行いました。

(対応したマンション管理士：(南ブロック) 新井、(以下東ブロック) 伊藤、小笠原、掛川、桑原、関根、高橋、星野、松岡、村山)

最期に、本セミナーに出席いただいたマンション管理組合の皆様、準備段階からご協力いただきました三郷市まちづくり推進部都市デザイン課、開発指導課の皆様、本セミナーに参加・ご協力を頂きました多数の会員の皆様に感謝申し上げます。

＜記事・撮影：

関根則幸・編集：松岡謙二＞

☆マンション管理基礎セミナー・相談会（狭山市）☆

◇日 時 : 令和 6 年 7 月 20 日(土) 13 時から 16 時 30 分まで

◇場 所 : 狭山市役所 601 会議室(6 階)

◇セミナー : 13 時 10 分から 14 時 40 分まで

講演 1

「マンション管理認定制度のメリットについて」

一般社団法人埼玉県マンション管理士会 石田 義明 氏

講演 2

「大規模修繕工事のための長期修繕計画について」

一般社団法人埼玉県マンション管理士会 木村 文治 氏

◇質疑応答 : 14 時 40 分から 15 時 10 分まで

◇無料相談会 : 15 時 10 分から 16 時 30 分まで

◇主 催 : 狭山市・入間市・一般社団法人埼玉県マンション管理士会

◇後 援 : 埼玉県マンション居住支援ネットワーク・埼玉県・公益財団法人マンション管理センター・独立行政法人住宅金融支援機構

◇参 加 者 : 総数 47 人 一般参加者 28 人、狭山市職員 5 人(課長・主幹含む。)、

木村講師によるセミナー



入間市職員 2 人、マンション管理士 12 人（西ブロック 11 人・中央ブロック 1 人）

開催にあたって、狭山市都市建設部市街地整備課長の園部様からご挨拶がありました。続いて、早速、講演を開始いたしました。

【講演】

講演 1 「マンション管理認定制度のメリットについて」

「石田義明氏から講演いただきました。制度のインセンティブ（報奨）として、①フラット 35 融資金利の引下げ、②マンション共用部分リフォーム融資金利の引下げ、③住まい・る債預入れ利率の上乗せ、④固定資産税の減額措置の説明がありました。続いて、管理計画認定マンションの手続きとして、マンションの要件と工事の要件及び申請に必要な書類と申請から認定までの手順の流れについて、説明いただきました。さらに、質問・相談の問い合わせ先として、「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル（一般社団法人日本マンション管理士会連合会）」の紹介がありました。

セミナー会場風景



講演 2 「大規模修繕工事のための長期修繕計画について」

木村文治氏から講演いただきました。大規模修繕工事の進め方として、必要となる業務内容を時系列に示し、ポイントごとに説明いただきました。また、昨今建設費が高騰している中で、戸当たりの工事金額は 100 万円～125 万円の割合が最も高いと説明がありました。さらに、ある団地の大規模修繕事例として、実例（写真）を示して、説明いただきました。

【質疑応答】

2 件の質疑応答がありました。

- ① 管理計画認定マンションの申請に必要な書類の内容とボリュームについて
- ② 管理費・修繕積立金・駐車場使用料などの滞納対策、孤独死（高齢者）対策、路上喫煙対策、輪番制など役員なり手不足対策、修繕工事に地元業者を紹介してほしいことなどについて

【無料相談会】

6 組（9 人）の相談がありました。

- ① 管理計画認定制度における長期修繕計画について

石田講師によるセミナー



- ② 役員なり手不足対策について
- ③ 居住者の高齢者対策について
- ④ 管理会社の変更について
- ⑤ 管理費・修繕積立金・駐車場使用料などの滞納対策、孤独死（高齢者）対策、路上喫煙対策、輪番制など役員なり手不足対策、修繕工事に地元業者を紹介してほしいことなどについて
- ⑥ 火災・地震保険の値上げについて

この「マンション管理基礎セミナー・相談会（狭山市）」は、狭山市様が本年（令和 6 年）4 月に「狭山市マンション管理適性化推進計画」を策定し、マンション管理認定制度をスタートさせたことの周知広報を図る目的で、狭山市様からのご提案を受けて、例年入間市様との共催で 11 月に開催しているセミナーとは別に追加開催したものです。

セミナーのテーマが、管理組合様にとって最も関心の高い管理計画認定制度と大規模修繕工事であったことで、多数の一般参加者にご出席いただくことができました。

質疑応答の時間が足りなかったという反省点を残しましたが、盛況かつ有意義で充実したセミナーとなりました。

本セミナーに準備段階からご協力いただきました狭山市及び入間市の職員の皆様、講師のお二人、本セミナーに参加・ご協力をいただきました会員の皆様に、心から感謝を申し上げます。有難うございました。

<記・写真撮影：大野通好（西ブロック）>

以 上