

## 第143回 管理業務主任者試験を解いてみる

講師 成島 圭子（マンション管理士）

2025.7.9 参加者 21名



第1回目の管理業務主任者試験の合格率は58%であったが、今は20%前後と宅建取引士と同等の難易度だ。令和6年度の過去問4問を解いてみたが多く出題されるのは、標準管理委託契約書、修繕積立金、区分所有法で約70%の正解率で合格。

## 第144回 小修繕（防水・塗装・長尺シート等）について

講師 佐々木 史郎氏・師岡 直哉氏

2025.8.7 参加者 20名

築年数10年以上のマンションであれば小規模修繕が発生するのは一般的。予算としては戸当たり50～100万円平均的のプラン。修繕積立金から拠出

## 第145回 マンション管理士試験を解いてみる

講師 成島 圭子（マンション管理士）

2025.9.4 参加者 18名

試験範囲は「民法」「区分所有法」「標準管理規約」「マンション管理適正化法」「その他」となっている。そのうち、区分所有法が10問と多い。

第三者管理における管理組合対応や利益相反行為についての設問も増えている。

## 第146回 AIと考えるマンション管理

講師 片岡 忠朗氏（マンション管理士）

2025.10.3 参加者 20名

生成AIとは質問に答え提案もできる『対話の相棒』である。使用時の注意点として、回答は必ずしも正しいとは限らない。同じ質問をしても違う回答が返ってくる場合もある。法律や契約等は専門家に確認する。情報の真偽を確かめるファクトチェックの必要あり。メリットは感情・悪意・怠慢はないので気を遣う必要なし。

## 第147回 長期修繕計画について

講師 保坂 勝安氏（マンション管理士）

2025.11.6 参加者 20名

令和3年9月にガイドラインが改訂され、翌年4月の「マンション管理計画認定制度」の認定基準となっている。長期修繕計画ガイドラインの改定で新築・既存マンション共に「30年以上且つ大規模修繕が2回含まれる」に統一された。見直し周期は5～7年に修繕積立金の平米単価が増額された。また、省エネ性能の向上、エレベーター点検が追記された。

## 第148回 幅谷の某マンションの管理事例について

講師 いたかんネット事務局長 慶世村 ひろ子

2025.12.4 参加者 20名



Sマンションは50年前の竣工、300戸、独裁的な理事会運営は25年も続けられ、異常とも思われるルールが多数存在する。規約上にないルールとして、購入時、賃貸者の入居時の面接、居住者以外の宿泊は1万円徴収、Uber Eatsの禁止などなどがある。

2019年に理事の総交代を要求するも失敗、2021年11月の総会にて住民側2票差で勝利、マンション自治は戻った。大多数の住民の無知・無関心の結果が原因である。

## 連続座談会・セミナーのお知らせ

## 毎字第1木曜日はセミナーの日お気軽にどうぞ！

第151回 2026年3月5日(木)  
PM2:00～4:00「排水管ムース洗浄について」  
講師：環境アコロ株 代表取締役社長 本多 利蔵氏第152回 2026年4月2日(木)  
PM2:00～4:00「防災準備できていますか」  
講師：防災アドバイザー 上川 晃氏第153回 2026年5月7日(木)  
PM2:00～4:00「配管保全まるわかりセミナー」  
講師：配管保全センター株 代表取締役 藤田 崇太氏マンション問題に困ったら  
「いたかんネット」無料相談

03-5210-1321

会員募集中

2026年 75号 (2月16日発行)  
発行 板橋マンション管理組合ネットワーク  
発行責任者 篠山愛一郎 03-5210-1321  
エディター 細谷 実行部数: 5,000部  
編集スタッフ 成島・田中・市川

## いたかんネットニュース

発行 板橋マンション管理組合ネットワーク ☎ 03-5210-1321

Email itakan.sasayama@gmail.com ホームページ http://itakan.jimdo.com/

管理組合運営において理事のなり手不足と組合員の無関心はマンション共通の問題となっている。

対談

わたしたちが  
マンション祭りを開催する理由

出席者  
板橋マンション管理組合ネットワーク 会長 篠山 愛一郎  
マンション祭り実行委員会 委員長 藤田 崇太氏

マンション  
ある  
知識

立金は泡と消えてしまいます。  
大相続時代 すぐそこに中古マンションの下落が・・・・

さらに止まらない物価高、管理会社の無気力対応、理事はこの現状から逃げ出したい心境に陥つていく。  
しかし、ここで諦めれば私たちの資産は確実に「スラム化」への道を辿る。

そこで、「いたかんネット」篠山会長と「マンション祭り」実行委員長藤田氏に「マンション祭り」のきっかけと目的について話し合つていただきたい。

## マンション管理のアップデート



藤田実行委員長

藤田

篠山

篠山