

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 221 号をお届けします。本号は通常総会最終準備のために開催された理事会と第 22 回通常総会についてご報告いたします。今回の総会の運営については東ブロックの皆さまにご担当いただきました。皆さまのご協力に感謝いたします。

1. 第 22 期第 17 回理事会報告

日 時； 令和 6 年 11 月 14 日（木） 18：00～21：00

場 所； 浦和コミュニティセンター IT 室

出席役員 理事 12 名（うち 1 名は WEB 参加、欠席 2 名）、監事 1 名

議事概要

1. 成立要件と手続きの確認

2. 審議・決議事項

- (1) 11 月 23 日通常総会シナリオ確認～承認
- (2) 会員のご逝去に伴う弔事手続きの確認～承認
- (3) 会員の退会の件～承認
- (4) 会報 2025 年 1 月号の内容、発行日～承認
 - ・大野知事、丸山理事長の新年のあいさつを掲載して 1 月 25 日定期発行
- (5) 新会員獲得のための諸施策～承認
 - ・ホームページ入会案内の更新
 - ・ホームページへの入会説明会の掲載
 - ・入会説明会資料、県士会説明用チラシの更新

3. 第 22 回通常総会出欠票往復ハガキ等の誤記載に係る対応について

事務局より訂正連絡を行ったが、総会終了後に到着したハガキの取扱い等については弁護士からのアドバイスを求めることとした。

以上

2. 第 22 期第 16 回理事会報告

日 時： 令和 6 年 10 月 30 日 (水) 18 : 00～21 : 00

場 所： 浦和コミュニティセンター 第 9 集会室

出席役員 理事 11 名 (欠席 3 名)、監事 1 名

議事概要

1. 成立要件と手続きの確認

2. 審議・決議事項

(1) 第 15 回理事会議事録 (10 月 10 日) の承認の件～承認

・自治体お詫び文の取扱い～承認

① 自治体へのお詫び ② 9 月 19 日・10 月 19 日文書の取消し ③ 有償化のお願い
を必ず記載することとして、各ブロックの各自治体向け作成を認める。

(2) 総会関係～承認

① 総会議案

- ・ 第 1 号議案 第 22 期事業報告及び監査報告
- ・ 第 2 号議案 第 23 期事業計画案及び予算案
- ・ 第 3 号議案 綱紀委員改選承認案

② 総会運営担当

(3) 小林正孝氏公開質問書への返答案の検討～回答しないことを承認

3. 執行部・各理事報告

4. 事務局・会計報告・各ブロック報告

以上

3. 第 22 回通常総会報告



(丸山理事長挨拶)

<総 会 概 要>

- ・ 総会開催日時： 令和 6 年 11 月 23 日（祝・土） 午後 2 時から午後 4 時
- ・ 総会開催場所： J A C K大宮ビル 5 階会議室
- ・ 会員総数及び議決権総数： 会員総数 144 名
議決権総数 144 個(1 個/人)
(令和 6 年 10 月 31 日現在)

- ・ 出席組合員数及び出席議決権総数

	出席会員数	出席議決権数
議場出席者	28 名	28 個
委 任 状	16 名	16 個
議決権行使者	70 名	70 個
計	114 名	114 個

- ・ 出席理事 丸山順功(理事長) 小松茂夫 小笠原春仁 清水晃 坂和正美
伊藤茂忠 松本 克 新井 斉 佐藤 均 松岡謙二 金澤幸夫
近江貞春

- ・ 出席監事 窪田一男

- ・ 議 案：

- <第 1 号議案> 第 22 期事業報告、決算報告及び監査報告承認の件（普通決議）
- <第 2 号議案> 第 23 期事業計画案及び予算案承認の件（普通決議）
- <第 3 号議案> 綱紀委員承認の件（普通決議）

1. 議事内容

- (1) 第 1 号議案／ 第 22 期事業報告、決算報告及び監査報告承認の件～承認

	出席者	議決権行使書	委任状	合 計
賛 成	2 7	6 7	1 6	1 1 0
反 対	1	3	0	4
棄 権	0	0	0	0
小 計	2 8	7 0	1 6	1 1 4

(2) 第 2 号議案／ 第 23 期事業計画案及び予算案承認の件～承認

	出席者	議決権行使書	委任状	合 計
賛 成	2 6	6 6	1 5	1 0 7
反 対	2	4	1	7
棄 権	0	0	0	0
小 計	2 8	7 0	1 6	1 1 4

(3) 第 3 号議案／ 綱紀委員会委員承認の件～承認

【綱紀委員】 6 名（敬称略）

1. 柴原 三朗（中央ブロック）
2. 尾島 一雄（中央ブロック）
3. 那須野 幸夫（西ブロック）
4. 岸 孝一（西ブロック）
5. 高橋 洋（東ブロック）
6. 遠藤 博（東ブロック）

任期は、いずれも第 22 回定時総会の終結時から、令和 8 年 11 月開催予定の第 24 回定時総会までの 2 年となる。

	出席者	議決権行使書	委任状	合計
賛 成	2 6	6 7	1 5	1 0 8
反 対	2	3	1	6
棄 権	0	0	0	0
小 計	2 8	7 0	1 6	1 1 4

2. 祝辞、メッセージのご紹介

衆議院議員の自民党柴山昌彦氏、参議院議員の公明党西田まこと氏、参議院議員の公明党矢倉克夫氏、埼玉県議会議員の自民党逢澤圭一郎氏、公明党荻原一寿氏、埼玉県都市整備部住宅課長山田暁子氏から祝電を頂きました。

以上

4. マンション管理基礎セミナー開催報告

(1) マンション管理基礎セミナー・相談会(志木市) ◀

◎日時： 令和6年11月16日(土) 13時から16時30分まで

◎場所： 志木駅東口 マルイビル8階／市民会館仮設会議室5

◎主催： 埼玉県マンション居住支援ネットワーク、埼玉県、志木市

◎協力団体： 一般社団法人埼玉県マンション管理士会

◎実施内容

・開会あいさつ： 志木市建築開発課長 加藤様

・講演1【居住者とマンション～「2つの老い」】

講師：小松茂夫会員

「二つの老い」に備えた管理組合活動と建物維持管理、適切な修繕積立金、災害時の管理組合対応、についてさまざまなデータから昨今の状況を踏まえ、これら3つの観点から取り組むべきポイントを解説した。



・講演2【志木市マンション管理計画認定制度について】

講師：石田義明会員

マンション管理計画認定制度の最近の状況とそのメリット、そして認定される基準、申請方法について解説した。



・無料相談会 相談件数：4件

- 1 管理計画認定制度の申請に関わる規約改正
- 2 給排水管修繕の進め方と修繕積立金の不足
- 3 組合員の高齢化に伴う・管理組合の運営
- 4 管理計画認定制度の申請の方法と合格基準



◎参加者 36 名：一般参加者 20 名、県住宅課 1 名、志木市建築開発課 3 名、会員 12 名

◎所感

- ・ 管理組合より多数の参加があり、熱心に聴講していただきました。
- ・ 質疑応答は、内容を理解した上での案件であり、納得していただけたと感じました。
- ・ 開催場所は、駅前で便利なところであり、広さも相当だと感じました。
- ・ 管理組合の関係者間での意見交換会も実施できたらさらに良かった。

(写真及び原稿 共同作成者：西ブロック会員 小久保秀幸, 木村文治)

(2) マンション管理基礎セミナー・相談会 (所沢市) ◀

日 時 : 2024 年 11 月 30 日 (土) 11:00~16:00

会 場 : 所沢市役所 6 階会議室

参加者 48 名 : 一般参加者 28 名、県住宅課 1 名、所沢市都市計画課 5 名

マンション管理士 14 名

毎年開催しております、所沢市でのマンション管理基礎セミナーを、11 月 30 日に所沢市役所にて開催致しました。

セミナーに先立って午前中に開催された無料相談会には、ご予約頂いた 5 組の方々が来場し、長期修繕計画に関する質問や、今後に懸念される組合員の高齢化などの切迫した相談が寄せられ、予定の時間を超過する相談者もいたなど、マンション管理に対して、様々なご事情を抱えている管理組合の多さが窺えました。



続いて 13 時からのセミナー第 1 部では、石田義明氏が「所沢市マンション管理計画認定制度について」の講演を行い、管理計画認定制度の全国的な進捗状況と、所沢市における取り組みについて分かりやすくお話頂きました。後半になって認定基準の詳細や認定による各種優遇措置に話が及ぶと、セミナー参加者の熱気が変わり、関心の高さがひしひしと感じられた次第です。

セミナー第 2 部では片桐行男氏による「マンションの給排水管の更新について」の講演で、ご自身の経験に基づいた具体的な工事の進め方と、そのポイントが紹介されました。多くのマンションが抱える喫緊の課題ですから参加者の問題意識は高く、(後述する)意見交換会の場でも多くの質問寄せられました。



最後に意見交換会が開催されました。セミナーの参加者は 28 名でしたが、その半数以上の



18 名が会場に残り、セミナーの講演内容に関する質疑応答に終始するだけではなく、参加者同士でそれぞれが抱える問題点を披瀝し、そのアドバイスの言葉が飛び交うなど、非常に有意義な 1 日になったと思います。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致します。

(報告者 : 西ブロック 中山 浩一)

(3) 住宅金融支援機構「長期修繕ナビの活用方法について」セミナー

日 時 2024 年 12 月 17 日(火) 14 時～16 時

会 場 埼玉会館 3 階 3 B 会議室

テーマ 「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビの活用」
「リバースモーゲージ型住宅ローン リ・バース 60」

参加者	住宅金融支援機構地域業務第二部地域連携グループ	今井 徹様
	同	山村孝志様
	同 マンション・まちづくり支援部	太田裕之様
	埼玉県マンション管理士会 川口市支援事業参加会員	9 名
	同	一般会員 11 名

第 1 部

同機構今井様より「マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビについて」プロジェクターを使った説明がなされました。

このシミュレーションは、機構が融資した共用部分リフォーム融資の大規模修繕工事費データをもとに、マンションの規模や築年数、予定される工事の内容などを入力することで、お住いのマンションの規模、築年数、工事内容に応じた「平均的な大規模修繕工事費用」や今後 40 年間の「修繕積立金の負担額」「修繕積立金会計の収支」などを試算することができます。

次に、同機構山村様より「リバースモーゲージ型住宅ローン リ・バース 60」についての説明がなされました。この商品は機構と提携している民間金融機関が提供する 60 歳以上の方向けの住宅ローンで、埼玉りそな銀行では「あんしん革命」という商品名となっています。住宅の建設・購入はもちろん住宅ローンの借り換えにも利用できるほか、毎月の返済は利息のみですので、年金生活者がマンションの修繕積立金の引上げに対応するための資金としての利用も可能です。

第 2 部

同機構街づくり支援部の太田様から、12 月に作成された冊子「性能向上工事を進める際の工夫点」に基づき、築 40 年以上の高経年マンションを今後も長く快適に使い続けたい場合の性能向上工事について先輩管理組合の事例をもとに説明がなされました。本冊子は機構ホームページからのダウンロードが可能です。

以上



(マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビのご説明)

5. ホームページ更新のお知らせ

広報委員会では、一般のお客様が対象の「一般公開用」と会員の皆さまが対象の「会員専用」ホームページを順次更新しています。特にセミナー・相談会開催情報は自治体の皆さまにもご好評をいただいています。一度是非ホームページをご覧ください。

(日付は HP 更新日)

◇一般公開用 HP

- ・会員名簿 (10/7 会員住所誤記対応、11/26 入退会者反映、12/15 新役員体制反映)
- ・役員名簿 (12/15 通常総会後の新役員体制反映)
- ・電子公告 (12/15 第 22 期決算資料掲載)
- ・入会案内 (12/7 掲載、入会説明会の日程も記載しています)
- ・行政相談窓口 (11/3 11 月時点の行政窓口情報に更新)
- ・関連情報 (11/3 定款などを最新規定に更新)
- ・セミナー相談会開催情報 (10/11 熊谷市、蕨市・戸田市、入間市・狭山市、11/10 所沢市 12/4 三芳町 12/15 久喜市 12/15 さいたま市)

◇会員専用 HP

- ・会報掲載 (10/25 第 219 号、11/25 第 220 号)
- ・Home 画面のメンテ (10/25 古いコンテンツの削除)
- ・規程集 (11/3 最新規程に更新)

6. 理事長、役員の自治体訪問 (11 月～12 月)

11 月 30 日 所沢市都市計画課 (丸山理事長)

12 月 3 日 総務省行政評価局関東管区行政局 (丸山理事長、小松事務局長、新井理事)

12 月 14 日 埼玉県住宅供給公社管理事業部マンション管理課

(丸山理事長、新井副理事長)

12 月 17 日 住宅金融支援機構地域業務第二部地域連携グループ/マンション・まちづくり支援部 (丸山理事長)

以上