

令和5年度 事業報告書

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

1 事業の成果

これまでに引き続き、以下の取り組みを、各部会を中心に推進してきました。

(1) コーポラティブハウス部会

前年から新築工事に着手した2つの案件：小規模マンションの自主建替え（品川区）と自由が丘（世田谷区）の共同化+コーポラティブハウス事業が竣工を迎え、引渡しが行われました。その他、共同建替えやマンションの再生検討において建築プランや事業提案の作成などに取り組みました。

また、部会の中で、最近の住宅・建築の省エネ性能の動向やZEHマンションに関する勉強会を行ったり、他のNPO団体や専門家にも参加していただき「区分所有の限界と法人所有の展開に関する勉強会（複数回）」なども開催しました。

(2) マンション再生部会

マンションの再生検討支援、建物診断や大規模修繕、長期修繕計画作成・見直し、管理規約等の改定に関するコンサルタント業務、管理組合活動の支援等、幅広く活動を行っています。

マンションの再生（建替えや耐震改修等）においては、国交省「マンションストック長寿命化等モデル事業」の計画支援を受けながら、対象マンションの管理組合で具体的な検討を進めることができました。

また、当年度は「マンションが築50年を迎えたら…」を年間テーマとしてマンション再生連続勉強会を計7回開催し、会員外の方（専門家、マンション居住者など）も幅広く参加していただきました。

(3) 人と暮らし部会

コロナ禍依頼、久しぶりにバス視察ツアー（当年度は「那須まちづくり広場」、「COCO湘南」）を開催し、会員及び関係者に参加していただきました。

西早稲田シェアハウスは開設から13年が経過しましたが、昨年5月頃に建物オーナーより土地建物を売却した旨の連絡がありました。別会社の所有となり、シェアハウスの運営も9月をもって引き継いでいます。

(4) 総務・広報部会

会報誌「おいらのまち」の隔月発行、ホームページの更新を継続しています。

毎月、多様なテーマで開催している「一木会」（会員外の方も参加していただける定例勉強会）は、会場とオンライン併用のスタイルで、遠方に住んでいる方も参加していただいています。

その他、他団体との交流、講演・取材等への協力も行いました。

(5) 災害復興まちづくり支援委員会

具体的な取り組みを行うことができませんでした。

2 事業の実施に関する事項

(1) 特定非営利活動に係る事業

(事業費の総費用【8,595】千円)

定款に記載された事業名	事業内容	日時	場所	従事者人数	受益対象者範囲	受益対象者人数	事業費(千円)
1) 次の各号の調査・研究、企画・立案および推進							
①共同建替え	共同建替え事業の企画、推進、建替え等の相談対応、共同建替えに関する調査・研究	随時	都内(主に23区)、隣接県	15人	土地所有者、事業参加者、実務者等	50人	558
②コーポラティブハウス	コーポラティブハウスの企画・立案・事業の推進、コーポラティブ方式に関する調査研究、情報発信	随時	都内、主に23区	15人	土地所有者、事業参加者、実務者等	300人	1,676
③団地・マンション再生	団地・マンションの再生にかかる管理組合からの相談対応・支援、調査研究	随時	都内、隣接県	15人	マンション管理組合、実務者等	600人	3,585
④その他まちづくりに関すること	他団体との連携・情報交換 各種調査・研究 アドバイザー派遣対応 災害復興まちづくり支援 既存建築の再生活用	随時	全国	10人	住民、まちづくり団体、実務者等	100人	1,282
2) 人と暮らしにかかる調査・研究、企画・立案および推進							
①居宅介護支援、訪問介護、通所介護	事例見学・ヒアリング シェアハウスの企画・運営、	随時	都内、隣接県	10人	シェアハウス居住者、地域の高齢者や家族、実務者等	30人	812
②家事及び介助・介護等自立援助							
3) 会報及び出版物の発行	会報の発行 ホームページの更新	随時	事務局	10人	住民、関係者、実務者等	1,100人	559
4) 講演、地域イベント	定例勉強会、公開勉強会 他団体との交流	年12回 随時	千代田区 全国	10人	地域住民、専門家、関係者等	300人	120

(2) その他の事業

(事業費の総費用【0】千円)

定款に記載された事業名	事業内容	日時	場所	従事者人数	事業費(千円)
収益事業	当年度は未実施				

令和5年度 活動計算書（その他事業がない場合）

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

（単位：円）

科	目	金額	小計・合計
【A】	経常収益		
1	受取会費		657,000
	正会員受取会費	576,000	
	賛助会員受取会費	81,000	
2	受取寄附金		0
	受取寄附金	0	
3	受取助成金等		0
	受取補助金	0	
4	事業収益		19,152,367
	(1) 次の各号の調査・研究、企画・立案および推進		
	① 共同建替え	0	
	② コーポラティブハウス	11,573,015	
	③ 団地・マンション再生	5,825,042	
	④ その他まちづくりに関すること	1,396,490	
	(2) 人と暮らしにかかる調査・研究、企画・立案及び推進	184,000	
	(3) 会報および出版物の発行	1,320	
	(4) 講演、地域イベント	172,500	
5	その他の収益		10,658
	受取利息	10,658	
	経常収益計		19,820,025
【B】	経常費用		
1	事業費		
	(1) 人件費		0
	給料手当→(2) その他経費の各項目に含む		
	※配分比率…事業費：管理費＝50%：50%		
	事業費50の内訳…①15%・②10%・③15%・④10%、(2)5%、(3)5%、(4)0%		
	(2) その他経費		8,595,529
	(1) 次の各号の調査・研究、企画・立案および推進		
	① 共同建替え	558,453	
	② コーポラティブハウス	1,676,681	
	③ 団地・マンション再生	3,585,330	
	④ その他まちづくりに関すること	1,282,157	
	(2) 人と暮らしにかかる調査・研究、企画・立案及び推進	812,793	
	(3) 会報および出版物の発行	559,773	
	(4) 講演、地域イベント	120,342	
	事業費計		8,595,529
2	管理費		
	(1) 人件費		3,901,966
	給料手当（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	2,746,996	
	法定福利費	1,034,970	
	福利厚生費	120,000	
	(2) その他経費		3,908,490
	旅費交通費	0	
	通信運搬費（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	202,615	
	消耗品費・事務用品費（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	25,573	
	水道光熱費	0	
	賃借料（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	2,609,350	
	租税公課	0	
	雑費	53,090	
	減価償却費	26,862	
	当年消費税	991,000	
	管理費計		7,810,456
	経常費用計		16,405,985
	当期経常増減額【A】－【B】・・・①		3,414,040
【C】	経常外収益		
	固定資産売却益	0	
	過年度損益修正益	0	
	経常外収益計		0
【D】	経常外費用		
	固定資産売却損	0	
	災害損失	0	
	過年度損益修正損（前年度までの未納会費の集金不能確定分）	0	
	経常外費用計		0
	当期経常外増減額【C】－【D】・・・②		0
	税引前当期正味財産増減額①+②・・・③		3,414,040
	法人税、住民税及び事業税・・・④		0
	前期繰越正味財産額・・・⑤		823,810
	次期繰越正味財産額③－④+⑤		4,237,850

令和5年度 貸借対照表

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

(単位:円)

科	目	金額	小計・合計
【A】	資産の部		
1	流動資産		19,985,705
	現金預金	15,492,760	
	未収金	2,058,000	
	立替金	2,434,945	
	流動資産合計・・・①		19,985,705
2	固定資産		1,171,037
	(1)有形固定資産		1,171,037
	保証金(事務所賃借)	1,044,810	
	什器備品	126,227	
	(2)無形固定資産		0
	(3)投資その他の資産		0
	固定資産合計・・・②		1,171,037
【A】	資産合計 ①+②		21,156,742
【B-1】	負債の部		
1	流動負債		16,918,892
	未払金	0	
	短期借入金	9,900,000	
	預り金	870,342	
	仮受金	5,825,250	
	仮受消費税	323,300	
	流動負債合計・・・③		16,918,892
2	固定負債		0
	固定負債合計・・・④		0
	負債合計 ③+④		16,918,892
【B-2】	正味財産の部		
	前期繰越正味財産額		823,810
	当期正味財産増減額		3,414,040
	正味財産合計		4,237,850
【B】	負債及び正味財産合計 【B-1】+【B-2】		21,156,742

令和5年度 財産目録

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

(単位:円)

科	目	金額	小計	合計
【A】 資産の部				
1 流動資産				
現金預金			15,492,760	19,985,705
手元現金	217,895			
興産信用金庫 本店 普通預金	47,024			
みずほ銀行 神田駅前支店 普通預金	15,227,841			
未収金			4,492,945	
年会費未納・業務受託費	2,058,000			
立替金	2,434,945			
流動資産合計・・・①				19,985,705
2 固定資産				
(1) 有形固定資産				1,171,037
保証金		1,044,810	1,044,810	
事務所賃借				
什器備品		126,227	126,227	
会議用イス40脚・テーブル13台、プロジェクター1機、ノートパソコン2機		126,227		
(2) 無形固定資産				0
ソフトウェア			0	
借地権			0	
(3) 投資その他の資産				0
敷金			0	
長期貸付金			0	
固定資産合計・・・②				1,171,037
【A】 資産合計 ①+②				21,156,742
【B-1】 負債の部				
1 流動負債				
未払金			0	16,918,892
短期借入金		9,900,000	9,900,000	
としまち研活動資金(役員等9名)、(株)TMKサポート		9,900,000		
預り金		870,342	870,342	
源泉徴収税、社会保険料等		870,342		
仮受金		5,825,250	5,825,250	
業務分担費		5,825,250		
仮受消費税		323,300	323,300	
当年分 簡易課税(中間納付分を差し引き)		323,300		
流動負債合計・・・③				16,918,892
2 固定負債				0
固定負債合計・・・④				0
【B-1】 負債合計 ③+④				16,918,892
【B-2】 正味財産合計 【A】 - 【B-1】				4,237,850

令和5年度年間役員名簿

(前事業年度において役員であったことがある全員の氏名及び住所又は居所並びにこれらの者についての前事業年度における報酬の有無を記載した名簿)

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

1 確認事項 (法第20条及び第21条を確認の上、チェックを入れてください。)

- 以下の役員には、欠格事由者が含まれません。(法第20条関係)
各役員について、親族の規定に違反していません。(法第21条関係)

2 役員一覧

	役名 どちらかに○	(フリガナ)	前事業年度内の 就任期間	報酬を受けた期間 (該当者のみに記入)
		氏名		
1	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	スギヤマ ノボル	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		杉山 昇		
2	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ヒライシ イクオ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		平石 郁夫		
3	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	サカグチ コウジ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		坂口 耕司		
4	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ホンマ ジュウイチ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		本間 充一		
5	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	カサイ ミツル	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		葛西 充		
6	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	タカヤマ シュンスイ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		高山 春水		
7	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ヤギサキ ヒロエ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		矢ヶ崎 洋恵		
8	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	オオスガ カズヒロ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		大須賀 和宏		
9	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	シマダ ノブヒロ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		島田 信弘		
10	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	トビワラ ヨシタカ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		飛澤 宜成		
11	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	セキ(木村) マユミ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		関(木村)真弓		
12	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ミウラ シロウ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		三浦 史郎		

事業報告用

	役名 どちらかに○	(フリガナ)	前事業年度内の 就任期間	報酬を受けた期間 (該当者のみに記入)
		氏名		
13	理事・監事	イザカケン	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		石坂 堅志		
14	理事・監事	ヤマダキヒロキ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		山崎 裕之		
15	理事・監事	マチダ マコト	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		町田 誠		
16	理事・監事	オノキ エコ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		大木 祐悟		
17	理事・監事	タナベ マシ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		田辺 誠史		
18	理事・監事	イガラシ カズヒロ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		五十嵐 一博		
19	理事・監事	ナリタ ナリヒロ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		成田 至弘		
20	理事・監事	マキノ ヤスヒサ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		牧野 恭久		
21	理事・監事	ヌノイ サトシ	令和5年4月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		沼野井 諭		
22	理事・監事	サトウ カチ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		佐藤 和織		
23	理事・監事	ハマダ マカス	令和5年10月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		濱田 政和		
24	理事・監事	アントウ ミカ	令和5年10月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		安藤 美香		
25	理事・監事	オオキ トシキ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		大槻 敏明		
26	理事・監事	オオキ セツコ	令和5年4月1日 ～ 令和5年9月30日	年 月 日 ～ 年 月 日
		大城 節子		
27	理事・監事	ヤマグチ アキラ	令和5年10月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		山口 明		
28	理事・監事	アカハネ アサミ	令和5年10月1日 ～ 令和6年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		赤羽 彩美		

社員名簿（社員のうち10人以上の者の名簿）

令和6年3月31日現在

特定非営利活動法人 都市住宅とまちづくり研究会

	氏 名
1	スギヤマ ノボル 杉山 昇
2	サカグチ コウジ 坂口 耕司
3	ホンマ ジュウイチ 本間 充一
4	カサイ ミツル 葛西 充
5	ヤガサキ ヒロエ 矢ヶ崎 洋恵
6	シマダ ノブヒロ 島田 信弘
7	セキ キムラ マユミ 関(木村)真弓
8	イシザカ ケンジ 石坂 堅志
9	オオキ ニウゴ 大木 祐悟
10	タナベ マサシ 田辺 誠史
11	イガラシ カズヒロ 五十嵐 一博
12	ナリタ ノリヒロ 成田 至弘
13	マキノ ヤスヒサ 牧野 恭久
14	ヌmanoイ サトシ 沼野井 諭
15	濱田 政和
16	安藤 美香