

## 令和6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

本年度は事業化された案件がなく、検討を断念した案件もあり、厳しい1年となりました。事業化が困難な理由のひとつとして建築工事費の高騰が続いており、新規の相談案件も減ってきていますが、熊本市において募集に向けた準備がすすめられています。横浜市でも取り組みを検討中です。継続中の検討案件では、複数のマンションで建替えや再生方法の検討がすすめられており、このような相談が増えてきています。

そのような中、「2024・25年建築基準法等の改正に関する勉強会」を開催しました。内容が多岐に渡るため、部会のメンバーで内容を分担して、全6回シリーズにて開催となりました。省エネルギーや木構造など、各担当の今までの仕事を活かした発表もあり、有意義なものとなりました。

#### (2) マンション再生部会

本年度も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、昨年度に続き「マンションが築50年を迎えたら…第2弾」を年間テーマとしてマンション再生連続勉強会を計6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

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、建物オーナーが土地建物を売却されて別会社の所有となり、シェアハウスの運営も9月をもって引き継ぎ、終了いたしました。

その後は、東京都の居住支援法人への登録・取り組みの検討、高齢期の住まいとしてコーポラティブハウス等の視察（奈良県）、遺言についての勉強会などを行いました。

#### (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。

また、新体制のお披露目を兼ねてリレートーク（講演）イベントを開催しました。

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) 防災まちづくり部会（前・災害復興まちづくり支援委員会）

2024年1月1日に発生した能登半島地震について、6月に関係団体主催のツアーに参加し、被災状況を視察しました。具体的な支援はできませんでしたが、としまち研で発行した『日本一住みやすいまち』をめざして（東松島市あおい地区の記録）」を地元で活動している方に差し上げました。

8月に他団体の調査も同行で、久しぶりに東松島市あおい地区を訪問し、[REDACTED]より、地区会での高齢者見守りなどの活動状況をお聴きしました。

## 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【8,968】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	556
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	1,864
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	3,924
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	随時	全国	10人	住民、まちづくり団体、実務者等	100人	1,005
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	556
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	567
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	493

### (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6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
<b>【A】</b>	<b>経常収益</b>		
1	<b>受取会費</b>		663,000
	正会員受取会費	576,000	
	賛助会員受取会費	87,000	
2	<b>受取寄附金</b>		0
	受取寄附金	0	
3	<b>受取助成金等</b>		0
	受取補助金	0	
4	<b>事業収益</b>		16,526,529
	(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	0	
	② コーポラティブハウス	5,042,250	
	③ 団地・マンション再生	9,670,899	
	④ その他まちづくりに関すること	1,472,060	
	(2) 人と暮らしにかかる調査・研究、企画・立案及び推進	0	
	(3) 会報および出版物の発行	1,320	
	(4) 講演、地域イベント	340,000	
5	<b>その他の収益</b>		5,118
	受取利息	5,118	
	<b>経常収益計</b>		17,194,647
<b>【B】</b>	<b>経常費用</b>		
1	<b>事業費</b>		0
	(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…(1) ①5%・②10%・③20%・④5%、(2)5%、(3)5%、(4)0%		
	(2) その他経費		8,968,847
	(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	556,359	
	② コーポラティブハウス	1,864,800	
	③ 団地・マンション再生	3,924,202	
	④ その他まちづくりに関すること	1,005,940	
	(2) 人と暮らしにかかる調査・研究、企画・立案及び推進	556,359	
	(3) 会報および出版物の発行	567,359	
	(4) 講演、地域イベント	493,828	
	<b>事業費計</b>		8,968,847
2	<b>管理費</b>		4,313,755
	(1) 人件費		4,313,755
	給料手当（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	2,869,500	
	法定福利費	1,264,255	
	福利厚生費	180,000	
	(2) その他経費		3,560,150
	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）	265,208	
	消耗品費・事務用品費（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	17,696	
	水道光熱費	1,000	
	賃借料（50%計上、残り50%は事業費へ配分計上）	2,410,200	
	租税公課	0	
	雑費	52,520	
	減価償却費	30,026	
	当年消費税	783,500	
	<b>管理費計</b>		7,873,905
	<b>経常費用計</b>		16,842,752
	<b>当期経常増減額【A】－【B】・・・①</b>		351,895
<b>【C】</b>	<b>経常外収益</b>		
	固定資産売却益	0	
	過年度損益修正益	0	
	<b>経常外収益計</b>		0
<b>【D】</b>	<b>経常外費用</b>		
	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）	92,800	
	<b>経常外費用計</b>		92,800
	<b>当期経常外増減額【C】－【D】・・・②</b>		-92,800
	<b>税引前当期正味財産増減額①+②・・・③</b>		259,095
	法人税、住民税及び事業税・・・④		0
	前期繰越正味財産額・・・⑤		4,234,670
	<b>次期繰越正味財産額③－④+⑤</b>		4,493,765

## 令和6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
<b>【A】</b>	<b>資産の部</b>		
1	流動資産		15,009,417
	現金預金	5,903,982	
	未収金	8,918,943	
	立替金	6,065	
	過払金	180,427	
	流動資産合計・・・①		15,009,417
2	固定資産		1,141,011
	(1)有形固定資産		1,141,011
	保証金(事務所賃借)	1,044,810	
	什器備品	96,201	
	(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		1,141,011
<b>【A】</b>	<b>資産合計 ①+②</b>		16,150,428
<b>【B-1】</b>	<b>負債の部</b>		
1	流動負債		11,656,663
	未払金	0	
	短期借入金	4,650,000	
	預り金	65,063	
	仮受金	6,160,100	
	仮受消費税	781,500	
	流動負債合計・・・③		11,656,663
2	固定負債		0
	固定負債合計・・・④		0
	負債合計 ③+④		11,656,663
<b>【B-2】</b>	<b>正味財産の部</b>		
	前期繰越正味財産額		4,234,670
	当期正味財産増減額		259,095
	正味財産合計		4,493,765
<b>【B】</b>	<b>負債及び正味財産合計 【B-1】+【B-2】</b>		16,150,428

## 令和6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
<b>【A】</b>	<b>資産の部</b>			
1	流動資産			15,009,417
	現金預金		5,903,982	
	手元現金	181,589		
	興産信用金庫 本店 普通預金	5,669,344		
	みずほ銀行 神田駅前支店 普通預金	53,049		
	未収金		9,105,435	
	年会費未納・業務受託費等	8,918,943		
	立替金	6,065		
	仮払金	180,427		
	流動資産合計・・・①			15,009,417
2	固定資産			1,141,011
	(1) 有形固定資産			1,141,011
	保証金		1,044,810	
	事務所賃借	1,044,810		
	什器備品		96,201	
	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	96,201		
	(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			1,141,011
<b>【A】</b>	<b>資産合計 ①+②</b>			16,150,428
<b>【B-1】</b>	<b>負債の部</b>			
1	流動負債			11,656,663
	未払金		0	
	短期借入金		4,650,000	
	としまち研活動資金(役員等2名)、(株)TMKサポート	4,650,000		
	預り金		65,063	
	源泉徴収税、社会保険料等	65,063		
	仮受金		6,160,100	
	業務分担費	6,160,100		
	仮受消費税		781,500	
	当年分 簡易課税（中間納付分を差し引き）	781,500		
	流動負債合計・・・③			11,656,663
2	固定負債			0
			0	
	固定負債合計・・・④			0
<b>【B-1】</b>	<b>負債合計 ③+④</b>			11,656,663
<b>【B-2】</b>	<b>正味財産合計 【A】 - 【B-1】</b>			4,493,765

## 令和6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

No.	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	氏名		
1	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	スギヤマ	ボル	令和6年4月1日 ～ 令和7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	カガチ	コウジ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		坂口	耕司		
3	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ホンマ	ジュウイチ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		本間	充一		
4	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	カシ	ミツル	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		葛西	充		
5	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ヤカ	キヒロ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		矢ヶ崎	洋恵		
6	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	シマダ	ノブヒロ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		島田	信弘		
7	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	セキ	マユミ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		関(木村)	真弓		
8	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	イサ	ケンシ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		石坂	堅志		
9	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	オキ	コウゴ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		大木	祐悟		
10	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	タナベ	マサシ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		田辺	誠史		
11	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	イガラシ	カズヒロ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		五十嵐	一博		
12	<input checked="" type="checkbox"/> 理事・ <input checked="" type="checkbox"/> 監事	ナリタ	ノブヒロ	令和6年4月1日 ～ 令和7年3月31日	年 月 日 ～ 年 月 日
		成田	至弘		

## 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	マキノ ヤスヒサ	令和6年4月1日	年 月 日
		牧野 恭久	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日
14	理事・監事	ヌマノイ サトシ	令和6年4月1日	年 月 日
		沼野井 諭	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日
15	理事・監事	ハマダ マサカズ	令和6年4月1日	年 月 日
		濱田 政和	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日
16	理事・監事	アノウシ	令和6年4月1日	年 月 日
		安藤 美香	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日
17	理事・監事	ヤマグチ アキラ	令和6年4月1日	年 月 日
		山口 明	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日
18	理事・監事	アカハネ アヤミ	令和6年4月1日	年 月 日
		赤羽 彩美	~ 令和7年3月31日	~ 年 月 日

社員名簿（社員のうち10人以上の者の名簿）

令和7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 ユウゴ 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