

## 平成28年度（平成28年4月1日～平成29年3月31日）事業報告

公益社団法人愛知共同住宅協会

### I. 概況

当協会は、公益事業として、生活保護受給者、ホームレス、高齢者、障害者、外国人、子育て（一人親、小さい子どもがいる）世帯、被災者、失業者、DV（配偶者からの暴力）被害者などいわゆる住宅困窮者をはじめ、広く賃貸住宅の入居者に対する居住支援を実施するとともに、災害時における民間賃貸住宅の活用や民間賃貸住宅を取り巻く問題の解決を図るための事業を、重層的に展開した。

特に、平成24年度から発展的に実施している「見守り大家さん」事業は、県民への周知の広がりがみられ、関連業者、支援団体、行政等との連携体制も整いつつある。賃貸住宅経営者の立場からの社会貢献として、県民から大きな期待が寄せられている。

また、賃貸住宅経営者が堅実な経営基盤を形成するため、賃貸住宅経営に役立つ情報の提供、会員相互ないし関係機関との情報交換、賃貸住宅経営・管理の指導なども、積極的に実施している。

### II. 会員状況

期首会員数	本部72名	支部521名	計593名
期末会員数	本部113名	支部371名	計484名

### III. 会議等

1. 定時総会 平成28年5月30日 ウイルあいち

2. 役員会議

監査会	平成28年4月21日	事務局会議室
理事会	平成28年4月21日	事務局会議室
月例会（理事・監事会）		
	平成28年5月30日	ウイルあいち
	平成28年7月21日	事務局会議室
	平成28年9月23日	事務局会議室
	平成28年12月22日	事務局会議室
	平成29年1月25日	メルパルク名古屋
	平成29年3月24日	事務局会議室

#### IV. 公益事業

##### 1. 見守り大家さん事業

###### (1) 趣旨

生活保護受給者、ホームレス、高齢者、障害者、外国人、子育て（一人親、小さい子どものいる）世帯、被災者、失業者、DV（配偶者からの暴力）被害者などいわゆる住宅困窮者に対しては、良質な民間賃貸住宅が供給されたうえで、入居後の支援も必要である。そこで、賃貸住宅経営者や管理者による入居者支援（「見守り大家さん」活動）を推奨し、再路上化の防止、地域生活への復帰・定着、地域社会での孤立の防止などを図る。更に、行政や他の支援団体とも積極的に連携を図り、ワンストップサービスに近づける。

###### (2) 事業説明・PR、講師派遣

愛知県ホームレス自立支援対策推進協議会、愛知県居住支援協議会、賃貸住宅関連会社等とのネットワーク会議（豊田市）、のわみ相談所研修交流会、東海生活保護支援ネットワーク、愛知県生活困窮者自立支援相談担当者会議、各地区会議、愛知県弁護士会等。

###### (3) チラシ・カードの配布

###### (4) 研究者・行政（国土交通省、愛知県、名古屋市、豊田市等）・報道機関等のヒアリング、取材、見学対応

###### (5) ホームページ

###### (6) ヘルプライン（無料相談・支援） 相談件数：286件（愛知県委託事業）

###### (7) 愛知県被災者支援センター主催 被災者支援出張相談（7回）

###### (8) ヘルプライン相談員会議（月1回）

###### (9) 研修

ア. 「賃貸住宅における在宅医療・介護 ～医療機関と大家さんの連携～」

日 時：平成28年5月30日

場 所：ウイルあいち

イ. 見守り大家さん研修・交流会 in 東三河

「豊橋市、豊川市、蒲郡市、田原市における精神障がいを持つ方の居住支援  
大家さん、管理・仲介業者、医療・介護・福祉機関、行政の連携に向けて」

日 時：平成28年11月18日

場 所：豊橋市職員会館

###### (10) 地域連携・交流

地域会議等参加（豊田市、千種区、東区、熱田区、一宮市）

##### 2. 住宅困窮者（生活保護受給者・ホームレス・高齢者・障害者・外国人・子育て世帯等） 向け賃貸住宅相談・住宅確保支援事業

(1) 趣旨

いわゆる住宅困窮者といわれる、生活保護受給者、ホームレス、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯などの民間賃貸住宅への入居を支援する。

(2) 内容

賃貸住宅への入居を希望しているにもかかわらず、入居に至らない原因を個別に検討し、希望者がいま置かれている状況や、将来希望する生活スタイルに応じて、入居に至るための助言を行う。また、賃貸住宅経営者や不動産業者などの協力により、入居可能な住宅を紹介する。

相談は、事務所（名古屋市中区）では平日午後1時から午後5時まで、豊田支部事務所（豊田市）では平日午前9時から午後5時まで（正午から午後1時まで除く）及び土曜・祝日午前9時から午後3時まで（正午から午後1時まで除く）、原則として電話で受け付ける。なお、入居希望者本人のみならず、これらの者を支援する個人・団体、行政関係者などからの相談も受け付ける。

3. 災害時における緊急入居住宅確保支援事業

(1) 趣旨

激甚災害などの被災者に対し、災害後の緊急入居住宅確保を支援する。

(2) 内容

ア. 東日本大震災・福島第一原発事故の被災者への支援

(ア) 住宅貸付希望者からの相談対応

愛知県内の住宅の貸付希望者からの相談に応じる。特に、住宅の貸付を業としていない非賃貸住宅経営者については、貸付に際しての、不安や疑問点の解消、契約方法等の助言を行う。

相談者が貸付を希望した場合は、その内容や条件を聞き取り、愛知県のホームページへの掲載、冊子への掲載などを通じて、被災者に情報提供する。

相談は、事務所（名古屋市中区）では平日午後1時から午後5時まで、豊田支部事務所（豊田市）では平日午前9時から午後5時まで（正午から午後1時まで除く）及び土曜・祝日午前9時から午後3時まで（正午から午後1時まで除く）、原則として電話で受け付ける。

(イ) 被災者からの相談対応

愛知県内の住宅への入居を希望する被災者からの相談に応じる。

相談者の希望条件に応じて、賃貸住宅経営者や不動産業者を紹介するなどの方法により、入居可能な住宅を紹介する。契約に際しての、不安や疑問点の解消、契約方法等の助言も行う。

(ウ) 平成23年3月23日、愛知県の「東北地方太平洋沖地震等に係る被災者に住宅貸付を希望される方に対する技術的支援」依頼の趣旨に沿う方法で実施す

る。

#### イ. 東海地震に備え、緊急入居住宅確保の体制を準備

- (ア) 東海地震の際に、仮設住宅だけに頼るのではなく、入居可能な民間賃貸住宅を被災者の緊急入居住宅として提供するため、賃貸住宅経営者への啓発や登録名簿の整備を行う。
- (イ) 平成17年に愛知県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」の趣旨に沿う方法で実施する。

### 4. 一般賃貸住宅相談・賃貸住宅トラブル解決支援事業

#### (1) 趣旨

民間賃貸住宅において、貸す人も借りる人も安心できる良質な賃貸住宅の提供を目指して、賃貸人、賃借人、近隣住民、関連業者など、広く賃貸住宅に関係する人々の相談に対応した。相談場所は、事務所及び豊田支部事務所を使用した。

#### (2) 内容

賃貸人と賃借人とのトラブル、賃借人同士のトラブルなど、賃貸住宅に関するトラブルについて、多角的な観点から、当事者の自主性を尊重した、円満で合理的な解決を支援する。

相談は、事務所（名古屋市中区）では、平日午後1時から午後5時まで、豊田支部事務所（豊田市）では、平日午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）及び土曜・祝日午前9時から午後3時まで（正午から午後1時までを除く）、電話、面談、メールで受け付ける。

支援方法は、事案に応じて、①助言、②専門家等の紹介、③あっせんを行う。

①助言は、相談員及び専門相談員（弁護士、建築士）により行う。

②専門家等の紹介は、弁護士、一級建築士、税理士、司法書士、不動産鑑定士、宅地建物取引主任者、マンション管理士、管理業務主任者、住宅経営士など専門家のほか、賃貸住宅分野に精通した事業者、公的機関、他の支援団体等を紹介する場合もあり、多角的に解決の糸口を探索していく。

③あっせんは、相談者及び紛争の相手方の了解のもと行う。あっせん担当者は、弁護士や一級建築士などの専門家、相談員が行う。法令を遵守しつつ、当事者の自主性を尊重した、円満で合理的な解決をめざす。

### 5. 良質な賃貸住宅提供のための研修事業

#### (1) 趣旨

主として、賃貸住宅経営者・管理者を対象に、貸す人も借りる人も安心できる良質な賃貸住宅の提供するための知識やノウハウを修得するための研修を実施した。

## (2) 内容

安心で安全な賃貸住宅の提供に向けた研修、良質な賃貸住宅の提供に向けた研修、入居者支援や住宅困窮者支援に向けた研修を実施した。

### < 研 修 >

日 時 平成28年5月30日

場 所 ウイルあいち

「最近発生した恐喝事案の被害確認について」

「住宅用火災警報器について、地震への備えについて」

「賃貸住宅における在宅医療・介護 ～医療機関と大家さんの連携～」

「満室経営対策 ～仲介スタッフが是非伝えたいこと～」

日 時 平成28年8月20日

場 所 ウィンクあいち

「攻める賃貸経営術」財産ドックセミナー参加

日 時 平成28年10月23日

場 所 ウィンクあいち

「(公財)日本賃貸住宅管理協会東海ブロック 愛知県支部・三重県支部

平成27年賃貸住宅の住環境向上セミナー」参加

日 時 平成28年11月18日

場 所 豊橋市職員会館

「見守り大家さん研修・交流会 in 東三河」

日 時 平成29年2月11日

場 所 ウィンクあいち

「あなたの物件が選ばれる努力をしていますか」財産ドックセミナー参加

## V. 主に会員向け広報・情報交換・経営指導事業

### 1. 広報活動

機関誌「共同住宅あいち」(年4回、2000部発行)やホームページを通じて、経営に役立つ情報を広報した。なお、名古屋市共同住宅経営者協同組合に、編集・発行作業の一部を無償で委託した。

### 2. 情報交換

会員相互の交流会の開催し、関係機関との情報交換を行った。

#### < 交 流 会 >

日 時 平成29年1月25日

場 所 メルパルク名古屋 「新春協議会2017」

### 3. 経営指導

国土交通省標準契約書の使用の推奨など、賃貸住宅経営管理の指導を行った。

## VI. 名古屋市との協定

町内会・自治会への加入促進協定締結（平成28年12月22日）

## VII. 愛知県等の関連会議出席

- |     |                                        |
|-----|----------------------------------------|
| 日 時 | 平成28年12月9日<br>生活支援連絡会議（東区）             |
| 日 時 | 平成28年12月9日<br>賃貸住宅関連会社等とのネットワーク会議（豊田市） |
| 日 時 | 平成28年12月17日<br>つながり熱田会議（熱田区）           |
| 日 時 | 平成28年12月21日<br>高齢者見守りネットワーク連絡協議会（千種区）  |
| 日 時 | 平成29年2月7日<br>ささえあいネットワークづくり会議（豊田市）     |
| 日 時 | 平成29年2月17日<br>愛知県ホームレス自立支援対策推進協議会      |
| 日 時 | 平成29年3月8日<br>東区孤立死防止地域支援ネットワーク運営協議会    |
| 日 時 | 平成29年3月21日<br>愛知県居住支援協議会               |

## VIII. 協力団体との連携活動

1. 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会
2. 名古屋市共同住宅経営者協同組合
3. 豊田市アパート協同組合
4. 各支部アパート組合（東・熱田・一宮）
5. 公益社団法人東京共同住宅協会
6. その他

## 平成28年度損益決算書

公益社団法人愛知共同住宅協会

(単位:円)

科 目	合計
I 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取会費	515,500
会費収入	515,500
事業収益	1,807,726
事業収入	1,807,726
受取補助金等	0
補助金収入	0
雑収益	200,031
受取利息・雑収入	200,031
経常収益計	2,523,257
(2) 経常費用	
事業費	2,091,362
臨時雇賃金	1,829,868
旅費交通費	0
通信運搬費	156,029
消耗品費	24,290
修繕費	3,780
印刷製本費	37,800
水道光熱費	0
賃借料	10,800
保険料	4,333
諸謝金	0
租税公課	0
雑費	24,462
管理費	403,225
会議費	0
旅費交通費	0
通信運搬費	111,437
消耗品費	0
印刷製本費	0
光熱水料費	21,097
賃借料	0
租税公課	23,700
雑費	246,991
経常費用計	2,494,587
評価損益等調整前当期経常増減額	28,670
基本財産評価損益等	0
特定資産評価損益等	0
投資有価証券評価損益等	0
評価損益等計	0
当期経常増減額	28,670
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
経常外収益計	0
(2) 経常外費用	
経常外費用計	0
他会計振替額	0
当期一般正味財産増減額	28,670
一般正味財産期首残高	1,101,333
一般正味財産期末残高	1,130,003
II 指定正味財産増減の部	
一般正味財産への振替額	0
特定資産受取利息	0
当期指定正味財産増減額	0
指定正味財産期首残高	0
指定正味財産期末残高	0
III 正味財産期末残高	1,130,003

## 平成29年度 事業計画

公益社団法人愛知共同住宅協会

### I. 基本方針

品格と潤いのある国家と地域、豊かな県民生活の形成には、居住環境の充実が大きな一翼を担っている。

当協会には、居住環境の分野における「民による公益」の担い手として、住宅困窮者などに対する居住支援、民間賃貸住宅の災害時における活用や民間賃貸住宅を取り巻く問題を解決する事業の積極的な展開が求められている。

また、地に足のついた堅実な賃貸住宅経営基盤のうえに、個々の会員が資質や個性を発揮し、社会の需要に応じた良好な住環境を提供していくことが、期待されている。

### II. 会員の増加・支部の強化

会員の増加、支部の強化に努める。

### III. 会議の開催

総会の開催、理事・監事会の開催

### IV. 公益事業

#### 1. 「見守り大家さん」事業

生活保護受給者、ホームレス、高齢者、障害者、外国人、子育て（一人親、小さい子どもがいる）世帯、被災者、失業者、DV（配偶者等からの暴力）被害者などいわゆる住宅困窮者に対しては、良質な民間賃貸住宅が供給されたいうえで、更には入居後の支援も必要である。

そこで、賃貸住宅経営者・管理者（いわゆる「大家」）による入居者支援（「見守り大家さん」活動）を推奨し、再路上化の防止、地域生活への復帰・定着、地域社会での孤立の防止などを図る。

更に、行政や他の支援団体とも積極的に連携を図り、ワンストップサービスに近づける。

平成24年度から28年度までの成果をふまえ、平成28年度も充実した活動を展開する。平成24年度から平成26年度までは、愛知県NPO等が行う生活困窮者等支援事業補助金により、平成27年度から平成28年度は「ヘルプライン」について愛知県の委託事業（ホームレス専門相談（住宅相談））として実施した。

すなわち、①ヘルプライン（無料電話相談）や研修会を通じて、賃貸住宅経営者・管理者（大家）と各種支援団体、行政との望ましい連携関係が構築されつつあるので、これを一層発展させること、②これまで実施した研修・交流会は、おおむね好評で、地域性を活かした連携に繋がっていることから、他の市町村においても実施するとともに、これまで実施した地域においてその繋がりを継続できるよう支援すること、③

「見守り大家さん」事業について、賃貸住宅経営者・管理者（大家）への周知を一層拡大していく。

#### (1) 普及啓発事業

住宅困窮者としての入居者に対しては、賃貸住宅経営者・管理者（大家）という存在が社会資源として有用であることを広くアピールし、賃貸住宅経営者・管理者（大家）による入居者支援を推奨する。これまで積極的に入居者を支援してきた賃貸住宅経営者・管理者（大家）に対しては、これまでの取り組みを評価するとともに、一層の取り組みを求め、あまり積極的ではなかった賃貸住宅経営者・管理者（大家）に対しては、できることから支援を始めるよう啓発を行う。

##### ア. 賛同者へのステッカー配布（無料）

「見守り大家さん」活動への賛同者を募り、賛同した賃貸住宅経営者・管理者（大家）の所有・管理する賃貸住宅にステッカーを貼ってもらう。

##### イ. カード配布（無料）

「見守り大家さん」活動を紹介し、広く一般にホームページや無料相談のフリーダイヤル番号が書かれている名刺サイズのカードを配布する。

#### (2) 調査事業

賃貸住宅経営者・管理者（大家）のみならず、支援団体、行政担当者がどのような見守り活動を行っているか調査し、その結果を広く公表して見守り活動に役立ててもらおう。

##### ア. 見守り活動情報の収集・提供

賃貸住宅経営者・管理者（大家）、支援団体、行政担当者などから見守り活動の事例について情報収集する。「ほのぼの見守りエピソード」の募集、そのほか賃貸住宅経営者・管理者（大家）への聞き取り調査等を通じて収集し、ホームページや冊子へ掲載して、広く情報提供する。

##### イ. ヘルプラインからみた住宅困窮実態と解決方法の分析

平成24年度から平成27年度までにかけて実施したヘルプライン（無料相談）の利用件数は、増加傾向にある。相談者も、入居者・入居希望者、賃貸住宅経営者・管理者（大家）、支援者（支援団体、弁護士、医療機関などを含む）、行政担当者など幅広い。いわゆる困難事案（問題が複雑であったり、解決の様々な機関や支援者の関与、協力を必要としたりする事案）も増えている。この実績を分析し、居住困難の実態・解決方法のモデルを研究し、今後の支援に活かす。

#### (3) 研修事業（無料）

賃貸住宅経営者・管理者として、入居者の置かれている状況や巻き込まれやすいトラブル、その解決の糸口、利用できる行政の制度などについて、一定の知識を持つことが有用であるため、そのための研修を実施する。

研修内容は、生活保護受給者など住宅困窮者にまつわるテーマとし、講師に各方面の専門家や現場担当者、連携が必要な他の支援団体、行政関係者などを招いた、具体的実践的な内容とする。加えて、賃貸住宅経営者・管理者（大家）、他の

支援団体、行政関係者との交流を図り、入居者支援において地域全体でスムーズな連携を図れるような体制づくりを行う。

これまで実施していない市町村での実施、実施済の市町村において、参加者の自主的な活動に繋げるための支援も行う。

#### (4) 相談事業（無料）

賃貸住宅経営者・管理者（大家）や支援者向け、及び住宅困窮者・入居者向け相談を行う。

入居者支援を充実させるには、これを担う賃貸住宅経営者・管理者（大家）や支援者を孤独にしないことが重要で、「見守り大家さん」活動を行う者が気軽に相談できる窓口を整備する。研修会の会場などでの併設相談も実施する。

住宅困窮者（特に、路上等で生活して安定した住居を持たない人、生活困窮などで住居を失いそうな人など）からの相談については、インターネットカフェなどで起居する方々がアクセスしやすいように、専用ホームページを設け、メール等の相談にも応じる。

相談に際しては、他の支援団体や行政とのスムーズな連携に心がける。

##### ア. ヘルプライン（フリーダイヤル電話相談）

平日午前10時から午後4時まで実施する。

必要に応じ、弁護士など専門家とも連携する。また、ヘルプラインを紹介するチラシ等を作成し、配布する。

愛知県の委託事業（ホームレス専門相談（住宅相談））である。

##### イ. 専用ホームページによるメール相談

インターネットカフェなどの住宅困窮者が相談しやすいように、親しみやすい専用ホームページを開設し、メールでの相談を受け付ける。

##### ウ. 他の事業会場での併設相談

相談員や弁護士などによる面談での相談を行う。

## 2. 住宅困窮者向け賃貸住宅相談・住宅確保支援事業

住居を失い、インターネットカフェなど終夜営業店舗で寝泊まりしながら、不安定な就労に従事する人、離職者、そのほか住宅困窮者の民間賃貸住宅への入居を支援する。

事務所（名古屋市中区）及び豊田支部事務所にて、電話・面談・メール等で相談を受け、民間賃貸住宅への入居に関する相談や支援を行う。

## 3. 災害時における緊急入居住宅確保支援事業

激甚災害などの被災者に対し、災害後の緊急入居住宅確保を支援する。

### (1) 東日本大震災・福島第一原発事故の被災者への支援

引続き、愛知県内の住宅への入居を希望する被災者からの相談に応じる。

また、愛知県内の住宅の貸付希望者からの相談に応じる。なお、平成23年3月23日、愛知県の「東北地方太平洋沖地震等に係る被災者に住宅貸付を希望さ

れる方に対する技術的支援」依頼の趣旨に沿う方法で実施する。

(2) 東海地震に備えて、緊急入居住宅確保の体制を準備

東海地震の際に、仮設住宅だけに頼るのではなく、入居可能な民間賃貸住宅を被災者の緊急入居住宅として提供するため、賃貸住宅経営者・管理者（大家）への啓発や登録名簿の整備を行う。なお、平成17年に愛知県と締結した「災害時における民間賃貸住宅の提供に関する協定」の趣旨に沿う方法で実施する。

4. 一般賃貸住宅相談・賃貸住宅トラブル解決支援事業

賃貸人と賃借人とのトラブル、賃借人同士のトラブルなど、賃貸住宅に関するトラブルについて、多角的な観点から、当事者の自主性を尊重した、円満で合理的な解決を支援する。

事務所（名古屋市中区）及び豊田支部事務所にて、電話・面談・メールで相談を受け付ける。

5. 良質な賃貸住宅提供のための研修事業

主として賃貸住宅経営者・管理者（大家）を対象に、貸す人も借りる人も安心できる良質な賃貸住宅の提供するための知識やノウハウを修得するための研修を行う。

V. 主に会員向け広報・情報交換・経営指導事業

1. 広報活動

機関誌「共同住宅あいち」（年4回）を発行する。  
ホームページを運営する。

2. 情報交換

会員相互の交流会の開催、関係機関との情報交換を行う。

3. 経営指導

賃貸住宅経営管理の指導を行う。

VI. 愛知県の関連会議への出席

1. 愛知県居住支援協議会
2. 愛知県ホームレス自立支援対策推進協議会
3. 愛知県高齢者等見守りネットワーク構築推進会議

VII. 協力団体との連携活動

1. 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会
2. 名古屋市共同住宅経営者協同組合
3. 豊田市アパート協同組合
4. 各支部アパート組合・賃貸住宅経営者組合（熱田・一宮）
5. 公益社団法人東京共同住宅協会

(単位:円)

科 目	合計
I 一般正味財産増減の部	
1. 経常増減の部	
(1) 経常収益	
受取会費	480,000
会費収入	480,000
事業収益	1,800,000
事業収入	1,800,000
受取寄付金	0
寄付金収入	0
雑収益	10,000
受取利息・雑収入	10,000
経常収益計	2,290,000
(2) 経常費用	
事業費	2,220,000
臨時雇賃金	1,800,000
旅費交通費	10,000
通信運搬費	205,000
消耗品費	12,000
修繕費	0
印刷製本費	30,000
水道光熱費	12,000
賃借料	0
保険料	0
諸謝金	45,000
租税公課	36,000
雑費	70,000
管理費	70,000
会議費	5,000
旅費交通費	0
通信運搬費	20,000
消耗品費	2,000
印刷製本費	5,000
光熱水料費	2,000
賃借料	0
租税公課	6,000
雑費	30,000
経常費用計	2,290,000
評価損益等調整前当期経常増減額	0
基本財産評価損益等	0
特定資産評価損益等	0
投資有価証券評価損益等	0
評価損益等計	0
当期経常増減額	0
2. 経常外増減の部	
(1) 経常外収益	
経常外収益計	0
(2) 経常外費用	
経常外費用計	0
他会計振替額	0
当期一般正味財産増減額	0
一般正味財産期首残高	1,142,818
一般正味財産期末残高	1,142,818
II 指定正味財産増減の部	
一般正味財産への振替額	0
特定資産受取利息	0
当期指定正味財産増減額	0
指定正味財産期首残高	0
指定正味財産期末残高	0
III 正味財産期末残高	1,142,818

## 役員

	氏名
会長	梅村 忠直
副会長	稲嶋 修身
副会長	鈴木 和彦
常務理事	福永 洋子
常務理事	大宮 一純
理事	西川 正敏
常務理事	岩崎 征一
常務理事	杉本みさ紀
理事	寺西むつみ
常務理事	鈴木 晶博
常務理事	長縄 晃子

監事	佐藤 純雄
監事	滝 洋子
監事	吉川 忍

顧問	福岡 銑二
顧問	加藤 幹雄

(平成 29 年 5 月 29 日現在)