

2015年度 事業報告書

(平成27年4月1日から平成28年3月31日まで)

NPO法人 尾道空き家再生プロジェクト

1 事業の成果

平成27年度は、26年度の終わりから着工した登録文化財「みはらし亭」の再生工事を1年3ヶ月かけて完了し、年度末には活用開始にこぎ着けた。基金立ち上げやクラウドファンディングの活用等の資金繰りから、職人さんや専門家を中心とした工事など初めての試みが多く、地元小学生などのボランティアから行政、全国の支援者に至るまで今まで以上に大勢の方に関わってもらい、今後大型の物件や文化財級の物件の再生にもチャレンジしていける体制づくりが確立出来た年であった。また、みはらし亭の再生とともに「茶園文化研究会」も立ち上げ、日本遺産に認定された尾道の歴史的町並みやそこに花開いた文化に関しても平行して研究出来、次年度の活動にも繋げて行けそうである。運営中のゲストハウス「あなごのねどこ」に加え、「みはらし亭」で新たに何人かの移住者の仕事づくりも叶い、安定した運営の中で、少しずつではあるが、職場環境等を整えることが出来、自立したNPOとして活動出来るまでに至って来たのは大きな成果だと思う。

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

事業種別	事業名	事業内容	実施日	実施場所	従事者の人数	受益対象者の範囲及び人数	支出額
町並み保全のための空き家再生事業	北村洋品店	子づれママの井戸端サロンとして運営。1階が交流スペース、2階は貸しスペースとバザーコーナー及びNPO事務所。ママ教室やニットカフェ等毎月3回前後のイベント開催。毎日10:00~16:00オープン。「家族の台所」で「北村台所用品店」参加。	通年	三軒家町	4人	地域の人々と関心のある不特定多数	35,770,866
	通称ガウディハウス	奥の洋館部分の第2次改修工事を進め2017年7月完成を目指す。視察時、まちあるきイベントで随時公開。歴々の仮設工事完了。	通年	三軒家町	3人		
	光明寺會館	AIR Onomichiの拠点、通常はAIR CAFEとして光明寺會館が活用中。空きPとしては合宿での食堂として利用、交流会会場などとして活用。	通年	東土堂町	3人		
	あなごのねどこ	ドミトリ形式のゲストハウスとあくびカフェとして運営。カフェの方も飲食だけでなく、イベントシリーズ(辺境探訪、建築愛、海の向こう、大林映画研究会)で旅人の拠点として月2回ペースで開催。あなごサロンも世界の星ご飯などの国際交流イベントを随時開催。毎週木曜日、追加作業をしながら、バージョンアップをはかる。年間5831名の宿泊。うち一割の569人が外国人。	通年	土堂2丁目	15人		
	みはらし亭	ドミトリ形式のゲストハウスとして3月末完成、4月オープン。昨年の離れの工事と寮合宿に引き続き、本館の基礎、構造、屋根をしっかりと職人に治してもらった上で、9月に夏合宿と尾道建築塾再生現場編のワークショップも24回開催。同時に茶園文化研究も行う。H&C財団、文化庁、尾道市、広島県などの助成金とクラウドファンディングを活用。	通年	東土堂町	10人		
	旧松翠園・大広間	駅裏の元旅館の松翠園の裏の離れの50畳の大広間の再生を開始。不特定多数が様々な用途で使えるみんなの大広間を目指し、畳の搬出や屋根や壁面の応急処置、敷地の選定作業などを行った。	通年	西土堂町	5人		
	旧料亭・竹内	久保の路地裏にある木造3階建ての元料亭旅館も「モクサン」という愛称で移住者数名でルームシェアを開始。空き家再生促進事業30万を活用して再生。	通年	久保2丁目	5人		
現地でチャリティ蚤の市	昨年度開催なし。引き上げて来たものを毎週末三軒家アパートメントで蚤の市開催。	随時	三軒家町	4人	-		
尾道建築塾	たてもの探訪編	①商店街・海岸通りコース(片岡)②久保・長江コース(真野)③再生空間コース(豊田)④坂の町の登録文化財コース(渡邊)の4コースで開催。計91名参加。	5.6.9.10月	旧尾道市街地一円	5人	83人	1,442,253
	再生現場編	みはらし亭でNPO会員向けのワークショップを24回開催。延べ99名の参加。9月に夏合宿も開催、22名の参加者。	7~3月	アクアの森土堂2丁目	15人	25人	
定住促進とコミュニティの確立を図る事業	尾道空き家談話	再生事例の見学や具体的な空き家活用法を話し合ったりする内容で、毎月様々な現場で開催。三軒家アパートメント、AIR CAFE、みはらし亭、虫籠窓の家、松翠園大広間で開催。	隔月一回	尾道旧市街	5人	90人	-
	尾道市空き家バンク	尾道市からの委託事業。空き家バンク窓口業務、毎月の相談会の開催、新規登録物件の登録業務等。新規バンク利用登録者数は148人、新規登録物件数は18軒、成約件数は10件。	通年	窓口は空きP事務所	5人	300人	1,854,000
	サポートメニュー事業	尾道市からの委託事業の中に入っていない片付け隊の派遣、作業補助、道具貸し出しなどをサポートメニューとして展開。みはらし亭も含め18軒の建物に携わり、年間286日、508人。	通年	窓口は空きP事務所	16人	18人	957,551
	土壌の会	みはらし亭での材料搬入、足場材の搬入、搬出リレー、土堂小学校5年生と割れた瓦の搬出リレーも開催。	随時	尾道旧市街	150人	不特定多数	
空き地再生ピクニック	アキチ公園	子どもが安心して遊べる手作り公園として花壇、砂場、足洗い場を完成させ活用中。引き続き維持管理作業を月1回ずつ交流イベントとして開催。	毎月1回	東土堂町	5人	不特定多数	-

新たな文化 とネットワー クの構築事 業	尾道まちづくり 発表会	尾道を研究する学生や実際に空き家を再生した移住者などの現場の声を発表する機会として開催。今年は「茶園ことはじめ」というテーマで、真野洋介氏と渡邊義孝氏でみはらし亭や茶園文化研究の発表。	3月25日	商業会議所 記念館	10人	50人	14,302
	空きプレスの発行	一年間の活動記録及び報告を兼ねたタブロイド紙「空きプレスvol.8」を発行。まちづくり発表会に間に合うように発行し、会員さん以外は一部100円で販売。	3月中発行		10人	不特定多数	895,572
	交流・発信事業	4月に「おのみち手しごと市」、4.5.6月「おのみち家族の台所」、5月高岡、新潟で交流会、5月に尾道でゲストハウス交流会。5月23・25日東京渋谷ヒカリエにて展示販売参加。	随時		7人	不特定多数	
	空き家再生啓蒙運動	講演、視察、雑誌やテレビなどのメディア取材多数対応や寄稿など随時受ける。ゲストハウス研修として、あなごのスタッフで年2回中四国を中心に視察旅行。6月鳥取、1月に倉敷へ研修。	通年		20名	不特定多数	
	空き家系アート支援	夏のAIR Onomichiへの協力。ツアーに参加。	通年	尾道市旧市 街地	3人	不特定多数	

(2) その他の事業

事業名	事業内容		実施日	実施場所	従事者の人数	支出額
不動産賃貸	三軒家 アパートメント	北村洋品店の裏にある全棟空きの古いアパートをサブカルチャーの発信拠点として再生活用。101号室とギャラリーはとともに空きPが運営。オープンアパートメントを毎月一回設定。イベントを冬秋2回開催。現在10室中8室入居中。	通年	三軒家町	2人	6,160,948
	森の家	大学生などの合宿所、及び会員中心の保養所として利用。夏合宿や神田学校、花火鑑賞で利用。随時、雑木の剪定作業、廃棄土作成など行う。	通年	東土堂町	2人	
	前田荘	古いアパートを空きPの寮として再生。内装は各自でリノベーション。3部屋満室。	通年	三軒家町	1人	
	路地の家	セトウチシューズさんの工房としてオープン。セルフビルドのサポートを行う。	通年	土堂1丁目	2人	
	旧堅山医院	「うろろじ」という愛称でスタッフや移住者同士でルームシェアをして活用中。診療室部分が「20th」という古本屋さんとしてオープン。	通年	久保2丁目	1人	
	坂の家	移住支援の一環としての坂暮らし体験ハウスとして再生させた洋風文化住宅。ウィークリーで貸し出す一軒家として、16週12回の利用あり。夏合宿でも利用。	通年	西土堂町	1人	

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト
活動計算書

平成27年4月1日から平成28年3月31日まで

(単位：円)

科目	特定非営利活動に係る事業	その他の事業	合計
I 経常収益			
1. 受取会費			
正会員受取会費	184,000		184,000
賛助会員受取会費	235,000		235,000
2. 受取寄付金			
受取寄付金	4,798,031		4,798,031
3. 受取助成金等			
受取助成金	900,000		900,000
受取補助金	10,515,483		10,515,483
4. 事業収益			
受取家賃収益(居住用)		2,855,000	2,855,000
受取家賃収益(店舗・事務所)		1,498,925	1,498,925
ゲストハウス事業収益	32,375,663		32,375,663
利用料収益	12,500	301,308	313,808
5. その他収益			
受取利息	358		358
グッズ販売その他		1,358,676	1,358,676
その他収入	2,669,008		2,669,008
雑収入	12,964	28,706	41,670
経常収益計	51,703,007	6,042,615	57,745,622
II 経常費用			
1. 事業費			
(1) 人件費			
給料手当	15,570,265	613,000	16,183,265
法定福利費	144,721		144,721
福利厚生費	201,354		201,354
人件費計	15,916,340	613,000	16,529,340
(2) その他経費			
売上原価	5,303,163	1,022,803	6,325,966
業務委託費	2,444,007		2,444,007
諸謝金	613,000	150,000	763,000
印刷製本費	414,833	147,970	562,803
会議費	21,113		21,113
旅費交通費	733,768	6,859	740,627
車両費	58,792		58,792
通信運搬費	677,273	293,592	970,865
消耗品費	3,307,547	408,320	3,715,867
修繕費	679,373	508,382	1,187,755
水道光熱費	1,721,527	891,284	2,612,811
地代家賃	1,984,997	1,825,238	3,810,235
賃借料	54,631		54,631
減価償却費	1,160,375		1,160,375
保険料	182,100	65,110	247,210
諸会費	98,596	6,000	104,596
租税公課	5,050		5,050
研修費	388,604		388,604
支払手数料	999,514	5,292	1,004,806
食材費	275,411		275,411
交際費	122,923	56,019	178,942
支払利息	89,846		89,846
ファンディング費	2,201,860		2,201,860
雑費	1,479,901	161,079	1,640,980
その他経費計	25,018,204	5,547,948	30,566,152
事業費計	40,934,544	6,160,948	47,095,492

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

活動計算書

平成27年4月1日から平成28年3月31日まで

(単位：円)

科目	特定非営利活動 に係る事業	その他の事業	合計
2. 管理費			
(1) 人件費			
給料手当	1,080,000		1,080,000
福利厚生費	76,075		76,075
人件費計	1,156,075	0	1,156,075
(2) その他経費			
会議費	64,815		64,815
旅費交通費	4,630		4,630
通信運搬費	53,776		53,776
消耗品費	1,139		1,139
地代家賃	222,223		222,223
保険料	5,400		5,400
諸会費	20,000		20,000
租税公課	1,050		1,050
支払手数料	319		319
交際費	5,556		5,556
その他経費計	378,908	0	378,908
管理費計	1,534,983	0	1,534,983
経常費用計	42,469,527	6,160,948	48,630,475
当期経常増減額	9,233,480	△ 118,333	9,115,147
経理区分振替額	△ 118,333	118,333	0
税引前当期正味財産増減額	9,115,147	0	9,115,147
法人税、住民税及び事業税	79,900	0	79,900
当期正味財産増減額	9,035,247	0	9,035,247
前期繰越正味財産額	6,275,469	0	6,275,469
次期繰越正味財産額	15,310,716	0	15,310,716

様式3:財務諸表の注記

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

財務諸表の注記

1. 重要な会計方針

財務諸表の作成は、NPO法人会計基準（2010年7月20日 2011年11月20日一部改正 NPO法人会計基準協議会）によっています。

(1) 固定資産の減価償却の方法

有形固定資産は法人税法の規定に基づき建物は定額法、建物以外の有形固定資産は定率法で償却しています。

(2) 法人税、住民税及び事業税の科目を設け、未払法人税等を計上しています。

(3) 消費税等会計処理

消費税計算は税抜経理によっています。また固定資産も税抜経理しています。

2. 用途等が制約された寄付等の内訳

用途等が制約された寄付等の内訳は以下の通りです。

当法人の正味財産は 15,310,716 円ですが、そのうち 10,029,446円は、下記のように用途が特定されています。

したがって用途が制約されていない正味財産は 5,281,270 円です。

(単位：円)

内 容	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	備 考
①住まいとコミュニティづくり活動助成 荘建築「みはらし亭」再生による茶園文化の発信（助成金） /一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団		900,000	900,000	0	
②文化芸術地域活性化事業 現代アートの創造発信事業（補助金）/文化庁		734,000	734,000	0	
③NPO等による文化財建造物の管理活用事業（補助金） /文化庁		1,690,000	1,690,000	0	③NPO等による文化財建造物の管理活用事業の内、1,690,000円は未収金として計上しています
④尾道市空き家バンク運營業務（補助金） /尾道市		1,854,000	1,854,000	0	④尾道市空き家バンク運營業務補助金の内、927,000円は未収金として計上しています
⑤尾道市歴史的風致形成建造物修景修復補助金 /尾道市		6,000,000	29,499	5,970,501	⑤尾道市歴史的風致形成建造物修景修復補助金の内、6,000,000円は未収金として計上しています
⑥みはらし亭サロン整備（補助金） /広島県観光課		500,000	500,000	0	
⑦「みはらし亭/建物再生」のための指定寄附金		4,079,000	20,055	4,058,945	⑤⑦は減価償却の都度、減価償却額に対応する金額について用途が解除されています。
合 計	0	15,757,000	5,727,554	10,029,446	

3. 固定資産の増減内訳

(単位：円)

科 目	期首取得価額	取 得	減 少	期末取得価額	減価償却累計額	期末帳簿価額
有形固定資産						
建物	7,317,445	26,356,997	0	33,674,442	1,763,814	31,910,628
合計	7,317,445	26,356,997	0	33,674,442	1,763,814	31,910,628

4. 借入金を増減内訳

(単位：円)

科 目	期首残高	当期借入	当期返済	期末残高
長期借入金	2,970,000	5,600,000	1,020,000	7,550,000
役員借入金（長期）	0	4,200,000	0	4,200,000
役員借入金（短期）	0	6,039,233	1,039,233	5,000,000
合計	2,970,000	15,839,233	2,059,233	16,750,000

様式3:財務諸表の注記

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

財務諸表の注記

5. 役員及びその近親者との取引の内容

役員及びその近親者との取引は以下のようになっています。

(単位:円)

科 目	財務諸表に計上された金額	左の内役員及び近親者等の取引
(貸借対照表)		
建設仮勘定から建物に振替えた金額	26,356,997	18,811,185
(活動計算書)		
業務委託費	2,444,007	294,356
諸謝金	763,000	723,000
修繕費	1,187,755	236,800
地代家賃(管理費)	222,223	222,223
合計	30,973,982	20,287,564

6. ファンドレイジング費

(1) 本法人が受け取った寄附金・補助金・助成金はすべて特定非営利活動のために使われています。

(2) 用途の指定がない一般寄付金は本部の収益として認識しています。

(3) 「みはらし亭/建物 再生」のための指定寄付金にかかる資金調達コストは、クラウドファンディングの方法などにより比較的明確に把握されています。それに対し一般寄付金や補助金等にかかる資金調達コストは本部人件費に含まれていると推測されますが明確に時間管理されているわけではないので、資金調達コストとして区分認識することはできないと考えました。

(4) 「みはらし亭/建物再生」のためのファンドレイジング(資金調達)費の明細は以下のとおりです。

クラウドファンディング手数料(寄附金総額-振込金額)5%相当額 150,050円・・・138,936円(税抜)

売上原価 返礼品仕入 284,752円・・・263,660円(税抜)

ドリンク券600円×265枚=159,000円・・・147,223円(税抜)

ドミー泊券2,800円×188枚=526,400円・・・487,408円(税抜)

ドミ+1泊券2,800円×110枚=308,000円・・・285,186円(税抜)

個室1泊券8500円×37枚=314,500円・・・291,204円(税抜)

ドミ7泊券19600円×3枚=58,800円・・・54,445円(税抜)

個室3泊券25,500円×3枚=76,500円・・・70,834円(税抜)

貸切・1か月フリーパス券50,000円×8枚=400,000円・・・370,371円(税抜)

3か月フリーパス券100,000円×1枚=100,000円・・・92,593円(税抜)

ファンドレイジング費合計 2,201,860円(税抜)

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

貸借対照表

平成 28 年 3 月 31 日現在

(単位：円)

科目	金額		
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金預金	2,454,384		
未収金	9,031,800		
前払費用	304,000		
仮払金	114,170		
立替金	37,680		
流動資産合計		11,942,034	
2. 固定資産			
(1) 有形固定資産			
建物	31,910,628		
有形固定資産計	31,910,628		
固定資産合計		31,910,628	
資産合計			43,852,662
II 負債の部			
1. 流動負債			
短期借入金	5,000,000		
未払金	11,547,066		
前受金	126,000		
預り金	38,980		
未払法人税等	79,900		
流動負債合計		16,791,946	
2. 固定負債			
長期借入金	11,750,000		
固定負債合計		11,750,000	
負債合計			28,541,946
III 正味財産の部			
1. 正味財産			
前期繰越正味財産		6,275,469	
当期正味財産増減額		9,035,247	
正味財産合計			15,310,716
負債及び正味財産合計			43,852,662

特定非営利活動法人 尾道空き家再生プロジェクト

財産目録

平成 28 年 3 月 31 日

(単位：円)

科目	金額		
I 資産の部			
1. 流動資産			
現金	480,256		
ゆうちょ銀行普通預金	83,005		
しまなみ信用金庫普通預金	16,220		
広島銀行普通預金	193,090		
中国銀行普通預金	1,660,482		
ゆうちょ銀行普通預金(寄付)	3,147		
ジャパネット銀行普通預金	18,184		
立替金			
JTB ロープウェイ代他	37,680		
仮払金			
釣り銭	114,170		
未収金			
尾道市空き家バンク運営業務(補助)/尾道市	927,000		
歴史的風致形成建造物修景修復補助金/尾道市	6,000,000		
NPO等による文化財建造物の管理活用事業(補助)/文化庁	1,690,000		
麒麟堂3月分 @18,000×1ヶ月	18,000		
JTB	396,800		
前払費用			
地代家賃 4月分	304,000		
流動資産合計		11,942,034	
2. 固定資産			
(1) 有形固定資産			
建物	31,910,628		
有形固定資産計	31,910,628		
固定資産合計		31,910,628	
資産合計			43,852,662
II 負債の部			
1. 流動負債			
短期借入金			
豊田雅子	5,000,000		
未払金			
3月分給与	1,902,730		
豊田工務店	7,195,956		
左官工業	645,458		
消費税	233,200		
その他	1,569,722		
前受金			
家賃4月分	126,000		
預り金			
源泉所得税預り金	38,980		
未払法人税等	79,900		
流動負債合計		16,791,946	
2. 固定負債			
長期借入金			
日本政策金融公庫	6,950,000		
役員他	4,800,000		
固定負債合計		11,750,000	
負債合計			28,541,946
正味財産			15,310,716