

奈良県指令協推第1号の4

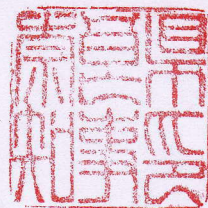
香芝市真美ヶ丘七丁目12番13-502号

有江 正太 様

平成25年2月26日に申請のありました 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ の設立については、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第12条第1項の規定により認証します。

平成25年5月8日

奈良県知事 荒井 正 吾





# 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ 定款

## 第1章 総則

### (名称)

第1条 この法人は、特定非営利活動法人空き家コンシェルジュという。

### (事務所)

第2条 この法人は、主たる事務所を奈良県大和高田市に置く。

## 第2章 目的及び事業

### (目的)

第3条 この法人は、空き家をかかえる所有者や、今後空き家になる可能性が高い独居高齢者世帯の住宅所有者など及び、空き家・空き地の増加により地域の安全対策や防災対策・地域振興などに懸念を示している行政・地域自治会・町内会・市民団体などに対し、空き家・空き地の定期巡回や維持管理業務から始まり、老朽化建物のメンテナンス工事などのサポート業務や、空き家・空き地の有効活用の勉強会やシンポジウムを開催し、会報誌などの発刊並びに情報発信、各分野の専門家による研修などを行い、空き家・空き地の適正な管理・把握・住居の有効活用方法を提案します。また、空き家バンクや各事業者などとの連携を図ることにより、ストック住宅として住まいを創出し、利用者と所有者を結ぶネットワークを構築することにより、現在生活が困窮し住まいの確保がままならない低所得者や、年金収入だけで生活をしている高齢者の方に対し、安価で安心して居住できる住居を提供することが可能となる。

そのことにより、奈良県を中心とした関西全域の空き家・空き地が、適正に管理された住宅として再生し、ストック住宅として確保することで、低所得者や高齢者だけではなく広く一般の方々にも利用しやすい地域環境整備が整い定住者の促進を促すことができる。

また、人が住むことで地域活性化にもつながり、まちづくりの推進を図り、人口流入を促進し、そこに経済活動が創出され、社会全体が発展していくことに寄与することを目的とする。

### (特定非営利活動の種類)

第4条 この法人は、その目的を達成するため、次に掲げる種類の特定非営利活動を行う。

- (1) 保健、医療又は福祉の増進を図る活動
- (2) まちづくりの推進を図る活動
- (3) 農山漁村又は中山間地域の振興を図る活動
- (4) 災害救援活動
- (5) 地域安全活動
- (6) 経済活動の活性化を図る活動



(事業)

第5条 この法人は、第3条の目的を達成するため、次の特定非営利活動に係る事業を行う。

- (1) 空き室・空き地物件の定期的巡回や維持管理業務
- (2) 賃貸物件の所有者と行政や地域自治会との橋渡し業務
- (3) 老朽化物件のメンテナンス建築などのサポート業務
- (4) 空き室・空き地有効活用の勉強会の開催支援業務
- (5) 賃貸物件の所有者への情報交換会の開催や会報誌の発刊
- (6) 各分野の専門家によるセミナーや勉強会の開催業務

第3章 会員

(種別)

第6条 この法人の会員は、次の2種とし、正会員をもって特定非営利活動促進法（以下「法」という）上の社員とする。

- (1) 正会員 この法人の目的に賛同して入会した個人
- (2) 賛助会員 この法人の事業を賛助するために入会した個人及び団体
- (3) ボランティア会員 この法人の事業に賛同し実務を行い目的を実現する個人

(入会)

第7条 会員の入会については、特に条件を定めない。

- 2 会員として入会しようとするものは、代表理事が別に定める入会申込書により、代表理事に申し込むものとし、代表理事は、正当な理由がない限り、入会を認めなければならない。
- 3 代表理事は、前項のものの入会を認めないときは、速やかに、理由を付した書面をもって本人にその旨を通知しなければならない。

(入会金及び会費)

第8条 会員は、理事会において別に定める会費を納入しなければならない。

(会員の資格の喪失)

第9条 会員が次の各号の一に該当するに至ったときは、その資格を喪失する。

- (1) 退会届の提出をしたとき。
- (2) 本人が死亡し、又は会員である団体が消滅したとき。
- (3) 継続して2年以上会費を滞納したとき。
- (4) 除名されたとき。

(退会)

第10条 会員は、代表理事が別に定める退会届を代表理事に提出して、任意に退会することができる。





(除名)

第11条 会員が次の各号の一に該当するに至ったときは、理事会の議決により、これを除名することができる。この場合、その会員に対し、議決の前に弁明の機会を与えなければならない。

(1) この定款等に違反したとき。

(2) この法人の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき。

#### 第4章 役員及び職員

(種別及び定数)

第12条 この法人に次の役員を置く。

(1) 理事 3人以上とする。

(2) 監事 1人以上とする。

2 理事のうち、1人を代表理事とする。

(選任等)

第13条 理事は理事会において、監事は総会において選任する。

2 代表理事は、理事の互選とする。

3 役員のうちには、それぞれの役員について、その配偶者若しくは3親等以内の親族が1人を超えて含まれ、又は当該役員並びにその配偶者及び3親等以内の親族が役員の総数の3分の1を超えて含まれることになってはならない。

4 監事は、理事又はこの法人の職員を兼ねることができない。

(職務)

第14条 代表理事は、この法人を代表し、その業務を総理する。

2 代表理事以外の理事は、法人の業務について、この法人を代表しない。

3 理事は、代表理事を補佐し、代表理事に事故あるとき又は代表理事が欠けたときは、代表理事があらかじめ指名した順序によって、その職務を代行する。

4 理事は、理事会を構成し、この定款の定め及び理事会の議決に基づき、この法人の業務を執行する。

5 監事は、次に掲げる職務を行う。

(1) 理事の業務執行の状況を監査すること。

(2) この法人の財産の状況を監査すること。

(3) 前2号の規定による監査の結果、この法人の業務又は財産に関し不正の行為又は法令若しくは定款に違反する重大な事実があることを発見した場合には、これを総会又は所轄庁に報告すること。

(4) 前号の報告をするため必要がある場合には、総会を招集すること。

(5) 理事の業務執行の状況又はこの法人の財産の状況について、理事に意見を述べ、若しくは理事会の招集を請求すること。





(任期等)

第15条 役員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

- 2 前項の規定にかかわらず、後任の監事が選任されていない場合には、任期の末日後最初の総会が終結するまでその任期を伸長する。
- 3 補欠のため、又は増員によって就任した役員の任期は、それぞれの前任者又は現任者の任期の残存期間とする。
- 4 役員は、辞任又は任期満了後においても、後任者が就任するまでは、その職務を行わなければならない。

(欠員補充)

第16条 理事又は監事のうち、その定数の3分の1を超える者が欠けたときは、遅滞なくこれを補充しなければならない。

(解任)

第17条 役員が次の各号の一に該当するに至ったときは、理事は理事会の決議により、監事は総会の決議により、これを解任することができる。この場合、その役員に対し、議決する前に弁明の機会を与えなければならない。

- (1) 心身の故障のため、職務の遂行に堪えないと認められるとき。
- (2) 職務上の義務違反その他役員としてふさわしくない行為があったとき。

(報酬等)

第18条 役員は、その総数の3分の1以下の範囲内で報酬を受けることができる。

- 2 役員には、その職務を執行するために要した費用を弁償することができる。
- 3 前2項に関し必要な事項は、理事会または総会の議決を経て、代表理事が別に定める。

(職員)

第19条 この法人に、事務局長その他の職員を置くことができる。

- 2 職員は、代表理事が任免する。

## 第5章 総会

(種別)

第20条 この法人の総会は、通常総会及び臨時総会の2種とする。

(構成)

第21条 総会は、正会員をもって構成する。

(権能)

第22条 総会は、以下の事項について議決する。



- (1) 定款の変更
- (2) 解散
- (3) 合併
- (4) 事業報告及び活動決算
- (5) 監事の選任又は解任、職務及び報酬
- (6) その他運営に関する重要事項

(開催)

第23条 通常総会は、毎事業年度1回開催する。

2 臨時総会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。

- (1) 理事会が必要と認め招集の請求をしたとき。
- (2) 正会員総数の5分の1以上から会議の目的である事項を記載した書面もしくは電磁的方法をもって招集の請求があったとき。
- (3) 第14条第5項第4号の規定により、監事から招集があったとき。

(招集)

第24条 総会は、第23条第2項第3号の場合を除き、代表理事が招集する。

- 2 代表理事は、第23条第2項第1号及び第2号の規定による請求があったときは、その日から5日以内に臨時総会を招集しなければならない。
- 3 総会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面もしくは電磁的方法をもって、少なくとも会日の5日前までに通知しなければならない。

(議長)

第25条 総会の議長は、その総会において、出席した正会員の中から選出する。

(定足数)

第26条 総会は、正会員総数の2分の1以上の出席がなければ開会することができない。

(議決)

第27条 総会における議決事項は、第24条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。

- 2 総会の議事は、この定款に規定するもののほか、出席した正会員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 3 理事又は社員が総会の目的である事項について提案した場合において、社員の全員が書面もしくは電磁的方法により同意の意思表示をしたときは、当該提案を可決する旨の社員総会の決議があったものとみなす。





(表決権等)

第28条 各正会員の表決権は、平等なるものとする。

- 2 やむを得ない理由のため総会に出席できない正会員は、あらかじめ通知された事項について書面もしくは電磁的方法をもって表決し、又は他の正会員を代理人として表決を委任することができる。
- 3 前項の規定により表決した正会員は、第26条、第27条第2項、第29条第1項第2号及び第49条の適用については、総会に出席したものとみなす。
- 4 総会の議決について、特別の利害関係を有する正会員は、その議事の議決に加わることができない。

(議事録)

第29条 総会の議事については、次の事項を記載した議事録を作成しなければならない。

- (1) 日時及び場所
  - (2) 正会員総数及び出席者数(書面もしくは電磁的方法による表決者又は表決委任者がある場合にあっては、その数を付記すること。)
  - (3) 審議事項
  - (4) 議事の経過の概要及び議決の結果
  - (5) 議事録署名人の選任に関する事項
- 2 議事録には、議長及びその会議において選任された議事録署名人2人以上が署名、押印しなければならない。
  - 3 前2項の規定に関わらず、正会員全員が書面もしくは電磁的方法により同意の意思表示をしたことにより、総会の決議があったとみなされた場合においては、次の事項を記載した議事録を作成しなければならない。
    - (1) 総会の決議があったものとみなされた事項の内容
    - (2) 前号の事項の提案をした者の氏名又は名称
    - (3) 総会の決議があったものとみなされた日
    - (4) 議事録の作成に係る職務を行った者の氏名

## 第6章 理事会

(構成)

第30条 理事会は、理事をもって構成する。

(権能)

第31条 理事会は、この定款で定めるもののほか、次の事項を議決する。

- (1) 事業計画及び活動予算並びにその変更
- (2) 理事の選任又は解任、職務及び報酬
- (3) 入会金及び会費の額
- (4) 総会に付議すべき事項



- (5) 総会の議決した事項の執行に関する事項
- (6) 借入金（その他事業年度内の収益をもって償還する短期借入金を除く。第48条において同じ）その他新たな義務の負担及び権利の放棄
- (7) 事務局の組織及び運営
- (8) その他総会の議決を要しない会務の執行に関する事項

（開催）

第32条 理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。

- (1) 代表理事が必要と認めたとき。
- (2) 理事総数の3分の1以上から会議の目的である事項を記載した書面もしくは電磁的方法をもって招集の請求があったとき。
- (3) 第14条第5項第5号の規定により、監事から招集の請求があったとき。

（招集）

第33条 理事会は、代表理事が招集する。

- 2 代表理事は、第32条第2号及び第3号の規定による請求があったときは、その日から15日以内に理事会を招集しなければならない。
- 3 理事会を招集するときは、会議の日時、場所、目的及び審議事項を記載した書面もしくは電磁的方法をもって、少なくとも会日の5日前までに通知しなければならない。

（議長）

第34条 理事会の議長は、代表理事がこれに当たる。

（議決）

第35条 理事会における議決事項は、第33条第3項の規定によってあらかじめ通知した事項とする。

- 2 理事会の議事は、理事総数の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（表決権等）

第36条 各理事の表決権は、平等なるものとする。

- 2 やむを得ない理由のため理事会に出席できない理事は、あらかじめ通知された事項について書面もしくは電磁的方法をもって表決することができる。
- 3 前項の規定により表決した理事は、第35条第2項及び第37条第1項第2号の適用については、理事会に出席したものとみなす。
- 4 理事会の議決について、特別の利害関係を有する理事は、その議事の議決に加わることができない。





(議事録)

第37条 理事会の議事については、次の事項を記載した議事録を作成しなければならない。

- (1) 日時及び場所
- (2) 理事総数、出席者数及び出席者氏名(書面もしくは電磁的方法による表決者にあつては、その旨を付記すること。)
- (3) 審議事項
- (4) 議事の経過の概要及び議決の結果
- (5) 議事録署名人の選任に関する事項

2 議事録には、議長及びその会議において選任された議事録署名人2人以上が署名、押印しなければならない。

## 第7章 資産及び会計

(資産の構成)

第38条 この法人の資産は、次の各号に掲げるものをもって構成する。

- (1) 設立の時の財産目録に記載された資産
- (2) 入会金及び会費
- (3) 寄付金品
- (4) 財産から生じる収益
- (5) 事業に伴う収益
- (6) その他の収益

(資産の区分)

第39条 この法人の資産は、特定非営利活動に係る事業に関する資産のみとする。

(資産の管理)

第40条 この法人の資産は、代表理事が管理し、その方法は、総会の議決を経て、代表理事が別に定める。

(会計の原則)

第41条 この法人の会計は、法第27条各号に掲げる原則に従って行うものとする。

(会計の区分)

第42条 この法人の会計は、特定非営利活動に係る事業に関する会計のみとする。

(事業計画及び予算)

第43条 この法人の事業計画及びこれに伴う活動予算は、代表理事が作成し、理事会の議決を経なければならない。



(暫定予算)

第44条 前条の規定にかかわらず、やむを得ない理由により予算が成立しないときは、代表理事は、予算成立の日まで前事業年度の予算に準じ収益費用を講じることができる。

2 前項の収益費用は、新たに成立した予算の収益費用とみなす。

(予算の追加及び更正)

第45条 予算議決後にやむを得ない事由が生じたときは、理事会の議決を経て、既定予算の追加又は更正をすることができる。

(事業報告及び決算)

第46条 この法人の事業報告書、活動計算書、貸借対照表及び財産目録等の決算に関する書類は、毎事業年度終了後、速やかに、代表理事が作成し、監事の監査を受け、総会の議決を経なければならない。

2 決算上剰余金を生じたときは、次事業年度に繰り越すものとする。

(事業年度)

第47条 この法人の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(臨機の措置)

第48条 予算をもって定めるもののほか、借入金の借入れその他新たな義務の負担をし、又は権利の放棄をしようとするときは、理事会の議決を経なければならない。

## 第8章 定款の変更、解散及び合併

(定款の変更)

第49条 この法人が定款を変更しようとするときは、総会に出席した正会員の4分の3以上の多数による議決を経、かつ、法第25条第3項に規定する以下の事項を変更する場合、所轄庁の認証を得なければならない。

- (1) 目的
- (2) 名称
- (3) その行う特定非営利活動の種類及び当該特定非営利活動に係る事業の種類
- (4) 主たる事務所及びその他の事務所の所在地（所轄庁変更を伴うものに限る）
- (5) 社員の得喪に関する事項
- (6) 役員に関する事項（役員の定数に関する事項を除く）
- (7) 会議に関する事項
- (8) その他の事業を行う場合における、その種類その当該その他の事業に関する事項
- (9) 解散に関する事項（残余財産の帰属すべき事項に限る）





## (10) 定款の変更に関する事項

### (解散)

第50条 この法人は、次に掲げる事由により解散する。

- (1) 総会の決議
- (2) 目的とする特定非営利活動に係る事業の成功の不能
- (3) 正会員の欠亡
- (4) 合併
- (5) 破産手続き開始の決定
- (6) 所轄庁による設立の認証の取消し

2 前項第1号の事由によりこの法人が解散するときは、正会員総数の4分の3以上の承諾を得なければならない。

3 第1項第2号の事由により解散するときは、所轄庁の認定を得なければならない。

### (残余財産の帰属)

第51条 この法人が解散（合併又は破産による解散を除く）したときに残存する財産は、法第11条第3項に掲げる者のうち、解散時の総会において議決した者に譲渡するものとする。

### (合併)

第52条 この法人が合併しようとするときは、総会において正会員総数の4分の3以上の議決を経、かつ、所轄庁の認証を得なければならない。

## 第9章 公告の方法

### (公告の方法)

第53条 この法人の公告は、この法人の掲示場に掲示するとともに、官報に掲載して行う。

## 第10章 拠出金品の不返還

### (拠出金品の不返還)

第54条 既納の会費及びその他の拠出金品は、返還しない。

## 第11章 雑則

### (細則)

第55条 この定款の施行について必要な細則は、理事会の議決を経て、代表理事がこれを定める。



## 附 則

- 1 この定款は、この法人の成立の日から施行する。
- 2 この法人の設立当初の役員は、次に掲げる者とする。

代表理事	有江 正太
理事	豊田 充教
理事	高井 亮吉
監事	安井 雅弘
- 3 この法人の設立当初の役員の任期は、第15条第1項の規定にかかわらず、成立の日から平成27年5月31日までとする。
- 4 この法人の設立当初の事業計画及び活動予算は、第43条の規定にかかわらず、設立総会の定めるところによるものとする。
- 5 この法人の設立当初の事業年度は、第47条の規定にかかわらず、成立の日から平成26年3月31日までとする。
- 6 この法人の設立当初の会費は、第8条の規定にかかわらず、次に掲げる額とする。

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| (1) 正会員会費            | 18,000円(1年間分) |
| (2) 賛助会員会費(法人・団体) 1口 | 30,000円(1年間分) |
| (3) 賛助会員会費(個人) 1口    | 5,000円(1年間分)  |
| (4) ボランティア会員         | 無料            |





# 役員名簿

## 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

役名	氏名	住所又は居所	報酬の有無
理事	有江 正太	奈良県香芝市真美ヶ丘七丁目12番13-502号	有
理事	豊田 充教	奈良県北葛城郡王寺町明神4丁目5番27号	無
理事	高井 亮吉	大阪府高槻市城北町2丁目3番6号	無
監事	安井 雅弘	奈良県生駒市あすか野北1丁目8番31号	無



## 設立趣旨書

### 1. 趣旨

少子高齢化・人口減少などに伴い、空き家・空き地・空き店舗・耕作放棄地といった適正管理されていない不動産が全国に増加しております。この状況は単に当該物件だけの問題に留まらず、周辺地域の防犯・防火・外部不経済・イメージダウンによる地域全体の問題となっていきます。その結果、地域全体の衰退・人口流出・地域経済の退化といった様々な問題を引き起こす可能性を秘めた問題となっています。私たちが暮らす奈良県でも、空き家率が全国平均13.14%に対し14.58%と1.44ポイントも上回っている状況(平成20年調査)です。それは一戸建てにとどまらず、賃貸物件・マンションも同様の状況であり、特に南部地域では一層の増加傾向にあります。

これらの物件は、放置すれば負の遺産ですが、適正な管理・活用がなされれば地域の大切な正なる資産にもなりえるのです。また2013年以降には定年退職者も増加し、年金問題・低所得者増加などのさらなる高齢化社会に突入していくことが予測されます。住居となる物件はあるものの住まいの確保すらままならない方などが発生し、住のミスマッチとなることが予測されます。また、県営住宅・市営住宅などの公共住宅は行政の予算の問題で、今後は新規供給が困難な状況であります。

そのような中、「未活用物件の発掘」「賃貸物件の有効活用」「住環境の確保」などの問題解決を理念に、賃貸物件オーナーを中心に、任意団体として「つながる賃貸オーナーの会」を立ち上げ、空室のない物件運営が出来るよう定期的に勉強会・セミナーを行い、会員誌なども発刊し、空き室・空き物件のサポートや、耕作放棄地や空室・空き地活用再生支援、不動産活用や建物分野での経験を活かしたサポートを手がけてきました。これらの活動により会員数も増加し、一定の成果をもたらしました。また、付随サポート事業では、専門家スタッフによる、税務相談・法務相談・各種専門家相談なども行ない、各種専門家スタッフとのネットワークも構築してきております。

そこで、今後はこれまでの活動を、行政や地域との連携をもとに、空き物件の適正な管理・把握・住居の有効活用などに展開できないかと考え、私たちの住む地域奈良にこの活動を広げていき、空き家や空き物件を安い価格で住める物件に変えることにより、広く一般の方々に利用されやすい形にし、公共物件としても利用されるようにしたいと考えております。

具体的な活動としては、空き家・空き地物件の定期巡回や維持管理業務、賃貸物件の所有者と行政や地域自治会などとの橋渡し業務、老朽化建物のメンテナンス建築などのサポート業務、空き家・空き地有効活用の勉強会の開催や会報誌の発刊、各分野の専門家によるセミナーや勉強会の開催業務などを考えております。そして、空室を再利用することで低価格で住める物件を市場に出していき、低所得者や高齢者(マンションなどに住めない方)に住める場所の確保をし、人が住むことで地域を活性化しそこに経済活動を作り出していきたいと考えております。

今回、法人として申請するに至ったのは、任意団体として実施してきた活動や事業は、あくまで知合いや小さなつながりの中だけでの活動であったが、より広範囲の地域に広く定着させるため、また継続的な活動の推進をおこなって行くには各自治体や地域の自治会・町内会・市民団体などとの連携が必要であるという観点から、社会的にも認められた組織として活動のできる体制作りが最善の策であると考えたからです。また当団体の活動が営利目的だけでなく、多くの地域の方々に協力していただくことが不可欠であるという点から、特別非営利活動法人格を取得するのが最適であると考えました。

法人化することによって、組織を発展、確立することができ、将来的に奈良県全体のまちづくり推進や地域安全活動、中山間地域の振興にかかわる様々な事業を全体にわたって展開できるようになり、地域社会に広く貢献できると考えます。





江

## 2. 申請に至るまでの経緯

平成23年4月 任意団体「オーナーサポート会」発足  
賃貸物件所有者の所有物件の空き家・空き地の無料相談業務開始

平成24年2月 任意団体「つながる賃貸オーナーの会」立上げ

平成25年1月 任意団体「空き家コンシェルジュ」立ち上げ  
つながる賃貸オーナー会の業務を移行

平成25年1月 特定非営利活動法人設立に関する意見交換・勉強会の開催及び会員の募集

平成25年2月 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ設立総会の開催

平成25年2月7日

特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ  
設立代表者  
奈良県香芝市真美ヶ丘7丁目12番13-502号

有 江 正 太



# 役員変更等届出書

平成25年11月18日

奈良県知事 殿

〒639-0061

奈良県大和高田市磯野東1番7号

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュ

代表理事 有江 正太

電話番号0745-53-0577

66-4977-1615



下記のとおり役員の変更などがあったので、特定非営利活動促進法第23条第1項の規定により届け出ます。

## 記

変更事項	変更年月日	役職名	氏名	住所又は居所
退任	平成25年11月14日	理事	豊田 充教	奈良県北葛城郡王寺町明神4丁目5番27号
新任	平成25年11月14日	理事	鈴木 正明	奈良県桜井市大字外山1039番地

