



- 01 住まいを長持ちさせるために
- 02 第39回通常総代会報告
- 03 超高齢社会における住まいのあり方
研究会設置・相続対策セミナー開催
- 04 現場訪問記
- 05 現場訪問記
- 06 マンション管理相談
- 07 組合員の声
- 08 イベント・セミナー開催

発行人 生活協同組合・消費者住宅センター
理事長 藤井 篤
〒164-0011 東京都中野区中央5-41-18 東京都生協連会館4階

TEL 03-5340-0620 (代表)
FAX 03-5340-0621
URL <http://www.iecoop.jp/>
E-mail info@iecoop.jp

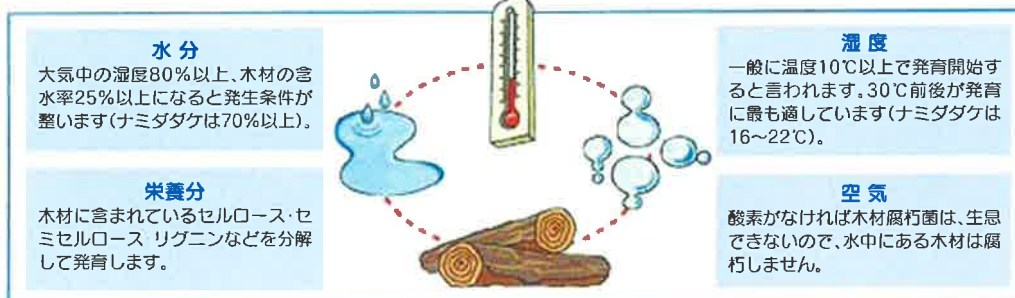


住まいを長持ちさせるために

POINT03 木材腐朽菌

木造住宅における木部の腐朽やシロアリによる被害は、住まいの災害として深刻です。木を腐らせるのは腐朽菌という微生物ですので、湿気を防止して腐朽菌を繁殖させないことが木造住宅を長持ちさせる秘訣です。

■腐朽菌が発生する4大条件



4つの条件のうち、空気や温度、栄養分(木そのもの)はコントロールが難しく、絶つことはできませんので、水分の管理が腐朽菌の生育を抑制するポイントになります。木材含水率が常に高い(30%以上)場合や、継続して結露が起きているような場所では腐朽菌が発育しやすく、特に危険です。



※ナミダダケは木材腐朽菌の一種、写真はナミダダケの被害

■被害を受けやすい所

下記の部分が要注意ですので、重点的に清掃、点検するようにしましょう。

雨どい付近、植木が近接する雨がかり(雨どいからあふれた雨水や、破損箇所の漏水による腐朽の危険)

雨漏りしているところ(屋根もしくは開口部周辺)

結露水や設備の漏水などの生じる箇所

壁などモルタル下地(割れた部分からの雨水侵入により、下地板が腐朽するおそれ)

土台(木を使用した構造躯体のうち、最も地盤面に近い材)



浴室、キッチンなどの水廻り(湿気が多くじめじめした環境)

住まいは、あらゆる物や人と同じように、いつでもきちんとお手入れして、点検し、修理をすることにより、老朽化を防ぎ、長い間、若々しく快適な状態を保つことが出来ます。
今回は「シロアリ」と同様に木部に被害をもたらす「腐朽菌」について学びましょう。



出典：一般財団法人住宅金融普及協会「住まいの管理手帳戸建て編」より



第39回通常総代会が6月14日（土）午後2時より、東京都生協連会館で開催されました。総代定数100人のところ89人（本人出席44人）が出席し、第1号議案2013年度事業報告・決算関係書類承認の件、第2号議案2014年度事業計画及び予算決定の件、第3号議案2014年度役員報酬額決定の件、第4号役員選任の件、第5号議案議案決議効力発生の件の5議案全てが可決承認されました。

今回も7人の総代から活発な発言がありました。黒字を継続させるための事業経営について、生協という信頼のブランドに応える運営への期待、また信頼を損なわない対応について等々、今後の生協運営にとって貴重な意見が多数出されました。

また、今期は役員改選にあたり、鐘ヶ江正志副理事長が退任し藤谷恵三理事が新任しました。

総代会終了後の懇親会では、2013年度功労者への表彰式が行われ、塗装工事を担っているペイントチーム6社に表彰状と記念品の東北復興支援キャンペーン商品（石巻市十三浜海産物セット）が贈られました。



第39期決算公告 貸借対照表の要旨

（2014年3月31日現在）（単位：千円）

資産の部		負債の部	
流動資産	154,205	流動負債	132,725
現金及び預金	61,551	工事未払金	58,127
建築供給未収金	42,793	未払金	9,680
未成工事支出金	40,093	未成工事受入金	61,373
未収入金	6,139	その他	3,544
その他	3,928	固定負債	17,199
貸倒引当金	△ 300	退職給付引当金	4,656
固定資産	16,758	預り保証金	12,544
有形固定資産	927	負債合計	149,924
無形固定資産	1,331	純資産の部	
その他固定資産	14,499	組合員出資金	62,233
関係団体出資金	2,640	損失金	41,195
子会社等株式	5,000	純資産合計	
差入保証金	6,850	21,038	
供託金	9	負債・純資産の合計	
資産合計	170,962	170,962	

損益計算書の要旨

（2013年4月1日から2014年3月31日まで）

（単位：千円）

供給高価	596,116	特別利益	828
供給原価	494,808	特別損失	150
供給剰余金	101,308	税引前当期剰余金	2,180
事業経費	105,551	法人税等	180
事業損失金	4,243	当期剰余金	2,000
事業外収益	6,764	当期首繰越損失金	43,195
事業外費用	1,019	当期末処理損失金	41,195
経常剰余金	1,502		

新役員

役職	氏名
理事長	藤井 篤（弁護士、東京フロンティア基金法律事務所所長）
副理事長	浅井 春夫（農林水産省職員生活協同組合顧問）
専務理事	大関 恵士（常勤）
常務理事	樋口 直人（常勤）
理事	中島 剛二（元東京都区職員生活協同組合参事）
	藤谷 恵三（日本医療福祉生活協同組合連合会副会長理事）
	細谷 紫朗（東京借地借家人組合連合会事務局長）
	森 芙紗子（東京都生活協同組合連合会事務局長）
	吉川 方章（東京都学校生活協同組合理事長）
	和久井洋一（大学生生活協同組合東京事業連合専務理事）
	渡邊 正（有コープハウス・リフォーム代表取締役、協力業者会「虹の会」会長）
監事	井上 礎幸（税理士、多摩合同会計事務所代表社員）
	瀬下小太郎（東京都区職員生活協同組合理事長）

第39回通常総代会総代名簿（組合員No.順）

井上徹二、飯口英雄、日野和人、会沢立示、飯島美紗子、中村勝利、森定京平、石田栄一、高島重紀、日向 巖、阿久津幸子、関谷 治、増田秀弥、古舘栄吉、中島行雄、佐藤 章、佐々木直子、大久保光弘、野尻貞子、鋤柄 隆、大原令子、野上利行、森 文行、寺澤敬之、後藤 隆、千賀良作、相原孝行、赤沼和子、古宿敦子、神山幸恵、谷口辰二郎、松浦洋子、丹野隆之、関口 修、馬上春雄、高橋 満、丸山光雄、細谷 勝、山崎三平、吉田桂子、合谷基子、横山智彦、木村光明、針谷三良、島川 昭、金谷 融、千賀英司、坂本尚登、石井督人、柳田敏子、清水恵美子、岩丸郁也、梅田 昇、橋本久夫、根本清志、堀田希一、反町徑子、米原純二、百瀬幸弘、黒瀬和栄、木橋裕介、塚田考志、栗原哲治、丸山浩明、藤森 陽、小野塚洋行、塚本謙一、金世一郎、豊原和子、中村好一、古谷 譲、池田博次、横内 憲、飯島芳子、黒瀬賢治、逸見武史、本名茂雄、南澤義朗、水野晶子、森田秋彦、阿部茂夫、宮崎 武、名嘉 元、加島秀郎、朝比奈健一、川口収知、高 栄子、伊藤志津子、松浦貴志、若月慎司、今井 出、佐々木晶子、羽賀育子、吉江淑子、功力俊文、川原井令子、高嶋 勉、生原 勇、鈴木喜久、萩原洋子

仮称「超高齢社会における住まいのあり方研究会」を設置

2014年度事業計画の一つの柱として、超高齢社会での住まいのあり方を考える研究会を立ち上げます。2014年度版「高齢社会白書」によれば、国民の25.1%、四分の一は65歳以上の高齢者となりました。高齢者人口の増加とともに世帯構成も高齢者の単独、夫婦のみ世帯が増加しています。2005年に65歳以上の単独世帯が約50万世帯であった東京都では、2030年には約90万世帯に達し、総世帯数の14.2%になると予測しています。高齢者の単独世帯の増加とともに「孤立死」も増え、2006年は2,611人でしたが、2011年には3,486人となっています。（東京都監察医務院統計）

また、厚労省研究班の推計では、65歳以上の認知症高齢者は2012年に462万人で、警察庁によると、認知症が原因で行方不明になったとの届け出は2012、13年とも約1万人に上りました。

一方、全国の空き家の総数は約750万戸（08年）で、この20年で倍増しました。都内の空き家は1割にあたる約75万戸で、この内10万戸近くが利用可能であるにもかかわらず、市場に流通せず、全く活用されない状態であると推測されています。

このような中、各地の生協では認知症高齢者の見守り活動が定着しつつあり、空き家を利用しての地域のたまり場づくりも始まっています。このような社会情勢や組合員の要求を踏まえ、住宅生協としてのどのような事業形態を通して社会的貢献に携われるかをこの1年研究していきます。

高齢者問題に関連して書籍を紹介します。住宅生協も会員になっている日本高齢期サポートセンターが発行しているブックレットです。



■書籍紹介

高齢期運動のブックレット』No.1
第27回日本高齢者大会in三重〈シンポジウム〉
「ひとりぼっちの高齢者をなくすために」
一たまり場・見守り・支え合いの活動—
定価 500円（税込）（送料込）

<編集・発行>

一般社団法人 日本高齢期運動サポートセンター

<お申込み、連絡先>

TEL、FAX 03（3384）6654

E-mail:kourei-s.c@nifty.com

相続対策セミナー開催



5月17日（土）に開催した相続対策セミナーには組合員を始め40人が参加しました。相続の基本的な法律知識と弁護士に相談・依頼するポイントの宮地理子弁護士が、「争続」にならないためのアドバイスを藤井篤弁護士がそれぞれ講演しました。質問には税務の問題もあり、参加していた税理士の井上礎幸監事から回答をもらいました。

「争続」になるケースとして、「相続人の一部が、自分は他の相続人よりもたくさんの遺産を相続したい（相続できる）と考え、そこから争いが生じる」「遺産の中に不動産がある場合」「ある相続人が自分の寄与分を主張したり、他の相続人が特別受益を主張したりする可能性が高い場合」「どういう遺産があるのかについて相続人間で認識が食い違うことが予想される場合」など、具体例を交えてアドバイスがありました。



こんなとき住宅生協

マンションなんでも相談受付中!

売却物件募集中!

不動産
売却・購入を
お考えの方

土地・一戸建・マンション

査定は迅速! もちろん無料!

行政、不動産の新情報も
わかりやすく説明します。

購入希望の方には、資金計画を提示!
税務、法律相談もバックアップ。

耐震から制振住宅へ!

たび重なる地震に一步進んだ住宅

★千葉県市川市 N邸

敷地面積 587.6㎡(177.7坪)

延床面積 165.2㎡(50.0坪)



「建てはじめ」

定年退職したが、一度は書斎のある家に住みたい。妻や一人娘は、洋服がきちんと収納できる家がほしいという。幸い、同じ市川市内に、私の亡くなった両親の

家の土地が空いているので、そこに新居を建てることにした。

また、今まで木造の家に住んでいたが、住みやすいので今度の家もそうしたい。生協さんは木造の家に力を入

れているとのことなのでお願いすることにした。

建て始めてびつくりした。何でも奥多摩の杉で作るのだそうである。

奥多摩は、若いとき、よく登山に行ったなじみの深い場所である。あの山の杉で建てる、あの森を守る……何ともうれいことであった。さらにこのことは環

境にもよい。我が家を作った杉の代わりに苗木が植林され、その成長の過程で、何十年間も大量のCO₂を吸収しCO₂を放出し続ける。屋根の上には太陽電池パネルはついていないが、我が家も地球環境に貢献していることになる。

「完成してみても」

生協で家を建ててみて、よかったのはまず構造が大変丈夫に作ってあるということである。次に、退職までうちは共稼ぎ家庭だったが、こんな家庭で一番

大切なのは窓などの防犯に配慮が行き届いていることである。

この点についてもよく考えられている。

それから、最近、生協は外壁の塗装に力を入れていたとのこと。とだったが、確かに美しく仕上がっている。室内の内装、設備も完璧にできた。また、幸いなことに祖父から受け継がれた庭も壊すことなく建築することができた。まだ入居していないので、感想はこれくらいにして、あとは住んだ後に機会があればお伝えしたい。

地震による変形を復元させる金物です。



制振金物 ①



制振金物 ②



上棟風景



東京の木を使って 「木材利用ポイント制度」利用!

30万ポイントを活用しました。



その木、
どこの木?

木材
利用
ポイント



東京の木で家づくり

「生協の家をどう
広げていくか」

私は地域でまちづく

りや平和関係の市民運

動に関わっている。そ

の仲間から、「私の家の

近くには今度「無印良品

」の住宅ができたけれど、

お宅の生協の家はどう?

などと、よく声をかけ

られる。そんなことを

考えると、まず、生協

には顧客が口コミで勧

めたくなる家を作って

ほしい。

とりわけ、我々、退

職者が家を建てる場合、

問題になるのが予算で

ある。現役世代と違っ

て、もうお金は年金ぐ

らいしか入ってこない。

使える金は決まってい

る。当初予算を、何百

万もオーバーすると今

後の生活にも差し支え

る。「当初予算より安く

上がりましたよ」とい

うのが一番うれしい。

くれぐれも「さあ新築

の客がきた。たっぶり

「儲けなければ。」などと
張り切りすぎないこと
である。

「おわりに」

さて、新居に入居し

たら、昔ながらの作り

にしてもらった和室で

木の香を嗅ぎながら、

奥多摩の水で作った銘

酒「多満自慢(たまじま

ん)」で一杯やりたい。

余計なことだが、これ

がうまいのである。

関係者の方、どうも、

お世話様でした。

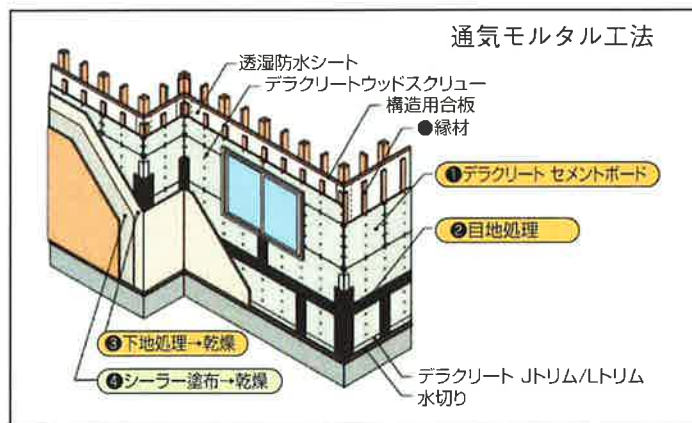
組合員 N様



システム収納家具 ①



システム収納家具 ②



現場の動画公開中! → YouTube {住宅生協} で検索!



32年の実績

住宅生協のマンション管理



共用部分と専有部分の交通整理を

マンション内で水漏れ事故が発生した場合、問題になるのが、水漏れの原因箇所が「共用部分から専有部分か」ということです。共用部分であれば管理組合が費用負担し、専有部分であれば区分所有者が負担することになります。現実的にはその判断は難しく、もめるケースが少なくありません。そこで参考になる裁判所の判決をご紹介します。

資料：福岡高等裁判所平成12・12・27判決

【判旨抜粋】

「床下排水管は床スラブ内に存する部分は共用部分であるが、床とスラブとの間の空間に存する部分は区分所有者の専有部分であると解するのが相当であり、」

この判決によれば、床下排水管がスラブ内に存在する場合は、共用部分なので管理組合が責任を負い、床とスラブとの間の空間に存在する場合は区分所有者が責任を負うこととなります。

実際に水漏れが発生した場合には、マンション管理規約や排水管の機能の共同性などを踏まえて総合的に判断することになります。

お気軽に当生協へお問合せください。



こんなお悩みはございませんか？お気軽にご相談ください。

- ・毎回の理事会の議事録の作成が大変なので代わりに作成してほしい！
- ・会計の処理が大変！
- ・役員のみなり手がいない！
- ・大規模修繕の進め方がわからない！
- ・管理会社への委託費用を減らしたい！
- ・トラブルで困っている！

(組合員の親族の方の相談もお受けいたします。)

フリーダイヤル **0120-670-620**

受付：午前9時～午後5時(日曜日、祝祭日を除く)

上記受付時間外は、**080-4354-8423** へどうぞ

お問合せ先：不動産事業部 マンション管理士 佐藤 信一

マンション管理業登録 国土交通大臣(3)031285号





☆雪害で修繕をお願いしようと思いましたが、やはり注文が多かったようで対応が少し遅いイメージがありました。今後屋根、壁面などだんだん直したいと思います。その時はよろしくお願いいたします。

(シロアリ防除 八王子市 K様)

※予想外の大雪の被害に問い合わせが集中して十分な対応が出来なかった面がありました。今後の自然災害に対する教訓にしていきます。

☆約束をまもりきちんとやってくださいました。信頼出来る職人さんでした。
(屋根塗装 板橋区 N様)

☆よくやって下さったと思う。時間が過ぎたので良かった。生協は安心できるので、これからも利用したいと思えます。
(給湯器交換 龍ヶ崎市 K様)

☆生協がどんなことをやっているか、まだ理解していません。
(シロアリ防除 三鷹市 K様)

※事業分野としては建築、不動産、マンション管理を柱としています。また活動内容は年4回送付しています。広報誌に掲載していますので、ご確認ください。

☆天候不順の折、職人さんも元気に頑張ってくれました。2/15の大雪によりカーポートが倒壊。被害物件多く、人手不足、資材不足の中、撤去作業か

ら見積もり、設置まで迅速かつ誠意ある対処で感謝しています。

(カーポート改修 中野区 Y様)

☆近所の工事を見て申込み予定通り満足でした。うちの仕事をみた人が、生協にと注文して欲しい。

(外壁塗装 杉並区 S様)

☆協同組合は組合員のために仕事をしてくれる。と信じている。外の業者に仕事を依頼しお金を払うなら、生協の方がよいと思っている。

(軒樋ネット補修 東久留米市 G様)

☆瓦屋根のトメが割れたり、今年の大雪で樋が変形したりしました。この様な小さな修理もしてもらえますか。

(シロアリ防除 八王子市 Y様)

※このような小さな修繕も遠慮なくお申し出ください。

☆今回種々の工事依頼をしました。見積もりには直接工事を担当する職人さんとの関わりが必要を感じます。

(リフォーム 鎌ヶ谷市 1様)

※営業から工事完了までのコーディネートの実を図っていきます。



切り取り線

郵便はがき



1 6 4 8 7 9 0

2 0 8

東日本大震災復興支援の取り組み



東日本大震災復興支援
つながろう
CO-OPアクション

■東北復興支援キャンペーン商品

昨年より企画している被災地の商品をプレゼントする東北復興支援キャンペーンに今年も取り組みます。

1回の工事費が39万円(税抜)以上の方全員に3,900円相当の被災地の商品をプレゼント。今年には佐利水産(宮城県石巻市)の「十三浜塩蔵わかめ」など海産物セットをお送りします。



■「福島の子ども保養プロジェクト」企画に参加

「福島の子ども保養プロジェクト」は日頃外で遊べないか、時間が制約された中でしか遊べない子どもたちに、野外でのびのびと、おもいっきり身体を動かす機会をつくる企画として実施されています。

今年の夏は東京都生協連主催で、「2014年夏休み コヨット! in東京」～東京でおもいっきり遊ぼう!～が企画され、福島県在住の小学生20人が参加する予定です。住宅生協もスタッフとして参加し開催に協力しています。



フリガナ

名前

住所〒

TEL

E-mailアドレス

現在加入している生協名

生協

CO-OP2014
組合員の集い

第1弾

東京ガス根岸工場&横浜ショールーム見学会 +プラス 横浜中華街で食事会 参加者募集!

～エコ・サマースクール～

環境にやさしいクリーンエネルギー・天然ガスを学習します。

- 日時：8月27日(水) (13:15 集合時間厳守)
- 場所：東京ガス根岸工場
東京ガス横浜ショールーム
横浜中華街
- 定員：30名(定員になり次第締め切らせて頂きます。)
- 参加費：無料(ただし、横浜中華街での食事会は、会費制と致します。)
- 会費：大人(中学生以上)1,500円
子供(小学生以下)500円
- 申し込み締切日：8月11日(月)



<スケジュール>

- | | |
|-------------|-----------------|
| 13:15 | 集合 JR 磯子駅東口 |
| 13:20~13:30 | 移動 東京ガス工場専用バスにて |
| 13:30~15:15 | 東京ガス根岸工場見学 |
| 15:15~16:00 | 移動 電車及び徒歩にて |
| 16:00~17:00 | 東京ガス横浜ショールーム見学 |
| 17:00~17:45 | 移動 |
| 17:45~19:00 | 横浜中華街にて食事会 |

★イベント・セミナー参加者の方には、後日「参加証(案内図)」をお送り致します。

「東京の木の割箸(2膳)セット」 プレゼント中

プレゼント期間：7月1日～9月30日まで
上記の期間中に下記のハガキをご記入して送って頂くと、
先着50名様に「東京の木の割箸(2膳)セット」を差し上げます。

CO-OP 2014 連続セミナー

会場 東京都生協連会館3階(中野区中央5-41-18)

介護 (第Ⅱ期) 介護セミナー

- 9/27(土)『介護保険制度を学ぶ』
(来年度からの改定も含む)
- 10/18(土)『認知症予防・脳イキイキ健康チェック』
- 11/ 8(土)『提案します!人(介護)に
やさしい住まいづくり』
- 11/29(土)『高齢者見まもり家族制度』

開催時間：13:00～16:00(受付12:30～)
会場：東京都生協連会館3階(中野区中央5-41-18)
総括講師：森 芙紗子氏
(生協・消費者住宅センター理事、東京都生協連事務局員、
看護師・ケアマネージャー)

参加費：1回500円

※各回のテーマは予定ですので、内容が変更になる場合があります。

共催：東京都学校生協、後援：当生協

《関連団体リンク》

- 日本生活協同組合連合会 <http://jccu.coop/>
- 東京都生活協同組合連合会 <http://www.coop-toren.or.jp/>
- 東京都消費者月間実行委員会 <http://kurashifesta-tokyo.org/>

切り取り線

CO-OP 連続セミナー

ご参加欄を☑チェックし、参加人数をご記入下さい。

東京ガス根岸工場&横浜ショールーム見学会・中華街ツアー

8/27(水) 参加します 参加人数 人

(第Ⅱ期)介護セミナー

9/27(土) 参加します 参加人数 人

(第Ⅱ期)介護セミナー

10/18(土) 参加します 参加人数 人

(第Ⅱ期)介護セミナー

11/ 8(土) 参加します 参加人数 人

(第Ⅱ期)介護セミナー

11/29(土) 参加します 参加人数 人

住まいの無料点検・相談希望

☆ 下記のあてはまるものにチェックを入れて下さい。

- 新築 リフォーム
- 屋根 外壁 雨樋 ベランダ(防水・さび等)
- 設備(キッチン・浴室・トイレ等)
- 床下点検(シロアリ) 耐震診断(有料)
- マンション管理相談 不動産売買相談
- 防犯 太陽光発電 相続税相談 借地相談
- その他 ()

※ご意見・ご質問等ありましたらご記入下さい。