



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5-6-2 新中野ビル7F
TEL 03-5340-0620 (代表)
FAX 03-5340-0621
http://www.iecoop.jp/
E-mail:info@iecoop.jp



理念

1. 組合員自らが出資、利用、運営を通して協力協同し、運営に参加・参画する住宅生協であること。
2. 住と住環境すべてにわたり、心の通い合う、日常性のたかい住宅生協であること。
3. 高齢社会、環境問題に配慮し、国民の健康にして文化的生活の向上に資する住宅生協であること。
4. 協同組合間の協同をはじめ、各団体・組織との連帯・連携を重視する住宅生協であること。
5. 住宅生協をひろく宣伝し、社会と時代の要請に応え、明るいまちづくりをめざす住宅生協であること。

おかげさまで 創刊100号

100号の主な歩み



1975年7月創刊号
1280人の賛同を得て設立した総会報告をB5版単色4ページで発行。事務所所在地は千代田区飯田橋。



1989年7月第13号
カラー印刷をとりいれる。



2004年7月第50号
翌年に創立30周年を迎える。



2015年4月第89号
創立40年の足跡をふりかえる。

「生活協同組合・消費者住宅センターだより」は創刊100号を迎えることができました。これもひとえに、組合員の皆様方の参加・参画の賜物と厚く御礼申し上げます。

本誌は、1975年創立の7月に第1号を発刊し、年4回の季刊誌として発刊してきましたが、事業活動の浮き沈みの中で、休刊を余儀なくされたこともあり、43年を経て100号という一つの節目を迎えました。

高度経済成長を経て、2008年のリーマン・ショックの頃までは住宅産業の繁栄を背景に、組合員の新築工事紹介で多くの紙面をうめましたが、それ以降はリフォーム工事が主流となり、組合員への情報提供も様変わりしました。

近年は、地域ネットワーク活動や組合員紹介など、組合員の参加・参画の機会を設けてきました。紙面を通じて、より一層組合員交流が図れるよう編集に努めて参ります。

皆様方には、これからもなお一層のご愛顧、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。創刊100号発行のご挨拶とさせていただきます。



創刊100号に寄せて

理事長 藤井 篤

100号記念プレゼント

100号を記念して総勢100名様に
次の賞品が抽選であたります。

- 1等 カタログギフト 10名様
- 2等 オリジナルクオカード(500円) 30名様
- 3等 コヨット! トートバッグ 60名様

応募方法: P7・8のハガキを投函ください。

応募締切: 10月31日必着

当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせていただきます(発送は国内に限ります)。



全国の生協が支援している
福島子ども保養プロジェクト「コヨット!!」

福島子ども保養プロジェクト(愛称:コヨット!)は、東日本大震災の福島第一原子力発電所の事故による被災地子どもたちや保護者をケアする取組みとして震災以来続いています。放射能によるさまざまな制約が日常生活から離れて、被災地以外でのびのび過ごすことで、ストレスを解消し、少しでも潤いのある生活をとりもどしていこうという企画です。グッズの収入がこの保養プロジェクトの活動資金にいかされています。皆様から寄せられた募金の一部をこのグッズの購入に充てました。



○ 東 部 地 区 【中野・杉並ネットワーク】

秋に“落語を聞く会”を計画し、会場候補として東京都生協連会館会議室を考えていましたが、同じく生協連では会館秋祭りの開催を検討していることがわかり、世話人会で検討した結果、会館秋祭りに合流して落語の企画を提供することになりました。是非こちらにご参加ください。

東京都生協連会館 秋祭り

日時：11月10日（土）11時開会

場所：東京都生協連会館3F、4F

参加費：無料

主な企画：落語、歌のステージとビンゴ大会、マジック、健康チェック、模擬店など。

落語の出演者は流行亭喜楽師匠（浅井春夫副理事長）、時間は11時30分からの予定です。



- ・JR中央線・総武線、東京メトロ東西線中野駅南口6分
- ・東京メトロ丸ノ内線新中野・杉山公園口8分

○ 南 部 地 区

【日野・八王子支部】

8月8日（水）に親子工作教室「東京の木でこども動物将棋を作ろう！」を開催しました。台風の影響が心配されましたが、子供7人、大人8人が参加し、工作後は作った将棋で、親子対戦をするなど楽しいひと時を過ごしました。



親子工作教室

○ 北 部 地 区

8月25日（土）「そうめん流しの集い」を開催しました。連日続く猛暑ということもあり、参加は6人でした。



そうめん流し

協同の輪をひろげよう！

地域ネットワークの活動

各地区で様々な取組みが動き出しました。是非居住されている地区の活動にご参加ください。また、これからの各地域のネットワークづくりに参加・参画ください。

備えよう消費税増税！

●工事請負契約の消費税経過措置（予定）

延期となった消費税率10%への引上げが予定通り、2019年10月1日から施行される場合、前回同様の経過措置が取られ、2019年3月31日までに契約を完了しておけば、引き渡しは2019年10月以降になっても現行税率の8%です。



2017年4月予定から延期された消費税10%が、変更がない限り2019年10月1日に施行されます。食料品などを税率8%に据え置く「軽減税率」の導入が検討されていますが、新築・建替え・リフォームなど建築に関わる請負工事は、適用外で税率は10%の予定です。建築工事は工事内容が大小様々で、2%アップであっても家計には大きな負担となります。増税前に必要な修繕や改築は済ませておきたいものです。施行間際に慌てずに、今から準備をしておきましょう！

2014年の増税時に設けられた注文建築等の「工事請負契約」の特例が、今回も準用される見込みです。内容は、2019年4月1日（「指定日」）の前日（2019年3月31日まで）までに締結した請負契約の場合、2019年10月1日（施行日）以降に引渡しを受けても、税率は8%という経過措置が設けられます。（図参照）

予定表にありますように、建替えや大規模なリフォームをお考えの方はお早めにご相談ください。

家庭内事故を防ぎましょう!

高齢者が日常生活のなかで起こす事故では、転倒や転落が圧倒的に多く、東京消防庁の「救急搬送データからみる日常生活事故の実態」によると、2016年日常生活の事故が原因で救急搬送した65歳以上の高齢者7万2198人の内、その約8割が転倒で、転落をあわせると約9割になります。そして、事故を起こした場所は住宅などの居住場所が約6割となっています。

下記の東京都が発行している「高齢者の家庭内事故防止見守りガイド」を参考に、自宅の環境を見直して事故を防ぐ工夫をしましょう。

また、介護保険が適用される「手すりの取付け」や「段差の解消」などの工事は住宅生協にご相談ください。

転倒に注意! (リビング、寝室等)

電気カーペットのコードの部分に足を引っかけて、転倒した。(80代前半)

フローリングの上に敷いたカーペットの端がめくれしており、それに足を引っかけて転び、膝をひねった。(90代前半)

トイレに行って戻ってきたとき、布団に引っかけて転んだ。(80代前半)

畳とフローリングの間に3cm程度の段差があり、つまづいて転倒、足をくじいた。(70代前半)

こたつ布団に足をとられ転倒。こたつの天板の角に顔面をぶつけ、肋骨にヒビが入った。(80代前半)



- 床に物を置かないようにする。
- 床でつまづかないように、部分的な敷物を敷かない。
- 玄関マットや敷物の下には滑り防止シートを敷き、ドア枠の段差をスロープ化した。
- 電源コードを歩く範囲に這わせない。
- 動線を決めてあげた。

こんな工夫をしています

風呂場での事故に注意!

うたた寝をしていて濡れそうになった。(90代前半)

浴槽のふちが高いので、足を引っかけて転倒しそうになった。(70代前半)

風呂場の床で転んでしまい、右足の膝と腰を痛めてしまった。石鹸が床に落ちていたのが原因だった。(70代後半)

風呂場の床に倒れて救急搬送された。脱衣所の寒さで狭心症を起こしたらしい。(80代前半)



- 冬の時期は風呂の蓋を開け、事前に浴室を温めている。
- 冬に風呂場の前の脱衣所にヒーターを置いた。
- 風呂場の濡れた床で滑って転びそうになるので、床についた水滴をふき取ってから入るようにした。
- 風呂は一人で入らないようにしてもらっている。
- 風呂はデイサービスを利用して、家では入らないようにしている。

こんな工夫をしています

マンション浴室、洗面所改修工事

「さいたま市北区 佐藤 信二」

我が家は平成元年築の72住戸のマンションです。平成7年に中古で取得したのでは、23年住み続けています。購入当初は一戸建てに住むことが夢だったので、住宅設備にはほとんど手をかけないでいました。田舎に戸建てを購入して

この業者も「似たり寄ったり」で、信用がおけません。東京に勤務しているの、生活協同組合・消費者住宅センターに相談したところ、信頼のおける技術力の高いハウスアドバイザーがいるとのことでした。

「水道蛇口」に交換すれば、常時、洗濯用と散水用に利用できると値千金の助言をしてくれました。

「終の住処」とするか、今のマンションに住み続けるか悩みましたが、総合病院や大手スーパーに近く、桜の名所の大宮公園にも近く、図書館や体育館など公的な施設が容易に利用でき、日中は物静かな住宅街にある現在のマンションの立地の良さを再認識して、住宅設備に手を加えることにしました。

平成元年はバブリーな時代のままだった中でしたので、我が家の洗面化粧台は必要以上に大きく、必要な備品のついていないものでした。建築事業部の高坂さんに、備品やオプションは必用十分なものではないかと、浴室にカビの生えない材質にして欲しいと要望を伝えました。私にとっても一つ大切な要望がありました。数年前に行政書士試験に合格した際の記念で、バラ3鉢、ハーブ9鉢を育て始めました。バケツで水やりをしていたので、特に夏の水やりは大変骨が折れました。今回の改修工事を機会にホースで水やりをする蛇口をどこかにつけられないかと思案していたところ、建築事業部の小野さんが、洗濯機の蛇口を「二

7月下旬、工事がスタートし、横浜からハウスアドバイザーの方が来てくれました。マンション管理組合や近隣住戸への挨拶も丁寧にして頂き、工事も予定どおりスムーズにすすんで、あっという間にお風呂場と洗面所の改修工事が終わりました。改修後、ちょっと困っていることは、風呂好きの娘の入浴時間が延びてしまったことです。

改修を決めましたが「どの業者に頼むか」当てがありません。インターネットで検索しても、ど

この業者も「似たり寄ったり」で、信用がおけません。東京に勤務しているの、生活協同組合・消費者住宅センターに相談したところ、信頼のおける技術力の高いハウスアドバイザーがいるとのことでした。

「水道蛇口」に交換すれば、常時、洗濯用と散水用に利用できると値千金の助言をしてくれました。



浴室のリフォーム



洗面所のリフォーム

現場訪問&組合員のひろば



自宅工房での作業

渡部 瑞穂 様 「ガラス細工・トンボ玉」工房

東京都昭島市緑町2-27-28

TEL/FAX 042-543-6380

渡部様は今年、洗面化粧台・トイレの交換や外壁塗装工事をして頂いた組合員さんです。

ご自宅の一部が工房となっております。奥様がステンドグラスをはじめとする、様々なガラス細工を製作しております。工房の中はたくさんさんの作品であふれており、ご自宅のドアや窓はもちろん、照明器具などもご自身のオリジナルのステンドグラスで装飾されています。

ガラスの微妙な色合いの違いなど、感性が求められる作業が多いのですが、ご本人は集中しながらも楽しんで進めるとのことです。その仕上がりは驚くばかりのクオリティです。

近々展示会があるそうなので、ご興味のある方はお出かけになつてみてはいかがでしょうか？工房に直接のお問い合わせでも可能だそうです。

(北部地区担当 高坂浩之)

「アート&ライフマーケット」

日時 11/13(火) 10:00~16:00

場所 フォレスト・イン昭和館(昭島駅より歩10分内)
東京都昭島市拝島町4017-3



ガラス玉の作品



ダイニング照明も自作です



ステンドグラスランプ



ご自宅の窓もステンドグラスで



ガラス棒を溶かして作ります



工房は作品でいっぱい

暮らしの法律相談室

生協・消費者住宅センターの顧問弁護士宮地理子先生に「暮らしの法律相談室」を担当して頂きます。素朴な疑問や困った問題など実際に対応した事案を紹介したいと思います。

Q X(50歳男性、豊島区在住)の父A(85歳)が先日亡くなり、Xが単独の相続人となりました。

Aは、50年前に日野市で自転車販売業を始め、135㎡の土地を借りて木造の店舗兼住宅を建てました。Aの妻Bが3年前に亡くなり、間もなくAは脑梗塞で倒れてしまいました。Aは、命をとりとめましたが麻痺が残り、老人保健施設に入所し、店舗兼住宅は空き家の状態になっていました。

Aが亡くなって遺品の整理をしていたところ、Aは脑梗塞で倒れた後、月4万円の地代を3年間支払っていたことが判明しました。借地は、Aが50年前に期間を定めることなく借りたようですが、契約書などは残っていません。これまで更新料を支払ったこともないようです。

Xが地主Yの家を訪ねてみたところ、地主Yもずいぶん高齢になっていました。地主Yは、未払分の地代を支払ってほしいが、Xがあつた家に住むこともないだろうから、建物を収去して土地を返してほしいとのことでした。

Xとしては、今すぐこの建物に住むことはないとしても、将来的には建物を建て替えて、X夫婦の老後の住まいにしたり、借地権付建物として第三者に売却したりする選択肢もあるのではないかと考えています。

地主Yの言うとおり、建物を収去して、土地を返さなくてはいけないのでしょうか。

A まず、借地契約の期間について検討する必要があります。

50年前に設定された借地には、旧借地法が適用されます。木造建物は非堅固建物であり、契約期間を定めなかった場合、期間は30年となります。30年経過後もAさんたちは借地上の建物に住み続けて地代を支払ってきたことから、更新されたと考えられます。更新した場合の非堅固建物の期間は20年です。とすると、ちょうど50年目にあたる本年に、賃貸期間が満了することになります。

Xさんが、この借地を保有して利用していきたいと考えるのであれば、未払となつている地代を支払い、契約を更新する請求等を行うことになります。3年にわたる地代の未払があると、地主は、未払を理由に借地契約を解除でき

る可能性があります。借地契約を解除されると、借地権は無くなってしまいますので、注意が必要です。

Xさんとしては、3年分の未払地代144万円と毎月4万円の地代を支払っていくとしても、この借地権付建物を維持したいかどうか、借地権にどれほどの価値があるのかを検討することになります。

借地権の価値を大まかに知るためには、国税庁の路線価図・評価倍率表を見ると良いです。インターネット上でも見ることができます。路線価図には、1㎡あたりの土地の価額が千円単位で、借地権割合が記号で記載されています。「1500」と記載されていれば、1㎡あたり15万円で借地権割合60%となります。借地権の時価は、路線価の1.25倍程と言われています。

本件の借地が仮に「1500」だったとすると、借地権の価値は、路線価を基に15万円×60%×135㎡=1215万円、時価は約1500万円と概算できます。

これらを前提に、Xさんは、まず未払の地代を支払った上で、借地を自ら保有して利用していくか、地主に借地権を買い取ってもらい土地を返還するか、第三者に借地権付建物として売却するか、地主と協力して借地と底地を合わせて第三者に売却するか等、検討するのが良いでしょう。



宮地 理子
顧問弁護士

<略歴>

2008年
弁護士登録、第二東京弁護士会所属、弁護士法人東京フロンティア基金法律事務所
2010年11月～2014年4月
沖縄県石垣島にある八重山ひまわり基金法律事務所の所長弁護士として赴任
2014年5月～2015年3月
弁護士法人東京フロンティア基金法律事務所
2014年6月～
生協・消費者住宅センター 顧問弁護士
2015年4月～
弁護士法人アルタイル法律事務所



弁護士法人 アルタイル法律事務所

建築 / 不動産・賃貸借 / 相続

その他様々な分野のご相談、ご依頼をお受けしております。

住所：東京都新宿区四谷2-9 NK第7ビル6階

TEL：03-6380-5613 (月)～(金) 9:00～17:00

URL：<http://altair-law.com/>

現場訪問記

【小金井市 H様】

《建物にはメンテナンスが必要》

H様は今年に入り、床下防蟻工事、居間フロア張り工事、軒樋補修工事、配水管の高圧洗浄工事、レンジフードのクリーニングのほか、介護保険制度を使ったお風呂の段差解消及び玄関手すり工事をさせていただきました。

《介護保険制度を上手に活用》

浴室の洗い場から湯船に入るとき、段差がきつく、またぐ時に足が上がるのもひと苦労で、少しでも緩和したいことから、当初はUBに交換する方法も考えましたが、コスト面なども考慮し、洗い場高さの嵩上げをしました。同じく廊下から玄関に降りる時、手すりがなくふらついている転倒リスクもあることからT字型の手すりを取付しました。「書類などの申請手続きを生協さんで全てやっていただいたので、役所に行くことがなく助かりま



玄関手すり

した。」(H様)

《火災保険を上手に活用》

軒樋が雪害により変形したままだったのですが、手順を踏んでご自身の加入している火災保険会社に申請することにより、復旧費用の一部を保険で充当することができました。

「火災による場合だけだと思っていました。が、雪害などでも保険が使えるということを知り初めて知り勉強になりました。」(H様)

《広がる住宅生協の輪》

「住宅生協さんにずっとお願いをしているのは親切で丁寧だからです。ご近所のお年寄りの方たちは、家の修繕をどこに頼んでいいかわからないと言っています。訪問販売もよく来るので怖いそうですよ。」

今回の工事だけではなく、住宅生協に対する応援のお気持ちから、ご近所のお知りあい、ご親戚にまで紹介を積極的に行っている。北地区担当 高坂浩之



お風呂の段差解消

切り取り線

郵便はがき

料金受取人払郵便

中野局承認

6927

差出有効期限
2020年3月
31日まで

1 6 4 8 7 9 0

2 2 1

東京都中野区中央5-6-2
新中野ビル 7F

生活協同組合・
消費者住宅センター 行



フリガナ

名 前

住 所 〒

T E L

E-mailアドレス

現在加入している生協名

生協

お知らせ

□古本回収

本のリサイクルを通じて障がい者支援を行っている中央ろうきんの「エコブック制度」にご協力ください。ご自宅に眠っている古本を回収に伺います。

☎0120-670-620

※回収できない本：週刊雑誌類、百科事典、カタログ類など

□シロアリ消毒の営業にご注意ください

シロアリ消毒で当生協と誤認するような、他社の電話や訪問による「シロアリ消毒の営業があった」という問い合わせが後を絶ちません。当生協の定期点検はハガキをお送りした後、組合員からお申込みを受けるか、シロアリ防除工事の部署から電話で点検のご希望をお伺いするなどが主な業務となっています。シロアリ消毒に関して、組合員との事前確認なく、訪問することはありません。訪問営業があった時、住宅生協かどうか充分確かめてご対応ください。

また、担当者はハウスパイザーとして、住宅生協の名刺を所持していますので、訪問営業に対しては名刺の提示を求めてください。十分ご注意の上、万が一不審なことがありましたら、住宅生協にご一報ください。

□住所変更の届出を

センターだよりは年3回から4回発行しています。情報伝達や組合員の交流という媒体としての役割に留まらず、郵送することによって組合員さんの所在確認の意味も含まれています。住所変更がありました遅滞なく生協の事務局へご連絡をください。

住まいの安心・安全講座

11月24日(土) 10:30~12:00

- 会場：東京都生協連会館3階会議室
- 参加人数：30名様

今後の自然災害(地震・豪雨等)によって、住宅被害を最小限に防ぐ為に学ぶ機会を作りました。

- ・リフォーム工事(屋根・外壁等)の事例紹介
- ・2019年消費税増税について。



■ 講師内容及び講師

- ・「住宅の耐震性とブロック塀」 耐震ハウスアドバイザー 高島氏
- ・「屋根・外壁工事」事例紹介 塗装ハウスアドバイザー 野上氏
- ・「2019年消費税増税について」情報提供 住宅生協 小野

参加者特典!

- ・無料簡易耐震診断(希望者)
- ・無料ブロック塀診断(希望者)
- ・無料屋根・外壁診断(希望者)
- ・住宅生協オリジナルQUOカード500円



無料個別相談会

住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却

- 10月20日(土) 10:00~16:00
- 11月17日(土) 10:00~16:00

会場/新中野ビル 7F

※お申込みは電話又はハガキによる完全予約制とさせていただきます。

☎0120-670-620 又はハガキ



無料法律個別相談会

- 10月30日(火) 15:00~15:30 1組
- 15:35~16:05 1組
- 16:10~16:40 1組

会場/新中野ビル 7F

些細な悩み(法律)でもご相談下さい。

※お申込みは電話又はハガキによる完全予約制とさせていただきます。

☎0120-670-620 又はハガキ



生協・消費者住宅センター
弁護士 藤井 篤 理事長

※なお、法律無料個別相談会に参加の方は、住宅生協の組合員または、新規加入住宅生協組合員に限りです。

会場案内図



※駐車場はございませんので、お車のご来場はご遠慮下さい。

タカラスタンダード
「ショールーム」見学会

参加者の方に
「ステキな商品」
をプレゼント!

11月3日(土) (13:30~15:00)

- 定員：15名様 (定員になり次第締め切らせて頂きます。)
- 申込締切日：10月26日

無料!

新宿ショールーム

新宿区西新宿6-12-13

東京メトロ丸の内線「西新宿駅」より徒歩7分
都営大江戸線「都庁前駅」より徒歩7分



参加者募集!

●見学会お申込の方には、「参加証(地図)」をお送りします

「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：10月1日~12月31日まで

上記の期間中に下記の手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。

切り取り線

CO-OP 無料個別相談会・見学会

ご参加欄を☑チェックし、必要事項をご記入下さい。

100号記念プレゼント

☐ 申込みます

タカラスタンダードショールーム見学会

☐ 11/3(土) 参加します 参加人数 人

住宅・リフォーム・マンション管理・不動産売却 無料個別相談会

☐ 10/20(土) 参加人数 人
相談希望時間 午前・午後 時頃

☐ 11/17(土) 参加人数 人
相談希望時間 午前・午後 時頃

無料法律個別相談会

☐ 10/30(火) ☐ 15:00~15:30
☐ 15:35~16:05
☐ 16:10~16:40

住まいの安心・安全講座

☐ 11/24(土) 参加します 参加人数 人

住まいの無料点検 無料個別相談会希望

☆ 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 ☐ 設備(キッチン・浴室・トイレ等)
- ☐ 屋根 ☐ 外壁 ☐ 雨樋 ☐ ベランダ(防水・さび等)
- ☐ 床下点検(シロアリ) ☐ 簡易耐震診断(無料)
- ☐ 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。