



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



- 01 住まいの安全・安心を得るために
- 02 超高齢社会の住まいのあり方研究会
& 消費税の経過措置
- 03 イベント報告
- 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

住まいの安全・安心を得るために

①住まいの防災対策～地震～

■震度の知識

震度 4

ほとんどの人が驚く。電灯などの
つり下げ物は
大きく揺れる。



震度 5 弱

大半の人が恐怖を覚え、物につかまりた
いと感じる。



震度 5 強

棚にある食器類や本で落ちるものが
多くなる。



震度 6 弱

立っていることが困難になる。



震度 6 強

耐震性の低い木造建物は、傾くものや、
倒れるものが多くなる。



震度 7

耐震性の低い木造建物は、傾くものや、
倒れるものがさらに多くなる。



参考:国土交通省 気象庁「震度と揺れ等の状況(概要)」

■万一の地震に備えて <門・塀>

家具の転倒防止や住まいの耐震性には注意をしていますが、地震の時に建物の外に出ている場合には、門や塀の耐震性がとても大切です。これまでに発生した地震でも、ブロック塀や石造の塀などの倒壊により多くのけが人や死者が出ています。また、倒れた塀が道路を分断して、被災後の避難や救助、消火活動などの妨げになった事例もありました。建物の耐震診断、耐震補強とともに、ブロック塀など建物の周辺部の安全性にも日頃から備えておきましょう。

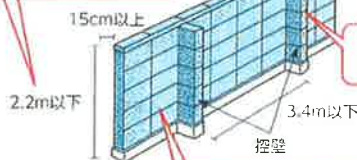
■ブロック塀の確認事項

ブロック塀の高さ
・塀の厚さ15cm以上なら
2.2m以下
・塀の厚さ10cm以上15cm
未満なら2.0m以下

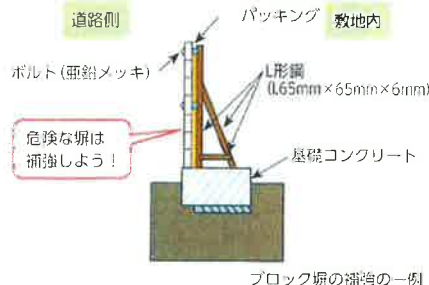
笠木が浮いていないか？

擁壁がありますか？

目地モルタルが落ちていないか？



■ブロック塀の補強方法



危険な塀は
補強しよう！

ブロック塀の補強の一例

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

地震の来襲を予測する技術は日々進んでいます。今のごとき
こる難しい状況にあります。それだけに日頃から万
一に備
えておくことが大切です。



超高齢社会の住まいのあり方研究会

2014年度事業計画の一つとして、超高齢社会の住まいのあり方研究会がスタートしました。この研究会は「超高齢社会を向かえ、世帯構成も高齢者の単独・夫婦のみの世帯が増加する一方、医療・福祉など社会保障の改善が進む中、住まいのあり方も大きく変化して来ている。また、空き家の増加や違法ハウスの実態など、貧困と住まいの問題も社会問題化しています。このような中、住まいづくりを専門とする生協として、地域の中で社会的貢献を果たせる事業を検討するために研究し、実践化を図る」とを目的としています。

第1回は「地域包括ケアと介護保険制度を学ぶ」というテーマで、森美紗子理事が講師となり、介護保険制度改定の経緯、地域包括ケアシステムとは、2015年度介護保険制度改定について学び、16名の出席者が意見交換を行いました。

今後は下記の予定で進め、研究の成果は2015年度事業計画の策定に反映させていきます。

プログラム

第1回	8/26	【地域包括ケアと介護保険制度を学ぶ】
第2回	9/17	【関係団体の活動事例を学ぶ】
第3回	10/15	【東京都の住宅施策を学ぶ】
第4回	11/19	【高齢者や地域の実態を学ぶ】
第5回	12/17	【事例見学】
第6回	1/21	【事例見学】
第7回	2/18	【まとめ】
第8回	3/18	【まとめ】



消費税の経過措置(予定)

消費税率が8%になって5カ月経った8月の月例経済報告で、政府は「景気は緩やかに回復基調が続いている」と強調していますが、4～6月期の国内総生産(GDP)速報値は実質で、前年比年率換算6.8%減と大幅に落ち込み(97年の税率が3%から5%になった時は3.5%減でした)、7月の消費者物価指数は前年比3.3%上昇し、14カ月連続上昇する一方、勤労者世帯の実収入は10カ月連続マイナスというのが実態です。政府は「反動減は想定内で、やがて回復する」とし、消費税率の10%引き上げは7～9月期の経済指標を材料に年内に判断するとしています。また、8月末の世論調査(日経新聞・テレビ東京)では、消費税率を予定通り2015年10月に10%に引き上げることに「賛成」30%に対し、「反対」と答えた世帯が63%でした。

消費税率10%の実施については、最終的には政府の判断によるのですが、実施された場合に備え、前回同様に工事請負契約の消費税経過措置についてお知らせします。

経過措置が適用されますと、2015年4月1日(指定日)の前日(2015年3月31日)までに締結した請負契約の場合、2015年10月1日(施行日)以降に引渡しを受けても、8%の税率が適用されることになります。(図参照)

建築工事は金額が大きいため税負担が大きくなります。建替えや大規模なリフォームをお考えの方は早めにご相談ください。

●工事請負契約の消費税経過措置(予定)



『福島子ども保養プロジェクト ～2014 コヨットin 東京』に参加して



2014年8月7日～9日までの3日間、東京都生協連主催で東京都内の葛西臨海公園、東京デイズニーランド、新木場の木材・合板博物館の場で、それぞれの企画に福島在住の小学生20人が参加しました。子ども達は、日頃制約された中でしか遊べないことや野外でのびのびと身体を動かす機会が無い中でしたが、この2泊3日の夏休みは大いに楽しんだ様子でした。新木場の木材・合板博物館では、『東京の木（合板）でパズル』を作成し、夏休みの宿題のひとつになりました。



『東北復興支援キャンペーン ～宮城県石巻市 佐利水産現地視察～』報告



作業所・自宅流出跡

8月10日(日)に宮城県石巻市北上町十三浜在住 佐利水産の代表の佐藤氏とその奥様にお会いして来ました。住宅生協では、昨年から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取り組んでいる内容を説明し、今年は、佐利水産「十三浜塩蔵わかめ」など海産物セットを1回の工事が39万円(税抜)の方にプレゼントを送りして行きますと説明しました。2011年3月11日のこの地域の状況をお聞きした所、道路・電気・水道等も分断し、孤立状態がしばらくの間あり、家族とも何日もお会い出来ない状況だったとの事でした。また、ご自身の住まいでもある作業場兼自宅や船も何もかも流され、3年半前の事を忘れはしないと震災の恐ろしさを語っていたのが印象に残りました。



『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』報告

8月27日(水)住宅生協組合員と職員合わせて総勢10名で東京ガスの田辺氏同行により、東京ガス(株)根岸工場と横浜ショールームで見学をして来ました。東京ガス(株)根岸工場では、天然ガスの特徴や輸入元の学習やコントロールセンターと工場内をバスで見学し、日頃利用しているガスの環境負荷や供給安定性に優れたエネルギーであることを学習しました。横浜のショールームでは、ガス機器の紹介と実演、床暖房機器を体感しました。最後には、横浜中華街にて食事会で組合員との交流を図りました。



もうすぐ家が完成です

(組合員 T・K)

「ここに住んでみたい」
そう感じた時から全
ては始まりました。そ
れからもう五年。あの
時、冷やかしの半分でレ
イクタウンに行つてみ
たら、湖畔には水鳥が
遊び草の中からヨシキ
リが頻りに鳴いていま
した。

◆ まずはクジ運 ◆

URの分譲地だから
でしょうかガラガラが



完成



建築前の状況

◆ 次は設計者 ◆

ありました。希望条件
は唯ひとつ「朝日の当
たる場所」。三十年も住
んでいる今の家で「方位」
だけはリホームできな
いからです。
夫婦とも田舎育ちで
朝日の心地よさを知っ
ています。定年が近く
になるにつれ朝日が恋
しくなってきました。
加えてクジに当たると
では、という予感が――。
なぜなら、その日が私
の誕生日でしたから。

「動けば道が拓ける」
今住んでいる家を建て
た時の教訓です。いく
つかの案を重ねて、K
さんのものに行き着き
ました。その案は、家
をくの字に配置する事
で実に効果的に朝の光
を実現していました。
これで二つめのハード
ルをクリアー。と思っ
ていたところ突然、K

さんを病で失
ってしまった
のです。若い
所員のYさん
と共にKさん
最後の作を完
成させよう。
その想いが湧
き上がって来
るのに時間は
かかりません
でした。



上棟



上棟式



洗面所 & 浴室



開放感があるアイランドキッチン



トイレ



家づくりは実に様々な人の努力の結晶です。特にこの家は複雑な構造で、基礎工事から数え、何人もの方々の苦勞と努力が必要だったことでしょう。

胸突き八丁の頃、山好きという大工のAさ

◆そして施工者に
出会う◆

最良の図面があつても形に実現するのは施工の力です。

いよいよ最後のハードル。「住宅セミナー」で「生協・消費者住宅住宅センター」のOさんと出会いました。相見積に急浮上し、とうとうご縁が結ばれました。

んに「甲斐駒ヶ岳」の写真を引き伸ばしてプレゼントしました。厳冬、南アルプスの山頂が顔を出すのは稀です。雪煙が巻き上がり、朝日が差し込んだその瞬間にシャッターを切ったときの一枚・・・

（資金の苦勞はここには書き切れません）



屋根裏断熱



階段手摺りを利用した収納



階段下を利用した洗濯機置き場



廊下に壁収納



32年の実績

住宅生協のマンション管理



携帯基地局設置による賃料収入は？

Q

マンション管理組合（人格のない社団）が、携帯電話通信業者との間で、携帯電話基地局（アンテナ）設置のためにマンション屋上（共用部分）の使用を目的として、建物賃貸借契約を締結することになりました。当該賃貸借契約に基づく携帯電話基地局設置料収入は、法人税法上の収益事業（不動産貸付業）に該当することとなりますか？



A

収益事業たる不動産貸付業に該当します。したがって、マンション管理組合が賃貸借契約に基づいてマンション（建物）の一部を他の者に使用させ、その対価を得た場合には、収益事業（不動産貸付業）に該当し、その収益事業から生じた所得に対して法人税が課されることになります。

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



07 組合員の声

☆足場の据付には植込みの状況にも
う少し注意を払って頂きたかった。

冬場の大雪もあり、一時商談がス
トップし気をもみましたが、春以後、
商談再開後は順調に推移し、工事
中雨もなく無事完了しました。

(外部塗装 八王子市 M様)

☆とてもよく担当者や工事人に対応し
て頂いて感謝しております。ほとんどの
の工事を生協にお願いしています。白
ありのように「工事担当者との接点だ
けでなく」制度として、その後の状況
確認などの接点(メールでも可)がある
と、もともと生協を身近なものになる
と思います。

(外部修理 八王子市 S様)

☆足場、塗装等の各業者及び監督者の
意思疎通、顧客への作業手順の説明に
不安を感じた。(情報管理サービス態勢)

(屋根・外壁塗装 日野市 K様)

☆足場設置組み方は安全に出来ていて
近隣からも好評だったが、家の外周物
はこちらで移動できる物は移動する
様に指示して下さい。雑に品物が扱わ
れたように見える。工事期間が梅雨
に入り作業が出来ないのはわかりま
すが、休業が2日以上続いた場合は状
況説明をこちらから電話する前に報
告すべきです。塗装塗り残しや保護
養生テープ等はこちらから指摘する
前に事前に確認して下さい。

(外壁塗装 町田市 T様)

☆梅雨の時期のため、高圧洗浄後、時間
をあけて慎重に施工してください。良



かったです。担当及び職人さん2名の
方には、お世話になりました。ありがとうござ
います。狭い空間、蚊が多く発生して
いる場所で工事がやりにくかったの
は、と思いますが。

(外部塗装 杉並区 O様)

☆口頭による現状の調査説明だけでは
了解できない。住宅生協はCOOPと
同じ性格の事業体であれば、他一般
業者同様のサービスまたはそれ以上の配
慮が必要と考えられる。(追加事項と
し「写真による説明」)今後住宅生協
を活用したいと考えていますが、他の一
般業者と価格の点においても十分検
討し、配慮のうえ会員が安心して利
用できるよう努めて戴きたい。

(シロアリ 西東京市 Y様)

☆色々とお世話になり、ありがとう
ございました。写真とって見せて下
さったので安心です。

(雪止め設置 足立区 M様)

☆対応が良く相談にもものつもらい
安心でした。屋根なので見ることが
出来ませんが、良い出来だと思っ
ています。

(屋根塗装 葛飾区 H様)

☆代表的な箇所いくつかだけでも、事
前事後の写真を見せるなどすると、
納得性が上がると思います。

(シロアリ 八王子市 D様)

※「利用アンケート」で寄せられた様々
なご意見は関係部署や担当者へ返し、
日常業務の改善の教訓にしています。

事務所移転のお知らせ

当生協が入室している東京都生協連会館が老朽化と耐震性
に乏しいことから建替えをすることになりました。来年1月
から解体工事が始まりますので、年内に引っ越しをします。新
しい事務所は同じ生協の仲間であるコープみらいの関連会社
が所有するプラザ新中野ビルの7階になります。階下にはコ
ープみらい東京都本部が入っています。東京都生協連の新会
館は2016年9月の竣工となっていますが、当生協は新会館には
戻らず、今後プラザ新中野ビルを新事務所として事業を展開
していきます。

これまで培ってきた住まいづくり専門生協としての39年の
実績の上に、新たな展望を切り開いていく拠点となりますので、
よろしくお願い致します。

新事務所開始日：2014年12月15日(月)

新住所：東京都中野区中央5-6-2 プラザ新中野ビル7階

※電話番号は変わりません。 TEL 03-5340-0620

※12月12日(金)は引っ越しのため臨時休業となります。

ご迷惑をおかけしますが、よろしくお願い致します。



<交通アクセス>

- ・東京メトロ丸の内線「新中野駅」
杉山公園口徒歩3分
- ・JR「中野駅」南口徒歩15分
- ・JR「中野駅」南口より渋谷行き
バス5分、「杉山公園」下車

切り取り線

郵便はがき

料金受取人払郵便

中野局承認

1968

差出有効期限
平成28年3月
31日まで
(切手不要)

東京都中野区中央5-41-18
東京都生協連会館4F

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

CO-OP2014
組合員の集い

第2弾

タカラスタダード



タカラ ショールーム



タカラスタダード 『新宿ショールーム』見学会

参加者
募集!

～見て、さわって、
体感見学会～



- 開催日／11月1日(土)
- 場 所／新宿区西新宿6-12-13
- 受 付／13:00
- 開 会／13:30
- 閉 会／15:30
- 定 員／20名
- 参加費／無料
- 申込み締切／10月24日(金)



★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：10月1日～12月31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

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 美紗子 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。

タカラスタダード『新宿ショールーム』見学会

☐ 11/ 1(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(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。