



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、社会と時代的要請に応え、明るいまちづくりをめざす住宅生協であること。

熊本地震における建築物の被害を踏まえて 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法

まだ、記憶に新しい昨年の熊本地震において、昭和56年5月以前の旧耐震基準により建てられた木造住宅に大きな被害があったと共に、新耐震基準導入後の昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅にも一定の被害があったことが確認されました。この原因として、柱とはり等との接合部の接合方法が不十分であったことなどが指摘されています。

国土交通省では、既存の木造住宅について、平成12年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、同年に明確化した仕様に照らして、接合部等の状況を確認することを推奨することとし、日本建築防災協会に効率的な確認方法の検討を依頼していました。

この度、日本建築防災協会がまとめた「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」が5月16日に公表されました。この「耐震診断よりも効率的に耐震性能を検証する方法（新耐震木造住宅検証法）」は、「所有者に

よる検証」と「専門家による効率的な検証」の2段階の構成となっています。所有者自らがチェックをすることを想定してつくられています。リフォームを実施するとき、リフォーム業者がチェックすることも想定しています。

概要をP4に載せていますが、該当する新耐震基準で建てられた家にお住まいの組合員の方には、各地区担当者が検証のお手伝いをします。是非お申し出ください。
(P4に続く)

《対象となる建物》

- ①昭和56年6月～平成12年5月に建てられた木造住宅
- ②在来軸組構法
(基礎がコンクリート造のもの)
- ③平家建て又は2階建て
(①～③全てに該当する住宅)



昭和60年頃の建物



昭和56年以前の建物

平成12年以降の建物

協同の輪をひろげよう！

地域ネットワークづくり

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。

○ 東部地区

「住宅生協 中野・杉並ネットワーク」

昨年より、何度か会合を重ね、5月27日に組合員、役職員を合わせ12人が参加し、中野・杉並ネットワークの結成総会が開かれました。大関専務理事からこれまでの経過が報告され、若永理事より「組合員の交流の場にする」「交流を通じて住宅や地域の事情を知り、安全な住まいやまちづくりを目指す」「住宅生協との双方向性をもつてすすめる」という目的などの申し合わせ（案）と世話人の提案がされました。続いて参加者の自己紹介・交流が行われ、7月の第1回世話人会から具体的な取組みが始まります。また、第2部では小野職員が講師となつて、ミニ・セミナー「住宅内の熱中症対策」を開催しました。



中野・杉並ネットワーク結成総会

○ 北部地区

3月に担当の若丸理事（一級建築士）が実施した無料住宅診断に続き、日常的な住まいの相談ごとに応えていくために、組合員訪問活動に取組んでいます。清瀬市、東村山市、東久留米市、東大和市の組合員宅から始めていますので、お伺いした際には住まいで困っていることなど、お気軽にご相談ください。



○ 南部地区

【日野・八王子支部】

本部で企画した5月27日のタカラスタンド立川ショールーム見学会への参加や、有償ボランティアチラシ配布の協力要請に応じて、支部委員3名が住宅生協の宣伝チラシをご近所に配布しました。また、南部エリアの組合員を対象とした、「日本民家園散策とそば処白川郷昼食会」（10月企画予定）を検討する一環として、下見を兼ねた事前見学を6月14日に実施しました。



タカラショールーム見学会



日本民家園（川崎市生田緑地）の下見



第42回通常総代会報告

「みんなの力を結集して、
経営再建の展望を切り開きましょう」

第42回通常総代会が6月10日(土)午後2時より、新中野ビル2階会議室で開催されました。総代定数100人のところ91人(本人出席42人)が出席し、第1号議案2016年度事業報告・決算関係書類承認の件、第2号議案2017年度事業計画及び予算決定の件、第3号議案2017年度役員報酬額決定の件、第4号議案規約一部変更の件の4議案全てが可決承認されました。

2016年度の事業実績は、尾を引く消費低迷の影響を克服することができず、供給高は4億6,500万円で前年比99.9%とほぼ前年を維持することができましたが、393万円の赤字となりました。但し、下期だけをとってみれば、294万円の黒字となり、経営再建に向け一定の兆しを見ることができました。また、組合員活動では、日野・八王子支部に続き、中野・杉並ネットワークが結成され、地域に密着した住宅生協の活動が徐々に広がってきました。

総代からは、予算編成の根拠について、銅板による耐震補強工法について、アフターメンテと意見集約についてなど、事業運営に対する活発な意見が出されました。

2017年度は前年下期の流れを本格化させ、累積損失金を解消していくための礎を築く重要な年となります。組合員を始め住宅生協に集う一人一人の力を結集して、住宅生協の存在を広め、地域の中で、一人でも多くの方に利用してもらえよう、紹介の輪を広げて行きましょう。そのような活動を進めていくためにも、日野・八王子支部や中野・杉並ネットワークに続き、地域の中で住宅生協の組織づくりにご参加ください。

第42期決算公告 貸借対照表の要旨

(2017年3月31日現在) (単位:千円)

資産の部		負債の部	
流動資産	71,725	流動負債	62,546
現金及び預金	15,190	工事未払金	51,642
建築供給未収金	44,629	未払金	673
未成工事支出金	4,012	未成工事受入金	7,140
未収入金	6,286	その他	3,091
その他の	1,808	固定負債	12,972
貸倒引当金	△200	退職給付引当金	5,472
固定資産	10,767	預り保証金	7,500
有形固定資産	1,492	負債合計	75,518
無形固定資産	236	純資産の部	
その他固定資産	9,039	組合員出資金	69,450
関係団体出資金	2,340	損失金	62,476
子会社等株式	5,000		
差入保証金	1,690	純資産合計	6,974
供託金	9	負債・純資産の合計	82,492
資産合計	82,492		

損益計算書の要旨

(2016年4月1日から2017年3月31日まで) (単位:千円)

総事業高	465,001	特別利益	0
総事業原価	385,643	特別損失	0
総事業剰余	79,358	税引前当期損失金	3,751
総事業経費	88,678	法人税等	180
事業損失金	9,320	当期損失金	3,931
事業外収益	5,728	当期首繰越損失金	58,544
事業外費用	159	当期末処理損失金	62,475
経常損失	3,751		



《第42回 通常総代会総代名簿 (組合員No.順)》

【東部地区】佐藤愛子、都築順子、中村勝利、森定京平、増田秀弥、中島行雄、鈴木光男、鋤柄隆、大原令子、仲倉弘子、千賀良作、古屋有紀、古宿敦子、大場美智子、谷口辰二郎、関口修、馬上春雄、木村光明、針谷三良、金谷融、高嶋延壽、板倉洋子、橋本久夫、堀田希一、黒瀬和米、栗原哲治、四栗浩明、塚本謹一、菊島清介、佐藤孝治、豊原和子、渡邊賢、加島秀郎、朝比奈健一、田中芳樹、高栄子、北山、若月慎司、松浦真理子、飯沼恵、今井出、羽賀育子、向山たつ美、矢野潔、中村紀子

【北部地区】井上徹二、飯田英雄、飯島美紗子、高島重紀、関谷治、古館栄吉、望月信也、大久保光弘、野上利行、森文行、塩谷博、後藤、神山幸恵、岡田寛、吉田桂子、熊谷博道、坂本尚登、鐘ヶ江正志、柳田敏子、服部繁、百瀬幸弘、本橋裕介、塚田考志、藤森陽、小野塚洋行、池田博次、横内憲、川口収知、白石智子、門叶智子

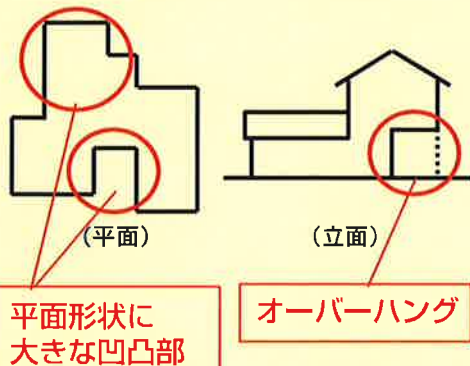
【南部地区】梨本雅光、日野和人、吉田マチエ、日向巖、佐藤章、野尻貞子、宮本晴義、相原孝行、山崎三平、石堂隆、石井督人、里見陽子、橋本利夫、新城茂男、黒瀬賢治、本名茂雄、阿部茂夫、鈴木良勇、伊藤志津子、松浦貴志、藤田孝義、清水裕子、南雲章吉、野尻豊、高木次郎

新耐震木造住宅検証法—「所有者等による検証」方法 (概要)

○「平面・立面の形」、「接合部の金物」、「壁の配置バランス」、「劣化の状況」のいずれにも適合していることを確認

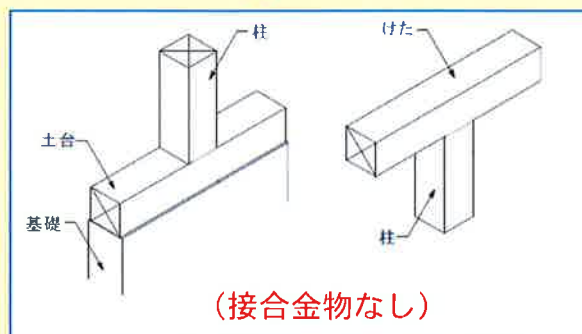
✓ 平面・立面の形 (例示と比較して不整形でないことを確認)

【不整形の例】

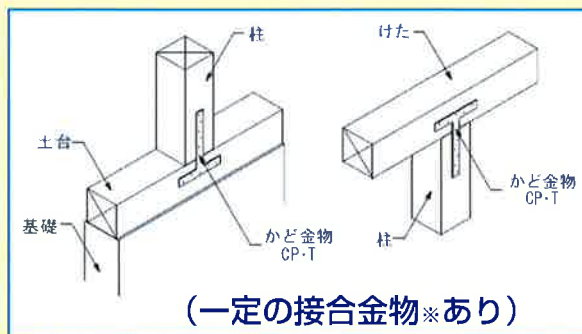


✓ 接合部の金物があること (小屋裏、床下等を目視等により確認)

NG例



OK例

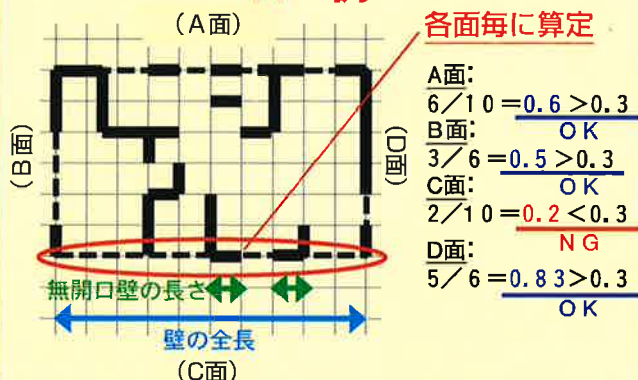


※平成12年に明確化した接合仕様以外の羽子板ボルト、山形プレート、かど金物等でも可

✓ 壁の配置バランス (1階外壁の状況を簡易な計算により確認)

無開口壁の長さ／壁の全長 ≥ 0.3

NG例



OK例



✓ 劣化の状況 (著しい劣化が生じていないことを確認)

【例】



基礎にひび割れがないか



外壁にひび割れや剥落がないか

※すべてに適合している場合は、「耐震性あり」の判定
 (不適合な項目がある場合は、「専門家による検証」又は「耐震診断」を実施)



“ろうきん”を通じた社会貢献活動!!

1. 住宅生協



1. 事務局へお申込みを。

TEL 03 (5340) 0620

2. 担当者が古本を収集にご自宅へ訪問します。
3. 生協でまとめて“ろうきん本部”へ送付します。

※収集できない本

週刊誌類、百科事典、カタログ類など。

2. ろうきん 担当部署



中央ろうきんの障がい者セレクション（ワークサポート部門）にて、送付された本の受取り・整理・保管・リ・ブック協議会への送付作業を行っています。

中央労働金庫は「労働組合や生活協同組合などの働く仲間が相互を助け合うために資金を出し合ってきた協同組織の福祉金融機関」です。障がい者雇用を実践していくことは、「人々が喜びをもって共生できる社会の実現に寄与することを目的」としている労働金庫の理念にもかなうものです。

ろうきん本部へ
本を送付



感謝状の送付



リ・ブック協議会を通じて
福祉施設へ寄贈



協議会に参加する
障がい者団体



- 1 古本の清浄・装てい作業の後、その古本をインターネットで販売。
- 2 販売で得た利益は障がい者の方々の工賃として還元されます。

協議会に参加している障がい者の団体

- フェア・ワーク・JAPAN(東京都八王子市)
- 社会福祉法人 ふさん会(青森県八戸市)
- NPO法人 プロジェクトゆうあい(鳥取県松江市)
- NPO法人 ホープ(東京都千代田区)

3. リ・ブック 協議会



- 古本の寄贈先の決定
- 同じ品質で販売するためのルールづくり
- 新規で参加する団体へのノウハウ提供などのサポート

リ・ブック協議会

東京都八王子市八幡町14-18 プラレールビルM2F
☎ 042-686-1870

それぞれの福祉施設へ

社会の一員へ 人の役に立つ喜びを持たせてあげたい リ・ブック協議会 理事 宇井 忠さん
これまでたくさんのお本を弘済学園へ寄付いただきました。ネット販売のための清掃や検閲などは知的障がいをもつ学園生達の貴重な仕事です。いっぽう、書生では難しいデータ入力、発送障がいなど社会に出ることに困難を抱えた方々が変えています。その過程で自信と誇りを取り戻し、多くの方が就労など自活の道に歩みだしました。その結果、「障がいの有無にかかわらず、能力に応じた社会参加」という考えに賛同する団体が増え、リ・ブック協議会を平成24年9月に発足させました。北は八戸から南は松江まで当部10団体の参加を予定しています。事業を創出し一定規模にするのは大変です。この協議会にいただいた古本を参加団体みんなで活用し、事業の成功を支援します。敬労したAさんは「おのとおに毎朝「お疲れ様、ありがとうございます」と言ってもらって、ほんとうに嬉しかった」と言っていました。古本がそんな人を一人でも多く生み出せるようこれからも頑張ります。



※(財)弘済学園…これまでの書籍先 Re Bookはリ・ブック協議会の設立により、多くの福祉団体が参加できる制度に生まれ変わりました。

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!

ご自宅の
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。

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

Aは、100㎡借地上に賃貸用アパート建物を所有して賃貸していましたが、年を取り、アパート管理に負担を感じるようになりました。相続財産として残すよりは、不動産業者Bにアパートを買い取ってもらうことにしました。

半年前、AがBに賃貸アパート建物（借地権付）を売却する売買契約を結びました。AがBに賃貸アパート建物（借地権付）を300万円で売却し、所有権移転時期を半年後とする、Bが半年間地主と交渉し、地主から借地権の譲渡についての承諾をもらうという内容です。

Bは、地主と半年かけて交渉しましたが、借地権譲渡の承諾を得られませんでした。Aはどのように対応したらよいでしょうか。

A

借地上の建物を譲渡する場合、借地権者は、借地権設定者（地主）の承諾を得ることが必要となり、本件でも、借地権者Aさんは、借地権設定者（地主）の承諾を得ないといけません。

地主が譲渡を承諾しなかった場合、Aさんは、裁判所に申立てをして、地主の承諾に代わる許可を与えてもらうように求めることができます。

裁判所は、Aさんと地主の双方の言い分を聞き、必要に応じて鑑

定委員の意見を聴くなどして、Aさんが一定の譲渡承諾料を支払うことを条件に譲渡承諾に代わる許可を出すという流れで進めるでしょう。

譲渡承諾料の金額は、大まかに借地権価格の10%程といわれています。本件の土地（100㎡）の時価が1㎡あたり50万円、借地権割合7割とすると、借地権価格は3500万円となり、その10%の350万円が譲渡承諾料の目安となります。

このように譲渡承諾に代わる許可を求める手続や、借地上の建物の建替の許可を求める手続などは、裁判所における借地非訟手続と呼ばれています。

Aさんは、この機会に本件の賃貸用アパートをBに売却したいのであれば、裁判所の借地非訟手続、譲渡承諾に代わる許可を求める手続を利用するのがよろしいでしょう。

<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



宮地 理子 顧問弁護士



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/

住宅生協の組合員には、現役時代に様々な分野の仕事でキャリアをつんだ方、町内会や老人クラブなど地域の中で活躍されている方、多種多様な趣味や芸をお持ちの方など多彩な方々がいらっしゃいます。

新企画として、このコーナーでは組合員さんの知られざる横顔を紹介し、紙面を通じて組合員同士の交流を図っていきたいと思っています。

第二回は練馬区在住の高嶋延壽さんに登場いただきました。



練馬区在住 高嶋延壽さん
(宝井琴星修羅場塾塾生:高嶋琴仙)

住宅生協とのお付き合いは、一九九九年お袋の介護で母屋の傍らに小さな家を建てたことに始まります。「土地があった！」小なりといえど新築！その時の担当が高坂さん。以来、屋根・壁の塗替、床下の白蟻対策と二十年近くお世話になっています。

今回、屋根にガルバリウム鋼板をのせるという新技術に飛込むと決めて、高坂さんに連絡したところ、玄関に置いてある名取りの看板が御目にとまっつての御質問!!

実は、「宝井琴星修羅場塾」の塾生で講談をやっていると打明けますと、たより夏号に「こんな趣味の組合員居る」とコーナーをあけるので登場せよとの御指示、分にあらずと思いますが、これから工事のお世話にもなる身。又好きな講談の宣伝の場にもと思ひまして、このような駄文をしたためました。

お読みの皆様、落語に押されていますが、話芸の本流を自負する講談に御興味お持ち下さること、お願いいたします。琴仙拝。

----- 切り取り線 -----

郵便はがき

料金受取人払郵便

中野局承認

6162

差出有効期限
平成30年5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

☐ シロアリ消毒の営業にご注意ください

最近、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」という問い合わせを複数いただいております。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たり、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しています。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。住宅生協かどうか充分確かめてご対応ください。

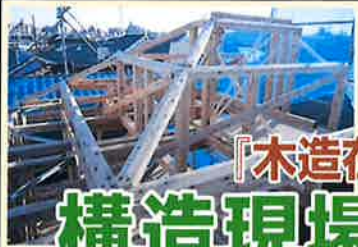
また、担当者はハウスアドバイザーとして、住宅生協の名刺を所持していますので、訪問営業に対しては名刺の提示を求めています。十分ご注意の上、万が一不審なことがありましたら、住宅生協にご一報ください。

☐ 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。

08 見学会・相談会・セミナー

●見学会とセミナーにご参加の方には、「参加証(地図)」をお送りします



ご来場の方に
500円のクオカード
プレゼント!

『木造在来軸組工法』
構造現場見学会

●日 時: 7月22日(土) 10:00~17:00
●場 所: 中野区弥生町1-54-17
(交通) 東京メトロ丸の内線「中野新橋」駅より徒歩6分



◆設立42年。住まいづくり専門生協の新築現場見学会です。是非ご来場ください。
◆ご予約がなくても、開催時間内は自由に見学できます。
◆駐車場のご用意はありません。

借地問題セミナー

参加者募集!

借地問題において、地主との借地契約上、多くの方が心配している「契約満了と更新」があります。また、借地の住まいの「修繕・増改築」について、学習する機会を作りました。

内容: 「借地(契約満了と更新)について」
講師: 東京多摩借地借家人組合 事務局長 細谷 紫朗氏

: 「借地の住まいの(修繕・増改築)について」
講師: アルタイル法律事務所 弁護士 宮地 理子氏

●日 時: 9月24日(日) 13:30~15:30 (受付13:00~)
●場 所: 中野区中央5-41-18 東京都生協連会館 3階会議室
●定 員: 40名 (定員になり次第締め切る場合があります)
●参加費: 無料
●申込締切日: 9月16日(土)
※内容等が一部変更する事がありますので、ご了解下さい。

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

- 7月15日(土) 10:00~16:00
- 9月16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

- 8月29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、お車でのご来場はご遠慮下さい。

「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。

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。

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

- | | | | |
|----------------------------------|--------|-------|----|
| ☐ 7/15(土) | 参加人数 | 人 | |
| | 相談希望時間 | 午前・午後 | 時頃 |
| ☐ 9/16(土) | 参加人数 | 人 | |
| | 相談希望時間 | 午前・午後 | 時頃 |

構造現場見学会

- | | | | |
|----------------------------------|-------|------|---|
| ☐ 7/22(土) | 参加します | 参加人数 | 人 |
|----------------------------------|-------|------|---|

無料法律個別相談会

- | | | | |
|----------------------------------|-------------|--|--|
| ☐ 8/29(火) | 15:00~15:30 | | |
| | 15:35~16:05 | | |
| | 16:10~16:40 | | |

借地問題セミナー

- | | | |
|----------------------------------|------|---|
| ☐ 9/24(日) | 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) | ☐ 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。