



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。

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/ (総合HP)
http://iecoop.p-kit.com/ (建築事業部HP)
E-mail:info@iecoop.jp



備えよう消費増税!

2014年4月に消費税が8%に引き上げられてから2年が経ち、来年2017年4月には10%になることが予定されています。食料品などを税率8%に据え置く「軽減税率」が導入される予定ですが、新築・建替え・リフォームなど建築に関わる請負工事は「軽減税率」の適用外で税率は10%になります。建築工事は金額が大きいものがあり、2%のアップは家計には大きな負担となります。

日本生協連が実施している「消費税しらべ」によると、消費税5%の時の2013年は年間消費税額が平均で二世帯約16.6万円であったものが、8%となった2014年は約24万円と約7.4万円も負担が増えました。家計に締める消費税負担率は「年金世帯」が4.56%、年収400万円未満世帯が5.44%に対して年収1000万円以上世帯は2.94%と、低所得世帯ほど負担率が高い状態がつづき、その開きも年々大きくなっています。

前回2014年の増税時に注文建築等の「工事請負契約」に特例が設けられました。今回も準用される見込みです。経過措置の内容は、2016年10月1日（指定日）の前日（2016年9月30日まで）までに締結した請負契約の場合、2017年4月1日（施行日）以降に引渡しを受けても税率は8%になります。（図参照）

シロアリ防除、屋根・外壁塗装、給湯器交換など、快適な住まいを維持するには定期的なメンテナンスが欠かせません。また、光熱費を下げる住宅の省エネ化、ライフスタイルの変化に合わせた建替えや間取りの変更、介護のためのバリアフリー化など、将来に備えて、今の家をどうするか？この機会に考えてみてはいかがでしょうか。

経過措置の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。（3/15現在の予定）

●工事請負契約の消費税経過措置（予定）

前回の増税時同様の経過措置が取られた場合、今年の9月30日までに契約を完了しておけば、引き渡しが2017年4月以降になっても現行税率の8%です。



消費者ホットライン

▼4月1日の年度替わりは、私たちの暮らしに関係する様々な制度が新設されたり、変更されたりします。一方それに便乗したトラブルやサギも後を絶ちません。▼電力小売り全面自由化にともない、知らない電力会社から「4割安く」供給すると電話があったり、太陽光発電システムやプロパンガス、蓄電池等との抱き合わせで「安さ」を強調されたり、消費者が制度や条件をよく理解しないままに契約を迫られたという相談が国民生活センターに寄せられています。▼また、すでに始まっているマイナンバー制度では、「マイナンバーカードの登録手数料にお金が必要」とか、「マイナンバー制度の導入に伴い個人情報調査中です」と言って、資産や保険の契約状況を聞き出すなどとするなど、被害にあいそうになった事例が報告されています。▼消費者庁では、昨年7月から「消費者ホットライン」を開始しました。不審な電話や訪問、「怪しいな？」と思ったら、一人で悩まずに「消費者ホットライン」に電話して、消費者被害を防ぎましょう。

（関連記事 P5へ）

02 空き家対策に大きな一歩！

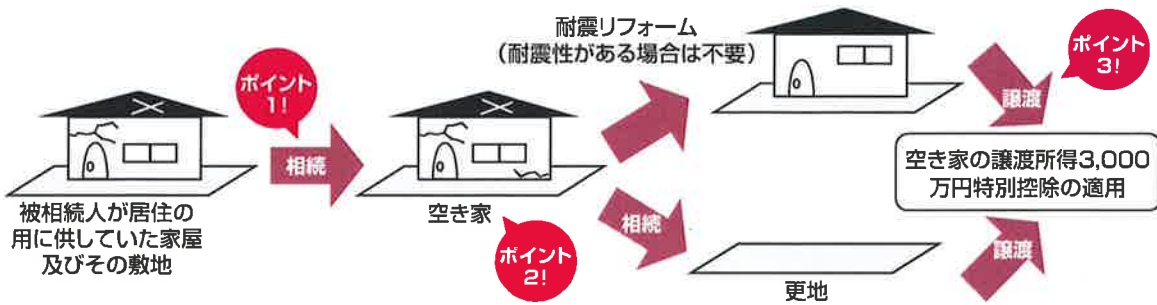
空き家対策に大きな一歩！

平成25年10月時点で全国の住宅の空き家率は、13・5%（820万戸）と過去最高となり、増え続ける空き家対策に、国は昨年5月「空き家対策特別措置法」を施行しました。平成28年度税制改正ではこの空き家対策を税制面でも後押しをする改正となっています。

平成28年度税制改正大綱の内、不動産関係の創設事項を紹介します。（内容は3月末頃に成立する見込みの改正案です。）

空き家の譲渡所得について3,000万円を特別控除する措置の創設

相続時から3年を経過する日に属する年の12月31日までに、相続により取得した居住用の家屋（またはその家屋を取壊した後の敷地）を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの期間に譲渡したときに、一定の要件を



満たす場合には、その家屋又は土地の譲渡益から3,000万円を特別控除する制度です。

要件としては、昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること、譲渡価額が1億円以下であることなどで、区分所有建築物は対象外となります。

三世代同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特別措置の創設

平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に、一定の三世代同居のために住宅をリフォームした場合、工事費用相当額（上限250万円）の10%を所得税額から控除又はローン残高の2%相当額を所得税額から控除することができます。

ご紹介ください空き家、ご相談ください不動産！

地域	町田市 成瀬、成瀬が丘、南成瀬付近	西東京市 田無エリア	小金井市 市内全域
物件	1部屋から1軒家まで (できるだけ1階の部屋、空きスペース希望)		
家賃	無料、または格安で。		
「まちのほっとスペース」とは	<p>…人とひとが、出会い、つながる場所…</p> <ul style="list-style-type: none"> ○赤ちゃんからお年寄りまで、障がいがあってもなくても、ちょっと立ち寄れる ○地域の人が気軽にお昼を食べに来られたり、お茶を飲みに来られる ○近所の子どもたちが、宿題をやったり本を読めるスペースに ○自分の趣味や特技を活かし、教えたり、習うことや学習できる ○来る方とのコミュニケーションを楽しみに、ゆるやかに働き、地域に貢献できる…そんな場所。 		

■様々なかたちで空き家活用も始まっています。

■セカンドライフに向けて住まいを考える！

都内の他生協では「まちのほっとスペース」「きずなサロン」などの名称で、地域住民の交流や助け合いを目的とした「たまり場」としての空き家が活用されています。具体的には下記のような地域で物件情報を求めています。是非ご紹介ください。下記以外にもスペースがありましたら、ご連絡ください。

60代で、郊外の戸建てから都市部のマンションに引っ越したり、逆に地方へ移住したりするケースや、今の家に住み続ける場合も二世帯住宅に建替えたり、子育てが終わり夫婦二人の生活に合わせてリフォームをするなど、60代で第二の住まい選びを検討する方が増えています。リフォームや建替え・不動産売却、相続対策など、ワンストップで対応します。

第41回通常総代会開催のお知らせ

第41回通常総代会を下記要項で開催いたします。

【開催日】 2016年6月11日(土) 午後2時～4時30分

【場 所】 新中野ビル 4階会議室

公告 2016年総代選挙

生協・消費者住宅センター2016年総代の選挙について、定款ならびに総代選挙規約に基づき公告します。

【選 挙 区】 全体区

【定 数】 100人

【総代の任期】 2016年6月1日～2017年5月31日

【立候補資格】 2016年3月31日時点で組合員名簿に登録されている組合員であること。

(但し、総代選挙規約第4条2項により当組合の理事及び監事は総代になることができません。)

【立候補の届出】 所定の届出用紙に必要事項を記入し、総代選挙管理委員会事務局に提出します。用紙は事務局に備えてあります。

【届出受付期間】 2016年4月1日～5月20日

【当選の確定】 ・当選の確定は総代選挙管理委員会が行います。

・立候補者が定数の範囲である場合は立候補者全員を当選者とします。

・立候補者が定数を上回る時は選挙を行います。選挙方法は総代選挙管理委員会が定めます。

・当選者にその結果を通知するとともに公告します。



公告 役員推薦希望申し出受付

第41回通常総代会は役員改選期にあたります。役員選任規約第5条に基づいて理事候補者として推薦委員会の推薦をうけることを希望する組合員の申出を受けつけます。

【選 任 区 分】 全体区分

【定 数】 理事10人、監事2人

【資 格 要 件】 公告のあった日の前月の末日から継続して組合員であること。

【推薦希望申出】 所定の申出書に必要事項を記入し、推薦委員会事務局に提出します。用紙は事務局に備えてあります。

【申出受付期間】 2016年4月1日～4月20日

※総代会及び本公告関係についての問い合わせは下記担当までお願いします。

担当者 総務部 横山

電 話 03-5340-0620

一口メモ

▽「総代会」とは？

生協の意思を決定するための最高議決機関です。株式会社の「株主総会」にあたり、組合員の代表となった「総代」が年に一度、事業計画や方針案、役員選任などについて審議し議決します。

▽「総代」とは？

総代は、組合員の代表として「総代会」の議決に参加します。また可能な範囲で、方針通りに事業や運動が進捗しているか意見を述べたりします。



住まいの点検

～住まいを長持ちさせるために～

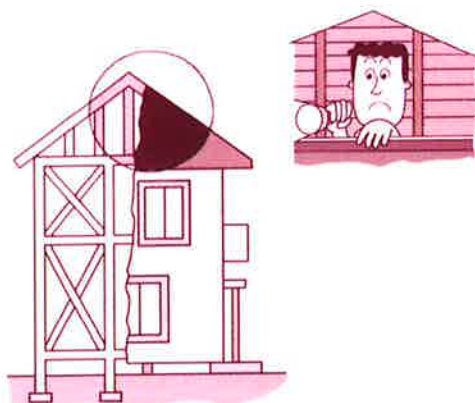


住宅の財産価値や安全性を長持ちさせるためには、日常的・定期的に各部位の点検を行い、必要に応じて部材や部品の補修や交換、修繕することが必要です。

屋根の点検と補修

屋根は、住まいの外側や窓（2階の窓から1階を見る）から目視で観察して点検します。屋根葺き材がずれたり、ひび割れしていたら、補修が必要と考えましょう。

また、天井裏の点検も有効です。通常の住宅では、押し入れの天井が薄い板（合板）になっていて、持ち上げると簡単にずらせるようになっていることが多いようです。懐中電灯を使って見える範囲で雨漏りの跡（濡れた後やシミ、カビなど）を探して見ましょう。また、雨漏りやシミが室内にしみ出ている場合にも、屋根の補修が必要なことがあります。

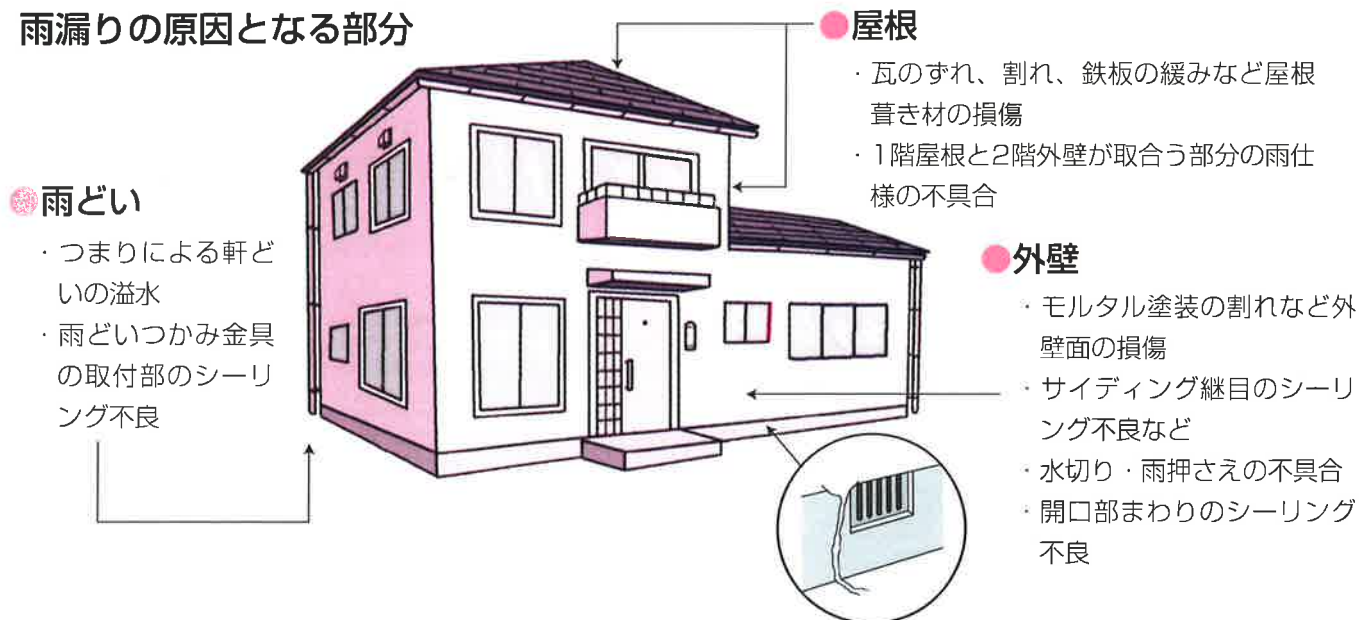


雨漏りの点検と補修

雨漏りの現象は、室内の天井部分から水滴として現れるもの、小屋裏や壁内からじわじわとしみ出てくるもの、これら目に見える現象はなくポタポタ音だけするものなど一様ではありません。

また、断熱材を入れることが一般化した現在では、断熱材に雨水が吸い込まれ、少々雨漏りしても水滴もシミも見えないということがあります。

雨漏りの原因となる部分



住まいの無料点検キャンペーン実施中!

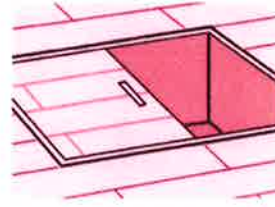
屋根・外壁 + 屋根裏 + 床下 **3カ所(トリプル)** ○対象期間:2017年3月31日まで

★申込期間中に無料点検(3カ所)を依頼された方には、「500円のオリジナルQUOカード」
+「点検報告書」+「写真」をプレゼント!

シロアリ

木部が腐朽すると、腐朽菌によって分解された成分の中にシロア리를誘引する物質が含まれる場合が多いため、木材が腐朽している部分はシロアリの被害を受ける可能性が極めて高くなります。また、湿った木材を好み、湿気の多い床下などに害を及ぼします。

その他、床下に残されたカンナくずや木片、建物周囲の木柱や木の垣根、木片などを巣としてシロアリが繁殖する場合がありますので、これらは除去しましょう。



床下収納庫



床下空間

床下にもぐるのが心配な方は、住宅生協へ相談して下さい。



シロアリは一見アリによく似ていますがアリの仲間ではありません。アリはハチと同類ですが、シロアリは、カマキリやゴキブリの近縁なのです。



シロアリ



アリ

社団法人日本しろあり対策協会

発見法

- 4月～7月に羽蟻を見かける。
- 床下の布基礎内部表面などに、地盤面から泥で固めたような道（蟻道）がある。または、木材の割れ目や継ぎ目に排出物や土砂の盛り上がったかたまり（蟻土）がある。
- 床下の木材、地上の柱や梁などの木材などで叩くと空洞音がする。
- 近所でシロアリによる被害が発生している。
- 食痕などが見られる。

住宅金融普及協会「住まいの管理手帳 戸建て編」

電力小売全面自由化

本年 **4月1日**
スタート

まずはしっかりチェック✓しましょう！

- 契約する小売電気事業者を確認しましたか？
- ご家庭の使用量に照らした比較になっている？
- 契約期間や途中解約、割引の条件は？

あわてて契約する必要はありません！

※特に切替えの契約等をしない場合、従来の料金メニューが適用されます。
(経過措置として、少なくとも平成32年3月まで)

訪問販売・電話勧誘販売の申込みをした場合、**8日以内**であればクーリング・オフができます。
(法定書面を受け取った日起算して8日内)

○電力小売自由化について知りたいときは

経済産業省ウェブサイト エネ省 電力自由化 検索
電力自由化専用ナビダイヤル 0570-028-555
電話受付時間9：00～18：00
(土日祝日、年末年始除く)

消費者庁ホームページ引用

○契約トラブルやクーリング・オフ等の相談

消費者ホットライン



電話番号3桁を押してください。
お近くの自治体の窓口をご案内します。

暮らしの法律相談室

今回から生協・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（65歳男性）は弟Bと2人兄弟。Aの父が亡くなった10年後に、母が亡くなりました。母の相続財産は、預金2000万円と自宅の土地建物（時価2000万円）でした。

父の死後、Aとその妻は、母の自宅の近くに住み、母の身の回りの面倒を見てきましたが、母は認知症が進行したので有料老人ホームに入所し、最期は施設で看取られました。

Aは弟Bに、遺産分割として預金2000万円か自宅土地建物か、どちらか好きな方を選ぶように提案しました。

ところが弟Bは、母は父の遺産全てを相続したのに、預金が2000万円しか残っていないのはおかしいといって、遺産分割に応じません。どうすればよいでしょうか。

A

【その1】

弟BがAによる財産管理に不信感を持ちそうな場合、Aは成年後見の申立をして、家庭裁判所による監督のもと成年後見人として財産管理をしていれば、すんなり協議できたかもしれません。

【その2】

まず、Aは、母の相続財産を明らかにし、母の預金は2000万円であることを弟Bに説明します。その上で、自宅が預金かどちらかという分け方に固執せず、自宅を売却して金銭で分割する方法を

提案してみてはいかがでしょうか。また、弟Bに多少譲る形の提案、たとえば、土地建物（時価2000万円）プラス200万円を弟Bが取得する、Aは、1800万円の預金を取得するといった提案を試みるのもよいでしょう。土地建物は、売却して現金化するのにかかる費用がかかる上、時価で売却できるとも限らないので、この提案は、実際のところ、Aが損で、弟Bが得とも言い切れないのです。

父（10年前死）



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）9:00～17:30

URL：<http://altair-law.com/>



☆屋根を塗装しなければと気にしていたところに、タイミンが良く創立40周年記念キャンペーンを実施して頂き、安い費用で遮熱塗料の塗装をお願いできました。ありがとうございました。

(屋根塗装 中野区 S様)

☆床下の通気(湿気)が気になっていました。CO・OPドライでまず安心です。メンテナンスをよろしくお願いいたします。

(シロアリ防除 八王子市 M様)

☆猛暑、雷雨、再三の降雨に工事中断されながら、丁寧に行っていたので本当にありがとうございました。

(貸家外部改修 中野区 S様)

☆足場の組立て、塗装、解体まで、安心施工で終了しました。色使いなどで相談に乗っていただき助かりました。見積り時に詳しいカタログを持ってきていただいたのが、生協さんだけでした。

(屋根・外壁塗装 川崎市 M様)

☆保証期間中、毎年検査があるので安心できます。薬剤は溶かす前の缶などで薬剤名が分かると安心できます。インターネットで検索して見つけることができて、たいへん良かったと思います。

(シロアリ防除 練馬区 A様)

☆耐震工事で家全体に十数カ所の耐震バネ工法と、表面から見える状態でIカ所頑丈な筋交いを入れていただきました。目で見える安心感も生まれました。ありがとうございました。

(耐震補強 青梅市 F様)

☆今は雨が降っても安心して暮らせるので、本当に生協さんに依頼して良かったと大変満足しています。また近所とのトラブルにならずに助けて頂き、大変有難く感謝しています。

(雨樋修繕 大田区 T様)

☆大変丁寧な仕上がりで満足です。ありがとうございました。担当の人と連絡がなかなかとれなくて不便でした。見積りがなかなか届かず、不安もありましたが、依頼して良かったです。感謝しています。

(駐車場工事 八王子市 K様)

☆依頼したのは小さなリフォームでしたが、どうしたらより安くできるか、と考えて下さり、安心しておまかせできました。職人さん方も経験豊かな感じで、これも安心できました。有難うございました。

(収納設置 練馬区 A様)

☆昔、リフォーム詐欺に近い業者に引っかけたり、他社の見積りがとても高かったりで、ずっと補修工事をためらっていました。住宅生協の見積もりは驚くほど安く、とても助かりました。本当に必要な工事だけをきちんとして下さいました。

(外壁補修 板橋区 Y様)

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



切り取り線

郵便はがき

料金受取人払郵便

1 6 4 8 7 9 0

2 2 1

中野局承認

1365

差出有効期限
平成28年12月
31日まで
(切手不要)

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

創立記念の集い開催

2月6日中野サンプラザで生協の創立40周年、子会社の創立20周年を記念して、創立記念の集いを開催しました。

当日は来賓、協力業者、取引先、元役員、総代、役職員を始め、キャンペーンの復興支援商品を出荷している石巻市十三浜の佐利水産の方が参加し、総勢79名が集いました。

40年の足跡を振り返る企画や女性4人のクラシックアーティストによるミニコンサートなども催され、会場はなごやかな雰囲気につつまれました。また、東日本大震災被災地訪問交流旅行の報告では、佐利水産の佐藤夫妻の紹介と近況報告、復興支援として海産物の特別注文の呼びかけがあり、会場からたくさんの注文が寄せられました。

最後に、被災地の一日も早い復興を願い“花は咲く”を全員で合唱し、今回の集いを今後の生協発展の機会としていくことを確認し閉会しました。



(藤井理事長)

参加者募集!

タカラスタンダード 「新宿ショールーム」見学会

**参加者の方に
「ステキな商品」をプレゼント!**

- 日 時: **5月28日(土)** (13:30~16:00)
- 場 所: **タカラショールーム**
新宿区新宿
6-12-13
- 定 員: 20名
(定員になり次第締め切らせて頂きます。)
- 参加費: 無料
- 申込締切日: 5月20日

タカラショールーム

参加者募集!

リフォームのことがまるごとわかる LIXILリフォームフェア2016 東京

**特別セミナー・リフォーム実例解説・フードコーナー・
ご来場者だけの特典も多数ご用意!**

- 日 時: **4月29日(金・祝)** (13:00~16:00)
- 場 所: **東京ビッグサイト** 東京国際展示場
東京都江東区有明3-11-1 東5・6ホール
- 集 合: **りんかい線「国際展示場」駅 13:00**
- 定 員: 20名 (定員になり次第締め切らせて頂きます。)
- 参加費: 無料
- 申込締切日: 4月22日

2万円相当の選べるレストランお食事ギフト券が当たる!
LIONの洗濯用洗剤・食器用洗剤の詰め合わせプレゼント!

●見学会のご参加の方には、「参加証(地図)」をお送りします

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

- 4月16日(土) 10:00~16:00
- 5月21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

「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: 4月1日~6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。

無料法律個別相談会

- 4月26日(火) 15:00~15:30 各1組
- 5月24日(火) 15:35~16:05 各1組
16:10~16:40 各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ます。

CO-OP 無料個別相談会

ご参加欄を☑チェックし、必要事項をご記入下さい。

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

<input type="checkbox"/> 4/16(土)	参加人数	人
	相談希望時間	午前・午後 時頃
<input type="checkbox"/> 5/21(土)	参加人数	人
	相談希望時間	午前・午後 時頃

リフォーム相談会

- 6月18日(土) 10:00~16:00

会場/新中野ビル 7F
※お申込みは電話、又はハガキによる予約制とさせていただきます。
☎0120-670-620 又はハガキ

参加者の方には「お楽しみ抽選会」

無料法律個別相談会

<input type="checkbox"/> 4/26(火)	<input type="checkbox"/> 15:00~15:30
	<input type="checkbox"/> 15:35~16:05
<input type="checkbox"/> 5/24(火)	<input type="checkbox"/> 16:10~16:40

LIXILリフォームフェア2016東京 見学会

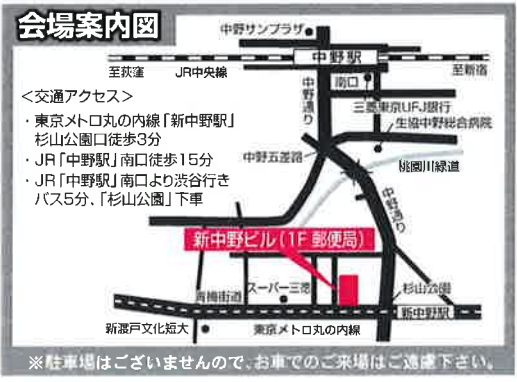
<input type="checkbox"/> 4/29(金・祝)	参加人数	人
------------------------------------	------	---

タカラショールーム 見学会

<input type="checkbox"/> 5/28(土)	参加人数	人
----------------------------------	------	---

リフォーム個別相談会

<input type="checkbox"/> 6/18(土)	参加人数	人
	相談希望時間	午前・午後 時頃



住まいの無料点検・相談

☆下記のあてはまるものにチェックを入れて下さい。

<input type="checkbox"/> 新築	<input type="checkbox"/> リフォーム	<input type="checkbox"/> 設備(キッチン・浴室・トイレ等)
<input type="checkbox"/> 屋根	<input type="checkbox"/> 外壁	<input type="checkbox"/> 雨樋
<input type="checkbox"/> ベランダ(防水・さび等)	<input type="checkbox"/> 床下点検(シロアリ)	<input type="checkbox"/> 耐震診断(無料)
<input type="checkbox"/> マンション管理相談	<input type="checkbox"/> 不動産売買相談	<input type="checkbox"/> 防犯
<input type="checkbox"/> 太陽光発電	<input type="checkbox"/> 相続税相談	<input type="checkbox"/> 借地相談
<input type="checkbox"/> エアコンクリーニング	<input type="checkbox"/> その他()	

※ご意見・ご質問等ありましたらご記入下さい。