コバソウ今月のお知らせ　2017年9月号

コバソウ今月のお知らせ

Vol. 721面

9月号

NEW PLUS1 IRON

従来品より改良点多数

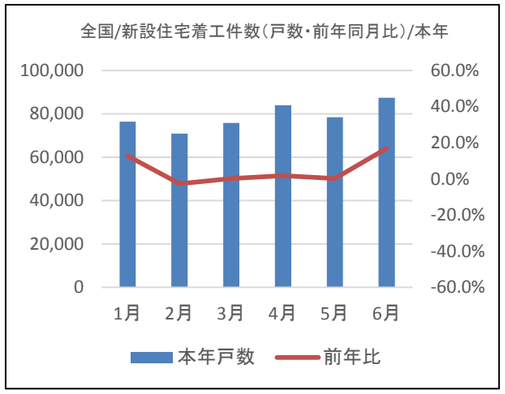
壁紙のトキワ

6月の新築着工戸数　前年比1.7%増

国土交通省が発表した平成29年6月の新築住宅着工戸数は、8万7456戸（前年比1.7%増）と先月から再び増加に転じた。季節年率換算は100万3000戸（前年比0.6%増）と100万戸の大台を回復した。

種別では持ち家が2万6037戸（同3.4%減）と3カ月ぶりの減少、賃貸が3万5967戸（同2.6%減）と20カ月ぶりの減少、分譲住宅は2万4976戸（同15.5%増）と先月の減少から再び増加となった。

また分譲住宅のうちマンションが1万2942戸（同27.1%増）と先月の減少から再びの増加、一戸建住宅は1万1817戸（同4.8%増）と20ヶ月連続の増加となった。



住宅市場に忍び寄る2019年問題と2022年問題

止まらない「総人口の減少」と「高齢化社会の進展」

2020年のオリンピック・パラリンピックに向けて、いくつかの汚点は残しつつも、大会の成功を目指して本格的に動き始めています。

これに続けとばかり、大阪府は2025年の国際博覧会の誘致を表明しております。

ただ、こうした国家プロジェクトばかりに目を向けていていいのでしょうか。確かに夢や経済波及効果も期待できますが、東日本大震災を起因とした原発問題は終息する気配もなく、また築地から豊洲市場への移転の適否すら判断できずにいます。

最も根が深いのが、総人口の減少と高齢化社会の進展問題です。国立社会保険・人口問題研究所が今年4月に公表した「日本の将来推計人口（平成29年推計）」によると、2017年に約1億2650万人の総人口が36年後（2053年）には1億人を割り込み、9924万人になります。同時に高齢化率（65歳以上の人口割合）は27.8%から38%へと上昇し、およそ2.6人に1人が65歳以上という超高齢社会がやって来ます。

上述にもかかわらず、こうした構造的な問題への抜本的解決策は見えておらず、尽力すべき課題の優先順位に疑問を呈さずにはいられません。

2019年には「総人口」に加えて「世帯数」も減少時代に突入

人口構成の偏在が住宅市場へも影響を及ぼすのは想像に難しくありません。同研究所の「日本の世帯数の将来推計」によると、我が国の世帯総数は2019年の5307万世帯でピークを迎え、その後は減少に転じ、2035年には4956万世帯まで減少します。

2015年に実施された国税調査によって「初の人口減少」が確認されており、既に日本の総人口は減少時代へ突入しています。そうしたなか、唯一の救いだったのが世帯総数の増加です。理屈上、世帯総数が増加していれば住宅需要も比例して増加します。人口が減少し始めていても、マイホームが欲しいという家庭の数は減らないと考えられてきました。

ところが、その”最後の望み”が2019年で断たれようとしています。上述ように「人口」に加えて「世帯数」も減少時代に入るからです。住宅市場はマーケットの縮小を余儀なくされ、需要減による販売不振が想定されます。これが「住宅市場の2019年問題」です。

台頭する悲観シナリオ 2020年・東京五輪後の地価動向

さらに追い打ちを掛けるように、その3年後には「2022年問題」もやって来ます。2022年問題とは、生産緑地法によって定められた「営農」継続の義務が2022年以降解除されるため、営農を中止した農地の所有者が土地を宅地化して売却。その結果、大量の宅地がフドウサン市場に放出される懸念のことを指します。

もともと、生産緑地法は都市部に残存する農地の計画的な保全を図る目的で1992年に制定されました。生産緑地とは市街化区域内の広さ500平方メートル以上の農地のことです。いったん生産緑地に指定されると、土地の所有者は固定資産税や相続税の優遇が受けられる反面、30年間の営農が義務付けられます。病気や死亡などで営農が困難にならない限り、生産緑地の指定は解除できません。

それが2022年以降”30年縛り”から解放された地主が土地を売却し始めることで、供給過多による地価下落リスクが顕著化します。その土地を安く仕入れたハウスメーカーなどが安価な建売住宅を供給するという可能性はありますが、マーケットの視点からすると需給バランスの不均衡は喜ばしくありません。給ギャップの広がりは市場のメカニズムを歪めます。

その悪しき典型例が深刻化した空き家問題です。増加する最大の原因は「家余り」・・・マイホームの飽和状態が空家を生み出しています。需給バランスの不均衡による弊害は、歪んだ住宅市場を作りだしているのです。

オリンピック機運に下支えされ、2020年までは地価の緩やかな上昇が見込まれます。しかし「2019年問題」と「2022年問題」によって悲観シナリオへと塗り替えられる公算は大きいかもしれません。人口動態と住宅市場の浮沈には密接な関係があります。「2019年問題」と「2022年問題」に強い関心が必要かもしれません。

求人倍率高止まり―深刻なのは求職者激減　働き方改革「本気度」問われる

高止まりする有効求人倍率から人手不足業種の代表格ともいわれる建設業。厚生労働省が毎月発表するデータの推移を調べたところ、問題点は求人倍率よりもむしろ求職者の激減にあることが分かった。他産業に比べ、給料や休暇取得など処遇面で劣り、魅力に欠ける実情を裏付けたともいえる。事態の改善へ業界が本気で「働き方改革」に取り組めるかが問われる。

求人倍率は、ハローワークに申し込んだ求職者1人当たりの求人数を示す。全産業の直近4月1・48倍で、バブル期に最高を記録した1990年7月の1・46倍を超えた。景気回復と人手不足によって企業の求人が増えたことが背景にあるとされる。この中で建設業の有効求人倍率は介護以上に高く、5月の財政制度等審議会分科会では「人手不足による供給制約が高まってくる恐れがある」と指摘された。ただ、足元では技能労働者不足の改善が国交省の建設労働需給調査で示されている。工事量が増加しても「施工余力はある」というのが業界の主張。紹介や縁故を含め、現場に従事する人材を確保できる状況にある。問題は将来を担う人材の確保だ。

求人数と求職者の推移を過去にさかのぼって見ると、建設業の有効求人倍率は他産業と比べ高止まりしている理由が浮き彫りになる。

最も倍率の高い「建設躯体工事」職種の2010年以降の推移をみると、2010年1月に8582人だった有効求人数は2017年4月に19713人と1万人以上増加。これだけでも倍率が高まるが、むしろ深刻なのは求職者が激減しているということだ。同じ躯体職種の10年以降の求職者は、10年4月の7800人をピークに右肩下がりになる。16年12月には2000人を割り込み、直近の4月も2361人とピーク時の3割まで落ち込んだ。傾向は建築や土木の技術者も同じだ。

求人増は、ハローワークへの求人票提出の前提となる社会保険加入業者が増えたことに加え、団塊世代の離職が本格化し、将来を担う人材を確保したいという企業の思惑がある。一方で「いくら求人を出しても、休暇も少ない、給料も上がらないでは、入ろうと思う人はいない。会社の姿勢が問われる」（専門工事会社社長）。業界内にもそんな意見がある。

再配達の救世主となる!?　ー戸建て用宅配ボックス

戸建て住宅用宅配BOX　パナソニックコンボ

通販の宅配は当たり前？　配達の2割が再配達

宅配の数が増えるにつれて不在票もストレスも増えるあなた・・・。

留守中でも荷物がうけとれる「戸建て住宅用宅配ボックス　コンボ」

今や配達は翌日や当日のみならず「時間」や「分」単位でうけとれるサービスが充実しているにもかかわらず、2回以上の再配達が全体の2割に達しています。

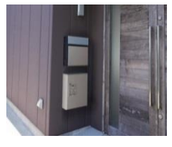
宅配を頼むと、荷物の受け取りが必要。でも在宅している限られた時間で荷物を受け取るのは結構難しい。

電源不要のため設置も簡単。捺印機能付なので不在時でも荷物が受け取れます。

ベースに据置きするタイプ、壁に取り付けるタイプ、ポールに取付やスリムタイプ　ハーフタイプなど大きさも戸建てのエントランスになじむデザインとなっております。

価格も定価で6万円強～と検討しやすくなりました。

もちろん新築にも既存住宅にも、集合住宅にも利用可能です。



ちなみにパナソニックの調査では、宅配ボックスの認知度は2015年の段階でわずか19%だったという。それが、2016年～2017年にかけて報道などで認知度が急激に上がり、問合せも続いているという。

ひとつの、商売のチャンスではないだろうか。

残った壁紙の再利用

残った壁紙はゴミとなるのが我々の常識ですが、ちょっと待った！

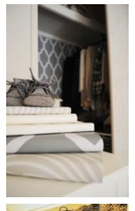
少しの工夫で、お客様も喜ぶ、壁紙が蘇るリユース方法が・・・

①フォトフレームに入れて並べただけで立派なインテリア

②チェストの引き出しの底に敷きアクセサリー置き場に

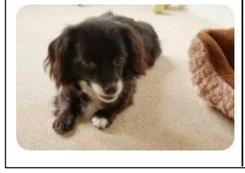
③ブックカバーとして使い積み上げる

簡単にお洒落なインテリアに・・



TOLI 東リ株式会社

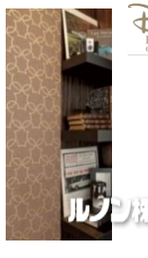
犬家猫館.COM



Nichibei NEW

ヨコ型ブラインド
製品巾5㎜単位OK

対応製品
・ユニーク
・セレーノグランツ
・セレーノオアシス
・セレーノフィット



エリート50周年
TOSO 窓辺をかえる、明日がかわる。

タチカワブラインド

NEW

製品巾5㎜単位製作

対応製品
（横型ブラインド）
・パーフェクトシルキー
・シルキーシェディ
・シルキー

カーテン「STRINGS 2017-2020」
シンプルオーダー　Vol.1

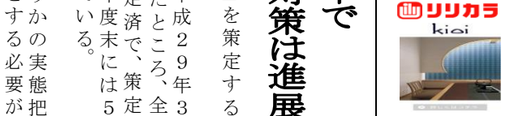
コバソウ今月のお知らせ　2017年9月号

コバソウ今月のお知らせ

Vol. 72 2面

9月号

リリカラ kiai



「空家法」施行から2年　空き家対策のその後

「空家法」で何が出来る？その目的は？

まず、「空家法」についておさらいしておこう。

管理が適切におこなわれていない空き家は、実は個人が所有する住宅が多い。相続などにより代替わりが行われない結果、管理者不明、あるいは遠方により管理が行き届かないといった事態を招くからだ。空家といえども個人の所有物なので勝手に入ったり、処分したりできない。

一方で、景観を乱したり、衛生面や防災面、防犯面などの問題を起こしたりする空家が目立つようになり、自治体が独自に空家条例をつくって対処するなどしていたが、法的拘束力が無いために対処方法にも限界があった。

そこで成立したのが空家法だ。空家とはなにかを定義し、自治体が空家に立ち入って実態を調べたり、空家の所有者に適切な管理をするよう指導したり、空家の活用を促進できるようにした。また、地域で問題となる空き家を自治体が「特定空家」に指定して、立木伐採や住宅の除去などの助言・指導・勧告・命令をしたり、行政代執行（強制執行）も出来るようにした。

他にも自治体が、空家の所有者を特定するために一定の個人情報を入手できるようにしたり、財政上や税制上の支援措置を国が行うようにした。

空家対策の第一歩は、市町村などが「空家対策計画」を策定することから始まる。

国土交通省が平成29年3月末時点の状況を確認したところ、全市区町村も約21%が策定済で、策定予定を含めると平成29年度末には5割を超える見込みとなっている。

法施行後2年で空家対策は進展した？

次に空家かどうかの実態把握や空家の所有者の特定をする必要がある。その上でそれぞれの計画に基づいて、具体的な対応策を打ち出す必要がある。所有者が適正な管理を行えば賃貸や売却ができるものは「空家バンク」などを整備してマッチングを促したり、住宅以外の用途に変更して改修などを行い活用できる空家には再活用への道筋を示したり、管理が不十分で問題のある空家は除去などを促したりといったことだ。

さらに、管理不十分で放置することが不適切な空家があれば「特定空家」に指定する必要がある。国土交通省の調査によると、市区町村などが2017年3月までに特定空家を指定して助言・指導を行ったのは6405件、このうち勧告に至ったのは267件、命令に至ったのが23件、代執行に至ったのは11件だった。

指導中という空家も多いだろうから、地域で問題となっている放置空家などは解決に向けて進展していることがうかがえる。また、財政上の支援措置として事業の一部を国が補助することにしている。

・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用
・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

登記されず所有者不明の土地が多い事、空家・空地の情報公開が遅れていることなどの課題もあるが、

7月11日には「空家所有権情報提供による空家活用推進事業」として7市の採択を決定し、2次募集を開始した。

法施行で、空家の実態を調べたり、利活用を検討したり除去に至るまでの手続きが明確になったこと、財政上の支援が受けられることで、自治体の空家対策は少しずつ進展していることがうかがえる。

一方で、野村総合研究所の予測によると、除去や利活用が進まなければ、空家は2033年には約2150万戸、空家率は30.2%に上昇し、2013年の実績値（約820万戸／13.5%）の2倍以上になるという。

「社会資本整備審議会産業分科会不動産部会」や「空地等の新たな活用に関する検討会」などの国土交通省の専門家委員会による提言なども取りまとめられる予定。それらを参考にした、さらなる多方面からの体制作りが期待される。

業界残念速報

神戸コルク

神戸コルク（兵庫県）は昨年夏事業停止、自己破産

業界残念速報

千代田商会

ロビンソンコルクの総発売元である同社は、7月31日をもって休業。事実上の閉業

業界残念速報

サンゲツ

エクセレクトとリザーブの一部が、カタログ有効期間内だが一部9月末で生産終了

製造メーカーが壁紙事業から撤退のため在庫はあるが販売終了の可能性も

※詳しくは弊社までお問合せ下さい

リリカラ

ウォールデコマテリアルズの一部が、製造メーカーの壁紙事業廃止により、カタログ有効期間内だが、在庫終了次第販売終了

在庫はそろえてあるが供給不可能の場合も

※詳しくは弊社までお問合せ下さい

壁紙業界の問題点と対策

インテリア内装材でもっとも大きな問題点を抱えているのは壁紙です。カーテンが「窓の小型化縦長化」という不可抗力的要素が主要因であるのに対して、壁紙は量産ビニルという自分たちがつくった画一的商品をめぐって過当競争が主要因です。

日本の壁紙市場の特徴

日本の壁紙市場の特徴は二つあります。一つは**素材がビニル（塩ビ）に特化**していることです。表面素材で判定するなら約九八%がビニルで、無機質や繊物は二%程度しかありません。

もうひとつの特徴はビニル壁紙の上代（価格設定）が一〇九〇円／㎡の普及品タイプと上代設定の無い量産ビニルの2ランクに集中していることです。

量産ビニルの上代についてメーカー営業マンは「強いて言えば六〇〇円／m」と回答しているようです。上代が普及品よりも高いビニルクロス壁紙があるのは事実ですが、非常に少ない点数です。

普及品と量産品の数量構成

一九七六年に民間調査機関が市場調査をしたところ、普及品と量産品の数量構成比は七対三でした。しかし現在では三対七へと完全に逆転したようです。さらに一九八六年頃と比べて販売価格も大幅に低下しています。

もちろん価格低下は生産の合理化という側面もあるので決して悪いことではありません。しかし主要因がシェア争いという過当競争の結果で、生産側のメーカーが青息吐息だとすれば事情は変わってきます。

普及品は多品種少量生産

不思議なのは、量産ビニルの市場が大きいにも関わらず、主要ブランドメーカーの収録点数が六五点と少なく、各社横並びしていることです。横並びは点数だけではありません、色柄も酷似しています。

一方、普及品は販売数量と金額が量産ビニルよりも小さいにも関わらず、各社平均すると一〇〇〇点前後の壁紙を収録しています。換言すると、普及品は多品種少量生産、量産ビニルは少品種大量生産の典型と定義できます。

安値競争による業界の疲弊

しかし、色柄が酷似の商品を各社が競えば安値競争になるのは必然です。このまま進めば壁紙業界が疲弊し、自滅状態に陥る可能性すらあります。

ドイツでは、危険感を共有した壁紙業界とが不織布業界がコラボレーションし、究極の壁紙素材「フリース」を開発して見事に立ち直りました。この教訓をくみ取るべきではないでしょうか。（本田榮二著より抜粋）

ヤヨイ化学販売株式会社

ツヤ消しノンブリードタイプ

新色2色を追加

ホワイト・ライトアイボリー・アイボリー　に「ニューベージュ」「木材色」を加え　全5色

ヤヨイ化学販売株式会社

好評発売中 注目！

ホースレス・コードレス　のサンディングシステム 楽雷

在宅現場での粉の飛散が少ない！

・電池駆動で集塵
・ハンドサンダーに近い操作感

ホームページ完全リニューアル

The 36th JAPANTEX2017

インテリア見本市開催

11.15（Wed）～17（Fri）
東京ビッグサイト　東4・5ホール

日本のおもてなし
人を思うデザイン

ヤヨイ化学より 1分間で練られる糊 新発売！

NEW 新製品　ラビットワン　18Kg

●希釈水を全量加えてもママコができず、1分間で簡単に溶かせます
●合成樹脂エマルジョン高配合で、目透き・剥がれを押えます
●アイハギ時間が長く、糊の拭き取り性に優れています

同時発売の新型パテ
プロジェクトR1

NEW TOSO 窓辺をかえる、明日がかわる。

ファブリックスそのままの質感

・ロールスクリーンとバーチカルブラインドに「やわらか～い」生地
・ファブリックスそのままの手触り
・カーテンや壁紙に「すっとなじむ」こだわりのニュアンスカラー

sangetsu

型板ガラスの凹凸面へのフィルム施工が可能！　室内への飛散を防ぐ！

・JIS A 5759　適合
・従来は施工できなかった凹凸面への施工が可能
・遮熱効果機能品もある
・紫外線99%カット

・型ガラスのみ
フリーフィット
・型ガラス＋GF203
遮熱フリーフィット
・型ガラス＋GF205

●学校・工場・倉庫

板ガラスに内側から貼れるメリット
①外部高所作業の仮設費用削減
②屋外施工時に比べ耐光性が向上
③天候の影響を受けにくく工期安定
※詳しくは弊社まで！

★本年度（直近含）の見本帳発売予定

sangetsu

・量産SP	7月
・カーテン総合	7月
・カーテンワンプライス	7月
・フロアタイル	9月
・プレミアムウォール	来年1月
・リフォームセレクション	来年1月

リリカラ

・量産ベース	秋頃
・Vウォール	来春
・らくらくプレミアム	来春
・カーテンサーラ	来春
・パロア	来春

TAJIMA　・長尺関連大幅リニューアル　9月

ルノン株式会社

・リフォームプロ	9月
・ホーム	秋頃

壁紙のトキワ

・パインブル	8月末
・量産パインブルS	来年1月

TOLI 東リ株式会社

・タイルカーペット関連	秋頃

タチカワブラインド

・パーフェクトシルキー	9月
・ロールスクリーン	9月
・シルキー	11月

コバソウ休日カレンダー　※9月・10月・11月 共 3連休が有ります。恐れ入りますがご留意ください。

9	SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
2017						1	2
	3	4	5	6	7	8	9
	10	11	12	13	14	15	16
	17	18	19	20	21	22	23
	24	25	26	27	28	29	30

10	SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
2017	1	2	3	4	5	6	7
	8	9	10	11	12	13	14
	15	16	17	18	19	20	21
	22	23	24	25	26	27	28
	29	30	31				

11	SUN	MON	TUE	WED	THU	FRI	SAT
2017				1	2	3	4
	5	6	7	8	9	10	11
	12	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22	23	24	25
	26	27	28	29	30		