

# コバソウ今月のお知らせ Vol 70

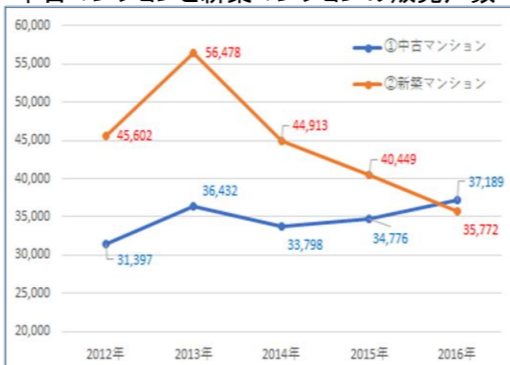


## 中古マンションに活気、新築高く販売戸数逆転！

中古マンション市場が活気を帯び始めています。高止まりが続く新築マンションに嫌気した消費者が中古市場に流入してきているためです。長谷工総合研究所（東京・港）の調査によれば、2016年に首都圏で販売された中古の民間分譲マンションの成約戸数が1990年代半ば以降で初めて新築の販売戸数を上回り商機を取り込もうと不動産各社も動き出しました。

「古ければ古いほどいい」——大京穴吹不動産の小走和明・常務取締役が懸念になっているのが、東京都内にある老朽マンションの情報収集です。リフォームして売却するのではなくモデルルームとして仕立て直すのです。「建築して30年も40年も経過したものがいい。それだけリフォームの良さが際立つ」17年度の前半には、モデルルームをいくつか立ち上げる予定です。老朽マンションに住む人や売買を検討している人をモデルルームに呼び込み、「リフォームの実力を体感してもらおう」とのこと。不動産経済研究所（東京・新宿）の調査によると首都圏の16年の新築マンションの価格は5490万円。15年をのぞくとバブル期（91年＝5900万円）以来の高値でこれに比べると「中古マンションは高くて8割程度の水準」（東京カンテイ市場調査部上席主任研究員の井出武氏）にあります。当然、消費者は中古市場になだれこみます。大京穴吹不動産のリフォーム事業が好調なものこうした中古マンションの好調さが背景にあります。新築マンションの高騰に伴い中古マンションの価格も上昇傾向にあり、「『そんなに高く売れるならリフォームして売ろう』と考える人が増えている」（小走常務取締役）そうです。

中古マンションと新築マンションの販売戸数



2016年に首都圏で販売された中古マンションの成約件数＝37,189件に対して、新築マンション戸数＝35,772戸。統計以来、初めて中古マンションの成約件数が新築マンションの供給戸数をわずかですが（1417戸）上回りました。  
出典：LIFULL HOME不動産投資より

中古マンション仲介も堅調、大京穴吹不動産は12年7月から老朽化マンションを買い取り、リフォームしたうえで一定期間の修繕保証をつけて売却する「Reno α（リノアルファ）」を立ち上げてます。13年3月期の取扱件数は600件だったが、16年3月期には2倍の1230件、17年3月期は1500件程度まで拡大する見通しだといえます。

中堅不動産会社、トーセイも中古マンション事業に力を入れ始めました。中古マンションを丸ごと1棟購入する「リスタイリング事業」で、空いた住戸から順番に売却していくのです。入居している住戸はそのままにして、空室になるとリフォームを施し売却するのです。

1棟丸ごと購入していくこの方法だと専有部分だけでなく、廊下や玄関など共有部分のリフォームが可能になります。中古ながらマンション全体のイメージを刷新できるのが特徴です。

「昔と異なり新築マンションでないダメという人は少なくなってきた」と取締役専務執行役員の平野昇氏。16年は60戸を供給、今後も安定して販売していく考えなのです。住宅ローン金利は上昇傾向にあるとはいっても、いまだに史上最低水準にあります。消費者の住宅購入意欲は高いのですが、実質賃金が低迷するなかで、消費者は価格の上昇についていけません。実際、16年の契約率は好不調の目安である70%を7年ぶりに割り込みました。中古マンションは建物の劣化という課題さえ解消できれば、駅までの徒歩の時間が短い好立地の物件も多く、新築マンションの価格が高止まりするなかで、成長が期待される市場といえます。

## タワーマンション課税の見直し

タワーマンション課税の見直しが昨年12月22日、2017年度の税制改正大綱が閣議決定されました。2017年度の大綱には、タワーマンションの固定資産税に関する課税方法の変更が盛り込まれました。現在、分譲マンションの固定資産税は、まず初めに管轄する市区町村の調査担当者が現地調査を行い、1棟全体としての固定資産税評価額を独自に算定します。続いて、算定された固定資産税評価額に規定の税率を掛け、固定資産税の総額（総戸数分）を計算。その総額を各住戸の床面積（専有面積）比で按分（あんぶん）し、ようやく各住戸の固定資産税額が確定します。建物の仕様や設備が豪華であればあるほど、固定資産としての評価が上がり、課税される固定資産税も高くなる仕組みです。

今回、その仕組みに「階層別効用比」という概念を取り入れたのが2017年度税制改正大綱の特徴です。タワーマンションの高層階は低層階に比べ、眺望や日照といった景観上の優位性に加え、他者にもあこがれられる高いステータス性も兼ね備えています。そして、こうした階層別の資産価値（＝効用）の差（＝比）が値付けにも反映され、現状、高層階と低層階では分譲価格に大きな差が生じています。そこで、現行では床面積が同じであれば、階数に関係なく同額になる仕組みを見直し、「階層別効用比」＝「階数による分譲価格の差」を課税の計算方法に反映させることとしました。所得に応じた公平な税負担の実現に動き出したのです。

40階建てのタワーマンションでシミュレーションしてみると、階層別効用比は次のようになります。

【1階を基準として試算した各階の補正後の数値】※補正後の数値は概算値で表して

1階：100とすると	19階：104.61(104.359+0.256)	38階：109.48(109.231+0.256)
2階：100.25(100+0.256)	20階：104.87(104.615+0.256)	39階：109.74(109.487+0.256)
3階：100.51(100.256+0.256)	21階：105.12(104.872+0.256)	40階：110.00(109.744+0.256)



今回の見直しは2018年度から新たに課税されることとなる新築のタワーマンションが対象となります。今年（2017年）4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除くとされています。相続税および固定資産税における評価額が、高層階の高額な部屋でも低層階の比較的安い部屋でも同じだったのがこれまでの仕組みであり、これを変えようとするのが現在の方針です。いずれにしても、タワーマンションをめぐる環境が、この数年で大きく変わりつつあることは理解しておきたいところです。

## 無視できない運送業の問題！！

最近のニュースで取り上げられていた運送業界の問題をご存じでしょうか？

昨今、ネット通販が拡大し、配送量の増加に加え、「荷物は時間通り届くもの」「送料無料は当たり前」といった風潮すら出てきております。運送・配送業界は最大手のヤマト運輸に限らず人材不足もあり、ドライバーへの負担が増し、このままいくとコストも跳ね上がり、いずれは破綻してしまうのではという危機に直面しています。

今後の宅配便の急増、人手不足への対応は、利用者側にも「サービスはコスト」という認識を持ち、配送業者側にはドライバーの待遇改善に努めることなどを同時に進めなければなりません。

電気や水道と同じように、あって当たり前とされる「運ぶ」というインフラ。小売りも物流会社もメーカーも、物流を軸に経営戦略を作り直すタイミングなのではとされています。利用者にとって日本の物流は、世界でも有数の便利さではありますが、過剰サービスともいえるのが現状で、至れり尽くせりのサービスのあり方は見直しに迫られています。

我々の業界でも運送業界と同様に人手不足が深刻化しています。当日注文、当日配達ということにはメーカーからの配送も含め限界が見え隠れしてきています。

資材の安売り競争が利益を圧迫し、当日配送に人材が必要となる一方で若年層が少なく高齢化の一途をたどっています。以前の紙面でも職人さん不足を記事にしましたが建築会社、資材メーカー、卸業者、工事会社、職人さんとどれかが欠けても成り立たない業界です。どの職種も潤う業界にするにはどうすれば良いのかを皆様方と一緒に考えていかなければならないと深く考えます。

弊社としましては、サービスとしての情報の提供や共有、良い製品の提案や案内、効率の良い配送システムの構築などにも益々力を入れ、皆様に選ばれる会社を目指して頑張っております。

## 注目が高まる宅配ボックス

パナソニック株式会社 エコソリューションズ社は、宅配便の再配達削減に貢献する宅配ボックス「COMBO（コンボ）」シリーズの品種を拡充し、2017年6月1日より受注を開始します。

アパート用として複数世帯で使用できる「COMBO-Maison（メゾン）」

戸建住宅用としてはポストと宅配ボックスを一体化させた2種類、住宅壁埋め込み専用の「COMBO-int（イント）」

門柱などに設置できる洗練されたデザインの「COMBO-F（エフ）」を品ぞろえします。

宅配ボックスの市場は、ネット通販や共働きの増加などにより需要が拡大しており販売台数も2016年度は前年度比約2倍近くになる見込みです。

今回発売する3種類は、新たな市場のニーズに先駆けて品種を拡充したもの。アパート用の「COMBO-Maison」は、暗証番号式のため鍵の交換が不要で、後付け設置にも対応。戸建住宅用の「COMBO-int」は住宅壁埋め込み専用で、家の中から郵便物も宅配物も取り出せます。「COMBO-F」は、洗練されたデザインのポスト一体型の宅配ボックスです。いずれも電気を使わない押印機能を搭載しており、電気代が不要です。

パナソニックは宅配ボックスを活用した再配達削減の実証実験を福井県あわら市と共同で実施。市内のモニター設置世帯における配達率は、設置前の約49%から設置後（昨年12月実績）約8%に減小しました。今後宅配ボックスの必要性がさらに顕在化することが見込まれており、需要拡大が期待されています。

## 裏面滑り止め付、4.5mm厚フロアタイル。エコクラテツフロアのご紹介

株式会社NAGATAの商品、ECO Kuratetsu Floorタイルの裏面には、独自の波形滑り止め加工を施し、接着剤が不要です。また重量もあり、簡単なズレや湾曲の心配がありません。タイル表面は、色や模様のパリエーションも豊富にあり、室内の雰囲気にあったデザインをお選びいただけます。

既存の床（畳、カーペットを除く）にそのまま施工出来、テキスチャデザインは本物に近いクオリティー、丈夫で安定感のあるしっかりした床材です。

Marbie Series 12種類 500mm×500mm×4.5mm厚  
Terra Series 3種類 500mm×500mm×4.5mm厚  
Wood Series 11種類 250mm×1050mm×4.5mm厚  
Antique Series 11種類 250mm×1050mm×4.5mm厚  
の4シリーズあり、店舗や住宅など様々シーンでご利用になれます。



ECO Kuratetsu Floorをお勧めする 7つの理由

- 01 高い施工性**  
基本接着剤不要の置き敷き施工で工期短縮。カッターでカットできます。
- 02 下地を傷めにくい**  
ネジ・釘・糊を使わない置き敷き加工で、現状回復時に大きなメリットを発揮します。
- 03 部分貼り換え可能**  
サネが無いので傷んだ部分のみ交換可。ランニングコストを低減できます。
- 04 土足もOK**  
住宅だけでなく、店舗や事務所でも活躍します。
- 05 寸法安定性**  
ガラス繊維が入っているため、寸法安定性に優れています。
- 06 優れた意匠性**  
多彩なカラーパリエーション。カーペットタイルとの置き合わせも可能です。
- 07 工事公害の抑制**  
接着剤を使用しないため、施工時の臭気を抑え、割がす部の騒音・ホコリを最小限にできます。

# 外装・内装・ガラス・床をデザインするフィルム・田島ルーフィング『ORIFY』

～フィルムの種類はさまざま。用途に合わせて使用することで、より優れた個性を発揮～

オンデマンド出力により作成されたグラフィックフィルムは、画像編集から出力・転写・ラミネート加工まで、高い生産性を実現します。オリジナルの写真や絵画、イラストなど、個性豊かなデザインを屋内、屋外を問わず、用途に合わせて使用することができます。

## ＜外装をデザインする＞

外装パネルに貼るだけでビル全体のイメージを一新できます。様々な下地に自由自在なグラフィック表現ができると共に、優れた耐候性で長期にわたり美しさをキープします。また、ガラス面に特殊な機能を有したフィルムを貼ることで、日照を調整して空調効率をアップ、衝撃や振動による破損・飛散の防止、目隠し効果によるプライバシーの確保なども可能にします。

## ＜内装をデザインする＞

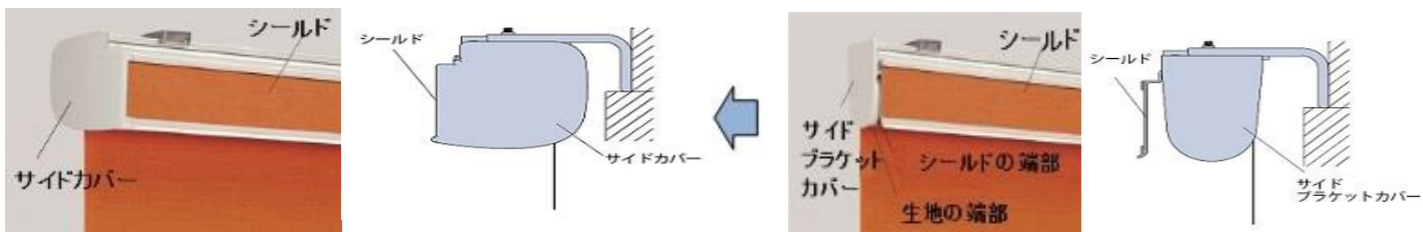
リフレッシュルームや会議室、店舗グラフィックなど、内装デザインに求められる用途や機能は様々です。インテリアのアクセントとして、サイン機能として、プライバシーを守る目隠し効果やガラスの飛散防止など。機能性とデザイン性を兼ね備え、空間を美しく高品位に演出します。

## ＜床をデザインする＞

オリジナルなデザインで安心・安全なグラフィックフロア用フィルムにオンデマンドでプリントを施し、塩ビタイル等に直接貼り付ける事で床面を独自のコミュニケーションツールとして活用する。これからは「床にサイン」という新しい提案です。フロアサインで人の導線をさり気なく整理し、安心や安全、マナーを促します。特に医療施設や福祉施設、障害者施設においては、フロアサインが多く求められます。企業や店舗のエントランスなどに施し、個性的なPRとしても効果的です。貼り替えの容易さから、シーズンでデザインを変更したり、広告媒体としての利用も可能です。フルカラーオンデマンドで出力されたノンスリップフィルムを貼り付けることで、床面に自由なデザイン表現ができます。これまでコンピュータカットでは難しかったグラデーションや、複雑なベクトルにも『ORIFY』なら完全対応します。オンデマンドプリントによって、手頃な価格で小ロットでの出力が可能です。

# 立川ブラインド、ロールスクリーンにサイドカバー標準装備！

ロールスクリーン『ラルクシールド』の正面付けに、製品本体とシールドの端部を覆う「サイドカバー」を標準装着。シールドと製品本体の一体感を高めることで、側面からの意匠性向上に加え、正面からもよりすっきりした意匠になりました。サイドカバーは、シールドと同色の4色(オフホワイト・ベージュ・ダークブラウン・ブラック)をラインナップ。製品価格の変更はありません。

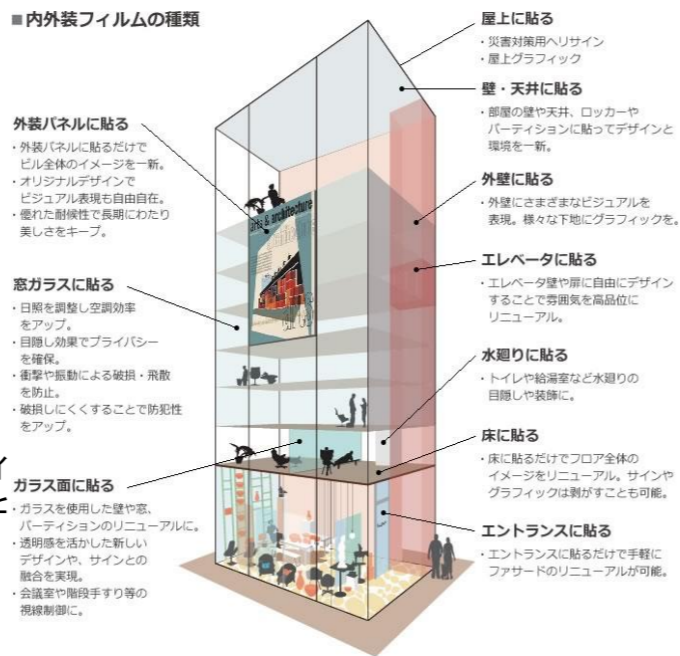


# 極東 糊付機45周年 記念モデル2機種発売！！

極東産機(株)は、自動壁紙糊付機発売45周年記念の特別限定機として「Hiβ-MASTER2/PrimeRevoUP」を、このほど新発売しました。

同社では、世界初の自動壁紙糊付機AC-1を1971年12月に発売、以来モデルチェンジを重ね、さまざまな壁紙糊付機を開発・販売してきました。今年発売45周年を迎えるにあたり、得意先への感謝を込め、現在販売中の自動壁紙糊付機から特に人気を博している「Hiβ-MASTER2」と「PrimeRevoUP」の2機種について特別限定機を発売しました。特別限定機の特徴は、「Hiβ-MASTER2」では限定色としてメロウパール色を採用、USB・LEDライトが付属しています。「PrimeRevoUP」はシンフォニーブルー色を採用、末端検知機能と目印付原反芯棒を標準付属する。「Hiβ-MASTER2」は限定500台。価格は38万1000円。「PrimeRevoUP」は限定1000台。価格は34万7000円。詳しくは弊社担当営業までお問い合わせください。

**シンプルモデルの価格はそのままに便利機能を限定装備！！**



東り(株)は、住宅のリフォームが簡単にできる、住宅セルフリフォーム吸着床タイル「LAYフローリングピタフィー」を4月5日(水)に新発売しました。同商品は、セルフリフォーム対応床材で、タイル裏面に吸着加工を施しているため床の上に重ねて貼るだけで、かんたんにキレイに仕上がります。また傷つきや汚れに強く、接着剤を使わないため、原状回復が必要な賃貸住宅にもおすすめの商品です。



- 価格: 4,980円/㎡ 16,128円/ケース (材料価格 税抜き価格)
- 規格: 150mm × 900mm (四面R面取) 全厚2mm UV樹脂コーティング(ワックスがけ不要)
- 梱包: 24枚/ケース(3.24㎡) ※1ケース以上 6枚単位での販売となります。
- 色柄: 2柄3色

# 今、多様な面で注目を浴びる珪藻土

最近、ホームセンターや通信販売などで、珪藻土の湿気を吸収する特性を活かした風呂場マットや計量スプーン、コースターなどが、話題になっています。そもそも珪藻土って何なのでしょう？

## ＜珪藻土とは？＞

珪藻とは10万種以上の種類を持つ植物性プランクトン(=珪藻/藻)です。海、川、池、水田、水路など様々な水の中に生息しています。珪藻土とは、800万～1000万年前の植物性プランクトンの一種である珪藻の遺骸(珪藻殻)が泥粒子とともに沈殿し、遺骸の中の有機物が酸化分解し二酸化ケイ素(無機物)を主成分とする殻が海底や湖底に堆積して化石化したものです。珪藻の種類や地層の上層部、下層部から採掘によってPHも弱酸性から強アルカリ性まで様々です。主成分はガラスと同じ珪酸質(ケイ素(Si)と酸素(O)の化合物)で、シリカ(二酸化珪素 SiO2)です。ダイアトマイトともいいます。

## ＜珪藻土の魅力＞

珪藻土は直径2～50ナノメートルの細孔を無数に持ち、細孔の機能による自律的な吸放湿を半永久的に行います。この調湿作用は夏場の暑く湿気が多い場合は湿気を吸収し、冬場の湿気が少なく乾燥している場合は湿気を放出し温度を調整するため、結露と湿害を防止する効果を持っています。

## ＜超・珪藻土の誕生＞

壁材として珪藻土を利用することは、生みの親ともいえる1人の元北海道工業試験場職員の発想から始まりました。長年にわたり研究に研究を重ねた結果、珪藻土の持つ機能・性能をさらに飛躍的に進化させ、従来の珪藻土建材の性能をはるかに越えた、今ある珪藻土建材の中では類を見ない「超・珪藻土」が誕生しました。

## ＜超・珪藻土の多様化＞

高機能なメソポー珪藻土を多く含んだ超・珪藻土の用途は無限大です。その類まれなる調湿機能、脱臭機能、吸水機能、吸着機能は、日常の安心・安全・快適な生活空間作りに多種多様に生かされています。



# 新見本帳発売予定

- 5月
  - 11日 サンゲツ ファイン発売
  - 11日 ルノン 襖紙しんせん発売
  - 17日 リリカラ Will・不燃認定発売
- 6月
  - サンゲツ リアテック・ガラスフィルム・カーペット
  - 東り カーテンエルーア

# コバソウ営業日のお知らせ

白抜き部分が弊社の休業日となります。ご不便等お掛け致しますが、宜しくお願い致します。

5月							6月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3	4	5	6					1	2	3
7	8	9	10	11	12	13	4	5	6	7	8	9	10
14	15	16	17	18	19	20	11	12	13	14	15	16	17
21	22	23	24	25	26	27	18	19	20	21	22	23	24
28	29	30	31				25	26	27	28	29	30	