



## ◆ 建築基準法改正に伴う現場の状況

以前にもニュースレターの紙面で触れましたが、6月の建築基準法の改正により、建築確認の取得までの期間や、工事途中での変更について、以前よりも時間が掛かるようになりました。

木造2階建てでは以前は2～3日で確認許可が下りましたが、現在は3週間程度を要しています。

木造の3階建てに至っては、現在3ヶ月程度の期間が掛かっているようです。6月以降、弊社では2階建てばかりで、3階建ての申請がありませんでしたので、先日同業者との情報交換で聞いたときにびっくりしました。工事が完了した際に受ける完了検査も同様に時間が掛かるようで、建築の工期や入居に大いに影響が出てきそうです。3階建ては木造のみならず、鉄骨造等も同様に時間が掛かっています。

これから建築予定のお客様は思った以上に時間が掛かることを頭に入れて、工期や入居時期を検討していく必要があります。

## ◆ 現在の不動産価格は適切か

平成19年第一四半期は、分譲マンション・分譲住宅を取り扱う不動産デベロッパーの業績が大幅に落ちていきます。土地仕入れ価格の上昇、資材価格の上昇による建築費のアップした金額で販売価格を設定し、販売したところ、販売価格にお客様がついてこられない、すなわち経費の上昇分を販売価格に転嫁しきれていないのが現状です。近隣の販売価格の動向を見ても、明らかに割高と思われる販売事例が増えてきています。

販売価格は需要と供給で決まります。土地を仕入れる際も、他社との競合があり、高い金額を提示しないと仕入れが出来ません。現在は、仕入れられる金額＝仕入れ価格となっていますが、今の市場動向を考えると、やみくもな高値仕入れは落ち着くものと思います。



## ◆ 不動産の価格は賃貸管理業者が決める

事業用不動産の評価は、その不動産から生み出される収益を基準にして決定される収益還元法が主流になっています。不動産から生み出される収益は、その不動産のテナント管理や建物の設備管理が重要なポイントになっています。それ故、不動産の価格を決めるのは不動産管理業だと言われるようになってきました。

過日、昨年からの販売していたアパートが成約になりました。ワンルーム20世帯の物件でしたが、昨年より入居率が向上したことが、成約の決め手になったことは間違いありません。

