



1月7日(月曜日)

月/水/金 発行

発行所 日本経済新聞社

東京本社 〒100-8066 東京都千代田区大手町1-9-5

電話(代表) (03)3270-0251

大阪本社 〒540-8588 大阪市中央区大手前1-1-1

電話(代表) (06)6943-7111

NIKKEI NETアドレス <http://www.nikkei.co.jp/>

NIKKEI MJサイト <http://www.nikkei.co.jp/mj/>

MJメールマガジン <http://www.nikkei4946.com/e-service/>

購読の申し込み先 ☎0120-21-4946

<http://www.nikkei4946.com>

改正建築基準法 半年

改正建築基準法の施行から約半年。マンションを中心とする新設住宅の着工が激減し、改めて注目を浴びているのが中古住宅だ。物件数が相対的に増えているうえ、業者も審査の厳格化で建てては壊す従来のビジネスモデルでは立ちゆかなくなりつつあるからだ。現在は改正法の特例で免除になっている木造戸建ても二〇〇九年以降に審査が厳しくなる。〇八年はリフォームや検査など中古住宅をめぐる動きが活発になりそうだ。

昨年十月、横浜市内のマンションを購入した会社員の伊東律二さん(34)。新築と中古を両てんびんにかけたが、価格面で三割程度安く、立地も気に入った中古に軍配を上げた。

「きれいに改修されているのが中古。価格が高止まりしている新築に比べて、首都圏の中古マンションは、物件数も比較的確保されているからだ。不動産経済研究所(東京・ラス)によると、

大工確保容易に

京・新宿)によると、首都圏の新築マンションは発売件数が三カ月連続で前年比減となったが、契約率は好不調の目安の七〇%を四カ月連続で下回った。消費者の選択肢として急浮上している「ヒースのアットホーム(東京・大田)によると、

住宅、中古に足場

規制に縛られず／割安／工期短縮

伊東さんが物件を買った中古マンション改裝販売業者インテリックスは〇七年十一月中間期の見込みを十二月に上方修正。上期売上高の前年同期比伸び率は二七%増から四六%増に高まった。

同社によると首都圏にある築二十年以上の中古マンションは約百十五万戸。首都圏では新たな用地は減ってきており、立地がよい中古に今後は人気が集まる「リノヴェックス(企画部)」。

腕のいい大工さんが確保しやすくなり、リフォームの回転が良くなった(京都市・西陣)



ビジネスになってきた。改正法で建築確認が厳格化され、申請書類の作成コストが上昇。確認が下り始める。戸建てでもリフォームの注文が増えている。住友不動産の「新築そっくりさん」は〇七年四月十の受注棟数が四千四百六棟、前年同期比五・三%増となった。

戸建てにも逆風。リフォーム業界は新築の注目を奪われている。住友不動産の「新築そっくりさん」は〇七年四月十の受注棟数が四千四百六棟、前年同期比五・三%増となった。

の着工遅れで大工が余ったことも追い風になった。「他社の新築現場が止まった〇七年夏以降、抱える。新築から改修に工事開始までの待ち時間が半分から三カ月に縮まった」。木造建築の改修を主力事業とするアラキ工務店(京都市)の荒木勇社長は話す。

他の新築現場で働くのは戸建てでも〇九年以降、審査が厳格化されることも大きい。二階建て以下などの小規模な木造家屋(4号建築物)は現在、特例で審査を一部免除されている。それが今年末にも廃止されるのだ。

戸建ては、注文建築の全国シェアの半数を地元工務店が占めるなど中小業者が多い。審査厳格化に伴い、「新築事業の継続を断念し、不動産仲介やリフォームに転換することを検討している零細業者もある」(工務店関係者)といい、業界の大きな転機を迎えている。