

「検済なし」調査指針の策定から1年

日本ERI、受注100件に

遵法性調査のノウハウ生かす

(一面関連記事)国土交通省が14年夏に策定した、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」。検査済証のない建築物が増加や用途変更をする際、確認申請の手続きをスムーズに進められるよう、法への適合状況を調査する方法を示したものである。検査済証がない場合はこれまで、物件所有者が建築士に相談の上、特定行政庁に掛け合って確認申請をするといった個別の事例があった。ただ手順に関する共通指針がなかったため、任意のガイドラインとしてまとめられた形だ。

法適合状況調査の実施機関として同省に届け出ている確認検査機関は、28機関(4月1日時点)。日本ERI(東京都港区)はその第一号だ。約1年で、受注件数は1000件近くに達した。土台には、15年以上にわたる調査ノウハウの蓄積がある。同社は以前から、グループ

会社のERIソリューション(東京都港区)を通じて「適合判定調査」サービスを提供している。依頼された建築物が、関連法規に合致しているかどうかを調査する内容だ。図面との照合を経て、目視と実測を中心に現地調査を行う。鉄筋探査機や、コンクリートの圧縮強度を測るシュミットハンマーなどの道具も駆使する。

99年に提供を開始して以来、調査実績は1000件超。購入予定物件の違法建築リスクの把握や、テナント募集に伴うコンプライアンスの強化、金融機関から融資を受ける際の調査といった目的での依頼が多いという。

二層が多様な建物自体も「ありとあらゆる用途のものから依頼がある」と、ソリューション事業部の大澤香子次長。調査時に注意すべき点も、多岐にわたる。例えば時間帯の制約。「保育園なら園児のお昼寝タイムである午後3時以降。セキユリテイル上の理由で、全社員がパソコンサを閉じる午後9時以降でない」と実施できないビルもあつた(大澤次長)。報告書に

「これまで手掛けた調査案件は、どれも「何かしら問題があった」(大澤次長)。多いのは、違法部分と既存不適格の部分をどちらも含むケース。この事実からも、調査の重要性が浮き彫りになる。今後も既存建築物の活用を、縁の下で支えていく。

売買仲介・賃貸

掲載する写真を撮影する際、シャッターを切る前に先方の了解が必要だったこともあつた。調査の実務能力だけでなく、依頼者の要望に細かく対応する姿勢もノウハウの一部だ。

特定行政庁と協議しやすく

適合判定調査とガイドラインに基づく法適合状況調査の手順は、一部を除いて概ね同じ。ただ、横瀬弘明取締役は後者について、「国土交通省のレジットが入ったことが大きい」と評価する。これまで調査に際して特定行政庁との協議が必要だったとき、行政庁によっては十分な対応をしてくれなかったことがあつたという。こうして国としての指針が示されたことで、行政庁からの協力もより得やすくなる、とみる。

不動産

「リノコ」で施工可能に

セカイエと提携、加盟店支援強化

中古リノベーションのワンストップサービスに特化したVC(ボランタリーチェーン)「リノベ不動産」を運営するリノベ不動産(横浜市)は、このほど、リフォーム専用のマーケティングサイト「リノコ」を運営するセカイエ(大阪市)と提携した。建築部門などを

もたない事業者でも、VCへ加盟しやすいようにした。リノベ不動産は14年夏に始めた。中古住宅購入とリノベーションのワンストップサービスの展開する、和久環組(神奈川県横浜市)のノウハウをパッケージ化。リノベ不動産を通じて、全国への普及を目指すという。

来なくなった新人

去年、R社の女性新卒営業の訪問を受け、R社のコピー機を買うなら、O商会を通さないと今度こそ合わせる顔がなくなる。ちょうどC社のコピー機も古くなってきていたので買い替え時期ではあつたし、やはり「同期に先を越されて焦っている」と言うので、O商会に「R社の担当者成績を付けてあげることが可能か」聞いてみた。すると「大丈夫ですよ」との返事。それでO商会に不義理せず、新卒営業にも喜んでもらったのだが、O商会は了解してくれたのにR社では営業成績として認めない、という話になったとか。以来、その新卒営業の訪問はない。(坂口有吉不動産・社長)

契約の取れない新卒営業マン

当社はもう用なしか…

春になると、新卒で採用されたいろんな企業の営業マンが、当社のような小さな店にも飛び込みでやって来る。駅前から全部の店や会社に飛び込むよう言われているのだから、私も経験しているのだから、私も辛さはよく分かる。だから、感じのいい営業が来た際には「うちはオタクの商品は買えないけど、話を聞いて名刺交換するくらいならいいよ」と言って、缶コーヒーを出したりしている。決して無碍(むげ)に扱ったりはしない。以前も書いたが、他業種、他社の営業マンであっても、「社会が育てる」という認識は大切なもの。

前途ある社員

逆にいえば、客の心ない一言で、前途ある社員を潰してしまう恐れもある、ということ。当社にとって、不要な商品売りに来たから関係ない、ではないのだ。以前は、C社のコピー機の新卒営業マンが来て、「買わないよ」と言っているのに「近くまで来ましたから」と度々やってきた。「売れた？」と聞くと、「まだ一台も売れていません。同期は契約を取り始めているので、内心では焦っています」と言う。好青年だったし、そろそろ買い換えて

JR京浜東北線

中古マンション価格 (3.3㎡単価) の推移
データ提供: 東京カンテイ。単位: 万円 (平均築年数/同専有面積)

駅名	現在	1年前	2年前
◆ JR京浜東北線			
大宮	93(23.2/68.9)	91(23.2/66.3)	97(21.0/61.0)
さいたま新都心	104(27.5/68.5)	134(15.2/74.0)	137(11.7/69.5)
与野	141(16.4/68.4)	126(17.5/65.0)	127(15.4/60.7)
北浦和	109(22.7/65.6)	105(21.2/62.3)	100(21.6/64.8)
浦和	139(18.6/67.1)	123(18.4/64.5)	128(15.7/65.1)
南浦和	107(23.5/63.5)	101(22.5/63.4)	94(22.0/65.4)
蕨	108(21.2/63.1)	102(20.2/63.8)	90(23.6/63.8)
西川口	104(25.4/56.2)	102(21.4/53.6)	91(23.7/51.3)
川口	118(24.2/63.6)	113(21.6/65.2)	110(20.3/65.2)
赤羽	173(23.0/51.4)	171(19.7/58.7)	152(21.1/50.7)
東十条	192(20.9/47.0)	169(20.6/49.7)	166(22.2/47.4)
王子	176(20.3/50.8)	157(20.2/52.9)	142(18.9/57.2)
田端	208(11.4/43.5)	194(17.1/43.6)	159(17.8/43.8)

※データはファミリーマンションを対象15年2月~15年4月の3カ月間の売り出し事例を集計した平均値

中古マンション価格

818

浦和・川口エリア

JR京浜東北線(大宮~田端)における3.3㎡当たりの平均価格は125万円。1年前に比べて6.0%、7万円上昇した。事例数が2851件(270件減)、平均築年数が22.1年(1年前20.9年)、平均専有面積は61.2㎡(同61.1㎡)だった。最高値は田端の208万円。北浦和から南浦和にかけて10%程度の上昇基調。浦和は、主に築浅物件が上昇した。築3年以内の物件がいずれも分譲時の単価を上回り、最も新しい物件事例は坪400万円台を付けた。

建物豆

建築家と聞くとアーテック、ストアを連想しがちですが、日本の大学制度で建築は工学系に分類されており、アーテック的なデザインは求められません。理数系に強い人、建築学を卒業し、政治時代の、工学を中心とした富国強兵制度の名残り、いえます。建築系が美術部に分類されているヨーロッパなどの大きな違いです。

学生のほとんどは、行ったり大手ゼネコンの構造設計部などに就職します。学生の中の「一部」が、トリエ事務所や修行し、後に、独立して建築事務所を構えるのが現状です。日本の街並みが雑多で美しい、とはいえず、大型建築物は常に海外にお手本のコピー元があつてオリジナリイが欠如しているのは、建築科の工学系教育制度に問題があるのかもしれない。IIUの形態、一長一短住宅にかかわる建築設計事務所には、大規模物件などを担当する建築設計事務所のように構造系設備系意匠系などの明確な区別がありません。ですが別の意味で、いくつものタイプがあります。