



創刊72年

定期購読料(送料込み) 12ヶ月 15,840円(本体14,677円+税)  
6ヶ月 8,228円(本体7,619円+税) 1948年6月18日第3種郵便物認可  
発行/毎週火曜日 1部 360円(本体333円+税)  
株式会社 住宅新報 Webはこちらへ 住宅新報 検索  
本社/〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-11-15 SVX Tビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825  
支社/〒541-0048 大阪府中央区平野町3-13 平野町八千代ビル 電話 03-6202-8544 FAX 03-6202-8129

**新日本建物**  
求む! マンション事業用地  
戸建事業用地  
03(5962)0775

**JON**  
Joint Office Network  
不動産マーケティングが変わる、変える。

## ステージング、インスペ、リースバックなど 「売り」の信頼獲得に注力

### 大手は総合力、中小はFC戦略も

「住宅新報」が年2回調査している不動産流通各社の売買取引実績。「18年度中間期」(18年11月27日発行)では手数料増加に「一服感が見られた」。外部要因は共通項であり、18年度の終盤、各社の取り組みが鍵を握る。「専門性を制する者」は、市場を制する。売手の信頼獲得に向けた流通各社の動向を追った。

大手はこれまでも建物・敷地を促進する「ホームクリンアップ」を含め、顧客提供サービスに注力してきた。三井不動産リアルティ(山代裕彦社長)は1月末に、リコが提供する「RICOH360VR」を採用。家具や小物のCGで空室物件画像を演出し、ウェブサイトで閲覧できる売却促進手法だ。

野村不動産アーバンネット(前田研一社長)も、実物件とVR版のホームステージングをいち早く導入。居住中の売手の負担軽減(室内整理・清掃)と効果的な撮影で販売準備を整えている。



居住中の売手の負担を軽減する「ホームステージング」(左)は「ビフォー」(右)は「アフター」

### 問われる事業者としての姿勢



高橋正典社長

### 購読料改定のお知らせ

住宅新報は、本紙購読料を3月発売(3月5日)より改定させていただきます。購読料改定は95年以來となり、宅配から郵送に全面切り替えした60年以降は、美質低下の料金体系を導入し、購読料を据え置いたままです。近年の新聞製作費と配達費の上昇、紙面充実のための人材確保やシステム投資の負担も重く、ごまかす料金改定をお願いするにいたしました。紙面生活に根ざした住宅・不動産の基礎を支える読者の皆様は正確に付加価値の高い専門情報をご提供することが、創刊以來

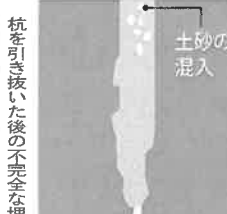
### 杭を残さず

#### 基礎杭の残置と埋め戻し問題

既存ストックを有効活用する時代だが、高度経済成長期に建設した大量の建築物などは、今後も建て替えや再構築、撤去が進められていく。その解体の際、地中にある従前物の基礎杭の引き抜きが必要になるものの、社会的な関心は低い。各地でその「既存杭問題」は発生しているが、「内輪」で解決する場合が多く、実際は顕在化していない。水面下、いや、地下下で、じわりじわりと問題が浮き上がっている。だが、大きな問題にまで発展して、裁判沙汰や、杭を抜かず跡地活用を断念するケースまで出ている。(坂元浩一)

#### 再開発を断念

事業を断念した案件もあれば、兵庫県のJ.R.姫路駅南側の市有地で、買主住宅とホテルの両方の複合物件を解体した跡地で見つかった基礎杭200本が抜かず、再開発を断念して、駐車場などに利用されている。引き抜き工事



杭を引き抜いた後の不完全な埋め戻し状況

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

### 地中に埋まる社会問題

数十年の長期スパンで見れば、いずれ打つ場所はなく、ゆくゆくは撤去は避けられず、後世に負担を残す。また、同協会では特に、建設技術者の「倫理観」が最も大事だと喝いている。考え、建設技術者の「倫理観」が最も大事だと喝いている。考え、建設技術者の「倫理観」が最も大事だと喝いている。考え、建設技術者の「倫理観」が最も大事だと喝いている。

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

「再利用」は、近年議論が進み、03年に旧建築業協会が、18年に同協会を合併した日本建設業連合会が「既存杭利用の手引き」を発行している。それまでも建物解体後の既存杭は、産業廃棄物取扱(土壌汚染対策法)や、建設業法(建設業法)に基づき、19年4月

KYOJYU LOAN  
BEST WISH, BEST SUPPORT  
住宅ローンのベストパートナー  
協賛ローン  
協同住宅ローン株式会社

今週の紙面  
●国交省、賃貸・管理団体からヒアリング 2面  
●東京、大田、世田谷区で空き家活用 3面  
●都心発イノベーション大手デベ 4面  
●アフターサービスを継承大京吹不 7面  
●不動産流通特集 10-13面

We are Trust.  
Create the Future  
森トラスト www.moritrust.co.jp

防火活動を  
防火活動を  
防火活動を

大言小語  
大言小語  
大言小語

Wライセンスで  
活躍のフィールドを上げよう!  
宅建士 買入不動産  
経営管理士  
2019(平成31)年度試験対策 宅建士講座  
61.9% 2,179名

新たなステージで、輝く未来を。  
パレスステージシリーズ・デュオステージシリーズ  
NISHIN GROUP  
求めています。マンション事業用地・戸建事業用地 << 首都圏全域 >>  
お問い合わせ先: 開発事業部 TEL 03-5360-2031(直通) FAX 03-5360-2035  
日神不動産株式会社 一全住協会員一  
国土交通大臣免許(9) 第3453号  
(一社)不動産協会 (一社)全国住宅産業協会  
東京都新宿区新宿五丁目8番1号 TEL 03-5360-2011(代表)  
http://www.nishinudosan.co.jp  
<日神不動産グループ>  
●日神不動産販売株式会社 ●多田建設株式会社 ●日神管理株式会社  
●日神不動産投資顧問株式会社 ●日神ファイナンス株式会社  
●株式会社平川カントリークラブ