WEB宅建講座
スタケン
2月限定価格 ¥29,800（税別）
オーナーズエージェント スタケン

「家賃保証」をお考えの皆様
セゾンの家賃保証
SAISON GROUP INTERNATIONAL
Rent Quick
株式会社クレディセゾン 家賃保証サポートデスク
0120－333－919 13:00～18:00（土日祝を除く）
■詳しくは セゾン 家賃保証 検索

2019年2月19日号（平成31年）第3604号週刊
定期購読料（送料込み）
6カ月 8,229円（本体7,619円+税）／1カ年 15,840円（本体14,667円+税）
©住宅新報 2019年 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 SVAX TTビル 電話 03-6403-7800 FAX 03-6403-7825
支社/〒541-0046 大阪市中央区平野町1-8-13 平野町八千代ビル 電話 06-6202-8541 FAX 06-6202-8129
読者とともに
創刊72年
# 住宅新報

## 堅調続く19年都心区のオフィス市況

# 新たな需要開拓が加速

### 空室面積は超低水準に

18年は東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）におけるオフィスビルの空室率低下と募集賃料上昇が一段と進んだ。三鬼商事の基準階面積100坪以上の主要賃貸オフィスビルを対象にした調査によれば、1月時点の同5区の平均空室率は1・82％（前年同月比1・25㌽減）に前月より更に低下。同じく3・3㎡当たりの平均募集賃料も2万1010円（同1672円増）に上昇。底堅い需要に支えられたビル市場の動向とその先を見据えた大手各社の動きをまとめた。

1月の空室率は、同社が月次発表を開始した02年1月以降過去最低となり、91年12月に記録した1・79％に僅差に迫る。都心区のこうした市況は今年も引き続くとの見方が根強い。また五輪を控えた東京都心区ほどではないものの、全国の主要都市のビジネス地区においても空室率低下と賃料上昇の傾向が並行して続いている。好調な企業業績を受けて業務拡充や人材採用に伴って、オフィスの統合拡張、増床ニーズが活発化していることが大きな要因となっている。

ビル仲介会社によると「都心エリアの基準階面積100坪以下の中小ビルも、大型ビルと同様に品薄状態が続いている。築年数が経過した中小ビルも同様で、耐震化の有無などにより人気度や値付けに多少の影響はあるが、相場全体の上昇に連鎖する形で募集賃料も強気だ」と指摘する。

18年に続いて19、20年は新築ビルの供給が例年以上に多く見込まれている。今年も東京都心では1万坪クラスの貸し床面積を持つ大型ビルの完成が相次ぐ予定だ。

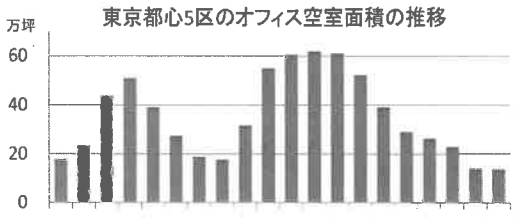
同社はまた、「19年に完成を迎える主要な大型ビルの8、9割が既に契約済みもしくはおおむね内定済み。20年完成のビルについても商談が進んでいる」とし、既存物件も「大きな面積の退去があっても、館内増床や外部からの移転統合などで募集前に決まるケースが目立つ」と旺盛な需要が続いているとの話す。

19年にはビル市況がピークアウトを迎えるとの指摘も昨年聞かれたが、空室面積は過去20年間で最低水準で推移すると思われ、需給ひっぱくの状況に変化の兆しはうかがえない（表参照）。

#### 定借も上げ圧力に

また大手オーナーを中心に定期借家契約が主流になっていることも、賃料上昇の圧力となっているとも同社は指摘する。「移転先も限られる中で、移転を回避したいテナントにとっては一定程度の値上げはやむを得ないと判断しているのではないか」（同社）と見られる。

このほど決算説明会を開いた東京建物によると、同社のビル空室率が期末時点で1・9％にまで低下したと公表した。昨秋の中間決算説明会でも、ビル空室率がおおむね低水準で推移したことが不動産大手各社から発表された。東京建物の小澤克人取締役執行役員は、あと数年は低い空室率が続くと指摘し、オフィス需要の底堅さを強調した。



※三鬼商事のデータを基に作成
18年までが12月時点、19年のみ1月時点の数値

三菱地所が大手町ビルに開設した「インスパイアードラボ」。スタートアップ企業のほか、大手企業が入居し、工作機器をシェアする工房も備える

### 大手各社 テナントの成長促し循環へ

堅調な市況が見込まれる一方で大手不動産各社は、コワーキングやシェアオフィスを整備するなど次世代のテナントを見据えた動きも活発化している。東京建物も八重洲・日本橋・京橋エリアにシェアオフィス「+OURS」、スタートアップ支援施設「xBridge-Tokyo」、環境を軸にしたオープンイノベーション施設「City Lab TOKYO」を整備する。

三井不動産は、18年度末までに日本橋で8カ所のライフサイエンスビルシリーズを整備し、バイオ系スタートアップ企業を支援する。また、昨年、会員制シェアオフィス「ワークスタイリング」が31拠点200社超に拡大したことを受けて、オープンイノベーションサービスを本格スタートさせた。

三菱地所は、丸の内エリアでのイノベーションを促す。新丸ビル、大手町ビル、大手町フィナンシャルシティグランキューブにスタートアップ企業支援施設を整備する。

#### 中規模ビルも加速

野村不動産が08年から都心部で展開している中規模オフィスビル事業「プレミアム・ミッドサイズ・オフィス（PMO）」。今年1月末時点で都心5区を中心に33棟を竣工し、「ほぼ満床」（野村不動産）と好調さを維持する。

ソフト面の支援も強化。17年から野村不動産が主催する「PMOウォーミングパーティ」は、交流を通じた入居企業同士のシナジーを狙う。

グーグルの日本法人が六本木から今秋、渋谷に戻ってくる。入居するのは、東急電鉄の「渋谷ストリーム」（東京都渋谷区渋谷3丁目）だ。再開発で巨大IT企業の受け皿となるオフィスができたことで、街中ですぐにテストマーケティングができるなど渋谷の持つ魅力が生きる。

三菱地所は、スタートアップ企業がオフィスを拡張移転する受け皿となる中規模ビルの開発に着手。「CIRCLES（サークルズ）」のブランド名で、敷地面積100坪前後の土地に1フロア30～100坪のオフィスビルを展開する。丸の内のスタートアップ企業がサークルズへ移り、大企業となり再び丸の内へ戻る。三菱地所は、このような循環を戦略的に生み出そうとしている。

00年以降、都心一等地にあった多くの金融機関が、コンビニや飲食チェーンにとって代わられた。IT系企業のオフィス需要も急拡大し、市場のけん引役として台頭した。オフィス市場が急速に変り、働き方改革が本番を迎える。次のマーケットを見据えた各社の取り組みが実を結ぶのも遠くはなさそうだ。

## 杭を残さず（下）

### 基礎杭の残置と埋め戻し問題

建物や土木構造物を解体撤去する際には、これと同時に、従前の基礎杭を「抜く」ことが基本になりそうだ。再利用をする場合でも、永久に使えるわけではない。ただ現状では、基礎杭をそのままに「残置」させ、または、適切に「埋め戻し」を行わないケースが各地で問題になっている。更にこの〝既存杭問題〟は、当事者だけで〝密かに〟解決されてしまい、表面化しない点が、最も大きな問題と言える。これを放置すれば、将来の活用の段階になって、杭が〝びっしりと詰まった鉛筆立て〟のような土地を見ることになりかねない。

（坂元浩一）

泣きながら話す地主から、1本の電話が入った。「水があふれ出ているのに、お構いなしに埋め戻している。大丈夫なのでしょうか」――。他の業者が現在進行形で手掛ける現場について、ある杭抜き業者が受けた相談だ。ほかにも、孔が陥没した、隣家の地盤にクラックが入ったなど、杭抜き工事に伴い、土地利用で何らかの障害を発生させるのが〝既存杭問題〟だ。

基礎杭の「残置」は、折れた先端部などをそのまま地中に放置し、または、初めから杭自体を抜かないことでも発生する。そこには、「埋め戻してしまえば、地中だからすぐには発覚しない」という意識が働いている可能性がある。奇麗に抜ける場合は多いものの、技術的にどうしても抜けない場合もある。特別な施工基準やガイドラインもなく、杭を「抜いた」との確証は、現場の判断となり、倫理観が問われる。その判断は果たして、誰がするのか。

#### 従前施工時にも問題

また、現場で抜いてみると、従前の基礎杭が曲がっていた、斜めに入っていた、設計よりも長さが足りない、先端がつぶれている、そもそも、図面上の位置にない事案もある。地震などの外力の影響だけでは説明がつかない。

### 後世に遺しかねない根深さ

それでは現場では、どのように杭を抜いているのか。平明に言えば、ほとんどの現場では、玉掛けワイヤーで杭を引き抜く。これが主流の工法だ。しかし、ワイヤーが破断する恐れのほか、折れた杭や上下を接合した杭で継手に不備があると、地中に残置する可能性がある。工法の仕組みの関係から、孔の埋め戻しが不十分になる場合もある。

そこで、日本杭抜き協会に従前建物の新築時の施工上の問題が発覚する事態だ。ここでも、倫理観が問われる。

杭抜き工事では、従前の施工図面などで事前に調査した上で着手する。図面通りの位置に仮に杭がなければ、現場は戸惑う。不正確な情報で行えば、杭を残す事態が発生しかねない。

全長を抱え込み、引き抜く（PG工法）

と、杭の先端部から全長を抱え込んで引き抜く。充填材の同時注入で工期を短縮し、管理システムによって均一な埋め戻しに期待できる。

#### 持続的な土地利用を

既存杭引抜工法協会会長で日本杭抜き協会の専務理事に就任する専門業者マルシン（東京都目黒区）社長の桑原秀一氏は、「抜くことが目的ではない。元通りの地盤が理想形で、持続的に土地利用できる状態に戻すことが杭抜きの本質にある」と指摘する。

適切に埋め戻すまでが本来の杭抜き工事だが、しかし、埋め戻す充填材の質や量、方法も、公的な決まりや基準はない。業界団体の自主的ルールに任されている。埋め戻しが不適切で、地盤が固すぎ、または軟らか過ぎても、次の新設杭が打てず、傾くなど、跡地活用は進まない。空き地が全国的に増えている傾向に、拍車が掛かりかねない。

問題解決の糸口の一つは、実は、杭抜き業者の地位向上にある。特別な知識や技術が必要ながら、現在は解体工事の一つの工程でしかない。

別分野とも言える解体業者には、杭抜き工事の知識がない場合が多く、杭抜き業者を監督することには無理がある。建設業界の〝重層下請構造〟の中で低い位置に留まる状態で、健全な杭抜き業者は育たない。正しさを指摘する声を上げることもできない。

更に最も大事なのは〝既存杭問題〟を消費者に広く知らせることにある。基礎杭を「残置」するならば、しっかりと記録し、その情報を後世まで引き継いでいくことだ。直近で支障がなくても、30年、40年後の建て替え時期を迎えるたびに問題が積み残される。

問題を解消できなければ、後世で負の遺産が発覚し、結局は悔いを残す。国や自治体は、空き地問題の解消策の一環として、これらの実態把握に乗り出すべきだ。埋もれている問題は、非常に根深い。

Wライセンスで活躍のフィールドを広げよう!
仲介 宅建士 × 管理 賃貸不動産経営管理士
2019（平成31）年度試験対策 宅建士講座、賃貸不動産経営管理士講座 受講申込受付中!
受講お申し込み、資料請求は当学院ホームページへ! 総合資格学院 検索 http://www.shikaku.co.jp
1級・2級建築士合格実績「日本一」スクールの指導ノウハウが各講座にも活かされています!
2018-2014年度 1級建築士学科・設計製図試験 全国ストレート合格者占有率 61.9%
2018年度 2級建築士学科・設計製図試験 当学院基本受講生合格者数 2,179名
宅建登録講習/宅建登録実務講習は当学院で!
総合資格学院
www.shikaku.co.jp Facebook

## 今週の紙面

●IT重説、個人売買6月から実験 2面
●たまプラ分譲Mにエリマネ拠点 4面
●デザイン性の高い買取再販 6面
●中古M、6年ぶりに価格下落 9面
●ZEH宿泊施設を記者が体験 10面

ひと
建築家
中村 義平二さん（2面）

## 大言小語

### 住まいを担う責任

レオパレス21の施工不良問題の衝撃と波紋は大きい。1324棟で国土交通省告示や大臣認定に適合しない仕様が見つかった。そのために転居を余儀なくされる人たちやローンを抱えたオーナーの気持ちを思うと気の毒でならない。施工側に生活基盤となる住まいを提供しているという意識はあったのだろうか。

▼全国住宅産業協会は東大と共同で実施している「不動産後見アドバイザー」資格講習会を今年から一般開放した。行政や福祉関係者、一般市民などからも受講希望が寄せられたためだ。注目されている背景には高齢化による認知症患者の増加があるが、それだけ日常の中で不動産との関わりが外せないということだろう。

▼講師を務めた東大の東啓二氏は、サポートする後見人には様々な法律行為を行う強い権限が与えられているが、〝居住用不動産の処分〟については家庭裁判所の許可を必要とすることに注意を促した。例えば老人ホームに入居するため高齢者の自宅を売却する場合や、暮らしていたアパートの賃貸借契約の解除がその〝処分〟に当たる。持ち家も賃貸も住まいであることの重みは同じだ。

▼それにしても、昨今企業による不正問題が多過ぎないか。企業が国民の信頼を失えば社会は崩壊する。まして住宅という生活基盤を担う不動産業界は豊かな国民生活に貢献しているという気概と誇りを、すべての企業が持たなければならない。

公益社団法人全日本不動産協会運営。だから安心!
ラビーネット
全日会員支援ポータルサイト
https://portal.rabbynet.zennichi.or.jp
充実した業務支援コンテンツと物件登録・検索システム
(公社)全日本不動産協会 http://www.zennichi.or.jp
全日本不動産関東流通センター http://www.zennichi.net
〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館6F
03(3263)4484 03(3234)3420

ザ・パークハウス 西新宿タワー60/分譲済/2017年7月撮影

The Parkhouse
三菱地所グループの住宅事業として
グッドデザイン賞 15年連続受賞
GOOD DESIGN AWARD 2018
三菱地所レジデンス