

今回の震災の影響で多くの不動産がその価値をなくし、不動産価値の基本である地盤調査の重要性がより高まっています

変わつてゐるようです。以前から、人口減少、少子高齢化、世帯数減少、空き家率の増加など、今後、不動産とどう向き合っていくのか様々な議論がありました。それらに加え、今回の大震災で価値観が大きく変わつたのは言うまでもありません。一部の不動産では震災後にその価値を無くしてしまつものもありました。津波や液状化、さらには放射能被害のあつた地域はこれからも評価が上ることはありません。日本は地震大国ですから、いつどこでどのような地震がおこるかは分かりません。また、最近の気候変動による大雨の被害も各地で問題となつています。これらの環境を背景にし、我々はどういうふうに不動産を活用するのかが問われます。

不動産の調査は、地域の調査と、建物の調査に別けられます。詳細な話をしますと、ある場所の地域の土地、またはその土地の地域性と土地の上にある建物や構築物の性能や価値が調査の対象物になります。土地の調査も様々であり、地域の調査であれば、近隣の環境や交通の利便性が対象となり、昔の地図や文献から地歴を調べます。また、建物を建てるための土地の調査であれば、地盤を調査するこ

になります。土地といつても、様々な言い方があるのは興味深いところです。宅地、地畠、地べた、また、畑などの農地は土壤と言つたりします。いずれも様々な方法で調べますが、今回は住宅などを建設するための「地盤」にスポットを当ててみたいと思います。先の大震災のように揺れによって建物が傾いたり沈んでしまったりする地盤を軟弱地盤といいます。軟弱地盤に建物を建てる場合はその地盤を改良したり、基礎を深層にある堅い地盤で支えるために杭打ちをしたりします。地盤は建物にとって最も重要ですが、以外に意識されていないのが現状です。表面の土は目で見えますが、中の地盤はよく解りません。しかし、建物を建てるために地盤は建材の一部と見なされます。住宅品質確保促進法では、柱、梁や桁などの横架材、筋交い、基礎部分について、10年間の瑕疵担保責任を義務づけています。国土交通省のガイドラインでも、地盤が免責されることはないと言われます。つまり、住宅の地盤は基本構造部には含まれませんが、建物を設計、施工する場合は、その前提として地盤の状態を調査し、読み取れます。つまり、住宅の地盤は基本構造設計、施工したことによって不同沈下が生じた場合は基本構造部分である基礎の瑕疵としてこの法律の対象となります。大きな建物や重い構造物を建設する場合はこの地盤がどうなっているのかをしっかりと調査しますが、戸建住宅のような軽い建物では沈下することを意識しない場合もあるようです。住宅は基礎を挟む形で地盤と接しています。この基礎は地盤の中に入り込むように作られます。住宅とその基礎の上からの荷重と地盤の強さが作用、反作用の関係にあれば建物に歪みが出ることはできません。地盤は、土の粒と水分、そして空気からできています。この三要素の組み合せである地盤に、荷重をかけると水分が絞り出され、その水分は周辺に出て行きます。水分の多い地盤から水が抜ければその水分の体積だけ沈下してしまいます。これが地盤沈下です。この地盤沈下にも種類があり、建物にそれほどダメージを与えない均等沈下と大きなダメージを与える不均等沈下です。この建物へのダメージは雨漏り、ひび割れ、不陸、床鳴りなど、どの不具合として現れます。これらの不具合は、軽微であれば建物の部位の不具合として

扱われますが、根本的な原因は不同沈下である場合がよくあります。では、調査ではどのようにことをするのでしょうか。役所で地域にかかる規制や法律を調べるのはもちろんのこと、図書館や資料館やインターネットで地歴や過去の災害等の情報を集めます。これらの資料から推測する調査で地域の全体から対象の土地へと調べていきます。昔の地図や文献は大変参考となります。次に、資料と現地とを比較します。また、住所名やバス停なども昔の土地の状態を反映したものがありますので参考になります。最近では自治体で、洪水・浸水・津波・液状化・地震予想図・傾斜地崩壊危険区域等の資料を手に入れる事も可能です。次に現地の調査として、道具を用いて現地の地盤調査を行います。ここでは詳しく触れませんが、地盤にロッドを差し込み、強度を測るスウェーデン式サウンディング調査、一定の深度まで土を掘削するボーリング調査等が一般的です。他にも平板載荷試験、レーリー波試験などがあります。地盤は建物の基礎の基礎であることがわかりだと思います。安全で価値のある建物を建てるためには地盤の調査が重要ななるのです。

この度、3月11日に発生した東日本震災より被災された方々に、お見舞を申し上げるとともに、皆様の安全被災地の一日も早い復興を心より念いたします。

弊社いたしましても、微力ではあります  
が、関係各位と連携を取りながら、  
復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2011年8月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭HP



# 知識の泉

今号のテーマ  
“ホームインスペクター(住宅診断)”



ホームインスペクション(住宅診断)とは、住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、また専門家の見地から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、およその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。

住宅の購入前や、ご自宅の売り出し前にホームインスペクションを行うことで、建物のコンディションを把握し、安心して取引を行うことができます。居住中のご自宅について調べることもあります。また、不動産仲介業者が物件の状況を消費者に明らかにするために利用するケースも増えています。

診断の方法は、目視で、屋根、外壁、室内、小屋裏、床下などの劣化状態を診断するのが基本です。機材を使用する詳細診断もあります。ホームインスペクターは住宅の「かかりつけのお医者さん」です。

米国では、州によって異なりますが、取引全体の70~90%の割合でホームインスペクションが行われ、すでに常識となっています。日本でも近年、急速に普及はじめています。

## ※ホームインスペクションの位置づけ

住宅の診断は、多岐にわたります。雨漏りの根本原因を探ったり、特定の部材の劣化進度を調べたり、「耐震診断」したりすることも含まれるでしょう。ただし、それは消費者(診断の依頼者)が何を目的としているかによって、異なるものです。

当協会が「ホームインスペクション」と呼んでいるのは、消費者が主に中古住宅を売買する前に、目視で住宅のコンディションを把握して報告する、という業務です。比較的短時間で、可能な範囲で行う「一次診断」です。これは病院に例えるなら、「健康診断」のレベルといってよいでしょう。



ホームインスペクションは、この最初の「一次診断」に相当します。外壁や基礎に不具合の兆候は見られないか、室内に雨漏りの形跡はないかなどを目視で確認し、建物のコンディションを診断依頼者に説明します。また、ホームインスペクションではわからない項目で懸念があるものは、二次診断の可能性を診断依頼者に説明します。

健康診断を受けた人は、診断結果についてまず、医師からの説明を受けるでしょう。治療を必要とするほどではないものの経過観察が必要、といふこともあります。そして、二次診断として精密検査を実施することになった人は、専門的な検査器具を用い、その分野の専門医療を行っている総合病院などで診てもらうことになります。



NPO法人 日本ホームインスペクターズ協会

## コ・ラ・ム

### 宅地造成

一般的には、土地を宅地としての機能を備えたものとするために、傾斜をなくすための切り土・盛り土等の工事、擁壁の設置工事、排水施設の設置工事、地盤の改良工事などを行なうことをいいます。こうして形成された宅地は「造成地」と呼ばれます。最近では、郊外で区画がきれいに整理された土地がイメージできます。なお、宅地造成に伴う災害を防止するために昭和37年から施行されている宅地造成等規制法においては、宅地造成とは「宅地以外の土地を宅地にするために行なう一定の土地の形質の変更」(同法第2条第2号)と定義しています。また、切り土・盛り土は建物の建設に影響しますので注意する必要があります。

## お勧めの一冊 原発のウソ

著者:小出裕章

出版社:扶桑社 価格:777円

今回の東日本大震災で原発のあり方が問われることとなりました。そして、この事故がなければ、原発の仕組みやそれを運用している電力会社、政府のエネルギー政策も詳しく知ることはませんでした。本書では、事故後の政府や東電の対応から原発とはどんなものなのか、何をもって安全な状態と言うのかなど、マスコミではあまり語られない内容を、原発の危険性を40年間訴え続けた専門家の目線で切り込みます。

日本のエネルギー政策、また原子力発電の是非を考えさせられる一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう

Challenge2  
省エネ製品を選択しよう

Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう

Challenge5  
CO<sub>2</sub>削減につながる取り組みを応援しよう

Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>