

## 地盤対応が急務に

東日本震災後、建物の耐震性と共に、住宅需要者が住宅購入条件のトップに挙げられるようになったのが「地盤」。東京臨海部などの液状化被害が引き金になっているが、内陸部や地方自治体のハザードマップとは違うエリアで被害が出るなど、大地の動きは複雑だ。阪神淡路大震災では倒壊したビルの高向かいで古い木造住宅が無事だったなど、断層の存在がクローズアップされた。ハザードマップでは示されていないが、どのレベルまでの調査をし対策を行うかとなると、結論を出すのは難しい。ただ、需要者の関心が高まっている中、関連情報の整備が急がれるだけでなく、住宅業界側の対応も取り組むことも従来以上の水準が求められるようになってきたのは確かだ。

## 売買仲介市場も苦慮

地盤や地形に起因する震災リスクへの関心は、売買仲介時の対応にも変化をもたらしている。売買仲介店舗「三井のリハウス」を全国展開する三井不動産販売(東京都新宿区)は震災後、液状化や津波などのハザードマップを作成している自治体に所在する物件について、それらの被害が想定される場合は重要事項説明に記載する方針を打ち出した。災害に対する意識の高まりを受け、いわゆる「ネガティブ情報」の開示を徹底する。同社ではこれまで各店舗に、積極的な情報開示を促してきた。三井のリハウス版「ハザードマップ」が作成された。河川が氾濫した被害で水が浸れる地域については重要事項説明で必ず説明し、ハザードマップも添付。

## 土地の価値に大きく影響

地盤や液状化への関心が高まる中、「土地の価値をもっと開示すべきだ」と主張するものが地盤の調査・改良などに関する情報を提供することを目指す。購入前に知り得る情報が、購入後に知ることがある。区に問い合わせた過去に周辺で被害があったかどうかを調べ、売主や近隣住民にもヒアリングを行う。買主は安心感を訴求することが目的だ。購入前に知り得る情報が、購入後に知ることがある。区に問い合わせた過去に周辺で被害があったかどうかを調べ、売主や近隣住民にもヒアリングを行う。買主は安心感を訴求することが目的だ。購入前に知り得る情報が、購入後に知ることがある。区に問い合わせた過去に周辺で被害があったかどうかを調べ、売主や近隣住民にもヒアリングを行う。買主は安心感を訴求することが目的だ。

## 2倍に パニー

8月からは、液状化に特化した「ハイペース」対応も始めた。「パニー」は「パニー」で地盤を掘削し、そこに天然砕石を投入。締め固めながら地表まで砕石杭を構築するもの。砕石の間隙に水が

今回の地震で液状化が生じたのは、主に液状化対策を行ってこなかった地域が多かったといわれている。このため住宅会社の間でも大型住宅団地の開発の際には、液状化の調査の徹底や、必要に応じて液状化対策を検討する動きも目立ってきた(前社長)。また一般的には、危険度の高い広範囲な地盤対策を実施できなかったり、逆に、地盤改良の確立が条件となるハードな条件が伴うことが大きなハードル。既存団地では、液状化対策を検討することも前社長は指摘する。

## 性能表示で 情報提供

国土交通省は、地盤の液状化に関する情報について、住宅取得者に提供することを重要視している。その手段として検討を進めているのが、第三者が住宅性能評価を住宅性能表示制度の活用。住宅性能表示制度の新項目として、既存の項目を評価する際の要素として盛り込むことなどを検討している。国土省は住宅性能表示制度での情報提供に向け、このほど基礎的なデータや技術的知

2011年11月新時代の不動産クラウドサービス誕生!  
いい物件One  
いい生活 クラウド 検索 http://www.as-service.net/  
株式会社いい生活 TEL:0120-515-725 (夜間7時～23時)

## News Pick Up



## マンション大手、大京リフォーム事業に注力

## 住宅エコP復活へ被災地の新築倍額

## 8月、マンション契約率20カ月ぶりに70%割れ

## 相模大野駅前エリア期待高まる複合開発

## 住まいの環境特集 「住宅環境保険」特集

東京都不動産鑑定士協会会長 稲野遼 俊さん

可能性はあろうか。国土交通省に聞く。現時点で明確な方針はない。また、不動産流通取引推進機構の村岡隆生(産生)研究員は、「35条」(地盤調査の記録の有無)はあってもいいとして、「情報集約」(開示する姿勢)は、顧客の信頼にもつながる。熱心でない業者との差別化にはなるはずだ。と、断言はないから「そのソフト」を指摘。同時に、「告知書」を指すのは、地盤関連の説明の大半は網羅できるとし、その重要性を強調する。(4面に関連)

住宅新報社では、9月の日にセミナー「最新の土地売買契約と軟弱地盤」を開催し、江口正夫弁護士が講師を務めます。お申し込みは、お電話またはお申し込みフォームから。お申し込みは、お電話またはお申し込みフォームから。

食の安全の危機  
日本は「食の安全」の危機に直面している。食の安全は、国民生活にとって非常に重要な要素である。食の安全を確保するためには、生産者、加工者、流通業者の連携が不可欠である。また、消費者の意識の高まりも、食の安全を確保するための重要な要素である。

大言小語  
レベル7にきのこ料理があるという原稿が、福島県などで事故。放射線の影響が心配されている。きのこは、放射線の影響を受けやすい食材の一つである。きのこを摂取する際には、放射線の影響を減らすための対策が必要である。

求む人材  
■仲介営業(2名)  
■仕入営業(2名)  
■設計士(2名)  
スライス株式会社  
〒167-0051 東京都杉並区高井戸5丁目30番16号  
TEL:03-5347-3811