

# 既存住宅地盤保証制度 「LANDネクスト5」 ネクスト10」発売開始

大手地盤保証会社の「社(株)GIR(本社)」「東京都中央区、青木宏社長)では、地盤保証制度初の既存住宅地盤保証制度の発売を開始した。

住宅地盤は、住まいの安心・安全確保の中でホット 이슈 となっているテーマだ。第1点が東日本大震災を起因とする液状化問題の顕在化。第2点は不動産取引に際する「地盤瑕疵で宅地販売側が名古屋高裁で敗訴」を受けた「不動産取引の地盤情報開示」の問題である。

GIRの既存住宅地盤保証制度は「売買時の中古住宅への5年間の地盤保証(ネクスト5)」と「すでに発行されているGIRの地盤保証THE LAND」に対し、10年間の地盤保証を延長し20年保証する「ネクスト10」の2つの新保証商品から成る。


保証制度の概要は、地盤調査と地盤保証は新築地盤とは同様に、調査報告書に簡易測量による建物傾斜程度も記載される点

だ。全市古住宅を対象とするが、既に不同沈下が発生している案件や測定地盤一帯が悪い案件は保証対象から外される。地盤20年保証については、10年目に地盤再調査をたすで保証を継続するもので、住宅事業者は「保険に裏打ちされた地盤20年保証」を訴求することができる。同社保証事業部・雨宮拓郎部長は「中古住宅売買における情報開示の一つの資料として中古住宅取引活性化に使って欲しい」と話す。現在の中古住宅市場では、住宅の築年数や地価のみが取引価格に反映され、地盤情報はランクのままで、本制度を利用する媒介事業者は「中古住宅地盤の良否判断レポート付き」での取引が可能となる。

「中古住宅市場では、住宅の築年数や地価のみが取引価格に反映され、地盤情報はランクのままで、本制度を利用する媒介事業者は「中古住宅地盤の良否判断レポート付き」での取引が可能となる。」

「中古住宅市場では、住宅の築年数や地価のみが取引価格に反映され、地盤情報はランクのままで、本制度を利用する媒介事業者は「中古住宅地盤の良否判断レポート付き」での取引が可能となる。」

「中古住宅市場では、住宅の築年数や地価のみが取引価格に反映され、地盤情報はランクのままで、本制度を利用する媒介事業者は「中古住宅地盤の良否判断レポート付き」での取引が可能となる。」



私たちの使命、それは  
住宅を通じて日本の未来を  
明るくすること。

安心できる家づくりは、いい地盤から。  
**株式会社GIR**

## 2012年は地盤情報開示の年に

不動産事業者の「地盤情報開示」は工務店地盤リスクを地盤保証制度に転嫁することになり、建築基準法では「地耐力に応じた基礎設計を行う、地盤の判断者は設計士とされ、入への地盤意見を求め

られる機会も増加しよう。「保証があるから大丈夫です」では、地盤判断の説明能力として不十分となる。現在国土交通省が検討中の「住宅性能評価に地盤情報追加」に先行するように御日本住宅建設業協会(略称「日住協」)では土地の履歴や土質など「地歴書」づくりの取組みを始めている。日住協地歴書は古地図や地形、土質データをデータベース化し、会員社が住宅地の買い手に無償提供を行う計画である。住宅地購入予定者は

「地歴書は古地図や地形、土質データをデータベース化し、会員社が住宅地の買い手に無償提供を行う計画である。住宅地購入予定者は

住宅瑕疵担保責任	住宅事業者の10年瑕疵担保責任を義務化(品確法)
資力確保義務化	住宅事業者の瑕疵担保資力確保につき、供託もしくは保険で義務化(瑕疵担保履行法)
特定住宅瑕疵担保の対象	基本構造性能と雨水の侵入
瑕疵の定義	社会通念上、当該対象物の基本性能を欠いた状態
地盤の瑕疵	住宅地盤の基本性能について定義は無し
液状化地盤と軟弱地盤	当該地盤の有する固有の属性
地盤保証制度	地盤調査会社の調査判断もしくは地盤改良工事の不具合が原因で、不同沈下起因に伴い住宅瑕疵が発生した場合に、地盤事業者が、住宅事業者もしくは住宅所有者へ対しての賠償責任を補完する。
住宅瑕疵担保保険と地盤	地盤の不同沈下についての規定なし。基本構造部に含まれる基礎が起因する瑕疵発生は保険対象となる。
瑕疵保険と地盤保証の関係	瑕疵保険と地盤保証の担保範囲が重複し、重複保険(2重保険)の指摘もある。瑕疵保険で細小される填補割合(事故額の80%)の不足分を地盤保証で補填するという利用のされかたもある。

# 中古住宅への5年間の地盤保証「LANDネクスト5」 既存住宅への次の10年に向けた新しい安心の形 「LANDネクスト10」新登場!

「THE LAND NEXT」は、第三者保証会社として年間約15,000件を数える累計保証実績を持つ「GIR」が、物件ごとに保証審査を実施する独自の地盤総合保証サービスです。対象物件については全て国内損害保険会社より付保証明書が発行され、10年間の安心を目に見えるカタチで提供いたします。

地盤総合保証サービス[ザ・ランド]

# THE LAND NEXT

