

## お施主様の資産を守る！ 適正な地盤調査のために 押さえておきたい2つのポイント



地盤調査を専門会社に依頼し、その結果をもとに土地の改良工事の可否を判断している工務店の皆さまも多いのではないのでしょうか。しかし、地盤調査が適正でない場合、過剰な工事が行われてしまうことがあります。

改良工事は家の安全性を高める一方で、土地の資産価値を下げたり、環境への負荷につながったりするため、その可否を判断する地盤調査は適正であることが求められます。今号では、「適正な地盤調査」を確認するための2つのポイントをご紹介します。ぜひ中面をご覧ください。

## 栲徳 スタッフ紹介！ Vol.24

栲徳スタッフを毎月1人ずつご紹介！当社は、時代に合った暮らしを、地域企業のみなさまと共に創り出すことを使命と考えております。みなさまと一緒に暮らしを創る一員として、わたしたちのことを少しでも知っていただけたら幸いです。



ライフビルドチーム  
小室 直輝

**趣味** ゲーム 古着巡り **好きな食べ物** うどん  
ビーフシチュー

**好きな言葉** 悠々自適  
プライベートは時間を気にせずのんびり過ごすのが好きだからです。

**栲徳のここが好き！** 先輩社員との距離が近いところ

### 工務店さまへメッセージ

まだまだ不慣れな部分がありますが、ご依頼は丁寧にこなせるように頑張ります！

## 120th あの時、 歴史はどう動いたか!?

### 住宅業界を読み解くコラムを毎月公開！

創業120周年を記念し、住宅業界の変遷を様々な視点から読み解いたコラムを毎月更新！右記QRコードより、ぜひご覧ください。

栲徳は創業明治38年、木と共に1世紀

#### ■ビジョン

今も未来も、笑顔になる暮らしを実現します

#### ■ミッション

顔の見えるつくり手と共に時代に合った暮らしを創造します

#### ■バリュー

誠実・責任・向上心

### 人材不足時代の**突破口**は どこにある？

10月コラム



迫りくる担い手不足の波。  
突破口は国や自治体の支援か、  
DX化や新たな職種か——。  
解決への道筋を探ります。



# 特集

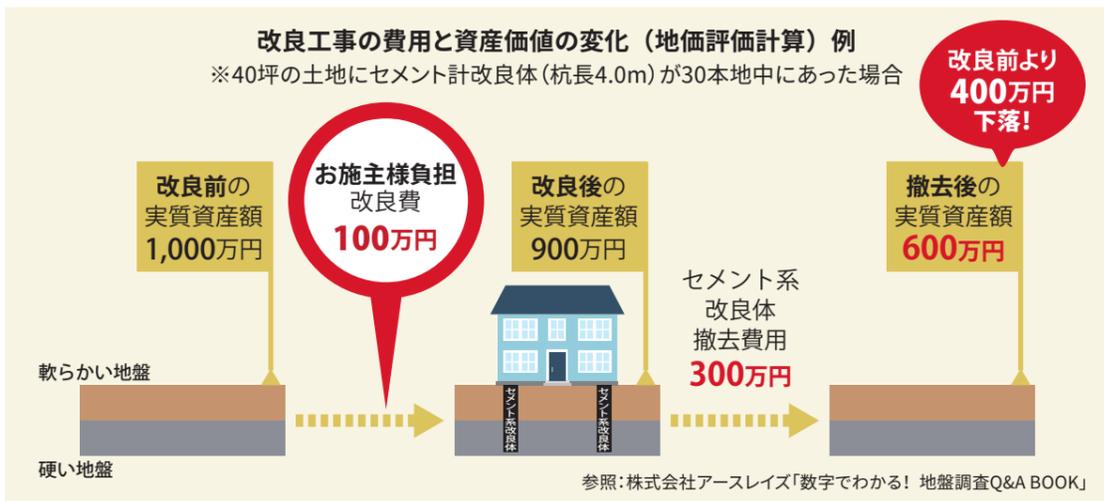
## お施主様の資産を守る！ 適正な地盤調査のために 押さえておきたい2つのポイント

### 歴史の浅い住宅の地盤調査

建物の重さに地盤がどれほど耐えられるかを調べる地盤調査。必須業務として定着したのは、2000年に住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）が施行され、10年間の瑕疵担保責任が義務化されてからで、比較的新しい業務といえます。そのため、チェック機能やルールが十分に整っておらず、地盤調査・改良工事を担う企業の質には差が見られるのが現状です。

### 過剰工事で崩れる 資金計画と資産価値

建物の安全性を確保するための地盤調査と改良工事ですが、その費用はお施主様が負担するため、資金計画に大きな影響を及ぼします。また、改良工事で地中に支柱などを埋め込むことにより、土地の資産価値が低下したり、環境に悪影響を与えたりすることも明らかになっています。



### 適正な地盤調査のために チェックしてほしい2つのポイント



#### POINT 01 地盤調査の方法

現在、多くの地盤調査会社で採用されているのが、スクリーウエイト貫入試験（SWS試験）と呼ばれる調査方法です。では、なぜこの方法が広く用いられているのでしょうか。その理由とあわせて、懸念点についてもご紹介します。

##### ■安価で手軽なスクリーウエイト貫入（SWS）試験

SWS試験とは、戸建住宅など小規模建築物の地盤調査に用いられる方法です。ロッドと呼ばれる鉄の棒を地面に突き刺して回転させることで、地盤の固さを調べます。安価で手軽に実施できるため、広く採用されています。

##### ■スクリーウエイト貫入試験だけでは不十分？

広く用いられているSWS試験ですが、それだけでは適正な調査として十分とはいえない部分があります。

##### 【SWS試験の懸念点】

- 一定以上の固い地層は貫通できない
- 土質の判別が難しく、支持層の正確な深さを把握しにくい
- 土質サンプルを採取しないため、含水比や有機物の有無などの重要な情報が欠落する可能性がある

##### 適正な地盤調査のためのPOINT

SWS試験だけでなく、土質サンプルの採取や複数手法の併用により、精度向上を図ることをおすすめします。

#### POINT 02 地盤調査の独立性

改良工事の要否を判断する基礎となる地盤調査ですが、専門知識を要するため、その結果が適正かどうかを見極めるのは容易ではありません。まずは、調査の「独立性」を確認することから始めてみましょう。

■地盤調査の独立性とは 地盤調査会社が改良工事を自ら請け負ったり、他社へ斡旋したりする場合、利益を得やすくするために改良工事を前提とした調査が行われるケースがあります。これは過剰な工事を招く要因となるため、調査会社が改良工事業務を兼ねていないか、独立した立場にあるかを確認することが大切です。

##### 【正しい地盤調査】



##### 【改良工事を想定した地盤調査】



##### 適正な調査データを確保するためのPOINT

- 改良工事から独立した中立的な調査会社を活用する
- 調査データの透明性と信頼性を確保する  
例) 調査結果の改ざんや不正な書き換えを防ぐため、ロック付きデータを活用する

#### 株式会社アースレイズ 4つの特徴

##### 1 地盤改良工事を請け負わない地盤調査専門会社

地盤調査の専門会社のため、中立的な立場で調査を行うことができ、不要な改良工事を助長しません。

【地盤調査専門会社の改良工事判定率は7.97%!】



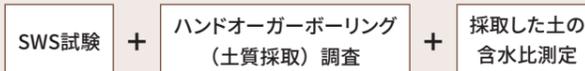
##### 2 透明性の高い解析

独自開発の試験機と解析アルゴリズムを使用しています。また、データはロック付きで改ざん不可となっています。

##### 3 複数手法併用で調査精度をアップ

3つの調査を行うことで、より精度の高い調査を行っています。

【複数併用の調査手法】



##### 4 構造計算（許容応力度計算）などのサポート

地盤調査だけでなく、構造計算、設計、住宅瑕疵保険・地盤保証の取次などのサポートも行っています。許容応力度計算の外注先をお探しの方にもおすすめです。

地質調査	許容応力度計算	長期優良住宅の認定・性能評価 一次エネルギー消費量算定・断熱等級算定	保険保証
------	---------	---------------------------------------	------

調査・解析・構造設計・保険・保証に至るまで、一貫したサポートを提供する専門企業、株式会社アースレイズ様をご紹介します。  
同社とは以前から交流があり、地盤調査や改良工事に関する社内勉強会も実施いただきました。今回の特集を組むにあたって、そのつながりが大きなきっかけとなっています。

#### 地盤調査解析専門会社 株式会社アースレイズ



ソリューションチーム (MS)  
長橋 雄三

改良工事を前提として地盤調査やその結果が作成されるケースがあることを知りました。調査が適正かどうかを判断するのは容易ではありませんが、「適正かどうか」を念頭に置き、調査データを確認したいです。

### 適正な地盤調査のために

適正な地盤調査と、それに基づいた改良工事を行うことで、お施主様の資産を守ることができます。そして、信頼できる地盤調査会社を選ぶことは、家づくりのプロとしてお施主様に誠実に向き合うことにもつながると考えます。

それでは、適正な地盤調査を行う、信頼できる調査会社を選ぶにはどうすればいいでしょうか。チェックしていただきたい2つのポイントをまとめました。中段にてご紹介いたします。

#### 編集後記

専門知識や技術を要する地盤調査ですが、社内で開催した勉強会を通じて、過剰工事が発生しやすい現状があることを学びました。調査が適正かどうかを判断するのは難しいものですが、まずは①調査方法、②調査の独立性を確認してみませんか。それは環境保護やお施主様の資産を守ることにつながります。

横森 雅子

