

2)地盤インスペクターの展開

工事判定には、地盤インスペクター[®]の開発と養成で、
安全な地盤改良工事を提案。



地盤に対する正しい知識を持った専門家を育成し、地盤改良工事を現場で検査。
欠陥工事を未然に防ぐ検査員を派遣しています。



地盤インスペクター[®]による現場検査の様子

地盤改良工事検査ポイントチェックシート			
検査項目	検査内容	検査結果	検査員
1. 現場状況	1.1 地盤改良工事の目的	○	
2. 設計図書	2.1 設計図書の内容が正確である	○	
	2.2 設計図書の内容が最新の仕様である	○	
	2.3 設計図書の内容が最新の法令である	○	
	2.4 設計図書の内容が最新の技術である	○	
3. 施工計画	3.1 施工計画の内容が正確である	○	
	3.2 施工計画の内容が最新の仕様である	○	
	3.3 施工計画の内容が最新の法令である	○	
	3.4 施工計画の内容が最新の技術である	○	
4. 資材	4.1 資材の種類が設計図書に適合している	○	
	4.2 資材の品質が設計図書に適合している	○	
	4.3 資材の保管方法が適切である	○	
	4.4 資材の搬入方法が適切である	○	
5. 施工方法	5.1 施工方法が設計図書に適合している	○	
	5.2 施工方法が最新の法令である	○	
	5.3 施工方法が最新の技術である	○	
	5.4 施工方法が最新の仕様である	○	
6. 検査結果	6.1 検査結果が設計図書に適合している	○	
	6.2 検査結果が最新の法令である	○	
	6.3 検査結果が最新の技術である	○	
	6.4 検査結果が最新の仕様である	○	

検査チェックシート



検査済証

ビルダー様に対して、自社物件を責任を持って優良な地盤改良工事を提供するための
チェックポイントを学習できる唯一の講座として展開することができる。

2015年度地盤インスペクター 講習スケジュール

自社物件の品質向上にも貢献する!

地盤改良工事に 第三者による検査が 求められています!



受講者数
1,500人
突破!

※地盤安心マップ®は、地盤の性状を把握し、地盤改良工事の適否を判断するためのツールです。
※地盤安心マップ®は、地盤改良工事の適否を判断するためのツールです。

神保信宏さん

住宅地盤の専門家「地盤インスペクター」®



最近、建物の沈下事故がメディア等で話題になり、ますます地盤に対する国民の関心が高まっています。安全な住まいを施工する、また、自社物件の品質向上のためにも、住宅地盤に関する知識は非常に大切です。しかし、住宅地盤に関する知識を持っているのは地盤業界の中でも一部の専門家に限られています。地盤液化化や地盤改良工事の欠陥を防止する方法、地盤を考慮した土地選びなど「地盤に関する知識」は、施主はもちろんだら、建築士や住宅会社の社員でもほとんど持っていないのが現状です。この現状に危機感を抱き創設された講座が「地盤インスペクター®」です。当講座にて、住宅地盤に関する体系的な知識、地盤調査・改良工事、地盤カルテ、地盤安心マップ®を用いた説明の習得。さらに、地盤リスク・土地選びのポイントについて学びましょう。

建築士会CPD制度認定講座(4単位) 地盤インスペクター® 2015年度 [養成講座] [NEW 更新講習] [実務講座] [土質講座] 開講のご案内

2015年度講座開講予定

養成講座	実務講座	土質講座
[東 京] 平成27年11月25日(水)	[東 京] 平成28年 1月 6日(水)	[大 阪] 平成28年 1月23日(土)
[仙 台] 平成27年12月 2日(水)	[名 古 屋] 平成28年 1月13日(水)	[名 古 屋] 平成28年 1月24日(日)
[福 岡] 平成27年12月 9日(水)	[大 阪] 平成28年 2月24日(水)	[東 京] 平成28年 2月24日(水)
[名古屋] 平成27年12月16日(水)		
[東 京] 平成28年 1月20日(水)		
[大 阪] 平成28年 1月27日(水)		
[名古屋] 平成28年 2月 3日(水)		
[札 幌] 平成28年 2月17日(水)		
[東 京] 平成28年 3月 9日(水)		
[大 阪] 平成28年 3月16日(水)		



- 取得のメリット**
- ① 施主・取引先に信頼される。
 - ② 自社物件の不同沈下を防ぐ。
 - ③ 地盤改良工事現場の検査ができる。
 - ④ 安心な土地選びについて学ぶことができる。
 - ⑤ 地盤災害に関する知識を学ぶことができる。

養成講座 中村 裕昭 実務講座 菱沼 登 土質講座 小野日出男
※受講料は、受講料15,000円(税込)です。
 ※実務講座は、受講料15,000円(税込)です。
 ※土質講座は、受講料15,000円(税込)です。

2015年度講座開講予定

養成講座・**NEW** 養成講座更新講習

- [東 京] 平成27年11月25日(水)
- [仙 台] 平成27年12月 2日(水)
- [福 岡] 平成27年12月 9日(水)
- [名古屋] 平成27年12月16日(水)
- [東 京] 平成28年 1月20日(水)
- [大 阪] 平成28年 1月27日(水)
- [名古屋] 平成28年 2月 3日(水)
- [札 幌] 平成28年 2月17日(水)
- [東 京] 平成28年 3月 9日(水)
- [大 阪] 平成28年 3月16日(水)

実務講座

- [東 京] 平成28年 1月 6日(水)
- [名古屋] 平成28年 1月13日(水)
- [大 阪] 平成28年 2月24日(水)

土質講座

- [大 阪] 平成28年 1月23日(土)
- [名古屋] 平成28年 1月24日(日)
- [東 京] 平成28年 2月24日(水)

2015年度地盤インスペクター 講習概要

各講習の価格・時間

養成講座 一般18,000円 時間:10:00-17:00

養成講座更新講習 一般10,000円 時間:10:00-13:00

※養成講座と同じ日程・場所で、養成講座の午前部分を受講します

実務講座 一般15,000円 時間:10:00-17:00

土質講座 一般30,000円 時間:13:00-17:00

【養成講座】

CPD認定

「地盤インスペクター®」の役割、関連法規、地盤の見方、基礎設計と改良工事、地盤安心マップを用いた地盤リスク・土地選びのポイントなど自社物件の品質向上にも役立つ講座内容です。

- 受講料/18,000円(テキスト代・税込)
- 登録料/10,000円(2年更新・税別)

※養成講座を受講後「地盤インスペクター®」として活動するためには一般社団法人地盤安心住宅整備支援機構への登録が必要になります。

【NEW】養成講座更新講習

2012年～2014年4月までに養成講座を受講、登録した方が対象となります。最近の地盤トピックス、「地盤カルテの活用方法」「液状化調査・対策の最近の動き」「住宅性能表示制度の動き等を踏まえて」など最新の地盤に関する講習です。

- 受講料/10,000円(テキスト代・税込)
- ※登録更新料2年分を含む

【実務講座】

CPD認定

地盤調査報告書の見方、主要工法のポイントや工事品質を高めるための検査ポイント等、改良工事に特化した講座です。自社物件の改良工事の品質向上にも有効です。

- 受講料/15,000円(テキスト代・税込)
- ※実務講座は、養成講座を修了し、「地盤インスペクター®」として登録の意思のある方が対象となります。

【土質講座】

CPD認定

2015年4月の住宅性能表示制度の見直しを踏まえて開講。液状化調査に際した土質採取調査に関して、実際の土質試料の見分け方、土質毎の問題点を講習する少人数制のプレミアム講座です。

- 受講料/30,000円(税込)
- ※最大30人程の少人数制での開催です。



割引制度

a) 地盤インスペクター®登録者割引制度

地盤インスペクター®としてご登録頂いている方は、各講座を1割引(養成講座16,200円、実務講座13,500円、土質講座27,000円)で受講できます。お申し込み時に登録番号をご記載ください。

b) 学生割引制度

学生(大学生・大学院生・専門学校生等)は、各講座を1割引にて受講できます。
※割引制度a、bはいずれかのみ適用となります。(テキスト代・税込)

※一般割引制度

登録者割引・学割: 実務講座・実務講座をそれぞれ1割引

3)安心の地盤補償による差別化

地震時の地盤液状化による不同沈下に対して、住宅引渡しから10年を経過するまでの物件について最高500万円まで補償対象とします。 ※補償内容の詳細は地盤品質証明規約をご確認ください。

液状化補償

補償金額	補償期間	総支払限度額
最高500万円	10年間	合計3億円

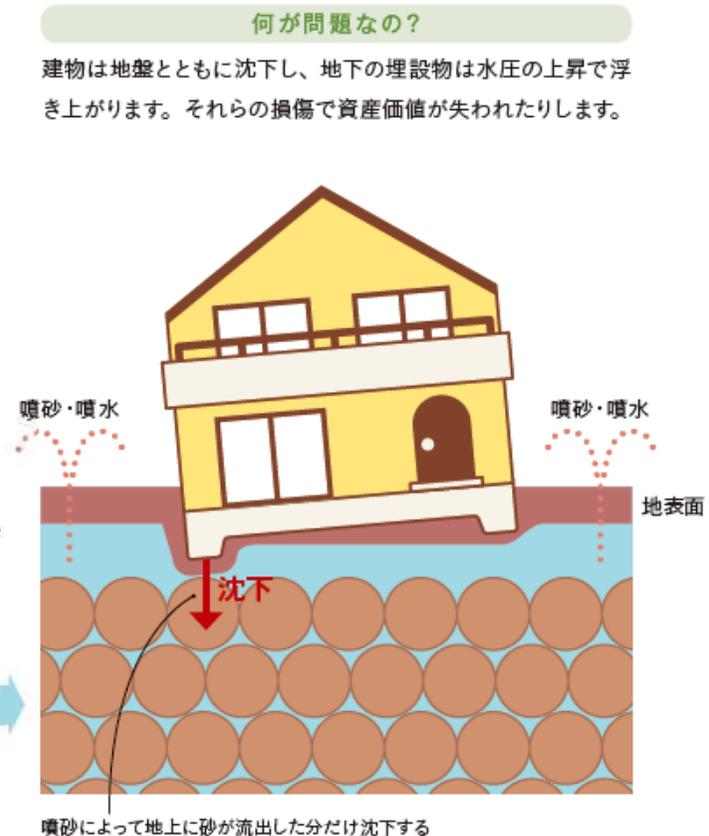
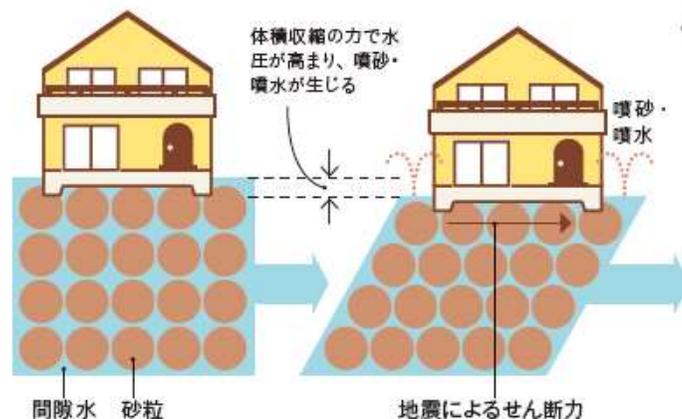
砂地盤での液状化

どのような現象？

地震時に地中の砂や水が地表に噴き出すのに続き、揺れが収まると、噴砂などによって土が地上に流出した分だけ地盤沈下を起こす現象です。

なぜ起こるの？

地下水位が浅く、緩い砂質地盤が地震の揺れを受けると、砂粒の配列が収縮しようとし、水圧が増すことから、水が砂粒とともに地表に噴き出します。その状態で揺れが収まると、水や砂粒が噴き出した分、地盤は沈下することになります。



何が問題なの？

建物は地盤とともに沈下し、地下の埋設物は水圧の上昇で浮き上がります。それらの損傷で資産価値が失われたりします。

お施主様向けサービス「地盤ネット倶楽部」創設

平時から有事まで対応可能
お施主様向けサービス

地盤ネット倶楽部

【対象】
当社の地盤サービスが提供された住宅

平時 ← 戸建住宅の資産価値を維持

【提供予定コンテンツ】

→ 有事 地盤と住宅の復旧支援や損害補填

アフター点検・リペアサービス

通常のアフター点検とは異なり、リペア技術を持つ担当者が軽微な修復にその場で対応。細やかなケアが資産価値の毀損を防ぎます。



サポートデスク/災害相談窓口

お住まいの住宅についてお困りになった際、コールセンターが対応。有事には住宅の損害など住生活全般のヘルプデスクとして利用できます。



震災時家屋補修サービス

地震被害によって住宅の損害に遭われた場合、住宅復旧の相談や各手配の代行、それに関わる費用の一部支援など、様々な復旧支援を受けることができます。



✓復興支援資金担保による災害発生後の即時対応

地盤ネット

- ・地震デリバティブ財団法人など
- ・協賛金



地盤強靱化推進協議会

- ・工事会社
- ・住宅会社
- ・セキュリティ会社
- ・電力会社 など

災害時に対応できる専門家のネットワークを構築し、担保している資金で即座の現場派遣が可能。煩雑な交渉や手続きの必要がなく、信頼性の高い業者による復旧支援を提供。

✓近隣の地盤ネットFC店を災害現場に派遣

全国FC網により、いち早く災害地での活動が可能。加盟者の安全を確保し、住宅や地盤のトラブルに対応。

✓JIBANNET ASIAを活用したリスクマネジメント

JIBANNET ASIAを通じて地震リスクの小さいベトナムにデータセンターを設置予定、更に現地で沈下修復工事など日本の地盤技術を指導教育することで有事に対応できる体制を確保。

対象物件所在地(都道府県)	埼玉・群馬 茨城・栃木	東京	大阪・兵庫 和歌山	愛知・岐阜・三重 山梨・長野・静岡	神奈川	千葉	京都・滋賀 奈良	福岡・熊本・佐賀 長崎・大分・宮崎 鹿児島・沖縄	岡山・広島・島根 鳥取・山口・香川 愛媛・高知・徳島	宮城・山形・岩手 青森・秋田・福島	富山・石川 福井	北海道	新潟	合計
支払限度額	150,000,000	150,000,000	150,000,000	100,000,000	100,000,000	80,000,000	60,000,000	60,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	30,000,000	1,000,000,000

【地震デリバティブ】 対象物件所在地（都道府県）ごとの、震度観測点一覧及び対象エリアの支払限度額（観測期間：2015年4月1日～2016年3月31日）

土地決定プロセスのパラダイムシフト

今までの流れ



新しい流れ



土地決定プロセスにおいて、地盤の事前情報による評価を最上流に位置づけ、**液状化**など地盤リスクに対する**土地取得前のリスクコミュニケーションを可能**とします。

緊急特集 欠陥マンションの見抜き方

地盤やパンフレットなど詳細を確認を!

マンション購入前のチェックリスト

チェック項目	内容	チェック
地盤・地域	●地盤ボーリング試験で「N値50」の地盤の位置を設計図書で確認する	<input type="checkbox"/>
	●基礎が「杭基礎」か「直接基礎」かを確認する。直接基礎の方が杭基礎よりも良い	<input type="checkbox"/>
	●ウェブサイト「地盤安心マップ [®] 」で地盤を確認する	<input type="checkbox"/>
	●自然災害リスクを各種ハザードマップで確認する	<input type="checkbox"/>
	●傾斜地や埋め立て地は避ける	<input type="checkbox"/>
●古地図や近隣住民から土地の歴史を確認する	<input type="checkbox"/>	
●「沢」や「川」「谷」の付いた地名は避ける。ただし、海抜10m以上であれば安全度は高まる	<input type="checkbox"/>	
●用途地域は何かを確認する。第一種低層住居専用地域から工業専用地域まで12種類ある	<input type="checkbox"/>	

●ウェブサイト「地盤安心マップ[®]」で地盤を確認する

●自然災害リスクを各種ハザードマップで確認する

構造	●基礎が「RC造」か「SRC造」の複合基礎を採用しているか。5階建てまでなら「WRC造」が良い。10階建てまでなら「RC造」が良いとされる	<input type="checkbox"/>
	●外壁にALC板を使っていないか	<input type="checkbox"/>
	●二重床と二重天井の組み合わせになっているか	<input type="checkbox"/>
	●天井高ではなく、居室の床から上階の床までの階高が「2m75cm」以上あるか	<input type="checkbox"/>
耐震	●日当たりやプライバシーに配慮されているか。E型やF型は日当たり問題があることも	<input type="checkbox"/>
	●1階や2階にスーパーや飲食店が入っていないか	<input type="checkbox"/>
現地・モデルルーム	●「設計図書一式」を全部見せてくれるか。特に「特記仕様書」を確認する	<input type="checkbox"/>
	●現地が現地の近くにあるか	<input type="checkbox"/>
	●デメリットもきちんと話してくれるか	<input type="checkbox"/>
	●メーターボックス内の配線や配管、コンクリートの仕上がりを見る。工事のレベルが分かる	<input type="checkbox"/>

Special Feature

素人でもできる! チェックリスト

欠陥マンションの見抜き方

最大限リスクを排除するには 地盤・地域のチェックが王道

最大の欠陥マンション問題で、マンションの購入に不安を抱える人が増えている。確実に防ぐ方法はないにしても、欠陥マンションをつかむリスクは大幅に減らすことができる。

世間を騒がせた横浜市都心部の欠陥マンション。売り手は、不動産業界最大手の三井不動産系列の販売会社だ。そのブランド力を信じて購入を決めた人も多かっただろうが、その思いは木っ端みじんにかかることとなった。

では、これからマンションを購入する際には、いったいどこに気を付けなければならないだろうか。正直なところ、購入前に欠陥マンションか否かを見抜くのは「建築のプロであつても困難だ」と複数の専門家は口を揃える。

だが、欠陥マンションをつかむリスクを減らすことは不可能ではない。そのためのチェックリストをまとめた「先べしチェック」です。今回の記事で最大の要因とされる地盤問題、その長さを支持別と時ばれる古い地盤問題について、

最大限リスクを排除するには、地盤・地域のチェックが王道。最大の欠陥マンション問題で、マンションの購入に不安を抱える人が増えている。確実に防ぐ方法はないにしても、欠陥マンションをつかむリスクは大幅に減らすことができる。

地盤問題の重要性が強調されてきた。事実、今回の都心部の土地は、過去に鶴見川の氾濫があった地域であり、神奈川県によれば地盤の脆弱性があるとする。故に、欠陥マンションを避けるために複数の専門家は、まずは地盤や地域を確認するのが王道だと言っている。地盤はどのように調べればよいのか、たいがい古地図や各自治体が公表しているハザードマップなどを活用して、自らで行って、地盤調査のアーカイブや過去の情報を集めて公開しているウェブサイトがある。



地盤ネットが運営する「地盤カルテ」(左)が「地盤安心マップ」だ。まず地盤カルテだが、知りたいた地の住所を入力し、名前やメールアドレスを登録するだけで、すぐに地盤を点検したカルテが届く仕組みだ。地盤を判断する項目は、地盤を改良しなければならぬ埋め立て地や、地盤による揺れやすさ、土砂災害のリスク、液状化リスクの五つ。それぞれ段階で評価がなされ、総合判断として「100点満点中70点以上が一つの目安」だと、山本興・地盤ネットの代表取締役社長は言う。ちなみに、くだんの都心部の土地は50点であり、地盤が強いとはいえない。



Tsuyoshi Yamamoto

1966年大阪府生まれ。証券会社、ハウスターカーなどを創業して、2004年に地盤診断専門会社「地盤ネット」を設立。代表取締役兼社長。地盤診断に専念することを旨とし、全国展開を目指している。2015年に40代からの起業を支援する「一般社団法人エンブレム」を設立し活動を広げる。

家は30万円以上かかりますし、買建て住宅の需要で高騰されるスウェーデン製ウーレンティンクは数も限られています。また、購入前の調査や回線を工事や費用もかかると本格的な調査をする前に、大まかでもいいので地盤の良し悪しを知りたい……。そんな考えを持っている方は、利用していただきたいのが「地盤安心マップ」です。

千代田、高層層マップなど16種類の地盤・災害情報のマップを無料で閲覧できる。地盤の情報を重ね合わせて表示することもできるので、あつちで地盤がどうなるのかはとて簡単です。

地盤ネットは「地盤カルテ」というサービスも公開しました。これは調べたい地域の地盤について、住所入力だけで湧水リスク、地震による揺れやすさ、液状化リスクなども項目を詳細に1000段階まで表されます。地

盤ネットが提供する「地盤安心マップ」は、現在も30日に小笠原諸島の調査をするマツニチエー下の1の地盤が完了した。無

「実は、国別の地盤が設置されているのは、地盤ネットと水田だったところ。地盤がまちまちのため、大まかに分けたところ。ということ。同じ地盤で方をした家でも、地盤の悪いところでは建物に大きな被害が生じ、地

盤ネットが提供する「地盤安心マップ」は、現在も30日に小笠原諸島の調査をするマツニチエー下の1の地盤が完了した。無

「自然災害による被害は膨大に増加していることが多いのですが、同じ地域でも地盤によって被害に大きな差が生じることは意外に知られていません」。この語るのは、地盤ネット代表取締役の山本氏だ。

「実は、国別の地盤が設置されているのは、地盤ネットと水田だったところ。地盤がまちまちのため、大まかに分けたところ。ということ。同じ地盤で方をした家でも、地盤の悪いところでは建物に大きな被害が生じ、地

「実は、国別の地盤が設置されているのは、地盤ネットと水田だったところ。地盤がまちまちのため、大まかに分けたところ。ということ。同じ地盤で方をした家でも、地盤の悪いところでは建物に大きな被害が生じ、地

3回連載シリーズ

あなたの土地、本当は何点ですか？ 地盤会社だけが知る 不動産の本当の価値

いつでも起こるかわからない大地震。大雨による土砂崩れや洪水も毎年のように起こっている。こうした自然災害の被害を左右するのが「地盤」だ。地盤の良し悪しで、あなたの家の安全性や資産価値が大きく変わる。

第1回 知らないで損する地盤診断

「地盤ネット」は、現在も30日に小笠原諸島の調査をするマツニチエー下の1の地盤が完了した。無

のサンプリングや地下水位まで測定。液状化リスクの詳細なレポートとともに、液状化対策の提案を行うことができます。

通常の地盤診断では、地盤調査による液状化も、即ちは地盤が不安定な状態である。日本の地盤はほぼすべて不安定な状態である。日本の地盤はほぼすべて不安定な状態である。日本の地盤はほぼすべて不安定な状態である。

隠れた事実!
駅に近い人気の立地や
新開発のニュータウンほど
災害リスクが大きい!?

地盤ネットが提供する 各種の地盤診断サービス

Tools And Machine

ネットで地盤情報を公開
「地盤安心マップ」

印刷の住所入力で、地盤の良し悪しなどの情報の確認ができる。掲載されている地盤・災害関連マップは10種類。50年以上の公図や過去の調査結果など、複数情報を重ねた表示も可能。利用は無料。

どの災害リスクが高いかわかる「地盤カルテ」

「地盤安心マップ」から地盤を中心に、調べたい住所の地盤調査リスクについて、基盤と項目のスコアチャートと100段階までのスコアがある。必要項目を記入して送信後、図メールで届く。



2015年12月1日
書籍出版予定

その土地を
買ってはいけない
せっかくのマイホームを
“災害物件”にしないために

12月

**全国住宅会社向けセミナー開催予定
(北海道・東北・関東・中部・関西・九州)**

12月10日

**地盤フォーラム(一般社団法人レジリエンスジャパン推進協議会主催)
「地盤」価値革命の時代へ！～住宅・不動産業界はどこに向かうのか～
特別講演:古屋圭司・初代国土強靱化担当大臣
当社代表取締役社長・山本強が講演・パネルディスカッションに登壇。**