

## 住宅業界における脱土壌汚染を促進！ オーガニック地盤保証「BIOS」10月7日より提供開始

一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会（所在地：東京都港区白金台 代表理事：古原克也）は、住宅不動産の資産価値保全を促進するため、住宅地盤の脱土壌汚染を掲げたオーガニック地盤保証「BIOS」の提供を、10月7日に開始致します。

オーガニック地盤保証「BIOS」は、住宅地盤の地盤調査結果により改良工事の必要のない住宅地盤はもちろん、改良が必要と判定された際は、地盤改良工事において土壌汚染リスクのない工法に限定して保証を付保します。

地盤調査結果によって地盤改良の必要がないという判定の場合、土壌汚染リスクはありませんが、改良が必要と判定された場合は、セメント系改良、杭形式含め多種多様な工法を用いて、土壌汚染・将来的な負の遺産となるリスクを内在した状態でエンドユーザーやビルダーに提供されていた、ということになります。今回、住宅不動産資産価値保全保証協会の提供する保証の特徴は、地盤調査結果の地盤改良の必要有無に関わらず、どの判定ルートを通っても土壌汚染リスク・資産価値低減リスク・不同沈下リスクに対応する環境配慮型の地盤保証ということです。

地盤解析については協会の専任チームが行い、その基礎仕様で施工された地盤について30年間、1事故あたり最大5000万円保証を行う地盤保証を提供していくもので、初年度1万件の保証書発行を見込んでいます。

地盤改良工事の多くは柱状改良工事などセメントを使用したもので、六価クロム発生のリスクがあることや将来の土壌浄化、地中埋設物の撤去費用などのリスクがあることから、セメントを使わない地盤改良工法を協会認定していき、全国の住宅会社などへオーガニック地盤保証「BIOS」として提供していきます。環境配慮型の地盤改良工法の代表格としては、砕石を活用した砕石工法や地盤置換工法などがあり、これらを第三者的に評価して認定し、保証対象の工法にしていきます。また今後、改良工法は随時認定し増やす見込みです。加えて新築住宅だけでなく、中古住宅の流通時に地盤保証を付けること、さらに自然素材やパッシブハウスなどに取り組む組織などへ連携を働きかけ、土地建物一体でオーガニックな仕組みを構築し資産価値を高める取り組みを行ってまいります。

地盤業界は改良工事判定率を争うのではなく、見えない地中の安全性・健全性を競うのが本来の形です。地盤の主治医として住宅会社や施主にしっかり説明できるインフォームドコンセントを重視していくことが大切で、住宅会社や施主が地盤リスクを理解し工法を選択できる様に幅広く認定して普及していく必要があります。また、不動産売買においては健全な取引を形成するうえで地盤リスクを公開する仕組みは重要と考えています。

### ■ 一般社団法人 住宅不動産資産価値保全保証協会 概要

- 設立：平成26年2月
- 所在地：東京都港区虎ノ門4-1-21
- 会社URL：<http://www.jfs-kyokai.jp/>