

永く、安心して住める住宅へ



サムシングホールディングス 株式会社

免責事項

本資料に記載されている計画、見通し、戦略は、作成時点において入手可能な情報に基づく将来に関する見通しであり、さまざまなリスクおよび不確実性が内在しています。実際の業績は経営環境の変動などにより、これら見通しと大きく異なる可能性があります。従いまして、将来の事業戦略・業績見通しに関する情報に全面的に依拠して、投資判断を決定することは避けるようお願いします。

また、本資料に記載されている当社および当社グループ以外の企業などにかかわる情報は、公開情報などから引用したものであり、情報の正確性などについて保証するものではありません。

高品質な地盤＝住宅の価値

- 住まい
- 地盤が原因で様々な危機に遭遇
- 地震などの被災確率増加
- 近年の地震発生確率の増加
- これまでの概念では長期的な安心は確保できません
- 我々の取り組みをお聴き下さい

<目次>

- ◆ 住宅市場の動向
スクラップアンドビルド型から**ストック型**へ
- ◆ 住宅に潜む様々な**問題**
あなたのお宅は、大丈夫ですか？
- ◆ サムシンググループのご提案
永く、安心して住める**住宅を守ります**
- ◆ サムシンググループの取り組み
住宅の**長寿命化**のための試み



潮流

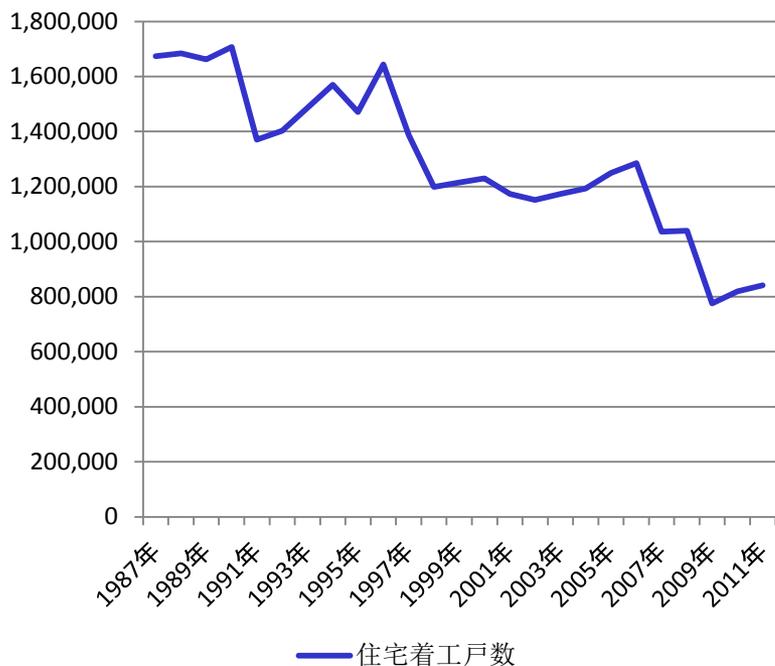
住宅市場の動向

ストック型社会への移行

良いものを長く使い、住宅の長寿命化を図る

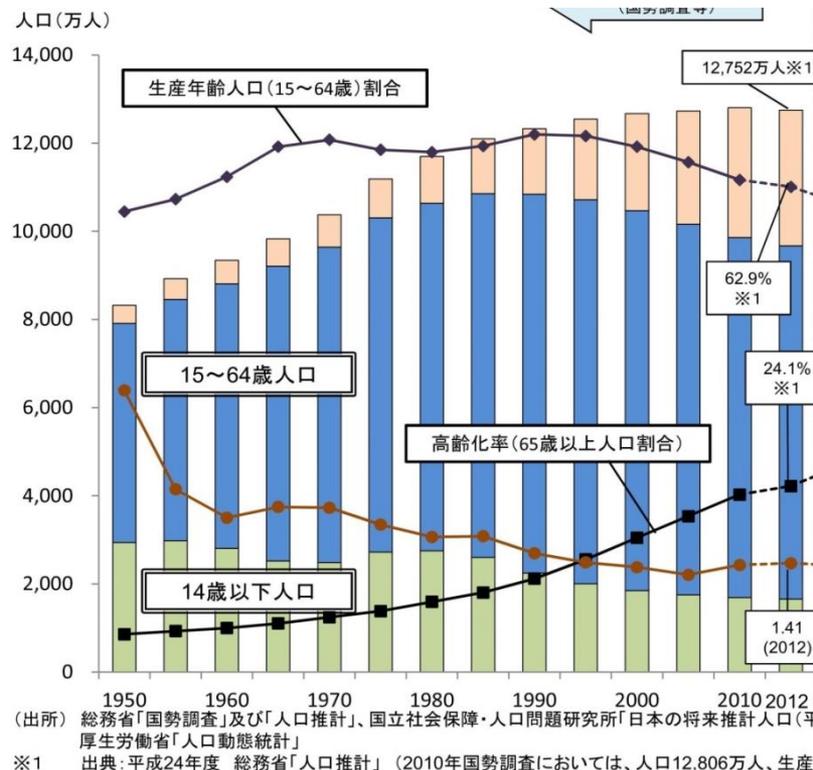
移行の背景① 住宅の着工戸数は減少傾向

住宅着工戸数



(出典: 総務省統計局「住宅着工戸数」)

国内人口推移



(出典: 平成24年度総務省「人口推計」)

生産年齢人口減少トレンド = 住宅着工戸数減少トレンド

移行の背景② 住宅の過剰供給



(出典:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」)

総世帯数よりも総住宅数の方が多い

移行の背景③ 空家数の増加



(出典:総務省「平成20年住宅・土地統計調査」)

これからのトレンド

よりよいものを作り残す
既に供給されたものを活用する

政策① 住宅の品確法

- 住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）
- 目的
 - 住宅の品質確保
 - 住宅購入者の利益の保護
 - 住宅に係る紛争の迅速かつ適正な解決
- 住宅性能表示／長期優良住宅

政策② 住生活基本法

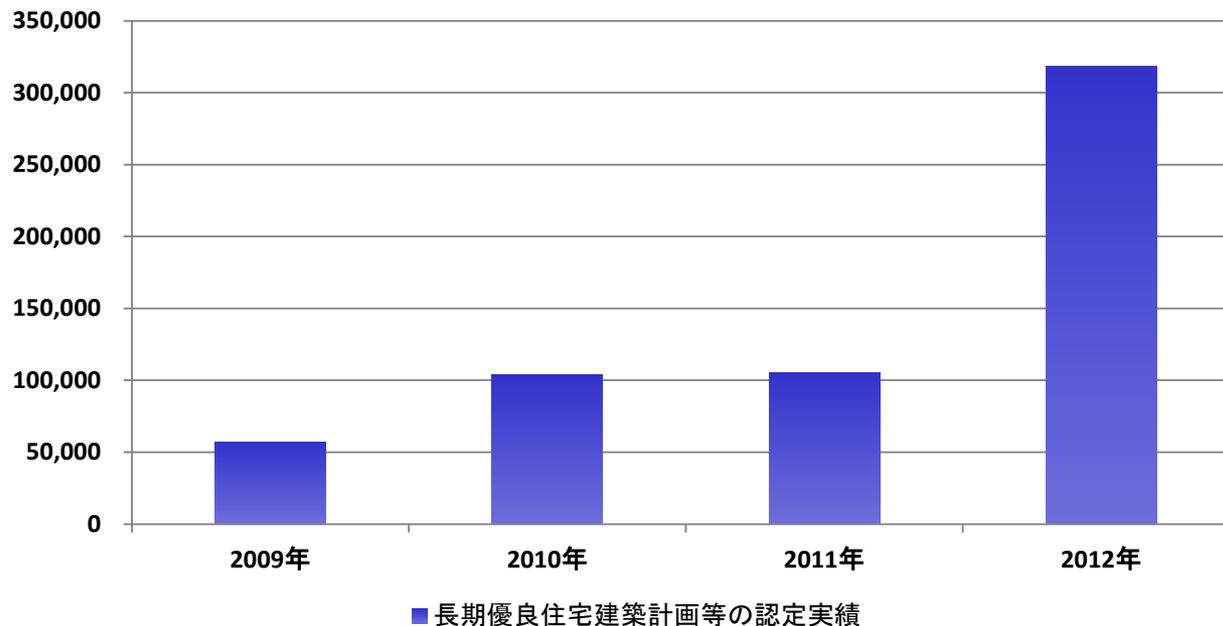
- 住宅ストックの管理・再生対策を推進
- 既存住宅流通・リフォーム市場の整備推進
- セーフティーネットの構築

政策③ 優遇措置

- 住宅ローンの金利優遇措置
- 住宅ローン減税の拡充
- 地震保険料の割引

ストック型社会 推進状況

長期優良住宅建築計画等の認定実績(戸数)



(出典:国土交通省「長期優良住宅建築等計画の認定実績」)

- 長期優良住宅の急増



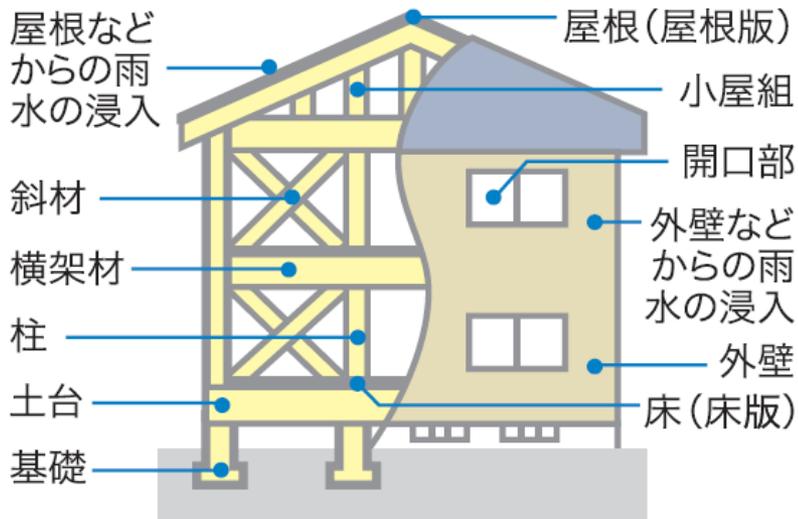
課題

住宅に潜む様々な問題

品確法で対象とする範囲

木造

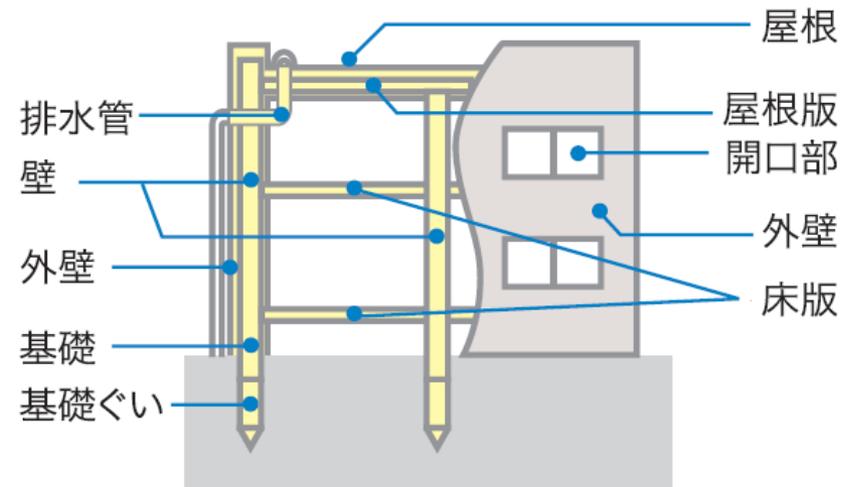
在来軸組工法の戸建住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(小屋組、軸組、床組)等の構成

鉄筋コンクリート造

壁式工法の共同住宅の例



2階建ての場合の骨組み
(壁、床版)等の構成

(出典:国土交通省:住宅瑕疵担保履行法のパンフレット(平成20年1月版))

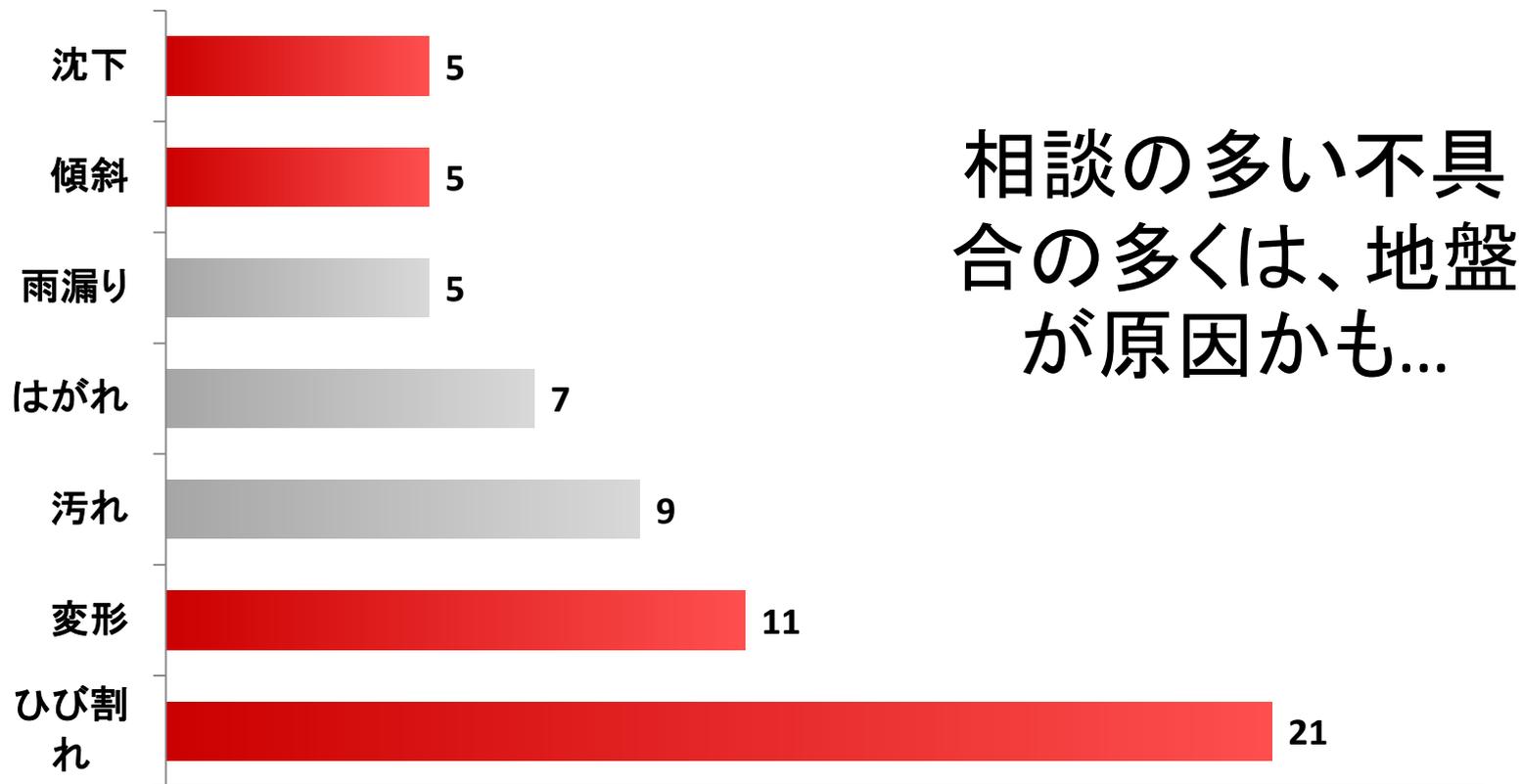
• 地盤は含まれない

現行の法制度

- 建物の性能重視
- 地盤の性能は？



地盤の問題① 顕在化しない



相談の多い不具合部位 (件)

(出典:公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住宅相談と紛争処理の状況」)

地盤の問題② 相談件数の増加

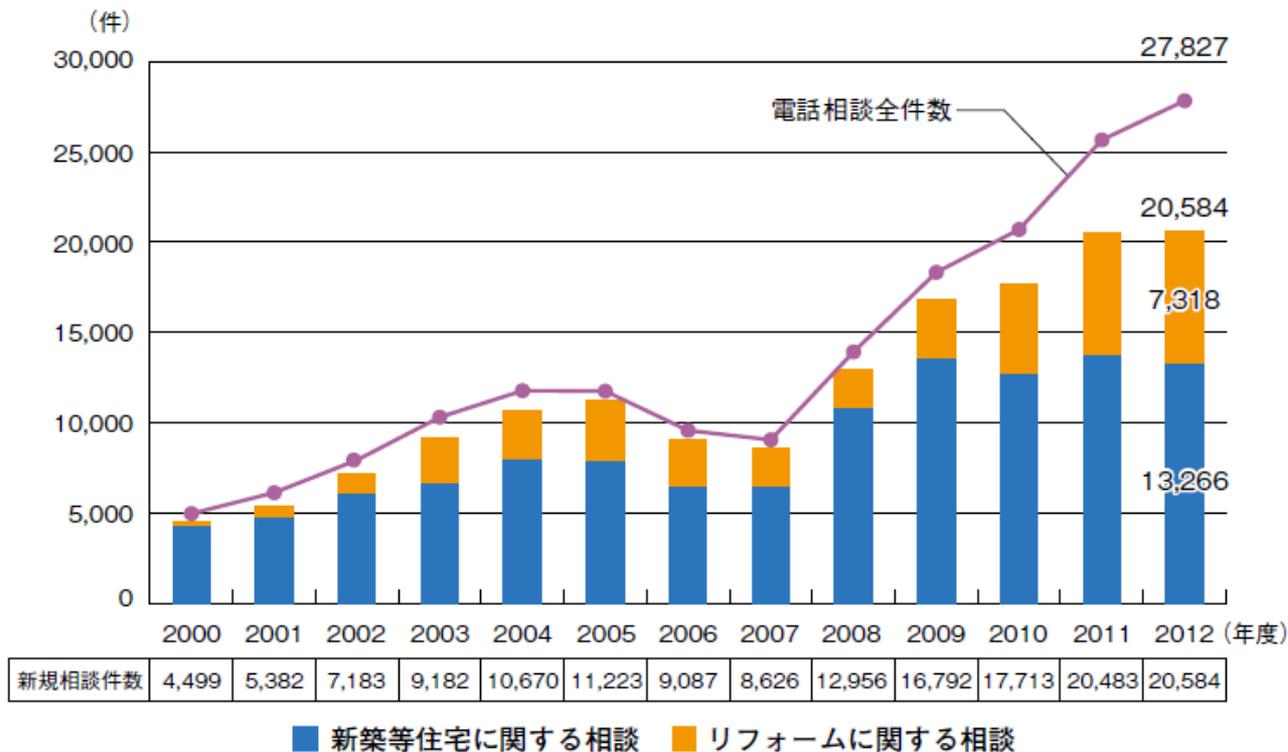


図1 相談件数の推移

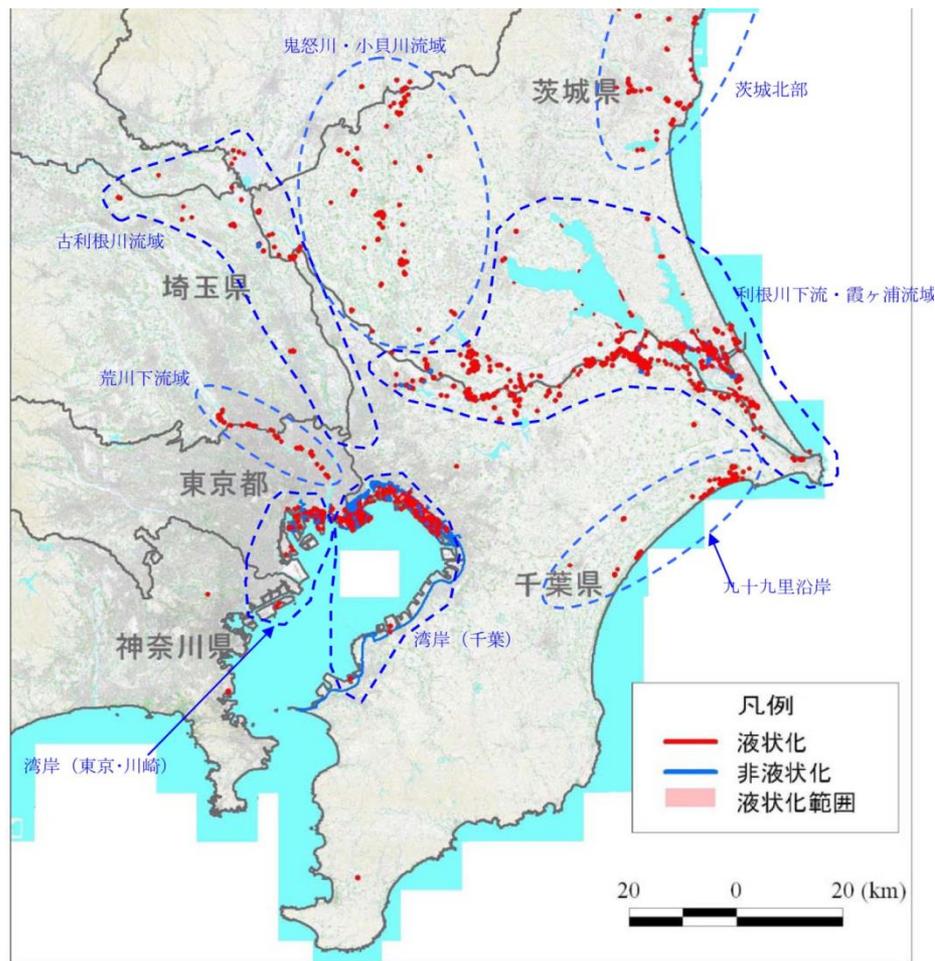
相談区分

新築等住宅に関する相談：注文または売買等により取得した住宅（中古を含む）に関する相談

リフォームに関する相談：住宅のリフォームに関する相談

(出典：公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
「住宅相談と紛争処理の状況」)

地盤の問題③ 災害時の危険性



東日本大震災による液状化発生地域

(出典:公益社団法人 地盤工学会「東北地方太平洋沖地震による関東地方の地盤液状化現象の実態解明」)

提案

サムシンググループは
永く、安心できる住宅・建物を守ります

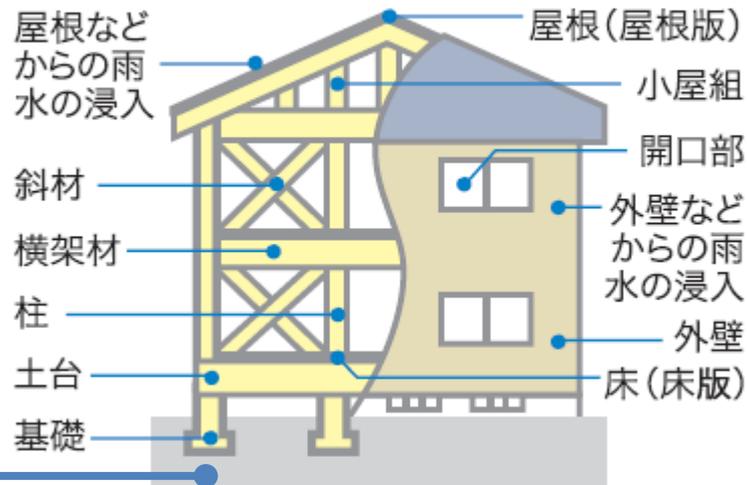
建物の性能は地盤の性能に依存する

- 安心で安全な住まい
- 建物の性能不可欠
- 建物の性能確保→地盤の性能確保不可欠
- 建物の性能の視点から地盤を評価必要

新しい住宅の性能評価の形

木造

在来軸組工法の戸建住宅の例



地盤

2階建ての場合の骨組み
(小屋組、軸組、床組)等の構成

(出典:国土交通省:住宅瑕疵担保履行法のパンフレット(平成20年1月版))

- 住宅の性能を確保するための重要な材料・部材として地盤を位置付ける



対応

永く、安心できる住宅は、地盤から

「みなさまの住宅をお守りする」

(株)住まいる検査

- 建物の検査

(株)GIR

- 地盤の評価と保証



(株)サムシング

- 地盤調査・改良
- 沈下修正
- 測量

ジオサイン(株) • 調査結果の認証

サムシンググループの事業範囲

新築住宅

- 住宅検査
- 地盤調査(住宅性能確保のために必要な調査を提案)
- 地盤改良(住宅性能に応じた対策の提案)

集合住宅・店舗など

- 地盤調査
(建物の性能に応じた調査の提案)
- 地盤改良
住宅よりも大きな建物への対応力強化
・・・コラムZ工法
液状化対策・・・STK-W、エコジオ工法など

既存住宅

- 住宅検査
- 地盤調査
- 地盤対策
(アンダーピニング工法など)

対応① 建物の検査

- 株式会社すまいる検査
- 全国に建築士のネットワークを構築



対応② 地盤保証

地盤保証
実績
6万棟以上

地盤総合保証サービス(ザ・ランド)

『THE LAND』

業界初

「THE LAND」の特長

- ①大手損害保険会社が引受保険会社となる
10年継続PL保険付地盤審査
- ②一事故5,000万円まで保証、てん補率は100%
- ③保証期間は基礎着工日から、引渡日より10年
- ④住宅瑕疵担保責任保険に伴う内容(把握困難な地質状況に起因する不同沈下は住宅瑕疵担保責任保険ではカバーされない)に対応
- ⑤一物件毎に付保証明書を発行
- ⑥ビルダーも被保険者として適応

THE LAND NEXT ザ・ランド ネクスト

(中古住宅売買時)5年間の地盤保証

- 地盤の修復費用も保証対象
- 一事故1,000万円まで保証てん補率は100%



THE LAND plus ザ・ランド プラス

地震補償保険付き地盤保証

- 査定は自治体発行の「り災証明書」が基準
- 一事故500万円まで保証

地震等が原因で発生した火災による損害はなんと、火災保険の補償の対象となっておりません!

地震保険の場合、火災保険の保険金額に対して保証されるのは30~50%!

対応③ 調査・改良技術の開発

- 土質試料採取技術
- 各種地盤改良技術



エコジオ工法(三重大・尾鍋組との共同開発)
小型の地盤改良機でグラベルドレーンを構築可能



バイブドリル式ボーリングマシン
高速で土試料採取

直近2年間の工法開発

2011年

- バイブロドリル式ボーリングマシン

2012年

- 薬液注入工法(既存住宅・地盤沈下被害の住宅向け)

2013年

- STK-W工法、コラムZ工法(集合住宅・店舗向け)

2014年

- 円筒体地中連行装置及びこれを用いた円筒体地中連行方法(狭い土地での地盤改良)

市場の潮流を逃さないための準備は
万全です

対応④ “証拠”としてのデータ確保 G-Web System

電子認証サービス

＜独自のシステム＞

電子認証の活用

- ①不正、改ざん不可
- ②GPS(詳細な位置情報)
- ③タイムスタンプ(調査日時の記録)

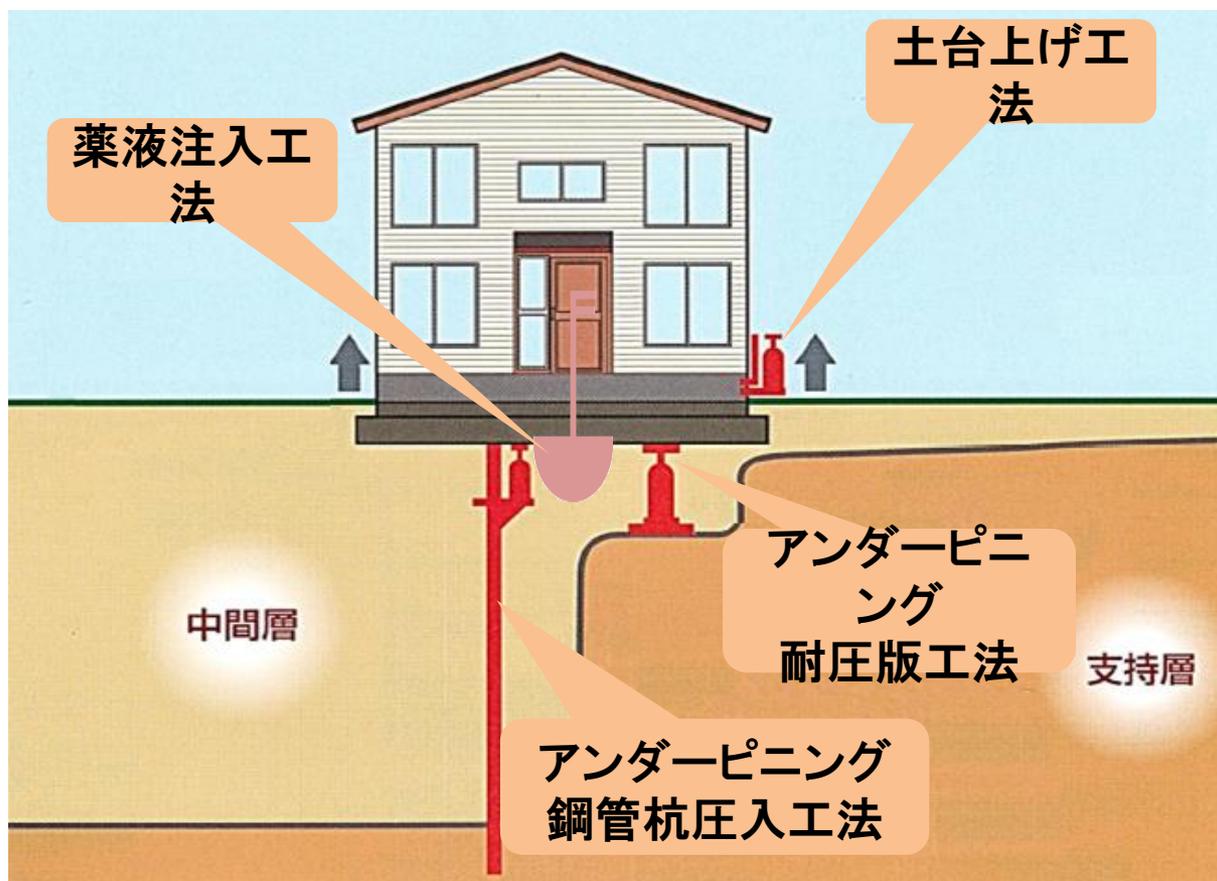


「信頼性のある情報提供」



対応⑤ 中古住宅の性能確保

- 沈下修正技術＝既存住宅の地盤補強技術



ご清聴ありがとうございました。

IR担当窓口

<http://www.sthd.co.jp>

サムシングホールディングス株式会社

部署：管理本部

TEL：03-5665-0840

Mail：ir@sthd.co.jp