

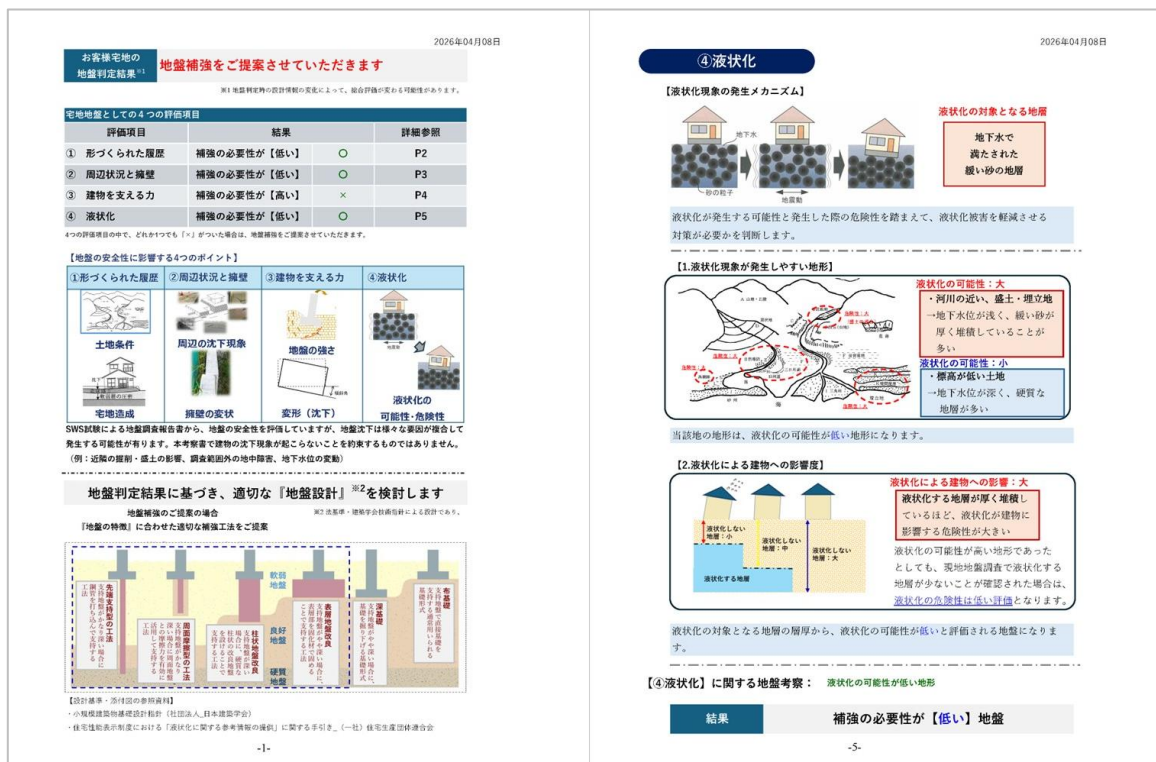
2026年8月27日

敷地の地盤特性や液状化等の「地盤災害」リスクを 全てのお客さまにわかりやすく説明 『地盤考察書』の運用を開始

パナソニック ホームズ株式会社は、2026年8月、住宅等を建てる際にお客さまに提供する『地盤考察書』の運用を開始しました。これは、建築予定地の地盤について、災害時などに起こりうるリスクや、対策工事の内容・費用、その根拠などを説明し、お客さまの意思決定をサポートするものです。

近年、大規模地震の際に液状化などの地盤災害が発生し、居住継続が困難になるケースが顕在化していることから、建てる側が土地のリスクについて事前に十分に説明することが求められています。従来、当社を含む住宅会社等において地盤調査結果の説明は行われてきましたが、方法・内容は担当者により差が生じていました。そうしたなか、2025年12月、日本建築学会の「小規模建築物基礎設計指針」※1が東日本大震災の液状化被害などを受けて改定され、地盤調査結果の適切な評価、地盤リスクの建築主への説明の重要性が改めて示されたことに加え、初めて「建築主とのリスクコミュニケーションを行うこと」が明記されました※2。また、当社が行ったアンケート調査※3でも、住宅購入検討者・購入者の多くが地盤リスクに関心を寄せている一方で、関連情報の理解や適切な判断に難しさを感じていることが明らかになっています。

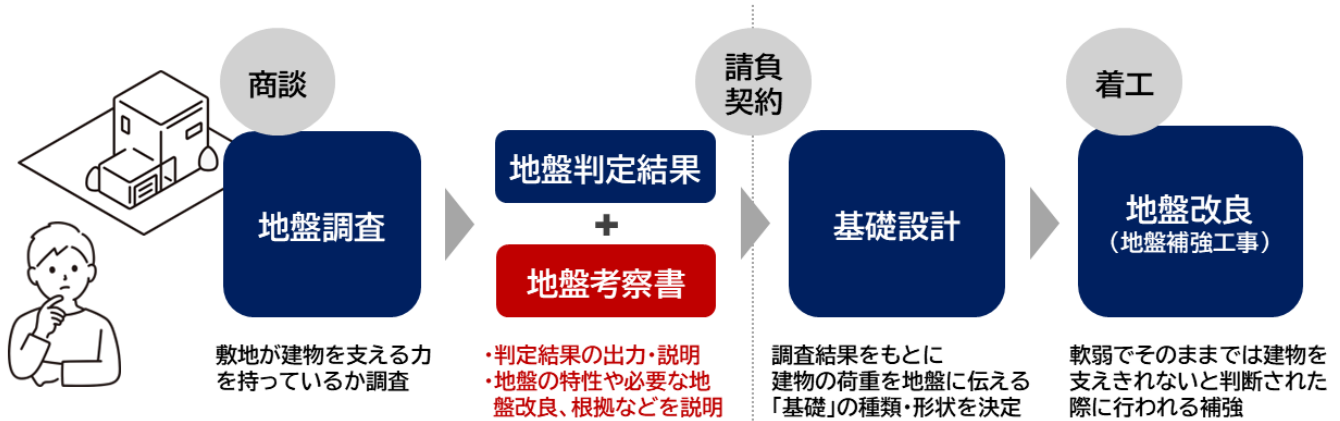
このたび導入する『地盤考察書』は、当社建築の全物件(年間約4,000棟)で行う地盤調査とその判定結果に基づき、共通のフォーマットに自動で出力されます。担当者の経験やスキルによる説明品質のばらつきを抑え、専門的でわかりにくい内容も図解や平易な表現で伝えることで、全てのお客さまに対してわかりやすく統一された情報提供を実現します。リスクコミュニケーションの質の向上と均質化を目指した、住宅業界でも先進的な取り組みです。



『地盤考察書』イメージ ①土地が形づくられた履歴、②周辺状況と擁壁、③建物を支える力、④液状化の4つの観点から、地盤災害のメカニズムや地盤補強の必要性、補強工法などについて図解で説明

■地盤設計の流れと『地盤考察書』の活用

地盤設計は、建物の重さや地震の揺れに耐えられるように住宅等を設計し、地盤の沈下や建物の傾きを防いで安全な住環境を長く保つために必要なプロセスです。敷地のリスクを把握し適切な対策をしておくことで、地盤に起因する事故を防止する他、万が一のとき復旧にかかる時間・費用を低減できます。



当社における地盤設計の流れ

地盤設計においては、建築を検討している敷地にどんな特性があるのか、また沈下などによるトラブルを防ぐためにどのような地盤改良が必要か、お客さまへ説明し、その情報に基づいて合意形成を図り、納得しながら家づくりを進めていくことが重要です。しかし、地盤に関する情報は専門的で理解しづらいという課題があります。

当社が行ったアンケート調査^{※3}では、住宅購入検討者・購入者(以下、それぞれ「検討者」「購入者」)の8割以上が、「土地の安全性(土砂崩れや、地盤沈下により住宅が傾くリスク)」について「気になる」と回答し、地盤リスクへの関心の高さがうかがえました。一方で、住宅会社から受ける地盤に関する説明については、検討者・購入者の一部で十分な理解が難しい実態も見られ、自ら判断することへの不安や、専門的な情報のわかりづらさといった課題が挙げられました。さらに、購入者の73.6%が「住宅購入前にもっと地盤について知っておけばよかった」と回答しており、地盤に関する理解しやすい情報提供が求められていることが浮き彫りになりました。

こうした課題を解決すべく、当社では2023年から『地盤考察書』の運用を検討し、全社で使用する地盤判定システムの結果をお客さまにわかりやすい形で出力する機能や、それを地盤設計の担当者が運用するためのスキームの開発に取り組んできました。

当社は創業以来、耐震・制震技術の向上をはじめ「災害に強い家づくり」を進めており、過去の大規模地震では倒壊ゼロ^{※4}の実績があります。令和8年熊本地震でも倒壊はなかったものの、断層付近のオーナーさま物件において地盤起因の損害は発生しており、地盤災害による被害をゼロにすることは難しいのが現状です。

こうした状況下で、当社は安心・安全な暮らしの土台となる確かな地盤設計と、お客さまが納得して家づくりをしていくための誠実なリスクコミュニケーションを通して、将来の地盤災害に対する備えをお客さまと共に行い、生涯にわたり安心して暮らせる住まいを提供できるよう、今後も取り組みを進めていきます。

■設計担当者による運用の流れ

- 1.地盤調査 : 請負契約前に、建築予定地の地盤にロッド(鉄の棒)を垂直に突き刺し、その沈み方から地盤の硬軟や締まり具合を調査する SWS 試験を、調査会社が実施。
- ▼
- 2.地盤判定システム : 当社独自のシステムに、1.のデータや建物の重量、構造などを入力して判定。
- ▼
- 3.地盤判定結果・地盤考察書の出力 : 2.の判定結果とともに、その内容を基に説明に必要な内容を共通フォーマットに自動で出力し、担当者による説明品質のばらつきを抑制。土地ごとのリスクを図解で可視化し、地盤改良の必要性やその根拠を理解することができる。
- ▼
- 4.設計・説明 : 請負契約前の地盤調査結果の説明や、契約後は、建物の基礎の種類・形状を決定する際や地盤改良が必要な場合の工事内容・根拠の説明時に提供。より高度な説明・設計が必要なケース(地盤リスクが比較的高いなど)では、技術専門チームがフォロー・対応を行う。

■開発・運用開始までの経緯

- 2010 年
地盤判定システムの運用 : 小規模建築物(住宅)の建築申請における基礎地盤説明書を作成できるシステムとして開発、運用開始。
同時に、地盤判定の結果に基づく構造計算などを技術部門の専門チームが全社的にフォローする体制を順次構築。
- ▼
- 2023 年
地盤考察書の開発開始 : 地盤判定システムによる判定結果を、設計者の経験・技量に左右されずお客さまに等しく説明できる共通フォーマットの開発に着手。地盤リスクの説明品質を全社で共通化すると同時に、比較的高い土地について技術専門チームがフォローする仕組みもつくり、地盤リスクに関するお客さまとのコミュニケーション支援体制を構築。
- ▼
- 2025 年 5 月～8 月
試行運用 : 近畿支社の設計担当者 約 20 人を対象に試験運用。
実施後アンケートの結果、地盤設計に関する理解度の向上が 9 割以上の人に見られたほか、地盤設計における作業工数の効率化や、説明時の心理的な負荷の軽減効果があることがわかった。
- ▼
- 2026 年 7 月
全社勉強会の実施 : 全社設計担当者などを対象に、開発部署(くらし技術研究所 基礎・地盤技術研究室)による勉強会を実施。
- ▼
- 2026 年 8 月
運用開始 : 全てのお客さまの商談において『地盤考察書』を活用した説明を実施。

■アンケート調査の結果(サマリー)

① 検討者・購入者の8割以上が、土地の安全性に高い関心がある

- ✓ 検討者の88.2%、購入者の85.3%が、土地の安全性について「気になる」と回答。
- ✓ 検討者は、「豪雨・土砂災害」(39.0%)や「地震・液状化被害」(38.8%)などの災害報道をきっかけに関心を持つ傾向がみられた。
- ✓ 一方、購入者では「検討していた土地の災害リスクが気になった」(29.0%)が最も高く、土地選びを進めるなかに関心が高まったことがうかがえる。

②-1 検討者の32.4%が、「土地の安全性を十分に理解できない」と回答。「判断の難しさ」が課題

- ✓ 理解できない理由は、「自分だけで判断できる自信がない」(47.1%)が最も多く、「情報の信頼性がわからない」(40.6%)、「地盤情報の調べ方がわからない」(39.0%)が続いた。
- ✓ 地盤リスクへの関心は高いものの、信頼できる情報の探し方や判断基準がわからず、自ら判断することへのハードルが高い実態がうかがえる。

②-2 購入者の約3割が、地盤に関する説明を十分に理解できなかった、または受けた記憶がないと回答。「説明のわかりにくさ」が課題。

- ✓ 住宅会社から受けた地盤に関する説明に対し、理解できなかった人が13.9%（「あまり理解できなかった」9.3%、「全く理解できなかった」4.6%）、また「説明を受けたかどうか覚えていない」が5.1%、「説明を受けていない」が7.4%となった。
- ✓ 十分に理解できなかった理由は、「自分の土地にどのような影響があるかがわからなかった」(32.9%)が最も多く、「図や資料が少なく理解しづらかった」(31.7%)、「説明内容が専門的で難しかった」(30.5%)が続いた。
- ✓ 自分の土地への影響に関する具体的な説明や、図解を交えたわかりやすい情報提供へのニーズがあることがうかがえる。

③ 購入者の73.6%が、住宅購入前に「もっと地盤について知っておけばよかった」と回答

- ✓ 説明を受けて理解できなかった人だけでなく、理解できたと回答した人でも、「もっと地盤について知っておけばよかった」と回答していた。このことから、近年相次ぐ豪雨災害や地震被害を背景に、購入当時よりも土地の安全性への関心が高まっていることがうかがえる。

※1: 初版2008年。

※2: 日本建築学会「小規模建築物基礎設計指針」(改定版・2025年) 3.6節より。

※3: 住宅購入検討者(5年以内に購入を検討)・住宅購入者(3年以内に購入)の地盤リスクに対する関心と理解実態を把握するためのWebアンケート調査で、2026年7月31日～8月3日に実施。住宅購入検討者583名、住宅購入者605名が回答。令和6年能登半島地震と令和8年熊本地震の被災地域(現在災害救助法が適用されている福井県、石川県、富山県、新潟県、熊本県)は、アンケートの配信対象から除外しています。

※4: 最大震度7かつマグニチュード7.0以上を記録した阪神・淡路大震災と、東日本大震災、熊本地震、令和6年能登半島地震で被災した当社住宅の対象棟数177,897棟のうち、地震の揺れにより倒壊した住宅は0棟(当社調べ)。

* 本件に関するお問い合わせ先 *

パナソニック ホームズ株式会社 宣伝・広報部 ブランド宣伝・広報課 川原

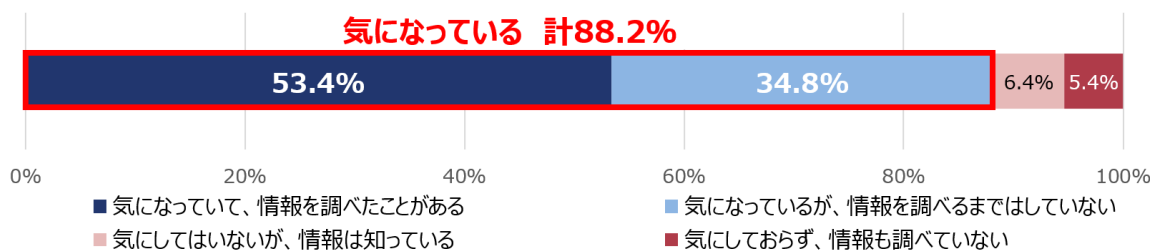
TEL:080-2107-8588 / E-mail:kawahara.mai@panasonic-homes.com

HP:<https://homes.panasonic.com/company/news/release/>

ご参考 アンケート調査の主な結果

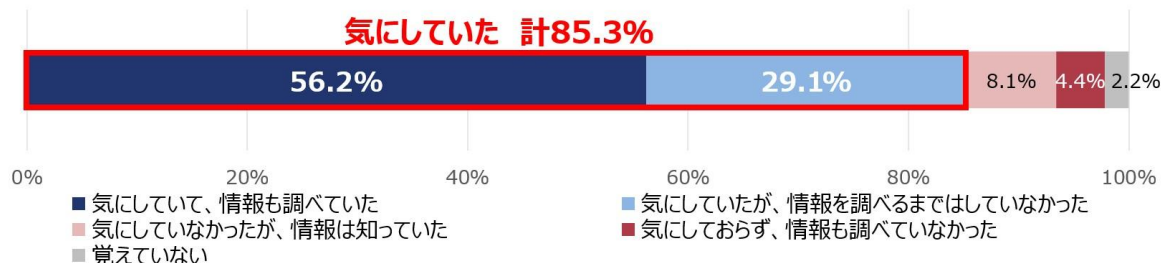
①-1 検討者の 88.2%が、土地の安全性に高い関心がある。

土地の安全性への関心(検討者 n=577/単一回答)



①-2 購入者の 85.3%が、土地の安全性に高い関心があった。

土地の安全性への関心(購入者 n=591/単一回答)



①-3 検討者は、「豪雨・土砂災害」(39.0%)や「地震・液状化被害」(38.8%)などの災害報道をきっかけに関心を持つ傾向がみられた。一方、購入者では「検討していた土地の災害リスクが気になった」(29.0%)が最も高く、土地選びを進めるなかで関心が高まったことがうかがえる。

土地の安全性への関心のきっかけ(複数回答)

検討者 (n=546)		購入者 (n=552)	
1位	豪雨・土砂災害に関する報道を見たから 39.0%	1位	検討していた土地の災害リスクが気になったから 29.0%
2位	地震・液状化被害に関する報道を見たから 38.8%	2位	地震・液状化被害に関する報道を見たから 27.2%
3位	住宅購入・建築を検討し始めたから 31.3%	3位	豪雨・土砂災害に関する報道を見たから 27.2%
4位	検討している土地の災害リスクが気になったから 28.9%	4位	住宅購入・建築を検討し始めたから 27.0%
5位	インターネットやSNSで情報を見たから 24.0%	5位	インターネットやSNSで情報を見たから 20.7%

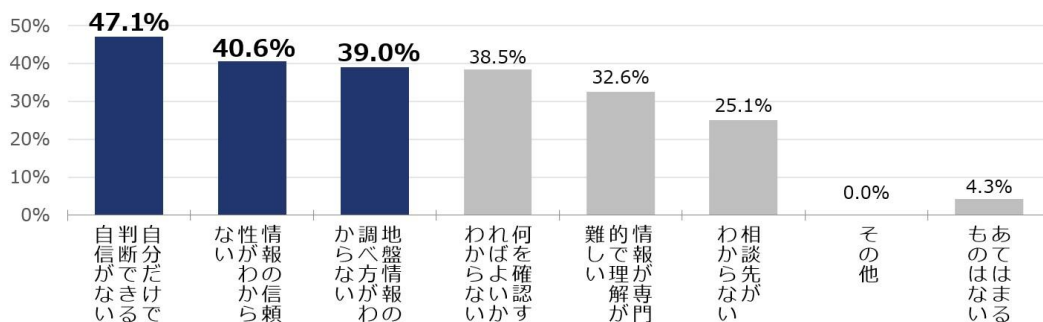
②-1-1 検討者の 32.4%が、「土地の安全性を十分に理解できない」と回答。

住宅購入・建築前の土地の安全性の理解度(検討者 n=577/単一回答)



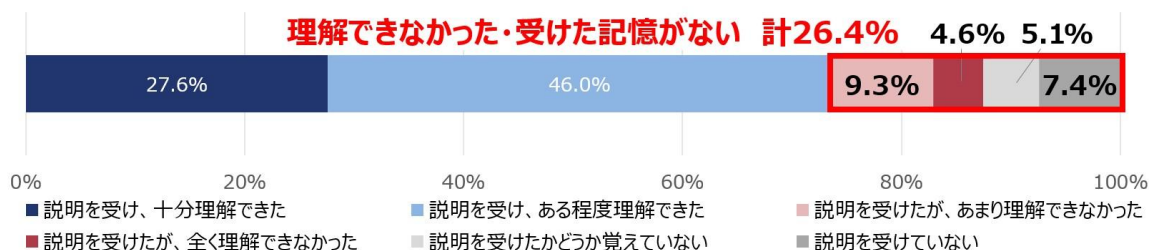
- ②-1-2 理解できない理由は、「自分だけで判断できる自信がない」(47.1%)が最も多く、「情報の信頼性がわからない」(40.6%)、「地盤情報の調べ方がわからない」(39.0%)が続いた。

土地の安全性を理解できないと思う理由(検討者 n=187/複数回答)



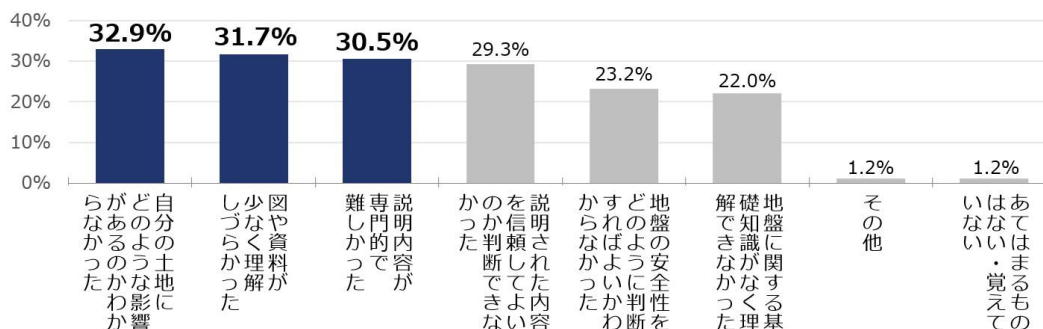
- ②-2-1 購入者の約3割が、説明を十分に理解できなかった、または受けた記憶がないと回答。

住宅会社から受けた地盤説明の理解度(購入者 n=591/単一回答)



- ②-2-2 理解できなかった理由は、「自分の土地にどのような影響があるかわからなかった」(32.9%)が最も多く、「図や資料が少なく理解しづらかった」(31.7%)、「説明内容が専門的で難しかった」(30.5%)が続いた。

地盤説明を理解できなかった理由(購入者 n=82/複数回答)



- ③ 購入者の73.6%が、土地の安全性や地盤リスクについて住宅購入前に「もっと地盤について知っておけばよかった」と回答。

購入前にもっと地盤を知りたかったと思う度合い(購入者 n=591/単一回答)

