

## TOPIC 1 南海トラフ地震、重点施策の実施で被害を大幅減に

2025年7月1日に開催された第45回中央防災会議で、「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」が大幅に見直された。最大死者数29万8000人、全壊焼失棟235万棟の被害想定を、今後10年間で死者数を約8割、全壊焼失棟数を約5割削減する数値目標を示した。

具体的には、被害の絶対量を軽減するための住宅の耐震化や津波対策、適切な避難行動の促進、ライフラインや交通インフラの強靱化、救助体制の強化といった「命を守る」対策と、救急救命の強化、ライフライン、インフラ等の早期復旧・機能維持、避難生活の質の確保といった「命をつなぐ」対策を重点的に推進する。

また、今後取り組むべき対策の方向性として、①社会全体における防災意識の醸成・総合的な防災体制の構築、②被害の絶対量を減らす取り組み、③ライフライン・インフラの強化、④救助体制・救急救命を強化する施策・防災DX、⑤被災者支援、災害関連死防止の対策—の5つを定めた。②被害の絶対量を減らす取り組みでは、地震対策の一

環として、居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率）を23年90%→35年に

### 新たな被害想定

R7被害想定	
直接死	約17.7万人～約29.8万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%) ※地震動：陸側、津波ケース①、冬・深夜、風速8m/s
建物倒壊	約7.3万人
津波	約9.4万人～約21.5万人 (早期避難意識70%) (早期避難意識20%)
地震火災	約0.9万人
災害関連死	約2.6万人～約5.2万人 ※発災後の状況によっては更なる増加につながるおそれ

南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ報告書  
(令和7年3月31日報告書とりまとめ)

「耐震性が不十分なものをおおむね解消」とする。また、火災対策の一環として、著しく危険な密集市街地の未解消地区を有する地方公共団体のうち、感震ブレーカーの設置に係る計画で定めた目標をハード対策と一体的に達成した団体の割合を24年の0%→30年に100%に引き上げるとした。

## TOPIC 2 首都圏の中古戸建市場、異例の活況

東日本不動産流通機構（レインズ）が発表した最新データによると、25年5月の首都圏中古戸建の成約件数は1784件で前年同月比プラス62.8%と急増しており、7ヶ月連続での増加となった。中古戸建に消費者の関心に移る「需要シフト」が鮮明になった。

内訳を見ると、東京都区部は357件（前年比62.3%増）で、2024年1月から17ヶ月連続の増加。横浜・川崎市は227件（同52.3%増）、神奈川県他は223件（97.3%増）で、いずれも7ヶ月連続の増加となっている。

首都圏全体で成約件数の伸びが続く中、特に顕著なのが埼玉県や千葉県といった周辺エリアだ。埼玉県は407件（80.9%増）で7ヶ月連続、千葉県は369件（64.0%増）で5ヶ月

連続の増加となった。資材価格や人件費の高騰で新築住宅の価格が上昇する中、予算内で希望の広さや住環境を求める層が、都心から少し離れたエリアの中古戸建を現実的な選択肢とする動きが広がっている。

かつて中古住宅の弱点とされた品質への不安が、近年払拭されつつあることも見逃せない。専門家が建物の状態を診断する「ホームインスペクション（建物状況調査）」や「既存住宅売買瑕疵保険」の普及が、消費者の心理的なハードルを大きく下げた。さらに、買取再販のビジネスモデルが定着したことで、市場に流通する物件全体の質が向上。こうした「安心感」と「品質」の向上が、中古戸建てを積極的な選択肢へと押し上げる一因となっている。

新刊

省エネ基準の義務化へ 関連法令を一冊に集約

創樹社

必携

住宅・建築物の省エネルギー基準関係法令集 2025

住宅・建築に関わる企業、地方自治体、性能評価機関などに向けた必携の書

