

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

阪神淡路大震災から30年、今だから考える住まいの安全性 専門家が解説！中古住宅ブームの裏に潜むリスクとは

2025年1月17日、阪神淡路大震災からちょうど30年を迎えます。この節目の年に、株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、震災の教訓を改めて振り返り、中古住宅市場の急拡大に伴うリスクとその対策について、震災データや市場トレンドをもとに、住宅購入者が知っておくべき重要ポイントを発表しました。詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。

ストック時代に突入した住宅市場、中古戸建てのインスペクション依頼も1.6倍に

2024年11月には首都圏における中古戸建て成約件数が前年比30.2%増（1,262件）という記録的な伸びを示しました（出典：東日本不動産流通機構）。この背景には、不動産価格の高騰があり、特に、都市部の新築マンション価格が高騰し、予算を考慮した結果、駅から少し離れた築年数の古い戸建てをリフォームして住むという選択をされる方の増加があります。さくら事務所が提供しているホームインスペクション（住宅診断）サービスの中古戸建てでの利用も昨年比で1.6倍に増加しました。特に近年、築30年以上の中古戸建ての需要が高まっています。しかし、このトレンドが進む中で見逃せないのが、「劣化した住宅が抱えるリスク」です。

中古住宅に潜む危険：震災データが示す教訓

阪神淡路大震災後の調査によると、倒壊した建物の多くでシロアリ被害や不朽など建物の劣化がみつけられました。特に、1981年以前の旧耐震基準で建設された住宅は、大規模地震での倒壊リスクが非常に高いことが指摘されています。（出典：ミサワホーム総合研究所）

地震に強い家を作るための3つのポイント

1. 立地

建物の耐震性は地盤の状態に大きく影響されるため、揺れやすさマップなどを活用し、地盤特性を事前に確認することが重要。

2. 初期性能

新耐震基準や2000年基準の建物でも、設計ミスや施工ミスがあれば、倒壊などの大きな地震被害を受けるリスクがあるため、信頼できる施工業者や第三者機関によるチェックが必要。

3. 性能維持

経年劣化は耐震性能に影響するため、定期的なメンテナンス（外壁や屋根の補修、シロアリ予防剤の散布など）を行い、建物の安全性と資産価値を維持することが重要。

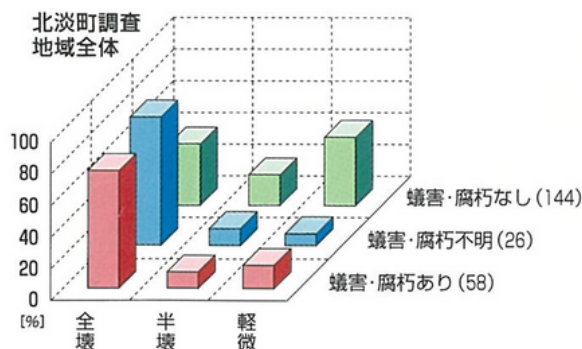


図2 家屋被害と腐朽・蟻害の関係

（出典：ミサワホーム総合研究所）



雨漏りにより腐朽した土台

詳しくは、コラムでご紹介！▶▶▶ <https://www.sakurajimusyo.com/guide/39357/>

さらに具体的はお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。専門家が事例と共に取材にてお話しさせていただきます。

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、69,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤

 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101  press@sakurajimusyo.com 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>