

ウチイクラ

写真はイメージです (この家ではありません)

買う前の下調べレポート

大阪府大阪市北区天神橋3丁目

マンション・2001 年以降に建った・5,000 万円で買う場合・町丁目の代表の点で調べた・2026-10-21 時点・見本

30 年住むと、災害で失う額の予想・推定

11 万円

これは家の値打ちが減る額です。住み続けるなら、直す・建て直すのに 11 万円ほど要る予想です (建て直す値段 3,500 万円をもとに)。

水害・推定	地震と火事・推定	建物の値・推定	調べたほうがいい事
4 万円	6 万円	3,500 万円	3 個

30 年以内に震度 6 弱以上 (国のデータ) 31% ・ 約 82 年に 1 回・20 年後に売る時の値段の予想 (通常) (予想) 3,197 万円・入れた値段は、天神橋で売れた値段と比べて (国の取引) 「安い方 (下の 1/4)」 (近くの取引の中での位置で、家の値打ちを決める物ではありません)。失う額は、水害と地震・火事で建物が受ける被害の予想を 30 年分足した額です。土地の値は入っていません。

この住所で出せなかった事: 家の点 (番地まで入れていないので、町丁目の代表の点で調べた)・町丁目ごとの地震の危険度と首都直下の被害想定 (東京都だけ)・実際に水につかった記録 (東京都だけ)・犯罪にあう確率 (東京都だけ・ここは市区町村の件数で見る)・65 歳以上・15 歳未満の割合 (東京都だけ)

公開データから計算した目安で、推定を含みます。失う額・値段・人口は予想で、そうなることを約束するものではありません。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

01 水害
02 地震と火事
03 気候変動の予想
04 犯罪
05 交通事故
06 暮らしの周り
07 20 年後に売る時の値段の予想
08 人口予想
09 買う前に調べたほうがいい事
10 根拠と出典

01

水害

国土交通省の重ねるハザードマップから、この地点の色を読みました。

高潮で、最大 0.5〜3m の水が来る想定です。

項目	この家
大雨 (200 年に 1 回ほど) の浸水	区域の外
最大の大雨 (1,000 年に 1 回ほど)	区域の外
水が引かずに長く続く区域	入っていない
家ごと流される区域	入っていない
高潮	0.5〜3m
津波 (最大の想定)	区域の外
がけ崩れ・土石流の区域	入っていない
海抜 (土地の高さ) 国土地理院の標高。周りより低い土地は大雨で水が集まりやすい	4.2m

02

地震と火事

防災科研 J-SHIS (国の地震の予測の地図) の「30 年以内に起きる確率」(この地点の 250m 四方) から出しました。

30 年以内に震度 6 弱以上の揺れにあう確率は 31% (約 82 年に 1 回) です。

今後	震度 6 弱以上	6 強以上	震度 7
10 年以内	12%	2%	0.3%
30 年以内	**31%**	**5%**	**0.9%**
50 年以内	46%	8%	2%
100 年以内	71%	16%	3%

この地域に効く主な地震	30 年以内	直近
南海トラフの巨大地震 (M8〜9) 100〜150 年に 1 回ほど・別の計算では 20〜50% と併記。東海〜九州の太平洋側で強い揺れと津波。遠い所でも長くゆっくりした揺れが続く・地震本部 (2025-09 改定)	60〜90% 程度以上	1944 年・1946 年 (昭和東南海・南海地震)

近くの活断層・海の地震	30 年以内	起きたら 6 弱以上
上町断層帯	3%	98%
活断層・M7 程度・起きたら 6 強以上 80%・起きたら失う額 52 万円 (住み続けるなら直すのに 52 万円)・防災科研 J-SHIS 震源断層の検索 (2024 年版)		
奈良盆地東縁断層帯	3%	27%
活断層・M6.9 程度・起きたら 6 強以上 3%・起きたら失う額 3 万円 (住み続けるなら直すのに 3 万円)・防災科研 J-SHIS 震源断層の検索 (2024 年版)		
羽曳野断層帯	0.6%	21%
活断層・M6.8・起きたら 6 強以上 2%・起きたら失う額 3 万円 (住み続けるなら直すのに 3 万円)・防災科研 J-SHIS 震源断層の検索 (2024 年版)		

項目	この家
町丁目の危険度 揺れで倒れる・火事が広がる危なさの町ごとの順位は、東京都が出している調査だけを使っています	東京都だけのデータです
液状化の起きやすさ 地形からみた起きやすさは「中くらい」(緩い勾配の谷底低地・扇状地など)。250m 四方ごとの目安で、1 軒ずつの地盤ではない。	地形では中くらい
地面の揺れやすさ 地形: 砂州・砂礫州 (砂が積もった土地)。1.5 倍を超えると揺れやすい	1.44 倍
地震保険の目安 (年) 建物の値の半分を掛ける場合。大阪府の基準料率 (損害保険料率算出機構・2022-10 から)・鉄骨・コンクリート造として計算・建築年割引のほかの割引は入れていません	18,300 円

03

気候変動の予想

気象庁と文部科学省「日本の気候変動 2025」の 21 世紀末の予想を、この家の海抜と水害に掛けました。2℃上昇はパリ協定の目標が達成された場合、4℃上昇は対策を足さなかった場合です。

大雨の回数は 21 世紀末に 1.8〜3 倍の予想です (全国)。

いつ・どの予想	海面	満潮の海と比べて
いま	—	海より高い
2050 年ごろ (2℃・4℃)	+0.18m	海より高い
2100 年ごろ・2℃上昇	+0.4m	海より高い
2100 年ごろ・4℃上昇	+0.68m	海より高い

満潮の海面は、近くの港 (大阪・9.1km) の満潮の高さ およそ +0.8m (大潮の時の満潮の高さの平均・気象庁の潮位表から出した目安・推定) として計算しました。気象庁は「場合によって 2m に近づく可能性」も示しています。堤防があるので、すぐに水につかるわけではありません。堤防が切れた時に水が引きにくくなります。

項目	この家
1 時間に 50mm 以上の大雨の回数の予想 2℃上昇 / 4℃上昇・全国の予想	1.8 倍 / 3 倍
年に一番多く降る日の雨の量の予想	+12% / +27%
水害で失う額の予想 (30 年) が増えると 大雨の回数の増え方をそのまま掛けた粗い目安 (推定・多めに出ます)	8 万円 / 13 万円
東京の猛暑日 (35℃以上・全国の傾向の例) 1995〜2024 年の平均は年 7 日ほど。21 世紀末の予想は全国で年 +2.9 日 / +17.5 日	近年 2023 年 22 日・2024 年 20 日・2025 年 23 日
熱帯夜の予想 (夜も 25℃以上)	年 +8.2 日 / +38 日

04

犯罪

大阪府警察の「犯罪発生情報」(2025 年・窃盗の 7 手口) から、大阪市北区の 1 万人あたりの件数と、同じ町丁目の件数を出しました。空き巣・暴力の件数と、あう確率は、いまは東京都 (警視庁) だけです。

自転車を盗まれる件数は 1 万人あたり年 76.1 件 (全国の平均の 5.6 倍) です。

項目	この家
自転車を盗まれる 全国 (データのある県) の平均の 5.6 倍・大阪市北区で 1,134 件	1 万人あたり 年 76.1 件
車上ねらい・部品ねらい 全国 (データのある県) の平均の 2.8 倍・大阪市北区で 124 件	1 万人あたり 年 8.3 件
車・バイクを盗まれる 全国 (データのある県) の平均の 1.8 倍・大阪市北区で 43 件	1 万人あたり 年 2.9 件
ひったくり 大阪市北区で 3 件	1 万人あたり 年 0.2 件
同じ町丁目の件数 (7 手口の合計) 大阪府警察の犯罪発生情報 (2025 年・窃盗の 7 手口)。空き巣・暴力は入っていない	19 件

見本

05

交通事故

家の周り 300m で起きた人身事故 (警察庁・2023〜2025 年・全国)。

家の周り 300m の人身事故は年 26.3 件で、事故があった全国の 250m 四方の中で、多い方から 1% の所です。

項目	この家
周り 300m の人身事故 (3 年) 全国の、事故が 1 件でもあった所 (250m 四方) の中で、多い方から 1% の所	79 件・年 26.3 件
うち亡くなった人	0 人
歩行者がかかわる事故	16 件
自転車がかかわる事故	30 件

06

暮らしの周り

駅・学校・病院・避難場所と、土地の決まり (国土数値情報・国土地理院)。距離は町丁目の代表の点 (番地まで入れていないため) から、まっすぐ測った長さです。

近い駅は 扇町 (353m)・用途地域は商業地域です。

項目	この家
都市計画道路まで まちの計画で決めた道路。長さは住所の地点 (町丁目の代表の点) から測りました。家の場所で変わります。番地まで入れると、家の点で測ります。国のデータには、もう造られた道か、これから造る道かが入っていません。市区町村の都市計画の窓口で、計画の幅と、この家の敷地にかかるかを確かめてください	80m
用途地域 (建ててよい建物の決まり) 建ぺい率 (土地のうち建物を建ててよい広さの割合) 80%・容積率 (土地の広さに対する、建ててよい床の広さの割合) 400%。容積率が大きいほど、周りに高い建物が建てられる	商業地域
近い駅	扇町 (堺筋線) 353m
	南森町 (谷町線・堺筋線) 366m
近い公立の小学校 学区とは限りません	大阪市立堀川小学校 337m
近い公立の中学校	大阪市立天満中学校 539m
近い病院	北野病院 679m・救急
	社会医療法人行岡医学研究会行岡病院 1,067m・救急
	医療法人尽生会聖和病院 1,238m・救急

見本

項目	この家
近い避難場所 使える災害: 地震・津波	堀川児童遊園 39m
使える災害: 地震・津波	与力町公園 223m
使える災害: 地震・津波	堀川小学校（運動場） 344m

07

20 年後に売る時の値段の予想

近くの地価公示 3 地点の値動き (30 年と 10 年) と、市区町村の人口予想から出しました。全国の地価公示の地点の過去で、いちばん外れが小さかった形です。建物は年とともに値が下がります。

20 年後に売る時の値段は、通常で 3,197 万円 (今の値段の 64%) の予想です。

項目	この家
入れた値段は、近くで売れた値段と比べて 近くの取引の中での位置です。この家の値打ちを決める物ではありません。入れた値段は 1㎡ あたり 83.3 万円。天神橋で売れた、2001 年以降に建ったマンションの 1㎡ あたり (専有面積 1㎡ あたり) は、下から 1/4 が 90.0・真ん中が 98.6・上から 1/4 が 109.7 万円 (91 件・真ん中は 2013 年築・2026 年 1〜3 月まで)。広さを入れていないので、取引の真ん中の 60㎡ として割りました。国土交通省 不動産情報ライブラリの取引価格をまとめた数字	安い方 (下の 1/4)

予想	20 年後の値段	土地の年の伸び	考え方
ベスト	4,208 万円	+2.8%	10 回に 1 回くらいの良い方 (通常 +2.5%)
通常	**3,197 万円**	**+0.3%**	**地価の流れ (年 ±1% まで) + 人口**
ワースト	2,670 万円	-1.7%	10 回に 1 回くらいの悪い方 (通常 −2%)

地価の高さ: 一番近い住宅の地点 (大阪市北区紅梅町125番) は、大阪府の住宅の地点 1,187 の中で 3 番目・この 10 年の伸び: 1 番目。近くの地点: 大阪市北区紅梅町125番 (0.2km)・大阪市北区天神橋4丁目21番9外 (0.4km)・大阪市北区山崎町2番6 (0.6km)

見本

08

人口予想

社人研の将来推計 (2023 年) の市区町村ごとの予想です。空き家 (2023 年) は実際の数です。

大阪市北区の人口は、2020 年 → 2050 年で +9.0% の予想です。

2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
139,376	149,087	152,286	154,426	155,097	154,102	151,919

項目	この家
人口の伸びの予想 (2020 → 2050 年) 1 番目が一番伸びる市区町村 (社人研の推計がある市区町村で比べる)	大阪府の 72 市区町村で 3 番目
空き家の割合 (2023 年) 空き家の割合の大阪府の平均は 14.2%。大阪市北区の空き家は 11,400 戸。そのうち、貸す・売る予定も無い空き家は 2,630 戸 (住宅全体の 2.6%)。比べるのは、住宅・土地統計調査に数がある 69 市区町村	11.1% ・ 大阪府の 69 市区町村で多い方から 61 番目

09

買う前に調べたほうがいい事

上で見つかった事から作りました。内見や契約の前に、不動産会社への質問や現地での確かめに使ってください。

内見や契約の前に確かめたい事が 3 個あります。

- ここは「商業地域」(容積率 400%) で、周りに高い建物が建てられる土地です。隣や前に建つ予定はありますか。日当たりは今のまま続きそうですか。
- 近くの避難場所は、洪水の時には使えない所です。大雨の時に逃げる先 (高い建物) を決めておく必要があります。
- 家の周り 300m の交通事故が、全国で多い方から 1% の所です。通学路と、車の多い道の時間帯を確かめてください。

見本

10

根拠と出典

どのデータを、どう掛け合わせたか。推定の所は推定と書いています。

水害で失う額の予想 = 30 年 × (1/200 × 大雨の被害の割合 + 1/1000 × 最大の大雨で増える被害の割合) × 建物の値。被害の割合は浸水の深さ別に 3〜83% (国交省 治水経済調査マニュアルの家屋被害率を丸めた目安・推定)。マンションは 1 階でない前提で 15% に。

地震と火事で失う額の予想 = 建物の値 × (6 弱の確率 × 6 弱の損 + 6 強の確率 × 6 強の損 + 7 の確率 × 7 の損) + 6 強以上の確率 × 火事で燃える割合。損の割合は建てた年と種類で変わる (内閣府・東京都の被害想定を丸めた目安・推定)。燃える割合は東京都の外は、都の火災危険度ランクの中くらい (5 段階の 2) とみなす (推定)。

住み続けるなら要る額 = 失う額 × (建て直す値段 ÷ 建物の今の値)。建て直す値段は、一戸建ては県の木造の工事費 × 延べ床面積、マンションは県の木造の工事費 × 1.6 (鉄筋コンクリートと共用部の分) × 専有面積。値打ちの損は年数で下がった建物の値で見るが、住み続けるには直す・建て直すお金が要るため (推定)。

その地震が起きたら失う額 = 建物の値 × ((起きた時に 6 弱以上になる見込み − 6 強以上の見込み) × 6 弱の損 + 6 強以上の見込み × 6 強の損) + 6 強以上の見込み × 火事で燃える割合。震度 7 の見込みは J-SHIS に無いので 6 強で見る (少なめに出る・推定)。

身近な盗みの件数 = 市区町村の 1 年の件数 ÷ 人口 × 1 万。全国 (データのある県) の平均と比べる。件数が 5 件より少ない時は、たまたまの差が大きいので比べない。

交通事故の多さ = 家の周り 300m で 3 年に起きた人身事故の件数。全国の、事故が 1 件でもあった 250m 四方の中で、多い方から何 % の所かを出す。

入れた値段と、近くで売れた値段の比べ = 入れた値段 ÷ 広さ (入れていない時は取引の真ん中の広さ) を、近くの取引の 1㎡ あたりの下から 1/4・上から 1/4 と比べる。下から 1/4 より安ければ「安い方」、上から 1/4 より高ければ「高い方」、その間なら「真ん中あたり」。

20 年後の値段の予想 = 値段 × 土地の割合 (30%・推定: マンションは土地の持ち分が小さいので 30%) × (1 + 年の伸び) の 20 乗 + 年数で下がった建物の値。年の伸び (通常) は、近くの地価公示 3 地点の「30 年の流れ (1996→2026)」「この 10 年の勢い」「0%」の真ん中を年 ±1% で止め、市区町村の人口の伸びを足した物。ベストは +2.5%・ワーストは −2%。全国の 11,712 地点の過去 (2006 年に 20 年先を予想するなど) で、いちばん外れが小さかった形。近くの地点: 大阪市北区紅梅町125番 (0.2km)・大阪市北区天神橋4丁目21番9外 (0.4km)・大阪市北区山崎町2番6 (0.6km)

地震保険の目安 = 建物の値 × 50% (保険金額) × 都道府県と建物のつくりの基準料率 × (1 − 建築年割引 10%・1981 年より前は割引なし)。

公開データから計算した目安で、推定を含みます。失う額・値段・人口は予想で、そうなることを約束するものではありません。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

出典 (公開データをもとに株式会社OREXが加工して作成。正確さは保証されません)

- 国土交通省 重ねるハザードマップ・国土数値情報 (地価公示・駅・学校・医療機関・東京都の用途地域・全国)・液状化の傾向
- 国土交通省 不動産情報ライブラリ (用途地域・取引価格・全国)
- 国土地理院 住所の検索・標高・指定緊急避難場所 (全国)
- 防災科学技術研究所 J-SHIS (地震ハザードステーション・震源断層の検索)
- 国土交通省 建築着工統計調査 (木造の工事費・2025)
- 地震調査研究本部 長期評価
- 東京都 地震に関する地域危険度測定調査 (第 9 回)・首都直下地震等による東京の被害想定 (2022)・水害リスク情報システム (浸水実績)・住民基本台帳
- 警視庁 町丁別の認知件数 (2023〜2025)・各道府県警察 犯罪発生情報のオープンデータ (窃盗の手口別・2025 ほか)・警察庁 交通事故のオープンデータ (2023〜2025)
- 国立社会保障・人口問題研究所 地域別将来推計人口 (2023)・総務省 住宅・土地統計調査 (2023)
- 気象庁 日本の気候変動 2025・潮位表掲載地点一覧 (満潮の高さ)・IPCC 第 6 次評価報告書・損害保険料率算出機構 地震保険の基準料率