

買う前の下調べレポート

東京都江戸川区平井三丁目

一戸建て・1981〜2000 年に建った・延べ床面積 120㎡ (目安)・6,000 万円で買う場合・町丁目の代表の点で調べた・2026-10-30 時点・見本 (ダミーを含む)

30 年住むと、災害で失う額の予想・推定

169 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 537 万円ほど要る予想です (建て直す値段 2,865 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
112 万円	57 万円	900 万円	14 個

30 年以内に震度 6 弱以上 (国のデータ) 86% ・ 約 15 年に 1 回・20 年後に売る時の値段の予想 (通常) (予想) 5,907 万円・入れた値段は、平井で売れた値段と比べて (国の取引) 「真ん中あたり」 (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)

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 犯罪の増減と交通事故
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 5〜10m の水が来る想定です。家ごと流される区域に入っています。

項目	この家
大雨 (200 年に 1 回ほど) の浸水	3〜5m・2 階の床上
最大の大雨 (1,000 年に 1 回ほど)	3〜5m・2 階の床上
水が引かずに長く続く区域	入っている
家ごと流される区域	入っている
高潮	5〜10m
津波 (最大の想定) 津波は水の流れが速く、同じ深さの大雨より家の被害が重くなります	0.5〜3m・1 階の床上
がけ崩れ・土石流の区域	入っている
海抜 (土地の高さ) 満潮の海面 (近くの港 (東京) でおよそ +1.0m) より低い土地。堤防が切れると水が引きにくい	-1.8m

実際に水につかった記録 (東京都 浸水実績・1974 年から)

年	場所	何が起きたか
2019	この家の場所	大雨 (内水: 下水や水路があふれた)・新中川 [ダミー]・128 棟
2008	この町丁目	大雨 (内水: 下水や水路があふれた) [ダミー]・12 棟
2016	江戸川区	大雨 (内水: 下水や水路があふれた)・旧中川 ほか・31 棟
2014	江戸川区	大雨 (内水: 下水や水路があふれた)・中川 ほか・67 棟
2013	江戸川区	大雨 (内水: 下水や水路があふれた)・中川 ほか・77 棟

この辺りで直近に起きた水の災害

年	災害	何が起きたか
2019	大きな川 (荒川)	台風 19 号で荒川の水位が大きく上がり、避難の呼びかけが出た (浸水はなし)
2011	津波	東日本大震災で晴海に 1.5m の津波。堤防と水門で浸水はなかった
1949	高潮	キティ台風の高潮で東京湾の岸が浸水。その後、堤防と水門で守られている
1947	大きな川 (利根川・荒川)	カスリーン台風で利根川の堤防が切れ、葛飾・江戸川まで水が来た

見本（ダミーを含む）

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」と、東京都の町丁目ごとの危険度 (5,192 町丁目の中の順位) を掛けました。

30 年以内に震度 6 弱以上の揺れにあう確率は 86% (約 15 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	48%	14%	1%
30 年以内	**86%**	**35%**	**3%**
50 年以内	96%	52%	5%
100 年以内	99% 以上	77%	10%

首都直下地震 (都心南部直下 M7.3) が来たら、家の周り 250m 四方で 揺れで全壊 37 棟・液状化で全壊 1 棟未満・火事で焼失 5 棟。

倒れる・燃える棟数は、都内の 250m 四方の 93% より多い。半壊は 55 棟。江戸川区全体では 全壊 6,656 棟・焼失 15,194 棟・亡くなる人 582 人の想定。冬の夕方・風速 8m の場合 ・ 東京都 首都直下地震等による東京の被害想定 (2022)

この地域に効く主な地震	30 年以内	直近
首都直下 (南関東の M7 程度) 平均 20〜30 年に 1 回ほど・どこで起きるか決まっていない直下の地震。南関東のどこでも震度 6 強になりうる・地震本部 相模トラフの長期評価 (2014)	70% 程度	1987 年 (千葉県東方沖地震)
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。関東は震源から遠いが、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)
大正型の関東地震 (M8 程度) 180〜590 年に 1 回・起きると南関東は広く震度 6 強〜7。関東大震災では火事で大きく燃えた・地震本部 相模トラフの長期評価 (2014)	ほぼ 0〜6%	1923 年 (関東大震災)

近くの活断層・海の地震	30 年以内	起きたら 6 弱以上
三浦半島断層群主部武山断層帯 活断層・M6.5 程度・起きたら 6 強以上 0.2%・起きたら失う額 2 万円 (住み続けるなら直すのに 5 万円)・防災科研 J-SHIS 震源断層の検索 (2024 年版)	8%	8%
立川断層帯 活断層・M6.8 程度・起きたら 6 強以上 8%・起きたら失う額 16 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)	1%	47%
綾瀬川断層伊奈　川口区間 活断層・M6.5 程度・起きたら 6 強以上 36%・起きたら失う額 50 万円 (住み続けるなら直すのに 158 万円)・防災科研 J-SHIS 震源断層の検索 (2024 年版)	0.1% 未満	79%

項目	この家
揺れで建物が倒れる危なさ	5 段階の 3 (危ない方から 644 番目)
火事が広がる危なさ	5 段階の 2 (危ない方から 1,335 番目)

公開データから計算した目安で、推定を含みます。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

項目	この家
総合の危なさ 地盤: 沖積低地4 (東京都の調査の地盤の分け方)。5 段階は 1 がいちばん低く、5 がいちばん高い	5 段階の 3 (危ない方から 600 番目)
液状化の起きやすさ 東京都の想定 (都心南部直下地震) では PL 値 10 以上 (液状化の強さの目安・大きいほど強い): 液状化の危険度は「高い」。地形からみた起きやすさは「強い」(干拓地や自然堤防など)。250m 四方ごとの目安で、1 軒ずつの地盤ではない。	高い
地面の揺れやすさ 地形: 干拓地 (海や湖の水を抜いた土地)。1.5 倍を超えると揺れやすい	2.29 倍
地震保険の目安 (年) 建物の値の半分を掛ける場合。東京都の基準料率 (損害保険料率算出機構・2022-10 から)・木造として計算・建築年割引のほかの割引は入れていません	16,600 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。

海面が上がると、この土地は満潮の海より、さらに低くなります。大雨の回数は 21 世紀末に 1.8〜3 倍の予想です。

いつ・どの予想	海面	満潮の海と比べて
いま	—	2.8m 低い
2050 年ごろ (2℃・4℃)	+0.18m	3.0m 低い
2100 年ごろ・2℃上昇	+0.4m	3.2m 低い
2100 年ごろ・4℃上昇	+0.68m	3.5m 低い

満潮の海面は、近くの港 (東京・9km) の満潮の高さ およそ +1.0m (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)	202 万円 / 336 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

見本（ダミーを含む）

04

犯罪

警視庁の 2025 年の町丁目ごとの件数です。空き巣・自転車・車は住む世帯の数で割り、10 年住んで 1 回でもあう確率にしました (町丁目の世帯 3,369・昨年の件数 33 件)。

空き巣・自転車・車は、どれも都内の平均より少なめです (いちばん多い「自転車を盗まれる」で平均の 0.7 倍)。

種類	10 年で 1 回でも	都内の比べ	昨年の件数
空き巣・忍び込み 家に入られる	0.05%	平均の 0.4 倍	0 件
自転車を盗まれる	2.57%	平均の 0.7 倍	5 件
車・バイク・車上ねらい	0.23%	平均の 0.5 倍	0 件
暴行・傷害・脅し	—	多い方から 7.8%	5 件
ひったくり・すり	—	多い方から 5.5%	1 件
強盗などの凶悪犯	—	多い方から 13.3%	1 件
詐欺	—	多い方から 44.6%	2 件

暴行・ひったくり・強盗・詐欺は、人が集まる町では、住んでいない人の被害も数に入るため、住む人 1 人あたりの確率にはしていません。「都内の比べ」は、都内の町丁目の中で件数が多い方から何 % かです。

05

犯罪の増減と交通事故

同じ町丁目のここ 3 年の件数と、家の周り 300m で起きた人身事故 (警察庁・2023〜2025 年)。

家の周り 300m の人身事故は年 6 件で、事故があった全国の 250m 四方の中で、多い方から 22% の所です。

年	犯罪の件数	うち空き巣など
2023 年	32 件	1 件
2024 年	43 件	1 件
2025 年	33 件	0 件

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 22% の所	18 件・年 6 件
うち亡くなった人	1 人

見本（ダミーを含む）

項目	この家
歩行者がかかわる事故	3 件
自転車がかかわる事故	14 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 平井 (369m)・用途地域は商業地域です。

項目	この家
羽田の飛行機の音 経路「北風の時の離陸 (C 滑走路・荒川沿いを北へ)」の線から約 760m。この経路は北風の日の 7〜11:30・15〜19 時のうち 3 時間ほど使う。近い測定局 江東区東大島文化センター (1.5km): C 滑走路の北向き離陸の側方 1km・高さ約 1,200〜1,800m・1 日の音の大きさの平均 (Lden) 46 dB (2025 年度・新経路の機だけ。環境基準の住宅地は 57 dB)。経路の線は国交省の測定結果の書きぶりから引いた [推定]	経路の下 (764m)
都市計画道路まで まちの計画で決めた道路。事業中 (用地の買い取りが進んでいる) [ダミー]	60m
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	平井 (総武線) 369m
	亀戸水神 (亀戸線) 845m
	東あずま (亀戸線) 1,006m
近い公立の小学校 学区とは限りません	江戸川区立平井南小学校 164m
近い公立の中学校	江戸川区立小松川中学校 164m
近い病院	西村記念病院 283m・救急
	二本松眼科病院 378m
	東京城東病院 969m・救急
近い避難場所 使える災害: 地震	小松川中 180m
使える災害: 地震	平井南小 294m
使える災害: 地震	旧小松川一中 486m

見本（ダミーを含む）

公開データから計算した目安で、推定を含みます。不動産鑑定士による鑑定評価ではありません。

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 5,907 万円 (今の値段の 98%) 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 50.0 万円。平井で売れた、1981〜2000 年に建った一戸建ての 1㎡ あたり (延べ床面積 1㎡ あたり・土地の分も込み) は、下から 1/4 が 31.1・真ん中が 45.0・上から 1/4 が 55.0 万円 (10 件・真ん中は 1986 年築・2026 年 1〜3 月まで)。広さを入れていないので、目安の 120㎡ として割りました。比べた取引が 10 件と少ないので、目安は弱めです。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	真ん中あたり

予想	20 年後の値段	土地の年の伸び	考え方
ベスト	9,109 万円	+2.4%	10 回に 1 回くらいの良い方 (通常 +2.5%)
通常	**5,907 万円**	**-0.1%**	**地価の流れ (年 ±1% まで) + 人口**
ワースト	4,242 万円	-2.1%	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 (江戸川区平井2丁目941番4) は、東京都の住宅の地点 1,566 の中で 570 番目・この 10 年の伸び: 351 番目。近くの地点: 江戸川区平井5丁目15番10 (0.4km)・江戸川区平井2丁目941番4 (0.4km)・江東区亀戸9丁目120番11 (0.6km)

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。65 歳以上・15 歳未満の割合 (2025 年) と空き家 (2023 年) は実際の数です。

江戸川区の人口は、2020 年 → 2050 年で -2.7% の予想です。

2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
697,932	692,618	693,046	692,266	690,100	685,828	679,003

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)	東京都の 62 市区町村で 36 番目
65 歳以上の割合 (2025 年) 東京都の住民基本台帳 (島を除く) で比べる	21.2% ・ 52 区市町村で多い方から 38 番目

見本（ダミー）

08 人口予想

項目	この家
15 歳未満の割合 (2025 年) 子どもが多い市区町村は、学校や公園が残りやすい	11.5% ・ 52 区市町村で多い方から 22 番目
空き家の割合 (2023 年) 空き家の割合の東京都の平均は 10.9%。江戸川区の空き家は 34,130 戸。そのうち、貸す・売る予定も無い空き家は 15,530 戸 (住宅全体の 4.2%)。比べるのは、住宅・土地統計調査に数がある 52 市区町村	9.3% ・ 東京都の 52 市区町村で多い方から 47 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 14 個あります。

- 最大の津波で 0.5〜3m の浸水が想定される区域です。近くの津波避難ビルと、歩いて何分かを確かめてください。
- 川があふれると家ごと流される区域です。避難する先と道を確かめてください。
- この辺りは 2019・2008 年に実際に水につかった記録があります。この家は何 cm まで水が来ましたか。
- 住所の地点から 60m の所に都市計画道路 (事業中) があります。この家の土地は道路にかかりますか。立ち退きや工事の予定を聞いてください。
- 最大の大雨 (1,000 年に 1 回ほど) で 3〜5m 水が来る想定の区域です。1 階の床の高さは道より何 cm 上ですか。
- 海抜 -1.8m で、満潮の海面 (近くの港 (東京) でおよそ +1.0m) より低い土地です。堤防が切れた時の避難先 (高い建物) はどこですか。
- 気候変動で海面が上がると、この土地は満潮の海より、さらに低くなります。この辺りの堤防のかさ上げや、スーパー堤防の計画はありますか。
- 羽田の飛行機の経路「北風の時の離陸 (C 滑走路・荒川沿いを北へ)」の下です。この経路を使うのは、北風の日の 7〜11:30・15〜19 時のうち 3 時間ほどです。その時間に、窓を閉めた部屋で音を確かめてください。
- 水が引くまで長く続く区域です。電気の設備 (分電盤・給湯器) は何 m の高さにありますか。
- 揺れで建物が倒れる危なさが 5 段階の 3 です。耐震の診断や補強をしましたか。図面と確認済証はありますか。
- 液状化の起きやすさが「高い」の土地です。地盤の調査の結果と、地盤の改良や杭の有無を見せてください。
- 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。
- このままの流れでは土地の値が下がる予想です。周りで売れずに残っている家は何軒ありますか。

見本 (ダミーを含む)

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)。燃える割合は都の火災危険度ランクから (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)。

犯罪にあう確率 (10 年) = 1 − (1 − 1 年の割合) の 10 乗。1 年の割合は町丁目の件数を世帯 (人) で割り、件数が少ない町丁目は区の割合と混ぜた (世帯 2,000 で半々・推定)。

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 (85%・推定: 建て直す値段 (県の木造の工事費 × 延べ床面積 120㎡・目安) を年数で下げた分が建物、残りが土地) × (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: 江戸川区平井5丁目15番10 (0.4km)・江戸川区平井2丁目941番4 (0.4km)・江東区亀戸9丁目120番11 (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