SAKURA さくら不動産

山田 太郎 様

見本：平井のマンション

東京都江戸川区平井3丁目

購入｜内見済｜判定：周辺300m

物件価格	月々の返済	広さ	平井駅から	築年
4,280万円	105,948円	65.2㎡	徒歩8分	2008年

要点

● 強い注意　● 注意　● 良い点

災害	浸水が続く時間：2週間以上（範囲のほぼ全域）、ほか3件	● 強い注意
土地	氾濫平野・海岸平野／盛土地・埋立地／明治期は田（約86%）／標高 約-1.7m（海抜0m以下）／液状化：液状化しやすい	● 注意
費用	月々の返済 105,948円／総支払額 48,498,160円	
立地・建物	平井駅 徒歩8分／築18年（2008年3月）／65.2㎡（㎡単価 656,442円）	
周辺	小学校区 平井南小学校／最寄り 平井駅（直線で約270m）／保育園など6件・医療機関47件（半径500m）	
法規制	商業地域（建蔽率80%・容積率400%）／防火地域	
相場	地価 530,000円/㎡（2026年・住宅地）／中古マンション ㎡単価 76万円（中央値）／戸建て等 6,050万円（中央値）	

契約の前に確かめること

1 番地が確定したら、その地点であらためて判定します（いまは代表点から半径300mでの判定） ☐

2 浸水の想定に備え、住戸の階数（1階・半地下か）と避難場所までの道をご確認ください ☐

3 かつて川・沼・湿地などだった土地（明治期は泥地）のため、大雨のときの水の溜まり方と、地盤調査の結果をご確認ください ☐

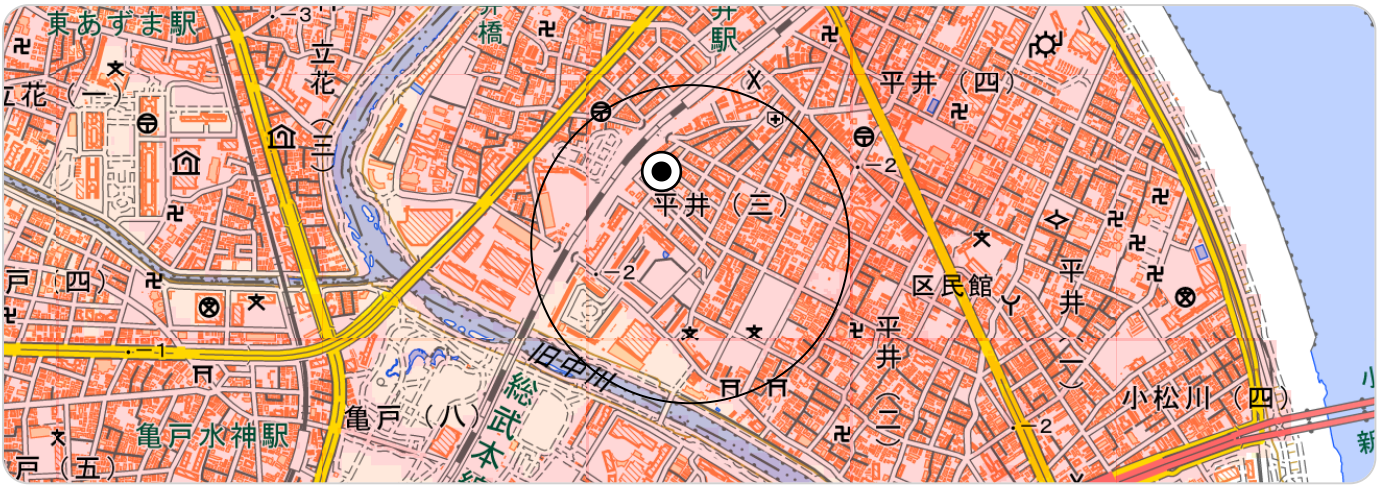
4 海抜0m以下の土地のため、過去の浸水と排水の状況を自治体・管理会社にご確認ください ☐

5 液状化しやすい地形のため、地盤調査の結果と基礎の仕様をご確認ください ☐

このレポートは、国や自治体が公開しているデータと、担当者が入力した内容をまとめたものです。点数や順位は付けていません。印は、公的な基準で注意が要るとされる項目に付けています。

さくら不動産　担当 山田 花子　03-0000-0000　hanako@example.com　東京都知事(1)第00000号

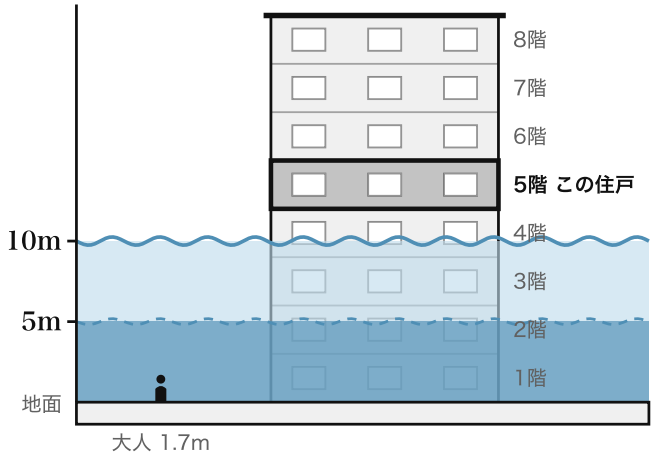
災害リスク



印は代表点、円は判定に使った半径300mの範囲です。 色：洪水（想定最大規模）の想定（ハザードマップポータルサイト）。 地図：地理院タイル（国土地理院）

洪水（想定最大規模）の浸水想定（半径300m内の想定）

浸水深 5〜10m　半径300mのほぼ全域に想定



建物の形は模式図です（1階を3mとして描いています。8階までを描いています）。国のハザードマップの区分から描いた想定で、実際の浸水を保証するものではありません。

種類	判定	想定
洪水（想定最大規模）	該当	浸水深 5〜10m（範囲の約100%）
洪水（計画規模）	該当	浸水深 3〜5m（範囲の約100%）
内水（大雨で下水・水路があふれる）	表示なし	—
浸水が続く時間（洪水・想定最大規模）	該当	2週間以上（範囲の約100%）
家屋倒壊（氾濫流）	表示なし	—
家屋倒壊（河岸侵食）	表示なし	—
高潮	該当	浸水深 5〜10m（範囲の約95%）
津波	表示なし	—
土砂（土石流）	表示なし	—
土砂（急傾斜地）	表示なし	—
土砂（地すべり）	表示なし	—

番地がわからないため、代表点から半径300mの範囲を調べています。場所を変更して地図で印を合わせると、その地点で調べ直します。

取得日 2026/11/22

浸水深の目安（国の凡例の区分）

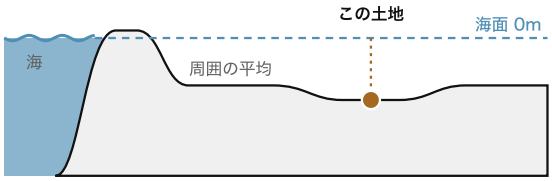
0.5m未満	0.5〜3m	3〜5m	**5〜10m**	10m以上
床下〜床上すれすれの深さ	1階の床上から天井近くまで浸かる深さ	2階の床まで浸かる深さ	2階の屋根付近まで浸かる深さ	3階以上まで浸かる深さ

太枠が、この場所で想定されている区分です（洪水（想定最大規模））。半径300m内に、2階の屋根付近まで浸かる深さが想定される区域があります。

土地の成り立ち

この土地の高さ　周囲300mの平均とほぼ同じ高さ

標高 約-1.7m　海抜0m以下



断面の形は模式図です。高さは国土地理院の標高データから（周囲は半径300mの平均）。

土地の成り立ち（地形）
氾濫平野・海岸平野

人の手による改変（盛土・埋立・干拓など）
盛土地・埋立地

液状化の発生傾向
液状化しやすい
地形：干拓地・6段階の区分 2

明治期の土地（低湿地）
田（約86%）、泥地（約3%）、泥炭地（1%未満）

災害履歴（土地履歴調査）
記録があります
浸水域等（1958年）・浸水域等（1966年）

土地の成り立ち：そのほかの項目

土地の成り立ち（地形）	**氾濫平野・海岸平野** 河川の氾濫に注意。地盤は海岸に近いほど軟弱で、地震の際にやや揺れやすい。強い地震による液状化発生傾向は海岸平野で強く、氾濫平野ではやや強い。沿岸部では高潮に注意。 周辺300mにかかる地形です。起伏が小さく、低くて平坦な土地。洪水で運ばれた砂や泥などが河川周辺に堆積したり、過去の海底が干上がったりしてできる。
人の手による改変（盛土・埋立・干拓など）	**盛土地・埋立地** 高さが十分でない場合には浸水のリスクがある。山地や台地では降雨・地震により地盤崩壊のリスクがある。低地では液状化の発生傾向が非常に強く、海や湖沼・河川を埋め立てた場所では特に注意。 周辺300mにかかる地形です。周囲の地表より高く盛土した土地や、海水面などの水部に土砂を投入して陸地にしたり、谷のような凹地を埋め立てて造成したりした土地。
明治期の土地（低湿地）	**田（約86%）、泥地（約3%）、泥炭地（1%未満）** 周辺300mのうち、明治期の地図で該当する割合です。かつて水に浸かっていた土地は、地盤が軟らかく、大雨のとき水が集まりやすい傾向があります
大規模盛土造成地	**データ上は該当なし**

出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（国土数値情報「大規模盛土造成地」令和5年、国土交通省都市局「地形区分に基づく液状化の発生傾向図」、国土調査「土地履歴調査」）を加工して作成　出典：国土地理院 地形分類（自然地形）を加工して作成　出典：国土地理院 地形分類（人工地形）を加工して作成　出典：国土地理院 明治期の低湿地を加工して作成　出典：国土地理院 標高タイル（基盤地図情報 数値標高モデル）を加工して作成

周辺データの取得日 2026/11/22

公的データにもとづく参考情報です。学区・法規制・相場は、契約前に自治体・担当者にご確認ください。

さくら不動産　担当 山田 花子　03-0000-0000　hanako@example.com　東京都知事(1)第00000号

相場

地価公示・地価調査 直線で約80m・対前年 +8.2%

530,000円/㎡ 2026年・住宅地

近くの取引の㎡単価（中央値）

中古マンション　**76万円**

226件・直近2年・半径500m

土地　**50万円**

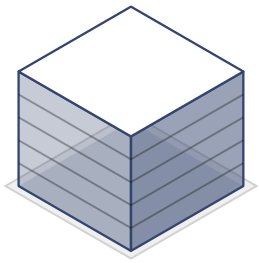
23件・直近2年・半径500m

棒の長さは㎡あたりの金額の比です（同じ単位のものだけ）。

戸建て等
6,050万円（中央値）
82件・直近2年・半径500m

法規制

この広さの土地に建てられる大きさの目安



用途地域
商業地域

建ぺい率・容積率
建蔽率80%・容積率400%

防火
防火地域

目安の階数
約5.0階ぶん

建蔽率ぶんの底面に、容積率ぶんの階数を積んだ模式図です。道路や日影などの制限は含みません。

法規制：そのほかの項目

都市計画区域・区域区分	都市計画区域・市街化区域 代表点での判定です（境界付近では異なる場合があります）
地区計画	データ上は該当なし
高度利用地区	データ上は該当なし
立地適正化計画	データ上は該当なし
都市計画道路（整備済みを含む）	周辺300m以内に該当なし
災害危険区域	データ上は該当なし
地すべり防止区域	データ上は該当なし
急傾斜地崩壊危険区域	データ上は該当なし

出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（地価公示・都道府県地価調査、不動産取引価格情報・成約価格情報）を加工して作成　出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（都市計画決定GISデータ「都市計画区域」「区域区分」令和7年度、都市計画決定GISデータ「用途地域」令和7年度、都市計画決定GISデータ「防火・準防火地域」令和7年度、都市計画決定GISデータ「地区計画」令和7年度、都市計画決定GISデータ「高度利用地区」令和7年度、都市計画決定GISデータ「立地適正化計画」令和7年度、都市計画決定GISデータ「都市計画道路」令和7年度、国土数値情報「災害危険区域」令和3年度、国土数値情報「地すべり防止区域」令和3年度、国土数値情報「急傾斜地崩壊危険区域」令和3年度）を加工して作成

周辺データの取得日 2026/11/22

公的データにもとづく参考情報です。学区・法規制・相場は、契約前に自治体・担当者にご確認ください。

さくら不動産　担当 山田 花子　03-0000-0000　hanako@example.com　東京都知事(1)第00000号

周辺施設

小学校区
平井南小学校

中学校区
小松川中学校

代表点での判定です（境界付近では異なる場合があります）

最寄りの施設までの距離

小学校	江戸川区立平井南小学校	約160m
中学校	江戸川区立小松川中学校	約160m
スーパー	コモディイイダ 半径500mに5件	約330m
コンビニ	ローソンストア100 半径500mに9件	約120m
ドラッグストア	シバタ薬局 半径500mに2件	約340m
公園	半径500mに6件	約170m
郵便局	平井駅前郵便局 半径500mに2件	約300m
銀行	みずほ銀行 半径500mに4件	約320m

0　250m　500m　750m　1km

直線の距離です（方角は示していません）。道のりは地図アプリで確かめてください。

保育園・幼稚園など（半径500m）
6件

医療機関（半径500m）
47件

医療機関の内訳

病院 2　診療所 22　歯科 23

暮らし・交通

駅・避難場所などまでの距離

最寄り駅	平井駅 総武線	約270m
避難場所	小松川中 対応：地震	約190m
役所など	小松川くすのきカルチャーセンター 集会施設	約160m
図書館	江東区立亀戸図書館	約760m

0　250m　500m　750m　1km

直線の距離です（方角は示していません）。道のりは地図アプリで確かめてください。

将来の人口（250m四方）

国の推計です（令和2年国勢調査にもとづく）

2050年に-19%

2020年	1,383人
2050年	1,122人

人口と世帯（500m四方・2020年国勢調査）

人口5,119人・2,613世帯

子ども（0〜14歳） 13%　働く世代（15〜64歳） 52%
65歳以上 32%

街頭犯罪（警察が認知した件数・2025年）

平井三丁目で計6件

部品ねらい	1
自転車盗	5

ひったくり・車上ねらい・部品ねらい・自動販売機ねらい・自動車盗・オートバイ盗・自転車盗の7手口です。空き巣などの侵入窃盗は含みません。町丁目単位の件数です

出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（国土数値情報「小学校区」令和5年度、国土数値情報「中学校区」令和5年度、国土数値情報「学校」令和5年度、国土数値情報「学校」「福祉施設」令和5年度、国土数値情報「医療機関」令和2年度）を加工して作成　出典：© OpenStreetMap contributors（ODbL）　出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（国土数値情報「駅別乗降客数」令和5年度、国土地理院「指定緊急避難場所」、国土数値情報「市町村役場等及び公的集会施設」令和4年度、国土数値情報「文化施設」平成25年度、国土数値情報「250mメッシュ別将来推計人口」R6国政局推計）を加工して作成　出典：警視庁 犯罪オープンデータ（2025年）を加工して作成　出典：政府統計の総合窓口(e-Stat)『令和2年国勢調査 地域メッシュ統計』を加工して作成

周辺データの取得日 2026/11/22

公的データにもとづく参考情報です。学区・法規制・相場は、契約前に自治体・担当者にご確認ください。

さくら不動産　担当 山田 花子　03-0000-0000　hanako@example.com　東京都知事(1)第00000号

費用の試算

物件価格	月々の返済	総支払額
42,800,000円	105,948円	48,498,160円

物件価格の内訳（借入額と頭金）



借入額 38,800,000円　頭金 4,000,000円

月々の支払いの内訳



月々の返済 105,948円　管理費 15,000円
修繕積立金 12,000円

費用の内訳

物件価格	42,800,000円
頭金	4,000,000円
管理費	15,000円
修繕積立金	12,000円
総支払額	**48,498,160円**

条件：頭金 4,000,000円・金利年0.80%・35年

物件情報

専有面積
65.2㎡

間取り
3LDK

築年月
2008年3月

構造
RC

所在階
5階／10階建て

最寄駅
平井 徒歩8分

種別
購入

状態
内見済

メモ

南向きで午前中から明るい。前面道路は交通量が少なく、夜も静か。駅からは平坦で、スーパーも帰り道にある。

出典：ハザードマップポータルサイト

表示がない場所は、危険性が想定されていないか、データが整備されていない場所です。

公的なハザードマップをもとにした参考情報です。安全を保証するものではなく、重要事項説明の代わりにもなりません。

このサービスは、国土交通省の不動産情報ライブラリのAPI機能を使用していますが、提供情報の最新性、正確性、完全性等が保証されたものではありません。

このレポートは端末内で作成しました。

さくら不動産　担当 山田 花子　03-0000-0000　hanako@example.com　東京都知事(1)第00000号