

価格が高くても安全とは限らない？

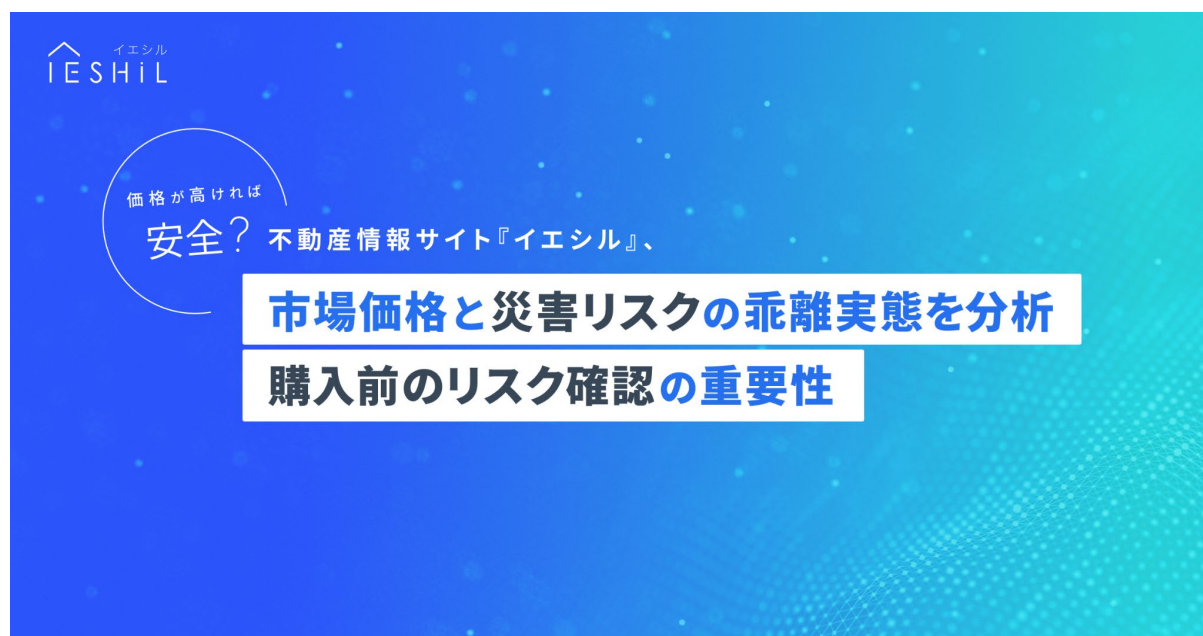
不動産市場価格と「災害リスク」の乖離実態を分析

～近接エリアでも災害リスクに差。データ比較から見た「購入前のリスク確認」の重要性～

株式会社リブセンス（代表取締役社長：村上太一、本社：東京都港区、証券コード：6054）が運営する不動産情報サイト『IESHIL（イエシル）』（URL：<https://ieshil.com/>）は、都市部における不動産相場（坪単価）と災害リスク指標の関係について、独自に比較分析しました。

不動産市場においては、立地や交通・生活利便性、周辺環境など、さまざまな要因が価格形成に影響します。一方で、近年関心が高まっている災害リスク情報（ハザードマップ等）は、立地や建物の利便性とは別の評価指標となっており、市場価格と必ずしも連動していないことが判明しました。

本分析は、不動産価格だけでは捉えきれない「災害リスク」を可視化し、購入検討者が価格やイメージだけに頼らず、防災面も含めた多角的な視点から納得感のある住まい選びを行えるよう実施しました。



■物件価格の高さと災害への安全性は必ずしも連動しない

現在の不動産市場においては、立地や交通利便性が優先される傾向にあります。そのため、たとえばハザードリスク（洪水・液状化など）が相対的に高いエリアであっても、立地や交通利便性などの条件によって高値で取引されるケースがあります。

以下は、洪水と液状化に対する安全性評価です。（※イエシル独自のスコアであり、5点満点での評価）



※1：掲載の坪単価は、A・B地区は2026年7月23日時点、C・D地区は2026年8月12日時点の算出値です。参考相場価格は変動するため、最新の値とは異なる場合があります。

※2：各災害リスクへの安全性スコアは、内閣府・国土交通省などが公開する災害関連データをもとに、イエシル独自のロジックで算出した指標です。250mメッシュ単位で評価しています。

上記画像は、世田谷区某所の近接するエリアにおける洪水への安全性と坪単価の比較、および文京区某所の近接するエリアにおける液状化への安全性と坪単価の比較を示したものです。

データ分析が示す通り、不動産価格と災害への安全性は必ずしも比例しません。価格は立地や利便性、物件特性などさまざまな要因で形成されるため、高額物件であっても価格とは別の観点から災害リスクを確認することが求められます。

■ 買い手自身によるリスク確認が不可欠

マンション購入において、利便性を最優先する選択自体は極めて合理的です。重要なのは、ハザード情報を把握しないまま購入することを避け、利便性と安全性の双方を理解した上で選択することです。

1. 周辺リスクと建物特性の確認：ハザードマップで立地地点の浸水・液状化リスクを確認するだけでなく、該当物件の耐震性能や構造特性も踏まえて総合的に判断すること。

2. **管理組合の防災体制の確認**：非常用電源や給水設備の配置場所（地下または地上階など）といった建物構造の確認に加え、防災備蓄や避難マニュアルの運用状況など、管理組合の取り組みを確認すること。
3. **「利便性」と「災害リスク」の切り分け**：提示されている価格は主に利便性の評価であることを理解し、自らのライフスタイルに合わせて「どこまで利便性を追求し、どのような防災対策をとるか」を主体的に判断すること。

住まいに求める優先順位は一人ひとり異なります。だからこそ、事前に客観的なリスク情報を知った上で選ぶことが、購入後の後悔を防ぎ、自分に最適な住まいを見つけるための第一歩となります。

イエシルは今後も、不動産価格だけでは見えない要素を可視化し、ユーザーが納得して住まいを選べる環境づくりに貢献してまいります。

なお、イエシルの各物件詳細ページでは、地震・洪水・液状化など5つの災害リスクに対する「安全性スコア」をひと目で確認できます。



■ IESHIL（イエシル）について（URL：<https://www.ieshil.com/>）



「お客様にどこよりも透明化された不動産サービスを提供する」

多くの人にとって「住宅購入」は人生でも数少ない、最も大きな買い物の一つですが、それゆえに売買の経験や知識がある人は少なく、意思決定の良し悪しすら判断できないことも珍しくありません。一方、不動産会社の利益の源泉は「成約」であり、「消費者の満足や利益」を追求する動機は薄いのが現状です。この結果、今も不動産業界には一般消費者との知識差や情報の非対称性によって利益を上げる構造が存在し、法律の規制や業界慣習等によりシステム化や効率化も十分に進んでいるとは言えません。

イエシルはこのような構造に大きな課題とビジネスチャンスを見出し、「透明性」と「ITによる効率化」を軸に不動産業界の構造的な課題を解決し、より納得感の高い不動産取引の実現を目指します。（2026年9月現在、イエシルは一都三県のマンションを対象としております）

・ IESHIL（イエシル）ご利用に関するお問い合わせ先
https://www.ieshil.com/site_inquiry/

■ 株式会社リブセンスについて（URL：<https://www.livesense.co.jp/>）



株式会社リブセンスは、「あたりまえを、発明しよう。」をコーポレートビジョンに掲げ、『マッハバイト』『転職会議』『転職ドラフト』『batonn（バトン）』『IESHIL（イエシル）』などのサービスを展開しています。新しい“あたりまえ”の発明を通じて、より多くのお客様に、そして広く社会に必要とされる企業を目指しています。

- ・ 所在地 東京都港区海岸1-7-1 東京ポートシティ竹芝10F
- ・ 設立 2006年2月8日
- ・ 資本金 237百万円
- ・ 代表者 代表取締役社長 村上太一
- ・ 事業内容 インターネットメディア運営事業