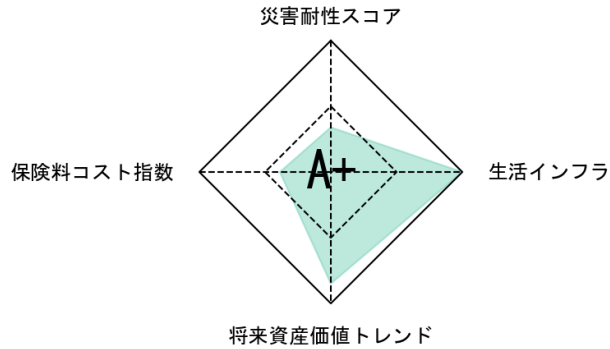


# MyLand レポート

都道府県	大阪府
市区町村	大阪市北区
住所	梅田三丁目



※スコアリング: S+, S, A+, A, B+, B, C+, Cの8段階評価

項目(重み)	スコア	評価
災害耐性スコア(40%)	13.6 / 40	災害リスクが高く、慎重な判断が求められる立地
生活インフラ(30%)	30.0 / 30	生活インフラが充実しており、利便性が高い環境
将来資産価値トレンド(20%)	17.0 / 20	都市成長の勢いが見られ、資産価値が維持されやすい傾向
保険料コスト指数(10%)	3.9 / 10	災害リスクを考慮し、補償範囲を広げた設計が必要となる可能性

## 災害リスクが高いが、利便性と将来性の高さで評価が分かれる立地です。

災害リスクの影響が大きい一方で、生活利便性および都市の将来性は高い水準にあります。

大阪市北区梅田三丁目は、利便性や将来動向によって一定の条件が補われる構造を持つ立地です。

日常生活や都市機能の観点では大きな制約が見られにくい一方で、災害時の影響については留意が必要です。

特に災害リスクの水準が、評価を分ける主要な要素です。

# 災害耐性スコア(スコア: 13.6 / 40)

災害耐性スコアは、水災・地震・地すべり・津波などのリスクを基に算出しています。  
スコアが高い場合でも、災害の発生を保証するものではありません。  
評価は、2,000m以内の最大3河川の距離・標高差と各種ハザードの組合せに基づきます。  
立地選定では、ハザード内容や避難場所・避難経路の確認が重要です。

## 評価に使用された河川

堂島川(距離: 878.3m、評価差: -2.0m)

土佐堀川(距離: 1113.7m、評価差: -2.5m)

淀川(距離: 1933.7m、評価差: -2.3m)

## 地震

**地震確率**  
※30年以内の震度6弱以上の揺れの確率

**14.0%**

大阪市北区梅田三丁目は地震確率が14.0%で、10~25%の中リスク帯に該当します。

大阪市北区の平均(7.8%)および大阪府の平均(9.6%)を上回っており、エリア内でも相対的に地震リスクが高い地点に位置します。一定の備えが必要です。

## 津波想定

津波ハザードランキングの分布	
ランク7(20m以上)	0%
ランク6(10m~20m)	0%
ランク5(5m~10m)	0%
ランク4(3m~5m)	0%
ランク3(1m~3m)	0%
ランク2(0.3m~1m)	0%
ランク1(0.3m未満)	0%

最大津波高の想定は限定的ですが、一部で津波浸水の可能性が確認されているエリアです。

大きな被害に至る可能性は低いと考えられますが、局所的な地形や条件によっては影響が出る場合があります。

過度な懸念は不要と考えられますが、沿岸部である以上、基本的な防災意識と情報確認は必要です。

自治体のハザードマップを確認し、最低限の避難行動を把握しておくことが望まれます。



※ 画像はイメージです。  
※ 0.3mは成人男性の膝下あたりの高さです。  
※ ただし津波は0.3mでもあっても転倒するようなエネルギーを持っています。

## 地すべりハザード

### 地すべりハザード

なし

大阪市北区梅田三丁目では地すべりハザードの該当は確認されていません。一般に地すべりは斜面地や谷地形、長雨や地震などで発生しやすいとされますが、本エリアでは広域的な想定はありません。ただし局所的な地形条件や周辺斜面の影響は個別に確認する必要があります。

## 河川と洪水

### 浸水深ハザードの分布

ランク6(20m以上)	0%
ランク5(10m~20m)	0%
ランク4(5m~10m)	0%
ランク3(3m~5m)	0%
ランク2(0.5m~3m)	0%
ランク1(0~0.5m)	0%

### 浸水継続時間ハザードの分布

ランク7 (672時間以上)	0%
ランク6 (336時間~672時間)	0%
ランク5 (168時間~336時間)	0%
ランク4 (72時間~168時間)	0%
ランク3 (24時間~72時間)	0%
ランク2 (12時間~24時間)	0%
ランク1 (12時間未満)	0%

### 浸水深ハザード

大阪市北区梅田三丁目では浸水想定区域の対象外またはデータ未整備の可能性があります。ただし小規模河川や内水氾濫などは反映されていない場合があるため、周辺の地形や過去の浸水履歴も含めて確認することが望まれます。

### 浸水継続時間ハザード

大阪市北区梅田三丁目では浸水継続時間のデータが未整備または対象外の可能性があります。周辺地域の浸水履歴や地形条件も含めて確認することが望まれます。

#### 氾濫流ハザード

なし

#### 河岸浸食ハザード

なし

#### 氾濫流ハザード

大阪市北区梅田三丁目では氾濫流ハザードの該当は確認されていません。しかし、降雨量や地形によっては氾濫した水が家屋倒壊を引き起こす可能性があるため、局所的な地形条件や周囲の状況は個別に確認する必要があります。

#### 河岸浸食ハザード

大阪市北区梅田三丁目では河岸浸食ハザードの該当は確認されていません。

しかし、降雨量や地形、上流条件によっては想定外の侵食が発生する可能性があるため、周辺環境の確認が必要です。

# 生活インフラ(スコア: 30.0 / 30)

生活インフラは、買い物施設・医療機関・交通アクセスなどの日常生活に必要な施設の距離に基づき算出しています。

住宅購入の際には、周辺環境においても十分に調査をする必要があります。

評価は主に1,000m(徒歩で約12~15分程度)を一つの目安としつつ、最大2,000mまでの距離に応じて段階的に算出しています。

2026年4月時点で最新のデータを使用していますが、施設の閉店や移転に伴い、実際の状況と乖離している可能性があります。

また個人商店など一部施設はデータに含まれていない場合があり、網羅性を完全に保証するものではありません。

## 日常利便性(買い物環境)

### スーパーマーケット(1km以内)

**あり**

大阪市北区梅田三丁目では一定の買い物環境が確保されています。

スーパーマーケット・コンビニ・薬局のいずれかが利用可能な範囲に存在します。

### コンビニ(1km以内)

**あり**

スーパーマーケット・コンビニ・薬局などの生活インフラが近隣に存在することは、日常生活の安定性に直結します。

食料品や日用品の調達が徒歩圏内で完結することで、移動負担や時間コストを抑えることができ、特に高齢期や車利用が制限される状況においても生活の継続性が担保されやすくなります。

### 薬局(1km以内)

**あり**

また、生活利便性が一定水準以上確保されているエリアは、将来的な居住ニーズが維持されやすく、賃貸需要や売却時の流動性にも影響を与える要素となります。

## 病院

内科

約139.2m

外科

約137.4m

歯科

約137.4m

大阪市北区梅田三丁目では内科が近接しており、日常的な体調不良や慢性的な通院にも対応しやすい環境です。

加えて外科・歯科も1km圏内にあり、一般的な医療アクセスは比較的良好と考えられます。

高齢世帯や子育て世帯にとっても、医療機関への移動負担が小さい点は生活上の安心材料になります。

## 駅

最寄り駅

大阪  
(約102.7m)

最寄り駅は大阪で、距離は約102.7mです。徒歩圏内にあり、移動利便性は高い環境です。

直線距離の計測とはなりますが、500mは成人で約6～7分、子供で約8～10分、高齢者で約10～12分程度の距離です。

徒歩で無理なくアクセスできる範囲であり、通勤通学・日常利用のいずれにおいても利便性は高いと評価できます。

# 将来資産価値トレンド(スコア: 17.0 / 20)

将来資産価値トレンドは、過去と現在のデータをもとに、その立地における「地価の下がりにくさ」を評価した指標です。  
物件そのものの資産価値は築年数や間取りなど個別条件に大きく依存するため、本指標では立地に着目しています。  
なお、本指標は将来の資産価値を保証するものではなく、災害や法改正、経済状況の変化などにより結果が変動する可能性があります。

## 地価推移

### 地価成長率

※2020年から2025年の変化量

高

地価は上昇基調にあり、取引価格の上振れが継続しています。

これは需要サイドの強さが顕在化している状態であり、実需・投資需要ともに一定の厚みがある局面と考えられます。

流動性や成約率も安定的な水準にあり、市場参加者の期待値が維持されていることが示唆されます。

#### 評価に使用した地点

- 大阪府 大阪市北区梅田1丁目2番(約327m)
- 大阪府 大阪市北区曽根崎新地2丁目42番33外(約395m)
- 大阪府 大阪市北区大深町207番外(約480m)

※ 評価地点は公的に公開されている地価データをもとにしています  
※ 梅田三丁目から最寄りの3点を取得しています  
※ 地域によって最寄りの距離に隔たりがある場合があります

## 乗降者数成長率

### 乗降者数成長率

※2019年から2023年の変化量

中

駅乗降者数は緩やかな減少傾向にあり、利用圏の縮小が一部で見られます。

ただし急激な変化ではなく、短期的な需給バランスは維持されていると考えられます。

周辺需要への影響は限定的ですが、中長期的には動向の継続性を確認する必要があります。

#### 評価に使用した駅

- 大阪(約102.7m)

※ 最寄り駅の乗降者数の変化量を取得しています  
※ 駅の新設や路線変更などにより、乗降者数が大きく変動する場合があります  
※ 廃駅や利用圏の変化により、乗降者数が大きく減少する場合があります

## 総着工戸数

### 総着工戸数

※2020年から2023年の変化量

高

住宅着工は増加基調にあり、供給サイドの投資判断は前向きに推移しています。

デベロッパーは将来需要を見越して着工を行うため、この動きは需要見通しの強さを反映したものと考えられます。

新規供給が継続していることから、人口流入や世帯形成の継続が期待される局面です。

新築着工戸数は、都市の住宅供給の動きを示す指標ですが、実務上は需要動向と強く連動します。

住宅の供給は、デベロッパーや建設事業者の投資判断によって行われますが、これらは将来的な販売・賃貸需要の見通しに基づいて決定されます。

そのため、着工戸数が増加しているエリアは、将来的な人口流入や世帯形成、需要拡大が見込まれている可能性が高いと考えられます。

一方で、着工戸数が減少しているエリアでは、需要の縮小や供給リスクの高まりを織り込んだ動きである可能性があります。

このように、新築着工戸数は単なる供給量ではなく、「市場参加者が判断した将来需要の見通し」を反映した指標として捉えることができます。

## 都市高齢者割合

### 都市高齢者割合

低

高齢化率は低水準にあり、現役世代の比率が高い人口構成です。

労働人口の維持が期待され、居住需要の持続性が見込まれる環境といえます。

将来的な需要の安定性という観点では、相対的に有利な条件です。

# 保険料コスト指数(スコア: 3.9 / 10)

本指標は、住宅に関する保険料そのものを決定づけるものではありません。

保険料は築年数、住宅構造、補償内容、契約条件など複数の要素に依存します。

本指標では、一般的に補償範囲を厚くする必要性が高い立地構造を評価しています。

住宅購入に際しては、物件価格に加えて保険料や修繕費といったランニングコストも考慮する必要があります。

## 地震保険基準料率

### 地震保険基準料率

※都道府県ごとの固定で大阪府の場合

**耐火性能あり: 1.16**

**耐火性能なし: 1.95**

本エリアは地震保険料率の中位区分に位置しており、一定の地震リスクが織り込まれた水準です。

保険料は平均的なレンジとなり、補償内容や契約条件に応じて負担水準が変動します。

標準的なリスク環境下での保険設計が求められる地域です。

#### 地震保険料率の考え方

- 新築
- 購入価格2,000万円
- 地震保険補償: 50%(1,000万円)
- 期間: 1年間(仮)

耐火構造:  $1,000万円 \times 1.16\% = \text{約}11,600円/年$

非耐火構造:  $1,000万円 \times 1.95\% = \text{約}19,500円/年$

## 水災リスクに紐づく保険料スコア

### 水災リスク

**中**

本エリアは一定の水災リスクが存在し、条件によっては影響を受ける可能性があります。

水災補償の付帯有無や補償範囲の設定により、保険料水準は変動します。

リスクとコストのバランスを踏まえた設計が求められます。

## 出典

本レポートは以下の公的データを基に、町丁目単位で統計処理・解析を行い算出しています。

### 国土交通省 国土数値情報 (<https://nlftp.mlit.go.jp/>)

- 行政区域(令和7年度)
- 標高・傾斜度5次メッシュデータ(平成23年度)
- 地価公示(令和7年度)
- 土砂災害警戒区域(令和6年度)
- 地すべり(令和3年度)
- 津波浸水想定(令和6年度)
- 洪水浸水想定区域(令和6年度)
- 医療機関(令和2年度)
- 学校(令和5年度)
- 鉄道(令和6年度)
- 駅別乗降客数(令和5年度)

### e-Stat政府統計の総合窓口 (<https://www.e-stat.go.jp/>)

- 令和2年国勢調査(境界データ等)

### 損害保険料算出機構 (<https://www.giroj.or.jp/>)

- 地震保険基準料率表(2021年6月10日届出)

### 国立研究開発法人 防災科学技術研究所 (<https://www.j-shis.bosai.go.jp/>)

- 確率論的地震動予測地図(J-SHIS)(2020年基準年データ)

### OpenStreetMap(<https://www.openstreetmap.org/about>)

- © OpenStreetMap contributors
- ODbLライセンス

## 免責事項

本レポートは公的データを基に統計的に算出した参考情報です。

町丁目単位の評価であり、個別の宅地条件や最新状況を完全に反映するものではありません。

将来の安全性・資産価値・費用等を保証するものではなく、実際の結果と異なる場合があります。

不動産取引・建築・保険等の最終判断はご利用者ご自身の責任で行ってください。

詳細は以下をご確認ください。

<https://hazard.mylandscore.com/disclaimer.html>

---

© MyLand Project

他の地域のレポート・詳細分析は以下よりご確認ください。

<https://hazard.mylandscore.com/>