sumilca
すみるか 物件レポート

比較レポート（2件）
2026年11月15日 作成

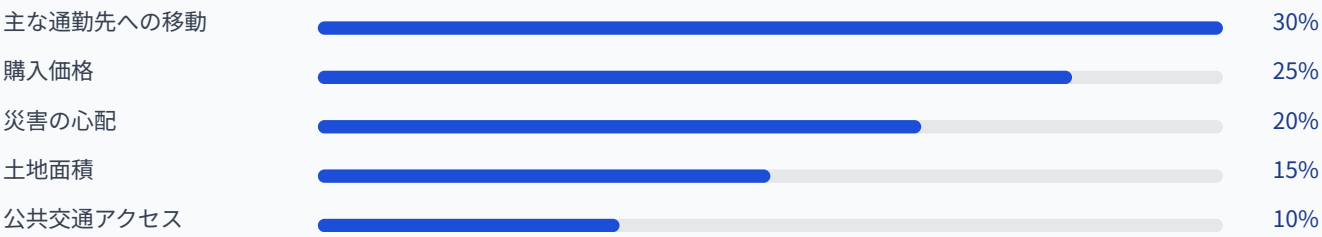
見本 — 架空の物件・見本用の固定データです。実在の物件・掲載とは関係ありません。

条件　見本の条件（中古戸建て・予算4,000万円まで・通勤と災害の心配を重視）
対象物件　2 件

あなたの条件

予算: 4,000万円まで　エリア: 埼玉県〇〇市　種別: 中古戸建て　通勤先: 都内（見本）

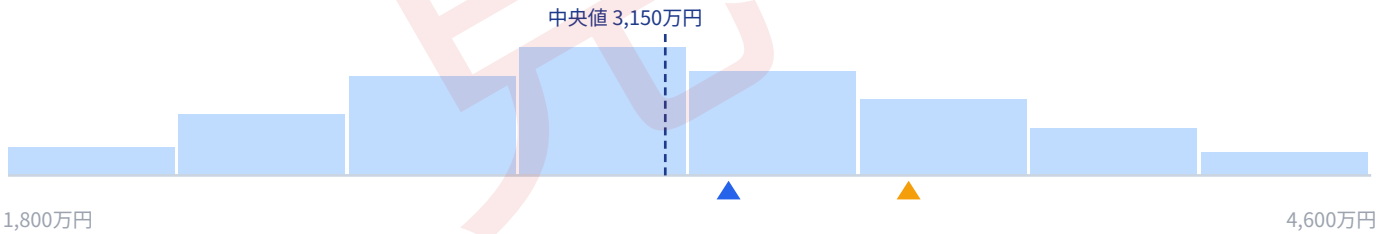
重視ポイント（フィードバックから学習した重み）




## 総括

（見本）お客様の条件「中古戸建て・予算4,000万円まで・通勤と災害の心配を重視」で2件を比べました。価格と災害リスクを重く見るなら1件目、駅からの近さと建物の新しさを重く見るなら2件目が合います。どちらを優先するかをお客様と話し合う材料としてお使いください。

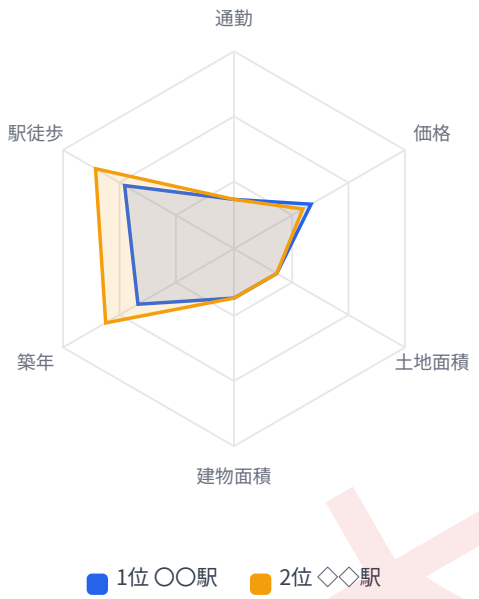
## 価格分布（候補 120件）




● 1位 3,280万円　● 2位 3,650万円

見本 — 架空の物件・見本用の固定データです。実在の物件・掲載とは関係ありません。

## 比較レーダー




## 比較のポイント（2件を比較）

- 価格: 1件目は周辺の目安より約8%安く、2件目は約5%高め
- 災害: 1件目は想定区域外、2件目は洪水の想定区域（0.5m以上3m未満）に入る
- 駅からの距離: 1件目は徒歩12分、2件目は徒歩6分
- 通勤: 1件目は約58分、2件目は約49分（家から職場のドアまで）
- 建物: 1件目は築15年、2件目は築8年

選び方の目安

災害の心配と予算を重視するお客様には1件目、毎日の通勤と建物の新しさを重視するお客様には2件目をおすすめしやすい組み合わせです。2件目を検討する場合は、浸水への備え（保険・建物の基礎の高さ）もあわせてご説明ください。

## 物件ごとの評価

### 1位 周辺の取引価格より約8%安く、災害の想定区域外

スコア 81

災害区域の判定（国交省 不動産情報ライブラリ）

洪水浸水想定区域（想定最大規模） 区域外　土砂災害警戒区域 区域外　津波浸水想定 区域外

高潮浸水想定区域 区域外

見本 — 架空の物件・見本用の固定データです。実在の物件・掲載とは関係ありません。

埼玉県〇〇市△△町（架空の物件）

## 物件の基本情報

| | | | |
|---|---|---|---|
| 価格 強み<br>32,800,000円 | 種別<br>中古戸建て | 構造<br>木造 | 間取り<br>4LDK |
| 建築年<br>2011年3月（築15年） | 土地面積 強み<br>132.4㎡ | 建物面積<br>98.5㎡ | 最寄駅 注意<br>〇〇駅 駅徒歩12分 |
| 通勤(戸口)<br>58分 | 推定相場(㎡単価)<br>268,000円/㎡ | 掲載(㎡単価)<br>247,700円/㎡ | 相場比<br>-7.6% |

相場推定: 参考 2025年・近傍 18地点・半径 2km（国交省 不動産取引価格情報ベース）

## 道路・接道

〇 幅6mの公道に8m以上接しています（建て替えの接道条件を満たす目安）。

・ 南側の道路なので、日当たりを確かめるときの手がかりになります。

掲載の表記: 南側 公道 幅員6.0m 接道8.2m

## 強みと注意点

強み 災害の心配: 区域外（洪水・土砂災害の想定区域に入っていない）

1㎡あたりの価格は、周辺の取引価格から出した目安より約8%低い水準です。洪水・土砂災害・津波・高潮の想定区域にはいずれも入っていません。駅まで徒歩12分とやや離れるため、通勤の時間（家から職場のドアまで約58分）とあわせて、毎日の移動の負担をお客様と確かめてください。

## 2位 駅徒歩6分・築8年。洪水の想定区域内なので確認を

スコア 74

災害区域の判定（国交省 不動産情報ライブラリ）

洪水浸水想定区域（想定最大規模） 区域内（0.5m以上3m未満）　土砂災害警戒区域 区域外　津波浸水想定 区域外

高潮浸水想定区域 区域外

埼玉県〇〇市□□（架空の物件）

見本 — 架空の物件・見本用の固定データです。実在の物件・掲載とは関係ありません。

## 物件の基本情報

| 価格 注意 | 種別 | 構造 | 間取り |
|---|---|---|---|
| 36,500,000円 | 中古戸建て | 木造 | 4LDK |
| 建築年 強み | 土地面積 | 建物面積 | 最寄駅 強み |
| 2018年9月（築8年） | 115㎡ | 104.3㎡ | ◇◇駅 駅徒歩6分 |
| 通勤(戸口) 強み | 推定相場(㎡単価) | 掲載(㎡単価) | 相場比 |
| 49分 | 301,000円/㎡ | 317,400円/㎡ | +5.4% |

相場推定: 参考 2025年・近傍 11地点・半径 2km（国交省 不動産取引価格情報ベース）

## 道路・接道

！ 私道に面しています。通行・掘削の承諾や負担の有無を確かめてください。

掲載の表記: 東側 私道 幅員4.0m 接道4.5m

## 強みと注意点

注意 災害の心配: 洪水 0.5m以上3m未満（想定最大規模の洪水で浸水が想定される区域）

駅に近く築年数も浅いため、通勤（約49分）と建物の新しさを重視するお客様に合います。一方で、想定最大規模の洪水では0.5m以上3m未満の浸水が想定される区域に入っています。1㎡あたりの価格は周辺の目安より約5%高めです。私道に面しているので、通行・掘削の承諾も確かめてください。

出典・ご利用上の注意

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

出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ『不動産取引価格情報』『洪水浸水想定区域』『土砂災害警戒区域』『指定緊急避難場所』をもとに Hoshimono Design 作成