価格比較レポート

近隣の実際の取引価格から推定した相場との比較

デモタワー

調査対象	デモタワー（東京都（デモの住所） デモタワー）
種別	中古マンション
調査の範囲	デモ桜台市内の中古マンションの取引（直近8四半期）
比較した取引	63件
作成日	2026年11月08日
作成	指値ナビ

このレポートの要点

売出価格	近隣取引からの推定相場	取引の中心帯
8,980万円	5,820万円	5,287万円〜6,314万円

見本（サンプルデータ）：このレポートは操作見本用のデモデータで作成しています。物件名・地名・取引はすべて架空で、実在の物件の資料ではありません。

※ 築年（1996年）は販売図面で未確認のため、近隣の取引から選んだ値で計算しています。推定相場は暫定値です。

本資料は、国土交通省「不動産情報ライブラリ」で公開されている成約価格（取引価格情報）を統計的に処理した市場の参考資料です。不動産鑑定評価書や査定書ではなく、価格や相談の結果を保証するものではありません。

モデルケースの取引ではありません

目次

01	まとめ（推定相場・確認したい点）
02	調べ方
03	物件と周辺の情報
04	相場データ（推移・条件別の相場・取引事例）

01 まとめ

売出価格 8,980万円 に対して

推定相場（中央）	取引の中心帯	売出価格と相場の比較	単価の目安
5,820万円	5,287万円〜6,314万円	近隣取引からの推定より高め（+54.3%）	83.1万円/㎡（274.9万円/坪）



取引の中心帯＝条件を補正した比較事例の中央50%が入る範囲。推定相場は近隣取引から推定した価格水準で、個別の部屋の条件によって変わります。単価・金額はそれぞれ四捨五入して表示しているため、単価×面積と金額が少しずれることがあります。

価格について確認したい点

近隣の取引から推定した相場と売出価格の差について、次の点を確認させてください。

- 売出価格に含まれる個別の条件（リフォームの内容と時期・階数・方角・眺望など）
- 管理費・修繕積立金の額と、長期修繕計画・積立金の値上げ予定
- 売り出してからの期間と、これまでの価格の見直しの有無
- 売主の引渡し時期の希望と、価格以外で相談できる条件（引渡し日・残置物・設備の補修など）

推定に使った近隣の取引の傾向

- 近い条件の取引63件（2025〜2026年）を、築年数・駅徒歩・時点・地区の水準の差を補正して比較
- うち12件は同じ最寄り駅（デモ大通）の取引で、重みを高くして使用

デモデータ（実在の取引ではありません）

02 調べ方

STEP 1 取引事例を集める

国土交通省が公開する不動産取引価格情報から、デモ桜台市の中古マンションの取引を集めました。アンケートで集められた実際の成約価格で、売出価格ではありません。

STEP 2 条件の近い事例に絞る

広さが近く、築年の差が12年以内の取引に絞りました。同じ地区・同じ最寄り駅の取引は重みを高くし、同じ町名・同じ築年（同じマンションの可能性が高い）の取引はさらに重くしています。

STEP 3 条件の差をそろえる

事例ごとの㎡単価を、この物件の条件に合わせて補正しました。補正に使った傾き（このエリアの取引から推定）：築年数（1年あたり-1.81%）・駅徒歩（1分あたり-1.08%）・取引の時点（年+7.2%）・地区ごとの価格水準の差（取引の少ない地区は全体の平均に寄せて推定）。1件あたりの補正は最大で約±25%までにしています。補正の大きさ（全事例の中央値）：時点+5.3%・築年+3.7%・地区-0.2%。確認として、近い条件の取引10件の実際の単価（補正前）の中央値 80.3万円/㎡ と推定単価 83.1万円/㎡ を比べると、差は+3.6%です。

STEP 4 相場の帯を出す

補正後の単価の分布の25%〜75%を「取引の中心帯」、中央値を推定相場としました。

検証結果の表示例（デモ）：過去17件で検証、推定誤差の中央値14.6%・誤差10%以内は35%

2026Q4に実際に取引された17件を、それより前のデータだけでこの方法で推定したところ、誤差の中央値は14.6%、誤差10%以内に収まったのは35%でした。このエリアでの推定方法の当たり具合で、今回の物件の誤差の幅を保証する数値ではありません。

03 物件と周辺の情報

名称・所在	デモタワー 東京都（デモの住所） デモタワー
種別	中古マンション
専有面積	70.00㎡（21.18坪）
築年	1996年（築30年）〔未確認・近隣取引から選択〕
最寄り駅	デモ大通駅 徒歩9分
売出価格	8,980万円（128.3万円/㎡）
用途地域	第一種住居地域（建ぺい率 60%・容積率 200%）

用途地域とは：第一種住居地域は「住居の環境を守る地域。3,000㎡までの店舗・事務所・ホテルなども建てられる」と定められた地域です。周辺にどんな建物が建ちうるかの目安になります。

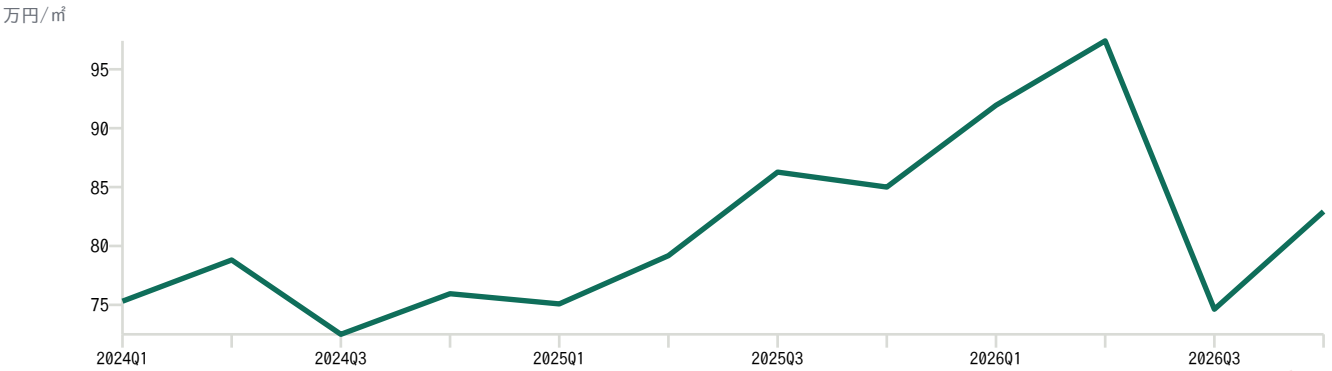
災害リスク（概要）

液状化の傾向あり（洪水・高潮：確認したデータでは区域外。津波・土砂災害はデータなしで未確認（区域外とは限りません）。ハザードマップで確認してください）。住所の代表点で、公開データの区域を確認した結果です。国土地理院「重ねるハザードマップ」：https://disaportal.gsi.go.jp/maps/?ll=35.627235,139.682128&z=16&base=pale

モデル・その取引ではありません

04 相場データ

デモ桜台市の取引単価の推移（中古マンション・四半期の中央値）



直近の類似取引（新しい順・10件）

条件：広さ±20%・築年±5年・同じ地区を優先（10件のうち同じ地区 4件）。10件の単価の中央値は 80.3万円/㎡、この物件の売出価格の単価 128.3万円/㎡ はそれより59.8%高い水準です（補正前の実際の取引単価で比べています）。

時期	地区	取引価格	面積	間取り	築年	単価	売出価格単価比
2026年Q4	緑町	7,830万円	72.00㎡	３ＬＤＫ	1997	108.8万円/㎡	-15.2%
2026年Q4	中央	4,010万円	63.00㎡	３ＬＤＫ	1993	63.7万円/㎡	-50.4%
2026年Q3	中央	4,750万円	65.00㎡	３ＬＤＫ	1993	73.1万円/㎡	-43.0%
2026年Q2	本町	5,310万円	59.00㎡	２ＬＤＫ	1996	90.0万円/㎡	-29.8%
2026年Q2	緑町	4,010万円	73.00㎡	３ＬＤＫ	1997	54.9万円/㎡	-57.2%
2026年Q2	緑町	4,620万円	79.00㎡	３ＬＤＫ	1997	58.5万円/㎡	-54.4%
2026年Q2	緑町	5,690万円	80.00㎡	３ＬＤＫ	1997	71.1万円/㎡	-44.6%
2025年Q4	本町	6,450万円	73.00㎡	３ＬＤＫ	1996	88.4万円/㎡	-31.1%
2025年Q4	本町	5,510万円	63.00㎡	３ＬＤＫ	1996	87.5万円/㎡	-31.8%
2025年Q2	本町	6,600万円	73.00㎡	３ＬＤＫ	1997	90.4万円/㎡	-29.5%

取引価格は国土交通省が集めた実際の成約価格で、売出価格ではありません。階数・方角・室内の状態は公開されていません。

駅徒歩分数別の単価（デモ桜台市・直近の取引の中央値）

区分	単価（中央値）	件数
5分以内	78.4万円/㎡	24件
6〜10分（この物件）	87.8万円/㎡	54件
11〜15分	80.0万円/㎡	29件
16〜20分	74.6万円/㎡	9件
21分以上	—	2件

築年数別の単価（デモ桜台市・直近の取引の中央値）

区分	単価（中央値）	件数
築5年以内	113.3万円/㎡	8件
築6〜10年	109.3万円/㎡	5件
築11〜20年	97.3万円/㎡	29件
築21〜30年（この物件）	87.5万円/㎡	31件
築31年以上	71.3万円/㎡	45件

最寄り駅別の単価（デモ桜台市・直近の取引の中央値）

区分	単価（中央値）	件数
デモ大通（この物件）	97.0万円/㎡	17件
デモ駅前	77.7万円/㎡	43件
デモ港	77.6万円/㎡	30件
デモ公園前	88.7万円/㎡	28件

同じマンションの可能性がある取引（本町・1996年築）

時期	取引価格	面積	間取り	単価	駅徒歩
2026年Q2	5,310万円	59.00㎡	２ＬＤＫ	90.0万円/㎡	6分
2024年Q3	4,420万円	52.00㎡	２ＬＤＫ	85.0万円/㎡	10分
2024年Q3	6,770万円	79.00㎡	３ＬＤＫ	85.7万円/㎡	16分

公的データには建物名が含まれないため、同じ町名・同じ築年・同じ最寄り駅のマンションの取引を表示しています（最寄り駅が違う取引は除いています）。同じ年に建った近隣の別マンションの取引が含まれる場合があります。

デモデータ（実在の物件ではありません）

比較した取引（条件の近い順に15件。推定には全63件を使用）

時期	地区	取引価格	面積	築年	駅徒歩	単価	条件補正後
2026年Q2	本町	5,310万円	59.00㎡	1996	6分	90.0万円/㎡	6,314万円
2026年Q4	本町	8,050万円	83.00㎡	2008	5分	97.0万円/㎡	5,287万円
2026年Q4	本町	6,870万円	72.00㎡	2006	10分	95.4万円/㎡	5,627万円
2025年Q2	本町	6,600万円	73.00㎡	1997	8分	90.4万円/㎡	6,699万円
2025年Q4	本町	6,450万円	73.00㎡	1996	8分	88.4万円/㎡	6,440万円
2026年Q4	本町	5,390万円	75.00㎡	1989	4分	71.9万円/㎡	5,414万円
2025年Q4	本町	5,510万円	63.00㎡	1996	8分	87.5万円/㎡	6,375万円
2026年Q4	緑町	7,830万円	72.00㎡	1997	6分	108.8万円/㎡	7,453万円
2026年Q2	本町	6,240万円	60.00㎡	2005	3分	104.0万円/㎡	5,995万円
2026年Q3	本町	7,970万円	83.00㎡	2005	2分	96.0万円/㎡	5,381万円
2025年Q2	本町	7,060万円	85.00㎡	1999	8分	83.1万円/㎡	5,934万円
2026年Q4	中央	5,390万円	65.00㎡	1988	12分	82.9万円/㎡	6,924万円
2025年Q1	本町	5,440万円	88.00㎡	1994	13分	61.8万円/㎡	5,197万円
2026年Q1	東町	8,360万円	63.00㎡	2002	15分	132.7万円/㎡	9,021万円
2026年Q4	本町	4,420万円	54.00㎡	2005	12分	81.9万円/㎡	5,023万円

※条件補正後＝取引された部屋を、今回の物件と同じ広さ・築年・駅徒歩・時点・地区の水準に換算した参考価格です。

ご注意

本レポートは、公開されている不動産取引価格情報を統計的に処理した参考資料です。不動産鑑定士による不動産の鑑定評価ではありません。
個別物件の階数・方角・眺望・管理状況・リフォーム履歴・権利関係などは反映していません。
ハザード情報は公開データに基づく区域判定で、住所の位置は代表点です。重要事項説明等の公的手続きには使用できません。
最寄り駅の徒歩分数を自動で入れた場合、駅までの直線距離からの目安です。
出典：国土交通省 不動産情報ライブラリ（https://www.reinfolib.mlit.go.jp/）。「不動産取引価格情報」（国土交通省）をもとに指値ナビが加工して作成しており、国が作成したものではありません。
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。
建物名の検索: © OpenStreetMap contributors
※ このレポートはデモデータで作成されています。

デモデータ・実際の取引ではありません