

比準格差算定結果 (1_住宅_住宅1)

	標準地			事例 a			事例 b			事例 c			事例 d			事例 e		
番号	西本町 00-1			OPS-1			OPS-2			OPS-3			OPS-4			OPS-6		
取引価格				160,832			183,953			140,483			125,000			34,432		
事情補正				105.0			100			100			100			100		
時点修正				100.5			86.7			86.0			84.0			83.2		
建付減価				/			86.7			/			100			/		
標準化補正				102.0			104.0			103.0			103.0			70.0		
推定価格				150,921			176,878			117,296			101,942			40,925		
地域要因				104.0			105.0			93.3			98.6			78.4		
標準価格				145,116			168,455			125,719			103,389			52,200		
個別的要因				100			100			100			100			100		
鑑定評価額・査定価格	122,000			145,000			168,000			126,000			103,000			52,200		
	値	評点	値	評点	格差	値	評点	格差	値	評点	格差	値	評点	格差	値	評点	格差	
道路の系統・連続性	普通	0.0	普通	0.0	0.0	普通	0.0	0.0	普通	0.0	0.0	普通	0.0	0.0	行き止まり	-2.0	-2.0	
道路の幅員	2.5m	-3.0	6m	0.0	3.0	7.8m	1.0	4.0	12m	2.0	5.0	9m	2.0	5.0	2m	-3.0	0.0	
道路の舗装状態	舗装	0.0	アスファルト	0.0	0.0	アスファルト	0.0	0.0	アスファルト	0.0	0.0	アスファルト	0.0	0.0	未舗装	-2.0	-2.0	
街路条件計				3.0			4.0			5.0			5.0			-4.0		
最寄り駅への接近性	0m	6.0	400m	5.0	-1.0	250m	5.0	-1.0	1,200m	-5.0	-11.0	500m	0.0	-6.0	900m	0.0	-6.0	
最寄り駅の性格	西本町	1.0	地下鉄御堂筋本町	2.0	1.0	地下鉄御堂筋本町	2.0	1.0	地下鉄四ツ橋本町	0.0	-1.0	地下鉄四ツ橋本町	0.0	-1.0	地下鉄中央本町	1.0	0.0	
交通・接近条件計				0.0			0.0			-12.0			-7.0			-6.0		
水道	有	5.0	水道	5.0	0.0	水道	5.0	0.0	水道	5.0	0.0	水道	5.0	0.0	無	0.0	-5.0	
ガス	有	5.0	有	5.0	0.0	有	5.0	0.0	有	5.0	0.0	有	5.0	0.0	無	0.0	-5.0	
下水	有	4.0	処理区域内	4.0	0.0	処理区域内	4.0	0.0	処理区域内	4.0	0.0	処理区域内	4.0	0.0	無	0.0	-4.0	
環境条件計				0.0			0.0			0.0			0.0			-14.0		
用途地域等	1住居	0.0	1住居	0.0	0.0	1住居	0.0	0.0	2住居	0.0	0.0	1住居	0.0	0.0	記載無し	0.0	0.0	
容積率	150%	1.0	200%	2.0	1.0	200%	2.0	1.0	200%	2.0	1.0	200%	2.0	1.0	200%	2.0	1.0	
行政的条件計				1.0			1.0			1.0			1.0			1.0		
その他条件計				0.0			0.0			0.0			0.0			0.0		