

# 取引事例 地域要因内訳表 (宅地)

西本町 -1

西本町1丁目23番5

200㎡ 比準価格:

123,000円/㎡

標準地 事例地	街路		交通		環境		行政		その他		補正率	
	南(駅前広場)市道、四方路		西本町駅前広場接面		水道: ○ ガス: ○ 下水: ○		1住居(60,150)準防					
<b>A</b> OPS-1 常盤町100番他 151.40㎡ 査定価格:153,000 路線価:128,000円/㎡	東6m 府道 中間画地		本町駅西方 400m		水道: ○ ガス: ○ 下水: ○		1住居(60,200)準防				事情補正 105.0	
	道路の幅員 +3.0		最寄り駅への接近性 -1.0 最寄り駅の性格 +1.0		居住環境 -5.0		容積率 +1.0				時点修正 100.5	
											標準化補正 102.0	
											地域要因 98.8	
		+3.0		0		-5.0		+1.0		0		
<b>B</b> OPS-2 靱本町5丁目8番地他 115.00㎡ 査定価格:154,000 路線価:150,000円/㎡	東7.8m 府道 中間画地		本町駅西方 250m		水道: ○ ガス: ○ 下水: ○		1住居(60,200)準防				事情補正 100.0	
	道路の幅員 +4.0		最寄り駅への接近性 -1.0 最寄り駅の性格 +1.0		居住環境 +9.0		容積率 +1.0				時点修正 86.7	
											標準化補正 104.0	
											地域要因 114.5	
		+4.0		0		+9.0		+1.0		0		
<b>C</b> OPS-3 西本町115番地 135.39㎡ 査定価格:150,000 路線価:150,000円/㎡	北東12m 国道、北西4.6m 府道 角地		本町駅北西方 1.2km		水道: ○ ガス: ○ 下水: ○		2住居(70,200)準防				事情補正 100.0	
	道路の幅員 +5.0		最寄り駅への接近性 -11.0 最寄り駅の性格 -1.0		居住環境 -16.0		容積率 +1.0				時点修正 86.0	
											標準化補正 103.0	
											地域要因 78.4	
		+5.0		-12.0		-16.0		+1.0		0		
<b>D</b> OPS-4 西本町4丁目15番地 284.00㎡ 査定価格:120,000 路線価:110,000円/㎡	南西9m 府道 中間画地		本町駅北西方 500m		水道: ○ ガス: ○ 下水: ○		1住居(60,200)準防				事情補正 100.0	
	道路の幅員 +5.0		最寄り駅への接近性 -6.0 最寄り駅の性格 -1.0		居住環境 -14.0		容積率 +1.0				時点修正 84.0	
											標準化補正 103.0	
											地域要因 84.8	
		+5.0		-7.0		-14.0		+1.0		0		
<b>E</b> OPS-6 西大橋3317番外 101.65㎡ 査定価格:65,100 路線価:170,000円/㎡	南東2m 農道		本町駅東方 900m		水道: ガス: 下水:		「調区」(60,200)				事情補正 100.0	
	道路の系統・連続性 -2.0 道路の舗装状態 -2.0		最寄り駅への接近性 -6.0		居住環境 -17.0 供給処理施設の状態 -14.0		容積率 +1.0				時点修正 83.2	
											標準化補正 70.0	
											地域要因 62.9	
		-4.0		-6.0		-31.0		+1.0		0		