

# 地域要因内訳表 (標準宅地)

大阪市西区 1110

西本町1丁目135番3

113.23 m<sup>2</sup> 比準価格: 48,000

相続税路線価: 51,000

| 標準宅地   | 街路                 | 交通                          | 環境                            | 行政   | その他 | 補正率   |
|--|--------------------|-----------------------------|-------------------------------|--|-----|---|
|  | 西5m, 四ツ橋筋, 舗装有, 市道 | 地下鉄四ツ橋 本町1200m, 信濃橋150m     | 水道: 有<br>ガス: 有<br>下水: 有       | 市街化, 1低専指(60, 200), 基(60, 180)<br>防火規制無<br>駐車場整備地区 |     |   |
| <b>標準地</b><br>西本町 00-1<br><br>規準価格: 106,000  |                    |                             |                               |  |     | 時点修正<br>100.0                                   |
|  | 道路の幅員 -16.0        | 最寄り駅への接近 3.0                | 供給処理施設の状 1.5                  |  |     | 標準化補正<br>107.1                                  |
|  | -16.0              | 3.0                         | 1.5                           | 0  | 0   | 地域要因<br>87.8                                    |
| <b>基準地</b>   |                    |                             |                               |  |     |   |
|  |                    |                             |                               |  |     |   |
|  |                    |                             |                               |  |     |   |
| <b>取引事例A</b><br>1 2 3 4 1 2 3 4-1111<br>麻布1丁目<br>919.00 m <sup>2</sup><br>試算価格: 52,100<br>相続税路線価: 42,000<br>路線価格差: 82.4  | 北西10m, アスファルト, 府道  | J R 東北新幹 西本町 800m           | 水道: 水道<br>ガス: 有<br>下水: 処理区域内  | 市街化指(70, 200), 基(70, 200)<br>防火規制無                 |     | 事情補正<br>100.0                                   |
|  | 道路の幅員 3.0          | 最寄り駅への接近 5.0                | 居住環境<br>供給処理施設の状 -26.0<br>5.0 | 用途地域等 3.0  |     | 時点修正<br>96.2                                    |
|  | 3.0                | 5.0                         | -21.0                         | 3.0  | 0   | 建付減価<br>-<br>標準化補正<br>100.0<br>地域要因<br>88.0     |
| <b>取引事例B</b><br>1 2 3 4 1 2 3 4-1112<br>麻布1丁目<br>963.55 m <sup>2</sup><br>試算価格: 52,400<br>相続税路線価: 52,000<br>路線価格差: 102.0 | 北西2.5m, アスファルト, 私道 | J R 仙山 西大橋 1500m            | 水道: 水道<br>ガス: 有<br>下水: 処理区域内  | 市街化, 2中専指(60, 200), 基(60, 160)<br>防火規制無<br>高度地区    |     | 事情補正<br>100.0                                   |
|  | 道路の幅員 -2.0         |                             | 居住環境<br>供給処理施設の状 8.0<br>5.0   | 用途地域等 3.0  |     | 時点修正<br>99.5                                    |
|  | -2.0               | 0                           | 13.0                          | 3.0  | 0   | 建付減価<br>100.0<br>標準化補正<br>95.0<br>地域要因<br>114.1 |
| <b>取引事例C</b><br>1 2 3 4-4444<br>麻布1丁目<br>919.00 m <sup>2</sup><br>試算価格: 52,200<br>相続税路線価: 0<br>路線価格差:                    | 北西10m, アスファルト, 府道  | J R 東北新幹 西本町 6200m, 本町 300m | 水道: 水道<br>ガス: 有<br>下水: 処理区域内  | 市街化指(70, 200), 基(70, 200)<br>防火規制無                 |     | 事情補正<br>100.0                                   |
|  | 道路の幅員 3.0          | 最寄り駅への接近 -2.0               | 居住環境<br>供給処理施設の状 -9.0<br>5.0  | 用途地域等 3.0  |     | 時点修正<br>96.2                                    |
|  | 3.0                | -2.0                        | -4.0                          | 3.0  | 0   | 建付減価<br>-<br>標準化補正<br>100.0<br>地域要因<br>99.8     |