

## II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨(その2)

No. 4

(1) 標準宅地番号	(2) 所在及び地番 (住居表示)	(3) 地積
1110	西本町1丁目135番3 ( 8番2号 )	113.23 m <sup>2</sup>

公示(基準)価格を規(比)準とした価格					
(47) 標(基)準地 番号	(48) 公示(基準)価格 (円/m <sup>2</sup> )	(49) 時点修正	(50) 個別的要因の 標準化補正	(51) 地域要因の比較	(52) 規(比)準価格 (48) × (49) × (50) × (51) (円/m <sup>2</sup> )
標準地	令和8年 1月 100,000	[ $\frac{100}{100}$ ]	$\frac{100}{[ 107.1 ]}$	$\frac{100}{[ 87.8 ]}$	106,000
西本町 - 1	補正項目 補正率の内訳		画地条件	7 街路条件 交通・接近条件 環境条件 -16 3 2	
基準地	年 月	[ $\frac{\quad}{100}$ ]	$\frac{100}{[ \quad ]}$	$\frac{100}{[ \quad ]}$	
-	補正項目 補正率の内訳				

(53) 市場の特性
同一需給圏は、地下鉄御堂筋線、中央線と四つ橋線で西区の他には大阪市西区地域を含む圏域。需要者の中心は市内居住者で大半を占めると思われる。域内における宅地供給は小規模宅地が散発的に供給される程度に留まっており、最近の土地取引は低調で需給は弱含みで推移している。土地1500万円～2000万円前後、新築の戸建物件は2500万円前後が需要の中心となっている。

(54) 試算価格の調整と標準価格の査定	(55)
アパート等の収益物件も介在するもその数は少なく、適正な賃料水準を形成するほどに賃貸市場が成熟しておらず、また戸建住宅が賃貸されるのはまれである。やはり自用目的での取引が多い。従って比準価格を標準に収益価格を関連づけて代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。	1平方メートル当たり 標準価格 (円/m <sup>2</sup> )
	102,000

## 2. 鑑定評価額の決定

(56) 評価対象地(対象標準宅地)の鑑定評価額の決定				
個別的要因を考慮して鑑定評価額を109,000円/m <sup>2</sup> 決定した。	①標準価格 (円/m <sup>2</sup> )	②個別的要因 の格差率 [ 107.1 ]	③ (①×②) (円/m <sup>2</sup> )	(58) 鑑 定 評 価 額
	102,000	× $\frac{\quad}{100}$	= 109,000	
	③ (円/m <sup>2</sup> )	④地積 (m <sup>2</sup> )	⑤総額 (③×④) (円)	総 額 (円)
	109,000	× 113.23	= 12,300,000	1平方メートル 当たり価格 (円/m <sup>2</sup> )
(57)  個別的要因の格差率の内訳	間口・奥行の関係 奥行		2 5	12,300,000
				109,000

(様式3)