

# 意見書

サンプル株式会社様

意見価額	13,200,000 円
------	--------------

対象不動産の表示	区分	所在及び地番・家屋番号	地目・構造・用途	面積(m <sup>2</sup> )	所有者	備考
	土地	〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番	現況宅地	330.00	〇〇〇〇	
建物	同所	家屋番号 〇〇番	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建住宅	132.00	〇〇〇〇	
不動産の種類	自用の建物及びその敷地		価格の種類	正常価格		
価格時点	9999年12月12日		実地調査日	9999年12月12日		
査定目的	売買の参考		査定を行った日	9999年12月12日		
査定の条件	対象確定条件	対象不動産の現況を所与として査定する。				
	想定条件	なし				
その他						

## 更地価格・取引事例比較法

所在	面積(m <sup>2</sup> )	取引時点	取引価格(円/m <sup>2</sup> )	事情補正	時点修正	標準化補正	地域要因比較	個別的要因比較	対象地価格(円/m <sup>2</sup> )
〇〇市〇〇町〇〇丁目	291.83	H99.99	22,445	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{87.3}{100}$	$\times \frac{100}{90.3}$	$\times \frac{100}{105.0}$	$\times \frac{99.8}{100}$	20,625
〇〇市〇〇町〇〇丁目	476.00	H99.99	19,433	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{89.6}{100}$	$\times \frac{100}{99.8}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{99.8}{100}$	17,412
比準価格査定の内容	規範性が相対的に高い下段の事例を重視して査定した。						比 準 価 格		17,400

## 公示価格を規準とした価格 ・ 地価調査価格と比準した価格

番号	所在	価格時点	価格(円/m <sup>2</sup> )	時点修正	標準化補正	地域要因比較	個別的要因比較	対象地価格(円/m <sup>2</sup> )
〇〇-99	〇〇市〇〇町9-9-99	H99.1.1	18,100	$\times \frac{97.5}{100}$	$\times \frac{100}{105.0}$	$\times \frac{100}{93.0}$	$\times \frac{99.8}{100}$	18,036
更地価格査定内容	比準価格は公示価格を規準とした価格と均衡がとれており、比準価格をもって更地価格とした。						更 地 価 格	
								17,400

## 建物の価格(円/m<sup>2</sup>)・原価法

再調達原価	120,000							
価格構成	躯体 85 %	再調達原価	躯体現価率	設備現価率	観察減価	建物の価格		
割合	設備 15 %		15	5				
経過年数	10年	120,000	$\left( 0.85 \times \frac{15}{10+15} + 0.15 \times \frac{5}{10+5} \right)$			$\times 0.90$	=	60,480
経済的残存	躯体 15年							
耐用年数	設備 5年							
観察減価率	△ 10 %							

## 査定額の決定

土地価格	更地価格	建付減価	建付地価格	面積	① 土地価格
	17,400 円/m <sup>2</sup> ×	0.900	15,660 円/m <sup>2</sup>	330.00 m <sup>2</sup>	5,167,800 円
建物価格	積算価格			面積	② 建物価格
	60,480 円/m <sup>2</sup>			132.00 m <sup>2</sup>	7,983,360 円
建物及びその敷地	①+②	市場性調整	意見価額		
	13,151,160	1.0000	$\frac{13,151,160}{1.0000} = 13,200,000 \text{ 円}$		

## 備考

発行番号 第×××号  
発行日 平成 99 年 99 月 99 日

札幌市中央区南二条西六丁目14番地  
メグロオフィス株式会社  
代表取締役 目黒健児

不動産鑑定士 署名捺印