

意見書

サンプル株式会社様

意見価額	7,140,000 円
------	-------------

対象不動産の表示	区分	所在及び地番・家屋番号等	地目・構造・用途	公簿面積(m ²)	所有者	備考
	1棟の建物の表示	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇 (建物の名称) レジデンス〇〇公園	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	9,999.99	〇〇〇〇	
	専有部分の建物の表示	(家屋番号) 〇〇町〇丁目〇番〇 (建物の名称) 〇〇〇	鉄筋コンクリート造陸屋根1階建住宅	76.44		
敷地権の表示	〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇 (敷地権の種類) 所有権 (敷地権の割合) 〇万分の〇〇〇	宅地	9,999.99			
不動産の種類		区分所有建物及びその敷地	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	対象不動産の現状を所与として査定の対象とする。				
	想定条件	なし				
その他						

取引事例比較法

対象不動産面積
80.45 m²
(壁芯面積)

番号	取引価格 取引時点 壁芯面積	事情補正	時点修正	建物格差	階層別 効用比	位置別 効用比	標準化 補正	地域要因	算出価格	標準住戸の 比準価格
1	122,027 円/m ² H 99.99 99.99 m ²	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{139.2}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{88.3}$	\div 99,279 円/m ²	94,000 円/m ² 個別的要因 の比較
2	93,326 円/m ² H 99.99 99.99 m ²	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100.0}{100}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	$\times \frac{100}{100.0}$	\div 93,326 円/m ²	$\times \frac{94.5}{100}$ 対象不動産 の比準価格
標準住戸の価格査定		類似性の高い事例2を重視して査定した。								[単価] 88,830
取引事例等の概要										
	所在地	最寄駅	地域の概況	街路	建築年次	仕上・設備	階層・間取等	その他		
対象不動産	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇	地下鉄〇〇線〇〇駅約〇〇m	中層マンションが建つ中、低層住宅等が介在する住宅地	16m市道	H99	吹付けタイル、エレベーターなし、オートロックなし	1F/5F 2LDK 南西向き	専用庭あり。損傷・汚損あり。	\div 88,800 円/m ²	
1	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇	地下鉄〇〇線〇〇駅約〇〇m	低層住宅の中、にマンションの介在する住宅地域	10m市道	H99	吹付け塗装、エレベーターあり、オートロックあり	2F/5F 4LDK 南西向き		[総額] 7,143,960	
2	〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇	地下鉄〇〇線〇〇駅約〇〇m	中層マンションが建つ中、低層住宅等が介在する住宅地	16m市道	H99	吹付けタイル、エレベーターなし、オートロックなし	2F/5F 3LDK 南西向き		\div 7,140,000 円	

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

発行番号 第 999 号

発行日 平成 99 年 99 月 99 日

不動産鑑定士 署名捺印