

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(201号室)

物件概要

所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4	
用途	共同住宅	
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)	
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築年	2024年11月19日
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡

鑑定評価額

20,400,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価

原価法

21,100,000円	土地	7,700,000円	(36.6%)
	建物	13,400,000円	(63.4%)

直接還元法

21,200,000円	NOI	830,929円
	NCF	804,729円
	緊急修繕費等	0円
	還元利回り	3.8%

DCF法

19,500,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,268,354円
	正味復帰価格の現在価値	13,274,011円
	緊急修繕費等	0円
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%

【免責事項】

- 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
- ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
- 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - 対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - 本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - 評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件：現状所与、想定上の条件：特になし、調査範囲等条件：特になし、その他の条件：特になし
- 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
- 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
- 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
- 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(301号室)

物件概要

所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4	
用途	共同住宅	
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)	
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築年	2024年11月19日
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡

鑑定評価額

20,700,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価

原価法

21,300,000円	土地	7,800,000円	(36.6%)
	建物	13,500,000円	(63.4%)

直接還元法

21,800,000円	NOI	852,763円
	NCF	826,563円
	緊急修繕費等	0円
	還元利回り	3.8%

DCF法

19,500,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,266,699円
	正味復帰価格の現在価値	13,270,606円
	緊急修繕費等	0円
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%

【免責事項】

1. 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
2. ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
3. 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - ・対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - ・対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - ・本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - ・評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件：現状所与、想定上の条件：特になし、調査範囲等条件：特になし、その他の条件：特になし
4. 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
5. 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
6. 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
7. 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(401号室)

物件概要			
所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4		
用途	共同住宅		
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)		
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
	建築年	2024年11月19日	
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)	
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡	

鑑定評価額		
20,900,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価			
原価法			
21,500,000円	土地	7,900,000円	(36.6%)
	建物	13,600,000円	(63.4%)

直接還元法			
22,200,000円	NOI	868,650円	
	NCF	842,450円	
	緊急修繕費等	0円	
	還元利回り	3.8%	

DCF法			
19,500,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,265,046円	
	正味復帰価格の現在価値	13,267,200円	
	緊急修繕費等	0円	
	割引率	3.6%	
	最終還元利回り	4.0%	

【免責事項】

- 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
- ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
- 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - 対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - 本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - 評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件：現状所与、想定上の条件：特になし、調査範囲等条件：特になし、その他の条件：特になし
- 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
- 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
- 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
- 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(501号室)

物件概要

所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4	
用途	共同住宅	
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)	
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築年	2024年11月19日
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡

鑑定評価額

21,100,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価

原価法

22,000,000円	土地	8,100,000円	(36.6%)
	建物	13,900,000円	(63.4%)

直接還元法

22,600,000円	NOI	883,482円
	NCF	857,282円
	緊急修繕費等	0円
	還元利回り	3.8%

DCF法

19,500,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,260,909円
	正味復帰価格の現在価値	13,258,687円
	緊急修繕費等	0円
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%

【免責事項】

- 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
- ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
- 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - 対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - 本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - 評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件 : 現状所与、想定上の条件 : 特になし、調査範囲等条件 : 特になし、その他の条件 : 特になし
- 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
- 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
- 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
- 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(502号室)

物件概要

所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4	
用途	共同住宅	
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)	
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築年	2024年11月19日
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡

鑑定評価額

21,000,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価

原価法

21,700,000円	土地	7,900,000円	(36.6%)
	建物	13,800,000円	(63.4%)

直接還元法

22,400,000円	NOI	875,652円
	NCF	849,452円
	緊急修繕費等	0円
	還元利回り	3.8%

DCF法

19,500,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,262,564円
	正味復帰価格の現在価値	13,262,093円
	緊急修繕費等	0円
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%

【免責事項】

- 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
- ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
- 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - 対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - 対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - 本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - 評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件：現状所与、想定上の条件：特になし、調査範囲等条件：特になし、その他の条件：特になし
- 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
- 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
- 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
- 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。

不動産調査報告概要

quador名古屋市大前(503号室)

物件概要

所在	愛知県名古屋市昭和区下構町一丁目12番地4	
用途	共同住宅	
種別/類型	住商混在地/区分所有建物及びその敷地(貸家)	
土地	面積	398.82㎡(境界確定図)/ 399.00㎡(登記簿)
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	建築年	2024年11月19日
	延床面積(GFA)	974.08㎡(検査済証)
	賃貸面積(NRA)	788.35㎡

鑑定評価額

20,100,000円	価格の種類	正常価格
	価格時点	2025年1月31日

各手法による原価

原価法

20,700,000円	土地	7,600,000円	(36.6%)
	建物	13,100,000円	(63.4%)

直接還元法

20,500,000円	NOI	803,153円
	NCF	777,153円
	緊急修繕費等	0円
	還元利回り	3.8%

DCF法

19,600,000円	10年間の純収益の現価の合計額	6,280,335円
	正味復帰価格の現在価値	13,302,138円
	緊急修繕費等	0円
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%

【免責事項】

1. 本件は「不動産の鑑定評価に関する法律(1963年法律第152号。以下、法律)」に基づいて、資格を有する不動産鑑定士及び不動産鑑定士補(以下、鑑定士等)が、高度な専門知識と良心に従って作成し、株式会社アセツブレイン(以下、AB)が発行した不動産鑑定評価書の概要を記載したものです(以下、本報告概要)。
2. ABは、公正かつ客観的な審査手続きを経て本報告概要を発行するとともに、AB及び鑑定士等は、本業務上知り得た秘密を保持することを約します。
3. 本報告概要の内容及び鑑定評価額は、次に記載の前提及び以下に記載の評価条件の範囲でのみ妥当します。
 - ・対象不動産の権利関係、契約関係の確認及び物的状況の調査は、登記記録及び同付属地図並びにご依頼者ご提示資料に基づいて行われるものであり、その事実関係の有無、又は、権利内容等についてABが明示的又は黙示的に保証するものではありません。
 - ・対象不動産の確認は、目視の範囲内において外観及び内覧調査をしたものであり、土壌汚染、地下埋設物、埋蔵文化財、アスベスト、建物内部に存在する瑕疵等については、本評価書に記載するもの以外はそれらが無いものとしており、かつ、将来それらの存在が判明したとしてもABが責任を負うものではありません。
 - ・本報告概要の結論として提示する鑑定評価額は、現実の取引価格及び将来において成立する取引価格等を保証するものではありません。
 - ・評価条件は以下の通りです。
 - 対象確定条件：現状所与、想定上の条件：特になし、調査範囲等条件：特になし、その他の条件：特になし
4. 本鑑定評価書は、署名した鑑定士等が通常の注意をもって行ったもので、本評価書に関する責任は、ABが負います。
5. 本鑑定評価書の写しのABにおける保管期間は、法律の定めるところに従い5年間とします。
6. 本報告概要の依頼目的以外の使用及び記載事項の引用をする場合には、事前にABと協議して書面による同意を必要があります。
7. 本報告概要に起因して生じた紛争の一切の処理については、日本国の法令に準拠するものとし、その管轄裁判所は東京地方裁判所とします。