

**kw** NAGOYA  
KELLERWILLIAMS®

# 物件概要

【仲介物件】

令和7年 4 月 吉日

OH-N6

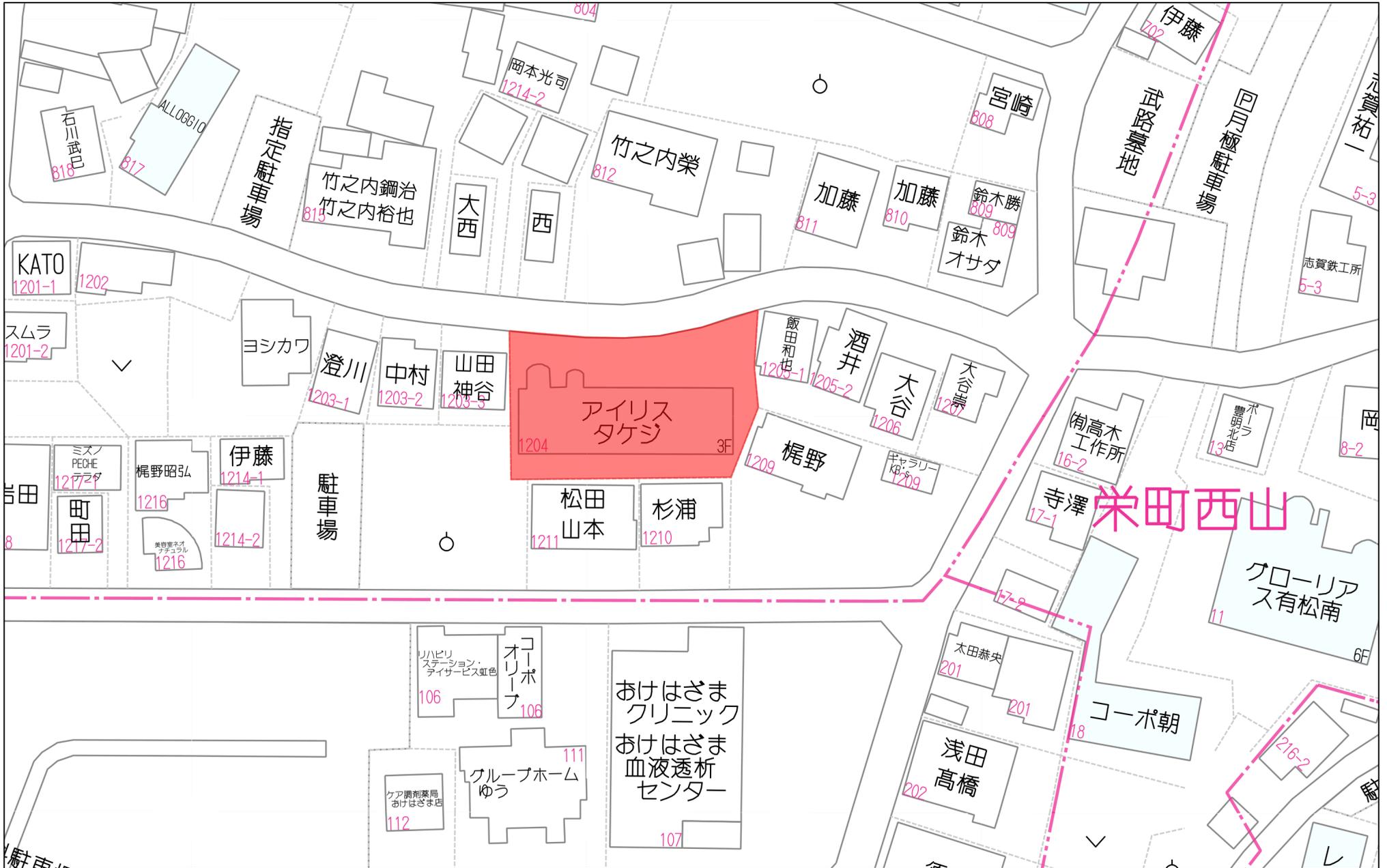
■物件名	アイリスTAKEJI					
■所在地	愛知県名古屋市緑区桶狭間北二丁目1204					
■建物	種類	共同住宅		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
	築年月	平成5年3月		床面積	733.72 m <sup>2</sup>	221.95 坪
■土地	地積	公簿	919.84 m <sup>2</sup>	278.25 坪	地目	宅地
		実測	920.01 m <sup>2</sup>	278.30 坪		
■価格	278,000,000 円			坪単価	(税込) 円/坪	
■総戸数	34 戸			現稼働	27 戸	
■現状利回	現状年間賃料	15,624,000 円		現状利回	5.62%	
■満室想定	満室想定年間賃料	19,884,000 円		満室想定	7.15%	
■契約条件	所有権		■現状	稼働中		
■引渡し	現状渡し		■引渡時期	相談		
■法令等に基づく制限等	都市計画法	市街化区域				
	用途地域	第一種低層住居専用地域				
	建蔽率等	建蔽率	40 %	容積率	80 %	
	その他の法規等	緑化地域・10m高度地区・居住誘導区域内・外壁後退距離1m 日影規制有(3h-2h/1.5m)・都市再生特別措置法・景観法				
■道路及び設備等	接面道路	北側：幅員約6.0m間口約38.4m		設備	電気	
	幅員				ガス	
					上水	
					下水	
■交通等	名鉄本線『中京競馬場前駅』徒歩17分					
■備考	■検査済証：無			 愛知県名古屋市中村区名駅3丁目28番12 大名古屋ビルディング11階 TEL:052-856-5501 FAX:050-3737-4300 Mail : kwnagoia@kwj.jp HP:https://kellerwilliams.jp/		

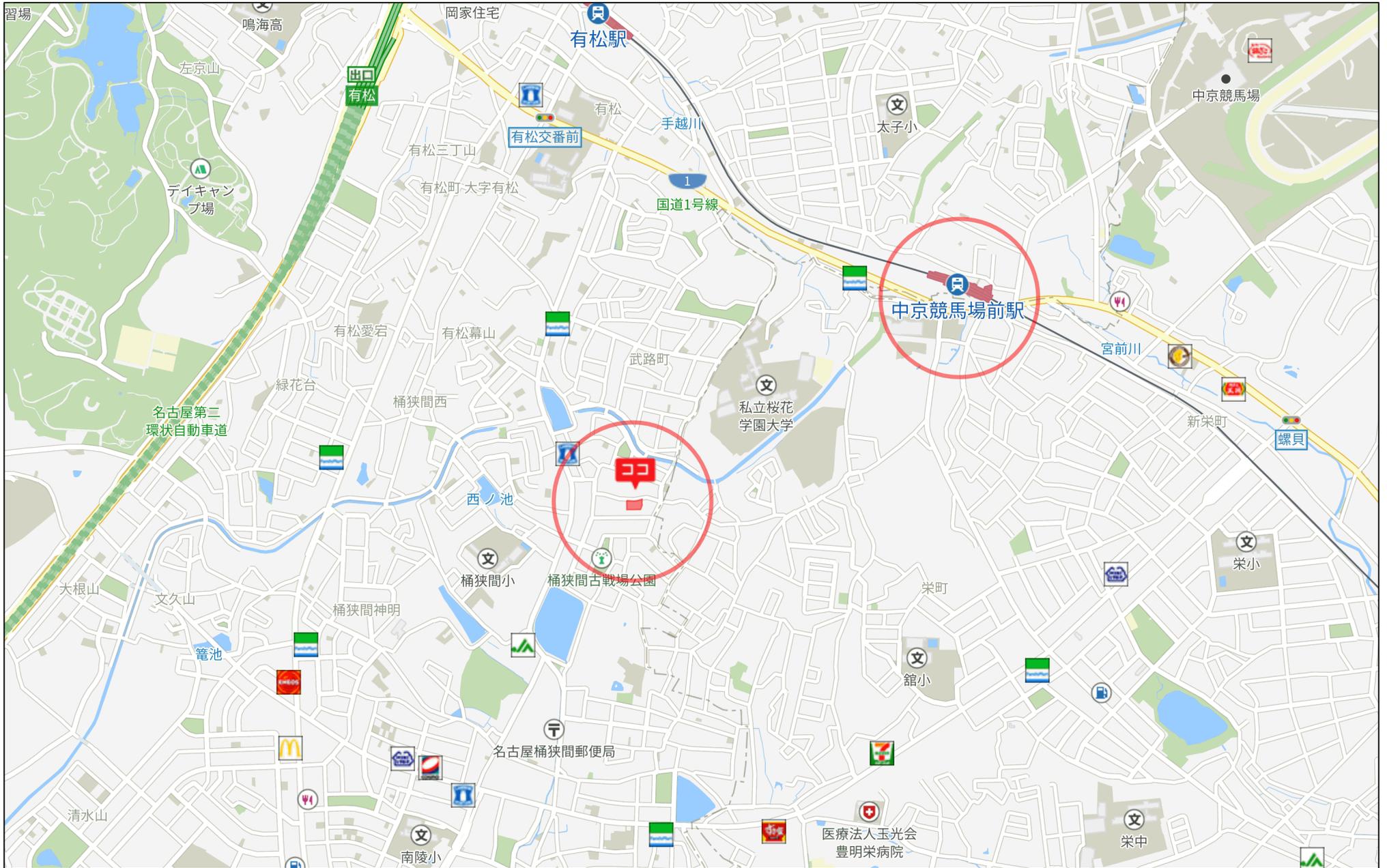
※万一売却済みの場合は、あしからずご了承ください。

※本物件ご購入の際には、媒介手数料（国土交通省告示による定めあり、別途消費税もあり）が必要です。



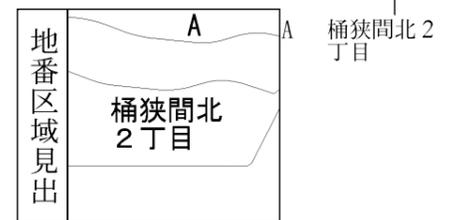
■土地 : 919.84m<sup>2</sup> ( 278.25坪 ) ■建物 : 733.72m<sup>2</sup> ( 221.95坪 )







■土地 : 919.84m<sup>2</sup>  
278.25坪



請求部	所在	名古屋市緑区桶狭間北二丁目				地番	1204番			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図	
作成年月日	昭和63年9月25日			備付年月日(原図)	昭和63年9月26日		補事項			

## ■土地

No	所在地	地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	所有者
1	名古屋市緑区桶狭間北二丁目	1204	宅地	919.84	[REDACTED]

---

919.84 m<sup>2</sup>  
278.25 坪

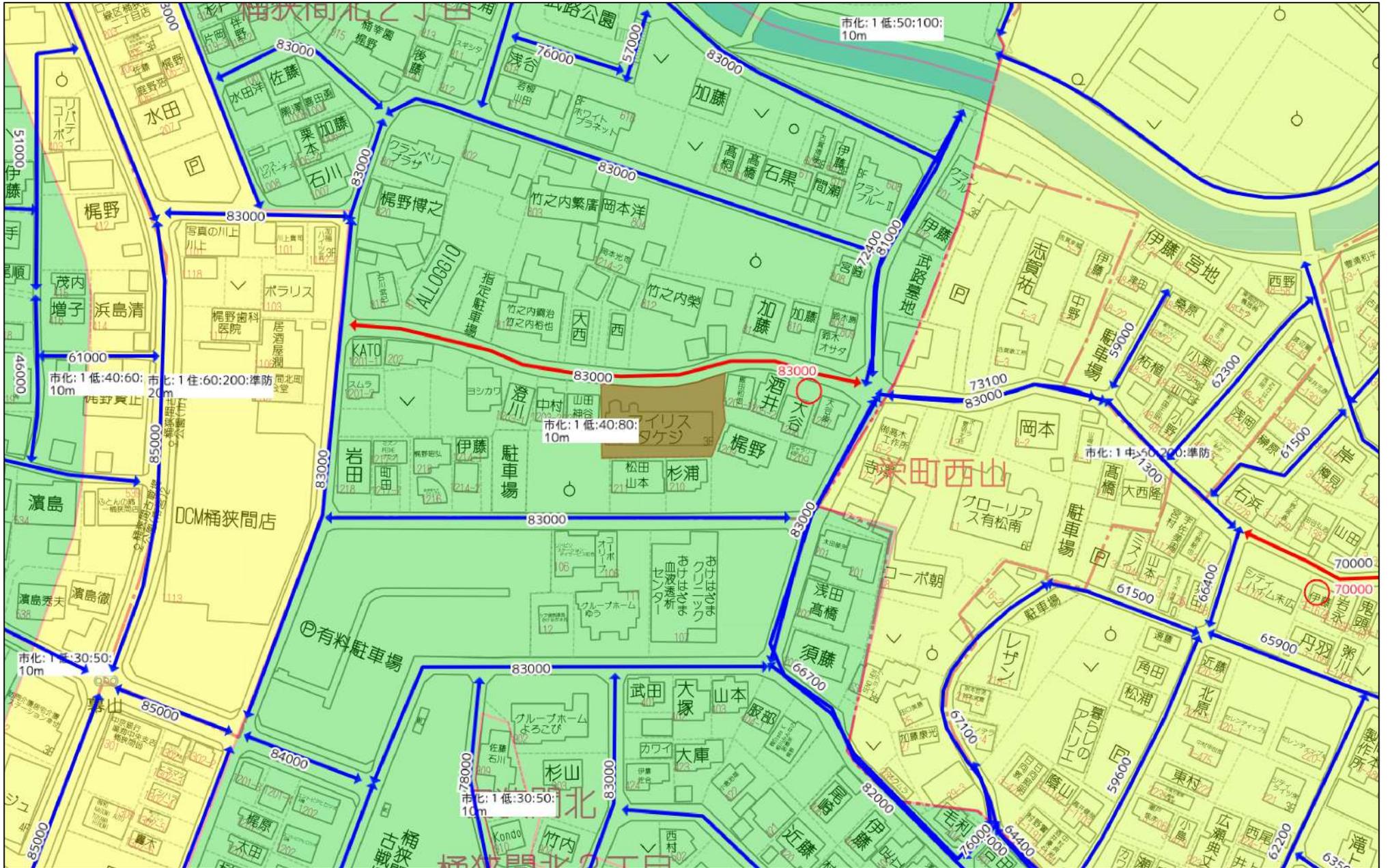
## ■建物

1階	233.08 m <sup>2</sup>
2階	250.32 m <sup>2</sup>
3階	250.32 m <sup>2</sup>

---

733.72 m<sup>2</sup>  
221.95 坪

R6年度固都税額（相当額）		1,140,210 円
R6年度固定資産評価額	土地	73,314,927 円
	建物	52,695,843 円



80m

1:1635

用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 2階以下	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く、■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×		
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○		
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下	
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×		
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	×		
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	▲600㎡以下	
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
工場	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下	
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下	
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○		
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限り。	
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限り。	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○		
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下		
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○		
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○		

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものでない。  
 (注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

物件名: アイリスTAKEJI  
 所在: 愛知県名古屋市区桶狭間北2-1204

[単位:円] (税別)			
現況月額収入	1,302,000	満室月額収入	1,857,000
現況年間収入	15,624,000	満室年間収入	19,884,000

※当レントロールについては、更新時点における概算数値・概要となっており、将来的に内容に変更の可能性があります。  
 ※募集賃料につきまして、物価や市場家賃変動等により将来的に変動する可能性があります。  
 ※空室の賃料につきましては、想定賃料となります。

※当社への入金実績が無い場合、実際の賃料と差異が生じる可能性があります。

[単位:円] (税別)

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		現況賃料				敷金等	承継敷金等	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	満室想定賃料				備考欄(属性等)
					m <sup>2</sup>	坪	賃料	共益費	合計	坪単価						賃料	共益費	合計	坪単価	
101	住居		入居中	法人	20.86	6.31	46,000	5,000	51,000	8,082	33,000	33,000	2022/9/19	2024/9/19	2026/9/18	46,000	5,000	51,000	8,082	敷金:ハウスクリーニング代
102	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
103	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
105	住居		入居中	法人	20.86	6.31	39,000	5,000	44,000	6,973	39,000	39,000	2025/03/27	2025/03/27	2027/03/26	39,000	5,000	44,000	6,973	
106	住居		入居中	法人	20.86	6.31	39,000	5,000	44,000	6,973	39,000	39,000	2025/03/27	2025/03/27	2027/03/26	39,000	5,000	44,000	6,973	CATV:550円
107	住居		入居中	個人	20.86	6.31	39,000	5,000	44,000	6,973	33,000	33,000	2022/03/27	2024/03/27	2026/03/26	39,000	5,000	44,000	6,973	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
108	住居		入居中	法人	20.86	6.31	45,000	5,000	50,000	7,924	0	0	2025/03/21	2025/03/21	2027/03/20	45,000	5,000	50,000	7,924	CATV:550円
109	住居		入居中	法人	20.86	6.31	45,000	5,000	50,000	7,924	33,000	33,000	2023/09/12	2023/09/12	2025/09/11	45,000	5,000	50,000	7,924	敷金:ハウスクリーニング代
110	住居		入居中	法人	20.86	6.31	45,000	5,000	50,000	7,924	0	0	2025/03/21	2025/03/21	2027/03/20	45,000	5,000	50,000	7,924	CATV:550円
111	住居		入居中	個人	20.86	6.31	39,000	5,000	44,000	6,973	39,000	39,000	2025/03/15	2025/03/15	2027/03/14	39,000	5,000	44,000	6,973	CATV:550円
201	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2023/3/25	2025/3/25	2027/3/24	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
202	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	33,000	33,000	2024/3/15	2024/3/15	2026/3/14	41,000	5,000	46,000	7,290	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
203	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	33,000	33,000	2023/3/20	2025/3/20	2027/3/19	41,000	5,000	46,000	7,290	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
205	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	33,000	33,000	2024/3/25	2024/3/25	2026/3/24	41,000	5,000	46,000	7,290	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
206	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	41,000	5,000	46,000	7,290	
207	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
208	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	25,000	25,000	2025/03/02	2025/03/02	2027/03/01	41,000	5,000	46,000	7,290	CATV:550円
209	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	0	0	2025/02/28	2025/02/28	2027/02/27	41,000	5,000	46,000	7,290	CATV:550円
210	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	33,000	33,000	2024/03/01	2024/03/01	2026/02/28	41,000	5,000	46,000	7,290	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
211	住居		入居中	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	41,000	41,000	2025/03/25	2025/03/25	2027/03/24	41,000	5,000	46,000	7,290	CATV:550円
212	住居		退去予定	個人	20.86	6.31	41,000	5,000	46,000	7,290	33,000	33,000	2023/3/26	2025/3/26	2027/3/25	41,000	5,000	46,000	7,290	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
213	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2023/3/25	2025/3/25	2027/3/24	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
301	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2024/3/1	2024/3/1	2026/2/28	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
302	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
303	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2023/3/25	2025/3/25	2027/3/24	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
305	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
306	住居		入居中	個人	20.86	6.31	48,000	5,000	53,000	8,399	33,000	33,000	2022/03/30	2024/03/30	2026/03/29	48,000	5,000	53,000	8,399	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
307	住居		申込あり	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	42,000	42,000	2025/03/25	2025/03/25	2027/03/24	39,000	5,000	44,000	6,973	CATV:550円
308	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	42,000	42,000	2025/03/07	2025/03/07	2027/03/06	42,000	5,000	47,000	7,448	CATV:550円
309	住居		空室		20.86	6.31	0	0	0	0	0	0	-	-	-	39,000	5,000	44,000	6,973	
310	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2024/03/23	2024/03/23	2026/03/22	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
311	住居		入居中	個人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2024/03/01	2024/03/01	2026/02/28	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
312	住居		入居中	法人	20.86	6.31	42,000	5,000	47,000	7,448	33,000	33,000	2022/9/3	2024/9/3	2026/9/2	42,000	5,000	47,000	7,448	敷金:ハウスクリーニング代 預り金:水道料
313	住居		入居中	個人	20.86	6.31	43,000	5,000	48,000	7,607	43,000	43,000	2025/03/25	2025/03/25	2027/03/24	43,000	5,000	48,000	7,607	CATV:550円
合計	34戸				709.24m <sup>2</sup>	214.54坪	1,134,000	135,000	1,269,000	201.104	838,000	838,000				1,406,000	170,000	1,576,000	7,346	

[単位:円] (税別)

駐車場番号	状況	賃借人	現況賃料	敷金	承継敷金	原契約開始日	直近契約開始日	契約終了日	満室想定賃料	備考欄(属性等)
1	賃貸中	個人	5,000	5,000	5,000	-	-	-	5,000	賃貸借契約書確認中
2	賃貸中	個人	6,000	0	0	2025/02/28	2025/02/28	2027/02/27	6,000	
3	解約予定	個人	6,000	0	0	2024/03/01	2024/03/01	2025/02/28	6,000	212号入居者
5	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
6	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
7	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
8	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
10	申込あり	個人	6,000	0	0	-	-	-	6,000	307申込
11	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
12	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
13	賃貸中	個人	5,000	5,000	5,000	-	-	-	5,000	賃貸借契約書確認中
15	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
16	賃貸中	個人	5,000	5,000	5,000	-	-	-	5,000	賃貸借契約書確認中
17	空室		0	0	0	-	-	-	6,000	
合計	14台		33,000	15,000	15,000				81,000	

