



物件概要

【仲介物件】

令和7年 2 月 吉日

OH-N6

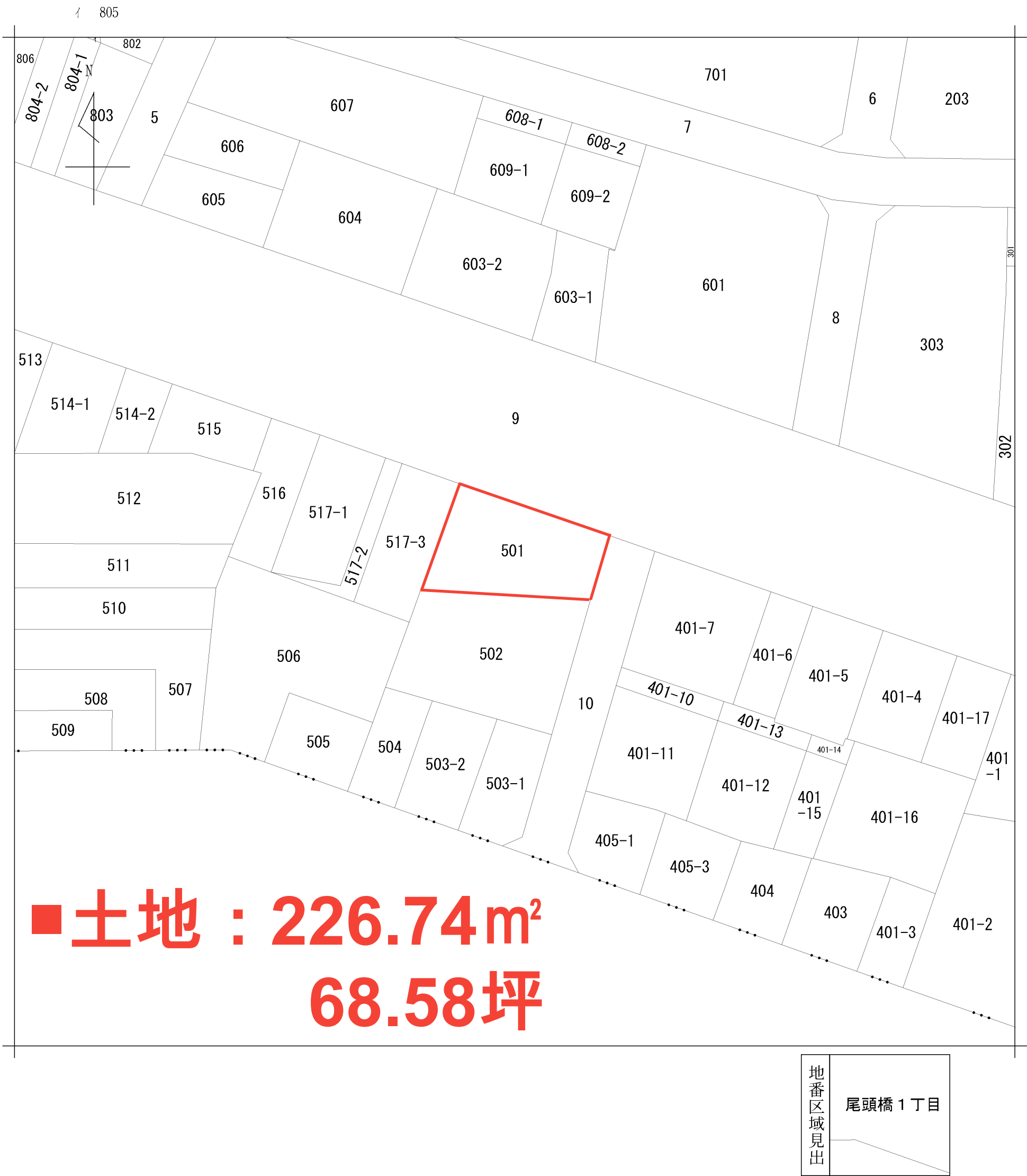
■物件名	モリタビル									
■所在地	愛知県名古屋市中川区尾頭橋1-5-25									
■建物	種類	店舗・共同住宅			構造		鉄筋コンクリート造陸屋根7階建			
	築年月	平成1年2月			床面積		774.76 m ²		234.36 坪	
■土地	地積	公簿	226.74 m ²		68.58 坪		地目	宅地		
		実測	m ²		坪					
■価格	238,000,000 円					坪単価 (税込) 円／坪				
■総戸数	19 戸					現稼働 18 戸				
■現状利回	現状年間賃料		14,994,000 円			現状利回		6.30%		
■満室想定	満室想定年間賃料		15,030,000 円			満室想定		6.32%		
■契約条件	所有権			■現状		賃貸中				
■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		近隣商業地域							
	建蔽率等 その他		建蔽率		80 %		容積率		400 %	
			準防火地域							
	その他の 法規等		緑化地域・駐車場整備地区・都市機能誘導区域内							
			居住誘導区域内（要安全配慮区域）・都市緑地法・景観法							
都市再生特別措置法										
■道路及び設備等	接面道路		北側：幅員約19.96m間口約19.85m				設備	電気		
	幅員		東側：幅員約5.99m間口約8.29m					ガス		
								上水		
								下水		
■交通等	総合駅『金山駅』徒歩10分									
■備考	■検査済証：有					 				

※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：226.74m²（68.58坪） 建物：774.76m²（234.36坪）



請 求 部 分	所 在	名古屋市中川区尾頭橋一丁目					地 番	501番		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲一	座標系 番号又は 記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和56年9月6日				備 付 年 月 日 (原図)	昭和56年9月7日		補 事 記 項		

■土地

Nº	所在地	地番	地目	地積(m ²)	所有者
1	名古屋市中川区尾頭橋一丁目	12	501	226.74	

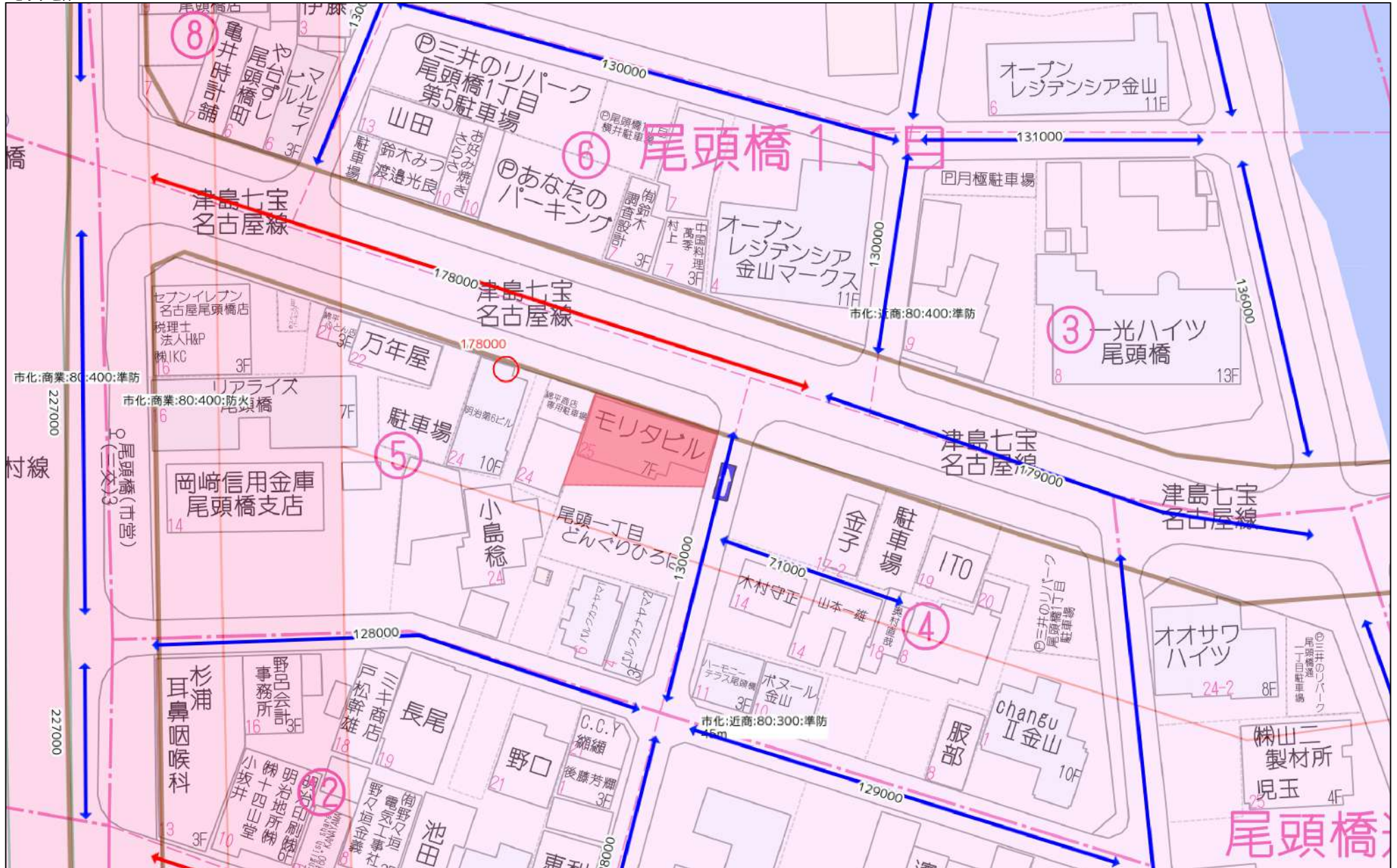
226.74 m²
68.58 坪

■建物

1階	128.83 m ²
2階	105.75 m ²
3階	105.75 m ²
4階	105.75 m ²
5階	105.75 m ²
6階	105.75 m ²
7階	117.18 m ²

774.76 m²
234.36 坪

R6年度固都税額（相当額）		904,389 円
R6年度固定資産評価額	土地	40,621,604 円
	建物	46,557,651 円



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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
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 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 ③ 2階以下 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150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	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・倉庫等	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 ものに限る。
	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 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	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はない。

(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。

[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 ²	坪	賃料	共益費	合計	坪単価						賃料	共益費	合計	坪単価		
1F	店舗		入居中	法人	30.00	9.07	100,000	0	100,000	11,025	330,000	330,000	2021/10/01	2023/10/01	2025/09/30	100,000		100,000	11,025	紳士服	
1C	店舗		入居中	個人	50.00	15.12	142,000	0	142,000	9,392	1,120,000	1,120,000	2003/03/04	2023/03/04	2025/03/03	142,000		142,000	9,392	床屋 解約時448,000円償却	
1A	事務所		入居中	個人	10.00	3.02	20,000	0	20,000	6,623	120,000	120,000	2018/05/01	2024/05/01	2026/04/30	20,000		20,000	6,623	事務所	
2A	住居		入居中	法人	49.14	14.86	60,000	6,500	66,500	4,475	120,000	0	2022/03/04	2024/03/04	2026/03/03	60,000	6,500	66,500	4,475	町内会費300円	
2B	住居		入居中	個人	35.64	10.78	50,000	5,000	55,000	5,102	50,000	0	2024/11/05	2024/11/05	2026/11/04	50,000	5,000	55,000	5,102	退去時室内清掃費40,000円、エアコンクリーニング	
2C	住居		申込あり	個人	35.48	10.73	50,000	5,000	55,000	5,126	50,000	50,000	-	-	-	53,000	5,000	58,000	5,405	2025/3/2入居予定 町内会費300円	
3A	住居		入居中	個人	49.14	14.86	58,000	6,500	64,500	4,341	58,000	0	2020/08/23	2024/08/23	2026/08/22	58,000	6,500	64,500	4,341	町内会費300円	
3B	住居		入居中	個人	35.64	10.78	50,000	5,000	55,000	5,102	50,000	50,000	2024/09/01	2024/09/01	2026/08/31	50,000	5,000	55,000	5,102	退去時室内清掃費40,000円、エアコンクリーニング	
3C	住居		入居中	個人	35.48	10.73	54,000	5,000	59,000	5,499	0	0	2022/06/28	2024/06/28	2026/06/27	54,000	5,000	59,000	5,499	退去時室内清掃費45,000円、エアコンクリーニング	
4A	住居		入居中	個人	49.14	14.86	64,000	6,500	70,500	4,744	128,000	128,000	2025/01/16	2025/01/16	2027/01/15	64,000	6,500	70,500	4,744	町内会費300円	
4B	住居		入居中	個人	35.64	10.78	48,000	5,000	53,000	4,917	96,000	96,000	2014/03/01	2024/03/01	2026/02/28	48,000	5,000	53,000	4,917	町内会費300円	
4C	住居		入居中	個人	35.48	10.73	48,000	6,500	54,500	5,079	48,000	48,000	2019/01/07	2025/01/07	2027/01/06	48,000	6,500	54,500	5,079	町内会費300円	
5A	住居		入居中	個人	49.14	14.86	58,000	6,500	64,500	4,341	116,000	0	2020/05/30	2024/05/30	2026/05/29	58,000	6,500	64,500	4,341	町内会費300円	
5B	住居		入居中	個人	35.64	10.78	55,000	5,000	60,000	5,566	110,000	0	2020/03/21	2024/03/21	2026/03/20	55,000	5,000	60,000	5,566	町内会費300円	
5C	住居		入居中	個人	35.48	10.73	50,000	5,000	55,000	5,126	50,000	50,000	2024/10/26	2024/10/26	2026/10/25	50,000	5,000	55,000	5,126	退去時室内清掃費40,000円、エアコンクリーニング	
6A	住居		入居中	個人	49.14	14.86	58,000	6,500	64,500	4,341	116,000	116,000	2012/08/25	2024/08/25	2026/08/24	58,000	6,500	64,500	4,341	町内会費300円	
6B	住居		入居中	個人	35.64	10.78	49,000	6,500	55,500	5,148	98,000	98,000	2013/11/01	2023/11/01	2025/10/31	49,000	6,500	55,500	5,148	町内会費300円	
6C	住居		入居中	個人	35.48	10.73	50,000	5,000	55,000	5,126	50,000	50,000	2024/04/26	2024/04/26	2026/04/25	50,000	5,000	55,000	5,126	町内会費300円	
7	住居		入居中	個人	126.52	38.27	100,000	0	100,000	2,613	200,000	0	2025/01/31	2025/01/31	2027/01/30	100,000		100,000	2,613		
合計	19戸				817.82m ²	247.33坪	1,164,000	85,500	1,249,500	103,686	2,910,000	2,256,000					1,167,000	85,500	1,252,500	5,472	

■支出一覧

建物名称： モリタビル
建物所在地： 愛知県名古屋市中川区尾頭橋1-5-25

PM： 株式会社リードワン
BM： 株式会社リードワン

[ランニングコスト] 単位：円／税別

	項目	月額支払	年額	備考
1	管理委託料	変動	変動	賃料・共益費・駐車場料金合計送金分の3%
2	日常清掃	¥10,000	¥120,000	5,000円×2回/月
3	水道検針料	変動	変動	200円×戸数/月
4	インターネット料金	¥16,000	¥192,000	コミュファ光
5	巡回点検	¥8,000	¥96,000	
6	24時間緊急対応基本料	¥5,000	¥60,000	
7	EVメンテナンス	¥44,931	¥539,172	POG契約
8	電気料金	変動	変動	
9	水道料金	変動	変動	
ランニングコスト合計		¥83,931	¥1,007,172	(+管理手数料等)

[スポットコスト] 単位：円／税別

	項目	月額支払	年額	備考
1	固定資産税・都市計画税（土地）		¥112,910	令和6年度相当額
2	固定資産税・都市計画税（建物）		¥791,479	令和6年度相当額
3	ポンプ点検		変動	年1回
4	貯水槽清掃		変動	年1回
5	消防設備点検		変動	年2回
スポットコスト合計		¥0	¥904,389	(+他適宜)

ランニングコスト・スポットコスト合計	¥83,931	¥1,911,561	
--------------------	---------	------------	--

※本費用は、当社と委託管理会社との契約金額であり、ご購入後、本費用との差異が生じる可能性があることを予めご了承ください。
※ご購入後、当社委託管理会社との継続契約ができない場合があることを予めご了承ください。

