



物件概要

【仲介物件】

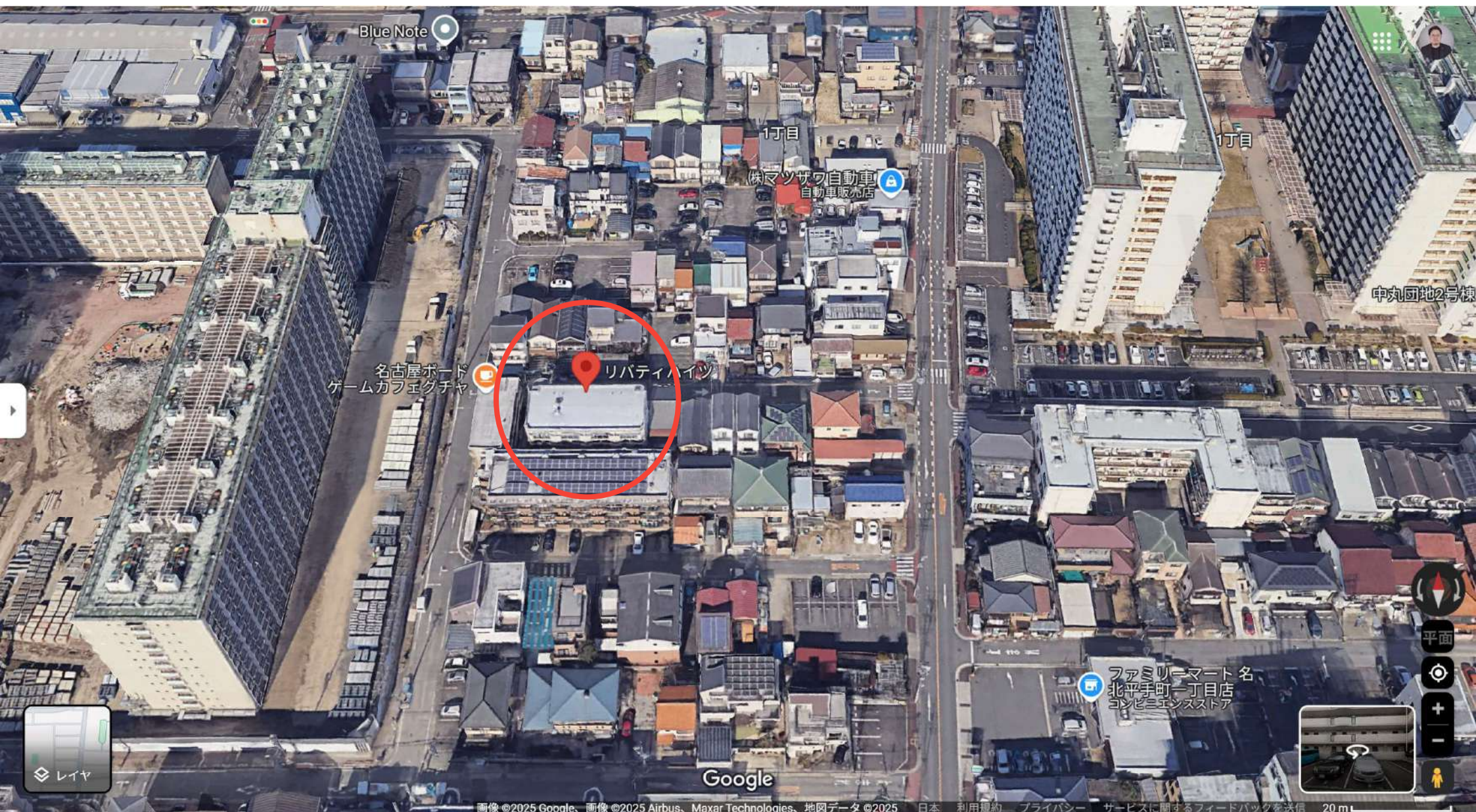
令和7年 4 月 吉日

OH-N6

■物件名	リバティハイツ									
■所在地	愛知県名古屋市中村区又穂町一丁目16-1									
■建物	種類	共同住宅			構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建				
	築年月	平成3年4月			床面積	698.88 m ²		211.41 坪		
■土地	地積	公簿	457.57 m ²		138.41	坪	地目	宅地		
		実測	m ²		坪					
■価格	248,000,000 円					坪単価 (税込) 円／坪				
■総戸数	28 戸					現稼働 25 戸				
■現状利回	現状年間賃料		13,633,296 円			現状利回		5.50%		
■満室想定	満室想定年間賃料		15,379,296 円			満室想定		6.20%		
■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		準工業地域							
	建蔽率等		建蔽率		60 %		容積率		200 %	
	その他		準防火地域							
	その他の法規等		第一種特別工業地区・緑化地域・絶対高31m高度地区							
			大規模集客施設制限地区・居住誘導区域内（要安全配慮区域）							
景観法・都市再生特別措置法・日影規制有(5h-3h/4.0m)										
■道路及び設備等	接面道路		北側：幅員約5.50m間口約25.09m				設備	電気		
	幅員							ガス		
								上水		
								下水		
■交通等	地下鉄鶴舞線『庄内通駅』徒歩12分									
■備考	■検査済証：有					kw NAGOYA KELLERWILLIAMS. 愛知県名古屋市中村区名駅3丁目28番12 大名古屋ビルヂング11階 TEL:052-856-5501 FAX:050-3737-4300 Mail : kwnagoya@kwj.jp HP:https://kellerwilliams.jp/				

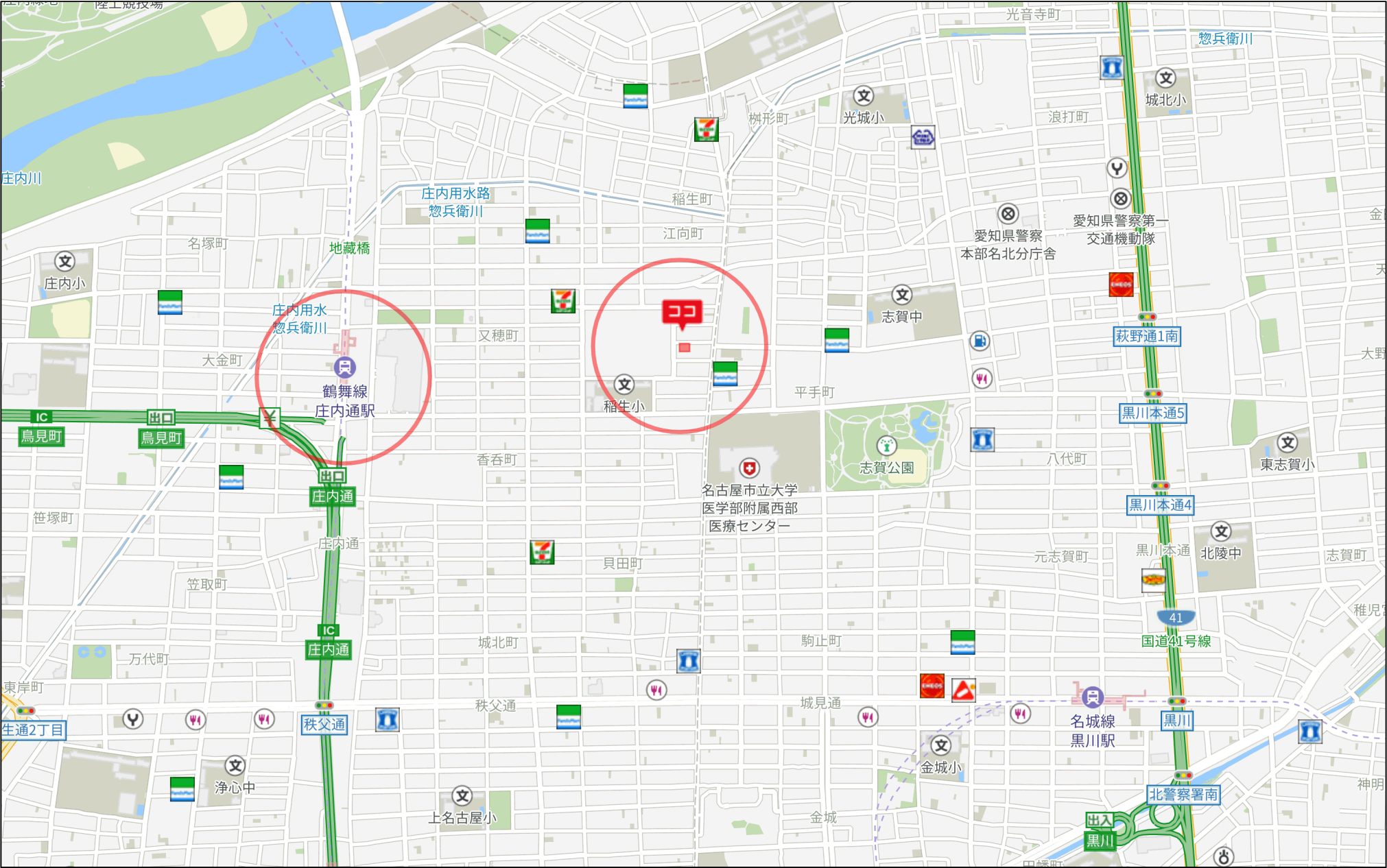
※万一売却済みの場合は、あしからずご了承ください。

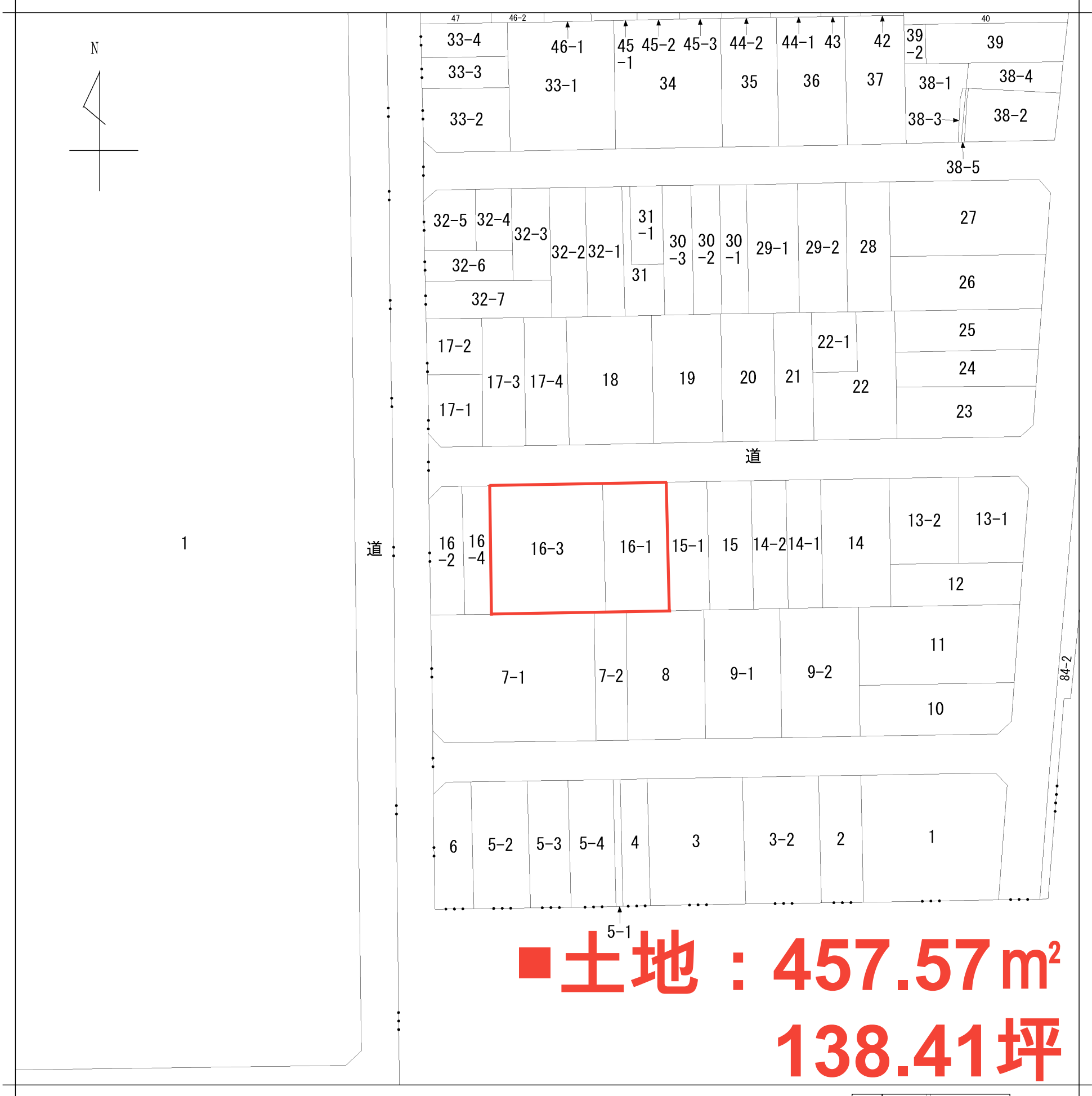
※本物件ご購入の際には、媒介手数料（国土交通省告示による定めあり、別途消費税もあり）が必要です。



■土地 : 457.57㎡ (138.41坪) ■建物 : 698.88㎡ (211.41坪)

1:1000





地番 区域見出	又穂町 二丁目	又穂町 一丁目
------------	------------	------------

請 求 部 分	所 在	名古屋市西区又穂町一丁目				地 番	16番3			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

■土地

Nº	所在地	地番	地目	地積(m ²)	所有者
1	名古屋市西区又穂町一丁目	16-1	宅地	163.04	
2		16-3	宅地	294.53	

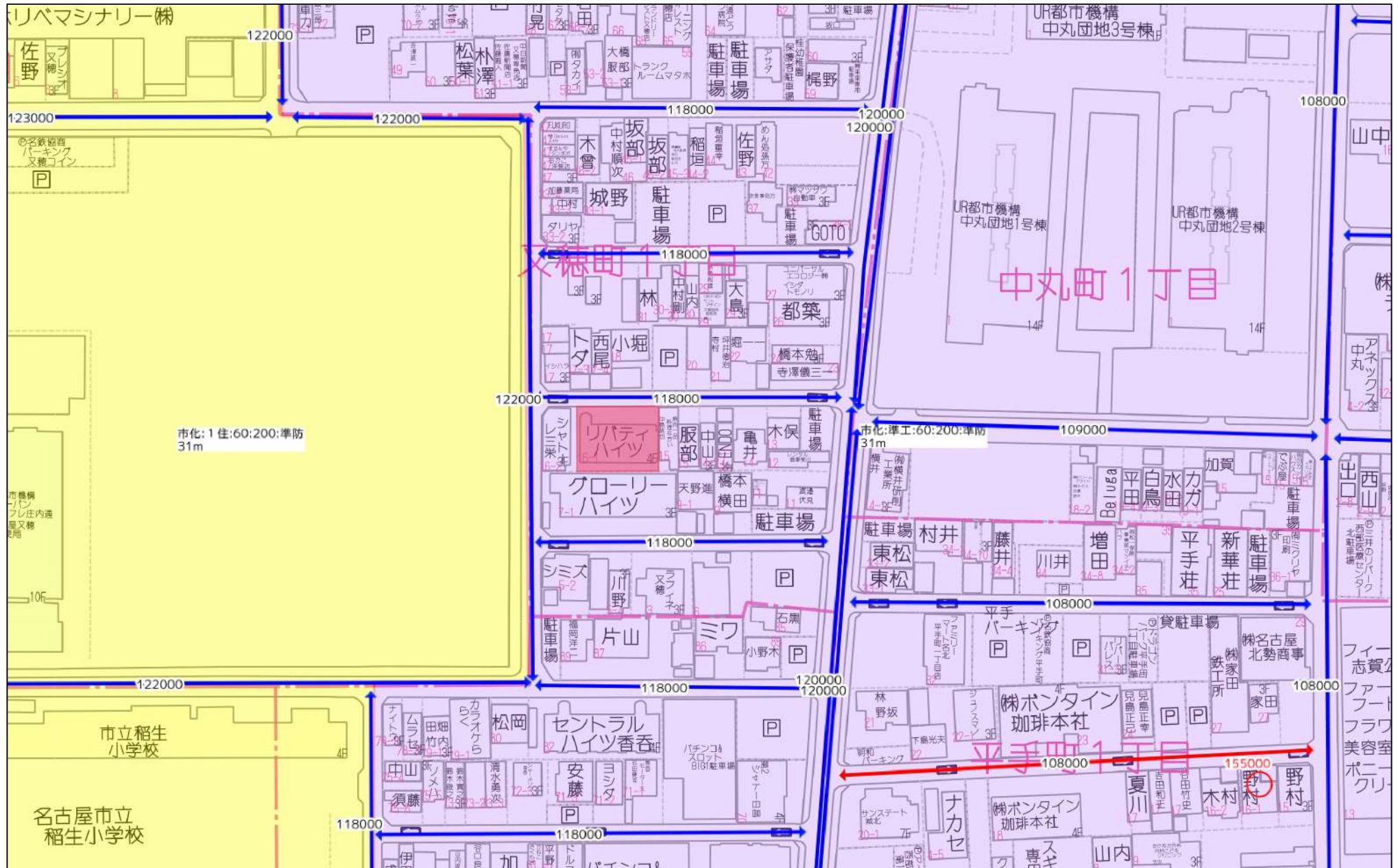
457.57 m²
138.41 坪

■建物

1階	174.72 m ²
2階	174.72 m ²
3階	174.72 m ²
4階	174.72 m ²

698.88 m²
211.41 坪

R6年度固都税額（相当額）		895,656 円
R6年度固定資産評価額	土地	56,281,110 円
	建物	41,650,312 円



60m

1:1500

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	○	○	○	○	○	○	○	○	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。

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	
101	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	0	35,000	5,295	70,000	0	2014/06/25	2024/06/25	2026/06/24	35,000	0	35,000	5,295	水道料減免-2732
102	住居		入居中	個人	21.84	6.60	37,000	1,500	38,500	5,825	74,000	0	2017/03/27	2025/03/27	2027/03/26	37,000	1,500	38,500	5,825	水道減免-2732
103	住居		空室		21.84	6.60	0	0	0	0	0	0	-	-	-	37,000	1,500	38,500	5,825	
105	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2022/09/20	2024/09/20	2026/09/19	35,000	3,500	38,500	5,825	
106	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	2,000	37,000	5,598	70,000	0	2019/05/15	2023/05/15	2025/05/15	35,000	2,000	37,000	5,598	
107	住居		入居中	個人	21.84	6.60	34,000	0	34,000	5,144	68,000	0	2013/03/12	2025/03/12	2027/03/11	34,000	0	34,000	5,144	
108	住居		入居中	個人	21.84	6.60	41,000	3,500	44,500	6,732	123,000	123,000	2018/09/01	2024/09/01	2026/08/31	41,000	3,500	44,500	6,732	
109	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	114,000	114,000	2007/03/20	2025/03/20	2027/03/19	35,000	3,500	38,500	5,825	
201	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,000	38,000	5,749	70,000	0	2019/11/27	2023/11/27	2025/11/26	35,000	3,000	38,000	5,749	
202	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2016/05/05	2024/05/05	2026/05/04	35,000	3,500	38,500	5,825	
203	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2021/08/10	2023/08/10	2025/08/09	35,000	3,500	38,500	5,825	
205	住居		入居中	個人	21.84	6.60	39,000	3,500	42,500	6,430	117,000	117,000	2013/10/01	2023/10/01	2025/09/30	39,000	3,500	42,500	6,430	
206	住居		入居中	個人	21.84	6.60	37,000	3,700	40,700	6,157	74,000	37,000	2017/05/01	2023/05/01	2025/04/30	37,000	3,700	40,700	6,157	
207	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2022/03/18	2024/03/18	2026/03/17	35,000	3,500	38,500	5,825	
208	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2019/02/01	2025/02/01	2027/01/31	35,000	3,500	38,500	5,825	
209	住居		入居中	個人	21.84	6.60	32,000	3,500	35,500	5,371	32,000	0	2023/02/11	2025/02/11	2027/02/10	32,000	3,500	35,500	5,371	※心理的瑕疵有部屋(2023年9月病死)特掃あり
301	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2016/07/15	2024/07/15	2026/07/14	35,000	3,500	38,500	5,825	水道料減免-2732
302	住居		空室		21.84	6.60	0	0	0	0	0	0	-	-	-	35,000	3,500	38,500	5,825	
303	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2014/03/01	2024/03/01	2026/02/28	35,000	3,500	38,500	5,825	
305	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2016/06/01	2024/06/01	2026/05/31	35,000	3,500	38,500	5,825	
306	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	150,000	0	2014/03/30	2024/03/30	2026/03/29	35,000	3,500	38,500	5,825	
307	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	70,000	2023/04/23	2023/04/23	2025/04/22	35,000	3,500	38,500	5,825	水道料減免-2732
308	住居		空室		21.84	6.60	0	0	0	0	0	0	-	-	-	35,000	3,500	38,500	5,825	
309	住居		入居中	個人	21.84	6.60	35,000	3,500	38,500	5,825	70,000	0	2013/12/08	2023/12/08	2025/12/07	35,000	3,500	38,500	5,825	
401	住居		入居中	個人	43.68	13.21	63,000	3,500	66,500	5,034	126,000	126,000	2020/06/18	2024/06/18	2026/06/17	63,000	3,500	66,500	5,034	
402	住居		入居中	個人	43.68	13.21	72,000	3,500	75,500	5,715	216,000	216,000	1997/01/16	2025/01/16	2027/01/15	72,000	3,500	75,500	5,715	
403	住居		入居中	個人	43.68	13.21	69,000	3,500	72,500	5,488	207,000	207,000	1995/12/01	2023/12/01	2025/11/30	69,000	3,500	72,500	5,488	
405	住居		入居中	個人	43.68	13.21	63,000	3,500	66,500	5,034	126,000	126,000	2023/03/03	2025/03/03	2027/03/02	63,000	3,500	66,500	5,034	水道減免-2783
合計	28戸				698.88㎡	211.24坪	1,012,000	76,700	1,088,700	143,472	2,337,000	1,136,000				1,119,000	85,200	1,204,200	5,749	

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)
P01	空室		0	0	0	-	-	-	10,000	
P02	賃貸中	個人	10,000	0	0	2013/10/01	2023/10/01	2025/09/30	10,000	205号室
P03	賃貸中	個人	10,000	0	0	2021/08/10	2023/08/10	2025/08/09	10,000	203号室
P05	賃貸中	個人	10,000	0	0	2016/06/01	2024/06/01	2026/05/31	10,000	305号室
P06	賃貸中	個人	10,000	0	0	2019/02/01	2025/02/01	2027/01/31	10,000	208号室
P07	空室		0	0	0	-	-	-	10,000	
P08	賃貸中	個人	7,408	0	0	2007/03/20	2025/03/20	2027/03/19	7,408	109号室
P09	空室		0	0	0	-	-	-	10,000	
合計	8台		47,408	0	0				77,408	

