

**kw** NAGOYA  
KELLERWILLIAMS®

# 物件概要

【仲介物件】

令和6年 11 月 吉日

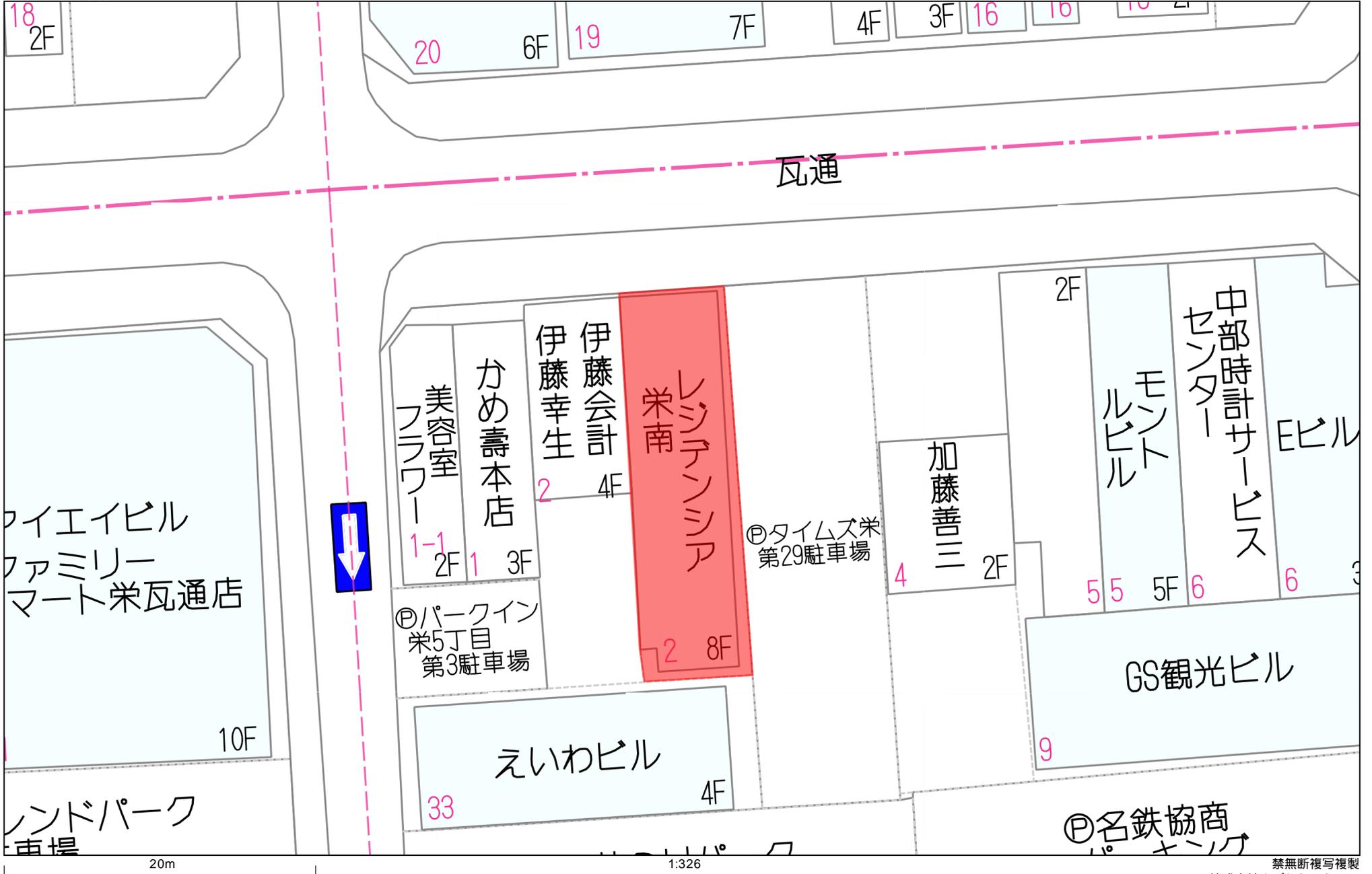
OH-N6

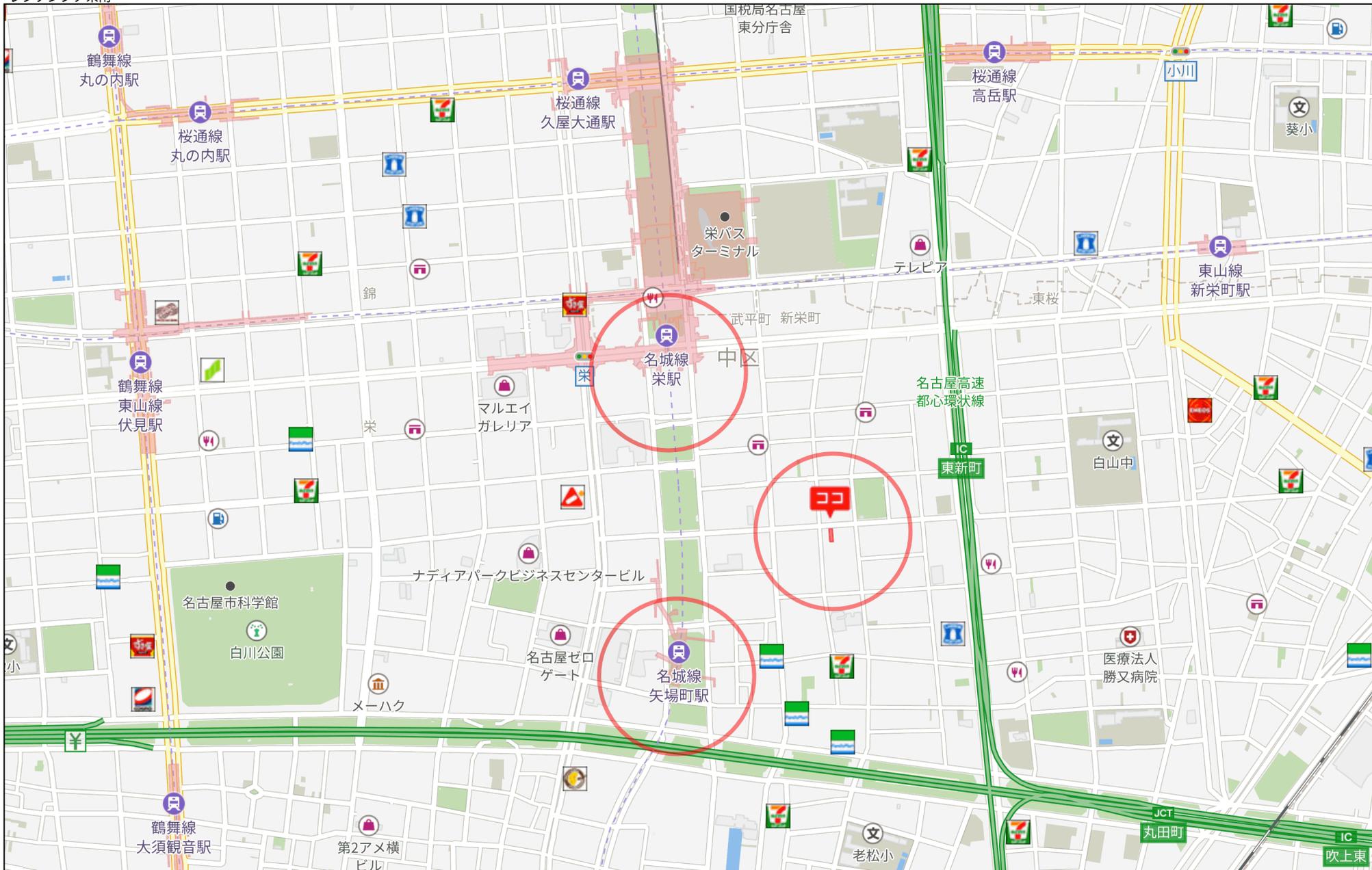
■物件名	レジデンシア栄南				
■所在地	愛知県名古屋市中区栄5-4-2				
■建物	種類	共同住宅・店舗	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	築年月	平成20年3月	床面積	688.42 m <sup>2</sup>	208.24 坪
■土地	地積	公簿	168.95 m <sup>2</sup>	51.10 坪	地目 宅地
		実測	m <sup>2</sup>	坪	
■価格	468,000,000 円		坪単価	(税込) 円/坪	
■総戸数	15 戸		現稼働	13 戸	
■現状利回	現状年間賃料	19,543,200 円	現状利回	4.18%	
■満室想定	満室想定年間賃料	22,255,200 円	満室想定	4.76%	
■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	商業地域			
	建蔽率等	建蔽率	80 %	容積率	400 %
	その他	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14.92m間口約6.73m		設備	電気
	幅員				ガス
					上水
					下水
■交通等	地下鉄名城線『矢場町駅』徒歩5分				
	地下鉄各線『栄駅』徒歩7分				
■備考	■検査済証：有			 愛知県名古屋市中区名駅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 : kwnagoia@kwj.jp HP:https://kellerwilliams.jp/	

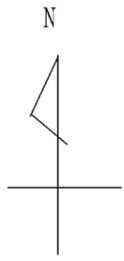
※万一売却済みの場合は、あしからずご了承ください。

※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。

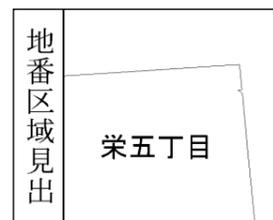








# ■土地：168.95m<sup>2</sup> 51.10坪



請求部	所在	名古屋市中区栄五丁目				地番	403番			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VII	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補事項		

## ■土地

Nº	所在地	地番	地目	地積(m <sup>2</sup> )	所有者
1	名古屋市中区栄5丁目	403	宅地	168.95	

---

168.95 m<sup>2</sup>  
51.10 坪

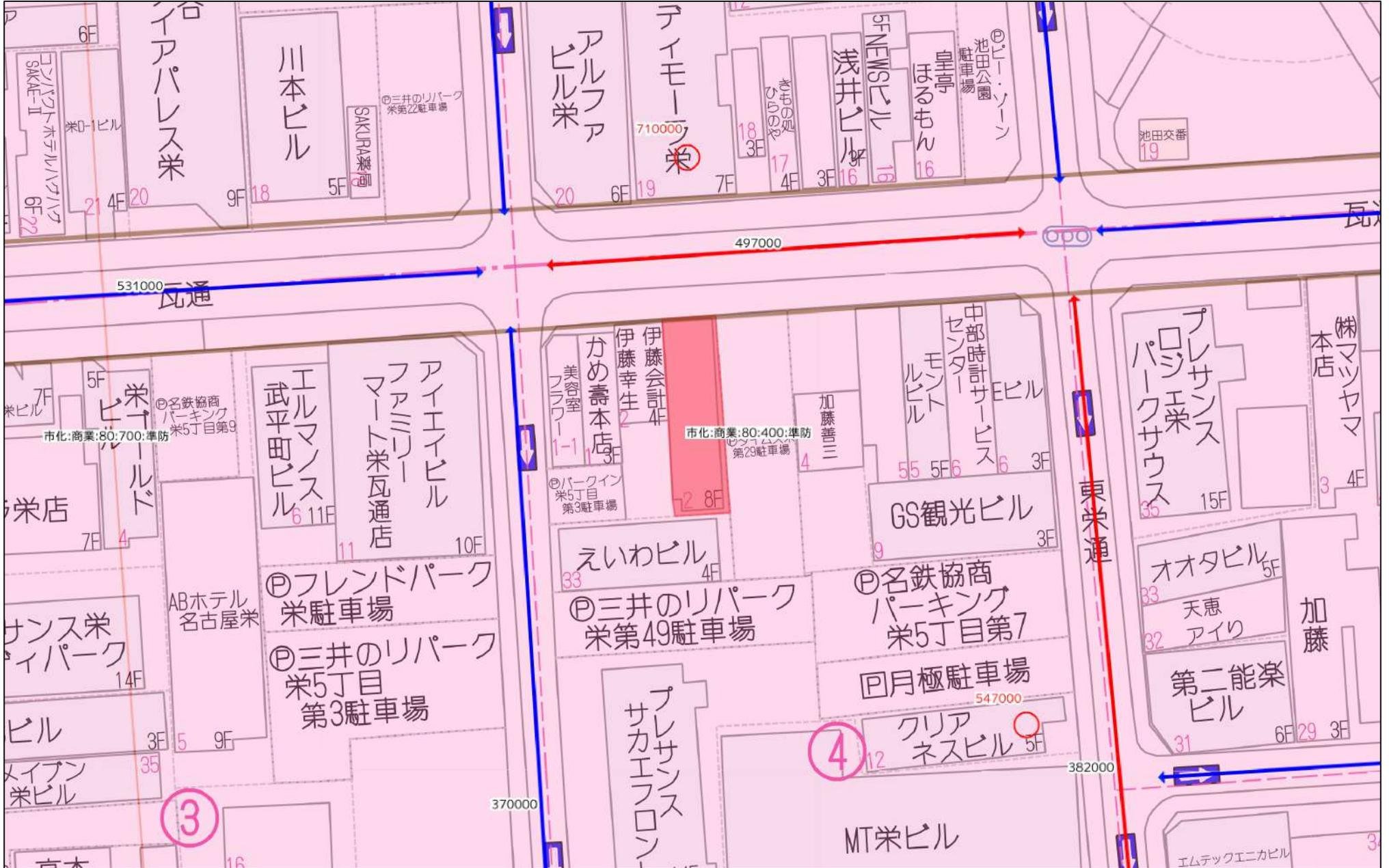
## ■建物

1階	101.98 m <sup>2</sup>
2階	86.16 m <sup>2</sup>
3階	83.38 m <sup>2</sup>
4階	83.38 m <sup>2</sup>
5階	83.38 m <sup>2</sup>
6階	83.38 m <sup>2</sup>
7階	83.38 m <sup>2</sup>
8階	83.38 m <sup>2</sup>

---

688.42 m<sup>2</sup>  
208.24 坪

R6年度固都税額 (相当額)		1,349,928 円
R6年度固定資産評価額	土地	81,288,603 円
	建物	66,245,279 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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×
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
	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に加えて、物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ ③に加えて、物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	■ 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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
倉庫等	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。

レントロール

[単位:円] (税別)

2024年11月6日現在

物件名: レジデンシア栄南  
 所在: 愛知県名古屋市中区栄5-4-2

現況月額収入	1,628,600	満室月額収入	1,854,600
現況年間収入	19,543,200	満室年間収入	22,255,200

※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ございます。

※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ございます。

※空室の賃料につきましては、想定賃料になります。

※当社への入金実績が無いため、実際の賃料と差異が生じる可能性がございます。

[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	
1	店舗		入居中	法人	60.00	18.14	220,000	18,000	238,000	13,113	660,000	313,500	2011/5/10	2023/5/10	2025/5/9	220,000	18,000	238,000	13,113	
2A	店舗		入居中	個人	41.17	12.45	135,000	16,000	151,000	12,129	405,000	182,250	2024/09/01	2024/09/01	2026/08/31	135,000	16,000	151,000	12,129	
2B	店舗		入居中	個人	39.16	11.84	145,600	20,000	165,600	13,975	436,800	196,560	2024/09/01	2024/09/01	2026/08/31	145,600	20,000	165,600	13,975	
301	店舗		入居中	個人	41.17	12.45	90,000	8,000	98,000	7,871	90,000	0	2021/04/11	2023/04/11	2025/04/10	90,000	8,000	98,000	7,871	
302	店舗		申込あり		39.16	11.84	0	0	0	0	110,000	110,000	-	-	-	100,000	8,000	108,000	9,114	
401	店舗		入居中	個人	41.17	12.45	90,000	8,000	98,000	7,871	90,000	0	2021/05/15	2023/05/15	2025/05/14	90,000	8,000	98,000	7,871	
402	店舗		入居中	個人	39.16	11.84	100,000	8,000	108,000	9,114	200,000	100,000	2023/10/01	2023/10/01	2025/09/30	100,000	8,000	108,000	9,114	
501	住居		入居中	個人	41.17	12.45	95,000	8,000	103,000	8,273	190,000	190,000	2008/09/01	2024/09/01	2026/08/31	95,000	8,000	103,000	8,273	町内会費300円
502	住居		入居中	個人	39.16	11.84	100,000	8,000	108,000	9,114	100,000	0	2020/03/21	2024/03/21	2026/03/20	100,000	8,000	108,000	9,114	
601	住居		入居中	個人	41.17	12.45	95,000	8,000	103,000	8,273	95,000	0	2018/2/26	2024/2/26	2026/2/25	95,000	8,000	103,000	8,273	町内会費300円
602	店舗		入居中	法人	39.16	11.84	105,000	8,000	113,000	9,536	105,000	0	2020/12/22	2022/12/22	2024/12/21	105,000	8,000	113,000	9,536	
701	住居		空室		41.17	12.45	0	0	0	0	0	0	-	-	-	110,000	8,000	118,000	9,478	
702	住居		入居中	個人	39.16	11.84	110,000	8,000	118,000	9,958	330,000	220,000	2022/4/26	2024/4/26	2026/4/25	110,000	8,000	118,000	9,958	
801	住居		入居中	個人	41.17	12.45	100,000	8,000	108,000	8,675	200,000	200,000	2010/5/16	2024/5/16	2026/5/15	100,000	8,000	108,000	8,675	町内会費300円
802	店舗		入居中	個人	39.16	11.84	109,000	8,000	117,000	9,873	109,000	0	2020/4/1	2024/4/1	2026/3/31	109,000	8,000	117,000	9,873	町内会費300円

合計	15戸
----	-----

622.31m <sup>2</sup>	188.17坪	1,494,600	134,000	1,628,600	127,775	3,120,800	1,512,310
----------------------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	-----------

1,704,600	150,000	1,854,600	9,758
-----------	---------	-----------	-------

[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	法人	0	0	0	-	-	-	0	1階テナントに含む

合計	1台
----	----

0	0	0
---	---	---

0
---