

# 収益不動産 売買物件情報 <アパート>

物件名称	グランメゾン葛塚					
価格	71,000,000円(税込)					
所在 (住居表示)	新潟市北区葛塚4401番地1 (未実施)					
土地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地		
	地積	公簿 223.00㎡ (67.45坪)				
	地目	宅地	道路負担	なし		
	用途地域	第一種住居地域	防火指定	-		
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	道路	南側 約6m 市道 豊栄1-876号線				
	その他	建築基準法第22条区域				
	建物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅	
新築年月		平成28年1月	使用状況	賃貸中		
構造		木造合金メッキ鋼板葺2階建				
床面積		1F 129.81㎡	2F 133.95㎡	合計 263.76㎡		
延床総面積		公簿 263.76	㎡ ( 79.78 坪)			
住戸		1R×8戸 計8戸				
駐車場		無し				
その他		公営水道、公共下水道、都市ガス				
各戸設備		エアコン、バストイレ別、独立洗面台、インターネット無料設備 サンルーム、各居室照明				
収支等 (税込)		〈現況〉入居率	100%	〈満室想定〉	100%	
	年間収入	約5,016千円	年間収入	約5,016千円		
	表面利回り	7.06%	表面利回り	7.06%		
	支出	管理費	約276千円	支出	管理費	約276千円
		固都税	約293千円		固都税	約293千円
		その他	別途		その他	別途
売主希望 契約条件	公簿売買 現況有姿渡し					
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記年間収入は、現在賃借人より受領している賃料・共益費を合計したものです。</li> <li>・仲介手数料、共用部電気料、町内費、火災保険料、共用部清掃等は別途。</li> <li>・契約不適合責任免責、境界非明示。</li> <li>・登録免許税等の登記費用、固定資産税・都市計画税、不動産取得税等は買主負担。</li> <li>・支出のその他は共用部的清掃、共用部電気料、インターネット利用料、火災保険料などです。</li> <li>・太陽光売電による収入が別途ございます。(買取価格固定期間2036年まで)</li> </ul>					

\* 満室想定時における年間予定収入が確実に得られることを保証するものではありません。

作成年月日: 2025年9月24日



## 株式会社 リビングギャラリー

〒950-0916 新潟市中央区米山4丁目1番28号  
Tel : 025-250-0213  
Fax : 025-242-1338

取引態様…仲介

## 収入(レントロール)

## グランメゾン葛塚

部屋番号	契約状況	間取り	専有面積	賃料等			備考
				月額賃料	共益費	月額合計	
101	入居中	1R	29.19㎡	50,000円	2,000円	52,000円	町内費600円
102	入居中	1R	29.19㎡	50,000円	2,000円	52,000円	町内費600円
103	入居中	1R	29.19㎡	50,000円	2,000円	52,000円	町内費600円
105	入居中	1R	29.19㎡	50,000円	2,000円	52,000円	町内費600円
201	入居中	1R	36.74㎡	52,000円	2,000円	54,000円	町内費600円
202	入居中	1R	36.74㎡	50,000円	***	50,000円	町内費600円
203	入居中	1R	36.74㎡	52,000円	2,000円	54,000円	町内費600円
205	入居中	1R	36.74㎡	51,000円	1,000円	52,000円	町内費600円
現況合計収入				405,000円	13,000円	418,000円	
満室想定収入				405,000円	13,000円	418,000円	

現況	月額合計	418,000円
	年収見込	5,016,000円
満室想定	月額見込	418,000円
	年収見込	5,016,000円

## 支出表

## グランメゾン葛塚

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税		293,306円	令和4年度 参考
2	賃貸管理委託手数料	22,275円	267,300円	賃料収入の5%+消費税10%(満室想定)
3	送金事務手数料	880円	10,560円	送金時事務手数料
4	共用部 電気代		別途	
5	LGクリーンアップサービス	21,120円	253,440円	日常清掃月2回+設備修理交換のパッケージ ※任意
6	インターネット利用料	11,000円	132,000円	
7	火災保険料		別途	
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				

支出費用合計(月額)

55,275円

支出費用合計(年額)

956,606円

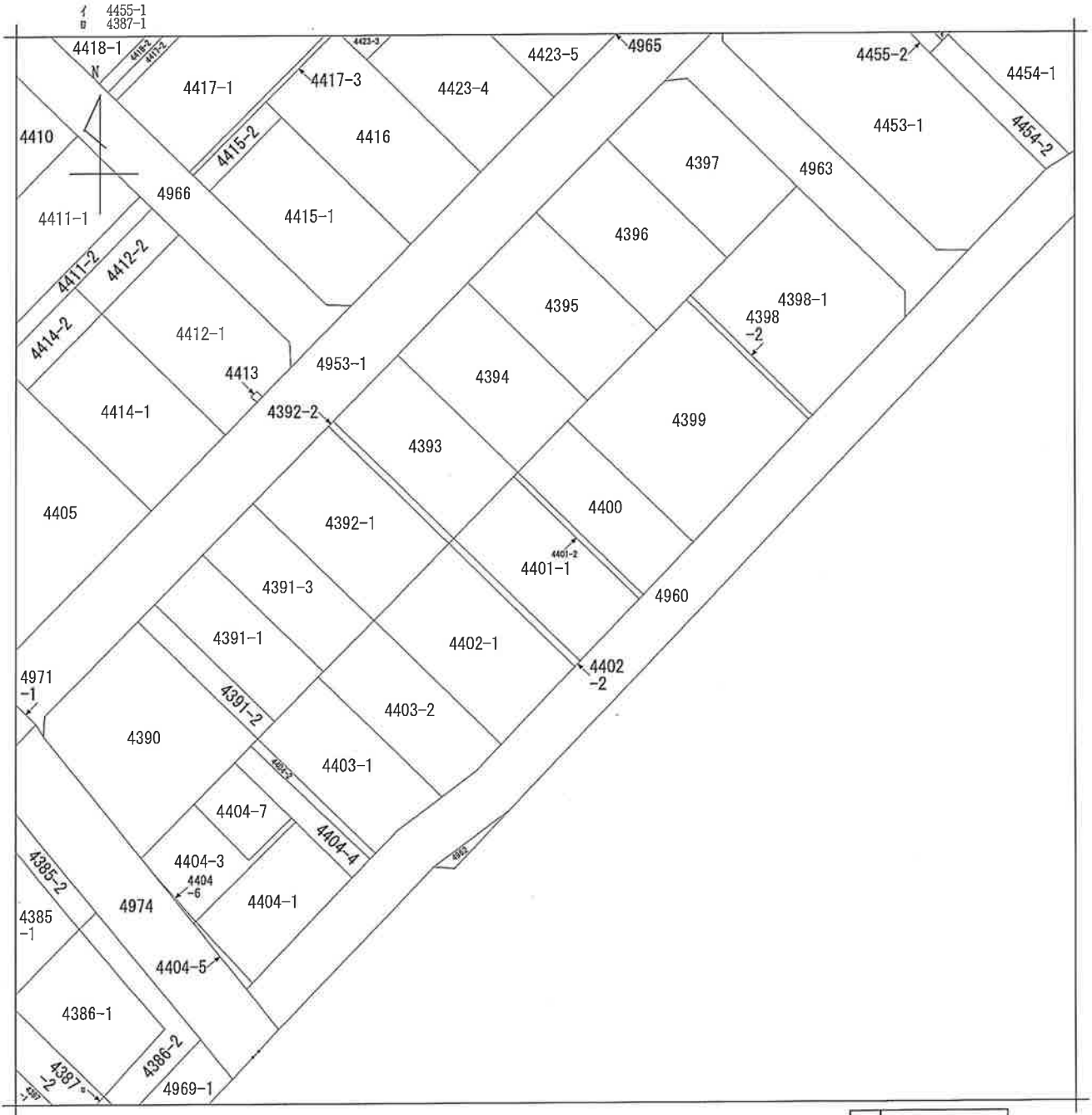
※ 一部費用については概算となり、変動する可能性があります。

## 修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			







地番区域見出  
葛塚

請求部	所在	新潟市北区葛塚字下大口			地番	4401番1			
出力縮尺	1/500	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	昭和55年6月10日			備付年月日(原図)		補記事項			

# Grand Maison KUZUTSUKA - 105号室

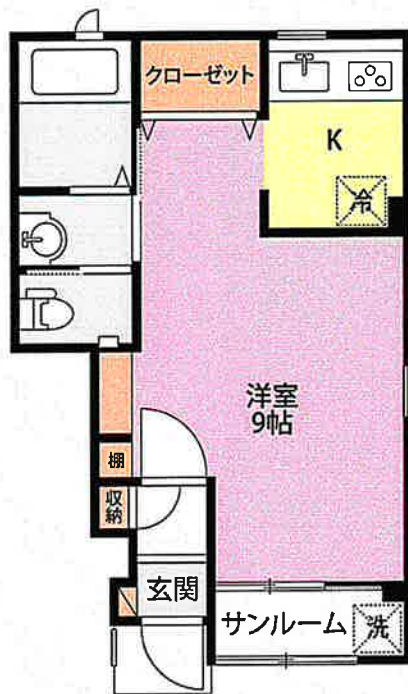
## 1R 50,000円

白新線 豊栄 徒歩 3分

追い焚き機能や洗髪洗面化粧台など嬉しい設備が充実♪

管理費2,000円  
礼金1ヶ月 敷金なし

所在	新潟県新潟市 北区葛塚4401-1		
間取詳細	K 洋(9畳)		
構造・階建	木造1階/2階建		
専有面積	29.19㎡	建物種別	アパート
築年月	2016年1月	開口向き	南西
入居時期	即時	更新料	2万円
損保	要		
契約期間	普通賃借		
保証会社	加入要(ジャックス/初回:月額賃料等合計50%が必要【最低事務手数料20,000円】、毎月:月額賃料等合計額の1%が必要/利用費用実費)		
駐車場	-		
入居諸条件	単身者可 2人入居不可 子供不可 ルームシェア不可 高齢者相談 ペット不可 楽器不可 事務所不可 友人同士不可 シェアハウス不可		
その他費用	鍵交換費用33,000円(入居時)、一時契約金50,000円(入居時)、室内消毒料16,500円(入居時)、LGルーム24/1,870円(毎月)、ネットセットアップ料11,000円(入居時)、浄水器レンタル費用1,650円(毎月)、町内会費600円(毎月)		
周辺施設	ファッションセンターしまむら豊栄店まで590m ウオロク豊栄店まで777m ファインレブ豊栄駅北店まで619m ココカラファイン豊栄店まで689m 勝間屋まで357m 豊栄病院まで449m 豊栄駅(JR 白新線)まで194m		
設備	ガス:都市、バス1箇所、トイレ1箇所、エアコン、室内洗濯機置場、IH2口設置済、給湯、バストイレ別、シャワー、追焚、脱衣所、洗面所独立、洗髪洗面化粧台、洗浄便座、暖房便座、3点給湯、システムキッチン、角部屋、サンルーム、全居室フローリング、各居室照明、照明1台、室内物干し、ペアガラス、収納2箇所、クローゼット、シューズボックス、TVモニター付ドアホン、駐輪場、インターネット接続可(ネット使用料不要)、BS、当社管理物件、浴室に窓、洗面所にドア、火災警報器等設置済み		
備考	※ニッポンインシュア利用の場合、初回保証委託料:賃料等合計50%【最低保証料20,000円】、更新保証料:10,000円/年、振替手数料400円。 ★ご契約時、仲介料(賃料+駐車料+税)が必要となります。 、駅まで平坦		



※掲載情報と現状が異なる場合は現状が優先となります。

有効期限:2023年11月07日

国土交通大臣(5)第5854号

株式会社リビングギャラリー 新潟北店

TEL:025-383-8155 FAX:025-383-8154

新潟県新潟市北区柳原1丁目2-2

※ご成約の際は仲介手数料を申し受けます。

取引形態: 媒介(専任)  
AD: 0%  
担当者:

貸主:0	借主:100
元付:50	客付:50
物件コード:31862343	

# Grand Maison KUZUTSUKA - 203号室

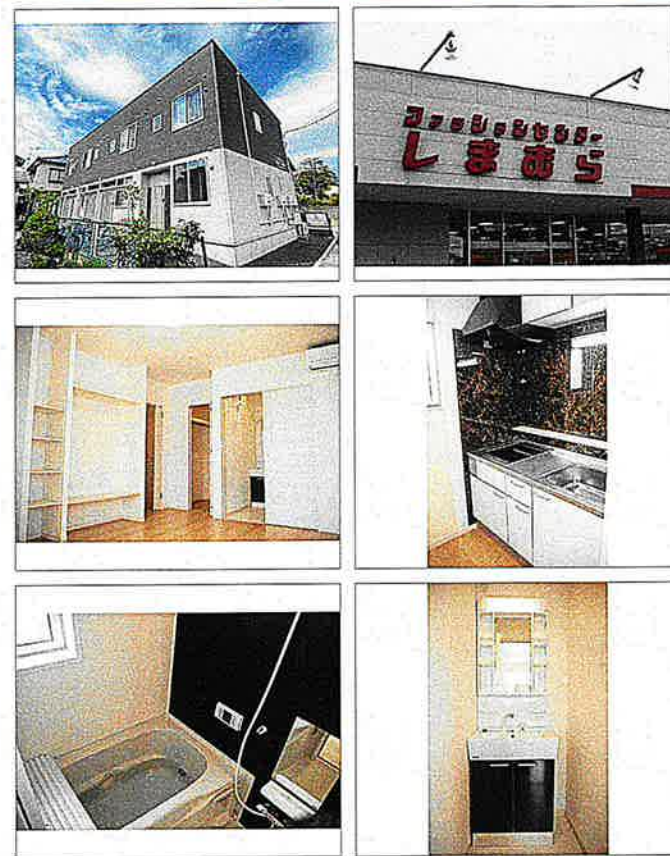
## 1R 50,000円

白新線 豊栄 徒歩 3分

豊栄駅まで徒歩3分!通学にもお買い物にも便利な立地です♪

管理費  
礼金1ヶ月 敷金なし

所在	新潟県新潟市 北区葛塚4401-1		
間取詳細	洋(9.7畳)		
構造・階建	木造2階/2階建		
専有面積	36.74㎡	建物種別	アパート
築年月	2016年1月	開口向き	南西
入居時期	2024年3月下旬	更新料	2万円
損保	要		
契約期間	普通賃借		
保証会社	加入要(ジャックス/初回:月額賃料等合計50%が必要【最低事務手数料20,000円】、毎月:月額賃料等合計額の1%が必要/利用費用実費)		
駐車場	-		
入居諸条件	単身者限定 2人入居不可 子供不可 ルームシェア不可 ペット不可 楽器不可 事務所不可 友人同士不可 シェアハウス不可		
その他費用	鍵交換費用33,000円(入居時)、一時契約金50,000円(入居時)、室内消毒料16,500円(入居時)、LGルーム24/1,870円(毎月)、ネットセットアップ料11,000円(入居時)、浄水器レンタル1,650円(毎月)、町内会費600円(毎月)		
周辺施設	ファッションセンターしまむら豊栄店まで590m ウオロク豊栄店まで777m セブンイレブン豊栄駅北店まで619m ココカラファイン豊栄店まで689m 勝間屋まで357m 豊栄病院まで449m 豊栄駅(JR 白新線)まで194m		
設備	ガス:都市、バス1箇所、トイレ1箇所、エアコン、室内洗濯機置場、IH2口設置済、給湯、バストイレ別、シャワー、追焚、脱衣所、洗面所独立、洗髪洗面化粧台、洗浄便座、暖房便座、3点給湯、システムキッチン、最上階、サンルーム、全居室フローリング、各居室照明、照明1台、室内物干し、ベアガラス、収納2箇所、シューズボックス、ウォークインクローゼット、TVモニタ付ドアホン、駐輪場、インターネット接続可(ネット使用料不要)、地上デジタル、BS、デジパルキー、上階無し、全室南西向き、当社管理物件、キッチンに窓、浴室に窓、洗面所にドア、火災警報器等設置済み		
備考	※ニッポンインシェア利用の場合、初回保証委託料:賃料等合計50%【最低保証料20,000円】、更新保証料:10,000円/年、振替手数料440円。 ★ご契約時、仲介料(賃料+駐車場+税)が必要となります。 、駅まで平坦、日当たり良好		



※掲載情報と現状が異なる場合は現状が優先となります。

有効期限:2023年10月30日

国土交通大臣(5)第5854号

株式会社リビングギャラリー 新潟北店

TEL:025-383-8155 FAX:025-383-8154

新潟県新潟市北区柳原1丁目2-2

※ご成約の際は仲介手数料を申し受けます。

取引形態: 媒介(専任)  
AD: 0%  
担当者:

貸主:0	借主:100
元付:50	客付:50
物件コード:39082827	