

# 収益不動産 売買物件情報 <アパート>

概要書No.			種 別	建付地			
物件名称	Westhills M&M						
価 格	45,000,000 円 (総額)						
所 在	新潟市中央区西堀前通八番町1513番1						
交 通	JR上越新幹線『新潟駅』車8分						
土 地	所有形態	所有権		利用現況	建物の敷地		
	地 積	公簿	221.15	m <sup>2</sup> (	66.90 坪)		
	地 目	宅地		道路負担	無		
	用途地域	商業地域		防火指定	準防火		
	建ペイ率	80%		容積率	600%		
	道 路	西側 幅員 13.1m					
	その他						
建 物	所有形態	一棟		利用現況	店舗・共同住宅		
	新築年月	昭和45年2月		使用状況	賃貸中		
	構 造	鉄骨造陸屋根7階建					
	床面積	1階:	176.00m <sup>2</sup>	4階:	180.00m <sup>2</sup>	7階:	16.50m <sup>2</sup>
		2階:	180.00m <sup>2</sup>	5階:	180.00m <sup>2</sup>		
		3階:	180.00m <sup>2</sup>	6階:	180.00m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿	1,092.50	m <sup>2</sup> (	330.48	坪)	
	種 類	店舗×2戸(1、2階)、倉庫×1戸(3階)、事務所×1戸(4階)、住居1R×11戸(4、5、6階)					
	駐車場	なし					
	その他	ペット相談					
各戸設備	バス・トイレ別、バランス釜、エアコン、室内洗濯機置場、ガスコンロ1口、温水洗浄便座						
収支等	〈現況〉稼働率		67.00%	〈満室想定〉		100%	
	年間収入		9,238千円	年間収入		13,345千円	
	表面利回り		20.53%	表面利回り		29.66%	
	支 出	管理費	840千円	支 出	管理費	840千円	
		固都税	624千円		固都税	624千円	
		その他			その他		
売主希望 契約条件							
その他	公簿売買 契約不適合責任免責 現況有姿渡し						
	・仲介手数料、登録免許税等の登記費、印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税等は別途負担						
	・仲介手数料 売買価格の3%+6万円(別途消費税)別途負担						
	・支出のその他内訳 支出表参照 ※火災保険料は含まれておりません。						
	・管理費等について、現所有者の直接契約により管理しているものに関しては、所有者変更後再見積りの上、契約						
	・契約不適合責任免責						
・境界非明示							
・固都税は令和6年度 税額表示							

\* 当社は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: 令和7年6月9日



LIVING GALLERY

## 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)

## Westhills M&amp;M

番号	種類 間取り	契約状況	賃貸料	共益費	町内費	駐車場	賃料合計	備考
1階	店舗	契約中	264,000円	11,000円	1,000円		276,000円	
2階	店舗	空室	176,000円	11,000円			187,000円	募集中
3階	トランクルーム	契約中	126,500円	円	円		126,500円	トランクルームとして賃貸中
4-1-3	事務所 公認会計士	契約中	81,000円	5,000円	600円		86,600円	2部屋分を1室で利用
4-4	住居	契約中	30,000円	2,000円	300円		32,300円	
4-5	住居	契約中	30,000円	2,000円	300円		32,300円	
4-6	住居	空室	37,000円	2,000円	300円		39,300円	募集中
5-1	住居	空室	33,000円	2,000円	300円		35,300円	募集中停止中
5-2	住居	空室	38,000円	2,000円	300円		40,300円	募集中
5-3	住居	空室	38,000円	2,000円	300円		40,300円	募集中
5-4	住居	契約中	40,000円	2,000円	300円		42,300円	
6-1	住居	契約中	30,000円	2,000円	300円		32,300円	
6-2	住居	契約中	35,000円	2,000円	300円		37,300円	
6-3	住居	契約中	44,000円		300円		44,300円	
6-4	住居	契約中	60,000円				60,000円	
現況			740,500円	26,000円	3,400円	円	769,900円	
満室想定			1,062,500円	45,000円	4,600円	円	1,112,100円	

## 現況 収入

月額収入合計	住居+店舗 月額合計	769,900円
年額収入合計	住居+店舗 年額合計	9,238,800円

## 満室想定 収入

月額収入合計	住居+店舗 月額合計	1,112,100円
年額収入合計	住居+店舗 年額合計	13,345,200円



