

収益不動産 売買物件情報

概要書No.		種 別	建付地	
物件名称	ウインズ春日新田			
価 格	41,000,000 円 (総額)			
所 在 (住居表示)	上越市春日新田二丁目1232番地1 上越市春日新田二丁目4番51号			
交 通	えちごトキめき鉄道・JR東日本信越本線「直江津駅」 約3.0km			
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地
	地 積	公簿 581.69	m ² (175.96 坪)	
	地 目	宅地	道路負担	-
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	防火指定	-
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	道 路	南側市道 幅員約6.3m 接道約6.8m		
	その他	建築基準法第22条指定区域		
建 物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅
	新築年月	平成12年9月	使用状況	満室賃貸中(10/10)
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建		
	床面積	1F:142.06m ² 2F:137.30m ²		
	延床総面積	公簿 279.36	m ² (84.50 坪)	
	総戸数	1DK×10戸		
	駐車場	敷地内10台		
	その他	東北電力、公営水道、公共下水、都市ガス		
	設 備	敷地内消雪設備、インターネット入居者無料		
令和7年度固定資産税評価額	土地 : 8,168,695円 建物 : 4,600,531円			

収支等 (税込)	〈現況〉入居率	90.0%	〈満室想定〉	100.0%		
	年間収入	約4,424千円	年間収入	約4,904千円		
	表面利回り	10.79%	表面利回り	11.96%		
	支 出	管理費	約270千円	支 出	管理費	約270千円
		固都税(R7年)	約98千円		固都税(R7年)	約98千円
その他		約487千円	その他		約487千円	
売主希望 契約条件	現況有姿 契約不適合責任免責 境界非明示					
その他	・上記年間収入は、別紙レントロールによります。					
	・支出内訳は別紙支出表を参照。					
	・登録免許税等の登記費用、印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税等は買主負担。					
	・不動産仲介手数料(売買価格×3%+60,000円※別途消費税)を申し受けます。					
	・融資承認(又は現金購入者)を優先とさせていただきます。					

* 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: 2026年2月2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)

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	駐車料	月額合計	
101	入居中	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
102	入居中	1DK	28.89㎡	39,000円	3,000円	円	42,000円	
103	入居中	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
105	空室	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
106	入居中	1DK	23.12㎡	40,000円	円	円	40,000円	
201	入居中	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
202	入居中	1DK	28.89㎡	39,000円	3,000円	円	42,000円	
203	入居中	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
205	入居中	1DK	23.12㎡	37,000円	3,000円	円	40,000円	
206	入居中	1DK	23.12㎡	39,670円	1,000円	4,000円	44,670円	
現況合計収入				342,670円	22,000円	4,000円	368,670円	
満室想定収入				379,670円	25,000円	4,000円	408,670円	

現況	月額合計	368,670円
	年収見込	4,424,040円
満室想定	月額見込	408,670円
	年収見込	4,904,040円

支出表

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税	8,176円	98,113円	令和7年度税額
2	賃貸管理委託手数料	22,477円	269,722円	概算(満室賃料×5.5%)
3	共用部電気料	2,833円	34,000円	概算(冬季消雪配管電気代含む)
4	共用部清掃費	4,950円	59,400円	概算
5	共用部除雪費	別途	別途	
6	町内会費	別途	別途	
7	火災保険料	別途	別途	
8	ネット無料設備	13,750円	165,000円	
9	ゴミ収集費用	18,150円	217,800円	
10	振込手数料	880円	10,560円	
11				
12				
13				
	合計	71,216円	854,595円	

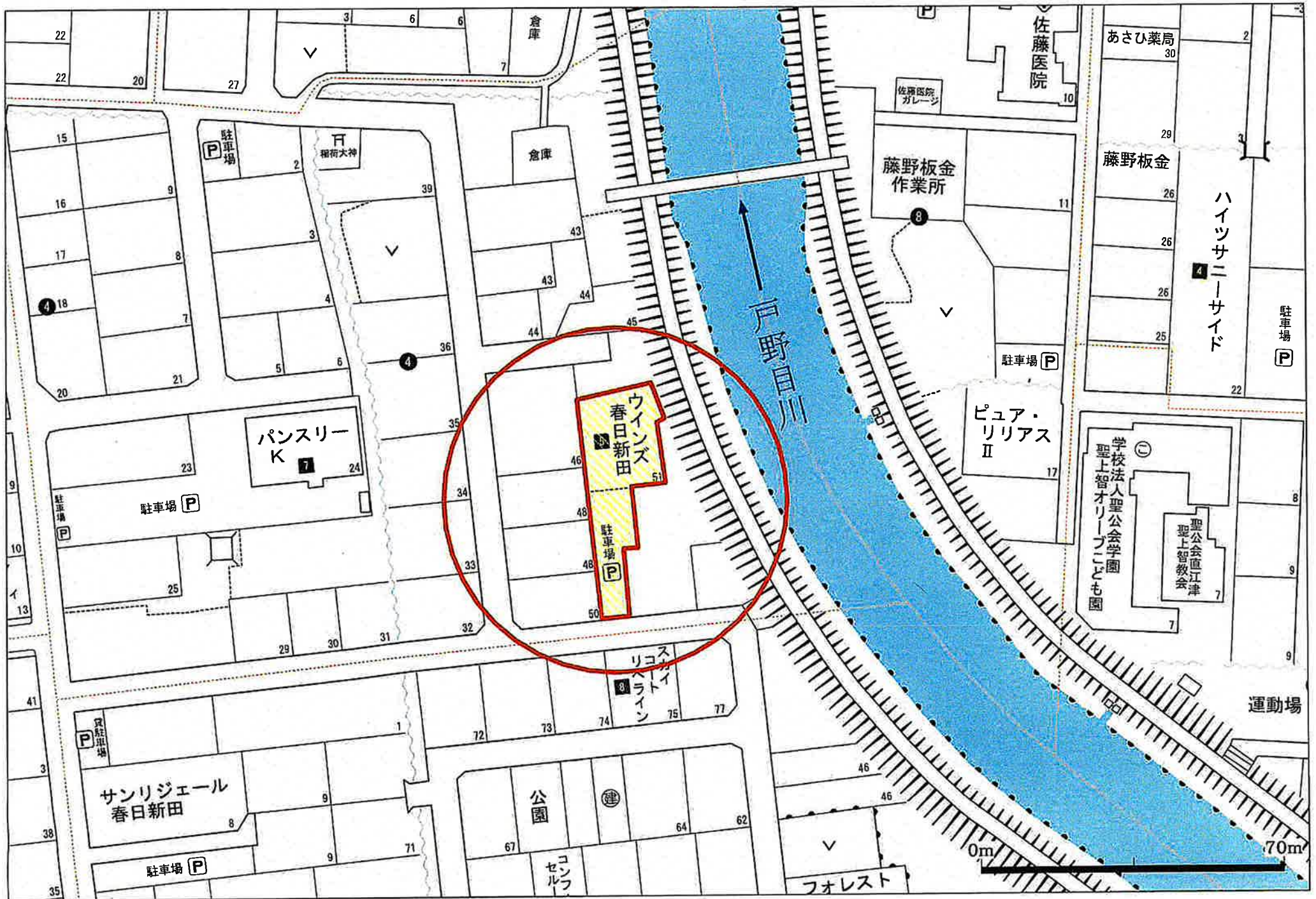
支出費用合計(年額)

854,595円

※上記は当該物件すべての支出項目および金額をお約束するものではありません。

修繕履歴(主なもの)

No	時期	修繕内容	備考
1	記録なし	鉄骨補強	4カ所
2	記録なし	外壁補修	西面サイディング張替、西・南面ビス打ちおよびコーキング
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			



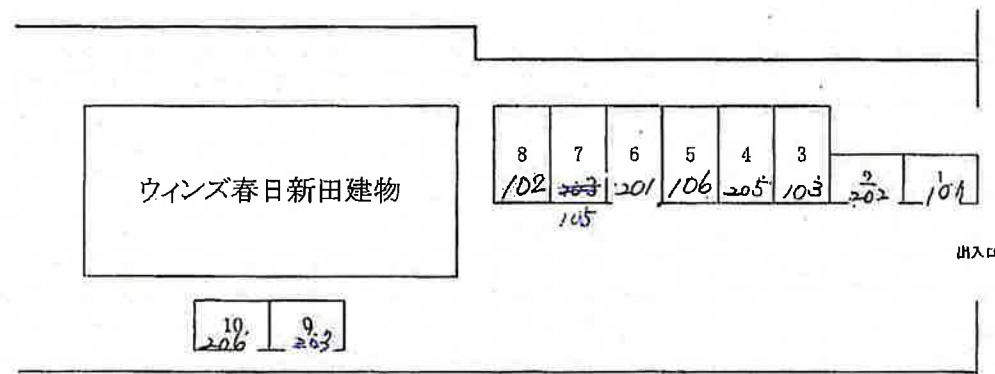
外観写真



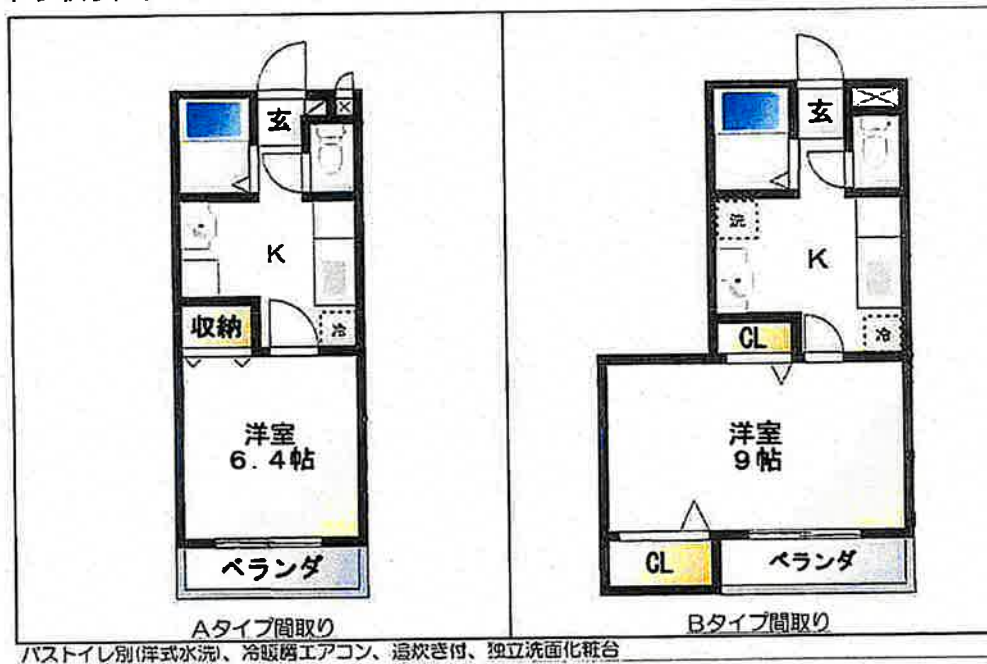
部屋配置図

206 (Aタイプ)	205 (Aタイプ)	203 (Bタイプ)	202 (Bタイプ)	101 (Aタイプ)
106 (Aタイプ)	105 (Aタイプ)	103 (Bタイプ)	102 (Bタイプ)	101 (Aタイプ)

駐車場位置図



間取り図



バストイレ別(洋式水洗)、冷暖機エアコン、湯炊き付、独立洗面化粧台