

収益不動産 売買物件情報

概要書No.		種 別	その他			
物件名称	エムズプレイス					
価 格	30,000,000 円 (総額)					
所 在 (住居表示)	上越市仲町二丁目字市ノ口192番地1、上越市仲町二丁目字大六193番地1 上越市仲町2丁目8-8					
交 通	えちごトキめき鉄道 妙高はねうまライン「高田駅」 徒歩約16分					
土 地	所有形態	賃借権	利用現況	建物の敷地		
	地 積	約 888.00	m ² (268.62 坪)	※土地賃借契約書記載面積		
	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	準防火地区		
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	道 路	北側 市道幅員約5.6m ・ 東側 市道幅員約5.0m				
	その他					
	建 物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅	
新築年月		平成20年3月	使用状況	賃貸中		
構 造		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建				
床面積		1F:113.59m ² 2F:113.59m ² 3F:113.59m ²				
延床総面積		公簿 340.77	m ² (103.08 坪)			
総戸数		2LDK×1戸、1K×1戸、2DK×4戸				
駐車場		敷地内21台(うち11台が共同住宅用として入居者利用、残りは月極駐車場として利用)				
その他		東北電力(オール電化)、公営水道、公共下水				
設 備		敷地内消雪設備、外部物置(各戸)				
令和6年度固定資産税評価額		土地 : 借地 建物 : 26,279,036円				
収支等 (税込)	〈現況〉入居率	100.0%	〈満室想定〉	100.0%		
	年間収入	約4,200千円	年間収入	約4,200千円		
	表面利回り	14.00%	表面利回り	14.00%		
	支 出	土地賃料	約222千円	支 出	土地賃料	約222千円
		固都税(R6年)	約420千円		固都税(R6年)	約420千円
		その他	別紙		その他	別紙
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	・現行の土地賃借契約の内容(借地料22.2万円/年・残期間8年※更新条項有り)を引き継ぎ、 残期間を更新する旨、売主と賃貸人の中で覚書が締結されています。					
	・上記収入の他、月極駐車場で年間約314千円の収入があります(管理費別途)。					
	・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。					
	・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。					

* 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26日

国土交通大臣(6)第5854号

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



LIVING GALLERY

取引態様…仲介

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	2LDK	85.47㎡	73,000円	込み	込み(2台)	73,000円	
102	入居中	1K	27.65㎡	42,000円	込み	込み(1台)	42,000円	
201	入居中	2DK	55.40㎡	57,000円	込み	込み(2台)	57,000円	
202	入居中	2DK	55.40㎡	56,000円	込み	込み(2台)	56,000円	
301	入居中	2DK	55.40㎡	67,000円	込み	込み(2台)	67,000円	
302	契約済	2DK	55.40㎡	55,000円	込み	込み(2台)	55,000円	2026/3/31入居予定
P001	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P002	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P003	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P004	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P005	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P006	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P007	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P008	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P009	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P010	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
P011	利用中	駐車場	-	0円	0円	0円	0円	
現況合計収入				350,000円	0円	0円	350,000円	
満室想定収入				350,000円	0円	0円	350,000円	

現況	月額合計	350,000円
	年収見込	4,200,000円
満室想定	月額見込	350,000円
	年収見込	4,200,000円

支出表

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税	35,039円	420,464円	令和6年度税額
2	賃貸管理委託手数料	19,250円	231,000円	サブリースの場合、サブリース契約に含む。
3	共用部電気料	6,105円	73,260円	直近1年間平均値
4	共用部水道料	1,232円	14,784円	直近1年間平均値
5	共用部清掃費	8,800円	105,600円	概算(月1回清掃)
6	消火器点検費	800円	9,600円	概算(年2回)
7	消雪設備点検費	8,000円	96,000円	概算(シーズン前点検1回・サニーホース設置および撤去)
8	振込手数料	880円	10,560円	
9	火災保険料	別途	別途	
10				
	合計	80,106円	961,268円	

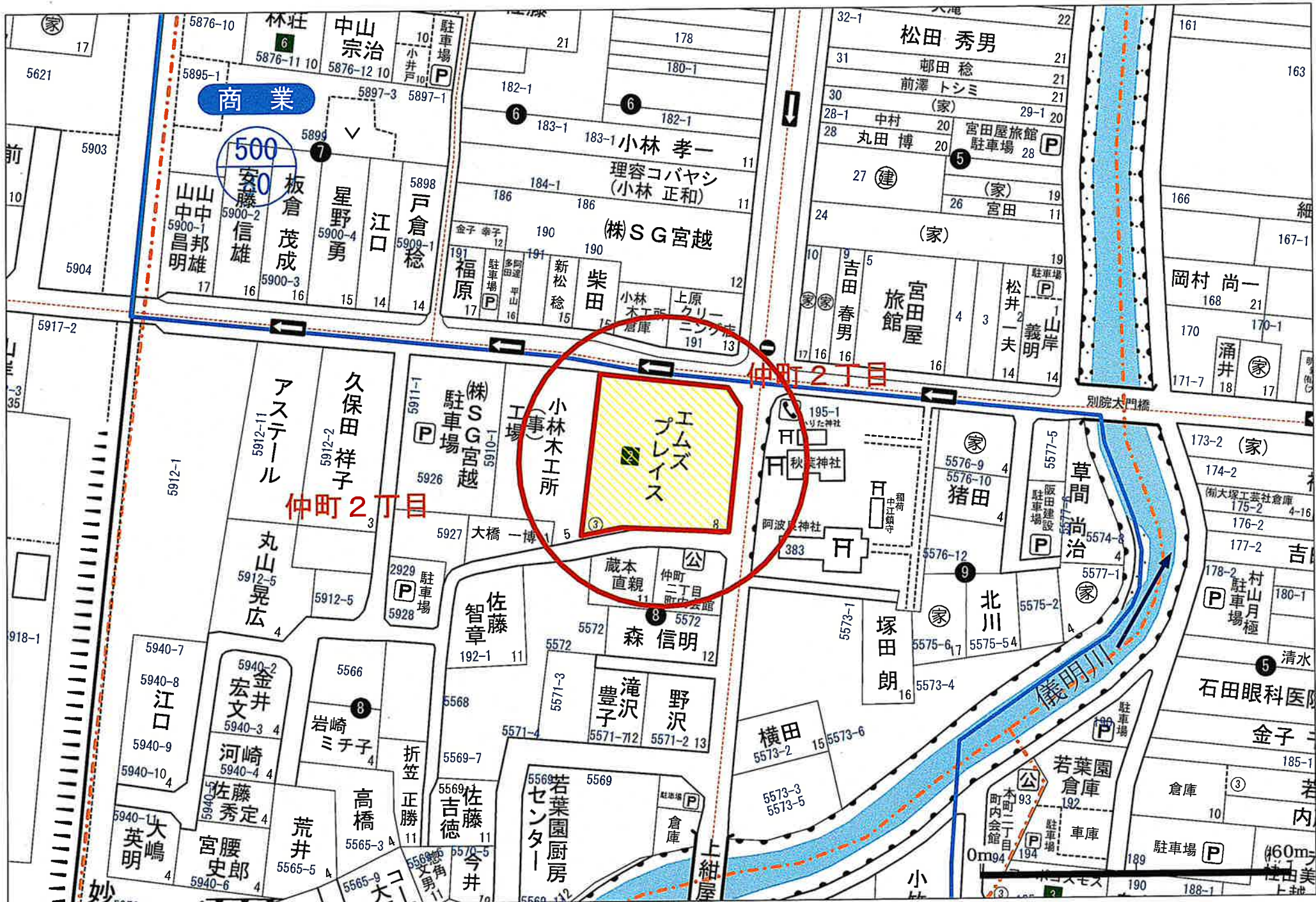
支出費用合計(年額)

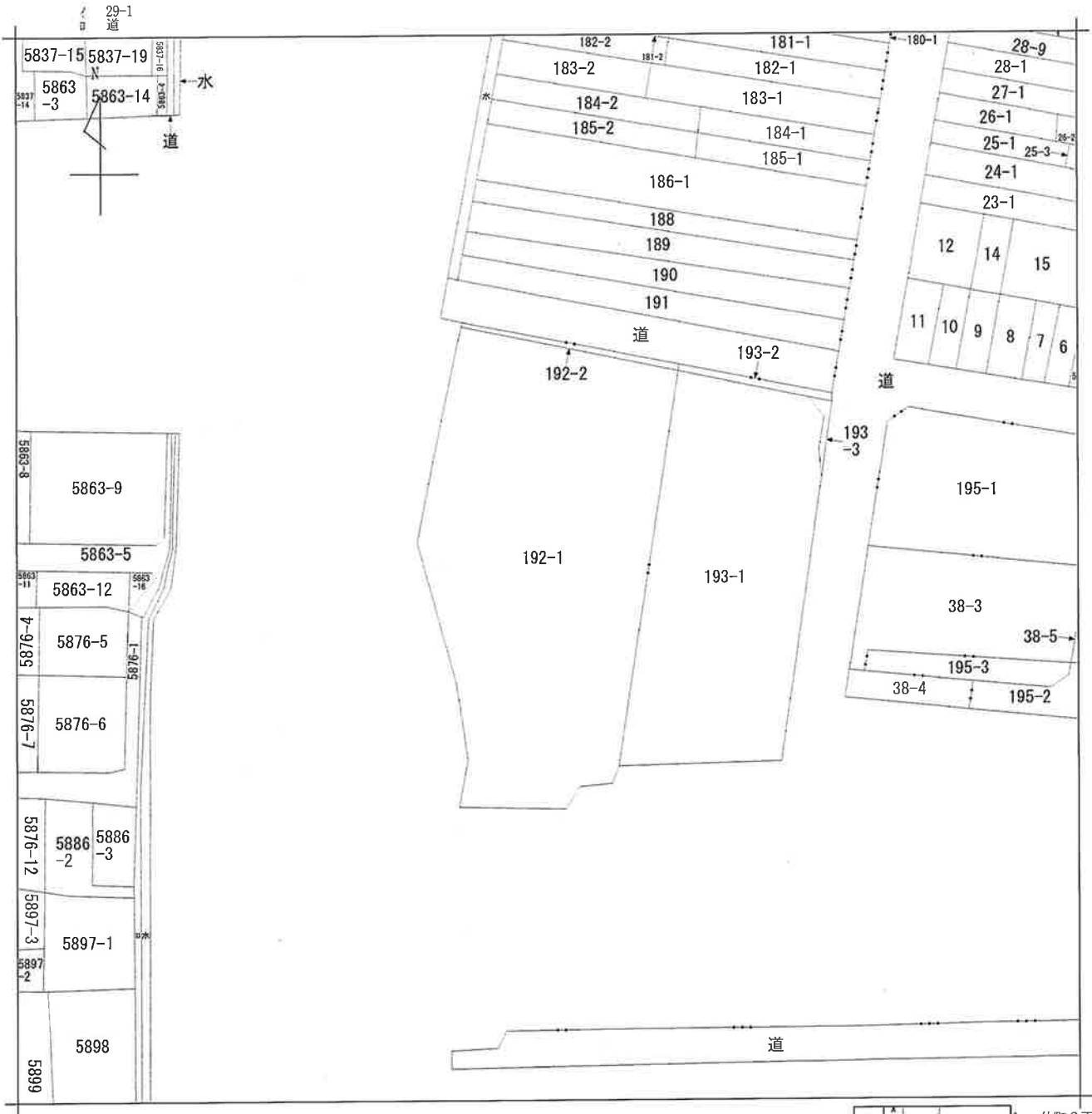
961,268円

※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	2023年9月	電気温水器入替	102号室
2	2024年3月	エアコン入替	302号室
3	2024年4月	電気温水器入替	302号室
4	2025年2月	エアコン入替	102号室
5	入退去時	原状回復工事	各部屋
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			



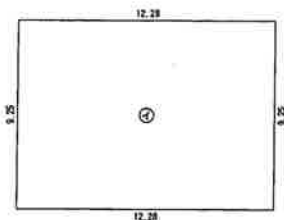


請求部	所在	上越市仲町二丁目字市ノ口				地番	192番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

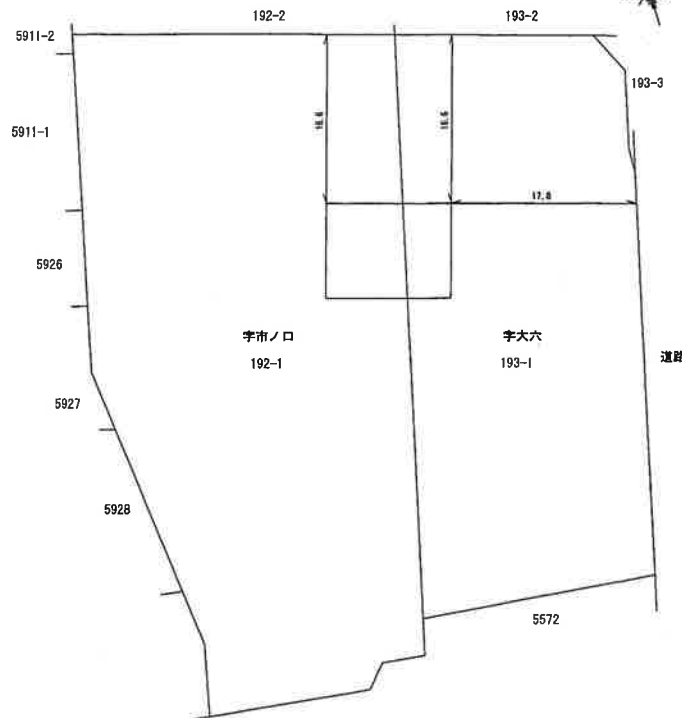
567369

家屋番号	192-1-3	建築物図面
建物の所在	上越市仲町二丁目宇市ノ口192番地1 宇大六193番地1	

1階～3階(各階同型)



水 積 表		
①	12.28 × 9.25	= 113.5900
床面積		113.59 m ²



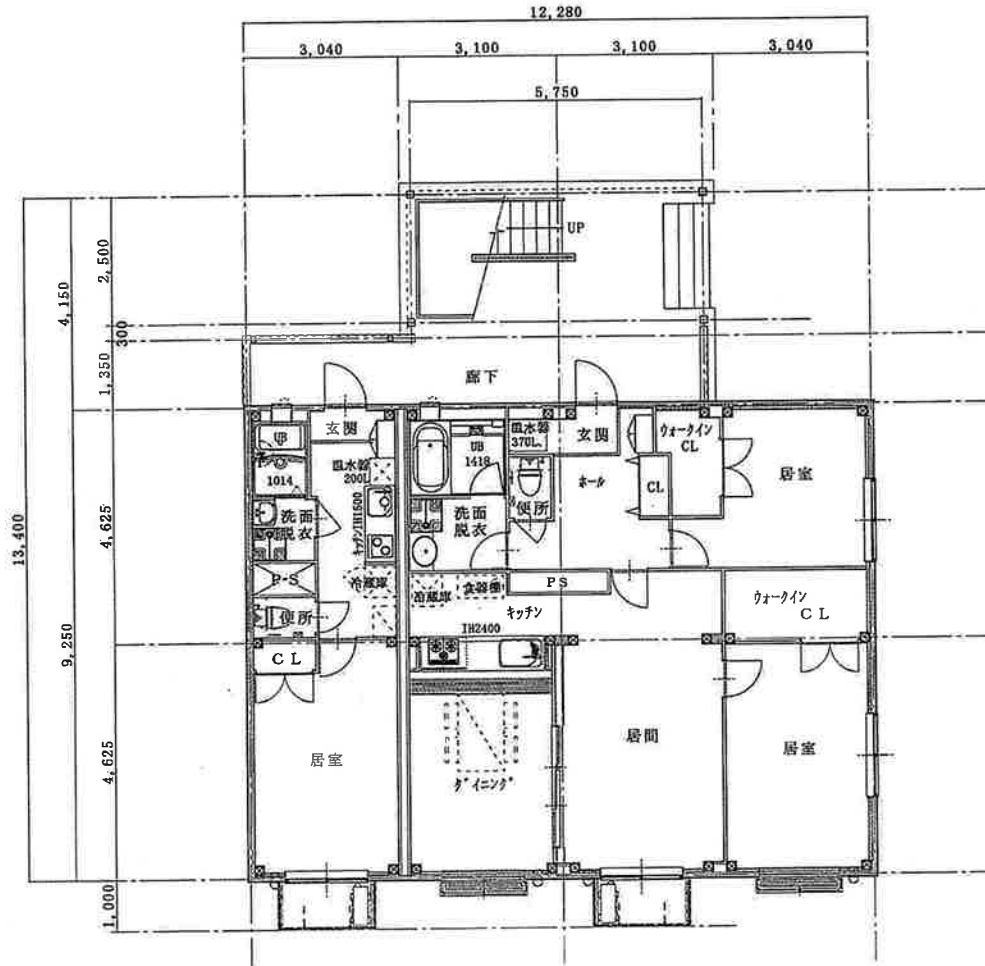
昭和・平成 年 月 日登記

作成者	柏崎市田中19番22号 土地家屋調査士 小川 洋一 (平成20年3月18日作成)	縮尺	1/250
-----	--	----	-------

申請人	丸山 正喜	縮尺	1/500
-----	-------	----	-------

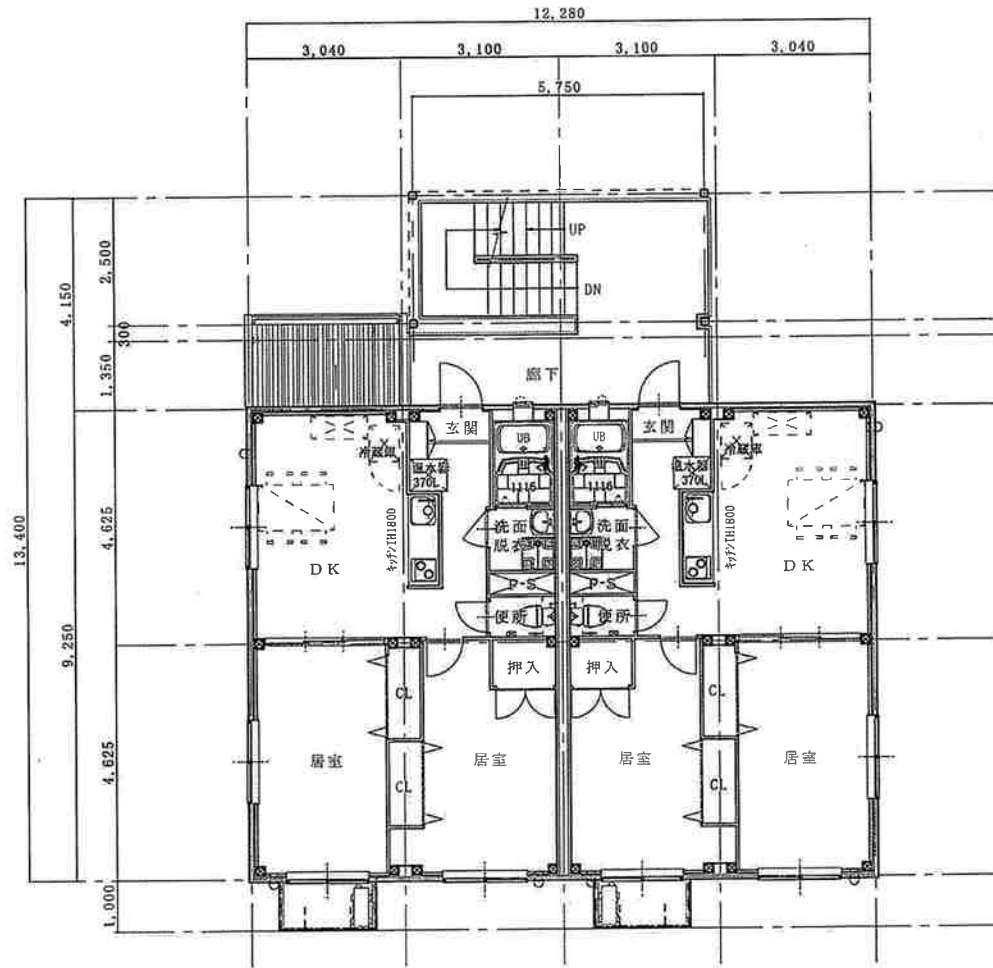
新潟県土地家屋調査士会

平成30年3月28日登記



1階 平面図 縮尺：1：100

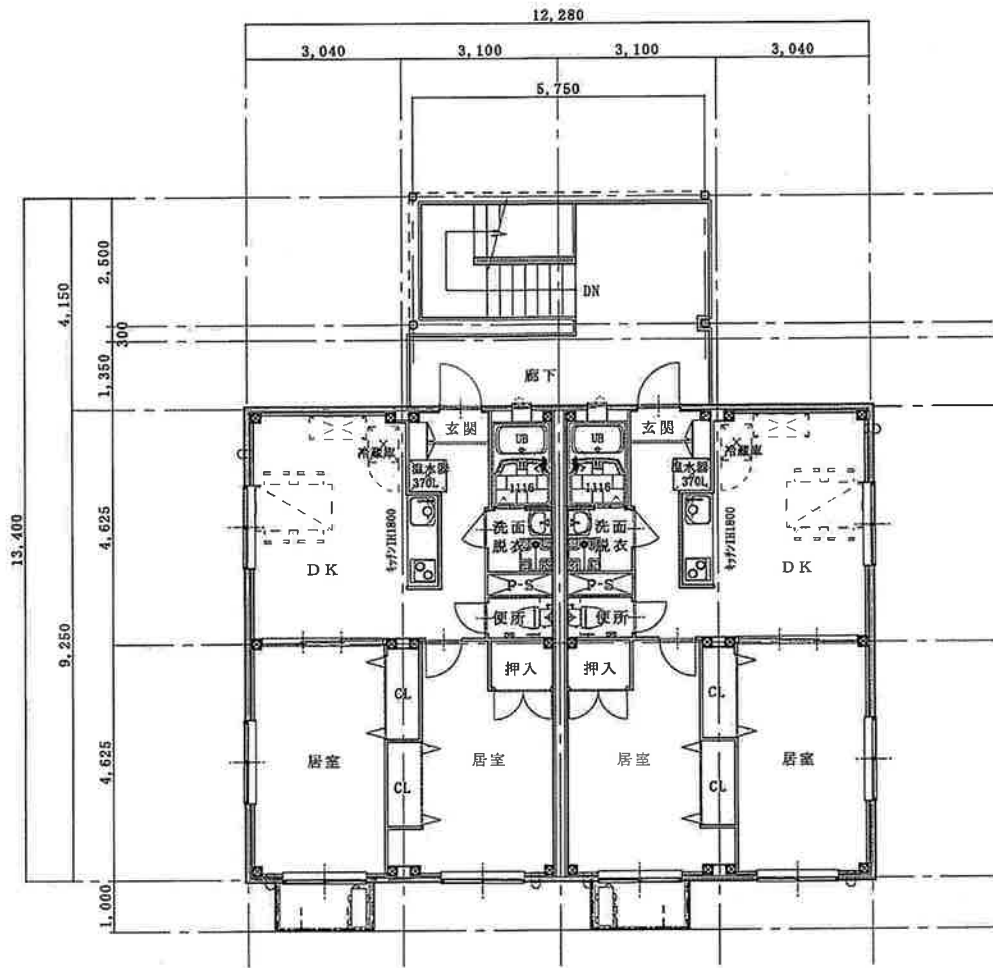
報告事項	1		共通事項	株式会社サトコウ 一級建築士事務所				日付	工事名	図面番号
	2			〒108-0032 東京都港区赤坂 1-1-1				H28.03.04	(仮称) 仲町共同住宅 新築工事	
	3			一級建築士 星野 剛 登録番号 第108026号						
	4			検印				縮尺	図面名	
	5							1/100	1階 平面図	



2階 平面図

縮尺：1：100

報告事項	1		共通事項		株式会社サトコウ 一級建築士事務所 新潟県知事登録 (特) 第4022号 一級建築士 星野 剛 登録番号 第108028号	日付 H28.03.04	工事名 (仮称)仲町共同住宅 新築工事	図面番号			
	2										
	3										
	4										
	5										
					検印	検印	検印	検印	縮尺 1/100	図面名 2階 平面図	



3階 平面図 縮尺：1：100

報告事項	1		共通事項		株式会社サトコウ 一級建築士事務所 新潟県知事登録 (イ) 第4022号 一級建築士 島野 剛 登録番号 第108026号	日付	H28.03.04	工事名 (仮称)仲町共同住宅 新築工事	図面番号
	2			図名		3階 平面図			
	3			縮尺		1/100			
	4								
	5								

