

# 収益物件概要書

物件名称	見附市今町四丁目 店舗		
価格	32,400,000 円 (税込)		
所在地	見附市今町四丁目57番地3、58番地3、56番地4		
住居表示	見附市今町四丁目11-31		
交通	JR東日本信越本線「見附駅」 約2.4km		
面積	土地	公簿	1,171.89 m <sup>2</sup> ( 354.49 坪)
		道路負担	無
	建物	延床面積	534.00 m <sup>2</sup> ( 161.53 坪)
地目	宅地		
道路	東側	約35m	国道8号
	北側	約4.8m	市道
	西側	約6.0m	市道
建物	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	種類	遊戯場 (現況：飲食店)	
	建築年月日	昭和50年12月10日	
設備	上水道	公営水道	排水 公共下水
	ガス	プロパンガス	電気 利用可
公法上の規制	区域区分	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80 %	
	容積率	200 %	
	その他	準防火地域	
取引態様	媒介	仲介手数料	売買価格×3%+6万円 (別途消費税)
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況有姿渡し、境界非明示、契約不適合責任免責。</li> <li>・登記費用、印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税は買主負担。</li> <li>・令和6年10月より月額253,000円 (税込) にて賃貸中。</li> <li>・その他駐車場収入月額44,000円 (税込) あり。</li> <li>・上記年間収入合計金額3,564,000円 (税込) : 表面利回り11.0%</li> </ul>		

作成日：2026/2/24



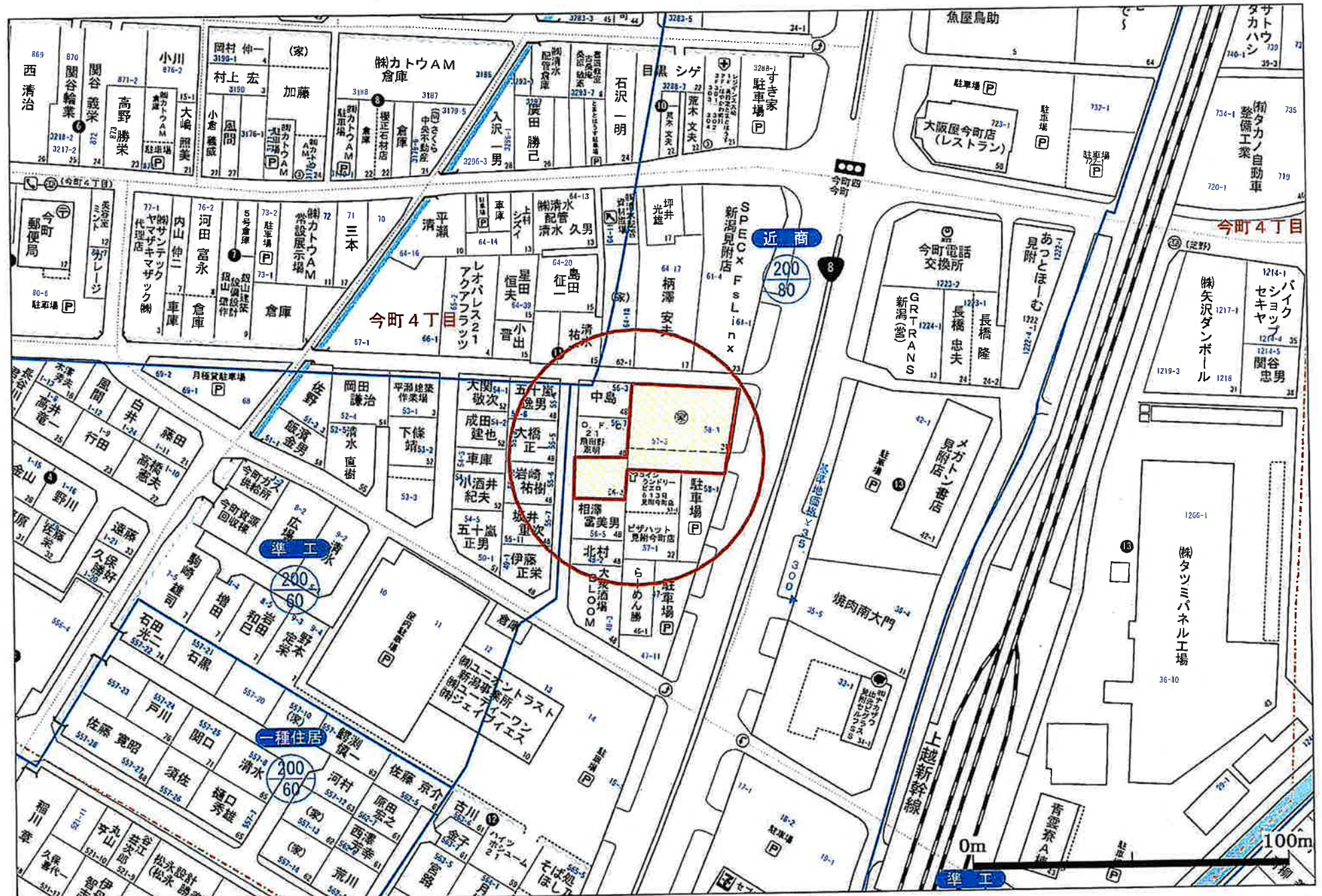
LIVING GALLERY

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





設計概要												
一般事項	工事名称	くるくる寿司今町店 改装工事			建築種別	用途変更	筋工事	柱 木	カラーアルミ押出成形材 (規格一式)	腰水切	◎2.0 カラーアルミ加工	
	建築場所	見附市今町4丁目56-4, 57-3, 58-3			設計積雪量	2, 100mm		シーリング	特設なき限りポリサルファイト系シーリングとする	止水アングル	L-50X50X4 (◎30メッキ ドブツケ) 取付金具共 2段	
	地域指定	用途指定	近隣商業地域 (200/80)	防火指定	準防火地域	その他の指定	下水処理区域外	軒 橋	折板用塩ビ 軒橋W=150	壁 種	硬質塩ビパイプ φ100 金物φ1200 SOP	
建物概要	規模	敷地面積	1, 170.23 m <sup>2</sup>			雑工事	天井点検口	アルミ製 □450 計4箇所設置	厨房カウンター	◎30複層合板下地 ◎0.8ステンレス板貼り仕上 小口共		
		建築面積	申請部分	572.10 m <sup>2</sup>	床面積	1 階	564.67 m <sup>2</sup>	レシ'カウンター	◎30複層合板下地 アイカ ラビ' アン貼り仕上		倉庫 棚	木製 ◎12コンパ' ネ3段 D=800 H=1800
		合計	572.10 m <sup>2</sup>			合計	564.67 m <sup>2</sup>		洗面カウンター	アイカ ボ' ストフォームカウンター H. Tタイプ' 待合 椅子		◎50タモ集成材 C. L FL+400
構造概要	基礎	鉄筋コンクリート造 独立基礎 見え掛かり:モルタル刷毛仕上げ ◎25			地耐力	5.0 KNT/m <sup>2</sup>		設備工事	電気設備	幹線・動力・電灯コンセント・電話配管・TV共線・客用音声チャイム・各種防災設備 etc.		
	主体構造	鉄骨造 (片方向フ レース構造)			コンクリート強度	21 NT/cm <sup>2</sup>			給排水設備	各種器具・配管及び引き込み工事一式 (申請手続済 負担金共) etc.		
	床 組	◎150砕石+◎0.15ポリシート敷+◎150土間コンクリート +各種仕上 (◎25+0-10タテ, ヨコ◎150シンク' ル)			間仕切	重量鉄骨			衛生設備	各種衛生器具一式 手洗い 及び 洋具便器 etc.		
					天井地下	重量鉄骨			空調設備	天井埋め込み/パッケージエアコン (ヒートポンプ) etc.		
外部仕上	屋根	◎0.5カラーステンレス瓦葺き +アスファルトルーフィング22kg品 +木毛セメント板◎25						換気設備	天井蓋 (外部:アルミベンドキャップ 防火ダンパー付) 厨房用ステンレスフード' 900X2700XH800 etc. (支給品)			
	軒天井	◎9.5P. B下地 ◎15軒天キューブ'						外構工事	駐車場	アスファルト舗装:◎150砕石+◎50アスコン (一部既存舗装, アスコンオーバーレイ平均◎30)		
	外壁	◎12マルチサイデ' イング' U (防火第622号) フラット無塗装板 アクリル弾性接着剤付タイル仕上 裏面 アスファルトフェルト17kg品共							車止めブロック	ブロック:凝石コンクリートブロックA型 (150X170X200X600タイプ) 白線:滑車ハンドマーカ- W=150 (白)		
	//	外装用磁器質二丁瓦タイル貼り (INAX) 裏面 アスファルトフェルト17kg品共							花壇	地盤調整ブロック (150X150X800)		
	//	◎12マルチサイデ' イング' U (防火第622号) ワイト' ライン小スタック無塗装板 裏面 アスファルトフェルト17kg品共							植栽	ツツジ' H=600 8株/m		
	ポーチ	モルタル木コテ下地 磁器質100角床用タイル 張り						其の他	断熱材	天井裏及び外部に接するカベに◎100 グラスウール敷込み又は充填		
庇	◎0.5カラーステンレス無塗装板 +アスファルトルーフィング' 22kg品 +◎12防水合板下地							結露防止	外部に接するデッキ裏、鉄部及びサッシ廻りに別途発泡ウレタン吹き付け 又は 充填のこと			
塗装工事	鉄 骨	錆止めペイント:JIS K-5821 工番1回 現場 タッチアップ						臭気用塗面	車庫部分: ◎50 ALC版 A-emp吹付 (外壁 1時間耐火 Wn1057)			
建具工事	網 製 建 具	アルミフロントサッシ 見込み100mm アルミサッシ 見込み70mm スチールドア (F・P仕上) 見込み80mm										

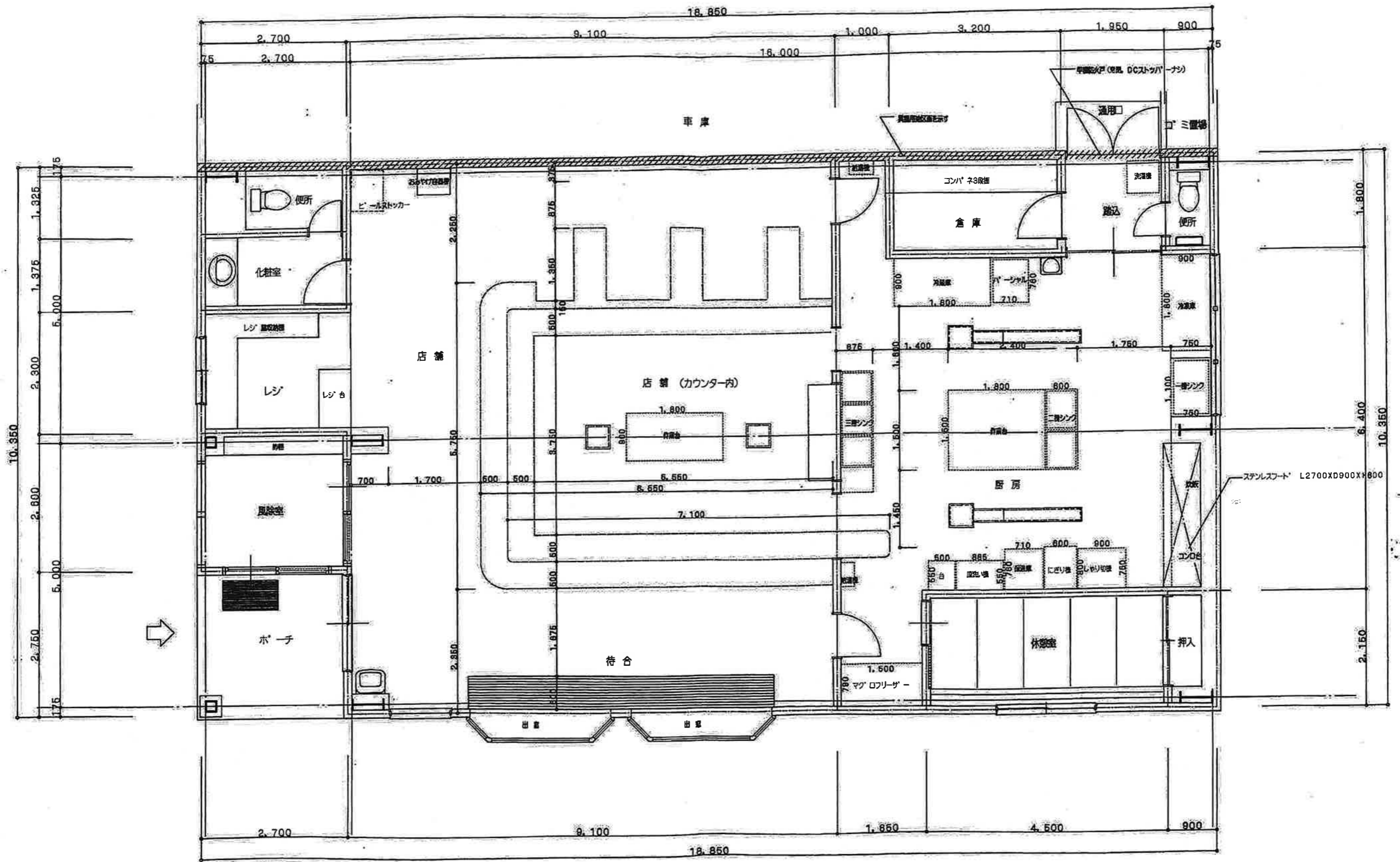
室内仕上表									
階	室名	床	巾 木	壁	天 井	備 考	アライメント BOX#		
1	風 除 室	モルタル木コテ下地 磁器質100角床用タイル 貼り	テラゾ' -P' ロック	100	◎12.5 石膏ボ' -ト' 下地 無機質接着剤貼り	◎9.5 石膏ボ' -ト' 下地 無機質接着剤貼り	2 750	○	タテ型
	店 舗	コンクリート即金コテ下地 ◎3.0ホモニアス系Pタイル貼り (石目調, 化粧目地◎450共)	タモ板目 CL	76	全 上 厚:H=800マデ, タンボ' ア<不燃' しおじ>貼り CL 上見取部共	全 上	2 750	○	レシ' カウンター
	化 粧 室	コンクリート即金コテ下地 ◎2.3クッションフロア貼り	ソフト巾木	75	◎12.5 石膏ボ' -ト' 下地 無機質接着剤貼り	全 上	2 600		洗面カウンター
	便 所 A, B	モルタル木コ' テ下地 磁器質50角床用タイル貼り			◎12.5防水ボード下地 FL+1200マデ半磁器100角タイル貼り FL+1200~天井マデ 無機質接着剤貼り	全 上	2 600		
	店舗 (カウンター内)	コンクリート即金コテ仕上	モルタル金コテ	150	◎6カラーフレキ貼り (金属シ' ヨイナー使用) 厚:H=1.200マデ, ◎0.8ステンレス板貼り	◎9.5 石膏ボ' -ト' 下地 無機質接着剤貼り	2 800		厨房カウンター
	厨 房 備 込	全 上	全 上	//	全 上	◎9.5 不燃シ' プ' トーン直貼り	2 800		
	倉 庫	全 上	全 上	//	◎9.5P・B裏地貼り	全 上	2 800		棚
	休 憩 室	木製床組+◎12コンパ' ネ下地 ◎60畳敷キ	畳 寄 せ		◎12.5不燃P・B下地 無機質接着剤貼り	◎9.5 石膏ボ' -ト' 下地 無機質接着剤貼り	2 500	○	
	押 入	◎6シナ合板貼り	絨 巾 摺 り		◎9.5押入ボード貼り	◎9.5押入ボード貼り			中 櫃, 枕 櫃
車 庫	コンクリート即金コテ仕上 (ライン, 車止め共)	モルタル金コテ	600	間仕切欄: ◎50 ALC版 A-emp吹付 ◎6 フレキシブル板目スカーシ V-Emp	◎6 フレキシブル板目スカーシ V-Emp	2 850			

- 特記事項
- 1 ◎12.5 PB (不燃) 第1003号
  - 2 ◎9.5 PB (不燃) 第1004号
  - 3 ◎12.5防水PB (準不燃) 第2018号
  - 4 ◎9.5押入ボード貼り (準不燃) 第2018号
  - 5 ◎6カラーフレキ (不燃) 第1002号
  - 6 磁器質接着剤 防火検定1品目
  - 7 タンボ' ア<不燃' しおじ>貼り 不燃 (無) 第1798号
  - 8 ◎12マルチサイデ' イング' U (防火第622号)
  - 9 ◎50ALC版 耐火 1時間耐火 Wn1057

- 別注工事
- 扉取替一式
  - 電線、サイン工事
- メーカー指定 ◎6カラーフレキ アスク. ステント' #300 円等品

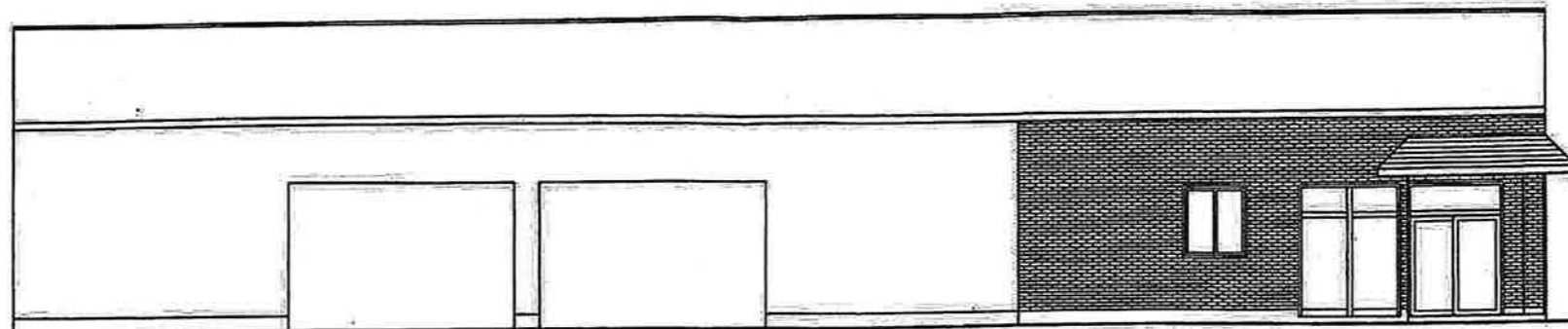
くるくる寿司今町店 改装工事		設計図	Project No.	御 承 取
校 閲	担 当	室内仕上表	Scale	No. A 4
		設計概要書	Date	12. 1. 7
NEA 設計事務所		〒950 新潟市東区山1丁目2番6号 TEL 025 (243) 3582 一級建築士登録番号 第130880号 高 桑 弘		



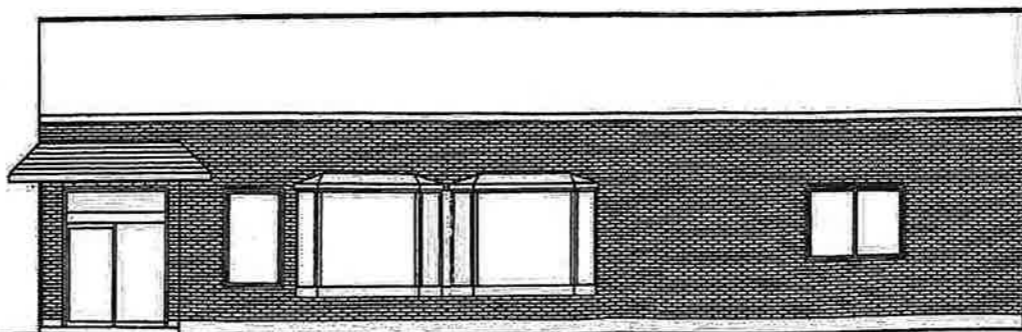


平面詳細図 S=1:50

ぐるぐる寿司今町店 改装工事		設計図	Project No.	御承取
校閲	担当	Scale	No. A 6	
平面詳細図		S=1:50	Date 12.1.7	
NOA 建築設計事務所		〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3582		

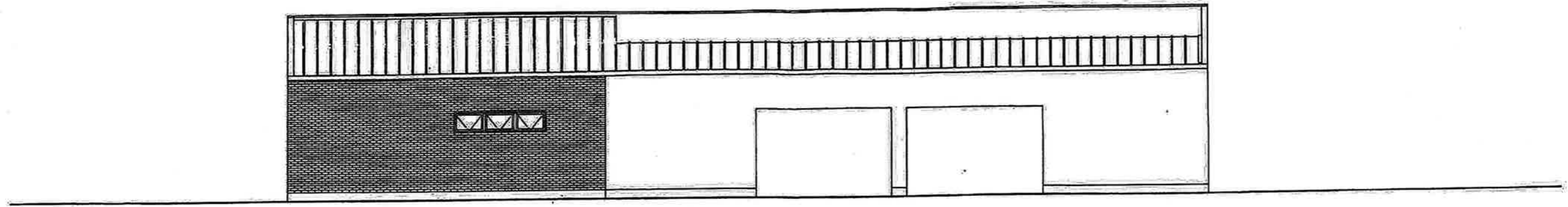


南側立面図 S=1:100

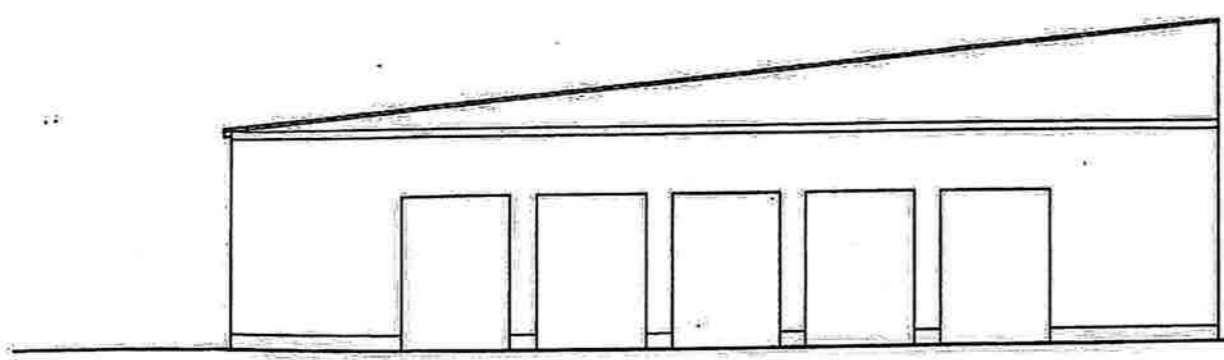


東側立面図 S=1:100

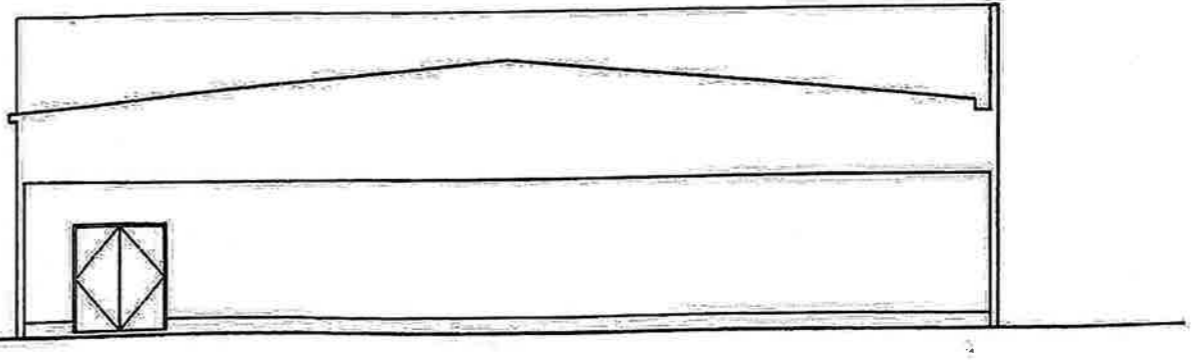
ぐるぐる寿司今町店 改修工事		設計図	Project No.	御承認
校 長	担 当	南側立面図	Scale	No.
		東側立面図	S=1:100	A 7
				Date
				12. 1. 8
NEA 株式会社		設計事務所	〒960 新町町東山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3682	
			一般建築士登録番号 第130890号 高 泉 弘	



北側立面図 S=1:100



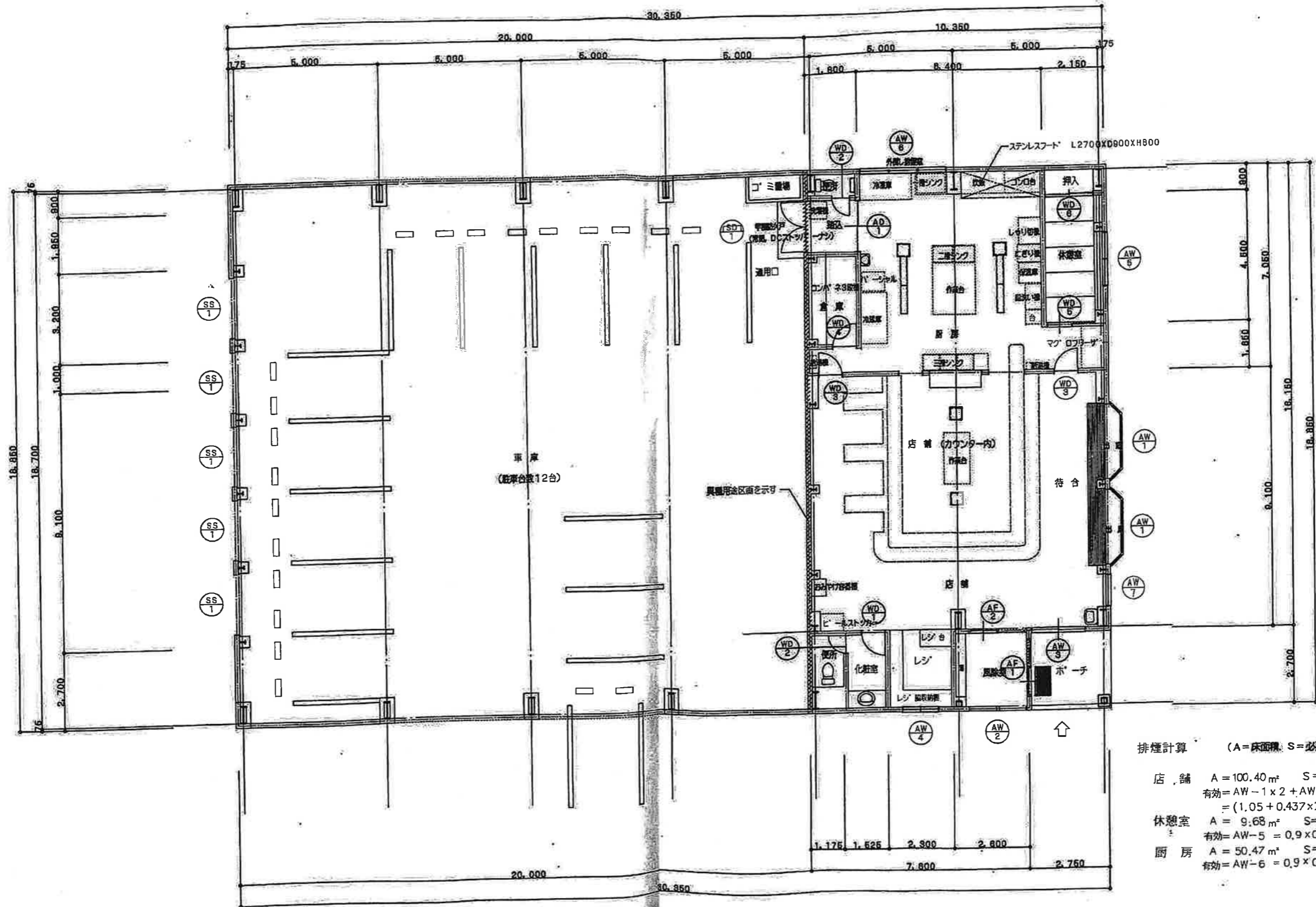
西側立面図 S=1:100



西側立面図 S=1:100

ぐるぐる寿町9町店 改装工事		設計図	Project No.	御承認
枚数	担当	Scale	No.	
			A 8	
			Date	
			12.1.7	
		S=1:100		
NOA 株式会社 設計事務所		〒950 新潟県津山1丁目2番5号 TEL 025(243)3582 一級建築士登録番号 第1308909 高橋 弘		





排煙計算 (A=床面積 S=必要排煙面積)

店、舗 A = 100.40 m<sup>2</sup> S = 2.01 m<sup>2</sup>  
 有効 = AW-1 × 2 + AW-4 + AW-7  
 = (1.05 + 0.437 × 2 + 0.6 + 1.0) × 0.76 = 2.67 m<sup>2</sup> - O.K

休憩室 A = 9.68 m<sup>2</sup> S = 0.19 m<sup>2</sup>  
 有効 = AW-5 = 0.9 × 0.76 = 0.68 m<sup>2</sup> - O.K

厨房 A = 50.47 m<sup>2</sup> S = 1.01 m<sup>2</sup>  
 有効 = AW-6 = 0.9 × 0.66 × 3 = 1.78 m<sup>2</sup> - O.K

建具キープラン図 S=1:100

ぐるぐる寿司町店 改修工事		設計図	Project No.	御承認
校閲	担当	Scale	No.	
		S=1:100	A 13	
建具キープラン図		Date		
		12.1.10		
NBA 株式会社 設計事務所		〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025(243)3582 一般建築士登録番号 第130890号 高橋 弘		

記号 数量	AF 1 1箇所	AF 2 1箇所	AW 1 2箇所	AW 2 1箇所
※ 図				
見込 m/m	100	100	70	70
材質 型式	アルミフロント片引き自動トア (他、ランマ:FIX)	アルミフロント片引き自動トア (他、ランマ:FIX)	アルミ樹脂窓 (両面、外開き、中央固定窓)	アルミ樹脂窓
硝子 仕上	フロートガラスφ6.0	フロートガラスφ6.0	ペアガラス (F5+A8+F5)	ペアガラス (F5+A8+F5)
金物	レダースイッチ (内開き取付) 手動取付スイッチ シリンダ 一錠 (サムターン付) 附属金物一式	レダースイッチ (内開き取付) 手動取付スイッチ シリンダ 一錠 (サムターン付) 附属金物一式	附属金物一式 (クレセント位置:FL+1500以下)	附属金物一式
備考	タテ型アライント		ロールアライント:ニチエ IMIXストライプ 同等品	ロールアライント:ニチエ IMIXストライプ 同等品
記号 数量	AW 3 1箇所	AW 4 1箇所	AW 5 1箇所	AW 6 1箇所
※ 図				
見込 m/m	70	70	70	70
材質 型式	アルミ樹脂窓 (ランマ:FIX)	アルミ樹脂窓	アルミ樹脂窓	アルミ樹脂窓
硝子 仕上	ペアガラス (F5+A8+F5)	ペアガラス (F5+A8+F5)	複入り樹脂ガラスφ6.8	アルミパネルφ3+3 サンド イッチパネル (ガラスφ30)
金物	附属金物一式	附属金物一式 (クレセント位置:FL+1500以下)	附属金物一式 (クレセント位置:FL+1500以下)	附属金物一式 (手動調整装置:FL+1500以下)
備考	ロールアライント:ニチエ IMIXストライプ 同等品	複入りロールアライント	複入りロールアライント	手動調整装置 ワンタッチボタン式
記号 数量	SD 1 1箇所	AD 1 1箇所	SS 1 5箇所	
※ 図				
見込 m/m	80	70	50	
材質 型式	スチール樹脂窓フラッシュドア	アルミ樹脂窓 (カ) ラリ他、ランマ:引き窓窓)	スチール樹脂窓/ボックスシャッター	
硝子 仕上	スチールパネルφ1.6 S.O.P塗り	フロートガラスφ6.0 厚:アルミパネルφ3.0	スチールスラットφ0.8 樹脂塗装	
金物	附属金物一式 シリンダ 一錠 (サムターン付) 握り玉 丁番 DCストッパ ナシX2	引掛錠 附属金物一式	附属金物一式 三六牌 スチールE-1.6加工 SOP塗り	

- \* 特記事項
1. 施工要領に従うこと
  2. アルミ樹脂窓はホワイト色とする (三亜アルミ:WH同等品)
  3. 木製窓枠は現場寸法を正確に計測の上取付のこと
  4. 附属金物は現場寸法を提出し、品質の確保を要し取付のこと
  5. 手動調整装置はワンタッチボタン式としパネル厚き取付要とします

建具表 S=1/50

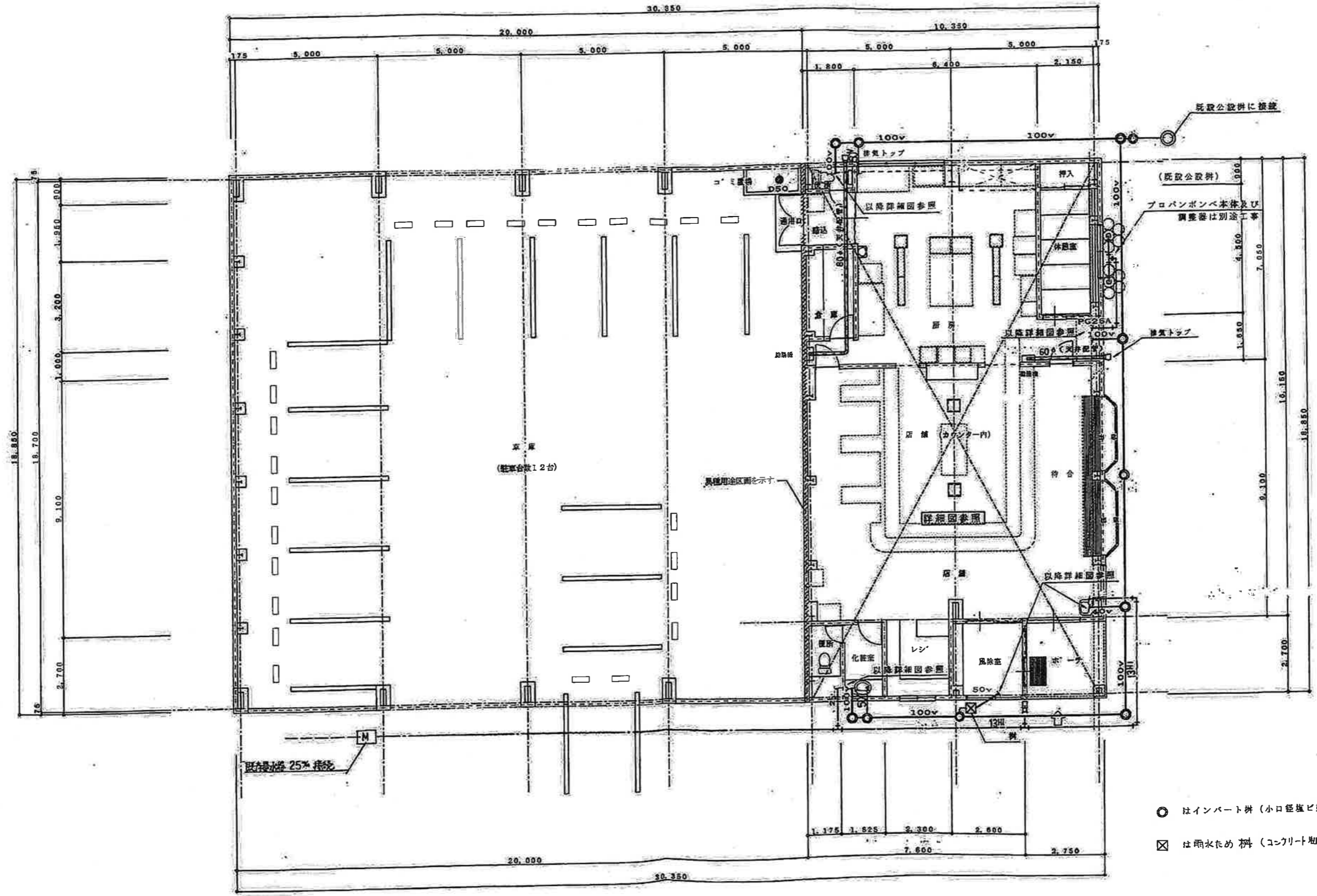
ぐるぐる寿司今町店 改装工事 設計図 Project No. 0000000000

Scale A 1/40 No. 14  
Date 12.1.10

建具表 (1) S=1/50

NBA 設計事務所 〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3582

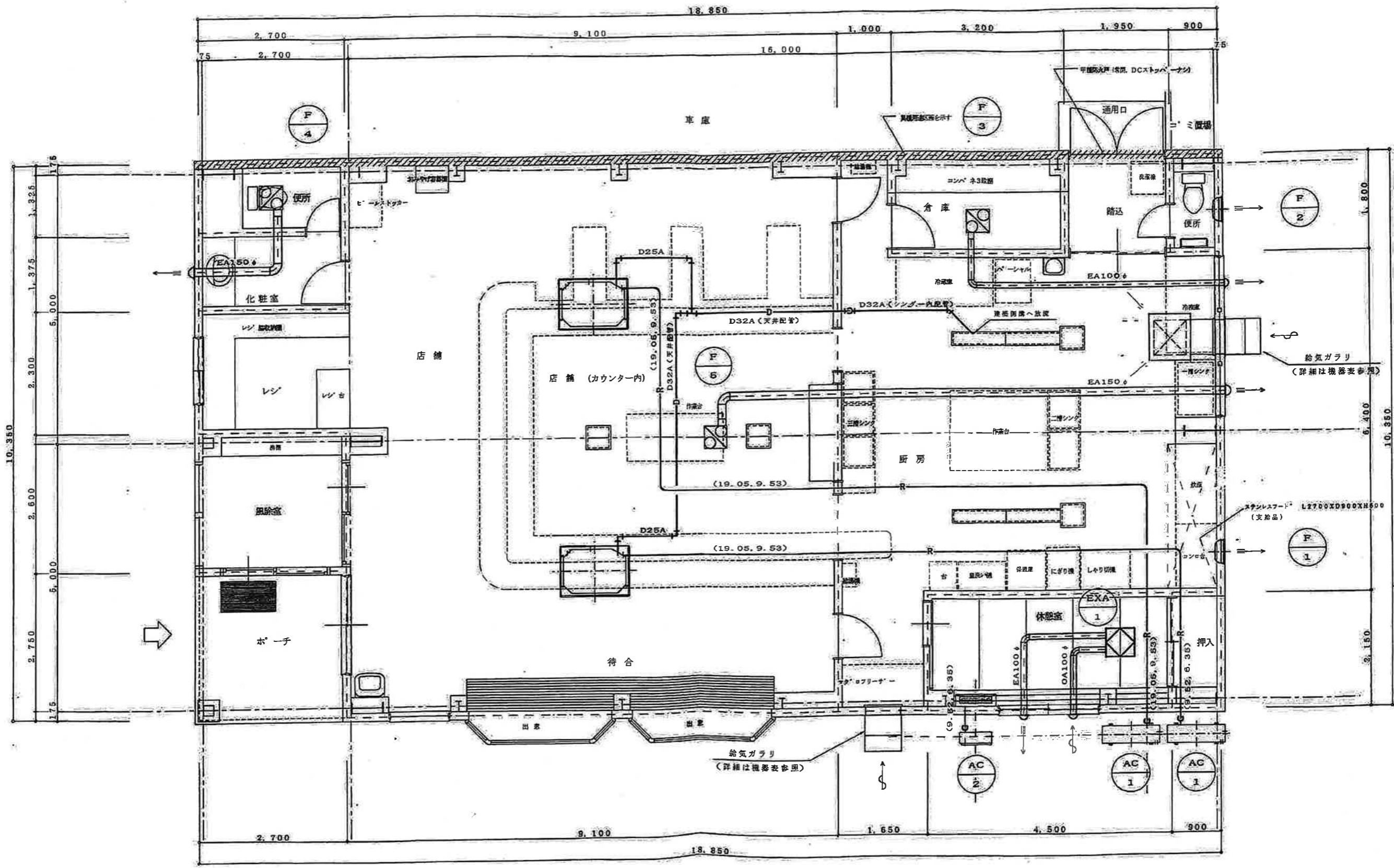




- はインポート材 (小口径ビニール) を表す
- ☒ は雨水ため桝 (コンクリート製) にアブリを貼す

1 階 平面図 S=1:100

ぐるぐる寿司今町店 改装工事		設計図	Project No.	御 承 認
改 修 内 容	(衛生設備)	Scale	No. P2	
	平面図	S=1:100	Date	
			12.1.7	
NBA 株式会社		設計事務所		〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL.025(243)3582
				一級建築士登録番号 第130890号 池 田 社



平面詳細図 S=1:50

ぐるぐる寿司今町店改装工事		設計図	Project No.	御承認
校閲	担当	(空調換気設備)	Scale	No. F2
		厨房詳細図	S=1:50	Date 12.1.7
NBA 株式会社		設計事務所	〒950 新潟県長岡市1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3582 一級建築士登録番号 第130890号 高橋弘	