

# 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	アンウルー坂井					
価 格	79,000,000 円 (総額)					
所 在 (住居表示)	新潟市西区坂井字村上930番1 新潟市西区坂井930-1					
交 通	JR越後線「新潟大学前駅」まで徒歩約7分					
土 地	所有形態	所有権		利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿	607.13	m <sup>2</sup> (	183.65 坪)	
		実測	609.91	m <sup>2</sup> (	184.49 坪)	
	地 目	宅地		道路負担	無	
	用途地域	第一種住居地域		防火指定	22条地域	
	建ぺい率	60%		容積率	200%	
	道 路	北側 幅員 約12m 公道 (幅員は歩道含む)				
	その他	建築基準法第22条地域、景観法				
公営水道、公共下水、都市ガス						
建 物	所有形態	一棟		利用現況	共同住宅	
	新築年月	平成27年5月22日		使用状況	賃貸中	
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建				
	床面積	1階:	191.64m <sup>2</sup>			
		2階:	210.05m <sup>2</sup>			
	延床面積	公簿	401.69	m <sup>2</sup> (	121.51 坪)	
	住 戸	1LDK × 10戸				
	駐車場	敷地内 11台				
	その他	太陽光発電、駐輪場、専用ゴミステーション				
	各戸設備	バス・トイレ別、エアコン、室内洗濯機置場、ウォシュレット、独立洗面化粧台、IHコンロ、インターネット設備(入居者無料)				
収支等	〈現況〉稼働率	90.0%		〈満室想定〉	100%	
	年間収入	約6,625千円		年間収入	約7,350千円	
	表面利回り	8.39%		表面利回り	9.30%	
	支出 (年額)	管理費	} 別添 支出表 参照	支出 (年額)	管理費	} 別添 支出表 参照
		固都税			固都税	
その他	その他					
評価額 (令和7年度)	土地 固定資産税評価額	21,228,907 円		建物 固定資産税評価額	21,724,166 円	
売主希望 契約条件	現況有姿渡し 売主契約不適合責任免責					
その他	・登記費用、契約書印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税 は別途ご負担					
	・仲介手数料 売買価格の3%+6万円(別途消費税) は別途ご負担					
	・令和8年3月5日 現在1室空室(契約済み) ※ 別添「レントロール」ご参照下さい					
	・「支出表」について、お引渡し後を想定した内容であり、一部現在の契約内容と相違します					
	・既存のインターネット設備が古いタイプにつき入替を推奨します ※入替工事費 302,500円					
	・レントロール記載の太陽光発電売電収入は、実績からの概算見込みであり毎月変動します。					
	また、名義変更手続きには期間を要します。					
・融資承認(又は自己資金購入)を優先とさせていただきます						
【サブリース契約相談可 ご希望によりお問い合わせ下さい】						

\* 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8年3月5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)

アンウルー坂井

番号	種類 間取り	契約状況	賃貸料 (月額)	共益費 (月額)	町内費 (月額)	賃料月額合計	敷金	備考
101	住居 1LDK	契約中	51,000	込み	400	51,400	無	2015/10/15 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
102	住居 1LDK	契約中	52,000	込み	400	52,400	無	2024/12/27 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
103	住居 1LDK	契約中	52,000	込み	400	52,400	無	2015/11/30 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
105	住居 1LDK	契約中	52,000	込み	400	52,400	無	2015/11/24 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
106	住居 1LDK	契約中	52,000	込み	400	52,400	無	2018/3/22 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
201	住居 1LDK	契約中	54,450	込み	込み	54,450	無	2024/7/20 契約開始
202	住居 1LDK	空室 (契約済)	60,000	込み	400	60,400	無	2/21 解約 2026/3/28 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
203	住居 1LDK	契約中	58,000	2,000	400	60,400	無	2022/12/22 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
205	住居 1LDK	契約中	59,000	込み	400	59,400	52,000	2024/10/19 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
206	住居 1LDK	契約中	59,000	込み	400	59,400	無	2024/2/23 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
住居 現況			489,450	2,000	3,200	494,650	52,000	
住居 満室想定			549,450	2,000	3,600	555,050		
1	駐車場	契約中	3,300			3,300		102
2	駐車場	契約中	2,750			2,750		201
3	駐車場	契約中	3,300			3,300		205
5	駐車場	契約中	3,300			3,300		101
6	駐車場	契約中	3,300			3,300		206
7	駐車場	契約済	3,300			3,300		202 3/28契約開始
8	駐車場	契約中	3,300			3,300		103
10	駐車場	契約中	3,300			3,300		203
11	駐車場	契約中	3,300			3,300		105
12	駐車場	契約中	3,300			3,300		106
13	駐車場	契約中	3,300			3,300		205 2台目
駐車場 現況			32,450			32,450		
駐車場 満室想定			35,750			35,750		

太陽光発電	売電収入 月収見込み	25,000	※売電収入は季節・月により変動します ※過去実績からの概算です
-------	------------	--------	------------------------------------

住居+駐車場+太陽光発電 【現況】	月額合計	552,100
	年収見込	6,625,200
住居+駐車場+太陽光発電 【満室想定】	月額合計	612,500
	年収見込	7,350,000

支出(引き渡し後を想定)

アンウルー坂井

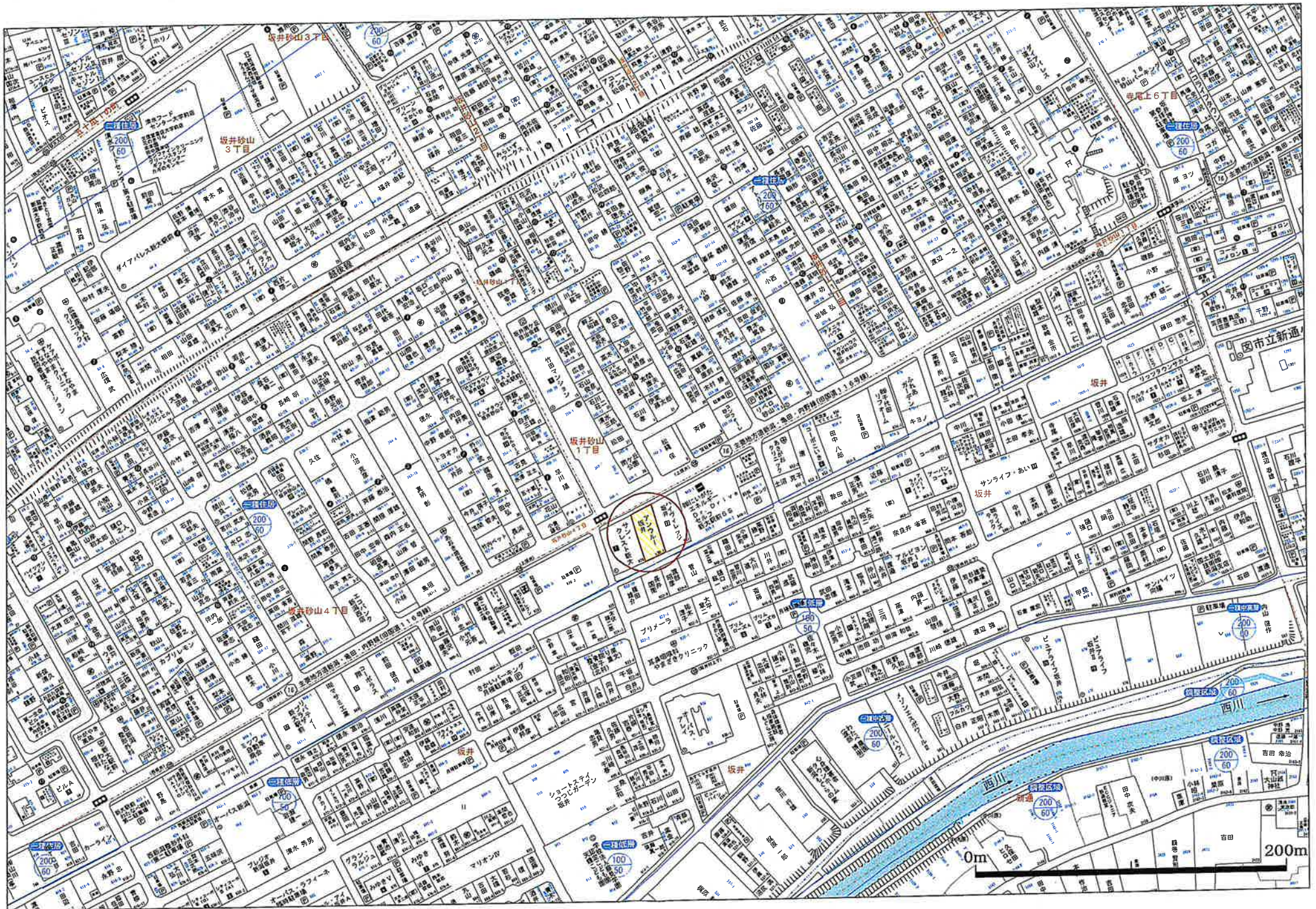
No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	36,183円	434,200円	令和7年度税額 年額 434,200円
2	賃貸管理委託手数料	32,296円	387,552円	住戸+駐車料 満室時賃料収入の5%+消費税を想定
3	振込手数料	880円	10,560円	賃料送金時の振込み手数料
4	共用部 電気料(概算)	1,000円	12,000円	※過去1年実績からの平均額
5	共用部 水道料			
6	共用部 日常清掃 ※	6,820円	81,840円	日常清掃(月1回)
7	建物設備点検費		19,800円	年1回
8	インターネット利用料 ※	13,970円	167,640円	スターネット利用料 ※既存設備が古いタイプにつき、入替後を想定
9	町内会費		48,000円	1室400円/月×10室×12ヶ月を年一括後払い
10	火災保険料		別途	
11				
12				
13				

支出費用合計(月額)	91,149円	支出費用合計(年額)	1,161,592円
------------	---------	------------	------------

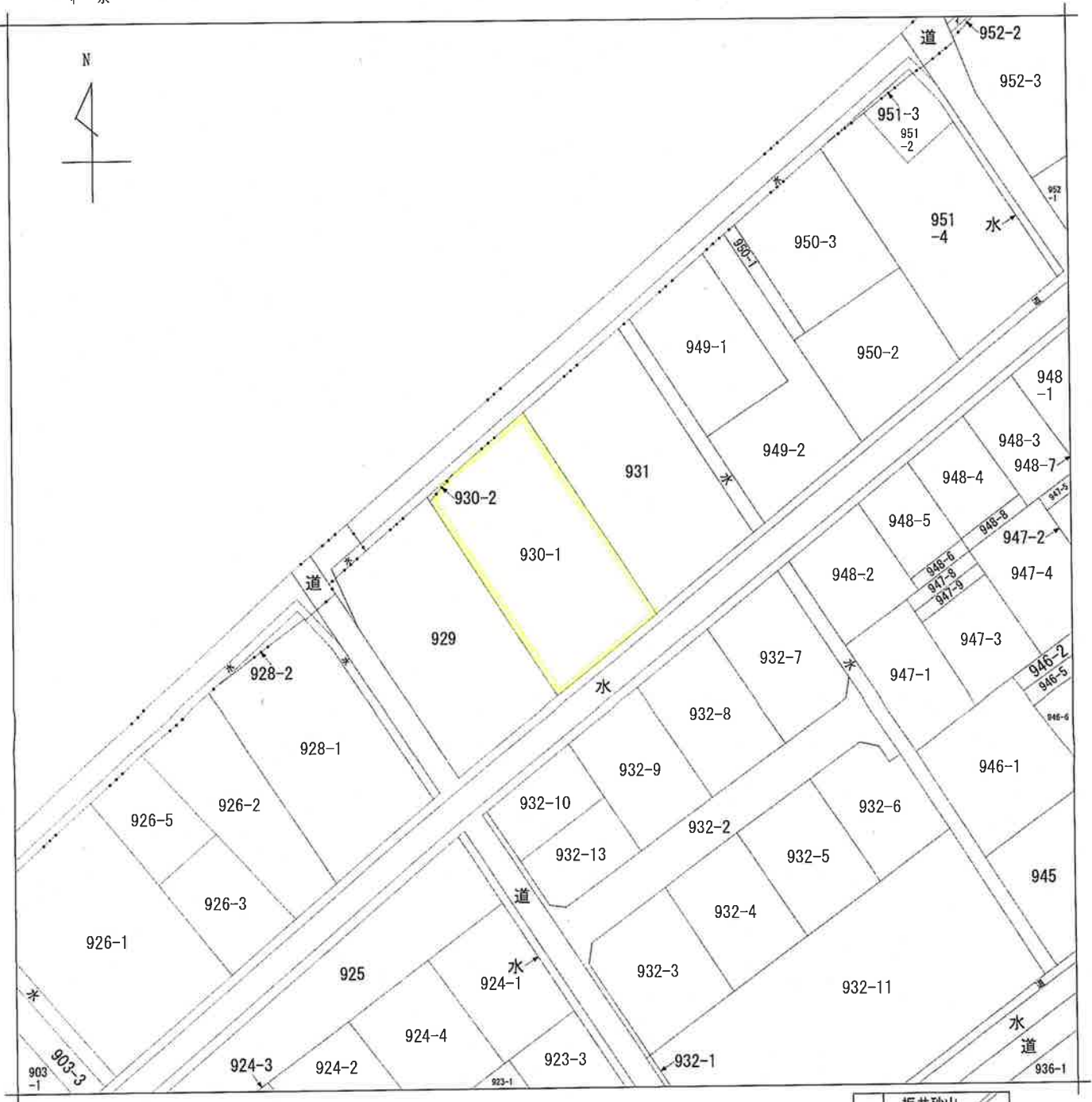
- ※ 共用部電気料は過去実績からの概算であり、季節や電気料値上げの動向により変動します。
- ※ 一部項目は現行の内容と相違し、引渡し後を想定した金額です。
- ※ 既存のインターネット設備が古いタイプにつき入替を推奨します ※入替工事費(初期費用) 302,500円

修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2	退去時の現状回復		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			



水



請求部分	所在	新潟市西区坂井字村上			地番	930番1		
出力尺	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	

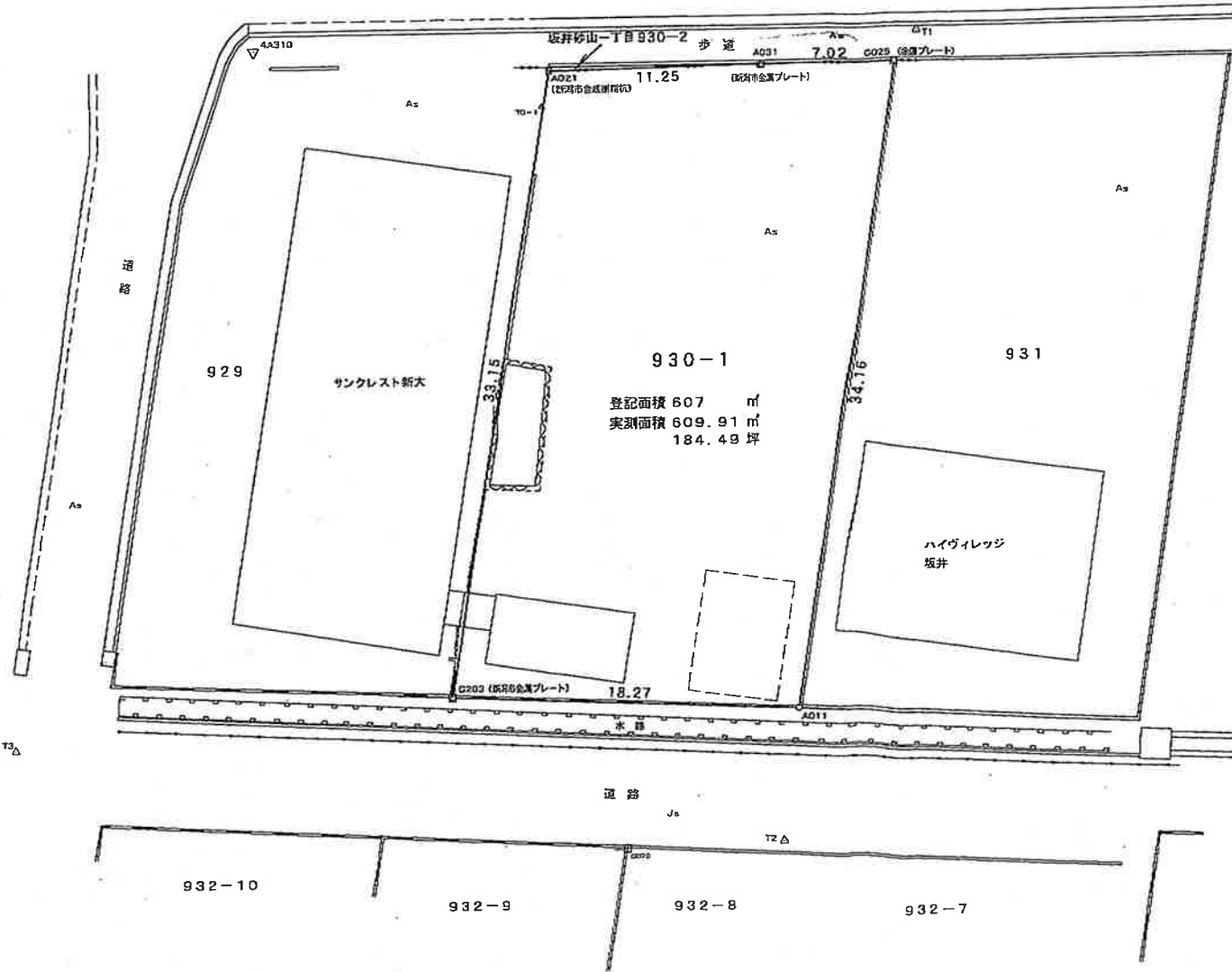
# 確定測量図

S=1:250

新潟市西区坂井字村上



主要地方道 亀田 内野線



登記面積 607 m<sup>2</sup>  
 実測面積 609.91 m<sup>2</sup>  
 184.49 坪

求積表

地番	930-1			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> ·(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
A011	207523.941	40465.320	5.343	1106800.418753
G025	207556.218	40484.120	-17.410	-3613553.755380
A031	207552.935	40447.910	-16.087	-3338904.065345
A021	207547.538	40438.033	0.867	179943.715445
G203	207516.175	40448.777	27.287	5662493.887225
合計			-1219.821291	
合計面積			609.9106455	
地積			609.91	m <sup>2</sup>
			184.49	坪

引揚点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T1	207558.212	40454.461	金属板
T2	207517.405	40467.894	金属板
T3	207503.133	40429.159	金属板
TG-1	207548.734	40438.570	金属板
4A310	207541.325	40423.515	街区多角点跡点

使用与点座標リスト

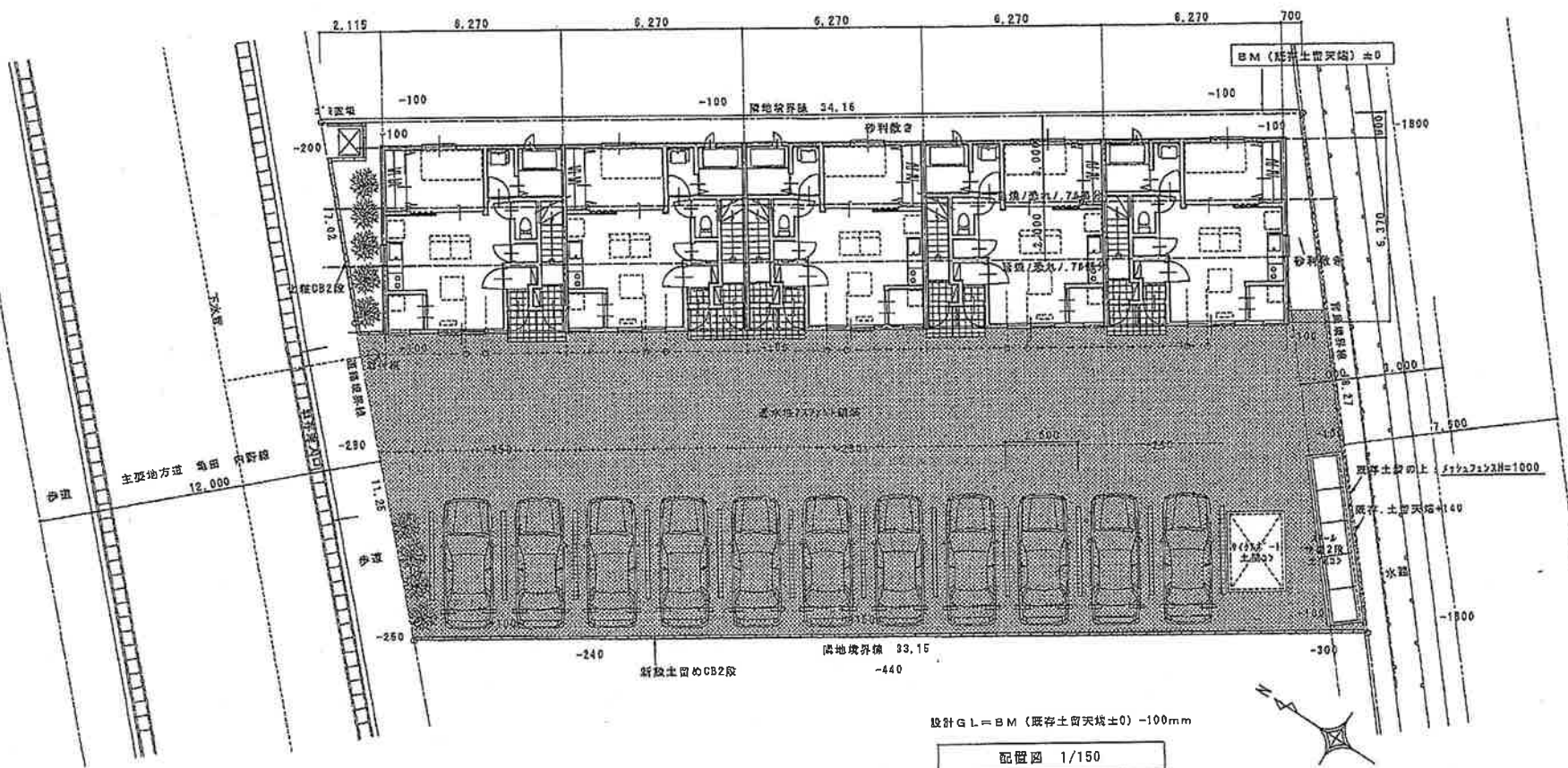
点名	X座標	Y座標	備考
4A310	207541.325	40423.515	街区多角点跡点
4A317	207482.571	40436.445	街区多角点跡点
5D481	207573.591	40484.690	街区点跡点

単位:メートル

境界点	境界線の種類
田	石杭
田	金属プレート
田	コンクリート杭
田	合成樹脂杭
田	新杭

番号	縮尺	1:250
図名	確定測量図	
所在	新潟市西区坂井字村上	
作製日	平成26年11月15日	
作製者	新潟市中央区西大畑町5217番地20 渡辺測量株式会社 代表取締役 渡辺 栄 測量士 土地家屋調査士 TEL:025-210-3000 FAX:025-210-3001	





	m <sup>2</sup>	坪
2F床面積	210.05	63.64
1F床面積	191.64	57.97
基壇床面積	401.69	121.61
木下面積	8.05	2.43
施工床面積	409.74	123.94

敷地面積 609.92m<sup>2</sup> (184.50坪)  
 建築面積 210.05m<sup>2</sup>

2階: 1. LDK 45.05m<sup>2</sup> (13.61坪) 5戸  
 1階: 1. LDK 34.68m<sup>2</sup> (10.49坪) 5戸  
 合計10戸

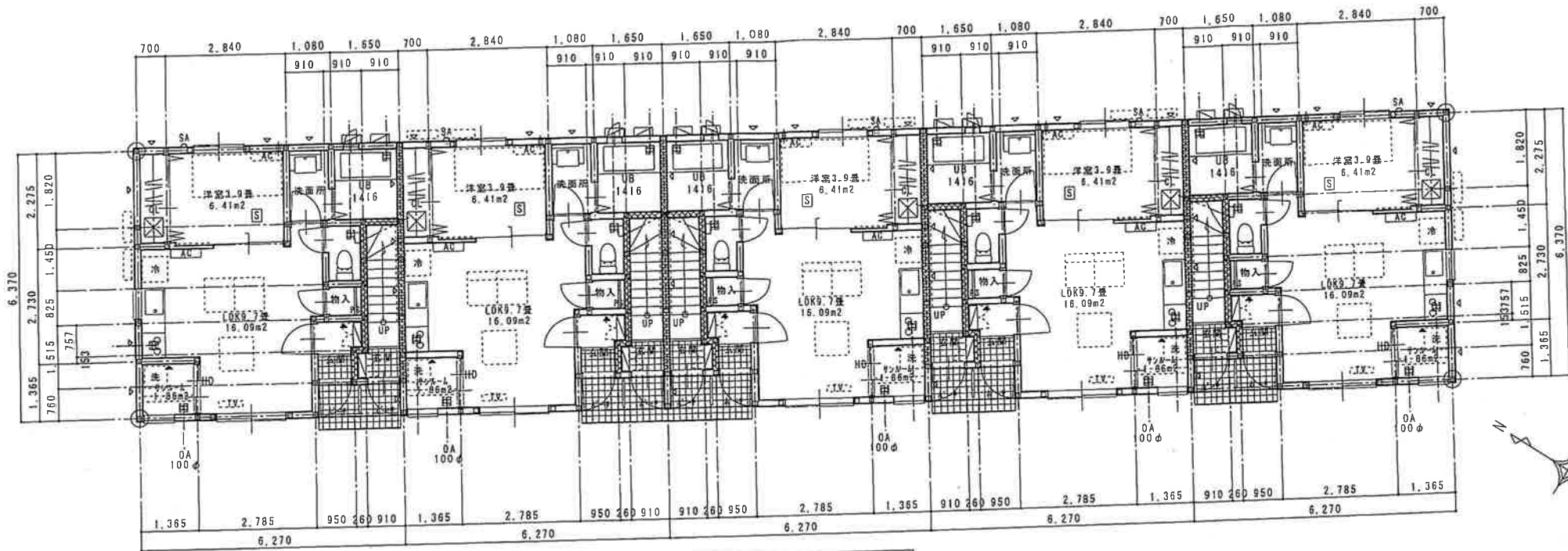
駐車場 11 9.96坪 - 1階 - 風物区 2区画

設計G.L. = BM (既存土留天端±0) -100mm

配置図 1/150

庭先/透れ/7.78m分  
 隣地境界線、又は道路中心線から  
 1階: 3.000 2階: 5.000

江部建築設計事務所 一級建築士事務所、新潟県知事登録 第2820号 一級建築士、大臣登録 第165409号 江部健二	新潟市中央区大高60-1 TEL: 025.284.2455 FAX: 025.284.2475	坂井930-1・賃貸住宅 配置図	DATE 2015.02.10 NO 2
--	--	---------------------	-------------------------------



1階平面図 1/100

1階: 1. LDK 34.68m<sup>2</sup> (10.49坪)

**柱、筋交いの 接合金物**  
 1階出隅柱脚 (通柱) 金物: HD-25 (ネ-ル) 金物 25KN)  
 2階出隅柱頭 (通柱) 金物: シー-コーナ-同等品 (10KN)  
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: シー-コーナ-同等品 (10KN)  
 片掛けの柱 : リトル-コーナ-同等品 (5.1KN)  
 上記以外の 1、2階、外壁面にある柱脚、柱頭金物: スモール-コーナ-同等品 (3.4KN)  
 筋交いプレート: 金物BP-2  
 2階床 (剛床): 構造用合板 t=12 N50@150以下

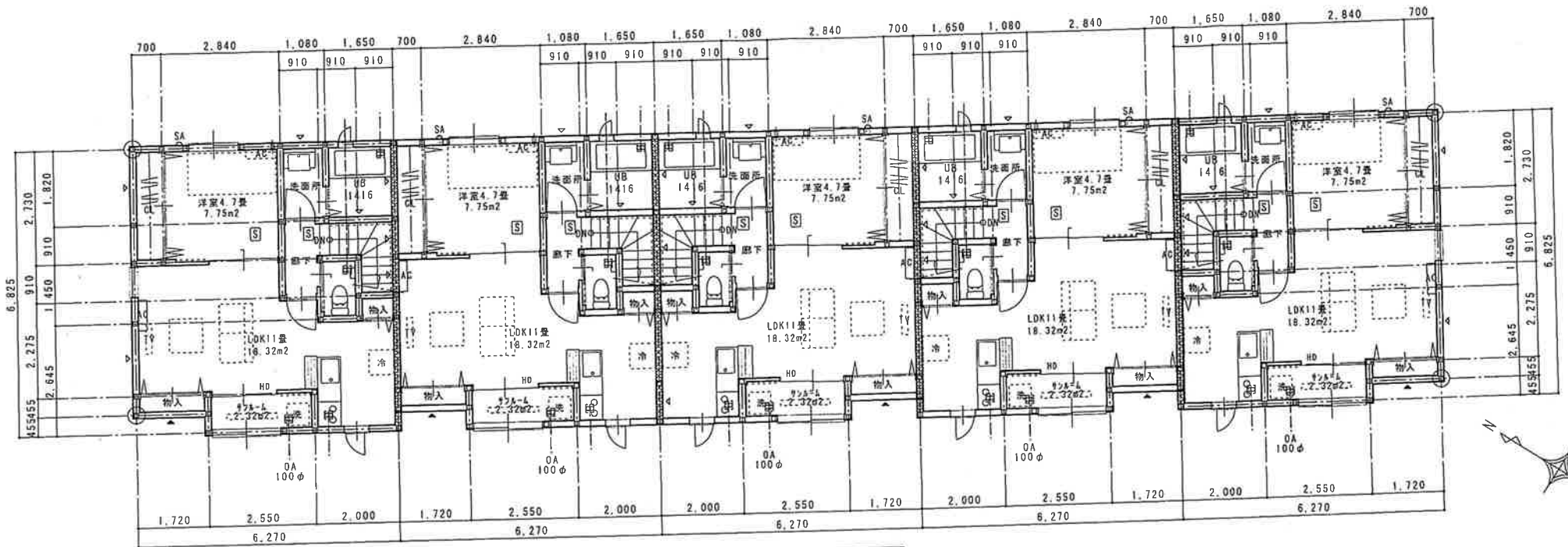
**24時間換気**  
 内部ドア下端: 通気処置  
 SA 自然給気口100φ  
 OA 24時間排気ファン100φ  
 由  
 使用材料は全て (天井裏等を含む)  
 ☆☆☆規制対象外を使用する

- AV 冷暖房エアコン: (今回設置)
- AV 冷暖房エアコン: (入居者設置)  
エアコン用スリーブは今回設置
- エアコン室外機
- 給湯器 (20号がス、低騒音型)
- エアコン用スリーブ
- 換気扇
- 階段手摺
- 1階: 床下点検口450×450
- 火気使用室の仕上  
LDK: 壁: PB t=12.5 (OH-9828) t=ニ-ルがス (準不燃材認定品) 貼り  
天井: PB t=9.5 (OH-9828) t=ニ-ルがス (準不燃材認定品) 貼り
- S 住宅用火災警報器 (電池式) . NSマーク  
(天井付は壁から600mm、壁付は天井から150mm)
- HD 上吊式ハンガー戸: 1階H=2000, 2階H=2300, ツル-ル 樹脂がス
- 界壁: 詳細図参照  
遮音構造: 建築第1827号 第2.ニ.ロ、(2) による  
準耐火構造: 建築第1380号 第1.一.ロ、(1) による  
延焼の恐れのある部分: 外壁の屋内側防火被覆 PB t=9.5張り  
階段 巾: 750mm 踏面: 210mm 蹴上: 210mm

管柱: 105×105 (杉)    筋かい: 45×105  
 通し柱: 120×120 (杉)    筋かい: 45×105 (9ヶ掛)

火気使用室の仕上  
 ○ LDK: 壁 天井  
 PB γ 12.5、9.5下地 t=ニ-ルがス (準不燃材認定品) 貼り

江部建築設計事務所 一級建築士事務所 新潟県知事登録 第2920号 一級建築士 大臣登録 第165409号 江部健二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025.284.2455 FAX: 025.284.2475	坂井930-1・賃貸住宅 1階平面図	DATE 2015.02.10 NO 5
--	--	-----------------------	-------------------------



2階・平面図 1/100

2階：1.LDK 45.65m<sup>2</sup> (13.81坪)

柱、筋交いの 接合金物

- 1階出隅柱脚（通柱）金物：HD-25（ネーブル）金物 25KN
- 2階出隅柱頭（通柱）金物：シーコーナー同等品 (10KN)
- 筋かいの取付く柱脚、柱頭金物：たすき掛けの柱：シーコーナー同等品 (10KN)
- 片掛けの柱：リトルコーナー同等品 (5.1KN)
- 上記以外の 1.2階、外壁面にある柱脚、柱頭金物：スモーカー同等品 (3.4KN)
- 筋交いプレート：金物BP-2
- 2階床（副床）：構造用合板 t=12 N50@150以下

24時間換気

内部ドア下端：通気処置

- SA 自然給気口100φ
- OA 24時間、排気ファン100φ

使用材料は全て（天井裏等を含む）  
☆☆☆規制対象外を使用する

- AC 冷暖房エアコン：（今回設置）
- AC 冷暖房エアコン：（入居者設置）
- エアコン用スリーブは今回設置
- エアコン室外機
- 給湯器（20号ガス、低騒音型）
- エアコン用スリーブ
- 換気扇
- 階段手摺
- 1階：床下点検口450×450

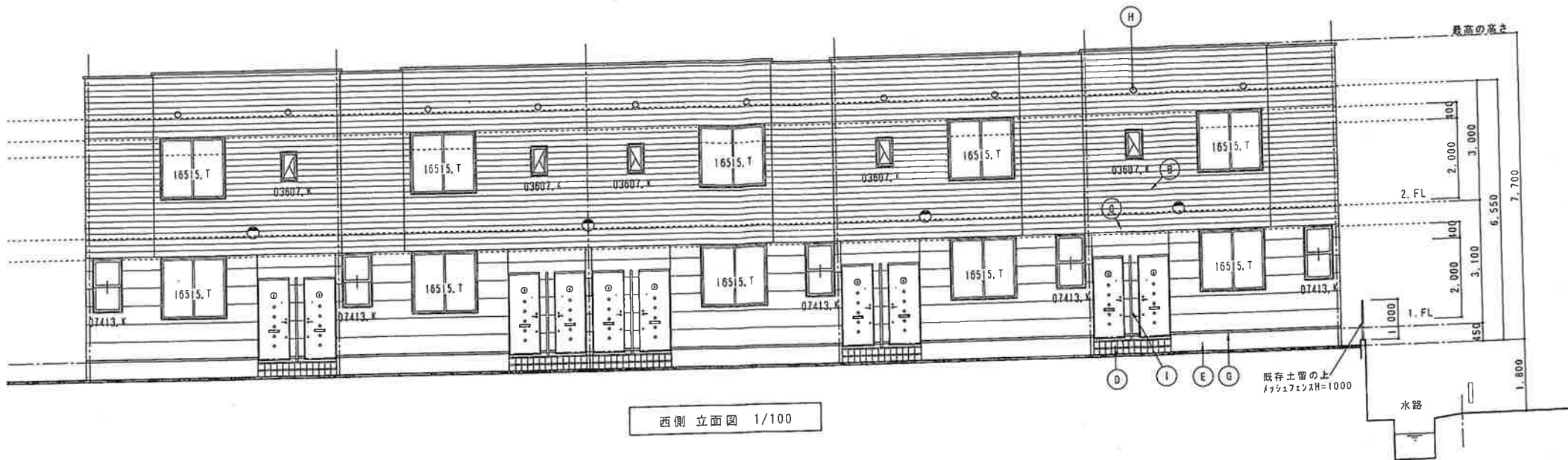
- S 住宅用火災警報器（電池式）：NST-7（天井付は壁から600mm、壁付は天井から150mm）
- HD 上吊式ハンガー戸：1階H=2000、2階H=2300、ハンガー樹脂加工
- 昇盤：詳細図、参照
- 遮音構造：建告第1827号 第2.ニ.ロ、(2) による
- 準耐火構造：建告第1380号 第1.一.ロ、(1) による
- 延焼の恐れのある部分：外壁の屋内側防火被覆 PB t=9.5張り
- 階段 巾：750mm 踏面：210mm 蹴上：210mm

火気使用室の仕上  
LDK：壁：PB t=12.5 (QM-982B) ビニルクロス（準不燃材認定品）貼り  
天井：PB t=9.5 (QM-982B) ビニルクロス（準不燃材認定品）貼り

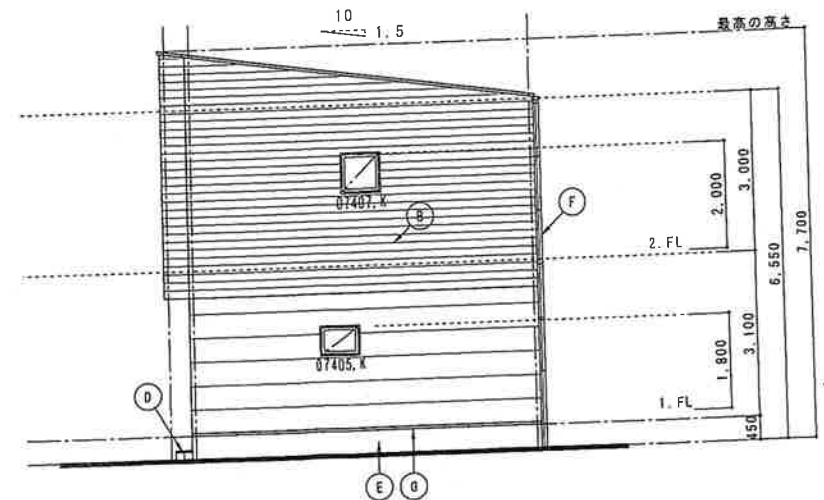
- 管 柱：105×105（杉）
- 筋かい：45×105
- 通し柱：120×120（杉）
- 筋かい：45×105（杉掛）

火気使用室の仕上  
○ LDK：壁 天井  
PB t=12.5、9.5下地 ビニルクロス（準不燃材認定品）貼り

江部建築設計事務所 一般建築士事務所。新潟県知事登録。第2920号 一級建築士 大臣登録 第165409号 江部誠二	新潟市中央区大島60-1 TEL:025.284.2455 FAX:025.284.2475	坂井930-1・賃貸住宅 2階平面図	DATE 2015.02.10 NO 6
--	--	-----------------------	-------------------------------



西側立面図 1/100



南側立面図 1/100

- A カラーガルバリウム鋼板 t=0.35 ターンヒキ葺、雪止めアンクル 2段構造用合板 t=12+シーリングボード、7スファルト-フィンク 940下地
- B 窯業系サイディング t=16 (防火構造PC030BE-9201、塗装品)、防水シート下地、胴縁18×45、通気工法
- C オーバーハング下端出隅：外壁出隅共材
- D 150角タイル張り
- E コンクリート打放し仕上
- F 堅礎：塩ビ製 60φ ステンレス金物
- G 水切：カラーガルバリウム鋼板 t=0.35
- H 小屋裏換気孔100φフット付 20箇所
- I 格子：アルミ格子スクリーン

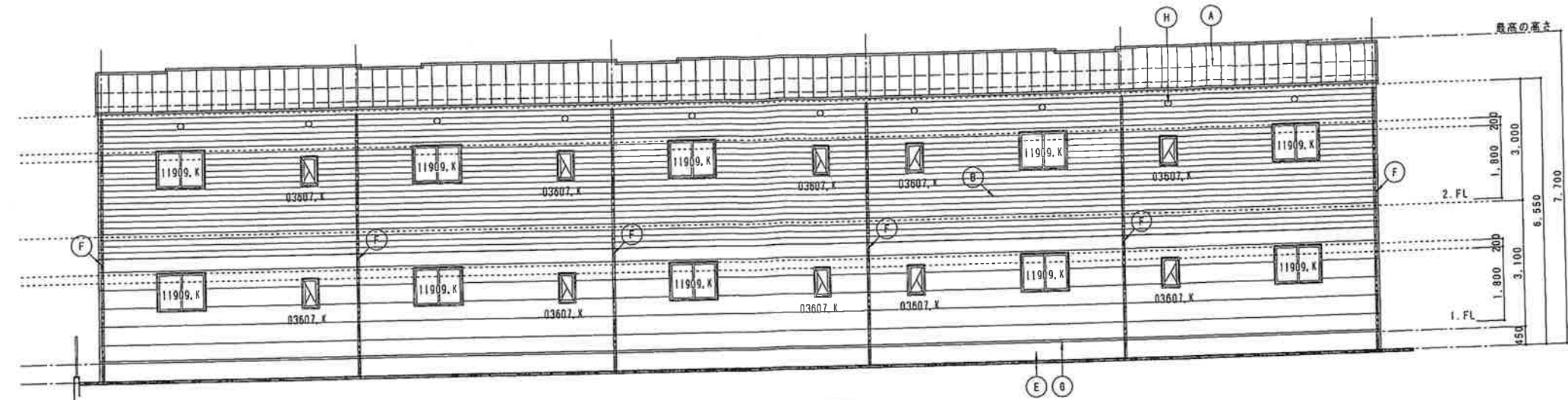
アルミサッシ (一般サッシ)

..... T: トーメイガラスを示す  
..... K: 型板ガラスを示す

○ 共用照明

道路斜線支障なし

江部建築設計事務所 一級建築士事務所、新潟県知事登録 第2920号 一級建築士、大臣登録 第165409号 江部健二	新潟市中央区大島60-1 TEL:025.284.2455 FAX:025.284.2475	坂井930-1・賃貸住宅 立面図1	DATE 2015.02.10 NO 7
--	--	----------------------	-------------------------------



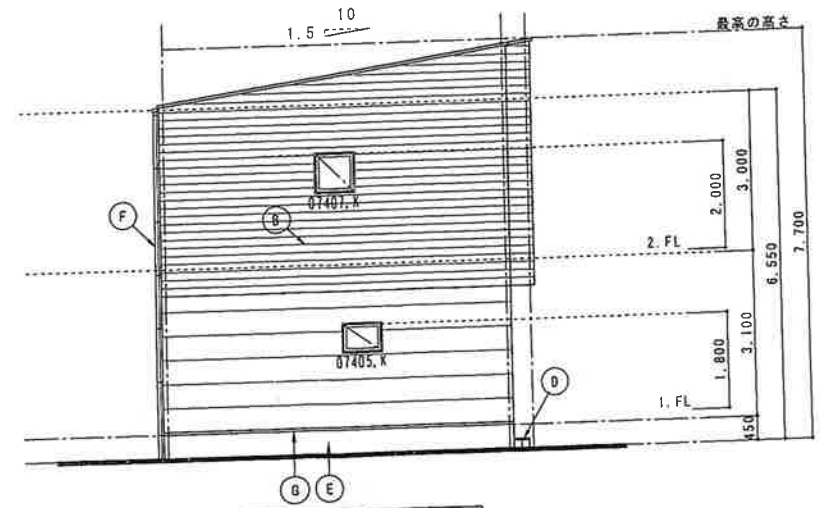
東側立面図 1/100



- (A) ガーブルハ'リウム鋼板 $t=0.35$  防水巻、雪止めアング'ル 2段構造用合板 $t=12$ ・ラ'ンク'ネ'ート、アスファルト・フイ'ング' 940下地
- (B) 窯業系サイ'ング'  $t=16$  (防火構造PC0308E-9201, 塗装品)、防水シート下地、隠縁 $18 \times 45$ 、通気工法
- (C) オ'ー'ハ'ング' 下端出隅: 外壁出隅共材
- (D) 150角タイル張り
- (E) コンクリ'ート打放し仕上
- (F) 壁樋: 塩ビ製 60φ ステン'レス金物
- (G) 水切: ガ'ル'ハ'リウム鋼板  $t=0.35$
- (H) 小屋裏換気孔100φフ'ード'付 20箇所
- (I) オ'ー'チ: アルミ格子スク'リン

アルミサツク (一般サツク)  
 ..... T: ト'ー'メイ'カ'ラ'ス, オ'示'す  
 ..... K: 型板'カ'ラ'ス, オ'示'す

○ 共用照明



北側立面図 1/100

道路斜線支障なし

江部建築設計事務所 一級建築士事務所。新潟県知事登録。第2920号 一級建築士。大臣登録。第165409号 江部 健二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025. 284. 2455 FAX: 025. 284. 2475	坂井930-1・賃貸住宅	DATE 2015. 02. 10
		立面図2	NO 8

外部仕上表

瓦 根	カ-ガ' M1' 940mm幅板 t=0.35 4枚入、管止め7ヶ所、2段 構造用合板 t=12+2ヶ所' シンク' 板'、7スツル板-フィンク' 940下地	その他	床下、防湿ポリエチレンシート 70.15、床下換気口：密閉タイプ、防鼠材、水切り
外 壁	窯業系サイディング 716 (磯部島) [防火構造：P0030BE-9201]、コーナー同質、防水シート下地、網目18×45、透気工法		サッシ廻り防水テープ貼、外壁部シーリング
軒 裏	ケイ酸板 t=8、AEP塗り	種	軒裏：塩ビ製半円形 ステンレス製受食物 壁種：塩ビ製 60巾 ステンレス食物
開口部	断熱複層ガラス (ペアガラス) 網戸付 7ヶ所-1用玄関ドア		
地 盤	コンクリート打放し仕上		
床	床：160角タイル張り 天井：ケイ酸板 t=6、AEP塗り	外構工事	駐車場：透水性アスファルト舗装、車止め7ヶ所、白線5ヶ所、番号
断熱材	外壁、2階天井、1階床：グラスウール t=100 (10k)		

内部仕上表

階	室名	床	巾木		壁	天井	天井高	廻り障	備 考
			材	寸					
共通	玄 関	150角タイル張り	150角タイル	100	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2600	既製木製	下足入 上履
	ホ ール	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2400	既製木製	
	L D K	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り 壁：流し筋：キッチン 枠	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2500	既製木製	流し台1650、吊り戸棚1050、レンジフード 600、
	洋 室	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2500	既製木製	
	ク ー キン	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2500	既製木製	物干しネット (天井埋込)、可動棚
	便 所	構造用合板 t=12、707合板 t=8+塩ビタイル t=2.5	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2400	既製木製	ペーパーホルダー、洗面台 1416型
	洗 面 所	構造用合板 t=12、707合板 t=9+塩ビタイル t=2.5	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2400	既製木製	洗面化粧台 W=750
	浴 室	UB 1416型、折れ戸 吊り金物共			PB t= 9.5 (外壁面のみ)				
	廊 下	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2400	既製木製	
	クローゼット	構造用合板 t=12、合板707- t=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2400	既製木製	枕棚、スチン'イフ、可動棚
	階 段	集成階段			PB t= 12.5、ビニールクロス貼り	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り		既製木製	手摺

\*2階床、連音構造：構造用合板 t=12+軽量コンクリート板 t=36+  
構造用合板 t=12下地+ (仕上材)

ベント対応仕様：無し

特 記 仕 様	シックハウス対策仕様 換気設備：24時間機械換気設備 使用材料は全て (天井裏等を含む) ☆☆☆☆規制対象外を使用する	電気設備仕様 (各住戸) コンセント：一般部2口用各居室2ヶ所、キッチン部、洗濯機用2口 7-ス付 スイッチ用コンセント：各居室 1ヶ所 (7-ス付) 照明器具：各居室スイッチ付一式 インチク (7-ス付) 換気扇：図面による テレビ受信：各居室1ヶ所、7-ス付、テレビアンテナ (UV、BS、地デジ'対応) 電話対応：1ヶ所 火災警報器：煙感乾電池式	給排水設備仕様 (各住戸) WC：ウォッシュレット 紙巻器、トイレ'付 洗濯機用ウォッシュ水栓：1ヶ所、洗濯機用排水口 (トラップ'付) 洗面所：ウォッシュ付	住宅設備仕様 (各住戸) キッチン：L=1650 (IHクッキングヒーター：200Vコンセント付) ユニットバス：1416 (湯栓付) 洗面台：L=750 (シャワー水栓付) 給湯機：20号、リモコン エアコン：1LDK：LDKに1箇所 (洋室は707用コンセント、スリーフ'のみ)
------------------	--	---	--	---

江都建築設計事務所 一級建築士事務所、新潟県知事登録、第2920号 一級建築士、大正登録 第165409号 江都二	新潟市中央区大島60-1 TEL:025.284.2465 FAX:025.284.2475	坂井930-1・賃貸住宅 仕上表	DATE 2015.02.10 NO 4
---	--	---------------------	-------------------------------