

収益不動産 売買物件情報 <共同住宅>

概要書No.			種 別	建付地		
物件名称	ラ・ランド上新栄 A棟 B棟					
価 格	240,000,000 円 (総額)					
所 在 (住居表示)	新潟市西区上新栄町5丁目5827番697 新潟市西区上新栄町5丁目1番42号					
交 通	JR「寺尾駅」まで徒歩19分 新潟交通 バス停「五十嵐中学前」まで 徒歩1分					
土 地	所有形態	所有権		利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿	1,551.51	m ² (469.33 坪)		
	地 目	宅地		道路負担	なし	
	用途地域	第一種低層住居専用地域		防火指定		
	建ペイ率	50%		容積率	100%	
	道 路	西側、東側 公道				
	その他	東北電力、公営水道、公共下水道、都市ガス				
建 物① (A棟)	家屋番号	5827番697の1		利用現況	共同住宅	
	新築年月	平成28年6月14日新築		使用状況	賃貸中	
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建				
	床面積	1階:	225.11m ²	2階:	230.19m ²	
	延床面積	公簿	455.30	m ² (137.72 坪)		
建 物② (B棟)	家屋番号	5827番697の2		利用現況	共同住宅	
	新築年月	平成28年6月14日新築		使用状況	賃貸中	
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建				
	床面積	1階:	217.43m ²	2階:	229.69m ²	
	延床面積	公簿	447.12	m ² (135.25 坪)		
設 備 他	住 居	(A棟)1階 1LDK×6室・2階1LDK×6室 計12室 (B棟)1階 1LDK×5室・2階 1LDK×5室 計10室 2棟合計22室				
	駐 車 場	敷地内 24台				
	設 備 他	TVインターホン、浴室乾燥機、温水洗浄便座、独立洗面台、エアコン、IHコンロ、駐輪場、宅配ボックス、トランクルーム、専用ゴミステーション				
収 支 等	〈現況〉稼働率	86%		〈満室想定〉	100%	
	年間収入	約15,643千円		年間収入	約17,991千円	
	表面利回り	6.52%		表面利回り	7.50%	
	支 出	管理費	調査中		管理費	調査中
		固都税	調査中		固都税	調査中
		その他	調査中		その他	調査中
	評価額 (令和6年度)	土地 固定資産税評価額		建物 固定資産税評価額		
売主希望 契約条件	現況有姿渡し 公簿売買 契約不適合責任免責					
そ の 他	・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ご負担					
	・仲介手数料 売買価格×3%+6万円(別途消費税)は別途ご負担					
	・令和7年11月12日現在 住居3室空き ※ 別添「レントロール」ご参照下さい					

* 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7年11月12日

国土交通大臣(6)第5854号



株式会社 リビングギャラリー

事業開発部

〒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

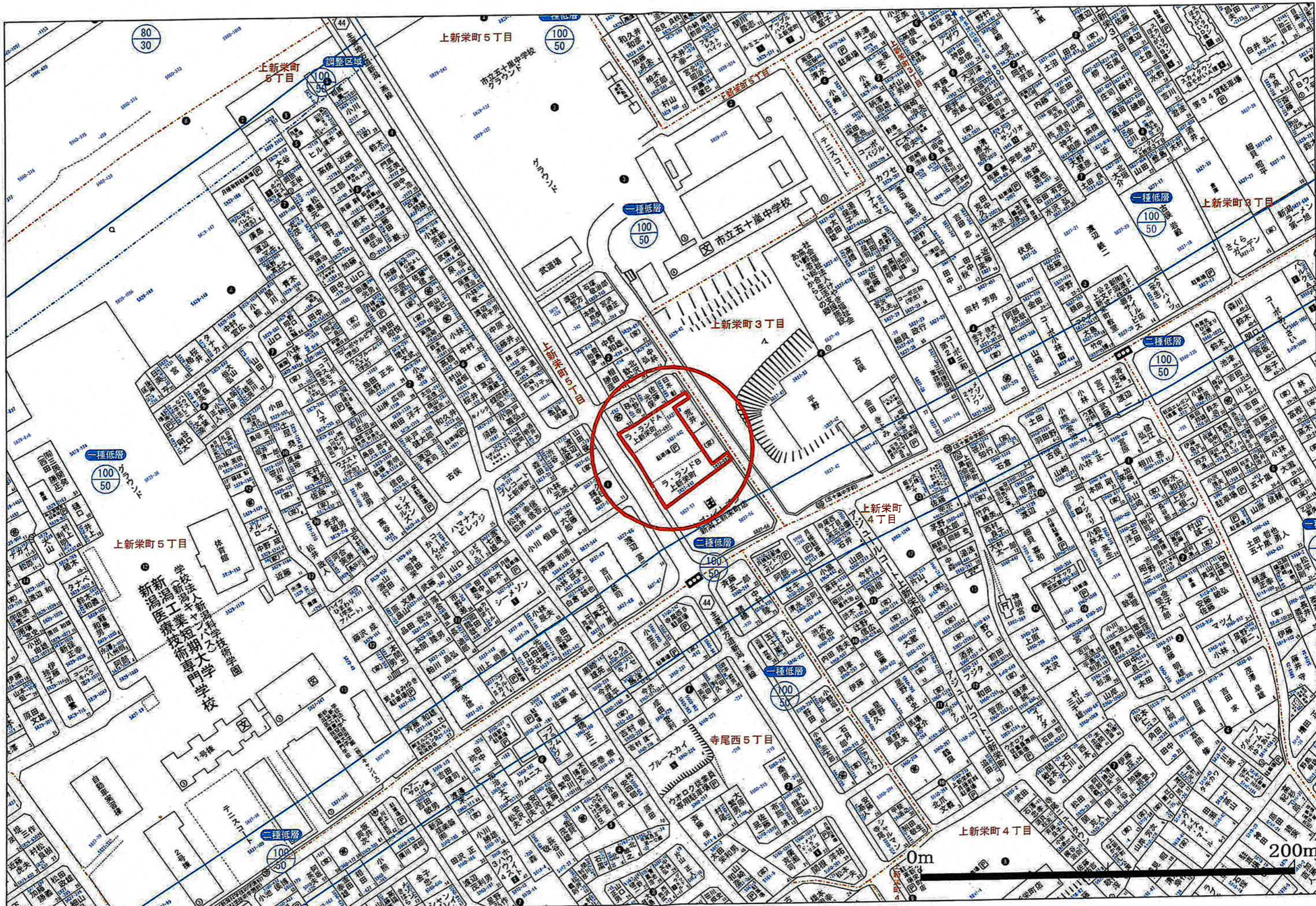
収入(レントロール)

ラ・ランド上新栄 A棟B棟

番号	種類 間取り	占有面積	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
A-101	住居 1LDK	32.77㎡	契約中	55,000	3,500		58,500		
A-102	住居 1LDK	34.76㎡	空き	54,000	4,500		58,500		
A-103	住居 1LDK	34.62㎡	契約中	59,700	4,200		63,900		
A-105	住居 1LDK	32.71㎡	契約中	60,000	4,500		64,500		
A-106	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	57,000	4,500		61,500		
A-107	住居 1LDK	33.60㎡	契約中	56,000	3,500		59,500		
A-201	住居 1LDK	32.77㎡	契約中	59,500	4,000		63,500		
A-202	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	55,500	3,700		59,200		
A-203	住居 1LDK	34.62㎡	空き	56,000	4,500		60,500		
A-205	住居 1LDK	32.71㎡	契約中	55,000	4,000		59,000		
A-206	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	57,700	3,800		61,500		
A-207	住居 1LDK	33.60㎡	契約中	60,500	4,200		64,700		
A棟 住居 現況				575,900	39,900	0	615,800	0	
A棟 住居 満室想定				685,900	48,900	0	734,800		
B-101	住居 1LDK	38.65㎡	契約中	59,000	3,300		62,300		
B-102	住居 1LDK	38.37㎡	契約中	62,700	4,000		66,700		
B-103	住居 1LDK	38.35㎡	契約中	62,000	4,500		66,500		
B-105	住居 1LDK	38.35㎡	契約中	60,500	3,500		64,000		
B-106	住居 1LDK	38.65㎡	空き	59,000	4,500		63,500		
B-201	住居 1LDK	51.12㎡	契約中	74,000	4,200		78,200		
B-202	住居 1LDK	50.81㎡	契約中	65,500	3,500		69,000		
B-203	住居 1LDK	50.81㎡	契約中	68,000	3,500		71,500		
B-205	住居 1LDK	50.81㎡	契約中	65,000	3,500		68,500		
B-206	住居 1LDK	51.12㎡	契約中	65,000	3,500		68,500		
B棟 住居 現況				581,700	33,500	0	615,200	0	
B棟 住居 満室想定				640,700	38,000	0	678,700		

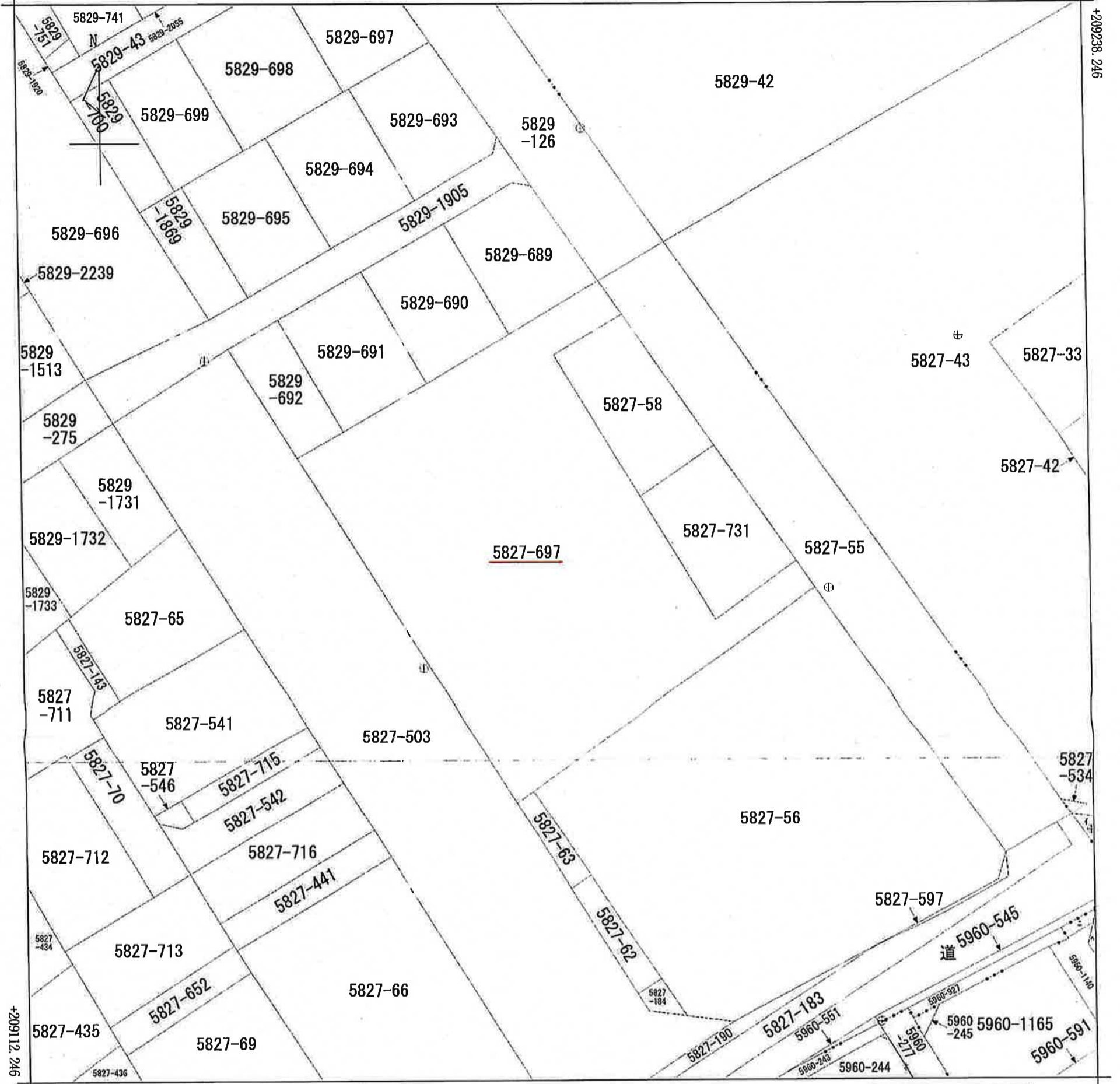
2棟合計 現況	住居+共益費+駐車場 月額合計	1,303,600
	住居+共益費+駐車場 年収見込	15,643,200

2棟合計 満室想定	住居+共益費+駐車場 月額合計	1,499,300
	住居+共益費+駐車場 年収見込	17,991,600



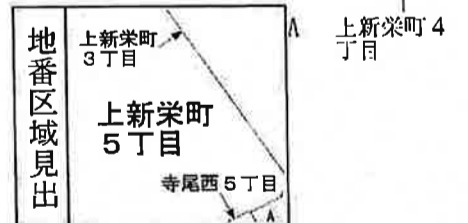
イ 道 5960-1237 ハ 5960-1237 ホ 5960-1172
 ロ 5960-1237 ニ 5960-1238 ヘ 5960-246

(座標値種別：測量成果) +40981.011



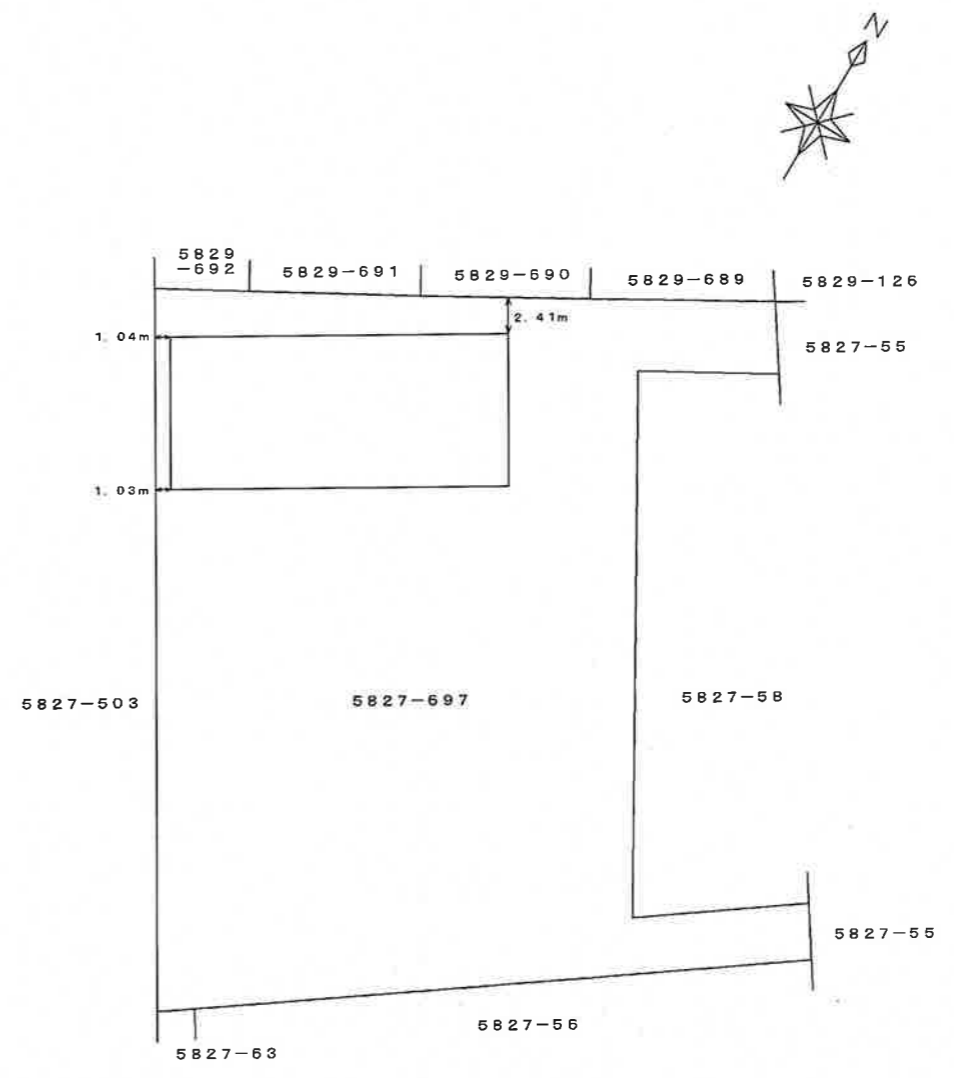
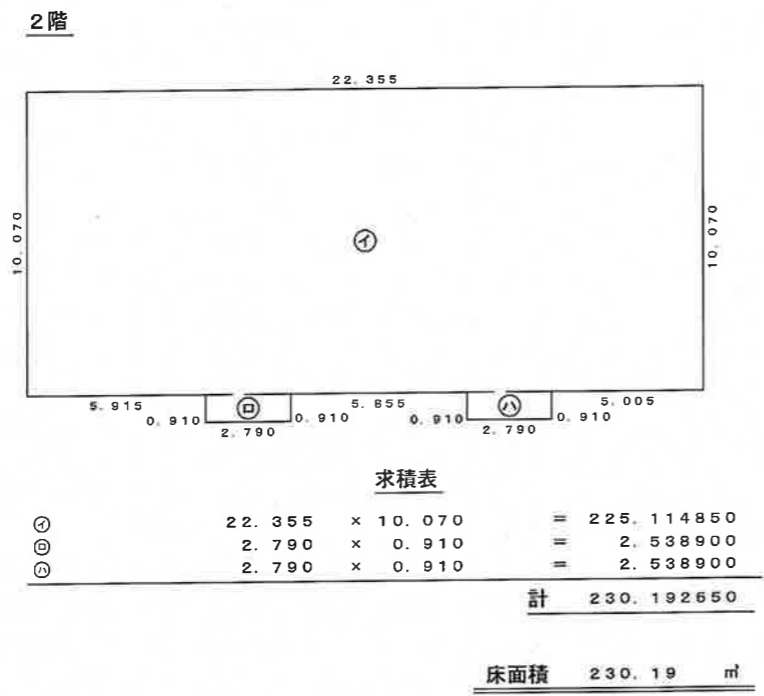
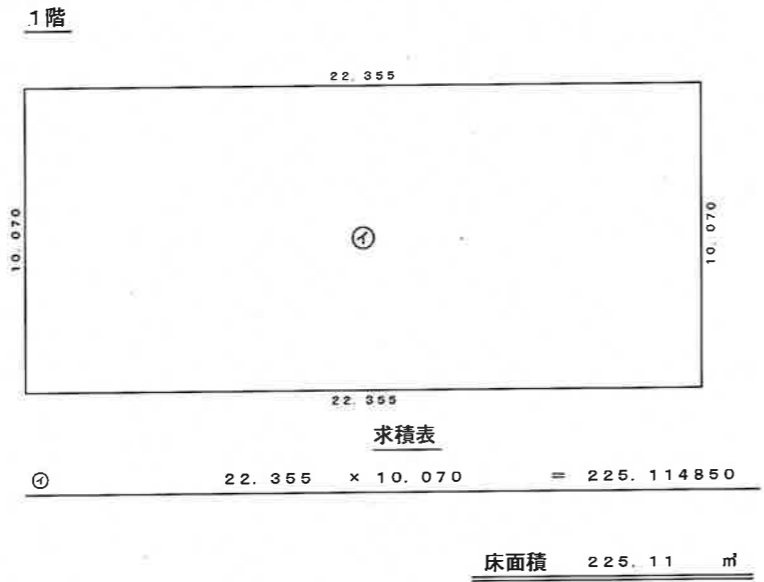
+40856.011 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouki2011.par)による修正がされています。



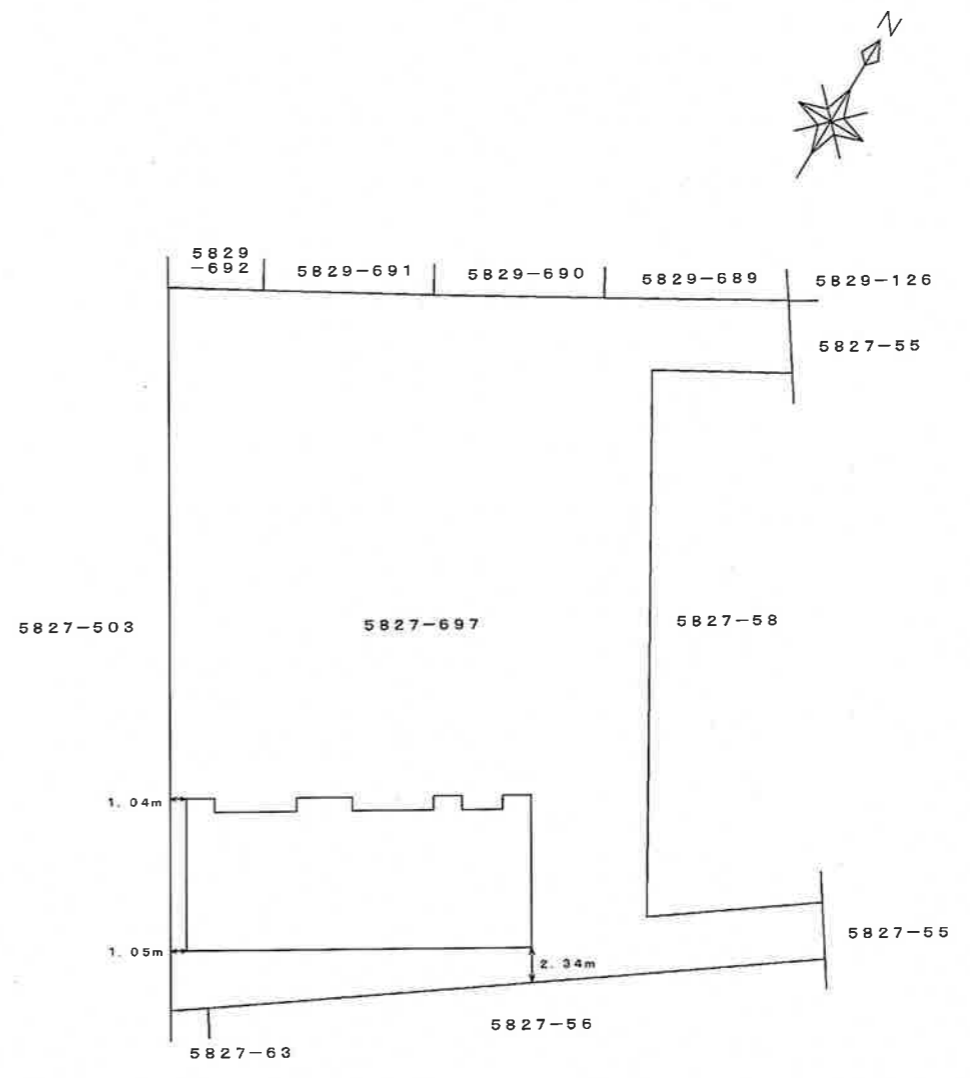
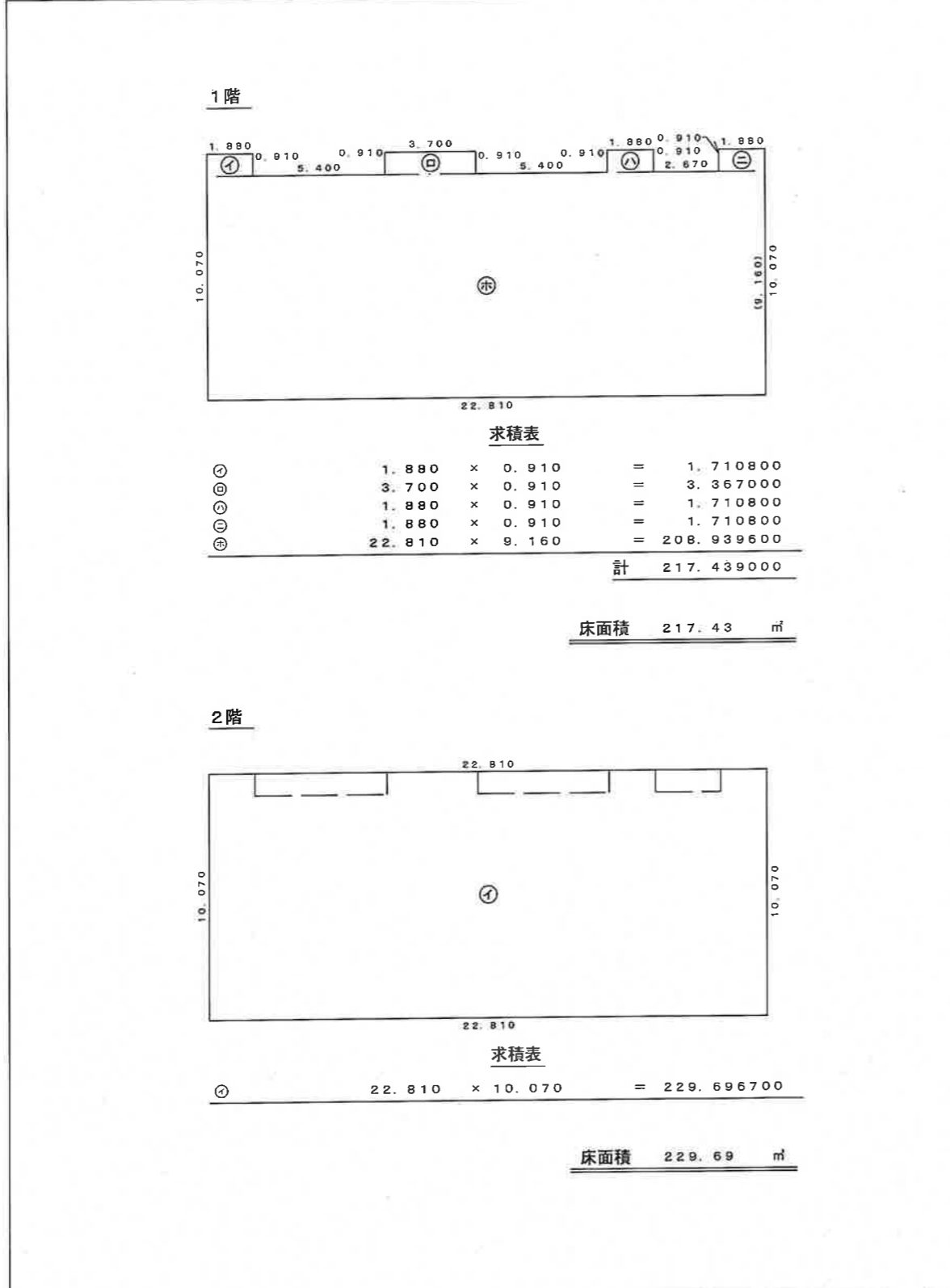
請求分	所在	新潟市西区上新栄町五丁目				地番	5827番697			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲一	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	平成17年3月14日				備付年月日(原図)			補記事項		

家屋番号	5827番697の1	建 物 図 面 各 階 平 面 図
建物の所在	新潟市西区上新栄町五丁目 5827番地697	



作成者	新潟市中央区関屋下川原町二丁目51番地	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
	土地家屋調査士法人にいがた登記測量社 代表社員土地家屋調査士 飯吉 弘 晃 (平成28年6月14日作成)			

家屋番号	5827番697の2	建物図面 各階平面図
建物の所在	新潟市西区上新栄町五丁目 5827番地697	



作成者	新潟市中央区関屋下川原町二丁目51番地 土地家屋調査士法人にいがた登記測量社 代表社員土地家屋調査士 飯吉弘晃 (平成28年6月14日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	--	----	-------