

物件概要書

物件名称	長岡市喜多町 店舗・事務所		
価格	81,000,000 円 (税込)		
所在地	長岡市喜多町字川原1049番地3、1050番地3、1051番地2、1052番地7 ※住居表示未実施		
交通	JR東日本「長岡駅」 約4.5km		
面積	土地	公簿	991.57 m ² (299.94 坪)
		道路負担	無
	建物	延床面積	847.13 m ² (256.25 坪)
地目	宅地		
道路	北側	18.0m	国道404号
建物	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建	
	種類	店舗・事務所・共同住宅・車庫	
	建築年月日	昭和58年5月30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	準工業地域	
	建蔽率	60 %	
	容積率	200 %	
	その他	大規模集客施設制限地区、建築基準法第22条指定区域	
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"> ・現況有姿渡し、境界非明示、契約不適合責任免責。 ・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。 ・月額790,560円(税込)にて賃貸中。※レントロール参照 ・上記年間収入合計金額9,486,720円(税込)：表面利回り11.71% ・共用部の建物管理費が別途かかります。 		

作成日：2026/2/24



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

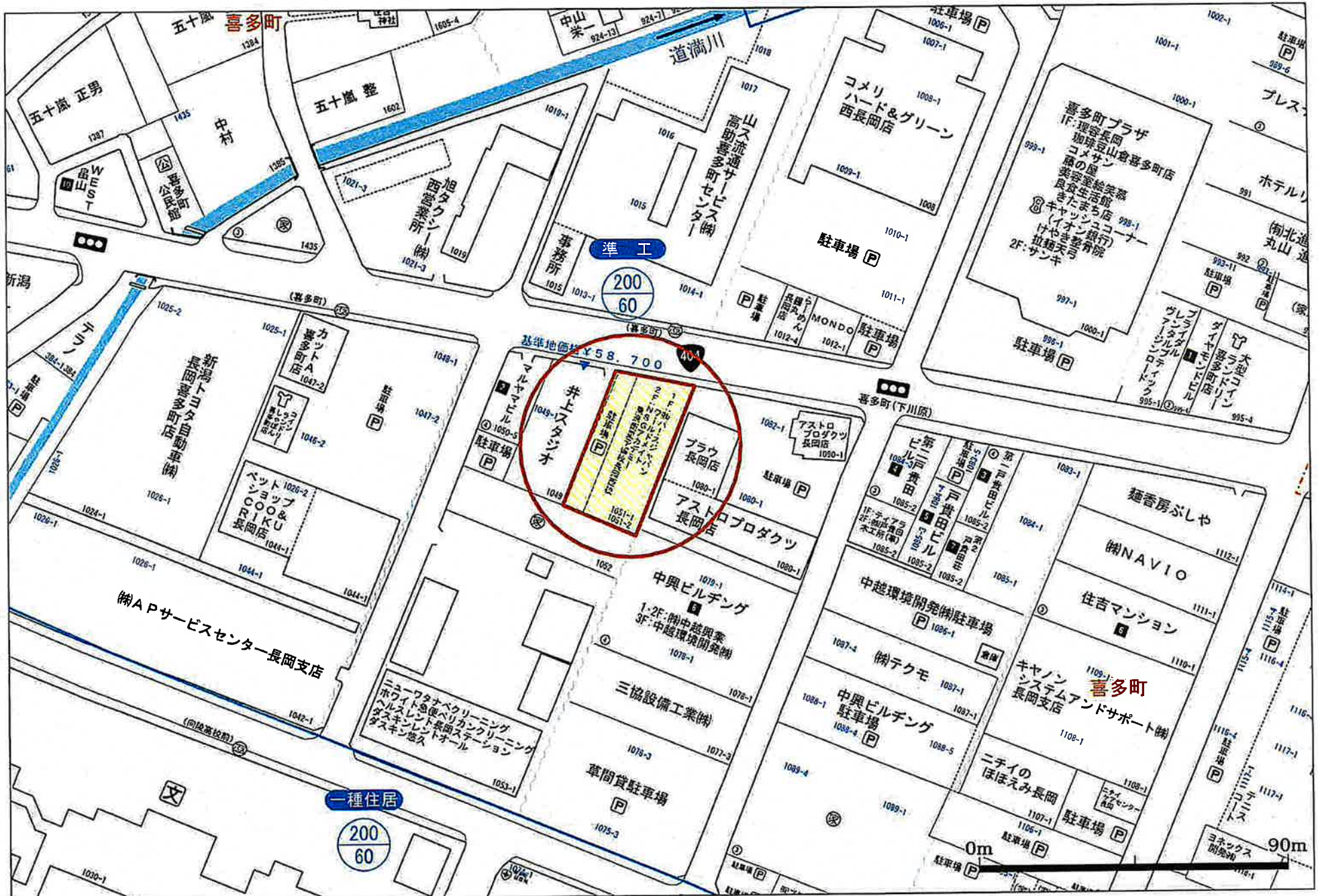
令和8年2月3日 現在

収入(レントロール)

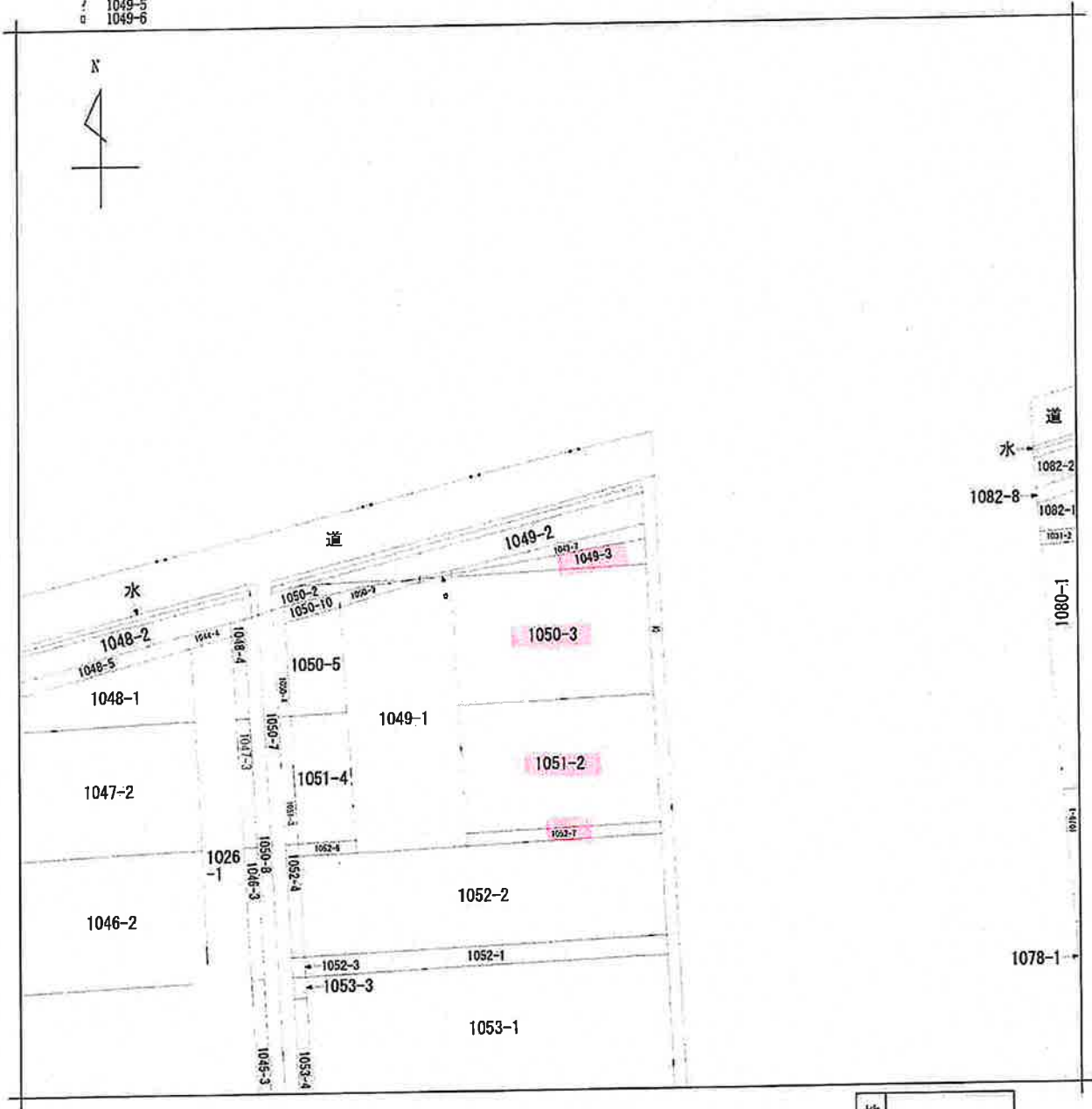
※課税項目は税込表示

番号	種類 間取り/面積	契約状況	賃貸料 (月額)	共益費 (月額)	駐車場 (月額)	賃料月額合計	備考
101	事務所 111.38㎡	契約中	210,000	込	込	210,000	・原契約平成20年～ ・平成27年～現行賃料 ・駐車場5台含む。
102	事務所 86.58㎡	契約中	132,000	込	込	132,000	・原契約平成27年～ ・駐車場4台含む。
201	住居 2LDK	入居中	65,000	込	込	65,000	・原契約令和7年～ ・駐車場2台含む。
202	店舗 65㎡	契約中	77,000	300	33,000	110,300	・原契約令和7年～ ・駐車場5台。
203	住居 3LDK	入居中	67,560	込	込	67,560	・原契約平成27年～
2F	事務所・店舗 100.04㎡	契約中	121,000	込	込	121,000	・原契約令和7年～ ・駐車場4台含む。
3F	事務所・店舗 104.60㎡	契約中	77,000	込	込	77,000	・原契約令和4年～
駐車場	1台	契約中	-	-	7,700	7,700	・原契約平成24年～
現況			749,560	300	40,700	790,560	
満室想定			749,560	300	40,700	790,560	

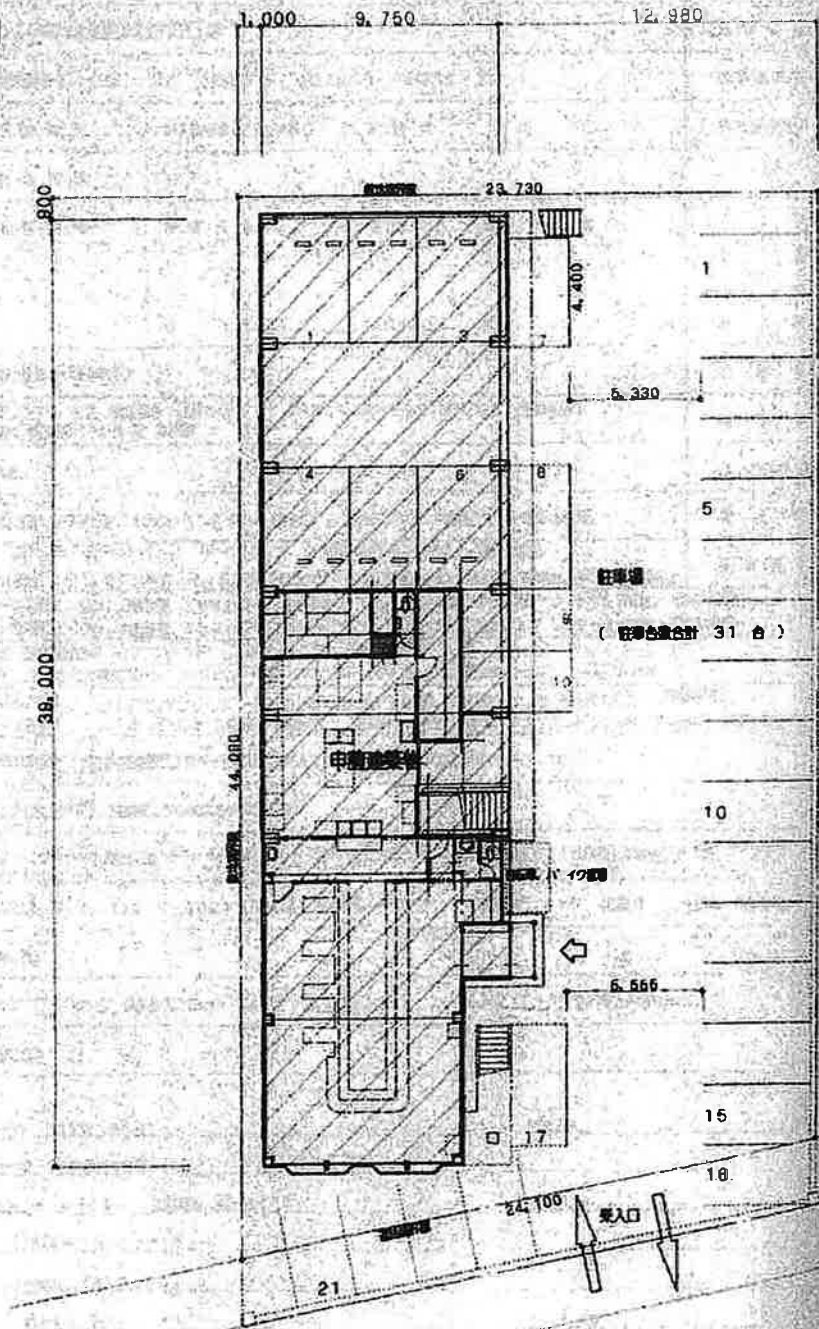
現況	月額合計	790,560
	年収見込	9,486,720
満室想定	月額合計	790,560
	年収見込	9,486,720



1049-5
1049-6

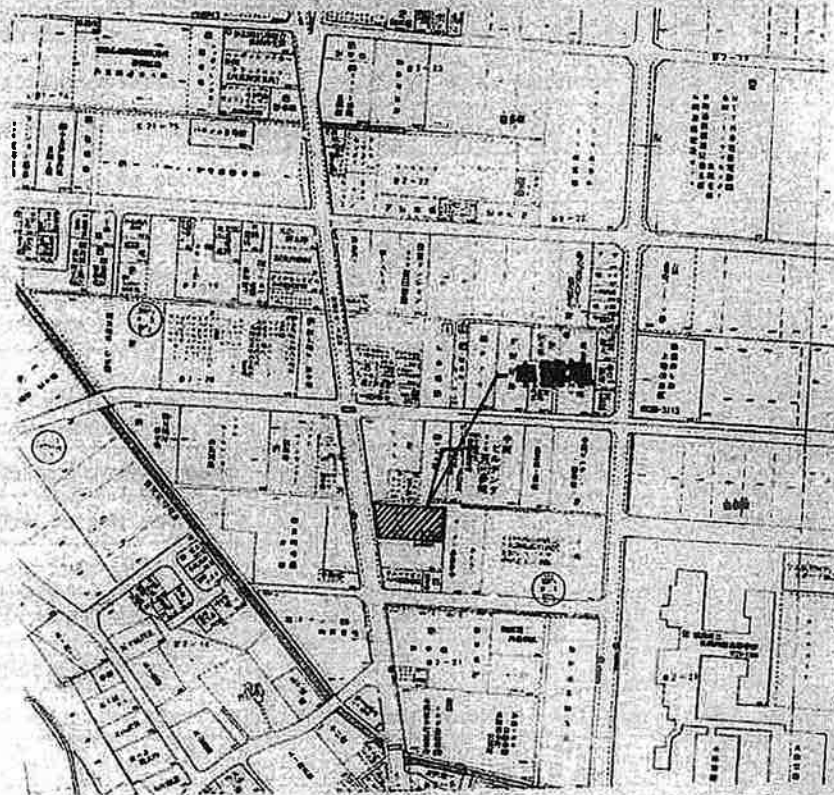


請求部分	所在	長岡市喜多町字川原				地番	1049番3		
出縮	力尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日(原図)				補事項				



道路 (幅員 14.0 m)

配置図



案内図



計画道路

ぐるぐる寿司長岡喜多町店改装工事		設計図	Project No.	新築
図面	種別	Scale	No.	
		B=1:200	A 4	
配置図		Date	10.8.6	
NOA 設計事務所		〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3682 一般社団法人登録番号 第130890号 高橋 弘		

設計概観

一般事項	工事名称	ぐるぐる寿司長岡喜多町店改装工事			建築種類	用途変更	
	建築場所	長岡市喜多町1051-2, 1050-3, 1049-3, 1052-7			設計図書番	2,500mm	
	地域指定	用途指定	加工地域(200/60)	防火指定	ナシ	其の他の指定	技術224号
量物概要	規模	敷地面積				985.76	
		床面積	申請部分	406.32 m ²	床面積	1階	378.40
			合計	406.32 m ²		2階	387.37
構造概要	杭地盤	既設に依る(既存利用)				杭間隔	長短 32
	基礎	既設コンクリート造 柱立基礎(既存利用) 見え掛かり: 防水モルタル塗りφ25(既存利用) 新設: 鉄筋コンクリート造 本基礎				地耐力	3.0
	主体構造	鉄骨造				コンクリート強度	210 kg/cm ²
	床	1階: φ120砕石乾圧+φ0.15ポリシート敷+φ120土間スラブ +各層仕上(一部既存利用)				間仕切	壁紙張
	天井	2・3階: φ1.6デッキプレート H=50タイプ +木製床下地+各層仕上(既存利用) 2階(新設): φ1.6デッキプレート+φ50山止コンクリート(防接合鋼φ8X150角) 即時金コテ下地+各層仕上				天井地下	壁紙張
外部仕上	屋根	1階~4階間: φ1.0折板葺(セキルーフ1509タイプ) 葺面: φ30スプ レーテックス吹付(既存利用) 4階~8階間: φ1.0折板葺(セキルーフ1509タイプ) 葺面: φ20スプ レーテックス吹付(既存利用)					
	軒天井	既設: 既設構造φ0.35スパント: レル平W=110(既存利用) φ6 フレキシブル難燃目スッシ V-Emp 一部 φ9.5P. B下地 φ15軒天キョーブ A-Emp吹付					
	外壁	1階~4階間: φ12センチユーリボードのどめ(防火種125号) 吹付タイル ローラー押工仕上(既存利用) 4階~8階間: φ16 アールライン横貼り 吹付一式(防火種728号) 葺面: アスファルトフェルト17kg品併 新規LGS下地C-40X20φ450					
	開口	1階店前部分: 外装用遮熱二重タイル貼り(INAX ヘルパーチ専用下地ボード 共)					
	ポーチ	モルタル床コテ下地 磁気質150角床用タイル 張り φ2.0シート防水層出工法 φ1.6デッキプレート+φ50山止コンクリート(防接合鋼φ8X150角) 即時金コテ下地 立上り: ラスモルタル金網下地					
塗装工事	塗料	錆び止のペイント: JIS K-5821 工種1目 現場 タッチアップ 見え掛り: F・P 3回塗り (新設 屋外隠蔽共)					
	其の他	既設に依る					
設備工事	断熱断音	アルミフロントサッシ 厚み100mm アルミサッシ 見えみ70mm スチールドア(F・P仕上) 見えみ80mm					
	木質断音	既設に依る					

防火種	φ12センチユーリボードのどめ(防火種125号)
防火種	φ16 アールライン横貼り 吹付一式(防火種728号)
高圧耐火ウォールB	1時間耐火 W1045号 遮音構造(音)第4.3号
φ40 ロックウォール吹付	1時間耐火(音)C1211
・	1時間耐火(音)G1211
・	1時間耐火(音)F1111

防火種	

メーカー指定

内 装 工 事	壁 紙	カラーアルミ珪藻土珪藻材 (無垢一式)	床 水 包	Φ2.0 カラーアルミ加工
	シーリング	特種なご覆りポリサルファイト系シーリングとする	タラップ	スチール製 (通船メッキ トブケ)
	ルーフ・レイン	防錆シート防水用タテ型ルーフ・レイン Φ100		
	屋 根	既設屋根パイプ Φ100 金物Φ1200 SOP		
装 飾 工 事	天井点検口	アルミ製 □460 計12箇所設置		
	脚 燈	Φ30設置台板下地 アイカ ラビ' アン貼り仕上		
	洗面カウンター	アイカ ホ' ストフォームカウンター H. Tタイプ		
設 備 工 事	電 気 設 備	幹線・配線・電灯コンセント・電話配管・TV共線・インターホン・各種防犯設備		etc.
	給 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.
	衛 生 設 備	各種衛生設備一式 手洗 及び 小便器 洋風便器		etc.
	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.
	換 気 設 備	天井裏 (外壁:アルミベントキャップ 防火ダンパー付)		etc.
外 装 工 事	庄 庫 舗	アスファルト舗装:Φ150厚石+Φ50アスコン		既設による
	車止めブロック	ブロック:厚60コンクリートブロックA型 (150×170×200×800タイプ) 白磁:発着ハンドマーカ- W=150 (白)		
其 の 他	防 盗 材	天井裏及び外壁に貼るカベΦ100 グラスウール敷込み又は充填		
	防 火 防 止	外壁に貼るデッキ革、断熱及びウツシ断りに断熱断熱ウツシタン吹き付け 又は 充填のこと		
	通 火 防 止 仕 切	吉野燐火ウォールB (Φ15カ' ラス繊維織入りP. B両面2枚貼 LGS間仕切下地) 1時間耐火 W1045号 通火構造 (縦) 第43号		内部:Φ100カ' ラスウール充填
	防 火 被 覆	Φ40 ロックウール収付 (取付部分の柱、梁、デッキ革に貼る)		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ぐるぐる寿司屋町多町店改装工事 設計図

校 閲 担 当	Project No.	番 号
設 計 課 室 番	Scale	No. A 5
		Date 10. 8. 10

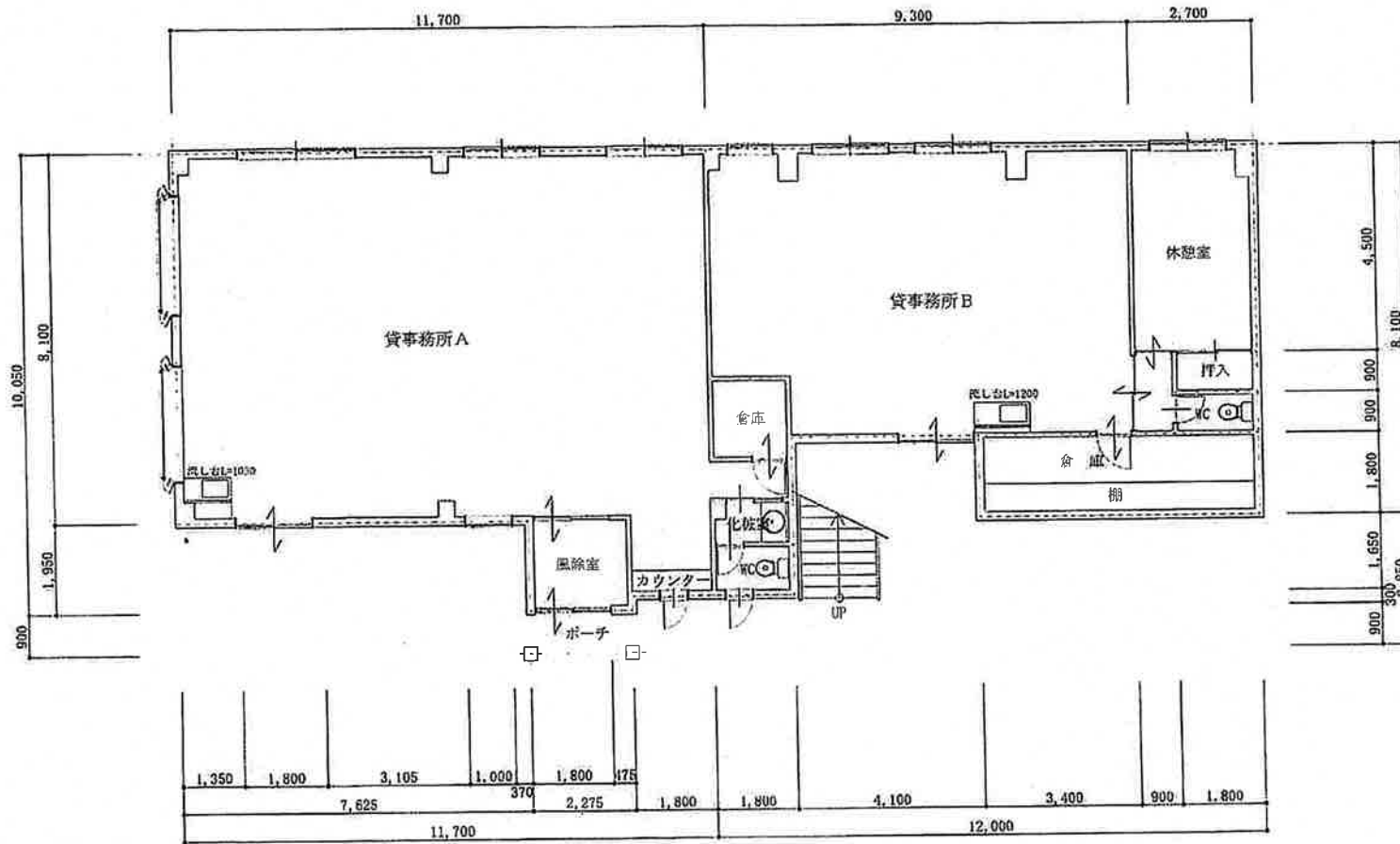
NSA 株式会社 設計事務所

〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3582
一部施設士登録番号 第13099号

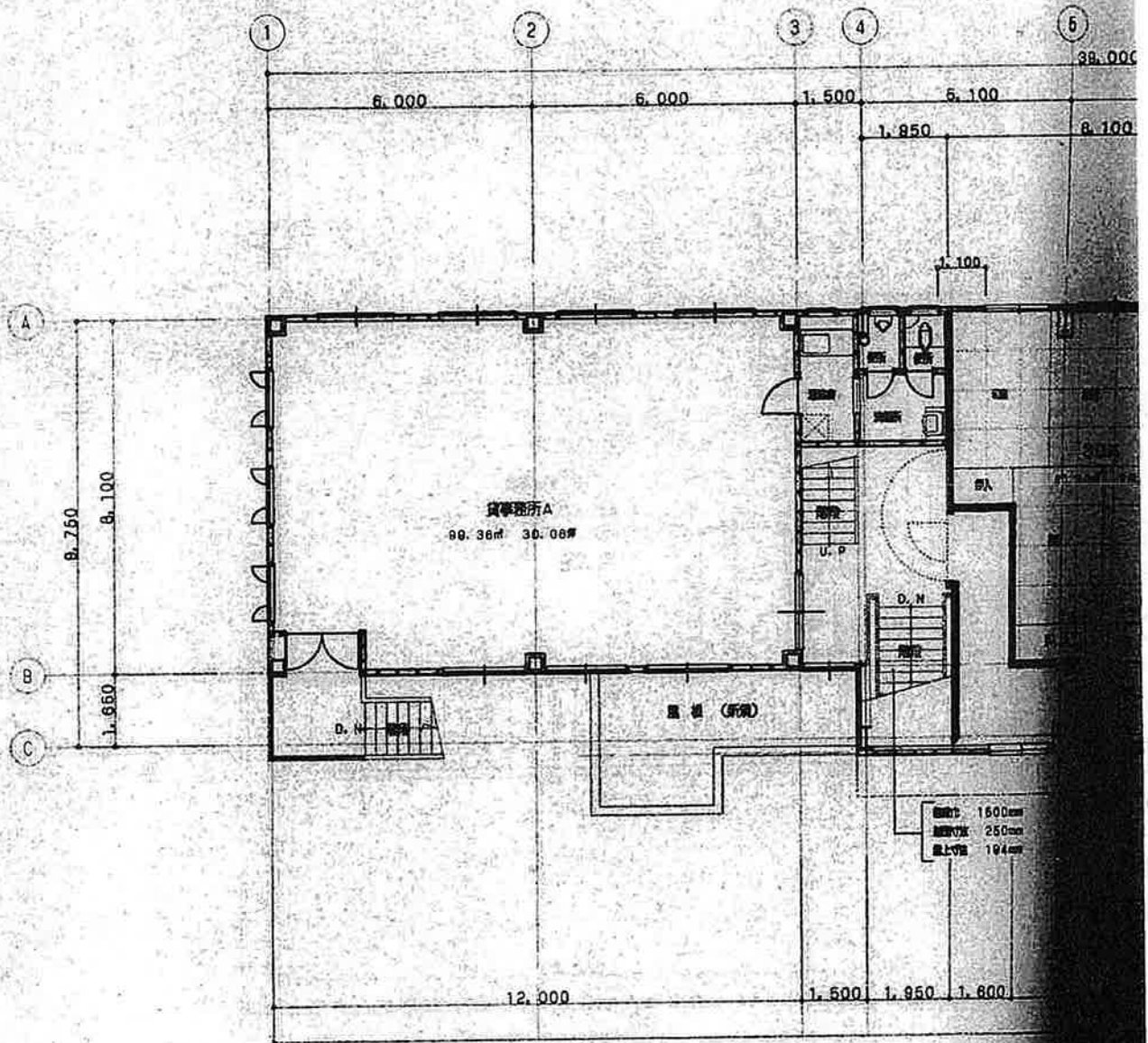
長岡市喜多町1051-1 吉沢ビル1階貸事務所 A, B

事務所 A 110.74 m² (33.49 坪)

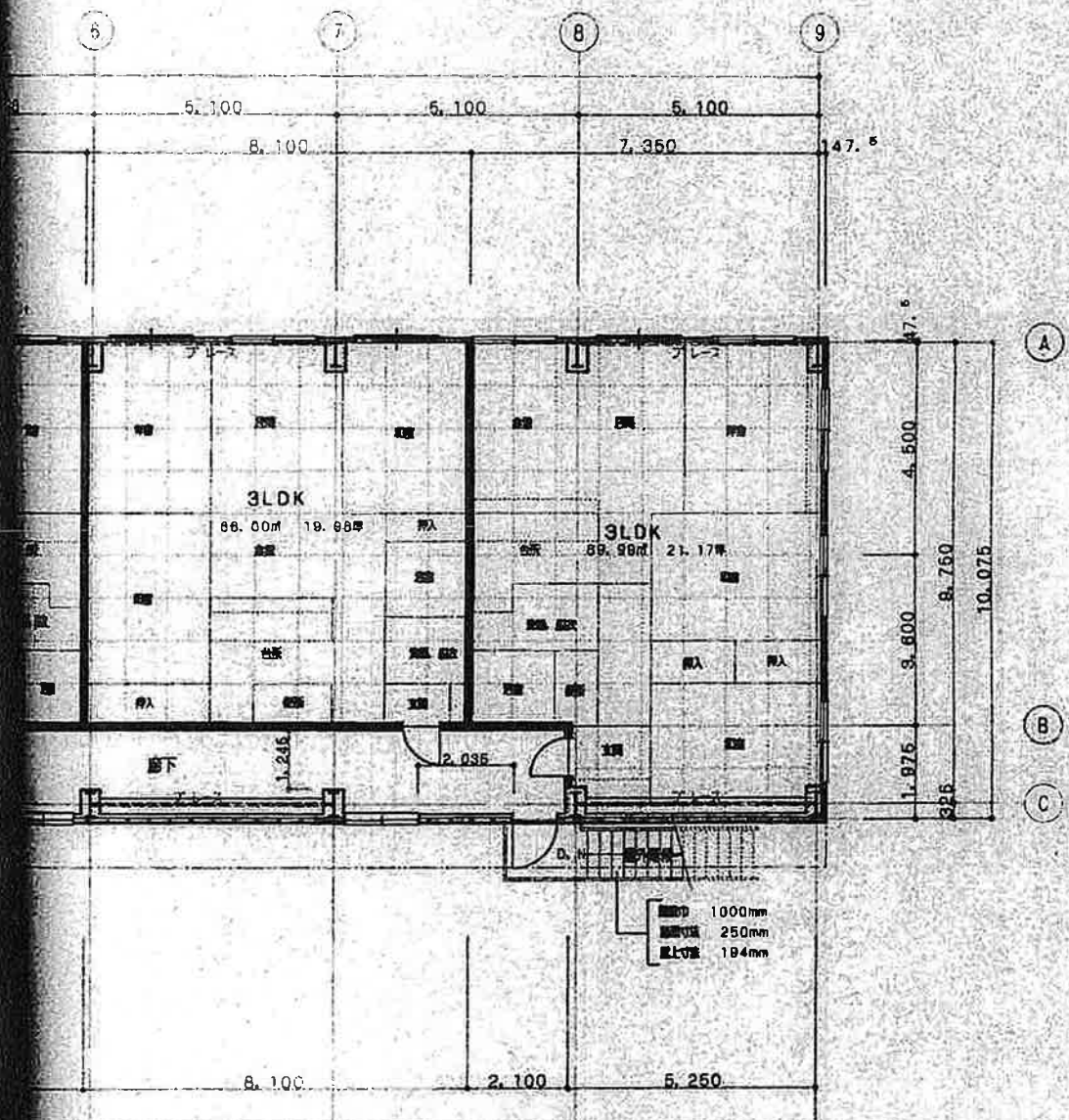
事務所 B 84.22 m² (25.47 坪)



1階平面図 S=1:100



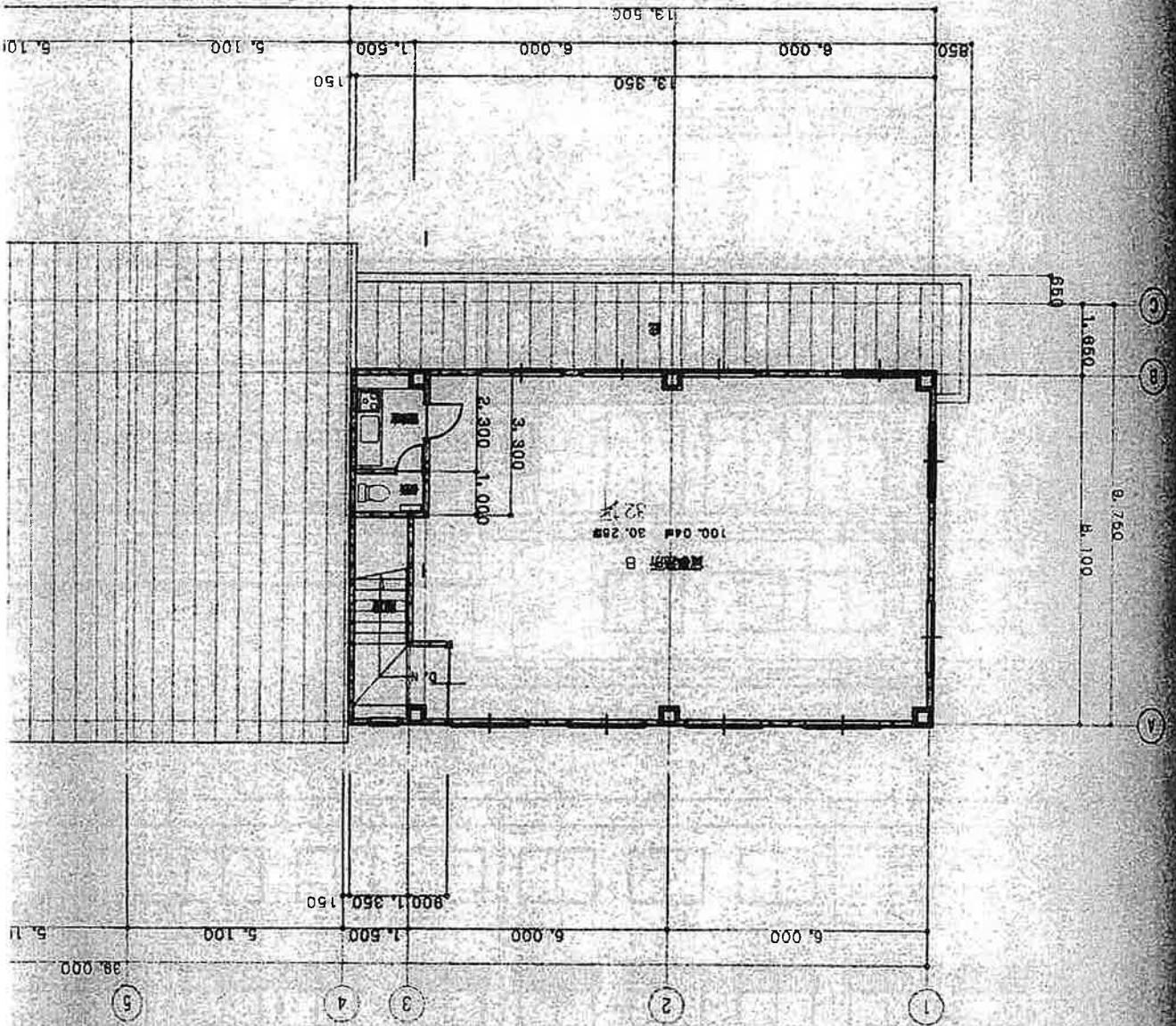
2 階 平

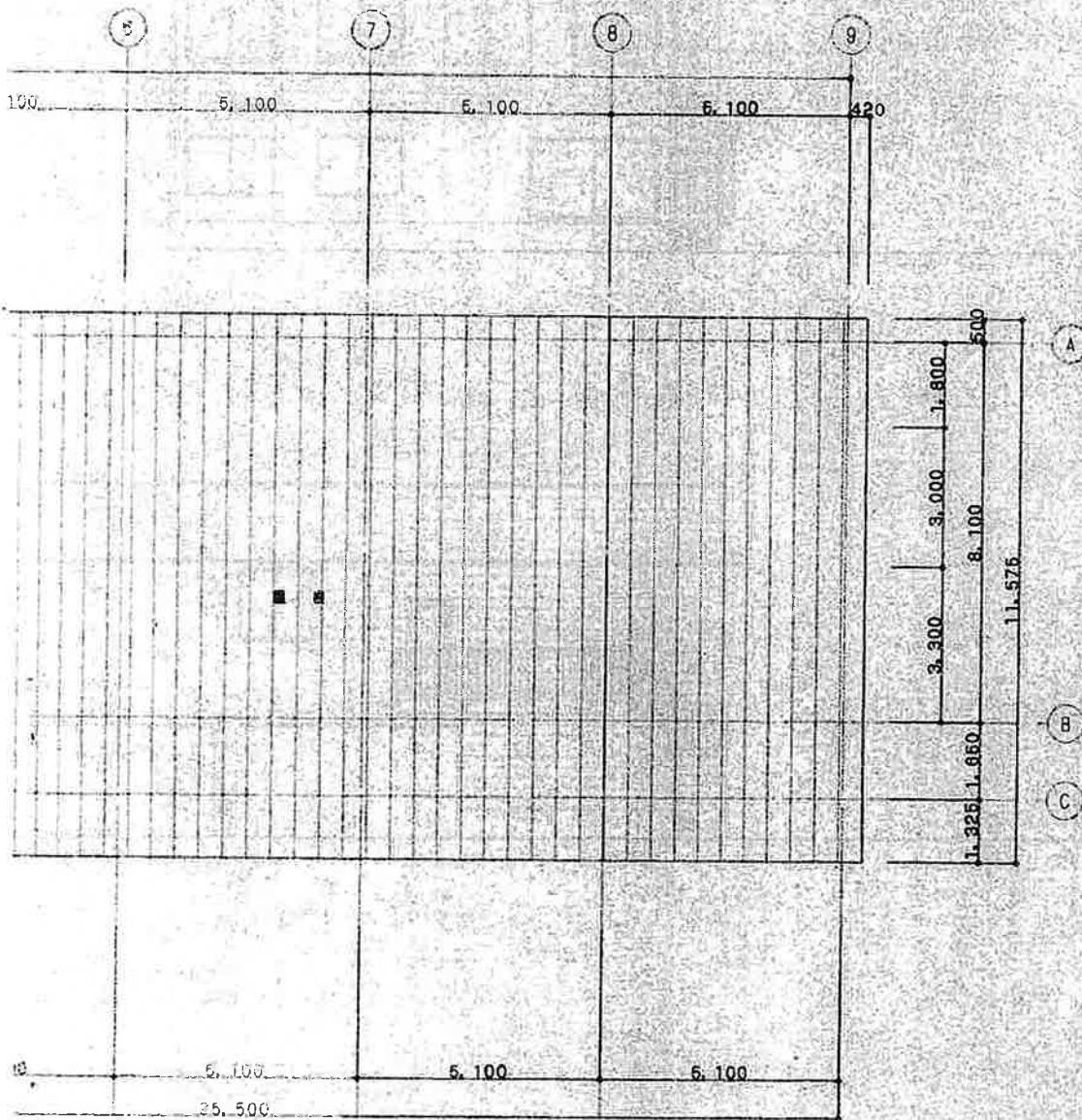


S=1:100

ぐるぐる寿可畏岡喜多町古改修工事		設計図	Project No.	御決意
投	目	Scale	No.	
		S=1:100	A. 9	
2階平面図		Date	10. 9. 1	
NBA 株式会社		〒950 新潟市東区山1丁目2番5号 TEL 025 (243) 3582		
		一般社団法人建築士会 第1308909号 海 5		

3 厨 水 甲 图





S=1:100

ぐるぐる寿司長岡喜多町店改装工事		設計図	Project No.	御 承 取
枚 数	図 数	Scale	No.	
		S=1:100	A 9	
3 階 平 面 図		Date	10. 9. 1	
NBA 株式会社		JP 設計事務所		
〒950 新潟県長岡市山1丁目2番6号		TEL 025 (243) 3582		
一級建築士登録番号 第130590号		監 査 者		