

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	プレセダン紫竹山				
価 格	84,000,000 円 (総額)				
所 在	新潟市中央区紫竹山7丁目209-6、209-21				
(住居表示)	新潟市中央区紫竹山7丁目9番19号				
交 通	JR 新潟駅 徒歩27分				
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿 199.90	m ² (60.46 坪)	
	地 目	宅地・公衆用道路	道路負担	有り : 別途 31m ²	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	防火指定	22条地域	
	建ペイ率	60%	容積率	160%	
	道 路	南側 幅員4m 私道(位置指定道路)			
	その他	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	令和5年3月1日	使用状況	賃貸中	
	構 造	木造合板メッキ鋼板ぶき3階建			
	床面積	1階:	119.46m ²	3階	119.46m ²
		2階:	119.46m ²		
	延床面積	公簿 358.38	m ² (108.40 坪)	
	間取り	1K × 9戸			
	駐車場	なし			
	その他	駐輪場			
	各戸設備	バス・トイレ別、エアコン、室内洗濯機置場、IHコンロ2口、洗面化粧台、温水洗浄便座、キッチン、TVインターホン、照明、フローリング、地上デジタルBSアンテナ、バルコニー、追焚			
収支等	<現況> 稼働率	100.0%	<満室想定>	100%	
	年間収入	約5,723千円	年間収入	約5,723千円	
	表面利回り	6.81%	表面利回り	6.81%	
	支 出	管理費	別添 支出表 参照	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 評価額	10,394,800 円	建物 評価額	26,651,911 円	
売主希望 契約条件	公簿売買 現況有姿渡し 賃貸管理委託条件付き				
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3日現在満室 ※入替予定有り 別添 レントロール 参照				
	・ご購入後(株)リビングギャラリーへ賃貸管理委託をする事が条件となります。				
	尚、サブリース契約も可能につき、ご希望の際はご相談下さい				
	※ゴミステーションについては近隣土地の一部を賃借し設置しており、敷地使用料 月額5,500円が必要となりますが、リビングギャラリーへ管理委託をする事で利用料は不要となります。				
・融資承認(融資証明取得)又は自己資金を優先とさせていただきます					

* 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: 令和8年3月3日



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)

プレセダン紫竹山

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 1K	契約中	50,000	2,000	100	52,100	50,000	2025/3/29 契約開始
102	住居 1K	契約中	49,000	2,000	100	51,100	49,000	2024/3/31 契約開始
103	住居 1K	契約中	51,000	2,000	100	53,100	51,000	2025/3/22 契約開始
201	住居 1K	契約中	51,000	2,000	100	53,100	51,000	2025/3/29 契約開始
202	住居 1K	契約中	51,000	2,000	100	53,100	51,000	2025/3/1 契約開始
203	住居 1K	契約中	50,000	2,000	100	52,100	50,000	2023/3/25 契約開始
301	住居 1K	契約中	52,000	2,000	100	54,100	52,000	2025/3/25 契約開始
302	住居 1K	入替予定	51,000	2,000	100	53,100	51,000	2025/3/29 契約開始 3/29解約 新規4/18契約開始
303	住居 1K	入替予定	53,000	2,000	100	55,100	53,000	2023/4/8 契約開始 3/15 解約 新規3/28契約開始
住居 現況			458,000	18,000	900	476,900	458,000	
住居 満室想定			458,000	18,000	900	476,900		

現況	住居 月額合計	476,900
	住居 年収見込	5,722,800
満室想定	住居 月額合計	476,900
	住居 年収見込	5,722,800

支出(引渡し後)

プレセダン紫竹山

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	34,433円	413,200円	令和7年度 年額 413,200円 ※令和9年度より年額約481,600円になります
2	賃貸管理委託手数料	26,180円	314,160円	集金賃料等の5%+消費税(入居状況、賃料により変動)
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)	2,700円	32,400円	過去実績からの概算額
5	共用部 水道料			
6	共用部 日常清掃(参考)	18,480円	221,760円	日常清掃(月2回)
7	消防設備点検(参考)		63,360円	年2回実施
8	インターネット利用料	13,090円	157,080円	スターネット利用料
9	TV共同受信設備利用料			
10	ゴミステーション敷地使用料			リビングギャラリーへ管理委託しない場合 月額5,500円
11	町内会費		10,800円	100円/月×7室×12ヶ月を年一括先払
12	火災保険料	別途	別途	
13				
14				
15				

支出費用合計(月額)

95,763円

支出費用合計(年額)

1,223,320円

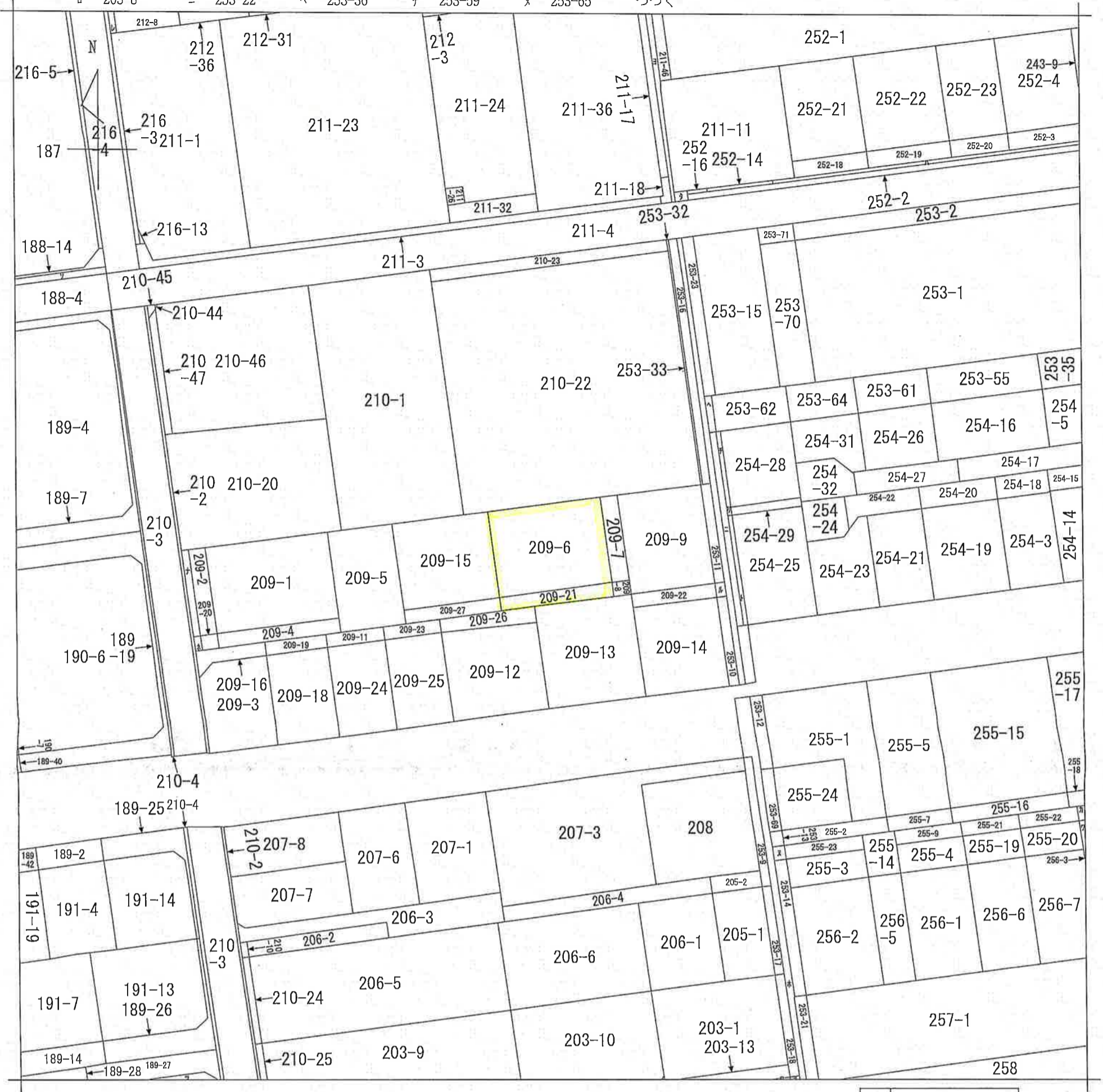
- ※ 共用部電気料は過去実績からの概算です。季節や電気料値上げ動向により変動します
 ※ リビングギャラリーへ管理委託しない場合、ゴミステーションの敷地使用料として月額5,500円をお支払い頂く事となります
 ※ 固定資産税・都市計画税について、新築住宅に係わる税額の減額措置終了により、令和9年度より約481,600円になります

修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			



イ 203-12 ハ 252-11 ホ 253-3 ト 253-58 リ 253-60 ル 253-68
 ロ 203-8 ニ 253-22 ヘ 253-36 チ 253-59 ス 253-65 ヅ つづく



地番
区域
見出
紫竹山7丁目
紫竹山7丁目

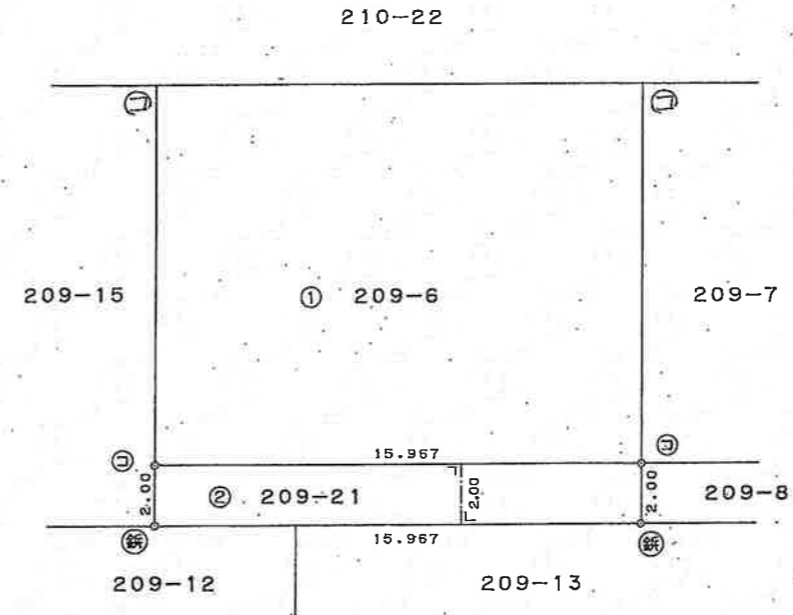
請求部	所在	新潟市中央区紫竹山七丁目			地番	209番6		
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

ヲ 253-8
ワ 255-10
カ 255-12
ヨ 211-5
タ 211-48
レ 216-20
ソ 188-3
ツ 191-12
ネ 210-43
ナ 210-13

704563

前	209-6	終新同一
地番	209-6 209-21	地積測量図
土地の所在	新潟市紫竹山七丁目 新潟市紫竹山字西沢	

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市中央区」に変更



地積計算

$$\begin{aligned} \textcircled{2} \text{ 209-21 } & (15.967+15.967) \times 2.00 \times 1/2 = 31.93400 \\ & \text{地積 } 31 \text{ m}^2 \\ \textcircled{1} \text{ 209-6 } & 231.84084 - 31.93400 = 199.90684 \\ & \text{地積 } 199 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Ⓧ石杭・Ⓧ金属標・Ⓧコンクリート杭・Ⓧ合成樹脂杭・Ⓧ鉄杭

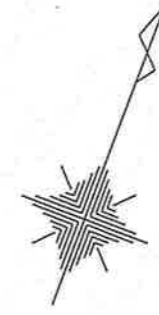
作製者	新潟市西大畑町 土地家屋調査士 長谷川 英 二	新潟市紫竹山七丁目 土地家屋調査士 印	(平成7年12月5日作製)	申請人	山 口 一 夫	縮尺	1/250
-----	-------------------------------	---------------------------	---------------	-----	---------	----	-------

新潟県土地家屋調査士会

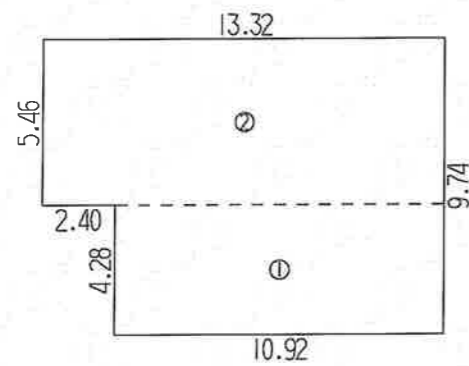
昭和・平成7年12月8日登記

各階平面図

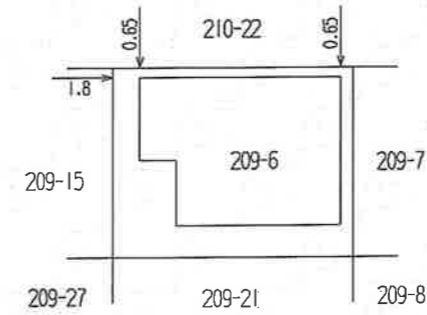
家屋番号	209-6	建築物図面
建物の所在	新潟市中央区紫竹山七丁目209番地6	



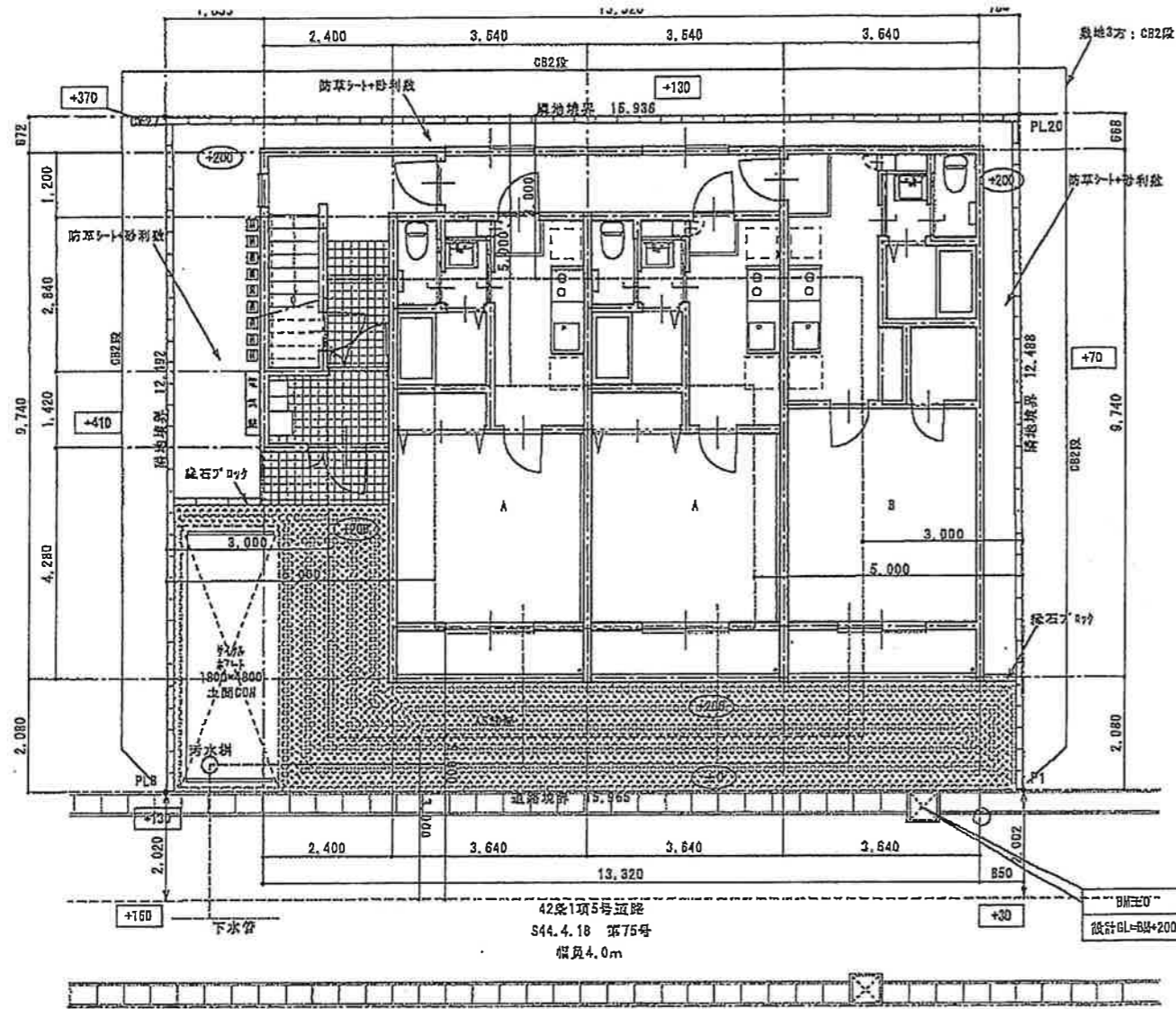
1階・2階・3階 同型



求積表			
①	10.92 ×	4.28	= 46.7376
②	13.32 ×	5.46	= 72.7272
合計			119.4648
床面積			119.46 m ²



作成者	新潟市中央区東湊町通2の町2577番地1 土地家屋調査士 井浦義之 (令和5年3月1日作成)	縮尺	1/250	申請人	株式会社リビング保証システム 代表取締役 小川陽一	縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	------------------------------	----	-------



配置・外構図 1/100

	取用部分	基準法面積 m ²			左記以外の面積 m ²		延床面積 m ²
		共用部分	宅間30M等	合計	〃-〃	〃-〃	
床面積	3F床面積	87.25	21.84		109.09	10.37	119.46
	2F床面積	87.25	21.84		109.09	10.37	119.46
	1F床面積	87.25	20.99	0.85	109.09	2.11	121.57
	合計m ²	261.75	64.67	0.85	327.27	21.11	360.48
(坪)	(79.17)	(19.56)	(0.25)	(98.99)	(6.53)	(109.04)	
敷地面積	敷地面積による						199.22
建築面積	建築面積表積図による						119.46
容積率	199.22 × 60% =	119.53	>	119.46	・・・OK	(59.97%)	
容積率	199.22 × 160% =	318.75	>	261.75	・・・OK	(131.38%)	

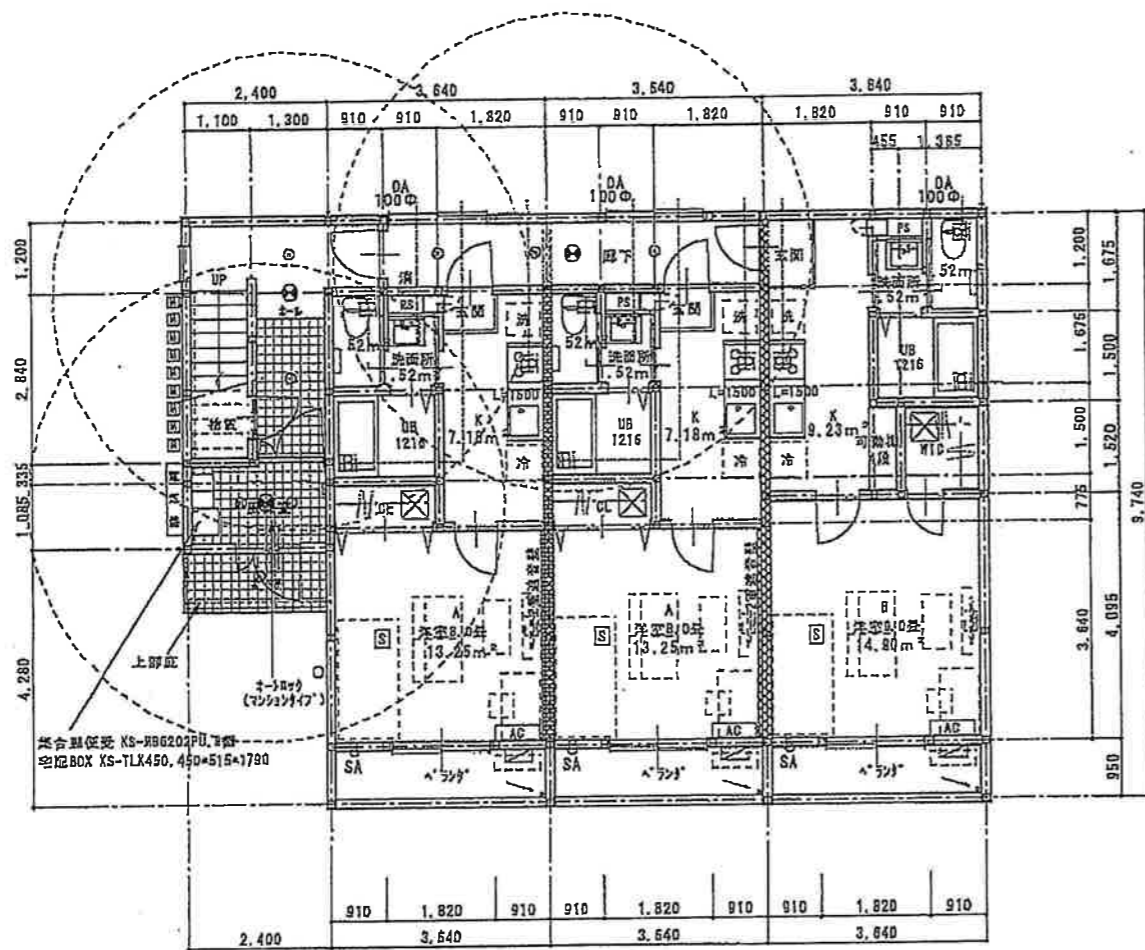
建築場所：新潟市中央区紫竹山7丁目
 敷地面積：199.22 m²
 道路：南側：法42条1項5号道路 4.00m
 用途地域：第二種中高層住居専用地域
 建ぺい率：60%
 容積率：200%
 防火地域：法22条区域
 その他：

建物用途：共同住宅 9戸
 規模・構造：地上3階建て・木造
 最高高さ：10m未満
 送排の恐れのある部分
 計画地盤高さ (B.M基準)
 現況地盤高さ (B.M基準)

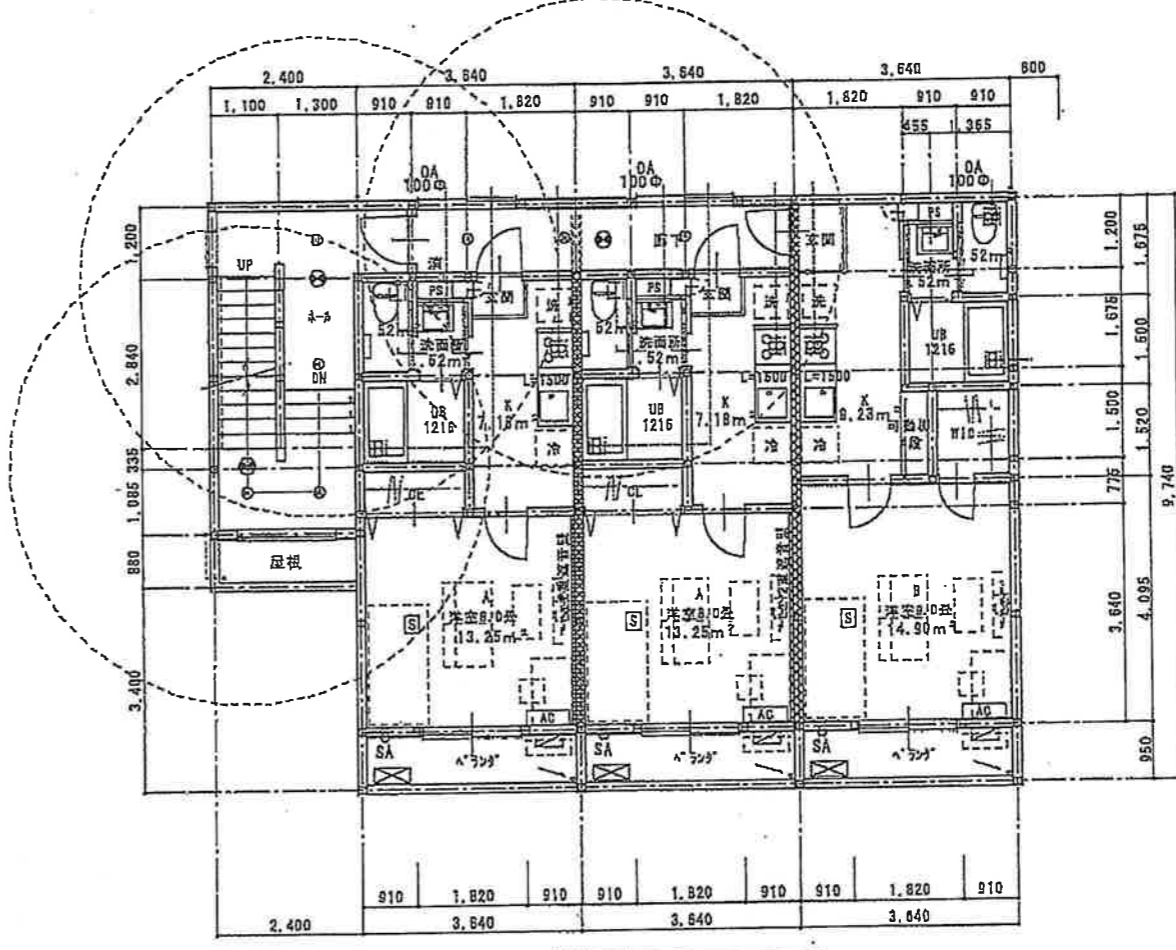
1~3階 住戸A：27.62m² (8.35坪) 2戸×3階 計6戸
 住戸B：31.89m² (9.67坪) 1戸×3階 計3戸 合計9戸
 ※：現場の収容：4m道路行止まり、新潟市と協議の結果、取捨不可

現況：敷設板1500×4900【撤去】
 敷地三方StメッシュフェンスH=900【撤去】
 敷地出入口SUS柵【撤去】
 ※敷地内舗装、フェンス等 全て撤去

記号	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165408号 江部 龍二	(仮称) 紫竹山7丁目、賃貸住宅 新築工事	DATE 2022.09.06
		配置図・外構図	NO 2



1階.平面図 1/100



2階.平面図 1/100



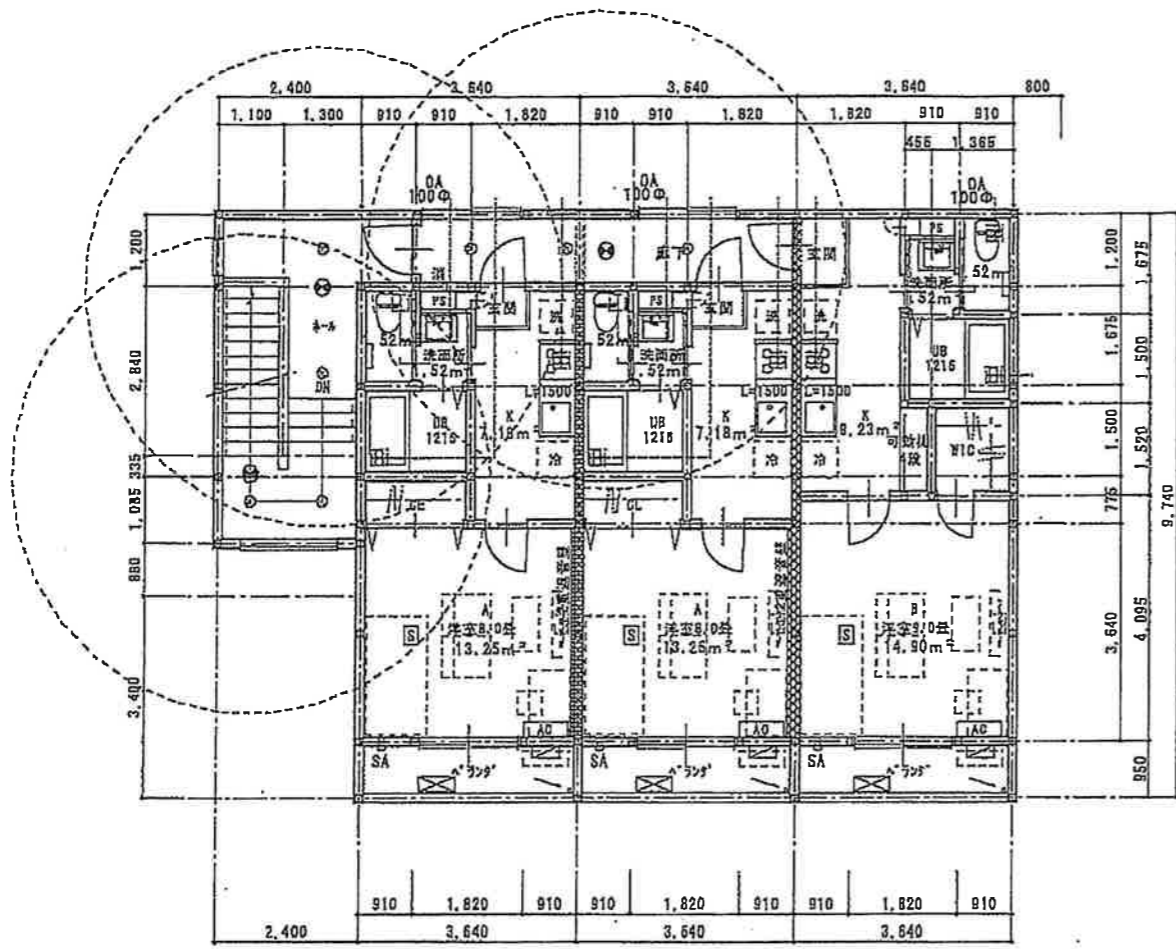
24時間換気
 内容ドア一下端：通気処理
 SA 自然給気口：7#型フード付100φ
 OA 24時間換気ファン：7#型フード付100φ

- AC 冷暖房エアコン：洋室1箇所（今回設置）
- エ7コ室外機（エアコン）設置
- 給湯器（20号ガス、低騒音型、エアコン設置）
- 換気扇
- 1階：床下点検口450×450
- S 住宅用火災警報器（電池式）、N Bマード（天井付は壁から600mm、壁付は天井から150mm）
- ○ 共用照明（自動点灯）

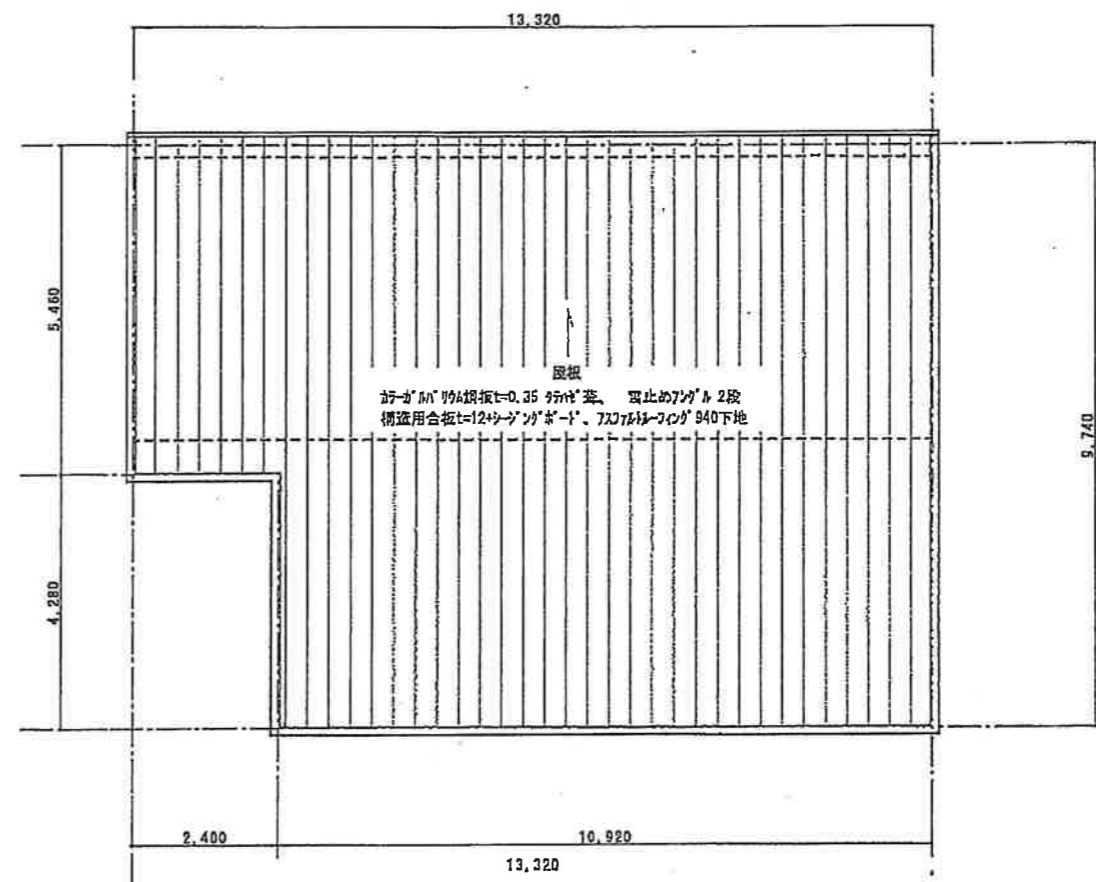
- 非常用照明（LED内蔵13W）、及び照射範囲545建番第1830号、（社）日本照明器具工業会（JIL）適合品 LED、床面で21x以上
- 消火器（収納ケース：杉田エスエフB-1S-2204付）
- 3F避難ルック、自在フック（検定番号4号）
- 2F避難ルック、自在フック（検定番号1号）
- 界壁：詳細図、参照
- 遊歩橋：遊歩橋1827号 第2-0(2)
- 準耐火構造：R100交番第195号第1-1-1

柱：1階：120×120、2、3階：105×105
 階段巾810mm、踏面240mm、蹴上寸170～180mm
 エアコン有効巾750mm以上確保
 換気扇フード：4号用150φFD付（他は100φフード付FD無し）
 使用材料は全て（天井等を含む）
 ☆☆☆規制対象外を使用する
 火気使用室：無し（コンロはIH）
 ガス設備：S561建番1099号に準じたガス栓の構造とする

図章	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、大原直樹 第165409号 江部一		(仮称) 柴山竹7丁目、賃貸住宅 新築工事		DATE 2022.08.28
			平面図、1		NO 5



3階.平面図 1/100



屋根伏図 1/100



24時間換気
 内部ドア下巻：通気処理
 SA 自然給気口：7/8型70x付100φ
 OA 24時間換気ファン：7/8型70x付100φ

- 冷暖房エアコン：洋室1箇所（今回設置）
- エアコン室外機（ベランダ床置）
- 給湯器（20号ガス、低騒音型、ベランダ設置）
- 換気扇
- 1階：床下点検口450x450
- 住家用火災警報器（電池式）. NS7-1
（天井付は壁から600mm、壁付は天井から150mm）
- 共用照明（自動点灯）

- 非常用照明（ベランダ内蔵13W）、及び照射範囲
S45適合第1830号、（社）日本照明器具工業会（JIL）適合品
LED、床面で2lx以上
- 消火器（収納ケース：杉田エスUFB-1S-2204付）
- 3F避難用、自在777（検定番号4号）
- 2F避難用、自在777（検定番号1号）
- 境界：詳細図参照
造作構造：建告第1827号 第2-0(2)
準耐火構造：R1国交省第185号第1-1-1

- 柱：1階：120x120、2.3階：105x105
階床巾910mm、梁面240mm、梁上巾170~180mm
- ベランダ有効巾 750mm以上確保
- 換気扇70x：ベランダ用150φFD付（他は100φ70x付FD無し）
- 使用材料は全て（天井裏等を含む）
☆☆☆☆規制対象外を使用する
- 火気使用室：無し（2Fは1H）
- 2F換気：6561適合1099号に準じたガス栓の構造とする

記号	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 大塚登雄 第155409号 江部紅二	(仮称) 紫竹山7丁目 賃貸住宅 新築工事	DATE 2022.08.29
		平面図. 2	NO 6