

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	Estate-Kei (エステート・ケイ)				
価 格	80,000,000 円 (総額)				
所 在 (住居表示)	新潟市東区豊三丁目1644番1 新潟市東区豊3丁目2番17号8				
交 通	新潟交通「大形本町三丁目」バス停まで徒歩約7分				
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿 417.61	m ² (126.32 坪)		
	地 目	宅地	道路負担	無	
	用途地域	工業地域	防火指定	22条地域	
	建ぺい率	60%	容積率	200%	
	道 路	南東 幅員 約3m 私有(建築基準法外道路)			
	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29年1月17日	使用状況	賃貸中	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき2階建			
	床面積	1階:	193.35m ²		
		2階:	199.56m ²		
	延床面積	公簿 392.91	m ² (118.85 坪)		
	間取り	1K × 12戸			
	駐車場	敷地内 6台 (内 軽区画3台)			
	その他	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)、各戸家具家電付き(TV、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジ、テーブル、ベット、カーテン)			
収支等	〈現況〉稼働率	91.6%	〈満室想定〉	100%	
	年間収入	約6,946千円	年間収入	約7,574千円	
	表面利回り	8.68%	表面利回り	9.47%	
	支出 (年額)	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 固定資産税評価額	6,793,679 円	建物 固定資産税評価額	24,396,879 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 境界非明示 司法書士は売主指定				
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1日 現在1室空室(入退去の予定あり) ※ 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				
	・5年毎に通商等の使用許可更新手続きを要します(更新時の手数料 1,100円要)				
	・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1日



LIVING GALLERY

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) Estate-Kei

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	49,000	2,000	300	51,300	無	2024/12/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
102	住居 1K	契約中	49,000	2,000	300	51,300	無	2025/3/30 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
103	住居 1K	契約中	48,500	2,000	300	50,800	無	2024/1/31 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
105	住居 1K	契約中	49,000	2,000	300	51,300	無	2025/4/4 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
106	住居 1K	契約中	48,000	2,000	300	50,300	無	2023/3/30 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
107	住居 1K	契約中	47,000	2,000	300	49,300	無	2024/2/16 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
201	住居 1K	契約中	50,000	2,000	300	52,300	無	2026/3/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
202	住居 1K	契約中	49,000	2,000	300	51,300	無	2025/4/9 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
203	住居 1K	契約中	50,000	込み	300	50,300	無	2017/3/11 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
205	住居 1K	契約中	50,000	2,000	300	52,300	無	2026/3/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
206	住居 1K	解約予定	49,875	込み	300	50,175	無	2021/3/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/25 解約 賃貸募集中
207	住居 1K	空室 (契約済)	50,000	2,000	300	52,300	無	2026/1/31解約 2026/3/20 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
住居 現況			539,375	18,000	3,300	560,675	0	
住居 満室想定			589,375	20,000	3,600	612,975		
1	駐車場(普)	契約中	3,300			3,300		102
2	駐車場(普)	契約中	3,300			3,300		103
3	駐車場(普)	解約予定	3,300			3,300		206 3/25解約予定
5	駐車場(軽)	契約中	2,750			2,750		101
6	駐車場(軽)	契約中	2,750			2,750		107
7	駐車場(軽)	契約中	2,750			2,750		203
駐車場 現況			18,150			18,150		
駐車場 満室想定			18,150			18,150		

現況	住居+駐車場 月額合計	578,825
	住居+駐車場 年収見込	6,945,900
満室想定	住居+駐車場 月額合計	631,125
	住居+駐車場 年収見込	7,573,500

支出(引渡し後を想定)

Estate-Kei

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	36,005円	432,058円	令和7年度税額 432,058円
2	賃貸管理委託手数料	34,513円	414,156円	満室想定賃料収入の5%+消費税10%
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	2,000円	24,000円	共用部の電気代 ※過去実績からの月平均
5	共用部 水道料			
6	インターネット利用料	12,650円	151,800円	スターネット 利用料
7	共用部日常清掃	9,680円	116,160円	月1回実施想定
8	消火器点検費			
9	ゴミ回収費	24,200円	290,400円	専用ゴミステーションのゴミ回収費
10	町内会費		43,200円	1室月額300円×12室×12ヶ月
11	火災保険料		別途	
12				
13				

支出費用合計(月額)

119,928円

支出費用合計(年額)

1,482,334円

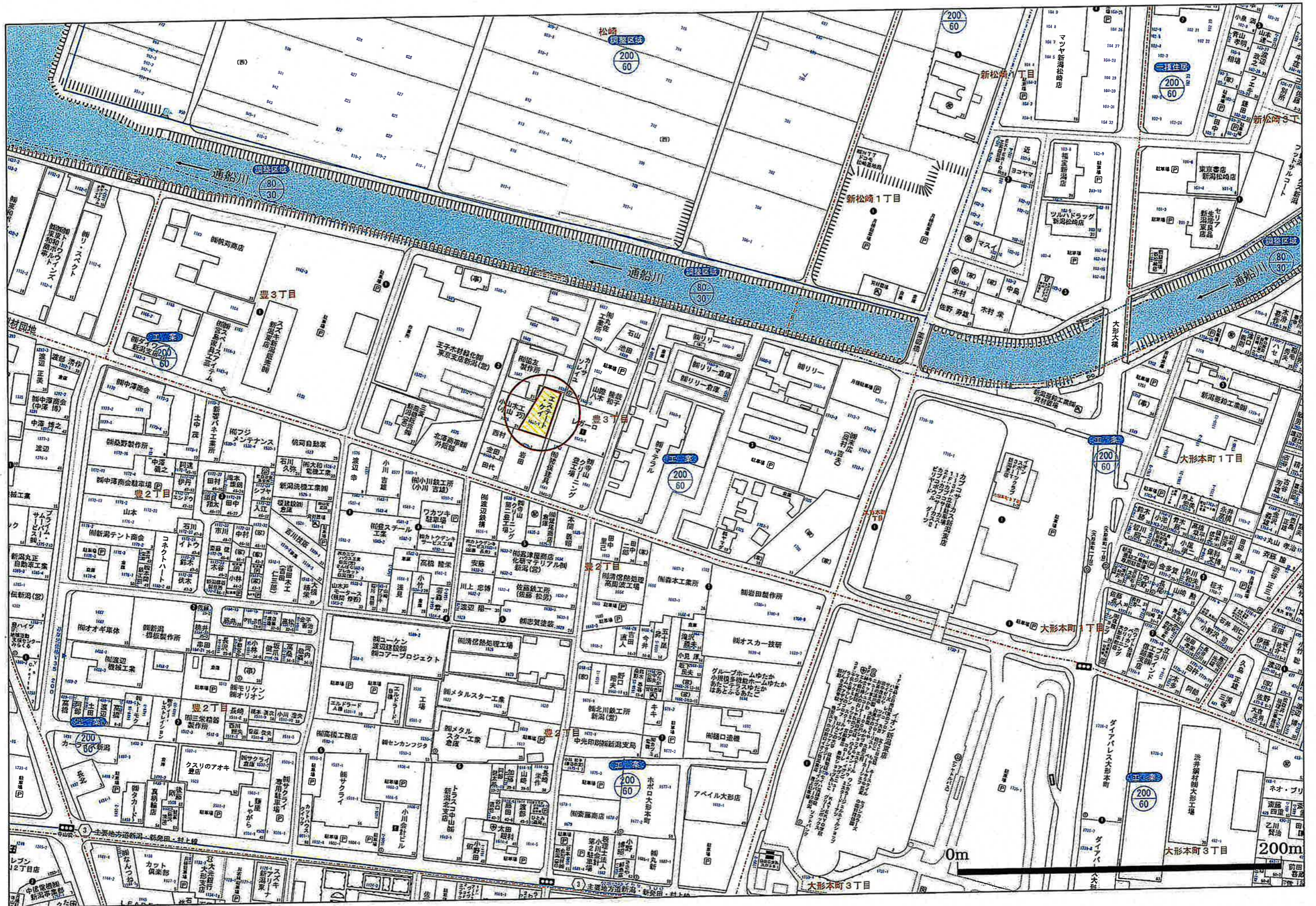
※ 上記金額はお引渡し後を想定しており、一部項目については現在の契約内容と相違します

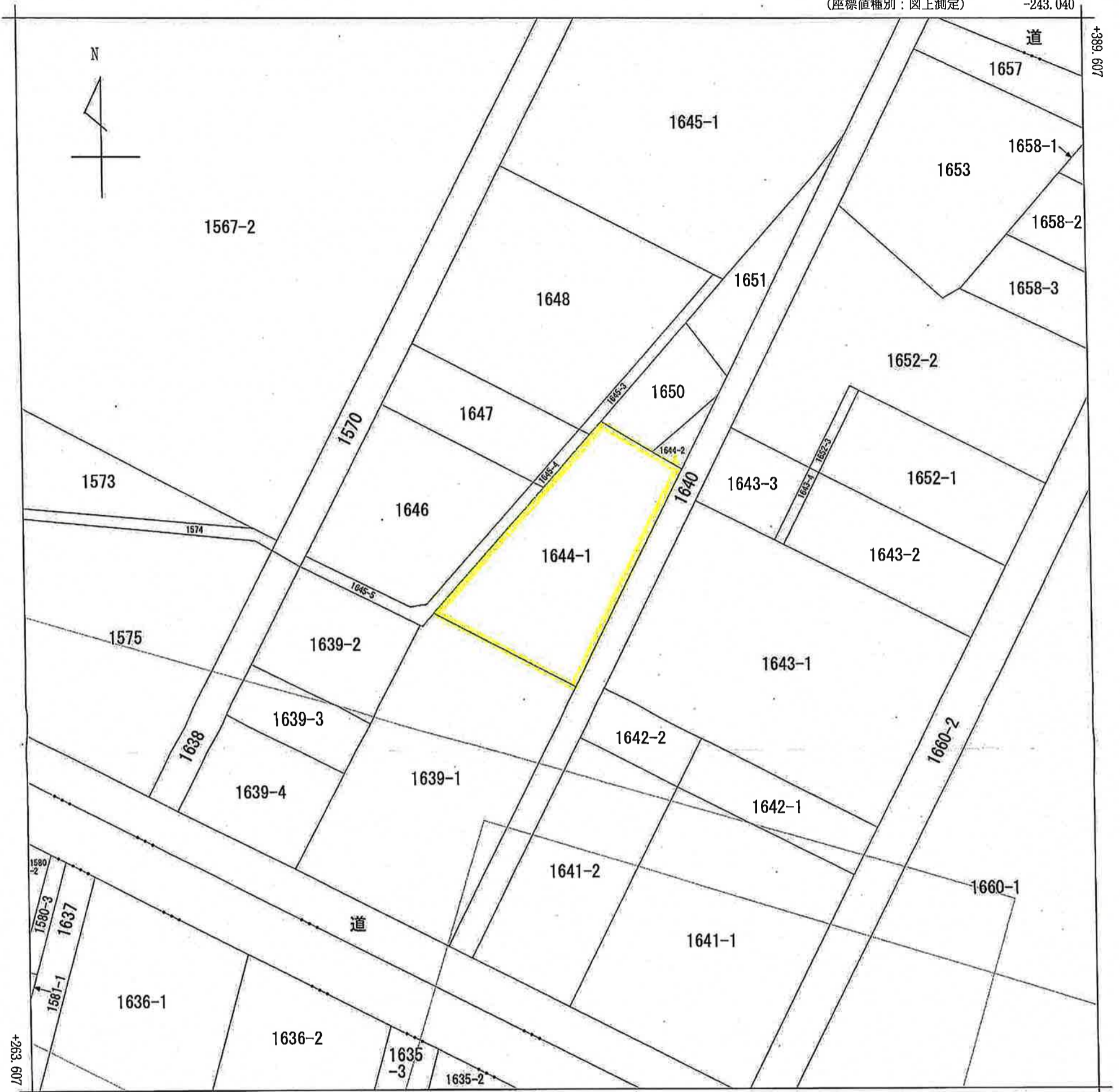
※ 共用部電気料は、過去実績からの概算であり、月により変動します

※ 別途 5年毎に行う前面道路の使用許可更新時に 手数料として 1,100円 要します

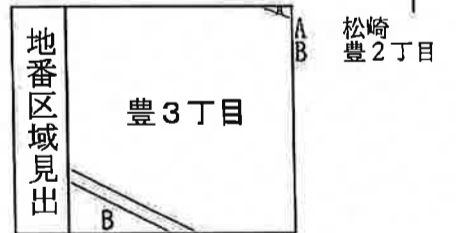
修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2		空室の都度 現状回復工事	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			





-368.040 (座標値種別：図上測定)



(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(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	新潟市東区豊三丁目			地番	1644番1	
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面
種類	土地改良所在図						
作成年月日	昭和44年9月9日			備付年月日(原図)	昭和47年12月1日		補記事項

516774

前 1644 後・新 同一

地番 1644-1
1644-2

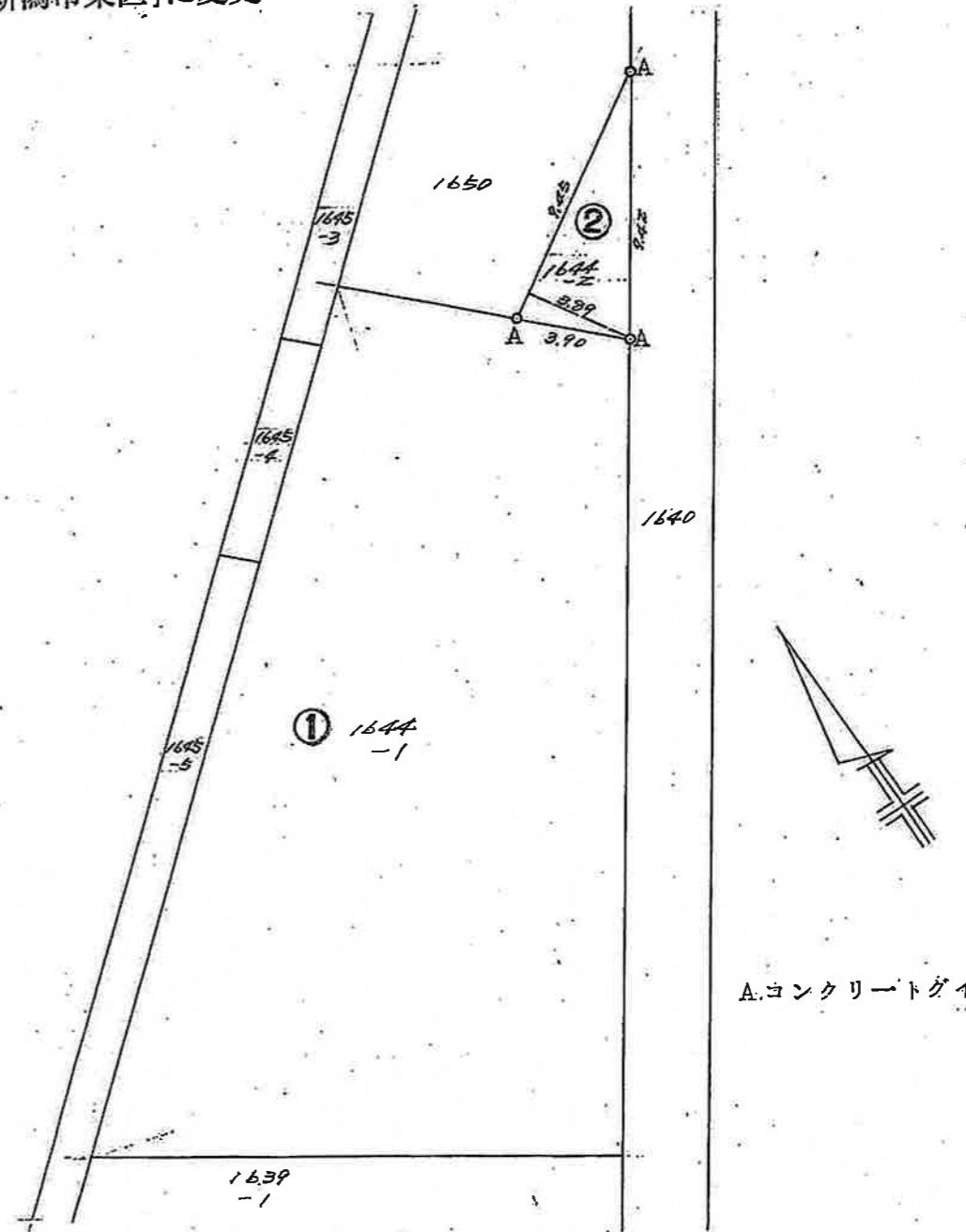
地積測量図

土地の所在 新潟市豊3丁目

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

地積計算

① 1644-1 436 - 12.38025 = 417.61975
 ② 1644-2 945 x 3.89 x 1/2 = 18.38025



作製者

新潟市下木戸342番地
駒田 孝行



(昭和54年12月7日作製)

申請人

若槻 義雄



縮尺

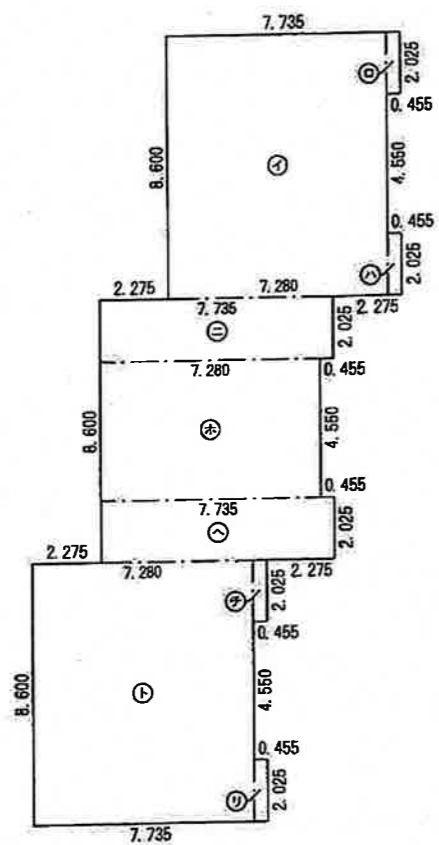
1/250

新潟県土地家屋調査士会

昭和54年12月10日登記

家屋番号	1644番1	建築物階平面図
建物の所在	新潟市東区豊三丁目1644番地1	

1階

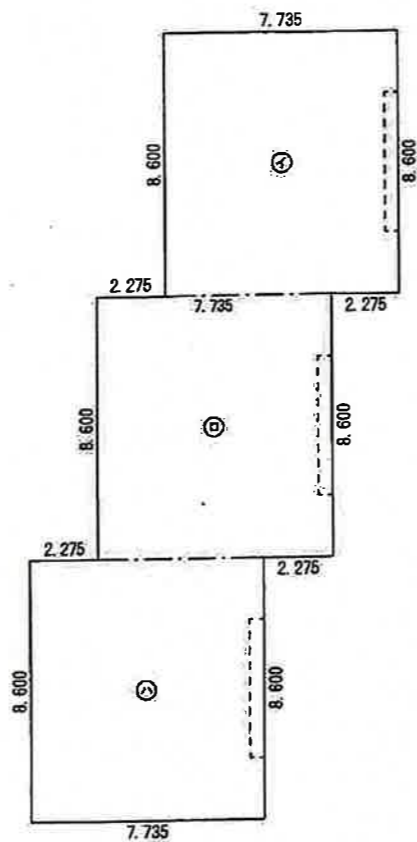


求積表

①	7.280	×	8.600	=	62.608000
②	0.455	×	2.025	=	0.921375
③	0.455	×	2.025	=	0.921375
④	7.735	×	2.025	=	15.663375
⑤	7.280	×	4.550	=	33.124000
⑥	7.735	×	2.025	=	15.663375
⑦	7.280	×	8.600	=	62.608000
⑧	0.455	×	2.025	=	0.921375
⑨	0.455	×	2.025	=	0.921375
計					193.352250

床面積 193.35 m²

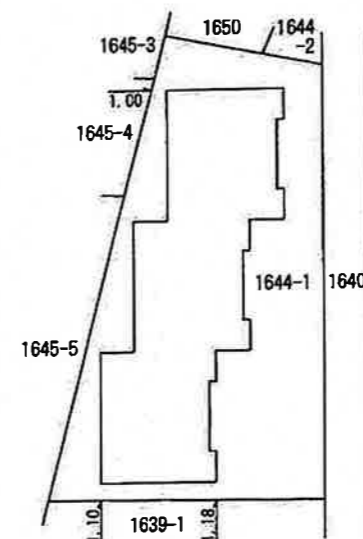
2階



求積表

①	7.735	×	8.600	=	66.521000
②	7.735	×	8.600	=	66.521000
③	7.735	×	8.600	=	66.521000
計					199.563000

床面積 199.56 m²



作成者	新潟市西蒲区巻甲2804番地1 土地家屋調査士 佐藤 孝行 (平成29年 1月17日作成)	縮尺	1/250
-----	---	----	-------

申請人	kawasaki企画合同会社 代表社員 渡邊 朋徳	縮尺	1/500
-----	------------------------------	----	-------

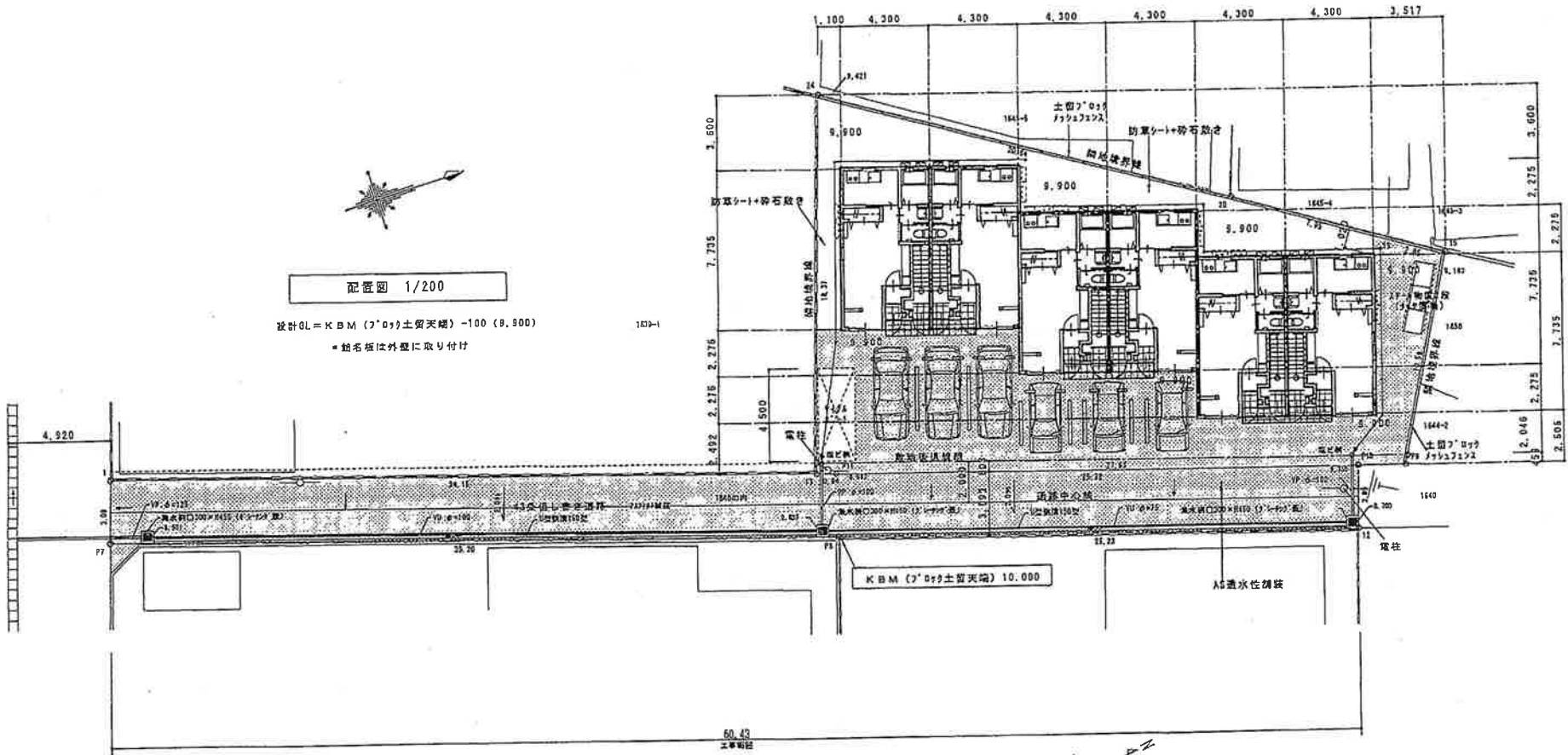
新潟県土地家屋調査士会



配置図 1/200

設計0L=KBM (7'09)土留天端)-100 (8,900)

・鉛名板は外壁に取り付け



配置図 1/200

	m ²	坪
2F床面積	198.56	60.36
1F床面積	193.35	58.49
基準法床面積	392.91	118.85
水・子面積	6.21	1.88
施工床面積	399.12	120.73

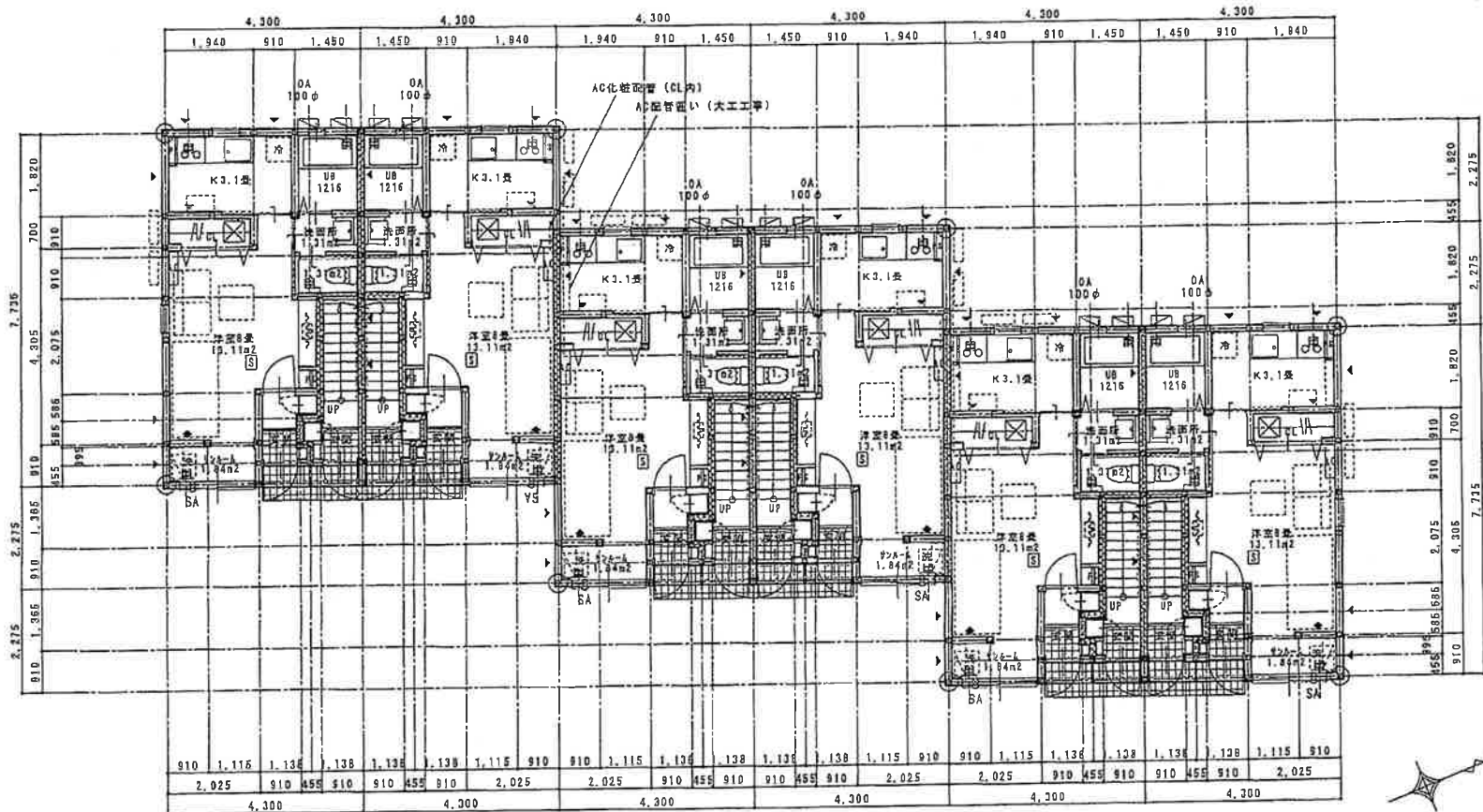
敷地面積 : 415.76 m²
 建築面積 : 199.56 m²

1階: 1. K 28.55m² (8.63坪) 6戸
 2階: 1. K 36.92m² (11.17坪) 6戸 合計 12戸

駐車場 6台 947.66㎡ → コミ置場は町内を利用

新潟市共同住宅指導要綱の届け(10戸以上)該当物件
 省エネ法(300m²以上)の届、必要
 道庁は43条届し書きの許可申請が必要

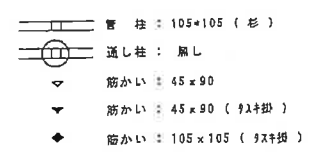
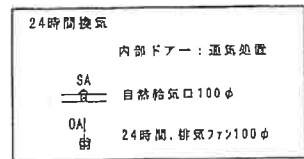
江部建築設計事務所 一級建築士事務所 新潟県知事登録 第2320号 一級建築士 大原貴雄 第185403号 江部健二	新潟市中央区大島60-1 TEL:025.284.2455 FAX:025.284.2475	(仮称)東区豊3丁目、賃貸住宅、新築工事 配置図	DATE 2016.08.10 NO 2
--	--	-----------------------------	-------------------------------



1階平面図 1/100

1階: 1. K 28.55m² (8.63坪)

柱、筋交いの 接合金物 (N値計算による)
 1階出隅柱脚 (選柱) 金物: HD-25 (サマルツ) 金物 25KN
 2階出隅柱脚 (選柱) 金物: ショーコーナ同等品 (10KN)
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: ショーコーナ同等品 (10KN)
 片掛けの柱: ショーコーナ同等品 (5.1KN)
 上記以外の 1, 2階、外壁面にある柱脚、柱頭金物: ショーコーナ同等品 (3.4KN)
 筋交いのプレート: 金物BP-2
 2階床 (剛床): 構造用合板 t=12 N50φ150以下



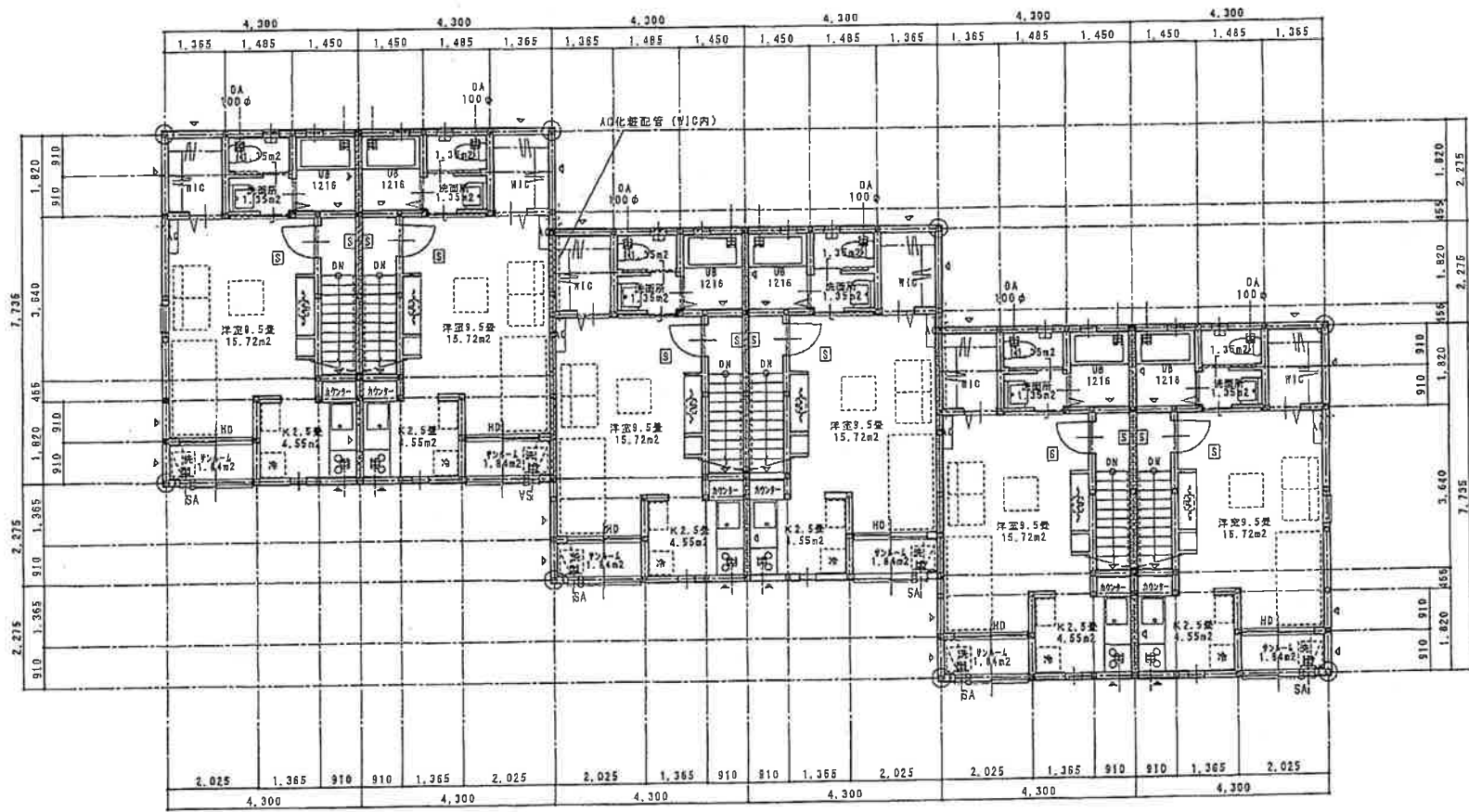
- 冷暖房エアコン: (今回設置)
- エアコン室外機
- 給油器 (20号ノズル、低騒音型)
- 換気扇
- 1階: 床下点検口450×450
- 住宅用火災警報器 (電池式)、NS17-7
(天井付は壁から800mm、壁付は天井から150mm)
- 外壁: 鉄板目、参照
窓枠構造: 建築業1827号 第2.ニ.ロ、(2) による
集塵火構造: 建築業1358号 第1.一.ロ、(1) による

使用材料は全て (天井裏等を含む)
 ☆☆☆が根拠対象外を使用する

火気使用室の仕上
 LDK: 壁 天井
 PB 7 12.5、9.5下地 エコーボード (標準耐火材認定品) 貼り

階段: 巾.755 踏面.215 蹴上.214

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155405号 江部敏二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025.284.2455 FAX: 025.284.2476	(仮称) 東区豊3丁目、賃貸住宅、新築工事 1階平面図	DATE 2016.08.10 NO 5
--	--	--------------------------------	-------------------------------



2階.平面図 1/100

2階: 1, K 36.92m² (11.17坪)

柱、筋交いの 接合金物 (N値計算による)
 1階出隅柱脚 (酒柱) 金物: HD-25 (オールド) 金物 25KN
 2階出隅柱脚 (酒柱) 金物: ヴァーナー同等品 (10KN)
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: ヴァーナー同等品 (10KN)
 片掛けの柱: ヴァーナー同等品 (5.10N)
 上記以外の 1, 2階. 外壁面にある柱脚、柱頭金物: ヴァーナー同等品 (3.4KN)
 筋交いのプレート: 金物BP-2
 2階床 (剛床): 積層用合板 t=12 N50φ150以下

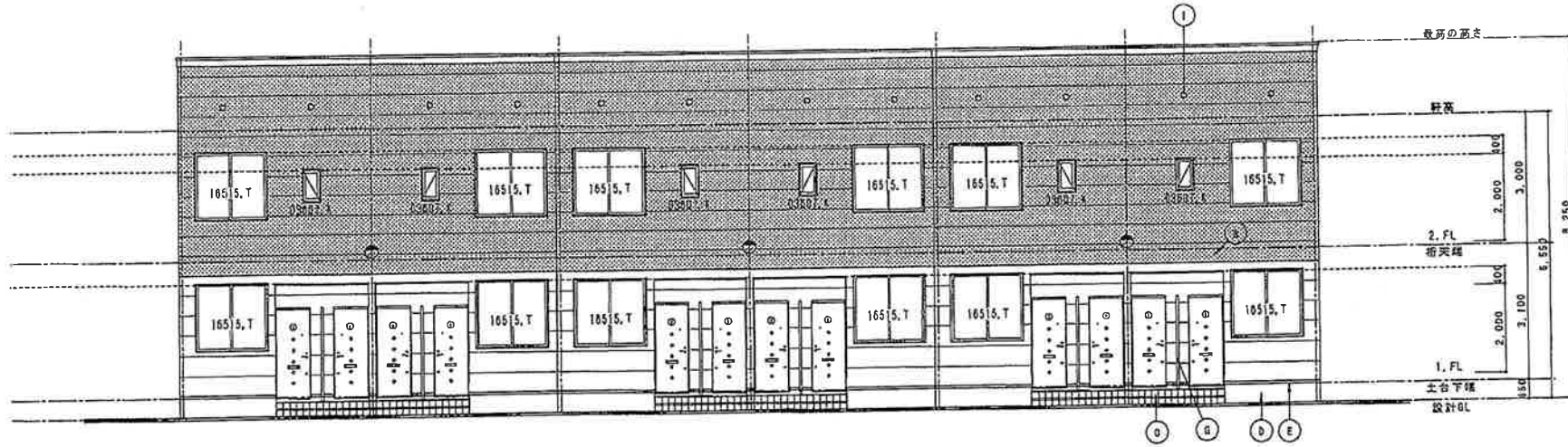
24時間換気
 内部ドア: 通気孔置
 SA 自然給気口100φ
 OA 24時間. 排気ファン100φ

壁柱: 105×105 (杉)
 通し柱: 無し
 筋かい: 45×90
 筋かい: 45×90 (斜材掛)

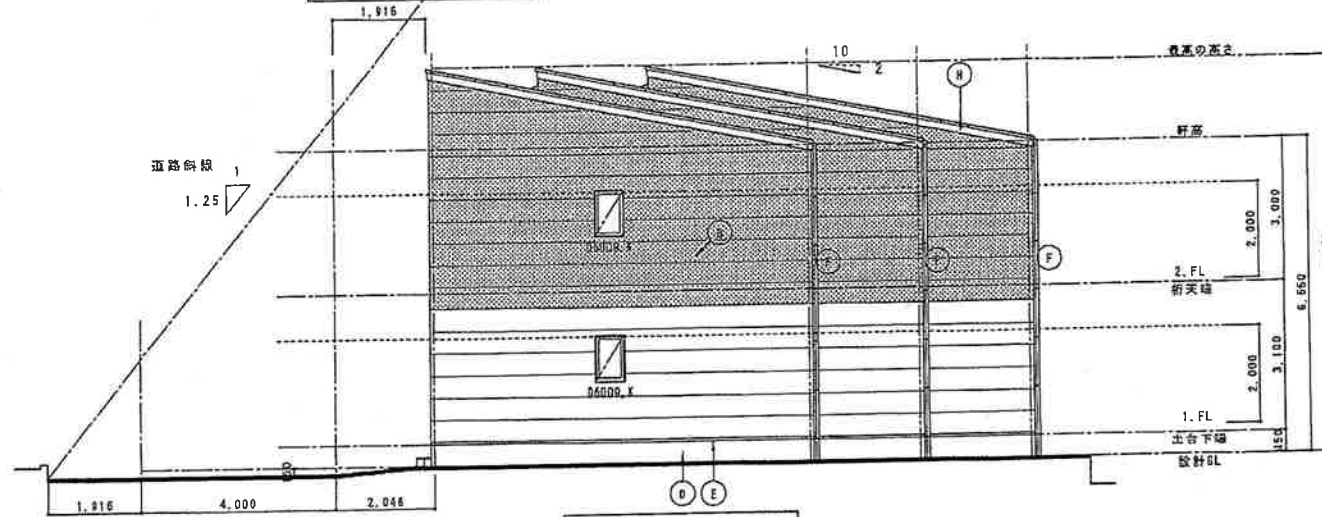
- 冷暖房エアコン: (今回設置)
- エアコン室外機
- 給湯器 (20号ガス. 燃焼型)
- 換気扇
- 1階: 床下点検口450×450
- 住宅用火災警報器 (電池式). NSマ-ク (天井付は壁から600mm. 型材は天井から150mm)
- 扉型: 詳細図. 参照
 窓枠構造: 建築第1027号 第2. 二. 口. (2) による
 耐火火構造: 建築第1358号 第1. 一. 口. (1) による

使用材料は全て (天井裏等を含む)
 ☆☆☆規制対象外を使用する
 火気使用区の上上
 LDK: 型 天井
 PB 7 12.5, 9.5下地 ヒューズボックス (準不燃材認定品) 貼り
 階段: 巾. 755 踏面. 215 蹴上. 214
 HD 763型上吊式ハンガー戸: H=2300. ヴァーナー: 樹脂製ガス

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2320号 一級建築士. 大臣登録. 第165403号 江野健二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025. 284. 2455 FAX: 025. 284. 2475	(仮称) 東区豊3丁目. 賃貸住宅. 新築工事 2階. 平面図	DATE 2016. 08. 10 NO 6
--	--	------------------------------------	---------------------------------



東側立面図 1/100



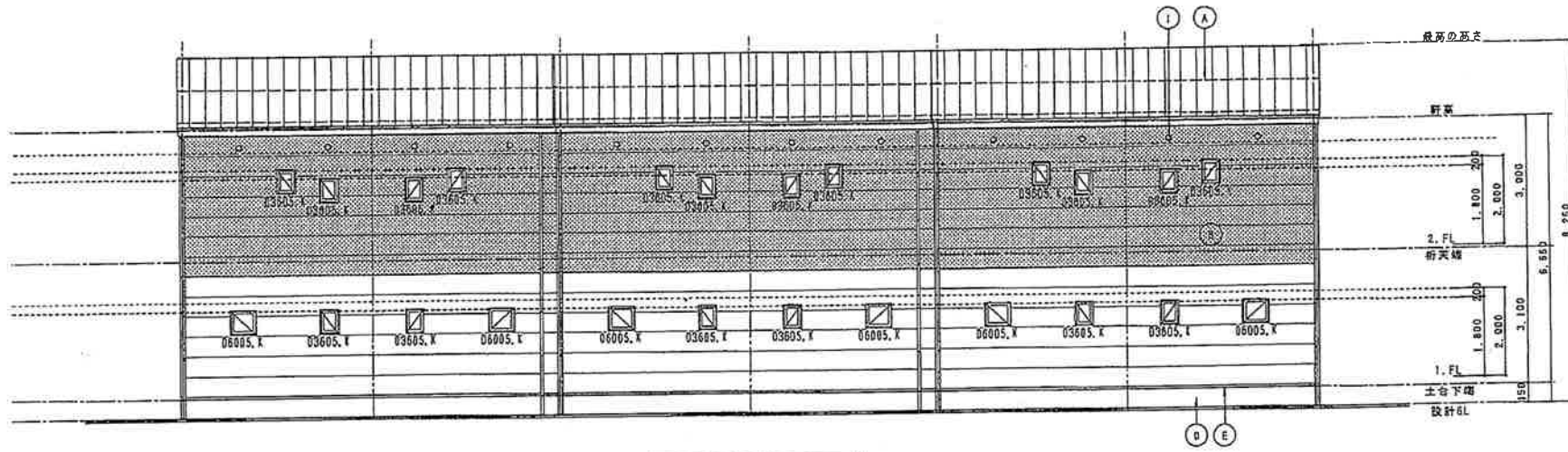
北側立面図 1/100

- (A) 外壁: 鋼板 t=0.35 90° 鋼板 止め70° A 2段 構造用合板 t=12 リーリング 4-1'、7x7x10-70° 940 下地
- (B) 商業系サッシ t=18 (防火構造 PC0308E-9201、塗装品)、防水シート下地、胴縁 18x45、通気工法
- (C) 150角サッシ
- (D) コンクリート打放し仕上
- (E) 水切: 鋼板 t=0.35
- (F) 窓枠: 塩ビ製 60° スチール金物
- (G) 70° 鋼格子スリット
- (H) 破風板: 防火構造板、90° 塗装 (外壁通気用、水下は通気不要)
- (I) 小屋裏換気孔 100φ 7-1' 付 24箇所

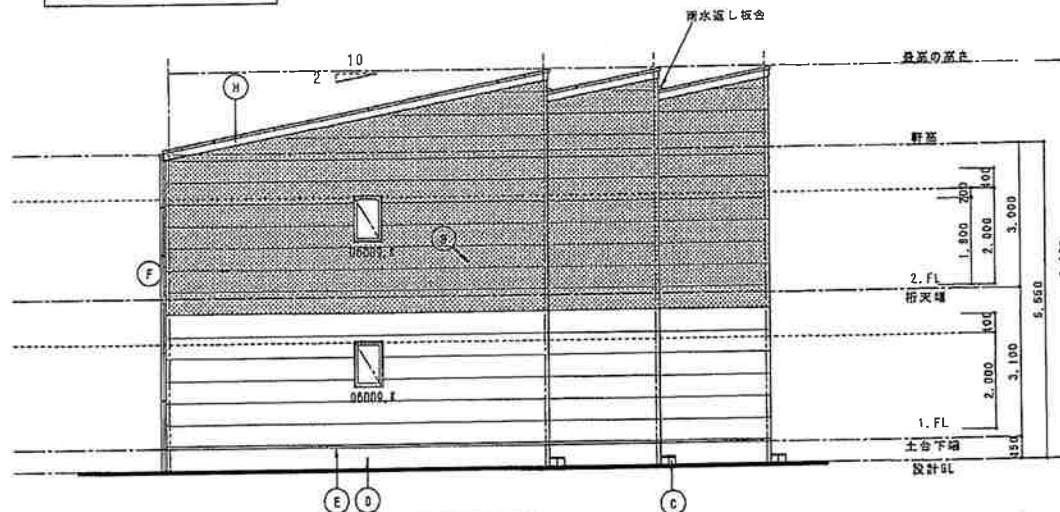
7Aミッドワン 一般サッシ
 T: 1-1' 3x3.5 表示
 K: 窓板 3x3.5 表示

☉ 共用取柄

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、大島登隆 第185408号 江都製二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025. 284. 2455 FAX: 025. 284. 2476	(仮称) 東区豊3丁目、賃貸住宅、新築工事 立面図. 1	DATE 2016. 08. 10 NO 7
--	--	---------------------------------	---------------------------------



西側立面図 1/100



南側立面図 1/100

- Ⓐ ガラスの引出し板厚 $t=0.35$ の引出し板、窓止め $\phi 70$ の2段構造用合板 $t=12$ の引出し板 $\phi 70$ 、 $\phi 70$ の引出し板 $\phi 90$ の40下地
- Ⓑ 扉用サッシ $t=15$ (防火構造PC030BE-0201、窓製品)、防水シート下地、鋼線 18×45 、通気工法
- Ⓒ 150 角材の張り
- Ⓓ コンクリート打放し仕上
- Ⓔ 水切: $\phi 70$ の引出し板 $t=0.35$
- Ⓕ 窓枠: 幅 50 のアルミ合金物
- Ⓖ 70の引出し板
- Ⓗ 破風板: 防火破風板、引出し板 (外壁通気用、水下は通気不要)
- Ⓘ 小径換気孔 100 の $\phi 70$ 付 24箇所

70の引出し板 一般サッシ
 T: 1-14の引出し板を示す
 K: 引出し板を示す

江部建築設計事務所 一般建築士事務所、新潟県建築士会、第2920号 一般建築士、大臣登録 第165403号 江部製二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025. 284. 2455 FAX: 025. 284. 2475	(仮称) 東区豊3丁目、賃貸住宅、新築工事 立面図. 2	DATE 2016.08.10 NO 8
--	--	---------------------------------	-------------------------------

外 部 仕 上 表

屋 根	15°角のりくみ板 t=0.35 95mm 葺、管止めアングル 2段 構造用合板 t=12+シーリングボード、アスファルト樹脂 940 下地	そ の 他	床下、防護ポリエチレンシート 70.15、床下換気口：蒸気ハッチ、防虫材、木切り
外 壁	窯業系サイディング A16 (塗装品) [防火構造:PC030BE-9201]、コーナー同質、防水シート下地、鋼線18×45、通気工法		サッシ廻り防水テープ貼、外壁部シーリング
軒 裏	ボード：ケイカル板 t=6、AEP塗り	樋	軒樋：塩ビ製半円形 ステンレス箱受金物 壁樋：塩ビ製 60φ ステンレス金物
閉 口 部	断熱樹脂75mm厚 (ハーフガラス) 網戸付 7A'-1'用玄関ト7-		
地 盤	コンクリート打敷し上		
ポ ー チ	床：150角タイル張り 天井：ケイカル板 t=6、AEP塗り	外構工事	駐車場：透水性アスファルト舗装、車止めブロック、白線引き、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	H	壁		天井高	廻り縁	備 考
					壁	天井			
共通	玄 関	150角タイル張り	150角タイル張	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	塩ビ製	下足入 上框
	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	塩ビ製	
	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、流し面：キチン板 貼	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2500	塩ビ製	流し台、1650、吊り戸棚、レンジフード
	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	塩ビ製	
	チ ン ー ル ム	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	塩ビ製	物干しネット (天井埋込)、可動棚
	便 所	構造用合板 t=12、ラワン合板 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	塩ビ製	ハーフガラス、タイル掛け 1枚取替
	洗 面 所	構造用合板 t=12、ラワン合板 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	塩ビ製	洗面化粧台H=600
	浴 室	UB 1216製、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	塩ビ製	
	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	塩ビ製	枕棚、スチールイ
	階 段	素成階段	—	—	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	—	塩ビ製	手摺

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

NCV通信対応エリア

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 (天等基準を含む) ☆☆☆☆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-A付 エアコンコンセント：各居室 1ヶ所 (7-A付) 照明器具：各室2スライダ付一式 (キッチン(3A-E)付) 換気扇：両面による テレビ配線：各居室1ヶ所、7-A付、(UV、BS、地デジ)対応 電話配線：1ヶ所 火災警報器：様式乾電池式	給排水設備仕様 (各住戸) WC：ウォッシュレット 紙巻器、排気口 洗濯機用ウォッシュ水栓：1ヶ所、洗濯機用排水口 (排水)付	住宅設備仕様 (各住戸) キッチン：L=1650 (IH付)付、7-A付、200Vコンセント付 ユニットバス：1216 (湯炊き付) 洗面台：L=600 (タワ-水栓付) 給湯機：20号、Vエコ エアコン：洋室に1箇所
---------	--	---	---	--

江都建築設計事務所 一級建築士事務所、新設事務所登録、第2920号 一級建築士、大臣登録 第185409号 江戸区1二	新潟市中央区大島60-1 TEL:025.284.2455 FAX:025.284.2475	(仮称)東区壘3丁目、賃貸住宅、新築工事 仕上表	DATE 2016.08.10 NO 4
---	--	-----------------------------	-------------------------------