

収益不動産 売買物件情報

概要書No.		種 別	建付地			
物件名称	アーバンヒルズ					
価 格	10,000,000 円 (総額)					
所 在	新潟市西区寺尾西一丁目6625番地4					
(住居表示)	新潟市西区寺尾西1丁目1番35号					
交 通	・JR越後線『寺尾駅』徒歩9分 ・新潟交通『寺尾公園前』徒歩3分					
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地		
	地 積	公簿 88.23	m ² (26.68 坪)			
	地 目	宅地	道路負担	無 (* 現況建物を建替えの場合はセットバック必要)		
	用途地域	近隣商業地域	防火指定	準防火		
	建ペイ率	80%	容積率	200%		
	道 路	北西側 市道 幅員3.3m ・ 南西側 開発道路 幅員7.5m				
	その他	道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制 都市ガス、公営水道、合併浄化槽				
	建 物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅	
新築年月		平成5年3月25日	使用状況	賃貸中		
構 造		木造セメント瓦葺2階建				
床面積		1階:	53.77 m ² (16.26 坪)			
		2階:	51.32 m ² (15.52 坪)			
		合計:	105.09 m ² (31.78 坪)			
延床面積		公簿:	105.09 m ² (31.78 坪)			
間取り		1R×6戸				
駐車場		なし				
その他		* 現在の建物から建物を建替える場合は、セットバックが必要となります。				
各戸設備	都市ガス、バス・トイレ別、エアコン、室内洗濯機置場、暖房便座、照明器具、クッションフロア、TVモニター付ドアホン (* 203号室除く)、インターネット無料設備、地上デジタル					
収 支 等	〈現況〉稼働率	100.0%	〈満室想定〉	100%		
	年間収入	約1,704千円	年間収入	約1,704千円		
	表面利回り	17.04%	表面利回り	17.04%		
	支 出	管理費	約305.6千円	支 出	管理費	約305.6千円
		固都税	約41.4千円		固都税	約41.4千円
		その他			その他	
評価額 (令和4年度)	土地 固定資産税評価額	3,461,968 円	建物 固定資産税評価額	1,799,204 円		
売主希望 契約条件	・公簿売買、現況有姿渡し、売主契約不適合責任免責					
	・融資承認済(又は自己資金購入)を優先とさせていただきます。					
その他	・北西側道路のセットバックについては、別紙のセットバック図面をご参照下さい。					
	・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17日現在 満室稼働中 ※ 詳細については、別添「レントロール」ご参照下さい					
	・支出については 別添「支出表」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8年3月17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…専任媒介

支出

アーバンヒルズ

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税		41,400円	令和7年度税額
2	賃貸管理委託手数料(※満室時賃料収入の5%+消費税)	7,810円	93,720円	
3	振込手数料(※賃料送金時の振込み手数料)	なし		※自主管理の為なし(月額880円⇒ご提案金額)
4	共用部電気料	2,591円	31,092円	※過去実績からの概算
5	共用部水道料	なし		
6	共用部清掃費(1ヶ月に1回)	2,200円	26,400円	
7	インターネット利用料	9,350円	112,200円	
8	町内会費(6室分)	3,000円		※管理会社経由にて町内会へ支払い(*年額36,000円)
9	火災保険料	別途		
10	浄化槽保守点検料		10,120円	※過去実績からの概算
11	浄化槽清掃料		19,800円	※過去実績からの概算
12	浄化槽法定検査費用		4,100円	※過去実績からの概算
13	共用部消火器点検		8,250円	※過去実績からの概算
14				
15				

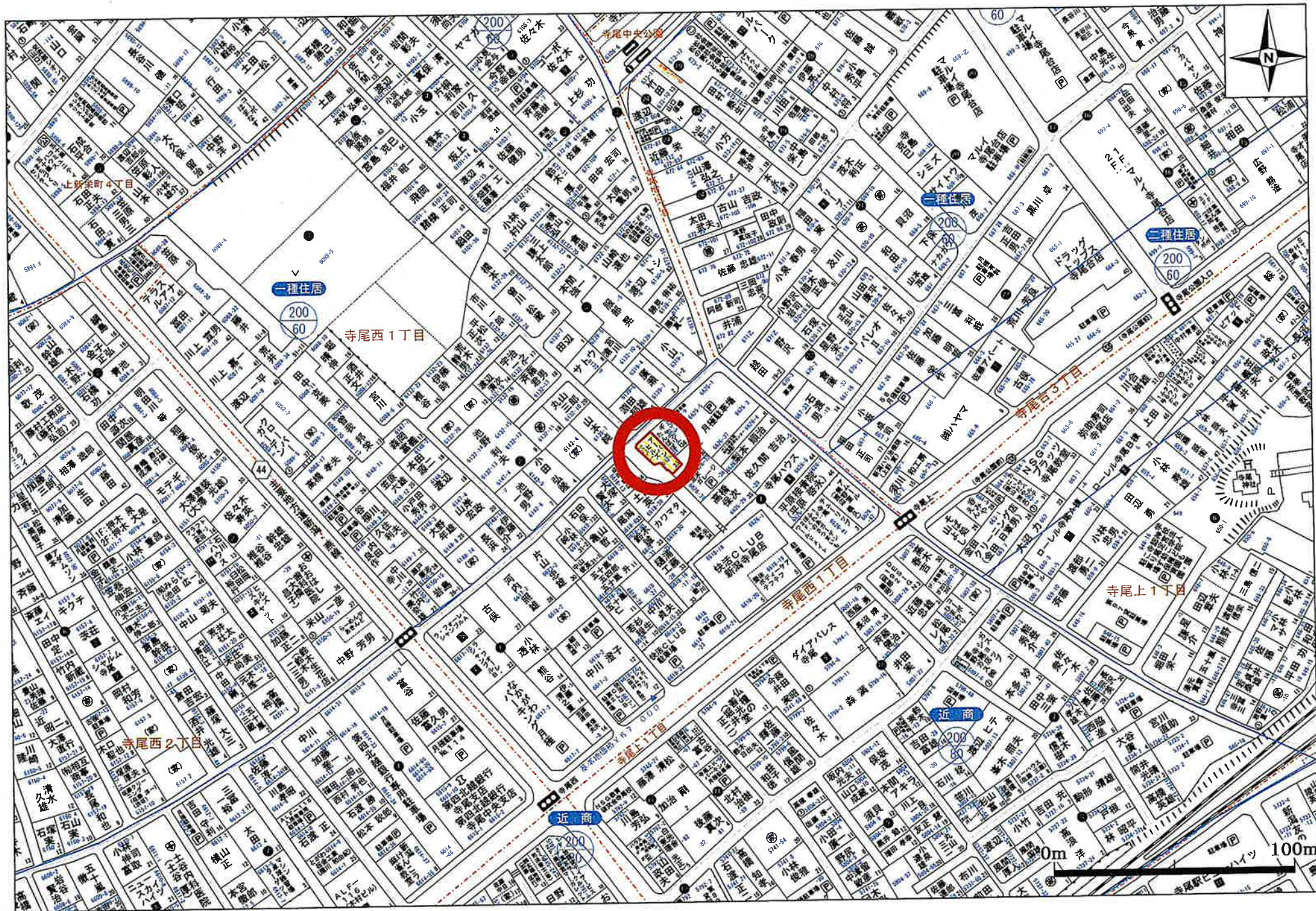
支出費用合計(年額)

347,082円

※ 共用部電気料、浄化槽点検費用、浄化槽維持管理費用については、現所有者の契約に基づいて記載しております。

修繕履歴(主なもの)

No	時期	修繕内容	備考
1	2014年5月	プロパンガスから都市ガスへ変更	
2	2014年5月	全室給湯器交換	
3	2016年12月	西側外壁の上張り	
4	2018年11月	インターネット設備導入	* 株式会社テルベル
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			



地番	6625-4, 6625-10	地積測量図
土地の所在	新潟市西区寺尾西一丁目	

求積表

地番	6625-4		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
D537	208722.150	41372.033	-198047.921971
D561	208715.103	41378.791	-427608.426194
D559	208711.816	41374.952	-219700.995120
DX227	208709.793	41372.724	-115595.390856
D542	208709.022	41371.875	252782.156250
DX221	208715.903	41365.337	449558.482516
D538	208719.890	41369.557	258435.622579
		倍面積	-176.472796
		面積	88.2363980
		地積	88.23 m ²

地番	6625-10		
測点	X _n	Y _n	(X _{n+1} - X _{n-1})Y _n
DX222	208722.237	41371.950	252782.614500
D537	208722.150	41372.033	-97100.161451
D538	208719.890	41369.557	-258435.622579
DX221	208715.903	41365.337	-159256.547450
DX313	208716.040	41365.207	262007.221138
		倍面積	-2.495842
		面積	1.2479210
		地積	1.24 m ²

公共基準点等座標一覧表

点名	X座標	Y座標	標識の種類
159-2	208715.394	41364.776	金属標(4級基準点)
159-1	208738.276	41388.940	金属標(4級基準点)

測地系	世界測地系
座標系	匳系

作業機関 社団法人新潟県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
(平成22年3月1日作成)

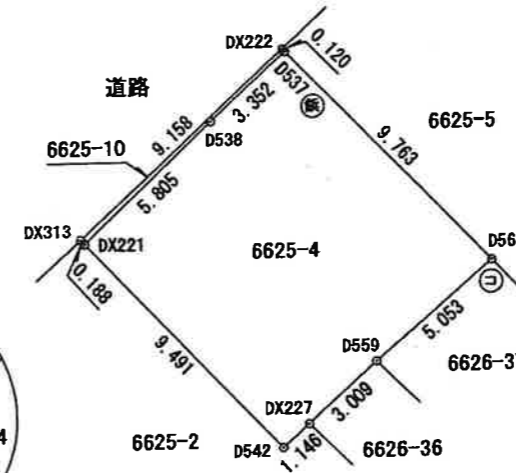
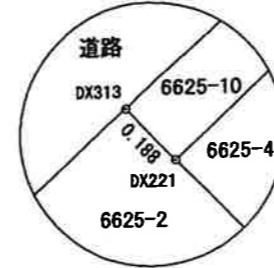
計画機関 新潟地方法務局
(不動産登記法第14条地図作成作業)

縮尺 1/250

拡大図 縮尺1/20



拡大図 縮尺1/20



境界標の種類

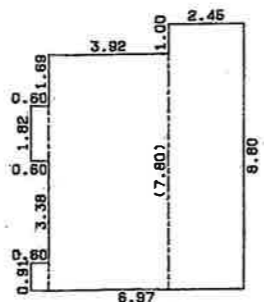
⊖	コンクリート杭
⊕	合成樹脂杭
⊙	金属標
⊚	金属板

146541 各階平面図

家屋番号	6625番4	建物図面
建物の所在	新潟市寺尾西1丁目6625番地4	

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市西区」に変更

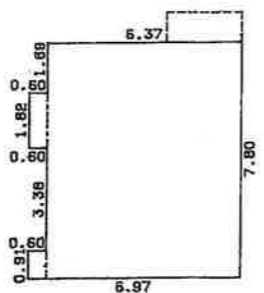
主 1 階



求積表

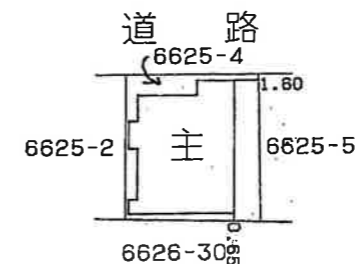
0.60 × 1.82 =	1.0920
0.60 × 0.91 =	0.5460
3.92 × 7.80 =	30.5760
2.45 × 8.80 =	21.5600
合計	53.7740
床面積	53.77 ㎡

主 2 階



求積表

0.60 × 1.82 =	1.0920
0.60 × 0.91 =	0.5460
6.37 × 7.80 =	49.6860
合計	51.3240
床面積	51.32 ㎡



作製者	新潟市小針南台3番20 土地家屋調査士 小林 博 (平成5年3月30日)	縮尺	1/250	申請人	高橋一彦	縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	------	----	-------

新潟県土地家屋調査士会

昭和・平成5年8月/日登記

アーバンヒルズ - 102号室

敷金:1ヶ月
礼金:なし
24,000円

管理費等:0円

越後線 寺尾 徒歩 7分

越後線 新潟大学前 徒歩 27分

越後線 小針 徒歩 29分



所在地	新潟県新潟市 西区寺尾西1丁目1-35		
間取詳細	1R/K(3畳) 洋(6畳) ロフト(4畳)		
構造・階建	木造1階/2階建		
入居時期	2015年2月上旬	更新料	
専有面積	17.6㎡	建物種別	アパート
開口向き	南西	築年月	1993年4月
損保	要	連帯保証人	要
保証会社			
契約期間	普通賃借		
駐車場	近隣/50m/6,000円/1台		
その他費用	町内会費400円(毎月)		
入居諸条件	単身者可 ベット不可 事務所不可		
周辺施設	スーパーマルイ寺尾台店まで319m ウオロク上新栄町店まで551m セブンイレブン新潟寺尾台店まで570m ファミリーマート新潟寺尾北店まで955m クスリのアオキ寺尾台店まで691m ひらせいホームセンター寺尾台店まで980m はま寿司新潟寺尾台店まで813m		
設備	ガス:都市、バス、トイレ、エアコン、室内洗濯機置場、ガスコンロ2口設置可、給湯、バスタイレ別、シャワー、クッションフロア、ロフト、クローゼット、TVモニター付ドアホン		
備考	■単身おすすめアパート■スーパーマルイまで徒歩5分、都市ガスで経済的に住まいたいだけです。ロフトもあって室内広々、使い勝手よし!!!、3駅利用可、閑静な住宅街、日当たり良好		

◆おすすめポイント◆

- 礼金ゼロ
- エアコン
- バスタイレ別
- TVモニタードアホン
- 日当たり良好

※掲載情報と現状が異なる場合は現状が優先となります。

有効期限:2024年07月08日

国土交通大臣(6)第5854号

株式会社リビングギャラリー 新潟西店

TEL:025-201-8336 FAX:025-201-2788

新潟県新潟市西区小新西3-14-13

※ご成約の際は仲介手数料を申し受けます。

取引形態:	媒介(一般)	貸主:	借主:
AD:		元付:	客付:
担当者:		物件コード:	7367714

アーバンヒルズ - 103号室

敷金:なし
礼金:なし
24,000円

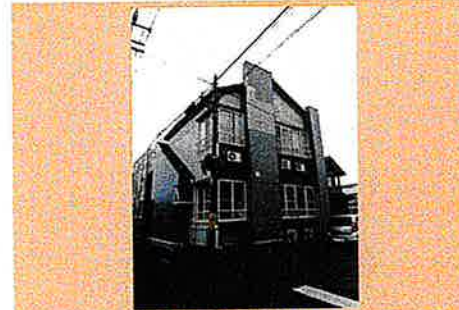
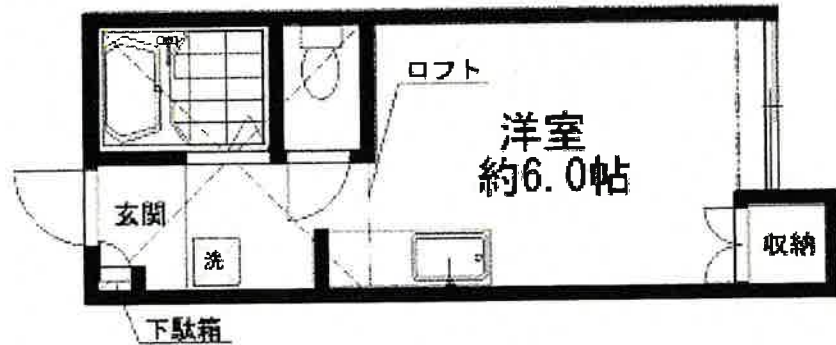
管理費等: 0円

越後線 寺尾 徒歩 7分

越後線 新潟大学前 徒歩 27分

越後線 小針 徒歩 29分

インターネット無料 敷金礼金なし♪スーパーマルイまで徒歩5分☆



所在地	新潟県新潟市 西区寺尾西1丁目1-35		
間取詳細	1R/K 洋 ロフト(4畳)		
構造:階建	木造1階/2階建		
入居時期	即時	更新料	
専有面積	17.6㎡	建物種別	アパート
開口向き	南西	築年月	1993年4月
損保	要1.6万円2年	連帯保証人	要
保証会社	加入要(CI2家賃保証/契約時のみ:総資料の67.5% 審査料:1,100円/利用費用実費)		
契約期間	普通賃借(2年)		
駐車場	近隣/50m/6,000円/1台		
その他費用	町内費500円(毎月)		
入居諸条件	単身者可 2人入居不可 子供不可 ペット不可 楽器不可 事務所不可		
周辺施設	スーパーマルイ寺尾台店まで319m ウオロク上新栄町店まで551m セブンイレブン新潟寺尾台店まで570m ファミリーマート新潟寺尾北店まで955m クスリのアオキ寺尾台店まで691m ひらせいホームセンター寺尾台店まで980m はま寿司新潟寺尾台店まで813m		
設備	ガス:都市、バス、トイレ、エアコン、室内洗濯機置場、ガスコンロ2口設置可、給湯、バスタイレ別、シャワー、洗面台、角部屋、フローリング、クッションフロア、ロフト、各居室照明、クローゼット、TVモニター付ドアホン、インターネット接続可(ネット使用料不要)、地上デジタル、家電付		
備考	3駅利用可、閑静な住宅街、日当たり良好		

◆おすすめポイント◆

※掲載情報と現状が異なる場合は現状が優先となります。

有効期限:2024年09月19日

国土交通大臣(6)第5854号

株式会社リビングギャラリー 新潟西店

TEL:025-201-8336 FAX:025-201-2788

新潟県新潟市西区小新西3-14-13

※ご成約の際は仲介手数料を申し受けします。

取引形態: 媒介(一般)

AD:

担当者:

貸主:0 借主:100

元付:50 客付:50

物件コード:7364034

アーバンヒルズ - 201号室

敷金:なし
礼金:なし
24,000円

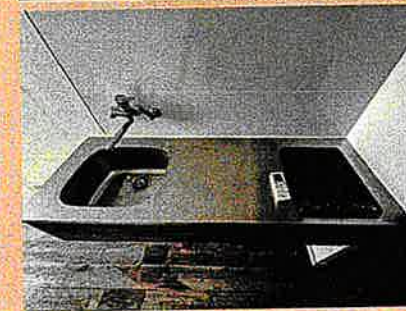
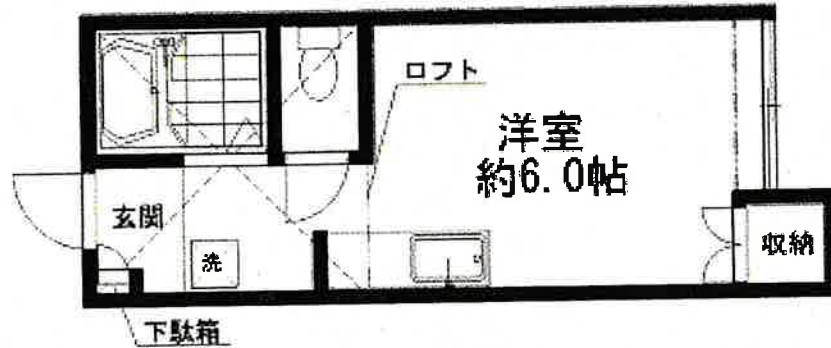
管理費等: 0円

越後線 寺尾 徒歩 7分

越後線 新潟大学前 徒歩 27分

越後線 小針 徒歩 29分

インターネット無料☆スーパーまで徒歩5分でお買い物に便利♪



所在地	新潟県新潟市 西区寺尾西1丁目1-35		
間取詳細	1R/K(3畳) 洋(7畳) ロフト(4畳)		
構造・階建	木造1階/2階建		
入居時期	即時	更新料	
専有面積	17.9㎡	建物種別	アパート
開口向き	南西	築年月	1993年4月
損保	要1.6万円2年	連帯保証人	要
保証会社	利用可(CIZ家賃保証/契約時のみ:総賃料の67.5% 審査料:1,100円/利用費用実費)		
契約期間	普通貸借(2年)		
駐車場	近隣/50m/6,000円/1台		
その他費用	鍵交換費用22,000円(入居時)、町内費500円(毎月)		
入居諸条件	単身者可 ペット不可 楽器不可 事務所不可		
周辺施設	スーパーマルイ寺尾台店まで319m ウオロク上新栄町店まで551m セブンイレブン新潟寺尾台店まで570m ファミリーマート新潟寺尾北店まで955m クスリのアオキ寺尾台店まで691m ひらせいホームセンター寺尾台店まで980m はま寿司新潟寺尾台店まで813m		
設備	ガス:都市、バス、トイレ、エアコン、室内洗濯機置場、IH設置済、給湯、バストイレ別、シャワー、最上階、角部屋、クッションフロア、ロフト、クローゼット、TVモニタードアホン、インターネット接続可(ネット使用料不要)、上階無し		
備考	※保証会社費用の[総賃料]とは、賃料・管理費・駐車場金・町内費となります。3駅利用可、閑静な住宅街、日当たり良好		

◆おすすめポイント◆

- 敷金ゼロ
- 礼金ゼロ
- エアコン
- バストイレ別
- 最上階
- 角部屋
- TVモニタードアホン

※掲載情報と現状が異なる場合は現状が優先となります。

※ご成約の際は仲介手数料を申し受けます。

取引形態:	媒介(仲介)	貸主:	0	借主:	100
AD:		元付:	50	客付:	50
担当者:		物件コード:	9141324		

国土交通大臣(6)第5854号
株式会社リビングギャラリー 新潟西店
 TEL:025-201-8336 FAX:025-201-2788
 新潟県新潟市西区小新西3-14-13

有効期限:2024年07月08日