

# 収益不動産 売買物件情報

概要書No.		種 別	建付地		
物件名称	ルシェリア (RU SCELLIA)				
価 格	81,000,000 円 (総額)				
所 在 (住居表示)	新潟市北区葛塚字下大口4465番、4466番、4467番1 新潟市北区葛塚4466				
交 通	JR「豊栄駅」まで 徒歩 約5分				
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿 371.66	m <sup>2</sup> ( 112.43 坪)		
	地 目	宅地		道路負担	無
	用途地域	第一種住居地域		防火指定	なし
	建ぺい率	60%		容積率	200%
	道 路	(南東側)幅員 約5.7m 市道 (北東側)幅員 約6m 市道			
	その他	建築基準法 第22条地域 公営水道、都市ガス、公共下水道			
建 物① (I号棟)	家屋番号	4467番1	利用現況	共同住宅	
	新築年月	平成30年2月22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: 96.95m <sup>2</sup>	2階: 101.11m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿 198.06	m <sup>2</sup> ( 59.91 坪)		
建 物② (II号棟)	家屋番号	4466番	利用現況	共同住宅	
	新築年月	平成30年2月22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: 96.95m <sup>2</sup>	2階: 101.11m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿 198.06	m <sup>2</sup> ( 59.91 坪)		
賃貸対象	住 居	(I号棟)1K×6室 (II号棟)1K×6室 合計12室			
	駐 車 場	5台			
設 備	設 備	駐輪場、専用ゴミステーション、エアコン、追い焚きガス給湯器、IHヒーター、ウォシュレット、TVインターホン、洗面化粧台、インターネット設備(入居者無料)			
	家具家電	(家具)ベッド、TV台、テーブル (家電)TV、洗濯機、冷蔵庫、電子レンジ 各室備え付け			
収 支 等	〈現況〉稼働率	住居 75%	〈満室想定〉	100%	
	年間収入	約5,852千円	年間収入	約7,928千円	
	表面利回り	7.23%	表面利回り	9.79%	
	支出 (年額)	維持費	別添 支出表 参照	維持費	別添 支出表 参照
		固都税		固都税	
その他		その他			
固定資産税 評価額 (令和7年度)	土地 評価額	12,273,699 円	建物 評価額	I 13,455,928 円 II 13,455,928 円 合計 26,911,856 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				
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8年3月1日 現在3室空き(契約、解約予定あり) ※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				
	・融資承認(又は自己資金購入)を優先させて頂きませ				
【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



## 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) RUSCELLIA

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
1-101	住居 1K	契約中 (入替予定)	50,000	2,000	600	52,600	無	2024/3/30 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/20 解約 新規4/1 契約開始
1-102	住居 1K	契約中	50,000	2,000	600	52,600	無	2022/3/15 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
1-103	住居 1K	契約中 (入替予定)	50,000	2,000	600	52,600	無	2022/3/27 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/20 解約 新規4/1 契約開始
1-201	住居 1K	契約中 (入替予定)	52,000	2,000	600	54,600	無	2022/3/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/20 解約 新規4/1 契約開始
1-202	住居 1K	契約中	54,000	込み	600	54,600	無	2023/4/8 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
1-203	住居 1K	空室 (契約済)	52,000	2,000	600	54,600	無	2026/3/20 契約開始予定 ハウスクリーニング費貸主負担
2-101	住居 0K	空室 (契約済)	50,000	2,000	600	52,600	無	2026/3/7 契約開始予定 ハウスクリーニング費貸主負担
2-102	住居 1K	空室 (契約済)	50,000	2,000	600	52,600	無	2026/3/14 契約開始予定 ハウスクリーニング費貸主負担
2-103	住居 1K	契約中	51,000	2,000	600	53,600	無	2025/4/1 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
2-201	住居 1K	契約中 (入替予定)	52,000	2,000	600	54,600	無	2024/3/29 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/20 解約 新規4/1 契約開始
2-202	住居 1K	契約中 (入替予定)	52,000	2,000	600	54,600	無	2022/3/26 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担 3/8 解約 新規3/20 契約開始
2-203	住居 1K	契約中	52,000	2,000	600	54,600	無	2024/3/30 契約開始 ハウスクリーニング費貸主負担
住居 現況			463,000	16,000	5,400	484,400	0	
住居 満室想定			615,000	22,000	7,200	644,200		
1	駐車場	空き	3,300			3,300		
2	駐車場	契約予定	3,300			3,300		2-203 3/20契約開始
3	駐車場	入替予定	3,300			3,300		3/20解約 4/1契約開始 2-201
4	駐車場	契約予定	3,300			3,300		1-203 3/20契約開始
5	駐車場	空き	3,300			3,300		
駐車場 現況			3,300			3,300		
駐車場 満室想定			16,500			16,500		

現況	住居+駐車場 月額合計	487,700
	住居+駐車場 年収見込	5,852,400
満室想定	住居+駐車場 月額合計	660,700
	住居+駐車場 年収見込	7,928,400

## 支出(引き渡し後を想定)

## ルシェリア

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	41,017円	492,207円	令和7年度税額 年額 492,207円
2	賃貸管理委託手数料	35,942円	431,304円	※満室時賃料収入の5%+消費税を想定
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)	2,420円	29,040円	※過去1年実績からの平均額
5	共用部 水道料			
6	共用部 日常清掃 ※	12,980円	155,760円	日常清掃(月1回)
7	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
8	町内会費		86,400円	1室600円/月×12室×12ヶ月を年一括後払い
9	火災保険料		別途	
10				
11				
12				

支出費用合計(月額)

105,889円

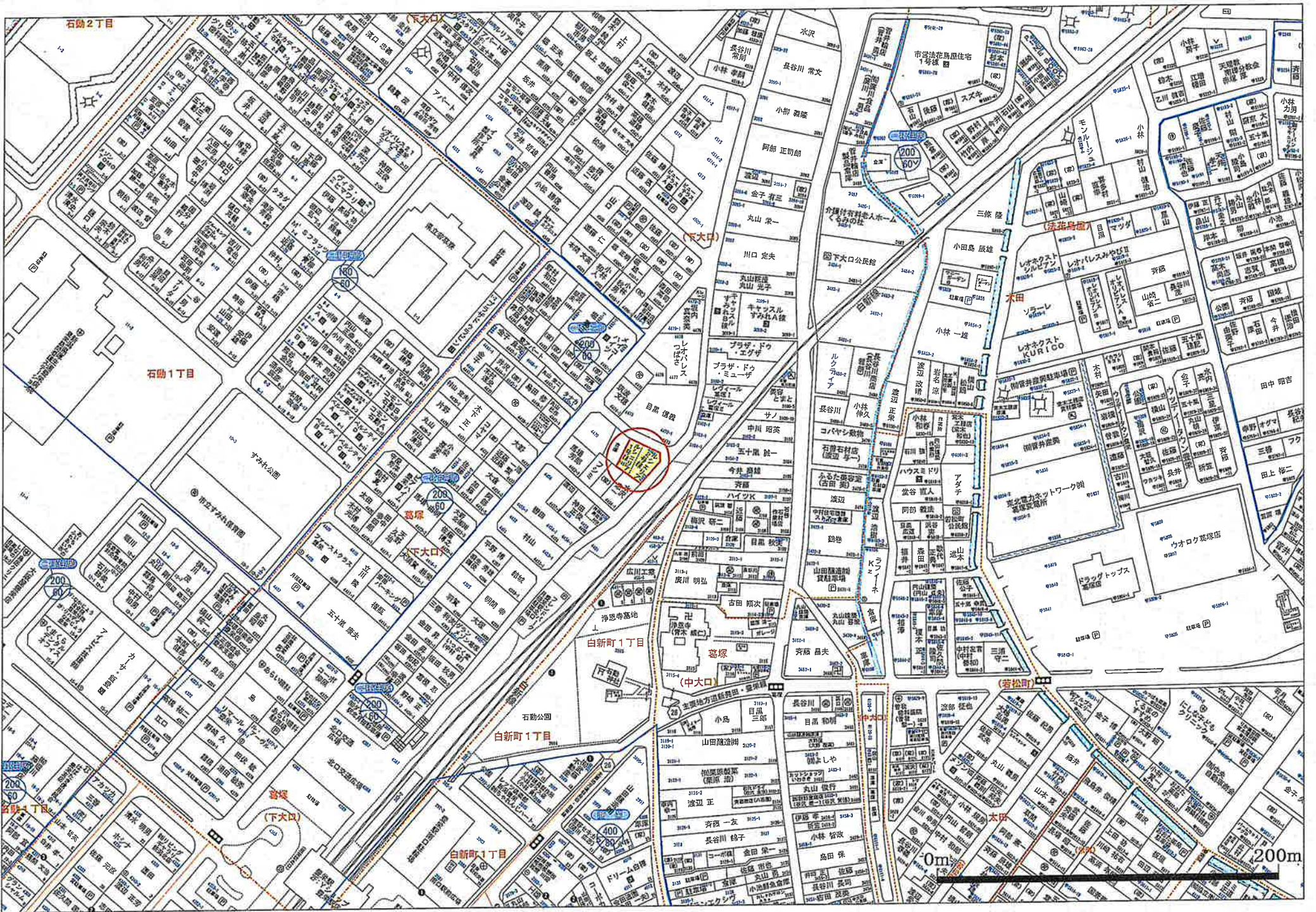
支出費用合計(年額)

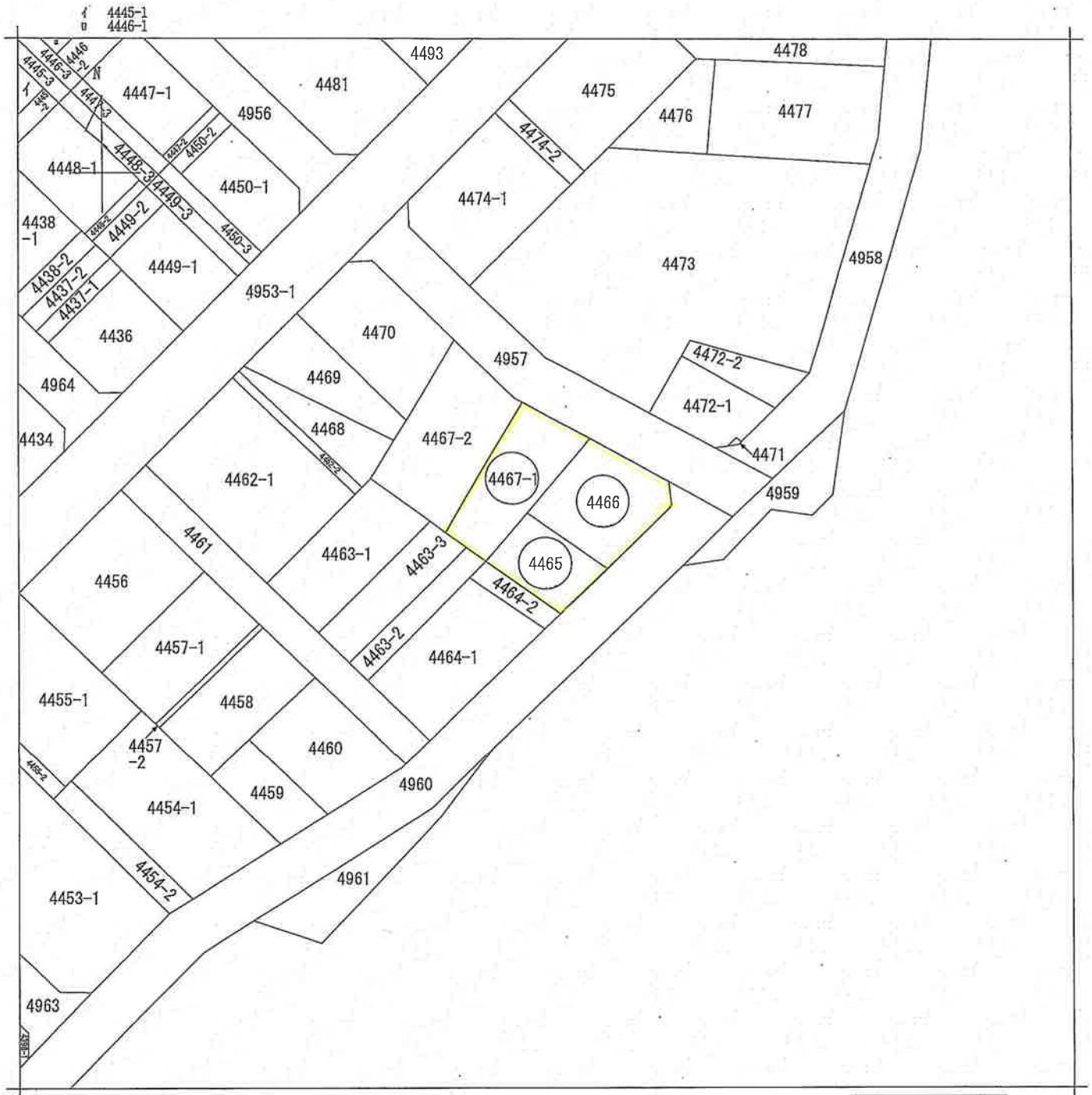
1,357,071円

※ 共用部電気料は過去実績からの概算であり、季節や電気料値上げ動向により変動します。  
 ※ 一部項目は現行の内容と相違し、引渡し後を想定した金額です。

## 修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2	退去時の現状回復		
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			

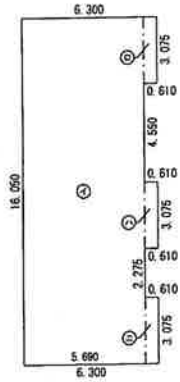




請求 部分	所在	新潟市北区葛塚字下大口				地番	4465番			
出縮 力尺	1/500	精度 区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成 年月日	昭和55年6月10日			備付 年月日 (原図)		補記 事項				

家屋番号	4466番	建 物 図 面
建物の所在	新潟市北区葛塚字下大口4466番地、4465番地	

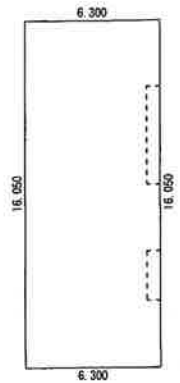
1階



①	5.690	×	16.050	=	91.324500
②	0.610	×	3.075	=	1.875750
③	0.610	×	3.075	=	1.875750
④	0.610	×	3.075	=	1.875750
⑤	0.610	×	3.075	=	1.875750
計					96.951750

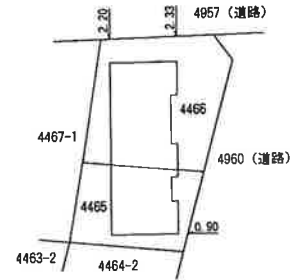
床面積 96.95 m<sup>2</sup>

2階



6.300	×	16.050	=	101.115000
-------	---	--------	---	------------

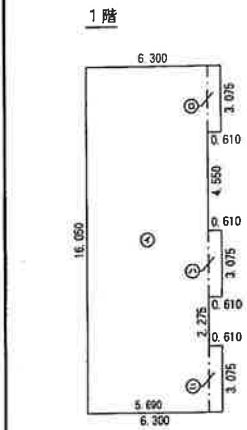
床面積 101.11 m<sup>2</sup>



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30年2月23日作成)	縮尺	1/250	申請人	高橋孝吉	縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	------	----	-------

新潟県土地家屋調査士会

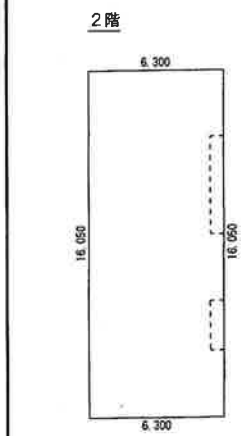
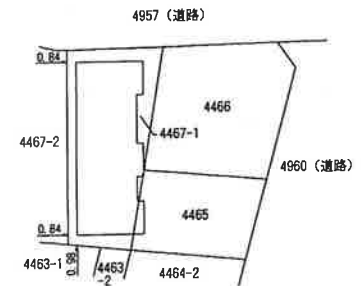
家屋番号	4467番1	建 物 図 面
建物の所在	新潟市北区葛塚字下大口4467番地1、4465番地	各 階 平 面 図



求積表

⊙	5.690	x	16.050	=	91.324500
⊙	0.610	x	3.075	=	1.875750
⊙	0.610	x	3.075	=	1.875750
⊙	0.610	x	3.075	=	1.875750
計					96.951750

床面積 96.95 m<sup>2</sup>



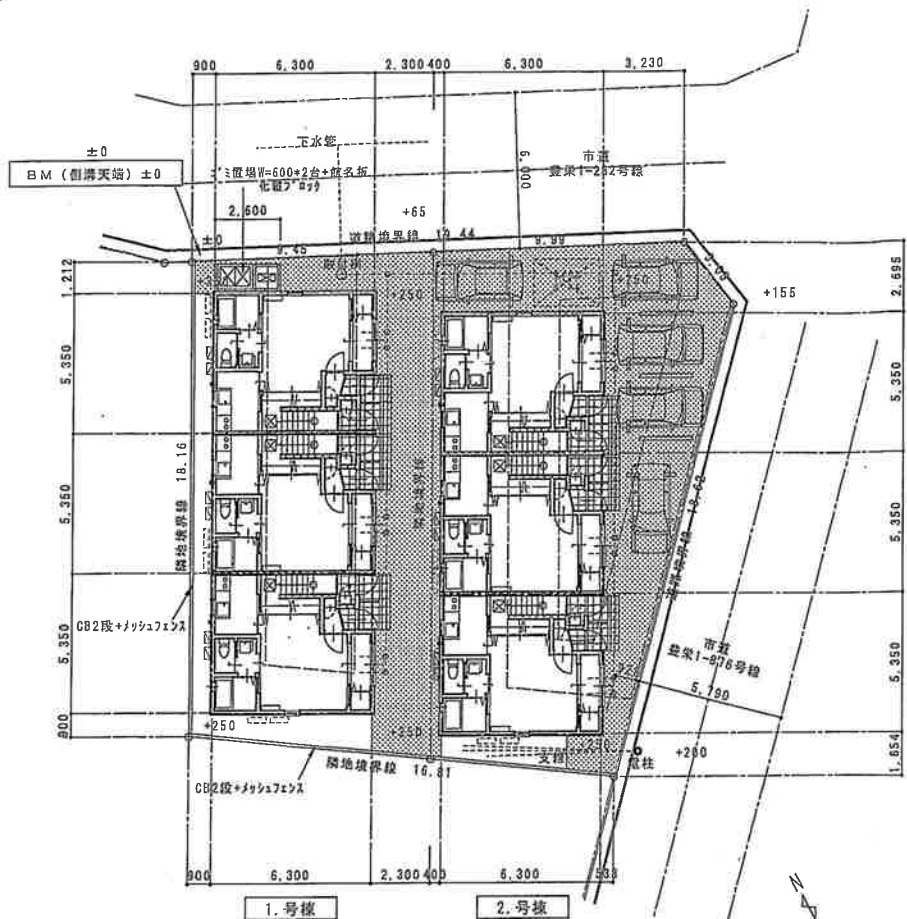
求積表

6.300	x	16.050	=	101.115000
-------	---	--------	---	------------

床面積 101.11 m<sup>2</sup>

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30年2月23日作成)	縮尺	1/250	申請人	高橋孝吉	縮尺	1/500
-----	---	----	-------	-----	------	----	-------

新潟県土地家屋調査士会



1.号棟      2.号棟

配置図 1/200

設計G.L. = (側溝天端) +250

延焼ノ恐れノ7F部分  
隣地境界線、又は道路中心線から  
1階: 3.000 2階: 5.000

1.号棟		
	m <sup>2</sup>	坪
2 F 床面積	101.11	30.59
1 F 床面積	96.95	29.32
基準法床面積	198.06	59.91
お'-子面積	4.16	1.26
施工床面積	202.22	61.17

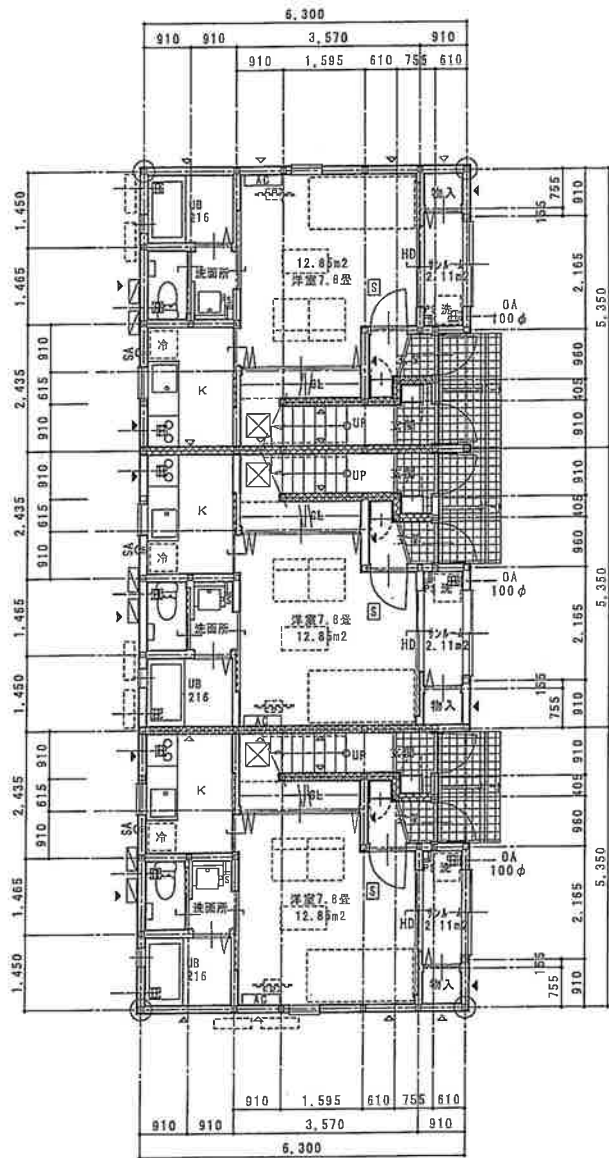
敷地面積: 178.32 m<sup>2</sup> ( 53.94 坪)  
建築面積: 101.11 m<sup>2</sup>

2.号棟		
	m <sup>2</sup>	坪
2 F 床面積	101.11	30.59
1 F 床面積	96.95	29.32
基準法床面積	198.06	59.91
お'-子面積	4.16	1.26
施工床面積	202.22	61.17

敷地面積: 193.87 m<sup>2</sup> ( 58.64 坪)  
建築面積: 101.11 m<sup>2</sup>

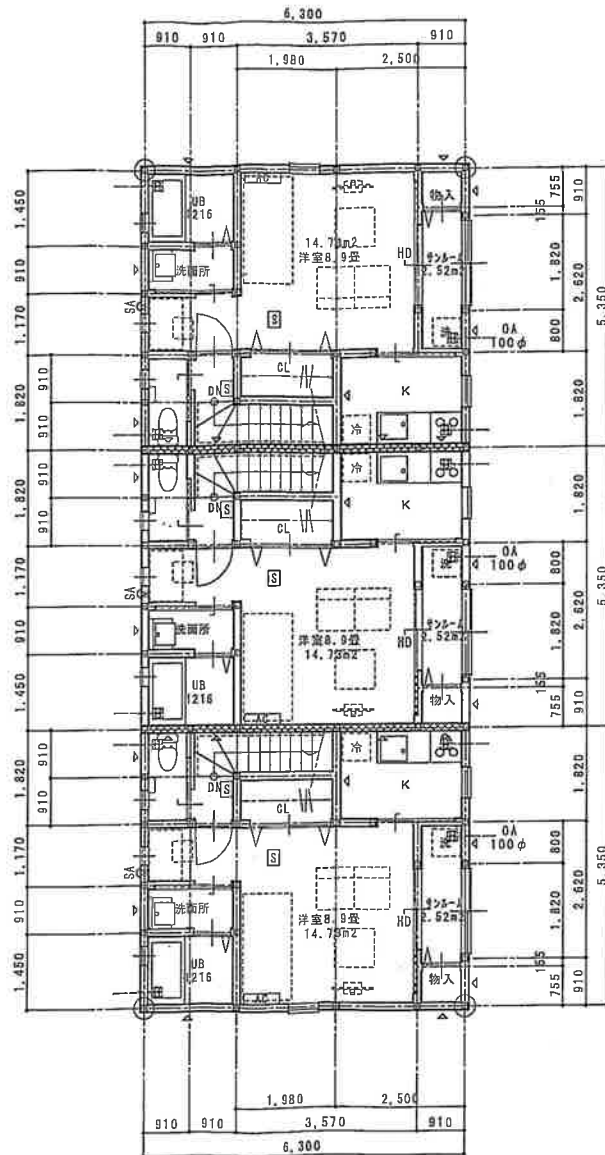
- 1.号棟 1階: 1K $\frac{1}{2}$ ' 29.31m<sup>2</sup> (8.86坪) 3戸
  - 1.号棟 2階: 1K $\frac{1}{2}$ ' 36.70m<sup>2</sup> (11.10坪) 3戸
  - 2.号棟 1階: 1K $\frac{1}{2}$ ' 29.26m<sup>2</sup> (8.85坪) 3戸
  - 2.号棟 2階: 1K $\frac{1}{2}$ ' 37.05m<sup>2</sup> (11.20坪) 3戸
- 合計 12戸

駐車場 5台 (軽)      〆ミ置場



1階. 平面図 1/100

1階: 1K947' 29.31m<sup>2</sup> (8.86坪)



2階. 平面図 1/100

2階: 1K947' 36.70m<sup>2</sup> (11.10坪)

**柱、筋交いの 接合金物**  
 1階出隅柱脚 (通柱) 金物: HD-25 (ホーカ) 金物 25KN)  
 2階出隅柱頭 (通柱) 金物: シーコーナ同等品 (10KN)  
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: シーコーナ同等品 (10KN)  
 片掛けの柱: リトルコーナ同等品 (5.1KN)  
 上記以外の 1.2階、外壁面にある柱脚、柱頭金物: スモールコーナ同等品 (3.4KN)  
 筋交いプレート: 金物BP-2  
 2階床 (別床): 構造用合板 t=12 N50@150以下

**24時間換気**  
 内部ドア: 通気処置  
 SA 自然給気口100φ  
 OA 24時間・排気ファン100φ

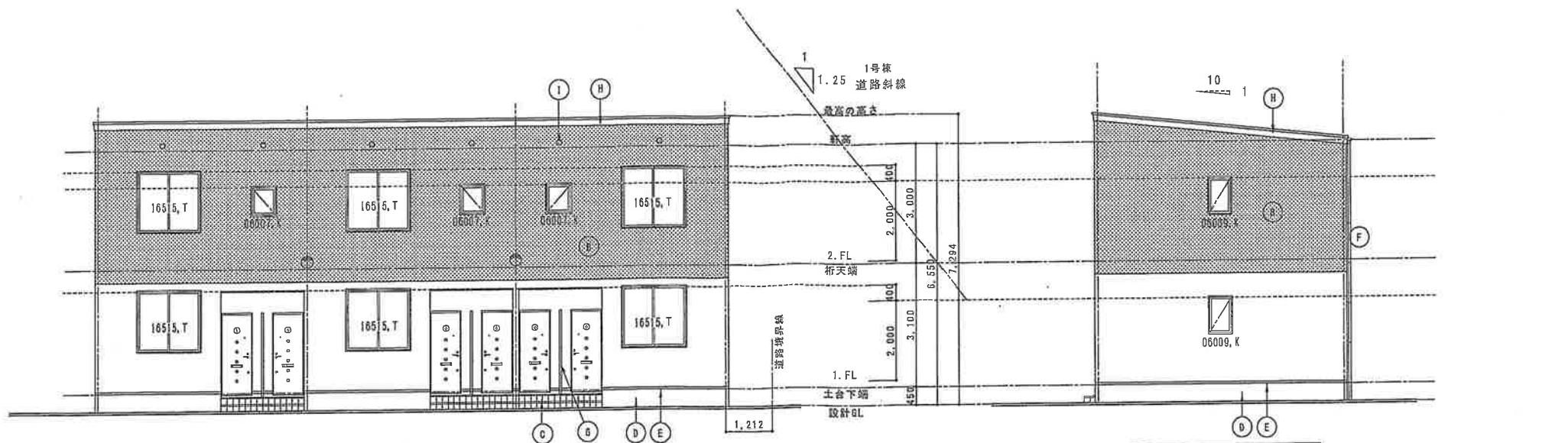
- AC 冷暖房エアコン: (今回設置)
- エアコン室外機
- 給湯器 (20号が入、低騒音型)
- 換気扇
- 階段手摺
- HD 上吊式ALCカー戸: H=2300 (樹脂が入)
- 階段 巾: 755mm 踏面: 210mm 蹴上: 205mm
- 1階: 床下点検口450×450
- S 住宅用火災警報器 (電池式)・NSマーク (天井付は壁から600mm、壁付は天井から150mm)
- 界壁: 詳細図参照  
 遮音構造: 建告第1827号 第2、二、ロ、(2) による  
 準耐火構造: 建告第1385号 第1、一、ハ、(1) による

火気使用處: 無し (コンロはIH)

使用材料は全て (天井裏等を含む) ☆☆☆規制対象外を使用する

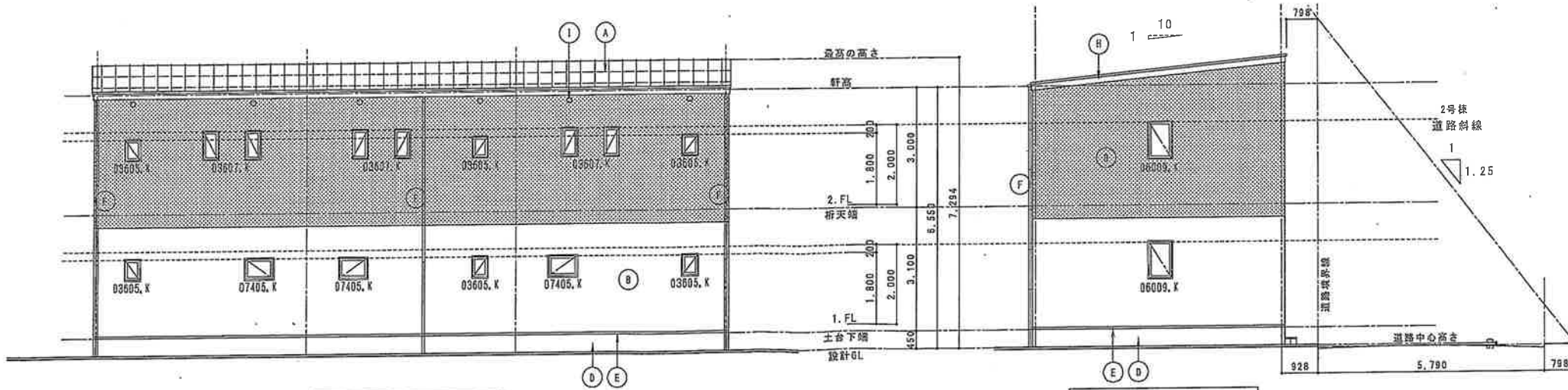
- 管 柱: 105\*105 (杉)
- 通し柱: 無し
- 筋かい: 45×90
- 筋かい: 45×90 (外掛掛)

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 江部健二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025. 284. 2455 FAX: 025. 284. 2475	(仮称) 葛塚下大口、賃貸住宅、新築工事	DATE 2017. 03. 20
		1、2号棟 平面図	NO 5



東側立面図 1/100

北側立面図 1/100



西側立面図 1/100

南側立面図 1/100

- (A) カラーガルバリウム鋼板  $t=0.35$  カテナビ 葺、管止めアツクル 2段 構造用合板  $t=12$  + シーリング  $t=5$  - D、アスファルトプライング 940 下地
- (B) 窯業系サイディング  $t=16$  (防火構造 PC030BE-9201、塗装品)、防水シート下地、隠線  $18 \times 45$ 、通気工法
- (C) 150 角  $\phi$  18 張り
- (D) コンクリート打放し仕上
- (E) 水切：カラーガルバリウム鋼板  $t=0.35$
- (F) 堅種：塩ビ製 60  $\phi$  ステンレス金物
- (G) 7Bミ製格子スリット
- (H) 破風板：防火破風板、外断熱装 (外壁通気用、水下は透気不要)
- (I) 小屋裏換気孔  $100 \phi$  フード付 24 箇所

- 7Bミサック 一般サッシ
- ..... T: トーイガラスを示す
- ..... K: 型板ガラスを示す
- ☉ 共用照明

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165409号 江部政二	新潟市中央区大島60-1 TEL: 025.284.2455 FAX: 025.284.2475	(仮称) 葛塚下大口、賃貸住宅、新築工事 1、2号棟 立面図.1	DATE 2017.03.20 NO 6
--	--	-------------------------------------	-------------------------

外部仕上表

屋根	カラーガルバリウム鋼板t=0.35 ｸﾞﾗｽﾞﾙ 葺、雪止めアンクル 2階 構造用合板t=12+ｼｰｼﾞﾝｸﾞ'ﾙｰﾄ'、ﾌﾞﾗｽﾌﾙｰﾄﾞｰﾌﾞ'940下地	その他	床下、防湿ポリエチレンシート 7 0.15、床下換気口：基礎ハック、防鼠材、水切り
外壁	窯業系サイディング 7 16 (塗装品)【防火構造:PC030BE-9201】。コーナー同質、防水シート下地、胴縁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	ケイカル板 t=6、AEP塗り	樋	軒樋：塩ビ製半円形 ステンレス受金物 壁樋：塩ビ製 60φ ステンレス金物
開口部	断熱樹脂アルミサッシ (ﾊﾞｰｸﾞﾗｽ) 網戸付 ｱﾊﾞｰﾄﾞ用玄関ﾄﾞｱ		
地盤	コンクリート打放し仕上		
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：透水性ﾌﾞﾗｽﾌﾙｰﾄﾞ舗装、車止めﾌﾞﾛｯｸ、白線ﾗｲﾝ、番号
断熱材	外壁、2階天井、1階床：ｸﾞﾗｽｸｰﾙ t=100 (10k)		

内部仕上表

階	室名	床	巾木	H	壁	天井	天井高	廻り縁	備考
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	—	下足入 上框
	ホール	構造用合板t=12、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=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	—	
	K	構造用合板t=12、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=12 張り	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼り 壁・床し前：キッチンﾊﾞﾙ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼り	2500	—	流し合、1650、吊り戸棚、レンジﾌｰﾄﾞ
	洋室	構造用合板t=12、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=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	—	
	サニタリー	構造用合板t=12、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=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	—	物干しユニット (天井埋込)、可動棚
	便所	構造用合板t=12、ﾗｯﾌﾞ合板 ｴ=9+CFｼｰﾄ	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	—	ﾊﾞｰﾙ-ﾙｰﾙ-、ﾀﾞﾙ掛付け ﾄｲﾚ収納
	洗面所	構造用合板t=12、ﾗｯﾌﾞ合板 ｴ=9+CFｼｰﾄ	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	—	洗面化粧台W=600
	浴室	UB 1216型、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、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=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	—	
	クローゼット	構造用合板t=12、合板ﾌﾟﾗｰ ｴ=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	—	枕棚、ｽﾃﾝﾊﾞｲﾌ
	階段	集成階段	—		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	—	—	手摺

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

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 (天井裏等を含む) ☆☆☆☆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 ｱｰｽ付 エアコンコンセント：各居室 1ヶ所 (ｱｰｽ付) 照明器具：各室ｺｽﾓｽｲｯﾁ共一式 ﾐﾝﾀｰﾈﾝ (ｶﾗｰﾓﾆﾀｰ付) 換気扇：図面による テレビ配線：各居室1ヶ所、ﾌﾞｰｽﾀｰ、テレビ (UV、BS、地ﾀﾞｼﾞ 対応) 電話配線：1ヶ所 火災警報器：煙式乾電池式	給排水設備仕様 (各住戸) WC：ウォッシュレット 紙巻器、ﾀﾞﾙﾘﾝｸﾞ 洗濯機用ﾗｯﾌﾞｯﾁ水栓：1ヶ所、洗濯機用排水口 (ﾄﾗｯﾌﾟ 付)	住宅設備仕様 (各住戸) キッチンセット：L=1650 (1Hｸｯｷﾝｸﾞﾇｰｰ：200Vコンセント付) ユニットﾊﾞｽ：1216 (追炊き付) 洗面台：L=600 (ｼﾞﾏｰｰ水栓付) 給湯機：20号、ﾘﾓｺﾝ エアコン：洋室に1箇所
------	--	--	--	---