

# 収益不動産 売買物件情報 <共同住宅>

概要書No.			種 別	建付地	
物件名称	ラ・ランド浜谷 A棟 B棟				
価 格	225,000,000 円 (総額)				
所 在 (住居表示)	新潟市東区浜谷町1丁目 甲2番742 他2筆 新潟市東区浜谷町1丁目13番20号				
交 通	新潟交通 バス停「船江町西」まで 徒歩5分				
土 地	所有形態	所有権		建物の敷地	
	地 積	公簿	1,458.42 m <sup>2</sup> ( 441.17 坪)		
	地 目	宅地		道路負担 なし	
	用途地域	準工業地域		防火指定	
	建ペイ率	60%		容積率 200%	
	道 路	南側 幅員4.00m(位置指定道路)			
その他	建築基準法 第22条地域 東北電力、公営水道、公共下水道、都市ガス				
建 物① (A棟)	家屋番号	甲2番戊12の1		利用現況 共同住宅	
	新築年月	平成28年3月18日新築		使用状況 賃貸中	
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建			
	床面積	1階: 225.11m <sup>2</sup>	2階: 215.73m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿	440.84 m <sup>2</sup> ( 133.35 坪)		
建 物② (B棟)	家屋番号	甲2番戊12の2		利用現況 共同住宅	
	新築年月	平成28年3月18日新築		使用状況 賃貸中	
	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建			
	床面積	1階: 183.87m <sup>2</sup>	2階: 179.49m <sup>2</sup>		
	延床面積	公簿	363.36 m <sup>2</sup> ( 109.91 坪)		
設 備 他	住 居	(A棟)1階 1LDK×6室・2階1LDK×6室 計12室 (B棟)1階 1LDK×4室・2階 1LDK×4室 計8室 2棟合計20室			
	駐 車 場	敷地内 24台			
	設 備 他	TVインターホン、浴室乾燥機、温水洗浄便座、独立洗面台、エアコン、IHコンロ、駐輪場、宅配ボックス、トランクルーム、専用ゴミステーション			
収 支 等	〈現況〉稼働率	住居 95%		〈満室想定〉 100%	
	年間収入	約15,053千円		年間収入 約15,904千円	
	表面利回り	6.69%		表面利回り 7.07%	
	支 出	管理費	調査中		管理費 調査中
		固都税	約1,196千円		固都税 約1,196千円
		その他	調査中		その他 調査中
評価額 (令和6年度)	土地 固定資産税評価額	33,432,820 円		建物 固定資産税評価額 64,677,344 円	
売主希望 契約条件	現況有姿渡し 公簿売買 契約不適合責任免責				
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7年11月12日現在 住居1室空き ※ 別添「レントロール」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7年11月12日

国土交通大臣(6)第5854号



## 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

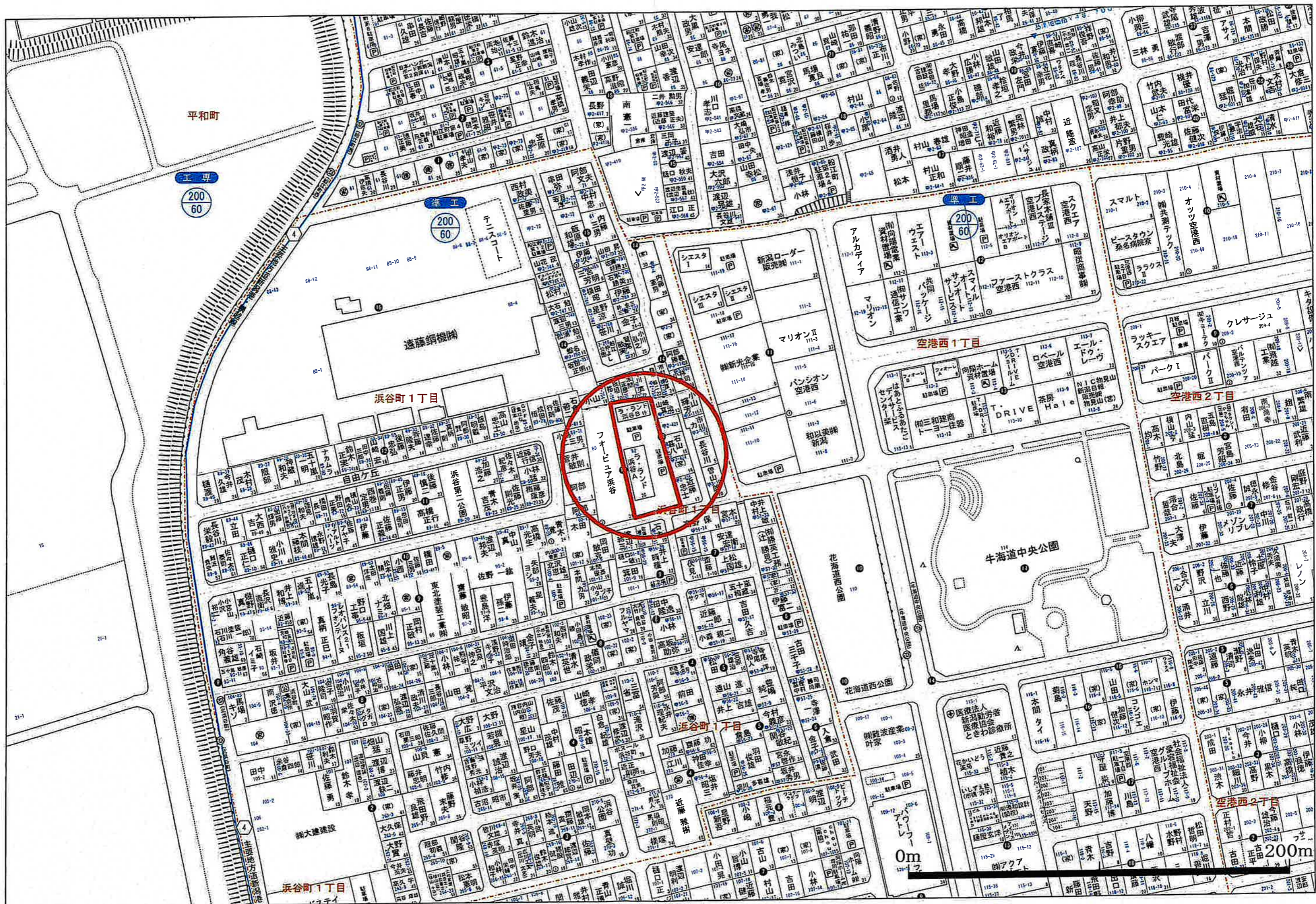
収入(レントロール)

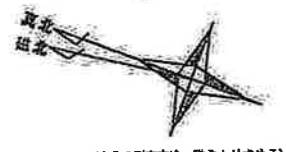
ラ・ランド浜谷A棟B棟

番号	種類 間取り	占有面積	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
A-101	住居 1LDK	33.60㎡	契約中	53,500	3,500		57,000		
A-102	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	57,000	4,300		61,300		
A-103	住居 1LDK	32.71㎡	契約中	60,000	5,300		65,300		
A-105	住居 1LDK	34.62㎡	空き	56,000	5,000		61,000		
A-106	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	56,000	5,000		61,000		
A-107	住居 1LDK	32.77㎡	契約中	55,000	4,500		59,500		
A-201	住居 1LDK	33.60㎡	契約中	57,000	4,500		61,500		
A-202	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	57,000	4,300		61,300		
A-203	住居 1LDK	32.71㎡	契約中	57,000	4,300		61,300		
A-205	住居 1LDK	34.62㎡	契約中	56,000	4,500		60,500		
A-206	住居 1LDK	34.76㎡	契約中	56,000	4,500		60,500		
A-207	住居 1LDK	32.77㎡	契約中	53,960	3,800		57,760		
A棟 住居 現況				618,460	48,500	0	666,960	0	
A棟 住居 満室想定				674,460	53,500	0	727,960		
B-101	住居 1LDK	42.76㎡	契約中	58,000	4,000		62,000		
B-102	住居 1LDK	43.09㎡	契約中	60,500	4,300		64,800		
B-103	住居 1LDK	43.09㎡	契約中	63,000	4,800		67,800		
B-105	住居 1LDK	42.76㎡	契約中	59,000	4,300		63,300		
B-201	住居 1LDK	42.76㎡	契約中	59,000	4,500		63,500		
B-202	住居 1LDK	43.09㎡	契約中	55,500	4,300		59,800		
B-203	住居 1LDK	43.09㎡	契約中	63,500	5,000		68,500		
B-205	住居 1LDK	42.76㎡	契約中	64,000	4,500		68,500		
B棟 住居 現況				482,500	35,700	0	518,200	0	
B棟 住居 満室想定				482,500	35,700	0	518,200		

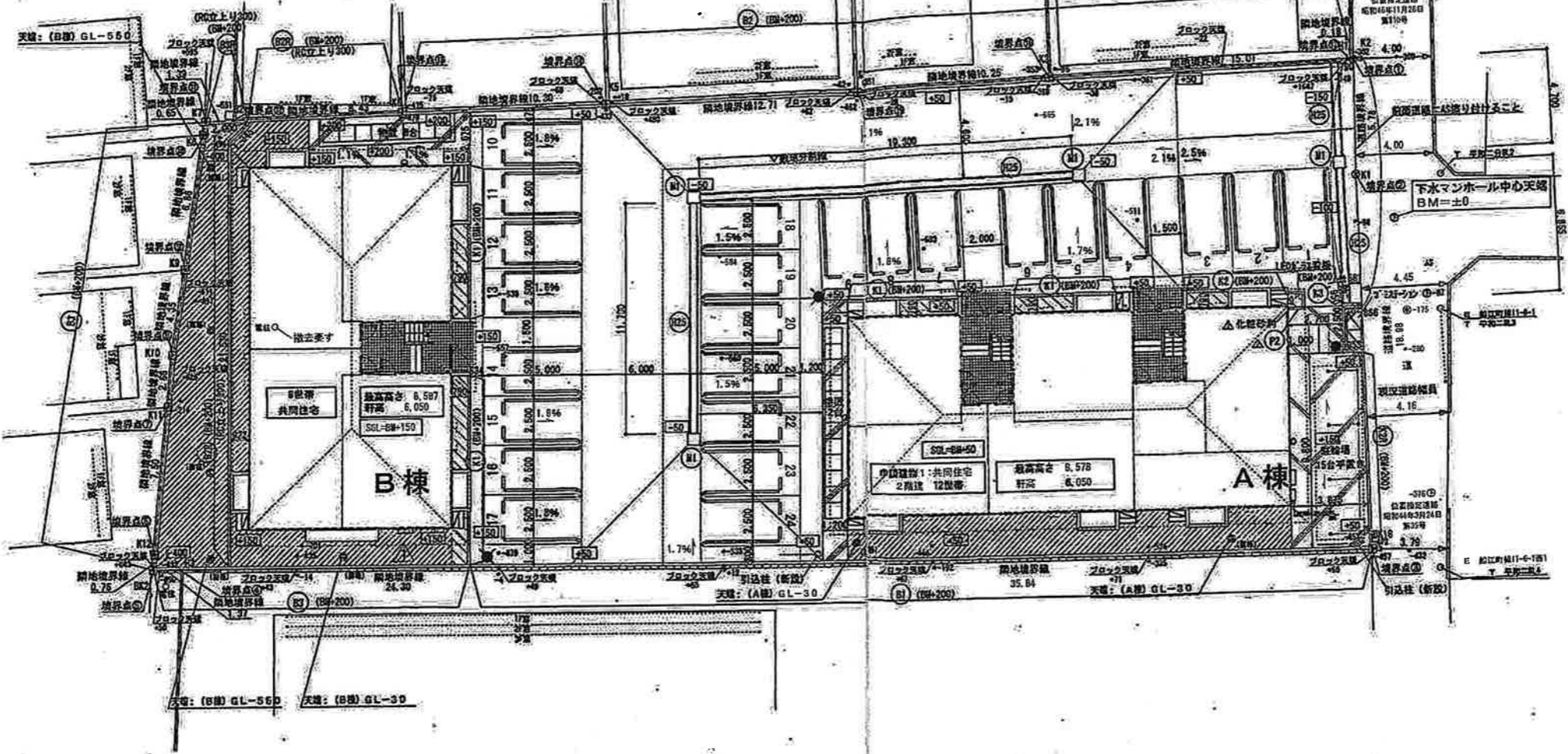
2棟合計 現況	住居+共益費+駐車場 月額合計	1,254,460
	住居+共益費+駐車場 年収見込	15,053,520

2棟合計 満室想定	住居+共益費+駐車場 月額合計	1,325,360
	住居+共益費+駐車場 年収見込	15,904,320





(真北の測定方法：磁北より求める)



外構凡例

(K1)	化粧 コンクリートブロック土留 (t=120 1段) 笠木付
(K2)	化粧 コンクリートブロック土留 (t=120 2段) 笠木付
(K3)	化粧 コンクリートブロック土留 (t=120 3段) 笠木付
(B1)	コンクリートブロック土留 (t=120 1段)
(B2)	コンクリートブロック土留 (t=120 2段)
(B3)	コンクリートブロック土留 (t=120 3段)
(B2R)	下部RC土留 (H=300) コンクリートブロック土留 (t=120 2段)
(B3R)	下部RC土留 (H=300) コンクリートブロック土留 (t=120 3段)
(M1)	コンクリート製集水枘 (グレー) T-14 細目□400 笠木付
(M2)	U字溝 W=250 (カラー蓋)
(P2)	ピンコロ (H=180 2掛け)
	磁器タイル貼り
	コンクリート舗装 (コンクリートt=100 砕石t=100) ワイヤメッシュ敷
	浸透式アスファルト舗装 (車路用) (アスファルトt=40 砕石t=150)
	玉砂利敷き (防草シート共)
	化粧砂利敷き (防草シート共)
	77ローライト (3カ所)
	ゴーストアクション CR-900 (2個)
	LEDガラス看板 (電気配線要)

縮尺区分  
 建物本体：150cm  
 駐輪場：100cm  
 物置：150cm  
 ※上記縮尺を越える場合縮下しが必要です。

+000 : 現況レベル  
 +000 : 計画レベル

内寸法  
 外寸法

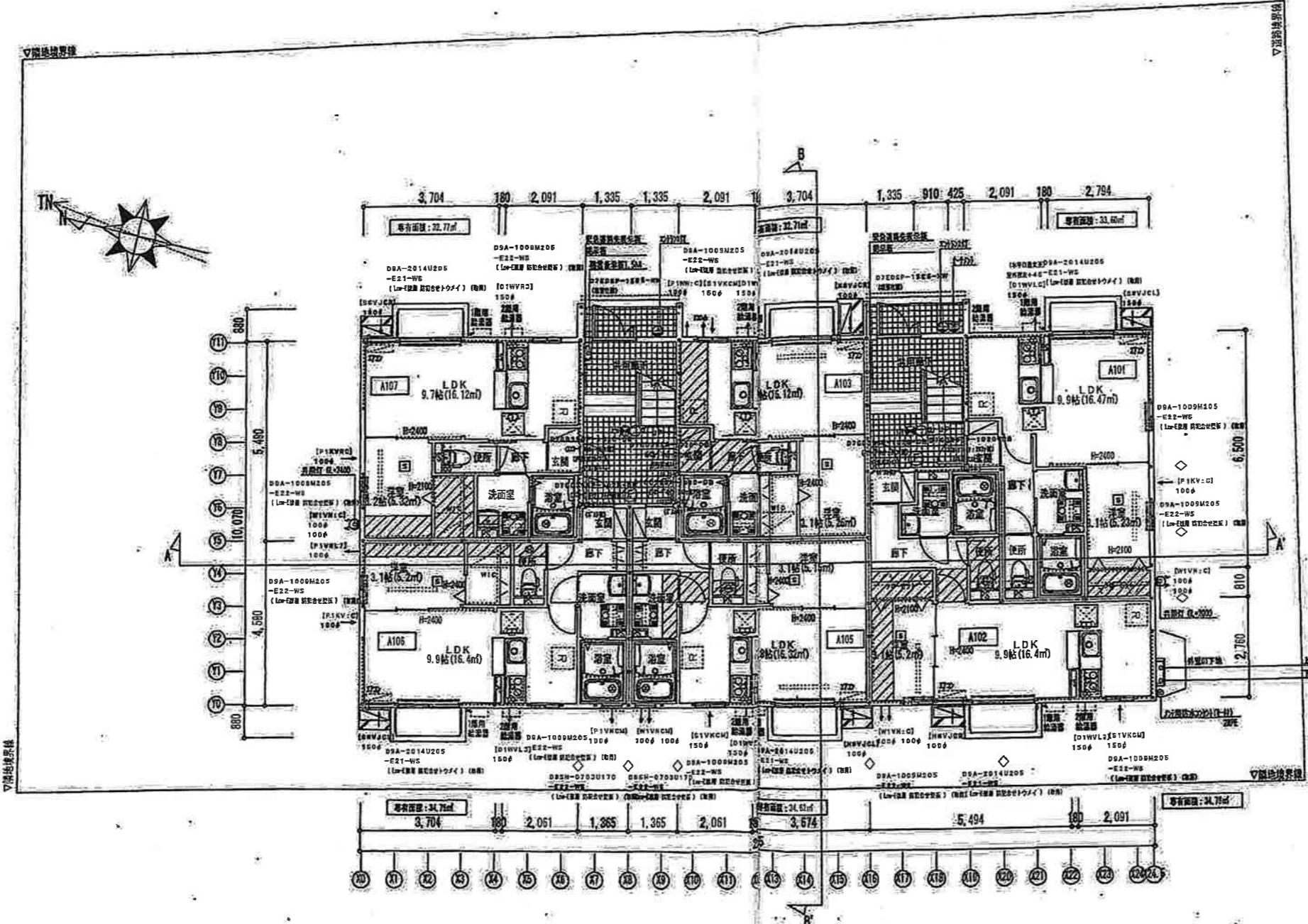
凡例

○	境界線なし
⊗	無杭
⊗	金属杭
⊗	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
→	写真方向

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。



記事	△ 計画バリエーション変更	大和ハウス工業株式会社 新潟支店 集合住宅一級建築士事務所	 代表となる設計者 一級建築士 35658 福田 恵大 企業製図 生産製図	工事名称 賃貸住宅新築工事 図面名称 外構図	作成年月日 2015.12.14 縮尺 1/200 工事番号	図面番号 P-2-2
	△ アパート銘板周りにピンコロ・化粧砂利追加					



1階平面図 100

- 凡例
- ◇ 準耐火壁 (小屋裏部共)
  - ⊗ 非常用照明 バッテリ内蔵型
  - ⊕ 消火器
  - 共用灯 (天井埋込型)
  - 共用灯 (壁付) GL+2000
  - ⊙ LED+ナイト GL+2000
  - ⊞ 煙式火災警報器 (電池式)
  - ⊞ 熱式火災警報器 (電池式)
  - ⊞ 床下収納庫 (1Fのみ)
  - ⊞ 床下点検口 (2Fのみ)
  - ⊞ 天井点検口 (2Fのみ)
  - ⊞ (緊急連絡先表示板) (指示板)

■ 階寸法

有効幅	900
段上	200
踏面	240

- ガラス記号
- E01: LE3-A12-FL3  
(Low-E3ミリ-空気層12ミリ-透明3ミリ)
  - E02: LE3-A12-F4  
(Low-E3ミリ-空気層12ミリ-透明4ミリ)
  - E21: LE3-A12-FL3+30mil+FL3  
(Low-E3ミリ-空気層12ミリ-防犯合わせガラス3ミリ+3ミリ)
  - E22: LE3-A12-F3+30mil+FL3  
(Low-E3ミリ-空気層12ミリ-防犯合わせガラス3ミリ+3ミリ)

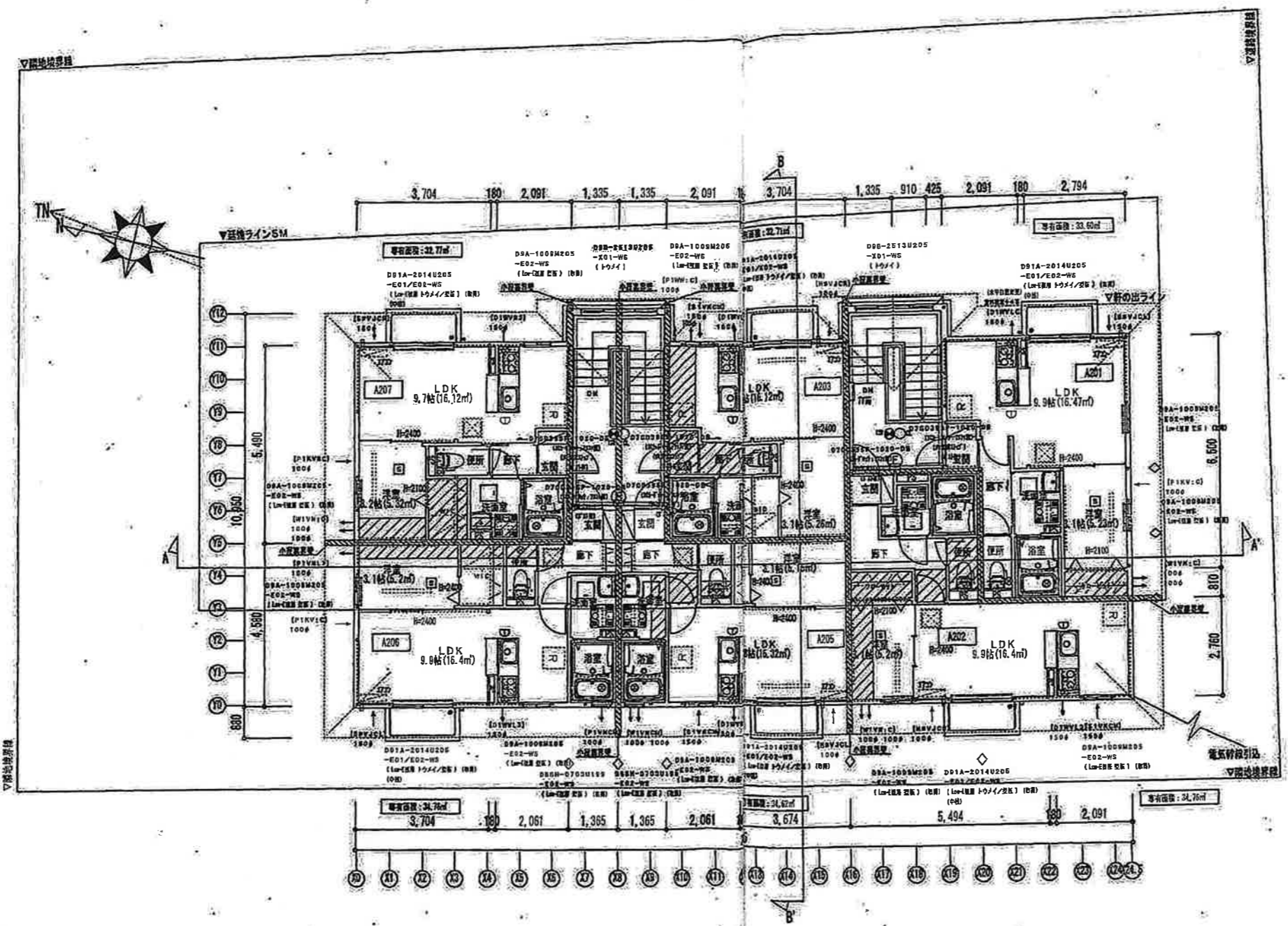
※防犯合わせガラスは30mil使用



WIT-S

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

記事	建築面積	230.19㎡	大和ハウス工業株式会社 新潟支店集合住宅一級建築士事務所	代表となる設計者 一級建築士 福田 忠大 その他の設計者 企業図印 建築事務所 L.C.	工事名称 A棟 図面名称 平面図	735-71-2070-01 2015/12/04	作成年月日	2015/12/7	図面番号 PA-4-1
	床面積	1階 225.11㎡ (68.09坪) 2階 228.83㎡ (69.22坪)					図尺	1/100	
	延床面積	453.94㎡ (137.31坪)					工事番号	7307721320000	



2階平面図 100

- 凡例
- ◇ 準耐火壁 (小屋裏部共)
  - ⊗ 非常用照明 (バトリ内蔵型)
  - ⊙ 消火器
  - 共用灯 (天井・ツグライト)
  - 共用灯 (壁付) GL+2000
  - ⊕ LEDライト GL+2000
  - ⊞ 煙式火災警報器 (電池式)
  - ⊞ 熱式火災警報器 (電池式)
  - ⊞ 床下収納庫 (1Fのみ)
  - ⊞ 床下点検口 (2Fのみ)
  - ⊞ 天井点検口 (2Fのみ)
  - ⊞ (緊急連絡先表示板) (指示板)
- 階段寸法
- 有効幅 900  
 段上 200  
 踏面 240
- ガラス記号
- E01: LE3-A12-FL3  
 (Low-E3ミリ空気層12ミリ透明3ミリ)
- E02: LE3-A12-F4  
 (Low-E3ミリ空気層12ミリ型板4ミリ)
- E21: LE3-A12-FL3+30mm+FL3  
 (Low-E3ミリ空気層12ミリ  
 一防犯合わせガラス3ミリ+3ミリ)
- E22: LE3-A12-F3+30mm+FL3  
 (Low-E3ミリ空気層12ミリ  
 一防犯合わせガラス3ミリ+3ミリ)
- ※防犯合わせガラスは30mmを使用



WIT-S

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

記事	建築面積	230.19㎡	大和ハウス工業株式会社 新潟支店集合住宅一級建築士事務所	工事名称 賃貸住宅新築工事	作成年月日	2015/12/7	図面番号 PA-4-2		
	床面積	1階 225.11㎡ (68.09坪) 2階 228.83㎡ (69.22坪)			図面名称	A棟 平面図		縮尺	1/100
	延床面積	453.94㎡ (137.31坪)			図面番号	7307721320000			

軒天(タキロン/170mm)の場合 彩色スレート・屋根勾配4.5寸・防火構造・準耐火構造共通  
水勾配 0/1000~1/1000  
多雪区域 (冬上積まり型)

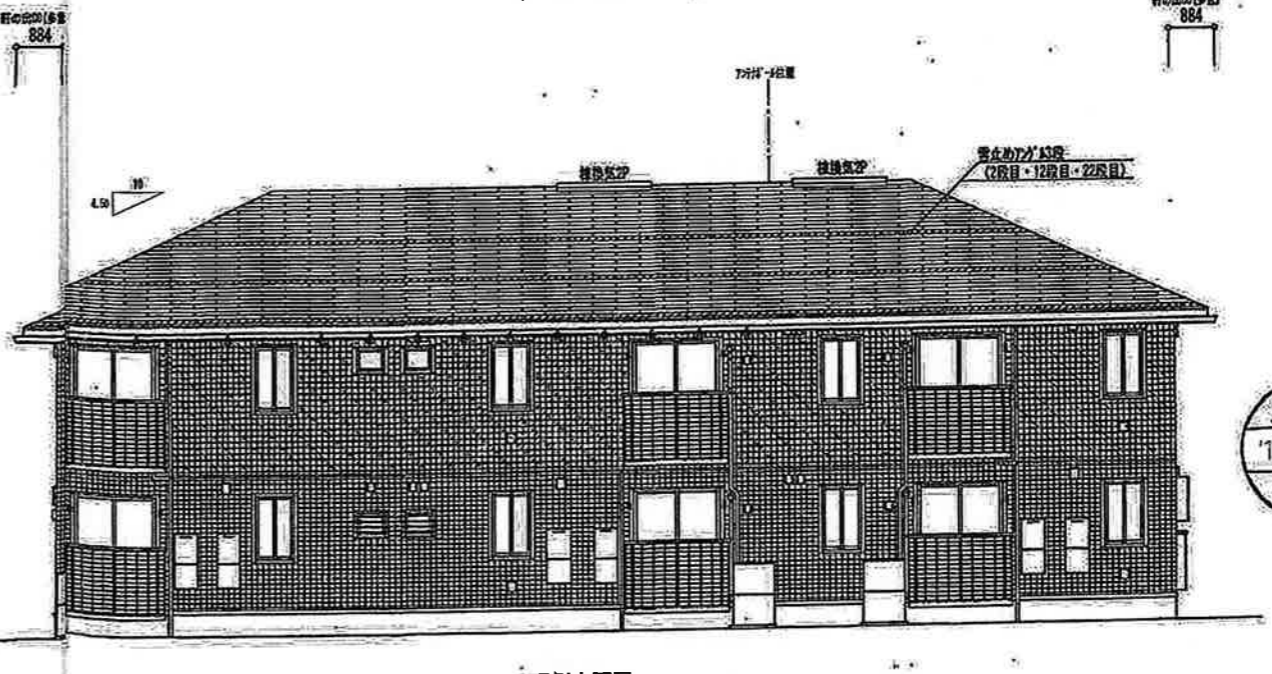
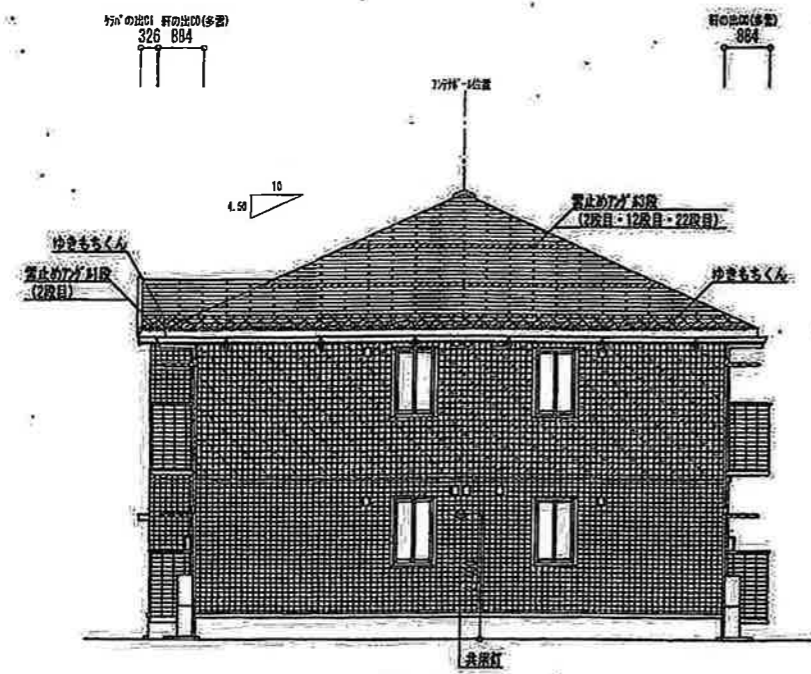
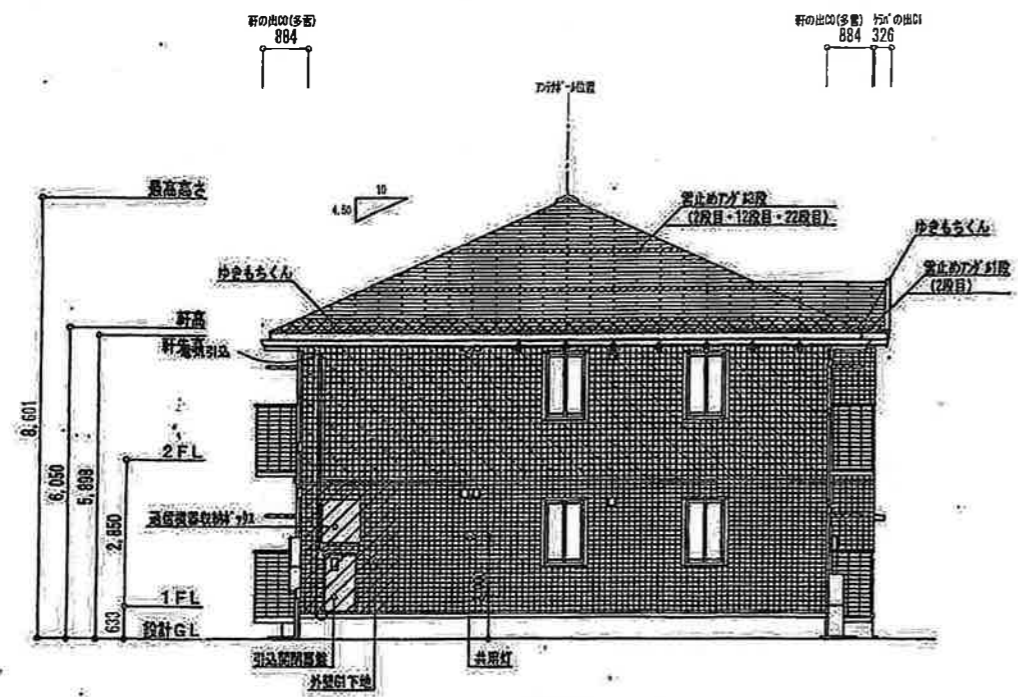
【注意事項】  
伸縮軒手両脇のポリカプラケットピッチは303mmで施工すること

軒天換気が列  
樋受け金物 @303

アンクル固定金物は  
屋根釘35SUS (Kwex) 5本で取付のこと

見下げ図

1・2階 バルコニー：パンチングタイプ



竣工図  
16.4.07  
設計

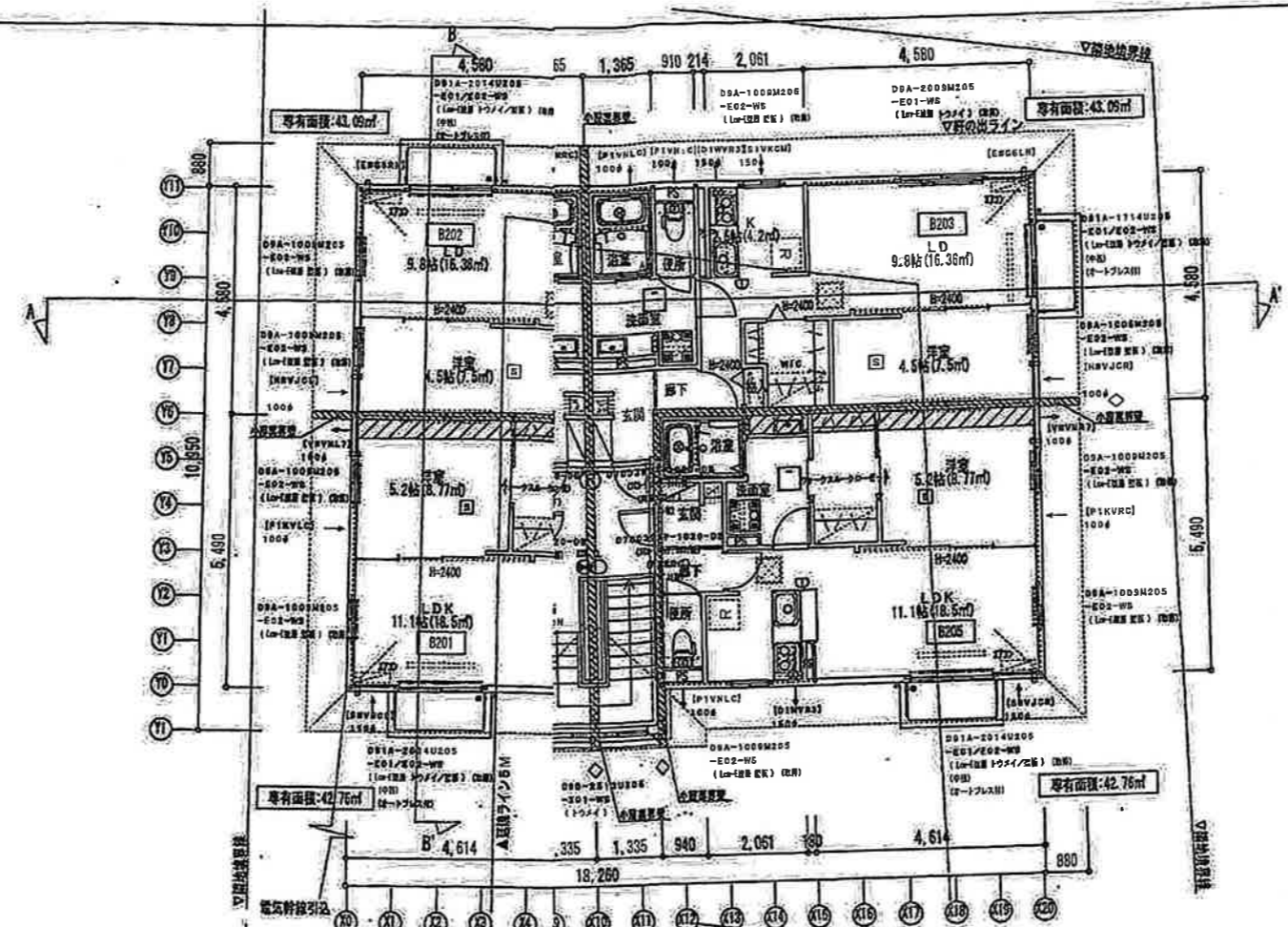
WIT-S

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

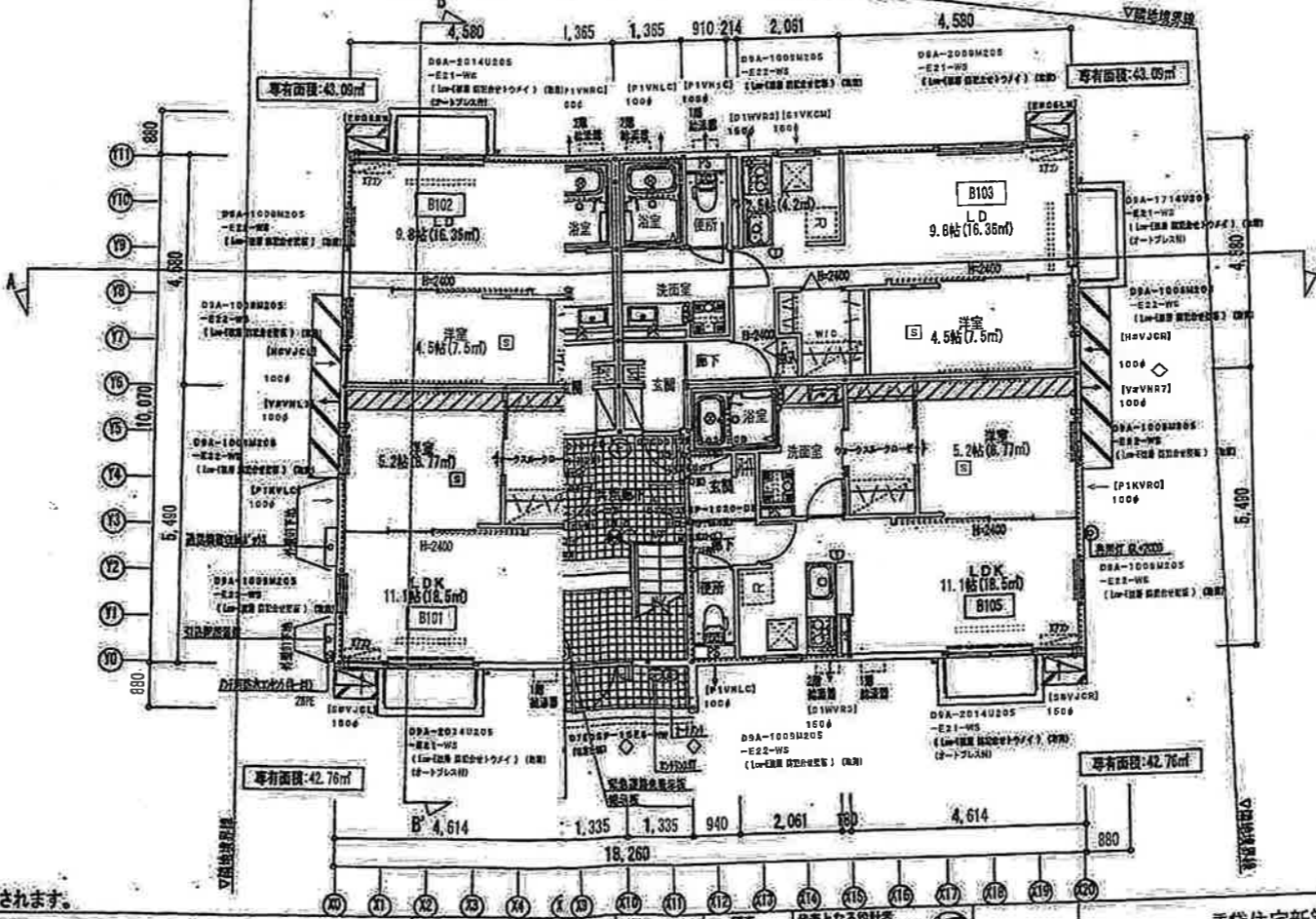
記事	大和ハウス工業株式会社 新潟支店集合住宅一義士事務所	代表となる設計者 一級建築士第359568号 藤田 専次	工事名称 賃貸住宅新築工事	作成年月日 2015/12/7	図面番号 PA-5
		工事名称 A棟	縮尺 1/100	図面番号 7307721320000	



2階平面図 1/100



1階平面図 1/100



- 凡例
- ◇ 準耐火壁 (小壁部共)
  - 非常用照明 (天井内蔵型)
  - 消火器
  - 共用灯 (天井リグライト)
  - 共用灯 (壁付) GL+2000
  - LEDライト GL+2000
  - 煙式火災警報器 (電池式)
  - 熱式火災警報器 (電池式)
  - 床下収納庫 (1Fのみ)
  - 床下点検口 (2Fのみ)
  - 天井点検口 (2Fのみ)
  - (緊急連絡先表示板)
  - (指示板)
- 階段寸法
- 有効幅 900  
段上 200  
踏面 240
- ガラス記号
- E01 : LE3-A12-FL3  
(Low-E3ガラス空気層12mm-透明3mm)
- E02 : LE3-A12-F4  
(Low-E3ガラス空気層12mm-型板4mm)
- E21 : LE3-A12-FL3+30mil+FL3  
(Low-E3ガラス空気層12mm  
-防犯合わせガラス3mm+3mm)
- E22 : LE3-A12-F3+30mil+FL3  
(Low-E3ガラス空気層12mm  
-防犯合わせガラス3mm+3mm)
- ※防犯合わせガラスは30mil使用

竣工  
16.4.07  
設計

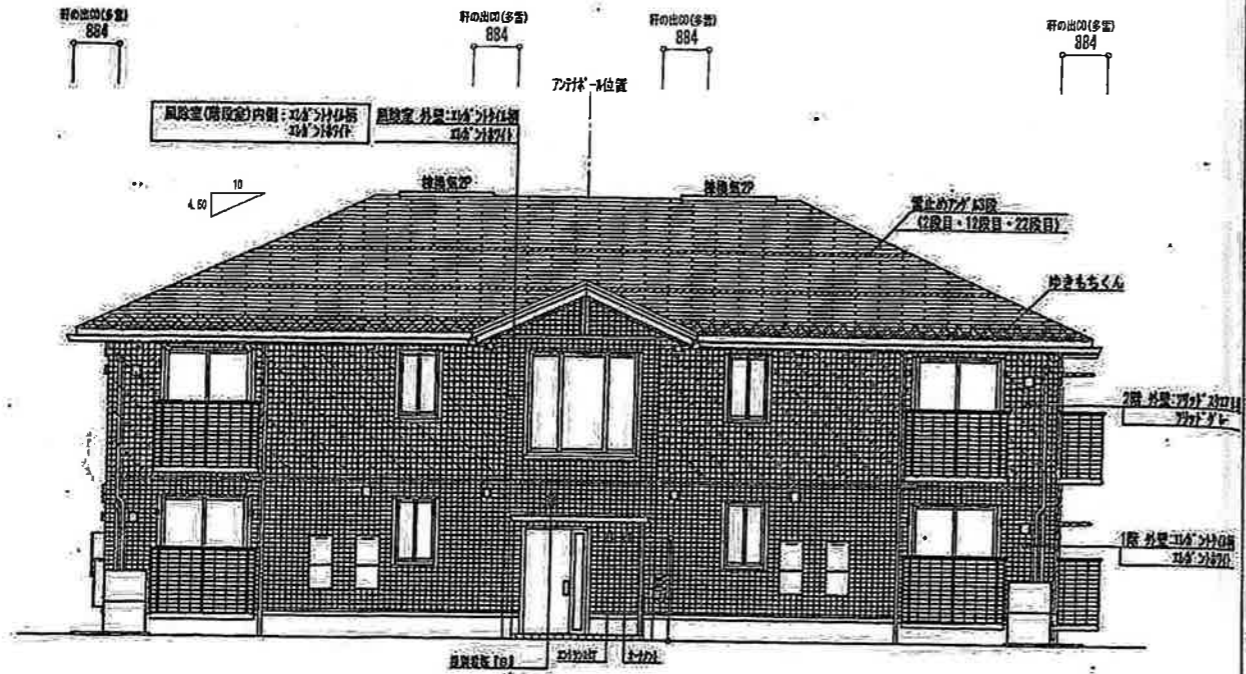
投入  
15.12.24  
設計

WIT-SW

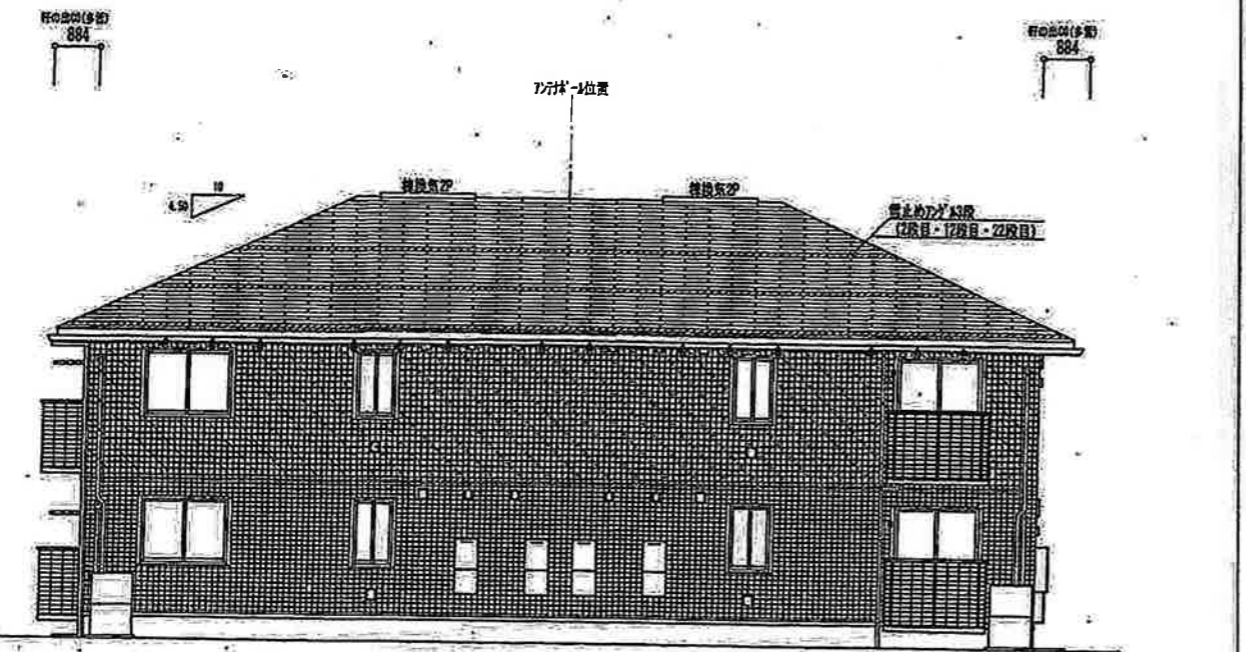
※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

記事	建築面積	-186.41㎡		大和ハウジング 新潟支店集合事務所	新築 代表となる設計者 一級建築士第356600号 福田 恵大 全編監理 生産監理 L.C	工事名称 賃貸住宅新築工事	日棟	730-77-20771-01	2015/12/7	図面番号
	床面積	1階	183.87㎡ (55.62坪)					7307721320001	PB-4	
	2階	185.74㎡ (56.18坪)								
	積	共	369.61㎡ (111.80坪)							

1・2階 バルコニー パンチングタ

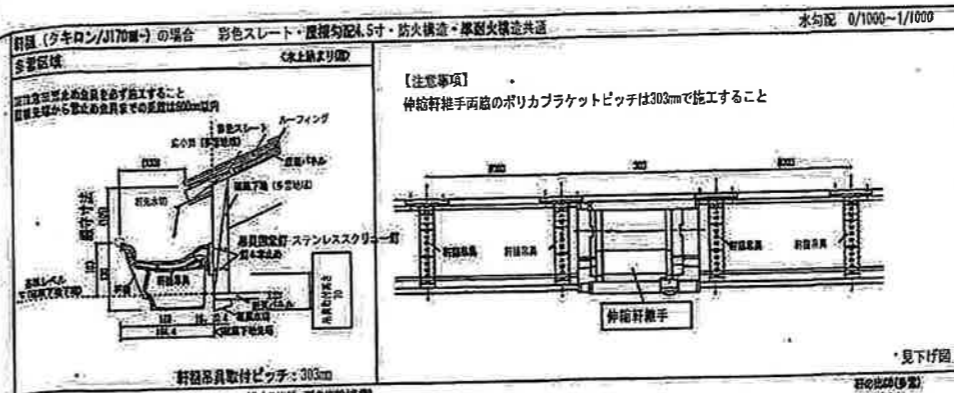


南側立面図



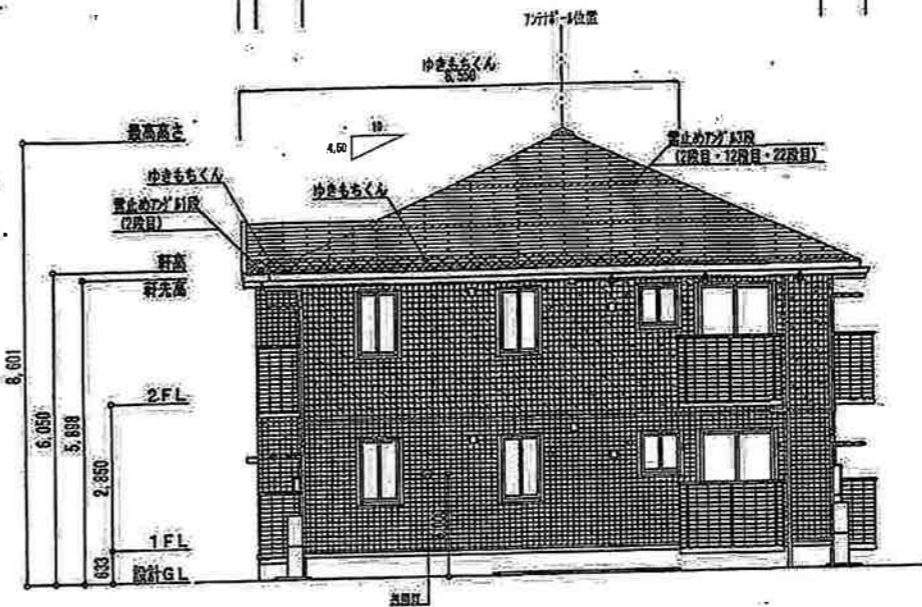
北側立面図

※本図面の縮尺はA2サイズを標準としています。A3サイズに印刷の場合は約71%に寸法が縮小されます。

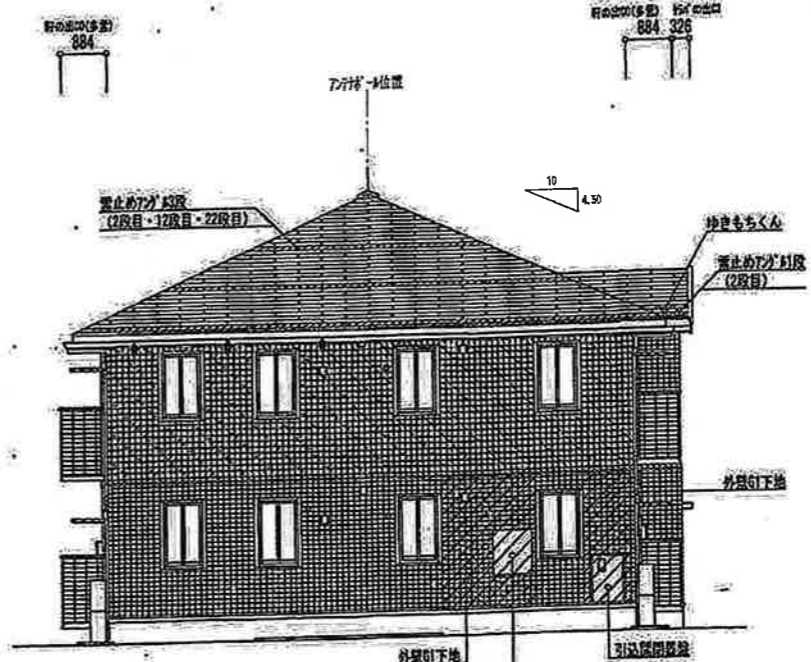


【注意事項】  
伸縮軒継手両側のポリカブラケットピッチは303mmで施工すること

水勾配 0/1000~1/1000  
止めめアングル 向き  
100  
45  
L型アングル  
アングル固定金物は  
屋根釘35SUS (Knew) 5本で取付のこと  
礎受け金物 @303  
軒天換気がリ



東側立面図



西側立面図



WIT-SW

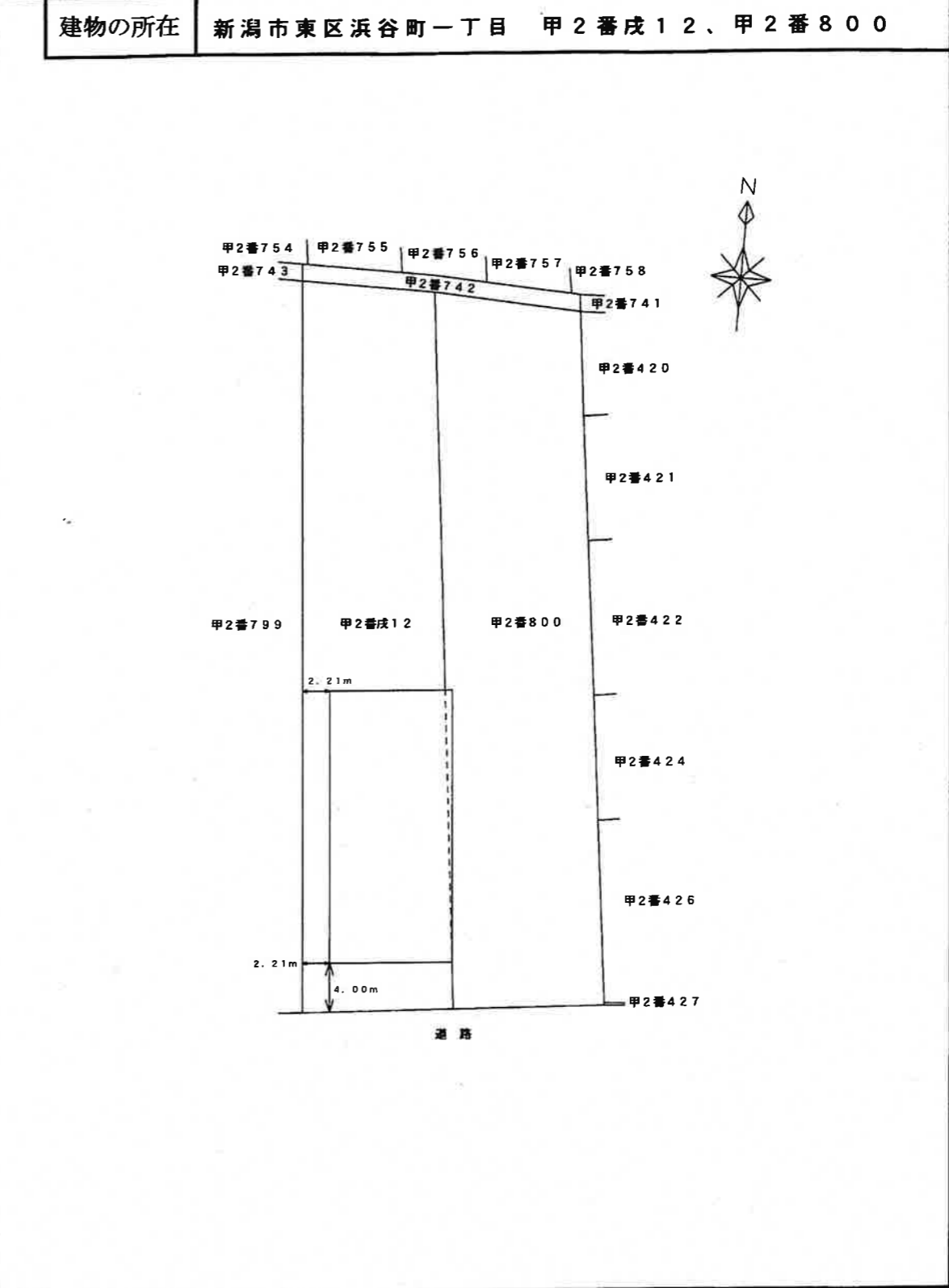
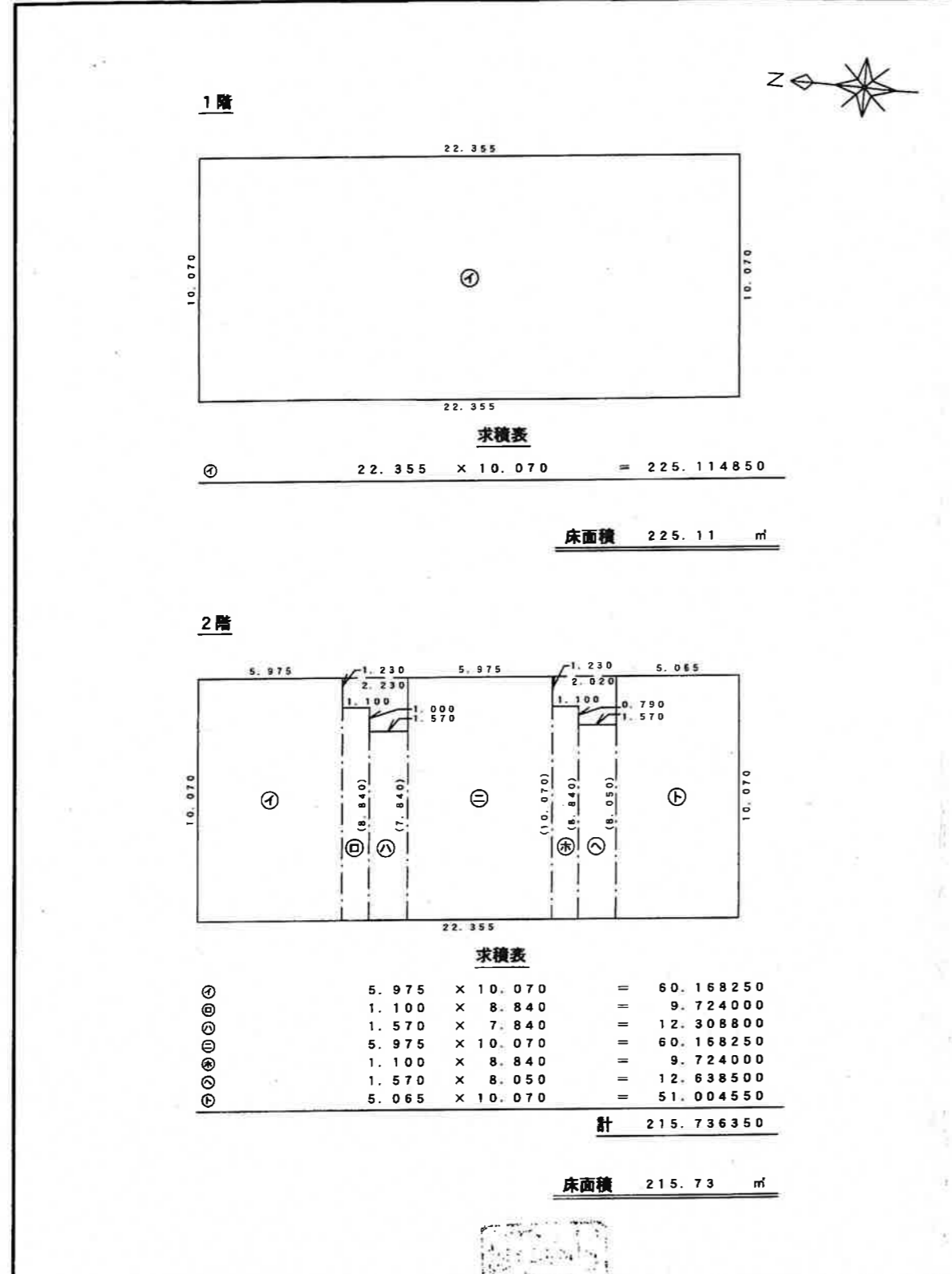
記事	

大和ハウス工業株式会社  
新潟支店集合住宅一

承認 専務取締役 代表となる設計者 一級建築士 3665889号 福田 恵大	監査 金剛 聖 生産部長	工事名称 B棟	賃貸住宅新築工事	730-77-10771-01 2015/12/07 2015/12/7	図面番号 PB-5
その他の設計者	印	図面名称 立面図	縮尺 1/100	工事番号 1307721320001	

家屋番号	甲2番戊12の1
建物の所在	新潟市東区浜谷町一丁目 甲2番戊12、甲2番800

建 物 図 面  
各 階 平 面 図

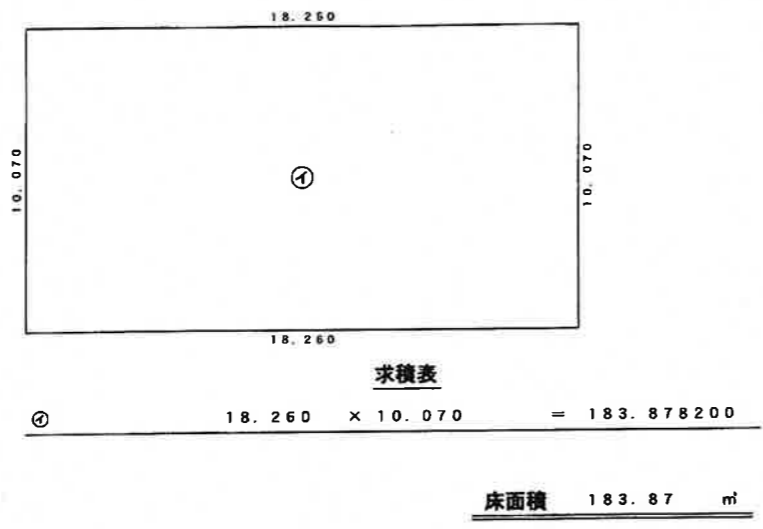


作成者	新潟市中央区関屋下川原町二丁目51番地 土地家屋調査士法人にいがた登記測量社 代表社員土地家屋調査士 飯吉 弘晃 (平成28年3月18日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

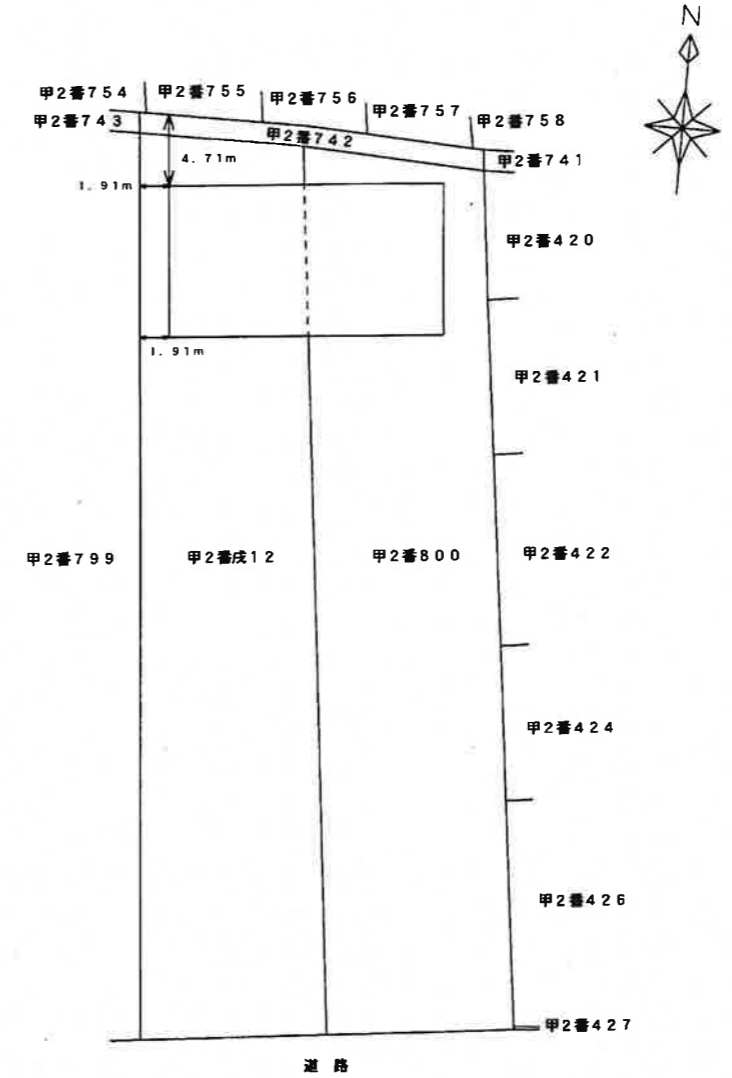
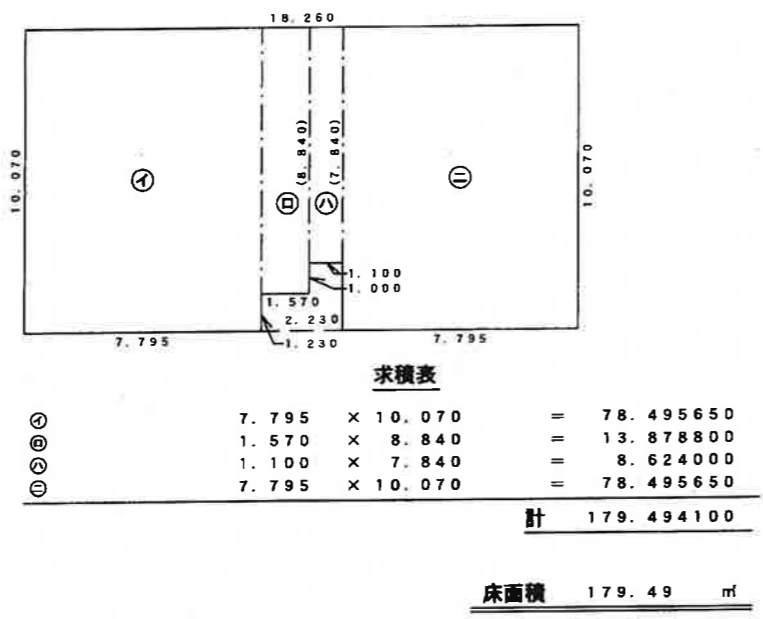
新潟県土地家屋調査士会

家屋番号	甲2番戊12の2	建築物図面
建物の所在	新潟市東区浜谷町一丁目 甲2番戊12、甲2番800	

1階



2階



作成者	新潟市中央区関屋下川原町二丁目51番地 土地家屋調査士法人にいがた登記測量社 代表社員土地家屋調査士 飯吉 弘晃 (平成28年3月18日作成)	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------	-----	--	----	-------

新潟県土地家屋調査士会