

収益不動産 売買物件情報 <アパート>

物件名称	Common稽古町					
価格	127,000,000 円 (総額)					
所在 (住居表示)	長岡市稽古町字稽古町甲1627番地 実施していません。					
交通	JR東日本「長岡駅」まで徒歩約12分					
土地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地		
	地積	公簿 766.61	m ² (231.89 坪)			
	地目	宅地	道路負担	なし		
	用途地域	第一種住居地域	防火指定	準防火		
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	道路	西側 市道 幅員4.64m				
	その他	なし				
建物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅		
	新築年月	2026年3月新築	使用状況	賃貸中		
	構造	木造 合金メッキ鋼板葺 2階建				
	床面積	1階: 195.58m ²	2階: 195.58m ²			
	延床面積	391.16 m ² (118.32 坪)				
	間取り	1R×6戸・1LDK×6戸	駐車場	敷地内12台		
	共用設備	ゴミステーション、消雪設備、駐輪場				
	各戸設備	バス・トイレ別、エアコン各戸1台、独立化粧台、TVインターホン、ウォシュレット、IHクッキングヒーター、インターネット設備導入済み(入居者無料)、収納、ガス給湯、BS				
収支等	〈現況〉稼働率	住居100%駐車場75%	〈満室想定〉	100%		
	年間収入	約9,450千円	年間収入	約9,648千円		
	表面利回り	7.44%	表面利回り	7.60%		
	支出	管理費	約520千円	支出	管理費	約531千円
		固都税(概算)	約808千円		固都税(概算)	約808千円
		その他	別紙「支出表」参照		その他	別紙「支出表」参照
評価額 (令和7年度)	土地 固定資産税評価額	22,990,946 円	建物 固定資産税評価額	2026年3月新築		
売主希望 契約条件	・管理会社変更不可					
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、火災保険料 は別途ご負担					
	・売主につき仲介手数料 不要。					
	・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。					

作成年月日: 令和8年3月23日

* 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。

国土交通大臣(6)第5854号



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…売主

令和8年3月24日 現在

収入(レントロール)

番号	種類 間取り	契約状況	賃貸料 (月額)	共益費 (月額)	駐車場 (月額)	賃料月額合計	備考
101	住居 1R	申込	59,000	込	5,500	64,500	
102	住居 1R	申込	59,000	込	5,500	64,500	
103	住居 1R	申込	59,000	込	別途契約	59,000	
104	住居 1R	申込	59,000	込	-	59,000	
105	住居 1R	申込	59,000	込	-	59,000	
106	住居 1R	申込	59,000	込	5,500	64,500	
201	住居 1LDK	申込	64,000	込	5,500	69,500	
202	住居 1LDK	申込	64,000	込	-	64,000	
203	住居 1LDK	申込	64,000	込	5,500	69,500	
204	住居 1LDK	申込	64,000	込	5,500	69,500	
205	住居 1LDK	申込	64,000	込	5,500	69,500	
206	住居 1LDK	申込	64,000	込	5,500	69,500	
P1	駐車場	空き			5,500	5,500	
P2	駐車場	申込			込	0	205号室
P3	駐車場	申込			込	0	201号室
P4	駐車場	申込			込	0	101号室
P5	駐車場	申込			込	0	204号室
P6	駐車場	申込			込	0	102号室
P7	駐車場	申込			5,500	5,500	103号室
P8	駐車場	申込			込	0	203号室
P9	駐車場	空き			5,500	5,500	
P10	駐車場	空き			5,500	5,500	
P11	駐車場	申込			込	0	106号室
P12	駐車場	申込			込	0	206号室
現況			738,000	0	49,500	787,500	
満室想定			738,000	0	66,000	804,000	

現況入居	居室100%	住居 月額合計	787,500
	駐車場75%	住居 年収見込	9,450,000
満室想定		住居 月額合計	804,000
		住居 年収見込	9,648,000

支出表(概算)

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	67,333円	808,000円	新築につき概算
2	賃貸管理委託手数料	44,220円	530,640円	満室想定。月額賃料の5.5%(税込)
3	振込手数料	880円	10,560円	賃料送金時の振込手数料
4	共用部電気料(概算)	2,200円	26,400円	共用部の電気料
5	共用部水道料(概算)	1,300円	15,600円	共用部の水道料
6	インターネット利用料	16,060円	192,720円	
7	ケーブルテレビ利用料	14,960円	179,520円	
8	共用部日常清掃	12,100円	145,200円	
9	町内会費	別途	別途	入居者から徴収。(1戸400円)
10	消雪管理組合費	別途	別途	入居者から徴収。(年間18,000円)
11	消雪設備点検費	4,200円	50,400円	年1回シーズン前点検
12	火災保険料	別途	別途	
13				
14				
15				

支出費用合計(月額)

163,253円

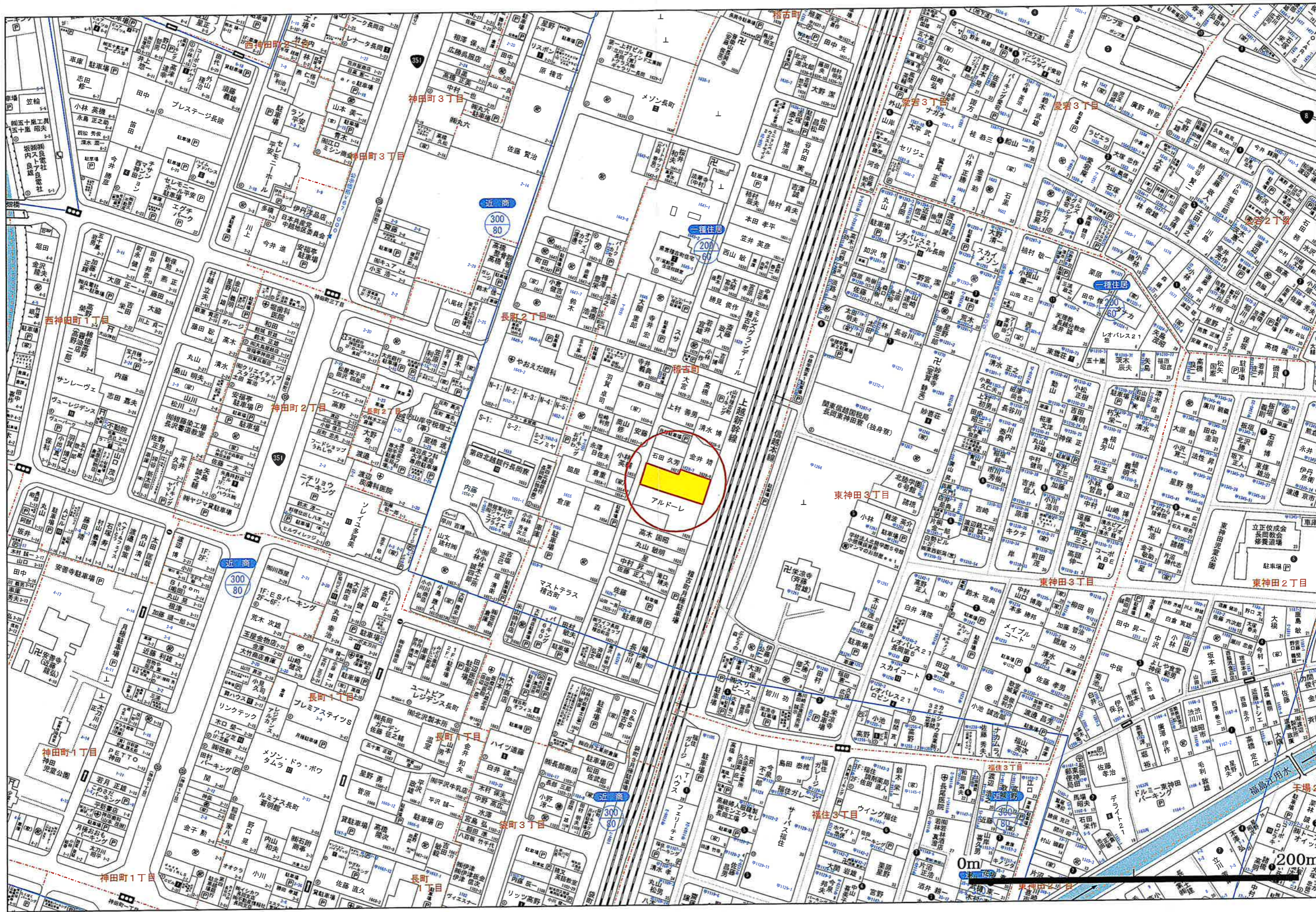
支出費用合計(年額)

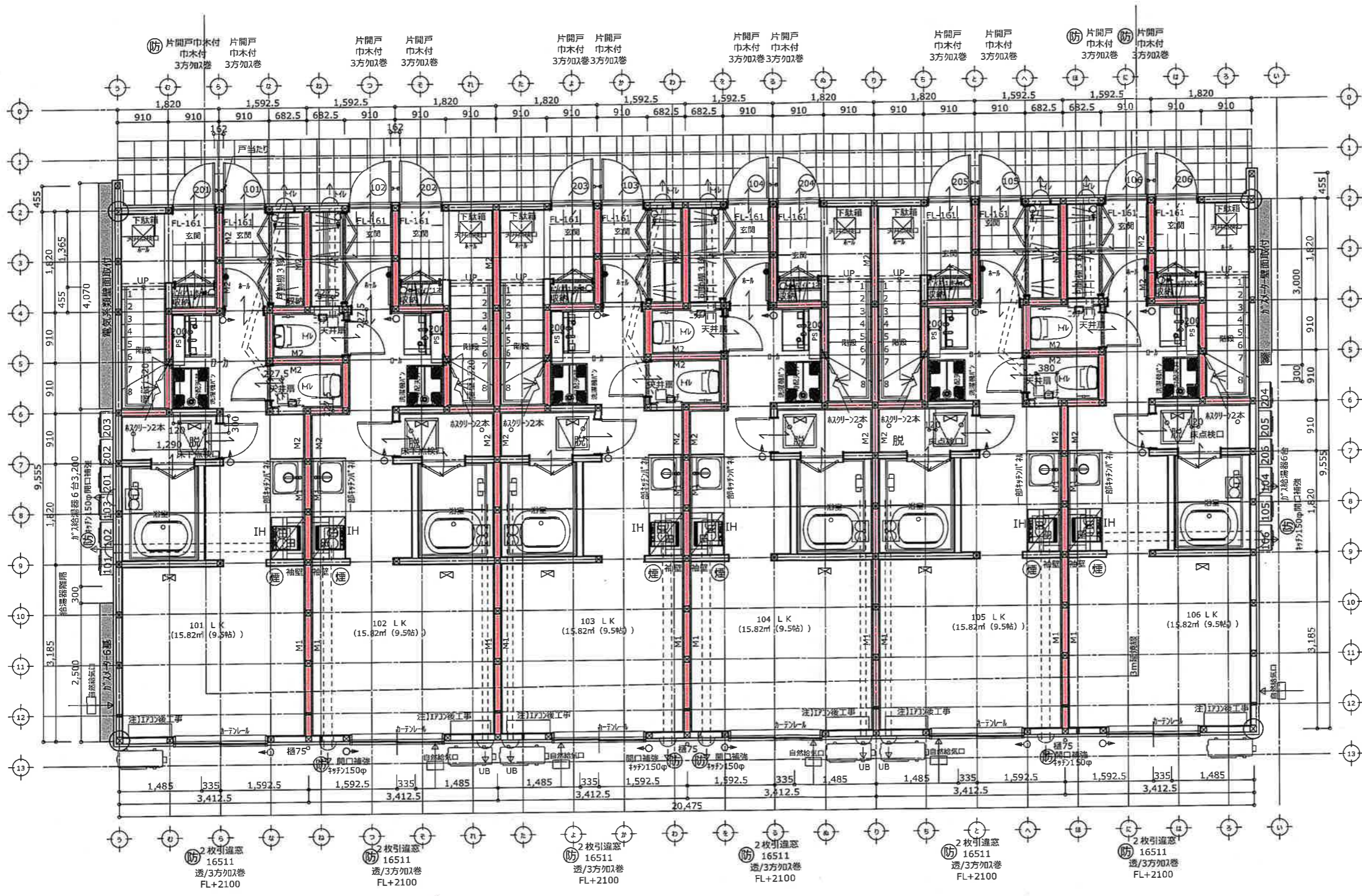
1,959,040円

※ 共用部の光熱費は、過去実績からの概算であり、季節 及び今後の電気料値上げにより変動します。

修繕履歴(主なもの)

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





平面凡例

- ⊗ 通し柱(120x120)杉集成
- ⊠ 管柱(105x105)杉KD
- Ⓜ 開口部防火戸(リクシル防火戸)
- ⊠ 石膏ボード(7)12.5x2重張り 両面共
ガラス(厚み50以上)
※野地板・上階床合板まで張り上げ
- 下 筋材 (45x105・シングル)
- 上 筋材 (45x105・ダブル)
- ▽ アイソレータ
- ⊗ 局部換気扇 150φ100φ
- ⊠ 排気ファン天井付
- ⊗ 排気ファン 100φ
- ← 自然給気口 100φ
- Ⓜ 住宅用火災警報器 煙式 天井付
- 汚種
- 手摺棒 φ35
- ドアストッパ
建具通気 アンダーカット1cm確保

【詳】 詳細図参照

【展】 展開図参照

A
↑ 展開方向
D ← ⊕ → B
C
↓

特記無き表示 (標準仕様)

床高さ (FL±0), 天井高さ (CH2420)
木製建具 (ドア W755, H2000)

100φ換気口FD (防火ダンパー) 不要
平成12年5月25日建設省告示第1369号
鉄板等による防火覆いを設ける事

階段仕様

段数14段、階高2975
有効幅W780若しくは767.5、
蹴上R212.5、踏面T220
蹴込板あり、蹴込20mm、段鼻あり

工務名 稽古町賃貸住宅新築工事 実施図面改1

図面名 1階 平面詳細図 1/75

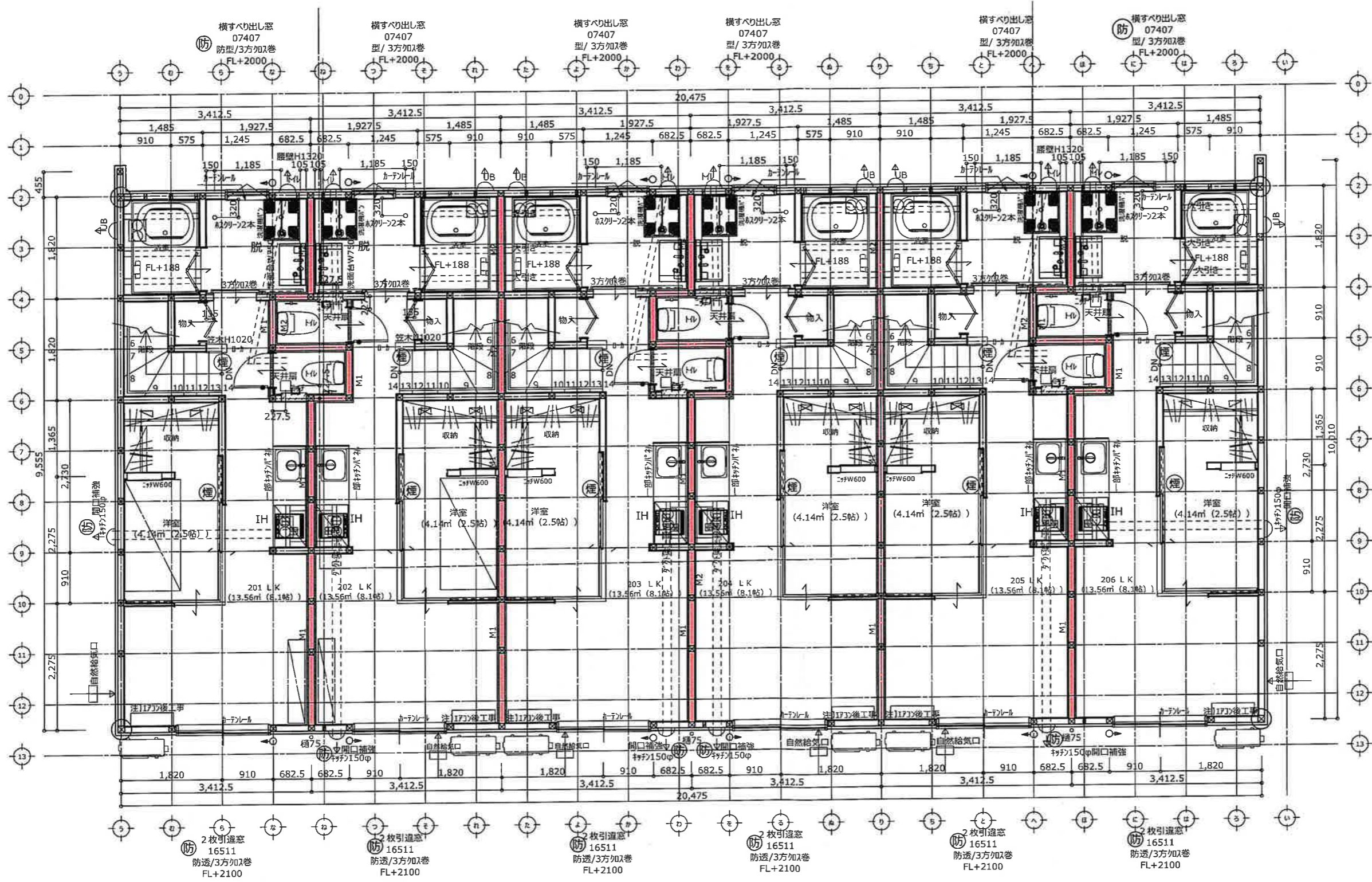
BANhome

株式会社 藤真工業 一級建築士事務所 第(T)-2652号
一級建築士 第357817号 佐藤真弘

検図 sato 2025/10/15 No. **6**
検図 Kobayashi
作図 watabe 51-12

建具寄せ方向

○	建具寄せ方向 取付基点
◁○	建具寄せ方向 ヒケ分け
●	建具寄せ方向 現地取付
▲↑向き	化粧柱 柱脚↑差し方向



平面凡例

- 通し柱(120x120)杉集成
- 管柱(105x105)杉KD
- 開口部防火戸(リカル防火戸)
- 石膏ボード(7)12.5x2重張り 両面共
ガラス戸(厚み50以上)
※野地板・上階床合板まで張り上げ
- 下 筋材(45x105・シナ)ル
- 上 筋材(45x105・ダ)ル
- Iワ工
- 局部換気扇 150φ100φ
- 排気ファン天井付
- 排気ファン 100φ
- 自然給気口 100φ
- 住宅用火災警報器 煙式 天井付
- 汚種
- 手摺棒 φ35
- ドアストッパー
建具通気 アンダーカット1cm確保

【詳】 詳細図参照

【展】 展開図参照

A ↑ 展開方向

D ← → B

↓ C

特記無き表示 (標準仕様)

床高さ (FL±0), 天井高さ (CH2420)
木製建具 (ト) W755, H2000

100φ換気口FD (防火ダンパー) 不要
平成12年5月25日建設省告示第1369号
鉄板等による防火覆いを設ける事

階段仕様

段数14段、階高2975
有効幅W780若しくは767.5、
蹴上R212.5、踏面T220
蹴込板あり、蹴込20mm、段鼻あり

工事名 稽古町賃貸住宅新築工事 実施図面改1

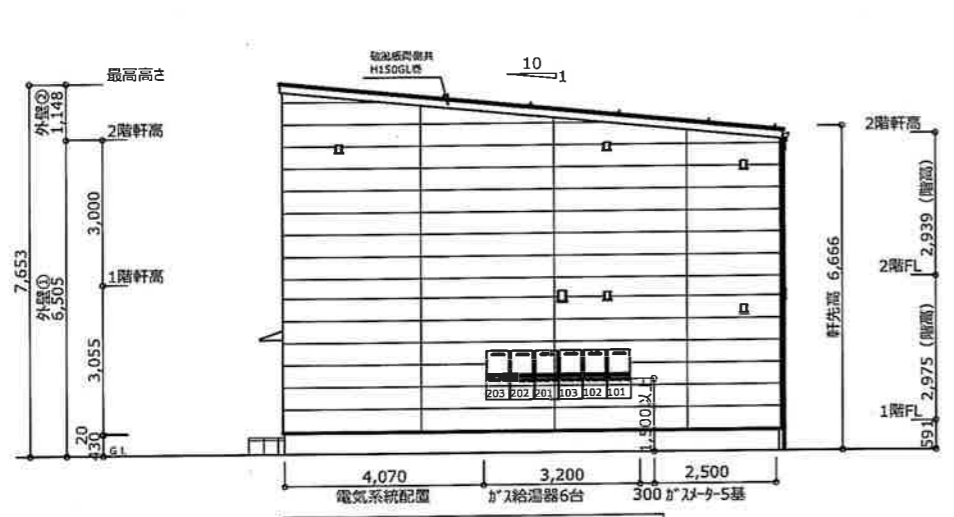
図面名 2階 平面詳細図 縮尺 1/75

BANhome

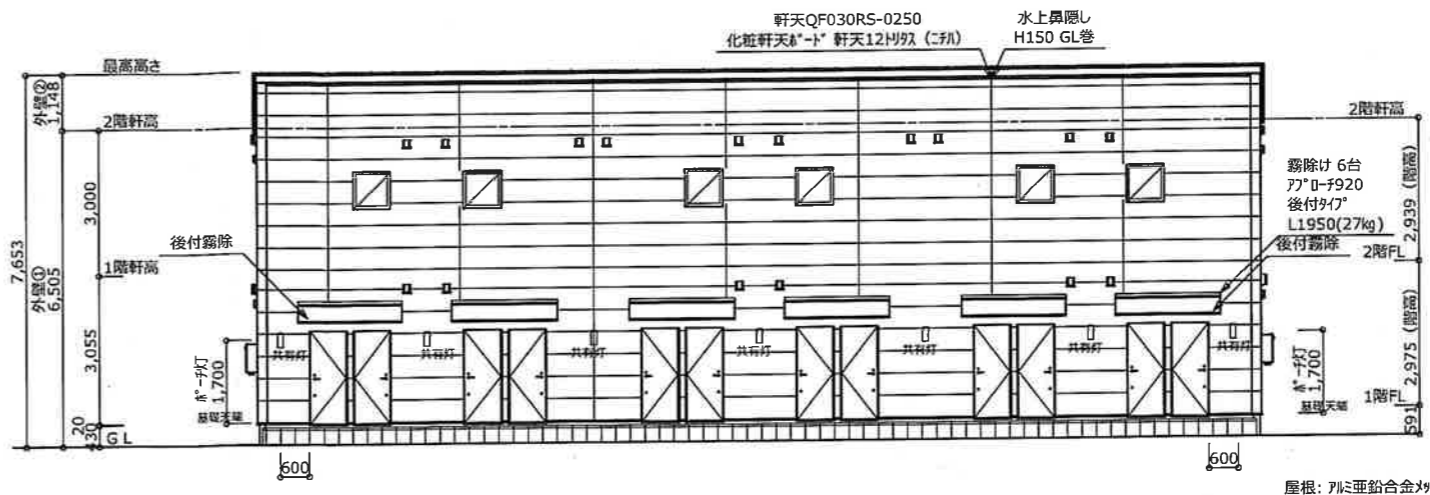
株式会社 藤真工業 一級建築士事務所 第(T)-2652号
一級建築士 第357817号 佐藤真弘

検図 sato	2025/10/10	No.	7
検図 kobayashi			
作図 watabe			51-12

建具寄せ方向	
○	建具寄せ方向 取付基点
←○→	建具寄せ方向 セタ分け
●	建具寄せ方向 現地取付
▲L'向き	化粧柱 柱脚への差し方向

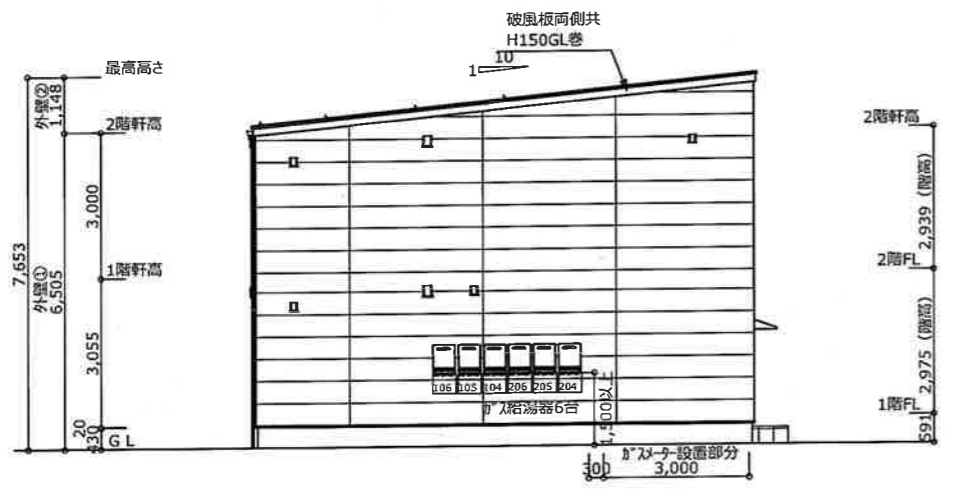


南側立面図 S:1/150

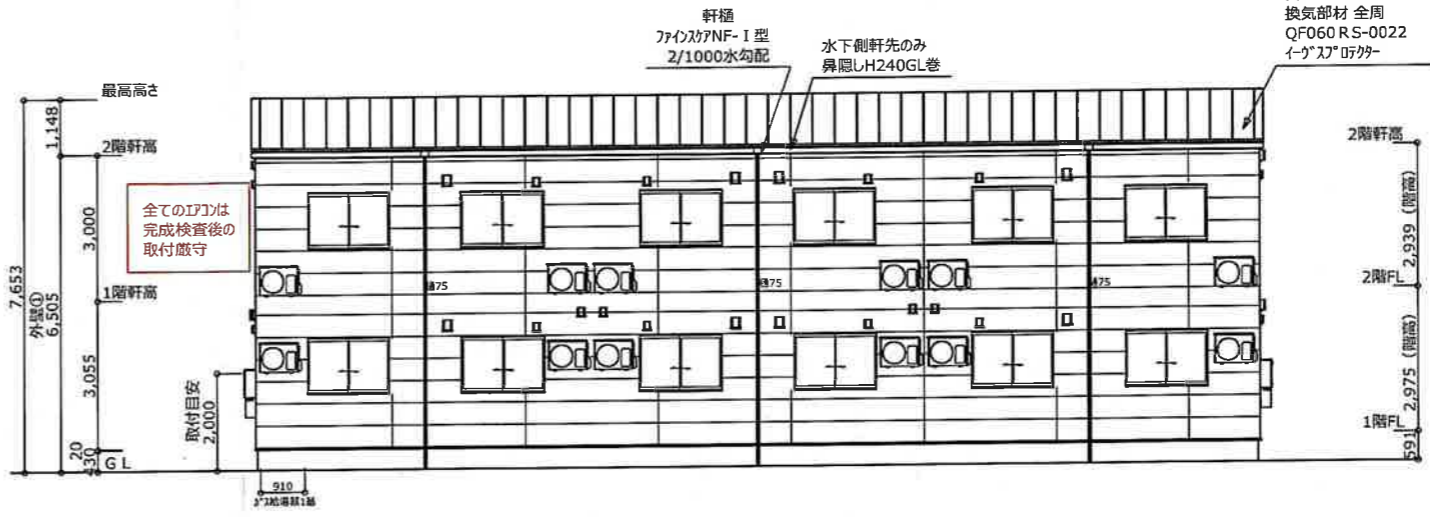


西側立面図 S:1/150

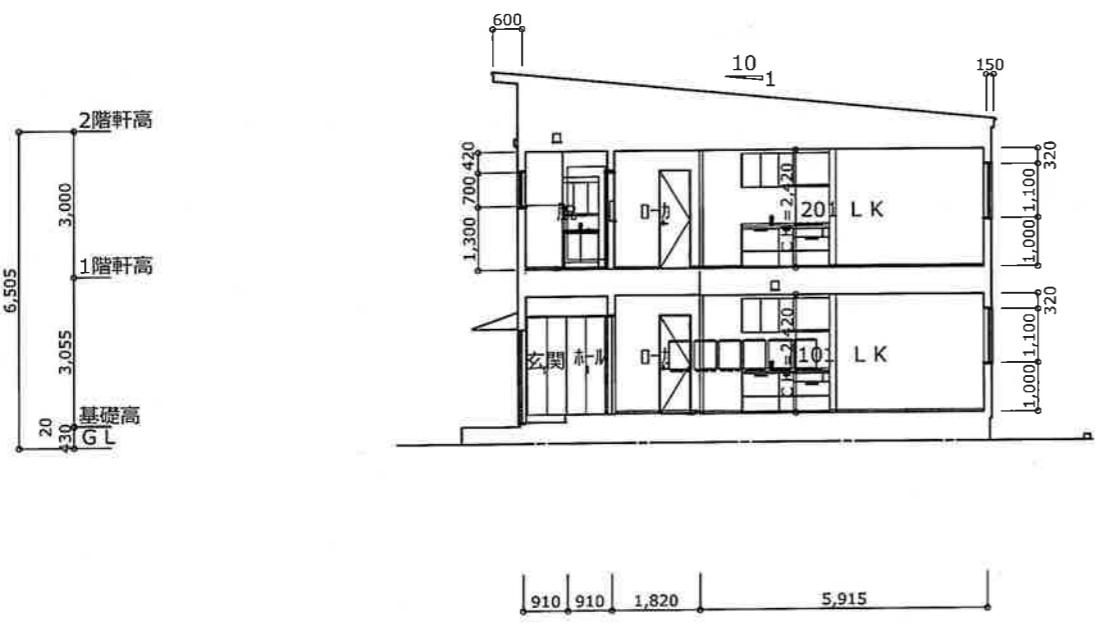
屋根: 別注亜鉛合金メチル銅板立平葺1寸勾配
 下地: 改良J&Aアイトルーフing
 シーキング*ト* (P) 8 構造用合板 (P) 12
 丸木 45x75@455
 雪止めアケ付 (鋼製)
 換気部材 全周
 QF060 RS-0022
 イーガスアケ付



北側立面図 S:1/150



東側立面図 S:1/150



1面断面図 S:1/150



2面断面図 S:1/150

稽古町賃貸住宅新築工事 申請	
株式会社藤真工業一級建築士事務所 第(t)-2652号	
一級建築士 第357817号 佐藤真弘 No. 8	
作図 watabe 2025/08/05	51-12