

収益不動産 物件概要書 <共同住宅>

概要書No.			種 別	建付地		
物件名称	リビンド鵜ノ子					
価 格	153,800,000 円 (総額)					
所 在	新潟市江南区鵜ノ子1丁目68番1、149番2					
(住居表示)	新潟市江南区鵜ノ子1丁目3番12号					
交 通	JR信越本線「亀田」駅 徒歩約20分 新潟交通「鵜の子」バス停 徒歩約4分					
土 地	所有形態	所有権		利用現況	建物の敷地	
	地 積	公簿	502.56	㎡ (152.02 坪)	
	地 目	宅地		道路負担	なし	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		防火指定	なし	
	建ぺい率	60%		容積率	200%	
	道 路	南西側:公道 幅員8.6m				
	その他	建築基準法第22条指定区域				
建 物	所有形態	一棟		利用現況	共同住宅	
	新築年月	令和7年2月新築		使用状況	賃貸中	
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建				
	床面積	1階:	157.51㎡			
		2階:	157.51㎡			
		3階:	157.51㎡			
	延床面積	公簿	472.53	㎡ (142.94 坪)	
	住 戸	1LDK × 12戸				
	駐 車 場	敷地内 8台				
設計・施工	(株)アンドクリエイト					
その他	駐輪場					
収 支 等 (税込)	〈現況〉稼働率	100.0%		〈満室想定〉	100%	
	年間収入	10,857千円		年間収入	10,857千円	
	表面利回り	7.06%		表面利回り	7.06%	
	支 出	管理費	593千円		管理費	593千円
		固都税	1,004千円		固都税	1,004千円
		その他	633千円		その他	633千円
評価額 (令和8年度)	土地 固定資産税評価額		建物 固定資産税評価額			
売主希望 契約条件	現況有姿 公簿売買					
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					
	■上記収入は賃貸料・共益費・駐車料・町内費を合計したものです ※別添 レントロール 参照					
	■支出のうち、管理費は 管理委託費、その他は 日常清掃・消防設備点検・インターネット保守費等です また、新築建物につき固定資産税等の税額は概算です ※別添 支出一覧 参照					
	■自動火災報知設備の機械警備契約は継続が条件となります					
	■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



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

リビンド鶴ノ子 レントロール

令和8年3月23日現在

No.	部屋番号	現況	間取り	賃料等(円)					預かり敷金	備考
				月額賃料	共益費	駐車場(税込)	町内費	月額合計		
1	101	契約中	1LDK	65,000	3,000	—	300	68,300	65,000	
2	102	契約中	1LDK	70,000	3,000	—	300	73,300	70,000	
3	103	契約中	1LDK	70,000	3,000	—	300	73,300	70,000	
4	105	契約中	1LDK	67,000	3,000	—	300	70,300	67,000	
5	201	契約中	1LDK	68,000	3,000	—	300	71,300	68,000	
6	202	契約中	1LDK	71,000	3,000	—	300	74,300	71,000	
7	203	契約中	1LDK	69,000	3,000	—	300	72,300	69,000	
8	205	契約中	1LDK	68,000	3,000	—	300	71,300	68,000	
9	301	契約中	1LDK	69,000	3,000	—	300	72,300	69,000	
10	302	契約中	1LDK	72,000	3,000	—	300	75,300	72,000	
11	303	契約中	1LDK	72,000	3,000	—	300	75,300	72,000	
12	305	契約中	1LDK	69,000	3,000	—	300	72,300	69,000	
1	P01	契約中	駐車場			4,400		4,400		302号室
2	P02	契約中	駐車場			4,400		4,400		205号室
3	P03	契約中	駐車場			4,400		4,400		103号室
4	P05	契約中	駐車場			4,400		4,400		105号室
5	P06	契約中	駐車場			4,400		4,400		102号室
6	P07	契約中	駐車場			4,400		4,400		303号室
7	P08	契約中	駐車場			4,400		4,400		305号室
8	P10	契約中	駐車場			4,400		4,400		301号室
現況月額収入合計				830,000	36,000	35,200	3,600	904,800	830,000	
現況年間収入合計				9,960,000	432,000	422,400	43,200	10,857,600		

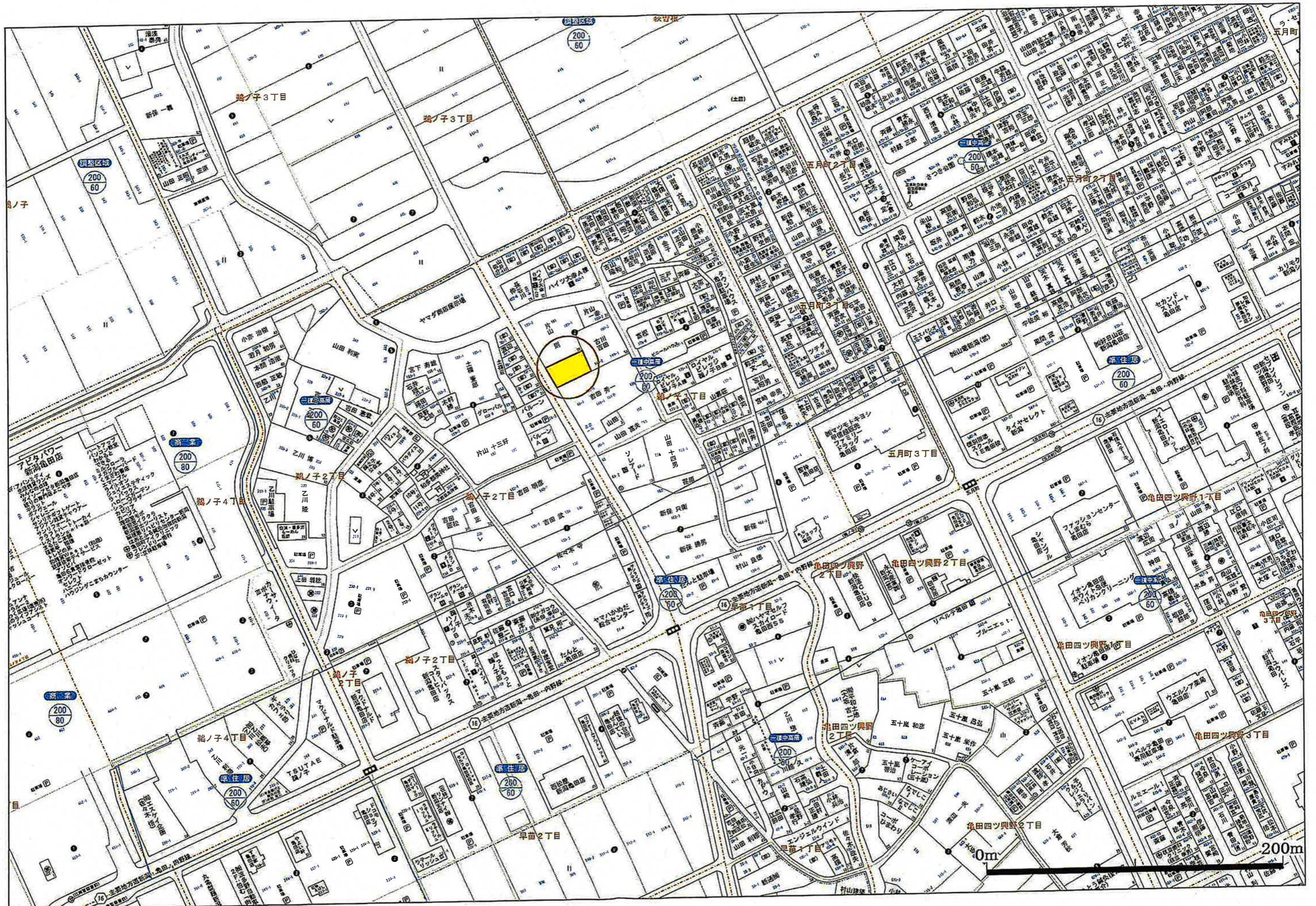
満室月額収入合計				830,000	36,000	35,200	3,600	904,800	830,000	
満室年間収入合計				9,960,000	432,000	422,400	43,200	10,857,600		

リビンド鶏ノ子 支出一覧

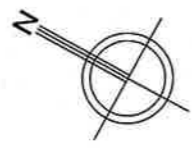
令和8年1月 現在

No.	支払い項目	支払い額(円)(税込)/年	備考
1	固定資産税・都市計画税 (想定)	1,004,000	(想定)
2	管理委託費	592,680	満室時賃料等×5%+消費税で算出
3	振込手数料	10,560	賃料送金時の振込手数料
4	日常巡回清掃	158,400	共用部日常巡回清掃 (月2回実施・管理諸経費含む)
5	消防設備点検費	108,000	自動火災報知設備、避難器具、消火器 (年2回実施)
6	機械警備費	102,960	自動火災報知設備監視
7	建築設備巡回点検	19,800	年1回実施
8	共用部電気料 (想定)	40,000	(想定)
9	インターネット利用料	192,720	
10	町内費		別途
11	火災保険料		別途
12			
現況年間支出合計		2,229,120	

※令和7年2月新築のため、固定資産税・都市計画税は想定です



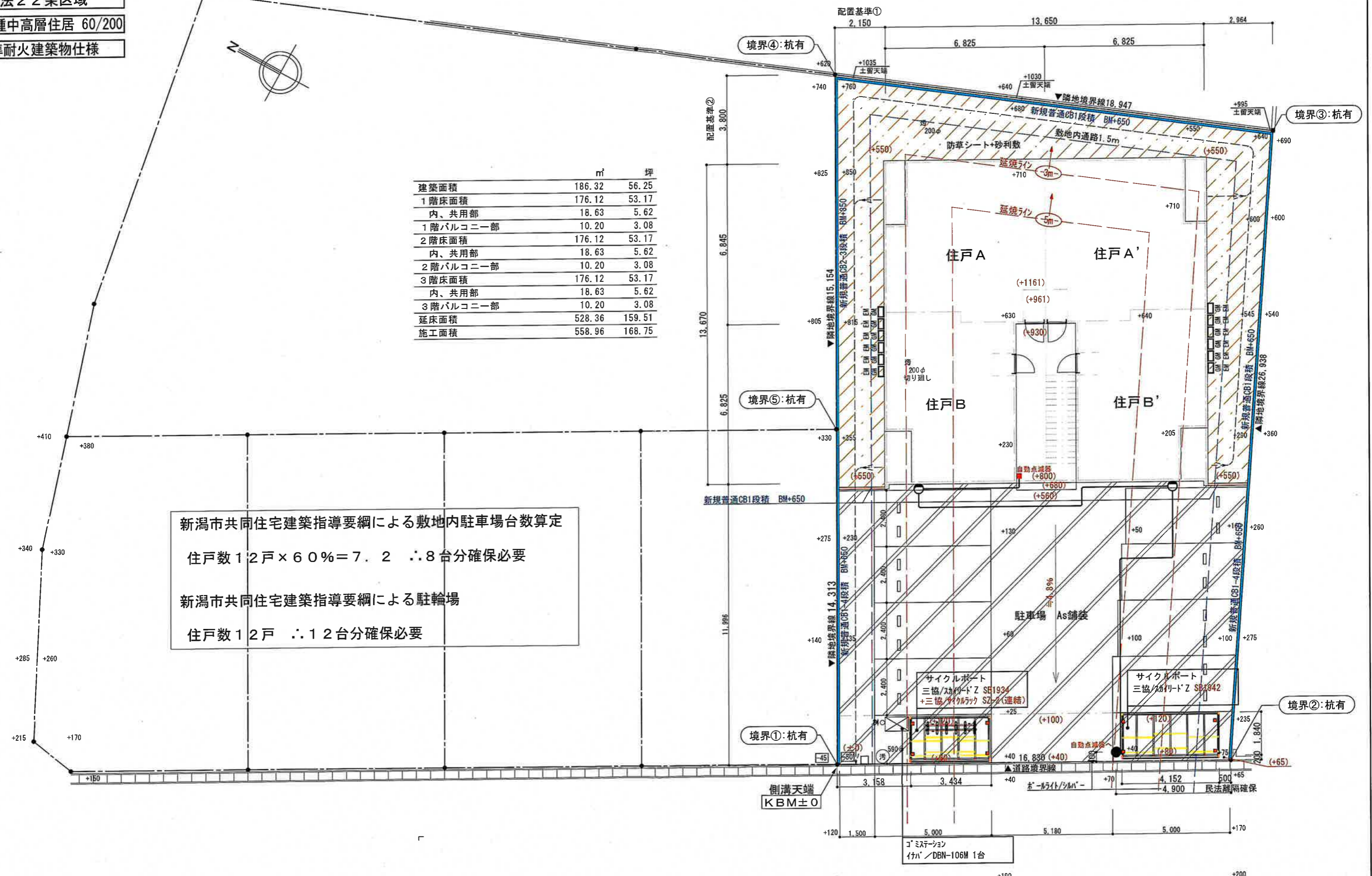
法22条区域
 第一種中高層住居 60/200
 準耐火建築物仕様



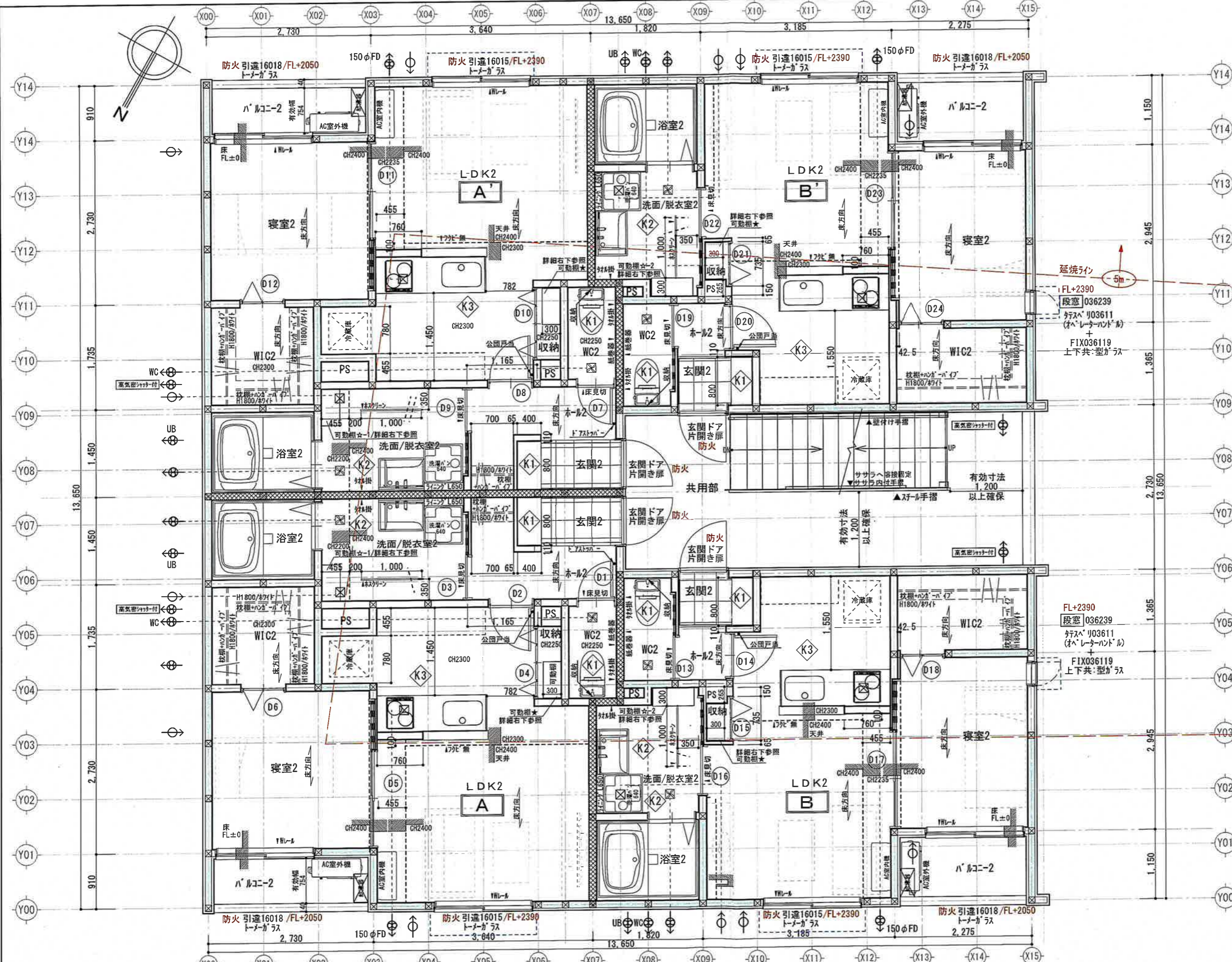
	㎡	坪
建築面積	186.32	56.25
1階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
1階バルコニー部	10.20	3.08
2階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
2階バルコニー部	10.20	3.08
3階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
3階バルコニー部	10.20	3.08
延床面積	528.36	159.51
施工面積	558.96	168.75

新潟市共同住宅建築指導要綱による敷地内駐車場台数算定
 住戸数 12戸 × 60% = 7.2 ∴ 8台分確保必要

新潟市共同住宅建築指導要綱による駐輪場
 住戸数 12戸 ∴ 12台分確保必要



【建築場所】 新潟県江南区鶴ノ子一丁目68番1、149番2 (実測) (登記簿)
 【敷地面積】 ㎡ 502.56㎡



凡例

- ☒ : 構造壁
- : 壁下地鉛直部材 (床-天井間)

標準仕様

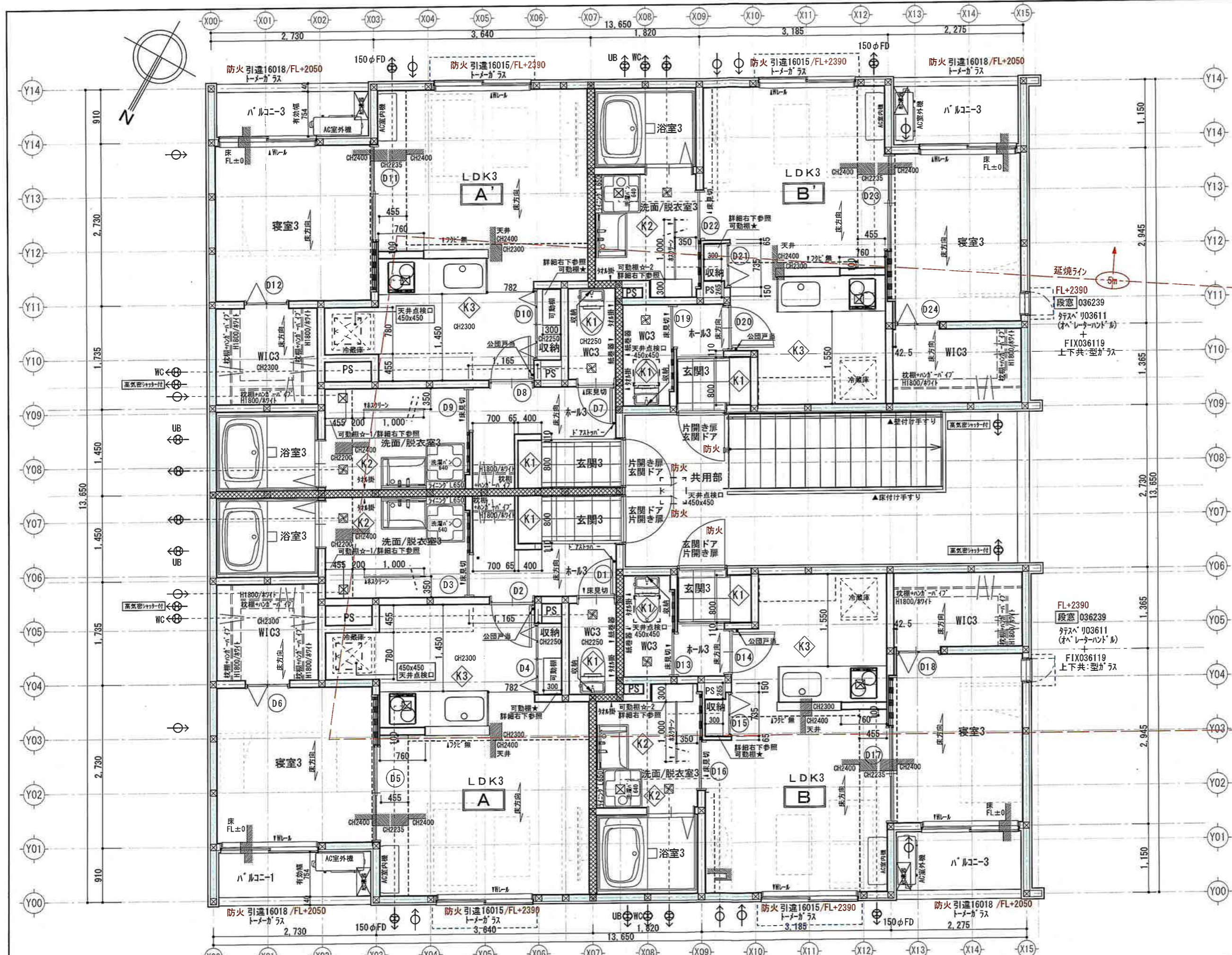
- 鋼製建具 LIXIL:サキスII-H
Low-E複層ガラス(高遮熱仕様)
乾燥空気
- 鋼製建具 LIXIL:防火戸FG-H
Low-E複層ガラス
乾燥空気
- 標準取付高 1F:1FL+2000
2F:2FL+2000
3F:3FL+2000

※標準より変更がある際は、図面に表記とする。
※サッシは特記無き限り柱間の中心に合わせ

界壁仕様 矩形図参照

	㎡		坪	
建築面積	186.32	56.25		
1階床面積	176.12	53.17		
内、共用部	18.63	5.62		
1階バルコニー部	10.20	3.08		
2階床面積	176.12	53.17		
内、共用部	18.63	5.62		
2階バルコニー部	10.20	3.08		
3階床面積	176.12	53.17		
内、共用部	18.63	5.62		
3階バルコニー部	10.20	3.08		
基底面積	528.36	159.51		
施工面積	558.96	169.75		

- 可動棚★
南海「ライト」アトラパン-【R】
W600×D300×t20 シェルホワイト 4枚
7-ムンク 棚柱SS/L1820 シルバー
- 可動棚☆-1
南海「ライト」アトラパン-【R】
W600×D300×t20 シェルホワイト 3枚
7-ムンク 棚柱SS/L1200 シルバー
- 可動棚☆-2
南海「ライト」アトラパン-【R】
W700×D300×t20 シェルホワイト 3枚
7-ムンク 棚柱SS/L1200 シルバー



凡例

- ◻ : 構造壁
- : 壁下地鉛直部材 (床-天井間)

標準仕様

- 鋼製建具 LIXIL:サマII-H
Low-E複層ガラス(高遮熱仕様)
乾燥空気
- 鋼製建具 LIXIL:防火戸FG-H
Low-E複層ガラス
乾燥空気

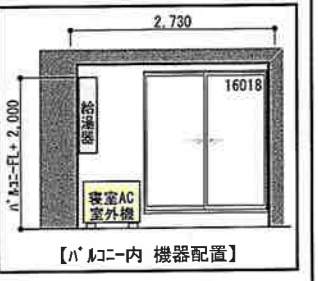
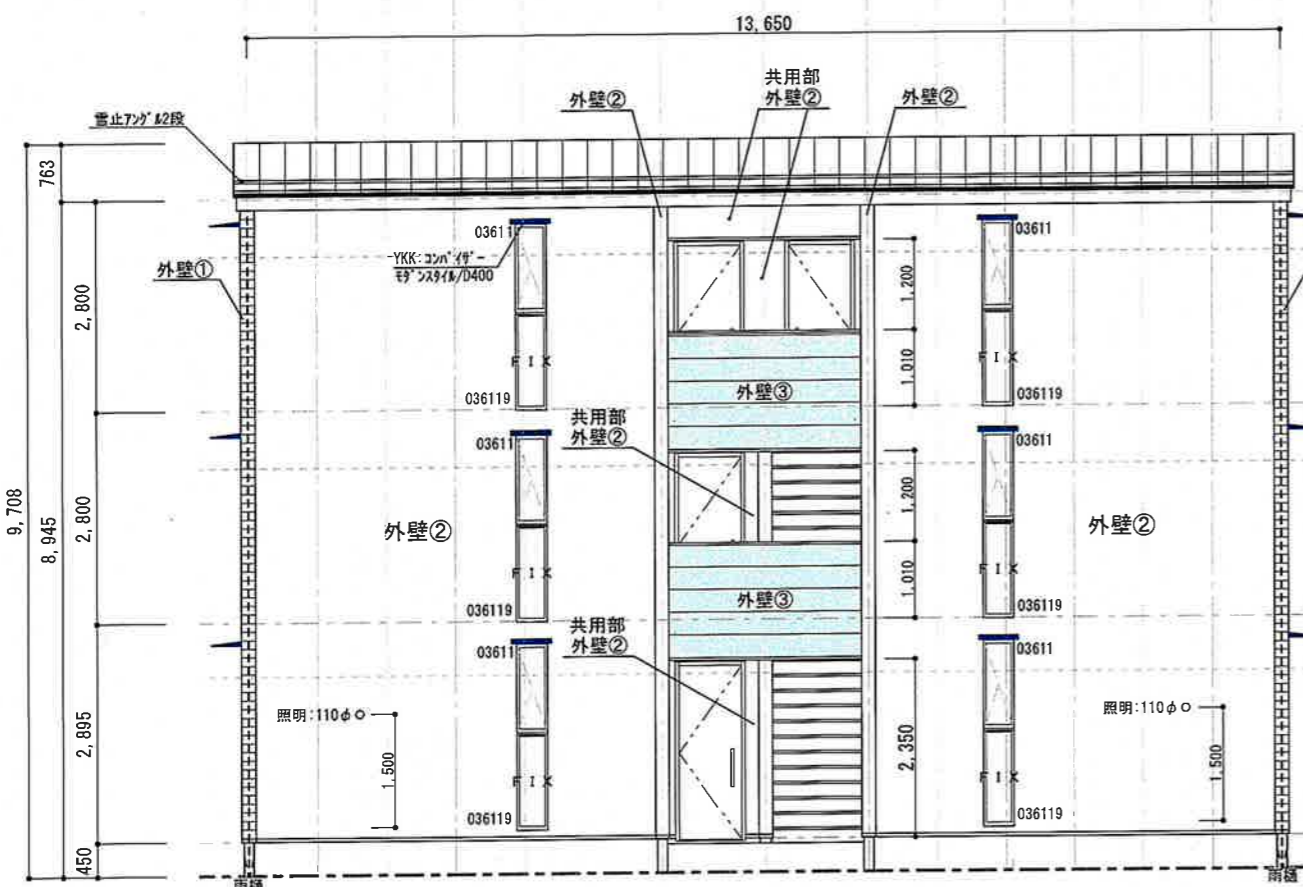
- 標準取付高 1F:1FL+2000
2F:2FL+2000
3F:3FL+2000

※標準より変更がある際は、図面に表記とする。
※サッシは特記無き限り柱間の中心に合わせ

◻◻◻◻ 界壁仕様 矩計図参照

	㎡	坪
建築面積	186.32	56.25
1階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
1階バルコニー部	10.20	3.08
2階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
2階バルコニー部	10.20	3.08
3階床面積	176.12	53.17
内、共用部	18.63	5.62
3階バルコニー部	10.20	3.08
延床面積	528.36	159.51
施工面積	558.96	168.75

- 可動棚★
南海「ライト」アートランプ 【R】
W600×D300×t20 シェルライト 4枚
アーム径 棚柱SS/L1820 シルバー
- 可動棚☆-1
南海「ライト」アートランプ 【R】
W600×D300×t20 シェルライト 3枚
アーム径 棚柱SS/L1200 シルバー
- 可動棚☆-2
南海「ライト」アートランプ 【R】
W700×D300×t20 シェルライト 3枚
アーム径 棚柱SS/L1200 シルバー



※窓上庇取付...YKK コンバザ-/マダスタイル/D400
(青色着色部分) Wはサッシサイズによる(バルコニー掃き出し窓は除く)

