

# 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           | Common燕南   |   |                            |            |
| 価 格            | 128,200,000 円 (税込)                               |   |                            |            |
| 所 在<br>(住居表示)  | 燕市南5丁目6565番1 外<br>燕市南5丁目6番8号                     |   |                            |            |
| 交 通            | JR弥彦線「燕」駅 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 602.45   | m <sup>2</sup> ( 182.24 坪) |            |
|                | 用途地域   | 準工業地域   | 防火指定 なし                    |            |
|                | 建ぺい率   | 60%   | 容積率 200%                   |            |
|                | 道 路  | 北側 幅員約16m 市道、東側 幅員約6.2m 市道  |                            |            |
|                | 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6年3月4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: 165.20m <sup>2</sup><br>2階: 165.20m <sup>2</sup>                      |                            |            |
|                | 延床面積   | 公簿 330.40   | m <sup>2</sup> ( 99.94 坪)  |            |
|                | 住 戸  | 1K×12戸  |                            |            |
|                | 設 備  | 駐車場12台、駐輪場、バス・トイレ別、エアコン、ガス追炊機能付き給湯器、洗面化粧台、IHコンロ、TVインターホン、インターネット設備(入居者無料) |                            |            |
| 収支等            | 〈現況〉稼働率  | 住戸 100%   | 〈満室想定〉 100%                |            |
|                | 年間収入   | 8,475千円   | 年間収入 8,594千円               |            |
|                | 表面利回り  | 6.61%   | 表面利回り 6.70%                |            |
|                | 支 出  | 管理費   | 約462千円                     | 管理費 約468千円 |
|                |  | 固都税   | 約441千円                     | 固都税 約441千円 |
| その他            |  | 約509千円  | その他 約509千円                 |            |
| 評価額<br>(令和7年度) | 土地 固定資産税評価額 14,391,323 円                         | 建物 固定資産税評価額 29,080,548 円  |                            |            |
| 売主希望<br>契約条件   | 現況有姿 公簿売買  |   |                            |            |
| その他            | ■登記費用、印紙代、固定資産税・都市計画税、不動産取得税は別途負担                |   |                            |            |
|                | ■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 |   |                            |            |
|                | ■融資承認(融資証明取得)又は自己資金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

## Common燕南 レントロール

令和8年3月23日現在

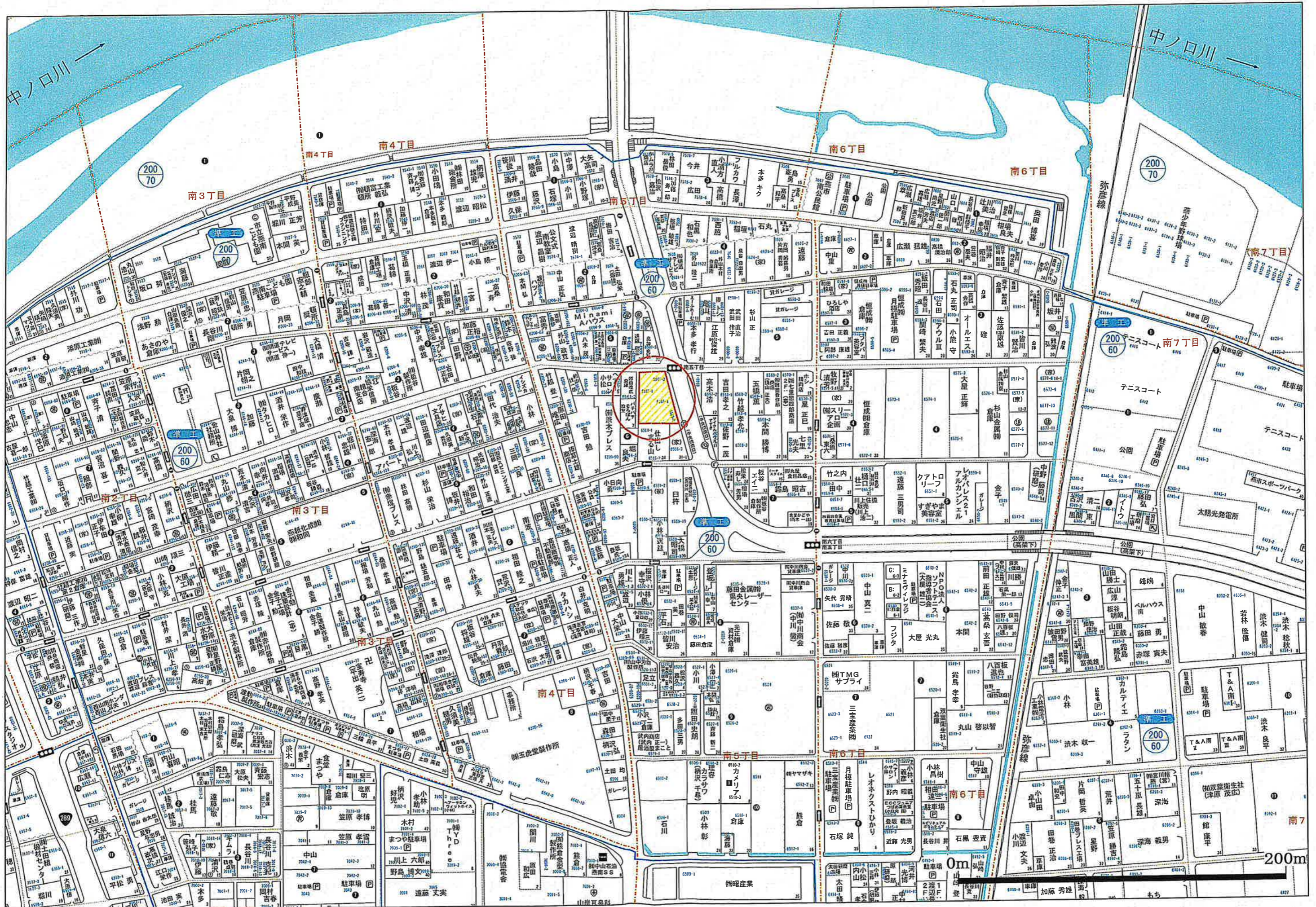
| No.      | 部屋番号 | 現況     | 間取り | 賃料等(円)    |         |         |        |           | 預かり敷金   | 備考    |
|----------|------|--------|-----|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|-------|
|          |      |        |     | 月額賃料      | 共益費     | 駐車場(税込) | 町内費    | 月額合計      |         |       |
| 1        | 101  | 契約中    | 1K  | 52,000    | 3,000   | —       | 300    | 55,300    | 52,000  |       |
| 2        | 102  | 4/17解約 | 1K  | 53,000    | 3,000   | —       | 300    | 56,300    | 53,000  |       |
| 3        | 103  | 契約中    | 1K  | 52,000    | 3,000   | —       | 300    | 55,300    | 52,000  |       |
| 4        | 105  | 契約中    | 1K  | 52,000    | 3,000   | —       | 300    | 55,300    | 52,000  |       |
| 5        | 106  | 契約中    | 1K  | 52,000    | 3,000   | —       | 300    | 55,300    | 52,000  |       |
| 6        | 107  | 契約中    | 1K  | 52,000    | 3,000   | —       | 300    | 55,300    | 52,000  |       |
| 7        | 201  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 54,000  |       |
| 8        | 202  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 54,000  |       |
| 9        | 203  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 54,000  |       |
| 10       | 205  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 54,000  |       |
| 11       | 206  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 108,000 |       |
| 12       | 207  | 契約中    | 1K  | 54,000    | 3,000   | —       | 300    | 57,300    | 54,000  |       |
| 1        | 01   | 募集中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         |       |
| 2        | 02   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 101号室 |
| 3        | 03   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 203号室 |
| 4        | 05   | 募集中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         |       |
| 5        | 06   | 募集中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         |       |
| 6        | 07   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 106号室 |
| 7        | 08   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 207号室 |
| 8        | 10   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 206号室 |
| 9        | 11   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 105号室 |
| 10       | 12   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 202号室 |
| 11       | 13   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 102号室 |
| 12       | 15   | 契約中    | 駐車場 |           |         | 3,300   |        | 3,300     |         | 201号室 |
| 現況月額収入合計 |      |        |     | 637,000   | 36,000  | 29,700  | 3,600  | 706,300   | 691,000 |       |
| 現況年間収入合計 |      |        |     | 7,644,000 | 432,000 | 356,400 | 43,200 | 8,475,600 |         |       |

|          |  |  |  |           |         |         |        |           |         |  |
|----------|--|--|--|-----------|---------|---------|--------|-----------|---------|--|
| 満室月額収入合計 |  |  |  | 637,000   | 36,000  | 39,600  | 3,600  | 716,200   | 691,000 |  |
| 満室年間収入合計 |  |  |  | 7,644,000 | 432,000 | 475,200 | 43,200 | 8,594,400 |         |  |

# Common燕南 支出一覧

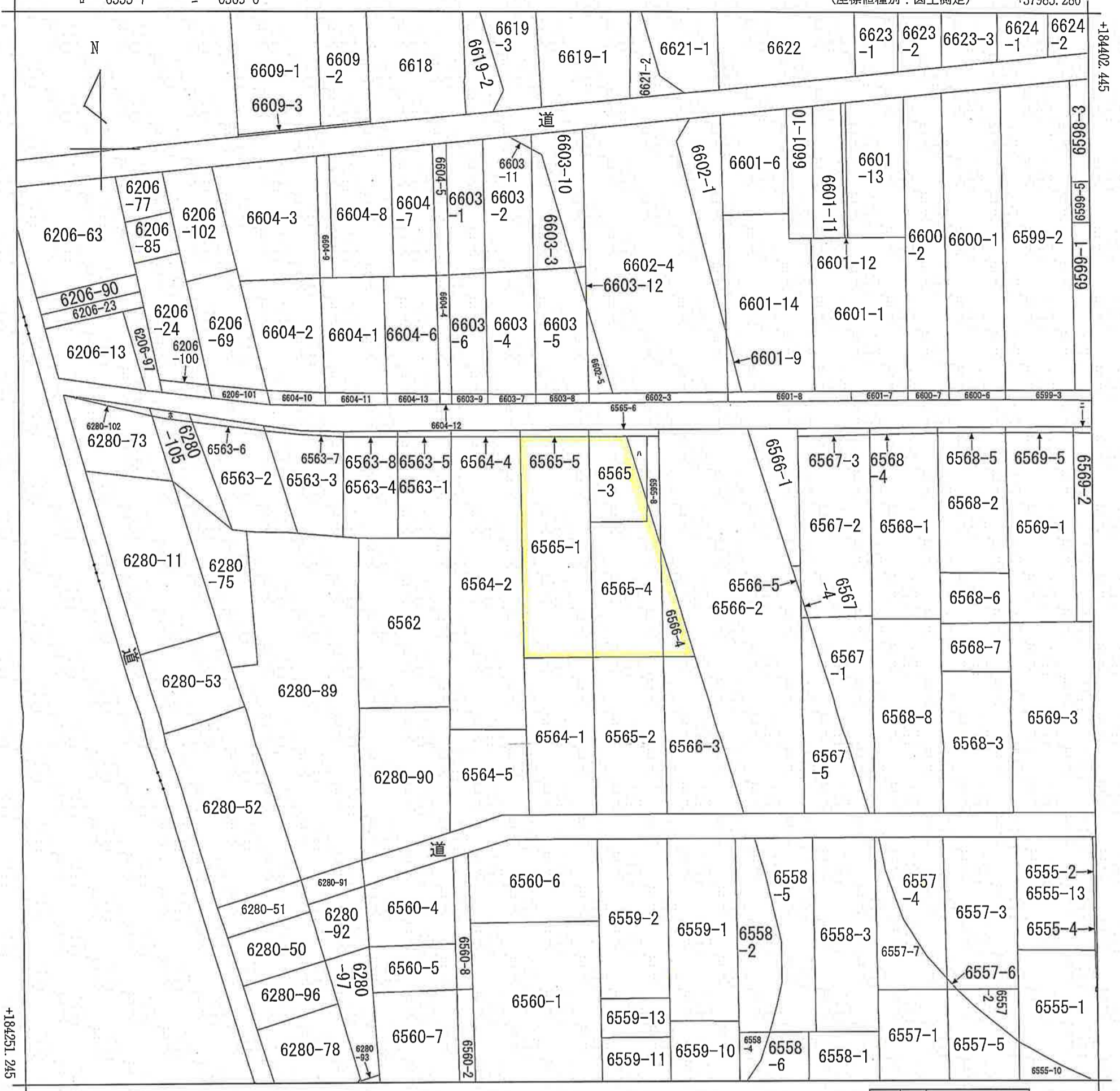
令和8年1月 現在

| No.      | 支払い項目      | 支払い額(円)(税込)/年 | 備考                       |
|----------|------------|---------------|--------------------------|
| 1        | 固定資産税      | 440,706       | 令和7年度                    |
| 2        | 管理委託費      | 467,940       | 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     | 155,760       | 共用部日常巡回清掃（月2回実施・管理諸経費含む） |
| 5        | 定期清掃       | 52,800        | 年1回実施                    |
| 6        | 消防設備点検費    | 44,000        | 消火器（年2回実施）               |
| 7        | 建築設備巡回点検   | 19,800        | 年1回実施                    |
| 8        | 共用部電気料     | 33,000        | （直近1年の電気料を参考にしています）      |
| 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 |            | 1,417,286     |                          |



イ 6280-72    ハ 6565-7    ホ 6280-103  
 ロ 6555-7    ニ 6569-6

(座標値種別：図上測定)    +37985.280



+37835.280 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ (touhokutaiheiyouki2011.par) による修正がされています。

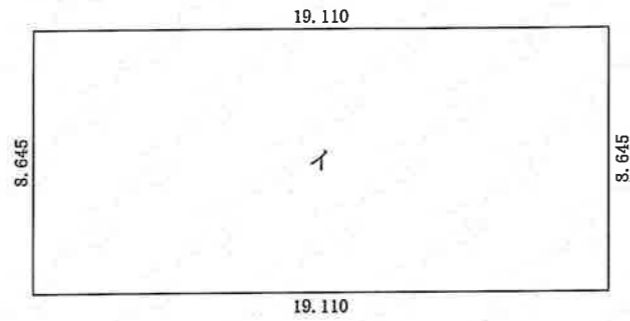
地番区域見出  
 南5丁目

|       |            |        |            |    |                  |      |           |
|-------|------------|--------|------------|----|------------------|------|-----------|
| 請求部   | 所在         | 燕市南五丁目 |            | 地番 | 6565番1           |      |           |
| 出力縮尺  | 1/600      | 精度区分   | 座標系番号又は記号  | 分類 | 地図に準ずる図面 (街区成果B) | 種類   | 街区基本調査成果図 |
| 作成年月日 | 平成21年3月23日 |        | 備付年月日 (原図) |    |                  | 補記事項 |           |

# 各階平面図

|       |                               |      |
|-------|-------------------------------|------|
| 家屋番号  | 6565番4                        | 建物図面 |
| 建物の所在 | 燕市南五丁目6565番地4、6565番地1、6566番地4 |      |

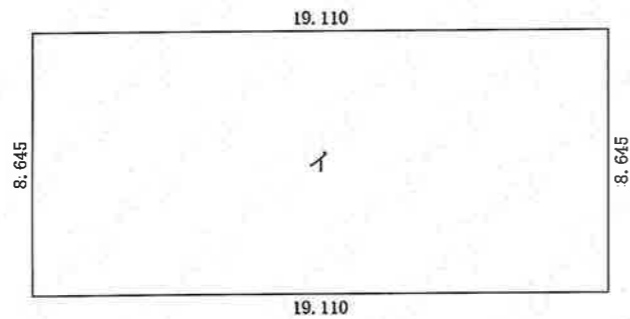
## 1階



求積表

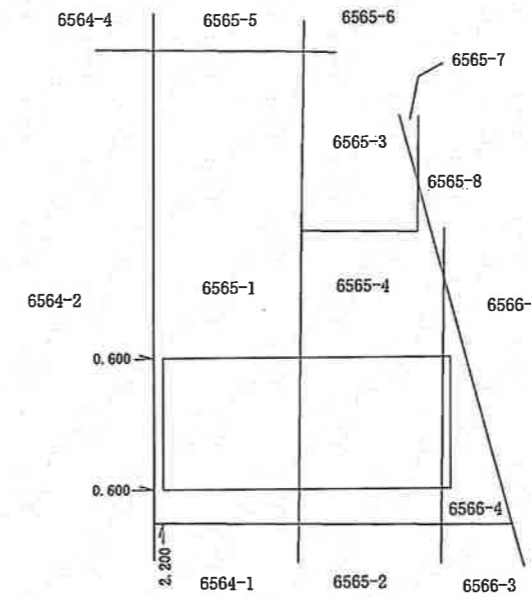
|   |                           |
|---|---------------------------|
| イ | 19.110 × 8.645 = 165.2060 |
|   | 床面積 165.20㎡               |

## 2階



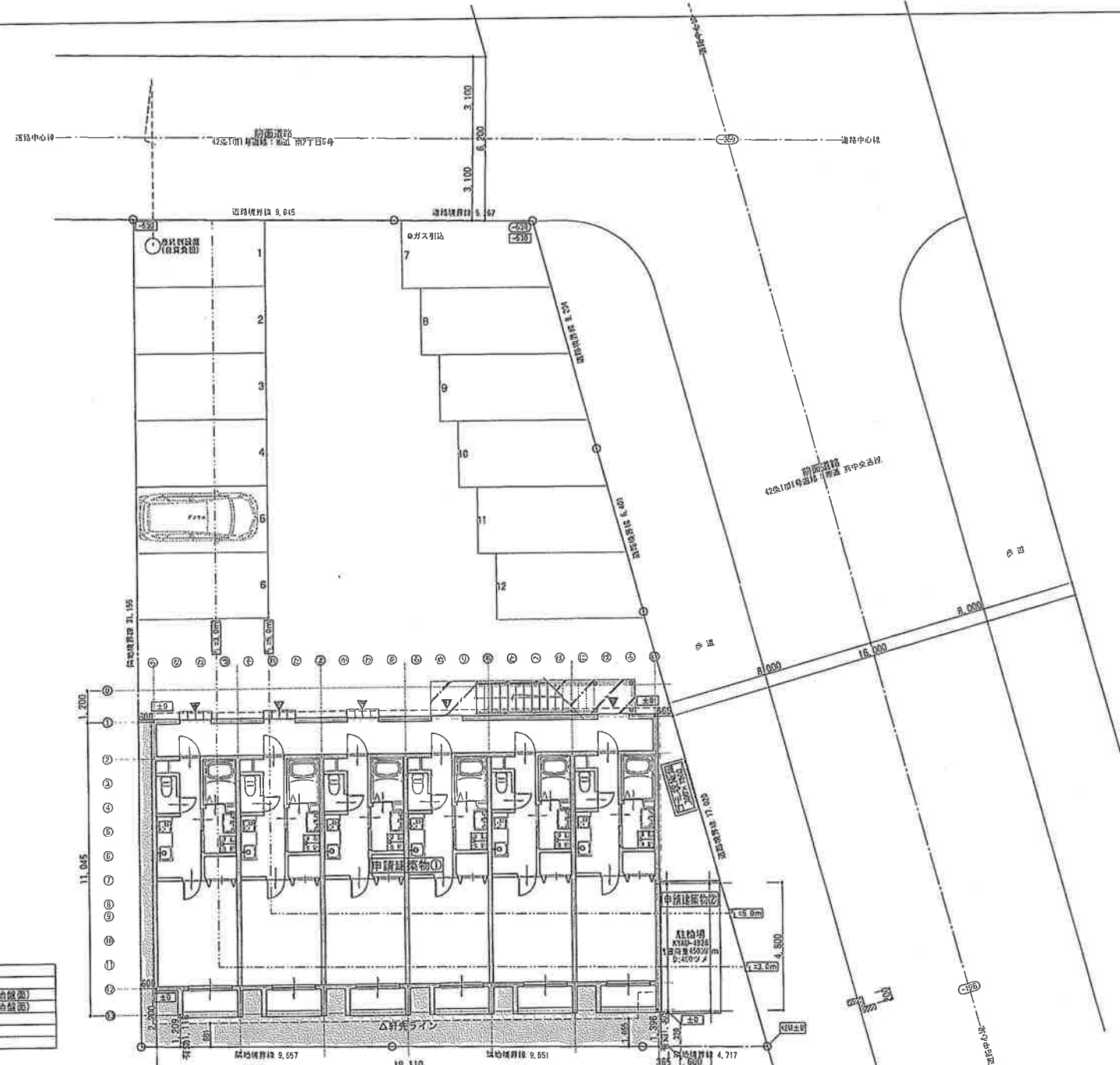
求積表

|   |                           |
|---|---------------------------|
| イ | 19.110 × 8.645 = 165.2060 |
|   | 床面積 165.20㎡               |



|     |                           |    |       |
|-----|---------------------------|----|-------|
| 作成者 | 新潟市中央区桜木町5番14号3階          | 縮尺 | 1/250 |
|     | 土地家屋調査士 佐藤 淳 (令和6年3月4日作成) |    |       |

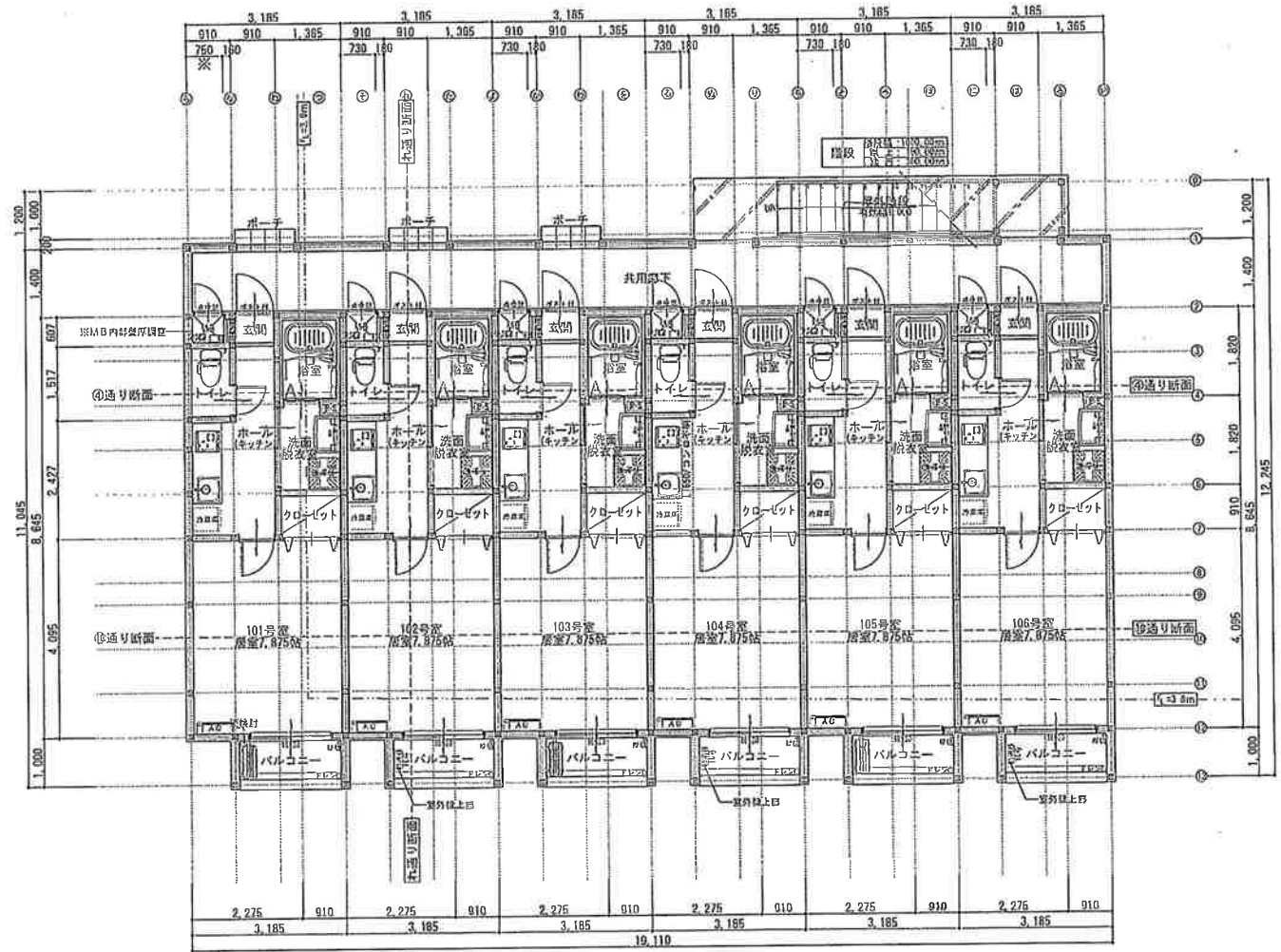
|     |               |    |       |
|-----|---------------|----|-------|
| 申請人 | 株式会社リビングギャラリー | 縮尺 | 1/500 |
|     | 代表取締役 舟崎義朗    |    |       |



| 凡 符  |                   |
|------|-------------------|
| ▽    | 基準高               |
| ±0.0 | KBMからの設計高さ(設計地盤面) |
| ◎    | KBMからの現況高さ(現況地盤面) |
| ○    | 1階基礎の地れの範囲        |
| ○    | 2階基礎の地れの範囲        |

配置図 S=1/150

|    |                          |       |                    |
|----|--------------------------|-------|--------------------|
| 設計 | 一級建築士 登録 第356565号 小倉 雅也  | 工事名称  | (仮称) 燕市南5共同住宅 新築工事 |
| 設計 | 一級建築士 登録 第346568号 高野 孝   | 図名    | 配置図                |
| 承認 | 小倉 雅也                    | 設計年月日 | 2023.08.17.        |
| 縮尺 | A1 = 1/1000 , A3 = 1/150 | 切取符号  | A-04               |



1階平面図 S=1/100

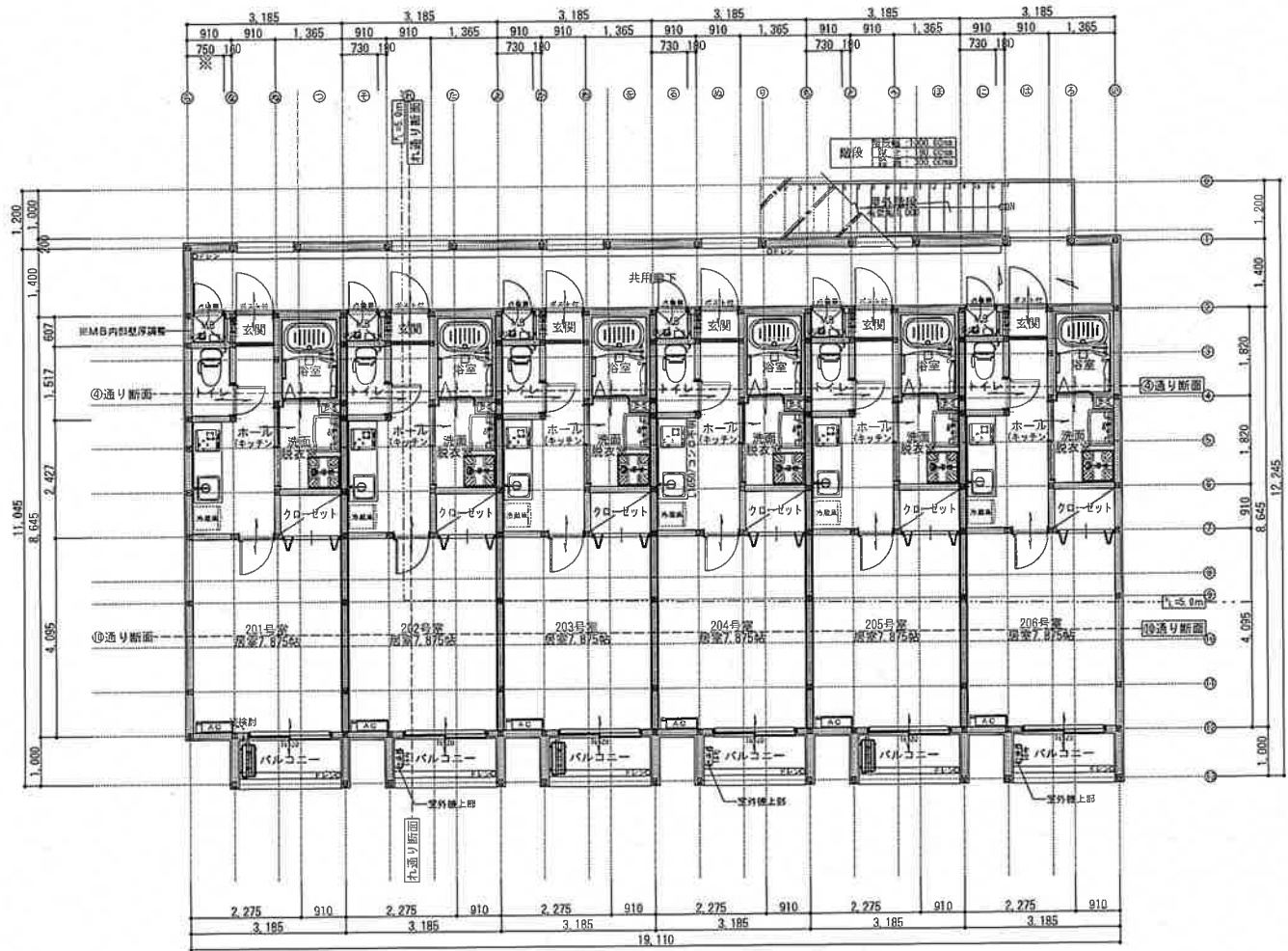
|  |             |
|--|-------------|
| 凡例   |             |
| □  | 管柱: 105×105 |
| ○  | 高柱: 120×120 |
| ○  | 1階床の架れの範囲   |
| ○  | 2階床の架れの範囲   |
| 界線を示す(上階床、小屋頂まで)<br>=12.55mポット+12.02mシート+12.55mポット+100ガラスウール充填<br>=12.55mポット+12.02mシート+12.55mポット |             |

※ 外壁防火構造: PC030BE-9201  
 内部防火構造(天井・柱間ライン)  
 ・住戸壁部分  
 ・1階天井~2階床下部分  
 ・2階天井~小屋頂部分

株式会社 国際総合計画 一級建築士事務所  
 一級建築士事務所 新潟県知事登録(二)第4123号

|    |                          |       |                        |
|----|--------------------------|-------|------------------------|
| 図名 | 1階平面図                    | 図番    | 1階平面図                  |
| 設計 | 一級建築士 土井 浩 第346269号 河原 学 | 設計年月日 | 2023.06.10.            |
| 縮尺 | 縮尺                       | 縮尺    | A1 = 1/100, A3 = 1/100 |

図面番号: A-05(D)



2階平面図 S=1/100

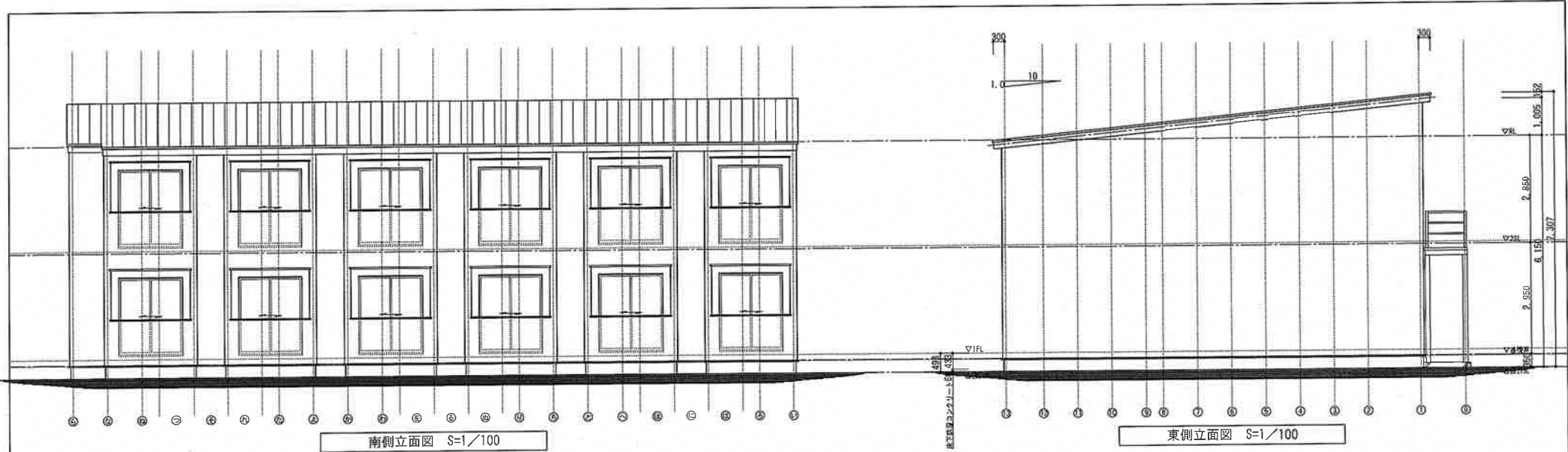
| 凡例  |            |
|---|------------|
| ○   | 管柱：105×105 |
| ◎   | 梁柱：120×120 |
| □   | 1階延床の恐れ範囲  |
| □   | 2階延床の恐れ範囲  |
| 境界を示す(上階床、小屋裏まで)<br>□=12.5石膏ボード+1.0遮音シート+12.5石膏ボード<br>□=100グラスウール充填<br>□=12.5石膏ボード+1.0遮音シート+12.5石膏ボード |            |

特記 外壁防火構造:PC0308E-9201 - 住戸壁部分  
 内部断熱工範囲(暖房-系統ライン)  
 - 1階天井~2階床下部分  
 - 2階天井~小屋裏部分

株式会社 国際総合計画 一級建築士事務所  
 一級建築士事務所 新潟県知事登録(ニ)第4123号

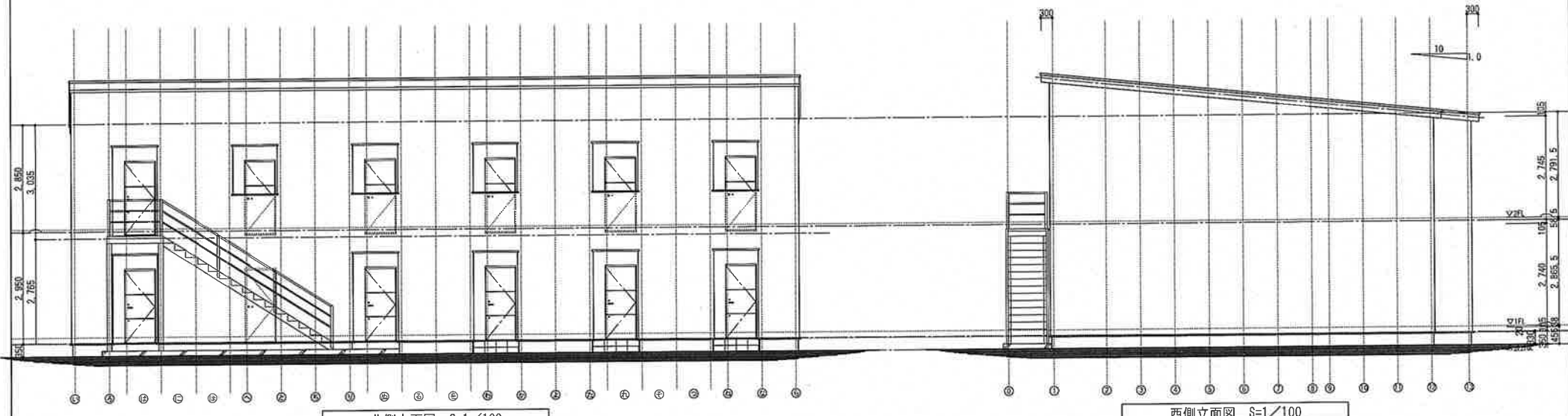
|  |  |                              |
|--|--|------------------------------|
| 監理<br>建築士 一級建築士 登録 第35655号 小倉 勉<br>設計<br>一級建築士 登録 第34686号 西藤 学 | 工事名称<br>(仮称) 燕市南5 共同住宅 新築工事<br>図名<br>2階平面図 | 図面番号<br>A-05②                |
| 承認<br>小倉 勉<br>加計<br>西藤 学                                       | 設計年月日<br>2023.09.10.                       | 縮尺<br>A1 = 1/100, A3 = 1/100 |

GASメーター・電気メーター間室可/230803 燕酒防本館予防課 五十嵐雄哉



南側立面図 S=1/100

東側立面図 S=1/100



北側立面図 S=1/100

西側立面図 S=1/100

12 外壁防火構造:PC0308E-9201 - 住戸壁部分  
 内装制音工範囲(機房~監視ライン)  
 ・1階天井~2階床下部分  
 ・2階天井~小屋裏部分

株式会社 国際総合計画 一級建築士事務所  
 一級建築士事務所 新潟県知事登録(二)第4123号

|           |                         |                             |                         |
|-----------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 管理<br>建築士 | 一級建築士 登録 第356585号 小倉 勉也 | 工事名称<br>(仮称) 燕市南5 共同住宅 新築工事 | 図面番号<br>A-060           |
| 設計        | 一級建築士 登録 第346868号 斎藤 学  | 立面図(元プラン)                   |                         |
| 承認        | 小倉 勉也                   | 設計年月日<br>2023.08.17.        | A1 = 1/100 . A3 = 1/100 |