

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	ロフティ信濃町			
価 格	175,000,000 円 (総額)			
所 在	新潟市中央区信濃町21番3、21番1			
(住居表示)	新潟市中央区信濃町15番12号			
交 通	JR越後線「関屋」駅 徒歩約6分			
土 地	所有形態	所有権	利用現況 建物の敷地	
	地 積	公簿 901.56 m ² (272.72 坪)		
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	防火指定 準防火	
	建ぺい率	60%	容積率 200%	
	道 路	西側:公道 幅員7.6m 南側:公道 幅員5.7m		
	その他	・確定測量図有り		
建 物	所有形態	一棟	利用現況 共同住宅	
	新築年月	昭和59年8月	使用状況 賃貸中	
	構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根 3階建		
	床面積	1階:	355.99m ²	
		2階:	360.89m ²	
		3階:	360.89m ²	
	延床面積	公簿 1,077.77 m ² (326.02 坪)		
	住 戸	1LDK×1戸、2LDK×7戸、3LDK×4戸		
設計・施工	大成建設(株)			
その他	附属建物 機械室(7.15m ²)、自転車置場(11.60m ²)登記有り			
収支等 (税別)	〈現況〉稼働率	住居 91.6%	〈満室想定〉 100%	
	年間収入	12,351千円	年間収入 13,800千円	
	表面利回り	7.06%	表面利回り 7.89%	
	支 出	管理費	672千円	管理費 750千円
		固都税	1,176千円	固都税 1,176千円
		その他	1,180千円	その他 1,180千円
評価額 (令和7年度)	土地 固定資産税評価額 79,552,751 円	建物 固定資産税評価額 54,547,856 円		
売主希望 契約条件	現況有姿 公簿売買			
その他	■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。			
	■上記支出のうち、その他は建物維持管理費、インターネット保守料の合計です。※別添 支出一覧 参照 町内費、火災保険料等は別途。			
	■リノベ部屋数 12部屋のうち10部屋終了。			
	■駐車場 14区画 (縦列5区画、普通車3区画、軽自動車6区画)			

作成年月日: 令和8年4月1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

ロフティ信濃町 レントロール

令和8年4月1日現在

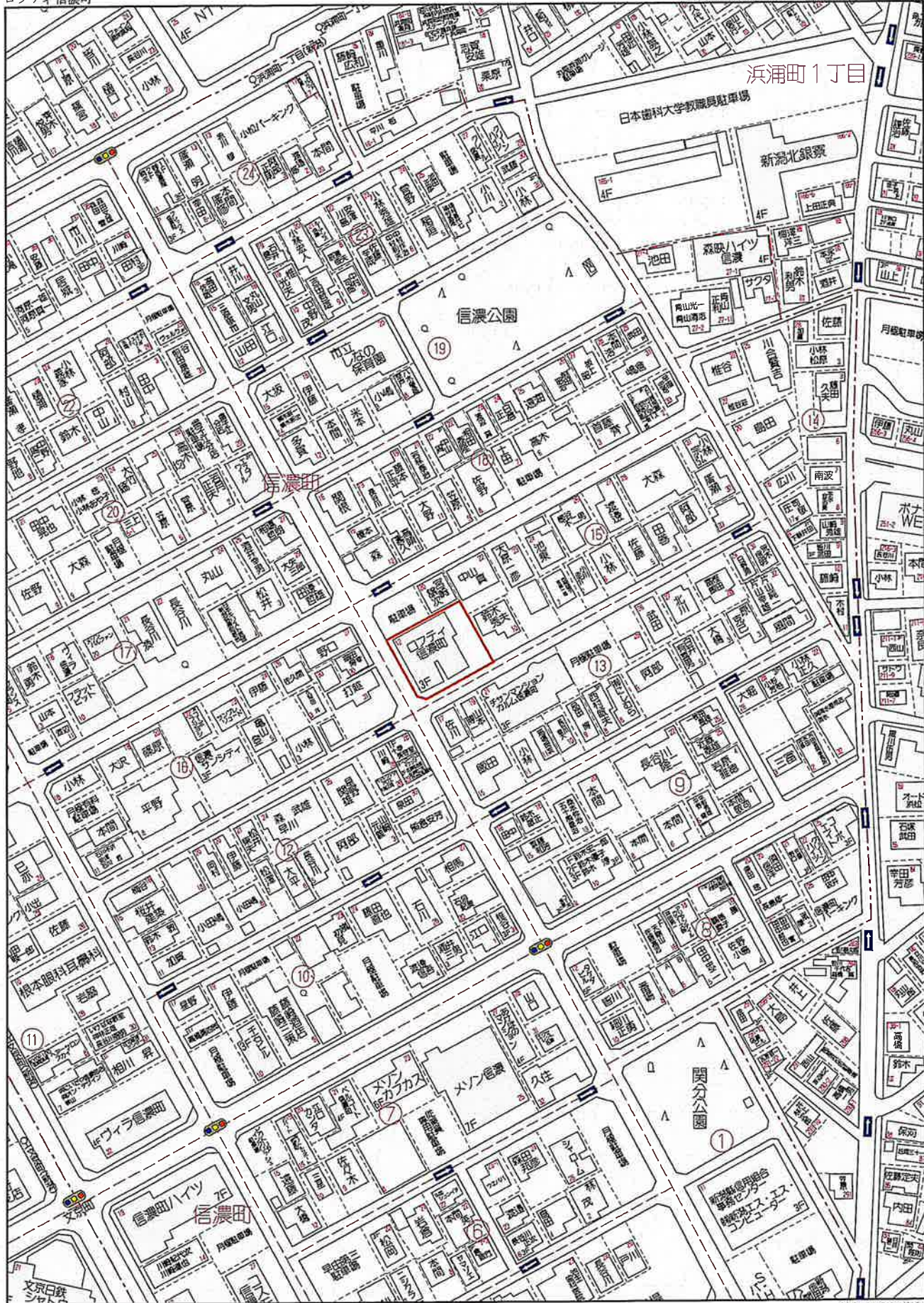
No.	部屋番号	現況	間取り	賃料等(円)					預かり敷金	備考
				月額賃料	共益費	駐車場(税込)	町内費	月額合計		
1	1N	契約中	2LDK	92,000	—	—	200	92,200	184,000	リノベーション済み
2	1E	契約中	2LDK	81,000	—	—	200	81,200	81,000	リノベーション済み
3	1S	契約中	2LDK	68,000	6,000	—	200	74,200	98,000	
4	1W	契約中	2LDK	89,000	—	—	200	89,200	—	リノベーション済み
5	2N	契約中	2LDK	65,000	6,000	—	200	71,200	130,000	
6	2E	4/25~契約	2LDK	93,000	—	—	200	93,200	186,000	リノベーション済み
7	2S	契約中	2LDK	90,000	—	—	200	90,200	180,000	リノベーション済み
8	2W	契約中	2LDK	82,000	—	—	200	82,200	82,000	リノベーション済み
9	3N	契約中	2LDK	96,000	—	—	200	96,200	192,000	リノベーション済み
10	3E	契約中	3LDK	82,000	6,000	—	200	88,200	—	リノベーション済み
11	3S	契約中	1LDK	87,000	—	—	200	87,200	87,000	リノベーション済み
12	3W	契約中	2LDK	88,000	—	—	200	88,200	—	リノベーション済み
1	A-1	契約中	駐車場			6,600		6,600		3W号室
2	A-2	4/25~契約	駐車場			6,600		6,600		2E号室
3	A-3	募集中	駐車場			6,600		6,600		
4	A-5	契約中	駐車場			6,600		6,600		1E号室
5	A-6	契約中	駐車場			7,700		7,700		3E号室
6	A-7	募集中	駐車場			6,600		6,600		
7	A-8	4/25~契約	駐車場			7,700		7,700		2E号室
8	B-1	契約中	駐車場			7,700		7,700		1W号室
9	B-2	契約中	駐車場			7,700		7,700		2W号室
10	B-3	契約中	駐車場			11,000		11,000		1E号室
11	B-5	契約中	駐車場			11,000		11,000		3S号室
12	B-6	契約中	駐車場			8,800		8,800		3N号室
13	B-7	契約中	駐車場			11,000		11,000		1N号室
14	B-8	契約中	駐車場			11,000		11,000		2S号室
現況月額収入合計				920,000	18,000	89,100	2,200	1,029,300	1,034,000	
現況年間収入合計				11,040,000	216,000	1,069,200	26,400	12,351,600		

満室月額収入合計	1,013,000	18,000	116,600	2,400	1,150,000	1,220,000	
満室年間収入合計	12,156,000	216,000	1,399,200	28,800	13,800,000		

ロフティ信濃町 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	1,176,273	令和7年度
2	管理委託費	748,110	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	250,800	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	定期清掃（床面洗浄、wax・年1回実施）
6	消防設備点検	99,000	自動火災報知設備、避難器具、消火器（年2回実施）
7	機械警備	102,960	自動火災報知設備監視
8	給水増圧ポンプ点検	見積中	年1回実施
9	植栽管理	41,800	年1回実施
10	建築設備巡回点検	19,800	年1回実施
11	共用部電気料	210,000	直近の電気料をもとに算出しています
12	共用部水道料	15,000	直近の水道料をもとに算出しています
13	ごみ収集委託料	184,800	
13	インターネット利用料	192,720	
14	町内費	別途	
15	火災保険料	別途	
16			
現況年間支出合計		3,104,623	



浜浦町1丁目

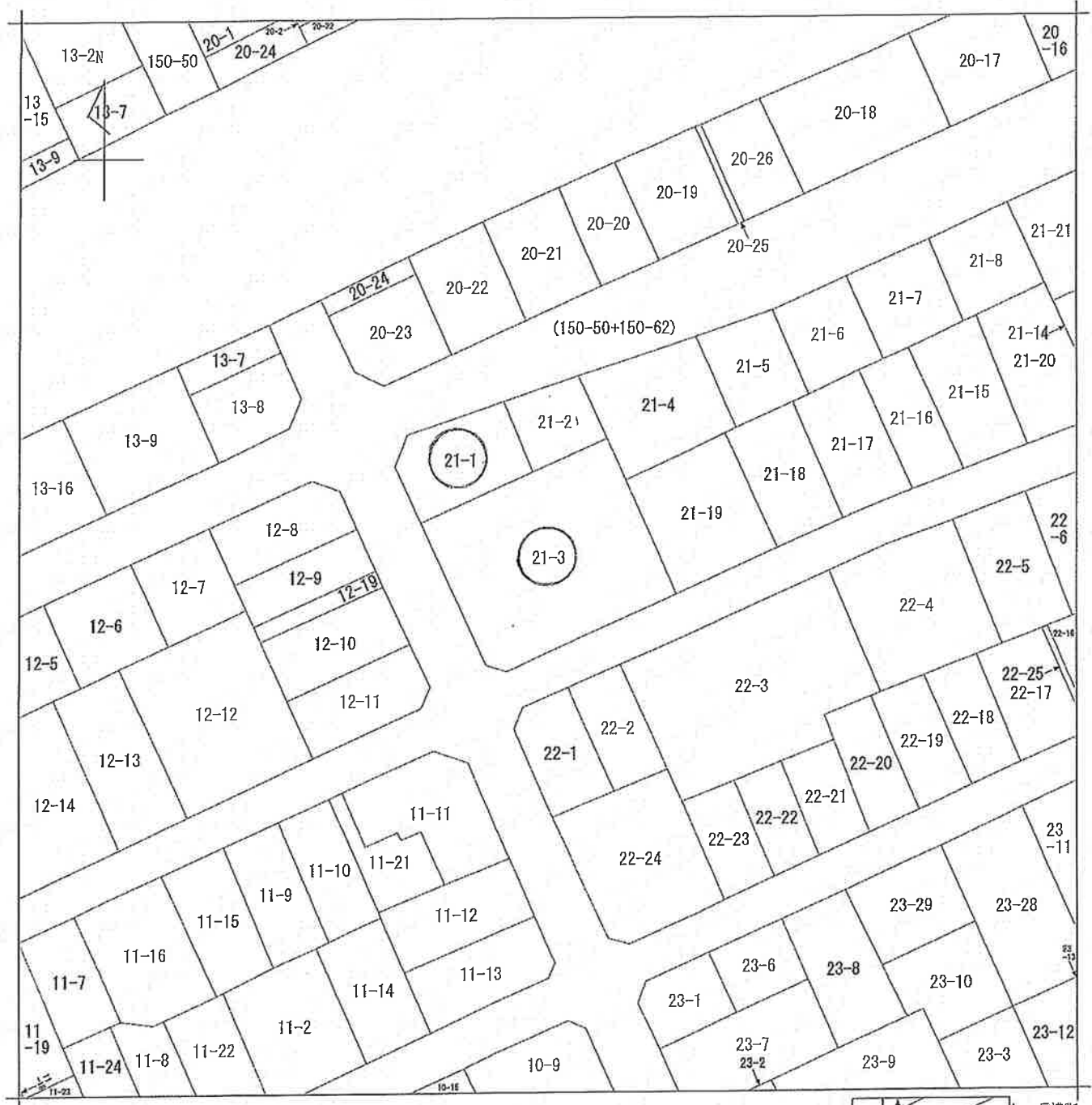
信濃公園

日本歯科大学教職員駐車場

新潟北銀寮

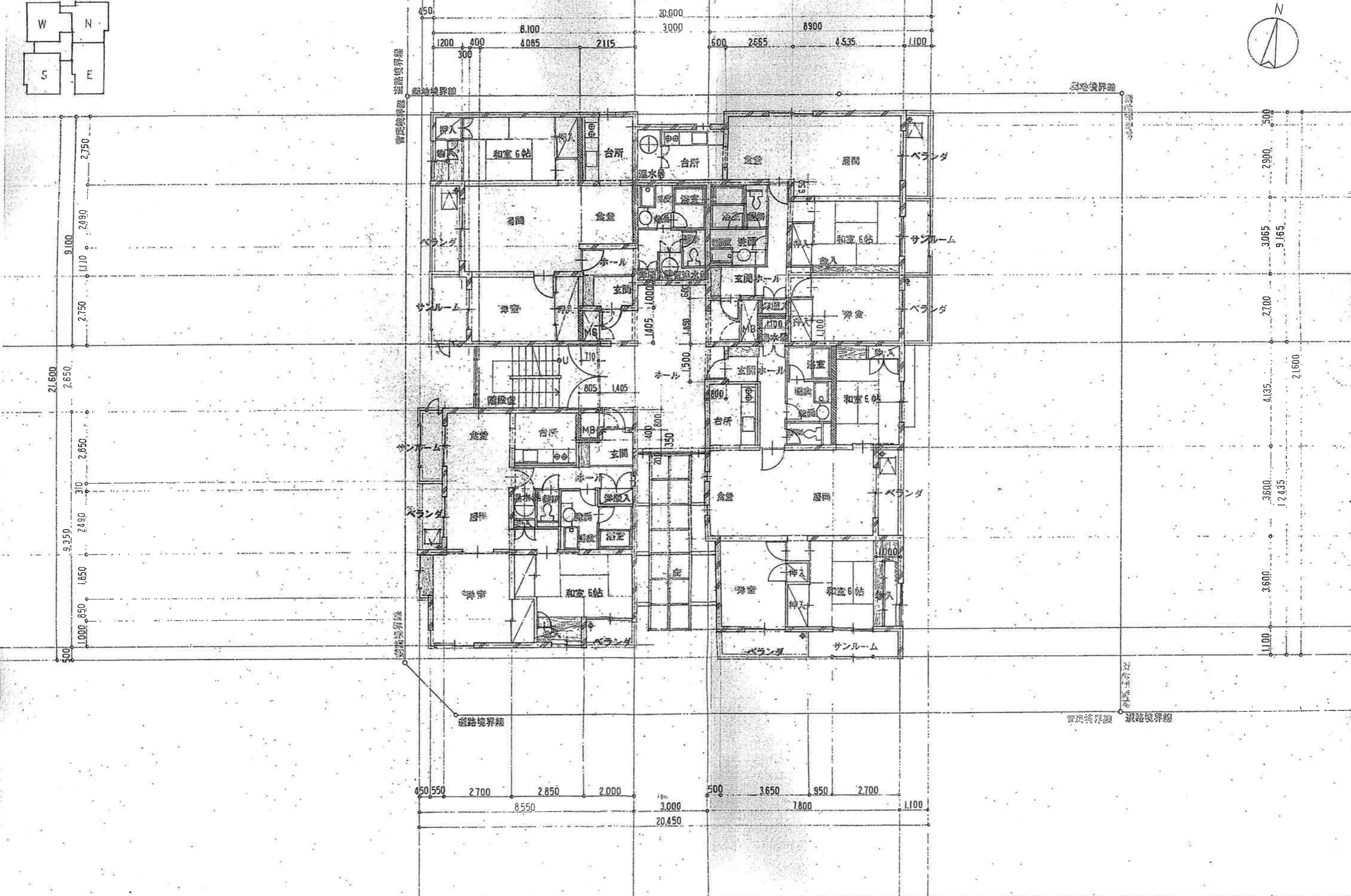
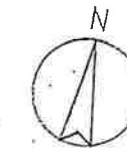
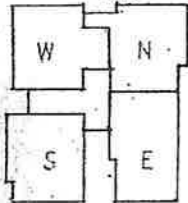
関分公園

70 m



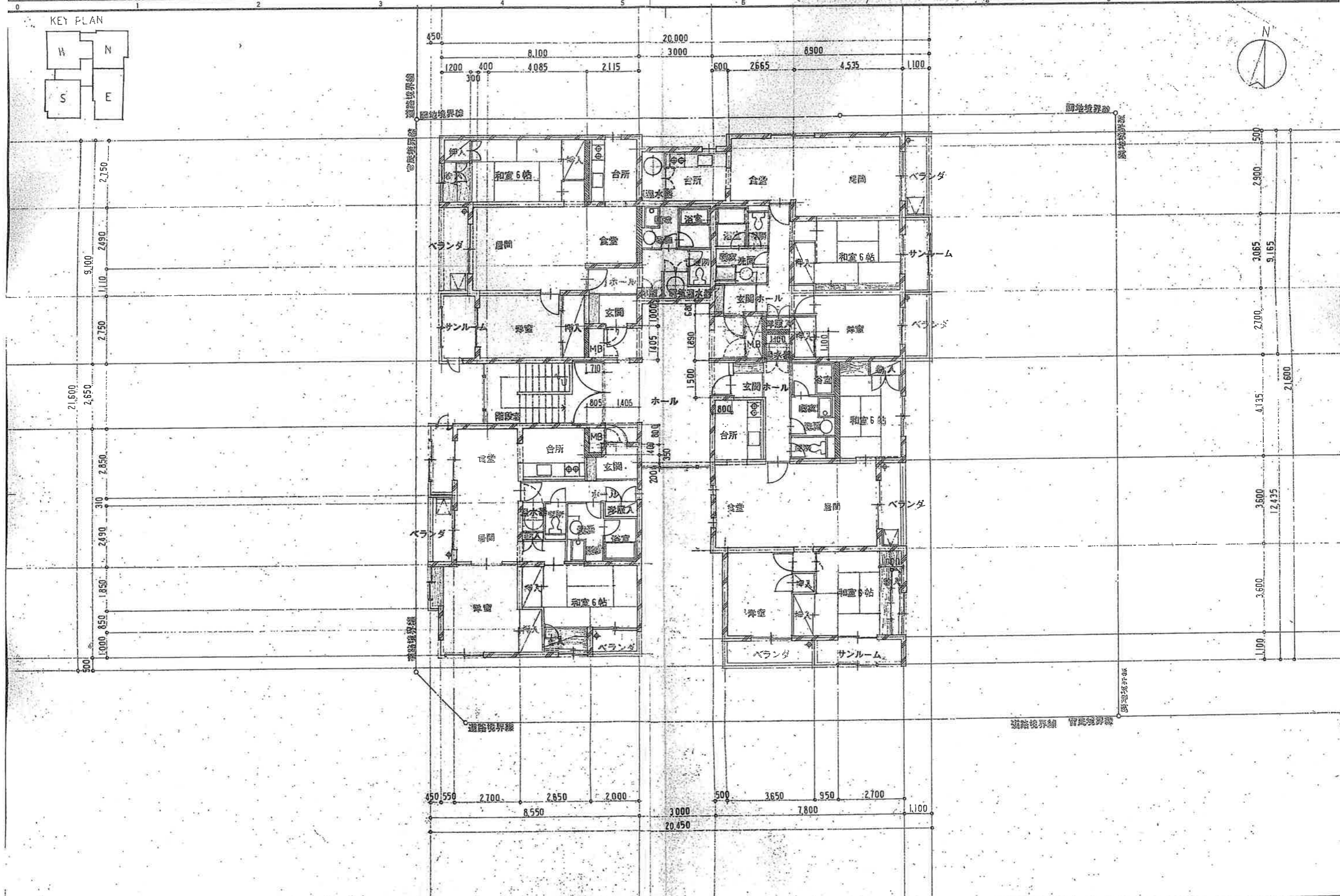
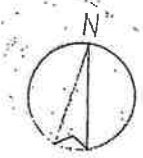
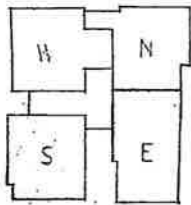
請求部	所在	新潟市中央区信濃町			地番	21番3		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系 番号 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	備付年月日 (原図)			補記事項				

住戸KEY PLAN

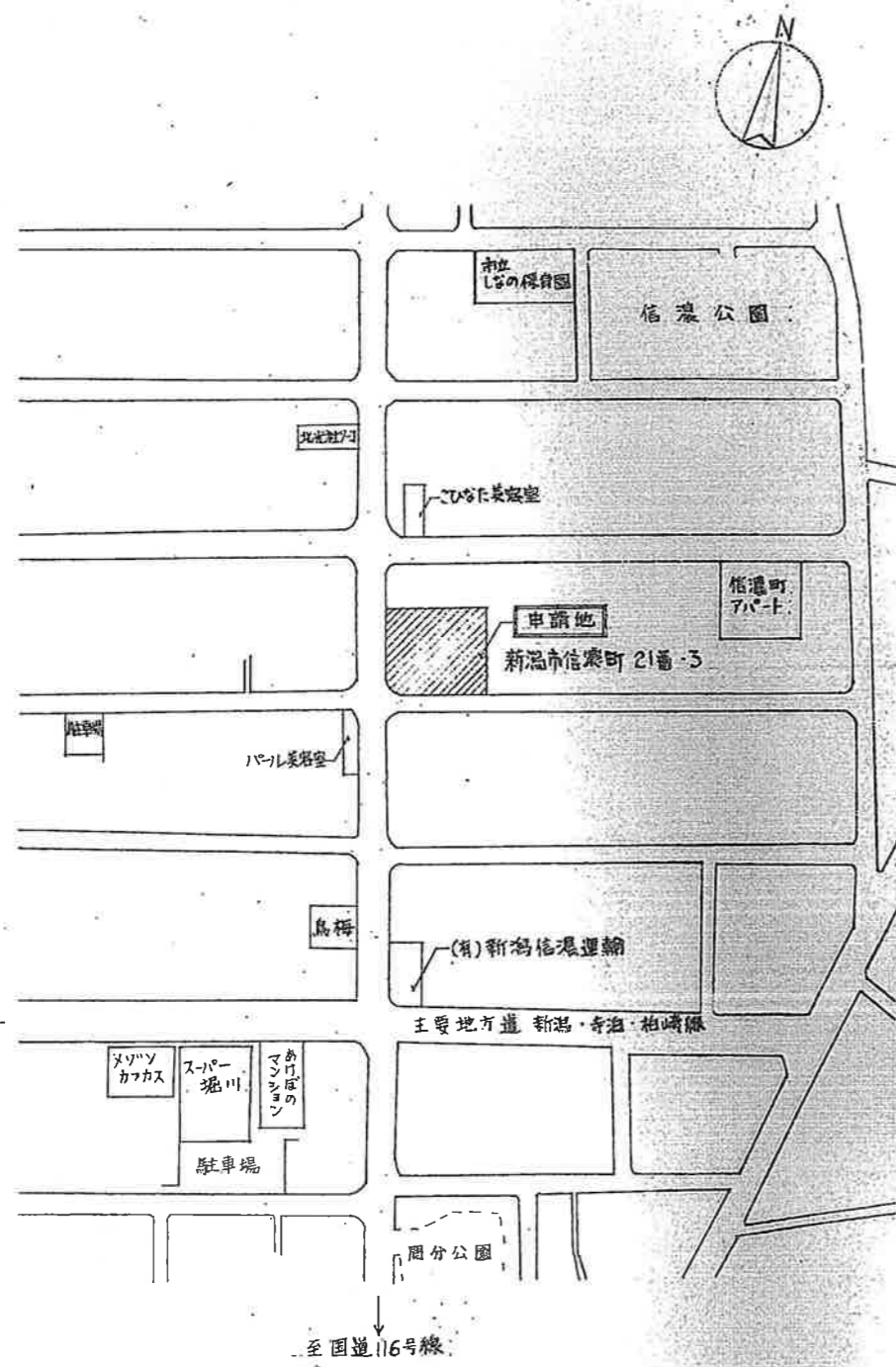


凡例 鉄筋コンクリート造 コンクリートブロック造 木造	打合用	設計番号	10-02141	工事名	LOFT Y 信濃町新築工事	棟別	
	見積	製図	1級 141240	図面番号	A-9	図名	2階平面図
	契約	製図	号 川 松	図面番号	A-9	図名	2階平面図
	申請	校閲	1/12	日付	59年1月12日	設計者	大成建設株式会社 設計部
	工事	校閲	1/12	日付	59年1月12日	設計者	大成建設株式会社 設計部
竣工							

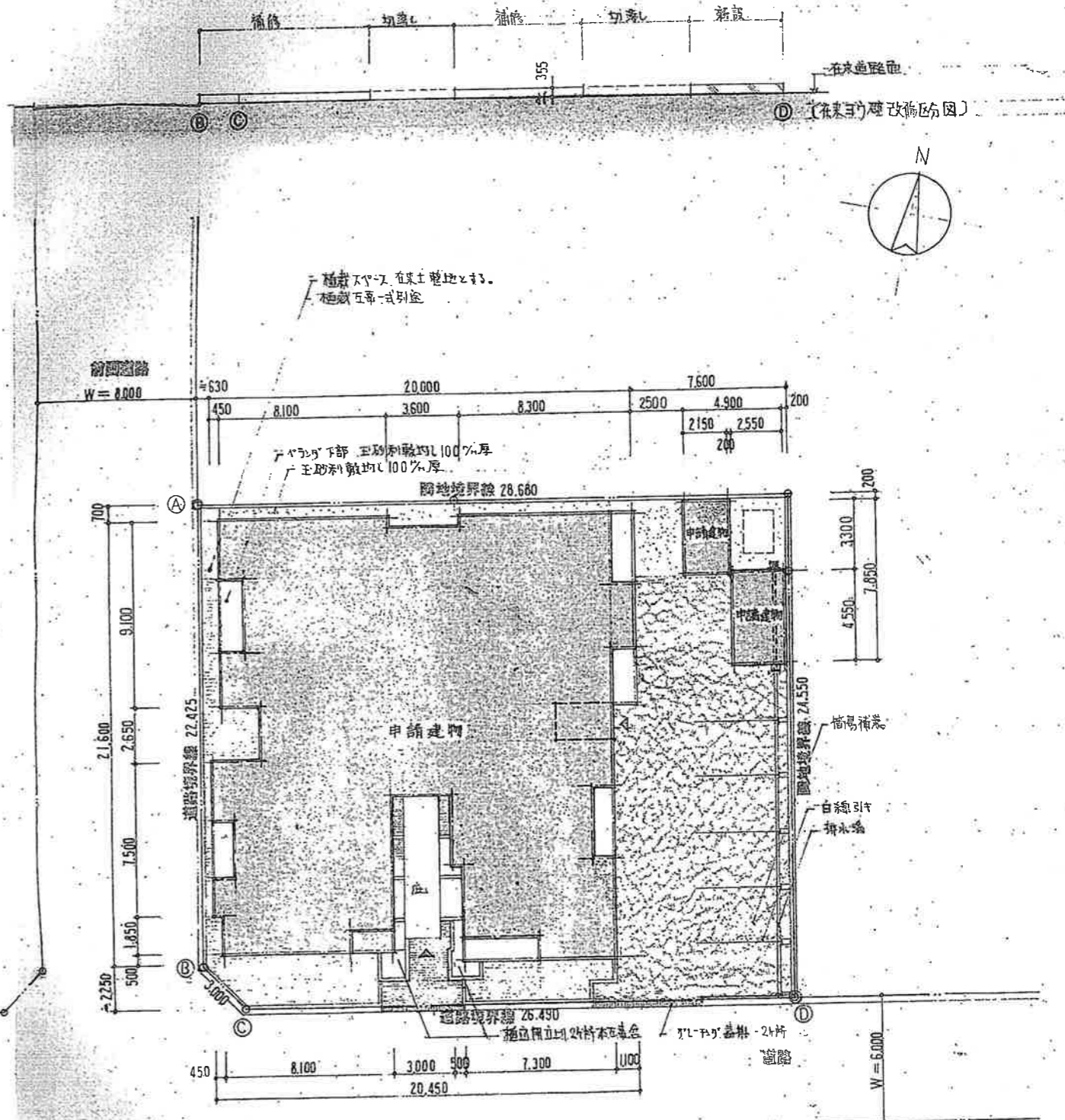
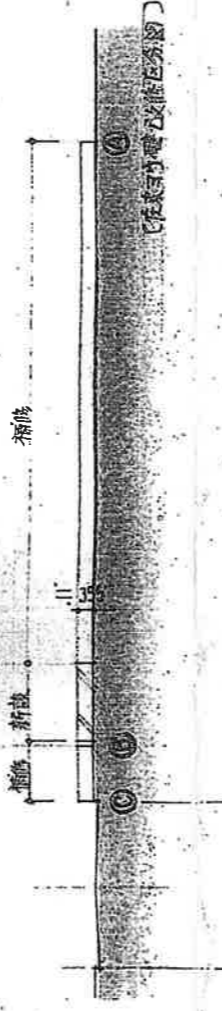
KEY PLAN



<p>凡例</p> <p>鉄筋コンクリート造</p> <p>コンクリートブロック造</p> <p>木造</p>	打合用	設計 430790	設計番号	工事名	棟別
	見積	10-02141	10-02141	LOFTY 信濃町新築工事	
	契約	1級141240	図面番号	階別・室名	階尺
	申請	早川区	A-10	3階平面図	1/100
	工事	校閲	日付	大成建設株式会社 設計部	
竣工		59年1月12日			



案内図 1/1,500



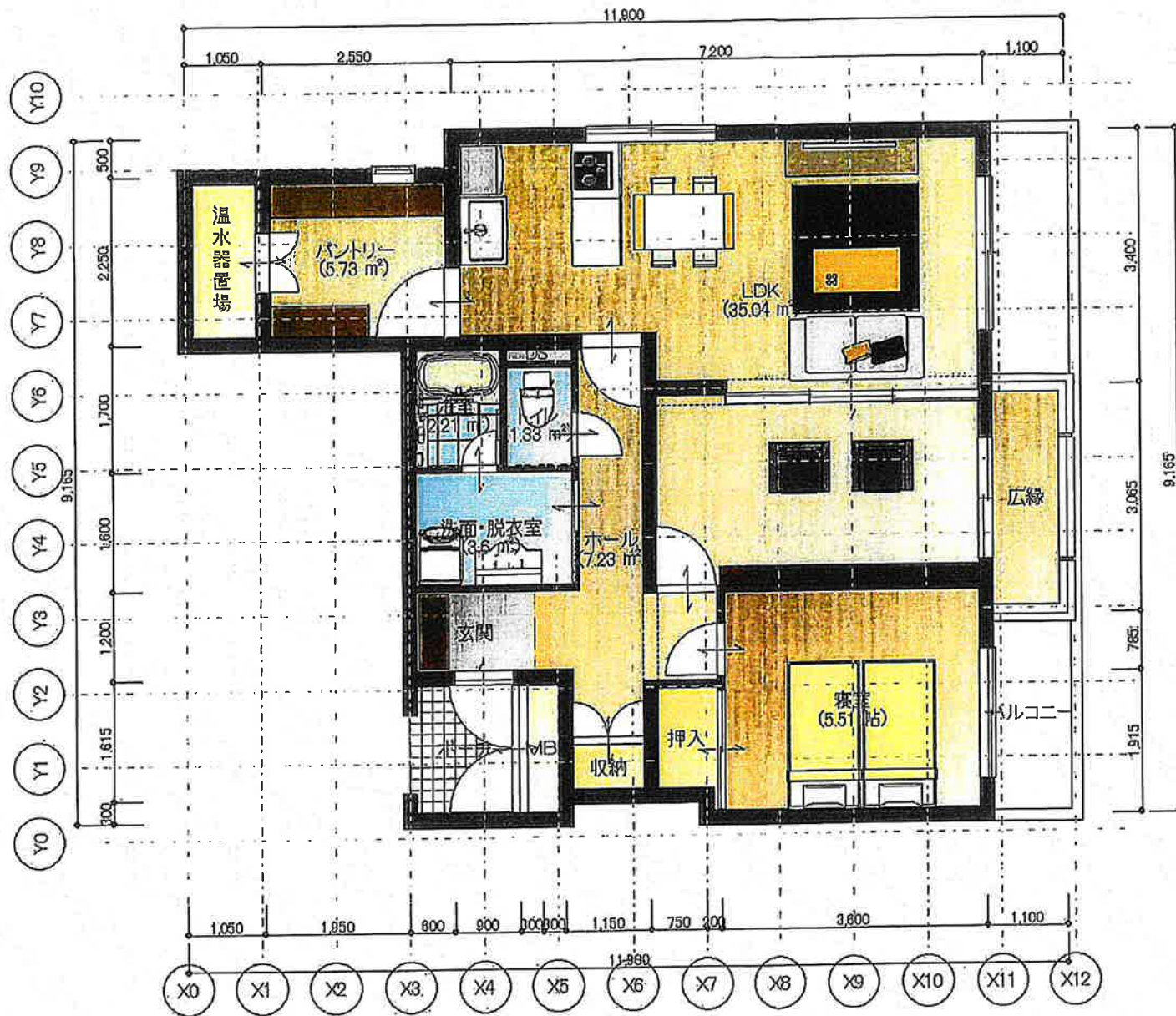
敷地図 1/200

更正図と照合済	日付 58年12月1日
現地調査済	日付 58年12月1日
現地立会人	鹿野 重殿
敷地実測図作成者	下記に依り
備考	

(敷地図)
 新潟市五十嵐二の町 8084番地土
 土世家屋調査士 (TEL 0252-62-2929)
 松岡忠孝氏に依り

打合用	設計者	設計番号	工事名	種別
見積	伊 伊	10-02141	LOFTY 信濃町新築工事	種別
契約	大久保 代資	A-7	図名	縮尺
申請			案内図 配置図	1/1,500, 1/200
工事	校閲	日付	大成建設株式会社設計部	
竣工		59年1月12日		

1-N



■ 1階平面図

1階床面積	77.86 m ²	(23.55坪)
2階床面積	0.00 m ²	(0.00坪)
3階床面積	0.00 m ²	(0.00坪)
建築面積	77.86 m ²	(23.55坪)
延べ面積	77.86 m ²	(23.55坪)
敷地面積	0.00 m ²	(0.00坪)
建ぺい率 (%)	0 %	
容積率 (%)	0 %	



Project Description
LOFTY信濃町 改装プラン

Sheet Title
1階平面図

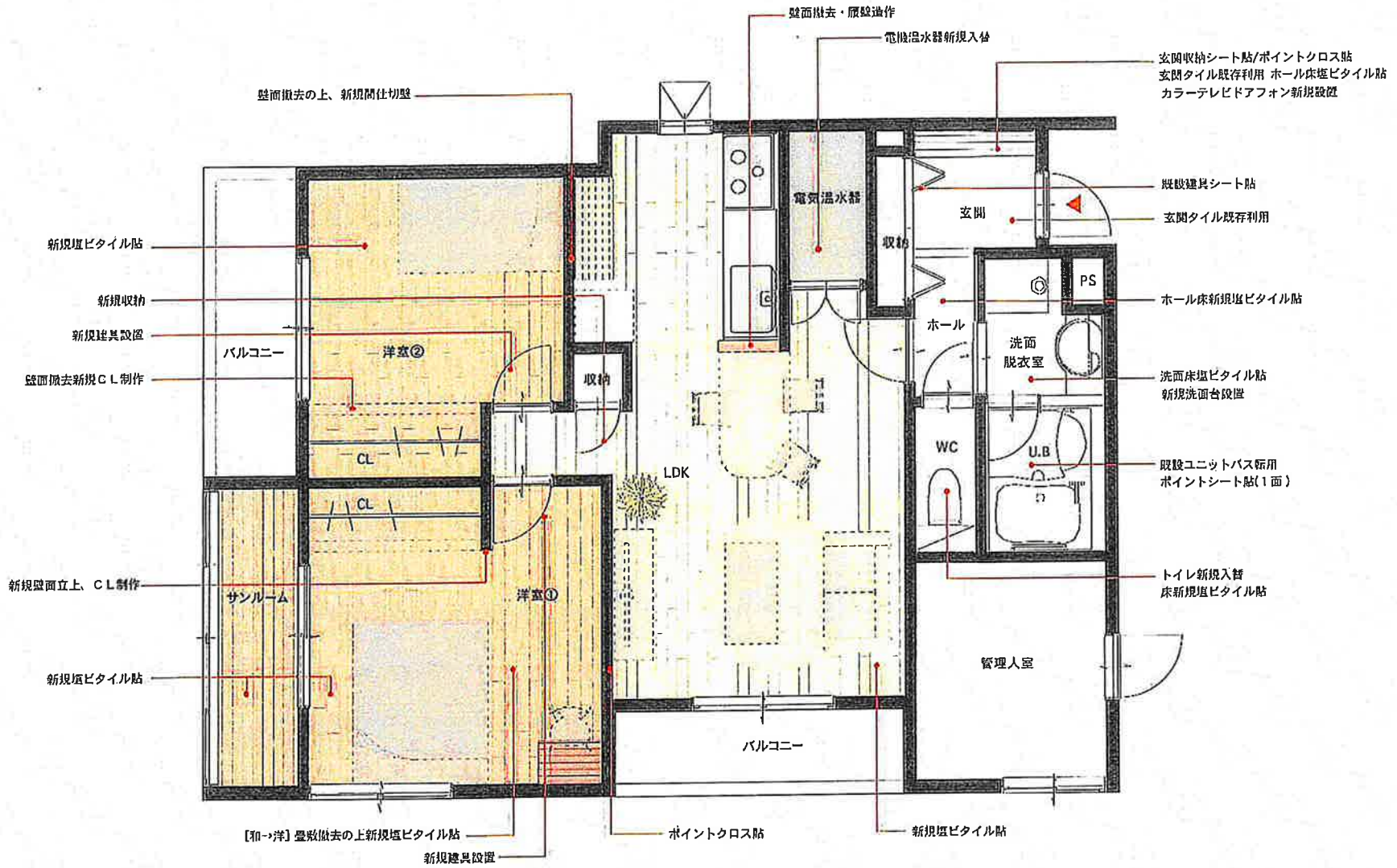
Scale
1/100

Date
2015/9/14

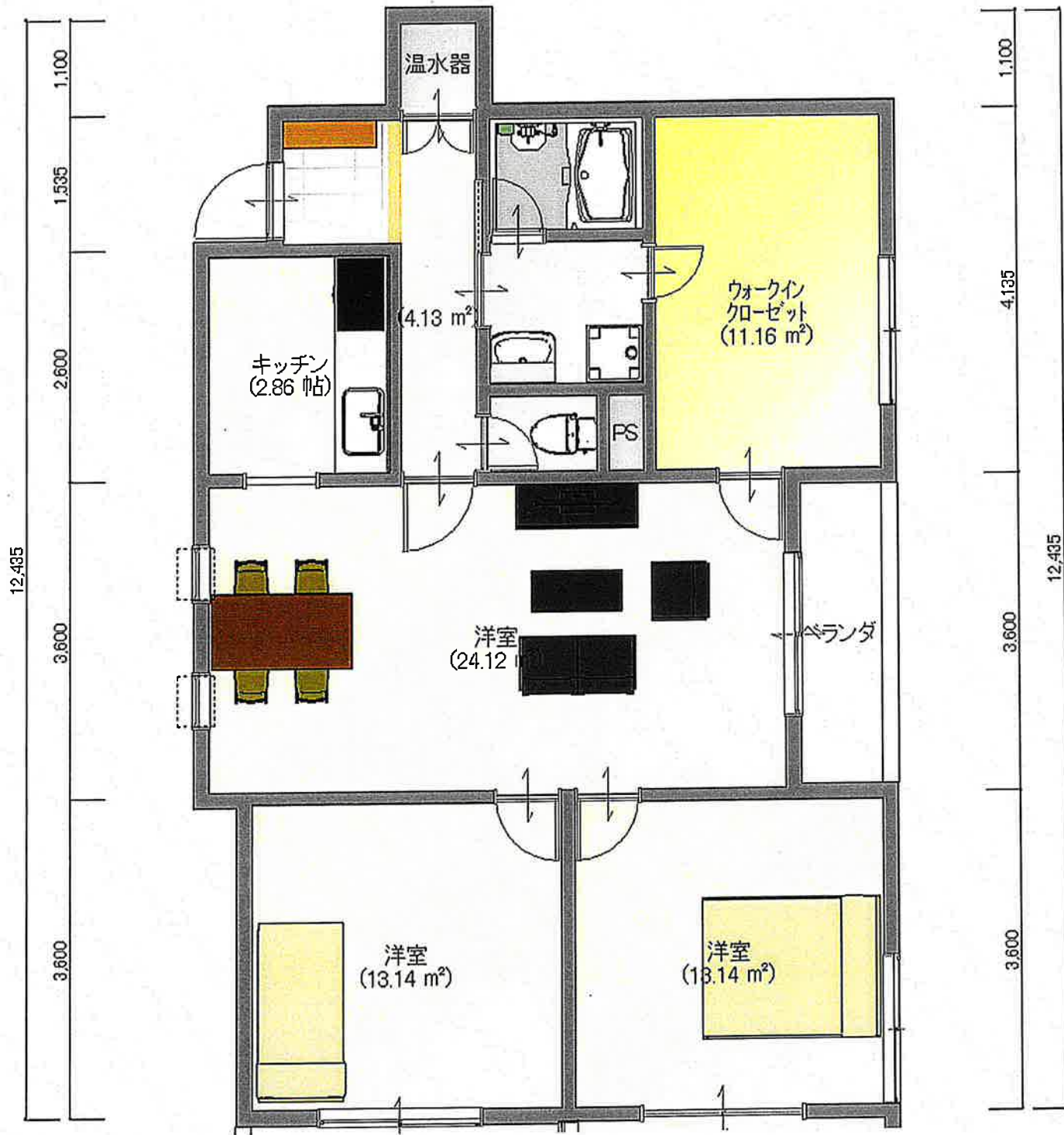
Drawings Provided By
(株)AC15 Tel:025-224-0224 Fax:025-224-0225 新潟県建設業協会 会員 登録番号 478349

No.	Description	By	Date

Sheet
002



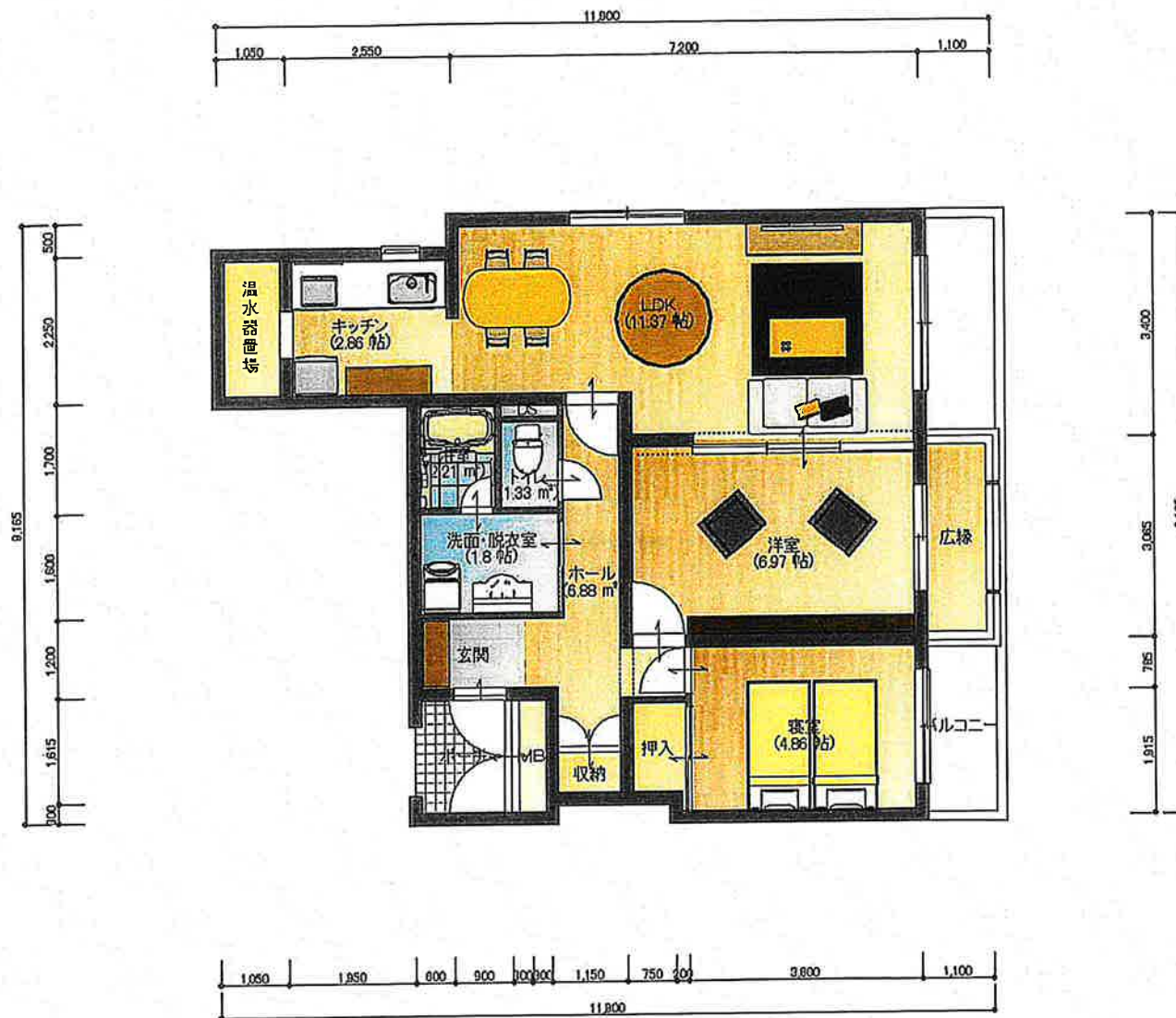
2-E




2-S



3-N 平面図



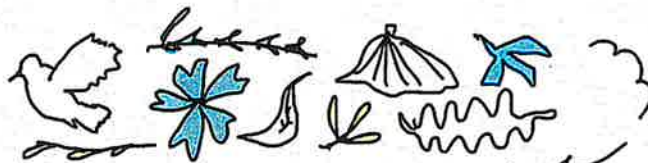
	Project Description	No.	Description	By	Date	Date	Drawings Provided By	Scale	Sheet Title	Sheet
						2015/12/1		1/100		001

(株)AC15 TEL:025-224-0224 FAX:025-224-0225 東京都足立区西目黒4-25-14

3E

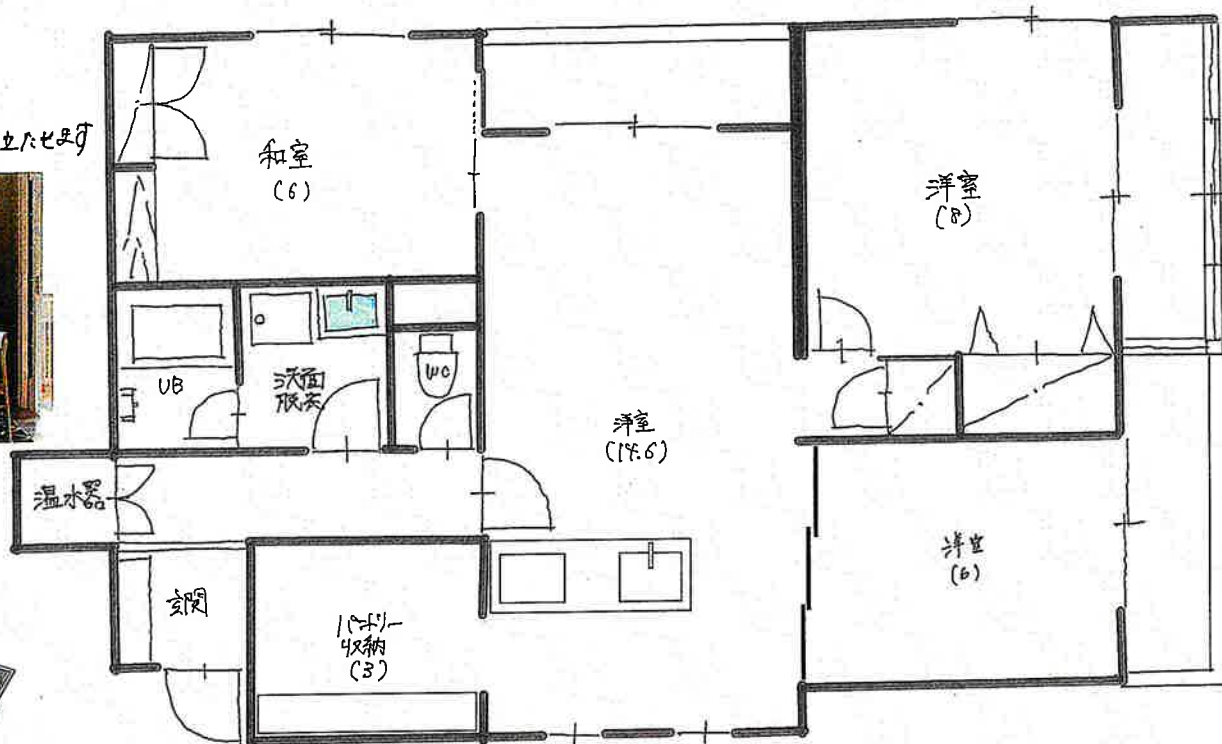
内装 image

やさしく、あたたかみのある Sweden Room ♪



やさしいブルーのキッチン

北欧風の建具や壁紙が
内装と調和し、より引き立たせよう



和室

和洋室のような
外国人が作った和室をイメージ



北欧風の建具色



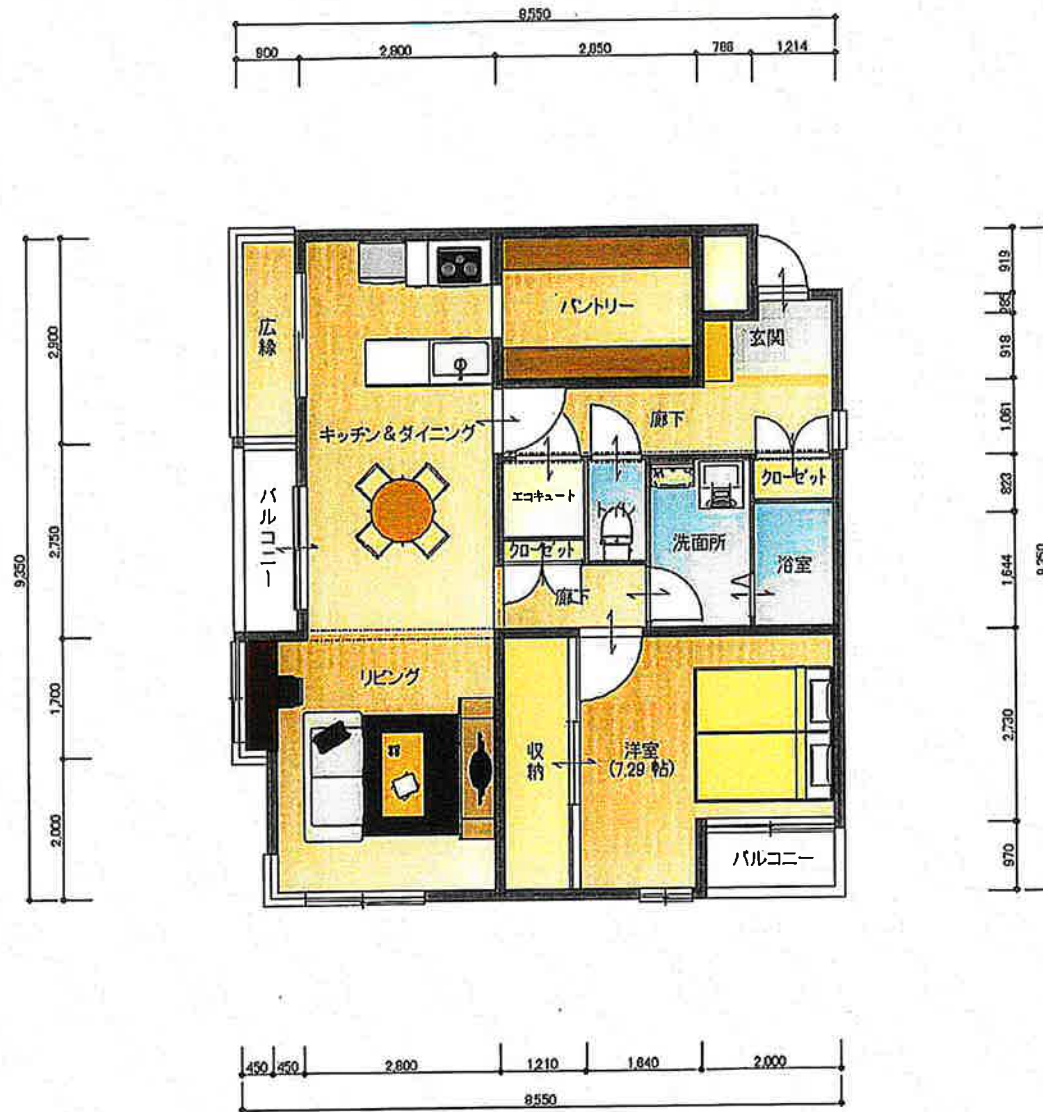
image
日本人が選べる

新しく
あっと驚くデザインに生まれ変わり。
清潔感と心地良い快適ライフ

No.	Description	By	Date

Date

3-S 平面図



Project Description

No.	Description	By	Date

Date
2015/12/1

Drawings Provided By

(株)AC15 Tel:025-224-0224 Fax:025-224-0225 埼玉県熊谷市 熊谷 1-25-20-420149

Scale
1/100

Sheet Title

Sheet
001

