

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高志レイクサイド					
価 格	150,000,000 円 (総額)					
所 在 (住居表示)	新潟市中央区高志1丁目1455番2、1399番52 新潟市中央区高志1丁目1番17号					
交 通	上越新幹線、JR信越本線他「新潟」駅 徒歩約30分 新潟交通「原の台」バス停 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 661.88	m ² (200.21 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	なし		
	建ぺい率	60%	容積率	200%		
	道 路	北西側:公道 幅員5.7m				
	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:	166.46m ²			
		2階:	166.46m ²			
		3階:	166.46m ²			
	延床面積	公簿 499.38	m ² (151.06 坪)			
	住 戸	1LDK × 12戸				
駐車場	敷地内 17台					
その他	駐輪場					
収支等 (税込)	〈現況〉稼働率	住居 100%	〈満室想定〉	100%		
	年間収入	11,191千円	年間収入	11,310千円		
	表面利回り	7.46%	表面利回り	7.54%		
	支 出	管理費	608千円	支 出	管理費	615千円
		固都税	1,100千円	支 出	固都税	1,100千円
		その他	514千円	支 出	その他	514千円
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					
	■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

Common高志レイクサイド 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	101	契約中	1LDK	67,000	2,000	—	300	69,300		
2	102	4/18解約	1LDK	67,000	2,000	—	300	69,300		
3	103	契約中	1LDK	69,000	込み	—	300	69,300		
4	105	契約中	1LDK	67,000	2,000	—	300	69,300		
5	201	契約中	1LDK	69,000	2,000	—	300	71,300		
6	202	契約中	1LDK	69,000	2,000	—	300	71,300		
7	203	契約中	1LDK	69,000	2,000	—	300	71,300		
8	205	契約中	1LDK	69,000	2,000	—	300	71,300		
9	301	契約中	1LDK	71,000	2,000	—	300	73,300		
10	302	契約中	1LDK	71,000	2,000	—	300	73,300		
11	303	契約中	1LDK	71,000	2,000	—	300	73,300		
12	305	契約中	1LDK	71,000	2,000	—	300	73,300	71,000	
1	P01-1(縦列)	4/18解約	駐車場			7,700		7,700		102号室
2	P01-2(縦列)	4/18解約	駐車場			0		0		102号室
3	P02	募集中	駐車場			4,400		4,400		
4	P03	4/18解約	駐車場			4,400		4,400		102号室
5	P04	契約中	駐車場			4,400		4,400		203号室
6	P05	契約中	駐車場			5,500		5,500		103号室
7	P06	契約中	駐車場			5,500		5,500		202号室
8	P07	契約中	駐車場			5,500		5,500		203号室
9	P08	契約中	駐車場			5,500		5,500		101号室
10	P09	募集中	駐車場			5,500		5,500		
11	P10	契約中	駐車場			5,500		5,500		201号室
12	P11	契約中	駐車場			5,500		5,500		305号室
13	P12	契約中	駐車場			5,500		5,500		302号室
14	P13	契約中	駐車場			5,500		5,500		303号室
15	P14	契約中	駐車場			5,500		5,500		301号室
16	P15	契約中	駐車場			5,500		5,500		105号室
17	P16	契約中	駐車場			5,500		5,500		205号室
現況月額収入合計				830,000	22,000	77,000	3,600	932,600	71,000	
現況年間収入合計				9,960,000	264,000	924,000	43,200	11,191,200		

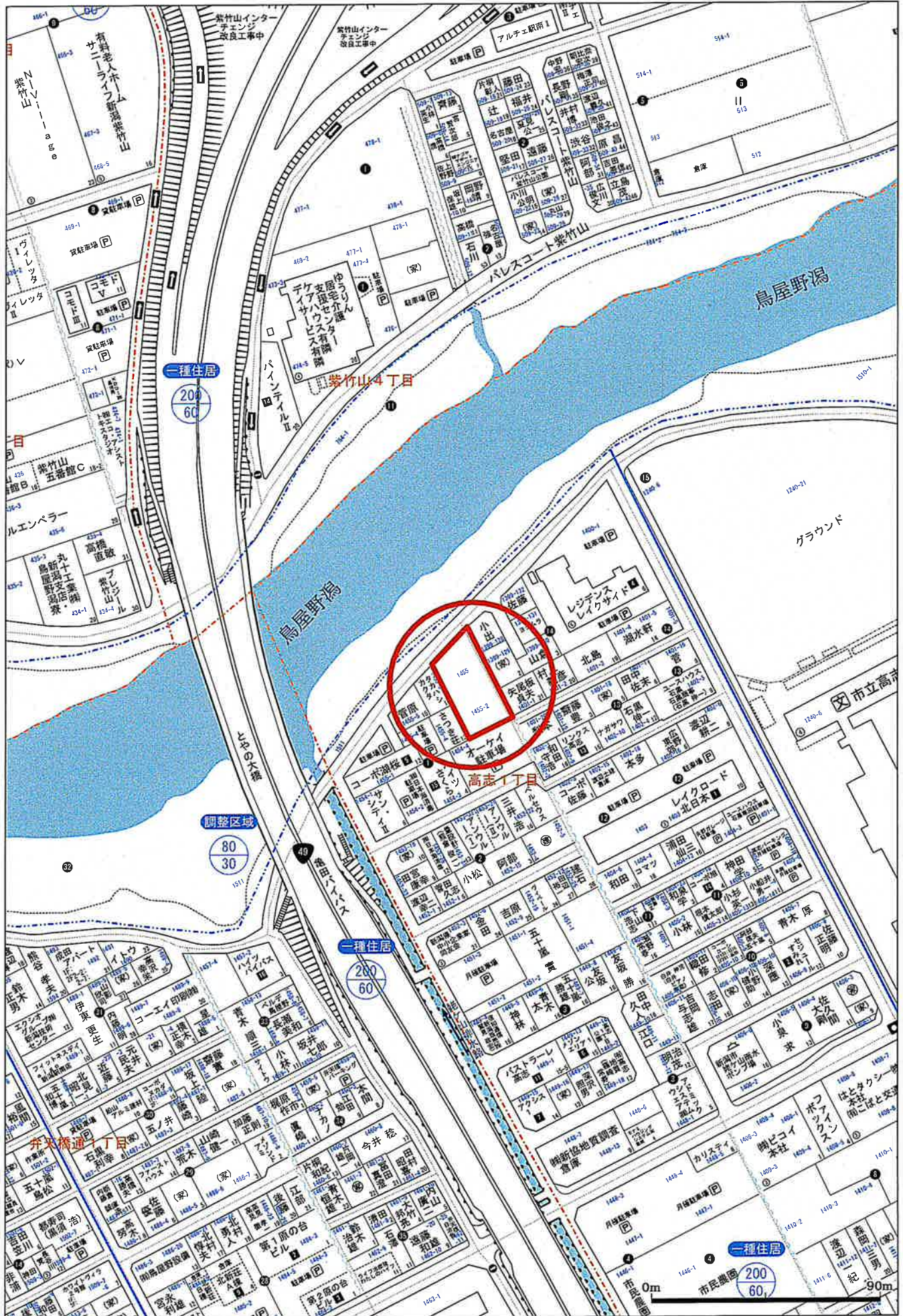
満室月額収入合計				830,000	22,000	86,900	3,600	942,500	71,000	
満室年間収入合計				9,960,000	264,000	1,042,800	43,200	11,310,000		

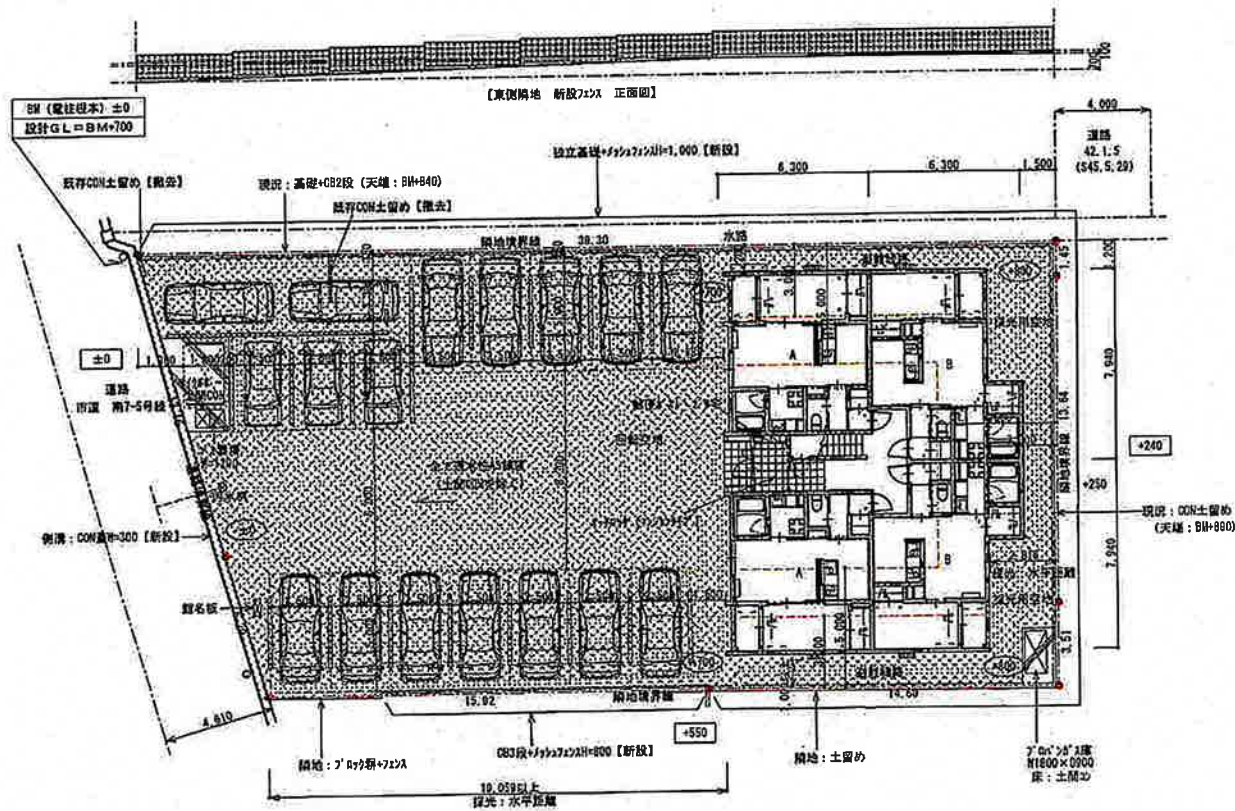
Common高志レイクサイド 支出一覧

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)	1,100,000	(想定)
2	管理委託費	614,460	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	66,000	避難器具、消火器 (年2回実施)
6	植栽管理	26,400	年1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 (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	2,228,340	

※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。軽減は考慮しておりません。





配置図・外構図 1/200

- 延焼の恐れのある部分 附地境界線、又は道路中心線から
1層: 3.00' 2層: 5.00'
- +00 計画地盤高さ (BM基準)
- +00 現況地盤高さ (BM基準)

建築場所 : 新潟市中央区高志1丁目1455-2、1390-52
 敷地面積 : 662.14 m²
 道路 : 北側 幅員 4.61 m
 用途地域 : 第一種住居地域
 建ぺい率 : 60 %
 容積率 : 200 %
 防火地域 : -
 その他 : 22条地域

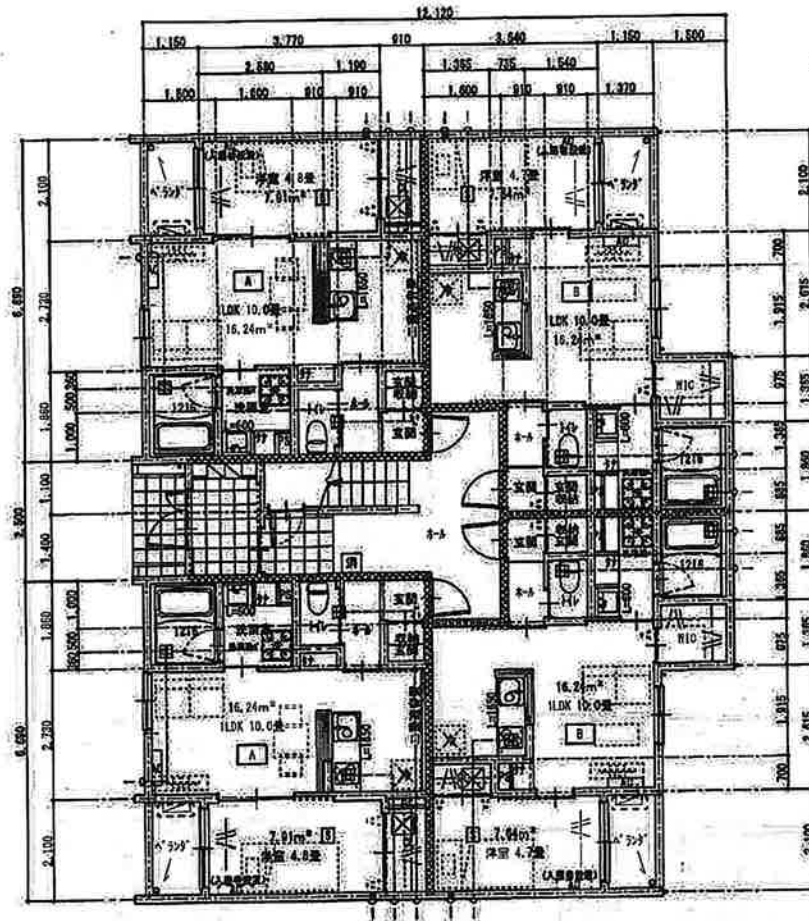
住戸面積 : 1~3階、A住戸 : 36.59m² (11.06坪) 6戸
 1~3階、B住戸 : 36.86m² (11.16坪) 6戸 合計 12戸

※共用部面積加算により、各住戸40m²以上の見込み

A住戸面積 (共用部面積を按分し加算) : 41.38m² (36.59 / 146.00 * 19.58 + 36.59 = 41.38)
 B住戸面積 (共用部面積を按分し加算) : 41.77m² (36.86 / 146.00 * 19.58 + 36.86 = 41.77)

駐車場 : 17台 (軽含む)

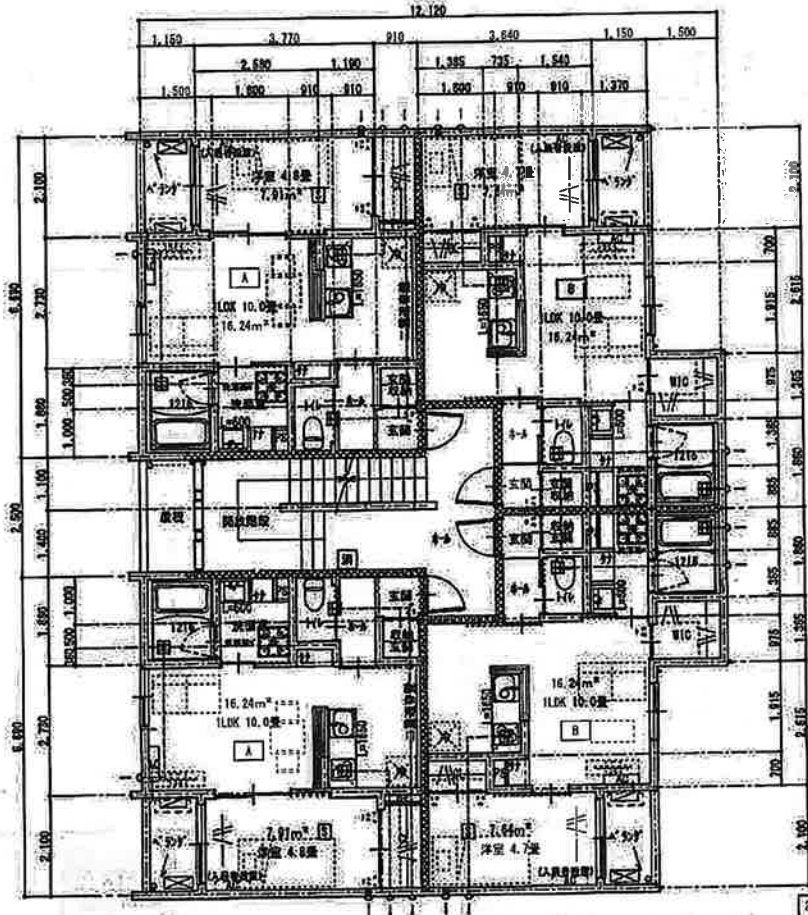
	基準地面積 m ²				登記以外の面積 m ²		施工床面積 m ²
	専用部分	共用部分	宅配BOX等	合計	お+	へ+お+	
床面積	3F床面積	146.89	19.58	166.47		9.66	176.13
	2F床面積	146.89	19.58	166.47		9.66	176.13
	1F床面積	146.89	16.98	166.47	2.20	0.66	178.33
	合計m ²	440.67	56.14	498.41	2.20	28.98	530.59
	(坪)	(133.30)	(17.59)	(151.07)	(0.66)	(8.76)	(160.69)
敷地面積	面積求積面による						662.14
延焼面積	面積求積面による						183.08
建ぺい率	662.14 * 60% = 397.28 > 183.08 ...OK (27.69%)						
容積率	662.14 * 184.45% = 1220.98 > 440.57 ...OK (89.56%)						



1階平面図 1/100

- 冷蔵庫灯: 1箇所/1住戸 (今回設置)
 - 冷蔵庫灯: (入居者設置)
 - 灯罩用カバー
 - 窓枠外壁 (ベランダ) 床
 - 給湯器 (20号ガス、低騒音型、ベランダ設置) 給湯器排気口へ傾向き付
 - 換気扇
- 24時間換気 —
- 内部ドア下種: 通気給排
 - SA 自然給気口: 765型7-F付100φ
 - OA 24時間、排気ファン: 765型7-F付100φ

- 非常用照明 (0.7W・内蔵 13V) 及び照射範囲 545種番番1839号 (社: 日本照明器具工業会 (JIL) 適合品 LED、保潔で21x以上)
- 避難口誘導灯C級
- 共用照明ケウン付 (特記なき限り、自動点灯)
- 共用照明カバー (特記なき限り、自動点灯)
- ガラス
- 電気メーター (設置位置は打ち合わせによる)



2・3階平面図 1/100

- 境界: 詳細図参照
- 遮音構造: 建告第1827号 第2-2-0-(2)
- 準耐火構造: R1国交令第185号第1-1-1
- 柱: 1階: 120x120、2.3階: 105x105
- 1階: 床下点検口450x450
- 天井点検口450x450 (打合せによる)
- 消火器 (標準品) 取納ケース: エコウ UF8-1S-2204)
- 3F避難口、折りたたみ式 自在7ヶ型 (検定合格品) ※7ヶ-A取納箱
- 2F避難口、折りたたみ式 自在7ヶ4型 (検定合格品)
- 住宅用火災警報器 (電池式) NBS-7 (天井付は壁から60cm、壁付は天井から15cm)

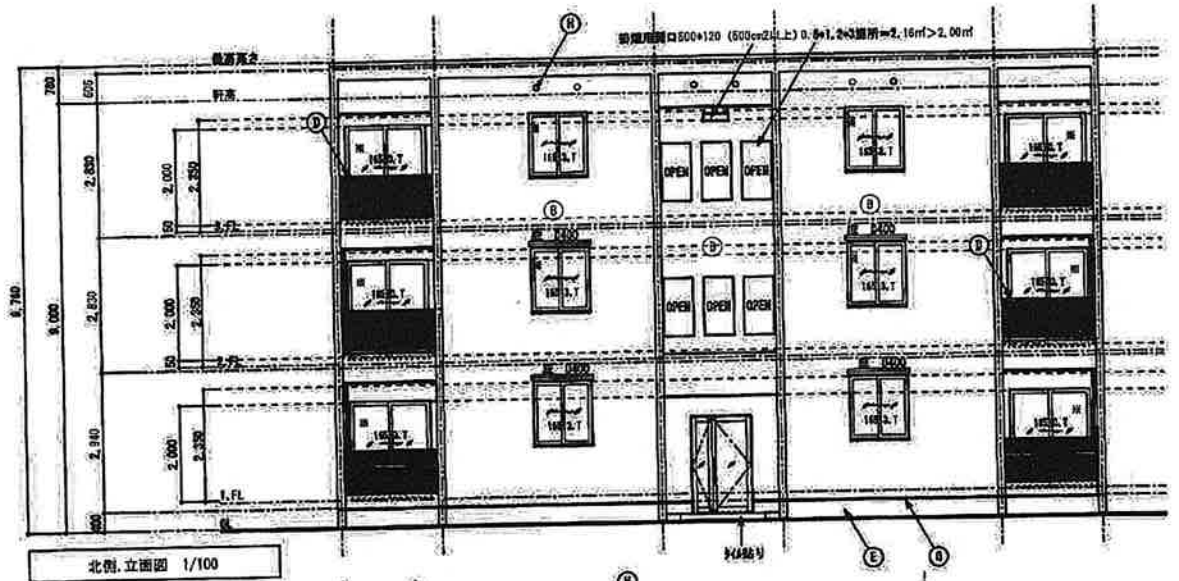
- * 階段巾750mm以上、踏面210mm以上、蹴上220mm以下 (階段詳細図による)
- * ベランダ有効巾 750mm以上確保
- * 換気扇フード: 天井用150φ付FD付 (他は100φフード付FD無し)
- * 使用材料は全て (天井裏等を含む) ☆☆☆須知別表外を使用する
- * 火気使用室: 無し (2Fは1H)
- * ガス設備: S56建告1089号に準じたガス検の構造とする
- * 1階B住戸の居室の照明設備は床面において50lx以上の照度を確保できる照明設備とする

2階床音波
60x40x455
φ53分4寸50 (24K)
PB=12.5
天井まで

見積用図面 (変更)

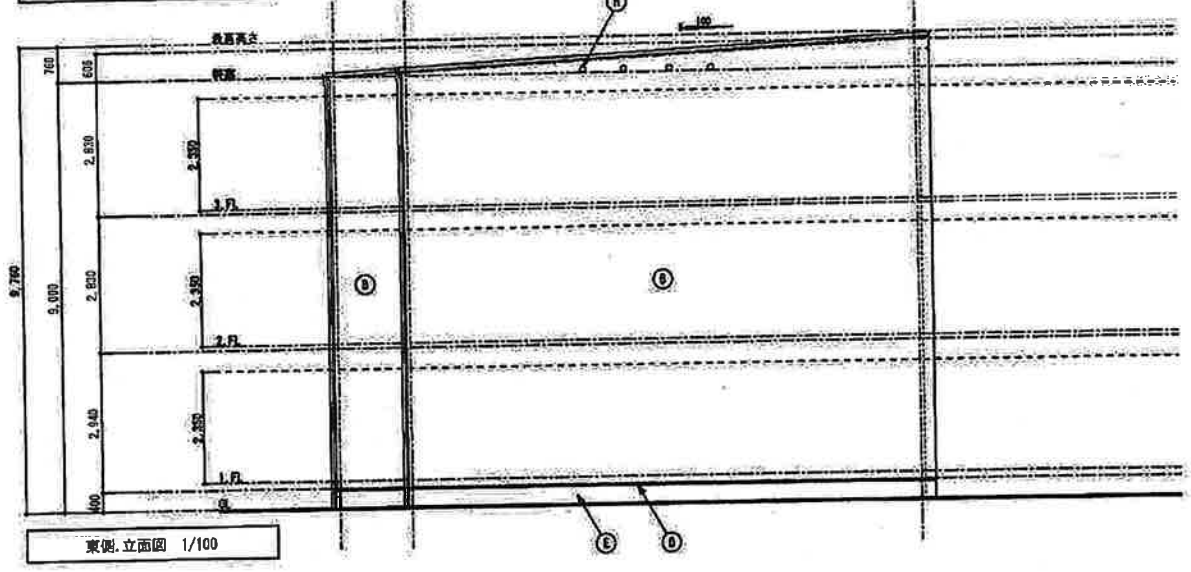
共同住宅 3階建て 2024.06.19

(仮称) 高志1丁目、賃貸住宅 計画



- (A) 77-7' 6" 90°開板 t=0.35 防犯対策、警止の77-7' 6" 90°開板
構造用合板(2x4x2) 厚18、7377614-700 940 下地
- (B) 防火付付 40' t=18 (1時間耐火点 OFEOP-9225)
防水シート下地、断熱18x45、通気工法
- (C) 破風板: 8' 6" 90°開板 t=0.35 (両側下地)
- (D) ベランダ手摺: 782製横格子347 (37-) 両面は格子無し
- (E) コツリ→打放し仕上
- (F) 壁柱: 埋込型 60φ スチール金物
- (G) 水切、空木: 8' 6" 90°開板 t=0.35
- (H) 782製小断面換気孔100φ防虫網、7-1' 付18個

782特注: ※印は防火設備
 ○○○○, T: 呼び寸法、1-M' 寸を示す
 ○○○○, K: 呼び寸法、型板8' 寸を示す

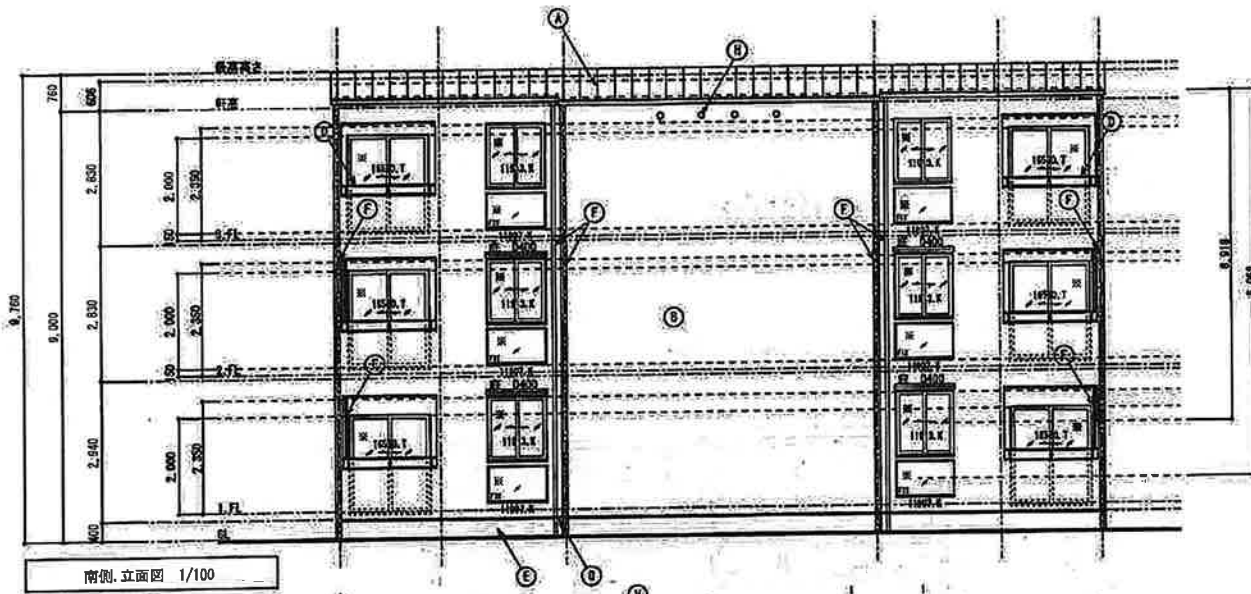


見積用図面(変更)

共同住宅 3階建て

2024.06.19

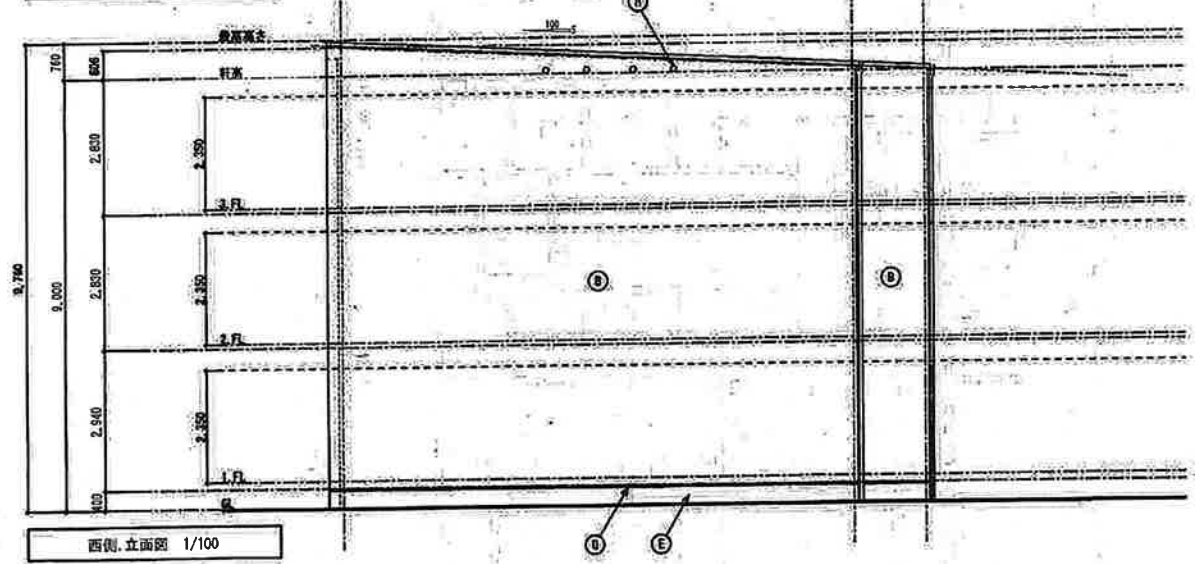
(仮称) 高志1丁目、賃貸住宅 計画



2.816/4.01845-1.4=1.042
 2.816/7.00000-1.4=0.608
 1.195+1.200+1.042=3.437
 1.195+0.709+0.608=2.512
 16.24m/10 (縮尺) =1.624

- Ⓐ 窓: 1/2 鋼板 t=0.35 付木 美、置止地付 62 段
積層用合板 t=12mm 付木、7mm 鋼板 t=0.40 下地
- Ⓑ 防火付付 付木 t=16 (1時間準耐火、OF600F-9225)
防火シート下地、胴縁 16×45、通気工法
- Ⓒ 破風板: 1/2 鋼板 t=0.35 (両側下地)
- Ⓓ ベランダ手摺: 7mm 鋼板 t=0.35 (付木) 南面は格子無し
- Ⓔ コナリ打放し仕上
- Ⓕ 窓枠: 塩ビ製 60φ スチール金物
- Ⓖ 水切、笠木: 1/2 鋼板 t=0.35
- Ⓗ 7mm 鋼板小屋根換気孔 100φ 防虫網、7mm 付木

7mm 鋼板: ※印は防火設備
 ○○○○.T: 呼び寸法、1-1/2φ を示す
 ○○○○.K: 呼び寸法、型板 φ を示す



見積用図面 (変更)

共同住宅 3階建て

2024.06.19

(仮称) 高志1丁目、賃貸住宅 計画