

収益不動産 売買物件情報 <アパート>

概要書No.		種 別	建付地			
物件名称	スモーレVI					
価 格	74,280,000 円 (総額)					
所 在	三条市東三条一丁目343番1					
(住居表示)	三条市東三条一丁目14-20					
交 通	JR 信越本線「東三条駅」まで徒歩 約5分					
土 地	所有形態	所有権	利用現況	建物の敷地		
	地 積	公簿 515.73	m ² (156.00 坪)			
	地 目	宅地	道路負担	無		
	用途地域	商業地域	防火指定	準防火		
	建ペイ率	80%	容積率	400%		
	道 路	東側 幅員 約7.2m 県道 / 南側 幅員 約4.4m 市道				
	その他	公営水道、公共下水、都市ガス				
建 物	所有形態	一棟	利用現況	共同住宅		
	新築年月	令和6年11月8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:	144.59m ²			
		2階:	152.88m ²			
延床面積	公簿 297.47	m ² (89.98 坪)				
賃貸対象	住居	1LDK × 8室				
	駐車場	アパート駐車場11台 / 月極駐車場 5台 合計16台				
	各戸設備	バス・トイレ別、エアコン、室内洗濯機置場、ウォシュレット、独立洗面化粧台、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	住居100%	〈満室想定〉	100%		
	年間収入	約5,856千円	年間収入	約5,942千円		
	表面利回り	7.88%	表面利回り	8.00%		
	支出 (年額)	管理費	} 別添 支出表 参照	支出 (年額)	管理費	} 別添 支出表 参照
		固都税			固都税	
その他		その他				
評価額 (令和8年度)	土地 固定資産税評価額	16,177,934 円	建物 固定資産税評価額	24,625,101 円		
売主希望 契約条件	現況有姿渡し 境界非明示 お引渡しは令和8年10月以降					
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					
	・仲介手数料 売買価格の3%+6万円(別途消費税) は別途ご負担					
	・令和8年4月20日現在 住居満室 ※ 別添「レントロール」ご参照下さい					
	・「支出表」について、お引渡し後を想定した内容であり、一部現在の契約内容と相違します					
	・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					
【サブリース契約相談可 ご希望によりお問い合わせ下さい】						

* 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。 作成年月日: 令和8年4月21日



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…仲介

収入(レントロール)

スモーレVI

番号	種類 間取り	契約状況	賃貸料 (月額)	共益費 (月額)	町内費 (月額)	賃料月額合計	敷金	備考
101	住居 1LDK	契約中	53,000	込み	200	53,200		2024.12.20 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
102	住居 1LDK	契約中	52,000	込み	200	52,200	52,000	2024.12.23 契約開始
103	住居 1LDK	契約中	53,500	込み	200	53,700		2026.2.7 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
104	住居 1LDK	契約中	53,000	込み	200	53,200		2024.12.27 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
201	住居 1LDK	契約中	56,000	込み	200	56,200		2024.12.20 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
202	住居 1LDK	契約中	55,000	込み	200	55,200		2024.12.27 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
203	住居 1LDK	契約中	55,000	込み	200	55,200		2024.12.14 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
204	住居 1LDK	契約中	57,000	込み	200	57,200		2025.5.5 契約開始 ハウスクリーニング貸主負担
住居 現況			434,500	0	1,600	436,100	52,000	
住居 満室想定			434,500	0	1,600	436,100		
アパート 付属	1(軽)	駐車場	空き	2,200		2,200		
	2(軽)	駐車場	契約中	2,200		2,200		102
	3	駐車場	契約中	3,300		3,300		201
	4	駐車場	契約中	3,300		3,300		101
	5	駐車場	契約中	3,300		3,300		101 2台目
	6	駐車場	契約中	3,300		3,300		203 2台目
	7	駐車場	契約中	3,300		3,300		202
	8	駐車場	契約中	3,300		3,300		203
	9	駐車場	契約中	3,300		3,300		204
	10	駐車場	契約中	3,300		3,300		104
	11	駐車場	契約中	3,300		3,300		103
月極	A	駐車場	契約中	5,000		5,000		
	B	駐車場	契約中	5,000		5,000		
	C	駐車場	契約中	5,000		5,000		
	D	駐車場	空き	5,000		5,000		
	E	駐車場	契約中	5,000		5,000		
駐車場 現況			51,900			51,900		
駐車場 満室想定			59,100			59,100		

現況	住居+駐車場 月額合計	488,000
	住居+駐車場 年収見込	5,856,000
満室想定	住居+駐車場 月額合計	495,200
	住居+駐車場 年収見込	5,942,400

支出(引渡し後を想定)

スモールVI

No	項目	費用(月額)	費用(年額)	備考
1	固定資産税・都市計画税	28,845円	346,135円	令和8年度 (令和9年度までの減額措置 下記※2)
2	賃貸管理委託手数料	27,148円	325,776円	満室賃料収入の5%+消費税10%
3	振込手数料	880円	10,560円	賃料送金時の振込み手数料
4	共用部電気料 ※概算	1,900円	22,800円	共用部の電気代 (過去実績からの月平均)
5	共用部 水道料			
6	インターネット利用料	12,100円	145,200円	スターネット 利用料
7	共用部日常清掃	13,310円	159,720円	月2回実施想定
8	消火器点検費			
9	ゴミ回収費			
10	町内会費		15,360円	1室月200円×8室×12ヶ月の8割を年一括先払い
11				
12	火災保険料		別途	
13				
14				

支出費用合計(月額)

84,183円

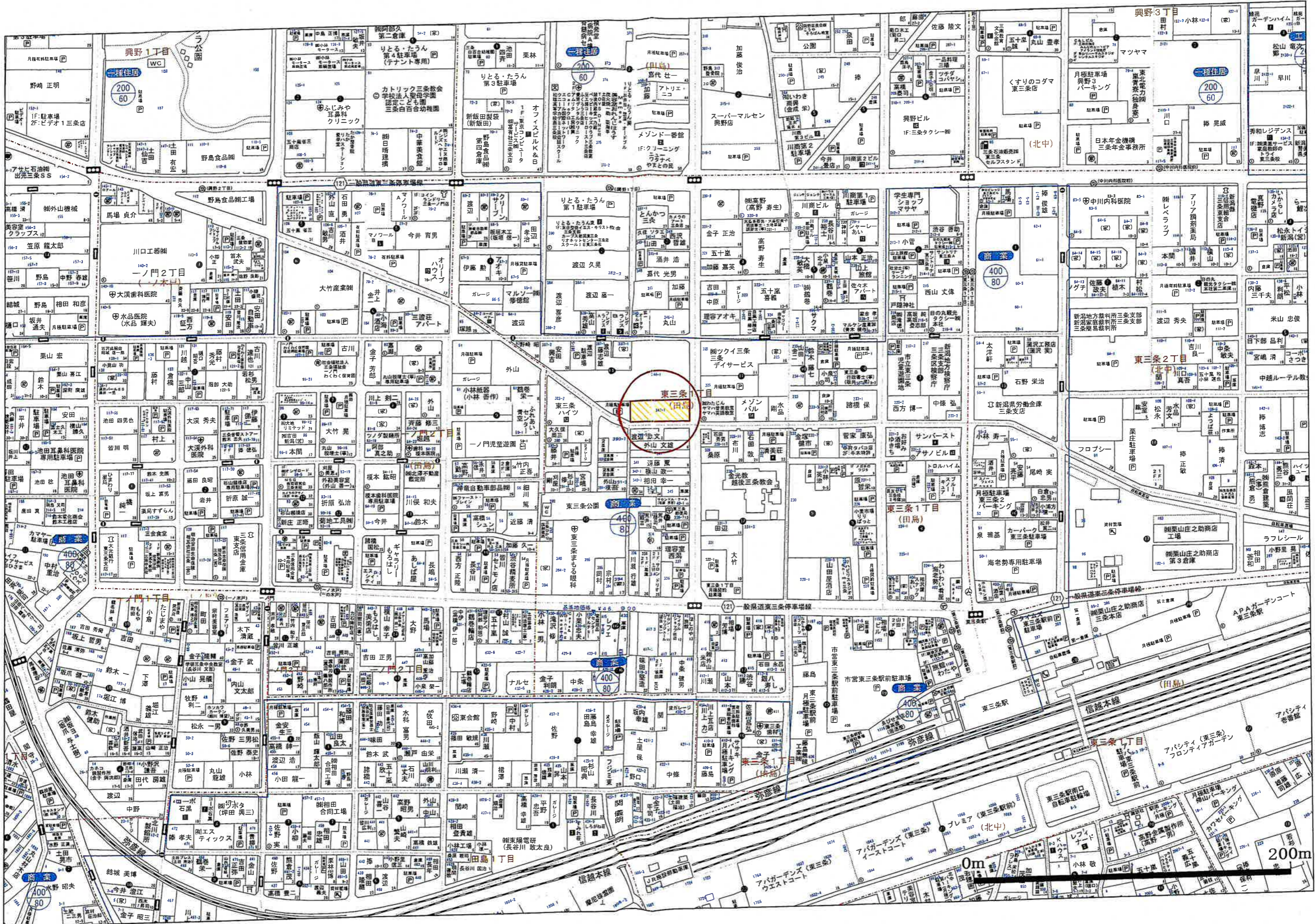
支出費用合計(年額)

1,025,551円

- ※1 上記金額はお引渡し後を想定しており、一部項目については現在の契約内容と相違します
 ※2 新築住宅に係わる税額の減額措置により令和9年度までは減額されますが、次年度以降は約442,534円となる見込みです
 ※3 共用部電気料は、過去実績からの概算であり、月により変動します

修繕履歴

No	時期	修繕内容	備考
1			
2		空室の都度 現状回復工事	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			



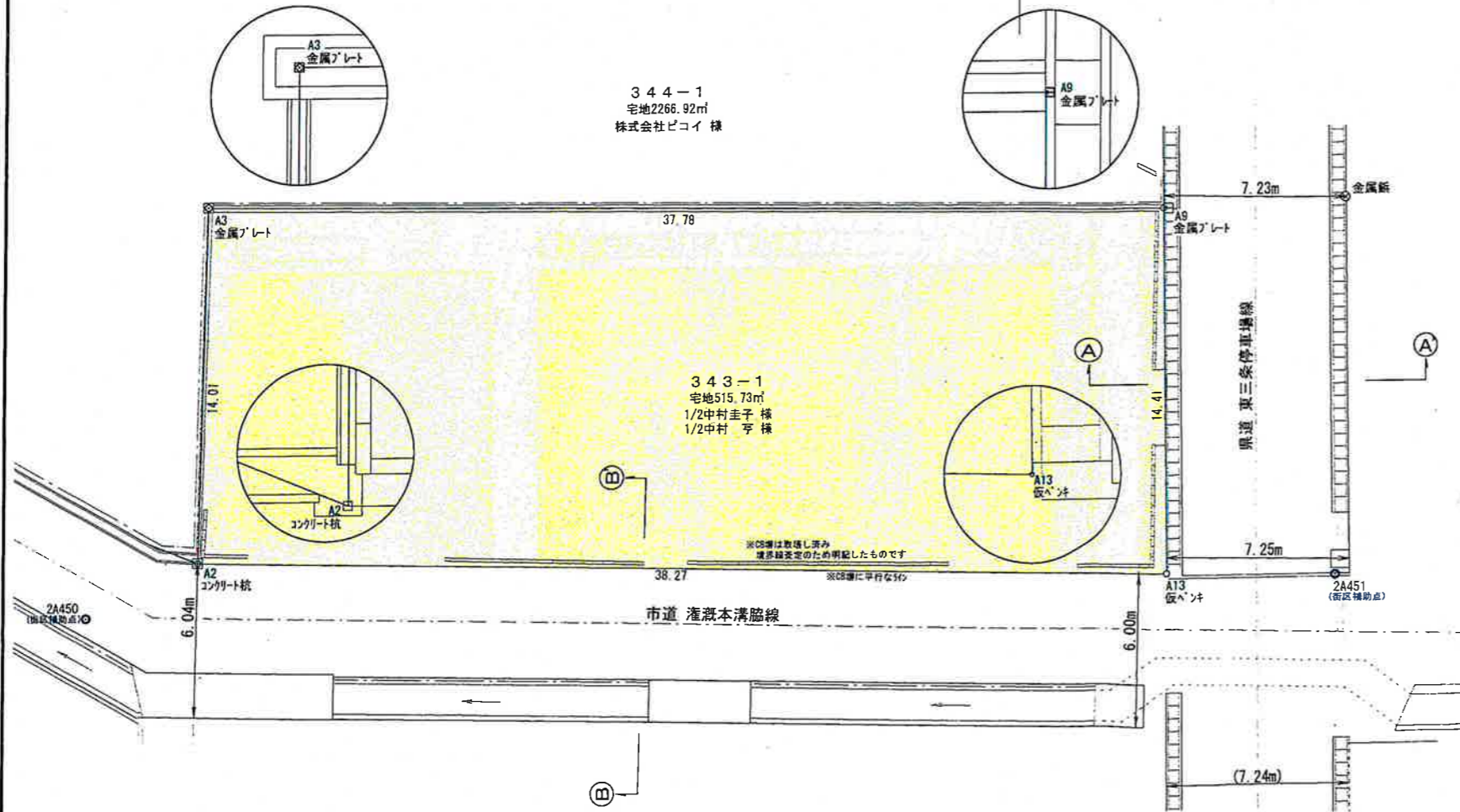


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(touhokutaiheiyouoki2011.par)による修正がされています。

請求部	所在	三条市東三条一丁目				地番	343番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	VIII	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)		補事項				

現況平面図 縮尺1/250

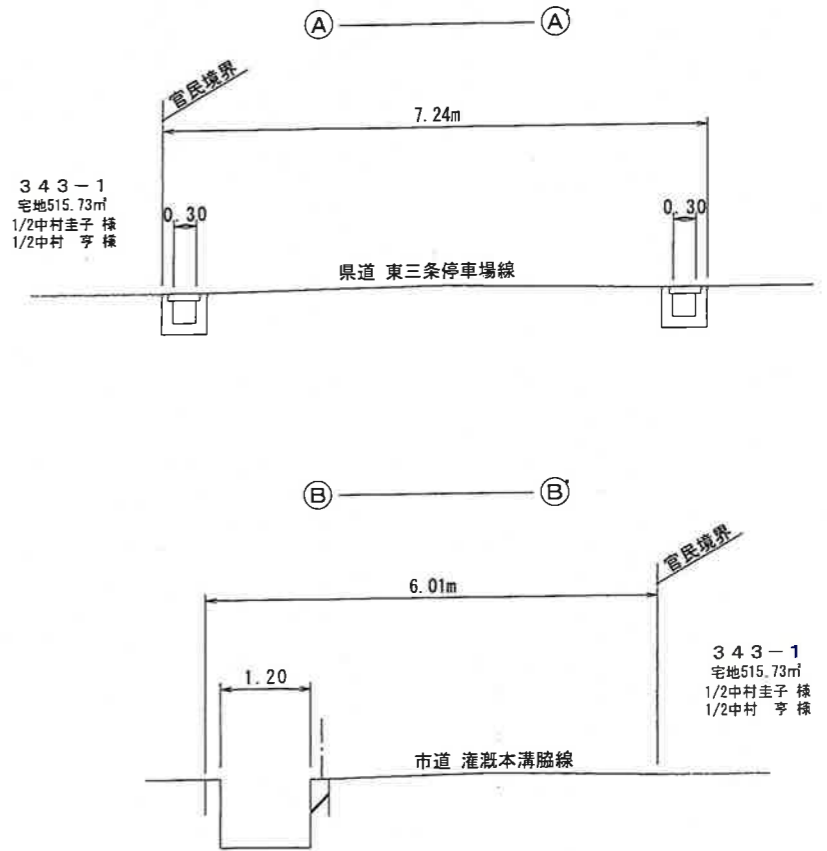
所在：三条市東三条一丁目



344-1
宅地2266.92㎡
株式会社ピコイ 様

343-1
宅地515.73㎡
1/2中村圭子 様
1/2中村 亨 様

現況断面図 縮尺1/100



343-1
宅地515.73㎡
1/2中村圭子 様
1/2中村 亨 様

343-1
宅地515.73㎡
1/2中村圭子 様
1/2中村 亨 様

座標求積表

343-1 (現況測量による求積)			
地番	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
A3	181002.399	41585.546	-567601.117354
A2	180988.387	41585.229	-614504.928933
A13	180987.622	41623.501	568119.165149
A9	181002.036	41623.329	615067.932633
		倍面積	1081.051495
		面積	540.5257475
		地積	540.52 m ²

引照点一覧表

点名	X座標	Y座標	標識
2A450	180986.236	41580.834	街区補助点
2A451	180987.544	41630.198	街区補助点

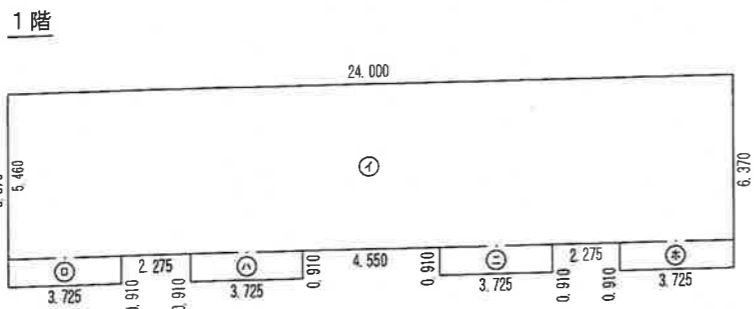
世界測地系第四系(測地成果2011) 令和6年1月29日測量

※本図面は平成18年に設置した既設境界標及び構造物を基に測量、求積した図面です。土地分筆登記登記等を行う場合、新潟県、三条市及び334-1の所有者と境界確認書の取り交わしが必要になります。

図面名	現況図		
所在	三条市東三条一丁目		
縮尺	1/250・1/100	作製日	令和6年1月30日
作製者	三条市興野一丁目14番9 佐藤都市開発設計事務所 土地家屋調査士 佐藤 隆 TEL (0256) 35-2710 FAX (0256) 35-0839		

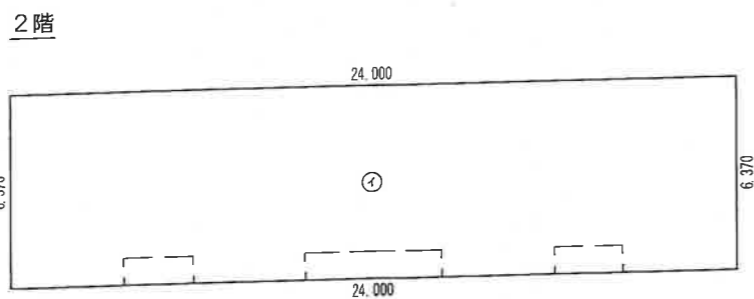
各階平面図

家屋番号	343番1	建築物図面
建物の所在	三条市東三条一丁目343番地1	



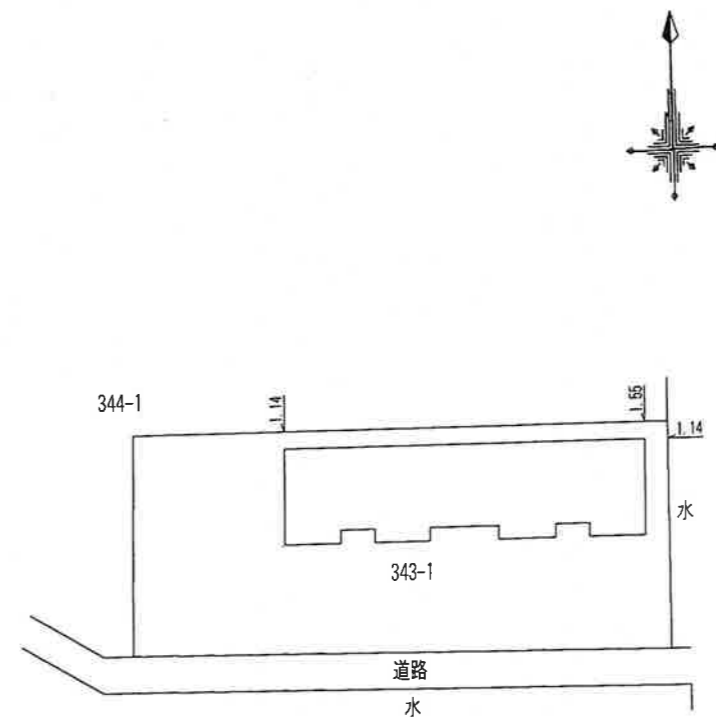
求積表

①	24.000 × 5.460 =	131.040000
②	3.725 × 0.910 =	3.389750
③	3.725 × 0.910 =	3.389750
④	3.725 × 0.910 =	3.389750
⑤	3.725 × 0.910 =	3.389750
⑥	3.725 × 0.910 =	3.389750
計		144.599000
床面積		144.59㎡



求積表

①	24.000 × 6.370 =	152.880000
床面積		152.88㎡



作製者	新潟市西蒲区赤館269番地4	縮尺	1 / 250	申請人	嵐南エステート株式会社	縮尺	1 / 500
	土地家屋調査士 佐藤孝行 (令和6年11月8日作製)				代表取締役 田崎賢治		

外部仕上表

屋根	30°勾のガルバリウム鋼板 t=0.36 防水層、雪止め700×100 2階 構造用合板 t=12+ケーシングボード、750×750×12mm-F100 40下地	その他	床下、防湿ポリエチレンシート 7 0.15、同質土間コン 床下換気口：嵩上げ、防湿材、水切り
外壁	高層系付着珪藻土 7 18 (塗料品) [防火構造:PC030BE-0201]、コーナー同質、防水シート下地、鋼線18×45、通気工法		サッシ廻り防水テープ貼、外壁耐シーリング
軒裏	軒天井：防火軒天 t=12 (穿孔ボード 1/2厚度)、AEP塗リ	壁	軒裏：塩ビ板半円形 珪藻土吸音金物 壁内：塩ビ板 00φ ステンレス金物
開口部	断熱樹脂複層ガラス (7-9mm) 網戸付 7mm-1用玄関ドア		
床	コンクリート打設仕上げ		
ポーチ	床：160角タイル張り 軒天井：防火軒天 t=12、AEP塗リ	外構工事	駐車場：AS舗装、車止めブロック、白植付、番号
断熱材	外壁、2階天井：グラスウール t=100 (10K) 1階床：押出法ポリスチレンフォーム t=65		

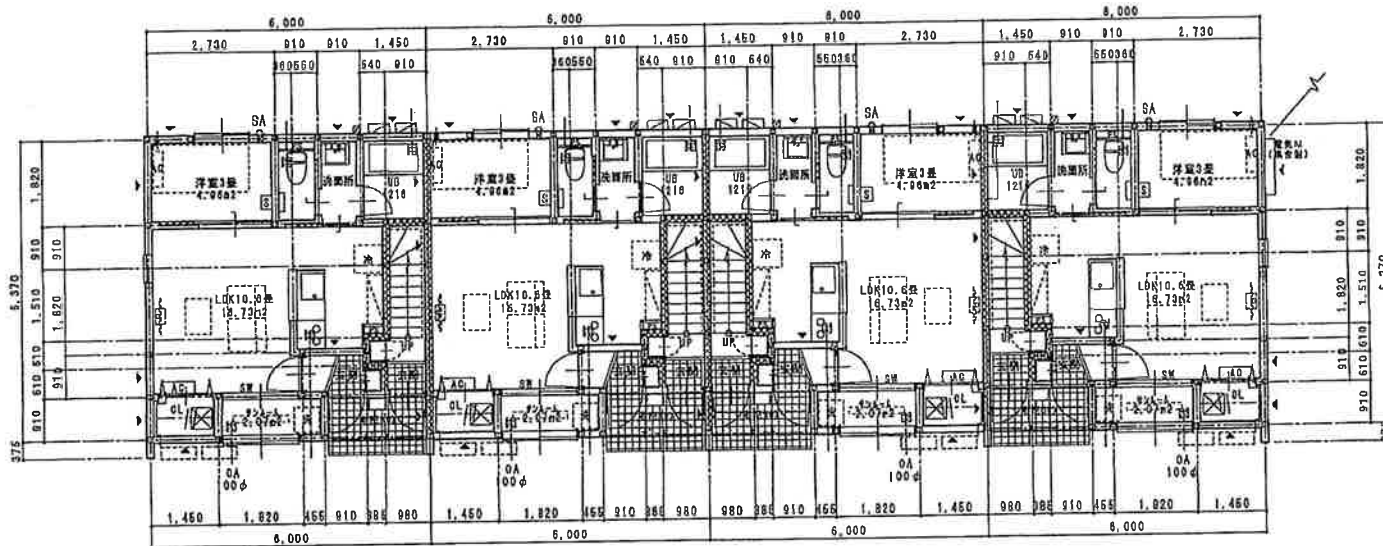
内部仕上表

階	室名	床	巾木	H	壁	天井	天井高	廻り縁	備 考
							天井高		
共通	玄関	160角タイル張り	160角タイル	100	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	≒2580	シーリング	下足入、上程、コートドア
	ホール	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	
	L D K	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ 壁: 洗し石+壁の2面: キッチンタイル	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	夜し台、吊戸鉤、レンジフード、キッチンレンジ
	洋室	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	キッチンレンジ
	リビング	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	物干しネット、可動棚、キッチンレンジ
	便所	1F: 構造用合板 t=12、900合板 t=9+OPF t=1.8 2F: (遮音構造) +900合板 t=9+OPF t=1.8	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	壁: 洗し石+壁の2面: キッチンタイル
	洗面所	1F: 構造用合板 t=12、900合板 t=9+OPF t=1.8 2F: (遮音構造) +900合板 t=9+OPF t=1.8	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	洗面台: L=600
	浴室	1218型、吊り金物共			外壁、昇盤のみ: PB t= 12.5				
	廊下	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	
	C L	1F: 構造用合板 t=12、合板707 t=12 2F: (遮音構造) +合板707 t=12	木製既製品	60	PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ	2400	シーリング	枕櫃、ステンレス
	階段	集成階段			PB t= 12.5、ビニールクロス貼リ	PB t= 9.5、ビニールクロス貼リ		シーリング	手摺

床遮音構造: 2階床: 「構造用合板 t=12+遮音シート+軽量コンクリート t=36+構造用合板 t=12」+床仕上げ材
床: 在来タダ工法

長屋: 準防火地域

特 記 仕 様	シックハウス対策仕様 換気設備: 24時間換気装置 使用材料は全て (天井裏等を含む) ☆☆☆☆規制対象外を使用する	電気設備仕様 (各住戸) コンセント: 一般部2口用各居室2ヶ所、キッチン部、洗濯機用2口 7-5付 17コ用コンセント: 各居室1ヶ所 (7-5付) 照明器具: 各居室1ヶ所1ヶ所一式 (キッチン・トイレ付) 換気扇: 図面による テレビ配線: 各居室1ヶ所、アース、テレビアンテナ (UV、BS、地デジ対応) 電話配線: 1ヶ所 火災警報器: 煙式乾電池式	給排水設備仕様 (各住戸) WC: ウォッシュレット 紙巻器、排水ポンプ 洗濯機用ウォッシュ水栓: 1ヶ所、洗濯機用排水口 (1ヶ所付)	住宅設備仕様 (各住戸) キッチン: L=1650 (11ヶ所付) t=200Vコンセント付 ユニットバス: 1216 (換気付き) 洗面台: L=600 (ウォッシュ水栓付) 給湯機: 20号、リコ エアコン: LDKに1箇所 浄水器: 浄水器+スリブのみ
------------------	---	---	--	---



1階.平面図 1/100
1階: 1. LDK: 32.51m² (9.83坪)

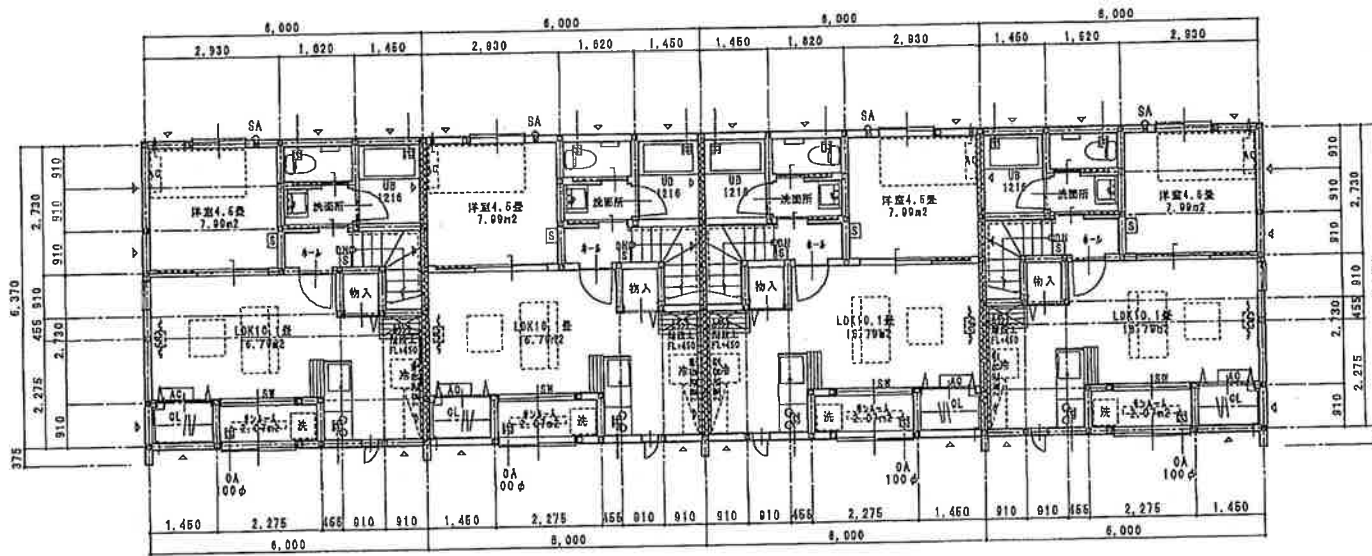
柱、筋交いの接合金物
 1階出隅柱脚 (鋼柱) 金物: HD-26 (6-材)ウシ金物 25KH)
 2階出隅柱頭 (鋼柱) 金物: リナ-コナ-同等品 (10KH)
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: リナ-コナ-同等品 (10KH)
 片掛けの柱: リナ-コナ-同等品 (5.1KH)
 上記以外の 1.2階.外壁面にある柱脚、柱頭金物: スモールナ-同等品 (3.4KH)
 筋交いのプレート: 金物DP-2
 2階床 (剛床): 構造用合板 t=24 H65@150以下

24時間換気
 内部ドア: 通気処置
 SA 自然換気口 100φ
 OA 24時間. 録気ファン100φ

- 冷暖房エアコン: (今回設置)
- 冷暖房エアコン: (入居者設置)
- エアコン用スリーブ
- エアコン室外機
- 換気扇. 厨房型. 配管化粧カバー付
- 電気
- 電線
- 住宅用火災警報器 (検知式). N877-7 (天井付は壁から600mm. 壁付は天井から150mm)
- 換気扇
- 階段手摺
- 1階: 床下換気口450 x 450

- SW ライトスイッチH=2000: 樹脂タイプ
- 扉型: 詳細図. 参照
- 設備仕様: 建築第1627号 第2-イ. 及び口 (2) による
- 建築防火構造: 建築第1356号 第1.一.ハ. (1) による
- 火気使用室: 無し (2)は1H)
- 使用材料は全て (天井裏等を含む) ☆☆☆規格対象外を使用する
- 階段 巾: 750mm 踏面: 210mm 取上: 205mm
- 管 柱: 105x105 (杉) ▼ 筋かい: 45x90
- 梁 柱: 120x120 (杉) ▼ 筋かい: 45x90 (杉材併)
- 準防火地域
- 換気用フード: リナ-コナ-型150φFD付 (仕様7&8型100φフード付FD無し)
- 軒天非: 防火軒天t=12 (OF030NS-0154)
- 開口部: 透風の恐れのある部分: 防火設備

図本	株式会社 江戸建築設計事務所 一級建築士事務所, 新潟県知事登録, 第6437号 一級建築士, 大田豊 第166409号 江戸製二		(仮称) 東三栄1丁目. 賃貸住宅 新築工事	DATE 2024.06.04
			1階. 平面図	NO 5



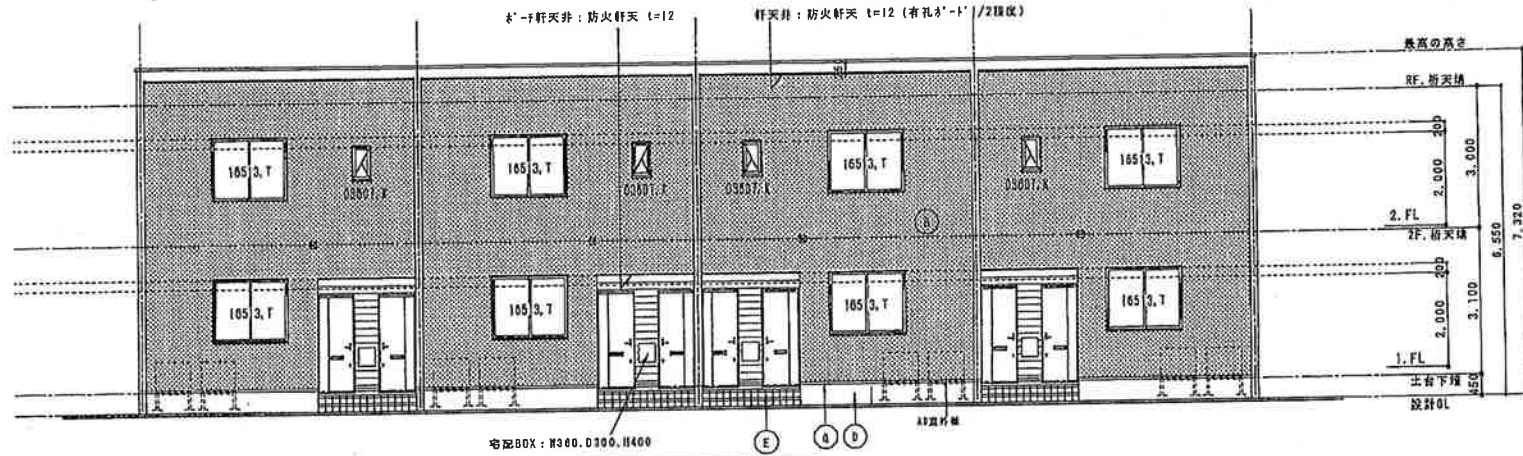
2階, 平面図 1/100
 2階: 1. LDK: 40.01m² (12.40坪)

柱、筋交いの接合金物
 1階出隅柱脚 (通柱) 金物: HD-25 (ホーム) 金物 25KN
 2階出隅柱頭 (通柱) 金物: リーコーナ同等品 (10KN)
 筋交いの取付柱脚、柱頭金物: たすき掛けの柱: リーコーナ同等品 (10KN)
 片掛けの柱: リーコーナ同等品 (5.1KN)
 上階以外の 1.2階, 外壁面にある柱脚、柱頭金物: スエコーナ同等品 (3.4KN)
 筋交いのレール: 金物SP-2
 2階床 (剛床): 構造用合板 t=24 N86@150以下

24時間換気
 内廊ドア: 通気装置
 SA 自然給気口100φ
 OA 24時間換気ファン100φ

- AN 冷暖房エアコン: (今回設置)
- AC 冷暖房エアコン: (入居者設置)
- EV エアコン用ブレーク
- EV エアコン室外機
- EV 給湯器, 湯音型, 配管化粧カバー付
- EV 電気メーター
- EV 電気メーター
- EV 住宅用火災警報器 (電池式), N.S.T-1 (天井付は壁から600mm, 壁付は天井から150mm)
- EV 換気扇
- EV 階段手摺
- EV 1階: 床下点検口450x450

SW ライトスイッチ=2000: 樹脂タイプ
 扉: 詳細図参照
 造作構造: 構造図1027号 第2ニイ, 及び口(2)による
 準耐火構造: 建築第1059号 第1, 一, ハ, (1)による
 火気使用室: 無し (コナはIH)
 使用材料は全て (天非等を含む) ☆☆☆規格対象外を使用する
 階段 巾: 760mm 段面: 210mm 段上: 200mm
 柱: 105x105 (杉) 筋かい: 45x90
 通し柱: 120x120 (杉) 筋かい: 45x90 (杉材出)
 準防火地域
 換気扇フード: キッチン用758型150φFD付 (他は758型100φフード付FD無し)
 軒天井: 防火軒天t=12 (DFD30RS-0154)
 開口部: 延焼の恐れのある部分: 防火設備



南側立面図 1/100

- Ⓐ b'-子 b'n'のA鋼板 t=0.35 3行x1枚、 留止め7ヶ所 2段構造用合板 t=12+ウレタンb'-ト、 7x7x1.5x7(ウレタン)940下地
- Ⓑ 商業系V付 b'n' t=10 (防火構造P0030DE-0201, 他製品) 防水シート下地、 鋼線18x45、 通気工法
- Ⓒ 破風板: b'n'のA鋼板 t=0.35 (雨樋下地)
- Ⓓ 基礎: コンクリート打放し仕上げ
- Ⓔ b'-子: 150角314取付
- Ⓕ 壁種: 塩ビ製 60φ スプレックス金物
- Ⓖ 水切: b'n'のA鋼板 t=0.35
- Ⓖ 7x1.5製小径要換気孔100φ防虫網、 7-ト付 8戸

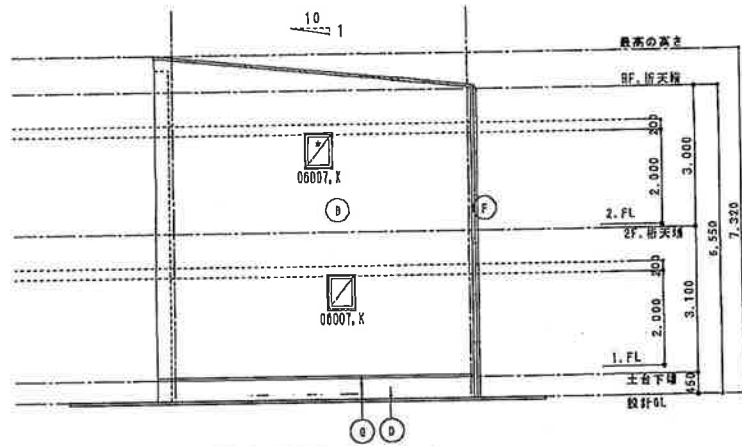
準防火地域

7x1.5製: (*印は防火設備)

..... T: 1-148' 7A. 示す

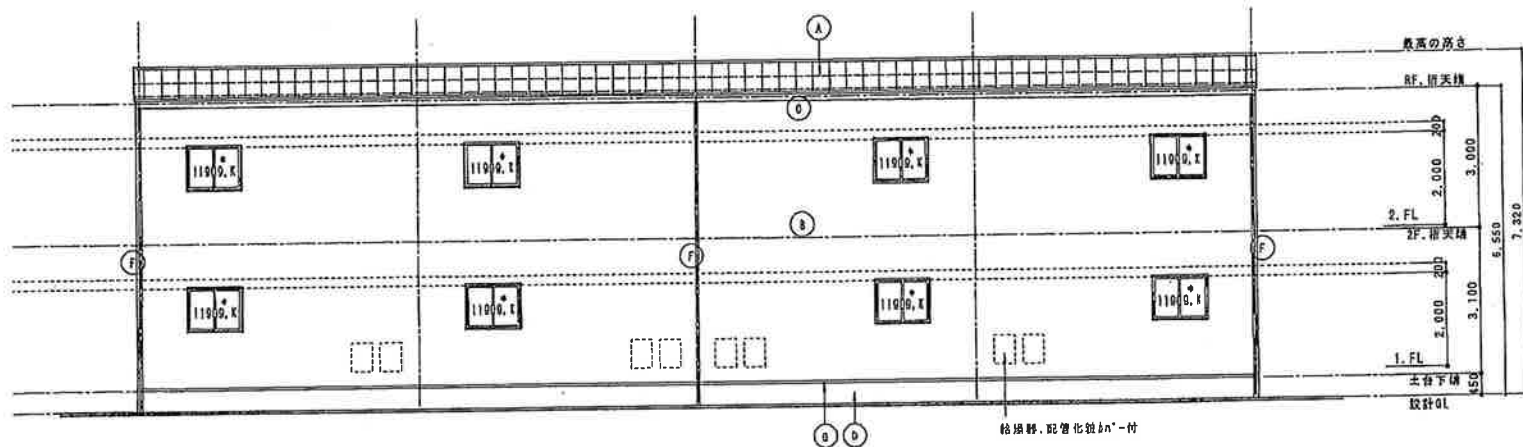
..... X: 型板b' 7A. 示す

Ⓢ 共用照明 (自動点滅)



東側立面図 1/100

記号	株式会社 江部建築設計事務所		(仮称) 東三条1丁目 賃貸住宅 新築工事	DATE 2024.06.04
	一級建築士事務所 新潟県知事登録 第6437号 一級建築士 大塚登洋 第165400号 江村健二			立方面図.1



北側立面図 1/100

- A ｶﾞｰﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙﾙ 登止めﾌﾞﾗｯｸ 2段
構造用合板t=12+ﾗｰﾝﾗﾝｸﾞ 6'-ﾄﾞ、ﾌﾞﾗｯｸﾌﾞﾗｯｸ-ﾌﾞﾗｯｸ 940下地
- B 真鍮系ﾀｲﾌﾟﾗﾝｸ t=18 (防火構造P0030DE-9201、塗装品)
防水ｼｰﾄ下地、鋼線18×46、通気工法
- C 破風板: 6'6"ﾗﾝｸﾞ合板 t=0.36 (兩層下地)
- D 蓋礎: ｺﾝｸﾘｰﾄ打放し仕上げ
- E 6'-ﾌ: 180角ﾀｲﾌﾟ張り
- F 窓額: 塩ビ製 60φ Aﾌﾟﾗｽ金物
- G 水切: 6'6"ﾗﾝｸﾞ合板 t=0.35
- H 7A3製小風量換気孔100φ防虫網、ﾌﾞﾗｯｸ付 6戸

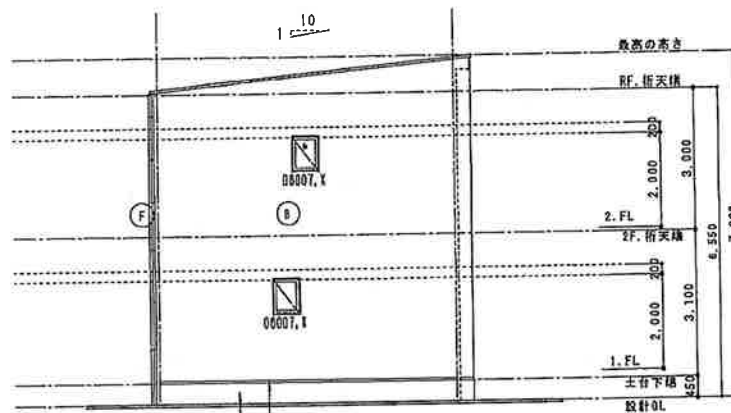
準防火地域

ﾌﾞﾗｯｸ: (*印は防火設備)

..... T: 1-ﾌﾞﾗｯｸ ｼｽ. ｲ示す

..... K: 壁板 ｼｽ. ｲ示す

□ 共用照明 (自動点滅)



西側立面図 1/100

訂本 _____ _____	株式会社 江戸建築設計事務所 一 建築士事務所、新築知事登録、第5477号 一 建設業法、大田登録 第185403号 江戸城二	(仮称) 東三栄1丁目、賃貸住宅 新築工事	DATE 2024.06.25
	_____	立面図. 2	NO 8