

中古アパート **3,980,000 円**

媒介 表面利回り **21.10 %**

所在地 地番 阿賀野市村杉4868
(住居表示)

おすすめポイント！ 表面利回り 21.10% / 満室 / 村杉温泉街 徒歩圏

土地概要	公簿面積	1,004.29	m ²	303.79	坪	
	実測面積		m ²		坪	
	他私道負担	無			m ²	
	地目	宅地	現況	宅地		
	間口	約19	m	奥行	約53 m	
道路	南側		約2	m	公衆用道路	
	※公衆用道路の所有名義:阿賀野市					
建物概要	築年月	昭和 50 年				
	構造	木造		階高	平屋 建	
	建物面積	A棟	42.77	m ²	3DK	
		B棟	41.40	m ²	3DK	
		C棟	119.24	m ²	2DK	
	計	203.41	m ²			
			駐車場	敷地内 駐車可		
制限等	都市計画区域	非線引き区域	用途地域	指定無し		
	建ぺい率	—	%	容積率	— %	
	その他制限					
	引渡し時期	相談	引渡し条件	賃貸借契約承継		
設備	電気	東北電力	ガス	プロパンガス		
	水道	公営水道	下水	汲取り		
環境	羽越本線 水原駅					
	市営 村杉温泉バス停					
備考・特記事項	・賃貸借内容 承継 (オーナーチェンジ)					
	・売主による境界明示無し(境界杭は有り・境界トラブル無し)					
	・契約不適合責任免責					
	・土砂災害警戒区域内					
支払例(参考)	借入金	3,980,000 円	返済額(月)	11,235 円		
	※支払期間35年、金利 1.00%、ボーナス払い無し					
担当	皆方 正洋	仲介料(報酬額)	330,000 円(税込)			



公社)新潟県宅地建物取引業協会会員 首都圏不動産公正取引協議会加盟

新潟県知事免許(4)第4863号

千代田設備グループ

株式会社千代田開発

〒951-8126

新潟市中央区学校町通一番町2番地 [白山神社まえ・新潟地方裁判所となり]

☎ 0120-0556-74 (まごころちよだ) TEL 025-378-0538 FAX 025-378-0539

ホームページ <http://chiyodakaiatsu.net/>

定休日:日曜日・祝日



棟名称・家屋番号	賃料	敷金	入居日	入居者	過去のリフォーム履歴
A棟・4868番の1	23,000 円	無	令和3年9月1日	個人	H29.5 屋根吹替工事 約55万、R1.9 浴室・床下工事 約45万、R3.5 天井貼り替え工事 約35万円
B棟・4868番の2	22,000 円	無	令和6年4月1日	個人	H28.7 リフォーム工事 約80万、その後は無し
(更地)	—	—	—	—	H30.12 解体済
(更地)	—	—	—	—	R2.1 解体済
C棟・4868番の3	25,000 円	無	平成22年9月1日	個人	平成22年入居前 居宅部分リフォーム、それ以外は現状のまま(賃借人が物置等として使用)
月額	70,000 円	—			売主(貸主)の現在の対応事項
年額	840,000 円	—			①家賃集金 ②更地箇所の除草剤散布 ③豪雪時の屋根雪下ろしの業者手配および費用負担

売買価格	3,980,000 円
表面利回り	21.11%

令和7年度固定資産課税明細

	固定資産評価額	課税評価額	税相当額	備考
土地	3,816,302 円	892124円	12489円	1004.29㎡ (303.79坪) / 宅地
建物(A棟)	331,024 円	331024円	4,633円	昭和50年築/木造平屋/居宅/42.77㎡
建物(B棟)	266,183 円	266,183円	3,726円	昭和50年築/木造平屋/居宅/41.40㎡
建物(C棟)	1,084,912 円	1,084,912円	15,188円	昭和50年築/木造平屋/共同住宅/119.24㎡
合計	5,498,421 円		35,800円	