

事務所 17,000,000 円

媒介 坪単価 円

所在地 地番 新潟市中央区四ツ屋町三丁目5096番1 他
(住居表示) 新潟市中央区四ツ屋町3-5096

おすすめポイント！ オーナーチェンジ物件！満室稼働中！表面利回り22%！駐車場3台付です

土地概要	公簿面積	195.51	m ²	59.14	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	.	m	奥行	.	m
	道路	北西側	約6.2	m	市道	
		側	.	m		
		側	.	m		

建物概要	築年月	昭和 50 年 2 月	増改築	年		
	構造	鉄骨造	階高	3	階建	
	建物面積	1階	116.85	m ²		
		2階	116.85	m ²		
		3階	116.85	m ²		
合計		350.55	m ²	106.04	坪	
間取り		駐車場	3	台		

制限等	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第1種中高層住居専用		
	建ぺい率	60 %	容積率	200 %		
	その他制限	準防火地域、道路斜線制限、隣地斜線制限、日影規制				
	引渡し時期	相談	引渡し条件	現況渡し		

設備	電気	東北電力	ガス	都市ガス	
	水道	公営水道	下水	公共下水	

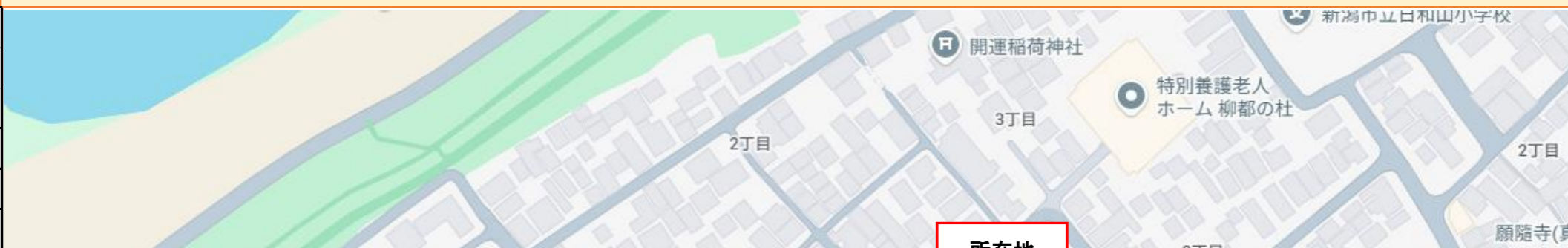
環境	小約	m	JR新潟駅 駅	約 3,100	m
	中約	m	横七番町二丁目	停	約 500

備考・特記事項

- ・オーナーチェンジ物件！賃貸事務所・倉庫
- ・現在満室稼働中！表面利回り22%
- ・駐車スペース3台分
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

支払例(参考)	借入金	17,000,000 円	返済額(月)	47,989 円
	※支払期間35年、金利 1.00%、ボーナス払い無し			

担当	平原 大	仲介料(報酬額)	627,000 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1番町2 [白山神社まえ・新潟地方裁判所となり]

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

ホームページ <http://chiyodakaihatsu.net/>

定休日:日曜日・祝日



部屋番号 家屋番号	賃料・その他	駐車場	税額	税込み額	敷金(一時金)	入居者(個人/法人)	リフォーム履歴など
201	43,110 円	8,000 円	1,437 円	52,547 円	円	E.H様	
206	6,774 円	円	円	6,774 円	円	P.S様	2026/3/27新規契約
206	42,300 円	円	円	42,300 円	42,000 円	P.S様	2026/3/27新規契約
302	49,822 円	8,000 円	1,265 円	59,087 円	円	K.K様	
303	39,300 円	円	円	39,300 円	円	G.H様	
305	51,070 円	円	524 円	51,594 円	円	M.M様	
倉庫付き事務所	55,000 円	8,800 円	5,800 円	69,600 円	円	KK.T様	
	円	円	円	0 円	円		
合計	287,376 円	24,800 円	9,026 円	321,202 円	円		

月額賃料	312,176 円
年額	3,746,112 円

売買価格	17,000,000 円		
表面利回り	22.04%	実利回り	

令和8年度固定資産課税明細書より

	固定資産税評価額	課税標準額		課税相当額		備考
		固定資産税課税標準額 都市計画税課税標準額		固定資産税相当税額 都市計画税相当税額		
土地 5096-1	4,909,964 円	818,327 1,636,654		11,456 4,582		宅地 132.23㎡
土地 5096-3	2,349,712 円	391,618 783,237		5,482 2,193		宅地 63.28㎡
家屋 5096-1	2,800,641 円	2,800,641 2,800,641		39,208 7,841		鉄骨造4超 住宅 昭和50年 169.11㎡
家屋 5096-1	733,343 円	733,343 733,343		10,266 2,053		鉄骨造4超 住宅 昭和50年 38.05㎡
家屋 5096-1	2,763,581 円	2,763,581 2,763,581		38,690 7,738		鉄骨造4超 事務所 昭和50年 143.39㎡
合計				129,509		
		年税額		129,500 円		