

ミルズグランディール河渡 1棟売マンション物件概要

【住所】 新潟市東区河渡庚189番地32
【建物名称】 ミルズグランディール河渡
【価格】 税込90,000,000円
【販売状況】 商談中
【レントロール】 全12戸中 11戸賃貸中 1戸空室
現況賃貸 年間収入 8,616,684円 表面利回り 9.57%
満室想定賃貸 年間収入 9,120,864円 表面利回り 10.13%

《土地》 所在：新潟市東区河渡 地番：庚90番9
地目：宅地 登記面積：44.88㎡ (13.57坪)
所在：新潟市東区河渡 地番：庚208番5
地目：宅地 登記面積：12.01㎡ (3.63坪)
所在：新潟市東区河渡 地番：庚216番3
地目：宅地 登記面積：598.86㎡ (181.15坪)

計3筆 登記面積合計 655.75㎡ (198.36坪)

《建物》 所在：新潟市東区河渡庚216番地3
家屋番号：庚216番3
種類構造：共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
新築年月：平成18年5月15日新築（築後15年）
床面積：1階197.25㎡ (59.66坪) 2階195.00㎡ (58.98坪) 3階195.00㎡ (58.98坪)
合計587.25㎡ (177.64坪)
間取り：2LDK×9戸 1K×3戸 計12戸
駐車場：普通車12台 軽2台 計14台

《法令制限》 用途地域：工業地域
指定建ぺい率/容積率 60%/200% 他制限：建築基準法第22条
接面道路：南側 公道 幅員 歩道含め約8m 東側 公道 幅員約4.5m

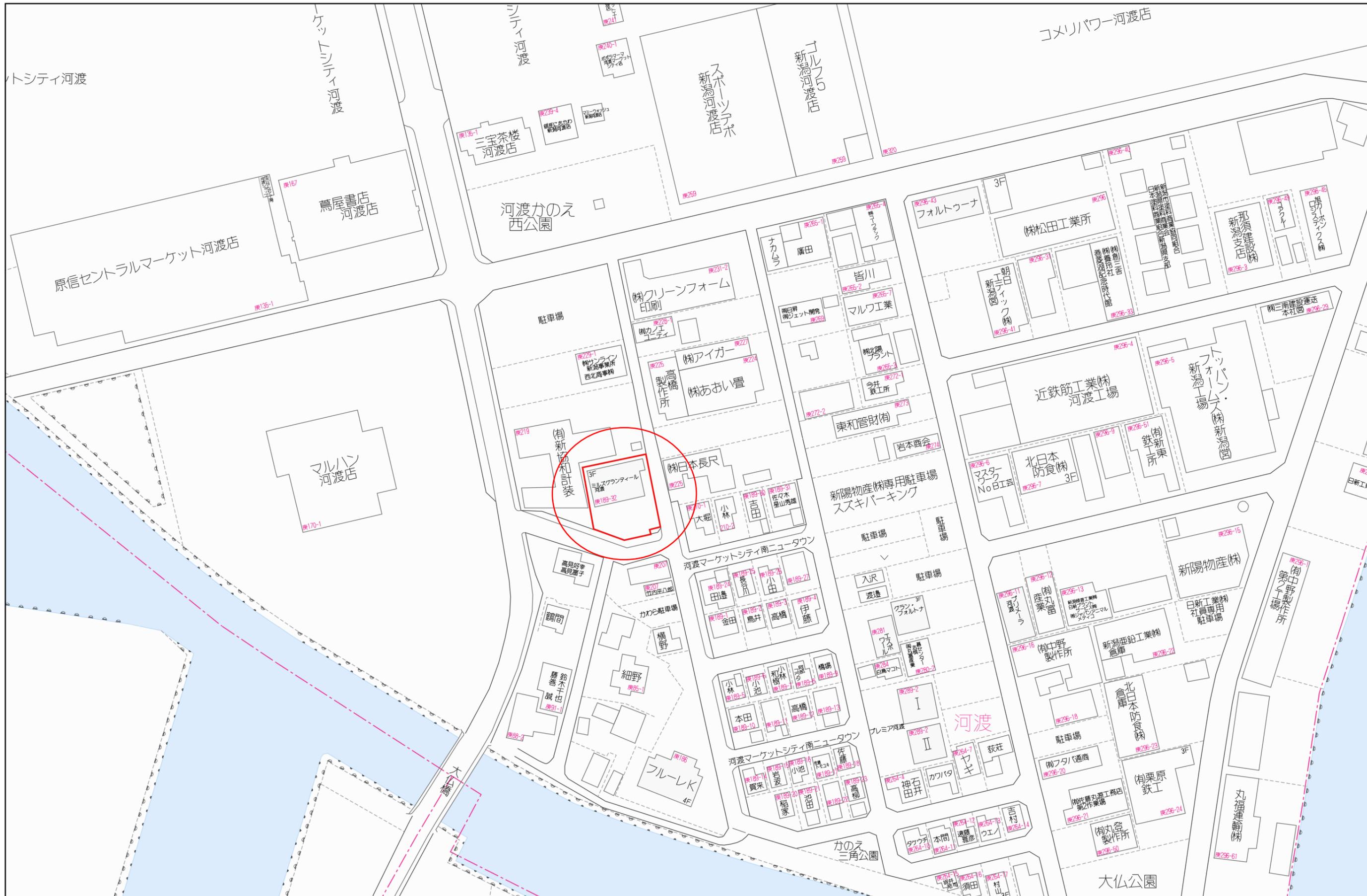
《設備》 水道：公営水道（宅地内引込有り） 下水：公共下水道（宅地内引込有り）
ガス：LPガス（都市ガス前面道路） 電気：東北電力

《周辺環境》 便利施設：マーケットシティ河渡 約180m（徒歩3分）
交通：新潟交通バス停「河渡東」 約380m（徒歩5分）
学区：東山の下小学校 約1.5km（徒歩19分）
藤見中学校 約1.6km（徒歩20分）

《その他》 ・現況有姿での引渡しとなります。
・売主の契約不適合責任免責となります。
・修繕履歴はありません。
・レントロール資料ご案内にあたり秘密保持誓約をお願いします。

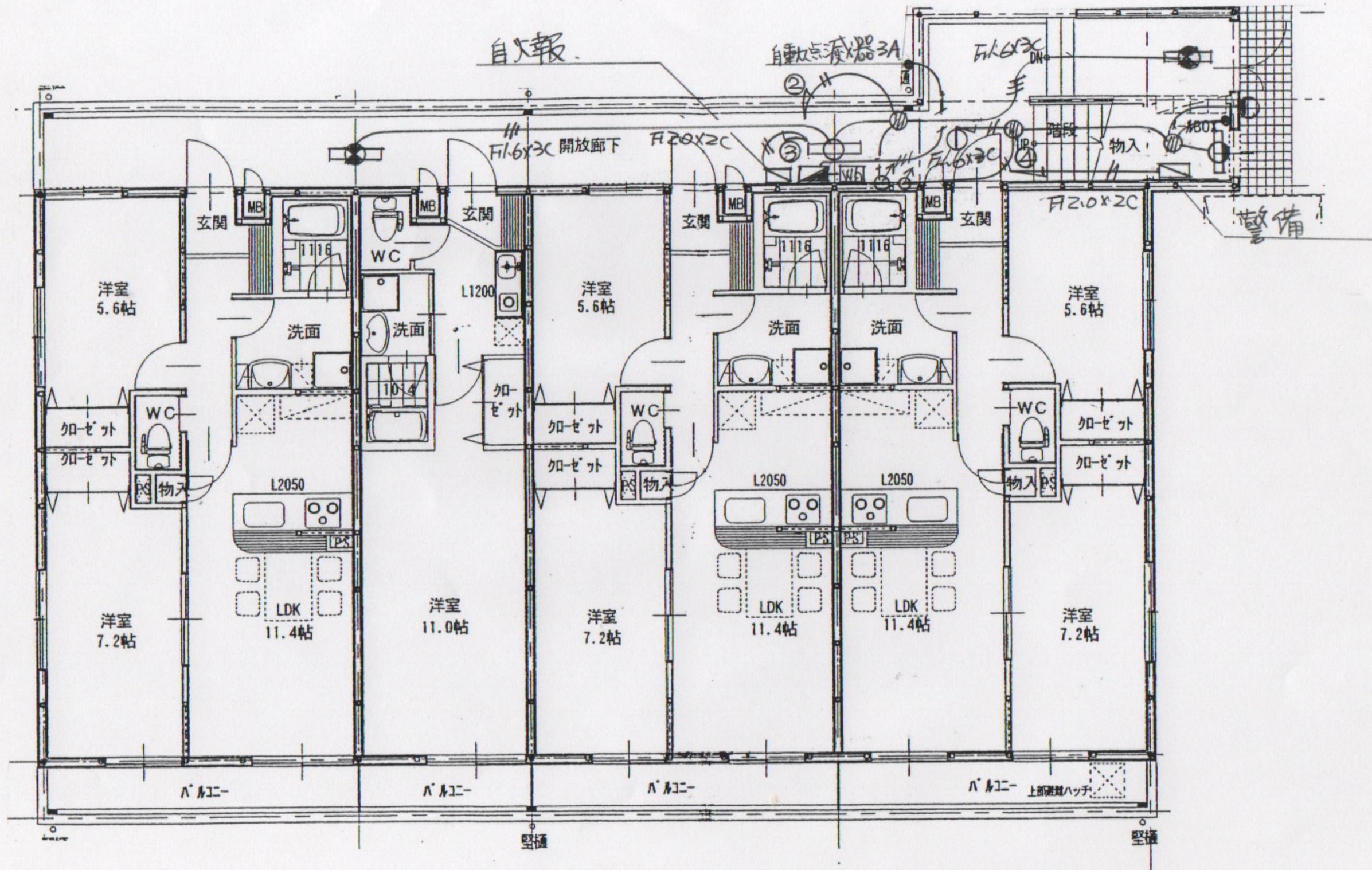
【問合せ】 宅地建物取引業 新潟県(4) 第4634号
(媒介) 新潟市中央区長潟3丁目1番21号
ランド新潟株式会社
TEL 025-257-1110 FAX 025-257-1111



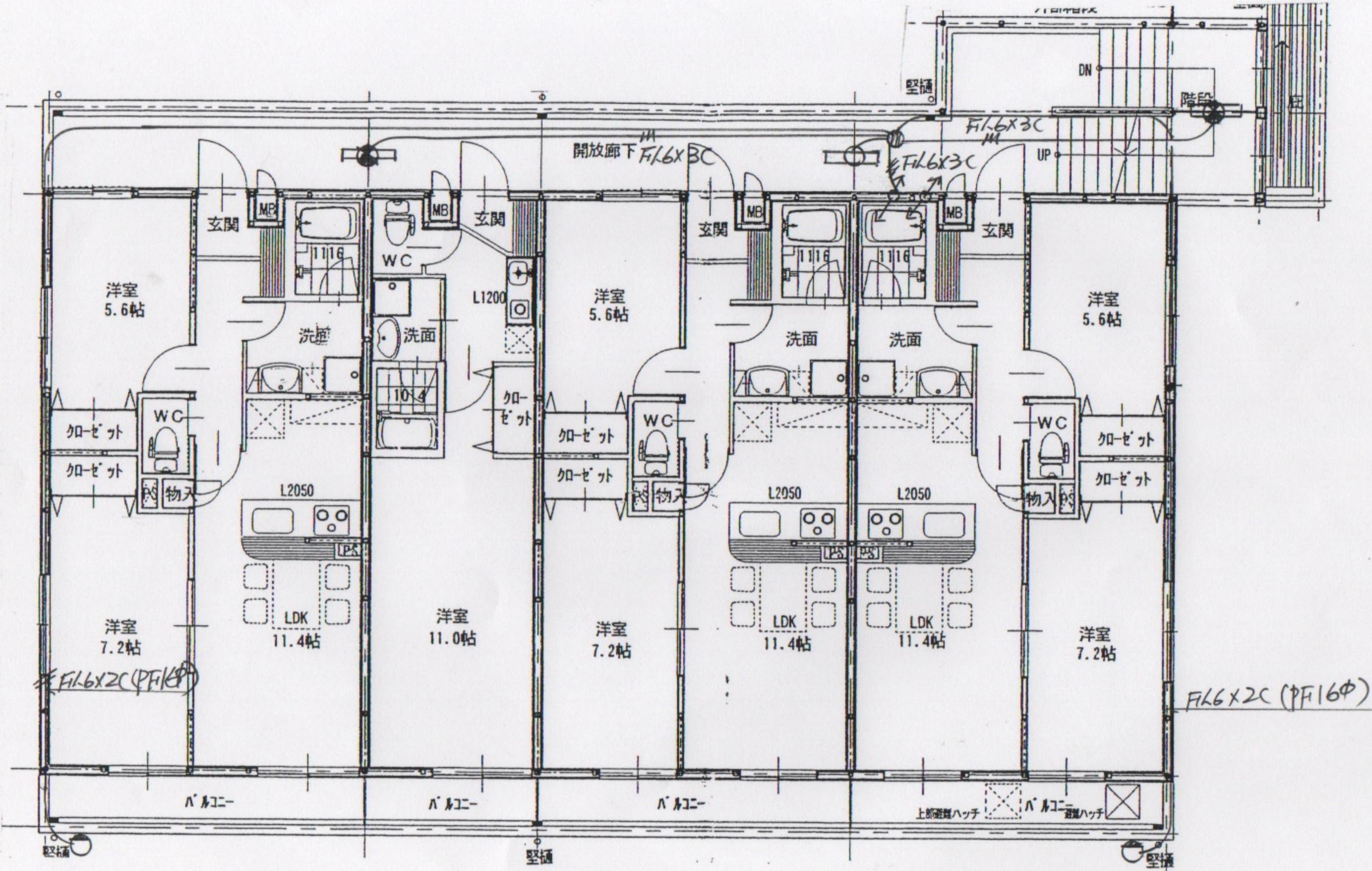


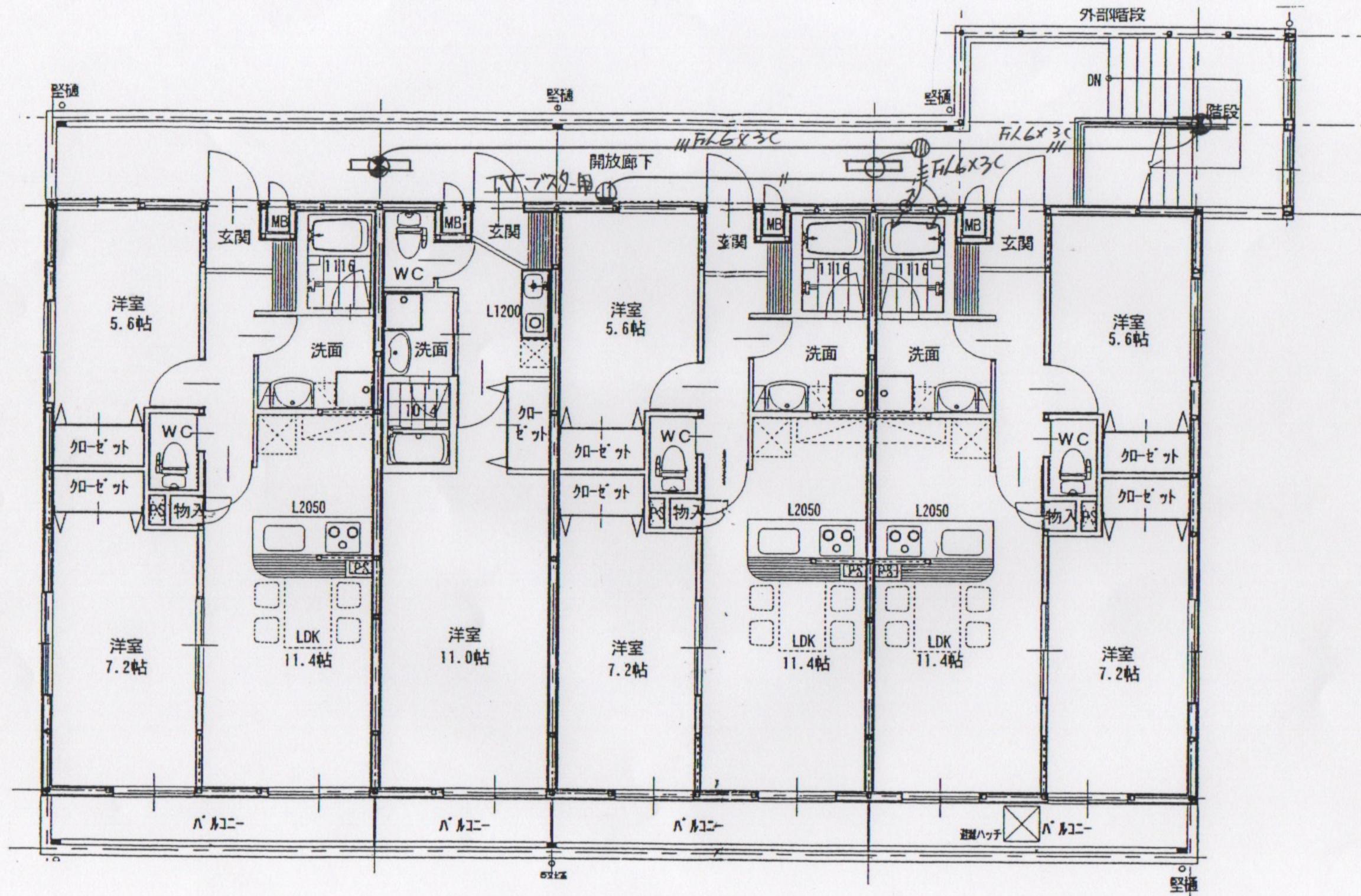
50m

カナン河渡マンション共同灯 1F



2F





ミルズグランディール河渡

自転車
置き場

軽2

軽1

1

4

9

2

5

10

3

6

11

7

12

8

ごみ
ステーション

イ 庚218-1(1/2) □ 庚264-1(1/2) ハ 庚267 ホ 庚269 ト 庚188-3
 2) 2) ニ 庚268 ヘ 庚188-2 チ 庚191-1(2/2) つづく

(座標値種別：図上測定)

-433.218



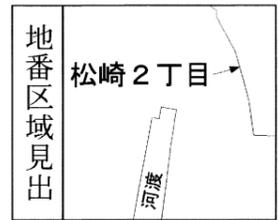
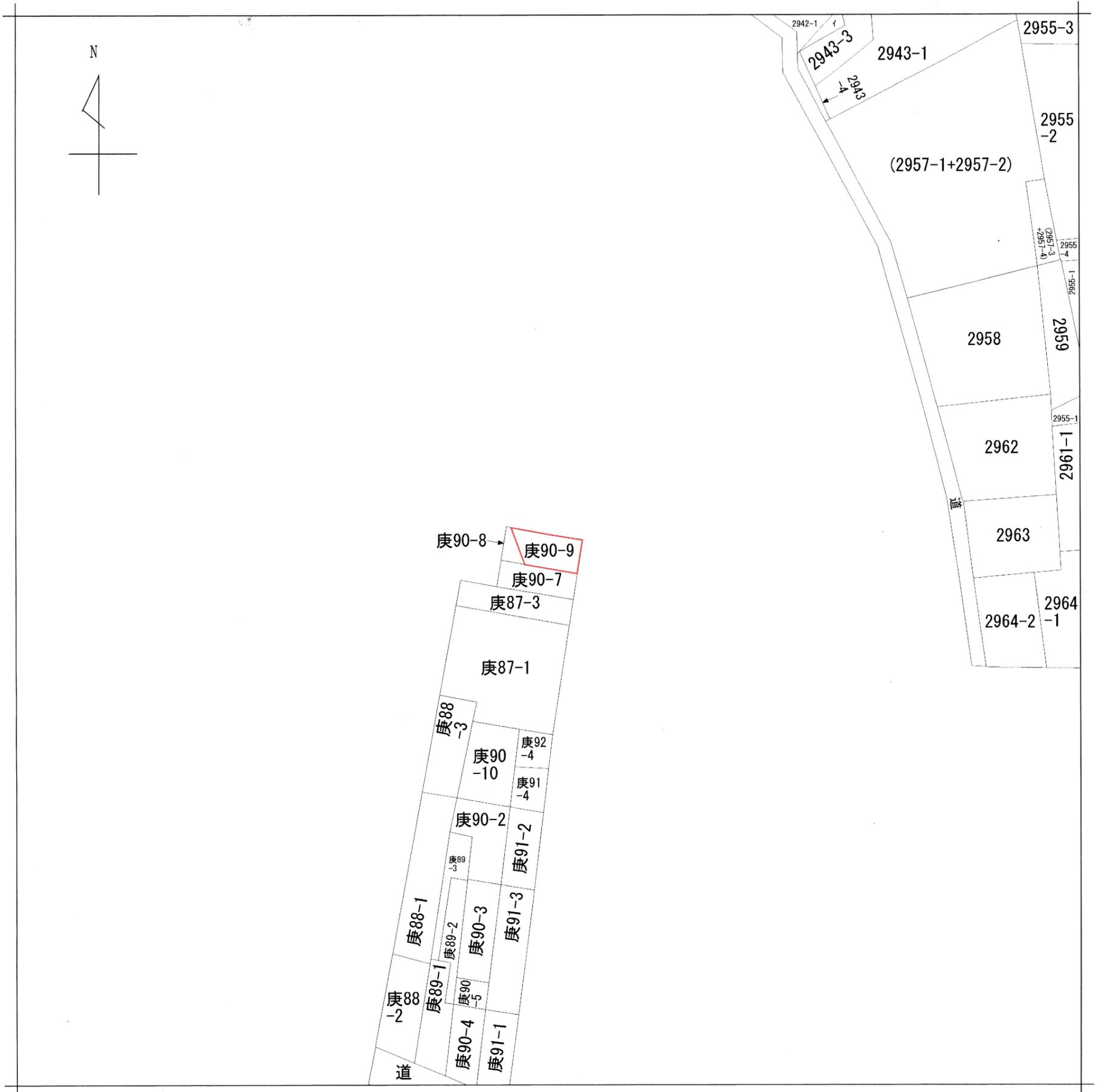
(座標値種別：図上測定)

(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(touhokutaiheiyouuki2011.par)による修正がされています。



請求部	所在	新潟市東区河渡				地番	庚216番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	VIII	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和45年11月2日			備付年月日(原図)	昭和45年11月2日		補記事項		

イ 2942-2



請求部	所在	新潟市東区河渡				地番	庚90番9			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 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	明治27年10月			備付年月日 (原図)		補事項				

580466

前 庚208-5 後・新 同一

地番	庚208-5、庚208-7、庚208-8	地積測量図
土地の所在	新潟市河渡	平成19年4月1日区制施行により、 「新潟市東区」に変更

1/2

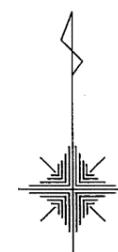
座標求積表

地番	① 庚208-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
9-1	242.496	99.348	-2653.485732
4-2	215.798	99.221	-2648.506153
4-1	215.803	99.671	2662.112739
9	242.507	99.798	2663.908014
	倍面積	24.028868	
	面積	12.0144340	
	地積	12.01 m ²	
	坪数	3.63	

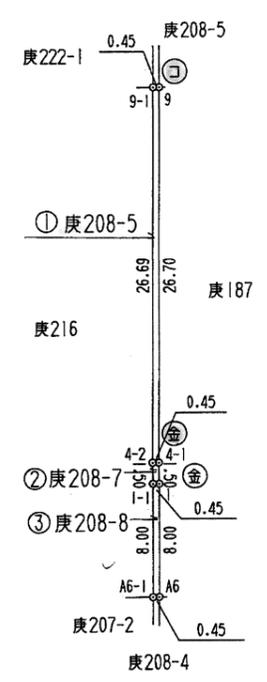
地番	② 庚208-7		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
4-2	215.798	99.221	-149.327605
1-1	214.298	99.229	-148.347355
1	214.303	99.679	150.016895
4-1	215.803	99.671	149.008145
	倍面積	1.350080	
	面積	0.6750400	
	地積	0.67 m ²	
	坪数	0.20	

地番	③ 庚208-8		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
1-1	214.298	99.229	-794.824290
A6-1	206.293	99.228	-793.724772
A6	206.299	99.678	798.420780
1	214.303	99.679	797.332321
	倍面積	7.204039	
	面積	3.6020195	
	地積	3.60 m ²	
	坪数	1.08	

合計 16.2914935



J2 集水枡角
J1 集水枡角



任意座標 測量年月日 17.5.20

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者	新潟市江南4丁目1番地15 土地家屋調査士 石黒敦幸	申請人	株式会社 不動産 代表取締役 石黒忠紀	縮尺	1/500
-----	-------------------------------	-----	------------------------	----	-------

(平成 17年 6月 10日作製)

新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登録

580467

地 番 庚208-5.庚208-7.庚208-8 地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市河渡 平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更 2/2

参照点表

点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1	37 J1	225.500	51.174		
基準点P2	38 J2	233.366	44.426		
13	9	242.507	99.798	P1 51.513 P2 56.122	70-43-19 80-37-34
5	4-1	215.803	99.671	P1 49.457 P2 57.970	101-18-26 107-38-10
4	1	214.303	99.679	P1 49.781 P2 58.449	102-59-55 109-02-07
23	A6	206.299	99.678	P1 52.166 P2 61.526	111-35-49 116-05-58

⑥石杭・⑤金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・②鉄杭

作製者	新潟市江南4丁目1番地15 土地家屋調査士 石黒敦幸 (平成17年6月10日作製)	申請人	新井田株式会社 代表取締役 石黒忠紘	縮尺	1/
-----	---	-----	--------------------	----	----

新潟県土地家屋調査士会

平成17年6月27日登記

580472

前 庚216 後・新 同一

地 番 庚216-1 ~ 庚216-6 地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市河渡 平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

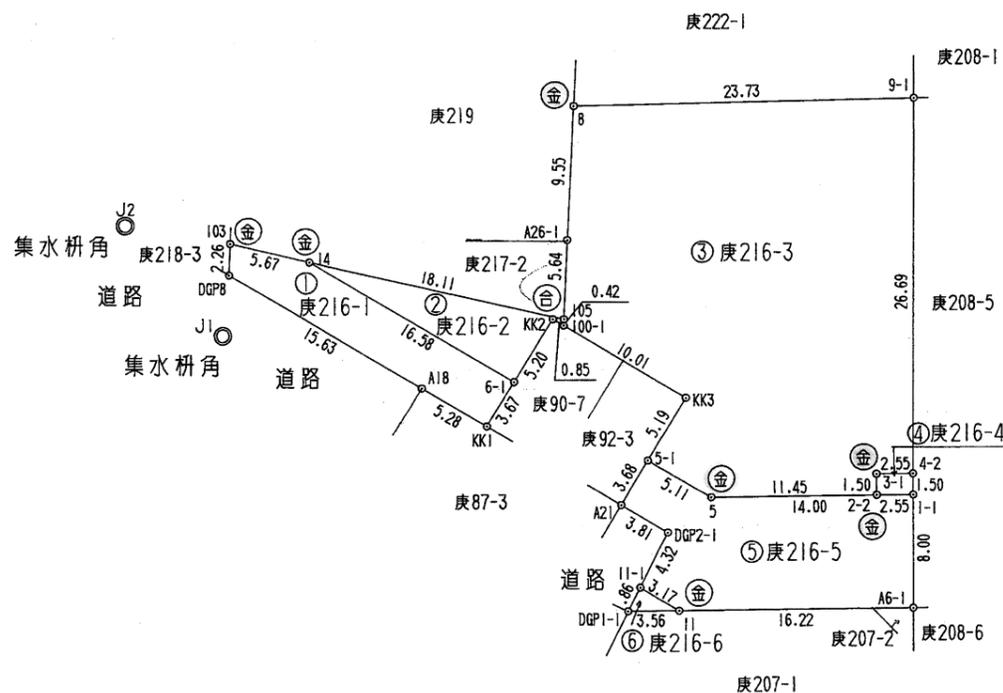
1/3

座 標 求 積 表

地 番	① 庚216-1		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
103	232.079	51.715	-48.767245
DGP8	229.820	51.627	-529.744647
A18	221.818	65.059	-696.521654
KK1	219.114	69.597	31.597038
6-1	222.272	71.478	832.647222
14	230.763	57.233	561.284031
	倍 面 積		150.494745
	面 積		75.2473725
	地 積		75.24 m ²
	坪 数		22.76

地 番	② 庚216-2		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
14	230.763	57.233	-255.201947
6-1	222.272	71.478	-287.341560
KK2	226.743	74.142	299.088828
100-1	226.306	74.875	-0.898500
105	226.731	74.895	333.807015
	倍 面 積		89.453836
	面 積		44.7269180
	地 積		44.72 m ²
	坪 数		13.52

地 番	③ 庚216-3		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
8	241.916	75.619	-765.339899
A26-1	232.375	75.154	-1141.213490
105	226.731	74.895	-454.537755
100-1	226.306	74.875	-415.631125
KK3	221.180	83.480	-800.656680
5-1	216.715	80.821	-572.131859
5	214.101	85.221	-208.280124
2-2	214.271	96.679	161.453930
3-1	215.771	96.672	147.618144
4-2	215.798	99.221	2651.681225
9-1	242.496	99.348	2594.771064
	倍 面 積		1197.733431
	面 積		598.8667155
	地 積		598.86 m ²
	坪 数		181.15



任意座標 測量年月日 17.5.20

⊕石杭・⊙金属標・⊖コンクリート杭・⊕合成樹脂杭・⊕鉄杭

作製者 新潟市江南4丁目番地15
土地家屋調査士 石黒敦幸
(平成 17年 6月 10日作製)

申請人 株式会社と
代表取締役 石黒忠紀
縮尺 1/500

新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登録

580473

地番 庚216-1 ~ 庚216-6

地積測量図

土地の所在 新潟市河渡 平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

2/3

引照点表

点番	点名	X座標	Y座標		距離	角度
基準点P1	37 J1	225.500	51.174			
基準点P2	38 J2	233.366	44.426			
点番	点名	X座標	Y座標		距離	角度
19	I03	232.079	51.715	P1	6.601	4-42-03
				P2	7.402	100-00-48
20	DGP8	229.820	51.627	P1	4.344	5-59-10
				P2	8.027	116-13-02
24	A18	221.818	65.059	P1	14.365	104-51-06
				P2	23.645	119-14-06
27	KK1	219.114	69.597	P1	19.498	109-07-05
				P2	28.926	119-31-08
28	A21	213.551	78.936	P1	30.224	113-17-15
				P2	39.794	119-51-49
21	DGP2-1	211.601	82.210	P1	34.006	114-07-28
				P2	43.604	119-56-37
14	I1-1	207.725	80.280	P1	34.104	121-24-42
				P2	44.079	125-34-12
22	DGP1-1	206.052	79.447	P1	34.316	124-31-22
				P2	44.413	127-57-07
15	I1	206.095	83.007	P1	37.282	121-21-57
				P2	47.246	125-15-16
33	A6-1	206.293	99.228	P1	51.750	111-47-09
				P2	61.124	116-17-23
36	I-1	214.298	99.229	P1	49.343	103-07-18
				P2	58.026	109-11-05
35	4-2	215.798	99.221	P1	49.017	101-24-57
				P2	57.543	107-46-35
39	3-1	215.771	96.672	P1	46.526	102-04-13
				P2	55.129	108-36-45
40	2-2	214.271	96.679	P1	46.870	103-51-42
				P2	55.633	110-04-26
8	5	214.101	85.221	P1	35.904	108-30-37
				P2	45.115	115-16-42
32	5-1	216.715	80.821	P1	30.921	106-30-19
				P2	40.023	114-35-04
29	KK3	221.180	83.480	P1	32.594	97-36-59
				P2	40.911	107-19-46
6	I00-1	226.306	74.875	P1	23.715	88-03-08
				P2	31.257	103-03-14

地番	④ 庚216-4		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
4-2	215.798	99.221	146.152533
3-1	215.771	96.672	-147.618144
2-2	214.271	96.679	-142.408167
1-1	214.298	99.229	151.522683
		倍面積	7.648905
		面積	3.8244525
		地積	3.82 m ²
		坪数	1.15

地番	⑤ 庚216-5		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
5-1	216.715	80.821	-44.451550
A21	213.551	78.936	-403.678704
DGP2-1	211.601	82.210	-478.955460
I1-1	207.725	80.280	-442.021680
I1	206.095	83.007	-118.866024
A6-1	206.293	99.228	813.967284
I-1	214.298	99.229	774.780032
5	214.101	85.221	205.979157
		倍面積	306.753055
		面積	153.3765275
		地積	153.37 m ²
		坪数	46.39

地番	⑥ 庚216-6		
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
I1-1	207.725	80.280	-3.452040
DGP1-1	206.052	79.447	-129.498610
I1	206.095	83.007	138.870711
		倍面積	5.920061
		面積	2.9600305
		地積	2.96 m ²
		坪数	0.89

合計 879.0020165

①石杭・②金属標・③コンクリート杭・④合成樹脂杭・⑤鉄杭

作製者 新潟市江南4丁目1番地15
土地家屋調査士 石黒敦幸
(平成 17年 6月 10日作製)

申請人

株式会社 石黒忠紀
代表取締役 石黒忠紀

縮尺

1

新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登記

580474

地 番 庚216-1 ～ 庚216-6 地 積 測 量 図

土地の所在 新潟市河渡 平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

3/3

引照点表

点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1	37 J1	225.500	51.174		
基準点P2	38 J2	233.366	44.426		
点番	点名	X座標	Y座標		
26	KK2	226.743	74.142	P1	23.002 86-54-08
				P2	30.445 102-33-52
17	6-1	222.272	71.478	P1	20.559 99-02-02
				P2	29.239 112-17-55
18	14	230.763	57.233	P1	8.026 49-01-23
				P2	13.069 101-29-16
31	105	226.731	74.895	P1	23.753 87-01-45
				P2	31.183 102-17-06
30	A26-1	232.375	75.154	P1	24.946 74-00-09
				P2	30.744 91-50-50
12	8	241.916	75.619	P1	29.446 56-06-57
				P2	32.343 74-40-15
34	9-1	242.496	99.348	P1	51.085 70-34-01
				P2	55.676 80-33-42

④石杭・⑤金属標・③コンクリート杭・⑥合成樹脂杭・⑦鉄杭

作製者	新潟市江南4丁目1番地15 土地家屋調査士 石黒敦幸 (平成17年6月10日作製)	申請人	石黒忠紀株式会社 代表取締役 石黒忠紀	縮尺	1/
-----	---	-----	------------------------	----	----

新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登記

580355

前 庚90-7

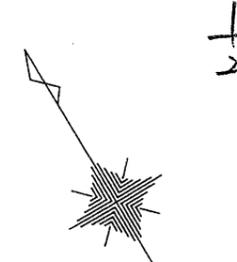
後・新 同一

地番 庚90-7.庚90-8.庚90-9

地積測量図

土地の所在 新潟市河渡

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



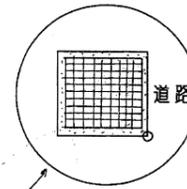
座標求積表

地番 測点	① 庚90-7	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
6-1		222.272	71.478	-92.849922
KK1		219.114	69.597	-606.955437
A21		213.551	78.936	-189.367464
5-1		216.715	80.821	554.593702
6		220.413	74.596	414.529972
			倍面積	79.950851
			面積	39.9754255
			地積	39.97 m ²
			坪数	12.09

地番 測点	② 庚90-8	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
KK2		226.743	74.142	-299.088828
6-1		222.272	71.478	-452.455740
6		220.413	74.596	300.920264
100-1		226.306	74.875	473.958750
			倍面積	23.334446
			面積	11.6672230
			地積	11.66 m ²
			坪数	3.52

地番 測点	③ 庚90-9	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
100-1		226.306	74.875	-57.429125
6		220.413	74.596	-715.450236
5-1		216.715	80.821	61.989707
KK3		221.180	83.480	800.656680
			倍面積	89.767026
			面積	44.8835130
			地積	44.88 m ²
			坪数	13.57
			合計	96.5261615

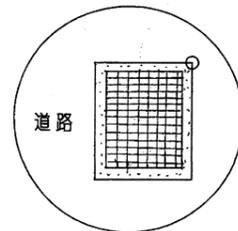
詳細図



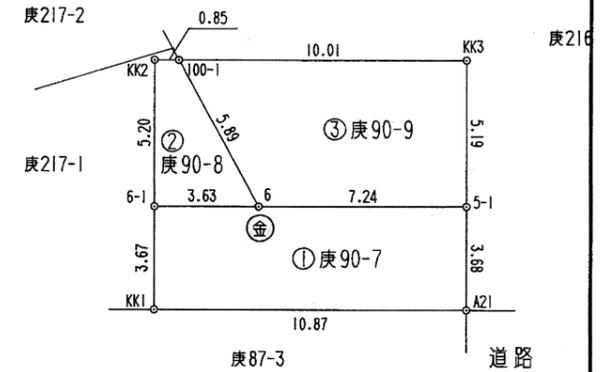
集水枡角

集水枡角

詳細図



道路



任意座標 測量年月日 17.5.20

④石杭・⑤金属標・⑥コンクリート杭・⑦合成樹脂杭・⑧鉄杭

作製者	新潟市江南4丁目番地15 土地家屋調査士 石黒敦彦	(平成 17年 6月 10日作製)	申請人	株式会社 石黒忠紀 代表取締役	縮尺	1 / 250
-----	------------------------------	-------------------	-----	--------------------	----	---------

新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登録

580356

地番	庚90-7.庚90-8.庚90-9	地積測量図
土地の所在	新潟市河渡	

平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更

2/2

引照点表

点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
基準点P1	37 J1	225.500	51.174		
基準点P2	38 J2	233.366	44.426		
点番	点名	X座標	Y座標	距離	角度
26	KK2	226.743	74.142	P1	23.002 86-54-08
				P2	30.445 102-33-52
17	6-1	222.272	71.478	P1	20.559 99-02-02
				P2	29.239 112-17-55
27	KK1	219.114	69.597	P1	19.498 109-07-05
				P2	28.926 119-31-08
28	A21	213.551	78.936	P1	30.224 113-17-15
				P2	39.794 119-51-49
32	5-1	216.715	80.821	P1	30.921 106-30-19
				P2	40.023 114-35-04
29	KK3	221.180	83.480	P1	32.594 97-36-59
				P2	40.911 107-19-46
6	100-1	226.306	74.875	P1	23.715 88-03-08
				P2	31.257 103-03-14
10	6	220.413	74.596	P1	23.968 102-15-10
				P2	32.833 113-14-06

⑤石杭・⑥金属標・⑦コンクリート杭・⑧合成樹脂杭・⑨鉄杭

作製者

新潟市江南4丁目1番地15
土地家屋調査士 石黒敦幸

(平成17年6月10日作製)

申請人

マナハウス株式会社 不動産
代表取締役 石黒忠純

縮尺

1

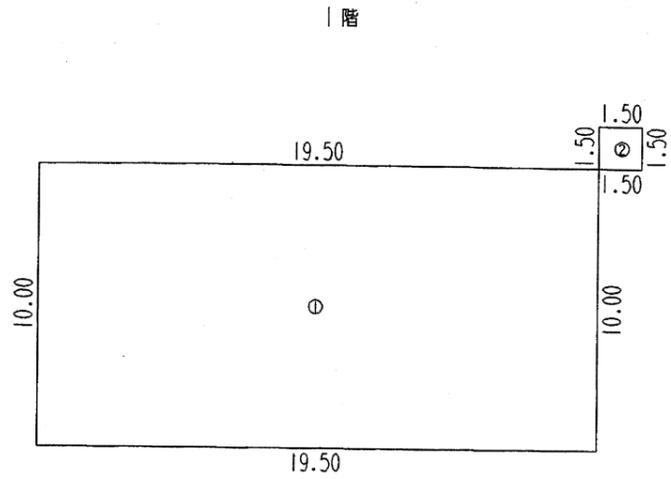
新潟県土地家屋調査士会

平成十七年六月廿七日登記

183615

家屋番号	庚216-3	建 物 図 面
建物の所在	新潟市河渡庚216番地3	各 階 平 面 図

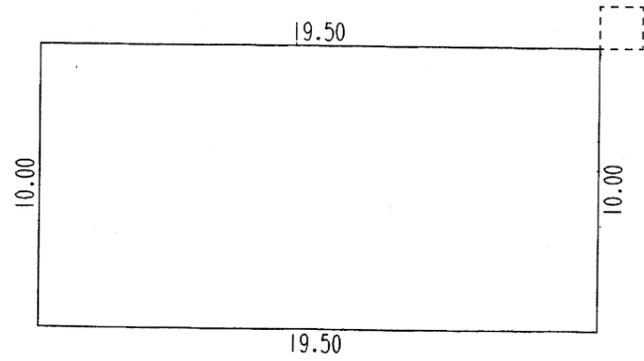
平成19年4月1日区制施行により、
「新潟市東区」に変更



求 積 表

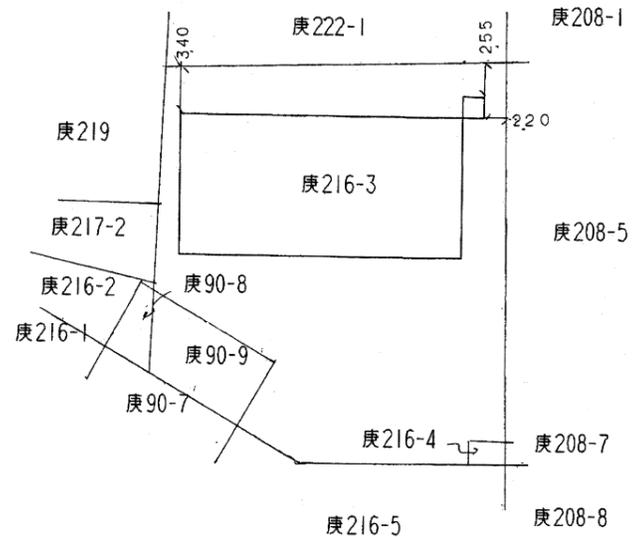
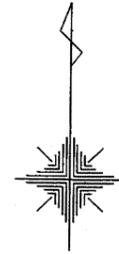
①	19.50 × 10.00	= 195.0000
②	1.50 × 1.50	= 2.2500
合 計		197.2500
床面積		197.25 m ²

2階、3階
(各階同型)



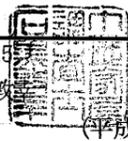
求 積 表

19.50 × 10.00		= 195.0000
合 計		195.0000
床面積		195.00 m ²



平成廿八年五月廿六日登記

作成者	新潟市江南4丁目1番地1 土地家屋調査士 石黒敦	縮尺	1/250	申請人	カナン建物株式会社 代表取締役 加藤哲男	縮尺	1/500
-----	-----------------------------	----	-------	-----	-------------------------	----	-------



ランド新潟株式会社 御中
FAX 025-257-1111

住 所 _____

氏 名 _____ 印 _____

秘密保持誓約書

【物件名：ミルズグランディール河渡】

当社(私)は、後記表示不動産の物件精査を行うにあたり、知り得た情報の取扱いに関し、下記の事項を遵守することを約束致します。

記

1. 当社(私)は、本物件または本件に関し貴社より開示または提供される資料、図面、データその他の情報及び本物件または本件に関して知り得た営業上、技術上の一切の情報(以下「秘密情報」という)について、その機密を保持し、善良なる管理者の注意義務をもって管理するものと致します。
2. 当社(私)は、秘密情報を本件検討以外の目的に使用致しません。
3. 当社(私)は、本件検討のためのみ当社の役員及び従業員、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士、税理士等の第三者に秘密情報を開示する場合は、本念書と同等の秘密保持義務を課するものと致します。
4. 次に掲げる情報については、本念書に定める秘密保持義務を負わないものと致します。
 - 1) 開示、提供を受けまたは知り得た時点で、既に公知の情報
 - 2) 開示、提供を受けまたは知り得た時点で、既に当社が所有していた情報
 - 3) 開示、提供を受けまたは知り得た後に、当社の責によらずに公知となった情報
 - 4) 正当な権限を有する第三者から秘密保持契約を負うことなく入手した情報
5. 当社(私)は、法律の要請に基づき行政当局や裁判所等の公的機関に秘密情報を開示する場合には、秘密情報を開示できるものとします。ただし、この場合、事前に貴社に通知するとともに、秘密情報の秘密が保持されるよう合理的に取り得る手段を講じるものとします。なお、事前に通知することが困難な場合は、これらの公的機関に開示した後、すみやかに貴社に通知します。
6. 当社(私)は、貴社より請求のあったときは、貴社より開示または提供された資料、図面、データその他の情報を直ちに貴社に返還するものと致します。
7. 当社(私)は、本念書に違反したときは、これにより貴社に生じた損害について賠償の責任を負うとともに、必要な貴社の指示に従うものと致します。
8. 本念書は、秘密情報が公知になるまでは、本念書に定める秘密保持義務を負うものと致します。
9. 当社(私)は本念書に関し、争いが生じた場合は、本物件所在地の管轄地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とすることに同意致します。

以上

【 物件の表示】

(土 地) 所在地番:新潟市東区河渡庚 90 番 9、庚 208 番 5、庚 216 番 3

(建 物) 所 在:新潟市東区河渡庚 216 番地 3

家屋番号:庚 216 番 3

種類構造:共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3 階建