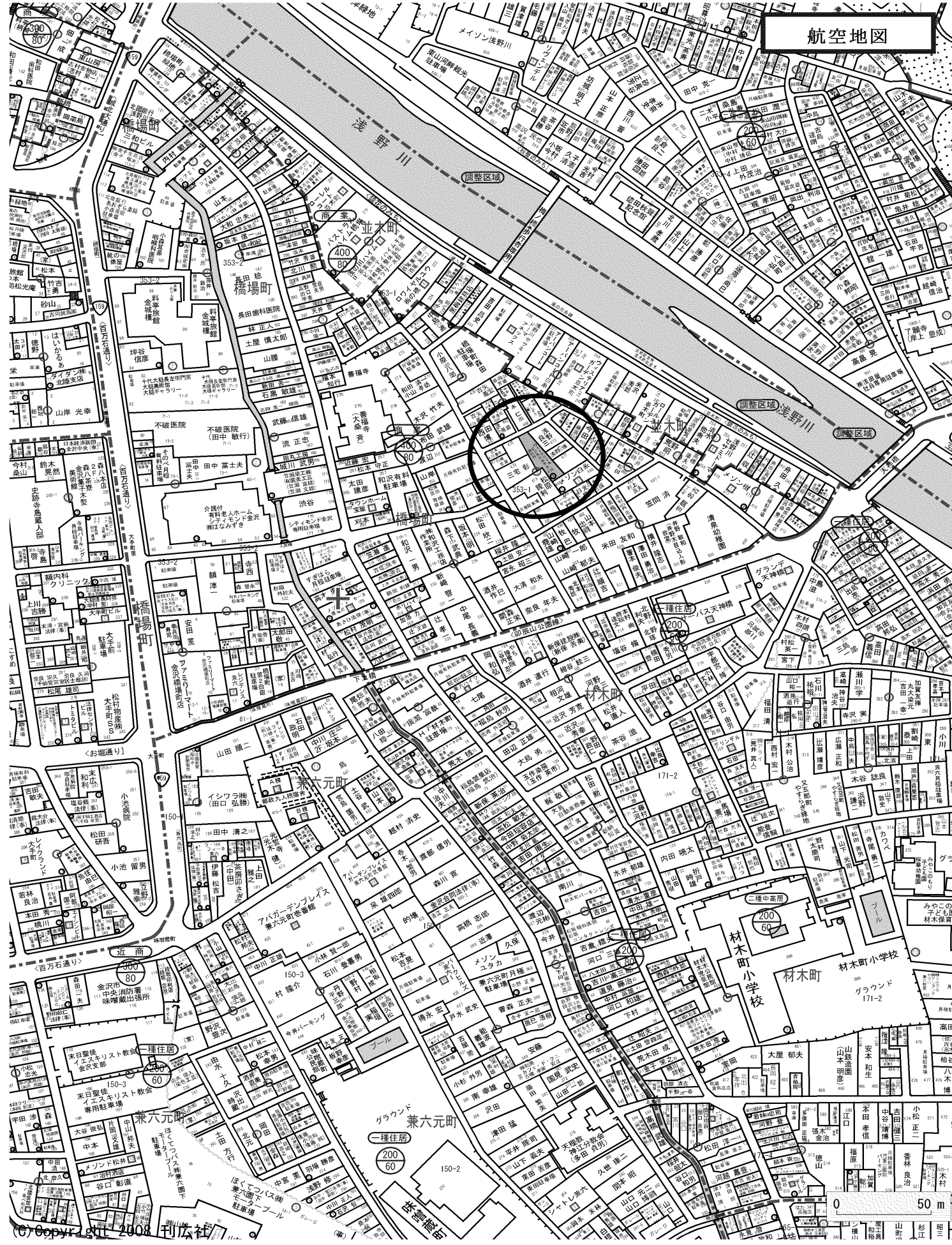


物件概要

物件タイプ		リノベーション一棟マンション【アサノガワハウス】	
売買価格		金53,000,000円	
所在地		金沢市橋場町474番地	
アクセス		北鉄バス「味噌蔵」バス停 徒歩約2分	
474番土地面積		232.06㎡	70.19坪
地目		宅地	現況 建付地
地域制限	都市計画	市街化区域	用途地域 商業地域
	建ぺい率	80%	容積率 400%
	防火地域	準防火地域	日影規制 無
設備		電気：北電	ガス：プロパン 水道：公営 排水：下水
道路関係		接道：北側3.4m	道路面：非角地
		接道種類：公道	セツバック：有
土地形状等		間口：約8.3m	接道面との高低差：無
		種類：共同住宅	駐車場：有(2～3台)
建物		延床面積：506.10㎡	153.09坪 建築年月：1982年6月
		構造：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	エレベーター：無
備考		現状有姿による売買引渡しとする。	
		全19室	
取引態様		専属（不動産仲介手数料: 売買価格×3.3%+66,000円がかかります。）	



PROPERTY SUMMARY

物件名		アサノガワハウス				物件の種類		1棟売マンション				
						条件種別		収益物件				
物件概要												
所在	所在	金沢市橋場町			建物	構造・規模	鉄筋コンクリート造4階建					
	地番	474				種類・用途	共同住宅					
交通	最寄駅	北鉄バス「味噌蔵」バス停 徒歩約2分				延床面積（登記簿上）	506.1	㎡	153.10	坪		
土地	地目	宅地				貸床面積（契約書上）		㎡		坪		
	権利の種類	所有権				戸数（共同住宅・店舗）	19			戸		
	公簿面積	232.06	㎡	70.20	坪	建築時期（登記簿上）	昭和57年6月1日					
	実測面積		㎡		坪	設計者						
	用途地域	商業地域			建蔽率	施工者						
	防火地域	準防火地域				許容建蔽率	80	%	容積率	許容容積率	400	%
							（使用建蔽率）		%	（使用容積率）		%
特記事項						調査報告書等の状況						
1R×18戸＋1LDK1戸。						確認申請書			確認通知書			
11／19戸入居中。						検査済証			竣工図			
1階に共同コインランドリーあり。						構造図	あり					
共用部電気料：月9,516円（2020年度の平均値）						確定測量図						
受水槽水道料：月20,181円（2020年度の平均値）						土地境界確認書						
入居者は水道料月定額2,500円を家賃と一緒に支払い。						エンジニアリングレポート			PML値	%		
月極駐車料1台借上中：月額10,000円						土地環境調査	調査無					
						アスベスト調査	調査無					
						耐震診断	調査無					
年間収支概要												
現状稼働率	57.89%					①現状収入	②満室時想定収入					
					表面利回り	9.59%	15.75%					
現状収入	5,083,200	円／年	2021年1月19日	現在※	ネット利回り	7.30%	12.81%					
年間収益表（現状／満室／想定）					① 現状収支	② 満室時想定収支						
					貸室部分を現状賃料にて算出	空室部分を想定賃料にて算出						
純利益（NOI）（a）－（b）					3,866,968	6,791,639						
収入	賃料収入	共益費含む			4,668,000	7,692,000						
	駐車場収入				79,200	79,200		1台のみ月額6,600円				
	水光熱費	直近12ヶ月の実績			336,000	576,000		水道料月額2,500円／世帯				
	その他	直近12ヶ月の実績			0	0						
	総賃料収入（a）				5,083,200	8,347,200						
支出	建物管理費	5%			0	0						
	修繕費				0	0						
	公共料金				356,364	532,493		電気料・水道料				
	物件運営費	PM報酬等			254,160	417,360						
	固定資産税・都市計画税				485,708	485,708		令和2年度				
	保険料				0	0						
	その他	直近12ヶ月の実績			120,000	120,000		借上月極駐車場				
総費用（b）				1,216,232	1,555,561							
売却条件												
売却希望価格	53,000,000				円（消費税込み）							
備考	・本物件（付属物、従物、その他構築物を含む）は、現状有姿による引渡しとします。									PACIFIC		
	・売主は、本物件における経年による劣化、諸設備等の性能低下について責を負いません。											
	・売主は、隠れたる瑕疵を含めて瑕疵担保責任を負いません。											

■現状:レントロール

物件名: [アサノガワハウス]

(日付 2021/4/27)



(収入① 貸室部分)

住戸 番号	用途	賃借人	間取	面積 (㎡)	面積 (坪)	賃料 (月額)	共益費 (月額)	共込賃料 (月額)	賃借人への返還債務 (保証金・敷金)	契約開始日	普通 /定借	契約 期間	備考
101	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
103	居住	入居中	1R		0.00	42,000	3,000	45,000	42,000	2019/3/28	普通	2	(2部屋を1部屋リフォーム)
106	居住	入居中	1R		0.00	42,000	3,000	45,000	42,000	2019/9/22	普通	2	(2部屋を1部屋リフォーム)
201	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
202	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
203	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2020/12/1	普通	2	
205	居住	入居中	1LDK		0.00	60,000	3,000	63,000	60,000	2016/4/14	普通	2	(3部屋を1部屋ヘリリフォーム)
301	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
302	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	30,000	2020/2/1	普通	2	
303	居住	入居中	1R		0.00	27,000	3,000	30,000					
305	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2019/12/1	普通	2	
306	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
307	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
401	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
402	居住	入居中	1R		0.00	39,000	0	39,000	39,000	2018/3/24	普通	2	
403	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
405	居住	入居中	1R		0.00	32,000	3,000	35,000	96,000	2020/5/12	普通	2	
406	居住	空室	1R		0.00	0	0	0					
407	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2020/10/15	普通	2	
(満室時)月額合計				0	0.00	362,000	27,000	389,000					
(満室時)年額合計						4,344,000	324,000	4,668,000					

戸数 19

(収入② その他)

用途	数量	賃料(月額合計)	敷金・保証金	備考
水道料	9	22,500	0	2,500円/世帯
水道料	1	3,000	0	205号
(全稼動時)月額合計		25,500		
(全稼動時)年額合計		306,000		

(支出)

賃貸管理費・建物管理委託費 (5%+tax)	248,700 円/年
損害保険料	円/年
固定資産税・都市計画税	485,708 円/年
その他支出(地代等)	476,364 円/年
年額合計	1,210,772 円/年

(満室時) 年間表面収入 4,974,000 円/年

(満室時) 年間ネット収入 3,763,228 円/年

(備考)

■満室時:レントロール

物件名:〔 アサノガワハウス 〕

(日付) 2021/4/27



(収入① 貸室部分)

住戸 番号	用途	賃借人	間取	面積 (㎡)	面積 (坪)	賃料 (月額)	共益費 (月額)	共込賃料 (月額)	賃借人への返還債務 (保証金・敷金)	契約開始日	普通 /定借	契約 期間	備考
101	居住	空室	1R		0.00	24,000	3,000	27,000					
102	居住	入居中	1R		0.00	42,000	3,000	45,000	42,000	2019/3/28	普通	2	(2部屋を1部屋リフォーム)
103	居住	入居中	1R		0.00	42,000	3,000	45,000	42,000	2019/9/22	普通	2	(2部屋を1部屋リフォーム)
201	居住	空室	1R		0.00	27,000	3,000	30,000					
202	居住	空室	1R		0.00	27,000	3,000	30,000					
203	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2020/12/1	普通	2	
205	居住	入居中	1LDK		0.00	60,000	3,000	63,000	60,000	2016/4/14	普通	2	(3部屋を1部屋へリフォーム)
301	居住	空室	1R		0.00	27,000	3,000	30,000					
302	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	30,000	2020/2/1	普通	2	
303	居住	入居中	1R		0.00	27,000	3,000	30,000					
305	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2019/12/1	普通	2	
306	居住	空室	1R		0.00	24,000	3,000	27,000					
307	居住	空室	1R		0.00	24,000	3,000	27,000					
401	居住	空室	1R		0.00	23,000	3,000	26,000					
402	居住	入居中	1R		0.00	39,000	0	39,000	39,000	2018/3/24	普通	2	
403	居住	空室	1R		0.00	25,000	3,000	28,000					
405	居住	入居中	1R		0.00	32,000	3,000	35,000	96,000	2020/5/12	普通	2	
406	居住	空室	1R		0.00	24,000	3,000	27,000					
407	居住	入居中	1R		0.00	30,000	3,000	33,000	35,200	2020/10/15	普通	2	
(満室時)月額合計				0	0.00	587,000	54,000	641,000					
(満室時)年額合計						7,044,000	648,000	7,692,000					

戸数	19
----	----

(収入② その他)

用途	数量	賃料(月額合計)	敷金・保証金	備考
駐車場	1	6,600	0	
水道料	18	45,000	0	2,500円／世帯
水道料	1	3,000	0	205号
(全稼動時)月額合計		54,600		
(全稼動時)年額合計		655,200		

(支出)

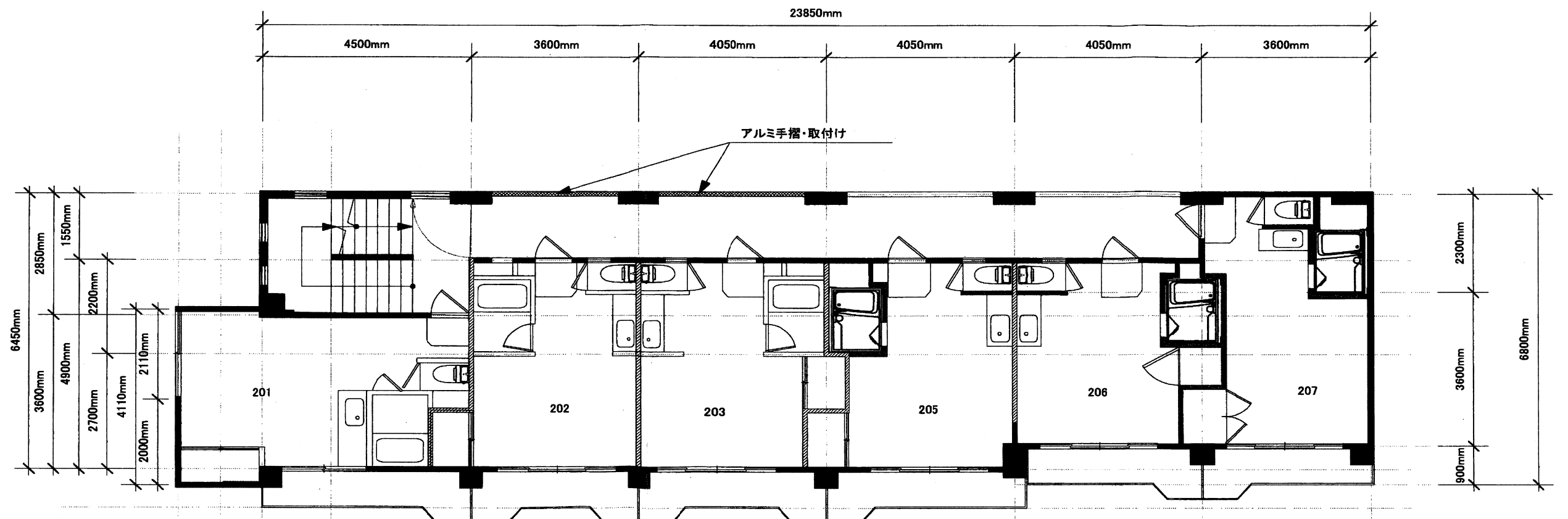
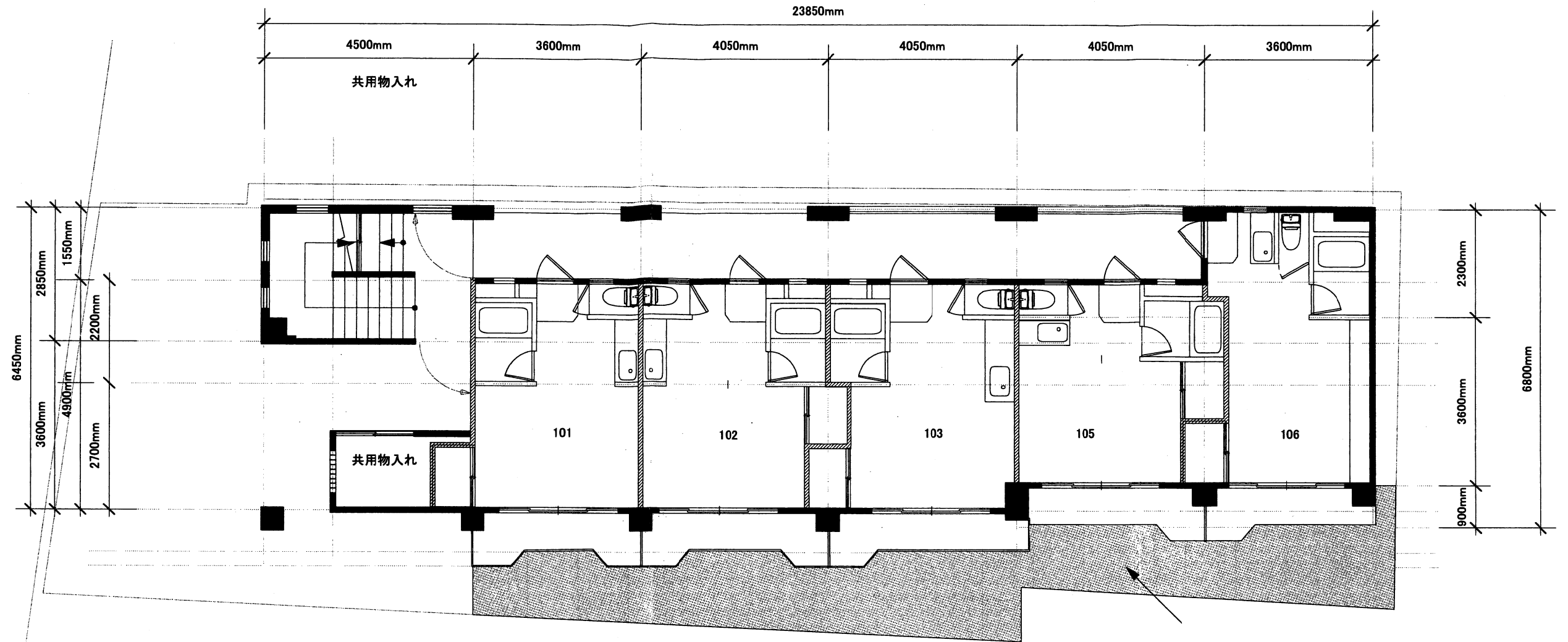
賃貸管理費・建物管理委託費 (5%+tax)	417,360	円/年
損害保険料		円/年
固定資産税・都市計画税	485,708	円/年
その他支出(地代等)	652,493	円/年
年額合計	1,555,561	円/年

(満室時) 年間表面収入 8,347,200 円/年

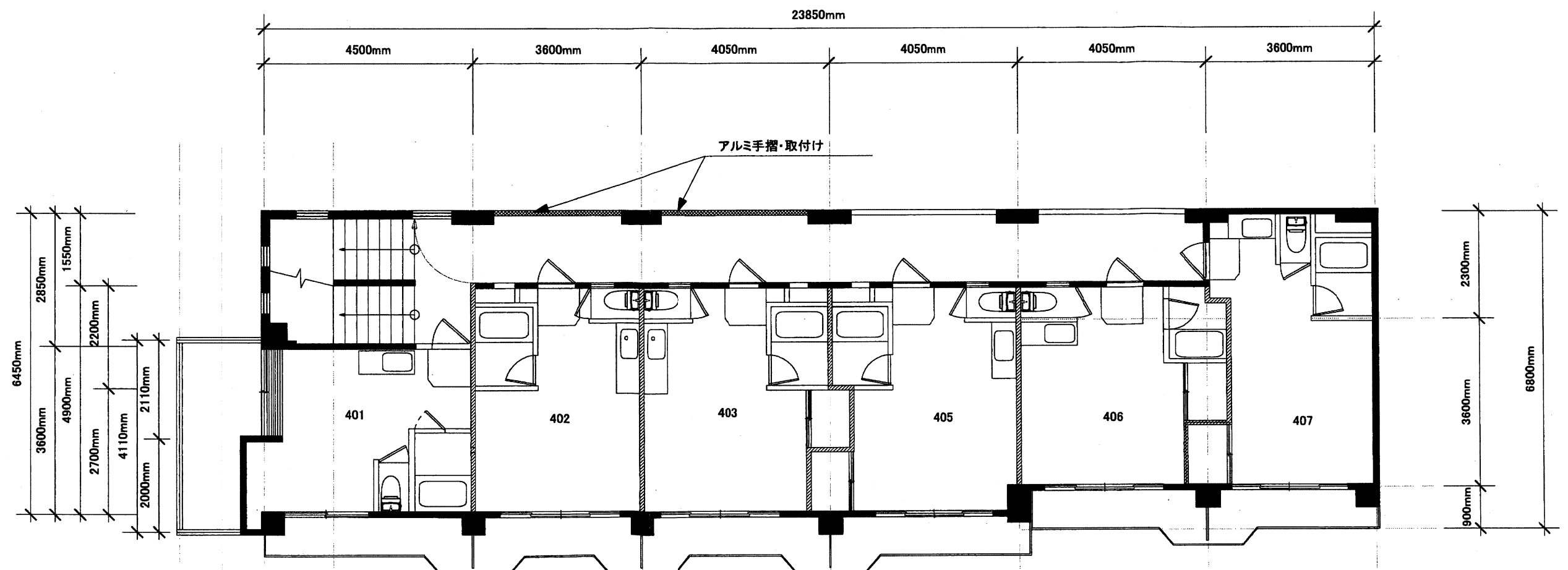
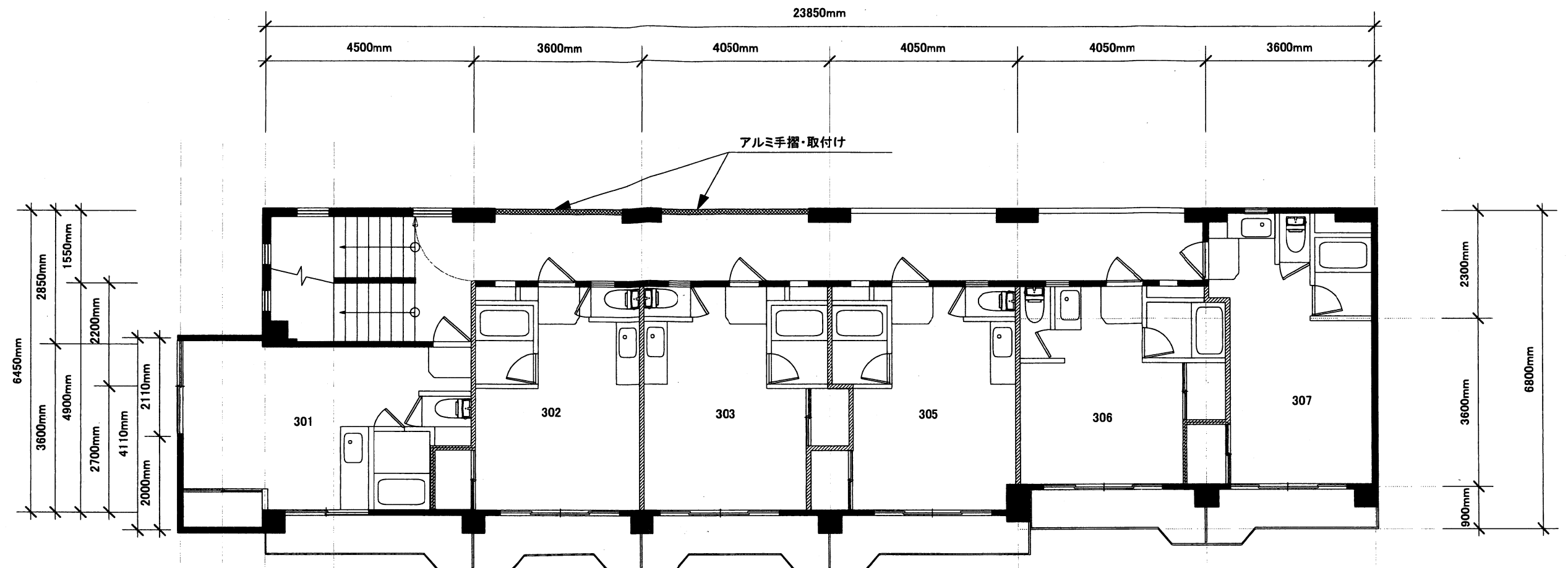
(満室時) 年間ネット収入 6,791,639 円/年

(備考)

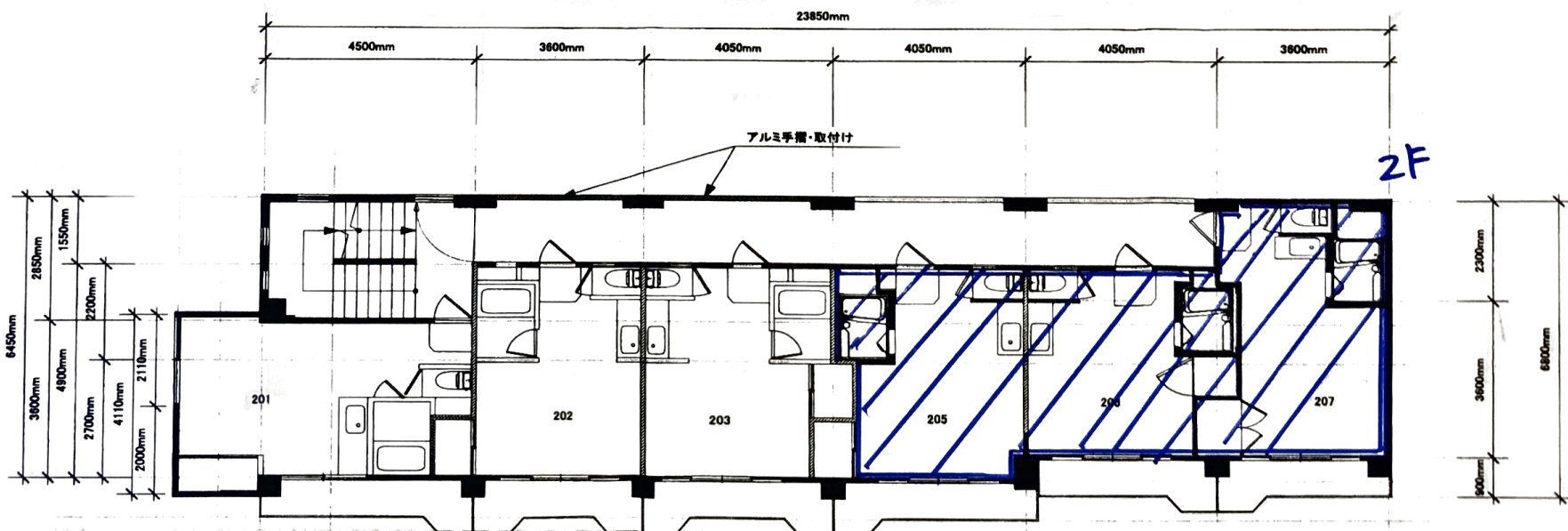
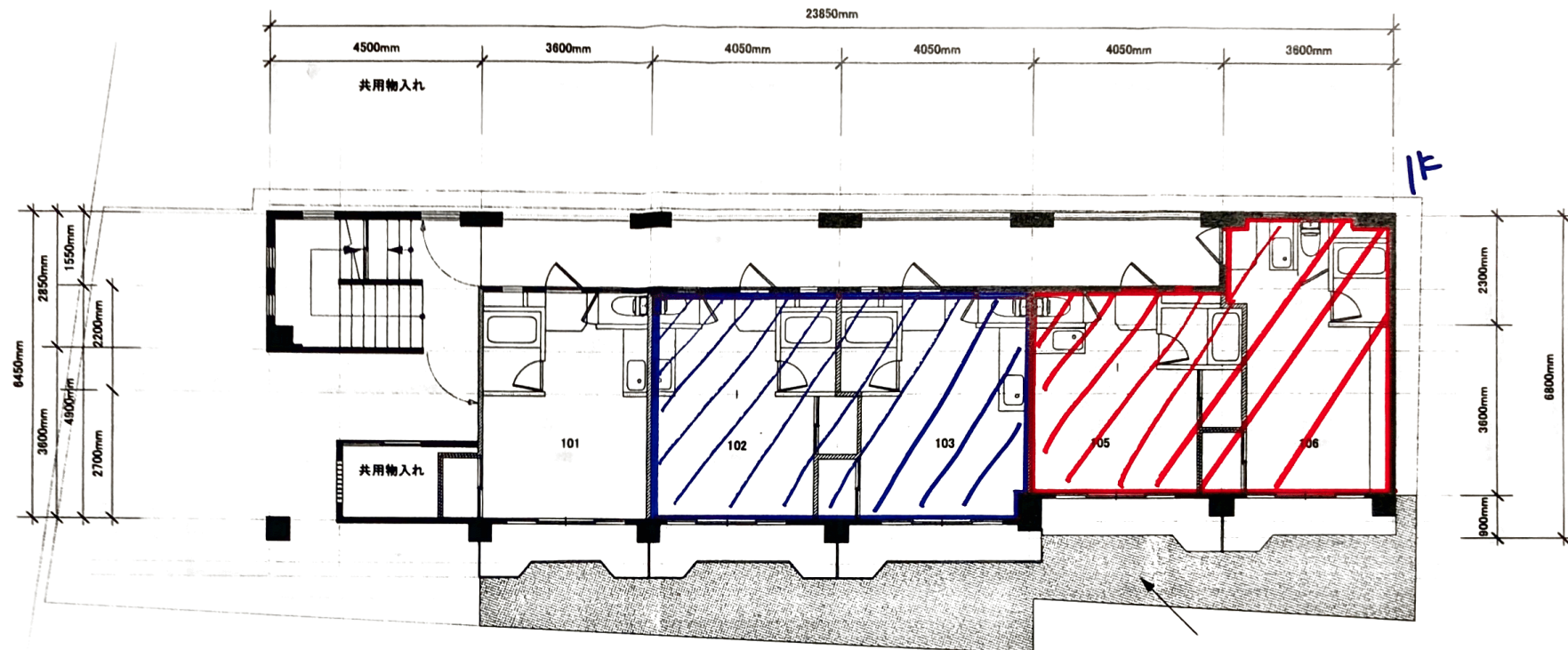
--



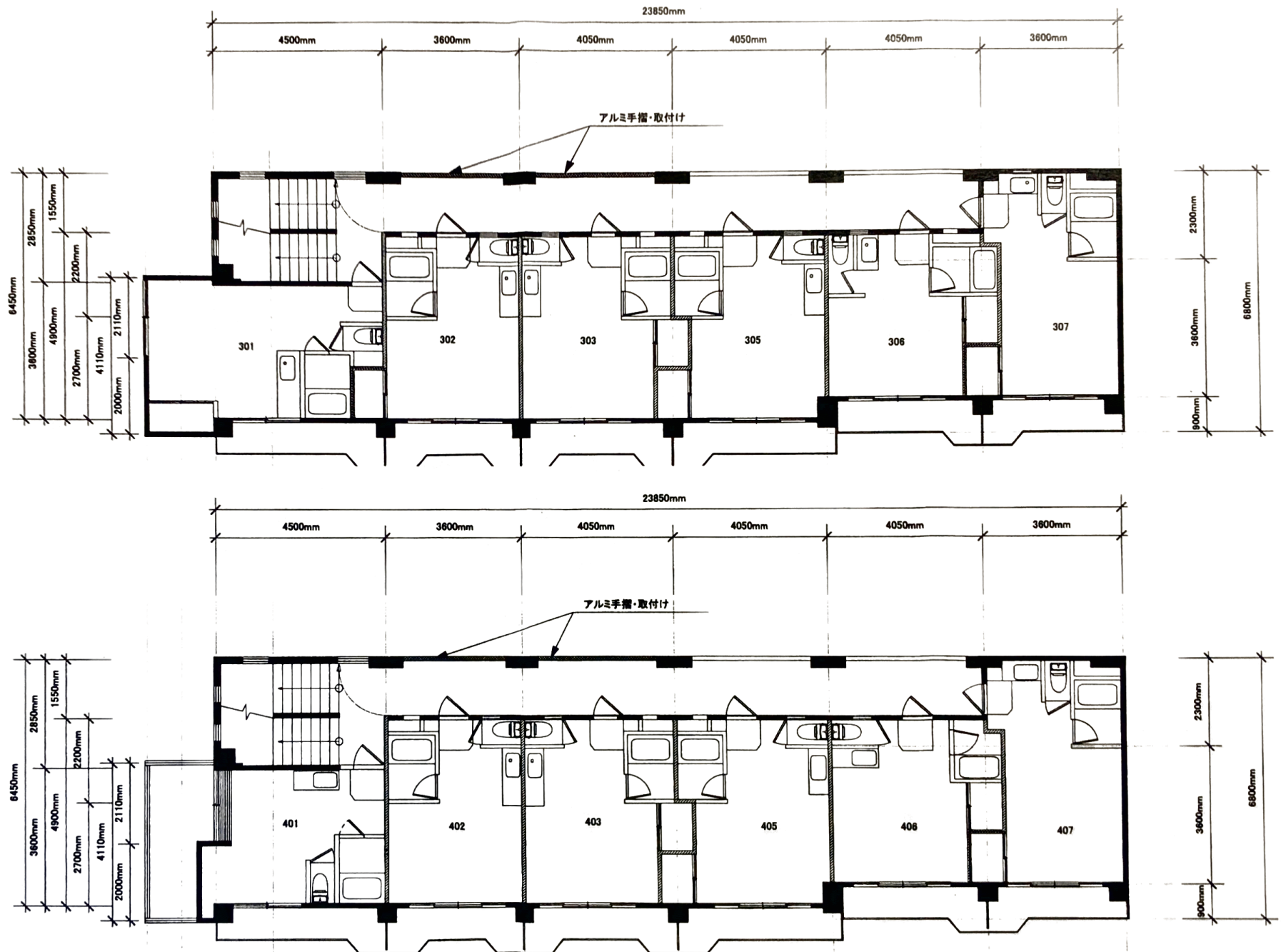
	no.	project. 橋場町建物	title. 1F、2F 平面図	scale. 1/50	date. 2014.11.5	draw. kuroda	ORIS inc. C www.oris-inc.com	9-2 shinjoumachi toyama city zip 930 0992 tel 076 452 6377 fax 076 452 6378	
--	-----	-------------------	---------------------	----------------	--------------------	-----------------	---------------------------------	--	--



			no.	project.	橋場町建物	title.	3F、4F 平面図	scale. x	1/50	date.	2014.11.5	draw.	kuroda				
--	--	--	-----	----------	-------	--------	-----------	----------	------	-------	-----------	-------	--------	--	--	--	--



			no.	project.	橋場町建物	title.	1F、2F平面図	scale.	1/50	date.	2014.11.5	draw.	kuroda	ORIS inc. C www.oris-inc.com	9-2 shirayamachi toyama city zip 930 0992 tel 076 452 6377 fax 076 452 6378				
--	--	--	-----	----------	-------	--------	----------	--------	------	-------	-----------	-------	--------	---------------------------------	--	--	--	--	--



no.	project.	title.	scale. x	date.	draw.	
	機場町建物	3 F、4 F 平面図	1/50	2014.11.5	kuroda	

「アサノガワハウス／修繕履歴」

号室	施工日	施工内容
共用部	2018年9月11日	ベランダ側 庭選定
103	2017年3月1日	ルームクリーニング
202	2017年8月24日	パッキン交換（給水管の漏水）
203	2019年3月24日	玄関ポスト（受側）交換
		浴室コーキング打替え
		クロスクリーニング
		ルームクリーニング
205	2017年2月17日	ベランダ網戸新設（6枚）
		クレセント交換（1箇所）
		避難ハッチ交換（1箇所）
	2017年12月6日	エアコン2.2kw 新規設置（寝室）
303	2016年3月20日	外部物干し金物 交換
305	2019年1月9日	トイレタンク内漏水調整
		照明器具交換
		浴室補修
		室内クリーニング
		エアコンメーカー修理（Panasonic）
306	2018年4月30日	ベランダ排水目皿 清掃
	2019年3月24日	パッキン交換
		浴室コーキング
		押入内クロス補修
		ルームクリーニング
402	2018年5月7日	ペーパーホルダー取替え
		ルームクリーニング

「アサノガワハウス／リノベーション工事」

* 全て2016年2月頃施。工事内容詳細に関しては、別紙お見積書をご確認下さい。

箇所	施工内容
外壁	高圧洗浄（表裏2面）
	塗装工事（表裏2面）
	ソタ撤去処分
共用部	塗装工事（廊下／壁天）
	〃（階段室／壁天）
	電気温水器撤去
	共用分電盤交換
	配線用遮断器交換
	非常用照明器具交換
	一般照明器具交換
	軒下外灯新設
	受水槽・ポンプ新設
	火災報知器・感知器 新設
	避難ハッチ（改修用）
	シロアリ駆除（一階床下土間）
	フェンス取付工事
(1-2)+(1-3) (1-5)+(1-6) (2-5)+(2-6)+(2-7)	内装工事
	基本設備工事
	ユニットバス入替工事（0.75 → 1坪）
	キッチン入替工事（流し台 → システムキッチン）
	独立洗面台 新設工事
(1-1)(2-1)(2-2)(2-3)	内装工事
(3-1)(3-2)(3-3)(3-5)(3-6)(3-7)	基本設備工事
(4-1)(4-2)(4-3)(4-5)(4-6)(4-7)	※ 床仕上げ（1F）フロアタイル（2F）合板塗装（3-4F）無垢フローリング