

物 件 概 要

物 件 タ イ プ		一棟売マンション	
物 件 名		「パレス桜通り」	
売 買 価 格		金135,000,000円 （税込）	
所 在 地		金沢市野町一丁目75番地（住居表示：1番5号）	
土 地 面 積		登 記 簿	312.90 m ² 94.65 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 %	
	日影規制	無	
設 備		電気：北電 ガス： 給水：上水道 排水：下水道	
道 路 関 係		接 道：東側約 8.95m	接道面：一方道路
		道路種類：公道	セットバック：不要
土 地 形 状 等		間 口：東側約 15m	
建 物		種 類：共同住宅	建 築 年 月：昭和62年7月
		延床面積：1254.38m ²	構 造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
備 考		テナント1戸＋居住用25戸（1R×1テナント、1R×25部屋）	
		満室想定賃料：15,750,000円＋屋上アンテナ地代727,430円：表面利回り 12.2%	
		現状賃料：14,338,800円＋屋上アンテナ地代727,430円：表面利回り 11.16%	
		リバーサイド物件・繁華街徒歩3分 *仲介業者様は買い折半	
取 引 態 様		専 任 （不動産仲介手数料：売買価格×3.3%＋66,000円がかかります。）	
物件写真		間取り図	
			
 パシフィック不動産株式会社 金沢市八日市一丁目6 3 4 番地 TEL 076-280-8228			



■現況:レントロール

物件名:[パレス桜通り]

2025/3/27



(収入① 貸室部分) 現在入居数(25)戸

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)	町費 (月額)	駐車場 (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	店舗	入居	1R			50,000	0	0	15,000	65,000					
201	居宅	入居	1R			52,000	1,000	300	0	53,300					
202	居宅	入居	1R			45,000	1,000	300	15,000	61,300					
203	居宅	入居	1R			39,000	3,000	300	0	42,300					
205	居宅	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
206	居宅	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
301	居宅	空室	1R			0	0	0	0	0					
302	居宅	入居	1R			47,000	1,000	300	0	48,300					
303	居宅	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
305	居宅	入居	1R			46,000	1,000	300		47,300					
306	居宅	入居	1R			40,000	1,000	300	0	41,300					
401	居宅	入居	1R			45,000	1,000	300	0	46,300					
402	居宅	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
403	居宅	入居	1R			44,000	3,000	300	15,000	62,300					
405	居宅	入居	1R			49,000	1,000	300	0	50,300					
406	居宅	入居	1R			42,000	1,000	300	13,000	56,300					
501	居宅	空室	1R			0	0	0	0	0					
502	居宅	入居	1R			55,000	1,000	300	0	56,300					
503	居宅	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
505	居宅	入居	1R			44,000	3,000	300	0	47,300					
506	居宅	入居	1R			44,000	1,000	300	15,000	60,300					
601	居宅	入居	1R			46,000	1,000	300	0	47,300					
602	居宅	入居	1R			47,000	1,000	300	0	48,300					
603	居宅	入居	1R			44,000	1,000	300	0	45,300					
605	居宅	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
606	居宅	入居	1R			49,000	1,000	300	0	50,300					
(現況)月額合計				0.00	0.00	1,080,000	35,000	6,900	73,000	1,194,900	0				
(現況)年額合計						12,960,000	420,000	82,800	876,000	14,338,800					

(収入② その他)

用途	数量	賃料(月額合計)	備考
		0	
		0	
		0	
		0	
(現況)月額合計		0	0
(現況)年額合計		0	

(支出)

賃貸管理費・建物管理委託費(5%)	788,634 円/年
損害保険料(1年分)	円/年
固定資産税・都市計画税(令和6年度)	1,073,360 円/年
その他経費	円/年
年額合計	1,861,994 円/年

(現況) 年間表面収入	14,338,800 円/年
(現況) 年間ネット収入	12,476,806 円/年

(備考)

・屋上ソフトバンクアンテナ使用料としての収入
ソフトバンク契約 : 51,370円/月 616,440円/年
WCP契約 : 9,249円/月 110,990円/年

■満室想定:レントロール

物件名:[パレス桜通り]

2025/3/27



(収入① 貸室部分) 現在入居数(26)戸

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)	町費 (月額)	駐車場 (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	店舗	入居	1R			50,000	0	0	15,000	65,000					
201	居住	入居	1R			52,000	1,000	300	0	53,300					
202	居住	入居	1R			45,000	1,000	300	15,000	61,300					
203	居住	入居	1R			39,000	3,000	300	0	42,300					
205	居住	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
206	居住	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
301	居住	入居	1R			52,000	1,000	300	0	53,300					
302	居住	入居	1R			47,000	1,000	300	0	48,300					
303	居住	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
305	居住	入居	1R			46,000	1,000	300	0	47,300					
306	居住	入居	1R			40,000	1,000	300	0	41,300					
401	居住	入居	1R			45,000	1,000	300	0	46,300					
402	居住	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
403	居住	入居	1R			44,000	3,000	300	15,000	62,300					
405	居住	入居	1R			49,000	1,000	300	0	50,300					
406	居住	入居	1R			42,000	1,000	300	13,000	56,300					
501	居住	入居	1R			48,000	1,000	300	15,000	64,300					
502	居住	入居	1R			55,000	1,000	300	0	56,300					
503	居住	入居	1R			45,000	3,000	300	0	48,300					
505	居住	入居	1R			44,000	3,000	300	0	47,300					
506	居住	入居	1R			44,000	1,000	300	15,000	60,300					
601	居住	入居	1R			46,000	1,000	300	0	47,300					
602	居住	入居	1R			47,000	1,000	300	0	48,300					
603	居住	入居	1R			44,000	1,000	300	0	45,300					
605	居住	入居	1R			39,000	1,000	300	0	40,300					
606	居住	入居	1R			49,000	1,000	300	0	50,300					
(現況)月額合計				0.00	0.00	1,180,000	37,000	7,500	88,000	1,312,500	0				
(現況)年額合計						14,160,000	444,000	90,000	1,056,000	15,750,000					

(収入② その他)

用途	数量	賃料(月額合計)	備考
		0	
		0	
		0	
		0	
(現況)月額合計		0	0
(現況)年額合計		0	

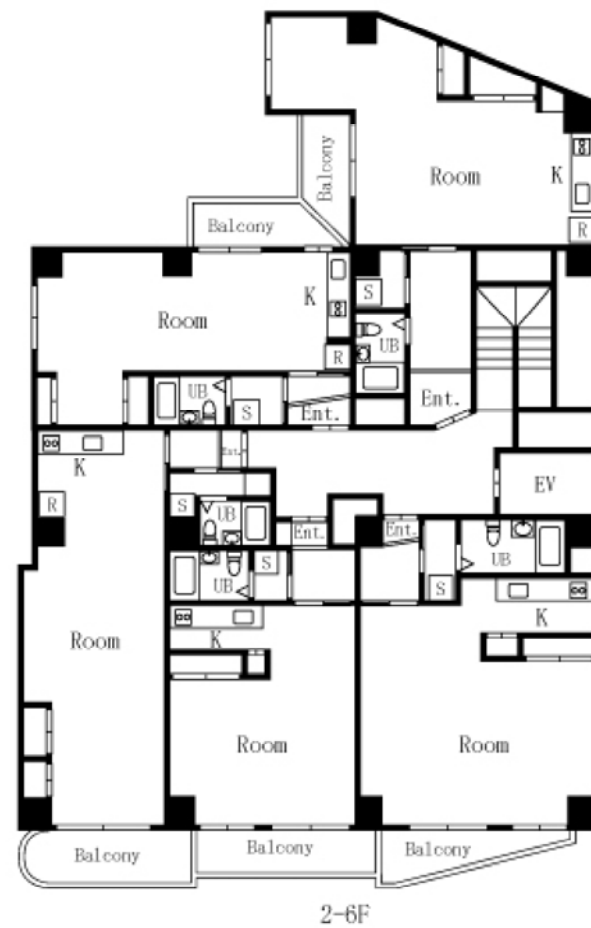
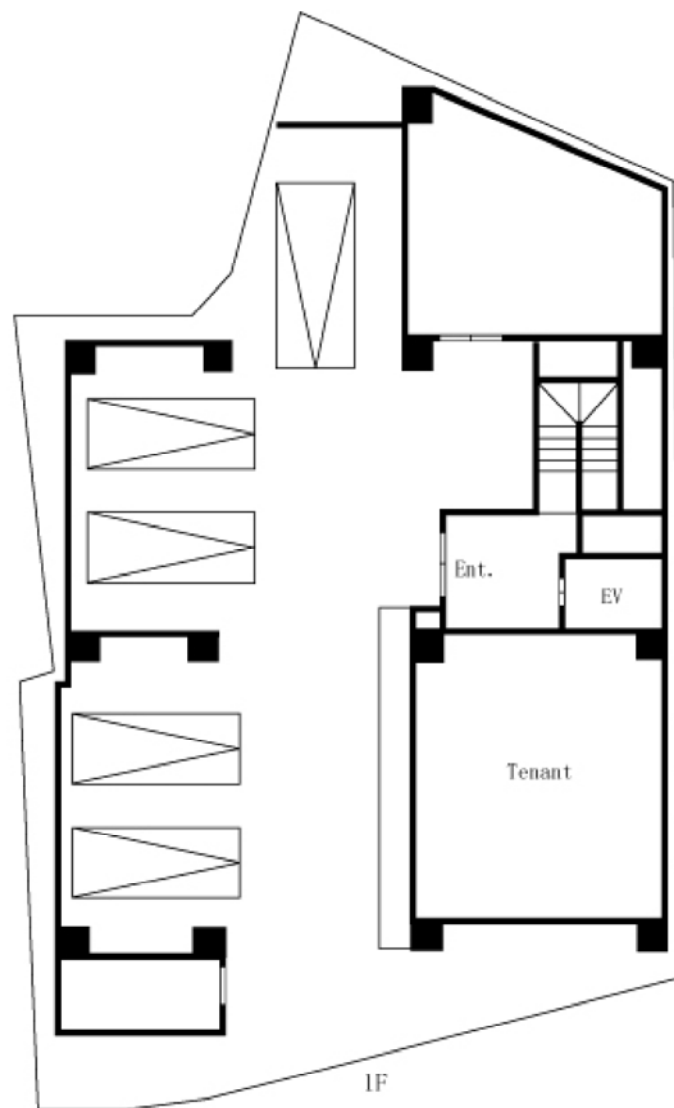
(支出)

賃貸管理費・建物管理委託費(5%)	866,250 円/年
損害保険料(1年分)	円/年
固定資産税・都市計画税(令和6年度)	1,073,360 円/年
その他経費	円/年
年額合計	1,939,610 円/年

(現況) 年間表面収入 15,750,000 円/年
(現況) 年間ネット収入 13,810,390 円/年

(備考)

・屋上ソフトバンクアンテナ使用料としての収入
ソフトバンク契約 : 51,370円/月 616,440円/年
WCP契約 : 9,249円/月 110,990円/年



※間取りは現況を優先致します。