

2026/4/9

物件概要書

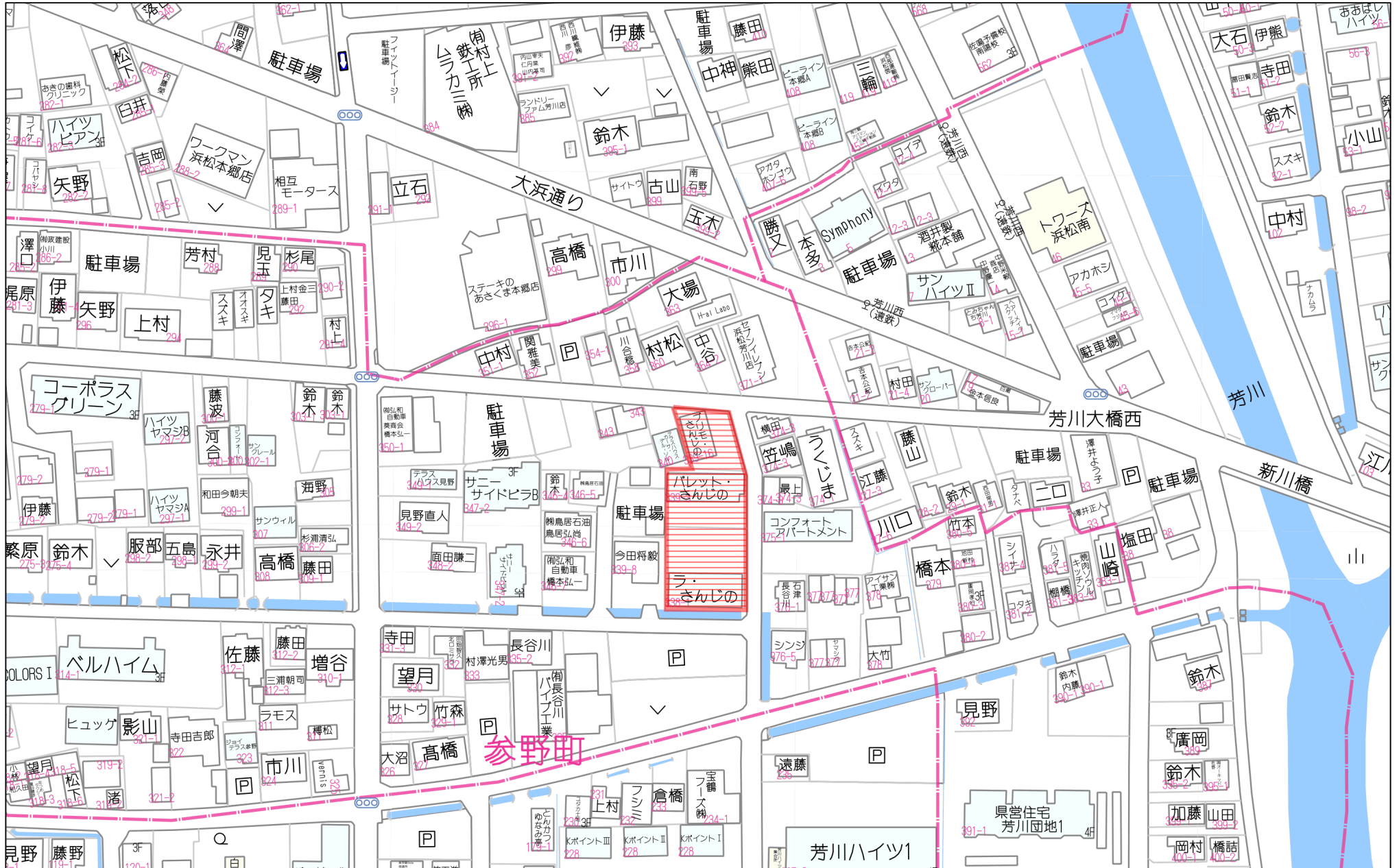
不動産のトレスト

[Tel:053-459-0811](tel:053-459-0811)[Fax:053-459-0818](tel:053-459-0818)

所在地	浜松市中央区参野町338-1, 338-4, 339-1, 339-3, 339-16, 339-17							
価格	総額	184,000,000					円	
面積	公簿	1,444.95			m ²	437.09	坪	
土地	地目	宅地						
	都市計画	市街化区域						
		用途地域	第1種住居地域			建ぺい率	70	容積率
	道路	北側幅員5.47m、東側幅員5.0m			現況	建付け地		
	設備							

建物	種類	共同住宅	構造	築年数
	延床面積	338番1: 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	357.72m ²	H18.3.3新築
	339番3: 木造合金メッキ鋼板葺2階建	284.02m ²	H14.2.5新築	
	339番16: 木造アルミニウム板葺2階建	162.30m ²	H10.4.15新築	

備考	・管理会社エイブル継続
----	-------------



80m

1:1618

プリモさんじの
収入明細

部屋	契約者		家賃	共益費	駐車料	水道料	家電レンタル利用料	敷金/保証金等	合計額	備考
101		個人	27,000	3,000	3,300				33,300	
102		個人	32,000	3,000					35,000	
103		個人	28,000	3,000					31,000	
104		個人	45,000						45,000	
201		個人	42,000						42,000	
202		個人	29,000	3,500	3,300				35,800	
203		個人	53,000	3,000	3,300				59,300	
			256,000	15,500	9,900	0	0	0	281,400	

パレットさんじの

収入明細

部屋	契約者		家賃	共益費	駐車料	水道料	家電レンタル利用料	敷金/保証金等	合計額	備考
101		個人	29,000	3,000	3,055				35,055	
102		個人	29,000	3,000					32,000	
103		法人	29,000	3,500	3,300				35,800	
104		個人	26,000	3,000	3,300				32,300	
105		個人	29,000	3,000	3,300				35,300	
106		個人	30,000	3,000	3,300		2,000		38,300	
107		個人	34,000	3,500	3,300				40,800	
201		個人	30,000	3,000	6,355				39,355	
202		個人	27,000	3,000	3,300		1,223		34,523	
203		個人	28,000						28,000	
204		個人	25,000	3,000	3,055				31,055	
205		法人	34,000	3,000					37,000	
206		個人	30,000		2,546				32,546	
207		個人	30,000	3,000					33,000	
合計			410,000	37,000	34,811	0	3,223	0	485,034	

LA★SANJINO

収入明細

部屋	契約者		家賃	共益費	駐車料	水道料	家電レンタル利用料	敷金/保証金等	合計額	備考
101		個人	31,000	3,000	3,300				37,300	
102		法人	30,000	3,000					33,000	
103		法人	35,000	3,500					38,500	
104		法人	34,500	3,000					37,500	
105		個人	33,000		2,546				35,546	
106		個人	36,000	3,000	3,300				42,300	
107		法人	30,000	3,000					33,000	
108		個人	29,000	3,000					32,000	
201		個人	31,000	3,000	3,300				37,300	
202		個人	32,000	3,000					35,000	
203		個人	27,000	3,000	3,300				33,300	
204		個人	34,000	3,000	3,300				40,300	
205		個人	35,500	3,000					38,500	
206		法人	50,000						50,000	
207		法人	36,000	3,500	3,300				42,800	
208		個人	30,000	3,000					33,000	

LA側 P001		個人			3,300				3,300	
LA側 P002		個人							0	
LA側 P003		法人							0	
LA側 P004		個人							0	
LA側 P005		法人							0	
LA側 P006		個人							0	
LA側 P007		個人							0	
LA側 P008		個人							0	
LA側 P009	空 車	個人			3,300				3,300	
LA側 P010		個人							0	
LA側 P011		個人							0	
LA側 P012	空 車	個人			3,300				3,300	
LA側 P013	空 車	個人			3,300				3,300	
パレット側P001		個人							0	
パレット側P002		個人							0	
パレット側P003		個人							0	
パレット側P004		個人							0	
パレット側P005		個人							0	
パレット側P006		個人							0	
パレット側P007		個人							0	
パレット側P008		個人							0	
パレット側P009		個人							0	
プリモ側P001		個人							0	
プリモ側P002		個人							0	
プリモ側P003	空 車	個人			3,300				3,300	
プリモ側P004		個人							0	
プリモ側P005		法人							0	
プリモ側P006		個人							0	
プリモ側P007		個人							0	
合計			534,000	43,000	38,846	0	0	0	615,846	

【年間収支】

売買価格 190,000,000

	戸数	月額	年額	利回り
プリモさんじの	7	281,400	3,376,800	
パレットさんじの	14	485,034	5,820,408	
LA★SANJINO	16	615,846	7,390,152	
自動販売機売上		8,200	98,400	
合計	37	1,390,480	16,685,760	8.78%

【年間経費】

固定資産税等	土地	196,992
固定資産税等	建物	460,445
定期清掃	月1回	32,560
水道・光熱費		
CATV・ネット費用	ジェイネット	
その他費用	貯水槽清掃 年1回	—
	(高架水槽あり)	—
	消防点検 年2回	
年間経費 合計		689,997

※プリモさんじの203号室と204号室の壁を壊しリフォームをして1部屋としました。

※プリモさんじの、パレットさんじの2022年11月外壁塗装工事しております。



浜松市 中央区

令和7年度 固定資産（土地・家屋）公課証明書

(1 / 2)
令和7年（1月1日）現在

区分	所在地 家屋番号 建築年	評価額（円）	固定課税標準額（円）	固定相当税額（円）	登記	地目又は種類・用途	構造等	地積又は床面積（㎡）
			都計課税標準額（円）	都計相当税額（円）	現況			
土地	参野町 338-1	20,191,754	3,365,292 6,730,584	47,114 20,191	登記 現況	宅地 宅地		502.57 502.57
	備考 不動産番号:0804000245595							
土地	参野町 338-4	6,434,748	1,072,458 2,144,916	15,014 6,434	登記 現況	宅地 宅地		160.16 160.16
	備考 不動産番号:0804010002550							
土地	参野町 339-1	2,684,627	447,437 894,875	6,264 2,684	登記 現況	宅地 宅地		66.82 66.82
	備考 不動産番号:0804000245598							
土地	参野町 339-3	6,644,874	1,107,479 2,214,958	15,504 6,644	登記 現況	宅地 宅地		165.39 165.39
	備考 不動産番号:0804000245600							
土地	参野町 339-16	13,268,119	2,211,353 4,422,706	30,958 13,268	登記 現況	宅地 宅地		304.21 304.21
	備考 不動産番号:0804000245613							
備考								





浜松市 中央区

令和 7 年度 固定資産 (土地・家屋) 公課証明書

(2 / 2)
令和 7 年 (1 月 1 日) 現在

納税義務者	住所又は所在地	浜松市中央区鴨江四丁目 1 6 番 3 - 4 0 5 号 D グランセ鴨江
	氏名又は名称	松田 晃明

区分	所在地	評価額 (円)	固定課税標準額 (円)	固定相当税額 (円)	登記	地目又は種類・用途	構造等	地積又は床面積 (㎡)
			都計課税標準額 (円)	都計相当税額 (円)	現況			
土地	参野町 339-17	9,875,506	1,645,917	23,042	登記	宅地		245.80
			3,291,835	9,875	現況	宅地		245.80
			備考 不動産番号:0804010002551					
家屋	参野町 338-1	16,857,816	16,857,816	236,009	登記	共同住宅	軽量鉄骨造合金メッキ地上2階建	357.72
	338-1		16,857,816	50,573	現況	共同住宅	軽量鉄骨造合金メッキ地上2	357.72
	平成18年		備考 不動産番号:0804010052591					
家屋	参野町 339-3 外	7,612,735	7,612,735	106,578	登記	共同住宅	木造合金メッキ地上2階建	284.02
	339-3		7,612,735	22,838	現況	共同住宅	木造合金メッキ地上2	284.02
	平成14年		備考 不動産番号:0804010005440					
家屋	参野町 339-16	2,614,579	2,614,579	36,604	登記	共同住宅	木造アルミニウム地上2階建	162.30
	339-16		2,614,579	7,843	現況	共同住宅	木造アルミニウム地上2	162.30
	平成10年		備考 不動産番号:0804000250652					
	以下、余白				登記			
					現況			
			備考					
備考								

上記のとおり相違ないことを証明します。

浜財税証 第 112746 号
令和 8 年 2 月 1 9 日

浜松市長

中野 祐介



1214048112