■［建築条件付き］土地販売

岡山市北区磨屋町

●資料作成日／2025年7月16日
●広告有効期限／2025年9月15日

土地価格／25,900万円（約258.0万円／坪）

敷地面積／331.79㎡（約100.36坪）

■物件概要

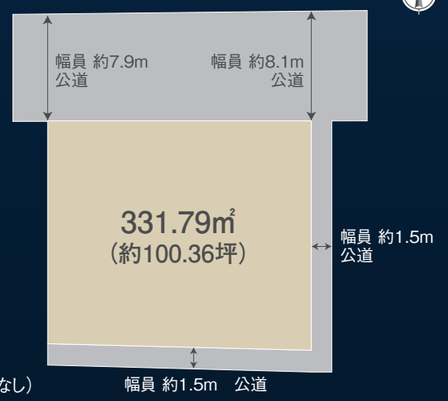
所在地		岡山県岡山市北区磨屋町8-103、8-104、8-105、8-106			
総区画数		1区画	今回販売区画数	1区画	
交　通		JR山陽本線 「岡山駅」 徒歩10分（約750m）			
周辺環境		イオンモール岡山まで徒歩10分（約750m） 天満屋 岡山本店まで徒歩6分（約450m） 岡山高島屋まで徒歩8分（約550m）			
土地	面　積	実測 331.79㎡（約100.36坪）			
	道　路	公道 北側 幅員約7.9～8.1m、公道 東側 幅員約1.5m、公道 南側 幅員約1.5m			
	地　目	宅地	現　況	更地	
主たる設備の概要		●電気／中国電力　●ガス／都市ガス ●上水道／公共 ●下水道／公共			

公法上の制限	都市計画区域	市街化区域		
	用途地域	商業地域		
	防火指定	準防火地域		
	建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他・法令	●自動車駐車場附置義務条例適用地区 ●自転車駐車場附置義務条例適用地区 ●後楽園背景保全地区（高さ30m） ●駐車場整備地区　●宅地造成等工事規制区域 ●この物件は、都市再生特別措置法に基づく都市機能誘導区域、居住誘導区域に指定されています ●屋外広告物第3種許可地域		
取引条件				
取引態様		［土地売主］積水ハウス株式会社		
備　考		●建築条件付き土地		

※徒歩による所要時間は、道路距離80mにつき1分間を要するものとして算出し、1分未満の端数は1分として表示しています。

JR山陽本線「岡山駅」まで徒歩10分の好立地。

■区画図



建築条件の説明

本物件の土地売買契約は、契約締結後3ヶ月以内に売主である積水ハウス株式会社との間で建築工事請負契約が成立する事を停止条件として効力を生じることとなります。期限までに、この建築工事請負契約が成立しなかったときは、土地売買契約の無効が確定し、受領済の手付金や売買代金は、全額無利息にてすみやかに返還いたします。

■参考プラン

※掲載の参考プランは、当社が紹介するプランの一例であり、このプランを義務付けるものではありません。

※参考プランをもとに描き起こした外観パースです。

構　造／種　類		重量鉄骨造／共同住宅		
規模	階　数	4階建	部屋タイプ	［1F］ ●1LDK(45.44㎡)×1戸 ●1LDK(42.20㎡)×1戸 ●1LDK(45.18㎡)×1戸 ［2・3・4F］ ●1LDK(45.18㎡)×6戸 ●1LDK(42.20㎡)×3戸 ●1K(35.04㎡)×3戸
	総戸数	15戸		
	延床面積	782.34㎡		
	専有面積	35.04㎡～45.44㎡		

敷地配置図
1階平面図

2・3・4階平面図

※プラン中の家具・車等は販売価格には含まれておりません。

■参考収益計算

取得費用（A）	土地代金	¥259,000,000	
	建築工事費	¥343,000,000	建物・外構工事費
	消費税額	¥34,300,000	10%
	合　計	¥636,300,000	
年間予想収入（B）		¥21,966,000	共益費・駐車場代含む　※借上げ前
想定利回り		3.45%	（B）÷（A）

利回りについての説明

①「利回り」は、この参考プランで試算したものです。プランが異なれば「利回り」も変わります。
②「利回り」とは、この土地にこの参考プランを建築した場合の1年間の年間予想収入の土地と工事価格等の総額に対する割合です。
③年間予想収入が確実に得られる事を保証するものではありません。
④「利回り」は、公租公課その他当該物件を維持する為に必要な費用の控除前のものです。
⑤印紙代、火災保険料、登記費用等、別途諸経費が発生します。

お問い合せ先
［土地売主］
SEKISUI HOUSE
積水ハウス株式会社
岡山シャーメゾン支店
〒700-0907
岡山市北区下石井2丁目10-12
（杜の街グレース オフィススクエア6階）
フリーコール 0120-990-503
営業時間／9:00～18:00（定休日／土・日・祝日）

宅建業免許／国土交通大臣免許（16）第540号　建設業許可／国土交通大臣許可（特・般-2）第5295号　（一社）不動産協会会員　（公社）首都圏不動産公正取引協議会加盟

◎お客様情報の利用目的について◎　お預かりするお客様情報につきましては、本件に関わるご依頼・ご請求事項への対応に加え、「住まい」「住環境」「街づくり」全般に及ぶ積水ハウスグループの事業の中で、グループ会社各社とともに、次の各目的にて利用させて頂くこととなりますのであらかじめご了承ください。（1）積水ハウスグループの事業における各種商品・サービスの提供及びこれらのアフターサービスの提供（2）商品・サービス提供に関連する各種手続（融資、許認可取得、登記等）の支援、取次（3）積水ハウスグループの事業における営業活動（商品・サービス案内送付又はお届け、資産活用関連情報提供等）（4）商品・サービスの開発、改善（5）上記各目的に付帯する事項。弊社「お客様情報保護方針」の全文は、弊社ウェブサイト（https://www.sekisuihouse.co.jp）において公表しており、本社、各支店等事業所においても紙面を常備いたしております。