■[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10月17日

●広告有効期限/2025年11月17日

土地価格/25,900万円(約258.0万円/坪)

敷地面積/331.79m²(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		分	-
交 通		JR山陽本線 「岡山駅」徒歩10分(約750m)					公法上の制限	-		
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)					制限		
	面	積	実測 331.79㎡(約100.36坪)							
土地	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	更均	地			_
・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・					_	_				

●下水道/公共

		都市計画区域	市街化区域				
ı	公法上の制限	用途地域	商業地域				
ı		防火指定	準防火地域				
ı		建ぺい率	80%	容積率	400%		
	限	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 				
ı		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				

JR山陽本線「岡山駅」まで徒歩10分の好立地。



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。





参考収益計算	取得費用(A)	土地代金	¥259,000,000		利回りについての説明 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	
		エルル	+233,000,000			
		建築工事費	¥343,000,000	建物·外構工事費		
					②「利回り」とは、この土地にこの参考プラン	
		消費税額 ¥34,300,000	10%	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		
		A ≡I	V000 000 000		ー です。 - ②ケミスセセンドホウに使うにてまたの	
		合 計	¥636,300,000		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。	
	年間予想収入(B)		¥21,966,000	共益費・駐車場代含む ※借上げ前	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。	
	想定利回り		3.45%	(B) ÷ (A)	のです。⑤印紙代、火災保険料、登記費用等、別途	
			0.1070		建奴典が登生します	

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·7)第5295号 (一社)不動産協会会員



