

物件概要書

物件名	岡山県津山市 3棟バルク			
所在地	地番	津山市小田中1308番2、1308番3、1308番14（全3筆）		
	住居表示	未実施		
土地	面積（公簿）	882.63㎡	（266.99坪）	
	地目	宅地	権利	所有権
	接道	南側幅員約21.6m公道・東側幅員約6m公道・北側幅員約4m公道		
その他	駐車場	有（全26区画）	バイク置場・駐輪場	有
法規制①	区域区分	非線引き	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%	容積率	200%
	防火指定	22条区域	備考	南側道路端から30mまで
法規制②	区域区分	非線引き	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率	60%	容積率	200%
	防火指定	22条区域	備考	法規制①以外のエリア

価格	<del>85,000,000円</del> → 60,000,000円
----	--------------------------------------

表面利回り	満室想定	47.50%
年収	満室想定	28,504,200円

固定資産評価額 （令和6年度）	土地	31,243,043円	建物	102,267,331円
	合計	133,510,374円		

固定資産税・都市計画税 （令和6年度）	土地	214,485円	建物	1,464,825円
	合計	1,679,310円		

建物 1	建物名	後藤ビル		
	所在	津山市小田中 1308番地2		
	家屋番号	1308番2		
	種類	共同住宅・店舗・事務所		
	構造	鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建		
	床面積	1階～3階 155.72㎡ 4階 44.88㎡ 延床 512.04㎡		
	総戸数	7戸	建築時期	昭和50年5月31日新築
	間取り	店舗・事務所 × 7戸		
	建築確認	昭和54年11月15日 第903号（津山市建設部）		
建物 2	建物名	和香マンション本館		
	所在	津山市小田中 1308番地2、1308番地14		
	家屋番号	1308番2の2		
	種類	共同住宅・店舗		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建		
	床面積	1階 74.59㎡ 2階 327.48㎡ 3階・4階 331.25㎡ 5階 301.99㎡ 6階 37.05㎡ 延床 1403.61㎡		
	総戸数	29戸	建築時期	平成3年4月30日新築
	間取り	店舗 × 1戸、事務所 × 2戸、住居 × 26戸 (1K × 14戸、1DK × 4戸、2DK × 3戸、3DK × 4戸、5LDK × 1戸)		
	建築確認	平成元年12月20日 第936号（津山市建設部）		
建物 3	建物名	和香マンション新館		
	所在	津山市小田中 1308番地3、1308番地2、1308番地14（予定）		
	家屋番号	1308番3（予定）（固定資産税・都市計画税は課税されておりませ		
	種類	倉庫（予定）		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建（予定）		
	床面積	1階 約106.68㎡ 2階 約104.62㎡ 延床 約211.30㎡（予定）		
	総戸数	4戸	建築時期	令和7年（予定）
	間取り	倉庫 × 4戸（現況：スケルトン）		
建築確認	建築途中で建設会社が倒産しました。			

後藤ビル



和香マンション本館



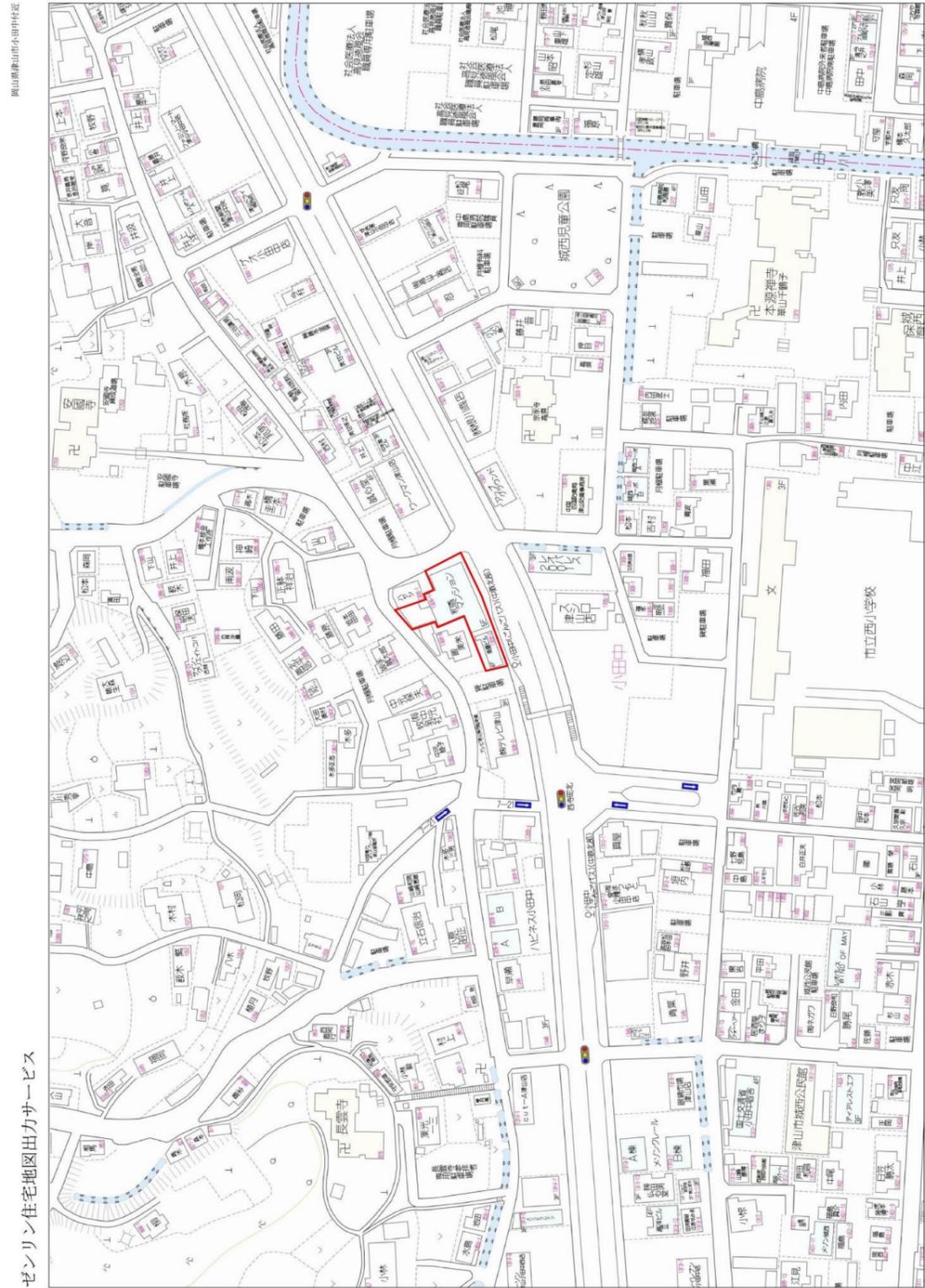
和香マンション新館



駐車場



# 住宅地図・公図



1390247 20221026182846  
Copyright (C) ZENRIN CO., LTD.

表示年月日: 2022/10/26



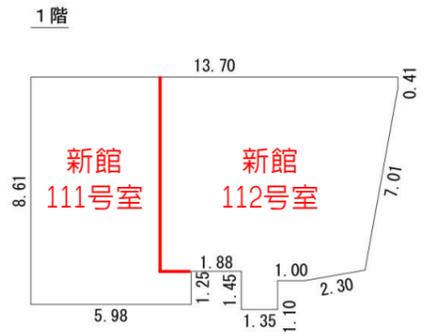
地番区域見出  
小田中

請求部分	所在	津山市小田中			地番	1308番2	
出力尺	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	V	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日	昭和54年2月			備付年月日(原図)	昭和56年3月27日		補記事項

※登記完了までに内容に修正が加わる可能性があります。

各階平面図

家屋番号	1308-3	建物図面
建物の所在	津山市小田中1308番地3、1308番地2、1308番地14	



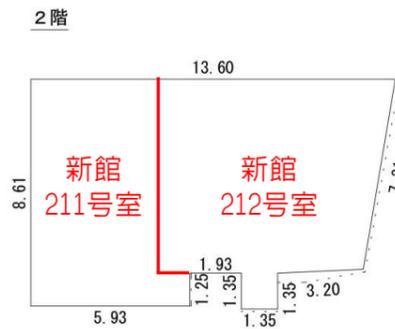
引渡前に売主の費用負担で、買主様名義で表示登記を行いますので、引渡し時に金融機関の担保設定が可能です。現状は、スケルトン状態で、種類は倉庫となりますので、共同住宅で使用をする場合は、引渡後に買主様の負担で設備を設置し、種類変更登記を行って下さい。



求積表

7.86 x 7.36	=	57.8496
5.98 x 1.25	=	7.4750
1.35 x 7.71	=	10.4085
1.35 x 1.10	=	1.4850
4.49 x 0.41	=	1.8409
(3.27 + 4.49) x 6.90 / 2	=	26.7720
(1.00 + 3.27) x 0.40 / 2	=	0.8540

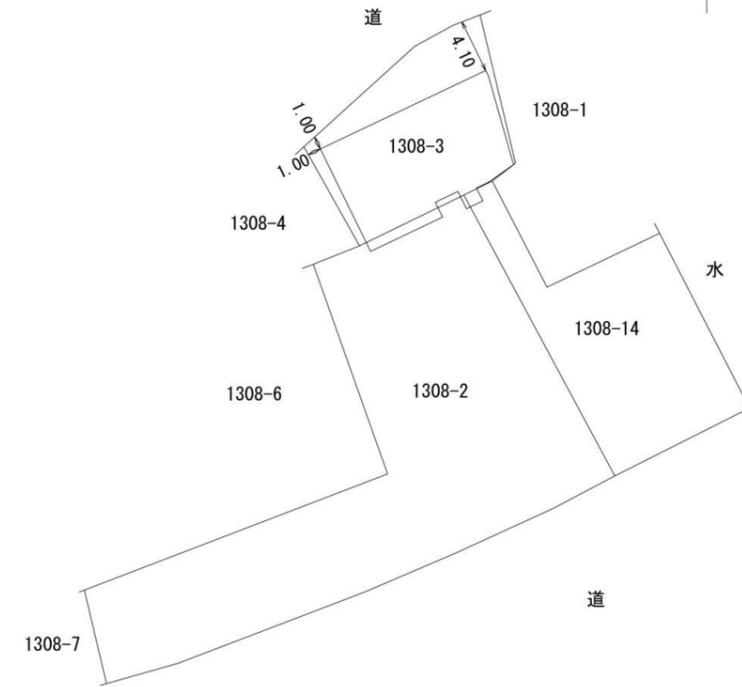
計	106.6850
床面積	106.68㎡



求積表

(12.41 + 13.60) x 7.21 / 2	=	93.76605
(9.21 + 12.41) x 0.15 / 2	=	1.6215
5.93 x 1.25	=	7.4125
1.35 x 1.35	=	1.8225

計	104.62255
床面積	104.62㎡



単位はメートル

作成者	(令和 5 年 10 月 24 日作成)	縮尺	1 / 250	申請人		縮尺	1 / 500
-----	----------------------	----	---------	-----	--	----	---------

固定資産評価額等

土			地				
所	在	地番	地目	面積 (㎡)	評価額	備考	
	津山市小田中	1308番2	宅地	539.80	¥ 20,112,408		
	津山市小田中	1308番3	宅地	158.12	¥ 4,248,526		
	津山市小田中	1308番14	宅地	184.71	¥ 6,882,109		
土地合計				882.63	¥ 31,243,043	令和6年度	
建			物				
所	在	家屋番号	構造	面積 (㎡)	評価額	備考	
	津山市小田中	1308番地2	1308番2	鉄骨コンクリートブロック造陸屋根4階建	512.04	¥ 13,685,675	昭和50年5月31日新築
	津山市小田中	1308番地2、1308番地14	1308番2の2	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	1403.61	¥ 72,480,596	平成3年4月30日新築
	津山市小田中	1308番地3、1308番地2、1308番地14 (予定)	1308番3 (予定)	鉄筋コンクリート造陸屋根高床式2階建 (予定)	211.30 (予定)	¥ 16,101,060	【岡山地方法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表】から鉄筋コンクリート造・倉庫の1平方メートル単価(127,000円)の60%相当額を暫定評価額と致しました。
建物合計				2126.95	¥ 102,267,331	令和6年度	
土地建物評価額合計				¥		133,510,374	

ランニングコスト

(後藤ビル・和香マンション)

エレベーター保守費用 (年額)	約436,000円
共用部電気代 (年額)	約276,000円
水道代 (年額)	約378,000円
固定資産税・都市計画税 (年額)	約1,679,310円
ランニングコスト合計 (年額)	約2,769,310円

預り敷金合計

691,000円

	号室	用途	現況	賃借人	賃料
後藤ビル	101	店舗	空室		¥ 70,000
	102	店舗	空室		¥ 120,000
	201	事務所	入居中		¥ 53,350
	202	店舗	空室		¥ 100,000
	301	店or事	空室		¥ 60,000
	302	店or事	空室		¥ 80,000
	501	店or事	空室		¥ 60,000
	502	店or事	空室		¥ 60,000
和香マンション	店舗	店舗	空室		¥ 120,000
	101	事務所	空室		¥ 50,000
	102	店or事	空室		¥ 100,000
	103	住居	空室		¥ 50,000
	105	住居	空室		¥ 50,000
	106	住居	空室		¥ 50,000
	107	住居	空室		¥ 50,000
	108	住居	入居中		¥ 42,000
	110	住居	入居中		¥ 37,000
	201	住居	入居中		¥ 40,000
	202	住居	空室		¥ 70,000
	203	住居	入居中		¥ 53,000
	205	住居	空室		¥ 60,000
	206	住居	空室		¥ 50,000
	207	住居	空室		¥ 50,000
	208	住居	空室		¥ 50,000
	210	住居	空室		¥ 50,000
	301	住居	入居中		¥ 45,000
	302	住居	入居中		¥ 65,000
	303	住居	空室		¥ 70,000
	305	住居	入居中		¥ 40,000
	306	住居	空室		¥ 50,000
	307	住居	入居中		¥ 50,000
	308	住居	空室		¥ 50,000
	310	住居	入居中		¥ 40,000
	本館	501	住居	空室	
502		住居	空室		¥ 60,000
503		住居	入居中	オーナー使用中	
505		住居	空室		¥ 50,000
新館		111	未定	未完成	
	112	未定	未完成		¥ 60,000
	211	未定	未完成		¥ 50,000
	212	未定	未完成		¥ 60,000
合 計					¥ 2,375,350

現況月収合計 465,350  
現況年収合計 5,584,200  
現況利回り 9.30%

満室想定月収 2,375,350  
満室想定年収 28,504,200  
満室想定利回り 47.50%