

所在 岡山市中区

長岡

価格

11,440

万円

土地 113.76  
建物 106.54

坪 坪

学区

地番 ( 142番4 )

住居表示 ( )

間取り

1R

築年月 平成29年1月

土地 公簿 376.09 m<sup>2</sup>建物 352.21 m<sup>2</sup>

|  |                                 |              |
|--|---------------------------------|--------------|
| 土地<br>建<br>物<br>制<br>限<br>道<br>路<br>設<br>備<br>其<br>他   | 地積 ( 公簿 ) 376.09 m <sup>2</sup> | 113.76 坪     |
|  | 権利 ( 所有権 )                      | 地目 ( 雜種地 )   |
|  | 地勢 ( 平坦 )                       | 環境 ( 住宅地 )   |
|  | 面積 ( ) 352.21 m <sup>2</sup>    | 106.54 坪     |
|  | 構造 ( 木造 )                       | 規模 ( 2階建 )   |
|  | 築年月 ( 平成29年1月 )                 | 間取 ( 1R )    |
|  | 都市計画 ( 市街化 )                    | 防火地域 ( )     |
|  | 用途地域 ( 第一種住居地域 )                | ( )          |
|  | 建ペイ率 ( 60 %)                    | 容積率 ( 160 %) |
|  | 他の法令上の制限 ( )                    | ( )          |
| 接道方向 ( 南 )   | 幅員 ( 約 4 m )                    |              |
| 道路種別 ( 公道 )  | 角地 ( )                          |              |
| 位置指定 ( 無 )   |                                 |              |
| 水道 ( 公営 )  | ガス ( プロパン )                     |              |
| 汚水 ( 公共下水 )  | 雑排水 ( 公共下水 )                    |              |
| 電気 ( 中国電力 )  |                                 |              |
| 現況 ( 賃貸中 )   | 引渡し ( 相談 )                      |              |
| 交通 ( 東岡山駅まで徒歩約6分 )   |                                 |              |
| 仲介手数料 ( 要 )  |                                 |              |
| <p><input type="checkbox"/> 満室時年間想定合計賃料7,545,600円／年<br/>(2025年5月7日現在)</p> <p><input type="checkbox"/> 太陽光売電収入 931,277円／年<br/>(R5.8～R6.7月)</p> <p><input type="checkbox"/> 満室時想定表面利回り 7.4% (売電料含む)</p> <p><input type="checkbox"/> 1R×12室</p> <p><input type="checkbox"/> 東岡山駅まで徒歩約6分</p> |                                 |              |
| 備<br>考   |                                 |              |
| 取引形態   | 仲介                              |              |



※業者不可、広告不可

物件名 ルーブル長岡

満室想定月額合計

¥628,800

住所 岡山市中区長岡

2025年11月9日現在

| 部屋No | 契約者 |  | 月額賃料(税込) |          |         |         | 備考       |
|------|-----|--|----------|----------|---------|---------|----------|
|      |     |  | 賃料       | 共益費      | 駐車場     | 合計      |          |
| 101  | 個人  |  | ¥48,000  | ¥3,000   |         | ¥51,000 |          |
| 102  | 個人  |  | ¥47,000  | ¥3,000   |         | ¥50,000 |          |
| 103  | 個人  |  | ¥47,000  | ¥3,000   | ¥4,000  | ¥54,000 |          |
| 105  | 個人  |  | ¥47,000  | ¥3,000   |         | ¥50,000 |          |
| 106  | 個人  |  | ¥47,000  | ¥3,000   |         | ¥50,000 |          |
| 107  | 個人  |  | ¥48,000  | ¥3,000   |         | ¥51,000 |          |
| 201  | 個人  |  | ¥50,000  | ¥3,000   |         | ¥53,000 |          |
| 202  | 個人  |  | ¥49,000  | ¥3,000   | ¥4,400  | ¥56,400 |          |
| 203  | 個人  |  | ¥49,000  | ¥3,000   |         | ¥52,000 |          |
| 205  | 個人  |  | ¥49,000  | ¥3,000   |         | ¥52,000 |          |
| 206  | 個人  |  | ¥49,000  | ¥3,000   |         | ¥52,000 |          |
| 207  | 個人  |  | ¥50,000  | ¥3,000   |         | ¥53,000 |          |
| P    | 空   |  |          |          | ¥4,400  | ¥4,400  |          |
| 合計   |     |  | ¥0       | ¥580,000 | ¥36,000 | ¥12,800 | ¥628,800 |

| 年間経費   |              |           |
|--------|--------------|-----------|
| 項目     | 備考           | 金額        |
| 固都税    | (令和7年度)/年    | ¥452,521  |
| 水道代    |              | 約¥10,000  |
| 電気代    |              | 約¥40,000  |
| ゴミ回収費用 | 15,840円(込)/月 | ¥190,080  |
| 管理料    | 調査中          |           |
| その他費用  |              |           |
|        | 合計           | 約¥692,601 |

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 現況年間収入             | ¥7,492,800   |
| 満室想定年間収入           | ¥7,545,600   |
| 太陽光売電収入 R5.8～R6.7月 | ¥931,277     |
| 売買価格               | ¥114,400,000 |
| 現況:表面利回り(売電料含む)    | 7.36%        |
| 満室時想定表面利回り(売電料含む)  | 7.41%        |
| 建物評価額 令和7年度        | ¥24,219,208  |
| 土地評価額 令和7年度        | ¥12,239,096  |
| 稼働率(賃料ベース)         | 99%          |

※収入・支出項目のすべてが網羅されているものではありません。今後取得時までは、新たな支出項目が判明し、支出が増加し、又は収入が減少する可能性があることを予めご承知ください。これらは取得後においても同様であり、収入および支出について将来を保証するものではありません。