

売 収 益	所在 岡山市北区	中井町	価格 19,000 万円	土地 179.00 坪	坪	学区
	地番 (1丁目427番1外)	住居表示 (1丁目9番8号、9号)	間取り 1K 築年 平成29年2月	建物 107.00 坪	坪	学区・学区
			間取り 1K 築年 平成29年2月	土地 公簿 591.76 m ² 建物 公簿 353.72 m ²		

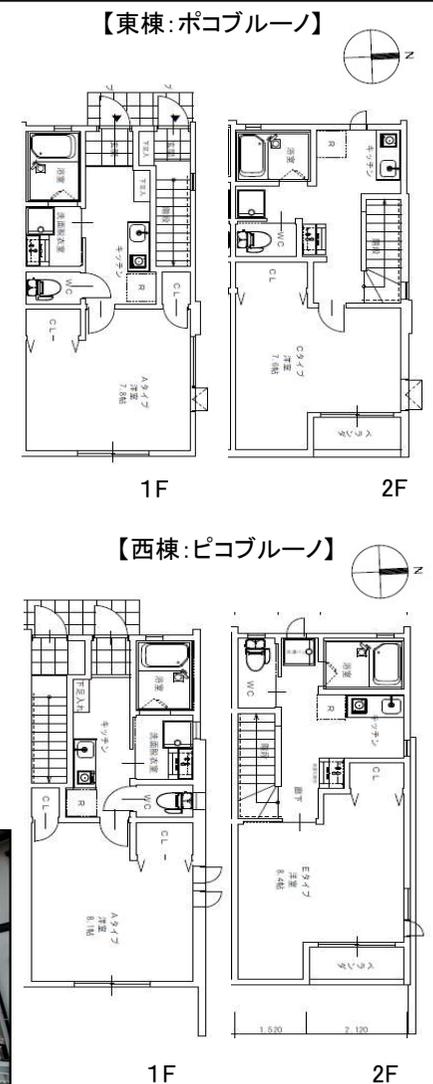
土 地	地積 (公簿) 591.76 m ² 179.00 坪	権利 (所有権) 地目 (宅地)
	地勢 (平坦) 環境 (住宅地)	
建 物	面積 (公簿) 353.72 m ² 107.00 坪	構造 (木造) 規模 (2階建)
	築年月 (平成29年2月) 間取 (1K)	
制 限	都市計画 (市街化) 防火地域 (指定なし)	用途地域 (第一種住居地域)
	建ぺい率 (60%) 容積率 (200%)	他の法令上の制限 (法22条区域)
道 路	接道方向 (北) 幅員 (約4.0 m)	
	道路種別 (公道) 位置指定 (無)	
設 備	水道 (公営) ガス (プロパン)	汚水 (公共下水) 雑排水 (公共下水)
	電気 (中国電力)	
そ の 他	現況 (賃貸中) 引渡 (相談)	交通 (法界駅まで徒歩約10分)
	仲介手数料 (要)	
備 考	<input type="checkbox"/> 上記建物(東棟:ポコブルーノ)以外に【同構造・同築年】の建物(西棟:ピコブルーノ)が1棟有。 西棟:延床面積 296.53m ² (89.70坪)	
	<input type="checkbox"/> 満室時年間想定合計賃料 14,714,400円/年 (令和7年5月現在)	
	<input type="checkbox"/> 満室時想定表面利回り 8.46% (売電料含む) (令和7年月現在)	
	<input type="checkbox"/> 太陽光発電付 R6年度売電料 1,365,210円/年	
	<input type="checkbox"/> 東棟:1K×12戸、西棟:1K×10戸 計22戸	
	<input type="checkbox"/> 土地・建物 令和7年度固定資産税額等 858,159円 <input type="checkbox"/> 令和7年度評価額:土地4筆(25,369,933円)、建物2棟(45,505,840円) <input type="checkbox"/> 満室稼働中!! (令和7年5月現在)	
取引形態	仲介	



【東棟:ポコブルーノ】



【西棟:ピコブルーノ】



【概略図により現況を優先します。】

※業者不可、広告不可

宅地建物取引業 岡山県知事(1)第6153号
株式会社 ARROWS NEXT
〒700-0921 岡山市北区東古松488番地13(101)
TEL: 086-953-4920 / FAX: 086-953-4921

物件名 ピコブルーノ・ポコブルーノ
住所 岡山市北区中井町一丁目

満室想定月総額 **¥1,226,200**

満室想定年額 **¥14,714,400**

2025年5月現在

ピコブルーノ

部屋No	契約者	月額賃料(税込)			
		賃料	共益費	町内会費	合計
101	個人	¥53,000	¥4,000	¥100	¥57,100
102	個人	¥49,000	¥4,000	¥100	¥53,100
103	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
105	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
106	個人	¥52,000	¥4,000	¥100	¥56,100
201	個人	¥55,000	¥4,000	¥100	¥59,100
202	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
203	個人	¥53,000	¥4,000	¥100	¥57,100
205	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
206	個人	¥52,000	¥4,000	¥100	¥56,100
合計	¥0	¥518,000	¥40,000	¥1,000	¥559,000

ポコブルーノ

部屋No	契約者	月額賃料(税込)			
		賃料	共益費	町内会費	合計
101	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
102	個人	¥49,000	¥4,000	¥100	¥53,100
103	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
105	個人	¥49,000	¥4,000	¥100	¥53,100
106	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
107	個人	¥50,000	¥4,000	¥100	¥54,100
201	個人	¥55,000	¥4,000	¥100	¥59,100
202	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
203	個人	¥53,000	¥4,000	¥100	¥57,100
205	個人	¥51,000	¥4,000	¥100	¥55,100
206	個人	¥53,000	¥4,000	¥100	¥57,100
207	個人	¥54,000	¥4,000	¥100	¥58,100
合計	¥0	¥618,000	¥48,000	¥1,200	¥667,200

現況年間収入	¥14,714,400
満室想定年間収入	¥14,714,400
太陽光売電収入(令和6年度)	¥1,365,210
売買価格	¥190,000,000
現況:表面利回り(売電料含む)	8.46%
満室時想定表面利回り(売電料含む)	8.46%
令和7年度 土地4筆 評価額	¥25,369,933
令和7年度 建物2棟 評価額	¥45,505,840
稼働率(賃料ベース)	100%

概算 年間経費		
項目	備考	金額
固都税	令和7年度	¥858,159
水道代		約¥22,200
電気代		約¥36,000
Wifiメンテナンス管理料		約¥198,000
町費		約¥26,400
管理費	岡大生協5.5%	¥810,942
その他費用		
合計		約1,951,701

※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おきください。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。