

# 収益物件

## 2,500万円 (利回り14.14%)

|          |  |      |        |  |             |                        |       |    |
|----------|--|------|--------|--|-------------|------------------------|-------|----|
| 名称       | 藤谷ビル   |      | 所在地    | [住居表示] 鹿児島市甲突町 2 番 14<br>[地番] 鹿児島市甲突町 2 番 15 |             |                        |       |    |
| 交通       | 市電『新屋敷駅』電停まで約 700 m 徒歩約 9 分<br>バス『がんがら橋』バス停まで約 140 m 徒歩約 2 分 |      | 土地面積   | 82.00 m <sup>2</sup> (24.80 坪)               | ほかに<br>私道面積 | 無                      |       |    |
| 構造・規模    | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 (5 階は塔屋)                                   |      | 築年月    | 昭和 55 年 4 月 25 日 (築 44 年)                    | 総戸数         | 7 戸<br>(店舗 1 戸・住居 6 戸) |       |    |
| 延べ面積     | 260.33 m <sup>2</sup> (78.74 坪)                              | 間取り  | 2K     | 土地権利   | 所有権         | 地目                     | 宅地    |    |
| 都市計画     | 市街化区域  | 用途地域 | 近隣商業地域 | 建ぺい率   | 80 %        | 容積率                    | 300 % |    |
| 他の法令上の制限 | 準防火地域、駐車場整備地区、土地区画整理事業立地適正化計画区域、居住誘導区域、景観計画区域                |      | 現況     | 賃貸中 (満室)                                     | 引渡日         | 相談                     | 駐車場   | なし |
| 接道状況     | 西北道路幅員約 15.2 m に約 6.6 m 接する                                  |      | 備考     | 家賃 : 294,600 円/月 → 3,535,200 円/年 利回り 14.14 % |             |                        |       |    |



- ※城南小学校まで約420m徒歩約6分
- ※天保山中学校まで約1130m徒歩約15分
- ・ドラッグコスモス甲突店まで約30m徒歩約1分
- ・鹿児島相互信用金庫城南支店まで約40m徒歩約1分
- ・岩尾病院まで約110m徒歩約2分
- ・ファミリーマート甲突店まで約140m徒歩約2分
- ・城南交番まで約300m徒歩約4分
- ・相良病院まで約380m徒歩約5分
- ・タイヨー甲突店まで約450m徒歩約6分



九州不動産公正取引協議会加盟  
鹿児島県宅地建物取引業協会会員 鹿児島県知事(9)3593号

**丸建商事**  
有限会社

鹿児島市南林寺町 18 番 19 号  
ホ-ムペ-ジ <http://www.maruken-syouji.com>

[取引形態: 一般媒介]

**TEL 225-2957**  
**099 225-2957**

**FAX 099(227)3757**  
E-mail [orikawa@maruken.name](mailto:orikawa@maruken.name)



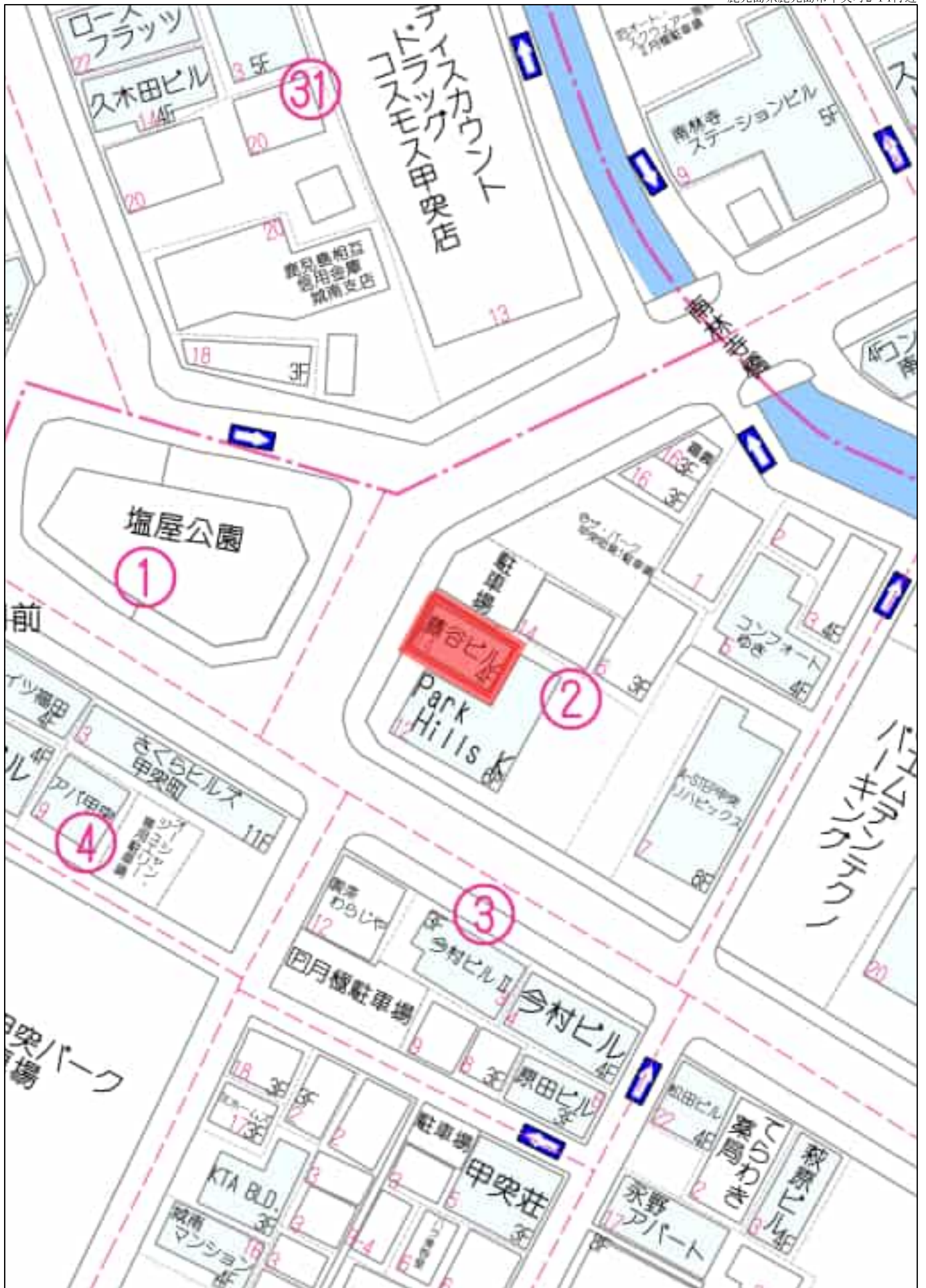




140m

1:2206

禁無断複写複製  
有限会社丸建商事



40m

1:634

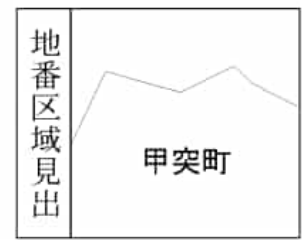
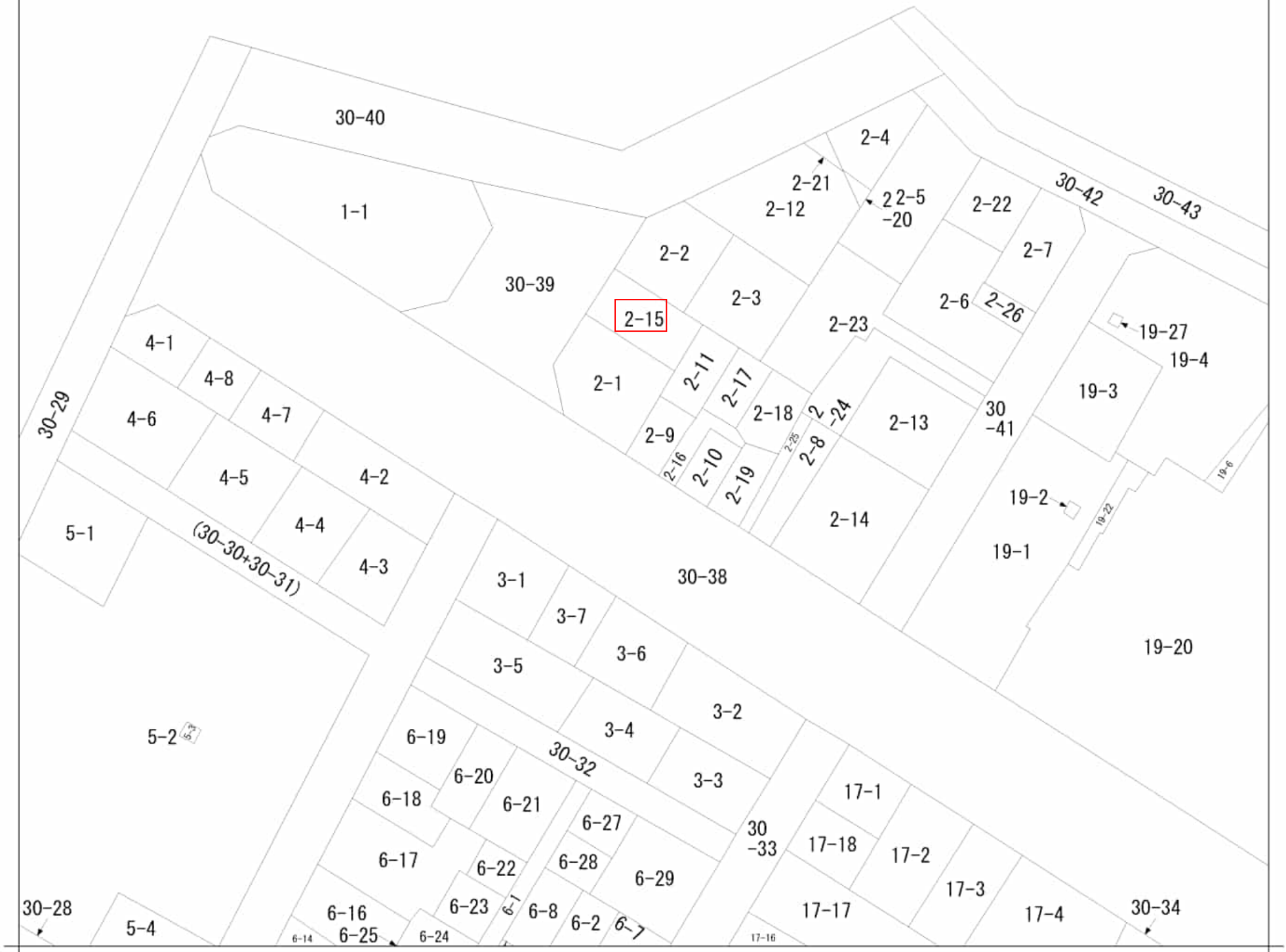
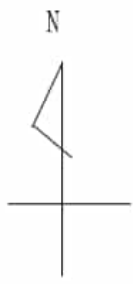
禁無断複写複製  
有限会社丸建商事

Z13H0957-20240407130023

## 【賃貸状況】

7戸

| No. | 号数  | 現況(契約者) | 家賃(月)     | 共益費(月) | 月額合計      | 備考 |
|-----|-----|---------|-----------|--------|-----------|----|
| 1   | 101 | 契約      | 105,000 円 |        | 105,000 円 |    |
| 2   | 201 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
| 3   | 202 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
| 4   | 301 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
| 5   | 302 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
| 6   | 401 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
| 7   | 402 | 入居中     | 31,600 円  |        | 31,600 円  |    |
|     |     |         |           |        |           |    |
| 合計  |     |         | 294,600 円 |        | 294,600 円 | —  |
| 備考  |     |         |           |        |           |    |



|       |           |         |           |      |          |    |      |           |  |
|-------|-----------|---------|-----------|------|----------|----|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在        | 鹿児島市甲突町 |           |      |          | 地番 | 2番15 |           |  |
| 出力尺   | 1/600     | 精度区     | 座標系番号又は記号 | 分類   | 地図に準ずる図面 |    | 種類   | 旧土地台帳附属地図 |  |
| 作成年月日 | 備付年月日(原図) |         |           | 補記事項 |          |    |      |           |  |

謄本：土地

|               |         |       |                |  |               |
|---------------|---------|-------|----------------|--|---------------|
| 表 題 部 (土地の表示) |         | 調製    | 平成9年6月26日      | 不動産番号  | 3400000119324 |
| 地図番号          | 余白      | 筆界特定  | 余白             |  |               |
| 所 在           | 鹿児島市甲突町 |       |                | 余白   |               |
| ① 地 番         | ②地 目    | ③ 地 積 | m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕                                |               |
| 2番15          | 宅地      |       | 82:00<br>:     | 2番1から分筆<br>〔昭和47年9月16日〕                        |               |
| 余白            | 余白      | 余白    | 24.80坪<br>:    | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項<br>の規定により移記<br>平成9年6月26日 |               |

登記年月日：昭和47年9月16日

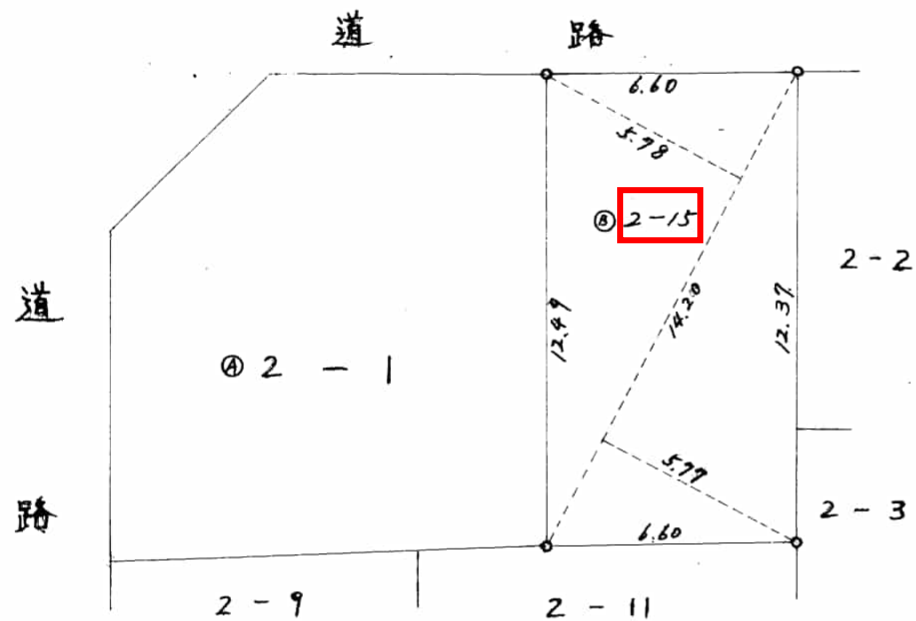
前 2-1 後・新

地 積 測 量 図

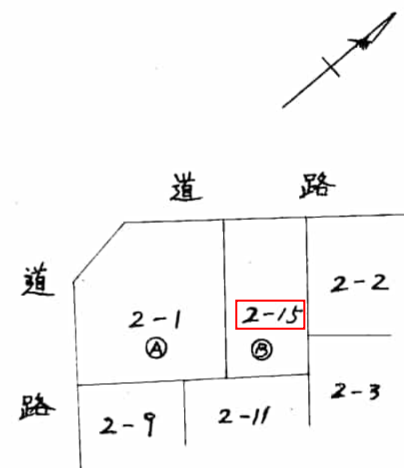
地 番 2-15、2-1  
土地の所在 鹿児島市甲突町

昭・平47年9月16日登記

132186



② 2-15  
 $14.20 \times 5.77 = 81.934$   
 $14.20 \times 5.78 = 82.076$   
 計 164.010  
 2除 82.005  
 m<sup>2</sup> 82.00



昭和  
年  
月  
九日

作製  
年月日

作製者

鹿児島市常盤町参百番地六四  
土地家屋調査士  
前田 穂  
前田穂 土地家屋調査士

申請人

片岡一雄



縮尺 1/200 1/600

謄本：建物

|                   |                     |                            |  |  |
|-------------------|---------------------|----------------------------|--|--|
| 表 題 部 (主である建物の表示) | 調製                  | 平成9年6月26日                  | 不動産番号                                    | 3400000145071                              |
| 所在図番号             | 余白                  |                            |  |  |
| 所 在               | 鹿児島市甲突町 2番地15       |                            |  | 余白   |
| 家屋番号              | 2番15                |                            |  | 余白   |
| ① 種 類             | ② 構 造               | ③ 床 面 積 m <sup>2</sup>     |  | 原因及びその日付〔登記の日付〕                            |
| 事務所・共同住宅          | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>5階建 | 1階<br>2階<br>3階<br>4階<br>5階 | 61:67<br>64:74<br>64:74<br>64:74<br>4:44 | 昭和55年4月25日新築                               |
| 余白                | 余白                  | 余白                         | 260.33m <sup>2</sup><br>(78.74坪)         | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成9年6月26日 |

006725 各階平面図

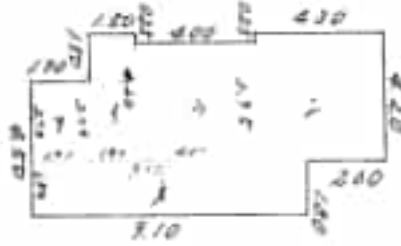
家屋番号 2番15

建物図面  
各階平面図

建物の所在 鹿兒島市甲突町2番地15

S  
55  
5  
2

1階平面図



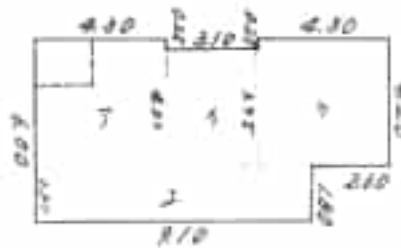
1階床面積

|   |             |                        |
|---|-------------|------------------------|
| 1 | 1.20 x 2.70 | 5.1300                 |
| 1 | 1.50 x 4.20 | 6.3000                 |
| 1 | 4.00 x 3.95 | 15.8000                |
| 2 | 4.30 x 4.20 | 18.0600                |
| 4 | 8.10 x 1.80 | 14.5800                |
| 計 |             | 61.6700 m <sup>2</sup> |

建物図面



2階3階4階平面図

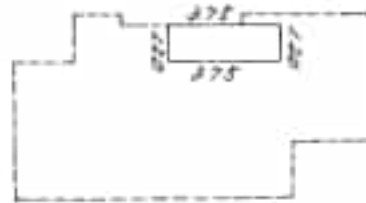


2階3階4階床面積(各階同型)

|   |             |                        |
|---|-------------|------------------------|
| 1 | 4.30 x 4.20 | 18.0600                |
| 1 | 3.10 x 3.95 | 12.2450                |
| 1 | 4.30 x 4.20 | 18.0600                |
| 2 | 8.10 x 1.80 | 14.5800                |
| 計 |             | 62.9450 m <sup>2</sup> |



5階平面図



5階床面積

|   |             |                       |
|---|-------------|-----------------------|
| 1 | 3.75 x 1.20 | 4.5000 m <sup>2</sup> |
|---|-------------|-----------------------|

作製者 鹿兒島市鴨池新町1番3号(司理) 喜山輝 (1日作製) 縮尺 1/250

申請人 藤谷 忍 縮尺 1/600

謄本：道路

|       |         |      |                |  |               |
|-------|---------|------|----------------|--|---------------|
| 表題部   | (土地の表示) | 調製   | 平成9年6月26日      | 不動産番号                                      | 3400000120025 |
| 地図番号  | [余白]    | 筆界特定 | [余白]           |  |               |
| 所在    | 鹿児島市甲突町 |      |                |  | [余白]          |
| ①地番   | ②地目     | ③地積  | m <sup>2</sup> | 原因及びその日付〔登記の日付〕                            |               |
| 30番39 | 公衆用道路   | 366  | ：              | 昭和38年9月11日土地区画整理法による換地処分<br>〔昭和38年12月9日〕   |               |
| ：     |         |      | ：              |  |               |
| ：     |         |      | ：              |  |               |
| [余白]  | [余白]    | [余白] | ：              | 昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記<br>平成9年6月26日 |               |
| ：     |         |      | ：              |  |               |
| ：     |         |      | ：              |  |               |
| 所有者   | 鹿児島市    |      |                |  |               |

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



# 確認台帳記載事項証明書

令和 6 年 4 月 8 日

鹿児島市 様

届出人 住所  
氏名

鹿児島市由緒寺町1丁目19番  
有限会社 丸 建 商 事  
取締役会長 后 川 博 孝  
TEL099-225-2957

|         |             |
|---------|-------------|
| 証明の使用目的 | 不動産の添付資料として |
|---------|-------------|

下記事項について、確認台帳の記載事項と相違ないことを証明してください。

記

| 確認番号及び<br>確認年月日 | 鹿児島市 由緒寺町1丁目19番1号 確認 令和 6 年 4 月 10 日 |               |          |
|-----------------|--------------------------------------|---------------|----------|
| 地 主             | 住所 鹿児島市由緒寺町2-14                      |               |          |
|                 | 氏名 横井 忠                              |               |          |
| 地 番 地 積         | 鹿児島市 甲種町2-14                         |               |          |
| 主 要 用 途         | 事務所付共同住宅                             |               |          |
| 工 事 種 別         | 新築                                   |               |          |
| 構 造             | 鉄筋コンクリート造                            |               |          |
|                 | 申請部分                                 | 申請以外の部分       | 合 計      |
| 敷 地 面 積         | 66.34 ㎡                              | —             | 66.34 ㎡  |
| 延 べ 面 積         | 293.58 ㎡                             | —             | 293.58 ㎡ |
| 敷 地 面 積         | 66.25 ㎡                              | 地上 4 層 地下 一 層 |          |

## 証明書

上記のとおり相違ないことを証明します。

市庁舎 第 6 - 95 - 号

令和 6 年 4 月 8 日

鹿児島市長 下 藤 博 夫



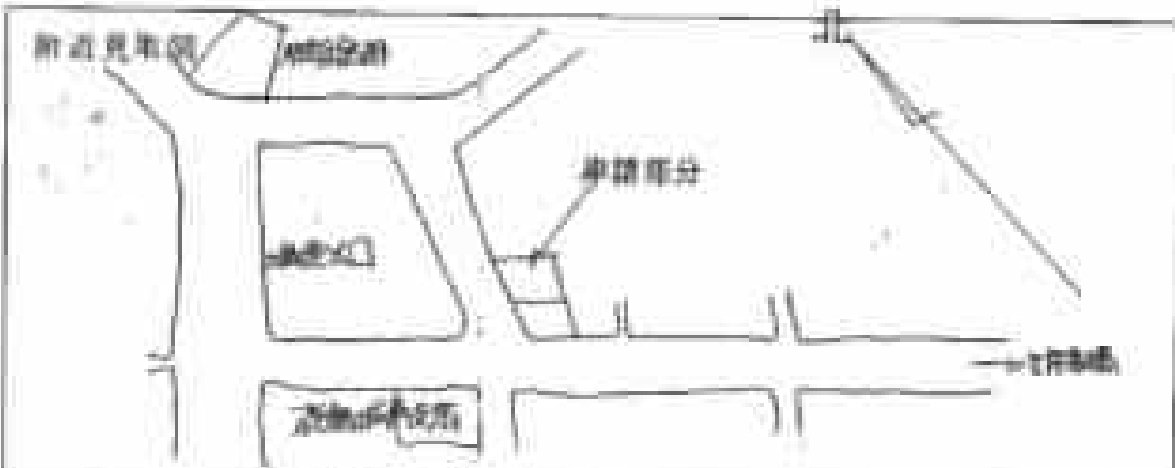


第一号〇三様式(前面)(Ⅱ)

建築計画概要書

|       |        |                         |          |                |
|-------|--------|-------------------------|----------|----------------|
| 建築主   | 氏名     | 藤谷 忠                    |          |                |
|       | 住所     | 鹿嶋市甲斐町エー14 TEL( )       |          |                |
| 敷地の位置 | 地名地番   | 鹿嶋市甲斐町エー14              |          |                |
|       | 用途地域   | 近隣商業                    | その他の区域、地 |                |
|       | 防火地域   | 防火準防火指定なし               | 域、地区、街区  |                |
| 主要用途  | 単一戸建住宅 | 工事種別                    | 新築       |                |
| 申請種別  | 高さ     | 地上 12.4M                | 地下       |                |
|       | 階数     | 地上 1 階                  | 地下       | 階              |
|       | 構造     | 鉄筋コンクリート                | 造一階      | 造              |
|       |        | 申請種別                    | 申請以外の部分  | 合計             |
| 敷地面積  |        | 31.22                   |          | 31.22          |
| 建築面積  |        | 42.83                   |          | 42.83          |
| 延べ面積  |        | 54.25                   |          | 54.25 (200.0%) |
| 設計者   | 事務所    | 北斗建築設計事務所               |          |                |
|       | 所在地    | 鹿嶋市下荒田四丁目5-9            |          |                |
|       | 氏名     | 恒吉 一朗 TEL( TEL44-0911 ) |          |                |
| 施工者   | 事務所    |                         |          |                |
|       | 所在地    |                         |          |                |
|       | 氏名     | TEL( )                  |          |                |
| 代建者   | 事務所    | 北斗建築設計事務所               |          |                |
|       | 所在地    | 鹿嶋市下荒田四丁目5-9            |          |                |
|       | 氏名     | 恒吉 一朗 TEL( TEL44-0911 ) |          |                |

( 概要 )



配置図



( 注意 ) 1. 附近見取図に明示すべき事項

方位、道路及び目録とせる地物

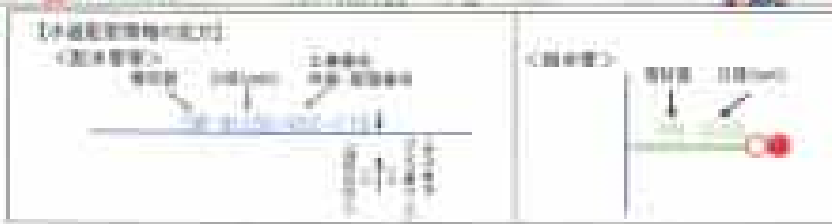
2. 配置図に示すべき事項

敷尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別荘に敷地の接する道路の位置、中具

# 鹿児島市水道配管情報



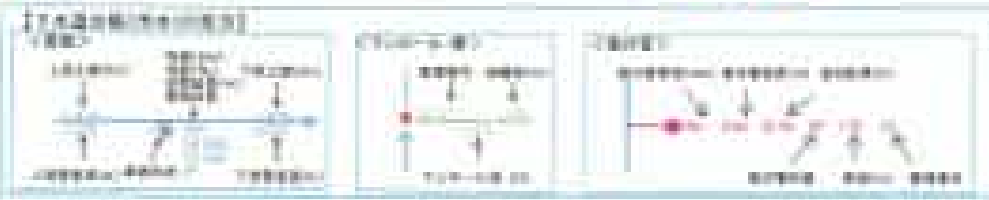
- 【この図上の記号の意味】**
- 水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ
  - 下水道管の管種、管径、埋設深さ、管種、管径、埋設深さ



# 鹿兒島市公共下水道(汚水)台帳



- 【この台帳上の記載事項】
- 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。
  - 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。
  - 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。
  - 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。
  - 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。
  - 本台帳に記載の施設は、概ね平成17年度以降に整備されたものである。



## 下記の文章について、必ずご一読ください。

- 弊社が埋設管照会支援サービス（以下、「本サービス」とします）でご提供する情報は、地形、道路形状、家形、高圧を除くガス本支管の有無、埋設位置、口径です。  
弊社は、ご提供する情報が正確かつ最新であるよう努力しておりますが、それらについてはいかなる保障もいたしません。また本サービスのご利用により生じた、いかなる損害についても責任を負いかねますのでご了承ください。
- なお、実際の工事、ガス供給にあたっては、供給方式の検討・本支管工事の有無の確認が必要となります。事前に弊社までご相談いただきますようお願いいたします。
- 本サービスで使用されている地図及び、導管情報は、著作権法により保護されており、日本ガス（株）が著作権を所有しています。  
営利目的のご利用を禁止いたします。また、権利侵害となりますので、許可なく複製、改変、送信等を禁止いたします。

## 回答

|              |   |
|--------------|---|
| 回答者          | 内門  |
| 連絡事項（ガス会社より） |   |
| 埋設管情報        | <b>本支管敷設: 有り</b><br>ガス種: 都市ガス<br>本支管情報1<br>区分: 本支管    圧力: 低圧    管種: ポリエチレン管    口径: 100 mm |
| 引込管情報        | <b>宅地引込管: 有り</b><br>引込管情報1<br>圧力: 低圧    管種: 白ガス管    口径: 50 mm                             |
| 特記事項         |   |
| 添付資料         |   |

## 申請情報

|       |                        |      |                |
|-------|------------------------|------|----------------|
| 申請ID  | 24-0053                | 申請日時 | 2024/4/7 16:47 |
| ステータス | 回答あり<br>2024/4/8 09:49 | 申請内容 | ガス管理設状況調査      |
| 申請場所  | 鹿児島県鹿児島市甲突町 2-1 4      |      |                |
| 建物名称  | 藤谷ビル                   | 現状   | 既設住宅あり         |
| 調査目的  | 土地家屋売買                 |      |                |

|         |                      |        |                      |
|---------|----------------------|--------|----------------------|
| 会社名     | 有限会社 丸建商事            | 会社住所   | 鹿児島市南林寺町 1 8 番 1 9 号 |
| 業種      |                      | 申請者    | 居川 博孝                |
| 連絡先Mail | orikawa@maruken.name | 連絡先TEL | 0992252957           |
| 連絡先携帯   | 09025866580          |        |                      |

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| 施工主 |  | 担当者 |  |
| TEL |  |     |  |

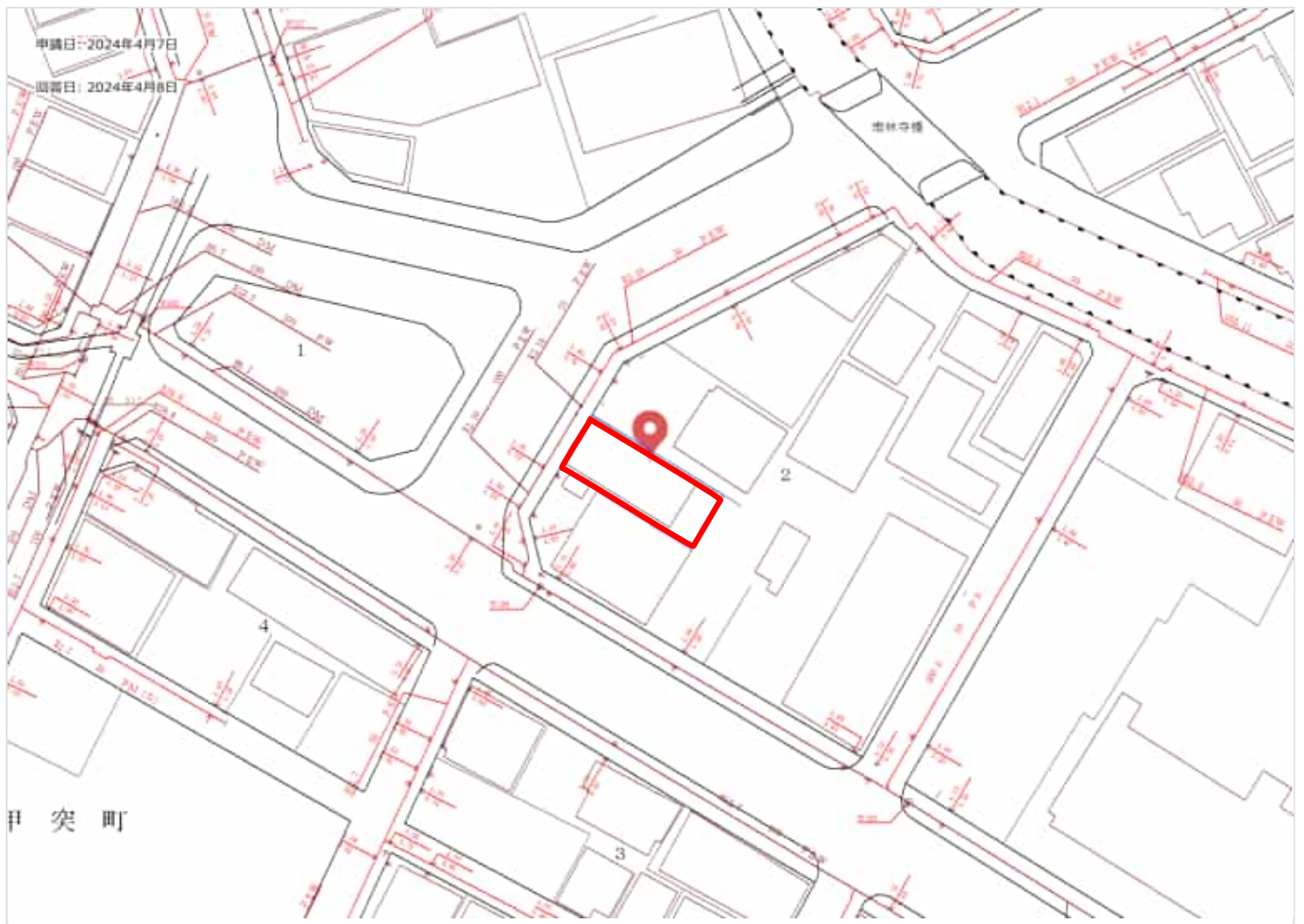
|      |  |     |  |
|------|--|-----|--|
| 施工業者 |  | 担当者 |  |
| TEL  |  |     |  |

|        |  |  |  |
|--------|--|--|--|
| 補足コメント |  |  |  |
|--------|--|--|--|

|      |  |  |  |
|------|--|--|--|
| 添付資料 |  |  |  |
|------|--|--|--|



## 回答資料





|            |           |           |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|
| 都市計画区域     | 鹿児島都市計画区域 | 区域区分      | 市街化区域     |
| 用途地域       | 近隣商業地域    | 容積率 (%)   | 300       |
| 建ぺい率 (%)   | 80        | 防火・準防火地域  | 準防火地域     |
| 駐車場整備地区    | 駐車場整備地区   | 特別用途地区    | -         |
| 特定用途制限地域   | -         | 高度利用地区    | -         |
| 高度地区       | -         | 風致地区      | -         |
| 臨港地区       | -         | 流通業務地区    | -         |
| 地区計画       | -         | 都市計画道路    | -         |
| 通路         | -         | 都市高速鉄道    | -         |
| 駐車場        | -         | 自動車ターミナル  | -         |
| 公園・緑地・墓園   | -         | 下水道 (施設)  | -         |
| ごみ焼却場      | -         | 市場        | -         |
| と畜場        | -         | 火葬場       | -         |
| 流通業務団地     | -         | 土地区画整理事業  | 戦災復興地区    |
| 市街地再開発事業   | -         | 指定既存集落区域  | -         |
| 宅地造成工事規制区域 | -         | 立地適正化計画区域 | 立地適正化計画区域 |
| 居住誘導区域     | 居住誘導区域    | 都市機能誘導区域  | -         |
| 眺望確保範囲     | -         | 景観計画区域    | 市街地・台地ゾーン |
| 屋外広告物規制地域  | 第2種制限地域   |           |           |

この図は本市の都市計画に関する証明ではありません。参考図としてご利用ください。

道路台帳図

中心地 | 鹿児島市甲突町 付近



凡例

→ 市道路線網

印刷日時:2023/06/23 10:31:24

防災マップ (洪水浸水想定区域)

中心地 | 鹿児島市甲突町 付近



| 凡例   | 属性            |
|--|---------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> 0.5m未満の区域 <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> 0.5~3.0m未満の区域 | 浸水想定深さ        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> 3.0~5.0m未満の区域  | 0.5~3.0m未満の区域 |

印刷日時:2024/04/07 16:40:40

# 令和6年度

# 公課証明書

所有者住所(所在地)

所有者氏名(名称)

令和6年1月1日 現在

1枚目 / 1枚中

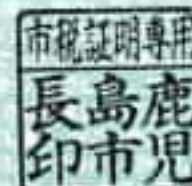
| 物件       | 所在地<br>地番<br>家屋番号    | 登記地目・構造<br>課税地目・種類<br>屋根    | 登記地積・建築年                  |        | 評価額(円)        |               | 税相当額(円)    |         | 備考 |
|----------|----------------------|-----------------------------|---------------------------|--------|---------------|---------------|------------|---------|----|
|          |                      |                             | 課税地積・床面積(m <sup>2</sup> ) | 階      | 固定資産税課税標準額(円) | 都市計画税課税標準額(円) | 固定資産税      | 都市計画税   |    |
| 土地<br>00 | 甲突町<br>3番15          | 宅地<br>宅地                    | 全体                        | 82.00  | 全体            | 8,323,000     | 全体         | 19,420  |    |
|          |                      |                             | 全体                        | 82.00  | 全体            | 1,387,166     |            |         |    |
| 家屋<br>本家 | 甲突町<br>2番地15<br>2番15 | 鉄筋コンクリート造<br>共同住宅兼店舗<br>陸屋根 | 昭和55年建築                   | 260.33 | 全体            | 11,116,052    | 全体         | 155,624 |    |
|          |                      |                             | 全体                        |        | 11,116,052    |               |            |         |    |
|          |                      |                             | 地上5階                      |        | 11,116,052    |               |            |         |    |
|          | 以下余白                 |                             |                           |        |               |               | 216,714円/年 |         |    |
|          |                      |                             |                           |        |               |               |            |         |    |
|          |                      |                             |                           |        |               |               |            |         |    |

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和6年4月3日

鹿児島市長

下鶴 隆央



市税証 第 24001621 号