

# 収益物件

## 2,950万円 (利回り11.98%)

名称	藤谷ビル		所在地	[住居表示] 鹿児島市甲突町2番14 [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700m徒歩約9分 バス『がんがら橋』バス停まで約140m徒歩約2分		土地面積	82.00㎡(24.80坪)	ほかに私道面積	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 (店舗1戸・住居6戸)		
延べ面積	260.33㎡(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15.2mに約6.6m接する		備考	家賃：3,535,200円/年 利回り11.98%				



- ※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-ジ http://www.maruken-syouji.com

[取引形態：一般媒介]

TEL 225-2957  
099

FAX 099(227)3757

E-mail orikawa@maruken.name







140m

1:2206

禁無断複写複製  
有限会社丸建商事

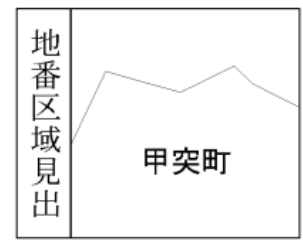
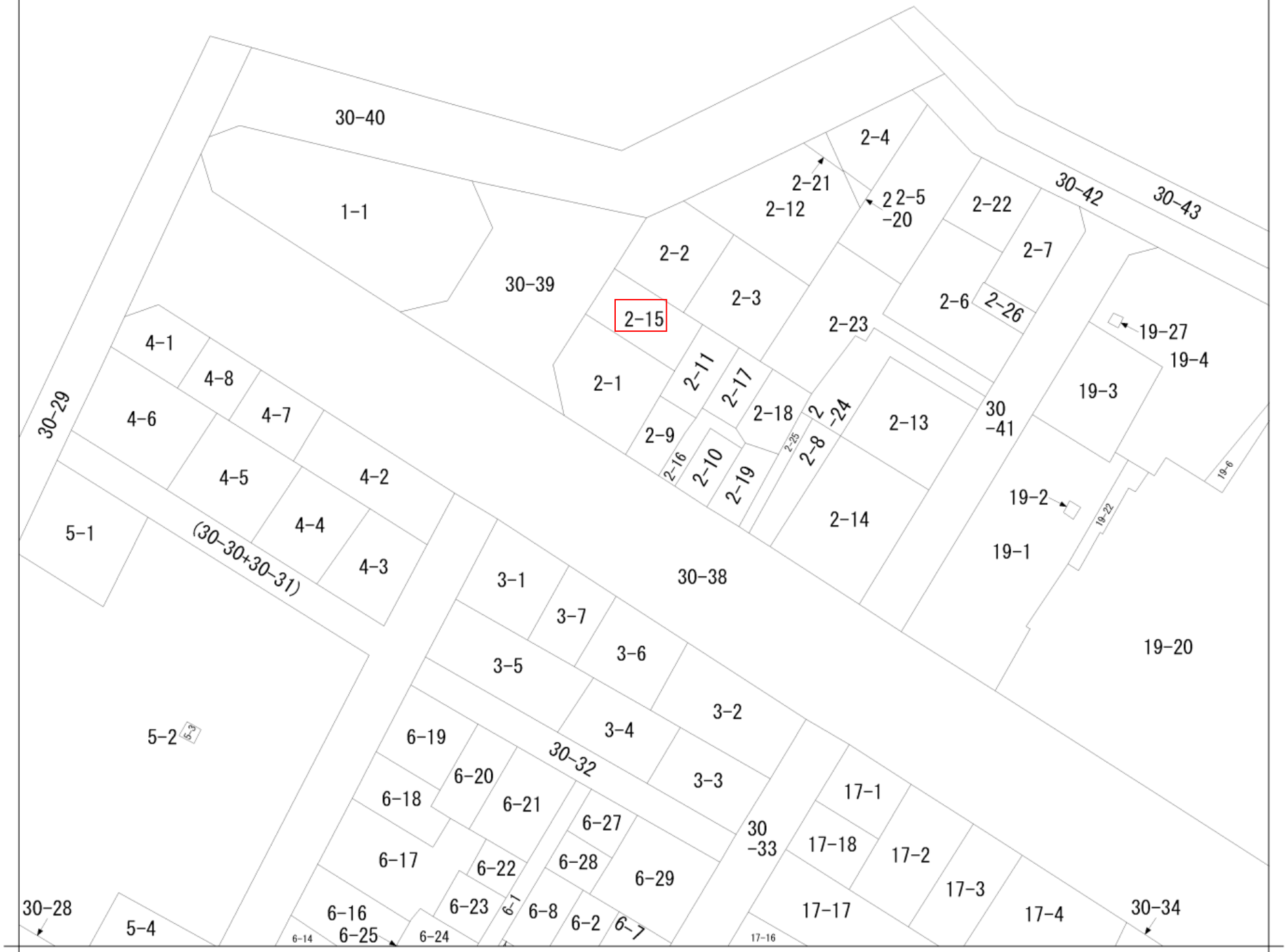
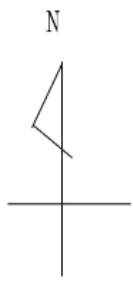
Z13H0957-20240407130341



## 【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		
出力縮尺	1/600	精度区分	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 :	2番1から分筆 〔昭和47年9月16日〕	
余白	余白	余白	24.80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 平成9年6月26日	



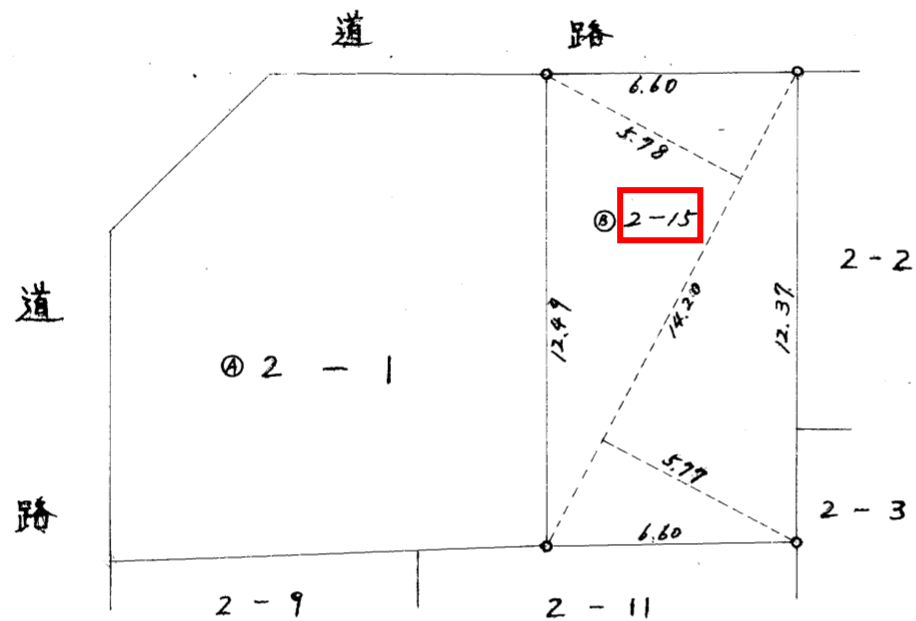
前 2-1 後・新

地番	2-15、2-1
土地の所在	鹿児島市甲突町

地積測量図

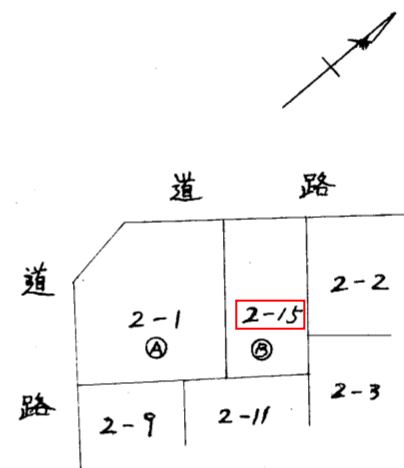
昭・平47年9月16日登記

132186



⑤ 2-15

$$\begin{array}{r} 14.20 \times 5.77 = 81.934 \\ 14.20 \times 5.78 = 82.076 \\ \hline \text{計} \quad 164.010 \\ \text{2除} \quad 82.005 \\ \text{m}^2 \quad 82.00 \end{array}$$



昭和  
年  
月  
九日

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

土地家屋調査士  
前田 穂

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 5階建	1階 2階 3階 4階 5階	61:67 64:74 64:74 64:74 4:44	昭和55年4月25日新築
余白	余白	余白	260.33m <sup>2</sup> (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 平成9年6月26日



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 〔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 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願

令和 6 年 4 月 8 日

鹿児島市長 様

願出人 住所  
氏名

鹿児島市南林寺町18番19号  
有限会社 丸建商事  
取締役会長 居川博孝  
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 確認年月日	第 54-4189 号 昭和 54 年 12 月 10 日
建築主	住所 鹿児島市甲突町2-14 氏名 藤谷 忍
建築場所	鹿児島市 甲突町2-15
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
建築面積	65.54 m <sup>2</sup> - 65.54 m <sup>2</sup>
延べ面積	263.54 m <sup>2</sup> - 263.54 m <sup>2</sup>
敷地面積	84.25 m <sup>2</sup> 地上 4 階 地下 - 階

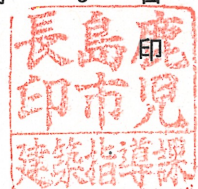
## 証明書

上記のとおり相違ないことを証明します。

市建指証 第 6 - 95 号

令和 6 年 4 月 8 日

鹿児島市長 下鶴 隆央



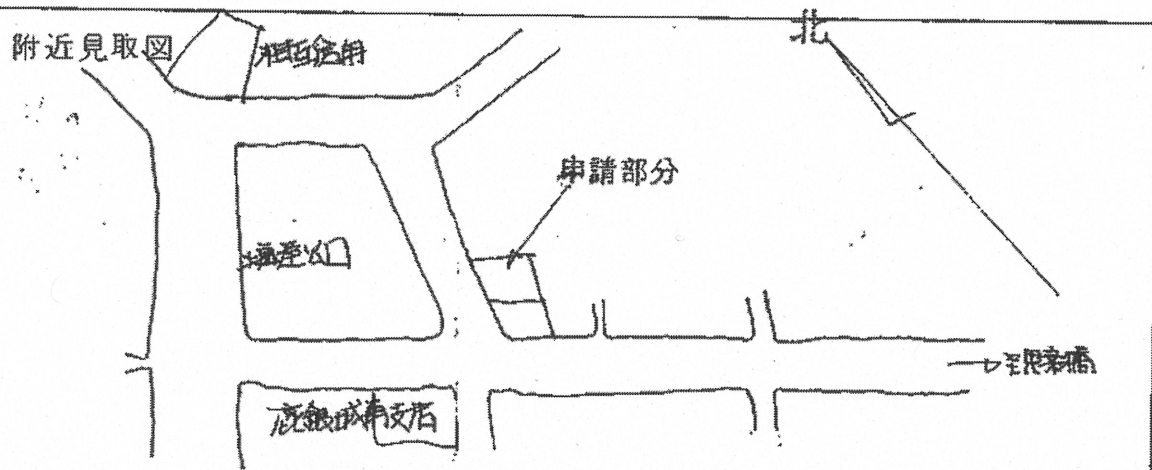


第一号の2様式(表面)(B5)

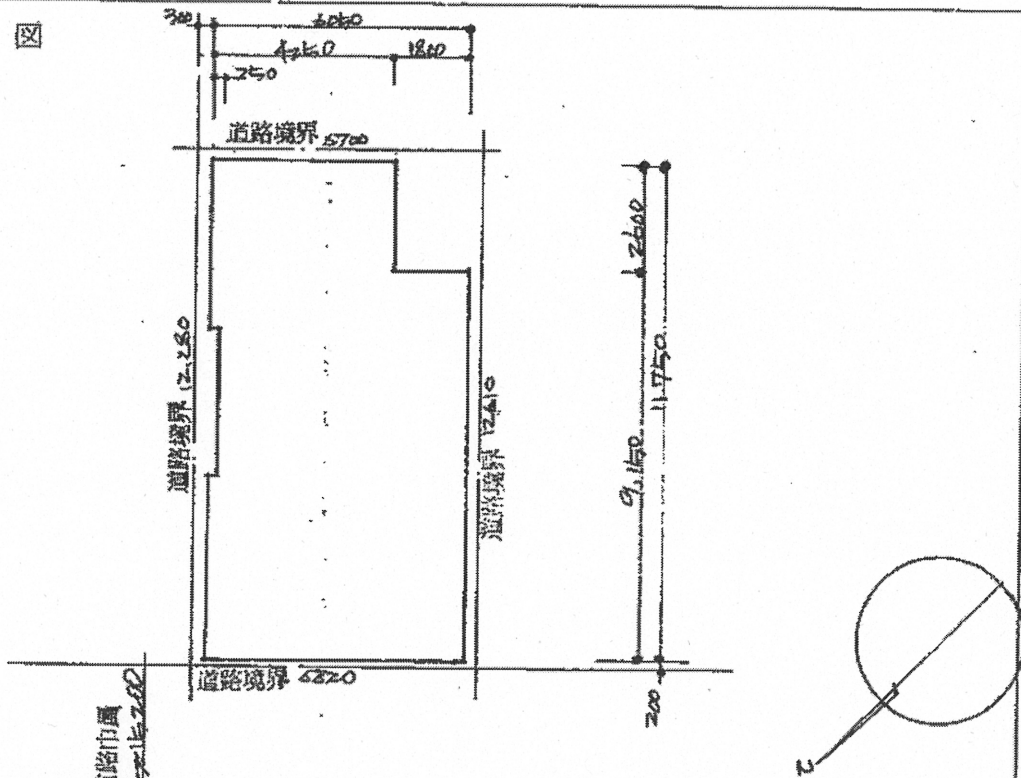
建築計画概要書

建築主	氏名	藤谷 心		
	住所	鹿児島市甲斐町2-14		TEL ( )
敷地の位置	地名地番	鹿児島市甲斐町2-15		
	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		争い所付共同住宅	工事種別	新築
申請に建築か物	高さ	地上 12.2M	地下	
	階数	地上 4階	地下	階
	構造	鉄筋コンクリート	造一部 造	
		申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積		84.25		84.25
建築面積		65.54		65.54
延べ面積		263.54		263.54 (219.76)
設計者	事務所	北斗建築設計事務所		
	所在	鹿児島市下荒田四丁目8-9		
	氏名	恒吉 一朗	TEL ( TEL54-6761 )	
施行者	事務所			
	所在			
	氏名		TEL ( )	
代理者	事務所	北斗建築設計事務所		
	所在	鹿児島市下荒田四丁目8-9		
	氏名	恒吉 一朗	TEL ( TEL54-6761 )	

(裏面)



配置図

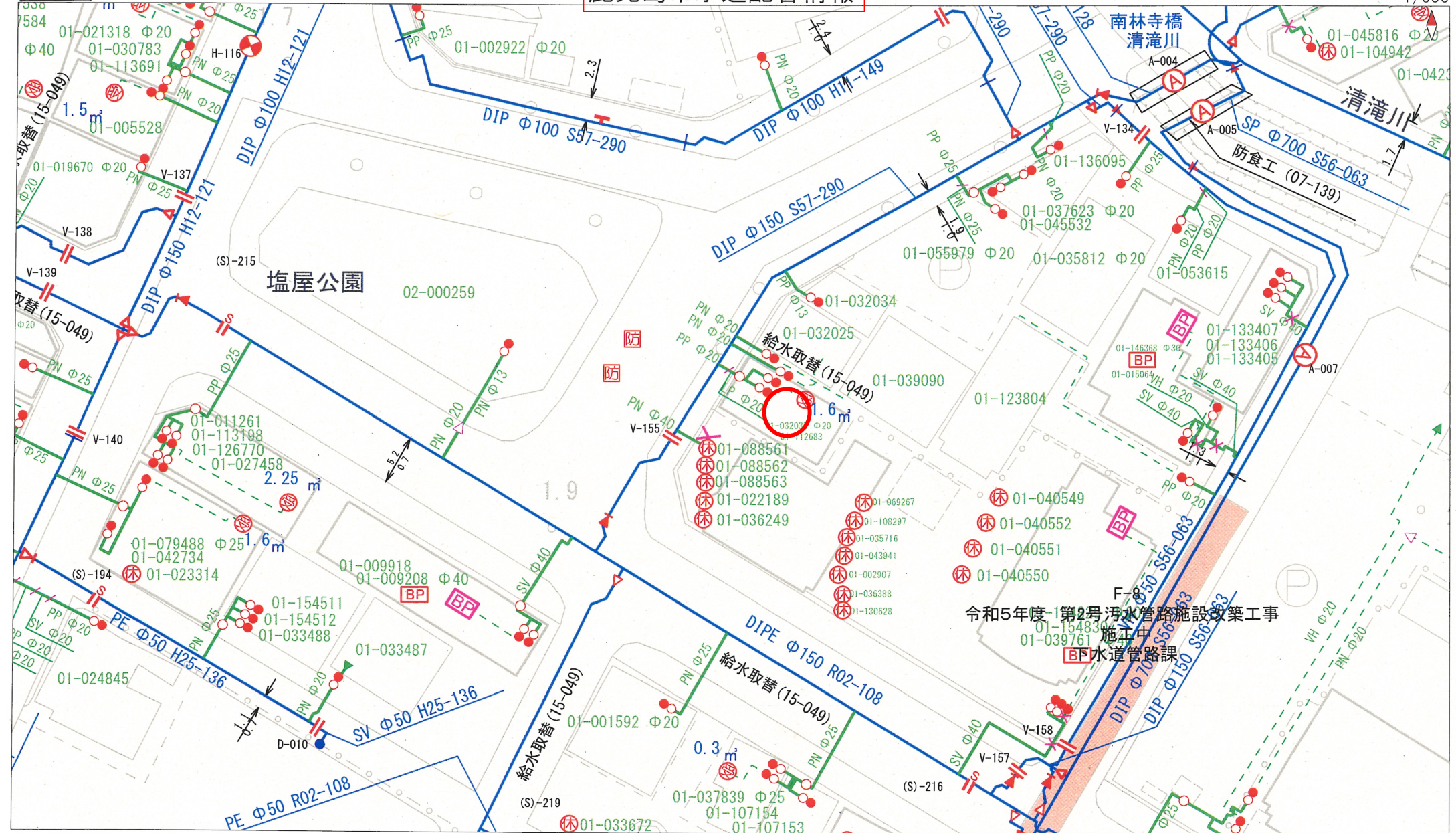


(注意) 1. 附近見取図に明示すべき事項

方位、道路及び目標となる地物

2. 配置図に示すべき事項

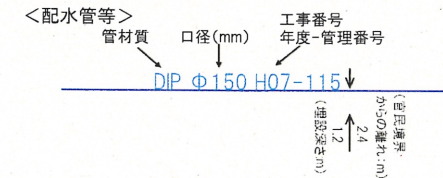
縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置。申請に係る建築物と他の建築物との別並に敷地の接する道路の位置、巾員



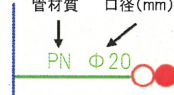
【ご利用上の注意事項】

- 鹿児島市水道局は、本図面の利用によって発生する直接または間接の損失、損害等について一切の責任を負いません。
- 本図面は、水道配管情報、公共下水道(汚水)台帳及びその他の内容を証明するものではありません。
- 本図面は、現況と異なる場合がありますので、上下水道管の位置等を現地で調査・確認の上ご利用ください。
- 本図面の発行日以降に上下水道の工事や道路工事等により、記載内容が変更される可能性があります。
- 本図面を無断で複製したり、他へ転載・配布することは禁止しています。
- 本図面についてご不明な点がありましたら、ご来庁の上、ご確認をお願いします。

【水道配管情報の見方】



<給水管>



25m



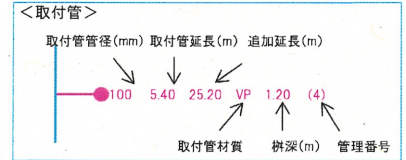
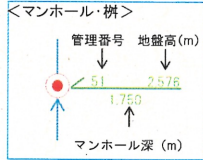


F-8  
令和5年度 第2号汚水管路施設改築工事  
施工中  
下水道管路課

【ご利用上の注意事項】

- 鹿児島市水道局は、本図面の利用によって発生する直接または間接の損失、損害等について一切の責任を負いません。
- 本図面は、水道配管情報、公共下水道(汚水)台帳及びその他の内容を証明するものではありません。
- 本図面は、現況と異なる場合がありますので、上下水道管の位置等を現地調査・確認の上ご利用ください。
- 本図面の発行日以降に上下水道の工事や道路工事等により、記載内容が変更される可能性があります。
- 本図面を無断で複製したり、他へ転載・配布することは禁止しています。
- 本図面についてご不明な点がございましたら、ご来庁の上、ご確認をお願いします。

【下水道台帳(汚水)の見方】



## 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> ガス種: 都市ガス 本支管情報1 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> 引込管情報1 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 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			

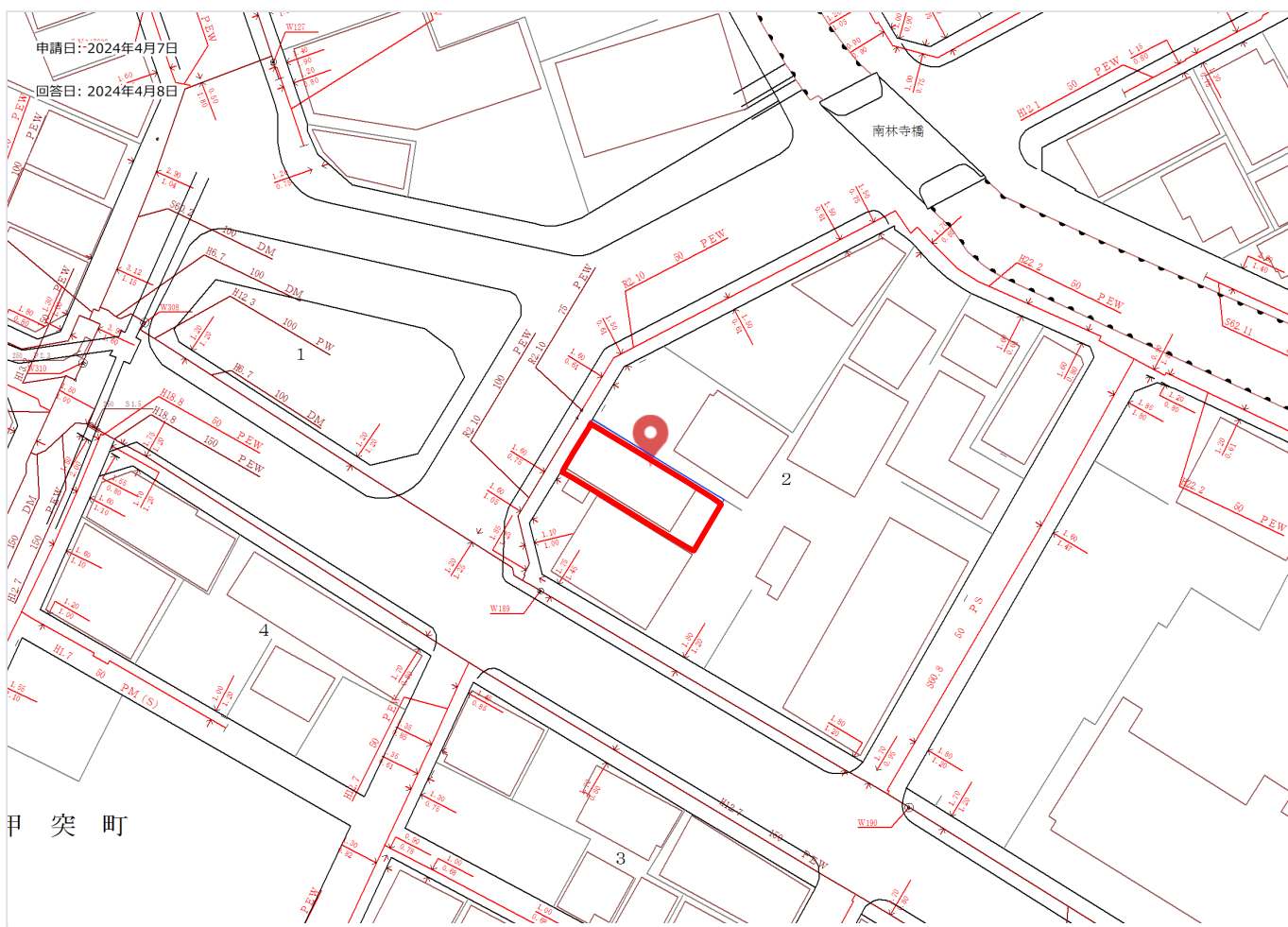
施工業者		担当者	
TEL			

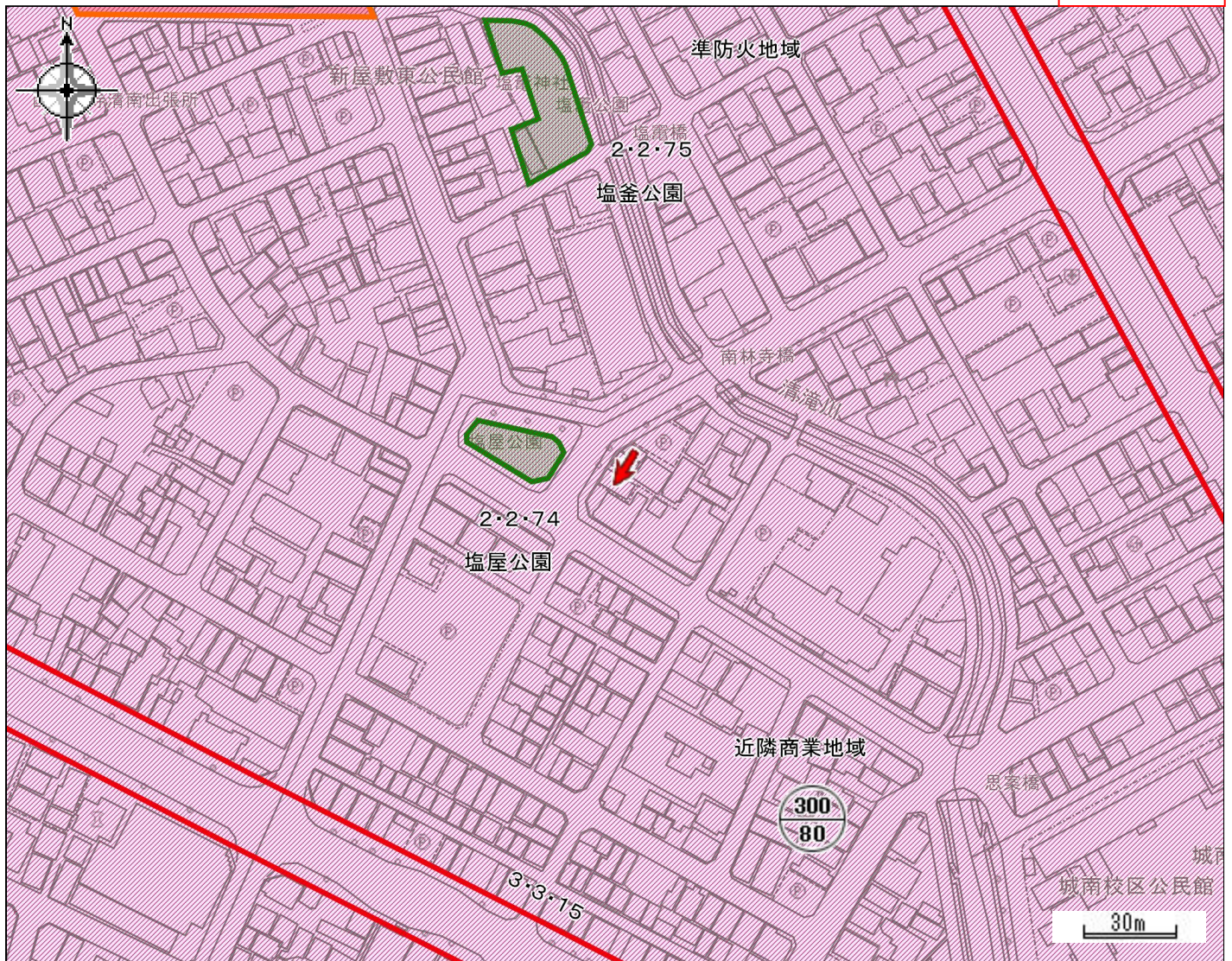
補足コメント			
--------	--	--	--

添付資料			
------	--	--	--



## 回答資料



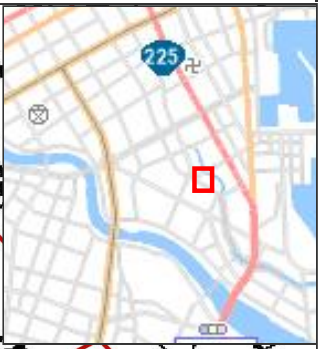
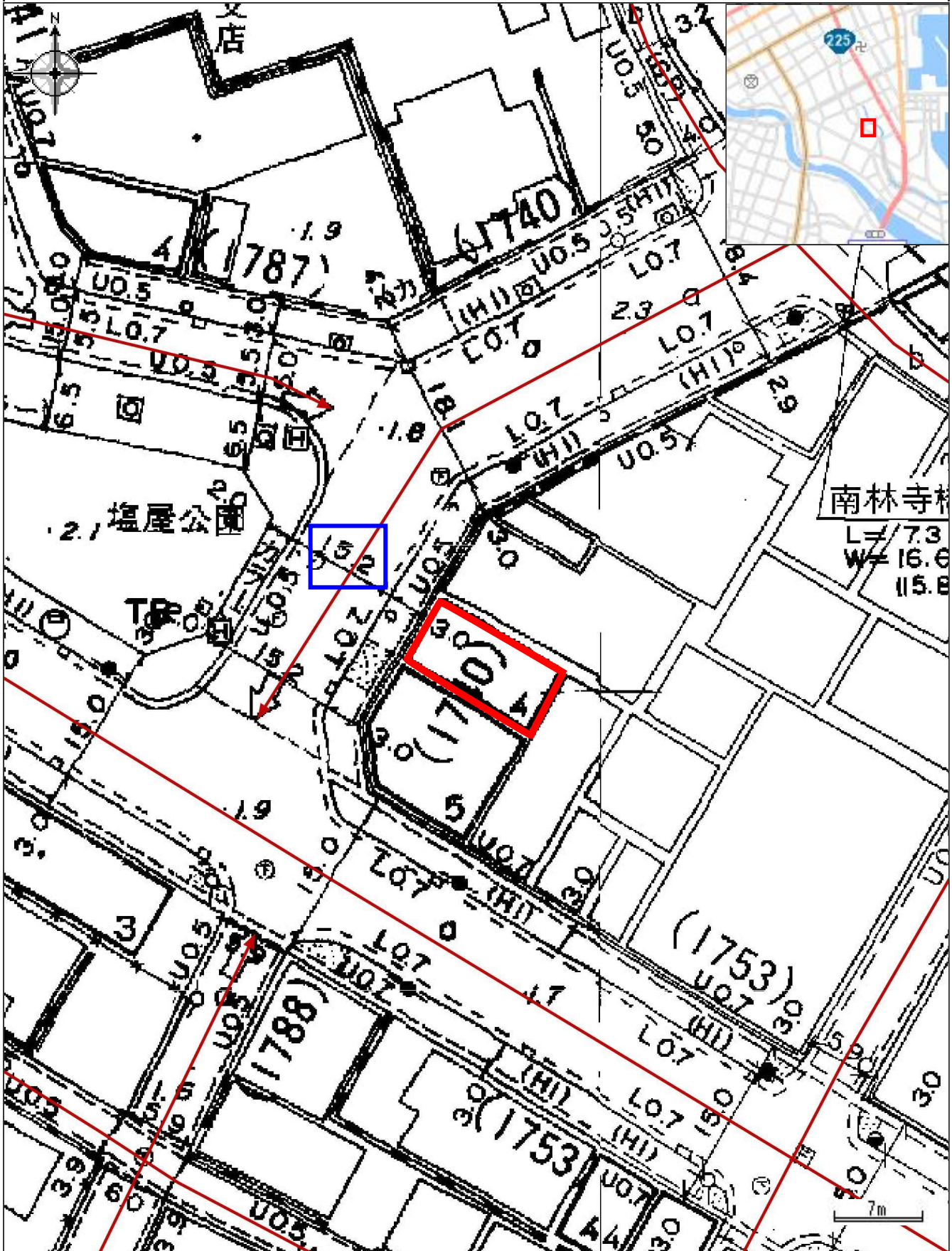


都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	近隣商業地域	容積率 (%)	300
建ぺい率 (%)	80	防火・準防火地域	準防火地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区	特別用途地区	-
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	-	流通業務地区	-
地区計画	-	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道 (施設)	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	戦災復興地区
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
宅地造成工事規制区域	-	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

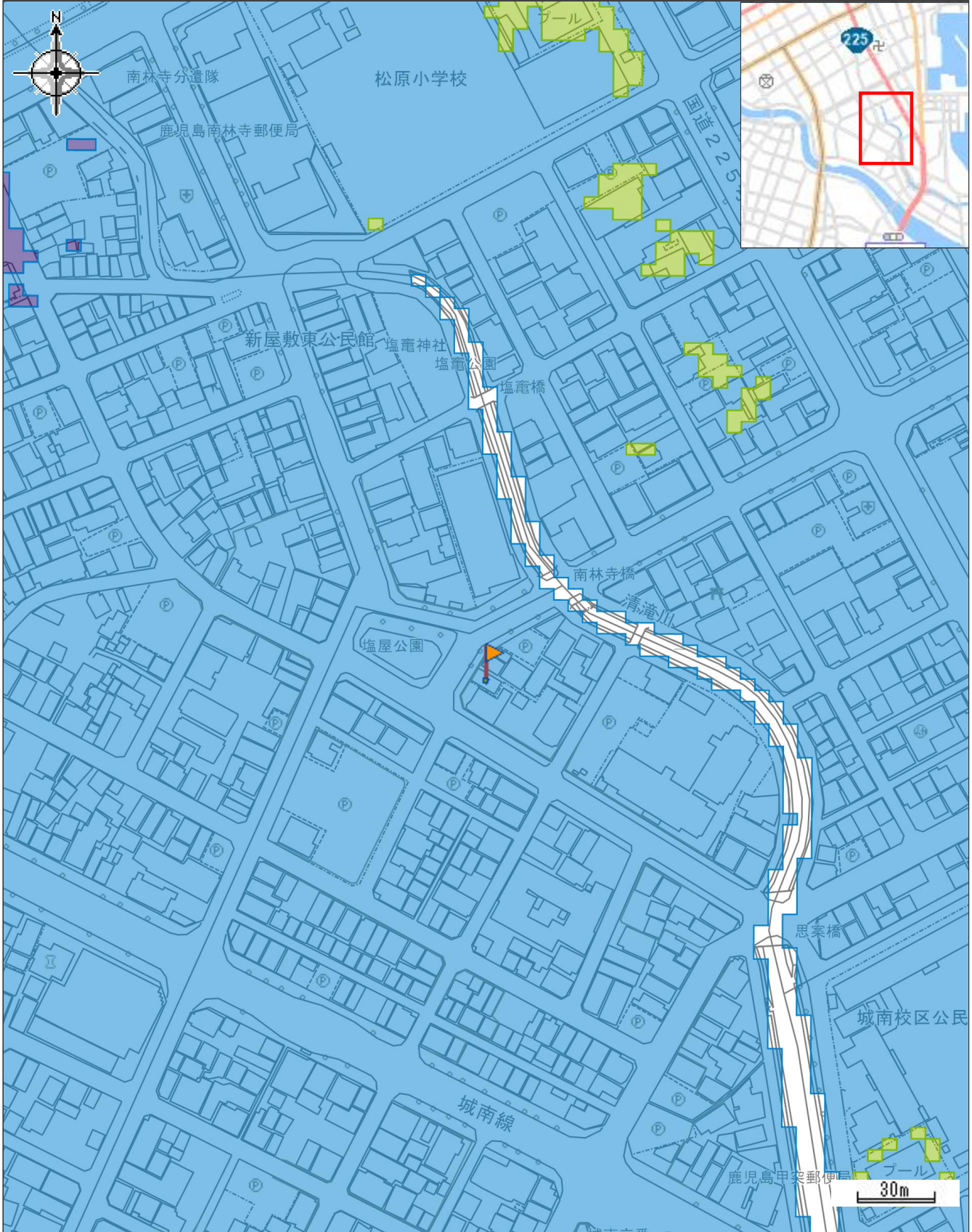


凡例

→ 市道路線網

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:15px; background-color:#90EE90;"></span> 0.5m未満の区域	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#ADD8E6;"></span> 0.5~3.0m未満の区域	浸水想定深さ
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800080;"></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 地番 家屋番号	登記地目・構造 課税地目・種類 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> )	階層	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 00	甲突町 2番15	宅地 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 本家	甲突町 2番地15 2番15	鉄筋コンクリート造 共同住宅兼店舗 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	全体			
	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