

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 17 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 3 月 11 日から 令和 8 年 3 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 25 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 4 月 8 日 午前 10 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 2 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	54, 040, 000 43, 232, 000	一括	10, 808, 000	872, 590	202, 030
1	16, 080, 000				
2	37, 960, 000				
		</			



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市西千石町
 地 番 7 番 5 4
 地 目 宅地
 地 積 286.53 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市西千石町 7 番地 4 1
 家屋 番号 7 番 4 1 の 1 7
 種 類 共同住宅・車庫・店舗・事務所
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 床 面 積

1 階	225.04 平方メートル
2 階	201.63 平方メートル
3 階	160.51 平方メートル
4 階	154.37 平方メートル
5 階	154.37 平方メートル
6 階	154.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号2】

- ・別紙占有者一覧表1のとおり
 - ・L、Eに関する賃借権について、最先の賃借権である。
 - ・G、H、I、Kに関する賃借権について、最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・3階301号室、4階405号室、406号室、5階502号室について本件所有者が占有している。
- ・その他について別紙占有者一覧表2のとおり占有している。
 - ・株式会社PERLE、株式会社アンカーエステート、株式会社セントラル総合美容、Fの賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
 - ・Jの占有権限は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市西千石町
 - 地 番 7 番 5 4
 - 地 目 宅地
 - 地 積 2 8 6 . 5 3 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市西千石町 7 番地 4 1
 - 家屋 番号 7 番 4 1 の 1 7
 - 種 類 共同住宅・車庫・店舗・事務所
 - 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
 - 床 面 積
 - 1 階 2 2 5 . 0 4 平方メートル
 - 2 階 2 0 1 . 6 3 平方メートル
 - 3 階 1 6 0 . 5 1 平方メートル
 - 4 階 1 5 4 . 3 7 平方メートル
 - 5 階 1 5 4 . 3 7 平方メートル
 - 6 階 1 5 4 . 3 7 平方メートル



占有者一覧表 1

物件番号 2

占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
範 囲	4階402号室	4階403号室	5階501号室
賃 借 人	G	H	I
期 限	令和9年1月14日	令和7年12月23日	令和8年10月31日
賃 料	35,000円	35,000円	31,600円
賃料前払	なし	なし	なし
敷 金	70,000円	72,000円	63,200円
特 約			

占有権原	賃借権	賃借権	賃借権
範 囲	5階505号室	5階506号室	6階
賃 借 人	K	L	E
期 限	令和8年6月8日	定めなし	定めなし
賃 料	35,000円	42,500円	150,000円
賃料前払	なし	なし	なし
敷 金	なし	141,000円	なし
特 約			

占有者一覧表 2

物件番号 2

範囲	賃借人
2階テナント	株式会社 P E R L E
3階テナント	株式会社アンカーエステート
3階 3 0 2 号室	株式会社セントラル総合美容
4階 4 0 1 号室	F
5階 5 0 3 号室	J

令和7年(ケ)第44号
令和7年8月4日受理
令和7年10月22日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市西千石町 |
| | 地 番 | 7番54 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 286.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西千石町7番地41 |
| | 家屋 番号 | 7番41の17 |
| | 種 類 | 共同住宅・車庫・店舗・事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |
| | 床 面 積 | 1階 225.04平方メートル
2階 201.63平方メートル
3階 160.51平方メートル
4階 154.37平方メートル
5階 154.37平方メートル
6階 154.37平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市西千石町7番41号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（破産管財人） ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	南東側が市道に接している。隣地との境界はブロック塀、段差等によりほぼ明瞭であると考えられる。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（破産管財人） ☒ その他の者 上記の者が301・405・406・502号室を「住居（空き家）」として、その他の者がその余の部分を「店舗」・「事務所」・「住居」として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日 }		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 2階テナント 株式会社PERLE	☐ 居 ☐ 事 ☒ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・1 自 R6・7・1 至 R16・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 100,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	開店準備のリフォーム が中断している。 1階駐車場は3階テナ ントと共同使用とし、 使用料は賃料に含む。
2	☐ 全部 ☒ 3階テナント 株式会社アンカーエス テート	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5・27 自 R6・5・27 至 R16・5・26	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 110,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	1階駐車場は2階テナ ントと共同使用とし、 使用料は賃料に含む。
2	☐ 全部 ☒ 3階302号室 株式会社セントラル総 合美容	☐ 居 ☒ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・7・1 自 R6・7・1 至 R8・6・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 40,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	水道料金2,500円、消 費税4,250円。R7年内 に事務所閉鎖予定。R 7.3頃301号の水がベラ ンダ伝いに浸入した。
2	☐ 全部 ☒ 4階401号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・9・30 自 R5・9・30 至 R7・9・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 36,000円 ☒ 敷 ☐ 保 108,000円	共益費2,000円、水道 料2,500円。猫2匹飼 育。R7.6頃アリが大量 発生した。給湯器が不 調。
2	☐ 全部 ☒ 4階402号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・1・15 自 R7・1・15 至 R9・1・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 70,000円	共益費2,000円、水道 料2,500円。犬1匹飼 育。給湯器が不調。賃 主は(株)セントラル総 合美容（前所有者）。
2	☐ 全部 ☒ 4階403号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・12・24 自 R5・12・24 至 R7・12・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☒ 敷 ☐ 保 72,000円	共益費2,000円、水道 料2,500円。犬1匹飼 育。賃主は(株)セント ラル総合美容（前所有 者）。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
2	☐ 全部 ☒ 5階501号室 I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R2・11・1 自 R6・11・1 至 R8・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 31,600円 ☒ 敷 ☐ 保 63,200円	共益費5,400円、水道料2,500円。猫4匹飼育。給湯器が不調。貸主は(株)セントラル総合美容（前所有者）。
2	☐ 全部 ☒ 5階503号室 J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・5頃 自 R6・5頃 至 定めなし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	契約書はない。浴室のドア破損。浴室の湯が出ない。
2	☐ 全部 ☒ 5階505号室 K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30・6・9 自 R6・6・9 至 R8・6・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	共益費3,000円、水道料3,000円。貸主は(株)セントラル総合美容（前所有者）。
2	☐ 全部 ☒ 5階506号室 L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29・6・1 自 H29・6・1 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 42,500円 ☒ 敷 ☐ 保 141,000円	口頭契約。共益費3,000円、水道料2,500円。貸主は(株)セントラル総合美容（前所有者）。
2	☐ 全部 ☒ 6階 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R3・3頃 自 R3・3頃 至 定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 150,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	口頭契約。5部屋を1部屋にリフォームして前所有者夫婦で居住。
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者代表者)	1 本物件は当社が令和3年8月に購入してから管理会社を株式会社川商ハウスに替えました。本物件の管理状況等は管理会社に聞いてください。 2 2階テナント部分は株式会社PERLEと賃料月額10万円で賃貸借契約を結びました。リフォーム費用を賃借人が支払い、工事が終わってからの賃料発生で構わないとしました。現在賃料は入ってきていません。 3 502号室は知り合いに貸していましたが約1年前から空室です。
B (債務者兼所有者破産管財人)	1 当職は債務者兼所有者の破産管財人に選任され、目的物件のうち空室は管財業務の一環として法律上の権限に基づき、使用占有しています。 2 当物件の賃料は差押え中で当職には入ってきていません。 3 本物件の鍵の管理や占有状況等の詳細は管理会社の株式会社川商ハウスに聞いてください。
株式会社川商ハウス担当者 (本物件管理会社)	1 当社は令和3年の途中で前管理会社から管理を引き継いでいます。本物件は「田中本社ビル」といい、合鍵はある部屋とない部屋が存在します。 2 2Fテナント、3Fテナント、406号室、502号室は空室、301号室、405号室、503号室は家主様使用中と認識していますが、間違っている可能性もあります。 3 管理中の部屋の賃料等の滞納は特にありません。 4 本物件が売りに出されるときには、当社に通知をください。
C (2階テナント占有者株式会社PERLE代表者)	1 本室は当社が荷物を置いて占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 本室は開店準備のリフォームがストップした状態です。令和7年3月頃、大体の工事が終わり、約1000万円の工事代金を支払いましたが、今回の事態で詰めの内装工事がストップして開店には至っていません。 3 リフォーム費用を当社が支払い、工事が終わって荷物を運んでからの賃料発生で構わないということでしたので賃料は発生していません。
D (3階テナント占有者株式会社アンカーエステート宅地建物取引士)	1 本室は当社が使用占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 不具合等は特にありません。 3 私が媒介した2階テナントの賃貸借契約書の3枚目以降は3階テナントの賃貸借契約書の3枚目以降と同一です。
E (3階302号室占有者株式会社セントラル総合美容代表者の夫)	1 本室は株式会社セントラル総合美容が使用占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 不具合等は特にありません。
F (4階401号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 お湯を出すのに給湯器の調整が必要で、その他不具合等はありません。
G (4階402号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 給湯器がガタガタと音がします。その他不具合等はありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
H (4階403号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は3枚目のとおりです。 2 犬が1匹になって賃料が3万5000円に減額されました。駐車場は解約したので、駐車料はありません。 3 令和6年10月24日から台所の換気扇がつかません。リビングの照明の内側が電球を替えてもつかません。
I (5階501号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は4枚目のとおりです。 2 猫4匹を飼育しているので壁に多数のひっかき傷があります。 3 給湯器が壊れ気味です。
J (5階503号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は4枚目のとおりです。 2 浴室のドアが破損し、浴室の湯が出ません。
K (5階505号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は4枚目のとおりです。前所有者代表者と知り合いなので敷金はありません。 2 バスタブ下にカビが発生し、風呂釜のパネルが壊れています。台所シンクの流れが悪いです。便器は修理済みです。
L (5階506号室占有者)	1 本室は私が居住し占有しています。契約内容等は4枚目のとおりです。 2 室内はどうしても見せられません。間取りは評価人作成の間取図のとおりです。 3 不具合等は特にありません。
M (6階占有者の妻)	1 本室は私たち夫婦が居住し占有しています。契約内容等は4枚目のとおりです。 2 当物件の前所有者は私が代表を務める株式会社セントラル総合美容です。当社が物件所有時に約7000万円をかけて6階の5部屋を1部屋にリフォームして令和3年3月本室に入居しました。同費用には外壁、屋上の修繕費も含んでおり、工事完了後に本物件を債務者兼所有者に譲渡しました。 3 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

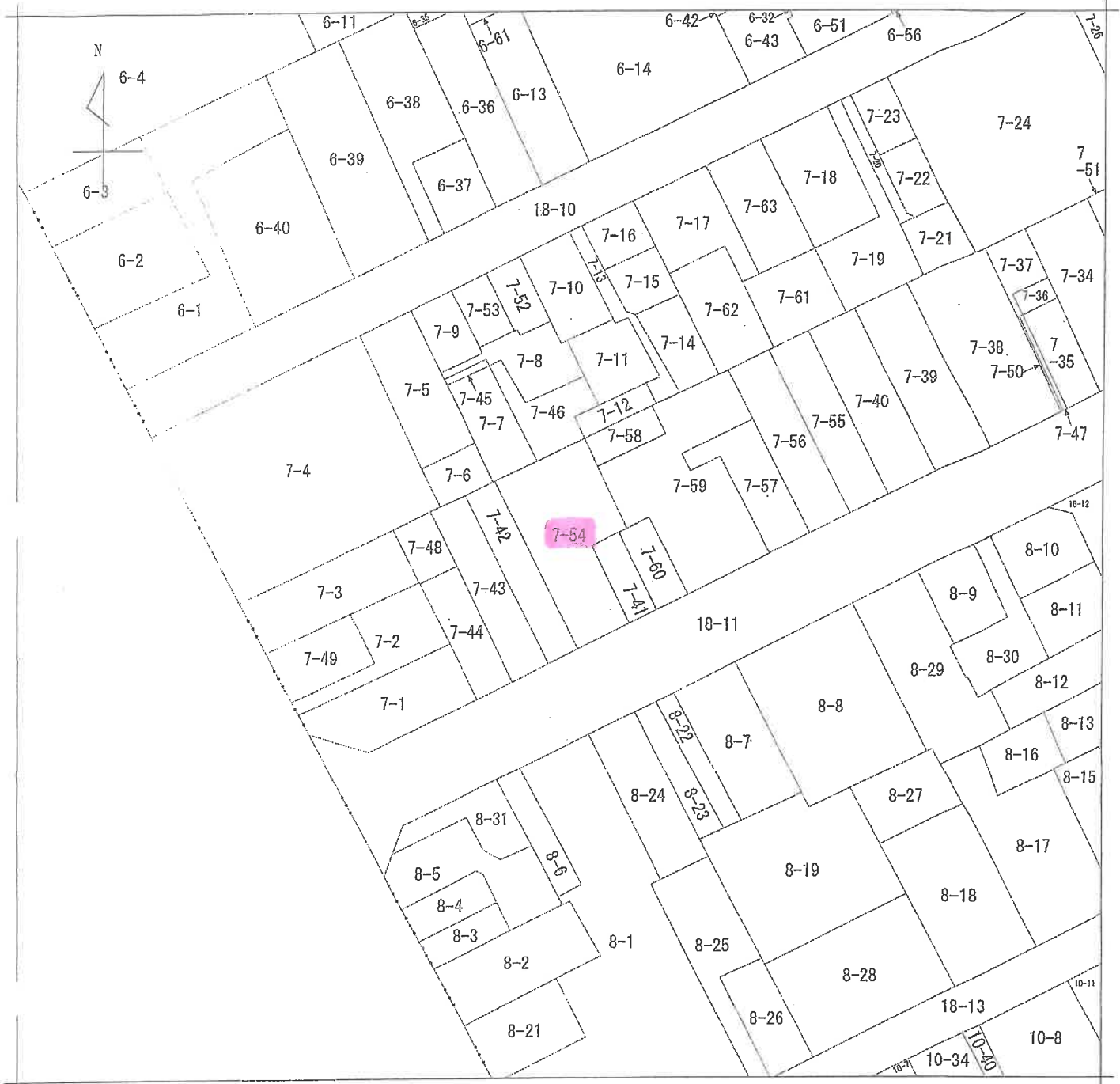
- 1 本件対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述、賃貸借契約書等から、2枚目から4枚目のとおりと認めた。
- 2 本件対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 空室の405号室は壁に穴が開いており、ガラスにひびが入っていた。クローゼットの棒に歪みが存する。
 - ② 空室の406号室は浴室のドアが外れていた。
 - ③ 空室の502号室は便器のふたが外れ、リビング窓下の板が一部外れていた。
 - ④ 外階段踊り場に雨水が溜まり、腐食・サビが存する。
 - ⑤ 506号室は内覧ができなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

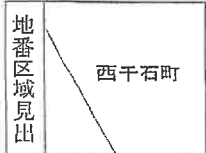
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 8 月 7 日 13:00-13:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請 (目的外土地 18 番 11)
令和 7 年 8 月 7 日 13:20-13:35	鹿児島市役所	税務関係資料申請・受領
令和 7 年 8 月 8 日 9:30-9:45	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和 7 年 8 月 8 日 13:30-13:35	当庁 (電話)	事情聴取 (破産管財人 B)
令和 7 年 8 月 22 日 12:55-13:05	株式会社川商ハウス (鹿児島市新屋敷町)	事情聴取 (管理会社担当者)・鍵借用
令和 7 年 8 月 25 日 18:40-18:50	物件所在地	事情聴取 (3F テナント従業員) 占有関係調査、占有照会書ポスティング
令和 7 年 8 月 26 日 13:30-13:45	鹿児島地方法務局	商業登記簿申請 ((株) セントラル総合美容、(株) アンカーエステート、(株) PERLE、(株) 川商ハウス)
令和 7 年 8 月 27 日 12:50-15:00	物件所在地	占有関係調査、301号室・405号室・406号各空室調査、G (402号室)、I (501号室)、K (505号室) と面談
令和 7 年 9 月 1 日 ① 10:30-11:30 ② 12:50-13:00	物件所在地	占有関係調査 ① E・M (6F 占有者夫妻) と面談 ② H (403号室) と面談
令和 7 年 9 月 3 日 ① 9:30-10:30 ② 17:40-18:55	物件所在地	占有関係調査 ① D (3F テナント占有会社従業員)、E (302号室占有会社代表者の夫) と面談 ② F (401号室)、J (503号室)、L (506号室) と面談
令和 7 年 9 月 5 日 10:40-13:10	物件所在地	占有関係調査 (2階テナント (3F テナントで鍵借用)、502号室 (解錠))
令和 7 年 9 月 11 日 16:40-16:50	当庁 (電話)	事情聴取 (所有者兼債務者代表者 A)
令和 7 年 9 月 24 日 17:00-17:10	当庁 (電話)	事情聴取 (2F テナント占有会社代表者 C)
(特記事項) ■ 令和 7 年 9 月 5 日 5 階 502 号室は不在で施錠されていたので、立会人 N を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請 求 部 分	所 在 鹿児島市西千石町					地 番		7番54		
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	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和41年3月30日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
鹿児島地方方法務局

請求番号：15-1
(1/1)

登記官

(9 枚目)

令和7年5月14日 鹿児島地方方法務局

(10枚目)

登記官

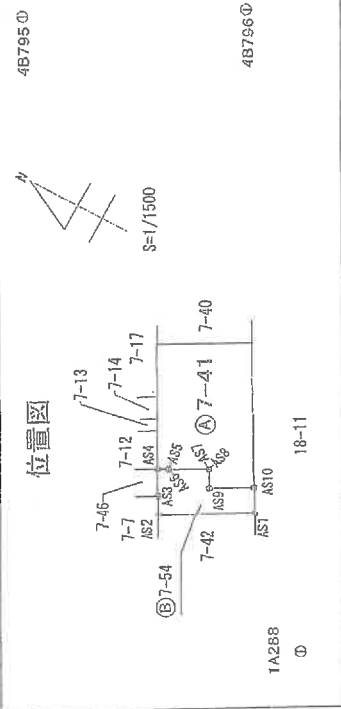
A3判をA4判に縮小した

地積測量図

7-41, 7-54

地番

土地の所在 鹿児島市西千石町



地番 ⑧ 7-54	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
AS1		-156408.275	-42917.185	-817357.789325	26.21
AS2		-156385.282	-42929.781	-1111452.030090	5.90
AS3		-156382.385	-42924.636	-287466.287292	7.67
AS4		-156378.585	-42917.968	-46265.569504	3.12
AS5		-156381.307	-42916.440	119822.700480	0.15
AS6		-156381.377	-42916.573	418479.503323	10.99
AS7		-156391.058	-42911.373	416669.431830	0.03
AS8		-156391.087	-42911.358	114702.059934	5.38
AS9		-156393.731	-42916.048	568208.475520	12.09
AS10		-156404.327	-42910.233	624086.428752	7.99
積面積				-573.075372	
面積				286.5376860	
地積				286.53	m ²
合計					286.5376860

残地番 ⑩ 7-41	公積	1264.52	総計	286.5376860
	残地		977.9823140	
	地積		977.98	m ²

測点の基準	既知点	既知点の名称及び座標	座標
測地系	既知点	X座標	Y座標
世界	既知点	-156285.924	-42824.410
世界	既知点	-156338.428	-42794.029
世界	既知点	-156438.127	-42946.135

測地系	世界測地系
座標系	II系
測量年月日	平成27年6月6日

共有者
米澤テール、米澤直行、野本達也、石丸崇一、石丸チエ子、石丸正一、石丸浩一、岩松寛文、児島高佑、原田達彦、原田レイ子、原田一八、原田孝文、原田 猛、株式会社土地経済研究所、株式会社さくらビルコーポレーション、永田文子

標準凡例
① コンクリート杭
② 石
③ プラスチック杭
④ 金属プレート
⑤ 刻ミ
⑥ 金 属 釘
⑦ 環 鎖 錠

作製者

申請人

縮尺

500

昭・61年4月21日登記

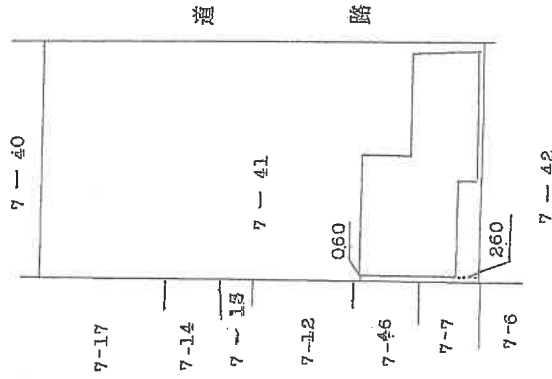
000379

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 7-41の19

建物の所在 鹿児島市西千石町7番地41



(目録表12)

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/600

A3判をA4判に縮小した

(目録表)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 鹿児島地方方法務局

登記証

(// 枚目)











これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 鹿児島県地方事務局

談話 品 目

(12枚目)

建各階平面圖

家庭環境 41 の 17

建物の所在

圖
庫
特
藏
000303

0720

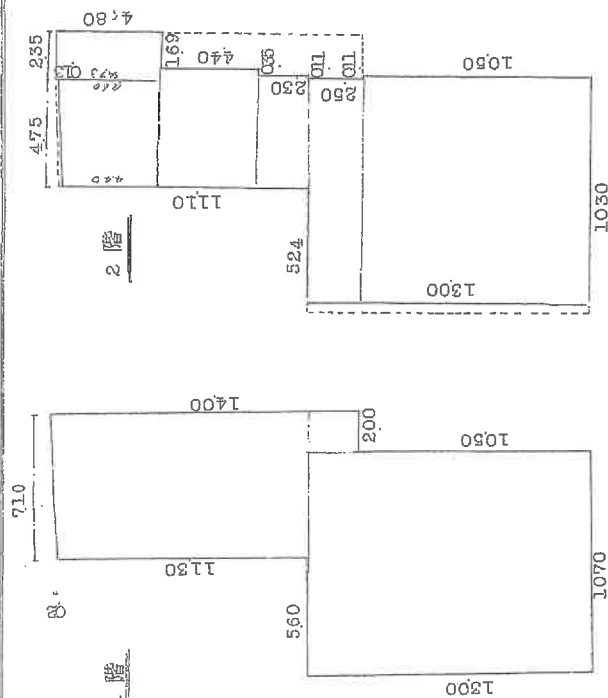
階

劑 2

33

4, 5, 6 階

7



1300	×	1070	=	1391000	1050	×	1030	=	1081500
250	×	200	=	50000	1019	×	250	=	254750
1100+1133	×	710	=	809400	506	×	430	=	216380
<u>2</u>					541	×	440	=	238040
합				22550400	<u>480473</u>	×	235	=	1119775
					<u>2</u>				
					<u>480470</u>	×	475	=	2282750
					<u>2</u>				
					합				20163975

床面積 225.04 m^2

床面 201.63

知
錄
此

250
1m
尺

人
體
母

1

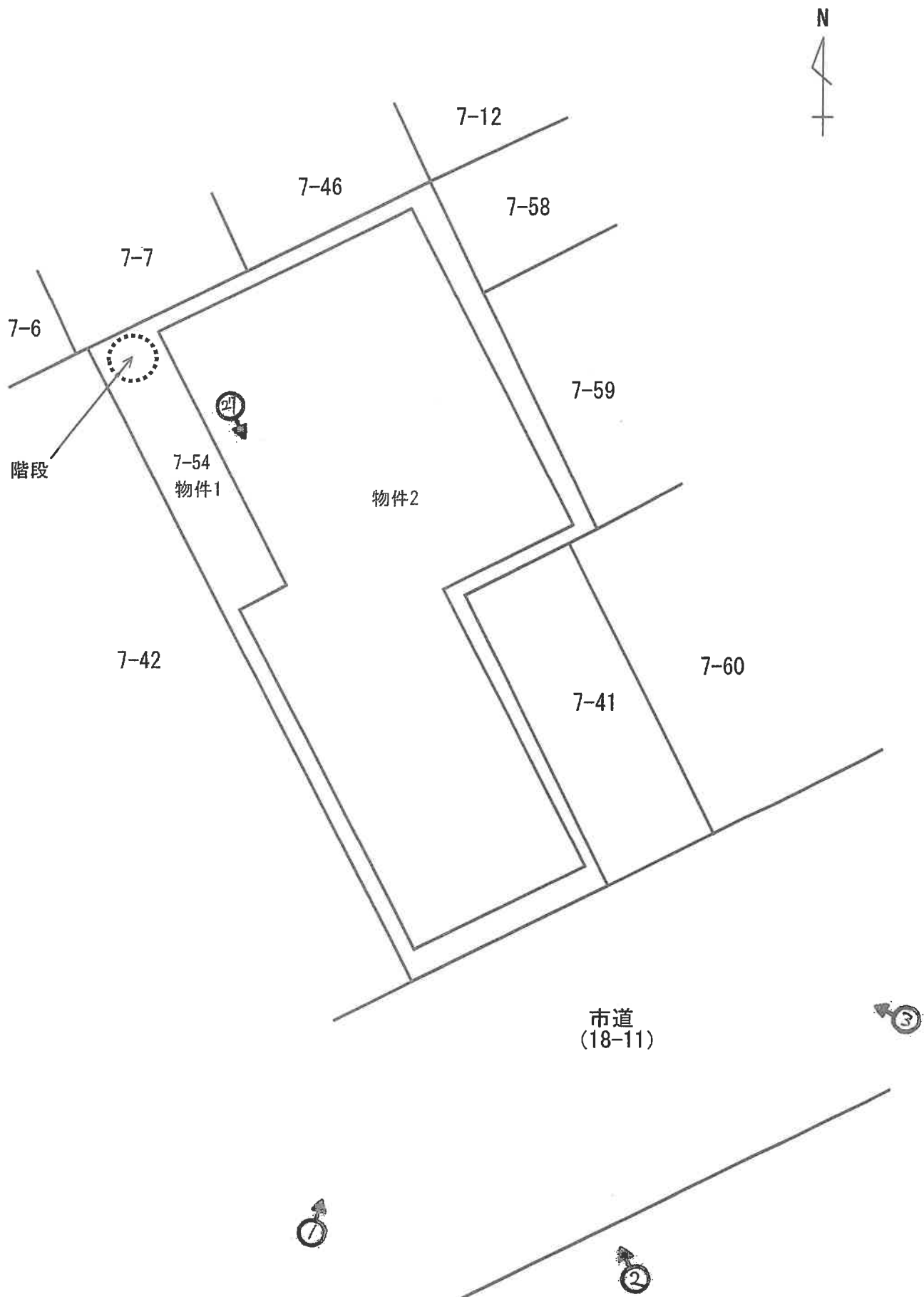
(目錄 12)

54.37

A3判をA4判に縮小した

(日加药)

土地建物位置関係図

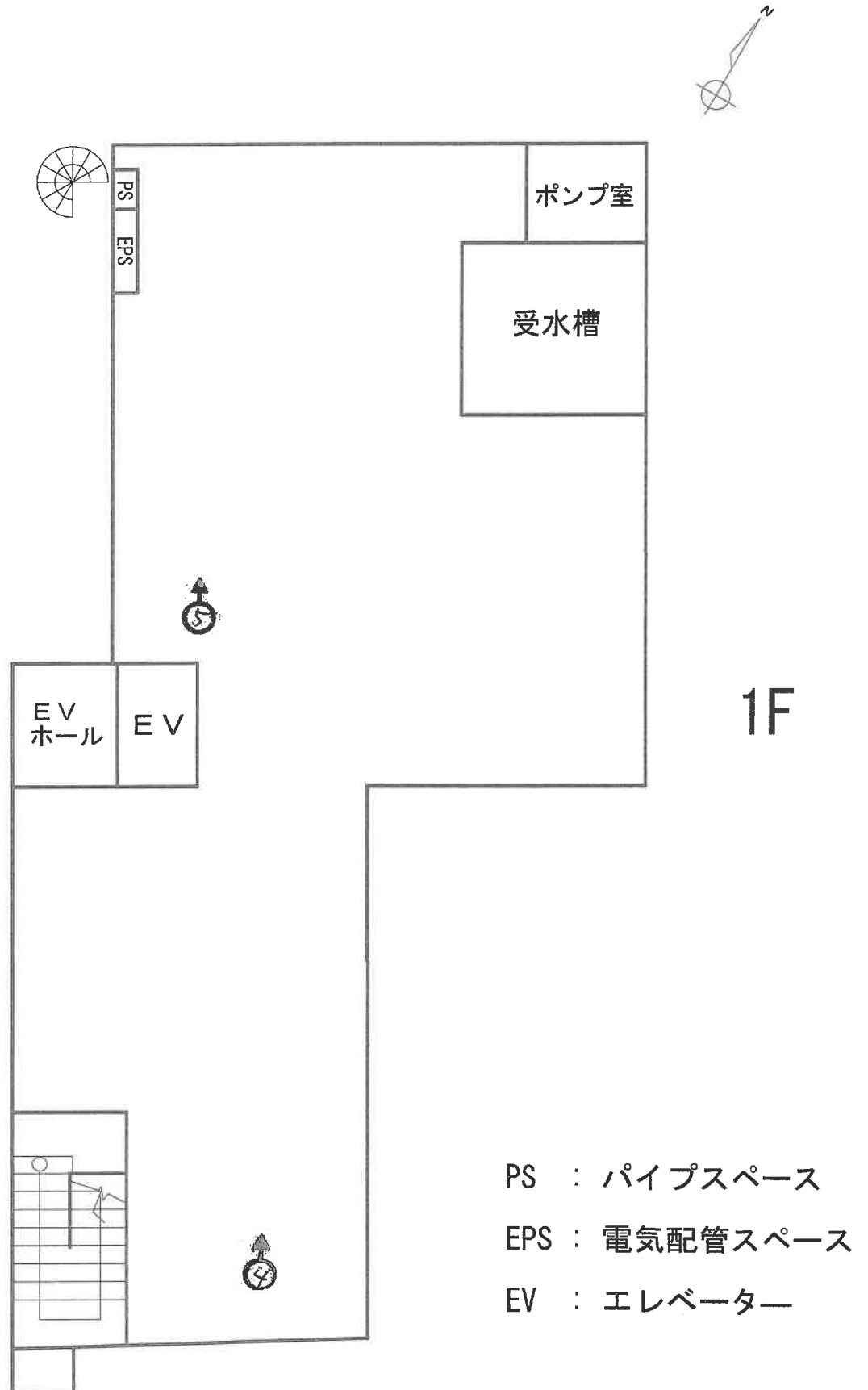


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(13 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図

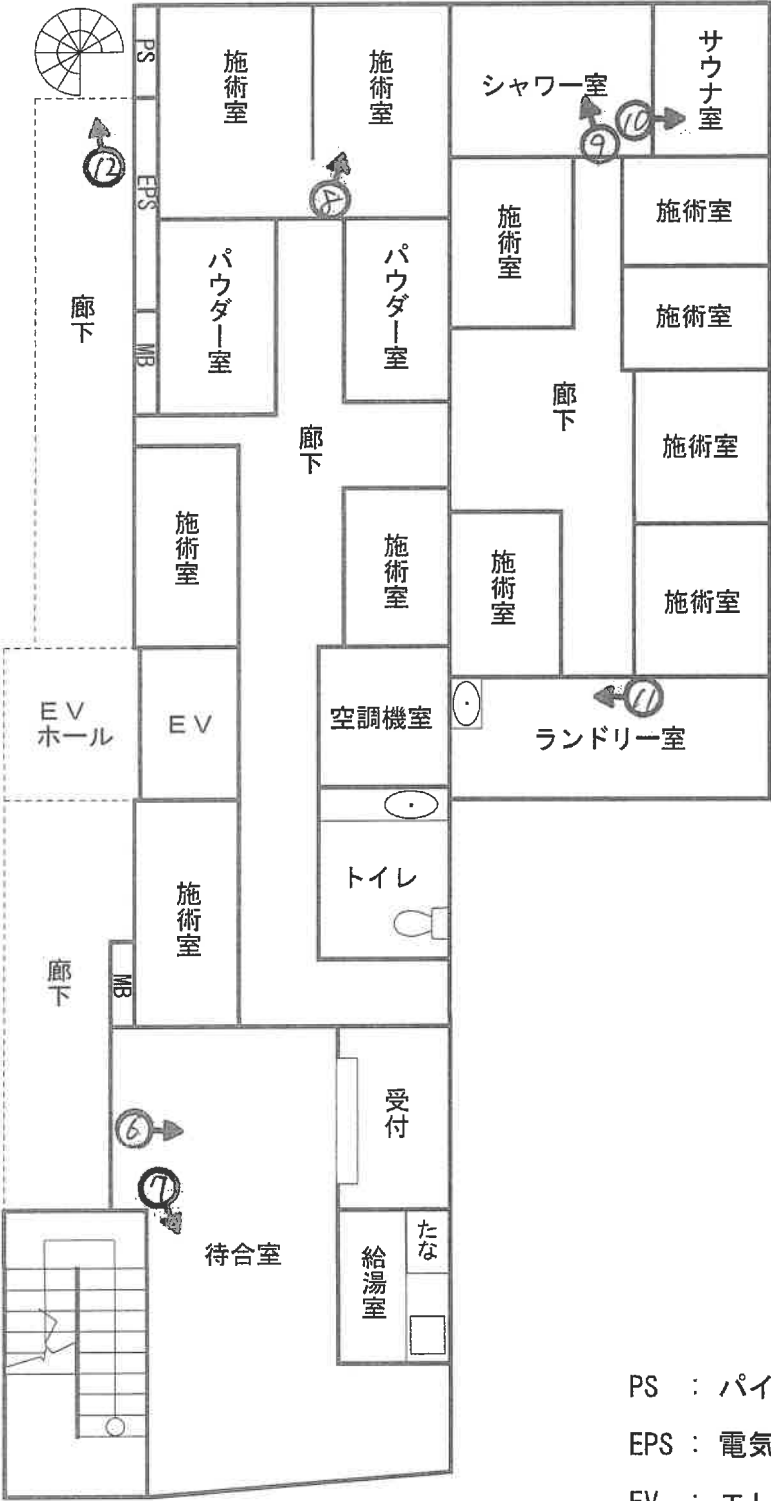


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(1/4 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図



2F

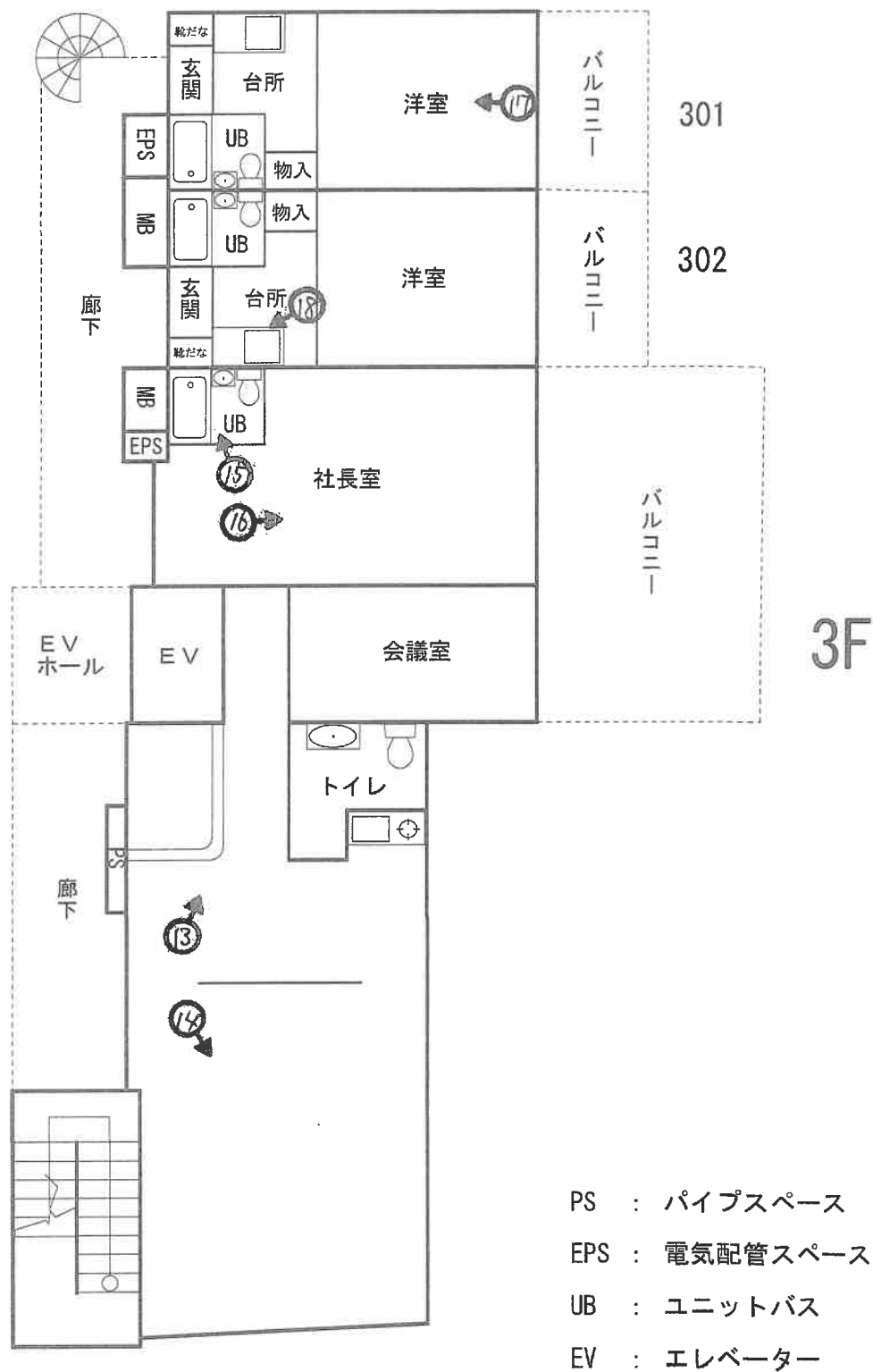
- PS : パイプスペース
- EPS : 電気配管スペース
- EV : エレベーター

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(/ 5 枚目)

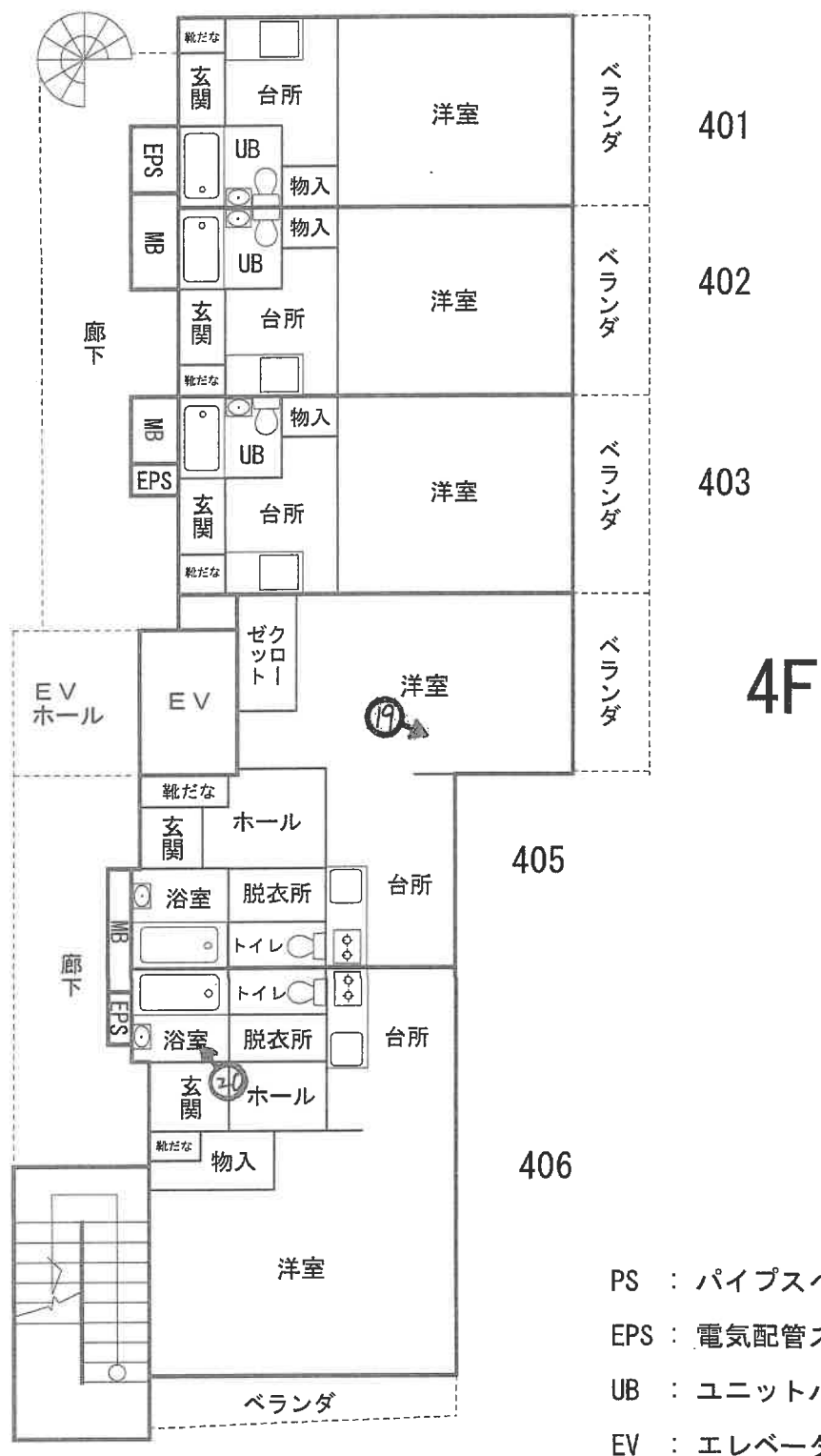
←○写真撮影位置方向

建物間取図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

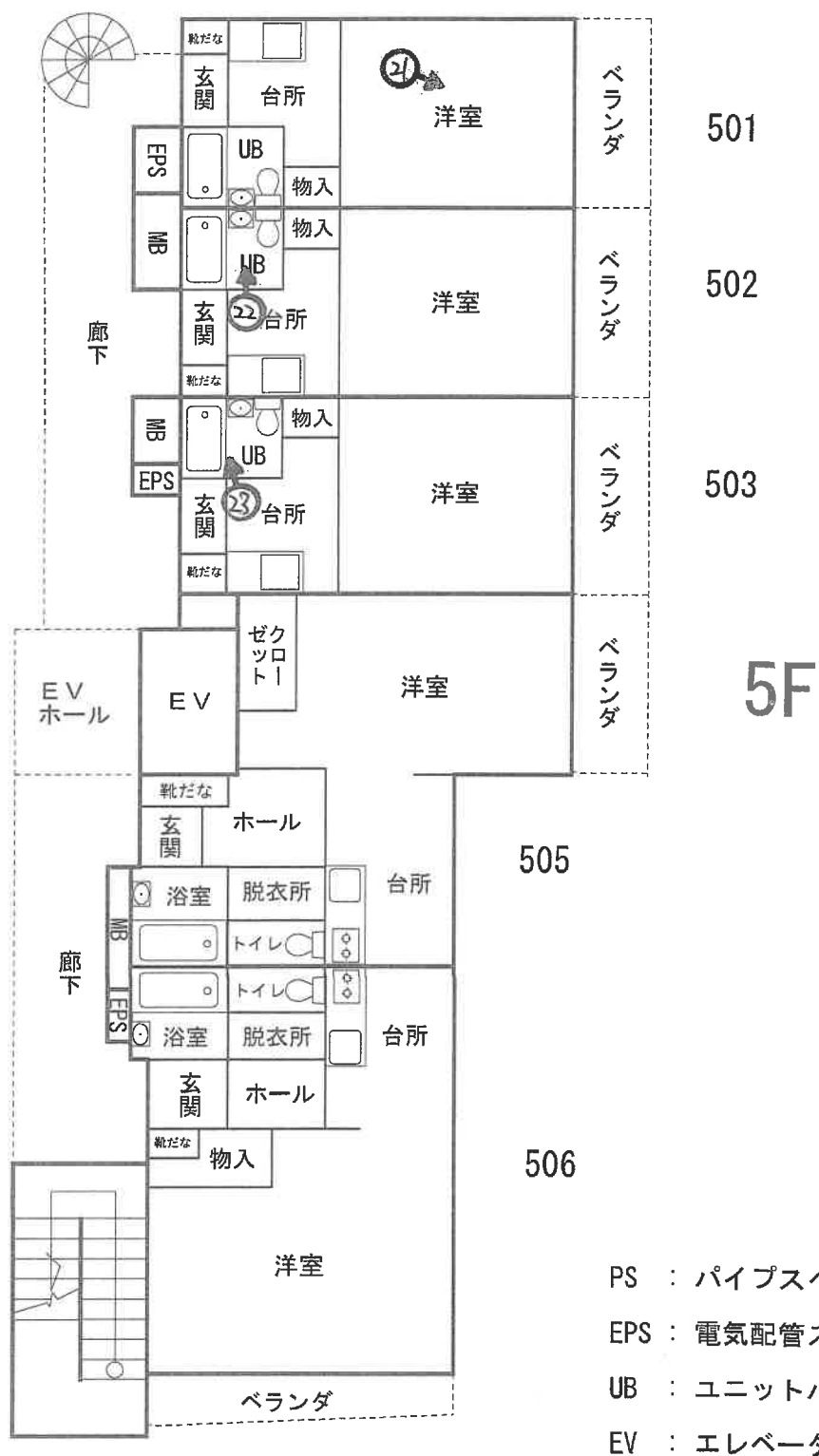


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(17 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図

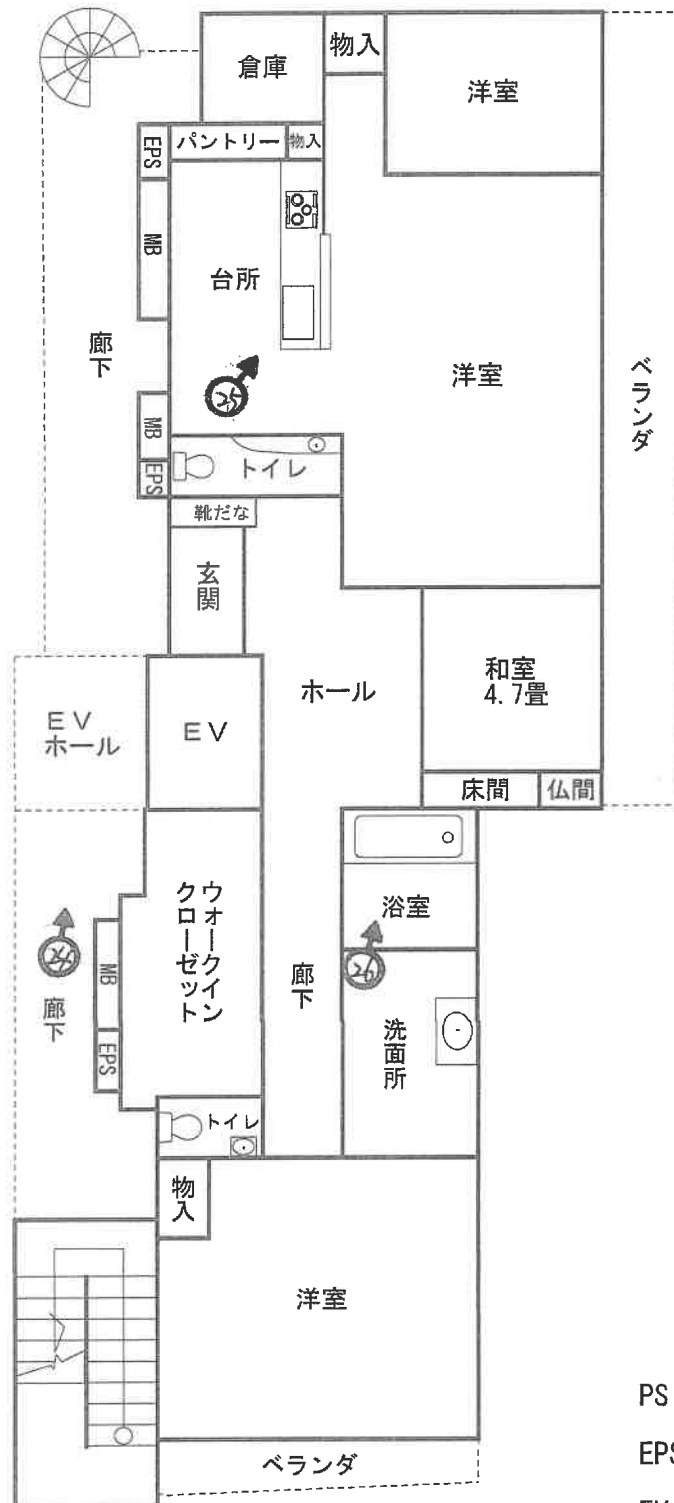


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(18 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図



PS : パイプスペース
 EPS : 電気配管スペース
 EV : エレベーター

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(19 枚目)

←○写真撮影位置方向



①対象物件（南西）

物件 2

物件 1

市道



②対象物件（南）



③対象物件（南東）

物件 2

物件 1

市道



④ 1階駐車場



⑤ 1階駐輪場



⑥ 2階テナント
受付



⑦ 2階テナント
待合室



⑧ 2階テナント
施術室



⑨ 2階テナント
シャワー室



⑩ 2階テナント
サウナ室



⑪ 2階テナント
ランドリー室



⑫ 2階外階段踊り場



⑬ 3階テナント



⑭ 3階テナント



⑮ 3階テナント
ユニットバス



⑩ 3階テナント
社長室

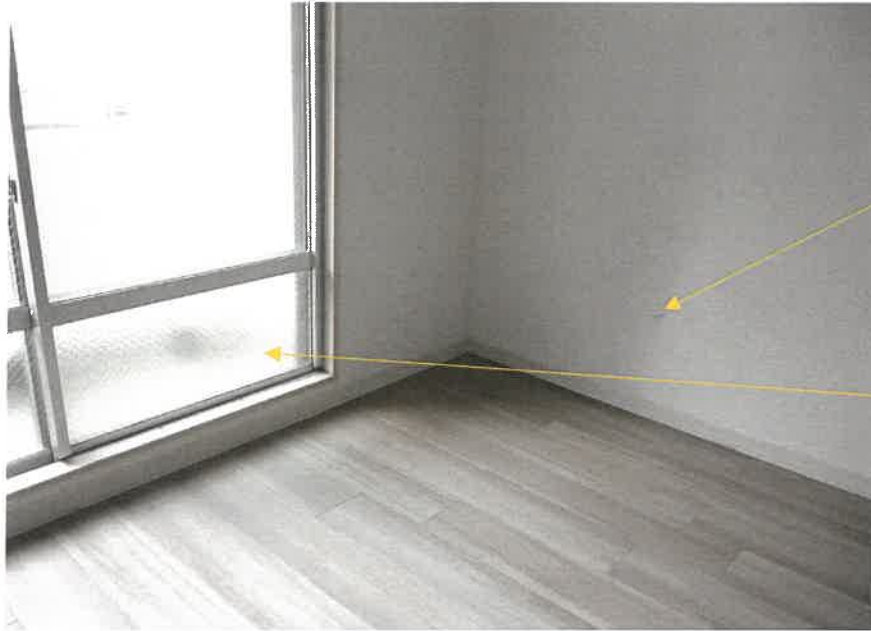


⑪ 3階301号室



⑫ 3階302号室
台所

①9 4 階 4 0 5 号室



穴

ガラスひび

②0 4 階 4 0 6 号室
浴室



ドア外れ

②1 5 階 5 0 1 号室



ひっかき傷



㊤5階502号室

便器ふた外れ



㊤5階503号室
浴室



㊤6階廊下



㊤ 6階台所



㊦ 6階浴室



㊧ 屋上

令和7年(ケ)第44号
令和7年8月27日 現地調査
令和7年9月1日 現地調査
令和7年9月3日 現地調査
令和7年9月5日 現地調査
令和7年10月22日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 54,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 16,080,000円
物件2（建物）	金 37,960,000円

- 1 一括価格は、物件1・2の各不動産について一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 積	鹿児島市西千石町 7番54 宅地 286.53m ²	
2	所 家屋番 種号 類 構 造 床面積	鹿児島市西千石町7番地41 7番41の17 共同住宅・車庫・店舗・事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根6 階建 1階 225.04m ² 2階 201.63m ² 3階 160.51m ² 4階 154.37m ² 5階 154.37m ² 6階 154.37m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島中央駅」の北東方約780m、「千石馬場」バス停の東方約60m、山下小学校の南西方約310m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	鹿児島市役所の南西方約1.3km付近に形成された商業地域。中高層のビルが建ち並ぶ中、駐車場や旧来からの低層利用も見受けられるが、今後は発展的に推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 駐車場整備地区
画 地 条 件	地積 : 286.53㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約8m 奥行 : 約26m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南東方約11mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は店舗兼住宅等。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	①物件2建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。 ②物件1土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。（鹿児島市教育委員会にて確認。） ③物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和61年 4月21日 新築 経過年数 約39年 経済的残存耐用年数 約 4年 リフォーム、修繕等の状況を鑑みて経済的残存耐用年数を上記のとおり判断した。
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート 屋 根 陸屋根 外 壁 吹き付け等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング等 設 備 電気・水道・エレベーター等 その他 特になし
床面積（現況）	1階 225.04㎡（車庫、エレベーター、受水槽等） 2階 201.63㎡ 3階 160.51㎡ 4階 154.37㎡ 5階 154.37㎡ 6階 154.37㎡ 計 1,050.29㎡
現 況 用 途 等	階層 : 6階建 現況用途: 共同住宅・車庫・店舗・事務所 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材: 普通 施 工: 普通
保守管理の状態	全体的に普通、但し一部で劣る。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	①調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。ただし評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。 ②アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門家による調査分析を要する。 ③外階段に腐食、サビが存する。 ④一部の部屋でペットを飼育している。 ⑤一部の部屋で給湯器など設備の不具合、劣化、建具や内壁等の破損が見られた。 ⑥506号については、内覧ができなかった。 ⑦301号のベランダの排水が詰まり、302号まで水が侵入したことがあるとのことであった。 ⑧6階は5部屋が1部屋にリフォームされている。
---------	---

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	230,000	0.95	286.53	0.90		56,346,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿児島(県)5-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $327,000\text{円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/100 \times 100/144 = 230,000\text{円/㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.14 \times 1.00 \times 1.25 \times 1.01 = 1.44 \quad 100/144$

イ 個別格差：形状▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	278,000	1,050.29		0.11	32,117,000

ア 再調達原価：278,000円/㎡

イ 現況延床面積：1,050.29㎡

エ 現 価 率

経過年数39年、経済的全耐用年数43年、経済的残存耐用年数4年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（設備の劣化、保守管理の状態等▲20%）を併用し現価率を査定した。

・ 現価率＝〔残価率5%＋(1－5%)×(経済的残存耐用年数4.0年／経済的全耐用年数43.0年)〕×
 (1－観察減価20%)＝0.11

2 積算価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算して求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	56,346,000	0.55	法定地上権	30,990,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を55%と査定した。

② 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) (ア±イ)=ウ	価格 割合
1	56,346,000	-30,990,000	25,356,000	28.7%
2	32,117,000	+30,990,000	63,107,000	71.3%
積算価格（合計）			88,463,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

本物件は建築年月日が古いが収益物件であり、一部で自用や特殊な事情はあるものの、現行の賃貸条件は概ね標準的である。よって収益還元法を適用した。

総収益 (円) ア	家賃等 補正 イ	粗利回り ウ	その他 補正 エ	収益価格 (円) $\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
9,948,000	1.00	14.0%	0.95	67,504,000

ア 総収益 : 現行賃料を基礎とし、空室部分は契約中の部屋の賃料を踏まえて査定した。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の個別性等を勘案し査定した。
基本利率12%＋経過年数補正2%

エ その他補正率 : 現在の賃貸状況を踏まえた将来における空室発生の可能性、大規模修繕リスク等を考慮した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

以上、積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。各々の試算価格の特性を踏まえて検討した結果、本件においては積算価格と収益価格を関連付け、調整後の価格を以下の通り査定した。

試 算 価 格 (円)	
① 積算価格	88,463,000
② 収益価格	67,504,000
③ 調整後の価格	80,079,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を0.6：0.4で加重平均後、調整した。

2 内訳及び一括価格

前記により求めた価格に、積算価格における各物件の構成比を乗じて、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格 割合 (%) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	80,079,000	28.7	—	1.00	0.70	16,080,000
2	80,079,000	71.3	1.00	0.95	0.70	37,960,000
一括価格（合計）						54,040,000

ウ 占有減価率：必要なし

エ 市場性修正：物件2 一部でペットを飼育している▲5

オ 競売市場性修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿児島(県)5-18

所 在：鹿児島市西千石町3番19

地 目：宅地

価 格：327,000円/㎡

位 置：鹿児島中央駅 950m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：397㎡

供給処理施設：水道 ガス 下水道

接 面 街 路：北東 25.2m 市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%、容積率500%）防火地域

地域の概要：中高層事務所、共同住宅、店舗、病院等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 40,126,234円

物件2 50,658,782円

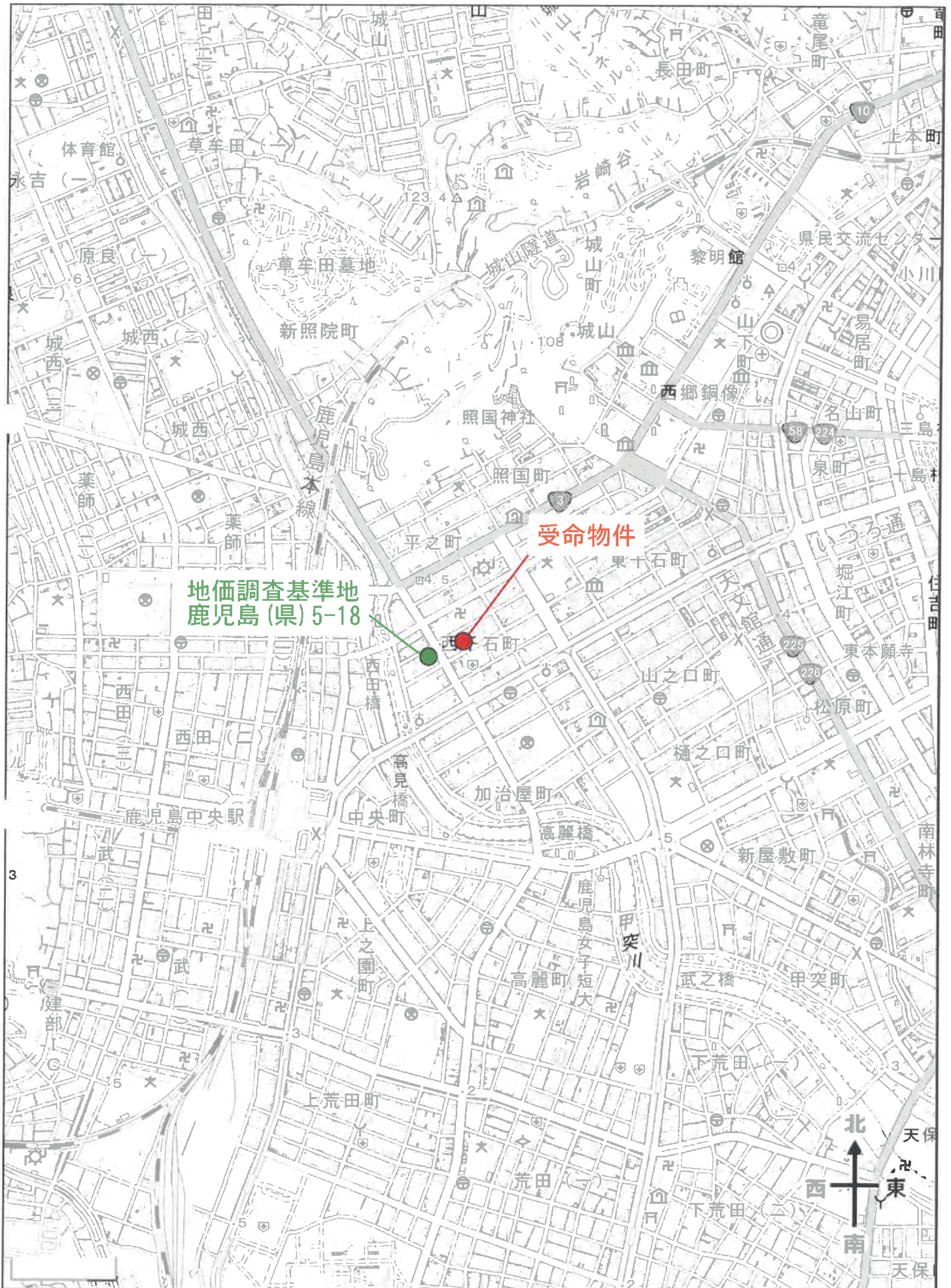
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図）
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

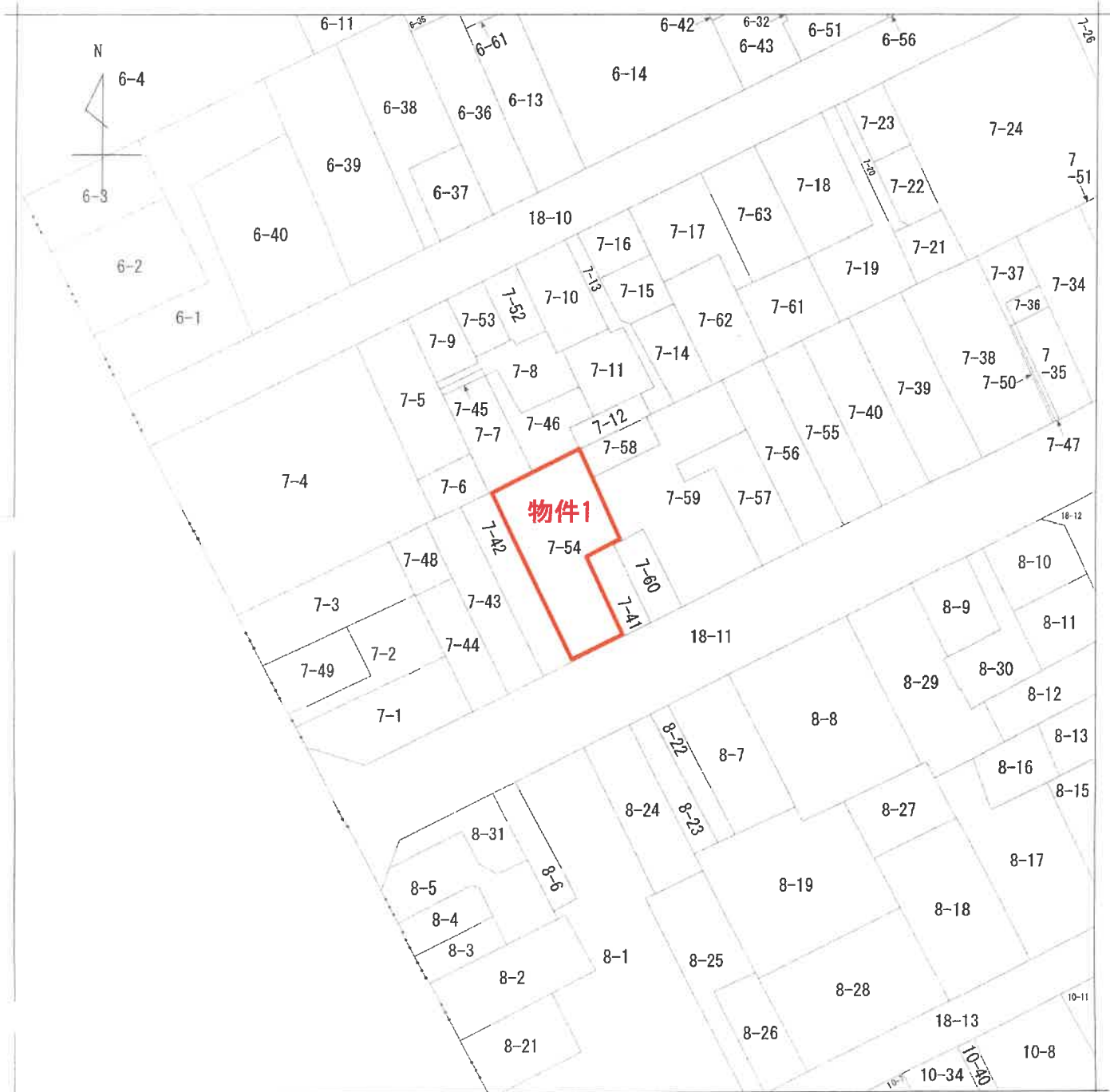
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿児島市2025版を使用。

以 上

位置図



公図写し



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出
西千石町

請求部分	所在地	鹿児島市西千石町				地番	7番54			
出力縮	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和41年3月30日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：15-1
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成27年12月2日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 鹿児島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号：15-2

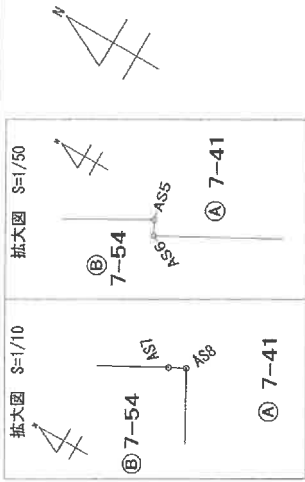
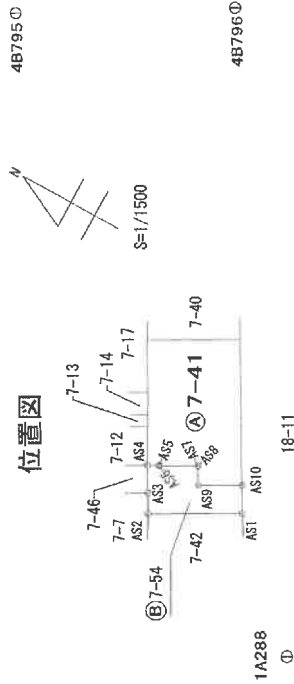
地積測量図写し

地積測量図

地番 7-41, 7-54

土地の所在 鹿児島市西千石町

位置図



地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
7-54	AS1	-156408.275	-42917.185	-817357.78325	26.21
	AS2	-156385.282	-42929.781	-1111452.03090	5.90
	AS3	-156382.385	-42924.636	-287466.28792	7.67
	AS4	-156378.585	-42917.968	-46265.569504	3.12
	AS5	-156381.307	-42916.440	119822.700480	0.15
	AS6	-156381.377	-42916.573	418479.503323	10.98
	AS7	-156391.058	-42911.373	416669.431830	0.03
	AS8	-156391.087	-42911.358	114702.059934	5.33
	AS9	-156393.731	-42916.048	568208.475520	12.08
	AS10	-156404.327	-42910.233	624086.428752	7.99
		倍面積		-573.075372	
		面積		286.5376860	m
		地積		286.53	m
		合計		286.5376860	

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
7-41	AS1	-156408.275	-42917.185	-817357.78325	26.21
	AS2	-156385.282	-42929.781	-1111452.03090	5.90
	AS3	-156382.385	-42924.636	-287466.28792	7.67
	AS4	-156378.585	-42917.968	-46265.569504	3.12
	AS5	-156381.307	-42916.440	119822.700480	0.15
	AS6	-156381.377	-42916.573	418479.503323	10.98
	AS7	-156391.058	-42911.373	416669.431830	0.03
	AS8	-156391.087	-42911.358	114702.059934	5.33
	AS9	-156393.731	-42916.048	568208.475520	12.08
	AS10	-156404.327	-42910.233	624086.428752	7.99
		倍面積		-573.075372	
		面積		286.5376860	m
		地積		286.53	m
		合計		286.5376860	

測量の基準	既知点の名称及び座標値	備考
測地系	既知点	座標系
世界	既知点	座標系
世界	既知点	座標系
世界	既知点	座標系

測地系	世界測地系
座標系	II系
測量年月日	平成27年6月6日

補綴凡例
① コンクリート杭
② 石杭
③ プラスチック杭
④ 金属プレート
⑤ 鉄杭
⑥ 金属板
⑦ 補綴無し

作製者

申請人

縮尺 500

昭・平61年4月/日登記

000379

各階平面図

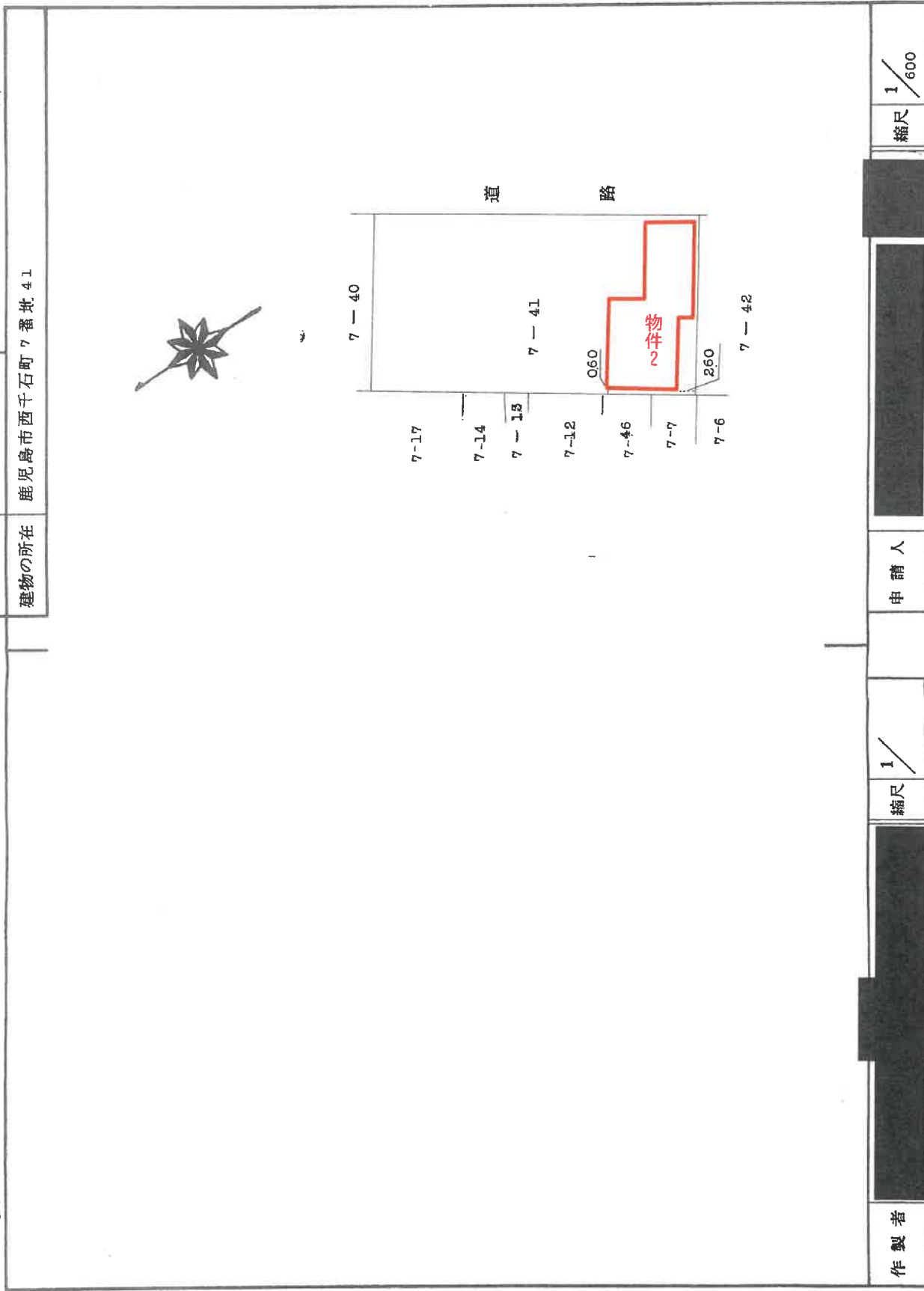
建物図面
各階平面図

家屋番号 7-41の17

建物の所在 鹿児島市西千石町7番地41

建物図面・各階平面図写し

(日加納)



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/600

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(目録連12)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 鹿児島地方庁務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年5月14日 鹿児島地方法務局

令和7年5月14日

鹿児島地方法務局

类制品如

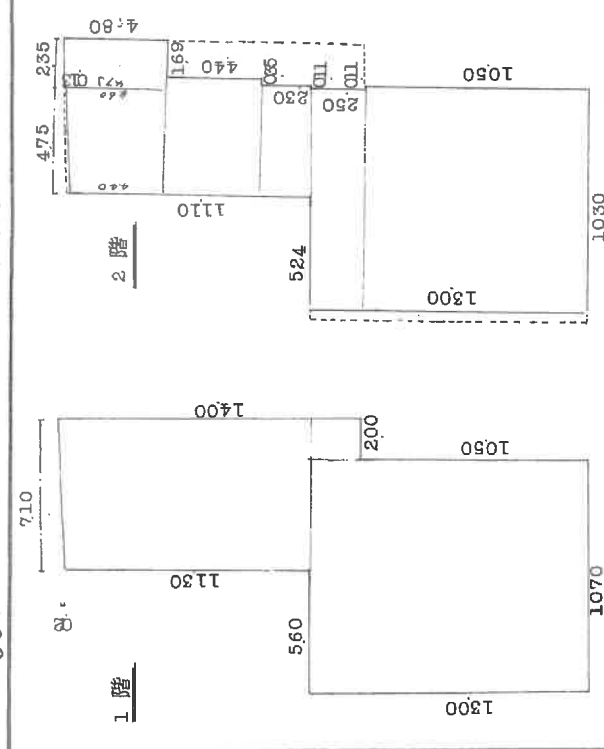
請求番号: 15-3

昭・平6/年4月2/日登記

建 物 面
各 階 平 面 圖

家屋番号 7-41の17

鹿兒島市西千石町7番地, 41

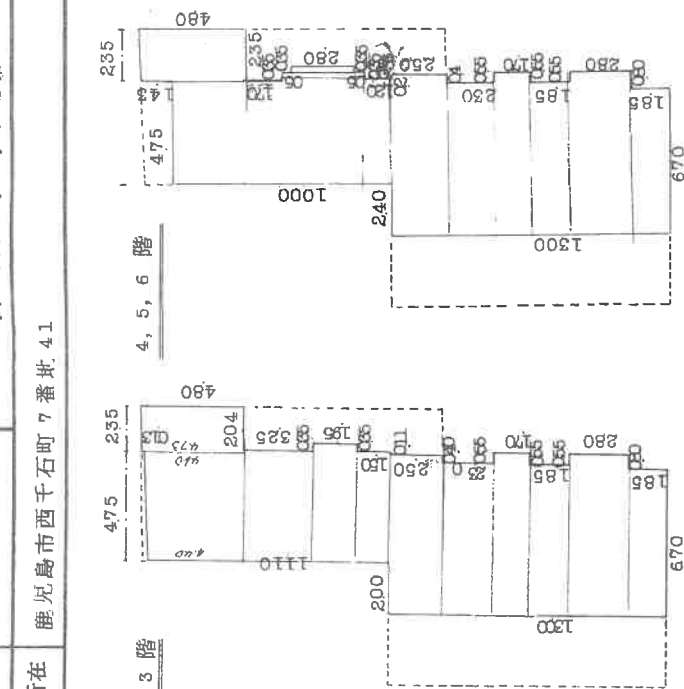
[illegible]

床面積	m^2	床面積	m^2
225.04		201.6	

作者

$$\frac{1}{250}$$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



670	×	195	—	123950	670	×	195	—	128575
750	×	280	—	210000	750	×	280	—	210000
695	×	185	—	128575	695	×	185	—	128575
750	×	170	—	127500	750	×	170	—	127500
695	×	230	—	159850	695	×	230	—	159850
735	×	250	—	183750	735	×	250	—	183750
506	×	150	—	75900	1000	×	475	—	475000
541	×	195	—	105495	380	×	035	—	13300
506	×	325	—	164450	280	×	035	—	09800
804-473	×	235	—	1119775	480-473	×	235	—	1119775
$\frac{2}{2}$					$\frac{2}{2}$				合計 15437025

	床面積	床面積
㎡	160.51	154.37

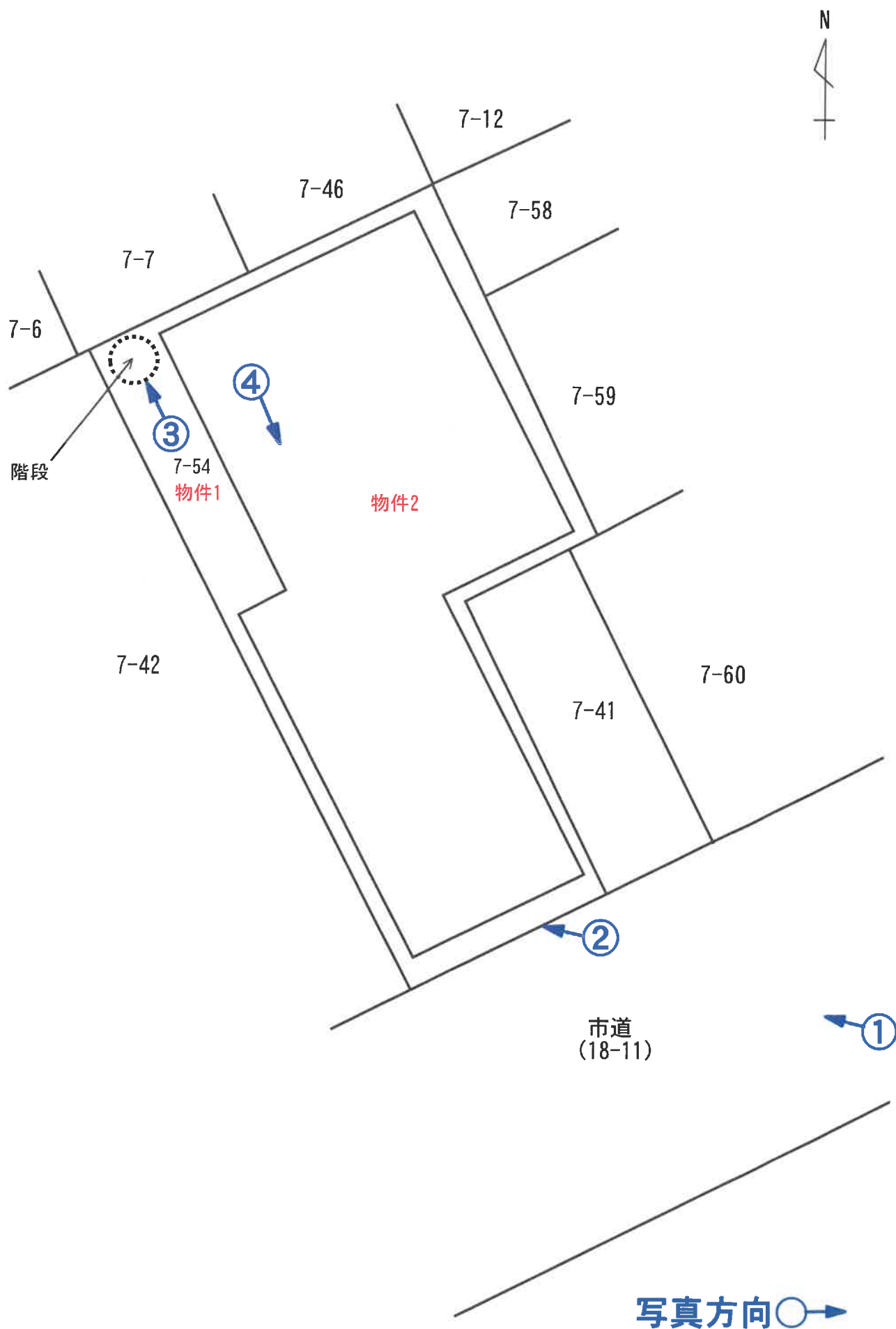
人 請 申

縮尺 $\frac{1}{250}$

(2/2)

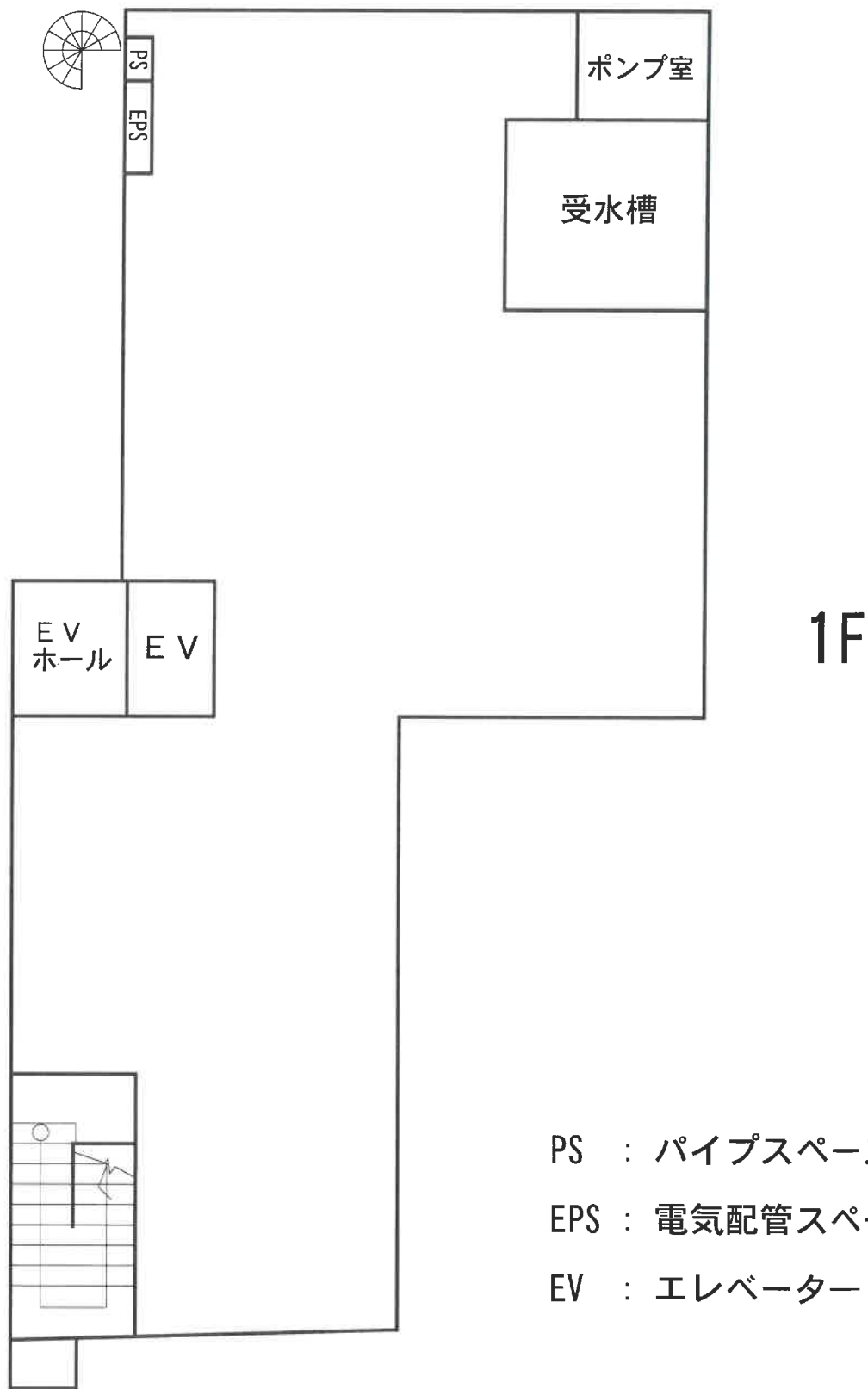
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地建物位置関係図



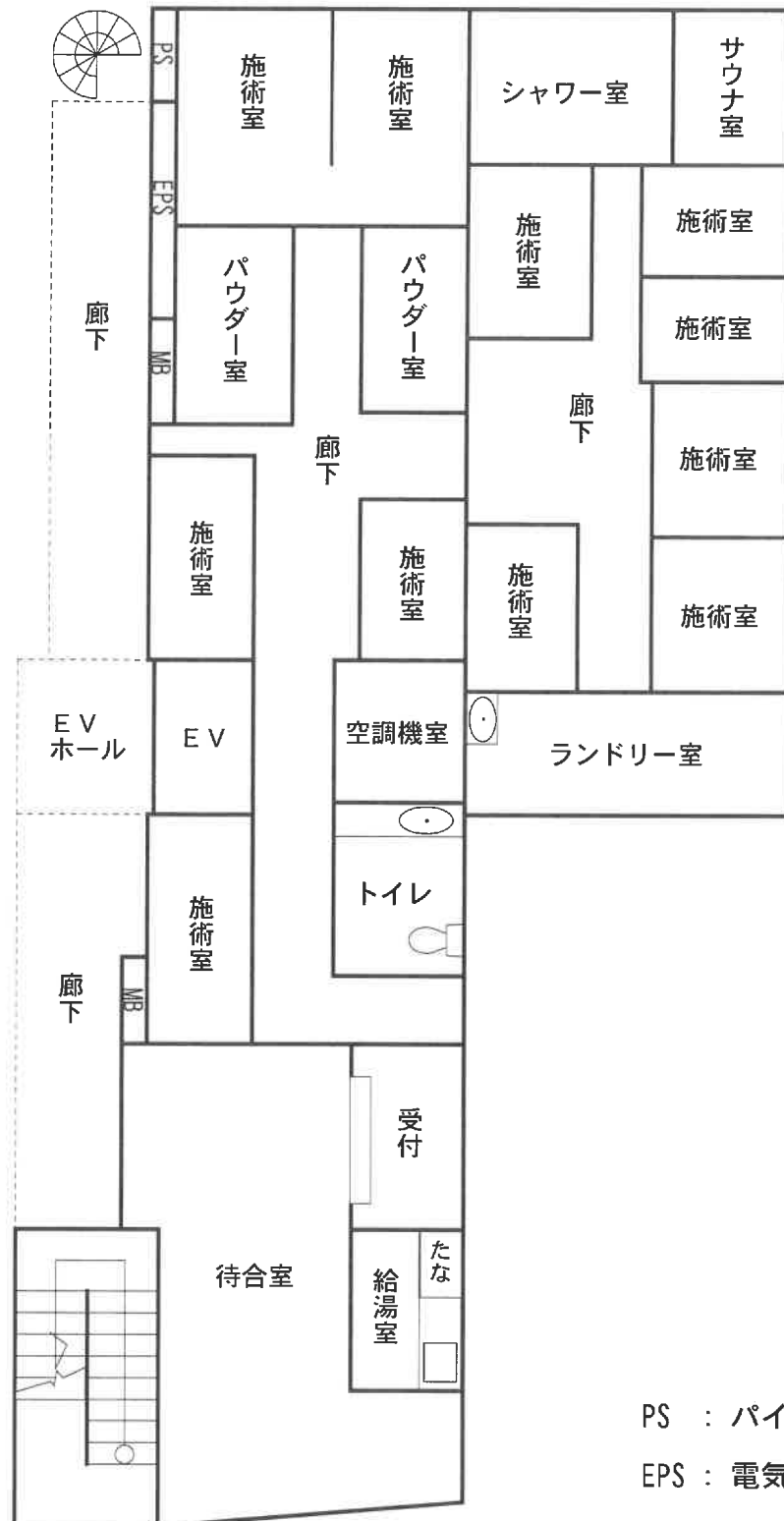
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

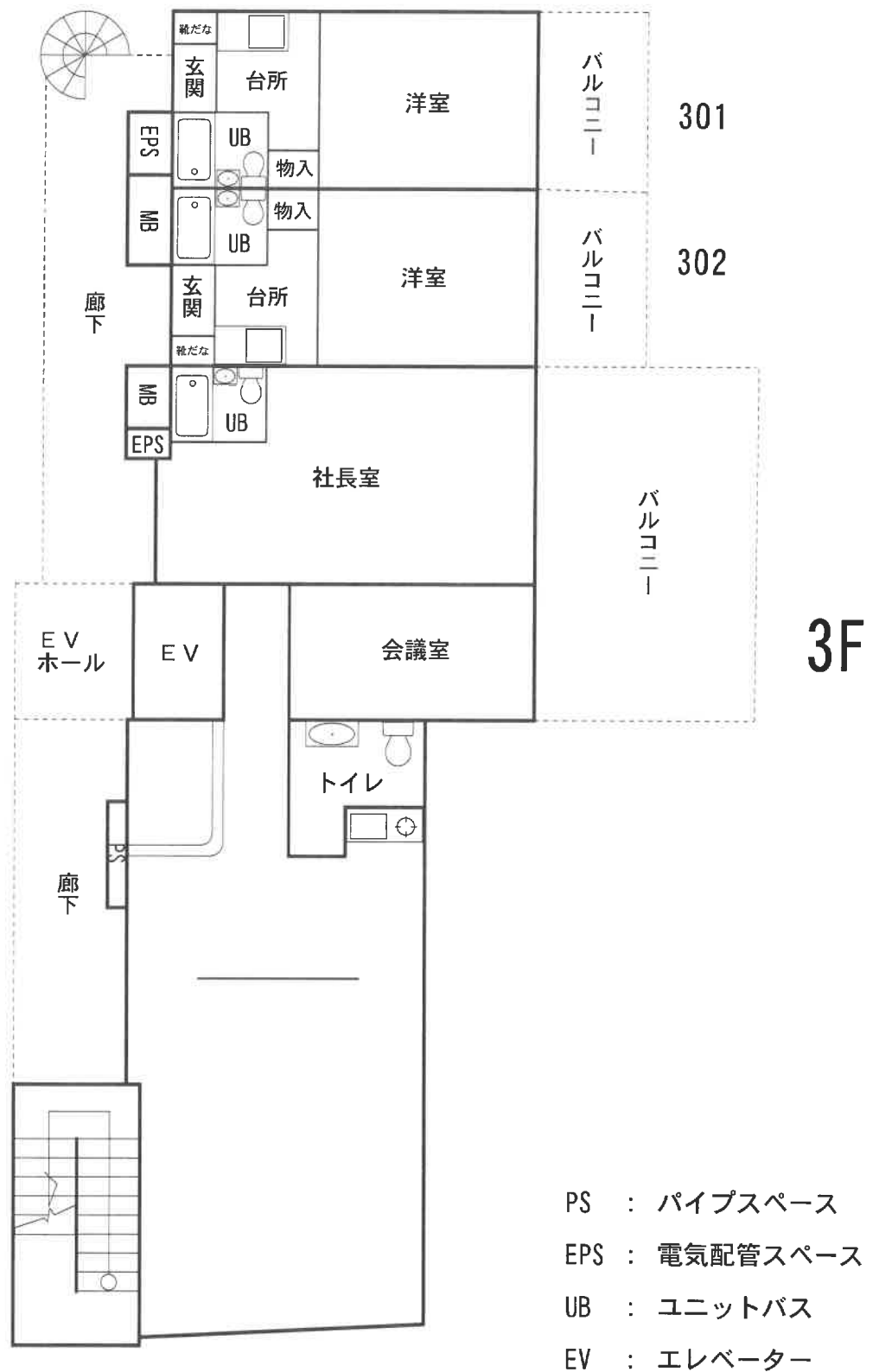


2F

PS : パイプスペース
EPS : 電気配管スペース
EV : エレベーター

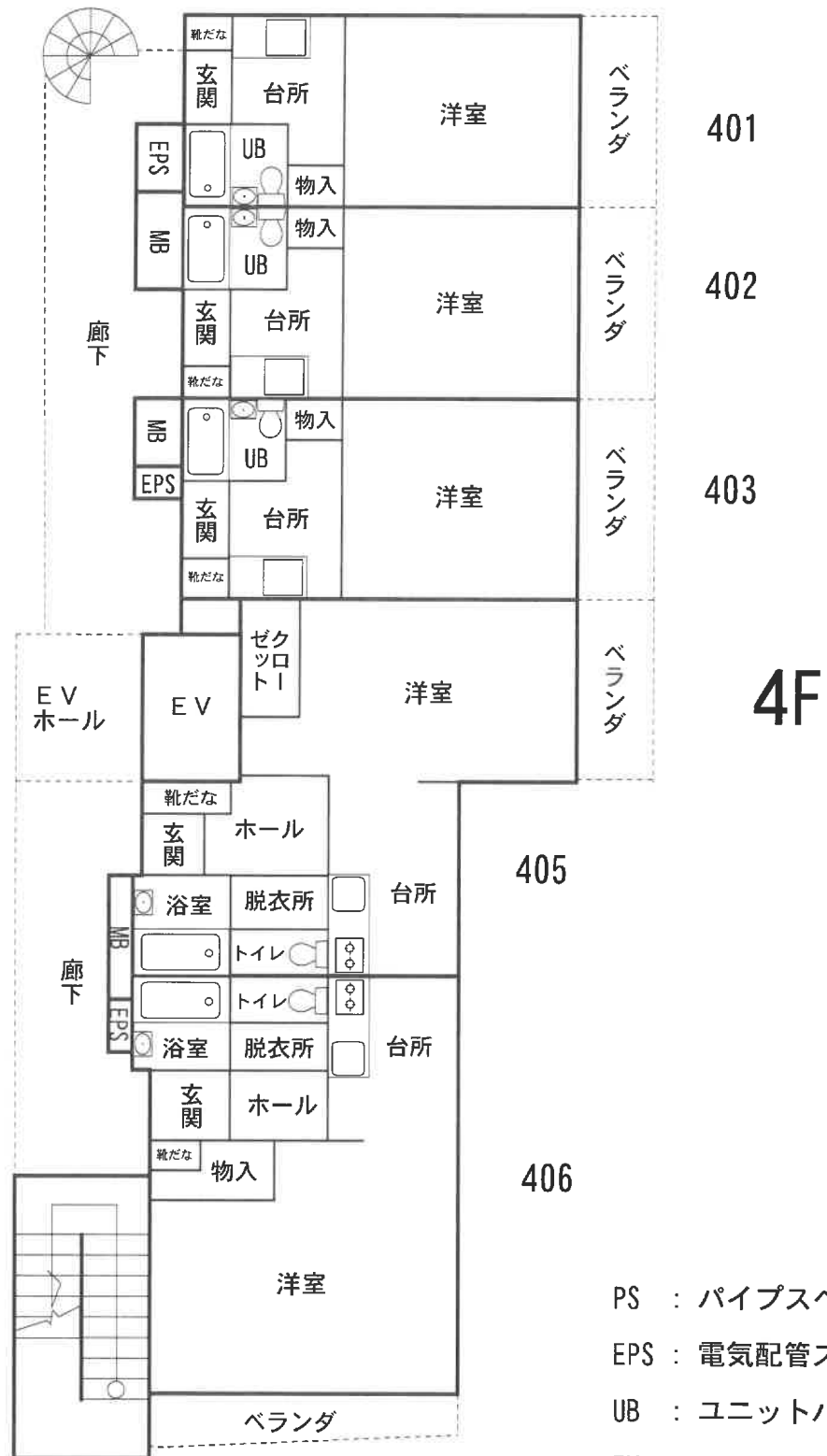
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

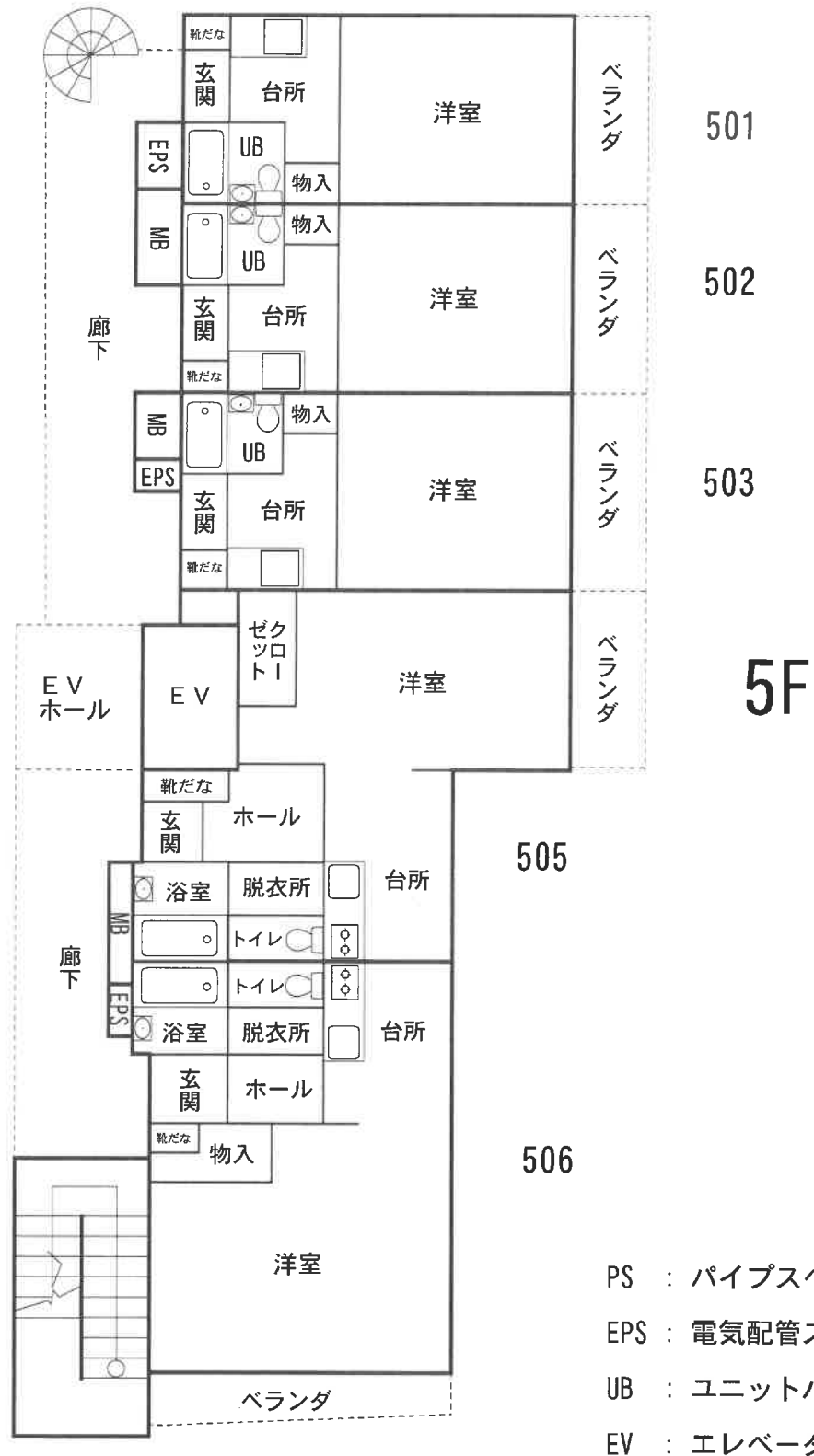


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

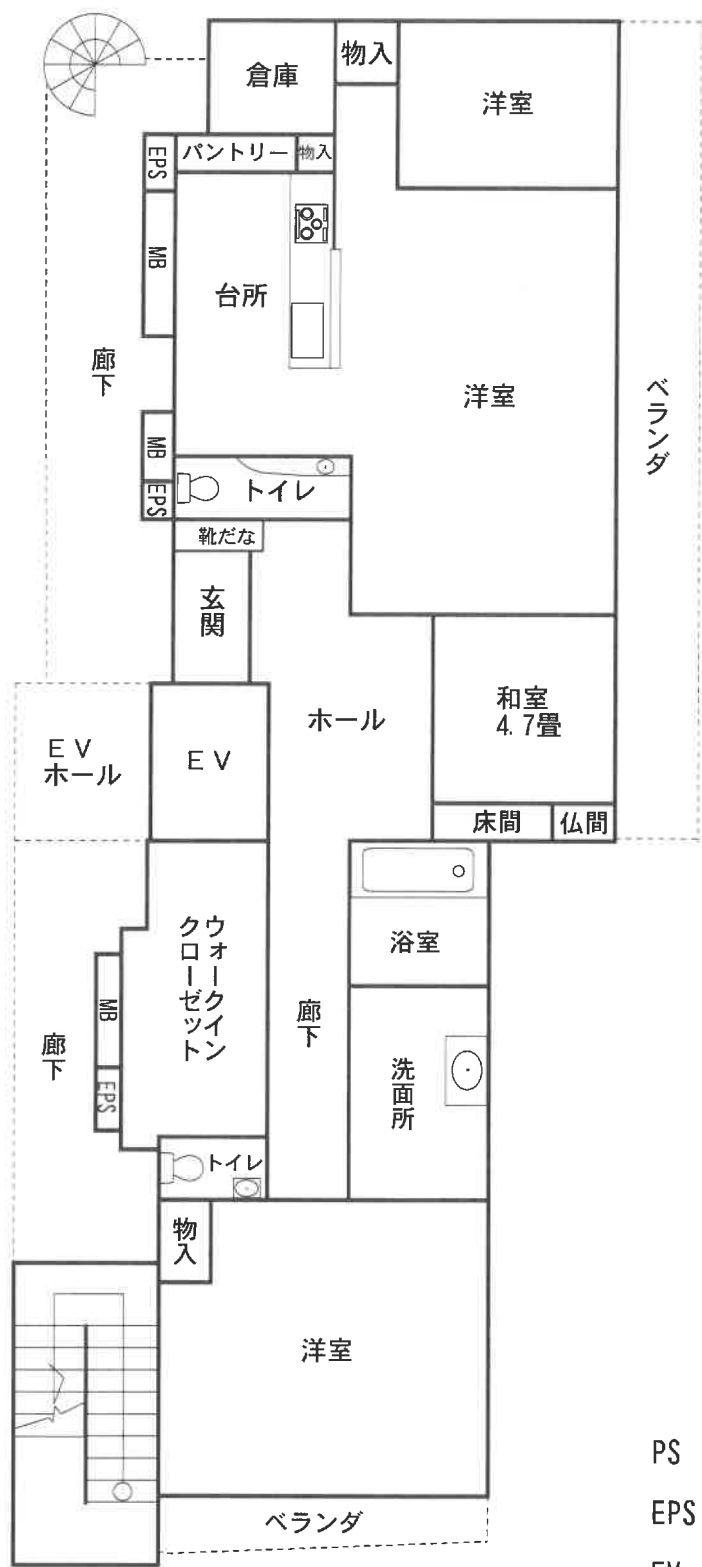


※本図面は概略図であり正確なものではありません。



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



6F

- PS : パイプスペース
- EPS : 電気配管スペース
- EV : エレベーター

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

現況写真



写真①

遠景
南東方より



写真②

近景
南東方より

現況写真



写真 ③

外階段



写真 ④

屋上