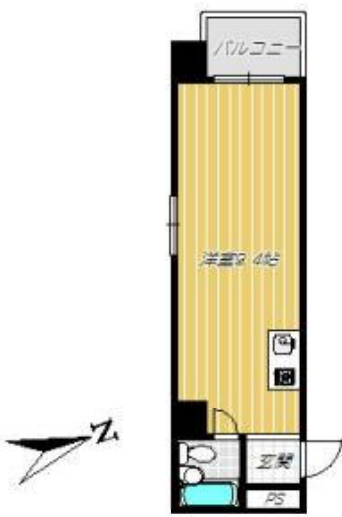


売マンション

1ROOM : 角部屋・空室
330万円

マンション名	トカンマンション山下町1003号				所 在 地	鹿児島市山下町9番33号				
交 通	バス『市役所前』バス停まで約20m徒歩約1分 市電『朝日通駅』まで約60m徒歩約1分				構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建10階部分				
専 有 面 積	21.444㎡(登記簿)	バルコニー面積	㎡		土地権利	所有権	用途地域	商業地域		
築 年 月	昭和60年3月30日新築	総 戸 数	57戸			管理形態	委託管理		施工会社	(株)穴吹工務店
管 理 費	8,000円/月	修繕積立金	4,730円/月	現 況	空室	引 渡 日	即可	駐 車 場	敷地内なし	
備 考	公租公課(固定資産・都市計画税90,802円/年)									



- ・南日本銀行本店まで約50m徒歩約1分
- ・鹿児島市役所まで約80m徒歩約1分
- ・ローソン鹿児島金生町店まで約120m徒歩約2分
- ・みなと大通り公園まで約160m徒歩約2分
- ・鹿児島東郵便局まで約170m徒歩約3分
- ・山形屋まで約180m徒歩約3分
- ・鹿児島銀行本店まで約260m徒歩約4分
- ・中央公園まで約310m徒歩約4分
- ・スーパーハルタいづろ店まで約450m徒歩約6分
- ・マルヤガーデンズまで約490m徒歩約7分
- ・ニシムタ北ふ頭店まで約660m徒歩約9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
ホームページ www.maruken-syouji.com



〔取引形態：一般媒介〕

TEL 099-225-2957

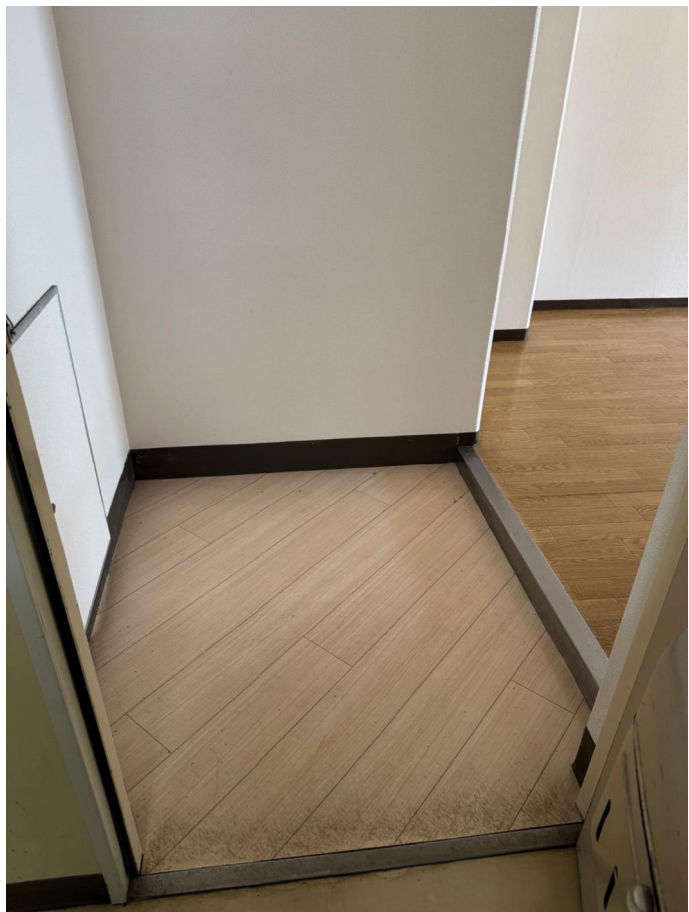
FAX 099(227)3757

E-mail orikawa@maruken.name













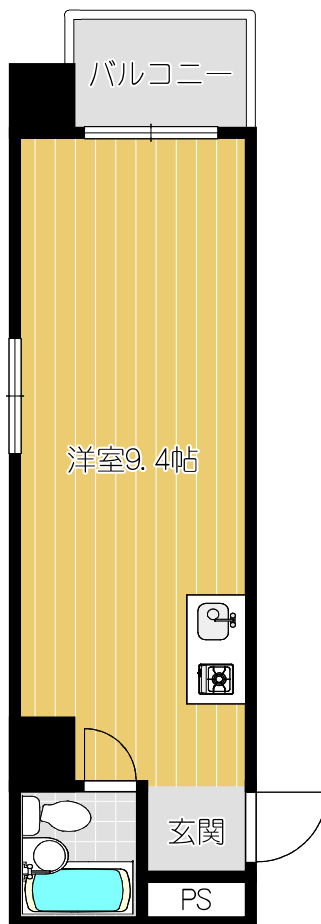
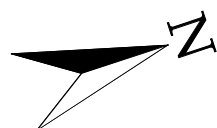




280m

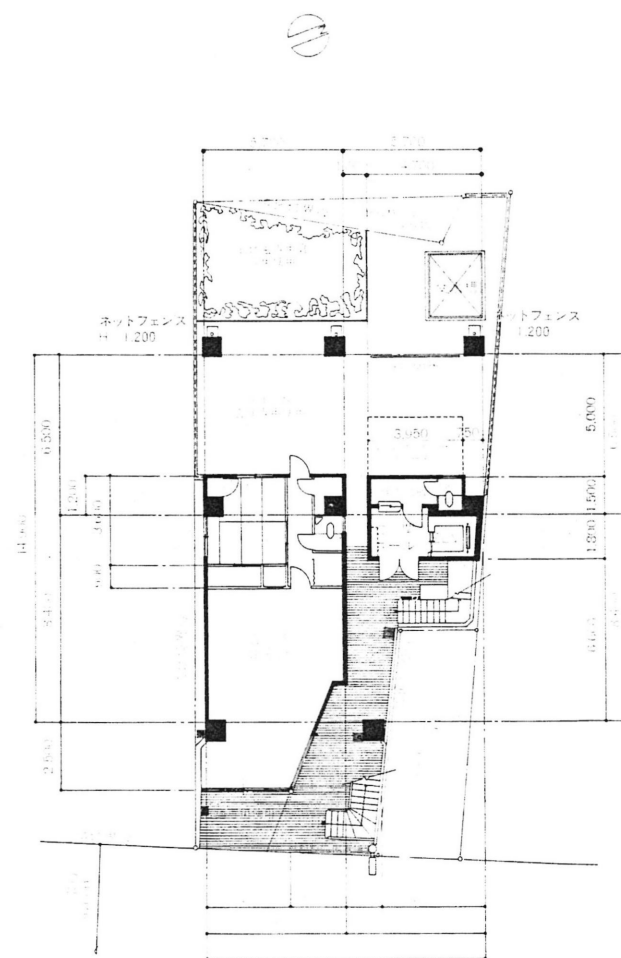
1:4728





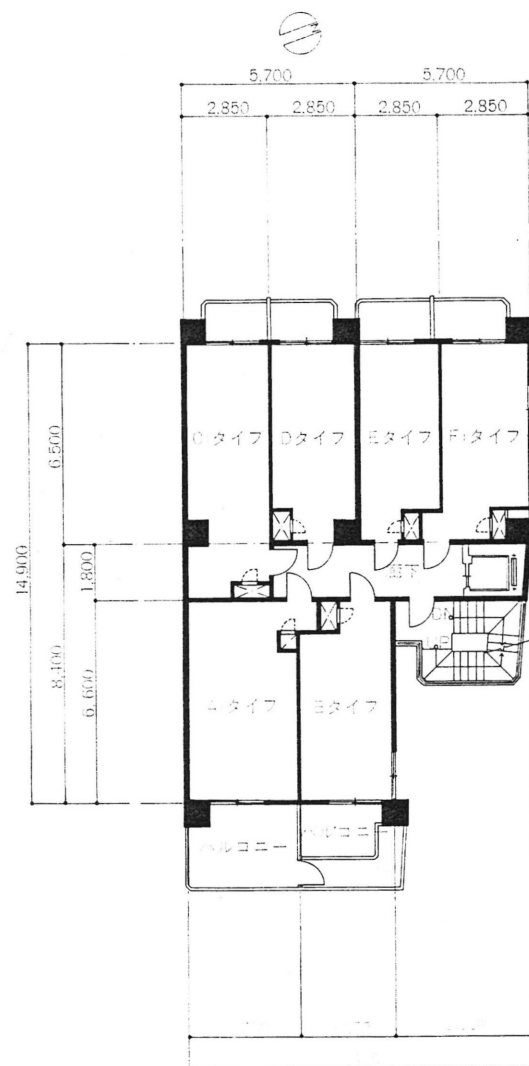
配置・1階平面図

単位^m・縮尺 1:250



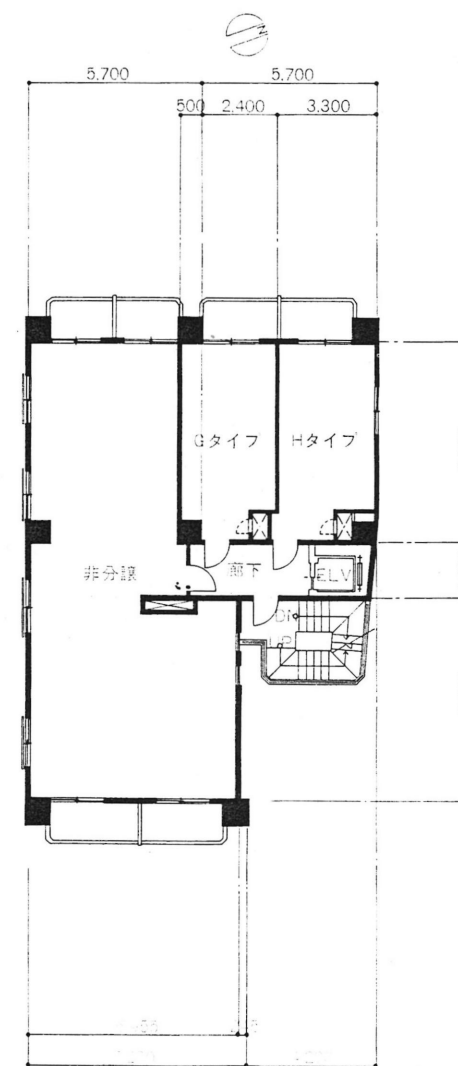
3階平面図

単位^m・縮尺 1:200



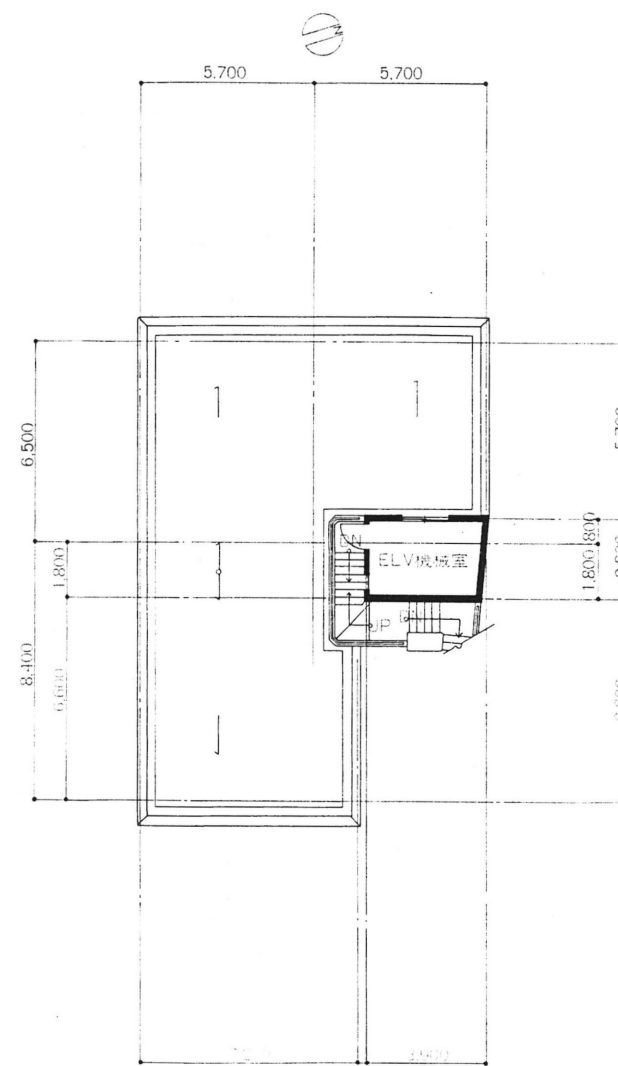
8階平面図

単位^m・縮尺 1:200



屋上平面図

単位^m・縮尺 1:200

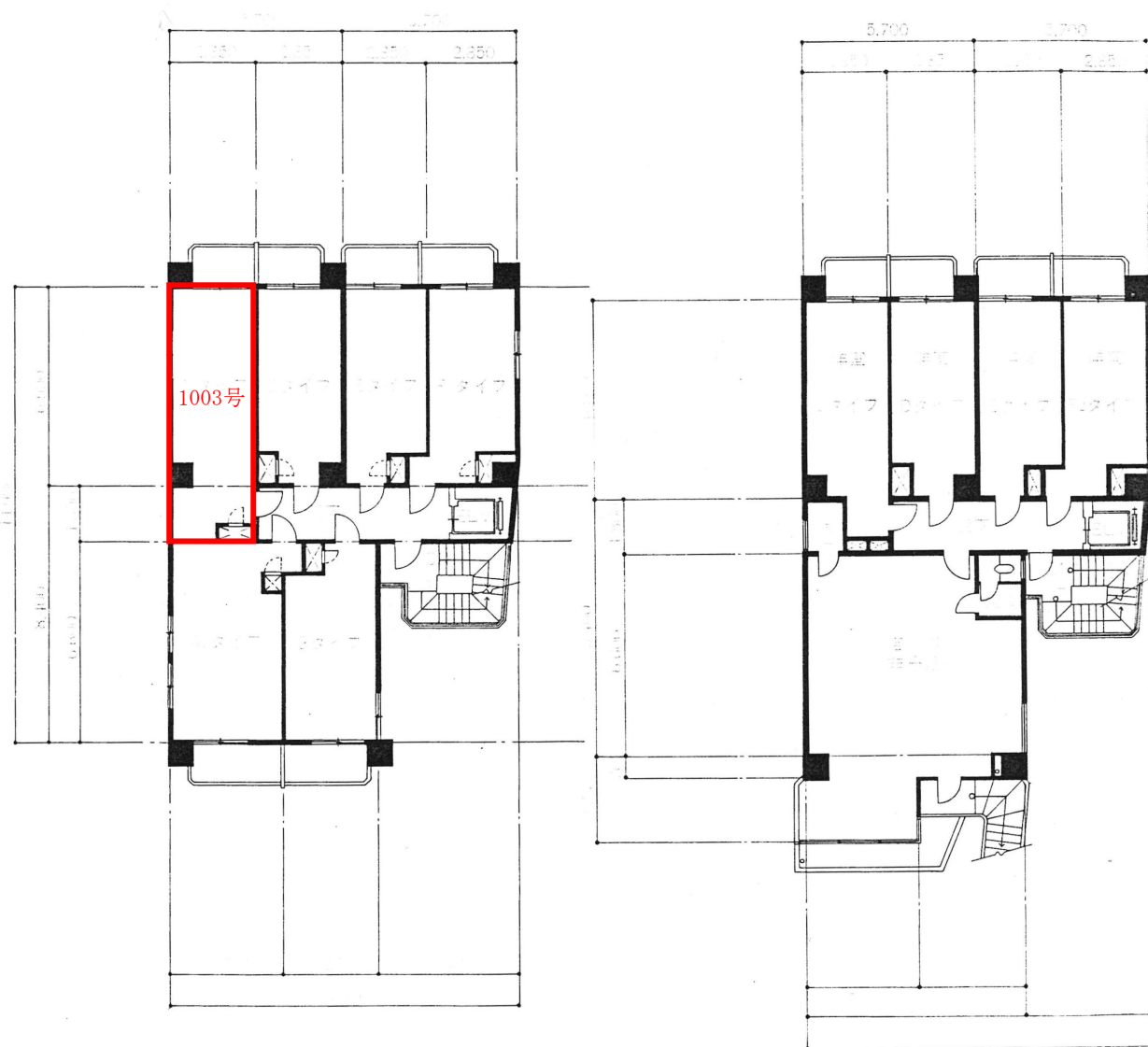


4～7階・9～11階平面図

単位^m・縮尺 1:200

2階平面図

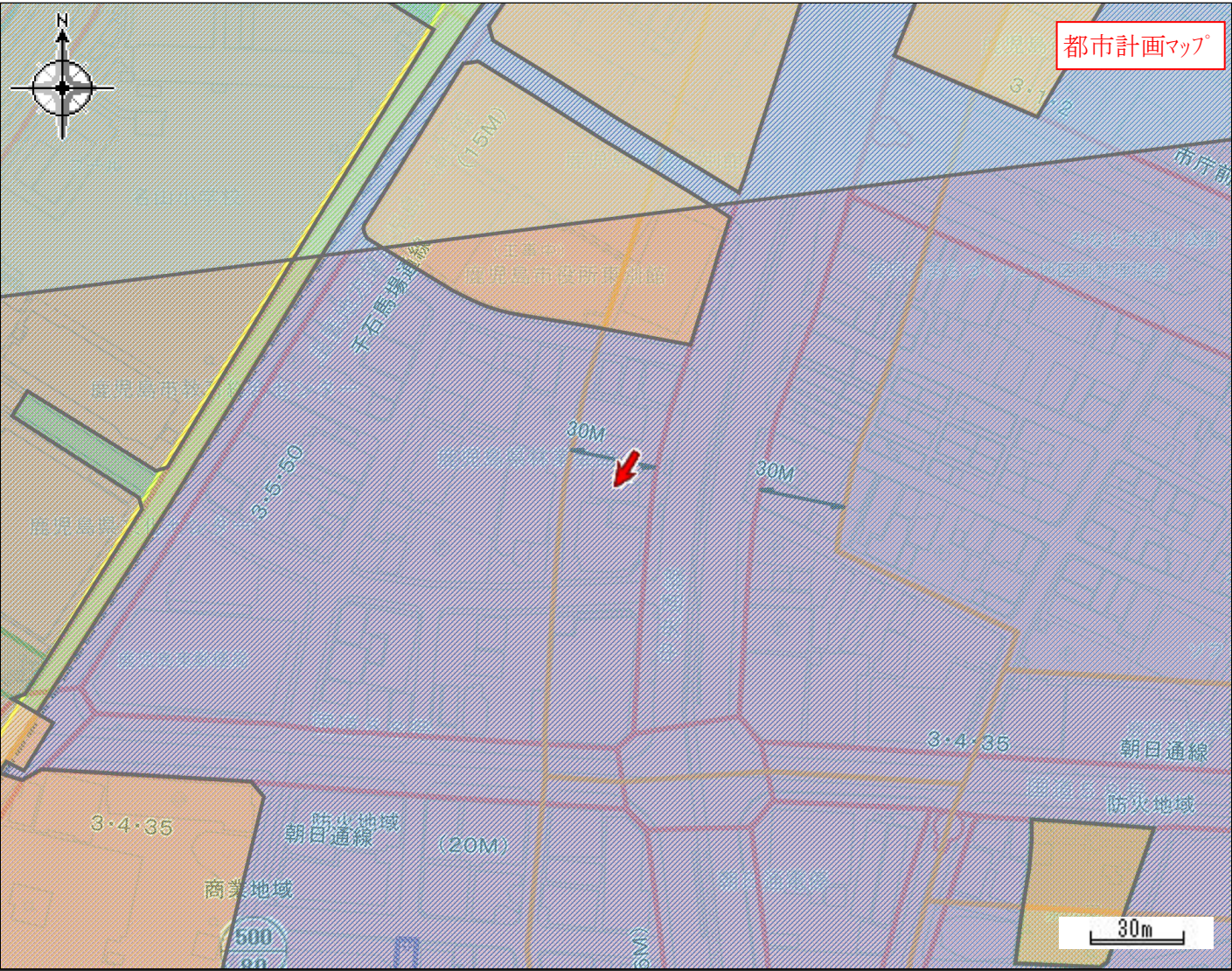
単位^m・縮尺 1:200



TOKAN MANSION NO.12

山下町

劇的、というほかはない。
山下町にワンルーム。

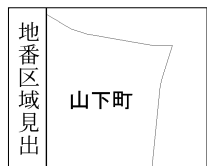


都市計画区域	鹿児島都市計画区域	区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域	容積率（％）	600
建ぺい率（％）	80	防火・準防火地域	防火地域
駐車場整備地区	駐車場整備地区	特別用途地区	-
特定用途制限地域	-	高度利用地区	-
高度地区	-	風致地区	-
臨港地区	-	流通業務地区	-
地区計画	-	都市計画道路	-
通路	-	都市高速鉄道	-
駐車場	-	自動車ターミナル	-
公園・緑地・墓園	-	下水道（施設）	-
ごみ焼却場	-	市場	-
と畜場	-	火葬場	-
流通業務団地	-	土地区画整理事業	戦災復興地区
市街地再開発事業	-	指定既存集落区域	-
盛土規制法規制区域	宅地造成等工事規制区域（R7.4.1 公示）	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	都市機能誘導区域①
眺望確保範囲	指定あり	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		



-42114.035

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	鹿児島市山下町				地番	9番24			
出力縮	1/600	精度区	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）			種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日（原図）	平成22年3月23日			補記事項		

謄本：建物

専有部分の家屋番号		9－24－1　～　9－24－57						
表　　題　　部		(一棟の建物の表示)		調製	平成9年6月26日	所在図番号	余 白	
所　　在		鹿児島市山下町　9番地24				余 白		
建物の名称		トーカンマンション第12				余 白		
①　構　　造		②　床　　面　　積			㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		1階			80：24			余 白
		2階			155：42			
		3階			140：25			
		4階			140：25			
		5階			140：25			
		6階			140：25			
		7階			140：25			
		8階			140：25			
		9階			140：25			
		10階			140：25			
		11階			140：25			
		12階			9：75			
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
					：			
					：			
表　　題　　部		(敷地権の目的である土地の表示)						
①土地の符号	②　所　在　及　び　地　番		③地　目	④　地　　積		㎡		登　記　の　日　付
1	鹿児島市山下町9番24		宅地	267：65		昭和60年3月30日		

表　　題　　部		(専有部分の建物の表示)		不動産番号	3400000235790		
家屋番号	山下町　9番24の35			余 白			
建物の名称	1003			余 白			
①　種　類	②　構　　造		③　床　面　積		㎡		原因及びその日付〔登記の日付〕
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建		10階部分		21：44		昭和56年12月24日新築
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
						：	
						：	
表　　題　　部		(敷地権の表示)					
①土地の符号	②敷地権の種類		③　敷　地　権　の　割　合			原因及びその日付〔登記の日付〕	
1	所有権		13万3270分の2365			昭和60年3月30日　敷地権 〔昭和60年3月30日〕	

133610

前 9-24 後・新

地	番	9番44	9番45
		9-24,	

地積測量図

土地の所在 鹿児島市山下町

(A) 9 番 24

$$\begin{array}{r} 312.76 \\ - (B) \quad 34.0008 \\ - (C) \quad 11.1078 \\ \hline = 267.6514m \end{array}$$

地積 = 267.65m

(B) 9 番 44

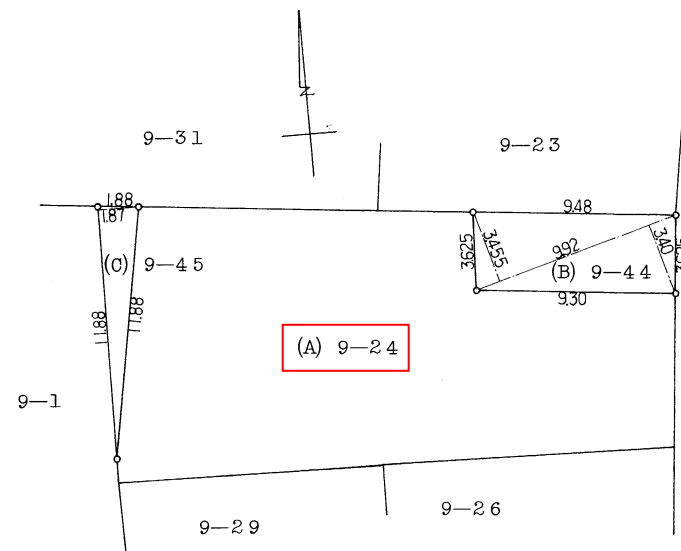
$$\begin{aligned} 9.92 \times 3.455 &= 34.2736 \\ 9.92 \times 3.40 &= 33.7280 \\ &= 68.0016\text{m} \\ &= 34.0008\text{m} \end{aligned}$$

地積 = 34.00m

(C) 9 番 45

$$\begin{aligned} 11\ 88 \times 1\ 87 &= 22\ 2156m \\ &= 11\ 1078m \end{aligned}$$

地積 = 11.10m



精度区分	甲	乙
標識凡例		
①	コンクリート材	
②	石	
③	プラスチック材	
④	金属型	
⑤	刻	
○		

作製者

鹿兒島市城山町壹〇番貳号
土地家屋調査士 前田昌人

(昭和56年 2月 25日作製)

申請人

鹿児島市山下町9-33
株式会社 山幸洋服店
代表取締役 智越時彦

縮尺

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

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

011633

各階平面図

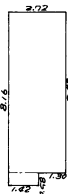
建物図面
各階平面図

(3-1503)

家屋番号 山下町
9番 24-35

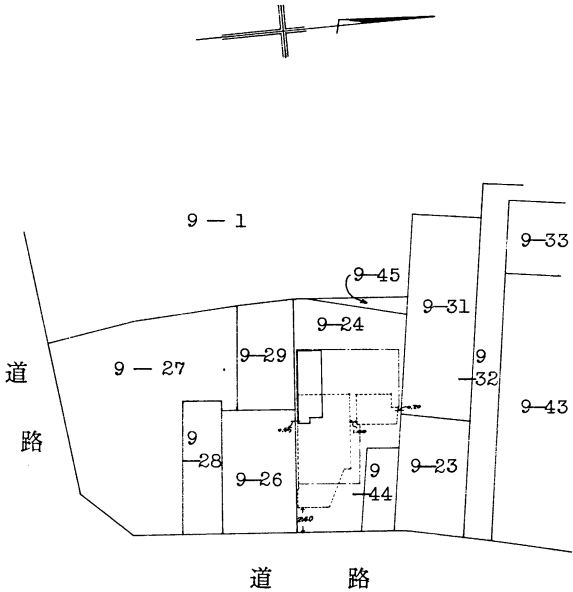
建物の所在 鹿児島市山下町9番地24

建物の存する部分（10階部分）



$$\begin{array}{rcl} 7.58 & \times & 2.72 = 20.6176 \\ 1.42 & \times & 0.58 = 0.8236 \\ & & = 21.4412m^2 \end{array}$$

床面積 = 21.44m²



(日調連12)

(日加納)

作製者 鹿児島市城山町 〇番式式号
土地家屋調査士 前田昌人 (昭和56年12月25日作製) 縮尺 1/250

申請人 脇丸テル子 (脇丸) 縮尺 1/600

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	トーカンマンション山下町
総戸数	57 戸
総棟数	1 棟
対象棟の戸数	57 戸
物件所在地	〒892-0816 鹿児島県鹿児島市山下町9-33
対象住戸	1003 号室

I 管理体制関係

管理組合名称	トーカンマンション山下町管理組合
管理組合の組織	区分所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事 3名 監事 1名
管理組合役員の選任方法	立候補制
総会・決算関係	定期総会開催月 5 月 (決算月 2 月)
理事会活動状況	3 回開催 (2024年05月25日 ~ 2025年05月31日)
管理規約	変更 2019 年 5 月
管理組合が付保している損害保険の種類	火災保険
使用細則等の規程	使用細則、水道供給規定、共用部分に係る建物状況調査に関する細則
管理計画の認定	

※「定期総会」とは区分所有法第34条第2項に定める集会（同法第66条において準用する場合も含む。）です。

2 共用部分関係

基本事項

建築年次	1982年1月竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の範囲 管理規約・使用細則等を参照して下さい。 共用部分の持分 床面積割合による 詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。
専用使用に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。

駐車場

駐車場の有無	無	
駐車区画数	敷地内	
	敷地外	
駐車場使用資格		
駐車場権利承継可否		
車種制限の内容		
空き区画の有無		
空き待ち数（待機者数）		
空き区画補充方法等		
駐車場使用料		
特記事項		

※空き区画有無の最新情報は現地管理事務所、又は管轄支店へお問合せ下さい。（以下同様）

自転車置場

自転車置場の有無	有	
駐輪区画数	区画	
空き区画の有無	有（本書発行日時点）	
使用料の有無	有	－ 円～ － 円／ 月額
ステッカーの貼付	不要	
特記事項		

バイク置場

バイク置場の有無	無	
駐車区画数		
空き区画の有無		
使用料の有無		

ステッカーの貼付	
特記事項	区画はなく、駐輪場のフリー区画へ駐輪。

ミニバイク置場

ミニバイク置場の有無	無
駐車区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
ステッカーの貼付	
特記事項	

トランクルーム

トランクルームの有無	無
区画数	
空き区画の有無	
使用料の有無	
特記事項	

3 売却依頼主負担管理費等関係

月額請求金額：（2025年5月14日現在）

滞納額：（2025年5月31日現在）

管理費	8,000 円（滞納額 0 円）
修繕積立金	4,730 円（滞納額 0 円）
遅延損害金の定め	年利18%
管理費等支払方法	翌月分を当月27日に支払い
管理費等支払手続	口座振替
特記事項	

4 管理組合収支関係

- ・決算予算の金額は直近の総会で承認された結果を記載いたします。
- ・修繕積立金総額は修繕会計の「繰越額」をご参照ください。

収支及び予算の状況 (決算：2025年2月28日現在) (予算：2025年05月31日現在)

一般会計

収入総額	収支報告	6,615,800 円	収支予算	6,488,400 円
支出総額	収支報告	6,666,078 円	収支予算	6,681,150 円
繰越額	収支報告	4,743,457 円	収支予算	4,550,707 円
資産総額	収支報告	5,304,221 円		
負債総額	収支報告	560,764 円		

修繕積立金会計

収入総額	収支報告	3,202,229 円	収支予算	3,197,160 円
支出総額	収支報告	2,301,200 円	収支予算	4,864,000 円
繰越額	収支報告	11,208,015 円	収支予算	9,541,175 円
資産総額	収支報告	11,461,705 円		
負債総額	収支報告	253,690 円		

管理費等滞納及び借入の状況： 2025年2月28日現在

管理費	194,500 円
修繕積立金	113,150 円
水道料(専用)	207,448 円
借入金残高	円
特記事項	

※管理費等の滞納がない場合は、借入金残高のみ表示しております。

管理費等の変更予定等 (本書、発行日現在)

管理費	予定無
修繕積立金	予定無
特記事項	

※管理費等の変更予定有とは、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中とは、理事会で検討されている場合を指します。ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

修繕積立金の定め

修繕積立金の用途に関する規約等の定め	管理規約・使用細則等を参照して下さい。
--------------------	---------------------

管理費等の減免措置

特定の区分所有者に対する管理費等の減免措置	無
-----------------------	---

5 専有部分使用規制関係

専有部分用途等

① 専有部分用途	管理規約第12条参照
② 住宅宿泊事業民泊	禁止

専有部分使用規制

① フローリング工事に関する規程等	無 遮音等級制限： 無														
② 内装工事に関する規程等	有 使用細則第2条3参照 木部造作等簡易なもの、原状回復工事を除き、事前申請。建築基準法等、法令に従って施工を行うこと。 <table><tr><td>申請</td><td>必要</td></tr><tr><td>申請期限</td><td></td></tr><tr><td>提出先</td><td></td></tr><tr><td>必要書類</td><td></td></tr><tr><td>申請不要リフォーム</td><td></td></tr><tr><td>近隣住戸の同意</td><td></td></tr><tr><td>備考</td><td></td></tr></table>	申請	必要	申請期限		提出先		必要書類		申請不要リフォーム		近隣住戸の同意		備考	
申請	必要														
申請期限															
提出先															
必要書類															
申請不要リフォーム															
近隣住戸の同意															
備考															
③ ペットに関する規程等	有 <table><tr><td>飼育可能なペット・頭数制限等</td><td>小鳥、観賞魚以外禁止</td></tr></table>	飼育可能なペット・頭数制限等	小鳥、観賞魚以外禁止												
飼育可能なペット・頭数制限等	小鳥、観賞魚以外禁止														
④ 楽器等音に関する規程等	有 使用細則(住居の居住環境の保全)参照														

※詳細は、管理規約・使用細則等を参照して下さい。

マンション全体の契約等による規制

一括受電方式の導入	無
-----------	---

※導入有の場合は、導入済の場合だけでなく導入決定後の手続中である場合も含まれます。

6 大規模修繕計画関係

長期修繕計画	有：2020年4月作成(見直し)
共用部分等の修繕実施状況	有(別添、工事履歴の通り)

※当修繕は弊社が把握している範囲とし、過去20年以内100万円以上の履歴を示します。

※売却依頼主の専有部分の修繕実施状況は、売却依頼主にご確認ください。

大規模修繕工事実施予定：(本書発行日現在)

大規模修繕工事	実施予定無
鉄部塗装修繕工事	実施予定無
屋上防水修繕工事	検討中

上記以外に予定されている主な工事

--

※大規模修繕工事実施予定有は、総会で承認されている場合又は総会に上程されることが決定している場合を指し、検討中は、理事会で検討されている場合を指します。ただしそれを弊社が把握している場合に限りです。

7 建物の建築及び維持保全の状況に関する書類の保存の状況

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(新築時の物)	保存無
検査済証(新築時の物)	保存無

増改築を行った住宅である場合

確認の申請書及び添付図書並びに確認済証(増改築時の物)	保存無
検査済証(増改築時の物)	保存無

既存住宅の建設住宅性能評価を受けた住宅である場合

建設住宅性能評価書	保存無
-----------	-----

建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である場合

定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	保存有
-----------------------	-----

昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した住宅である場合(地震に対する安全性に関する書類)

新耐震基準等に適合していることを証する書類	保存無
-----------------------	-----

※新耐震基準等に適合していることを証する書類が耐震基準適合証明書の場合は写しの保存状況を含みます。

保存が有る書類の保存先	
-------------	--

8 アスベスト使用調査の内容

調査結果の記録の有無	無
調査の内容	

9 耐震診断の内容

耐震診断の有無	無
耐震診断の内容	

Ⅰ 〇 建替え等関係

建替え推進決議	
要除去認定	
建替え決議	
マンション敷地売却決議	

Ⅰ Ⅰ 管理形態

マンション管理業者名	株式会社東急コミュニティー
業登録番号	国土交通大臣 (5)第030095号
主たる事務所の所在地	東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエアタワー
委託（受託）形態	全部委託

Ⅰ 2 管理事務所関係

管理業務	無
体制	巡回
勤務時間	
休務日	
管理事務所電話番号	
担当事務所	第二エリアセンター 鹿児島営業所（九州・沖縄事業部）
担当者氏名	森山 翔吾 （本書発行日時点）
お問合せ先	0570-039-109（お客様センター）※当社管理マンションの区分所有者・居住者専用

※「勤務時間」に記載のない曜日は休務日となります。

Ⅰ 3 備考

マンション管理適正評価制度	
---------------	--

① インターネット設備	有 契約形態： 個別契約 会社名 ： N T T 光 備考： N T T 光
-------------	---

② テレビ共聴設備	地上波デジタル設備： 有 CATV設備：無 BS視聴： 不可 CS視聴： 不可 BS/CS有料チャンネル：個別契約必要 備考： 地デジ
③ 専有部サービス	有 [専有部サービスとは] マンションにお住まいの会員さま向け限定サービス「家族力・プラス」

本報告書は、当該マンション管理組合と当社との間で締結している管理委託契約書の規定に基づくものであり、記載事項以外の事項について弊社は責任を負いません。

本報告書及び本報告書に記載された情報の目的外利用を固く禁じます。また、弊社のプライバシーポリシーは弊社HP (<http://www.tokyu-com.co.jp/>) をご確認ください。

なお、建物の区分所有等に関する法律第33条、第42条及び第45条並びに第66条の規定により、利害関係人は当マンションの管理規約等の閲覧請求権があることを申し添えます。

2025年06月09日

マンション管理業登録 国土交通大臣（5）第030095号

株式会社東急コミュニティー

マンション事業本部 CRM推進部
 カスタマーセンター

室長 坂本 こずえ



建物:5834トーカーマンション山下町

工事履歴

No.	完了年月	件 名	金額(税込)
1	2024/09	連結送水管水漏れによる配管移設工事	1,707,200
2	2024/02	水道メーター交換工事	2,316,160
3	2022/03	連結送水管配管水漏れ箇所修繕他	2,310,000
4	2021/09	外壁改修工事(階段内部含む)	13,860,000
5	2020/03	屋上防水改修工事	2,970,000
6	2017/11	集合郵便受け更新工事 B案	1,414,800
7	2017/06	LED改修工事	1,836,000
8	2017/01	南面改修工事	6,480,000
9	2016/10	水道メーター取替え工事	1,584,360