売マンション

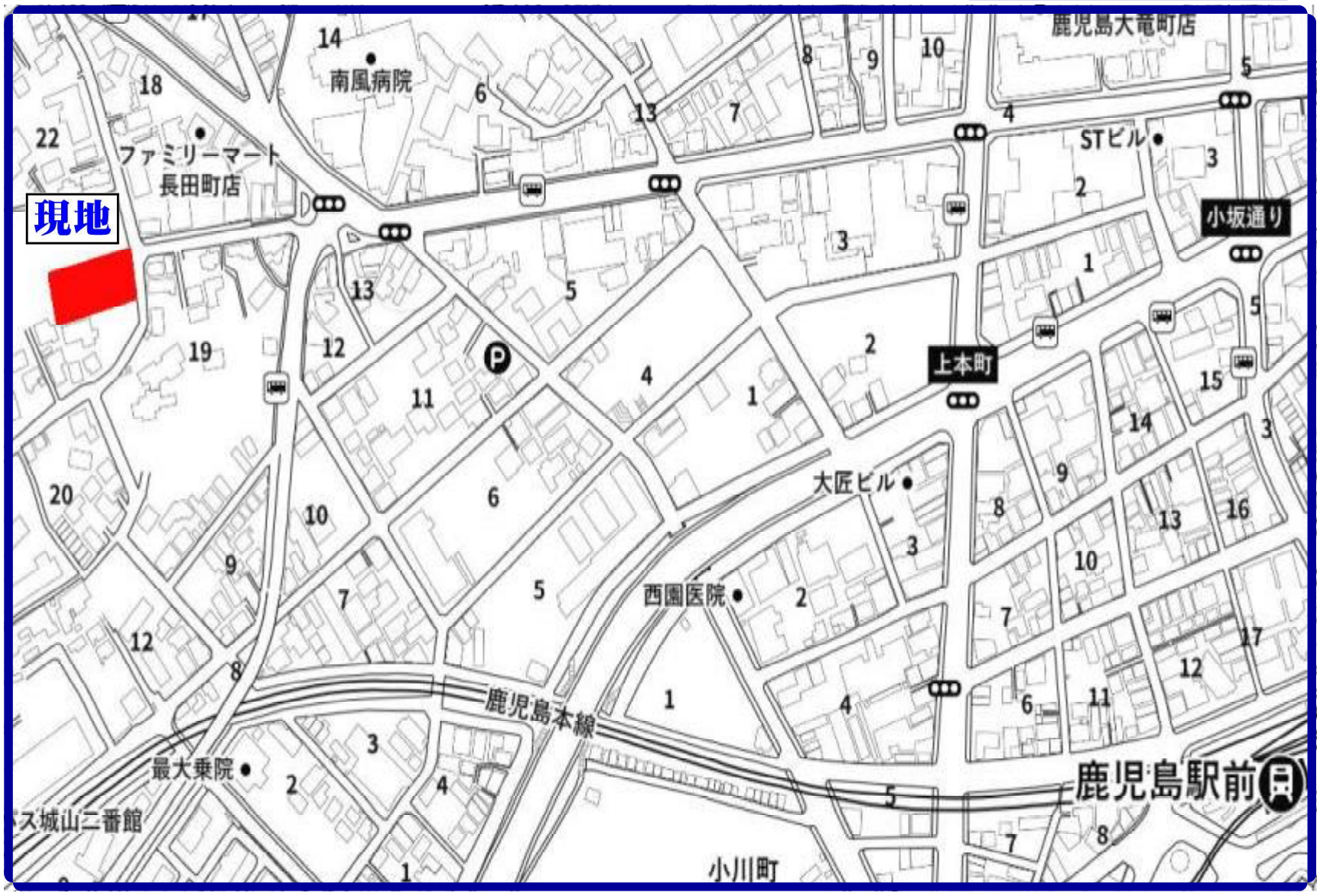
4LDK→3LDKに変更、角部屋

2,500万円

マンション名	Fｽﾃｰｼﾞ 長田306号			所在地	鹿児島市長田町21番28		
交通	バス「長田町」バス停まで約160m徒歩約2分 ＪＲ「鹿児島駅」まで約940m徒歩約12分			構造規模	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造陸屋根7階建3階部分		
専有面積	78.53㎡(登記簿)	ﾊﾞﾙｺﾆｰ面積	13.36㎡	土地権利	所有権	用途地域	第二種中高層住居専用地域
築年月	平成12年7月25日新築	総戸数	30戸	管理形態	委託管理	施工会社	㈱富士開発
管理費	8,450円/月	修繕積立金	7,370円/月	現況	空室	引渡日	即可	駐車場	敷地内NO.1 7,600円/月
備考	[小学校] 大龍小学校まで約850m徒歩約11分 [中学校] 長田中学校まで約550m徒歩約7分						固定資産・都市計画税146,622円/年

- ファミリーマート長田町店まで約240m徒歩約3分
- タイヨー大竜店まで約500m徒歩約7分
- かごしま県交流センターまで約550m徒歩約7分
- 黎明館まで約630m徒歩約8分
- 鹿児島市役所まで約1000m徒歩約13分

- ペット飼育可
- 駐車場区画は変更になる可能性があります
  (5,100円/月~8,400円/月)



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(8)3593号

有限会社 丸建商事
鹿児島市南林寺町18番19号
ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞ 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

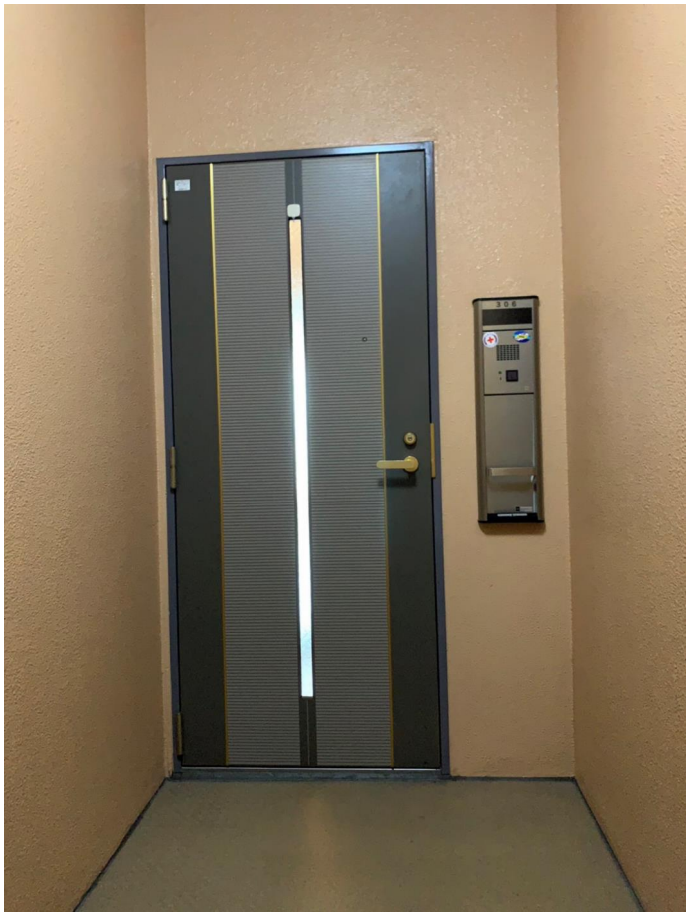
Fstage Nagata

管理室
100呼
月、木、金
午前9時～正午
AIPHONE
室番号
解錠
ここが点滅の時は使用中です。
消えるまでしばらくお待ちください。
訪問先の室番号を押してください。
表示を確認して呼出ボタンを押して
ください。
相手先がでましたらお話しください。
#ボタンを押し、室番号を確かめて
始めから操作してください。
1 2 3
4 5 6
7 8 9
* 0 #
呼出
防犯カメラ作動中
Security Camera in Operation
監控摄像头工作中
감시카메라 작동중

605
506
501
403
306
301
203

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
利用者の方へ
このボックスは
故障中の為、ご
利用はご遠慮お
願いします。

306
NHK



Rinnai

N
ウォークイン
クローゼット
MB
フラワー
ボックス
押入
床の間
和室6帖
玄関
洗面
脱衣
PS
LD18.3帖
バルコニー
クロー
ゼット
クロー
ゼット
K3.1帖
洋室5.0帖
洋室5.0帖
PS
バルコニー
室外機置場

F STAGE NAGATA

Fステージ 長田

全戸住宅金融公庫融資付

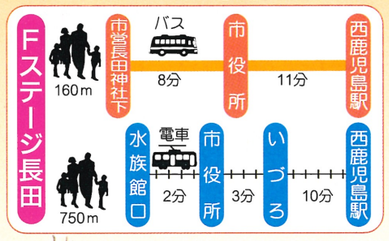
［優良分譲住宅］

〔完成予想図〕
※図面を基に描いたも実際とは多少異なります。

株式会社 **富士開発**

利便性豊かな歴史と文化の街…長田

公共・文化施設、レジャー・ショッピングと暮らしやすさが魅力です。



快適立地 夢ある生活圏

学校施設

幼稚園・保育園をはじめ、小・中・高校まであるので、お子様に対応した教育が受けられます。

興国保育園

- 大龍小学校(約900m)
- 長田中学校(約500m)
- 玉龍高校(約1100m)
- 興国保育園(約250m)

長田中学校

大龍小学校

玉龍高校

ショッピング

大手スーパーを中心に専門店・朝市など多数ありますので、毎日の食材・日用品から家電・衣料品まで何でも揃います。

タイヨー大竜店

- タイヨー大竜店(約450m)
- コンビニトマト(約200m)
- 滑川朝市(約900m)
- ホームセンター・ナカイ(約950m)
- 山形屋(約1700m)

ホームセンター・ナカイ

滑川朝市

山形屋

公共・交通機関

くつろぎの公園、毎日の通勤・通学から休暇の旅行まで利用できる主な交通機関が揃ってとても快適です。

南州公園

- 南州公園(約400m)
- 鹿児島市役所(約1100m)
- 県立図書館(約1050m)
- 鹿児島駅(約850m)
- 鹿児島交通長田町バス停(約170m)
- 市営長田神社下バス停(約160m)
- 水族館(約1400m)

鹿児島駅

鹿児島市役所

水族館(イオワールド)

銀行・医療施設

銀行や病院が近くにあるのでとっても便利、急なケガや病気でも家族みんなが安心して暮らせます。

鹿児島銀行たてばば支店

- 南風病院(約150m)
- 今給黎病院(約300m)
- 八反丸病院(約550m)
- 南九州国立中央病院(約700m)
- 鹿児島銀行たてばば支店(約420m)
- 南日本銀行上町支店(約450m)
- 大竜郵便局(約600m)

南風病院

大竜郵便局

国立南九州中央病院

全戸、キッチンにバルコニー・浴室は窓付。暮らしやすさに配慮。

光りあふれるリビング・ダイニング

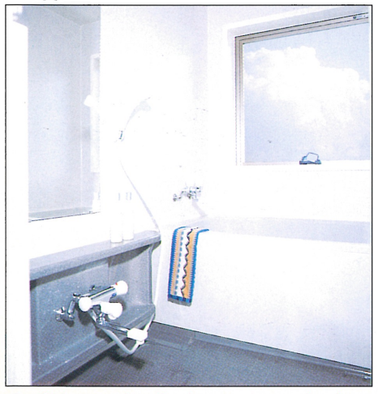
角部屋３室彩光

トイレはウォシュレット一体型

4LDK Cタイプ

- 専有面積／ 81.48㎡
- バルコニー面積／ 13.36㎡
- アルコーブ面積／ 2.89㎡
- 室外機置場面積／ 0.88㎡

■浴室



●バリアフリータイプのユニットバス
換気窓付（ブラインド付）
出入口の段差をわずか20㎜におさえ、ゆったりとくつろげるひと回り大きめのユニットバスを採用しました。3LDKは1317、4LDKは1418サイズです。自動保温追焚機能などのオートバス機能付です。
（低床タイプ）

●ワイドで収納力重視の洗面化粧台
トップは人造大理石を採用。幅1,000㎜、鏡は照明・コンセント付の収納力を重視しました。

■和室

●解放感のある和室
大勢のお客様も迎えられ、リビングと一体で使える解放感のある和室。

■システムキッチン

●使い勝手のよいシステムキッチン
トップは高級感のある人造大理石、扉は掃除のしやすいメラミン鏡面仕上げ、吊り戸は耐震ラッチ付を採用しました。水栓はシャワーヘッドを手前に引き出せるハンドシャワー水栓で、洗いにくいシンクの隅までラクラク洗い流せます。

■洋室

●主寝室に最適な洋室
ひとまわり広いゆったりとした主寝室です。

■リビング・ダイニング

●リビング・ダイニング
リビング・ダイニングの壁に、腰パネルを採用しました。フローリングとのバランスも良く、高級感ある仕様です。

よりよい暮らしをサポートする設備仕様

■全30戸、キッチンにバルコニー、浴室は窓付

浴室の通風、キッチン横のバルコニーは、奥様にとってはうれしいものです。解放感あふれるキッチン、浴室です。

■専用庭やルーフバルコニーでガーデンライフを

2階住戸（A1'・B1'・B2'・B3タイプ）には専用庭がE・G・Iタイプにはルーフバルコニーが付いています。
四季折々の花でガーデニングをお楽しみ下さい。

■BS・CS（ディレクTV）を設置

マルチメディア時代を先取りするBS、CSを全戸に装備しました。150チャンネル（有線放送番組含む）を越える多彩な番組が楽しめます。
※NHK受信料やBS・CS視聴料及びチューナーなどは別途有料になります。

■電話アウトレットとTVアウトレットをLD・全居室に設置

家族構成やお部屋の使い勝手にあわせて全居室に設置しました。
※電話回線は1住戸1回線実装（2回線まで増設可）

■LDにピクチャーレールを採用

絵を飾るのにコンクリートの壁では制約があります。
そこでピクチャーレール（額縁掛け）を採用しました。

■高級感を演出する腰パネルを採用

全戸のリビング・ダイニングと廊下に腰パネルを採用しました。

■バルコニーに照明・コンセント・散水栓

夜間でもバルコニーを利用しやすいように照明を設け、外部用コンセントや散水栓も設置してあります。（E・G・Iタイプのみルーフバルコニー）
また、床は従来のコンクリート色の塗り床ではなく、室内との調和を考えた色彩の防滑性のビニールシートを採用してあります。

※パースは、図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なります。また家具等は配置例を示したものです。価格には含まれません。
※室内写真は、いずれも当社施行例で他はイメージです。

F STAGE NAGATA
Fステージ 長田

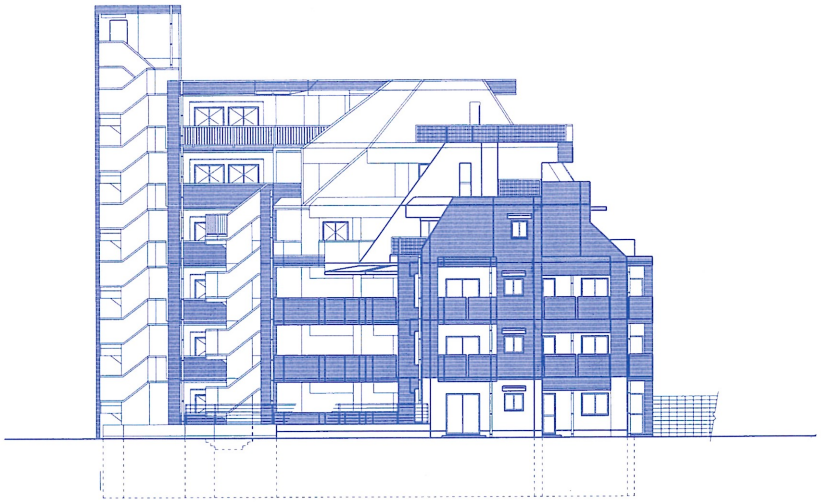
優良分譲住宅
全戸住宅金融公庫融資付

図面集

敷地配置図・各平面図・タイプ別平面図・立面図・仕上表

※この図面集は宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明書の一部です。

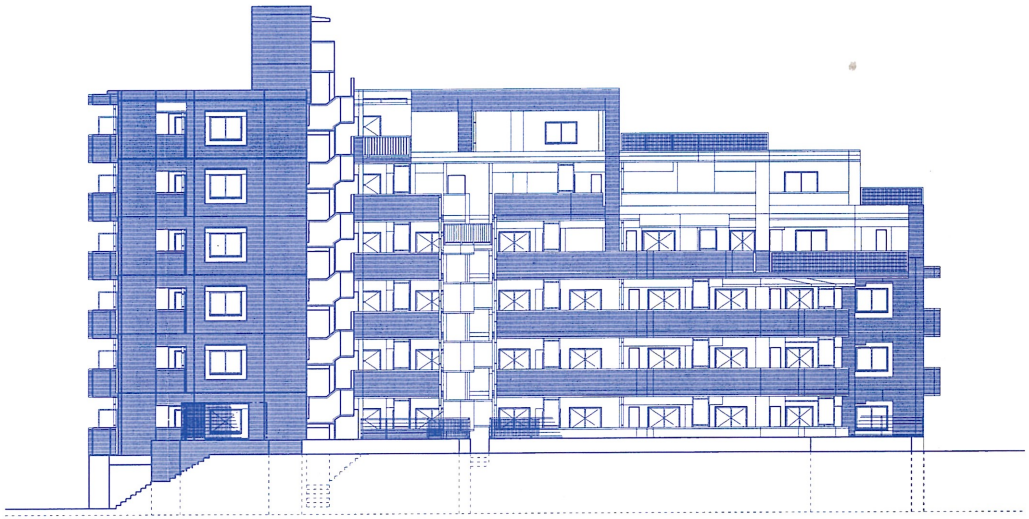
■立面図（縮尺：1／約400）



西側立面図

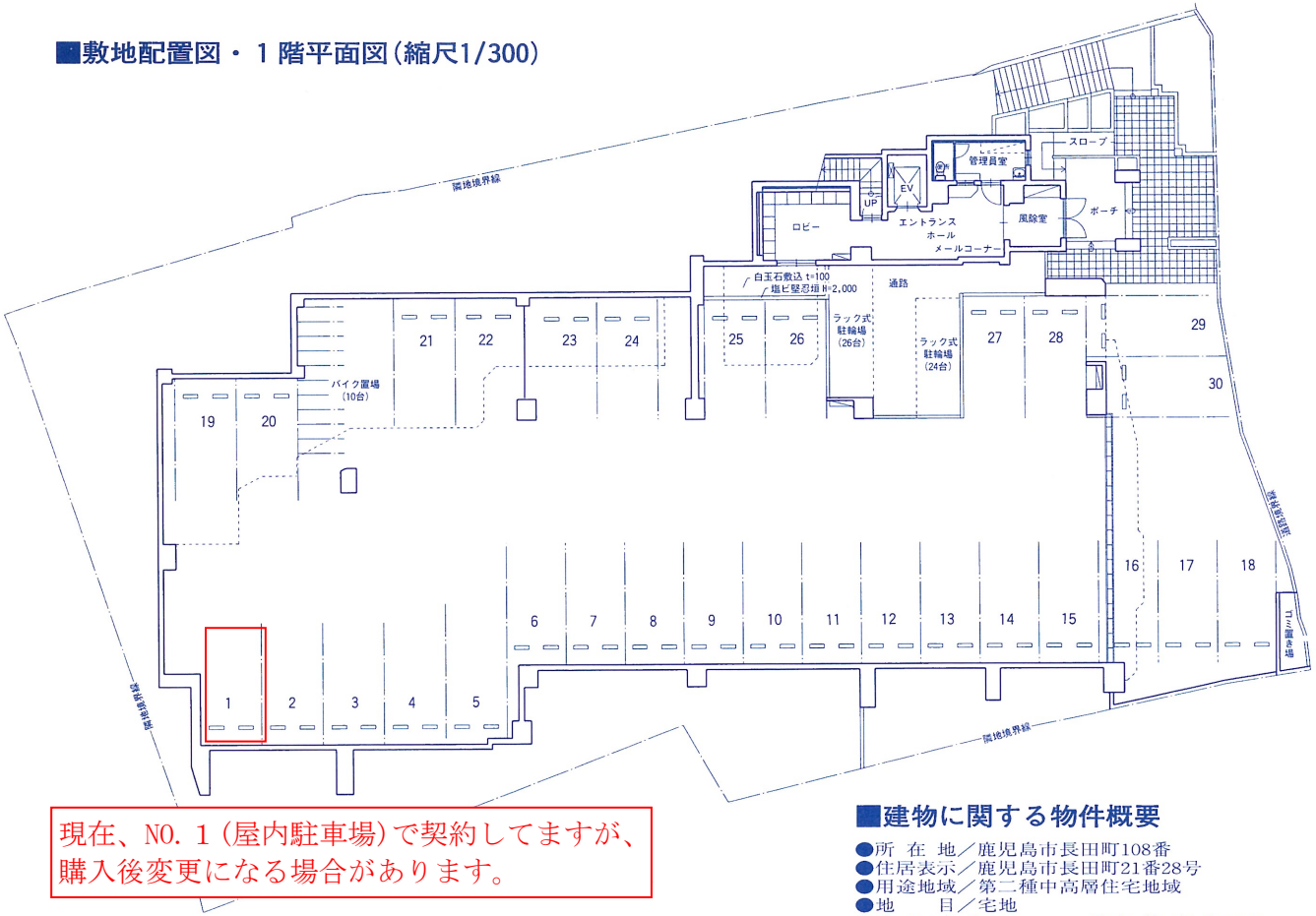
東側立面図

南側立面図



北側立面図

■敷地配置図・１階平面図（縮尺1/300）



現在、NO. 1（屋内駐車場）で契約してますが、購入後変更になる場合があります。

■駐車場車種制限（次の寸法以下に制限されます。）

区　　分		全長(㎜)	全幅(㎜)	全高(㎜)	重量(kg)	台　数
普通車	屋内平面式	4,900	1,800	2,200	—	17台
	屋外平面式	4,900	1,800	2,200	—	13台

1) 上記の全長・全幅・全高は、最高寸法ですので、必ずそれ以下であることをご確認下さい。当社係員に相談して下さい。
2) 場所により車両制限ぎりぎりや運転者によっては、出入りが多少難しい場合があります。

■階数表示について

建築基準法上では、地下１階・地上６階建ですが、不動産登記法に基づく表示登記では、地上７階建になります。パンフレット上は表示登記に基づきますので予めご了承下さい。

■建物に関する物件概要

- 所　在　地／鹿児島市長田町108番
- 住居表示／鹿児島市長田町21番28号
- 用途地域／第二種中高層住宅地域
- 地　　目／宅地
- 建ぺい率／60％
- 容　積　率／200％
- 総　戸　数／30戸
- 販売個数／30戸
- 敷地面積／1210.79㎡
- 建築面積／547.49㎡
- 延べ面積／3083.36㎡
  （容積不算入部分の面積826.85㎡含む）
- 構　　造／鉄筋コンクリート造 地下1階、地上6階建
- 専有面積／69.57㎡(10戸)～83.51㎡(1戸)
- テラス面積／11.68㎡(1戸)～15.22㎡(3戸)
- バルコニー面積／12.32㎡(2戸)～32.41㎡(1戸)
- アルコーブ面積／0.43㎡(3戸)～2.89㎡(6戸)
- 専用庭面積／8.70㎡(1戸)～15.38㎡(1戸)
- ルーフバルコニー面積／13.12㎡(1戸)～17.23㎡(1戸)
- ライトコート面積／3.59㎡(1戸)
- 間　取　り／3LDK、4LDK
- 分譲後の敷地の権利形態／
  建物は区分所有、土地は敷地権共有（所有権）
- 建築確認番号／第H11認建鹿市002036号
  （平成11年11月16日）
- 建物竣工予定／平成12年7月下旬
- 入居予定（引渡）／平成12年8月上旬
- 設計・監理／一級建築事務所　クリエイトプランニング
- 施　　工／大豊建設㈱九州支店
- 設計図書縦覧場所／
  「Fステージ長田」モデルルーム案内所
- 売　　主／㈱富士開発（建設大臣免許(11)第434号）

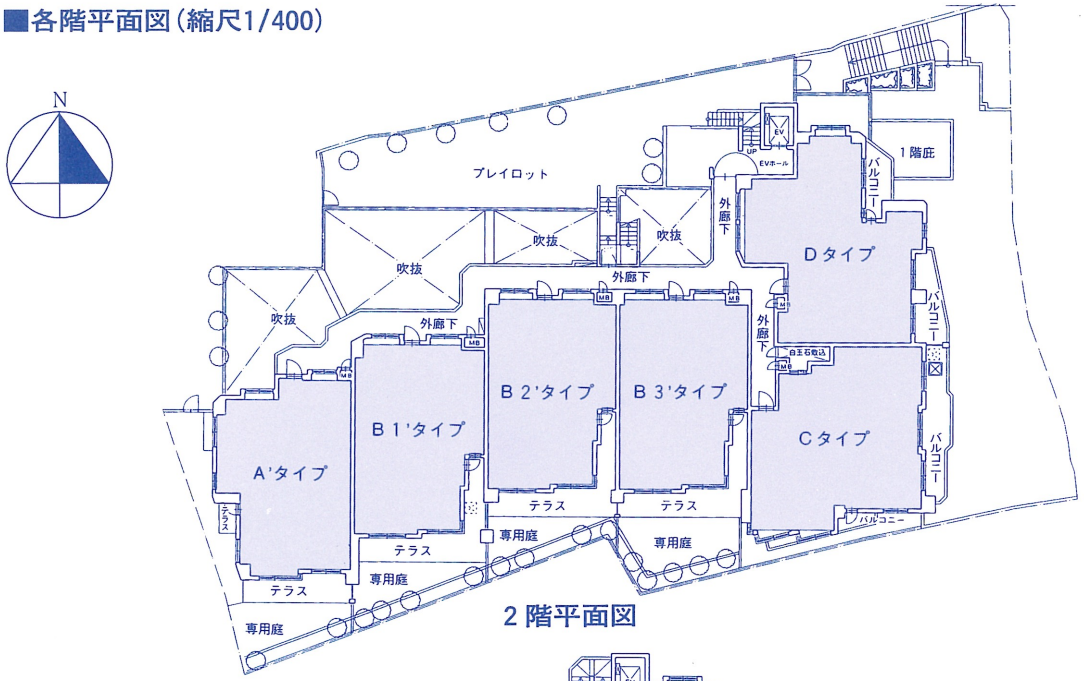
■周辺環境等について

(1) 敷地周辺の第三者所有地（官有地含む）の土地利用方法は、土地所有者によって決定され、建築物が新築・再築などをされる場合があります。その場合、周辺環境・景観及び日照条件などが変化することが予想されます。
(2) 本物件内には、電力供給を目的とした電柱・電線や雨水処理の為の道路側溝など、公共・公益物が入っている場合もあります。予めご了承下さい。

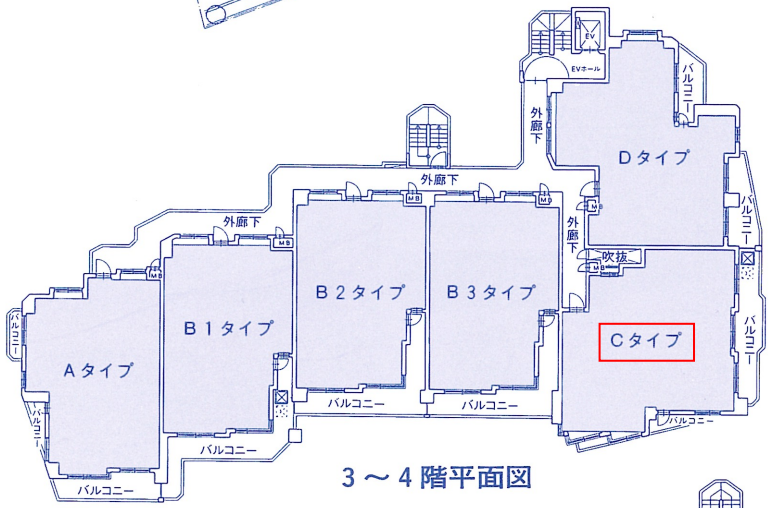
■容認事項（あらかじめご了承下さい）

◎図面の寸法は、㎜単位です。
◎敷地配置図・パースなどに描いている植栽などは、実際と異なる場合があります。
◎専有面積は、建築基準法による壁芯面積で算出しております。よって内法計算による登記面積は、この壁芯計算の面積より少なくなります。
◎畳数は、壁芯計算による面積に基づいて１畳＝1.62㎡ で算出しております。
◎専有面積には、メーターボックス（ＭＢ）・出窓の面積は含みません。
◎窓ガラスは建築基準法及び所轄消防署の指導並びにプライバシー上、不透明ガラス・網入りガラスとなるところがあります。
◎柱・梁、下り天井の形状は、階数により多少異なる場合がありますので、設計図書をご確認下さい。
◎方位記号は印刷の都合上、若干誤差が生ずる場合があります。また、建築基準法は真北を採用しますので、磁石（磁北）とは相違します。真北と滋北の誤差は地域により異なりますので、正確な方位（真北）は、設計図書でご確認下さい。
◎バルコニーに避難ハッチが設置されている場合の位置は、階数により異なりますので、間取図及び設計図書でご確認下さい。
◎図面の縮尺は、印刷の都合上、多少誤差が生じる場合があります。正確な寸法は施工図及び設計図書でご確認下さい。
◎受水槽などの各種ポンプ、エレベーター及びその機械室、電気室などは、設備の稼働により多少の騒音及び振動が生じる場合があります。
◎各住戸の床仕上げは一部フローリングとなっており、使い勝手によっては階下で音が発生する場合があります。
◎建築基準法などにより、和室の障子が木製障子の場合とアルミ障子の場合がありますので、設計図書でご確認下さい。
◎宅配ロッカーは、満杯の場合または「着払い」扱いの場合にはご利用いただけません。
◎ビニールクロス・塩ビシートなどの仕上材は製品の性質上、継ぎ目があらわれます。
◎施工上の都合・改良のため一部変更が生じる場合があります。

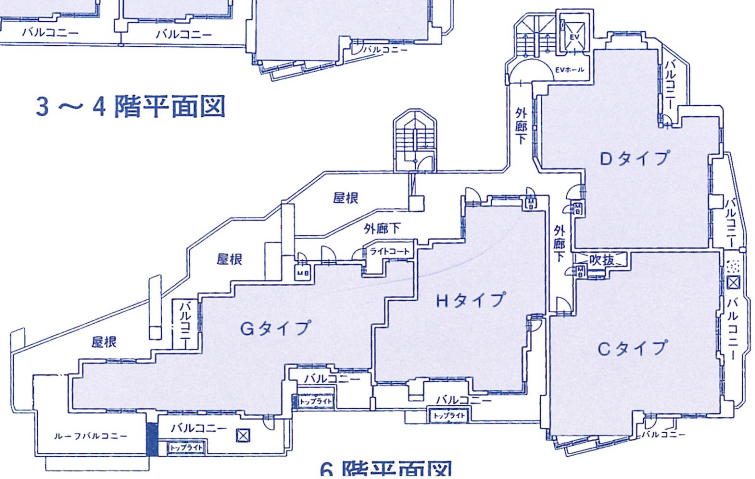
■各階平面図（縮尺1/400）



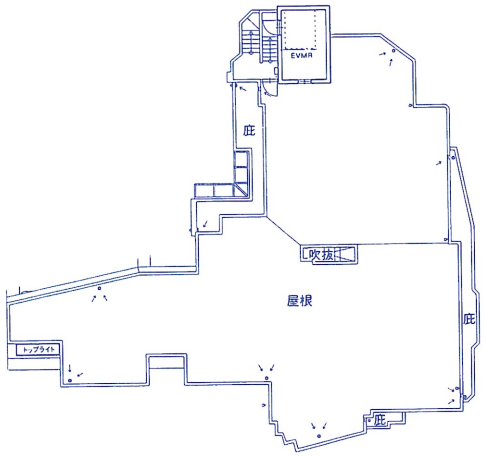
2 階平面図



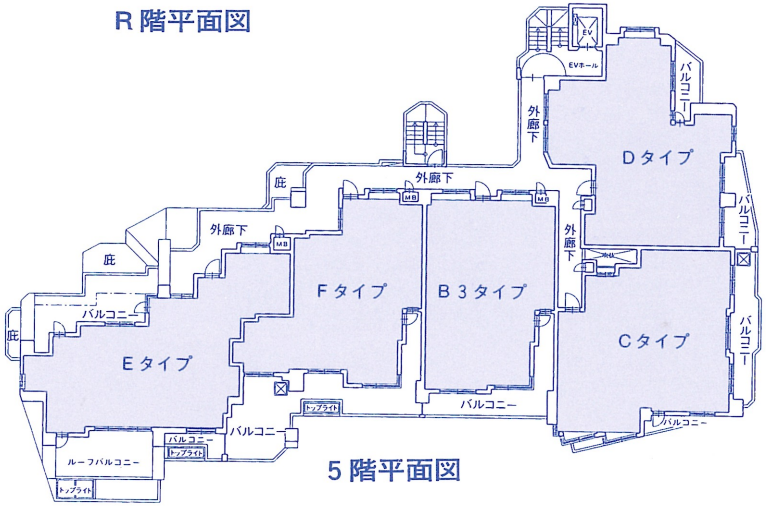
3 ～ 4 階平面図



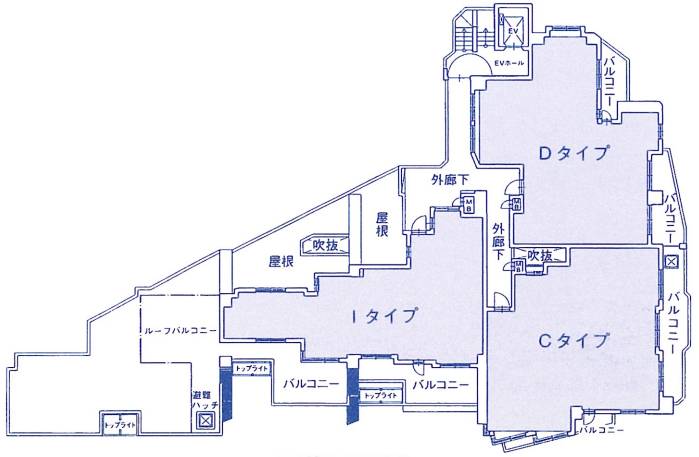
6 階平面図



R 階平面図



5 階平面図



7 階平面図

Equipment for life

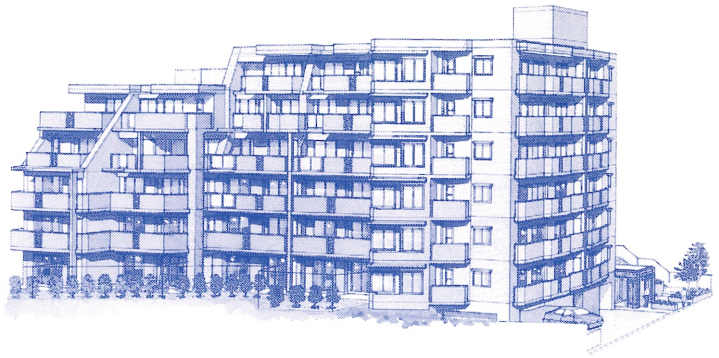
より便利に、より心地よく。暮らしを彩る設備・仕様。

専有部分

■全戸にBS、CS／マルチメディアを先取りする多チャンネルBS、CS。
■電話アウトレット／LD・TEL台・全居室に設置。2回線まで増設可能。
■TVアウトレット／LD・全居室に設置。
■LDと廊下に腰パネル／LDと廊下の腰パネルが高級感を演出します。
■LD・洋室・廊下はフローリング／床は木目の温もりを活かしたフローリング。
■収納スペースを各所に確保／豊富な収納が、生活空間をスッキリとさせます。

共用部分

■宅配ボックス／エントランスには、ご不在時に便利な宅配ボックスを設置
■安全性を備えたエレベーター／停電時自動着床機能がついています。
■ノンスリップシート貼り共用廊下／滑り防止と歩行音に配慮した仕様です。
■エントランスはオートロック／オートロックが無用の来訪者をシャットアウト。
■全戸駐車場完備／平面駐車場30台分確保。



ここがポイント!!

マンションにおけるさまざまな問題点の対策は、重要なポイントです。
当マンションでは次のような対策を講じています。

丈夫で長持ちするマンションとは

マンションの寿命は、建物の構造、材質、管理の善し悪しによって大きく違い、重要なポイントです。

■給排水管：給排水設備の老朽化対策も大切です。給排水管は15～25年と言われ、特に都市部の水道水には滅菌のための塩素などが多く含まれ、配管類が錆びてしまいます。定期的な保守点検と簡単に交換できる構造が望ましいとされています。
当マンションは、給水管の交換が簡単にできる二重床工法を採用し、給水管はポリブテン管を使用しています。ポリブテン管とは、超高分子で出来たポリテン樹脂を使用した配管で、耐熱性に優れ腐蝕、凍結に強い配管です。他に管理費には2年に1回雑排水管清掃を含んでいます。
■管　　理：管理会社は、住友グループの管理会社「住友不動産建物サービス」に委託します。諸設備の点検を2ヶ月に1回実施します。受水槽、消防設備などの法定点検を実施し、建物診断カルテを無料で実施します。また、20年の長期修繕計画に基づき修繕計画を立てています。
■構　　造：鉄筋が錆びないように、コンクリートのかぶり厚さを充分にとっています。（主要構造概要）

室内の音について

家族それぞれの最低限のプライバシーもポイントです。

■水まわり：トイレや洗面室・浴室（台所は除く）での発生音は、家族であっても聞かれたくない場合があります。当マンションでは、水まわりが居室に面している場合は、間仕切壁のプラスターボード（厚さ9.5㎜）を片面だけ二重（普通は1枚）に貼って、壁を厚くして対応しています。但し、浴室の内側壁は、一般工法と同じです。
■排 水 管：排水管が入っているPSが、洋室・リビングに面している場合は、間仕切壁のプラスターボード（厚さ9.5㎜）を二重（普通は1枚）に貼って対応しています。

外部からの音について

ポンプ、エレベーター等マンション内部の音対策も重要なポイントです。

■エレベーター：住戸側のエレベーターシャフトのコンクリート厚さを200㎜とし、住戸と接する面を短くし、エレベータシャフト側にはクローゼットを設け居室への防音対策を講じています。
■加圧ポンプ：受水槽から各住戸へ水を送る加圧ポンプを別棟受水槽下部に設置します。ポンプ室は、コンクリート壁で覆った部屋で、内壁には厚さ50㎜のグラスウールを貼った、防音構造とします。また、ポンプ本体と土間床の間には、防振ゴムを挟み、伝達音を防止します。
■サ　ッ　シ：セミエアータイトサッシ（遮音等級：25等級）を採用しています。遮音等級25等級とは、外部の音を室内に25デシベル低減できるサッシの基準のことです。

上下階からの音について

上下階からの音はトラブルのもとで、重要なポイントです。

■床スラブ：上階からの音を防ぐためには、床のコンクリートスラブ厚さが150㎜以上、小梁が入っていない工法なら180㎜以上と一般的に言われています。当マンションは小梁を入れた工法で200㎜を確保しています。
■床 下 地：床下地は置床工法と呼ばれる二重床工法を採用しています。床コンクリートとフローリング材の間にフリーフロアと厚さ50㎜遮音マット（グラスウール）と厚さ20㎜のパーティクルボードを入れた遮音等級：LL45、LH55の製品を採用していますが、当マンションは床スラブ厚さ200㎜を確保していますので、メーカー換算値ではLL40、LH50の遮音等級となります。
■　梁　：重量床衝撃音A（LH）は、梁で囲まれたスラブ面積が関係しており、スラブ面積が小さいほど音が小さくなります。当マンションは梁を入れたラーメン構造で設計されています。

隣戸からの音について

隣戸からの音を防げるかどうかは、重要なポイントです。

■戸 境 壁：隣戸からの音は、境の壁（戸境壁）のコンクリート厚さが左右します。通常150㎜あればピアノ音も気にならないとされていますが、当マンションは180㎜で施工致します。この壁は遮音だけでなく、耐震性が強化されるメリットもあります。また、管理上、使用細則で午後9時から午前8時までの楽器類の演奏を禁止しています。
■そ の 他：さまざまな防音対策も窓を開けたら意味がありません。そこで、バルコニー側は、バルコニー隔板上部と横に防音用の壁を設置しました。（但し、隔板を支える枠分の隙間ができます。）

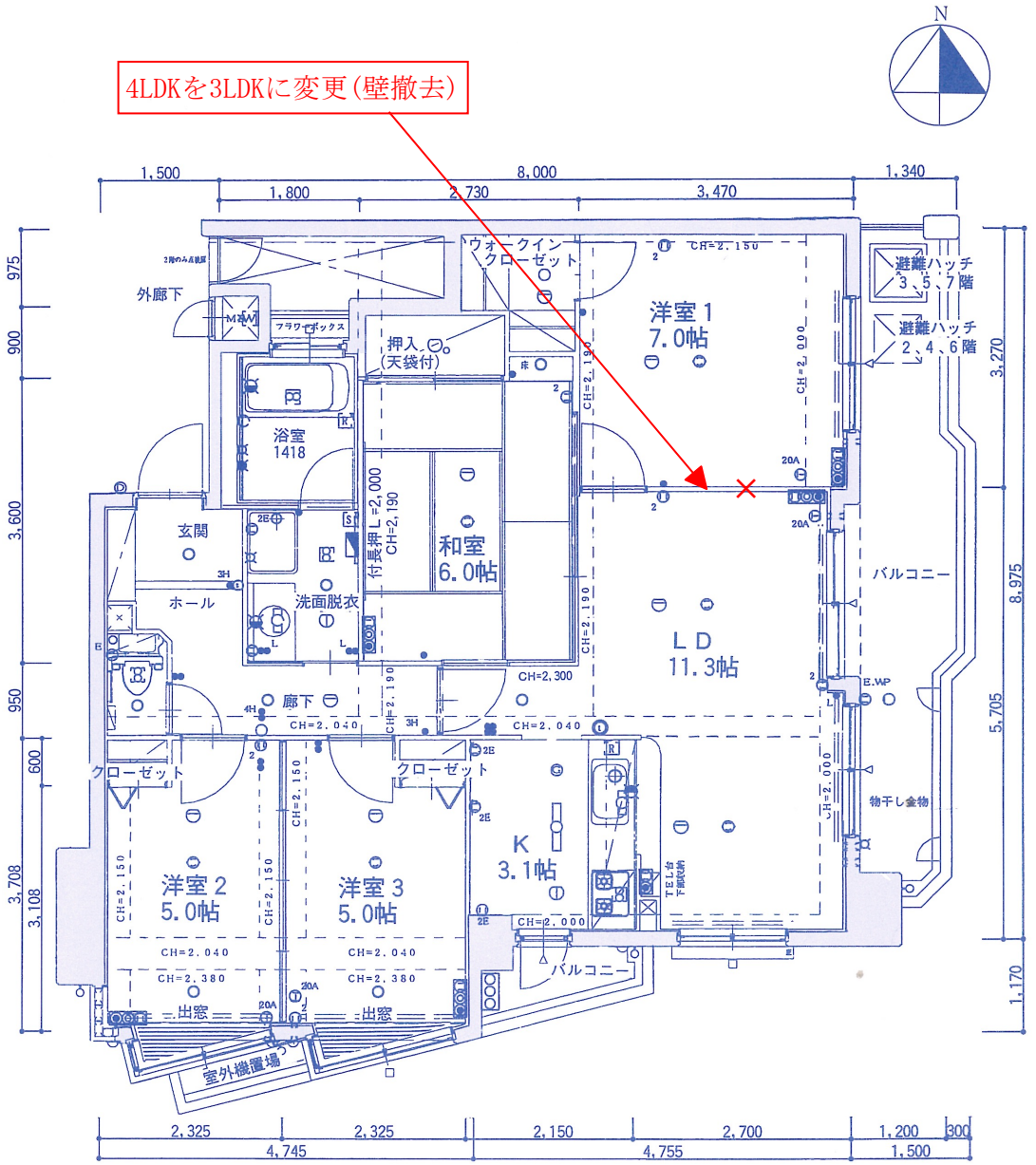
健康対策とは

室内の化学物質対策も、大切なポイントです。

合板やビニールクロスなどの接着剤などに含まれるホルムアルデヒドは、空気中に放散されると健康を害する恐れがあります。そこで当マンションは、住宅生産団体連合会、「住宅内の化学物質による室内空気質に関する指針」に基づき、床（フローリング、パーティクルボード、ベニヤ）、木製建具、扉などで、このホルムアルデヒドを極力排除しているJIS基準「F1」対応品を使用しています。
また、壁・天井などのビニールクロスには、ノンホルマリンタイプの接着剤を使用しています。

■ホルムアルデヒド放散量等級表（JIS規格）

表示の成分	ホルムアルデヒド放散量	
	平均値	最大値
F1	0.5mg／以下	0.7mg／以下
F2	5.0mg／以下	7.0mg／以下
F3	10.0mg／以下	12.0mg／以下



C TYPE 4LDK

- 専有面積／81.48㎡(24.64坪)
- バルコニー面積／13.36㎡
- アルコーブ面積／2.89㎡
- 室外機置場面積／0.88㎡

7F				I(701)	C(702)	D(703)
6F			G(601)	H(602)	C(603)	D(605)
5F		E(501)	F(502)	B3(503)	C(505)	D(506)
4F	A(401)	B1(402)	B2(403)	B3(405)	C(406)	D(407)
3F	A(301)	B1(302)	B2(303)	B3(305)	C(306)	D(307)
2F	A'(201)	B1'(202)	B2'(203)	B3'(205)	C(206)	D(207)
1F	駐車場					エントランス 管理員室・ロビー

■ 専有部分設備概要

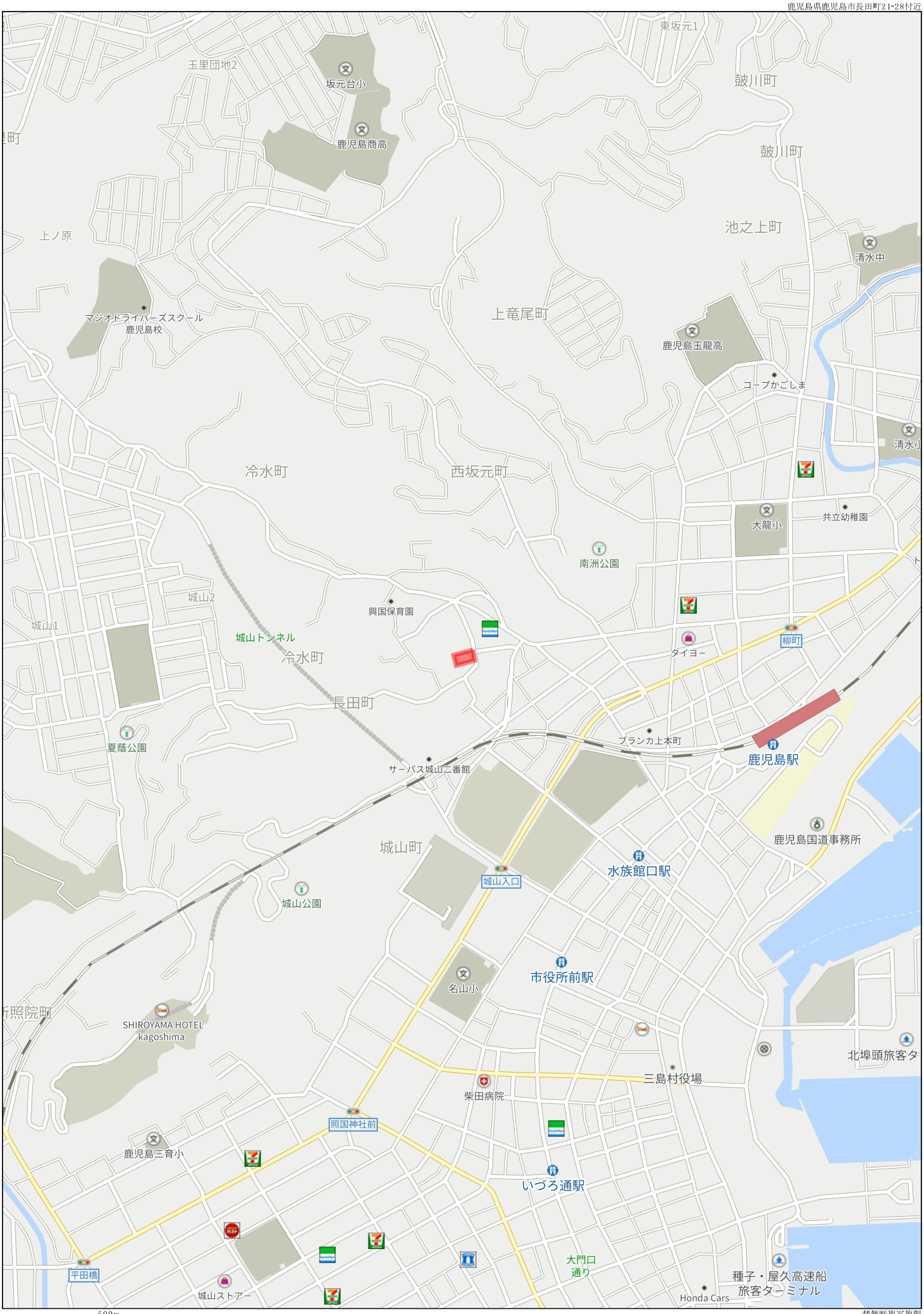
電　　気	供 給 先：九州電力㈱ 契約容量：40A（60Aまで増量可） MB内に九州電力㈱貸与メーター 分 電 盤：電灯・コンセント7・クーラー4（E.Gタイプのみ5） 予備5（E.Gタイプのみ4） 16回路用、蓋付タイプ（洗面室に設置） メーカー：河村電気産業㈱ コンセント：居室・洗面室各2ヶ所、LD 4ヶ所、台所4ヶ所、廊下（フットライト兼用）・トイレ・バルコニー（E.G.Iタイプのみルーフバルコニー）各1ヶ所 照　　明：玄関（白熱灯60W センサー回路）、廊下・洗面室・トイレ・床の間（白熱灯60W）、台所（蛍光灯40W）、流し手元灯（蛍光灯20W）、洗面化粧手元灯（蛍光灯15W）、バルコニー（蛍光灯13W、Eタイプ除く）、ルーフバルコニー（E.G.Iタイプのみ蛍光灯13W）、台所入口（白熱灯60W）、リビング入口（D.Eタイプのみ白熱灯60W）、ウォークインクローゼット（白熱灯40W：Cタイプのみ）その他は引掛シーリング、Cタイプ洋室2・Dタイプ洋室2・3・Eタイプ洋室2　ダウンライト（白熱灯60W）、 照明重量制限：10kg メーカー：照明器具・㈱東芝ライテック 配線器具・松下電工㈱
水　　道	受水槽から加圧ポンプによる給水　供給先：市水道局　MB内に水道遠隔指示メーター設置 給水箇所：台所・洗面化粧台・洗濯パン・浴室・トイレ・バルコニー（各タイプLD前1ヶ所） 給 水 管：ポリブテン管 メーカー：積水化学工業㈱
ガ　　ス	種　　類：都市ガス　供給箇所：給湯器、台所 ガス漏れ対策：MB内にマイコンガスメーター（日本ガス㈱貸与）設置 供給会社：日本ガス㈱　ガス管：白ガス管（土間：外面ライニング鋼管）
インターホン	通話箇所：親機（LDに設置）と集合玄関機（エントランス）・子機（各戸玄関前）・エントランスで通話可能（管理員室から住戸側への通話は可能） 機　　能：エントランスオートロック解除ボタン付・非常警報（警備会社へ通報） メーカー：アイホン㈱
換 気 設 備	給　　気：LDKにφ100mmの換気レジスターを1ヶ所設置 排　　気：トイレ・洗面室（天井換気扇）、台所（レンジフード）、浴室（乾燥機付換気扇）の各1系統による強制換気
排 水 設 備	材　　質：耐火二層管（土間は塩ビ管） 最下階（下階が非住戸）とその上階との排水系統は別系統（最終処理は同系統）
キ ッ チ ン	扉　：メラミン鏡面仕上げ（吊戸棚：耐震ラッチ付）　天　板：人造大理石 キッチンパネル：ノンアスベスト不燃化粧板 メーカー：アイカ工業㈱ 水　　栓：シングルレバー式混合水栓（ハンドシャワー付） L=2,400㎜ メーカー：タカラスタンダード㈱
洗面化粧台	幅　：1,000㎜　天板：人造大理石　扉：メラミン鏡面仕上げ　化粧鏡：くもり止めヒーター付　照明 水　　栓：シングルレバー付混合水栓 メーカー：タカラスタンダード㈱
ユニットバス	仕様：窓、ブラインド、物干レバー、収納カウンター、化粧鏡、風呂蓋付　シャワー水栓：サーモ水栓 オートバス機能：自動追焚機能、自動湯はり、自動ストップ、自動保温付　浴槽水栓：混合水栓・バリアフリータイプ サイズ：4LDK・1418（内法1.4m×1.8m）・3LDK・1317（内法1.3m×1.7m）　メーカー：日立化成工業㈱
ト　イ　レ	仕　　様：便器一体型ウォシュレット（リモコン付）　便器色：サンドベージュ　便座：抗菌仕様 機　　能：洗浄機能、暖房便座、温風乾燥、脱臭機能、ネオボルテックス方式（静洗浄音・節水型） メーカー：INAX㈱
テレビアウトレット	設置箇所：LD・全居室設置　受信内容：VHF、UHF、BS、CS（ディレクTV） 放送内容：〔一般放送〕NHK総合、教育、MBC、KTS、KKB、KYT 計6チャンネル 〔有料放送〕NHK衛生第1、第2、WOWWOW・スポーツ16、音楽14、ニュース13、映画39、アニメ・ドラマ12、公営競技20、ホビー・カルチャー23、アダルト15　計155チャンネル　合計161チャンネル 注意事項：NHK受信料やBS、CS、視聴料金及びチューナーなどは別途有料になります。
給　　湯	各戸20号ガス焚瞬間湯沸器による給湯　給湯箇所：台所・洗面室・浴室　メーカー：リンナイ㈱
電話アウトレット	LD・全居室設置、TEL台部分に設置　電話回線：1住戸1回線実装（2回線まで増設可、MDF回線総数：65回線）
冷暖房スリーブ	LD・洋室に冷暖房器用スリーブ（E・G・Iタイプのみ全居室）・コンセント配管配線済 単相2線式（100V～200V切替可能）　重量制限：家庭用対応

■共用部分設備概要

水　　道	引　　込：東側道路の本管100㎜管より40㎜管で引込　方式：加圧式給水方式（停電対策：本管直接栓を受水槽前に設置）各階掃除用散水栓設置 受 水 槽：FRP製　容量16㎥　有効：14㎥　藻類増殖防止設計　水槽内照度率：0.05%以下 メーカー：積水プラントシステム㈱ ポ ン プ：受水槽下に設置（防音・防震対策：壁グラスウール貼、基礎ポンプ間に防震ゴム設置） メーカー：㈱川本製作所
排　　水	汚　　水：公共下水道に直接放流　雨水：道路側側溝に直接放流
照 明 設 備	点灯方式：共用灯は、自動点滅方式とタイマー式の併用 常時点灯箇所：風除室1、エントランスホール2、メールコーナー2 非常照明：各階エレベーター前、管理員室、風除室、エントランスホール、駐車場
エレベーター	性　　能：ロープ式9人乗り1基　速度：60m/分、全階防犯ガラス、地震時管制運転、停電時着床装置付、同時通話インターホン付 かご内法：幅1,050㎜×奥行1,520㎜×高さ2,350㎜　出入口寸法：W800㎜×H2,000㎜ 騒音対策：機械室は屋上塔屋に設置、機械・建物間に防震ゴム設置、居室面は厚200㎜コンクリート壁 メーカー：東芝エレベーター㈱
機 械 監 視	監視箇所：住宅内インターホン非常用押し釦、受水槽満減水、火災報知機、加圧ポンプ異常、屋内消火栓ポンプ異常、消火水槽満減水、消火栓用補給水槽満減水（警備・管理会社へ通報）
防 犯 設 備	オートロックシステム（共同玄関のキー解除を住戸内にて対応）、オートドア（タイマー解除付） 内部への進入防止扉（高さ2.0m）
防火防災設備	2～7階の外廊下に屋内消火栓設置、自動火災報知設備設置、各階廊下に消火器設置、1階駐車場に移動式粉末消火設備設置、1階ロビー内に屋内消火栓設置
避 雷 設 備	屋上に1ヶ所避雷針設備を設置

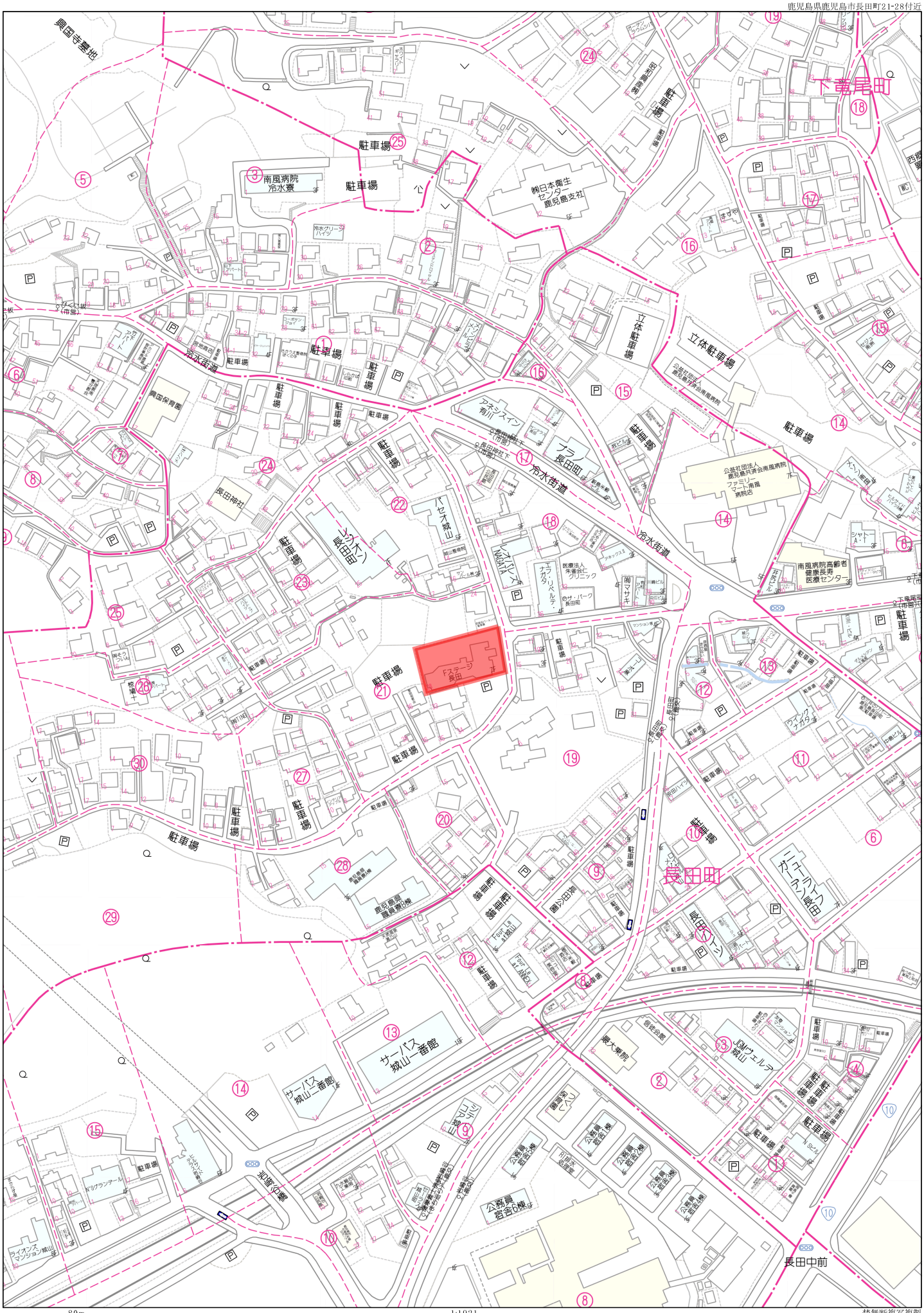
■主要構造概要

構造・規模	鉄筋コンクリート造・地下1階、地上6階建て　ラーメン構造 耐震設計：新耐震法に基づく設計	
地 盤 基 礎	土質：地下地盤面より−3.0m付近まで礫混り砂、−3.0m～−6.0mシルト質砂、−6.0～−7.5m付近まで砂礫、それ以深はN値60の砂（支持層） 建築基礎構造設計指針に基づく液状化検討結果：指針に依る判定により、各深さにおける液状化発生に対する安全率Fe値が全て大きくなる地層のため「液状化危険度は極めて低い地層」と判定。 基礎：PHC拡底パイル（セメントミルク注入工法） 杭径φ450～550 杭長 7m10本、10m81本、合計本数91本使用、地震時及び鉛直応力に非常に強い、建設省認定を受けた杭基礎です。杭先端で口径が広がっている為、周辺摩擦力に加え先端支持力が大きく発揮され支持層がN値60以上に最適な杭です。高強度のコンクリートの使用及びプレストレスの導入により、大きな圧縮強度、曲げ強度を持ち、建設省、日本建築センターの「地震に対する建築物の基礎の設計指針」に対応した高品質で信頼のおける「杭」を採用しました。 杭メーカー：東洋高圧㈱	
鉄筋コンクリートかぶり厚	屋根・床スラブ、非耐力壁　屋内：40㎜、屋外：40㎜（仕上無）、30㎜（仕上有） 柱・梁・耐力壁　屋内：40㎜、屋外：50㎜（仕上無）、40㎜（仕上有）	土に接する柱・梁・床・耐力壁：50㎜ 基礎部分：すべて70㎜
住 戸 構 造	コンクリートスラブ厚：戸境床スラブ・200㎜（トイレピット部分のみ・150㎜） コンクリート壁厚：戸境壁・180㎜、外壁・170㎜、エレベーターシャフト壁・200㎜（住戸側）、その他180㎜	

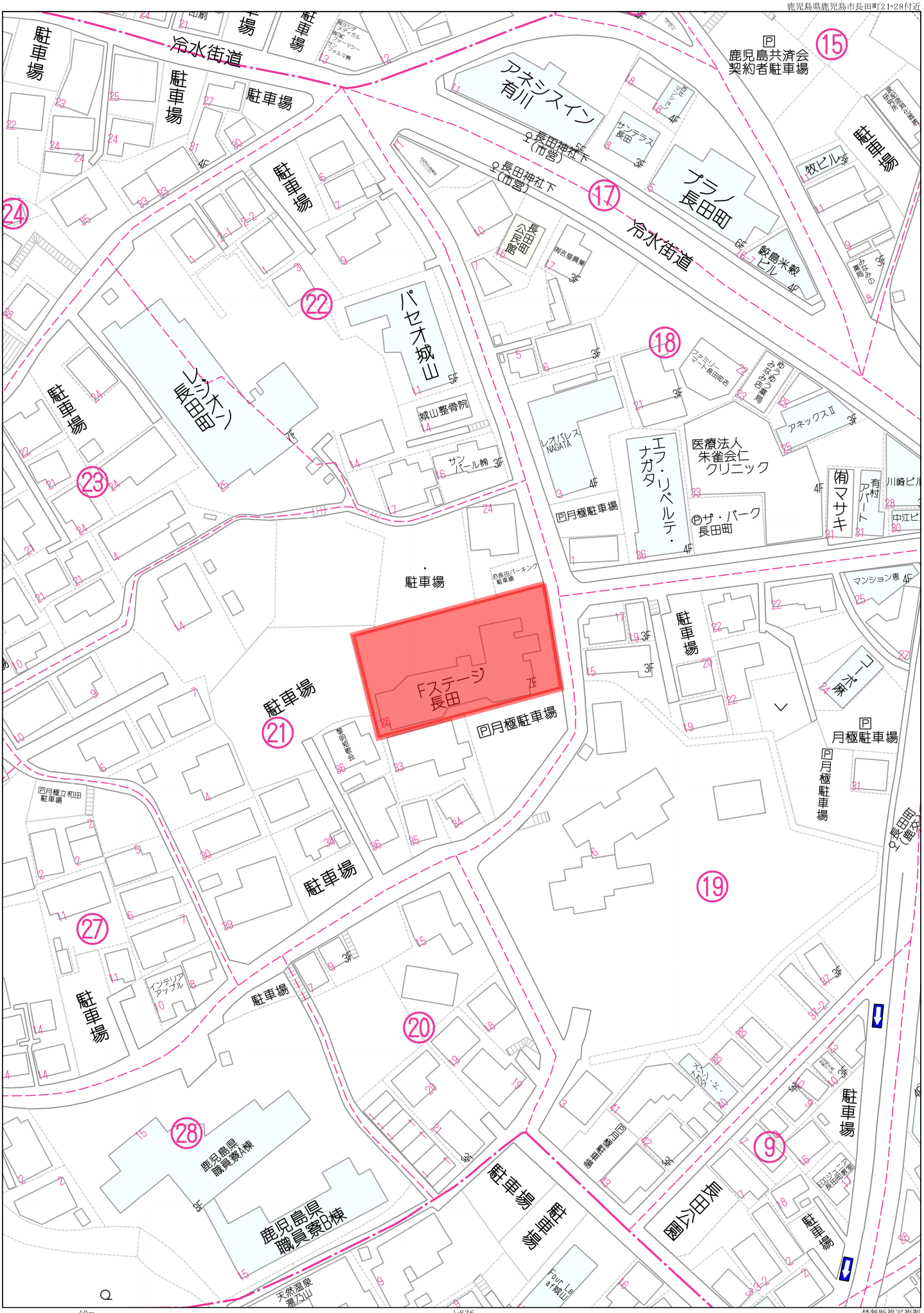


Copyright(C)2023 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
有限会社丸建商事
Z13H0957-20230920183554



Copyright(C)2023 ZENRIN CO., LTD.
禁無断複写複製
有限会社丸建商事
Z13H0957-20230920183154



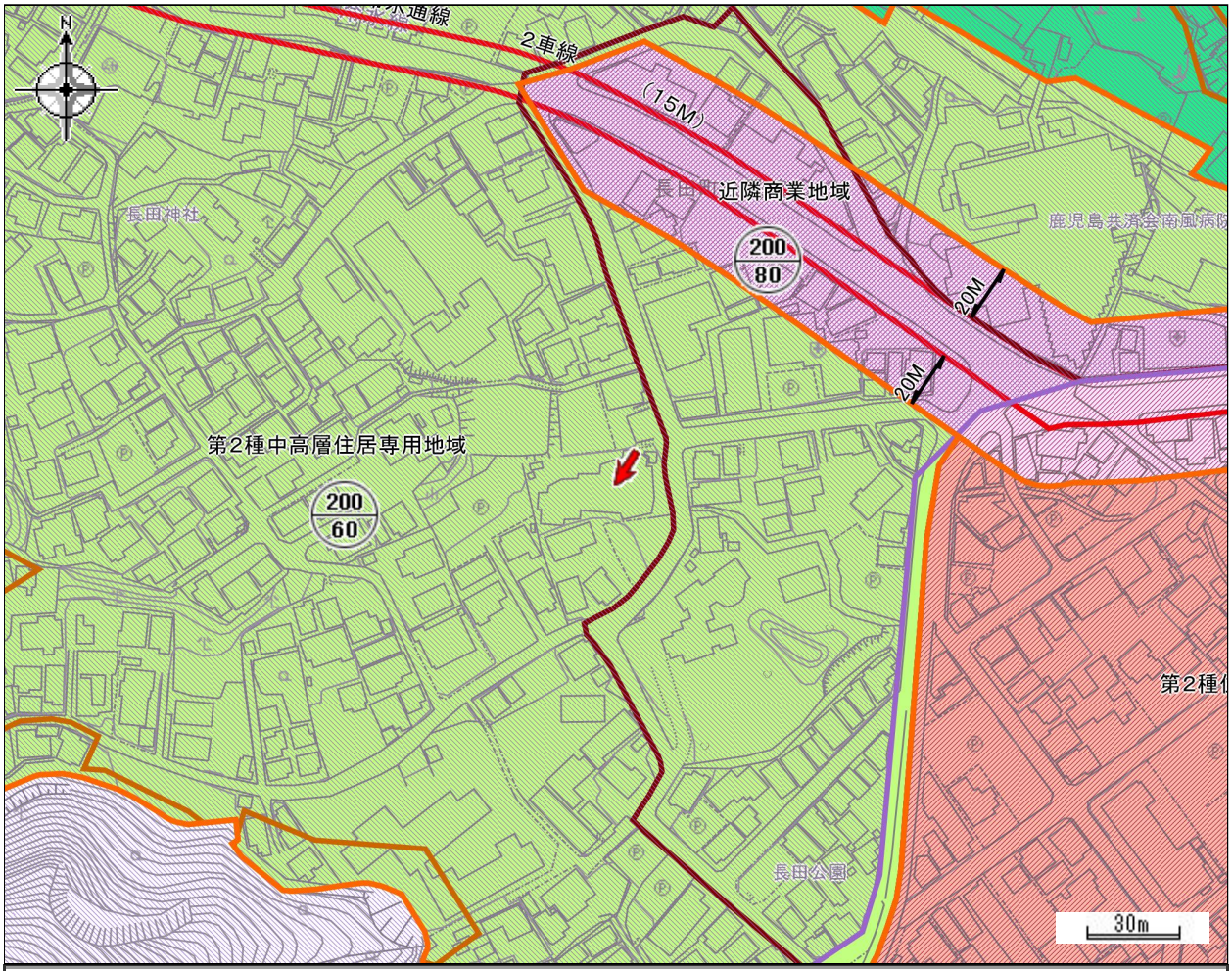
40m

1:836

Copyright(C)2023 ZENRIN CO., LTD.

禁無断複写複製
有限会社丸建商事

Z13H0957-20230920182935



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	第二種中高層住居専用地域	容積率（%）	200
建ぺい率（%）	60	防火・準防火地域	建築基準法第22条指定地域
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	-
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	既指定　H16.7.1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	-
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1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。

かごしまiマップ－都市計画情報　2023/9/20 18:45:48　Copyright (C) kagoshima City. All Rights Reserved.

ID : 07893033

建物謄本

専有部分の家屋番号	１０８－１　～　１０８－３１				
表　題　部　（一棟の建物の表示）		調製	余　白	所在図番号	余　白
所　在	鹿児島市長田町　１０８番地			余　白	
建物の名称	Ｆステージ長田			余　白	
①　構　造	②　床　面　積　㎡			原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄筋コンクリート造陸屋根７階建	1階　５０５：９１ 2階　４４８：３６ 3階　４４８：３６ 4階　４４８：３６ 5階　３９４：３５ 6階　３２２：８６ 7階　２３９：７０			〔平成１２年８月３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	鹿児島市長田町１０８番	宅地	１２１０：７９	平成１２年８月３日

表　題　部　（専有部分の建物の表示）			不動産番号	３４０００１１２４３０７
家屋番号	長田町　１０８番の１１		余　白	
建物の名称	３０６		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	鉄筋コンクリート造１階建	3階部分　７８：５３	平成１２年７月２５日新築 〔平成１２年８月３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	２２５６５１分の８１４８	平成１２年７月２５日敷地権 〔平成１２年８月３日〕

管理に係る重要事項調査報告書

物件名称	Fステージ長田			
総戸数	30 戸	総棟数	1 棟	
物件所在地	鹿児島県鹿児島市長田町21-28		対象住戸	306号室

1 管理計画認定の有無、認定取得日

管理計画認定(5年有効)の有無	□ 有(認定取得日) ■ 無
認定を行った都道府県知事等	
備考	

2 管理体制関係

管理組合名称	Fステージ長田管理組合
管理組合組織	■ 区分所有者全員で組織する管理組合 □ 団地建物所有者全員で組織する管理組合
管理組合役員数	理事:2名 監事:1名
管理組合役員の選任方法	■輪番制 □立候補制 □指名制
総会・決算関係	定期総会は概ね毎年10月に開催 (決算月:7月)
理事会活動状況	3回開催(2021年11月～2022年10月)
管理規約原本	2020年10月 管理規約集の変更
共用部分に付保している損害保険の種類	■ 火災保険(ﾏﾝｼｮﾝ総合保険) ■ 施設賠償責任保険 ■ 個人賠償責任保険 ■ 地震保険 □ 積立ﾏﾝｼｮﾝ保険 □ その他 ( )
使用規則等の規程	□ 駐車場使用規則 □ 自転車置場使用規則 □ 専有部分改修規則 ■ 使用細則、集会室運用細則、修繕特別委員会 会則、防犯カメラ運用細則

3 共用部分関係

基本事項

建築年次	2000年08月 竣工
共用部分に関する規約等の定め	共用部分の持分 □ 床面積割合 ■ その他 (別表参照下さい。) 詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください
専用使用に関する規約等の定め	詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください

駐車場

駐車区画数	敷地内	平面式30台 立体自走式0台 機械式0台
	敷地外	該当なし

駐車場使用資格	賃借人の使用の可否　■ 可　□ 不可 詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください
駐車場権利承継可否	□ 可　■ 不可
車種制限の内容	詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください
空き区画の有無	管理事務室(防災センター含む)に確認ください
空き待ち数(待機者数)	管理事務室(防災センター含む)に確認ください
空き区画補充方法等	抽選
駐車場使用料	5,100円～8,400円／台・月

自転車置場・バイク置場(ミニバイク置場)

区画数	自転車50台　バイク10台　ミニバイク0台
空き区画の有無	管理事務室(防災センター含む)に確認ください
使用料の有無	自転車 □ 有　■ 無 バイク ■ 有　(月額300円) □ 無 ミニバイク □ 有　■ 無

4　売却依頼主負担管理費等関係　　(　　2023年07月31日　　現在　※当該年月の金額を表示)

管理費	月額	8,450 円	(滞納額	0 円)
修繕積立金	月額	7,370 円	(滞納額	0 円)
駐車場使用料	月額	7,600 円	(滞納額	0 円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
	月額	円	(滞納額	円)
遅延損害金	□ 有　(　　円)		■ 無	
管理費等支払方法	当月分を当月3 日に支払い			
管理費等支払手続	■ 集金代行会社委託 □ 口座振替　(　　) □ 自動送金　(　　) □ 振込			

5 管理組合収支関係

①直近の収支・財産状況　　（　　2022年07月　　現在）

管理費会計収入総額	12,013,759 円	（内、前期繰越金	6,555,783 円含む）
管理費会計支出総額	4,635,295 円		
管理費会計繰越額	7,378,464 円		
管理費会計資産総額	7,383,526 円	（内、滞納総額	322,710 円）
管理費会計負債総額	5,062 円		
修繕積立金会計収入総額	27,942,166 円	（内、前期繰越金	25,493,764 円含む）
修繕積立金会計支出総額	0 円		
修繕積立金会計繰越額	27,942,166 円		
修繕積立金会計資産総額	27,942,166 円	（内、滞納総額	158,820 円）
修繕積立金会計負債総額	0 円	（内、借入金残高	0 円）

②当年度の管理組合収支予算

管理費会計収入予定額	12,837,984 円	（内、前期繰越金	7,378,464 円含む）
管理費会計支出予定額	6,422,880 円		
管理費会計繰越予定額	6,415,104 円		
修繕積立金会計収入予定額	30,390,166 円	（内、前期繰越金	27,942,166 円含む）
修繕積立金会計支出予定額	1,800,000 円		
修繕積立金会計繰越予定額	28,590,166 円		

③管理費等の変更予定等　　（　2023年08月31日　現在）

管理費	変更予定無
修繕積立金	変更予定無
専用庭使用料	変更予定無
ルーフバルコニー使用料	変更予定無

※ 管理費等の変更予定有又は一時金の徴収予定有とは、総会で承認されている
場合又は総会に上程される事が決定している場合を指し、ただし、それを弊社が把握している場合に限ります。

④修繕積立金の定め

修繕積立金に関する規約等の定め	詳細は、管理規約を参照してください

⑤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	□ 有　　■ 無 詳細は、管理規約を参照してください

6 専有部分使用規制関係

専有部分用途	□ 住宅専用(住宅宿泊事業は可)　■ 住宅専用(住宅宿泊事業は不可)　□ 住宅以外も可 詳細は、管理規約を参照してください 民泊禁止です。(2016年10月総会決議済)
専有部分使用規制	ペットの飼育制限　■ 有　□ 無 備考 (　可・ペットの専有部以外での歩行禁止(共用部は抱きかかえる事)犬、猫はいかなる場合でも一匹限度。(鳴声、異臭、毛)等で迷惑を掛けない。使用細則参照。　) 専有部分内工事の制限　■ 有　□ 無 備考 (　組合承認(規約第18条参照)。予め設計図・仕様書及び工程表を添付した申請書を提出し、書面による承認を受けなければならない。　) 楽器等音に関する制限　■ 有　□ 無 備考 (　午後9時～翌午前8時は演奏禁止。　) 詳細は、管理規約、使用規則等を参照してください。

7 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	■ 有(　2017年10月総会決議済　)　□ 無　□ 検討中	
※ 長期修繕計画とは、分譲会社からの引渡時に制定されたものまたは総会決議を得たものを指し、年月を表記している場合は制定年月または総会年月を指します。		
共用部分等の修繕実施状況	非常用照明設備不具合改修工事	2015年4月実施
	給水・検針方式普通式変更工事	2015年4月実施
	消防設備改修工事	2015年4月実施
	給水ポンプユニット更新工事	2015年4月実施
	照明設備LED化工事	2015年9月実施
	エスココントロールシステム工事	2015年9月実施
	エントランスホール空調機取替工事	2023年3月実施　他
※ 当修繕は管理組合が一定年数経過毎に計画的に行う大規模修繕工事をいい、弊社の情報提供可能な範囲といたします。 ※ 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　(　2023年08月　現在)

実施予定無
予定されている工事の概要
※ 大規模修繕工事の実施予定有とは、総会決議で決定し、かつ、それを弊社が把握している場合を指します。

8　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

確認の申請書および添付図書並びに確認済証(新築時の物)	■ 有	□ 無	□ その他	
検査済証(新築時の物)	■ 有	□ 無	□ その他	
増改築を行った物件である場合				
確認の申請書および添付図書並びに確認済証(増改築時の物)	□ 有	□ 無	■ 該当無	□ その他
検査済証(増改築時の物)	□ 有	□ 無	■ 該当無	□ その他
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	□ 有	□ 無	■ 該当無	□ その他
建築基準法第12条の規定による定期調査報告書の対象である場合				
定期調査報告書・定期検査報告書(昇降機等)	■ 有	□ 無	□ 該当無	□ その他
1981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	□ 有	□ 無	■ 該当無	

9　アスベスト使用調査の内容

アスベスト使用調査結果の記録の有無	□ 有　■ 無　□ その他　(　　)
アスベスト使用調査の内容 調査実施日: 調査機関: 調査内容: 調査結果:	

10　耐震診断の内容

耐震診断の有無	□ 有　■ 無　□ その他　(　　)
耐震診断の内容	

11　建替え関係

建替え推進決議の有無	□ 有 （　　決議 ）　■ 無　□ 検討中
要除却認定の有無	□ 有 （　　認定 ）　■ 無 □ 申請中 （　　申請 ）　□ 検討中
建替え決議、マンション敷地売却決議の有無	□ 有 （　　決議 ）　■ 無　□ 検討中
備考	

12　管理形態

マンション管理業者名	株式会社長谷工コミュニティ九州
業登録番号	国土交通大臣 (3)第093474号
主たる事務所の所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目 21番28号いちご博多駅前スクエア
委託(受託)形態	■ 全部　□ 一部

13　管理事務室関係

管理員勤務日、時間	月・水・木・金曜日　午前9時～正午
電話番号	099-222-8861
本物件担当事業所	鹿児島支店 住所:鹿児島県鹿児島市山之口町3番31号 住友生命鹿児島ビル 電話:0570-003-603 担当:花野 徹

14　コミュニティ関係

自治会・町内会等	□ 有　■ 無　(町内会加入は各個人の任意。)　□ 不明 有の場合、その概要
サークル・イベント活動	□ 有　□ 無　■ 不明 有の場合、その概要

15 その他

マンション管理業協会適正評価制度	有無(1年有効)	□ 有(登録日　　) ■ 検討中
	評価	□ 五つ星 □ 四つ星 □ 三つ星 □ 二つ星 □ 一つ星 □ 星無
	備考	
自治体や民間団体等が実施する耐震・防犯等優良認定の取得状況	無	
共用部分の電力会社	九州電力	
電力の一括受電	□ 導入済 □ 総会決議済みで導入前（契約先：　　） 契約期間： ■ 無 ※ 一括受電の場合、各戸の電力会社を変更することはできません	
TV共聴設備	UHFアンテナ、BS	
インターネットサービス	■ 有 （NTT　　） □ 無	
鍵預かりサービス	□ 有 （　　） ■ 無	
設計図書等保管場所	管理事務室	
その他	水道：鹿児島市水道局 ガス：日本ガス株式会社、種類：都市ガス 来客用駐車場：なし	

本報告書は　　Fステージ長田管理組合　　と弊社との間で締結した管理委託契約書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。

本報告書およ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、弊社プライバシーポリシーは弊社HP（https://www.haseko.co.jp/cmq/company/privacy）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。

2023　年　09　月　13　日

国土交通大臣 (3)第093474号
株式会社長谷工コミュニティ九州

この用紙には鹿児島市の市章がすかしとして入っています

令和 5年度　公　課　証　明　書

鹿児島県鹿児島市

所有者住所（所在地）
所有者氏名（名　称）

令和 5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 課税地積・床面積(㎡) 階層	評価額(円) 固定資産税課税標準額(円) 都市計画税課税標準額(円)	税相当額(円) 固定資産税 都市計画税	備考
土地 ００	長田町 108番	宅地 宅地	全体 1,210.79 全体 1,210.79	全体 76,563,094 持分 460,767 持分 921,535	持分 6,450 持分 2,764	8148/225651
家屋 本家	長田町 108番地 108番-11	鉄筋コンクリート造 居宅 陸屋根	平成12年建築 全体 84.07 地上1階	全体 6,682,905 全体 6,682,905 全体 6,682,905	全体 93,560 全体 20,048	
家屋 規約共用	長田町 108番地 108番-31	鉄筋コンクリート造 駐車場兼駐輪場 陸屋根	平成12年建築 全体 17.33 地上1階	全体 1,377,672 全体 1,377,672 全体 1,377,672	全体 19,287 全体 4,133	
家屋 規約共用	長田町 108番地 ＊＊＊＊＊＊＊＊	鉄筋コンクリート造 管理人室 陸屋根	平成12年建築 全体 0.28 地上1階	全体 22,425 全体 22,425 全体 22,425	全体 313 全体 67	
	以下余白				146,622円	

上記のとおり相違ないことを証明します。

令和 5年 9月13日
鹿児島市長
下鶴　隆央

市税証明専用
鹿児島市長印

市税証　第　24013800 号

この用紙には鹿児島市の市章がすかしとして入っています