

売マンション

1LDK(3LDKを変更)、14階眺望良、空室
2,080万円

マンション名	鹿児島7-バンポ-ト21 B1402号				所 在 地	鹿児島市小川町19番2-1402号			
交 通	バス『桜島桟橋通り』バス停まで約80m徒歩約1分 市電『水族館口駅』まで約270m徒歩約4分				構造規模	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根15階建14階部分			
専有面積	74.88㎡(壁芯)	バルコニー面積	10.24㎡		土地権利	所有権	用途地域	商業地域	
築 年 月	平成2年7月5日	総 戸 数	279戸(住宅278戸、店舗1戸)		管理形態	委託管理		施工会社	清水建設(株)
管 理 費	3,809円/月	修繕立金	8,138円/月	駐 車 場	10,500円/月 承継不可：抽選	現 況	空室	引 渡 日	相談可
学 校 区	小学校 中学校	名山小学校まで約830m徒歩約11分 長田中学校まで約490m徒歩約7分			備 考	組合費100円/月、駐車場ハースト代163円/枚 町内会費4,200円/年			



- ・ニシムタ北ふ頭店まで約50m徒歩約1分
- ・ローソン鹿児島ふ頭店まで約270m徒歩約4分
- ・みなと大通り公園まで330m徒歩約5分
- ・いおワールドかごしま水族館まで約500m徒歩約7分
- ・カクイック交流センターまで約500m徒歩約7分
- ・鹿児島市役所まで約580m徒歩約8分
- ・鹿児島信用金庫本店まで約620m徒歩約8分
- ・南日本銀行本店まで約740m徒歩約10分
- ・鹿児島相互信用金庫本店まで約780m徒歩約10分
- ・山形屋まで約810m徒歩約11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
 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

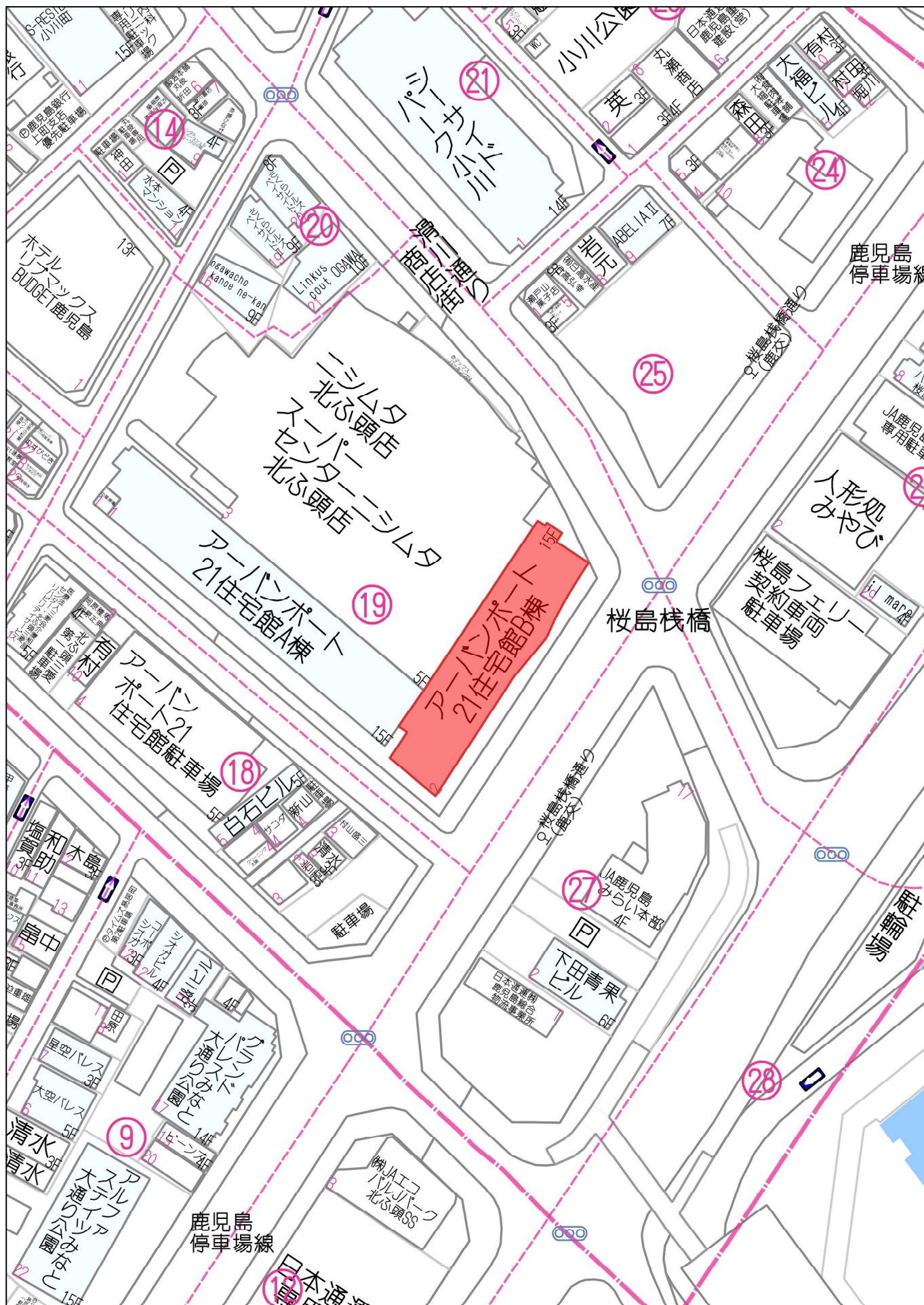
FAX 099(227)3757
 E-mail orikawa@maruken.name





280m

1:4108

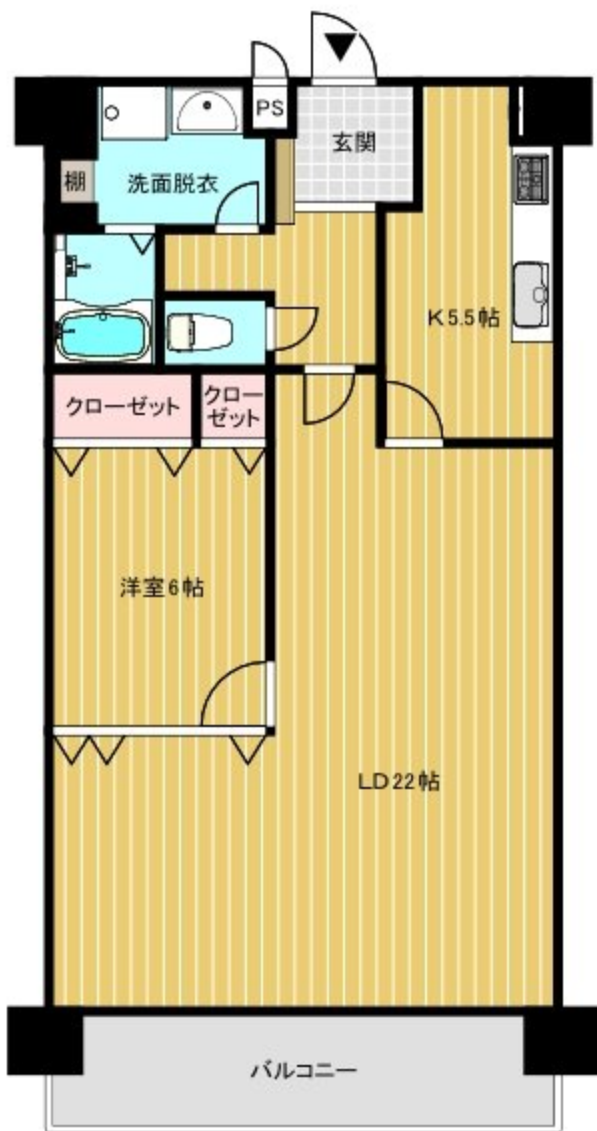


60m

1:1180

専有部分の家屋番号		19-1-1 ～ 19-1-288				
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	鹿児島市小川町 19番地1				余 白	
建物の名称	鹿児島アーバンポート21				余 白	
① 構 造		② 床 面 積 m ²			原因及びその日付〔登記の日付〕	
鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 15階建		1階	6033	:92	余 白	
		2階	4247	:23		
		3階	4492	:30		
		4階	4482	:52		
		5階	4482	:52		
		6階	1800	:63		
		7階	1800	:63		
		8階	1800	:63		
		9階	1800	:63		
		10階	1800	:63		
		11階	1800	:63		
		12階	1800	:63		
		13階	1800	:63		
		14階	1800	:63		
		15階	1800	:63		
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 m ²	登 記 の 日 付		
1	鹿児島市小川町19番1	宅地	8511:76	平成2年7月16日		
2	鹿児島市小川町18番4	宅地	1069:68	平成2年7月16日		

表 題 部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	3 4 0 0 0 0 0 1 0 5 6 2 1	
家屋番号	小川町 1 9 番 1 の 2 5 4			余 白	
建物の名称	1 9 - 2 - 1 4 0 2 号			余 白	
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		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	1 4 階部分	7 1 : 3 8	平成 2 年 7 月 5 日新築	築36年
余 白	余 白	余 白	21.59坪	昭和 6 3 年法務省令第 3 7 号附則第 2 条第 2 項の規定により移記 平成 9 年 6 月 2 6 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	3 0 8 万 7 5 6 9 分 の 7 4 4 7		平成 2 年 7 月 5 日 敷地権 〔平成 2 年 7 月 1 6 日〕	
2	所有権	2 4 0 万 2 1 5 分 の 7 4 4 7		平成 2 年 7 月 5 日 敷地権 〔平成 2 年 7 月 1 6 日〕	



URBAN PORT 21

明日へ出航。



きらめく279戸

鹿児島県のまん中で、笑顔のまん中で。

住宅館

都市の快適を謳歌する暮らしゾーンです。

- 桜島を望む眺望。
- 南面・南東面で採光もたっぷり。

大いなる暮らしの夢を
かつてないスケールで
まったく新しいカタチで
実現化した、
これからの鹿児島の住空間。
洗練された都市型スタイルの中に
心かようコミュニケーションが
あります。



朝市

新鮮な魚介類、野菜類を気さくであったかい鹿児島弁に
くるんで売る、うれしい朝市が市場館北側で毎朝開かれます。

市場館

生活文化を楽しむショッピングゾーンです。

日常雑貨から世界的商品まで暮らしの必需品がズラリ
揃った市場館では、これからの生活文化をクリエイト
する提案がいっぱい。常に何か新しい情報を発信します。

●住宅館

●市場館

●スポーツ館
●グルメ館

◎イラストは図面をもとに描いたもので、
実際とは多少異なる場合があります。

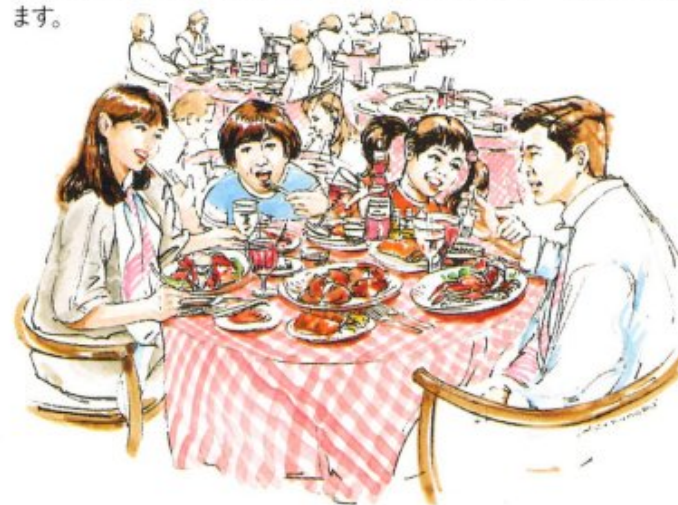


完成予想模型 ※図面を基に制作したもので、
外観・植栽等は実際とは多少異なります。
あらかじめご了承ください。

グルメ館

おいしさをまん中に笑顔が広がるゾーンです。

豊かに広がるおいしさのバリエーションをまとめた館では、小さなお子様からご家族連れ、恋人同士、お年寄りまでがそれぞれに
おいしく楽しい時間をお過ごしいただけるようなサービスをいたします。

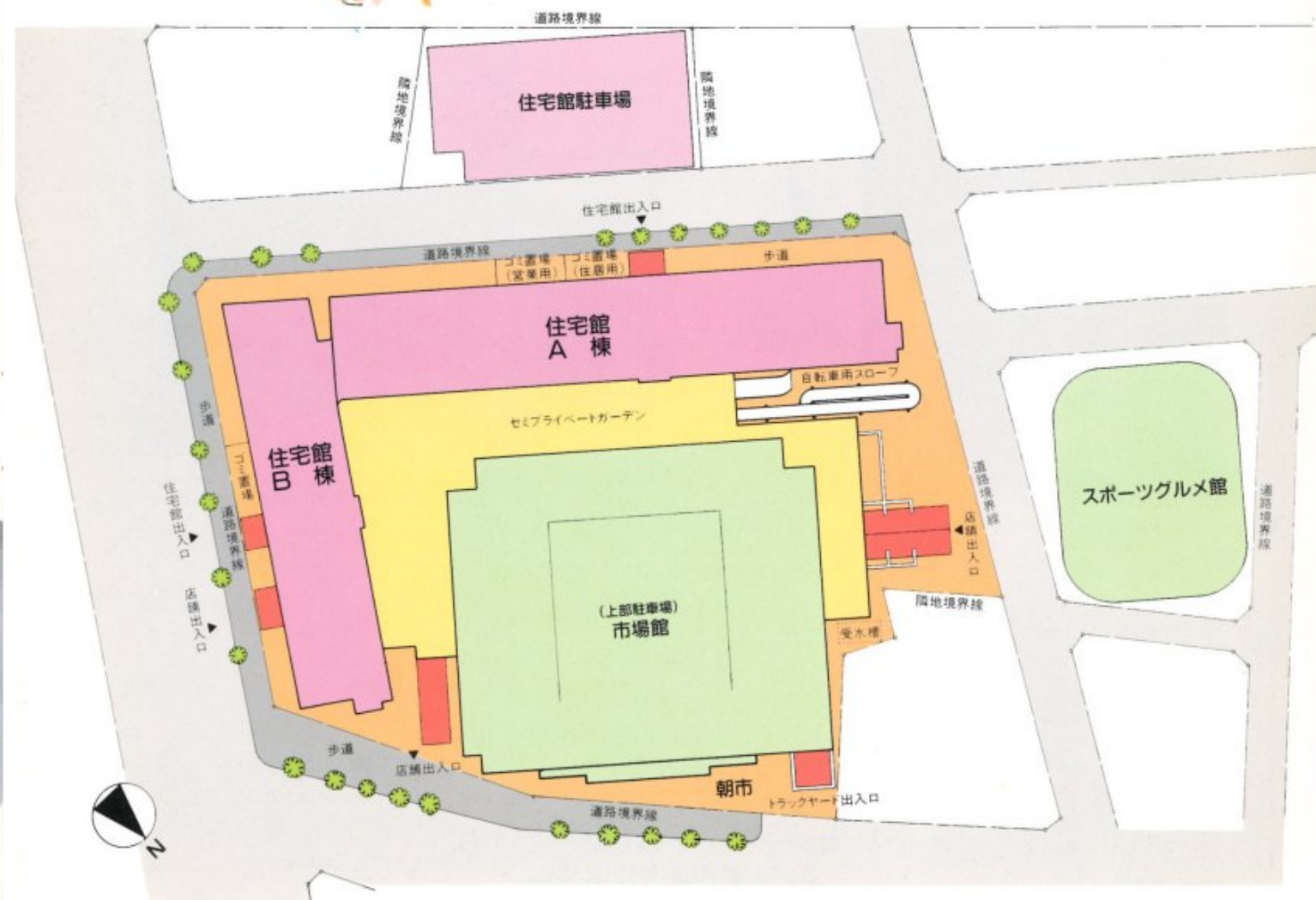


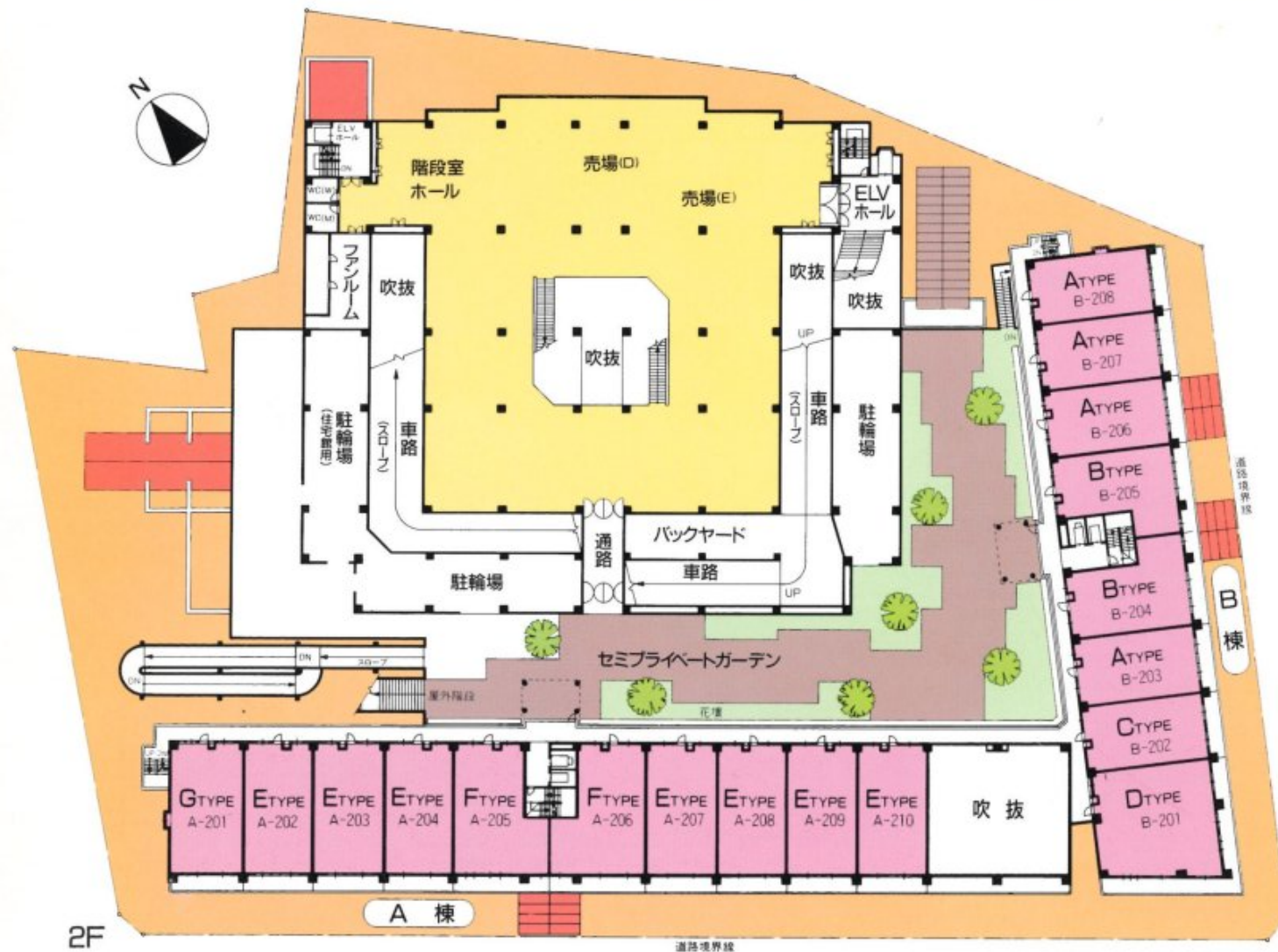
パンフレットのイラストはイメージです

スポーツ館

健康と、ステイタスを磨くフィットネスゾーンです。

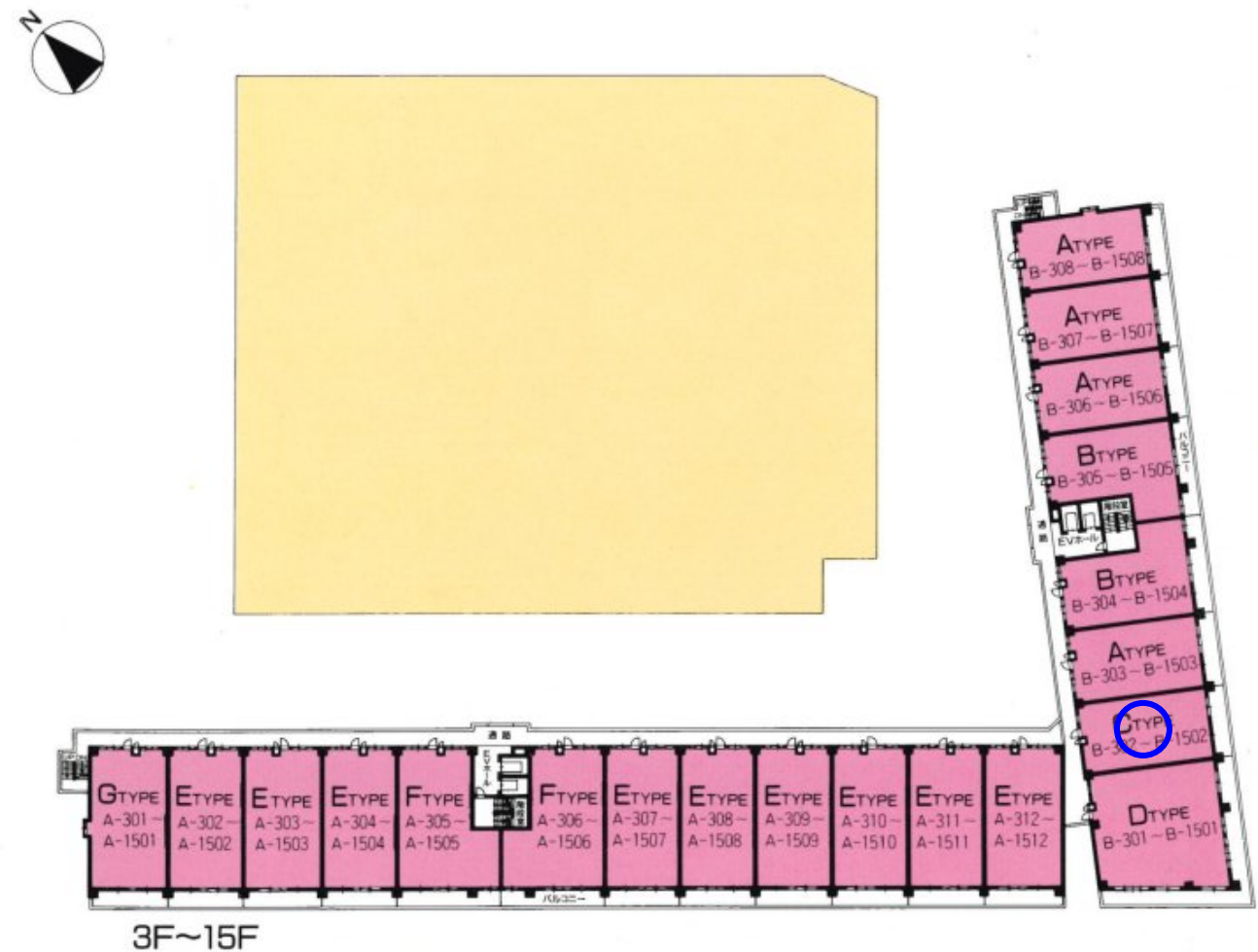
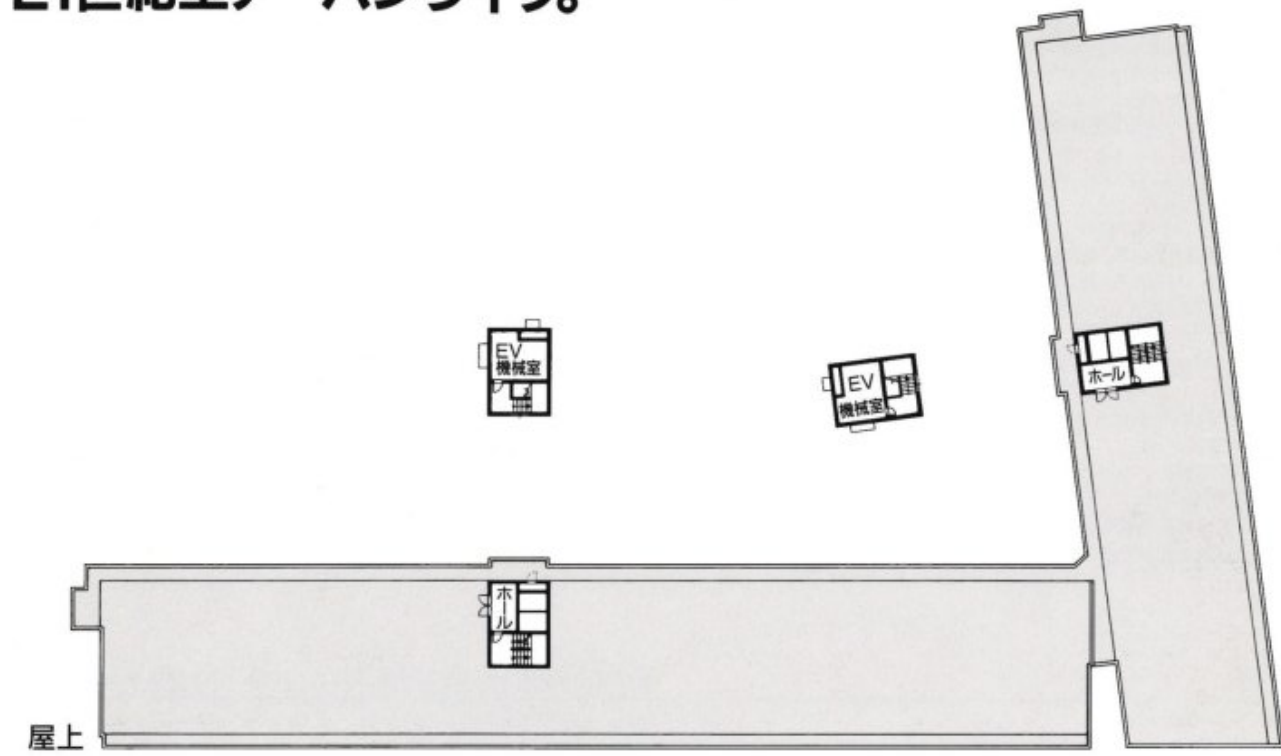
エアロビクス・ジャズダンス等のフィットネススタジオ・アスレチック
ジム・プール・ランニングコース・シャワールーム等をまとめた館で
す。仕事のストレスを、生活の疲れを大いにいやし、明日の活力を
生み出していただけます。



敷地配置図
各階平面図

生活情報、グルメ情報、
そして健康情報が
暮らしと同化する。

21世紀型アーバンライフ。



建築概要

- 所在地

鹿兒島県鹿兒島市小川町19番1・20番1・5・31番37
- 交通

JR鹿兒島駅から徒歩4分、県庁前バス、電車停留所から徒歩2分
- 用途地域

商業地域
- 地目

宅地
- 建ぺい率・容積率

建ぺい率90％・容積率400％
- 総戸数

279戸
- 販売戸数

279戸
- 敷地面積

8,495.62㎡（実測）
- 分譲後の権利形態

土地・建物専有面積割合に依る共有。建物：専有部分の区分所有権及び共有部分の共有持分
- 建築面積

6,595.87㎡（市場館建築面積を含む）
- 延床面積

26,846.74㎡
- 構造・規模

鉄骨鉄筋コンクリート造、地上15階建塔屋1階
- 建築確認番号

第63-2571号（昭和63年12月16日）
- 専有面積

74.47㎡（56戸）～127.94㎡（14戸）
- バルコニー面積

10.00㎡（14戸）～40.29㎡（14戸）
- 販売価格

最低1,770万円（4戸）～最高3,630万円（5戸）（消費税別途）
- 最多販売価格帯

2,200万円台（4LDK・103戸）
- 駐車場

235台
- 管理形態

購入者全員で管理組合を結成し、管理会社へ委託
- 建物竣工予定

平成2年8月
- 入居予定

平成2年8月下旬
- 取引態様

売主/清水建設株式会社
株式会社井上産業
- 設計施工

設計/清水建設㈱一級建築士事務所・㈱飯田建築設計事務所・施工/清水建設㈱
- 広告表示の有効期限

平成2年8月末迄
- 開発行為許可番号

第63-29号（昭和63年11月30日）

設備概要

- （専有部分）

●給水

鹿兒島市営上水道・高架水槽より各戸給水・各戸専用メーター設置（集中検針設備）

●電気

九州電力（最大40A/戸迄可能）各戸専用メーター設置、照明器具（和・洋室・居間・食堂・台所等を除く）スイッチ、コンセント設置

●給湯

湯/ガス給湯器により台所・浴室・洗面所に給湯

●冷暖房

コンセント及びガスリープ設置

●電話

各戸に局線引き込み用配管済

●浴室

換気乾燥機機能付ユニットバス・ハンドシャワー付

●台所

システムキッチン（天板は、人工大理石仕様）

●洗面所

シャンブードレッサー付洗面化粧台、洗濯機用防水パン、タオル掛

●便所

水洗式洋風便器、タオル掛、ペーパーホルダー

●換気

台所・浴室・便所は、ファンによる強制換気
- 防犯設備

非常用押錠（インターホン内組み込み）設置
- テレビ

各戸ともアウトレット2箇所設置
- 物干

各戸バルコニーに物干金物設置
- 下駄箱

全戸玄関に設置
- その他

各戸にインターホン付電話機設置（共用部分）
- 防犯・防災

連結送水管・自動火災報知設備（11階以上のみ）
- 汚水・排水

公共下水道へ直接放流
- エレベーター

9人乗トランク付2基・9人乗2基計4基
- 集合郵便受・掲示板

1階エントランスホール内に設置
- TVアンテナ

屋上にVHF・UHF・衛星放送用共同視聴アンテナ設置
- 避雷針設備
- ゴミ置場

敷地内に2箇所設置（可燃物・不燃物）
- 駐車場

235台
- 自転車・バイク置場設置
- 受水槽・高架水槽設置

■外部仕上表

屋上	塩ビ系シート防水（露出）
外壁	45二丁掛磁器質タイル貼（北妻面・西妻面・北・西廊下・手摺外側）、コンクリート打放し、アクリル系吹付タイル（玉吹き）（南面、東面、北・西廊下下側）
外壁開口部	窓：アルミサッシ（網戸付）、住戸玄関扉：塩ビ鋼板（既製品）、エントランス扉：ステンレス框ドア、シーリング：サッシ廻り変成シリコンシーリング
バルコニー	床：コンクリート金ゴテ押え目地切、手摺：アルミ手摺及びアルミパネル貼、軒裏：コンクリート打放し、アクリルリシン吹付、物干金物：アルミ製（固定式、物干竿2本）、隔板：石棉珪酸カルシウム板、枠アルミ、避難ハッチ：アルミ製・既製品（クランプ内蔵式）
外構	舗装：磁器質タイル貼、アスファルトコンクリート舗装、ゴミ置場、花壇

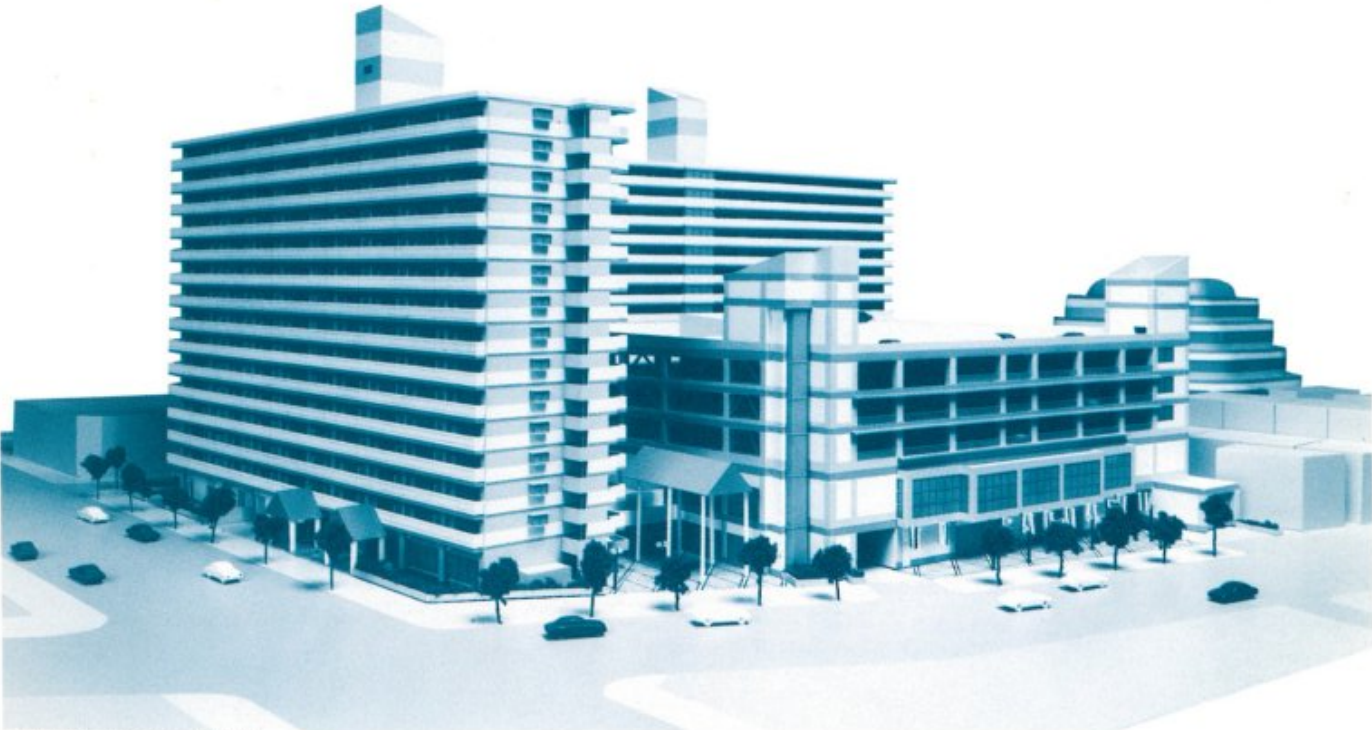
■内部仕上表（専有部分）

室名	床	壁	天井
玄関	磁器質タイル	ビニールクロス貼	ビニールクロス貼
ホール	天然木化粧床貼	同上	同上
居間・食堂	同上	ビニールクロス貼、流し廻り、半磁器タイル貼	同上
台所	同上	同上	同上
和室	タタミ敷（断熱材、スタイロホーム下地）	ビニールクロス貼（ジュラク調）	杉珪化粧石膏ボード貼
洋室	ジュータン敷	ビニールクロス貼	ビニールクロス貼
洗面・脱衣室	塩ビ系化粧シート貼	同上	同上
浴室	ユニットバス、磁器質タイル貼	ユニットバス、半磁器タイル貼	ユニットバス、化粧鋼板
便所	塩ビ系化粧シート貼	ビニールクロス貼	ビニールクロス貼
押入	化粧ベニヤ貼	化粧ベニヤ貼	化粧ベニヤ貼
クロゼット	ニードルパンチ貼	ビニールクロス貼	ビニールクロス貼

■内部仕上表（共用部分）

室名	床	壁	天井
1階玄関ホール	磁器質タイル貼	45二丁掛磁器質タイル貼	石棉吸音板貼
管理人室	長尺塩ビシート貼	ビニールクロス貼	化粧石膏ボード貼
集会室	同上	同上	同上
託児所	塩ビ系化粧シート貼	同上	同上
共用廊下	コンクリート金ゴテ仕上	コンクリート打放し、アクリル系吹付タイル	コンクリート打放し、アクリル系リシン吹付
共用階段	同上	同上	同上

- 全戸住宅金融公庫融資付予定
970万円（1戸）～1,510万円（14戸）
- 特別融資予定
700万円・750万円



完成予想模型 ※図面を基に製作したもので、外観・植栽等は実際とは多少異なります。あらかじめご了承ください。

管理に係わる重要事項調査報告書

1 マンション名称

物件名称	鹿児島アーバンポート21住宅館	(区分所有建物の数	1	棟)
物件名称	総戸数 279 戸 (住宅 278 戸 ・店舗 1 戸)			
物件所在地	鹿児島市小川町19番地1	対象住戸	B1402	号室

2 管理計画認定の有無

管理計画認定の有無、認定取得日	1 有 (年 月 認定)	② 無
-----------------	--------------------------	-----

3 管理体制関係

管理組合名称	鹿児島アーバンポート21住宅館	管理組合
管理組合役員数	理事総数 9 名	監事総数 2 名
役員選任方法	立候補 ・ 輪番制 ・ ③ その他 (公募・一部輪番制)	
通常総会開催月	概ね毎年 9 月に開催	管理組合決算月 7 月
理事会活動状況	13 回開催 (2024 年 8 月 1 日 ~ 2025 年 7 月 31 日)	
管理規約原本	発行 1990 年 8 月	変更 2022 年 9 月
共用部分に付保している損害保険の種類	マンション総合保険 (東京海上日動火災保険㈱) 建物管理賠償責任、個人賠償、地震保険	
使用細則等の規定の名称	詳細は、管理規約、使用細則を参照して下さい	
管理組合組織	① 区分所有者全員で組織する管理組合 2 団地建物所有者全員で組織する団地管理組合	

4 共用部分関係

(1) 基本事項

建築年次	1990 年 8 月
共用部分に関する規約の定め	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の定め	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい

(2) 駐車場

駐車区画数	平面自走式 252 台	機械式	台
駐車使用資格	区分所有者		
駐車場権利継承可否	1 可能	② 不可	
車種制限の内容	※現地の区画をご確認ください。		
駐車場使用可否	※現地管理室にお問い合わせください。		
空き区画の有無	※現地管理室にお問い合わせください。		
駐車場空き待ち数	概ね	名 (年 月 現在)	
空き区画補充方法	① 抽選	2 先着順	3 その他 ()
駐車場使用料	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい		

(3) 自転車置場・バイク置場・ミニバイク置場

区画名称	区画数	空き区画	使用料	備 考
自転車置場	- 台	有り	月額 500 円	※毎年4月に更新
バイク置場	- 台	有り	月額 500 円	※毎年4月に更新
ミニバイク置場	- 台	有り	月額 500 円	※毎年4月に更新

5 売主たる組合員が負担する管理費等関係 (2026 年 7 月 現在)

管理費	3,809 円 (滞納額 0 円)
修繕積立金	8,138 円 (滞納額 0 円)
修繕一時金	- 円 (滞納額 0 円)
駐車場使用料	10,500 円 (滞納額 0 円)
自転車置場使用料	- 円 (滞納額 0 円)
バイク置場使用料	- 円 (滞納額 0 円)
ミニバイク置場使用料	- 円 (滞納額 0 円)
専用庭使用料	- 円 (滞納額 0 円)
ルーフバルコニー使用料	- 円 (滞納額 0 円)
トランクルーム使用料	- 円 (滞納額 0 円)
組合費	100 円 (滞納額 0 円) ※連絡通信費
戸別水道料他	- 円 (滞納額 - 円)
その他	163 円 (滞納額 0 円) ハースカート代163円/枚
遅延損害金有無	① 有 年利 14 % 2 無 合計22,710円/月
管理費等支払方法	① 翌月分を当月に支払 2 当月分を当月に支払
管理費等支払手続	① 口座振替(鹿児島銀行 本店) 3 振込 2 自動送金(銀行 支店) 4 集金代行会社委託

6 管理組合収支関係

① 直近の管理組合の収支・財産状況 (2026 年 6 月 現在)

管理費会計収入総額	40,575,761 円
管理費会計支出総額	33,563,165 円
管理費会計繰越額	7,012,596 円 (内、前期繰越金 0 円)
管理費会計資産総額	25,362,341 円 (内、未収金 49,045 円)
管理費会計負債総額	18,349,745 円 (内、預り金 15,676,631 円)
修繕積立金会計収入総額	29,273,393 円
修繕積立金会計支出総額	22,389,400 円
修繕積立金会計繰越額 (修繕積立金累積額)	557,049,100 円 (内、前期繰越金 550,165,107 円)

修繕積立金会計資産総額	558,995,613 円	(内、未収金 35,073 円)
修繕積立金会計負債総額	1,946,513 円	(内、前受金 1,946,513 円)
パスカード会計収入総額	454,962 円	
パスカード会計支出総額	293,700 円	
パスカード会計繰越額 (パスカード金累積額)	8,012,533 円	(内、前期繰越金 7,851,271 円)
パスカード会計資産総額	8,042,199 円	(内、未収金 489 円)
パスカード会計負債総額	29,666 円	(内、前受金 29,666 円)

② 当年度の管理組合収支予算 (2025年9月 総会承認)

管理費会計収入予定額	43,729,690 円	(内、前期繰越金 0 円)
管理費会計支出予定額	43,729,690 円	(内、予備費 200,000 円)
管理費会計繰越予定額	0 円	
修繕積立金会計収入予定額	33,251,819 円	(前期繰越金 550,165,107 円)
修繕積立金会計支出予定額	32,868,000 円	(内、予備費 0 円)
修繕積立金会計繰越予定額	550,548,926 円	
パスカード会計収入予定額	492,327 円	(前期繰越金 7,851,271 円)
パスカード会計支出予定額	189,200 円	(内、予備費 0 円)
パスカード会計繰越予定額	8,154,398 円	

③ 管理費等滞納及び借入の状況 (2026 年 7 月現在)

管理費等滞納額	19,045 円
修繕積立金滞納額	35,073 円
駐車場使用料滞納額	30,000 円
パスカード代滞納額	489 円
保管庫使用料滞納額	0 円
連絡通信費滞納額	0 円
借入金残高	0 円

④ 管理費等の値上予定 (2026 年 7 月現在)

管理費	① 値上予定有 (検討中)	2 値上予定無
修繕積立金	① 値上予定有 (検討中)	2 値上予定無
修繕一時金	1 値上予定有 (年 月から)	② 値上予定無
駐車場使用料	1 値上予定有 (年 月から)	② 値上予定無
自転車置場使用料	1 値上予定有 (年 月から)	② 値上予定無
バイク置場使用料	1 値上予定有 (年 月から)	② 値上予定無

ミニバ 1 〇置場使用料	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
専用庭使用料	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
ルーフバルコニー使用料	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
保管庫使用料	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
組合費	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
戸別水道料他	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無
その他	1 値上予定有 (年 月 から) ② 値上予定無

※ 管理費等の値上又は一時徴収の予定は、弊社が把握している範囲といたします。

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下さい。
特定の区分所有者に対する減免措置	有 (詳細は、管理規約を参照してください。) ③ 無

7 専有部分使用規制関係

専有部分用途	① 住宅専用 2 住宅以外も可 (管理規約等を参照して下さい。)
専有部分使用規制	詳細は、管理規約、使用細則等を参照して下さい。
専有部分使用規制変更	1 変更予定有 (年 月 から) ② 変更予定無

8 大規模修繕計画関係

長期修繕計画の有無	① 有 2 無 3 検討中
共用部分等の修繕実施状況	第二次大規模 修繕工事 2015 年 11 月 実施 住宅用火災報知器 取付 2016 年 10 月 実施 エレベーター 更新工事 2018 年 4 月 実施 インターホン 更新工事 2025 年 3 月 実施
大規模修繕工事実施予定 (2026 年 7 月 現在)	
大規模 修繕工事	1 実施予定有 (年 月 予定) 2 実施予定無 ③ 検討中 (2026 年 ~ 2027 年 頃を検討中)

※ 大規模修繕工事実施予定は、弊社の情報提供可能な範囲といたします。

※ 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。

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	③ 有 (※添付資料参照)	無
-------------------	---------------	---

10 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有 (※添付資料参照)	③ 無
---------	-------------	-----

11 建替え関係

建替え推進決議	1 有 (年 月 決議) ② 無 3 検討中
要除却認定の有無	1 有 (年 月 認定) ② 無 3 申請中 (年 月 申請) 4 検討中
建替え決議、敷地 売却決議の有無	1 有 (年 月 決議) ② 無 3 検討中

12 管理形態

マンション管理業者名	株式会社 南日本総合サービス
業登録番号	国土交通大臣登録番号 (5) 第091356号
主たる事務所の所在地	鹿児島市小川町15-1
委託(受託)形態	① 全部 2 一部 ()

13 管理事務所関係

管理員勤務日時	月～金曜日 8:00～20:00、土・日・祝 9:00～17:00、元旦9:00～12:00
清掃員勤務時間	月～土曜日 8:00～16:00
管理事務所の電話番号	099-225-4168(管理員室)
本物件担当事業所	株式会社 南日本総合サービス
本物件担当事業所電話番号	099-213-9221(マンション管理部 直通)
本物件担当者氏名	久保 一生

14 その他

設計図書等保管場所	管理員室
町内会等有無	① 有 (会費年額 4,200 円) 2 無
会費徴収方法	管理組合会計から一括支払い
備 考	

本報告書は、鹿児島アーバンポート21住宅館管理組合と弊社との間で締結した管理委託契約書第14条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。

なお、建物の区分所有者等に関する法律第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。

2026 年 7 月 10 日

国土交通大臣登録番号 (5) 第091356号

商号又は名称 株式会社 南日本総合サービス

代表者氏名 吉田 健朗

