

物件概要書(令和7年11月調査)

物件番号	5	物件の所在地区	大阪府吹田市
物件の表示	元福岡県関西・中京事務所 次長公舎		
最低売却価格 (予定価格) ※税込	14,814,860 円(消費税及び地方消費税相当額込み)		
	(内訳)	土地相当額 8,051,400円 建物相当額 6,763,460円	(消費税及び地方消費税相当額込み)
【参考】 入札書比較価格 ※税抜	14,200,000 円(消費税及び地方消費税相当額抜き)		
	(内訳)	土地相当額 8,051,400円 建物相当額 6,148,600円	(消費税及び地方消費税相当額抜き)

※最低売却価格(予定価格)には、建物相当額に係る消費税及び地方消費税相当額(税率合計10%)を含んでいます。

【入札書に記載する金額及び落札決定について】

- ①売買代金(契約金額)のうち、建物相当額については消費税及び地方消費税が課税されますが、入札書に記載する金額は、建物相当額に係る消費税及び地方消費税相当額を含まない金額を記載してください。
- ②入札書に記載された金額における、土地相当額と建物相当額(消費税及び地方消費税相当額抜き)の内訳金額は、入札書比較価格(消費税及び地方消費税相当額抜き)における土地相当額(56.7%)と建物相当額(43.3%)の比率により福岡県が決定します。
- ③落札決定に当たっては、②によって算出された「土地相当額」及び「建物相当額に100分の10に相当する額を加算した金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額)」の合計額をもって落札価格(契約金額)とします。

不動産の表示等

(1)敷地権

敷地権の目的である土地の表示	所在及び地番	吹田市山田西三丁目70番4	地目	宅地
	地積	(公簿) 9069.22㎡		
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	敷地権の割合	1605091分の6191

(2)建物

一棟の建物の表示	所在	吹田市山田西三丁目 70番地4		
	建物の名称	千里レソクスマンションA棟		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	規模	地上8階・地下1階・A棟の戸数169戸
	延床面積(公簿)	13197.59 ㎡		

専有部分の 建物の表示	家屋番号	山田西三丁目 70番4の89	建物の名称	A-501
	種類	居宅		
	構造	鉄筋コンクリート造1階建	建築年月日	昭和50年3月14日新築
	床面積	(公簿) 5階部分 60.59㎡	(壁芯計算による) 63.80 m ²	
附属建物の 表示	種類	物置		
	構造	鉄筋コンクリート造1階建		
	床面積	(公簿) 1階部分 1.32㎡	(壁芯計算による) 1.50 m ²	

住居表示	吹田市山田西三丁目 21番
------	---------------

(3) 法令等の基づく制限

法令等に基づく制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
	指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
	高さ制限	—	最低敷地面積	100㎡
	その他	・建築基準法第22条区域 ・25m第三種高度地区		
	文化財保護	周知の埋蔵包蔵地外		

接面道路幅員 及び接面状況	南側 幅員約6mの市道に接面 北側 幅員約4mの市道に接面			
私道の負担等	負担の有無	なし	負担の内容	—

(4) 供給施設の状況、公共施設等

供給処理施設の状況	種別	配管等の状況	有無	事業所(電話番号)
	電気	接面道路配線	有	関西電力株式会社(0800-777-8810)
	上水道	接面道路配管	有	吹田市水道部工務室(06-6384-1258)
	下水道	接面道路配管	有	吹田市下水道部管路保全室(06-6384-2068)
	都市ガス	接面道路配管	有	大阪ガス株式会社(0120-000-555)

交通機関 (道路距離)	鉄道	阪急千里線「山田駅」	物件の北西方 約1.3km、徒歩約17分
	バス	阪急バス「山田市民体育館前」	物件の東方 約650m、徒歩約9分

公共施設 (直線距離)	市役所	吹田市役所	物件の南方 約4.5km
	小学校	吹田市立西山田小学校	物件の南東方 約650m
	中学校	吹田市立西山田中学校	物件の南東方 約450m

(5) 千里レックスマンション及び売買物件に関する事項

共用部分等及び共有持分に関すること	共用部分等	共用部分	専有部分に属さない建物の部分	玄関ホール、エレベーターホール、エレベーター機械室、廊下階段室、自転車置場、電気室、塔屋、受水槽室、ポンプ室、外壁、界壁、床スラブ等ならびにバルコニー等の専有部分に属さないもの。
			専有部分に属さない建物の附属物	エレベーター設備、電気設備、給排水衛生設備、高架水槽、テレビ共同視聴設備、ガス配管設備、避雷設備、集合郵便受箱その他各種配線配管等専有部分に属さないもの。
			規約共用部分	管理員室、管理事務室、管理用倉庫、清掃員控室、集会室
	共有持分	その他	附属施設	駐車場施設、ゴミ置場、擁壁、散水栓、専用庭、水銀灯植樹および上記施設に属する構築物等附属設備一切
		共有持分	・各区分所有者の共有持分は、その所有する専有部分の床面積の割合による。 ・上記の床面積の計算は、壁心計算(界壁の中心線で囲まれた部分の面積を算出する方法をいう)によるものとする。	

専有部分の用途その他利用の制限に関すること	用途制限	<p>(専有部分の用途)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者は、その専有部分を専ら住宅として使用するものとし、他の用途に供してはいけません。 ・区分所有者等は専有部分を、以下の用途として使用してはいけません。 <p>(1) 暴力団事務所、政治結社および宗教団体の事務所、ならびに風俗営業等を使用する事。</p> <p>(2) 他の区分所有者等に迷惑になるような営業形態、営業行為で使用する事。</p> <p>(3) ウィークリーマンション、マンスリーマンション、または、これらに類する宿泊施設(いわゆる「民泊」と称せられる簡易宿泊施設等を含む)として使用すること。</p> <p>(4) 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること。</p> <p>(5) 区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域報第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業に使用すること。</p>
	第三者への貸与	<p>(専有部分の貸与)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合は、千里レックスマンション管理規約(以下、「管理規約」という。))および千里レックスマンション使用細則(以下、「使用細則」という。))に定める事項をその第三者に遵守させなければいけません。 ・上記の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの管理規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの管理規約および使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければいけません。
専用使用権に関すること	バルコニー等	<p>(バルコニー等の専用使用権)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者は、管理規約別表2に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠、窓ガラス、1階に面する庭および屋上ルーフガーデン(以下「バルコニー等」という。))について、同表に掲げる通り、専用使用権を有することが承認されます。 ・区分所有者から専有部分の貸与を受けた者は、その区分所有者が専用使用権を有しているバルコニー等を使用することができます。
駐車場等の使用に関すること		<p>【駐車場の使用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場の使用については、管理規約第15条、駐車場使用細則及び駐車場使用契約書を遵守してください。 <p>(使用台数等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象物件に居住している所有者等(所有者、占有者およびそれらの同居人をいう。))が使用できる駐車場の区画数は、専有部分1戸につき1区画です。(但し、駐車場に空き区画があって、他に使用を希望する所有者等がいなるときは、管理者は、既に駐車場を使用している所有者等に当該空き区画の使用を認めることができます。) <p>(使用資格)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を使用できる者は、管理費、積立金、専用使用料等管理組合に対する支払債務を現に滞納していない者で、かつ、下記(1)～(3)までのいずれかに該当する所有者等でなければいけません。 <p>(1) 自動車検証において、原則、現に所有者名義または使用者名義(以下「所有者名義等」という。))が自己または同居者名義となっている自動車を使用していること。</p> <p>(2) 所有者が法人である場合に、当該所有者が所有者名義等の自動車を当該法人の代表者、役員、従業員または構成員である対象物件の居住者に使用させていることが、当該法人の証明書等により明らかであること。</p> <p>(3) 使用契約締結の日から、原則として1カ月以内に自動車を購入することが明らかであること。</p> <p>(駐車車両の制限等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を使用できる自動車は、主として人の運送に使用する車両(商用車などの貨客兼用車を含む。))とし、貨物運送、特殊な使用目的のための車両等で管理者が不適当と認めたものは除くものとします。また、駐車場を使用する車両は、次の規格(目安)の範囲内に収納可能かつ、乗降に支障のない車両に限定するものとします。 <p><駐車場収納可能サイズ> ※区画によって異なります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○全長 5,000mm以下、全幅 2,000mm以下の車両 ○全長 4,200mm以下、全幅 2,000mm以下の車両(軽自動車に限る) <ul style="list-style-type: none"> ・令和7年10月21日時点の空き区画は、7区画です。 いづれも屋根なし 使用料12,000円/月 ※なお、契約時に下記の保証金が別途必要です。 ① 駐車場使用に係る保証金 50,000円 ② 駐車場のチェーンゲート開閉用リモートコントローラーの貸与に係る保証金 5,000円
集会室の利用に関すること		<p>【自転車および単車の使用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自転車および単車の所有者は、管理組合に所有台数(単車は車番も)を登録し、所定のステッカーを貼付するとともに所定の場所に置き、整理整頓してください。登録料は下記のとおりです。 自転車登録料(年額) 1,200円(1台当)、単車登録料(年額) 2,400円(1台当) ・令和7年10月21日時点のバイクの空き状況は、5～6台です。
集会室の利用に関すること		<p>【集会室の利用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千里レックスマンションには、同管理組合の集会および居住者相互の親睦ならびに利便性を図ることを目的として、集会室が設置されています。集会室の利用にあたっては、「千里レックスマンション集会室利用規定」を遵守してください。
管理規約等の遵守		<ul style="list-style-type: none"> ・「千里レックスマンション管理規約」、「千里レックスマンション使用細則」、「駐車場使用細則」及び「千里レックスマンション集会室利用規定」等並びに千里レックスマンション団地管理組合法人総会の決議及び同理事会の決議に基づく事項を遵守してください。 ・なお、本マンション内において、小動物を含む動物の飼育(小鳥および熱帯魚などを除く。)は禁止されています。

建物の維持修繕の実施状況	【共用部分維持修繕実施状況】 H4 屋上・その他防水改修工事、H9 大規模改修工事、H14 汚水、雑排水、メイン管取替工事、H16 給水管改修工事、H18 玄関扉取替工事、H18 大規模外壁等改修塗装工事、H20 自動火災報知設備更新工事、H24 中規模改修工事、H28 EV増設工事、H29 大規模改修工事、R1 被災復旧工事 【専有部分維持修繕実施状況】 R5 床カーペットのフローリング貼替工事(居間・食堂、台所、廊下、洋室2室)			
管理及び管理費等	建物管理会社	関電コミュニティ株式会社		
	管理組合	千里レックスマンション団地管理組合法人		
	管理形態	全部委託(管理人日勤)		
	売買物件の管理費等	16,680円/月		
	(内訳)	管理費 5,850円	修繕積立金 10,690円	トランク・ルーム使用料 140円

(6)その他

①アスベスト(石綿)使用調査結果の記録の有無	有	(有の場合)アスベスト(石綿)使用状況の有無	有(調査箇所:B棟 地下分電盤室(現在封鎖中)内の吹付け材)
②耐震診断結果報告書の有無	無	新耐震性への適合性	昭和56年6月の新耐震設計法施行前に建築された建物であり、新耐震基準の適否は不明

物件の履歴	昭和50年3月	当該マンション新築
	昭和50年3月～	福岡県が取得し、職員住宅として使用(令和7年3月まで使用)

その他特記事項	
1	<ul style="list-style-type: none"> ・物件の引渡しは現状のままとします。 ・記載内容が現況と相違している場合は、現況が優先します。 ・売買物件が種類、品質、数量、法令による用途制限又は契約の目的である権利の内容に関して契約の内容に適合しないものであることを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。(県有財産売買契約書(以下、「契約書」という。))第18条に記載)
2	<ul style="list-style-type: none"> ・天井及び壁にシミやカビ、床板、畳、ふすまの痛みや汚れ等、経年相応の老朽化が見られます。 ・リフォーム、鍵の交換等を行う場合は、落札者(買受人)の負担となります。 ・各種設備(電気、給排水設備、ガス、ドアホン等)につきましては、令和7年3月までは問題なく使用できていましたが、それ以降については、使用可能か不明であり、使用の可否について県は責任を負いません。(契約書第15条に記載)
3	・アスベスト(石綿)使用調査(平成30年実施)の結果、B棟 地下分電盤室(現在封鎖中)内の吹付け材において、アスベストの検出がありました。
4	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の共用部分・附属施設(以下、「共用部分等」という。)及び敷地は、区分所有者の共有となります。 ・区分所有者は、敷地または共用部分等の分割を請求することはできません。 ・区分所有者は、次の各号に掲げる場合を除き、住戸部分とトランク・ルームとを分離し、または専有部分と敷地および共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、貸与、抵当権の設定等の処分をすることはできません。 (1)住戸部分のみを他の区分所有者または第三者に貸与する場合 (2)トランク・ルームのみを他の区分所有者に譲渡または貸与する場合
5	・管理組合法人の組合員の資格は、区分所有者となったときに取得し、区分所有者でなくなったときに喪失します。
6	・売買物件の使用及び処分等にあたっては、千里レックスマンション管理規約、使用細則等並びに千里レックスマンション団地管理組合法人総会の決議及び同理事会の決議に基づく事項を遵守してください。(契約書第14条に記載)
7	<ul style="list-style-type: none"> ・所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は、落札者(買受人)の負担となります。(契約書第16条に記載) ・所有権移転日が属する月分は、当月上旬に福岡県が前納しているため、所有権移転日以降分については、日割り計算し、県から買受人に対し請求します。1円未満の端数がある場合は、その端数金額は切り捨てます。

※ 物件概要書は、物件の概要を把握するための参考資料ですので、必ず購入希望者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

※ 上記以外、土壌調査、地盤調査、地下埋設物調査、アスベスト(石綿)使用調査等は行っていません。

県が関知していない土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物、アスベスト(石綿)等の調査費用、撤去費用等は買受人の負担となります。