

物件概要書(令和7年11月調査)

物件番号	4	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 所長公舎		
最低売却価格 (予定価格) ※税込	20,654,210 円(消費税及び地方消費税相当額込み)		
	(内訳)	土地相当額 12,357,900円 建物相当額 8,296,310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	19,900,000 円(消費税及び地方消費税相当額抜き)		
	(内訳)	土地相当額 12,357,900円 建物相当額 7,542,100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(62.1%)と建物相当額(37.9%)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	吹田市山手町三丁目32番1	地目	宅地
	地積	(公簿) 10363.57㎡		
敷地権の表示	敷地権の種類	所有権	敷地権の割合	1413003分の9717

(2)建物

一棟の建物の表示	所在	吹田市山手町三丁目 32番地1		
	建物の名称	関大前スカイハイツC棟		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	規模	地上5階・C棟の戸数87戸
	延床面積(公簿)	6760.97 ㎡		

専有部分の建物の表示	家屋番号	山手町三丁目 32番1の204	建物の名称	C414号
	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49年9月19日新築
	床面積	(公簿) 4階部分 97.17㎡	(壁芯計算による) 99.60 ㎡	

住居表示	吹田市山手町三丁目 17番
------	---------------

(3) 法令等に基づく制限

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 ・16m第三種高度地区 ・千里山東風致地区		
	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	北東側 幅員約4～5mの市道に接面 南西側 幅員約4mの市道に接面 北側 幅員約6mの道路に接面			
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「関大前駅」	物件の西方 約850m、徒歩約11分
	バス	阪急バス「市場前」	物件の南西方 約1km、徒歩約13分

公共施設(直線距離)	市役所	吹田市役所	物件の南東方 約1.4km
	小学校	吹田市立山手小学校	物件の南方 約400m
	中学校	吹田市立豊津中学校	物件の南西方 約1.5km

(5) 関大前スカイハイツ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事 こと	共用部分等	建物に係る共用部分	専有部分に属さない建物の部分	共用玄関、共用廊下、階段室、エレベーター室、電気室、ポンプ室、バルコニー、テラス、清掃員室およびその他専有部分に属さない建物部分並びに管理員室
			専有部分に属さない建物の附属物	共用給排水、衛生設備、電気設備、消火設備、エレベーター、管理諸設備、配線、配管(専有部分に属するものを除く)等の建物付帯設備
		その他	附属施設	駐車場、塀、植込み、外灯等の附属施設
	共有持分		・関大前スカイハイツ管理組合法人管理規約別表第3に掲げるとおり	
専有部分の用途その他利用の制限に関する事 こと	用途制限		(専有部分の用途) ・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。 ・区分所有者は、その専有部分を国家戦略特別区域法第13条第1項の特定認定を受けて行う国家戦略区域外国人滞在施設経営事業に使用してはいけません。 ・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してはいけません。	
	第三者への貸与		(専有部分の貸与) ・区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、関大前スカイハイツ管理組合法人管理規約(以下、「管理規約」という。)、関大前スカイハイツ管理組合法人使用細則(以下、「使用細則」という。)及び同総会決議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、契約の相手方にこの管理規約・使用細則及び総会決議に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合法人に提出させなければいけません。	
専用使用権に関する事 こと	バルコニー等		(バルコニー等の専用使用権) ・区分所有者は、管理規約別表第4に掲げるバルコニー、玄関扉、窓枠・面格子、窓ガラス、一階に面する庭及び屋上テラス(以下、「バルコニー等」という。)について同表に掲げるとおり、専用使用権を有することを承認することとされています。 ・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 に関する事	<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、関大前スカイハイツ管理組合法人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。 ・区分所有者は、2以上の駐車場使用契約の申込みをすることができません（一の専有部分につき2以上の区分所有者が存在する場合であっても、同様）。また、次の①～③のいずれかに該当する場合、区分所有者は駐車場使用契約の申込みをすることができません。 <ul style="list-style-type: none"> ①管理費等、使用料、その他の管理組合法人へ納入すべき費用の納入を2月以上滞納しているとき。 ②所有する専有部分を他の区分所有者又は第三者に貸与しているとき。 ③管理組合法人と駐車場使用契約を既に締結しているとき。 ・駐車場に駐車する自動車は、特定された駐車場（駐車場使用契約書に記載された区画の番号の駐車場）にその全体を収容することができるものでなければいけません。 ・令和7年10月21日時点の空き区画は、1区画です。 ・駐車場使用料は下記のとおりです。 屋根付き 使用料13,800円/月 屋根なし 使用料11,000円/月 	
	<p>【来客用駐車場の使用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・来客用駐車場（4台及び工事車両専用1台の計5台）の使用については、来客用駐車場使用細則を遵守してください。 	
	<p>【バイク置場の使用について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バイク置場の使用については、バイク置場使用細則を遵守してください。 ・バイク置場使用者は、本マンション居住者であり、管理組合法人にバイク類の駐輪登録申込を行い、年度別のバイク置場使用权を得た居住者です。 ・本マンションの居住者と同居家族、居住者の介護等公的役割の担い手以外は使用を申し込むことはできません。（但し、競合の多い置場地区は一住戸で複数台の駐輪申請は受け付けられません。） ・次の①～③のいずれかに該当する場合は、本マンション居住者でもバイク置場使用登録はできません。 <ul style="list-style-type: none"> ①管理費等、管理組合法人へ納入すべき費用の納入を2ヵ月以上滞納しているとき。 ②所有する専有部分（住戸）を他の居住者に貸与しているとき。 ③登録場所以外にバイクを無断駐輪する常習者として理事会の駐輪金利決議を受けた居住者。 ・バイク置場使用料は、下記のとおりです。 （屋根付きバイク置場）月額1,500円、（屋根なしバイク置場）月額1,000円 ・令和7年10月21日時点の空き状況は、複数台です。 	
管理規約等 の遵守	<ul style="list-style-type: none"> ・「関大前スカイハイツ管理組合法人管理規約」、「関大前スカイハイツ管理組合法人使用細則」及び「関大前スカイハイツ管理組合法人駐車場使用細則（バイク置場使用細則、来客用駐車場使用細則含む）」等並びに関大前スカイハイツ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、マンション内においての小動物含む動物の飼育（小鳥及び鑑賞魚は除く）は禁止されています。 	
建物の維持修繕 の実施状況	<p>【共用部分維持修繕実施状況】</p> <p>H11. 8 共用廊下防水工事、H12. 6 高架水槽取替、H13. 7 給水設備改修工事、H14. 4 屋上防水工事（～H14. 7まで）、H14. 9 屋外鉄骨階段補修工事、H16. 7 屋外鉄骨階段全面塗装工事、H17. 10 駐車場アスファルト全面改修工事、H18. 5 消防設備埋設管路変更工事、H18. 6 エレベーター改修工事、H20. 12 専用庭U字溝据替工事、H22. 2～H23. 7 大規模修繕工事、H24. 2 電気室内受変電設備改修工事、H24. 3 A棟水中加圧ポンプ取替工事、H26. 7 各棟スロープ設置工事、H28. 7 全館給湯管取替工事、H29. 7 排水縦管等取替工事、H29. 10 排水枝管等取替工事、H31. 2 地震被害復旧工事、H31. 3 台風被害復旧工事、R1. 6 共用部照明器具LED化工事、R1. 12 低濃度PCB収集運搬廃棄処分、R2. 2～4 屋上防水工事、R2. 3～6 窓枠サッシ修繕工事、R2. 5～6 ブロック塀撤去及びネットフェンス新設工事、R3. 3～4 各棟連絡階段等補修工事、R6. 1～9 大規模修繕工事（R6.9月完工）</p> <p>【専有部分（売買対象部分）維持修繕実施状況】</p> <p>H17 床カーペット張替え、畳替、襖張替え H19 食堂、居間のクロス張替え H27 洗面台取り換え、ガス給湯器取り換え R3 床カーペットのフローリング張替工事（居間・食堂、台所、廊下、洋室2室）</p>	
管理及び管理費 等	建物管理会社	株式会社浪速管理
	管理組合	関大前スカイハイツ管理組合法人
	管理形態	全部委託（管理人日勤）
	売買物件の 管理費等	25,570円/月 ※別途、不在区分所有者協力金1,000円が必要となる場合あり
	（内訳）	管理費 12,550円 修繕積立金 13,020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	無		
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49年9月	当該マンション新築
	昭和49年11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	・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	・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。 ・阪神大震災の被災により建物に一部ゆがみがあるため、バルコニーへのドアの一部が開閉しづらい状況となっています。 ・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	・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、敷地又は共用部分等の分割を請求することはできません。また、区分所有者は、専有部分と敷地及び共用部分等の共有持分とを分離して譲渡、抵当権の設定等の処分をすることはできません。
4	・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。
5	・売買物件の使用及び処分等にあたっては、関大前スカイハイツ管理組合法人管理規約及び使用細則等並びに関大前スカイハイツ管理組合法人総会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）
6	・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ない。

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。