

物 件 調 書

注意事項

- ① 本調書の記載内容は、契約締結前に行う重要事項の説明の、1.不動産の表示、2.売主の表示と占有に関する事項、3.登記簿に記載された事項、4.法令に基づく制限の概要、5.敷地と道路との関係、6.私道に関する負担等に関する事項、7.飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況、8.一棟の建物又はその敷地の管理・使用に関する事項についての説明内容と同じものです。
- ② 物件調書は、2024年 9月 11日調査時点のものであり、周辺の状況や法令等につきましては、申し込み時点で変わる場合がありますので、申し込み前に十分現地等調査の上御検討下さい。
- ③ 物件につきましては、現状有姿での引渡しとなります。

地図提供

ゼンリン住宅地図配信サービス

<https://zapl.znet-town.net/znettown/app/login.php?CID=01532101001>

西日本高速道路株式会社

大阪市北区堂島一丁目6番20号 堂島アバンザ19階

保全サービス事業部管理課

電話06-6344-7159

1. 不動産の表示（※敷地権登記がある場合に利用）

広告番号	—	物件番号	R6 関-4~8
------	---	------	----------

(1)

名称	ルネ千里丘式号棟 208、810、912、913、1009 号室
住居表示	大阪府吹田市山田南 29 番 2 号

一棟の建物の表示	所在	吹田市山田南 1063 番地 6		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	延床面積	14,954.65 m ²	建築時期	昭和 50 年 6 月 19 日新築
専有部分の表示	家屋番号	山田南 1063 番 6 の 25	建物の番号	2-208
		山田南 1063 番 6 の 138		2-810
		山田南 1063 番 6 の 156		2-912
		山田南 1063 番 6 の 157		2-913
		山田南 1063 番 6 の 169		2-1009
種類	居宅	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建	
床面積	208 号室 2 階部分 78.98 m ² 810 号室 8 階部分 66.60 m ² 912 号室 9 階部分 66.60 m ² 913 号室 9 階部分 66.60 m ² 1009 号室 10 階部分 66.60 m ²			
附属建物 [有]	810 号室 符号 1 種類:物置 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積:1 階部分 1.17 m ²			
	912 号室 符号 1 種類:物置 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積:1 階部分 1.52 m ²			
	913 号室 符号 1 種類:物置 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積:1 階部分 1.52 m ²			
	1009 号室 符号 1 種類:物置 構造:鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積:1 階部分 1.14 m ²			

(2)

名称	ルネ千里丘参号棟 208 号室 倉庫部分
住居表示	大阪府吹田市山田南 29 番 3 号

一棟の建物の表示	所在	吹田市山田南 1063 番地 8		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建		
専有部分の表示	延床面積	11,544 m ²	建築時期	昭和 50 年 6 月 19 日新築
	家屋番号	山田南 1063 番 8 の 142	建物の番号	3-116
	種類	物置	構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
	床面積	1 階部分 1.42 m ²		
附属建物	無			
無				

敷地権の目的たる土地の表示				敷地権の表示	
符号	所在および地番	地目	地積 (m ²)	敷地権の種類	敷地権の割合
1	吹田市山田南 1063 番 6	宅地	5,544.37 m ²	所有権	※下記参照
2	吹田市山田南 1063 番 7	宅地	3,519.98 m ²	所有権	
3	吹田市山田南 1063 番 8	宅地	5,841.54 m ²	所有権	
4	吹田市山田南 1063 番 9	宅地	2,888.10 m ²	所有権	
合計			17,793.99 m ²		
※208 号室 35100125 分の 81250、810 号室 35100125 分の 70400、912 号室 35100125 分の 70400、913 号室 35100125 分の 70400、1009 号室 35100125 分の 70015、208 号室附属 35100125 分の 1575					
一棟の建物の敷地に関する権利					
面積	実測 -----m ²	登記簿 17,793.99 m ²	建築確認の対象面積 7,668.74 m ²		
権利の種類	敷地権 (1. 所有権 ・ 2. 地上権 ・ 3. 賃借権)				
所有権の場合以外	土地の所有者	住所	地代		月額 円
	対象面積	(登記簿・実測) m ²	期限	年 月 日	
備考					

2. 売主の表示と占有に関する事項

(1) 売主 [1.登記名義人と同じ・2.登記名義人と異なる]

住 所	大阪府大阪市北区堂島一丁目6番20号
氏 名	西日本高速道路株式会社
備考	

(2) 売買契約締結時の占有に関する事項 第三者による占有 (有・無)

住 所	
氏 名	
占有に関する 権利	

3. 登記簿に記載された事項

建物	甲区	名義人	住所	大阪府大阪市北区堂島一丁目6番20号	
			氏名	西日本高速道路株式会社	
		所有権にかかる権利に関する事項	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
	乙区	所有権以外の権利に関する	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無		
土地 (借地権の場合、借地権の対象となるべき土地)	甲区	名義人	住所	敷地権につき建物と一体。	
			氏名		
		所有権にかかる権利に関する事項	有・無		
	乙区	所有権以外の権利に関する	有・無		

4. 法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法・土地区画整理法に基づく制限

区域区分	1.都市計画区域 (1.市街化区域 2.市街化調整区域 3.線引きされていない区域) 2.都市計画区域外 (1.準都市計画区域 2.都市計画区域・準都市計画区域外)		
都市計画道路	有・無 (1.計画決定 2.事業決定 名称 幅員 m)		
土地区画整理事業	計画	有・無・施行中	名称
備考			
・当マンション南側前面道路は都市計画道路(3・5・205-24 千里丘朝日が丘線 計画幅員 12~15m)ですが、当マンションが隣接する部分については整備済です。			

(2) 建築基準法に基づく制限

用途地域	1.第一種低層住居専用地域	2.第二種低層住居専用地域	3.第一種中高層住居専用地域
	4.第二種中高層住居専用地域(B)	5.第一種住居地域	6.第二種住居地域
	7.準住居地域	8.田園住居地域	9.近隣商業地域(A)
	10.商業地域	11.準工業地域	12.工業地域
13.工業専用地域	14.用途地域の指定無し		
建ぺい率 80 % (A) 60 % (B)			
・準防火地域内の準耐火建築物以上の建築物については、+10%の緩和措置を受けることができます。また、吹田市建築基準法施行細則第 6 条の規定に適合する敷地の場合はさらに+10%の緩和措置の適用を受けることができます。			
・両地域の面積により加重平均されます。			
容積率 300 % (A) 200 % (B)			
・両地域の面積により加重平均されます。			
1.外壁後退 2.壁面線の制限		有・無	
敷地面積の最低限度		有・無	
地域地区	特別用途地区	1.第()種特別工業地区 2.第()種文教地区 3.小売店舗地区	
		4.事務所地区 5.娯楽・レクリエーション地区 6.観光地区	
街区	地区	7.特別業務地区 8.厚生地区 9.中高層階住居専用地区 10.商業専用地区	
		11.研究開発地区	
街区	地区	1.防火地区 2.準防火地区(A) 3.25m第(4)種高度地区(A) 25m第(3)種高度地区(B) 4.事務所地区	
		5.特定街区 6.美観地区 7.第()種風致地区 8.災害危険地区 9.地区計画区域	
街区	地区	10.法22条地域(B)	
		建築協定 有・無	
建物の高さ制限	1.道路斜線制限(A)(B)・2.隣地斜線制限(A)(B)・3.北側斜線制限(B)・4.絶対高さ制限(10m・12m)		
	5.日影による中高層の建築物の制限(B)		
私道の変更または廃止の制限		無	
備考			

・当マンション南側前面道路境界より 25m までが近隣商業地域(A)、25m 超が第 2 種中高層住居専用地域(B)に指定されております。

(3) その他の法令に基づく制限

3.古都保存法	10.近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の設備及び開発に関する法律	18-2.首都圏近郊緑地保全法	26.全国新幹線鉄道整備法
4.都市緑地法		18-3.近畿圏の保全区域の整備に関する法律	27.土地収用法
5.生産緑地法	11.流通業務市街地整備法		28.文化財保護法
5-2.特定空港周辺特別措置法	12.都市再開発法	18-4.都市の低炭素化の促進に関する法律	29.航空法 (自衛隊法において準用する場合を含む)
5-3.景観法	12-2.沿道整備法	18-5.水防法	30.国土利用計画法
6.土地区画整理法	12-3.集落地域整備法	18-6.下水道法	30-2.核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律
6-2.大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	12-4.密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	19.河川法	31.廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6-3.地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	12-5.地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	19-2.特定都市河川浸水被害対策法	32.土壤汚染対策法
	13.港湾法	20.海岸法	33.都市再生特別措置法
6-4.被災市街地復興特別措置法	14.住宅地区改良法	20-2.津波防災地域づくりに関する法律	33-2.地域再生法
7.新住宅市街地開発法	15.公有地拡大推進法	21.砂防法	34.高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
7-2.新都市基盤整備法	16.農地法	22.地すべり等防止法	35.災害対策基本法
8.旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る)	17.宅地造成等規制法	23.急傾斜地法	36.東日本大震災復興特別区域法
	17-2.マンションの建替え等の円滑化に関する法律	23-2.土砂災害防止対策推進法	37.大規模災害からの復興に関する法律
9.首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	17-3.都市公園法	24.森林法	
	18.自然公園法	25.道路法	
制限の概要	5-3.景観法について、当マンションは、同法に基づく景観計画区域内に存しており、当マンションにて、吹田市景観まちづくり条例に定める一定規模を超える建築物等の建築等を行う場合は、同法に基づく市長への届出が必要となります。		
	17.宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)について、当マンションは宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく宅地造成工事規制区域内に存しており、一定規模以上の盛土等を行う場合は、市長の許可が必要となります。		
	32.土壤汚染対策法について、当マンションは、同法に基づく要措置区域および形質変更時要届出区域の区域内に存していませんが、当マンションにて 3,000 m ² 以上の土地の形質の変更を行う場合には、知事への届出が必要となります。		
	33.都市再生特別措置法について、当マンションは、同法による吹田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域内および都市機能誘導区域外に存しているため、当マンションにて、同計画に定める誘導施設の建築等または誘導施設の建築を目的とする一定規模以上の開発行為を行う場合は、工事着手の 30 日前までに市長への届出が必要となります		

5. 敷地と道路との関係

接面 道路	道路の種類	1.公道 2.私道 (位置指定道路の場合 年 月 日 第 号)
	幅員・接道幅	北側 幅員：約 6.5m 接道幅：約 110m 東側 幅員：約 5.1m 接道幅：約 85m 南側 幅員：約 18.6m 接道幅：約 62m

6. 私道に関する負担等に関する事項

対象不動産に含まれる	負担面積	有・無	m ² (持分)
私道に関する負担内容	負担金	有・無	
備考			

7. 飲用水・ガス・電気の供給設備及び排水施設の設備状況

	直ちに利用可能な施設	各施設の整備予定・負担金	備考
飲用水	1.公営水道 2.私営水道 3.井戸	有・無 年 月頃	
ガス	1.都市ガス 2.個別プロパン 3.集中プロパン	有・無 年 月頃	
電気	有	有・無 年 月頃	
排水	1.公共下水 2.個別浄化槽 3.集中浄化槽	有・無 年 月頃	

8. 一棟の建物又はその敷地の管理・使用に関する事項

(1) 共用部分に関する規約の定め

共用部分	管理規約第 8 条、別表第 2 をご参照ください。	
共用部分の共有持分	専有部分の床面積の割合による (管理規約第 10 条)	
規約の定め	有・無	
備考		

(2) 専有部分の用途その他の制限に関する規約等の定め

規約の定め	有・無	管理規約・使用細則・管理に係る重要事項報告書をご参照ください。
備考		
専有部分に関しては、用途制限 (管理規約 12 条)・ペットの飼育制限 (使用細則 7 項・ペット飼育細則)・フローリングの制限 (使用細則 6、7 項・管理に係る重要事項報告書 5 項)・楽器使用の制限 (使用細則 7 項) が定められております。		

(3) 専用使用権に関する規約等の定め

一棟の建物およびその敷地の専用使用権について

名称	有無	専用使用権をなしうる者の範囲	専用使用料の有無と帰属先	
バルコニー、テラス	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者	有・ <input type="checkbox"/> 無	1. 管理組合・2. その他()
面格子、玄関扉、窓枠、 窓ガラス	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者	有・ <input type="checkbox"/> 無	1. 管理組合・2. その他()
専用庭	有・ <input type="checkbox"/> 無	区分所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	1. 管理組合・2. その他()

対象不動産に付随する専用使用権について

名称	使用部分、面積、期間、料金等
バルコニー、テラス	対象不動産付設部分 面積:208号室 22.93㎡、810号室 6.60㎡、912号室 6.60㎡、 912号室 6.60㎡、1009号室 6.60㎡ 使用料:区分所有権存続中無償
面格子、玄関扉、 窓枠、窓ガラス	対象不動産付設部分 使用料:区分所有権存続中 料金:無償

(4) 管理について

管理の形態	1. 全部委託管理	2. 一部委託管理	3. 自主管理
管理委託先	名称	株式会社浪速管理	TEL 06-6458-3000
	所在	大阪市福島区鷺洲一丁目11番19号	
		中高層分譲共同住宅管理業者登録規定による登録を受けている場合の登録番号	国土交通大臣(5)第060165号
通常管理費	208号室、月額 金 6,780 円 810号室、月額 金 5,740 円 912号室、月額 金 5,740 円 913号室、月額 金 5,740 円 1009号室、月額 金 5,740 円		

(5) 計画修繕積立金等に関する事項

計画修繕積立金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無
規約の定め	第27条をご参照ください。
修繕積立金	208号室、月額 金 8,610 円 810号室、月額 金 7,280 円 912号室、月額 金 7,280 円 913号室、月額 金 7,280 円 1009号室、月額 金 7,280 円 (2024年 8月 31日現在) [滞納額 ----- 円 (2024年 8月 31日現在)]

すでに積立てられている額
(明確に会計が区分されている場合に限る)

金 129,134,850 円 (2024 年 7 月 31 日現在)

(6) その他

※別途、各室トランクルーム料として月額:金 200 円の支払いが生じます。

案内図



全体図

別添「分譲時パンフレット」をご参照ください。

間 取 図

別添「分譲時パンフレット」をご参照ください。

※本図は概略図です。本図と現況が異なる場合は現況が優先します。