

令和8年8月27日公告

# 一般競争入札による市有不動産 の売払い実施要領

## <入札実施方法>

大阪市行政オンラインシステムを使って、電子申請により入札参加申請手続き及び入札を実施します。

大阪市行政オンラインシステム

もっと便利に。  
もっと簡単に。

大阪市では行政手続きの受付がインターネットで行えます。  
このサービスを通して皆様の生活をもっと便利に。もっと簡単に。



令和8年10月入札  
大阪市契約管財局

※大阪市契約管財局が行う、市有不動産の売払いにかかる一般競争入札に参加される方は、この実施要領をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申し込みください。

※入札公告内容に修正等があった場合は大阪市ホームページ等で随時公表します。公告期間内においては公表内容を十分にご確認いただくようお願いいたします。

# 行政オンラインシステム電子申請手続きチェックリスト

手続き漏れがないか確認の際にお役立てください。⇒

現地見学会  
参加申込み

手続き期間：令和8年8月27日（木曜日）9時00分～令和8年9月8日（火曜日）17時00分  
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／現地見学会参加の申込み

チェック欄

任意事項

共有者の  
委任申請（※）

手続き期間：令和8年8月27日（木曜日）9時00分～令和8年9月18日（金曜日）17時00分  
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／共有者の委任申請  
※共有名義で入札参加する場合は必須の手続きとなります。単独での入札参加の場合は手続き不要です。

手続き必須事項

入札参加  
申込み

手続き期間：令和8年8月27日（木曜日）9時00分～令和8年9月24日（木曜日）17時00分  
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／入札参加申込み

手続き必須事項

入札書作成

手続き期間：令和8年9月29日（火曜日）資格審査結果通知後～令和8年10月13日（火曜日）17時00分  
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／入札書作成【物件番号1】～【物件番号10】  
上記手続きへアクセスするためのURLを令和8年9月29日（火曜日）に入札参加有資格者あてメールにて通知します。

手続き必須事項

入札書提出

手続き期間：令和8年10月14日（水曜日）9時00分～令和8年10月15日（木曜日）17時00分  
手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／入札書提出  
上記手続きへアクセスするためのURLを令和8年9月29日（火曜日）に入札参加有資格者あてメールにて通知します。

手続き必須事項

※各種申請期限について、従前の締切時刻から変更しておりますのでご注意ください。

## 目 次

|                                  | ページ |
|----------------------------------|-----|
| 1 一般競争入札のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・  | 1   |
| 2 入札物件・・・・・・・・・・・・・・・・           | 2   |
| 3 現地見学会・・・・・・・・・・・・・・・・          | 3   |
| 4 入札参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・         | 4   |
| 5 契約上の主な特約・・・・・・・・・・・・・・・・       | 5   |
| 6 入札参加申込み・・・・・・・・・・・・・・・・        | 5   |
| 7 入札参加資格審査・・・・・・・・・・・・・・・・       | 6   |
| 8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送・・・・・・・・ | 7   |
| 9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限・・・・・・・・     | 7   |
| 10 入札書提出期間・・・・・・・・・・・・・・・・       | 8   |
| 11 開札・・・・・・・・・・・・・・・・            | 9   |
| 12 入札保証金の還付等・・・・・・・・・・・・・・・・     | 10  |
| 13 契約説明会・・・・・・・・・・・・・・・・         | 10  |
| 14 契約の締結等・・・・・・・・・・・・・・・・        | 11  |
| 15 入札保証金の帰属・・・・・・・・・・・・・・・・      | 11  |
| 16 所有権の移転等・・・・・・・・・・・・・・・・       | 12  |
| 17 落札に至らなかった物件の売払い・・・・・・・・       | 12  |
| 18 その他・・・・・・・・・・・・・・・・           | 12  |
| 問合せ先・開札場所・・・・・・・・・・・・・・・・        | 14  |
| 売払物件調書・・・・・・・・・・・・・・・・           | 15  |

[様式など]

土地売買契約書【標準様式】(案)

## 1 一般競争入札のスケジュール

①

- 公告日（入札実施要領公表開始）  
令和8年8月27日（木曜日）

※各種申請期限について、従前の締切時刻から変更しておりますのでご注意ください。

②

### •申込受付期間

令和8年8月27日（木曜日）9時00分～令和8年9月24日（木曜日）**17時00分**

大阪市行政オンラインシステムより申込みを行ってください。

共有による申込みの場合は、令和8年9月18日（金曜日）**17時00分**までに別途申請が必要です。

③

### •現地見学会

日程は、「2 入札物件」でご確認ください。

④

### •入札参加資格審査期間

令和8年9月25日（金曜日）～令和8年9月29日（火曜日）

⑤

### •入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送日

令和8年9月29日（火曜日）

申請された登録メールアドレスあて審査結果を通知します。

申請された登録住所あて入札保証金納付書を送付します。

⑥

### •入札保証金納付及び入札書作成期限

令和8年10月13日（火曜日）**17時00分**

⑤で送付された納付書にて、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で入札保証金を納付し、大阪市行政オンラインシステム上で指定の期間内に入札書を作成してください。

⑦

### •入札書提出期間

令和8年10月14日（水曜日）9時00分～令和8年10月15日（木曜日）**17時00分**

⑥で作成した入札書の提出を行ってください。

※指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

⑧

### •開札

令和8年10月16日（金曜日）

開札作業 10時00分～ 結果公表 11時30分～（予定）

開札及び結果公表場所：大阪市契約管財局入札室（大阪産業創造館11階）

※開札作業は、職員が全てパソコン上で行います。（立会は可能です。）

結果のみをお聞きになりたい方は11時30分を目途にお越しください。

⑨

### •契約締結期限

令和8年10月30日（金曜日）

売買契約は、入札参加申込時に記入された名義で行います。

⑩

### •売買代金の残金支払期限及び所有権移転

売買契約締結後1か月以内

## 2 入札物件 ※各物件は、今後予告なしに中止する場合があります。

### 《土地》

| 物件番号 | 所在地<br>(住居表示)                   | 地積<br>(㎡) | 予定価格<br>(円) | 建物付 | 現地見学会                                  | 配布資料 | 配布方法 |
|------|---------------------------------|-----------|-------------|-----|----------------------------------------|------|------|
| ①    | 大正区鶴町二丁目 9 番 1<br>(鶴町二丁目 9 番街区) | 1869.94   | 315,500,000 | —   | 9月9日(水曜日)<br>10時00分開始<br>(所要時間 30 分程度) | ○    | 郵送   |

### 《区分所有建物》

| 物件番号 | 所在地<br>(住居表示・<br>建物の名称)                        | 専有面積<br>(㎡)                          | 建物の種類 | 予定価格<br>(円)<br>(注1) | 建物概要                                               | 現地見学会                                                                                  | 配布資料 | 配布方法 |
|------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|---------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| ②    | 阿倍野区旭町三丁目 58 番地 1<br>(あべのシャルム 211)             | 70.38 (登記)<br>74.42 (壁芯)             | 居宅    | 40,100,000          | 鉄骨鉄筋コンクリート・<br>鉄筋コンクリート造<br>ルーフィング葺 14 階建<br>2 階部分 | ① 9月10日(木曜日)<br>10時00分開始<br>(所要時間 30 分程度)<br>② 9月13日(日曜日)<br>10時30分開始<br>(所要時間 30 分程度) | ○    | システム |
| ③    | 阿倍野区旭町三丁目 58 番地 1<br>(あべのシャルム 310)             | 70.66 (登記)<br>74.74 (壁芯)             | 居宅    | 40,300,000          | 鉄骨鉄筋コンクリート・<br>鉄筋コンクリート造<br>ルーフィング葺 14 階建<br>3 階部分 | ① 9月10日(木曜日)<br>10時30分開始<br>(所要時間 30 分程度)<br>② 9月13日(日曜日)<br>11時00分開始<br>(所要時間 30 分程度) | ○    | システム |
| ④    | 阿倍野区旭町三丁目 58 番地 1<br>(あべのシャルム 402)             | 72.38 (登記)<br>76.50 (壁芯)             | 居宅    | 41,500,000          | 鉄骨鉄筋コンクリート・<br>鉄筋コンクリート造<br>ルーフィング葺 14 階建<br>4 階部分 | ① 9月10日(木曜日)<br>11時00分開始<br>(所要時間 30 分程度)<br>② 9月13日(日曜日)<br>11時30分開始<br>(所要時間 30 分程度) | ○    | システム |
| ⑤    | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル 1<br>の 26、2 の 44) | 1 階部分 127.01<br>2 階部分 141.54<br>(登記) | 消防署   | 555,400,000         | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>1・2 階部分         | 9月11日(金曜日)<br>13時00分開始<br>(所要時間 30 分程度)                                                | ○    | システム |
| ⑥    | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル B<br>5 の 3)       | 95.08 (登記)                           | 倉庫    | 28,900,000          | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>地下 5 階部分        | 9月11日(金曜日)<br>13時30分開始<br>(所要時間 30 分程度)<br>(注2)                                        | ○    | システム |
| ⑦    | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル B<br>5 の 5)       | 90.78 (登記)                           | 倉庫    | 27,600,000          | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>地下 5 階部分        |                                                                                        | ○    | システム |

|   |                                          |            |    |            |                                             |                                                         |   |      |
|---|------------------------------------------|------------|----|------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---|------|
| ⑧ | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル B<br>5 の 6) | 56.64 (登記) | 倉庫 | 17,200,000 | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>地下 5 階部分 | 9 月 11 日 (金曜日)<br>13 時 30 分開始<br>(所要時間 30 分程度)<br>(注 2) | ○ | システム |
| ⑨ | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル B<br>5 の 8) | 25.44 (登記) | 倉庫 | 7,700,000  | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>地下 5 階部分 |                                                         | ○ | システム |
| ⑩ | 北区梅田一丁目 20 番地<br>(大阪駅前第 1 ビル B<br>6 の 3) | 89.00 (登記) | 倉庫 | 27,100,000 | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>陸屋根地下 6 階付 12 階建<br>地下 6 階部分 | 9 月 11 日 (金曜日)<br>14 時 00 分開始<br>(所要時間 15 分程度)          | ○ | システム |

(注 1) 物件番号②～⑩の予定価格には、消費税及び地方消費税相当額は含まれておりません。

(注 2) 物件番号⑥～⑨については、同時に現地説明会を開催します。

- 物件の詳細は、後掲の物件調書で必ずご確認ください。
- 配布資料が「○」と記載されている物件については、実施要領やホームページに掲載していない配布資料がありますので、入札に参加される方は必ずご確認ください。
- 配布方法が「システム」である物件は、大阪市行政オンラインシステムの入札参加申込みのページにてダウンロードしてください。
- 配布方法が「郵送」である物件は、郵送にて配布しますので契約管財局へ連絡してください。(連絡先：06-6484-5556) なお、大阪市契約管財局管財部管財課の事務室または現地見学会においても配布します。

### 3 現地見学会

現地見学会の参加は、入札参加の条件にはしておりませんが、物件は現状有姿のまま引渡しますので、できる限りご参加ください。なお、現地見学会にご参加の際は、公共交通機関をご利用ください。

希望者は、事前に大阪市行政オンラインシステム上で参加申込みをしてください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和 8 年 10 月）／現地見学会参加の申込み

申込受付期間

令和 8 年 8 月 27 日（木曜日）9 時 00 分から令和 8 年 9 月 8 日（火曜日）17 時 00 分まで



## 4 入札参加資格

個人及び法人。ただし、次に該当する方は、申込みの資格がありません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 大阪市暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

### ※大阪市暴力団排除条例第 2 条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。)第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

### ※大阪市暴力団排除条例施行規則第 3 条

条例第 2 条第 3 号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与(次号において「利益の供与」という。)をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者(アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。)のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
  - ア 事業者の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該 事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)
  - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織(以下「営業所等」という。)の業務を統括する者
  - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
  - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

## 5 契約上の主な特約

売買契約には次の特約を付します。買受人はこれらの定めに従っていただきます。

### (1) 禁止する用途

ア 契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間について、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。また、本市との契約締結の日から起算して5年を経過する日までの期間内に、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、その残存期間についてこの用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

ウ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し、又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

(2) (1) に定める特約の履行状況を確認するため、本市が実地調査し又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。

(3) (1) の特約に違反した場合には売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、(2) の特約に違反した場合には売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を本市に対して違約金として支払っていただきます。

(4) (1) の特約に違反したときは、(3) の違約金の徴収とともに、物件の買戻しをすることができるものとします。

## 6 入札参加申込み

※入札参加申込みは、大阪市行政オンラインシステムにより申請を行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／入札参加申込み

物件番号1～5



物件番号6～10



(注意) 共有で申込みをする場合は、全員が共有者の委任申請を行った後、代表の方(受任者)が入札参加申込みを行ってください。申込み後の持分の変更はできません。なお、共有者の委任申請の締切は入札参加申込みよりも早くなっておりますのでご注意ください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和8年10月）／共有者の委任申請



大阪市行政オンラインシステムを初めて利用される方は、利用者登録（新規登録）を行い手続きに進んでください。

なお、大阪市行政オンラインシステムの利用者登録をされた名義で売買契約を締結しますので、登録される名義については、ご注意ください。

#### (1) 申込受付期間

##### ① 入札参加申込み

令和8年8月27日（木曜日）9時00分から令和8年9月24日（木曜日）**17時00分**まで

##### ② 共有者の委任申請【共有で申込みをする場合は必須】

令和8年8月27日（木曜日）9時00分から令和8年9月18日（金曜日）**17時00分**まで

#### (2) 申込みに必要な書類

|                                      | 提出書類                                    | 説明                                                                                                                                |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ア                                    | ＜個人＞印鑑登録証明書<br>＜法人＞印鑑証明書                | ・ <b>申込日より3か月以内に発行されたもの</b> に限ります。<br>・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。                                                 |
| イ                                    | ＜個人＞住民票の写し<br>＜法人＞法人の登記事項証明書<br>又は登記簿謄本 | ・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限ります。<br>・ <b>申込日より3か月以内に発行されたもの</b> に限ります。<br>・ 共有で申込みをする場合の共有者の提出書類は、共有者の委任申請時に提出してください。 |
| 上記書類をスキャンデータ（PDF等）又は写真（jpg等）で添付ください。 |                                         |                                                                                                                                   |

(注意) 落札決定後、落札者のみ上記ア、イの原本を提出していただきます。

## 7 入札参加資格審査

大阪市行政オンラインシステムにより提出された書類を用いて審査を行います。

審査期間：令和8年9月25日（金曜日）から令和8年9月29日（火曜日）まで

## 8 入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送

### (1) 入札参加資格結果通知

令和8年9月29日（火曜日）

資格審査を行った結果を、申請者に対して登録メールアドレスあて通知します。

なお、資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対しては、次の内容を通知します。

|   | 通知内容                                                                |
|---|---------------------------------------------------------------------|
| ア | 入札書作成及び提出時に入力が必要となる「入札時確認コード」                                       |
| イ | 「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和8年10月）／入札書作成」にログインするためのURL（物件番号①～⑩のURL） |
| ウ | 「一般競争入札による市有不動産の売払い一般競争入札（令和8年10月）／入札書提出」にログインするためのURL              |

### (2) 入札保証金納付書の送付

令和8年9月29日（火曜日）

資格審査を行った結果、「資格あり」となった者に対して、次の書類を登録住所あて特定記録郵便により発送します。

| 送付書類          | 説明                                                |
|---------------|---------------------------------------------------|
| 納付書・領収証書及び記入例 | 本市所定様式（3枚複写）                                      |
| 委任状           | くじにより落札者を決定する際、代理人がくじを引く場合に使用します。（詳細は11開札(5)を参照。） |

※令和8年10月5日（月曜日）までに書類が届かない場合は、大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ（連絡先：06-6484-5556）までお問い合わせください。

### (3) その他

資格審査結果通知以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、入札に参加できない旨を通知します。

## 9 入札保証金の納付及び入札書の作成期限

### (1) 入札保証金の納付

ア 入札参加者は、あらかじめ大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、上記8「入札参加資格結果通知及び入札保証金納付書発送」(2)にて送付する本市所定の納付書により、入札保証金を納付してください。

**※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは不可です。必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。**

イ 入札金額の100分の10以上（円未満切上げ）の額を納付してください。

ウ 金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）は入札書作成時に必要となります。無くさないように保管してください。

**※納付書の記入を誤った場合は大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館8階）にて再発行しますので、事前にお問い合わせください。（連絡先：06-6484-5556）訂正印等による訂正は行わないでください。**

## (2) 入札書の作成

※入札書の作成は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和８年１０月）／入札書作成

URL：前記８（１）で通知したメールに示す、物件番号ごとのURLから、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の作成を行ってください。

## ア 作成期限

令和８年１０月１３日（火曜日）**１７時００分**まで

なお、作成期限を過ぎますと、入札書の作成ができませんのでご注意ください。

## イ 入札書作成に必要な書類

| 提出書類                                 | 説明                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市所定様式</li> <li>・入札保証金納付額は、入札金額の１００分の１０以上（円未満切上げ）であること</li> </ul> |
| 上記書類をスキャンデータ（PDF等）又は写真（jpg等）で添付ください。 |                                                                                                           |

## ウ 入札金額入力の際の注意点

参加する物件が区分所有建物の場合、入札書に記載した金額は、建物に係る消費税及び地方消費税額を含まない金額となります。

## 10 入札書提出期間

※入札書の提出は、大阪市行政オンラインシステムにより行ってください。

手続き名：市有不動産の売払いにかかる一般競争入札（令和８年１０月）／入札書提出

URL：前記８（１）で通知したメールに示すURLから、大阪市行政オンラインシステムにより入札書の提出を行ってください。

## (1) 大阪市行政オンラインシステムでの入札書提出期間

令和８年１０月１４日（水曜日）９時００分から令和８年１０月１５日（木曜日）**１７時００分**まで

## (2) 注意事項

・前記９（２）にて入札書の作成を行っていた場合でも、本手続きによる入札書提出ページにて「提出する」の選択がされなかった場合は、入札書の提出がなかったものとし、入札は無効となります。

・指定の期間内に提出されず、又は到達しなかった入札は無効となります。

・入札書提出後の書換え、引換え及び撤回はできません。

## 11 開札

### (1) 開札の日時

開札日時 令和8年10月16日（金曜日）

- ・開札作業：10時00分～
- ・結果公表：11時30分～（予定）

※開札作業は大阪市行政オンラインシステムから申請及び添付いただいたデータをダウンロードしたうえでの確認作業等をパソコンで行います。立会いしていただくことも可能ですが、結果のみお聞きになりたい方は11時30分を目途にお越しください。なお、開札結果は、準備が整い次第、ホームページにも掲載します。詳細は、(6)をご覧ください。

### (2) 開札及び結果公表場所

大阪市中央区本町1丁目4－5（大阪産業創造館11階） 大阪市契約管財局入札室

### (3) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- ア 予定価格を下回る価格による入札
- イ 入札参加資格がない者のした入札
- ウ 指定の期間内までに提出されず、又は到達しなかった入札
- エ 入札保証金を指定の期日までに納付しない者又は入札保証金が所定の額に達しない者がした入札
- オ 該当する物件の入札保証金の領収印押印済の納付書・領収証書の提出がなかった者の入札
- カ 大阪市行政オンラインシステムを用いないでした入札。ただし、本市が別途指示した場合は除く
- キ 同一物件について入札者（共有者を含む）が2以上の入札（共有で行う場合は、共有者の一部が単独でまたは別途共有で行う入札を含む）をしたときは、その全部の入札
- ク 入札に関し不正な行為を行った者がした入札
- ケ その他入札に関する条件に違反した入札

### (4) 落札者

落札者は、予定価格以上で、かつ、最高金額をもって入札した者としてします。

### (5) くじによる落札者の決定

落札となるべき同価の入札をした者が2人以上あるときは、くじにより落札者を決定します。

開札結果公表予定時にくじの対象となる入札者が立ち会われていない場合は、入札参加申込時に記載されている電話番号に本市から連絡のうえ、開札当日の16時00分から、(2)開札及び結果公表場所において行うものとします。

入札者のうち、くじを引かない者（くじ会場に参集できない場合を含む）がある場合は、本市が指定した者（入札事務に関係のない職員）が入札者に代わってくじを引き、落札者を決定します。

なお、入札者又はその代理人（委任状が必要です。）がくじを引く場合、本人であることの確認をさせていただきます。運転免許証、マイナンバー（個人番号）カード、宅地建物取引士証など本人確認ができる書類（原本）をご持参ください。また、くじを行うにあたっては記名・押印を求めますので、印鑑もご持参ください。

## (6) 入札結果・経過の公表

(2)開札及び結果公表場所においては、開札結果公表予定時刻以降、準備が整い次第、落札者があるときは、全入札者の入札金額及び入札者名（個人の場合は落札者名のみ）を、落札者がいないときはその旨を、口頭にて発表します。

また、開札終了後、準備が整い次第、上記内容を記載した入札経過調書をホームページで公表するとともに、入札参加者には参加申込時に入力されたメールアドレスに、その旨お知らせのメールを送付し、大阪市契約管財局管財部事務室（大阪産業創造館 8 階）へ配架します。なお、電話での問い合わせに対しては、落札者名及び落札金額を回答します。

## (7) 入札の中止

不正な入札が行われるおそれがあると認めるとき又は災害、その他やむを得ない理由があるときは、開札を中止又は開札期日を延期することがあります。

# 12 入札保証金の還付等

落札者以外の者が納付した入札保証金は、入札書作成時に入力された振込先へ返還します。

**（還付については、開札終了後から起算し約 4 週間程度の日数を要します。）**

なお、入札保証金は、その受入期間について利息をつけません。

※入札保証金を納付したものの、入札書の作成を行わなかった場合は、開札後速やかに大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館 8 階）へ連絡してください（連絡先：06-6484-5556）。振込先確認のため、追って「入札保証金届出書」をメール等にてお送りしますので、速やかに提出してください。

連絡がない場合や、「入札保証金届出書」が提出いただけない場合は、振込先が確認できないため還付までにお時間をいただくことがあります。

# 13 契約説明会

## (1) 契約説明会の開催

開札終了後、令和 8 年 10 月 20 日（火曜日）までに、契約説明会を大阪市契約管財局管財部管財課（大阪産業創造館 8 階）で行います。契約説明会には、落札者本人又は代理人が必ず出席してください。正当な理由がなく契約説明会に出席しない場合は、契約の締結を行わない場合があります。

なお、日時については別途契約管財局入札担当者から連絡させていただきます。

## (2) 契約説明会出席時に必要な書類

|                       | 提出書類                                                              | 説明                                                                                                        |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ア                     | ＜個人＞印鑑登録証明書 1 通<br>＜法人＞印鑑証明書 1 通                                  | ・ 申込日より 3 か月以内に発行されたものに限りします。<br>・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。                                                  |
| イ                     | ＜個人＞住民票の写し 2 通（うち 1 通は登記申請用）<br>＜法人＞法人の登記事項証明書<br>又は登記簿謄本いずれか 1 通 | ・ 登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」又は「履歴事項全部証明書」に限りします。<br>・ 申込日より 3 か月以内に発行されたものに限りします。<br>・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。 |
| ウ                     | 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく誓約書                                           | ・ 本市所定様式（A4 サイズ両面印刷）<br>・ 共有名義の場合は全員分を提出してください。                                                           |
| いずれの提出書類も原本を提出してください。 |                                                                   |                                                                                                           |

## 14 契約の締結等

## (1) 売買契約の締結

売買契約の締結は、令和 8 年 10 月 30 日（金曜日）までに、入札参加申込時に記入された名義で行います。また、落札以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約締結以降に入札参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

## (2) 契約保証金

契約保証金は、売買代金の 100 分の 10 以上（円未満切上げ）とし、売買契約締結と同時に、入札保証金の全額を契約保証金に充当します。

また、契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

## (3) 売買代金

売買契約締結後、1 か月以内に本市の発行する納入通知書により残額をお支払いください。期限内に残額のお支払いがないなどの理由により、売買契約を解除したときは、既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

## (4) 違約金

関係機関から、落札者が前記「4 入札参加資格（2）」に該当する旨の報告を受け、その結果契約が解除された場合においては、落札者は、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額（円未満切捨て）の違約金を本市に対して支払うものとします。

## (5) 区分所有建物の売買について

・ 契約金額は建物に消費税及び地方消費税が課税されるため、入札書記載金額と建物に係る消費税及び地方消費税額とを合算した金額となります。

・ 入札保証金を契約保証金に充当した際に、その額が契約金額の 100 分の 10 に満たない場合、契約締結までに、本市所定の納付書により、契約保証金との差額を納付してください。

## 15 入札保証金の帰属

落札者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、落札の効力を失い、既納の入札保証金は、本市に帰属し返還できません。また、その者に対し入札参加資格の制限を行います。

## 16 所有権の移転等

### (1) 所有権の移転時期

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに買受人に移転します。所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。

なお、物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。また、契約不適合責任は一切負いません。

### (2) 登記手続

所有権移転登記手続は、本市において行います。

## 17 落札に至らなかった物件の売払い

落札に至らなかった場合、令和8年10月22日（木曜日）9時30分から令和8年12月28日（月曜日）17時00分まで、先着順による物件の売り払いを実施します。詳細は本市ホームページ上の「先着順による市有不動産の売払い実施要領（契約管財局実施分）」（令和8年10月21日（水曜日）掲載開始予定）をご覧ください。大阪府契約管財局管財部管財課売却グループまでお問い合わせください。

## 18 その他

- (1) 本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例により制限されています。なお、提出された書類は返却いたしません。
- (2) 建物の建築や開発行為を行うにあたっては、建築基準法や本市条例等の適用がありますので、関係法令等をご確認ください。
- (3) 売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、買受人の負担となります。
- (4) 本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関連諸法令に定めるところによって処理します。
- (5) メールマガジンでは最新の不動産情報を配信しています。登録は次のアドレスからお願いします。  
(<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000036691.html>)

## 問い合わせ先・開札場所

### 大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ

大阪府中央区本町一丁目 4-5 大阪産業創造館 8階（問い合わせ先）  
大阪産業創造館 11階（開札場所）

電話 06-6484-5556

FAX 06-6484-7990

URL <https://www.city.osaka.lg.jp/keiyakukanzai/>

### 大阪市行政オンラインシステム関連URL

トップページ <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/home>

利用マニュアル <https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/manual/index>

システム利用にあたってのよくある質問

<https://lgpos.task-asp.net/cu/271004/ea/residents/portal/faq>

#### ◆ 大阪産業創造館へのアクセス

Osaka Metro「中央線」「堺筋線」の「堺筋本町駅」から、徒歩約5分。東警察署の道路を挟み北東の斜め向かい。

##### ① Osaka Metro 中央線利用

- ・1号出口または2号出口から、北へ。本町通の横断歩道を北に渡り、東（右）に進むと川（本町橋）の手前にあり。

##### ② Osaka Metro 堺筋線利用

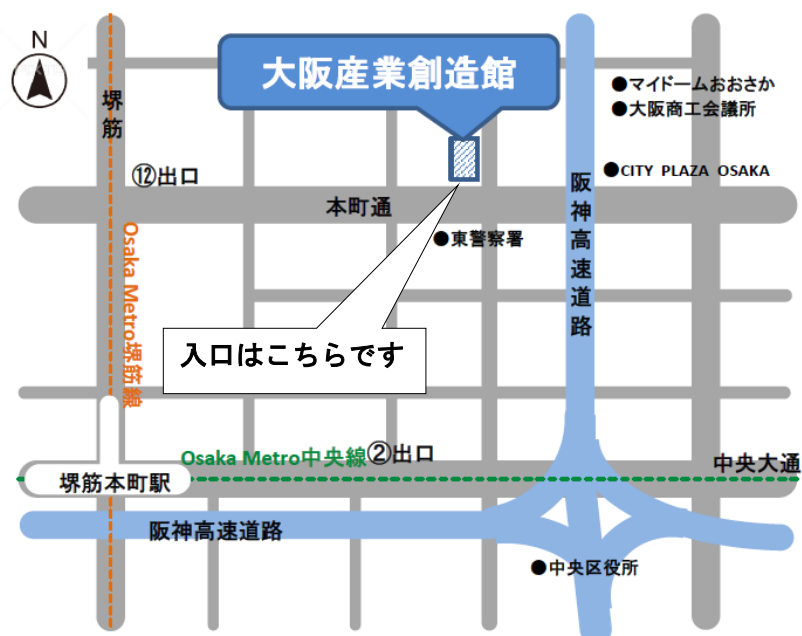
- ・12号出口から、本町通をまっすぐ東へ。信号を2つ渡り、川（本町橋）の手前にあり。

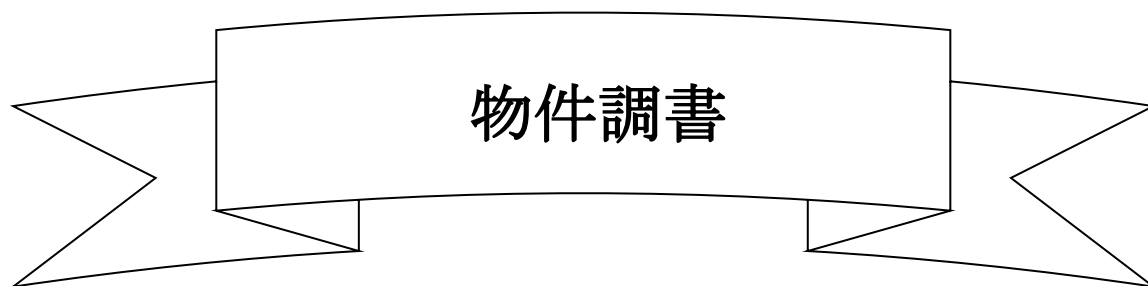
##### ③ 阪神高速1号環状線利用

- ・阪神高速1号環状線本町出口降りてすぐ。

※ご来庁の際は、公共交通機関をご利用ください。

産業創造館の有料駐車場はありますが、駐車台数に限りがあります。





物件調書は、入札参加者が物件の概要を把握するための配布資料ですので、必ず入札参加者ご自身において、現地、供給処理施設の状況、防災に関する区域の状況及び諸規制についての調査・確認を行ってください。

物件の個別条件によっては建築協定・道路斜線制限等、建築基準法その他の法令上の定めにより、記載の建ぺい率・容積率等に別途制限が課される場合があります。工作物、道路構造物等の越境等についても、極力特記事項に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。契約締結後、第三者に所有権を移転する場合には、特記事項の内容を引き継いでください。

物件は、現状有姿のまま引渡しますので、必ず現地等の調査確認を行ってください。

また、契約不適合責任は一切負いません。

※ 物件に関するお問い合わせは、物件調書下欄に記載している「物件に関する問い合わせ先」へお願いします。

物 件 調 書(土地)

|              |              |                                             |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|--------------|--------------|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------|-----|---|----------|
| 物件番号         |              | ①                                           |                   | 予定価格                                     |                               | 315, 500, 000円 |     |   |          |
| 所在地          |              | 大阪市大正区鶴町二丁目9番1<br>(鶴町二丁目9番街区)               |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
| 地 積          |              | 登記簿                                         | 1869.94㎡          |                                          | 実 測                           | 1869.94㎡       |     |   |          |
| 地 目          |              | 登記簿                                         | 宅地                |                                          | 現 況                           | 宅地             |     |   |          |
| 形 状          |              | 明細図のとおり                                     |                   |                                          | 土地の状況                         | 更地             |     |   |          |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等       | 都市計画区域                                      | 市街化区域             |                                          |                               |                |     |   |          |
|              |              | 用途地域                                        | 近隣商業地域            |                                          |                               |                |     |   |          |
|              |              | 指定建ぺい率                                      | 80%               |                                          | 指定容積率                         | 300%           |     |   |          |
|              |              | 高度制限                                        | 無                 |                                          | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定)          | 準防火地域          |     |   |          |
|              | その他制限        | 景観計画区域(基本届出区域)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域)       |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
| 接面道路の状況      | 東 側          | 市道                                          | 幅員約               | 8 m                                      | 舗装                            | 有              | 高低差 | 有 | ※特記事項3参照 |
|              | 西 側          | 市道                                          | 幅員約               | 30 m                                     | 舗装                            | 有              | 高低差 | 有 | ※特記事項3参照 |
|              | 南 側          | 市道                                          | 幅員約               | 8 m                                      | 舗装                            | 有              | 高低差 | 有 | ※特記事項3参照 |
|              | 北 側          | 市道                                          | 幅員約               | 8 m                                      | 舗装                            | 有              | 高低差 | 無 |          |
| 私道の負担等に関する事項 | 負担の有無        | 無                                           |                   | 負担の内容                                    | ――                            |                |     |   |          |
| 供給処理施設の状況    |              | 配管等の状況                                      |                   |                                          | 照会先                           |                |     |   |          |
|              | 電気           | ――                                          |                   |                                          | 関西電力㈱コールセンター<br>0800-777-8810 |                |     |   |          |
|              | 上水道          | 接面道路配管                                      | 有                 | 大阪市水道局東部水道センター<br>06-6927-7611           |                               |                |     |   |          |
|              | 下水道          | 接面道路配管                                      | 有                 | クリアウォーターOSAKA㈱津守管路管理センター<br>06-6567-6516 |                               |                |     |   |          |
|              | ガス           | 接面道路配管                                      | 有                 | 大阪ガス㈱お客さまセンター<br>0120-094-817            |                               |                |     |   |          |
| 公共施設         | 区役所          | 大正区役所                                       | 物件の 北東方 約 3.10 km |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 小学校          | 鶴町小学校                                       | 物件の 北東方 約 100 m   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 中学校          | 大正西中学校                                      | 物件の 東 方 約 850 m   |                                          |                               |                |     |   |          |
| 交通機関         | 鉄道           | OsakaMetro中央線 大阪港駅 の 南東方 約 3.50 km 徒歩約 44 分 |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | バス           | 大阪シティバス 鶴町二丁目停留所 の 北 方 約 150 m 徒歩約 2 分      |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
| 土地・建物の履歴     |              | 買収以前は、水面埋立地                                 |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 大正 12 年      | 一部買収                                        |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 昭和 27 年 11 月 | 公設市場新築                                      |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 昭和 42 ～ 43 年 | 一部買収                                        |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 昭和 42 年 12 月 | 公団住宅・公設市場新築                                 |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 令和 4 年 3 月   | 供用終了                                        |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              | 令和 7 年 7 月   | 公団住宅・公設市場解体撤去                               |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              |              |                                             |                   |                                          |                               |                |     |   |          |
|              |              | 現在に至る                                       |                   |                                          |                               |                |     |   |          |

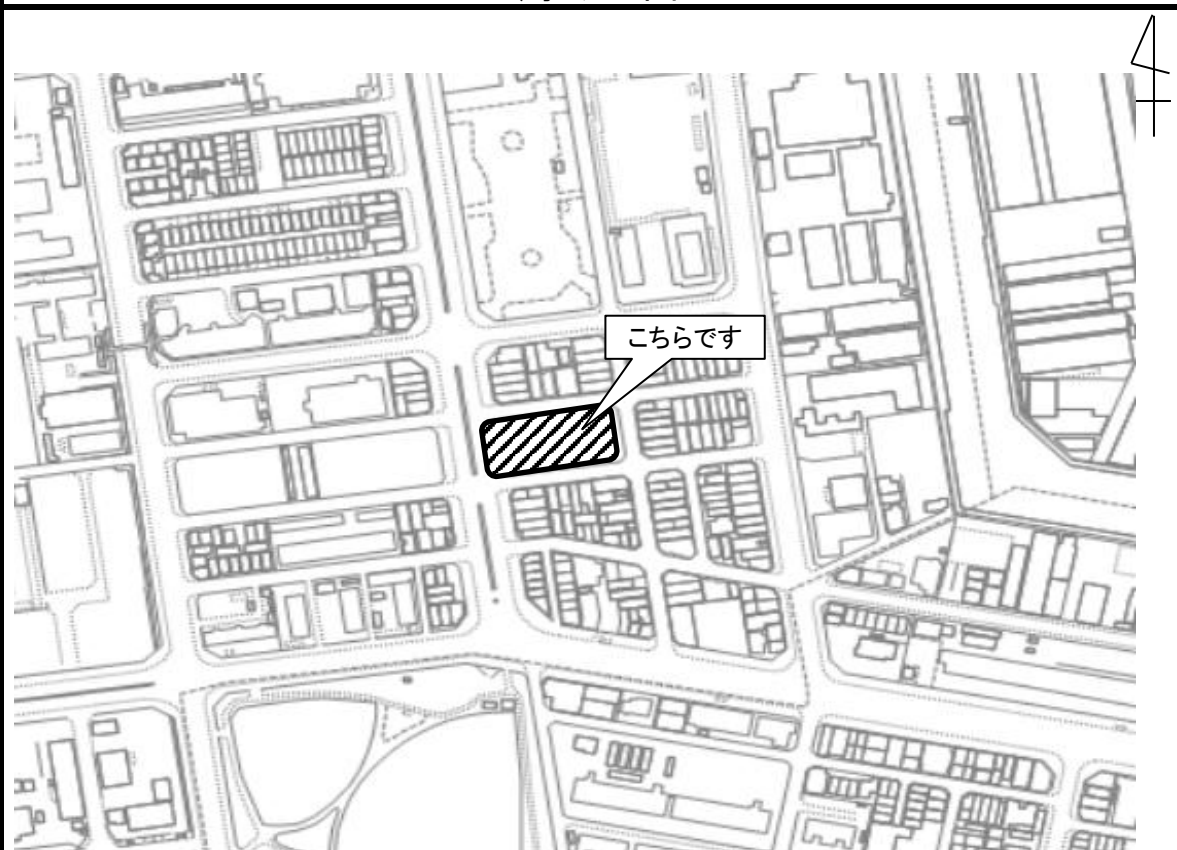
|     |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|--------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | 土壌調査   | 人為的原因 | 履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。<br>※特記事項8参照                                                                                                                                                                                                                                |
|     |        | 自然的原因 | 本物件を含む近隣土地に、自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。<br>(令和8年8月19日現在)                                                                                                                                                                                                                     |
|     | 地下埋設物等 |       | 本市が所有していた従前建物の基礎等が残存していますが、専門調査機関による地下埋設物等の調査は行っていません。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。<br>※特記事項9参照                                                                                                                                                                                |
|     | 防災関係   |       | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br><br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |

|          |       |   |
|----------|-------|---|
| 境界に関する事項 | 境界確定  | 済 |
|          | 道路明示  | 有 |
|          | 地積測量図 | 有 |
|          | 越境物   | 無 |

|      |    |                                                                                                                                                                                                     |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特記事項 | 1  | 本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                   |
|      | 2  | 本物件内に、ネットフェンス、防草シート、集水桝等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。                                                                                                       |
|      | 3  | 本物件は、北側から南側へ下る傾斜があり、現況において南側接面道路より最大約60cm低くなっています。造成等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。<br>なお、本件入札予定価格は、高低差があることを考慮した価格としています。                                                                                 |
|      | 4  | 本物件西側及び南側に、水道本管に接続されている給水管が埋設されています。撤去等が必要な場合は、道路内の接続管も含めて落札者の負担で撤去してください。なお、本件入札予定価格は、撤去費用相当額を考慮した価格としています。                                                                                        |
|      | 5  | 本物件の北側路線の下水道施設について、下水道本管の改築工事を令和9年2月26日(予定)を工期として実施しています。詳細は建設局西部方面管理事務所管理課(Tel:06-6567-6491)にお問い合わせください。                                                                                           |
|      | 6  | 本物件接面道路の地先境界ブロック(道路肩石)がずれている箇所があります。据え直し等を本市が必要と認める場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と事前に協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。<br>なお、境界プレート等を設置する際は地先境界ブロックの上に設置せず、本件地内に設置してください。          |
|      | 7  | 本物件の利用形態により、接道している大阪市認定道路の道路施設の形状変更、撤去及び復旧を本市が必要と認める場合、又は道路内にある本物件のための既存施設が不要となる場合は、大阪市建設局津守工営所(Tel:06-6567-6495)と協議の上、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり落札者の負担で行ってください。                                   |
|      | 8  | 本物件について、土地利用履歴調査を自主的に実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しています。また、本市が所有していた従前建物の解体撤去工事における埋め戻し時の搬入土についても、履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認されませんでした。搬入元の土地の履歴については、入札参加希望者に土地利用履歴調査報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                |
|      | 9  | 本物件内に、従前建物の基礎等が残存しています。撤去等が必要な場合は、落札者において行ってください。入札参加希望者には、解体撤去図面及び建物設計図の写しを配布しますので、必ずご確認ください。<br>なお、本件入札予定価格は、本市において確認している従前建物の基礎等の撤去費用相当額を考慮した価格としています。その他の地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。 |
|      | 10 | 本物件内に存在していた公団住宅の居室内において、平成24年～令和4年頃に1件の孤独死が発生しています。                                                                                                                                                 |

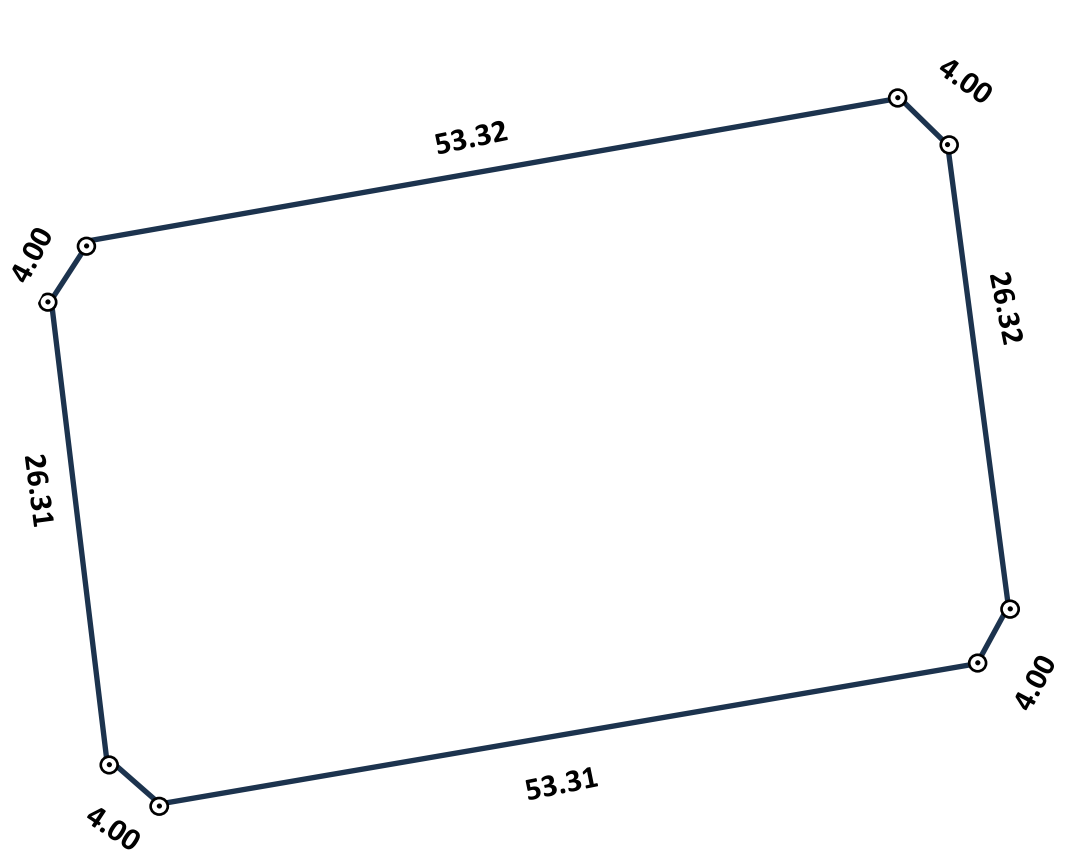
|              |                                       |              |  |
|--------------|---------------------------------------|--------------|--|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市経済戦略局産業振興部産業振興課施設管理担当 06-6615-3771 |              |  |
| 資料の配布場所      | 大阪市契約管財局管財部管財課売却グループ                  | 06-6484-5556 |  |

## 周 辺 図



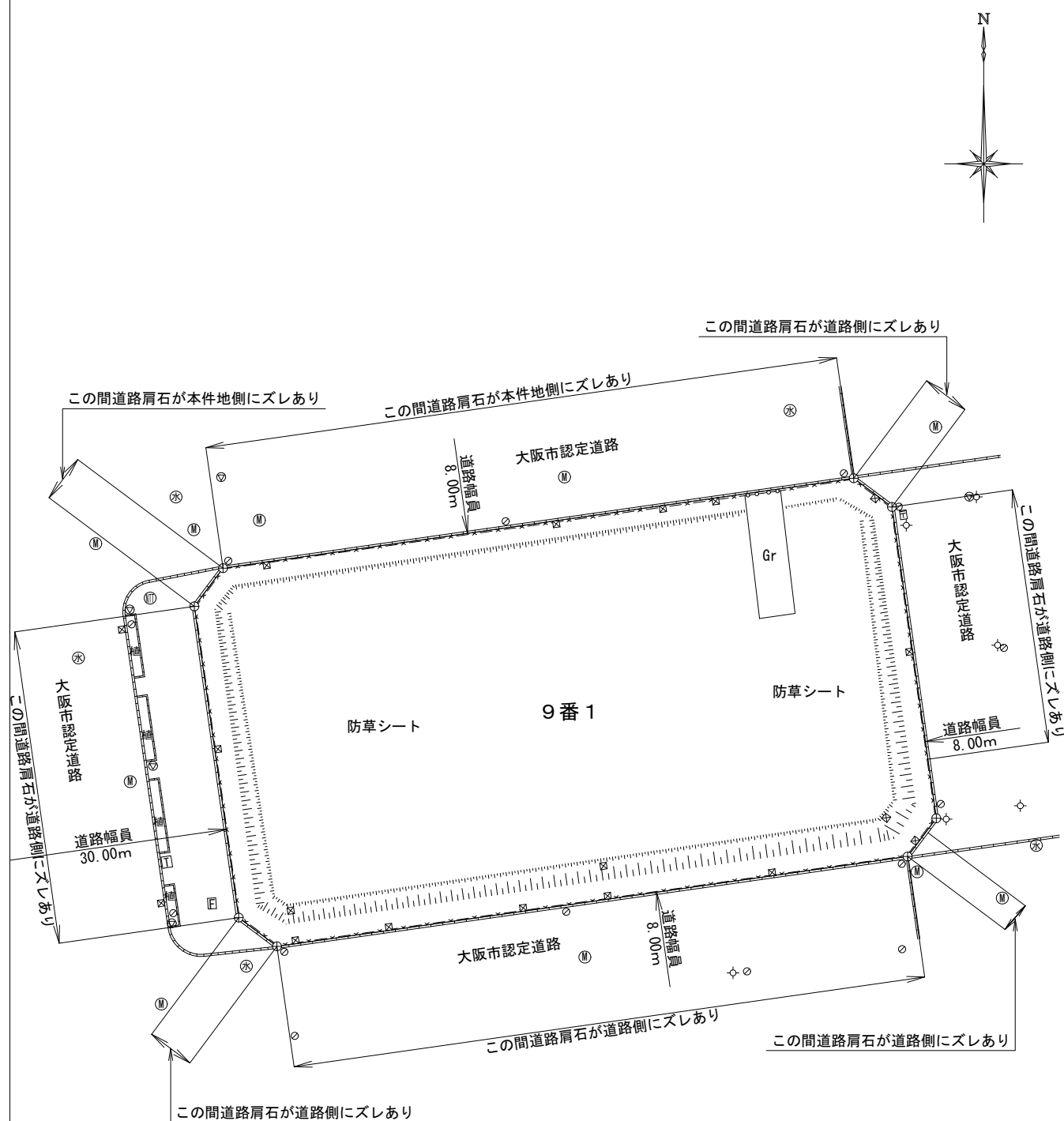
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

## 明 細 図



単位:m

## 概要図



| 凡                                                                                   |          | 例                                                                                     |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | 境界点      |  | 照明灯      |
|  | 集水桝      |  | 道路標識     |
|  | 電柱       |  | NTTマンホール |
|  | マンホール    |  | 郵便ポスト    |
|  | 制水弁      |  | 消火栓      |
|  | 境界ブロック等  |  | 電話ボックス   |
|  | ネットフェンス  | Gr                                                                                    | グラウンド    |
|  | ネットフェンス屏 | 植                                                                                     | 植樹桝      |
|  | 法面       |                                                                                       |          |

※ 現況と異なる場合があります。

※ 工作物、道路構造物等の越境等については、極力概要図に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

## 物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|----------------------|-------------------------------------------|-------|
| 物件番号         |         | ②                                                                                                                         |                   | 予定価格 |                      | 40, 100, 000 円                            |       |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番1<br>(旭町三丁目2番街区)                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                                       | 4831.77㎡          |      | 敷地権の種類               | 所有権                                       |       |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                                       | 宅地                |      | 敷地権割合                | 100,000,000分の542,830<br>※管理規約に関する事項の抜粋2参照 |       |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 所在      | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番地1                                                                                                         |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 住居表示    | 大阪市阿倍野区旭町三丁目2番5ー211号                                                                                                      |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 建物の名称   | あべのシャルム                                                                                                                   |                   |      | 建築年月日                | 平成11年10月新築                                |       |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建                                                                                           |                   |      | 延床面積(登記)             | 14560.49㎡                                 |       |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 種類      | 居宅                                                                                                                        |                   |      | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                            |       |
|              | 家屋番号    | 旭町三丁目 58番1の211                                                                                                            |                   |      | 階数                   | 2階部分                                      |       |
|              | 建物の名称   | 211                                                                                                                       |                   |      | 延床面積                 | 70.38㎡(登記)<br>74.42㎡(壁芯)                  |       |
| 配置図          |         | 2階平面図のとおり                                                                                                                 |                   |      | 総戸数                  | 150戸                                      |       |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 30 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 8 m  | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 南 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 25 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                                     | 無                 |      | 負担の内容                | _____                                     |       |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                                    | 市街化区域             |      | 用途地域                 | 商業地域                                      |       |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                                | 80％／400％          |      | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                                      |       |
|              | その他制限   | 駐車場整備地区(都心部地区)、高度利用地区(阿倍野西2地区)、大阪市交通・バリアフリー重点整備地区、屋外広告物規制地域(阪神高速道路禁止地域)、景観計画区域(基本届出区域、上町台地景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |      |                      |                                           |       |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 関西電力借室電気室を経て各戸に送電、各戸負荷計算により回路契約。各戸別にメーター設置。                                                                               |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 給水      | 公共上水道本管から受水、加圧し各戸へ給水。各戸別にメーター設置。                                                                                          |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 排水      | 公共下水道に直接放流。汚水雑排水・雨水分流方式。                                                                                                  |                   |      |                      |                                           |       |
|              | ガス      | 大阪ガス本管より引き込み各戸に供給。各戸別にメーター設置。                                                                                             |                   |      |                      |                                           |       |
| 公共施設         | 区役所     | 阿倍野区役所                                                                                                                    | 物件の 東 方 約 1.00 km |      |                      |                                           |       |
|              | 小学校     | 金塚小学校                                                                                                                     | 物件の 西 方 約 100 m   |      |                      |                                           |       |
|              | 中学校     | 松虫中学校                                                                                                                     | 物件の 南 方 約 1.10 km |      |                      |                                           |       |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro谷町線 阿倍野駅 の 西 方 約 300 m 徒歩約 4 分                                                                                 |                   |      |                      |                                           |       |

設備等

|              |                                                             |      |                                        |
|--------------|-------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------|
| 外部仕上概要       |                                                             |      |                                        |
| 屋根           | アスファルトシングル葺き                                                |      |                                        |
| 外壁           | 吹付タイル(一部磁器質タイル)                                             |      |                                        |
| 内部仕上概要(専有部分) |                                                             |      |                                        |
| 床            | 磁器質タイル、フローリング、ビニールシート、畳                                     |      |                                        |
| 壁            | ビニールクロス(一部100×200陶器質タイル)                                    |      |                                        |
| 天井           | ビニールクロス、木目プリント石膏ボード                                         |      |                                        |
| 防犯設備         | ドアガード、ドアスコープ、警報付きドアホン(火災警報、ガス漏れ警報、非常警報、インターホン、オートロック開錠スイッチ) | 防災設備 | 自動火災報知設備、誘導灯、非常照明灯、消火器、連結送水管設備、ガス漏れ警報器 |
| エレベーター       | 居住者等用:9人乗り(積載600kg、トランク付き)1基、11人乗り(積載750kg、車いす兼用)1基         |      |                                        |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | アスベストの使用は確認されませんでした。                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | 耐震診断            | 耐震診断は実施していません。(新耐震基準を満たしています。)                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">_ (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)</a> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年3月現在) | 1 申込者の資格                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | (1) 駐車場の使用を申し込むことができる者(以下(申込者)という)は、次のいずれかに該当する区分所有者等で、当該自動車を駐車するために駐車場を使用するものでなければならない。<br>ア 住宅の区分所有者等<br>あべのシャルムに居住する住宅の区分所有者若しくはその同居人並びに占有者若しくはその同居人で、自己の車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望するもの。<br>イ 店舗・事務所の区分所有者等<br>あべのシャルムの店舗・事務所部分の区分所有者並びに占有する者が、その業務として使用する車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望する者。 |
|                      | (2) 自動車の所有者は、駐車場使用契約締結後2か月以内に購入又は名義変更予定者を含むものとする。                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | (3) (1)(2)にかかわらず、理事長が特に認めた場合はこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | 2 駐車車両及び駐車場所の制限                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                      | (1) 駐車車両及び駐車場所について、次の定めにより制限するものとする。<br>ア 機械式駐車場に駐車することができる車両は、次の要件を満たさなければならない。<br>(ア) 1に定める自動車。<br>(イ) 大型用は、幅1.95m・長さ5.3m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量2,200kg、中型用は、幅1.8m・長さ5.05m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量1,800kgを超えない自動車とする。                                                              |
|                      | (2) (1)の場合、車両の制限について理事長が特に認めたときはこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | 3 使用申込み                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | (1) 申込者は、「駐車場使用申込書」を理事長に提出し、その際、自動車検査証の写し、自動車損害賠償責任保険証明書の写し及びその他理事長が指示した書類を添付するものとする。                                                                                                                                                                                                       |
|                      | (2) (1)の場合、駐車場の申込み可能台数は、原則として1区画あたり1台とする。ただし、駐車台数に余裕があるときは、理事長は希望する者に対し、条件を付しその駐車場所の使用を認めることができる。                                                                                                                                                                                           |
|                      | 4 使用者の決定等<br>理事長は、3の規定により駐車場の使用申込みを受けたときは、申込書の審査を行い駐車場所を決定する。                                                                                                                                                                                                                               |
|                      | 5 駐車場使用契約<br>理事長は、4により決定した後、使用開始までに「駐車場使用契約書」により使用を決定した者(以下「使用者」という。)と契約を締結する。                                                                                                                                                                                                              |
|                      | 6 契約の期間                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | (1) 駐車場の契約期間は、1年間とする。ただし、当初の契約期間は、契約締結日から3月31日までとする。                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      | (2) (1)について、使用者が契約期間を継続しようとするときは、期間満了1か月前にその旨を書面にて理事長に届け出るものとし、引続き使用を認めても支障がない場合に限り、理事長は継続を認めることができる。                                                                                                                                                                                       |
|                      | 7 使用料                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | (1) 駐車場の使用料は月額、機械式大型用上段22,000円、下段21,000円、機械式中型用上段20,000円、下段19,000円、身体障害者用平面式20,000円、施設用平面式25,000円とし、使用者は翌月分を当月末日までに前納しなければならない。なお、支払方法については、原則として管理組合の預金口座に自動振込をすることとする。                                                                                                                    |
|                      | (2) (1)について、使用開始月分の使用料は、契約締結までに管理組合に支払わなければならない。なお、月の途中で契約した場合の使用料は、日割計算とする。                                                                                                                                                                                                                |
|                      | (3) 理事長は、過誤納による場合又は駐車場を廃止した場合を除き、(2)の使用料を一切払戻ししない。                                                                                                                                                                                                                                          |

## 8 保証金

- (1) 駐車場の保証金は、使用料の3か月分に相当する額とする。
- (2) (1)について、理事長は、過誤納による場合又は解約した場合若しくは契約解除となったときは保証金を当該使用者に返還する。その際の保証金に利子をつけない。

## 9 その他

- (1) 駐車区画数は、敷地内に平面式4台、機械式84台。
- (2) その他詳細については、入札参加希望者に配付します管理規約・駐車場使用細則等の写しをご確認ください。

## 1 共用部分等の範囲【規約第9条】

共用部分の範囲は、別表2に記載し別図に示すとおりとする。

別表2 共用部分等の範囲

建物の部分たる共用部分の区分

| 種 類                  | 階 数     | 箇 所  | 共 用 区 分 | 備 考  |
|----------------------|---------|------|---------|------|
| 廊 下                  | 2F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 階 段                  | 1F～14F  | 各階2  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 1F～2F   | 1    | 施 設 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
| パ ル コ ニ ー            | 3F～4F   | 各階14 | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 5F～11F  | 各階12 | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
| サービスバルコニー            | 2F～4F   | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ルーフバルコニー             | 12F～14F | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ホ ー ル                | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| エントランスホール            | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| メールコーナー              | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 管理人室（湯沸室を含む）         | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 集会所（炊事、洗濯、脱衣、給湯室を含む） | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 清 掃 員 控 室            | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 電 気 室                | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 受 水 槽 室              | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| M D F 室              | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| トランクルーム室             | 1F～2F   | 各階1  | 住 宅 共 用 | 規約共用 |
| E V ホ ー ル            | 1F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| E V シ ャ フ ト          | 1F～14F  | 各階   | 住 宅 共 用 |      |
| E V 機 械 室            | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| ポ ー チ ・ M B          | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 3F～4F   | 14   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 5F～11F  | 12   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
| P S                  | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 1F～14F  | 各階4  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 自 転 車 置 場            | 1F      | 338台 | 全 体 共 用 |      |
| バ イ ク 置 場            | 1F      | 30台  | 全 体 共 用 |      |
| 平 面 式 駐 車 場          | 1F      | 2台   | 全 体 共 用 |      |
| 自 動 ゲ ー ト            | 1F      | 1台   | 全 体 共 用 |      |
| 車 路                  | 1F      |      | 全 体 共 用 |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類           | 名 称               | 階 数      | 箇 所                                                  | 使用区分 |
|---------------|-------------------|----------|------------------------------------------------------|------|
| 給排水衛生設備       | 給 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
|               | 排 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
| 冷暖房・換気設備      | 換 気 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、集会室<br>便所、MDF室                              | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室、トランクルーム室                                        | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               | 冷暖房・換気設備          | 1 F      | 管理人室、集会室                                             | 全体共用 |
| 電 気 設 備       | 受 変 電 設 備         | 1 F      | 電気室                                                  | 全体共用 |
|               | 電 灯 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、湯沸室<br>集会室、便所、倉庫<br>MDF室、バイク置場<br>自転車置場、駐車場 | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール、メールコーナー<br>エントランスホール<br>トランクルーム室、受水槽室            | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F～14 F | 階段                                                   | 住宅共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 廊下、ポーチ                                               | 住宅共用 |
|               | 昇 降 機 設 備         | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F～14 F | EV (2基)                                              | 住宅共用 |
|               | オートドア設備           | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|               | 宅配ボックス            | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|               | 電気供給配管<br>配 線 設 備 |          | 各専有部分への電気供給用<br>配管・配線一式                              | 全体共用 |
| 弱 電 設 備       | テレビ共同<br>聴 視 設 備  | 屋根       | BSアンテナ                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 管理人室、集会室                                             |      |
|               | 電話配管設備            | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配線                                          | 全体共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管                                          |      |
|               | I TV設備            | 1 F      | 管理人室、集会室への配管                                         | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール、EVホール<br>エントランスホール、管理人室                          |      |
| インターホン<br>設 備 |                   | 1 F      | 住宅集合玄関扉、管理人室                                         | 住宅共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 各住戸からの住宅集合玄関<br>扉開閉用配管・配線                            |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類     | 名 称           | 階 数      | 箇 所               | 使用区分 |
|---------|---------------|----------|-------------------|------|
| 防 災 設 備 | 監視設備          | 1 F      | 管理人室              | 全体共用 |
|         | 自動火災報知<br>設 備 | 各所       | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
|         | 連結送水管<br>設 備  | 3 F～14 F | 放水口               | 全体共用 |
|         | 消火器設備         | 各所       | 共用部分設置のもの         | 全体共用 |
|         | 誘導灯・非常<br>照 明 | 1 F      | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
| ガ ス 設 備 | ガス配管設備        | 1 F      | 管理人室、集会室          | 全体共用 |
|         |               | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管       |      |
| 駐 車 設 備 | 2段式駐車装置(4台)   | 1 F      | 駐車場               | 全体共用 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

## 建物の付属施設の共用区分

| 種 類                      | 場 所  | 内 訳                                  | 共用区分 |
|--------------------------|------|--------------------------------------|------|
| プレイロット                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 機械式駐車場                   | 敷 地  | 2段式 84台                              | 全体共用 |
| 平面式駐車場                   | 敷 地  | 4台                                   | 全体共用 |
| 一般ゴミ置場                   | 敷 地  | ゴミ貯留排出装置                             | 全体共用 |
| 粗大ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 再生ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| ゴミ置場                     | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 植 栽                      | 敷 地  | 敷地                                   | 全体共用 |
| 外 灯 設 備                  | 敷 地  | 39箇所                                 | 全体共用 |
| 散 水 栓                    | 敷 地  | 8箇所                                  | 全体共用 |
| 建物の共用に供する埋設引込管           | 敷地埋設 | 電気、水道、ガス、電話<br>多目的配管<br>(専用目的のものは除く) | 全体共用 |
| 排水溝                      | 敷 地  | 排水溝蓋も含む                              | 全体共用 |
| 上記に定めるものを除く<br>ビルの付属施設一切 | 敷 地  |                                      | 全体共用 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

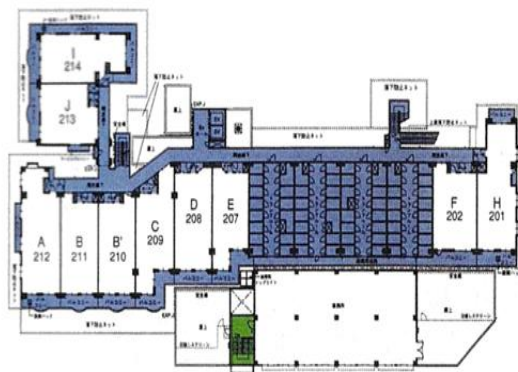
別図 敷地、専有部分及び共用部分等の位置並びに用途

凡 例

- 専有部分
- 全体共用部分
- 住宅共用部分
- 施設共用部分



■ 1階平面図



■ 2階平面図

2 敷地及び共用部分等の共有持分【規約第11条】

敷地及び共用部分等の各部分所有者の共有持分は別表3に掲げるとおりとする。

別表3抜粋

| 区画番号 | 専有面積(㎡)<br>建築基準法施工令第2条第1項第3号による | 敷地の共有持分率                      | 共用部分等の共有持分率                   |              |                               | 議決権数  |
|------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-------|
|      |                                 |                               | 全 体<br>共用部分等                  | 施 設<br>共用部分等 | 住 宅<br>共用部分等                  |       |
| 211  | 74.42                           | $\frac{542,830}{100,000,000}$ | $\frac{542,830}{100,000,000}$ | 0            | $\frac{592,170}{100,000,000}$ | 74.42 |

3 専有部分の用途【規約第13条】

区分所有者は、その専有部分を別図に掲げる用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、対象物件の現状を著しく害しない範囲において、理事会(第55条に定める「理事会」をいう。)の承認を得たときはこの限りではない。

【規約第55条】

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

4 敷地及び共用部分等の用法【規約第14条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法にしたがって使用するものとし、不当に占有し、または使用してはならない。

5 敷地及び共用部分等の専用使用【規約第15条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等のうち別表第4に掲げる部分について、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。

2 区分所有者の同居人等または区分所有者から専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人等は、その区分所有者が専用使用権を有している専用使用部分を使用することができる。

別表4 敷地及び共用部分等の専用使用部分

| 専用使用部分                         | 位 置                                              | 専用使用者                             | 用 法                                    | 条件 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----|
| バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー | 各専有部分に接する<br>バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー      | 当該専有部分を所有する区分所有者                  | バルコニー・サービス<br>バルコニー・ルーフ<br>バルコニーとしての使用 | 無償 |
| ポーチ・<br>メーターボックス               | 各専有部分に付属する<br>ポーチ・<br>メーターボックス                   | 当該専有部分を所有する区分所有者                  | ポーチ・メーターボックス<br>としての使用                 | 無償 |
| 玄関扉・<br>シャッター・<br>窓枠・窓ガラス      | 各専有部分に付属する<br>玄関扉・シャッター・<br>窓枠・窓ガラス              | 当該専有部分を所有する区分所有者                  | 玄関扉・シャッター・窓<br>枠・窓ガラスとしての使用            | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 店舗屋上の一部                                          | 左記の室外機置場に<br>対応する店舗・事務<br>所の区分所有者 | クーラー室外機置場とし<br>ての使用                    | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 2階～14階の住宅<br>共用廊下の室外機置場                          | 左記の室外機置場に<br>対応する住宅の区分<br>所有者     | クーラー室外機置場とし<br>ての使用                    | 無償 |
| 集 合 郵 便 受                      | 住宅1階玄関に設置                                        | 各郵便受に表示する<br>区画番号に対応する<br>区画の所有者  | 郵便受としての使用                              | 無償 |
| 店舗・事務所前<br>壁 面 の 一 部           | 各店舗・事務所に対応<br>する名称サイン・各店<br>舗の営業用デント及び<br>その取付場所 | 当該店舗・事務所の<br>区分所有者                | 名称サイン・営業用デント<br>及びその設置場所として<br>の使用     | 無償 |
| 店 舗 前 通 路                      | 各店舗に接する通路                                        | 店舗前通路に対応す<br>る当該店舗の区分所<br>有者      | 店舗出入り通路としての<br>使用                      | 無償 |
| シャッター外面                        | 各店舗シャッター外面                                       | 当該店舗の区分所有者                        | 営業用広告掲示場所とし<br>ての用法                    | 無償 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

6 管理費等【規約第28条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに管理組合の運営に要する経費に充てるため、専有部分の使用の有無にかかわらず、次の費用を負担しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

2 区分所有者が毎月負担しなければならない管理費及び修繕積立金(以下「管理費等」という。)の金額(月額)は、次により算出された金額とする。ただし、円未満は切り上げる。

(1) 管理費(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり155円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり125円を乗じた額

(2) 修繕積立金(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

3 管理組合収支予算が会計年度始期までに決定されなかった場合の管理費等の金額は、暫定的に前年度の金額とし、区分所有者が負担すべき新年度の管理費等の金額が決定されたときその差額を清算するものとする。

|  |          |               |                 |
|--|----------|---------------|-----------------|
|  | (参考)     |               |                 |
|  |          | 管理費<br>(月額/円) | 修繕積立金<br>(月額/円) |
|  | 令和8年3月現在 | 11,535        | 4,465           |
|  |          |               | 合計<br>(月額/円)    |
|  |          |               | 16,000          |

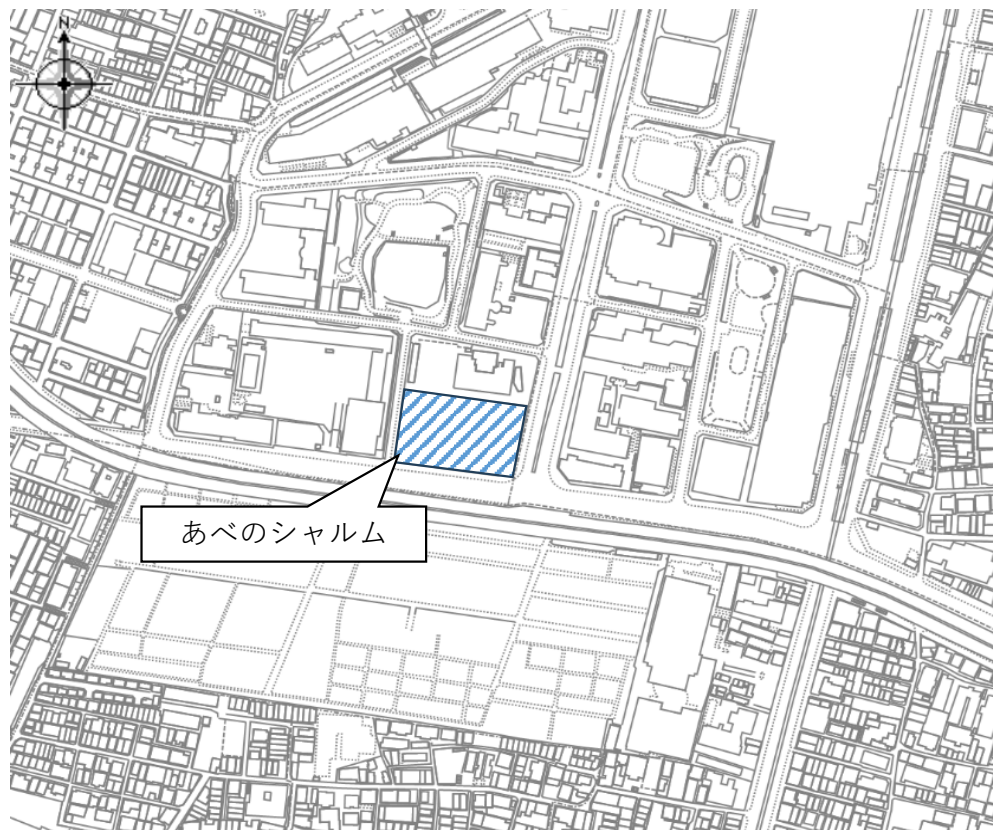
|         |                                                                                                           |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項 | 1 管理委託先<br>株式会社長谷工コミュニティ(所在地:東京都港区芝二丁目6番1号 長谷工芝二ビル)<br>担当事業所:大阪南支店(大阪市浪速区元町三丁目1番4号 なんばAKビル)               |
|         | 2 大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>2014年 大規模改修工事 外壁塗装工事、防水工事、鉄部塗装工事等<br>2015年 インターホン設備取替工事<br>2025年 エレベーターリニューアル工事 |
|         | 3 令和7年度末決算における修繕積立金会計資産総額は358,796,919円です。                                                                 |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引き渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                                                              |
|          | 2 経年相応の摩耗・老朽化が見られます。リフォーム等を行う場合は、落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                                                                          |
|          | 3 契約締結までに管理規約・細則等の変更・追加等がされることがあります。入札希望者には、管理規約・細則等の写し及び2022年6月15日までの管理規約等改定履歴を配付しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                                                        |
|          | 4 対象物件内で飼育できる動物は、市販の鳥かご、一般家庭用の水槽内で飼育できる小鳥・金魚、JRなどの交通機関への持込みを許される大きさの容器に入れて、持運びのできる体長(首の付け根から尻尾の付け根)50cm以内かつ体重10kg以内の犬または猫で、2匹が上限となります。(体長および体重は成長時の数値。また、犬、猫あわせて2匹とする。)<br>また、対象物件内で飼育できない動物は、猛獣・爬虫類、鷲・鷹など人に危害を及ぼすおそれのある鳥類、その他、管理組合の判断により不適当とされた小動物となります。 |
|          | 5 バイク駐輪場の区画は不定数となっており、月額1,000円です。<br>自転車駐輪場の区画は267台分あり、月額100円～300円です。                                                                                                                                                                                     |
|          | 6 インターネット接続環境は、NTT西日本・KDDI・アルテリアネットワークス・ジェイコムウエストに接続できます。                                                                                                                                                                                                 |
|          | 7 宅配ボックスが使用できます。                                                                                                                                                                                                                                          |
|          | 8 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は購入者の負担となります。<br>翌月分の管理費・修繕積立金を当月に前納していますので、日割り計算し清算していただくことになります。                                                                                                                                                                    |
|          | 9 所有権移転日以降の電気代は購入者の負担となります。                                                                                                                                                                                                                               |
|          | 10 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が69.0%、建物が31.0%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                                                                   |

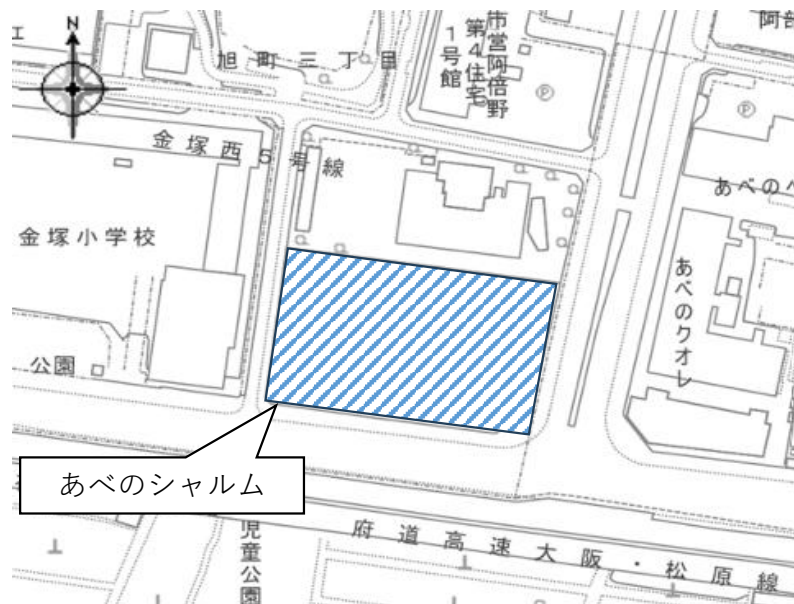
|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市消防局総務部施設課 | 06-4393-6145 |
|--------------|--------------|--------------|

|         |                |
|---------|----------------|
| 資料の配布場所 | 大阪市行政オンラインシステム |
|---------|----------------|

周辺図

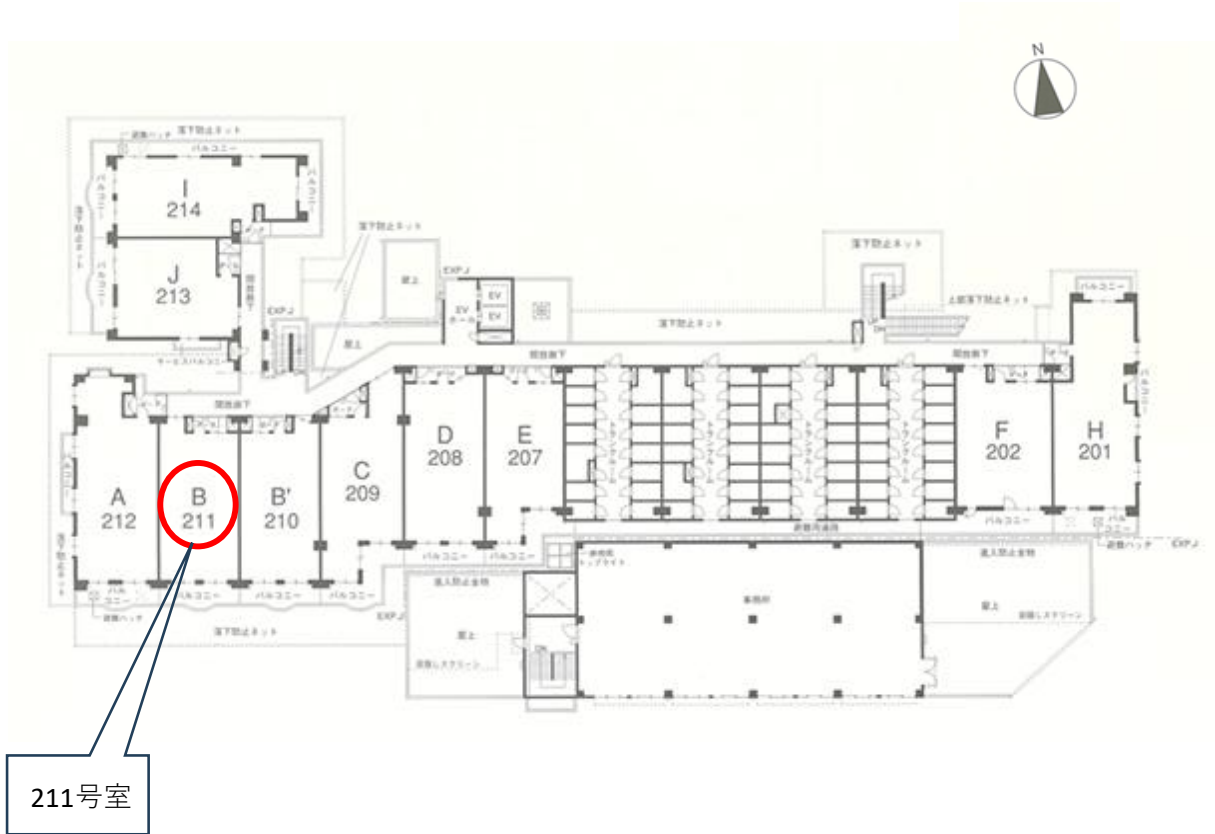


拡大図

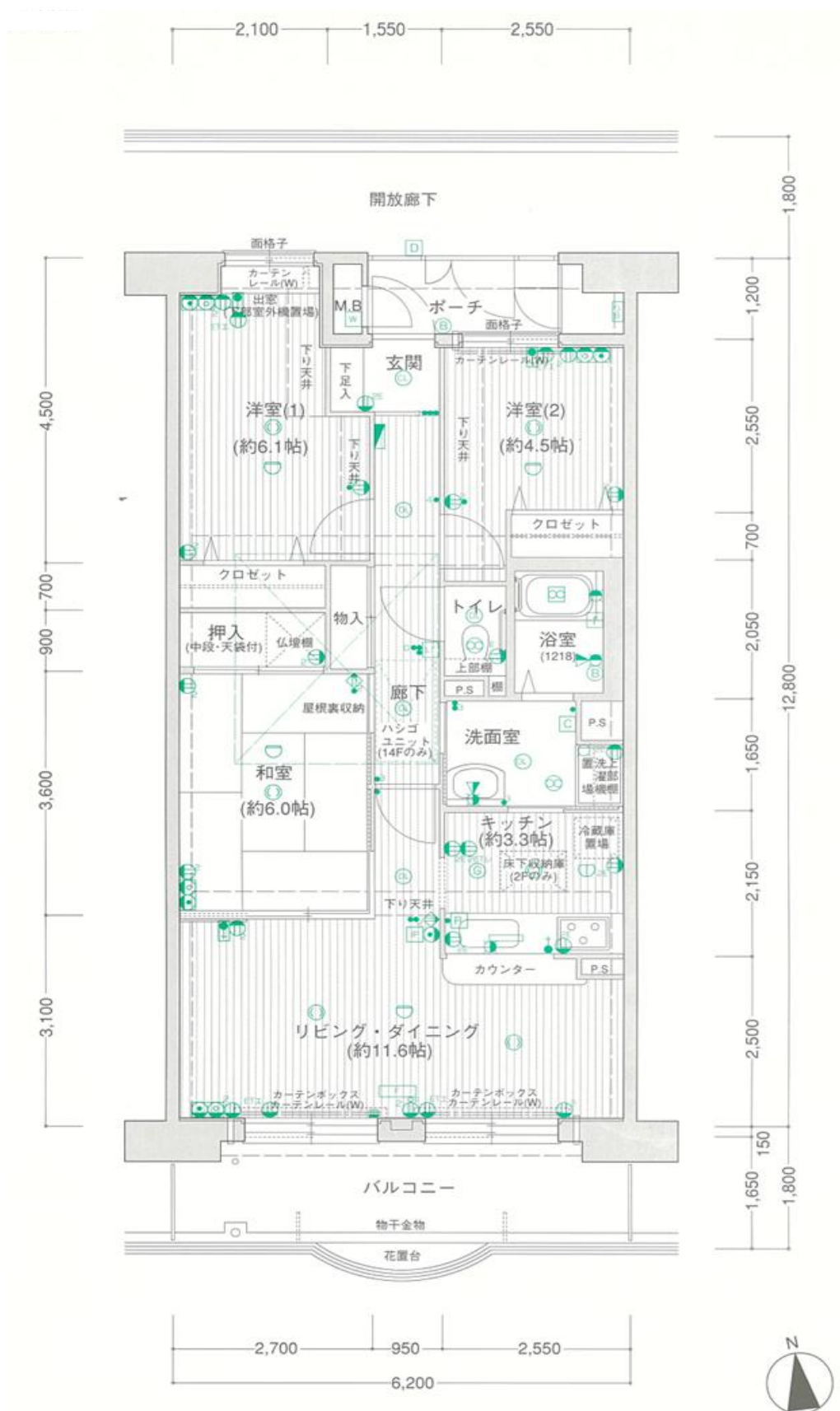


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

## 配置図（2階）



平面図



※現況と相違している場合、現況を優先します。

## 物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|----------------------|-------------------------------------------|-------|
| 物件番号         |         | ③                                                                                                                         |                   | 予定価格 |                      | 40, 300, 000 円                            |       |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番1<br>(旭町三丁目2番街区)                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                                       | 4831.77㎡          |      | 敷地権の種類               | 所有権                                       |       |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                                       | 宅地                |      | 敷地権割合                | 100,000,000分の562,949<br>※管理規約に関する事項の抜粋2参照 |       |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 所在      | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番地1                                                                                                         |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 住居表示    | 大阪市阿倍野区旭町三丁目2番5ー310号                                                                                                      |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 建物の名称   | あべのシャルム                                                                                                                   |                   |      | 建築年月日                | 平成11年10月新築                                |       |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建                                                                                           |                   |      | 延床面積(登記)             | 14560.49㎡                                 |       |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 種類      | 居宅                                                                                                                        |                   |      | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                            |       |
|              | 家屋番号    | 旭町三丁目 58番1の310                                                                                                            |                   |      | 階数                   | 3階部分                                      |       |
|              | 建物の名称   | 310                                                                                                                       |                   |      | 延床面積                 | 70.66㎡(登記)<br>74.74㎡(壁芯)                  |       |
| 配置図          |         | 3階平面図のとおり                                                                                                                 |                   |      | 総戸数                  | 150戸                                      |       |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 30 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 8 m  | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 南 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 25 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                                     | 無                 |      | 負担の内容                | _____                                     |       |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                                    | 市街化区域             |      | 用途地域                 | 商業地域                                      |       |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                                | 80％／400％          |      | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                                      |       |
|              | その他制限   | 駐車場整備地区(都心部地区)、高度利用地区(阿倍野西2地区)、大阪市交通・バリアフリー重点整備地区、屋外広告物規制地域(阪神高速道路禁止地域)、景観計画区域(基本届出区域、上町台地景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |      |                      |                                           |       |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 関西電力借室電気室を経て各戸に送電、各戸負荷計算により回路契約。各戸別にメーター設置。                                                                               |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 給水      | 公共上水道本管から受水、加圧し各戸へ給水。各戸別にメーター設置。                                                                                          |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 排水      | 公共下水道に直接放流。汚水雑排水・雨水分流方式。                                                                                                  |                   |      |                      |                                           |       |
|              | ガス      | 大阪ガス本管より引き込み各戸に供給。各戸別にメーター設置。                                                                                             |                   |      |                      |                                           |       |
| 公共施設         | 区役所     | 阿倍野区役所                                                                                                                    | 物件の 東 方 約 1.00 km |      |                      |                                           |       |
|              | 小学校     | 金塚小学校                                                                                                                     | 物件の 西 方 約 100 m   |      |                      |                                           |       |
|              | 中学校     | 松虫中学校                                                                                                                     | 物件の 南 方 約 1.10 km |      |                      |                                           |       |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro谷町線 阿倍野駅 の 西 方 約 300 m 徒歩約 4 分                                                                                 |                   |      |                      |                                           |       |

設備等

|              |                                                             |      |                                        |
|--------------|-------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------|
| 外部仕上概要       |                                                             |      |                                        |
| 屋根           | アスファルトシングル葺き                                                |      |                                        |
| 外壁           | 吹付タイル(一部磁器質タイル)                                             |      |                                        |
| 内部仕上概要(専有部分) |                                                             |      |                                        |
| 床            | 磁器質タイル、フローリング、ビニールシート、畳                                     |      |                                        |
| 壁            | ビニールクロス(一部100×200陶器質タイル)                                    |      |                                        |
| 天井           | ビニールクロス、木目プリント石膏ボード                                         |      |                                        |
| 防犯設備         | ドアガード、ドアスコープ、警報付きドアホン(火災警報、ガス漏れ警報、非常警報、インターホン、オートロック開錠スイッチ) | 防災設備 | 自動火災報知設備、誘導灯、非常照明灯、消火器、連結送水管設備、ガス漏れ警報器 |
| エレベーター       | 居住者等用:9人乗り(積載600kg、トランク付き)1基、11人乗り(積載750kg、車いす兼用)1基         |      |                                        |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | アスベストの使用は確認されませんでした。                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | 耐震診断            | 耐震診断は実施していません。(新耐震基準を満たしています。)                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">_ (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)</a> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年3月現在) | 1 申込者の資格                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | (1) 駐車場の使用を申し込むことができる者(以下(申込者)という)は、次のいずれかに該当する区分所有者等で、当該自動車を駐車するために駐車場を使用するものでなければならない。<br>ア 住宅の区分所有者等<br>あべのシャルムに居住する住宅の区分所有者若しくはその同居人並びに占有者若しくはその同居人で、自己の車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望するもの。<br>イ 店舗・事務所の区分所有者等<br>あべのシャルムの店舗・事務所部分の区分所有者並びに占有する者が、その業務として使用する車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望する者。                             |
|                      | (2) 自動車の所有者は、駐車場使用契約締結後2か月以内に購入又は名義変更予定者を含むものとする。                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | (3) (1)(2)にかかわらず、理事長が特に認めた場合はこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      | 2 駐車車両及び駐車場所の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | (1) 駐車車両及び駐車場所について、次の定めにより制限するものとする。<br>ア 機械式駐車場に駐車することができる車両は、次の要件を満たさなければならない。<br>(ア) 1に定める自動車。<br>(イ) 大型用は、幅1.95m・長さ5.3m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量2,200kg、中型用は、幅1.8m・長さ5.05m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量1,800kgを超えない自動車とする。                                                                                          |
|                      | (2) (1)の場合、車両の制限について理事長が特に認めたときはこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                      | 3 使用申込み                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      | (1) 申込者は、「駐車場使用申込書」を理事長に提出し、その際、自動車検査証の写し、自動車損害賠償責任保険証明書の写し及びその他理事長が指示した書類を添付するものとする。                                                                                                                                                                                                                                   |
|                      | (2) (1)の場合、駐車場の申込み可能台数は、原則として1区画あたり1台とする。ただし、駐車台数に余裕があるときは、理事長は希望する者に対し、条件を付しその駐車場所の使用を認めることができる。                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | 4 使用者の決定等<br>理事長は、3の規定により駐車場の使用申込みを受けたときは、申込書の審査を行い駐車場所を決定する。                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | 5 駐車場使用契約<br>理事長は、4により決定した後、使用開始までに「駐車場使用契約書」により使用を決定した者(以下「使用者」という。)と契約を締結する。                                                                                                                                                                                                                                          |
|                      | 6 契約の期間<br>(1) 駐車場の契約期間は、1年間とする。ただし、当初の契約期間は、契約締結日から3月31日までとする。<br>(2) (1)について、使用者が契約期間を継続しようとするときは、期間満了1か月前にその旨を書面にて理事長に届け出るものとし、引続き使用を認めても支障がない場合に限り、理事長は継続を認めることができる。                                                                                                                                                |
|                      | 7 使用料<br>(1) 駐車場の使用料は月額、機械式大型用上段22,000円、下段21,000円、機械式中型用上段20,000円、下段19,000円、身体障害者用平面式20,000円、施設用平面式25,000円とし、使用者は翌月分を当月末日までに前納しなければならない。なお、支払方法については、原則として管理組合の預金口座に自動振込をすることとする。<br>(2) (1)について、使用開始月分の使用料は、契約締結までに管理組合に支払わなければならない。なお、月の途中で契約した場合の使用料は、日割計算とする。<br>(3) 理事長は、過誤納による場合又は駐車場を廃止した場合を除き、(2)の使用料を一切払戻ししない。 |

## 8 保証金

- (1) 駐車場の保証金は、使用料の3か月分に相当する額とする。
- (2) (1)について、理事長は、過誤納による場合又は解約した場合若しくは契約解除となったときは保証金を当該使用者に返還する。その際の保証金に利子をつけない。

## 9 その他

- (1) 駐車区画数は、敷地内に平面式4台、機械式84台。
- (2) その他詳細については、入札参加希望者に配付します管理規約・駐車場使用細則等の写しをご確認ください。

## 1 共用部分等の範囲【規約第9条】

共用部分の範囲は、別表2に記載し別図に示すとおりとする。

別表2 共用部分等の範囲

建物の部分たる共用部分の区分

| 種 類                  | 階 数     | 箇 所  | 共 用 区 分 | 備 考  |
|----------------------|---------|------|---------|------|
| 廊 下                  | 2F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 階 段                  | 1F～14F  | 各階2  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 1F～2F   | 1    | 施 設 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
| パ ル コ ニ ー            | 3F～4F   | 各階14 | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 5F～11F  | 各階12 | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
| サービスバルコニー            | 2F～4F   | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ルーフバルコニー             | 12F～14F | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ホ ー ル                | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| エントランスホール            | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| メールコーナー              | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 管理人室（湯沸室を含む）         | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 集会所（図書、会議、视听、給湯室を含む） | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 清 掃 員 控 室            | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 電 気 室                | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 受 水 槽 室              | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| M D F 室              | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| トランクルーム室             | 1F～2F   | 各階1  | 住 宅 共 用 | 規約共用 |
| E V ホ ー ル            | 1F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| E V シ ャ フ ト          | 1F～14F  | 各階   | 住 宅 共 用 |      |
| E V 機 械 室            | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| ポ ー チ ・ M B          | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 3F～4F   | 14   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 5F～11F  | 12   | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
| P S                  | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
|                      | 1F～14F  | 各階4  | 住 宅 共 用 |      |
|                      | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 自 転 車 置 場            | 1F      | 338台 | 全 体 共 用 |      |
| バ イ ク 置 場            | 1F      | 30台  | 全 体 共 用 |      |
| 平 面 式 駐 車 場          | 1F      | 2台   | 全 体 共 用 |      |
| 自 動 ゲ ー ト            | 1F      | 1台   | 全 体 共 用 |      |
| 車 路                  | 1F      |      | 全 体 共 用 |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類           | 名 称               | 階 数      | 箇 所                                                  | 使用区分 |
|---------------|-------------------|----------|------------------------------------------------------|------|
| 給排水衛生設備       | 給 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
|               | 排 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
| 冷暖房・換気設備      | 換 気 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、集会室<br>便所、MDF室                              | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 受水槽室、トランクルーム室                                        | 住宅共用 |
|               |                   | PH2 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               | 冷暖房・換気設備          | 1 F      | 管理人室、集会室                                             | 全体共用 |
| 電 気 設 備       | 受 変 電 設 備         | 1 F      | 電気室                                                  | 全体共用 |
|               | 電 灯 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、湯沸室<br>集会室、便所、倉庫<br>MDF室、バイク置場<br>自転車置場、駐車場 | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール、メールコーナー<br>エントランスホール<br>トランクルーム室、受水槽室            | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F～14 F | 階段                                                   | 住宅共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 廊下、ポーチ                                               | 住宅共用 |
|               | 昇 降 機 設 備         | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F～14 F | EV (2基)                                              | 住宅共用 |
|               | オートドア設備           | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|               | 宅配ボックス            | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|               | 電気供給配管<br>配 線 設 備 |          | 各専有部分への電気供給用<br>配管・配線一式                              | 全体共用 |
| 弱 電 設 備       | テレビ共同<br>聴 視 設 備  | 屋根       | BSアンテナ                                               | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | 管理人室、集会室                                             |      |
|               | 電話配管設備            | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配線                                          | 全体共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管                                          |      |
|               | I TV設備            | 1 F      | 管理人室、集会室への配管                                         | 全体共用 |
|               |                   | 1 F      | ホール、EVホール<br>エントランスホール、管理人室                          |      |
| インターホン<br>設 備 |                   | 1 F      | 住宅集合玄関扉、管理人室                                         | 住宅共用 |
|               |                   | 2 F～14 F | 各住戸からの住宅集合玄関<br>扉開閉用配管・配線                            |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類     | 名 称           | 階 数      | 箇 所               | 使用区分 |
|---------|---------------|----------|-------------------|------|
| 防 災 設 備 | 監視設備          | 1 F      | 管理人室              | 全体共用 |
|         | 自動火災報知<br>設 備 | 各所       | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
|         | 連結送水管<br>設 備  | 3 F～14 F | 放水口               | 全体共用 |
|         | 消火器設備         | 各所       | 共用部分設置のもの         | 全体共用 |
|         | 誘導灯・非常<br>照 明 | 1 F      | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
| ガ ス 設 備 | ガス配管設備        | 1 F      | 管理人室、集会室          | 全体共用 |
|         |               | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管       |      |
| 駐 車 設 備 | 2段式駐車装置(4台)   | 1 F      | 駐車場               | 全体共用 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属施設の共用区分

| 種 類                      | 場 所  | 内 訳                                  | 共用区分 |
|--------------------------|------|--------------------------------------|------|
| ブレイロフト                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 機械式駐車場                   | 敷 地  | 2段式 84台                              | 全体共用 |
| 平面式駐車場                   | 敷 地  | 4台                                   | 全体共用 |
| 一般ゴミ置場                   | 敷 地  | ゴミ貯留排出装置                             | 全体共用 |
| 粗大ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 再生ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| ゴミ置場                     | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 植 栽                      | 敷 地  | 敷地                                   | 全体共用 |
| 外 灯 設 備                  | 敷 地  | 39箇所                                 | 全体共用 |
| 散 水 栓                    | 敷 地  | 8箇所                                  | 全体共用 |
| 建物の共用に供する埋設引込管           | 敷地埋設 | 電気、水道、ガス、電話<br>多目的配管<br>(専用目的のものは除く) | 全体共用 |
| 排水溝                      | 敷 地  | 排水溝蓋も含む                              | 全体共用 |
| 上記に定めるものを除く<br>ビルの付属施設一切 | 敷 地  |                                      | 全体共用 |

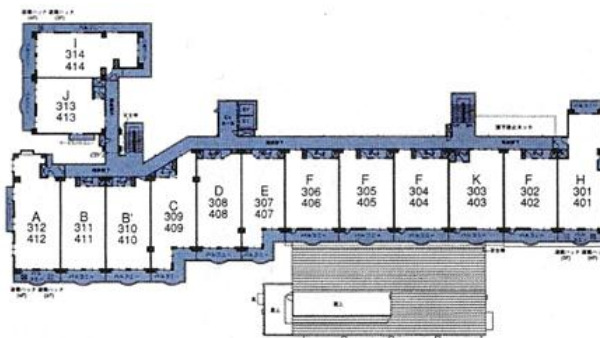
※現況と相違している場合、現況が優先します。

別図 敷地、専有部分及び共用部分の区分並びに用途

- 凡 例
- 専有部分
  - 全体共用部分
  - 住宅共用部分
  - 施設共用部分



■ 1階平面図



■ 3・4階平面図

2 敷地及び共用部分等の共有持分【規約第11条】

敷地及び共用部分等の各部分所有者の共有持分は別表3に掲げるとおりとする。

別表3抜粋

| 区画番号 | 専有面積(㎡)<br>建築基準法施工令第2条第1項第3号による | 敷地の共有持分率                      | 共用部分等の共有持分率                   |              |                               | 議決権数  |
|------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-------|
|      |                                 |                               | 全 体<br>共用部分等                  | 施 設<br>共用部分等 | 住 宅<br>共用部分等                  |       |
| 310  | 74.74                           | $\frac{562,949}{100,000,000}$ | $\frac{562,949}{100,000,000}$ | 0            | $\frac{614,051}{100,000,000}$ | 74.74 |

3 専有部分の用途【規約第13条】

区分所有者は、その専有部分を別図に掲げる用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、対象物件の現状を著しく害しない範囲において、理事会(第55条に定める「理事会」をいう。)の承認を得たときはこの限りではない。

【規約第55条】

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

4 敷地及び共用部分等の用法【規約第14条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法にしたがって使用するものとし、不当に占有し、または使用してはならない。

5 敷地及び共用部分等の専用使用【規約第15条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等のうち別表第4に掲げる部分について、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。

2 区分所有者の同居人等または区分所有者から専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人等は、その区分所有者が専用使用権を有している専用使用部分を使用することができる。

別表4 敷地及び共用部分等の専用使用部分

| 専用使用部分                         | 位 置                                            | 専用使用者                            | 用 法                                    | 条件 |
|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|----|
| バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー | 各専有部分に接する<br>バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー    | 当該専有部分を所有する区分所有者                 | バルコニー・サービス<br>バルコニー・ルーフ<br>バルコニーとしての使用 | 無償 |
| ポーチ・<br>メーターボックス               | 各専有部分に付属する<br>ポーチ・<br>メーターボックス                 | 当該専有部分を所有する区分所有者                 | ポーチ・メーターボックスとしての使用                     | 無償 |
| 玄関扉・<br>シャッター・<br>窓枠・窓ガラス      | 各専有部分に付属する<br>玄関扉・シャッター・<br>窓枠・窓ガラス            | 当該専有部分を所有する区分所有者                 | 玄関扉・シャッター・窓枠・窓ガラスとしての使用                | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 店舗屋上の一部                                        | 左記の室外機置場に対応する店舗・事務所の区分所有者        | クーラー室外機置場としての使用                        | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 2階～14階の住宅<br>共用廊下の室外機置場                        | 左記の室外機置場に対応する住宅の区分所有者            | クーラー室外機置場としての使用                        | 無償 |
| 集 合 郵 便 受                      | 住宅1階玄関に設置                                      | 各郵便受に表示する<br>区画番号に対応する<br>区画の所有者 | 郵便受としての使用                              | 無償 |
| 店舗・事務所前<br>壁 面 の 一 部           | 各店舗・事務所に<br>対する名称サイン・各<br>店舗の営業用テント及<br>その取付場所 | 当該店舗・事務所の<br>区分所有者               | 名称サイン・営業用テント<br>及びその設置場所としての<br>使用     | 無償 |
| 店 舗 前 通 路                      | 各店舗に接する通路                                      | 店舗前通路に対応する<br>当該店舗の区分所有<br>者     | 店舗出入り通路としての使用                          | 無償 |
| シャッター外面                        | 各店舗シャッター外面                                     | 当該店舗の区分所有者                       | 営業用広告掲示場所としての<br>用法                    | 無償 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

6 管理費等【規約第28条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに管理組合の運営に要する経費に充てるため、専有部分の使用の有無にかかわらず、次の費用を負担しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

2 区分所有者が毎月負担しなければならない管理費及び修繕積立金(以下「管理費等」という。)の金額(月額)は、次により算出された金額とする。ただし、円未満は切り上げる。

(1) 管理費(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり155円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり125円を乗じた額

(2) 修繕積立金(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

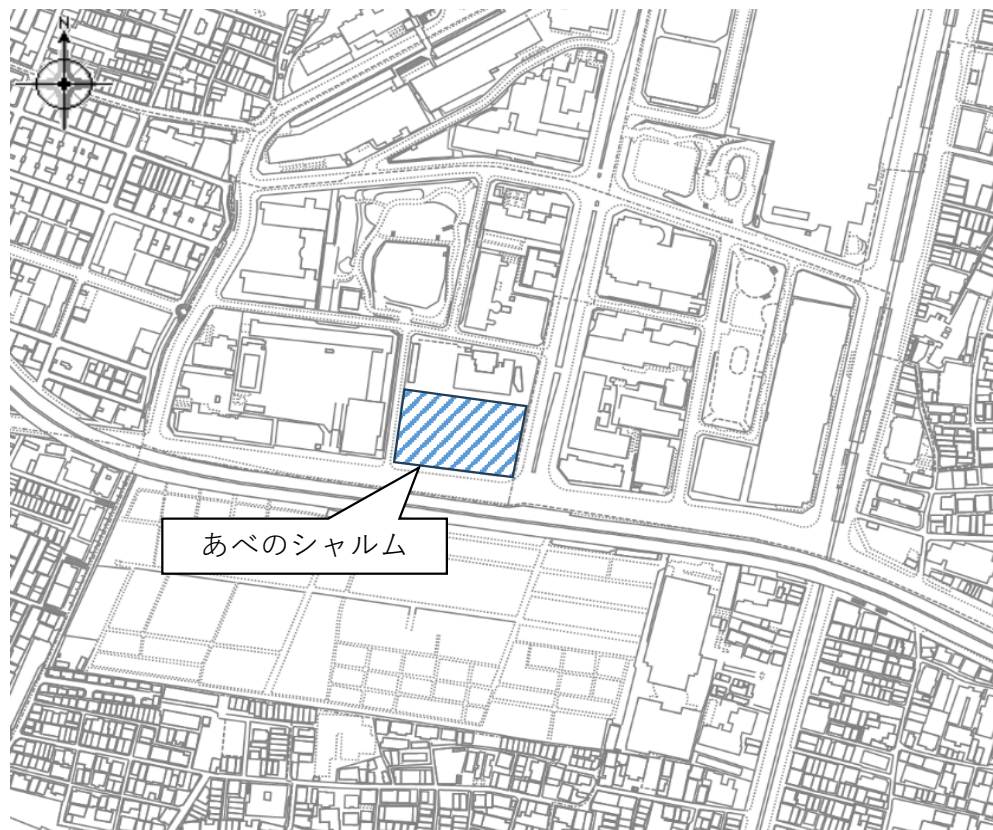
3 管理組合収支予算が会計年度始期までに決定されなかった場合の管理費等の金額は、暫定的に前年度の金額とし、区分所有者が負担すべき新年度の管理費等の金額が決定されたときその差額を清算するものとする。

(参考)

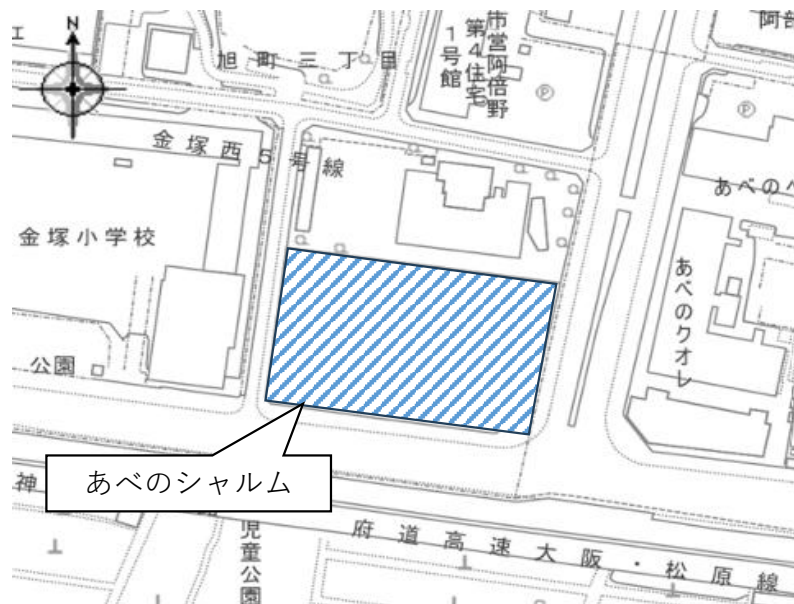
|          | 管理費<br>(月額/円) | 修繕積立金<br>(月額/円) | 合計<br>(月額/円) |
|----------|---------------|-----------------|--------------|
| 令和8年3月現在 | 11,585        | 4,484           | 16,069       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項      | <p>1 管理委託先<br/>株式会社長谷工コミュニティ(所在地:東京都港区芝二丁目6番1号 長谷工芝二ビル)<br/>担当事業所:大阪南支店(大阪市浪速区元町三丁目1番4号 なんばAKビル)</p> <p>2 大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br/>2014年 大規模改修工事 外壁塗装工事、防水工事、鉄部塗装工事等<br/>2015年 インターホン設備取替工事<br/>2025年 エレベーターリニューアル工事</p> <p>3 令和7年度末決算における修繕積立金会計資産総額は358,796,919円です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| その他の特記事項     | <p>1 本物件は、すべて現状有姿の引き渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。</p> <p>2 経年相応の摩耗・老朽化が見られます。リフォーム等を行う場合は、落札者の負担で行ってください。</p> <p>3 契約締結までに管理規約・細則等の変更・追加等がされることがあります。入札希望者には、管理規約・細則等の写し及び2022年6月15日までの管理規約等改定履歴を配付しますので、必ずご確認ください。</p> <p>4 対象物件内で飼育できる動物は、市販の鳥かご、一般家庭用の水槽内で飼育できる小鳥・金魚、JRなどの交通機関への持込みを許される大きさの容器に入れて、持運びのできる体長(首の付け根から尻尾の付け根)50cm以内かつ体重10kg以内の犬または猫で、2匹が上限となります。(体長および体重は成長時の数値。また、犬、猫あわせて2匹とする。)<br/>また、対象物件内で飼育できない動物は、猛獣・爬虫類、鷲・鷹など人に危害を及ぼすおそれのある鳥類、その他、管理組合の判断により不適当とされた小動物となります。</p> <p>5 バイク駐輪場の区画は不定数となっており、月額1,000円です。<br/>自転車駐輪場の区画は267台分あり、月額100円～300円です。</p> <p>6 インターネット接続環境は、NTT西日本・KDDI・アルテリアネットワークス・ジェイコムウエストに接続できます。</p> <p>7 宅配ボックスが使用できます。</p> <p>8 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は購入者の負担となります。<br/>翌月分の管理費・修繕積立金を当月に前納していますので、日割り計算し清算していただくことになります。</p> <p>9 所有権移転日以降の電気代は購入者の負担となります。</p> <p>10 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が69.0%、建物が31.0%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。</p> |
| 物件に関する問い合わせ先 | <div> <div>大阪市消防局総務部施設課</div> <div>06-4393-6145</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 資料の配布場所      | <div> <div>大阪市行政オンラインシステム</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

周辺図

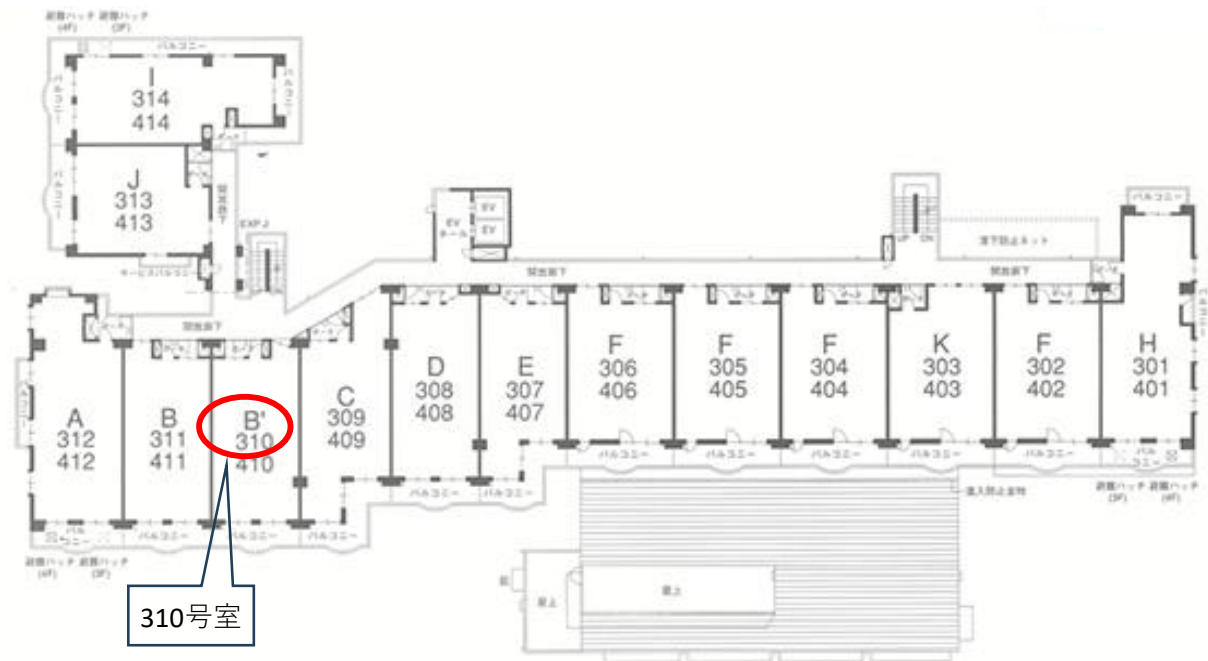


拡大図

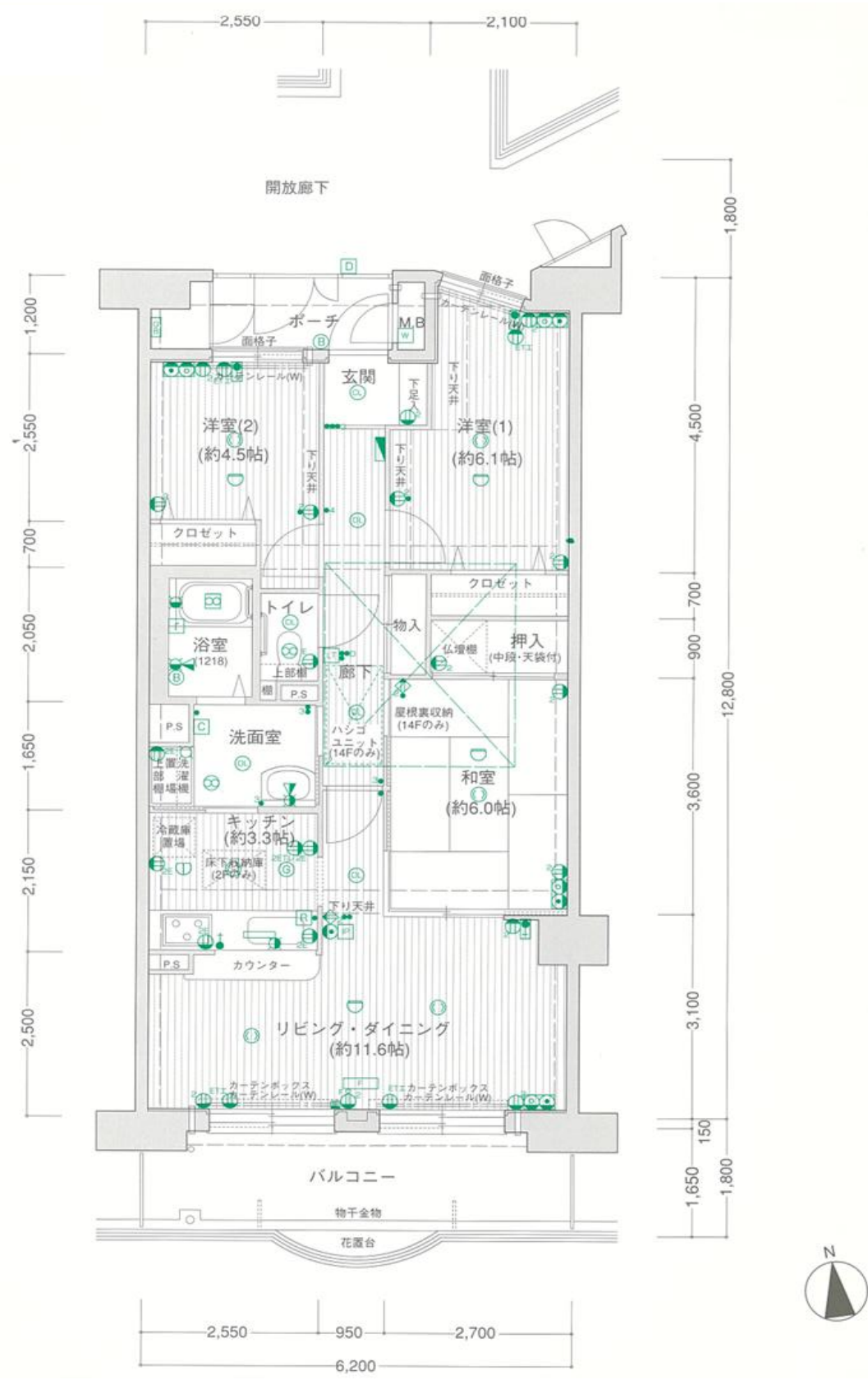


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

## 配置図 (3階)



平面図



※現況と相違している場合、現況を優先します。

## 物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|--------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|----------------------|-------------------------------------------|-------|
| 物件番号         |         | ④                                                                                                                         |                   | 予定価格 |                      | 41, 500, 000円                             |       |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番1<br>(旭町三丁目2番街区)                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                                       | 4831.77㎡          |      | 敷地権の種類               | 所有権                                       |       |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                                       | 宅地                |      | 敷地権割合                | 100,000,000分の588,322<br>※管理規約に関する事項の抜粋2参照 |       |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 所在      | 大阪市阿倍野区旭町三丁目58番地1                                                                                                         |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 住居表示    | 大阪市阿倍野区旭町三丁目2番5ー402号                                                                                                      |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 建物の名称   | あべのシャルム                                                                                                                   |                   |      | 建築年月日                | 平成11年10月新築                                |       |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造ルーフィング葺14階建                                                                                           |                   |      | 延床面積(登記)             | 14560.49㎡                                 |       |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                           |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 種類      | 居宅                                                                                                                        |                   |      | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建                            |       |
|              | 家屋番号    | 旭町三丁目 58番1の402                                                                                                            |                   |      | 階数                   | 4階部分                                      |       |
|              | 建物の名称   | 402                                                                                                                       |                   |      | 延床面積                 | 72.38㎡(登記)<br>76.50㎡(壁芯)                  |       |
| 配置図          |         | 4階平面図のとおり                                                                                                                 |                   |      | 総戸数                  | 150戸                                      |       |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 30 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 8 m  | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
|              | 南 側     | 市道                                                                                                                        | 幅員約               | 25 m | 舗装                   | 有                                         | 高低差 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                                     | 無                 |      | 負担の内容                | _____                                     |       |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                                    | 市街化区域             |      | 用途地域                 | 商業地域                                      |       |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                                | 80％／400％          |      | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                                      |       |
|              | その他制限   | 駐車場整備地区(都心部地区)、高度利用地区(阿倍野西2地区)、大阪市交通・バリアフリー重点整備地区、屋外広告物規制地域(阪神高速道路禁止地域)、景観計画区域(基本届出区域、上町台地景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |      |                      |                                           |       |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 関西電力借室電気室を経て各戸に送電、各戸負荷計算により回路契約。各戸別にメーター設置。                                                                               |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 給水      | 公共上水道本管から受水、加圧し各戸へ給水。各戸別にメーター設置。                                                                                          |                   |      |                      |                                           |       |
|              | 排水      | 公共下水道に直接放流。汚水雑排水・雨水分流方式。                                                                                                  |                   |      |                      |                                           |       |
|              | ガス      | 大阪ガス本管より引き込み各戸に供給。各戸別にメーター設置。                                                                                             |                   |      |                      |                                           |       |
| 公共施設         | 区役所     | 阿倍野区役所                                                                                                                    | 物件の 東 方 約 1.00 km |      |                      |                                           |       |
|              | 小学校     | 金塚小学校                                                                                                                     | 物件の 西 方 約 100 m   |      |                      |                                           |       |
|              | 中学校     | 松虫中学校                                                                                                                     | 物件の 南 方 約 1.10 km |      |                      |                                           |       |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro谷町線 阿倍野駅 の 西 方 約 300 m 徒歩約 4 分                                                                                 |                   |      |                      |                                           |       |

設備等

|              |                                                             |      |                                        |
|--------------|-------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------|
| 外部仕上概要       |                                                             |      |                                        |
| 屋根           | アスファルトシングル葺き                                                |      |                                        |
| 外壁           | 吹付タイル(一部磁器質タイル)                                             |      |                                        |
| 内部仕上概要(専有部分) |                                                             |      |                                        |
| 床            | 磁器質タイル、フローリング、ビニールシート、畳                                     |      |                                        |
| 壁            | ビニールクロス(一部100×200陶器質タイル)                                    |      |                                        |
| 天井           | ビニールクロス、木目プリント石膏ボード                                         |      |                                        |
| 防犯設備         | ドアガード、ドアスコープ、警報付きドアホン(火災警報、ガス漏れ警報、非常警報、インターホン、オートロック開錠スイッチ) | 防災設備 | 自動火災報知設備、誘導灯、非常照明灯、消火器、連結送水管設備、ガス漏れ警報器 |
| エレベーター       | 居住者等用:9人乗り(積載600kg、トランク付き)1基、11人乗り(積載750kg、車いす兼用)1基         |      |                                        |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | アスベストの使用は確認されませんでした。                                                                                                                                                                                                                                                |
|     | 耐震診断            | 耐震診断は実施していません。(新耐震基準を満たしています。)                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">_ (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)</a> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年3月現在) | 1 申込者の資格                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | (1) 駐車場の使用を申し込むことができる者(以下(申込者)という)は、次のいずれかに該当する区分所有者等で、当該自動車を駐車するために駐車場を使用するものでなければならない。<br>ア 住宅の区分所有者等<br>あべのシャルムに居住する住宅の区分所有者若しくはその同居人並びに占有者若しくはその同居人で、自己の車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望するもの。<br>イ 店舗・事務所の区分所有者等<br>あべのシャルムの店舗・事務所部分の区分所有者並びに占有する者が、その業務として使用する車の保管場所として、あべのシャルム駐車場の利用を希望する者。 |
|                      | (2) 自動車の所有者は、駐車場使用契約締結後2か月以内に購入又は名義変更予定者を含むものとする。                                                                                                                                                                                                                                           |
|                      | (3) (1)(2)にかかわらず、理事長が特に認めた場合はこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | 2 駐車車両及び駐車場所の制限                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                      | (1) 駐車車両及び駐車場所について、次の定めにより制限するものとする。<br>ア 機械式駐車場に駐車することができる車両は、次の要件を満たさなければならない。<br>(ア) 1に定める自動車。<br>(イ) 大型用は、幅1.95m・長さ5.3m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量2,200kg、中型用は、幅1.8m・長さ5.05m、積載物を含めた高さ1.55m及び車検証記載の車両重量1,800kgを超えない自動車とする。                                                              |
|                      | (2) (1)の場合、車両の制限について理事長が特に認めたときはこの限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                      | 3 使用申込み                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | (1) 申込者は、「駐車場使用申込書」を理事長に提出し、その際、自動車検査証の写し、自動車損害賠償責任保険証明書の写し及びその他理事長が指示した書類を添付するものとする。                                                                                                                                                                                                       |
|                      | (2) (1)の場合、駐車場の申込み可能台数は、原則として1区画あたり1台とする。ただし、駐車台数に余裕があるときは、理事長は希望する者に対し、条件を付しその駐車場所の使用を認めることができる。                                                                                                                                                                                           |
|                      | 4 使用者の決定等<br>理事長は、3の規定により駐車場の使用申込みを受けたときは、申込書の審査を行い駐車場所を決定する。                                                                                                                                                                                                                               |
|                      | 5 駐車場使用契約<br>理事長は、4により決定した後、使用開始までに「駐車場使用契約書」により使用を決定した者(以下「使用者」という。)と契約を締結する。                                                                                                                                                                                                              |
|                      | 6 契約の期間                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                      | (1) 駐車場の契約期間は、1年間とする。ただし、当初の契約期間は、契約締結日から3月31日までとする。                                                                                                                                                                                                                                        |
|                      | (2) (1)について、使用者が契約期間を継続しようとするときは、期間満了1か月前にその旨を書面にて理事長に届け出るものとし、引続き使用を認めても支障がない場合に限り、理事長は継続を認めることができる。                                                                                                                                                                                       |
|                      | 7 使用料                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                      | (1) 駐車場の使用料は月額、機械式大型用上段22,000円、下段21,000円、機械式中型用上段20,000円、下段19,000円、身体障害者用平面式20,000円、施設用平面式25,000円とし、使用者は翌月分を当月末日までに前納しなければならない。なお、支払方法については、原則として管理組合の預金口座に自動振込をすることとする。                                                                                                                    |
|                      | (2) (1)について、使用開始月分の使用料は、契約締結までに管理組合に支払わなければならない。なお、月の途中で契約した場合の使用料は、日割計算とする。                                                                                                                                                                                                                |
|                      | (3) 理事長は、過誤納による場合又は駐車場を廃止した場合を除き、(2)の使用料を一切払戻ししない。                                                                                                                                                                                                                                          |

## 8 保証金

- (1) 駐車場の保証金は、使用料の3か月分に相当する額とする。
- (2) (1)について、理事長は、過誤納による場合又は解約した場合若しくは契約解除となったときは保証金を当該使用者に返還する。その際の保証金に利子をつけない。

## 9 その他

- (1) 駐車区画数は、敷地内に平面式4台、機械式84台。
- (2) その他詳細については、入札参加希望者に配付します管理規約・駐車場使用細則等の写しをご確認ください。

## 1 共用部分等の範囲【規約第9条】

共用部分の範囲は、別表2に記載し別図に示すとおりとする。

別表2 共用部分等の範囲

建物の部分たる共用部分の区分

| 種 類                   | 階 数     | 箇 所  | 共 用 区 分 | 備 考  |
|-----------------------|---------|------|---------|------|
| 廊 下                   | 2F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
|                       | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 階 段                   | 1F～14F  | 各階2  | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 1F～2F   | 1    | 施 設 共 用 |      |
|                       | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
| パ ル コ ニ ー             | 3F～4F   | 各階14 | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 5F～11F  | 各階12 | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
| サービスバルコニー             | 2F～4F   | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ルーフバルコニー              | 12F～14F | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| ホ ー ル                 | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| エントランスホール             | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| メールコーナー               | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 管理人室（湯沸室を含む）          | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 集会室（会議室、食堂、読書、絵画室を含む） | 1F      | 1    | 全 体 共 用 | 規約共用 |
| 清 掃 員 控 室             | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 電 気 室                 | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| 受 水 槽 室               | 1F      | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| M D F 室               | 1F      | 1    | 全 体 共 用 |      |
| トランクルーム室              | 1F～2F   | 各階1  | 住 宅 共 用 | 規約共用 |
| E V ホ ー ル             | 1F～14F  | 各階1  | 住 宅 共 用 |      |
| E V シ ャ フ ト           | 1F～14F  | 各階   | 住 宅 共 用 |      |
| E V 機 械 室             | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| ポ ー チ ・ M B           | 2F      | 10   | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 3F～4F   | 14   | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 5F～11F  | 12   | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 12F     | 9    | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 13F     | 8    | 住 宅 共 用 |      |
| P S                   | 14F     | 7    | 住 宅 共 用 |      |
|                       | 1F～14F  | 各階4  | 住 宅 共 用 |      |
|                       | PH1F    | 1    | 住 宅 共 用 |      |
| 自 転 車 置 場             | 1F      | 338台 | 全 体 共 用 |      |
| バ イ ク 置 場             | 1F      | 30台  | 全 体 共 用 |      |
| 平 面 式 駐 車 場           | 1F      | 2台   | 全 体 共 用 |      |
| 自 動 ゲ ー ト             | 1F      | 1台   | 全 体 共 用 |      |
| 車 路                   | 1F      |      | 全 体 共 用 |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類      | 名 称               | 階 数      | 箇 所                                                  | 使用区分 |
|----------|-------------------|----------|------------------------------------------------------|------|
| 給排水衛生設備  | 給 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|          |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
|          | 排 水 設 備           | 1 F      | 湯沸室、便所                                               | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | 受水槽室                                                 | 住宅共用 |
|          |                   | PH2 F    | 補給水槽                                                 | 住宅共用 |
| 冷暖房・換気設備 | 換 気 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、集会室<br>便所、MDF室                              | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | 受水槽室、トランクルーム室                                        | 住宅共用 |
|          |                   | PH2 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|          | 冷暖房・換気設備          | 1 F      | 管理人室、集会室                                             | 全体共用 |
| 電 気 設 備  | 受 変 電 設 備         | 1 F      | 電気室                                                  | 全体共用 |
|          | 電 灯 設 備           | 1 F      | 電気室、管理人室、湯沸室<br>集会室、便所、倉庫<br>MDF室、バイク置場<br>自転車置場、駐車場 | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | ホール、メールコーナー<br>エントランスホール<br>トランクルーム室、受水槽室            | 住宅共用 |
|          |                   | 1 F～14 F | 階段                                                   | 住宅共用 |
|          |                   | 2 F～14 F | 廊下、ポーチ                                               | 住宅共用 |
|          | 昇 降 機 設 備         | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|          |                   | 1 F～14 F | EV (2基)                                              | 住宅共用 |
|          |                   | PH1 F    | EV機械室                                                | 住宅共用 |
|          | オートドア設備           | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|          | 宅配ボックス            | 1 F      | ホール                                                  | 住宅共用 |
|          | 電気供給配管<br>配 線 設 備 |          | 各専有部分への電気供給用<br>配管・配線一式                              | 全体共用 |
| 弱 電 設 備  | テレビ共同<br>聴 視 設 備  | 屋根       | BSアンテナ                                               | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | 管理人室、集会室                                             |      |
|          |                   | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配線                                          |      |
|          | 電話配管設備            | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管                                          | 全体共用 |
|          |                   | 1 F      | 管理人室、集会室への配管                                         |      |
|          | I TV設備            | 1 F      | ホール、EVホール<br>エントランスホール、管理人室                          | 住宅共用 |
|          | インターホン<br>設 備     | 1 F      | 住宅集合玄関扉、管理人室                                         | 住宅共用 |
|          |                   | 2 F～14 F | 各住戸からの住宅集合玄関<br>扉開閉用配管・配線                            |      |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属物たる共用部分

| 種 類     | 名 称           | 階 数      | 箇 所               | 使用区分 |
|---------|---------------|----------|-------------------|------|
| 防 災 設 備 | 監視警設備         | 1 F      | 管理人室              | 全体共用 |
|         | 自動火災報知<br>設 備 | 各所       | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
|         | 連絡送水管<br>設 備  | 3 F～14 F | 放水口               | 全体共用 |
|         | 消火器設備         | 各所       | 共用部分設置のもの         | 全体共用 |
|         | 誘導灯・非常<br>照 明 | 1 F      | 法令で定められた箇所に<br>設置 | 全体共用 |
| ガ ス 設 備 | ガス配管設備        | 1 F      | 管理人室、集会室          | 全体共用 |
|         |               | 2 F～14 F | 各専有部分への共用配管       |      |
| 駐 車 設 備 | 2段式駐車装置(4台)   | 1 F      | 駐車場               | 全体共用 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

建物の付属施設の共用区分

| 種 類                      | 場 所  | 内 訳                                  | 共用区分 |
|--------------------------|------|--------------------------------------|------|
| ブレイロット                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 機械式駐車場                   | 敷 地  | 2段式 84台                              | 全体共用 |
| 平面式駐車場                   | 敷 地  | 4台                                   | 全体共用 |
| 一般ゴミ置場                   | 敷 地  | ゴミ貯留排出装置                             | 全体共用 |
| 粗大ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 再生ゴミ置場                   | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| ゴミ置場                     | 敷 地  | 1箇所                                  | 全体共用 |
| 植 栽                      | 敷 地  | 敷地                                   | 全体共用 |
| 外 灯 設 備                  | 敷 地  | 39箇所                                 | 全体共用 |
| 散 水 栓                    | 敷 地  | 8箇所                                  | 全体共用 |
| 建物の共用に供する埋設引込管           | 敷地埋設 | 電気、水道、ガス、電話<br>多目的配管<br>(専用目的のものは除く) | 全体共用 |
| 排水溝                      | 敷 地  | 排水溝蓋も含む                              | 全体共用 |
| 上記に定めるものを除く<br>ビルの付属施設一切 | 敷 地  |                                      | 全体共用 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

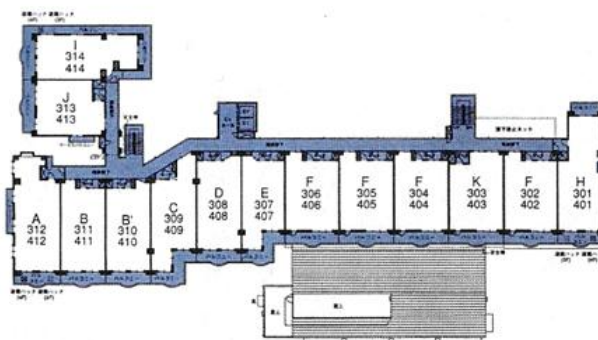
別図 敷地、専有部分及び共用部分等の位置並びに用途

凡 例

- 専有部分
- 全体共用部分
- 住宅共用部分
- 施設共用部分



■ 1階平面図



■ 3・4階平面図

2 敷地及び共用部分等の共有持分【規約第11条】

敷地及び共用部分等の各部分所有者の共有持分は別表3に掲げるとおりとする。

別表3抜粋

| 区画番号 | 専有面積(㎡)<br>建築基準法施工令第2条第1項第3号による | 敷地の共有持分率                      | 共用部分等の共有持分率                   |              |                               | 議決権数  |
|------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|-------|
|      |                                 |                               | 全 体<br>共用部分等                  | 施 設<br>共用部分等 | 住 宅<br>共用部分等                  |       |
| 402  | 76.50                           | $\frac{588,322}{100,000,000}$ | $\frac{588,322}{100,000,000}$ | 0            | $\frac{641,813}{100,000,000}$ | 76.50 |

3 専有部分の用途【規約第13条】

区分所有者は、その専有部分を別図に掲げる用途に従って使用するものとし、他の用途に供してはならない。ただし、対象物件の現状を著しく害しない範囲において、理事会(第55条に定める「理事会」をいう。)の承認を得たときはこの限りではない。

【規約第55条】

理事会は、理事をもって構成する。

2 理事会の議長は、理事長が務める。

4 敷地及び共用部分等の用法【規約第14条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等をそれぞれの通常の用法にしたがって使用するものとし、不当に占有し、または使用してはならない。

5 敷地及び共用部分等の専用使用【規約第15条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等のうち別表第4に掲げる部分について、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。

2 区分所有者の同居人等または区分所有者から専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人等は、その区分所有者が専用使用権を有している専用使用部分を使用することができる。

別表4 敷地及び共用部分等の専用使用部分

| 専用使用部分                         | 位 置                                              | 専用使用者                             | 用 法                                    | 条件 |
|--------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----|
| バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー | 各専有部分に接する<br>バルコニー<br>サービスバルコニー<br>ルーフバルコニー      | 当該専有部分を所有<br>する区分所有者              | バルコニー・サービス<br>バルコニー・ルーフ<br>バルコニーとしての使用 | 無償 |
| ポーチ・<br>メーターボックス               | 各専有部分に付属する<br>ポーチ・<br>メーターボックス                   | 当該専有部分を所有<br>する区分所有者              | ポーチ・メーターボックス<br>としての使用                 | 無償 |
| 玄関扉・<br>シャッター・<br>窓枠・窓ガラス      | 各専有部分に付属する<br>玄関扉・シャッター・<br>窓枠・窓ガラス              | 当該専有部分を所有<br>する区分所有者              | 玄関扉・シャッター・窓<br>枠・窓ガラスとしての使用            | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 店舗屋上の一部                                          | 左記の室外機置場に<br>対応する店舗・事務<br>所の区分所有者 | クーラー室外機置場とし<br>ての使用                    | 無償 |
| 室 外 機 置 場                      | 2階～14階の住宅<br>共用廊下の室外機置場                          | 左記の室外機置場に<br>対応する住宅の区分<br>所有者     | クーラー室外機置場とし<br>ての使用                    | 無償 |
| 集 合 郵 便 受                      | 住宅1階玄関に設置                                        | 各郵便受に表示する<br>区画番号に対応する<br>区画の所有者  | 郵便受としての使用                              | 無償 |
| 店舗・事務所前<br>壁 面 の 一 部           | 各店舗・事務所に<br>対応する名称サイン・各店<br>舗の営業用テント及び<br>その取付場所 | 当該店舗・事務所の<br>区分所有者                | 名称サイン・営業用テント<br>及びその設置場所として<br>の使用     | 無償 |
| 店 舗 前 通 路                      | 各店舗に接する通路                                        | 店舗前通路に対応す<br>る当該店舗の区分所<br>有者      | 店舗出入り通路としての<br>使用                      | 無償 |
| シャッター外面                        | 各店舗シャッター外面                                       | 当該店舗の区分所有者                        | 営業用広告掲示場所とし<br>ての用法                    | 無償 |

※現況と相違している場合、現況が優先します。

6 管理費等【規約第28条】

区分所有者は、敷地及び共用部分等の管理並びに管理組合の運営に要する経費に充てるため、専有部分の使用の有無にかかわらず、次の費用を負担しなければならない。

(1) 管理費

(2) 修繕積立金

2 区分所有者が毎月負担しなければならない管理費及び修繕積立金(以下「管理費等」という。)の金額(月額)は、次により算出された金額とする。ただし、円未満は切り上げる。

(1) 管理費(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり155円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり125円を乗じた額

(2) 修繕積立金(平成24年8月改正)

住宅・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

施設・・・専有面積に㎡当たり60円を乗じた額

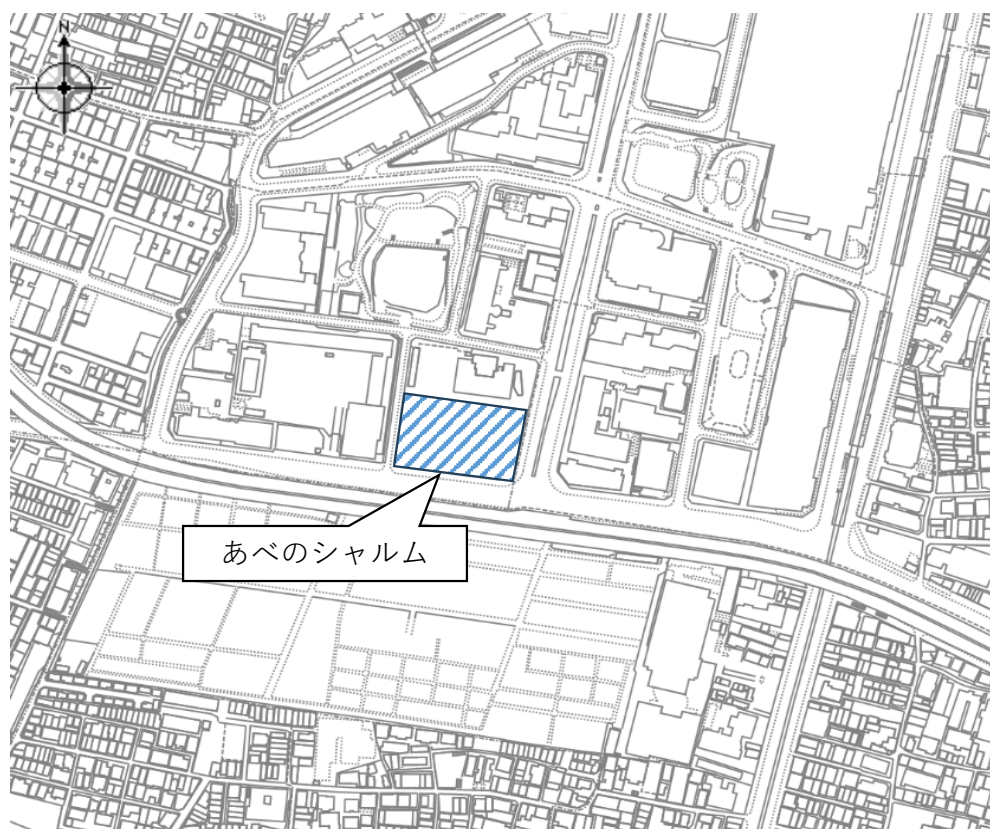
3 管理組合収支予算が会計年度始期までに決定されなかった場合の管理費等の金額は、暫定的に前年度の金額とし、区分所有者が負担すべき新年度の管理費等の金額が決定されたときその差額を清算するものとする。

(参考)

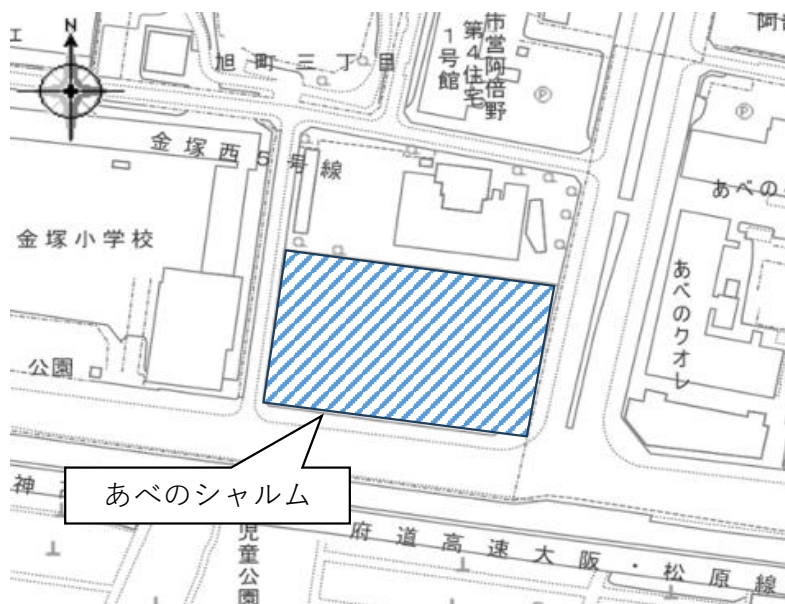
|          | 管理費<br>(月額/円) | 修繕積立金<br>(月額/円) | 合計<br>(月額/円) |
|----------|---------------|-----------------|--------------|
| 令和8年3月現在 | 11,858        | 4,590           | 16,448       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項      | <p>1 管理委託先<br/>株式会社長谷工コミュニティ(所在地:東京都港区芝二丁目6番1号 長谷工芝二ビル)<br/>担当事業所:大阪南支店(大阪市浪速区元町三丁目1番4号 なんばAKビル)</p> <p>2 大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br/>2014年 大規模改修工事 外壁塗装工事、防水工事、鉄部塗装工事等<br/>2015年 インターホン設備取替工事<br/>2025年 エレベーターリニューアル工事</p> <p>3 令和7年度末決算における修繕積立金会計資産総額は358,796,919円です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| その他の特記事項     | <p>1 本物件は、すべて現状有姿の引き渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。</p> <p>2 経年相応の摩耗・老朽化が見られます。リフォーム等を行う場合は、落札者の負担で行ってください。</p> <p>3 契約締結までに管理規約・細則等の変更・追加等がされることがあります。入札希望者には、管理規約・細則等の写し及び2022年6月15日までの管理規約等改定履歴を配付しますので、必ずご確認ください。</p> <p>4 対象物件内で飼育できる動物は、市販の鳥かご、一般家庭用の水槽内で飼育できる小鳥・金魚、JRなどの交通機関への持込みを許される大きさの容器に入れて、持運びのできる体長(首の付け根から尻尾の付け根)50cm以内かつ体重10kg以内の犬または猫で、2匹が上限となります。(体長および体重は成長時の数値。また、犬、猫あわせて2匹とする。)<br/>また、対象物件内で飼育できない動物は、猛獣・爬虫類、鷲・鷹など人に危害を及ぼすおそれのある鳥類、その他、管理組合の判断により不適当とされた小動物となります。</p> <p>5 バイク駐輪場の区画は不定数となっており、月額1,000円です。<br/>自転車駐輪場の区画は267台分あり、月額100円～300円です。</p> <p>6 インターネット接続環境は、NTT西日本・KDDI・アルテリアネットワークス・ジェイコムウエストに接続できます。</p> <p>7 宅配ボックスが使用できます。</p> <p>8 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は購入者の負担となります。<br/>翌月分の管理費・修繕積立金を当月に前納していますので、日割り計算し清算していただくことになります。</p> <p>9 所有権移転日以降の電気代は購入者の負担となります。</p> <p>10 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が69.0%、建物が31.0%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。</p> |
| 物件に関する問い合わせ先 | <div>大阪市消防局総務部施設課</div> <div>06-4393-6145</div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

周辺図

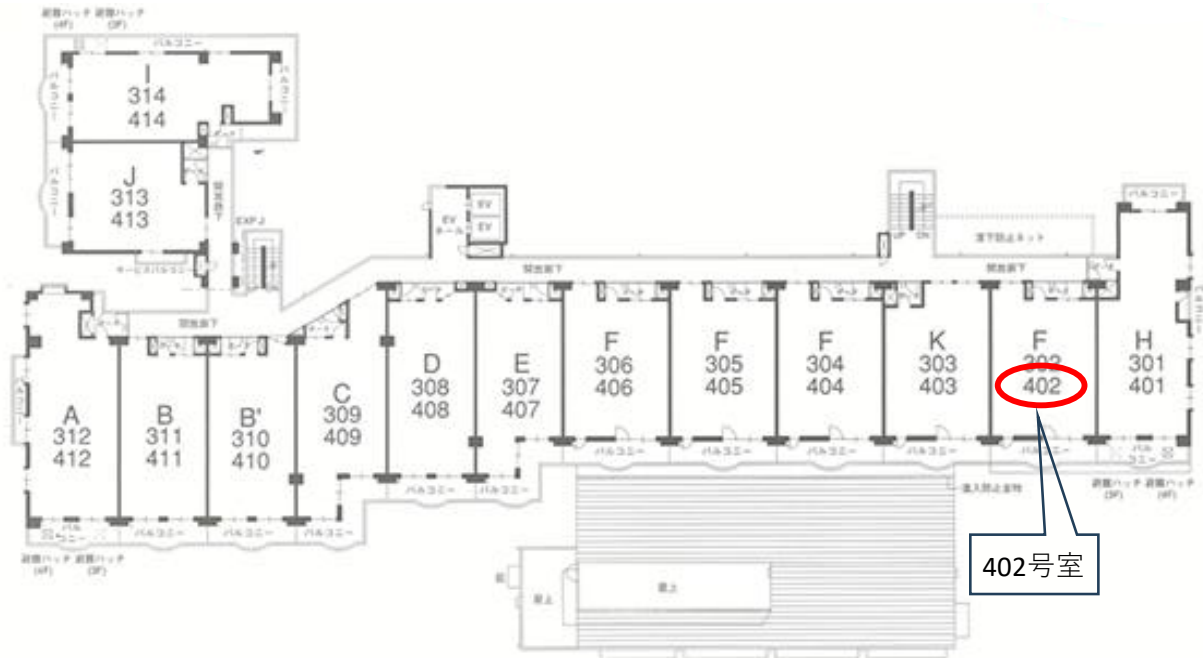


拡大図

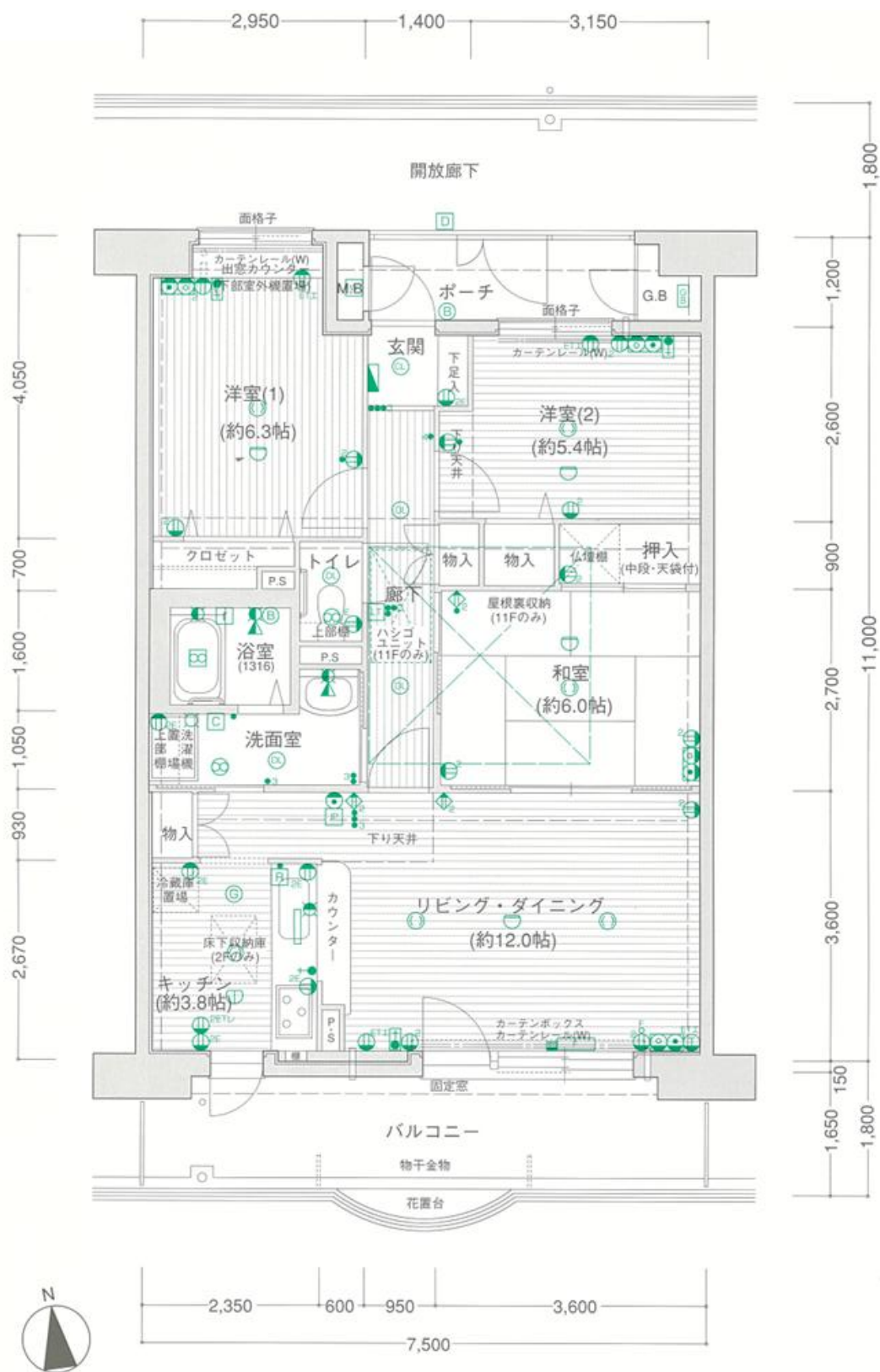


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

## 配置図（4階）



平面図



※現況と相違している場合、現況を優先します。

## 物 件 調 書(区分所有建物)

|              |             |                                                                                                                   |           |      |                      |                                            |       |
|--------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|----------------------|--------------------------------------------|-------|
| 物件番号         |             | ⑤                                                                                                                 |           | 予定価格 |                      | 555, 400, 000円                             |       |
| 土地           | 所在・地番       | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |           |      |                      |                                            |       |
|              | 地 積         | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡  |      | 持分割合                 | 1000000分の9097<br>※その他の特記事項8参照              |       |
|              | 地目          | 登記簿                                                                                                               | 宅地        |      |                      |                                            |       |
| 建<br>物       | 一棟の建物       |                                                                                                                   |           |      |                      |                                            |       |
|              | 所在          | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |           |      |                      |                                            |       |
|              | 住居表示        | 大阪市北区梅田一丁目3番1－100号                                                                                                |           |      |                      |                                            |       |
|              | 建物の名称       | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |           |      | 建築年月日                | 昭和45年4月新築                                  |       |
|              | 構造          | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |           |      | 延床面積(登記)             | 97712.86㎡                                  |       |
|              | 専有部分の建物     |                                                                                                                   |           |      |                      |                                            |       |
|              | 種類          | 1階部分 消防署<br>2階部分 消防署                                                                                              |           |      | 構造                   | 1階部分 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建<br>2階部分 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 |       |
|              | 家屋番号        | 1階部分 梅田一丁目20番の214<br>2階部分 梅田一丁目20番の242                                                                            |           |      | 階数                   | 1・2階部分                                     |       |
|              | 建物の名称       | 1階部分 1の26<br>2階部分 2の44                                                                                            |           |      | 延床面積(登記)             | 1階部分 127.01㎡<br>2階部分 141.54㎡               |       |
| 配置図          | 1・2階平面図のとおり |                                                                                                                   |           | 総戸数  | 461戸                 |                                            |       |
| 接面道路の状況      | 東 側         | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 20 m | 舗装                   | 有                                          | 高低差 無 |
|              | 西 側         | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 29 m | 舗装                   | 有                                          | 高低差 無 |
|              | 南 側         | 国道                                                                                                                | 幅員約       | 40 m | 舗装                   | 有                                          | 高低差 無 |
|              | 北 側         | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 40 m | 舗装                   | 有                                          | 高低差 無 |
| 私道の負担等に関する事項 | 負担の有無       |                                                                                                                   | 無         |      | 負担の内容                |                                            | ――    |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等      | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域     |      | 用途地域                 | 商業地域                                       |       |
|              |             | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000％ |      | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                                       |       |
|              | その他制限       | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |           |      |                      |                                            |       |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気          | 電気設備あり(1・2階部分 照明・スイッチ)                                                                                            |           |      |                      |                                            |       |
|              | 給水          | 給水設備あり(1・2階部分)                                                                                                    |           |      |                      |                                            |       |
|              | 排水          | 排水設備あり(2階部分のみ)                                                                                                    |           |      |                      |                                            |       |
|              | ガス          | ガス設備あり(2階部分 ガス給湯器)                                                                                                |           |      |                      |                                            |       |
| 公共施設         | 区役所         | 北区役所                                                                                                              | 物件の       | 北東方  | 約                    | 1.70 km                                    |       |
|              | 小学校         | 扇町小学校                                                                                                             | 物件の       | 北東方  | 約                    | 1.30 km                                    |       |
|              | 中学校         | 天満中学校                                                                                                             | 物件の       | 北東方  | 約                    | 1.20 km                                    |       |
| 交通機関         | 鉄道          | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近                                                                                     |           |      |                      |                                            |       |

|                                                    |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|--------------------------|--|--|
| 設備等                                                | 外部仕上概要                                             |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 屋根                                                 |                            | 陸屋根                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 外壁                                                 |                            | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等                                                                                                                                                                                                                                                |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 内部仕上概要(専有部分)                                       |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 床                                                  |                            | 1階 コンクリート 2階:タイルカーペット(一部モルタル素地)、ビニル床シート、ビニル床タイル                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 壁                                                  |                            | 1階 タイル張り 2階:EP塗                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 天井                                                 |                            | 1階 スタイロフォームの上吹付 2階:化粧石膏ボード                                                                                                                                                                                                                                          |      |  |                          |  |  |
| 防犯設備                                               |                                                    | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 防災設備 |  | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |  |  |
| その他                                                | アスベスト(石綿)の使用状況等                                    |                            | 本物件内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                       |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 耐震診断                                               |                            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項10参照                                                                                                                                                                                                                      |      |  |                          |  |  |
|                                                    | 防災関係                                               |                            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |      |  |                          |  |  |
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在)                               | 1 駐車場                                              |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | (1)3階駐車場                                           |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)                      |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ・屋根付スペース 月額45,000円                                 |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ・屋根なしスペース 月額40,000円                                |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ※スペース貸のため車庫証明は発行できません。                             |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ※契約時保証金:3ヵ月分                                       |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。 |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | ※二輪車は駐車できません。                                      |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
|                                                    | イ. 時間貸し駐車場                                         |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・30分未満 100円                                        |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・30分以上60分未満 300円                                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・60分以上90分未満 700円                                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・以降30分毎に300円加算                                     |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円                       |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。 |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※二輪車は駐車できません。                                      |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| (2)地下2階荷捌場                                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)                       |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・30分以上60分まで 300円                                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・60分以上90分まで 500円                                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・90分以上120分まで 700円                                  |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・以降30分毎に500円加算                                     |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。 |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※二輪車は駐車できません。                                      |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| (3)地下3階・地下4階駐車場                                    |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ア. 月極駐車場                                           |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・月額66,000円                                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※契約時保証金:180,000円                                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| イ. 時間貸し駐車場                                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・20分毎 300円                                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円                              |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。 |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※二輪車は駐車できません。                                      |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ウ. 自動二輪車時間貸                                        |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・30分毎 100円                                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円                              |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※排気量の制限はありません。                                     |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| 地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発㈱にお問合せください。    |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| 連絡先 TEL 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)                   |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| 2 駐輪場                                              |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)                 |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・自転車 月額3,000円(6ヶ月分前払い)                             |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月分前払い)                         |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |
| ※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。                        |                                                    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |  |                          |  |  |

## 1 共用部分の範囲【規約第4条】

## 1.共用部分

## (1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

## (2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

## (3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

## 2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

## 別表(抜粋)

| 階   | 登記上の種類 | 用 途               |
|-----|--------|-------------------|
| 3～1 | 店 舗    | 一般店舗・一部飲食店舗・一般事務所 |

## 3 管理費用の負担【規約第17条】

1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。

(1) 第24条に掲げる業務を執行するために要する費用

(2) 共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)

(3) 建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)

2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。

この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。

3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。

4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。

6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

## 4 修繕費の積立て【規約第18条】

1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。

2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。

3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。

4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

## 5 単独費用の負担【規約第20条】

1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

(1) 専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。

(2) 専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)

2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

|           | 管理費<br>(月額/円) | 修繕積立金<br>(月額/円) | 合計<br>(月額/円) |
|-----------|---------------|-----------------|--------------|
| 1の26・2の44 | 434,798       | 105,024         | 539,822      |

|         |                                                                                                         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                                                 |
|         | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事                                |
|         | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は9,898,006円(1の26)、11,308,205円(2の44)です。 |

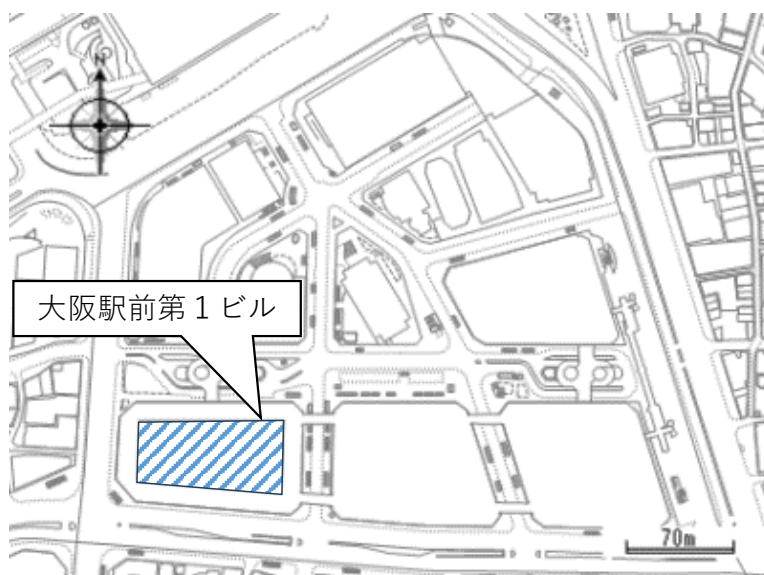
|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                           |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等を行う場合や電気・給排水設備等の補修等が必要な場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装や設備等の変更工事にあたっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                          |
|          | 3 本物件の1階部分に車両を駐車することはできません。前面歩道の切り下げ復旧工事を大阪市にて行います。実施時期は令和8年度中を予定していますが、予告なく変更する場合があります。                                                                                                                       |
|          | 4 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 5 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 6 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 7 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 8 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 9 本物件は、昭和45年竣工の建物であるため、既設の天井ボード材及びビニール床タイル等には、アスベストが含有している可能性があります。また、調査により本区分所有部分以外の建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                 |
|          | 10 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                            |
|          | 11 本物件内にある1階から2階への階段は専有部分となりますが、躯体は共用部分であり、階段を閉鎖し、1階・2階を分離して処分することはできません。                                                                                                                                      |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市消防局総務部施設課   | 06-4393-6145 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム |              |

周辺図



拡大図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

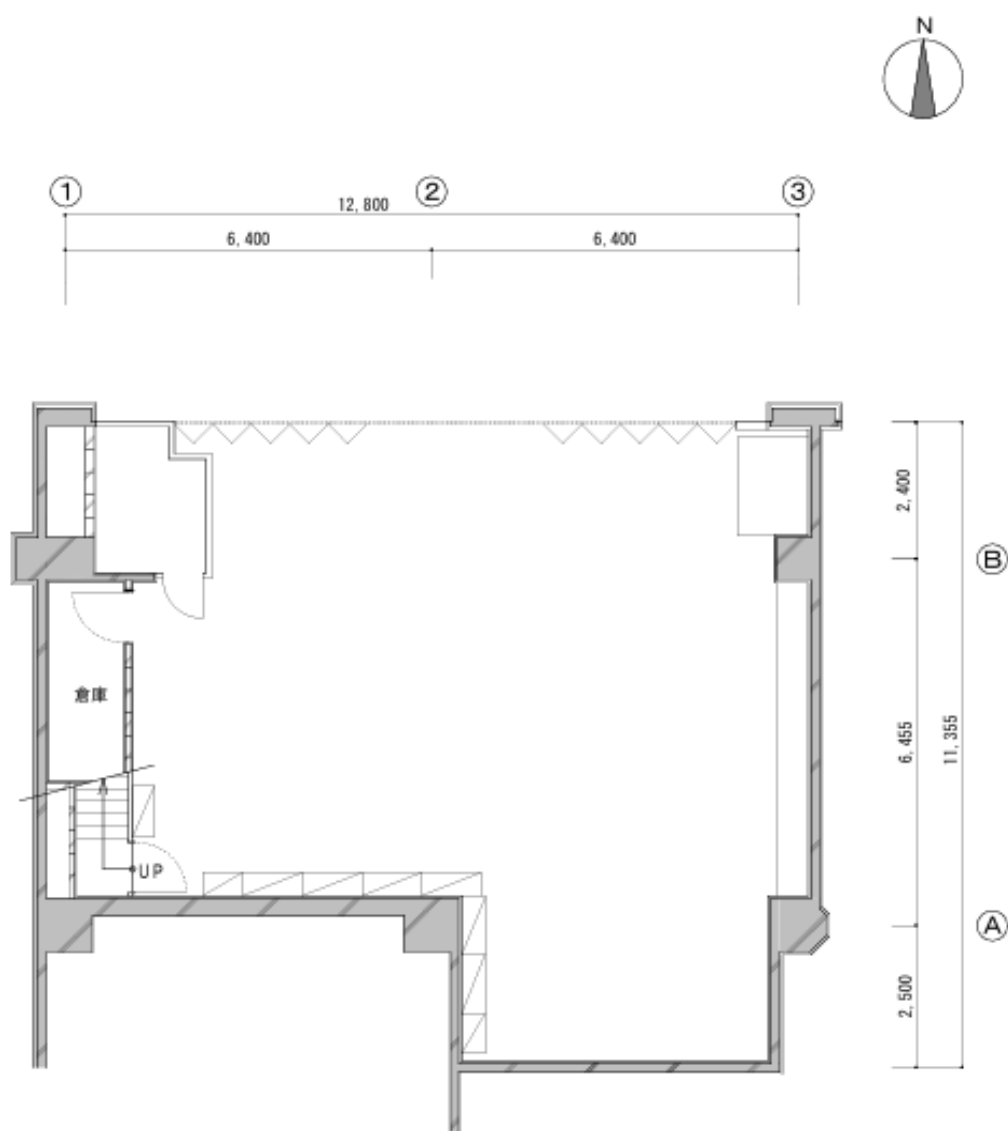
配置図（1階）



配置図（2階）

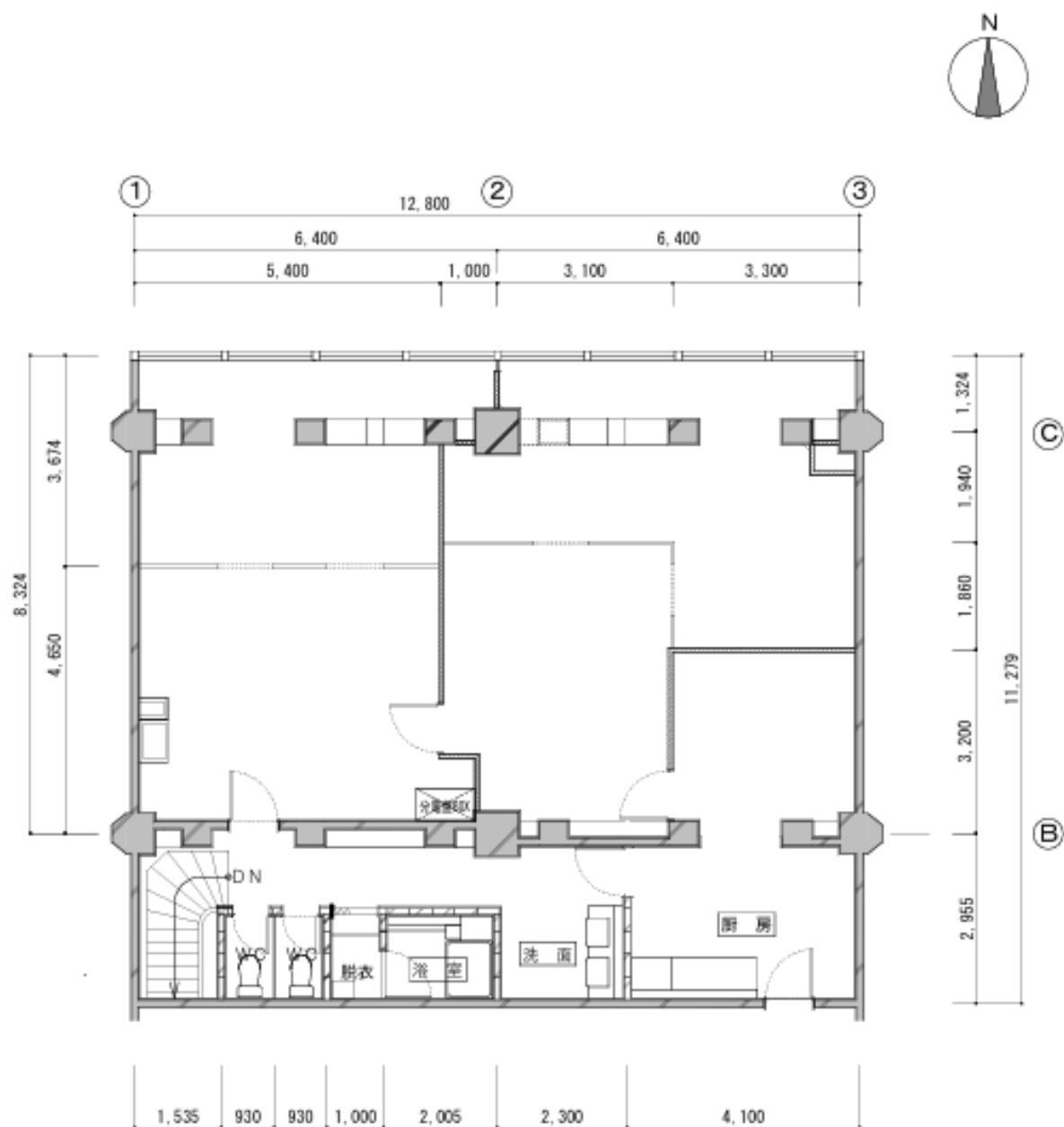


## 平面図（1階）



※現況と相違している場合、現況を優先します。

# 平面図（2階）



※現況と相違している場合、現況を優先します。

物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|------------------------------|---|
| 物件番号         |         | ⑥                                                                                                                 |                   | 予定価格     |                      | 28, 900, 000 円               |   |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |                   |          |                      |                              |   |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡          | 持分割合     |                      | 1000000分の406<br>※その他の特記事項7参照 |   |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                               | 宅地                |          |                      |                              |   |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 所在      | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |                   |          |                      |                              |   |
|              | 住居表示    | 大阪市北区梅田一丁目3番1－B500号                                                                                               |                   |          |                      |                              |   |
|              | 建物の名称   | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |                   | 建築年月日    | 昭和45年4月新築            |                              |   |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |                   | 延床面積(登記) | 97712.86㎡            |                              |   |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 種類      | 倉庫                                                                                                                |                   | 構造       | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建       |                              |   |
|              | 家屋番号    | 梅田一丁目20番の423                                                                                                      |                   | 階数       | 地下5階部分               |                              |   |
|              | 建物の名称   | B5の3                                                                                                              |                   | 延床面積(登記) | 95.08㎡               |                              |   |
| 配置図          |         | 地下5階平面図のとおり                                                                                                       |                   | 総戸数      | 461戸                 |                              |   |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 20 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 29 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 南 側     | 国道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 北 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                             | 無                 |          | 負担の内容                | _____                        |   |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域             |          | 用途地域                 | 商業地域                         |   |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000%         |          | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                         |   |
|              | その他制限   | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |          |                      |                              |   |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 電気設備あり(照明・スイッチ)                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 給水      | 給水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | 排水      | 排水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | ガス      | ガス設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
| 公共施設         | 区役所     | 北区役所                                                                                                              | 物件の 北東方 約 1.70 km |          |                      |                              |   |
|              | 小学校     | 扇町小学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.30 km |          |                      |                              |   |
|              | 中学校     | 天満中学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.20 km |          |                      |                              |   |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近                                                                                     |                   |          |                      |                              |   |

|     |              |                            |      |                          |
|-----|--------------|----------------------------|------|--------------------------|
| 設備等 | 外部仕上概要       |                            |      |                          |
|     | 屋根           | 陸屋根                        |      |                          |
|     | 外壁           | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等       |      |                          |
|     | 内部仕上概要(専有部分) |                            |      |                          |
|     | 床            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 壁            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 天井           | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 防犯設備         | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 | 防災設備 | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |
|     | エレベーター       | 東側荷物用:19人乗り(積載1250kg)2基    |      |                          |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。 ※その他の特記事項8参照                                                                                                                                                                                                      |
|     | 耐震診断            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                                       |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html</a> |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在) | <p>1 駐車場</p> <p>(1)3階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根付スペース 月額45,000円</li><li>・屋根なしスペース 月額40,000円</li></ul> <p>※スペース貸のため車庫証明は発行できません。</p> <p>※契約時保証金:3ヵ月分</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分未満 100円</li><li>・30分以上60分未満 300円</li><li>・60分以上90分未満 700円</li><li>・以降30分毎に300円加算</li><li>・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(2)地下2階荷捌場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)</li><li>・30分以上60分まで 300円</li><li>・60分以上90分まで 500円</li><li>・90分以上120分まで 700円</li><li>・以降30分毎に500円加算</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(3)地下3階・地下4階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・月額66,000円</li></ul> <p>※契約時保証金:180,000円</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・20分毎 300円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>ウ. 自動二輪車時間貸</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分毎 100円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円</li></ul> <p>※排気量の制限はありません。</p> <p>地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発(株)にお問合せください。<br/>連絡先 TEL 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)</p> <p>2 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</li><li>・自転車 月額3,000円(6ヶ月分前払い)</li><li>・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月分前払い)</li></ul> <p>※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。</p> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

管理規約に関する事項の抜粋

1 共用部分の範囲【規約第4条】

1.共用部分

(1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

(2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

(3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

別表(抜粋)

| 階     | 登記上の種類 | 用 途 |
|-------|--------|-----|
| B5・B6 | 倉 庫    | 倉庫  |

3 管理費用の負担【規約第17条】

1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。

(1)第24条に掲げる業務を執行するために要する費用

(2)共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)

(3)建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)

2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。

この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。

3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。

4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。

6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

4 修繕費の積立て【規約第18条】

1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。

2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。

3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。

4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

5 単独費用の負担【規約第20条】

1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

(1)専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。

(2)専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)

2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

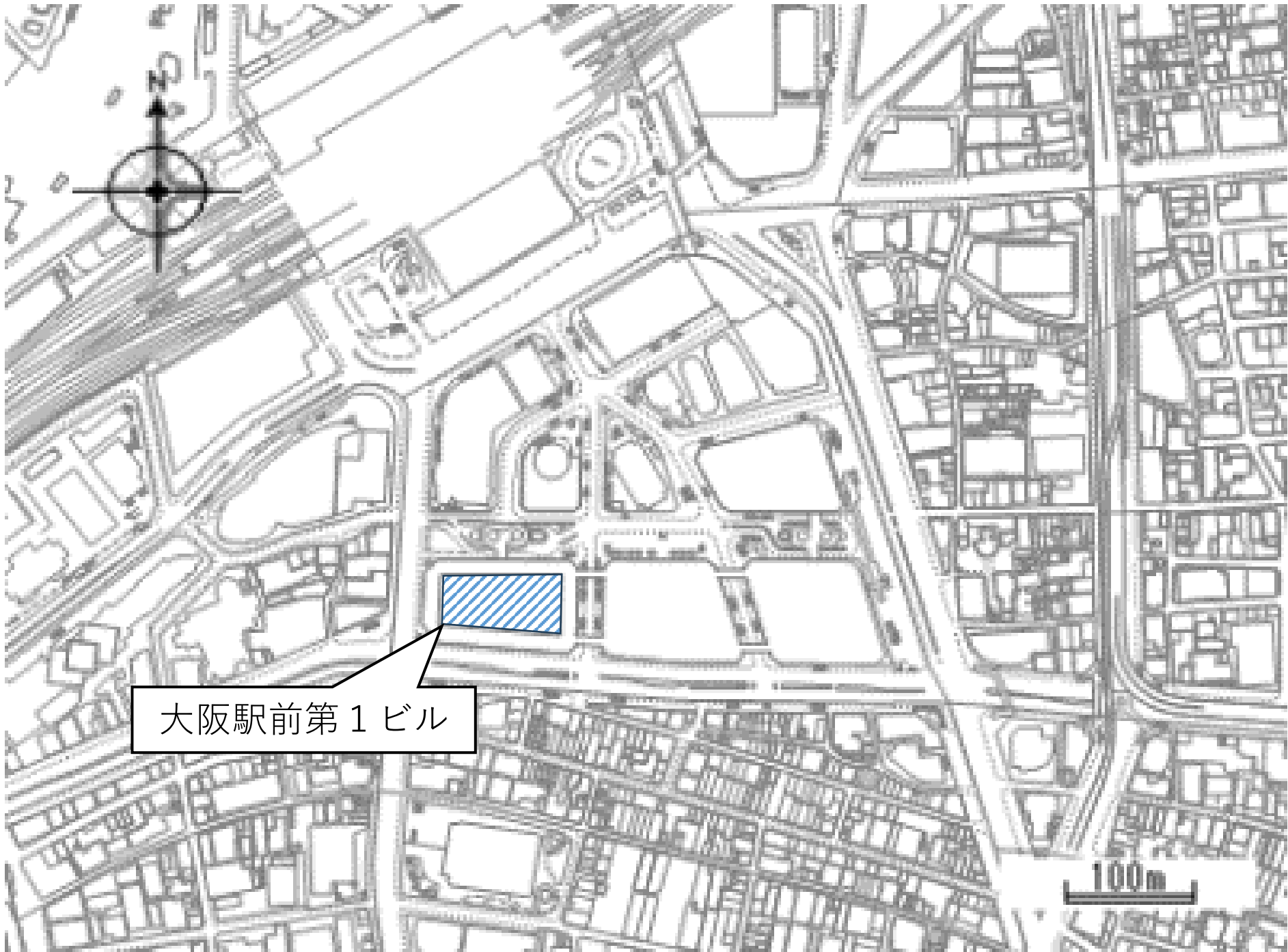
|      | 管理費<br>(月額／円) | 修繕積立金<br>(月額／円) | 合計<br>(月額／円) |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| B5-3 | 86,118        | 37,200          | 123,318      |

|          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他の参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                         |
|          | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事済       |
|          | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は7,511,334円です。 |

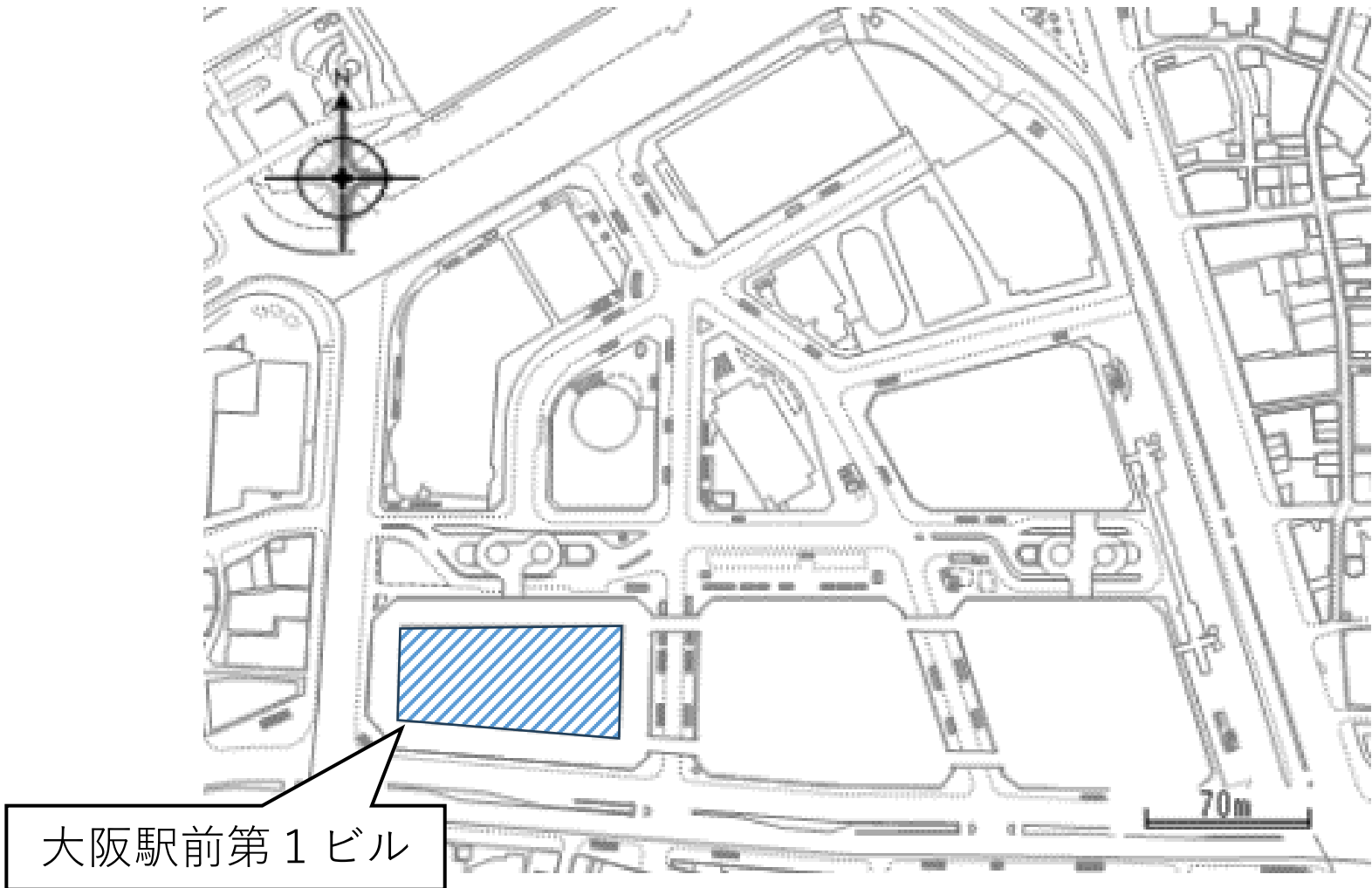
|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                    |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等行う場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装工事等に当たっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                                                     |
|          | 3 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 4 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 5 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 6 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 7 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 8 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                         |
|          | 9 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                             |
|          | 過去に駐車場施設からの排水を原因とする天井からの漏水が発生したため、管理者により水受けパン(壁外へ直接排水)が設置されています。今後、経年等による水受けパンの修繕等については、管理者が行うことを確認しておりますが、実際に修繕等が必要となる際は、落札者において管理者と協議を行ってください。                                                               |
|          | 11 地下倉庫であるため、湿気がたまりやすく、表面結露が起きやすい状態にあります。                                                                                                                                                                      |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市都市整備局総務部総務課 | 06-6208-9611 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム |              |

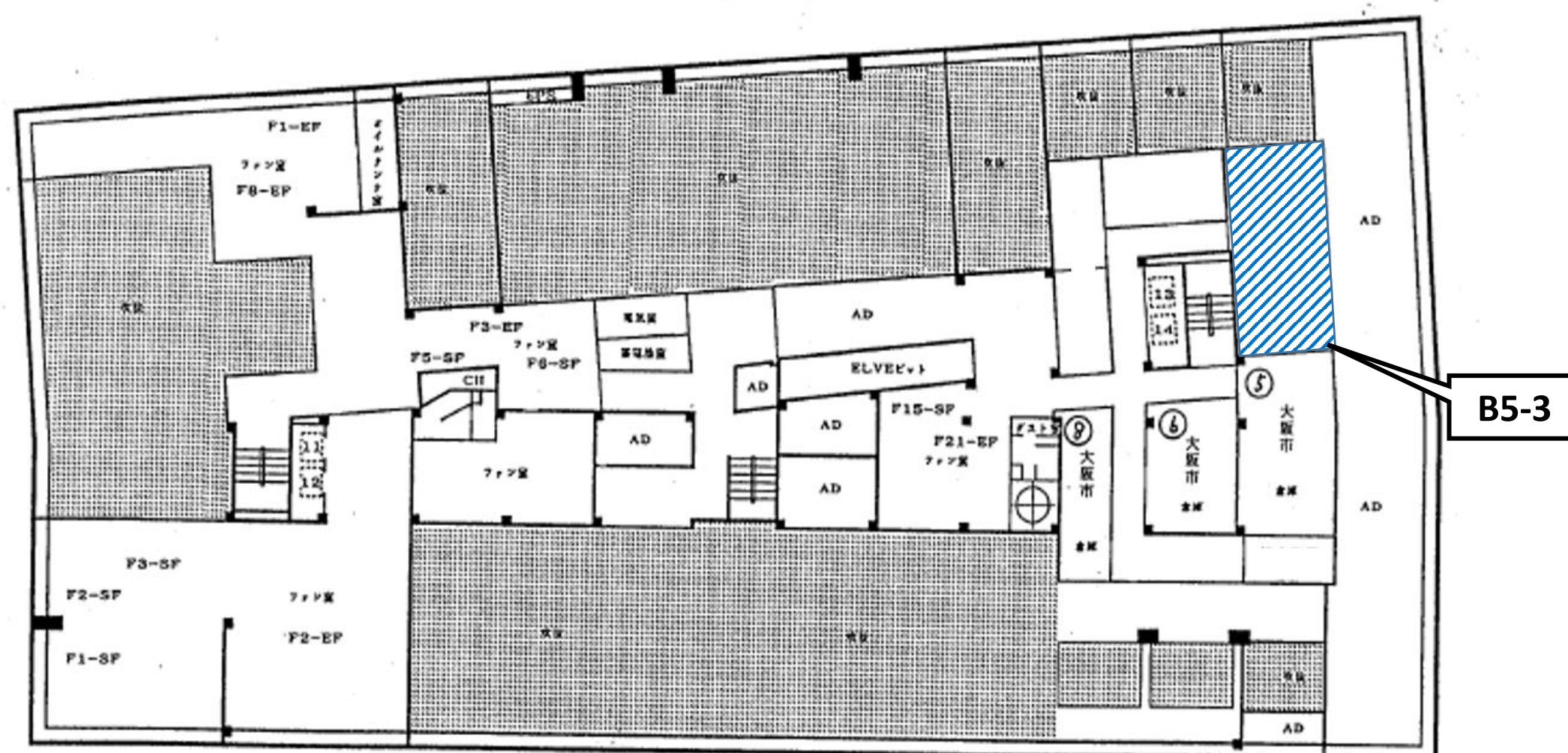
周辺図



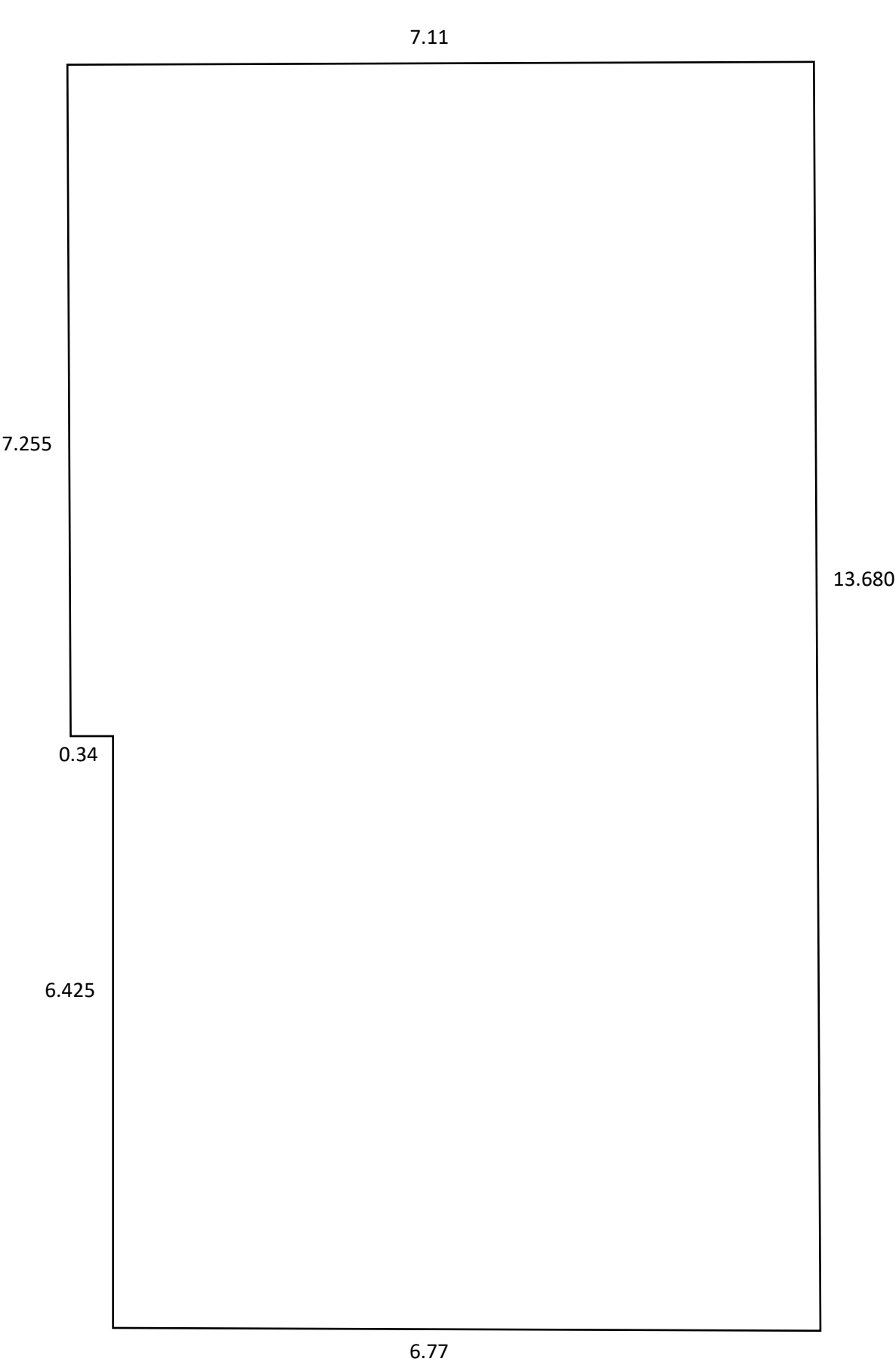
拡大図



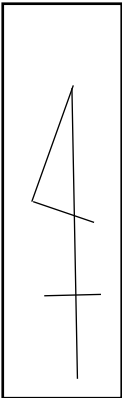
※現在の周辺の状況と異なる場合があります。



明細図



単位：m



※登記図面を基に作成しておりますが、実際には部屋の隅等に柱（出隅）があります。現況と相違している場合、現況を優先します。

物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|------------------------------|---|
| 物件番号         |         | ⑦                                                                                                                 |                   | 予定価格     |                      | 27, 600, 000 円               |   |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |                   |          |                      |                              |   |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡          | 持分割合     |                      | 1000000分の381<br>※その他の特記事項7参照 |   |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                               | 宅地                |          |                      |                              |   |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 所在      | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |                   |          |                      |                              |   |
|              | 住居表示    | 大阪市北区梅田一丁目3番1－B500号                                                                                               |                   |          |                      |                              |   |
|              | 建物の名称   | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |                   | 建築年月日    | 昭和45年4月新築            |                              |   |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |                   | 延床面積(登記) | 97712.86㎡            |                              |   |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 種類      | 倉庫                                                                                                                |                   | 構造       | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建       |                              |   |
|              | 家屋番号    | 梅田一丁目20番の425                                                                                                      |                   | 階数       | 地下5階部分               |                              |   |
|              | 建物の名称   | B5の5                                                                                                              |                   | 延床面積(登記) | 90.78㎡               |                              |   |
| 配置図          |         | 地下5階平面図のとおり                                                                                                       |                   | 総戸数      | 461戸                 |                              |   |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 20 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 29 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 南 側     | 国道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 北 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                             | 無                 |          | 負担の内容                | _____                        |   |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域             |          | 用途地域                 | 商業地域                         |   |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000%         |          | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                         |   |
|              | その他制限   | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |          |                      |                              |   |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 電気設備あり(照明・スイッチ)                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 給水      | 給水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | 排水      | 排水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | ガス      | ガス設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
| 公共施設         | 区役所     | 北区役所                                                                                                              | 物件の 北東方 約 1.70 km |          |                      |                              |   |
|              | 小学校     | 扇町小学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.30 km |          |                      |                              |   |
|              | 中学校     | 天満中学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.20 km |          |                      |                              |   |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近                                                                                     |                   |          |                      |                              |   |

|     |              |                            |      |                          |
|-----|--------------|----------------------------|------|--------------------------|
| 設備等 | 外部仕上概要       |                            |      |                          |
|     | 屋根           | 陸屋根                        |      |                          |
|     | 外壁           | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等       |      |                          |
|     | 内部仕上概要(専有部分) |                            |      |                          |
|     | 床            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 壁            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 天井           | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 防犯設備         | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 | 防災設備 | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |
|     | エレベーター       | 東側荷物用:19人乗り(積載1250kg)2基    |      |                          |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。 ※その他の特記事項8参照                                                                                                                                                                                                          |
|     | 耐震診断            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                                           |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在) | <p>1 駐車場</p> <p>(1)3階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根付スペース 月額45,000円</li><li>・屋根なしスペース 月額40,000円</li></ul> <p>※スペース貸のため車庫証明は発行できません。</p> <p>※契約時保証金:3ヵ月分</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分未満 100円</li><li>・30分以上60分未満 300円</li><li>・60分以上90分未満 700円</li><li>・以降30分毎に300円加算</li><li>・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(2)地下2階荷捌場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)</li><li>・30分以上60分まで 300円</li><li>・60分以上90分まで 500円</li><li>・90分以上120分まで 700円</li><li>・以降30分毎に500円加算</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(3)地下3階・地下4階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・月額66,000円</li></ul> <p>※契約時保証金:180,000円</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・20分毎 300円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>ウ. 自動二輪車時間貸</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分毎 100円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円</li></ul> <p>※排気量の制限はありません。</p> <p>地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発(株)にお問合せください。<br/>連絡先 Tel 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)</p> <p>2 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</li><li>・自転車 月額3,000円(6ヶ月分前払い)</li><li>・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月分前払い)</li></ul> <p>※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。</p> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

管理規約に関する事項の抜粋

1 共用部分の範囲【規約第4条】

1.共用部分

(1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

(2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

(3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

別表(抜粋)

| 階     | 登記上の種類 | 用 途 |
|-------|--------|-----|
| B5・B6 | 倉 庫    | 倉庫  |

3 管理費用の負担【規約第17条】

1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。

(1)第24条に掲げる業務を執行するために要する費用

(2)共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)

(3)建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)

2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。

この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。

3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。

4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。

6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

4 修繕費の積立て【規約第18条】

1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。

2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。

3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。

4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

5 単独費用の負担【規約第20条】

1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

(1)専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。

(2)専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)

2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

|      | 管理費<br>(月額／円) | 修繕積立金<br>(月額／円) | 合計<br>(月額／円) |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| B5-5 | 80,043        | 34,576          | 114,619      |

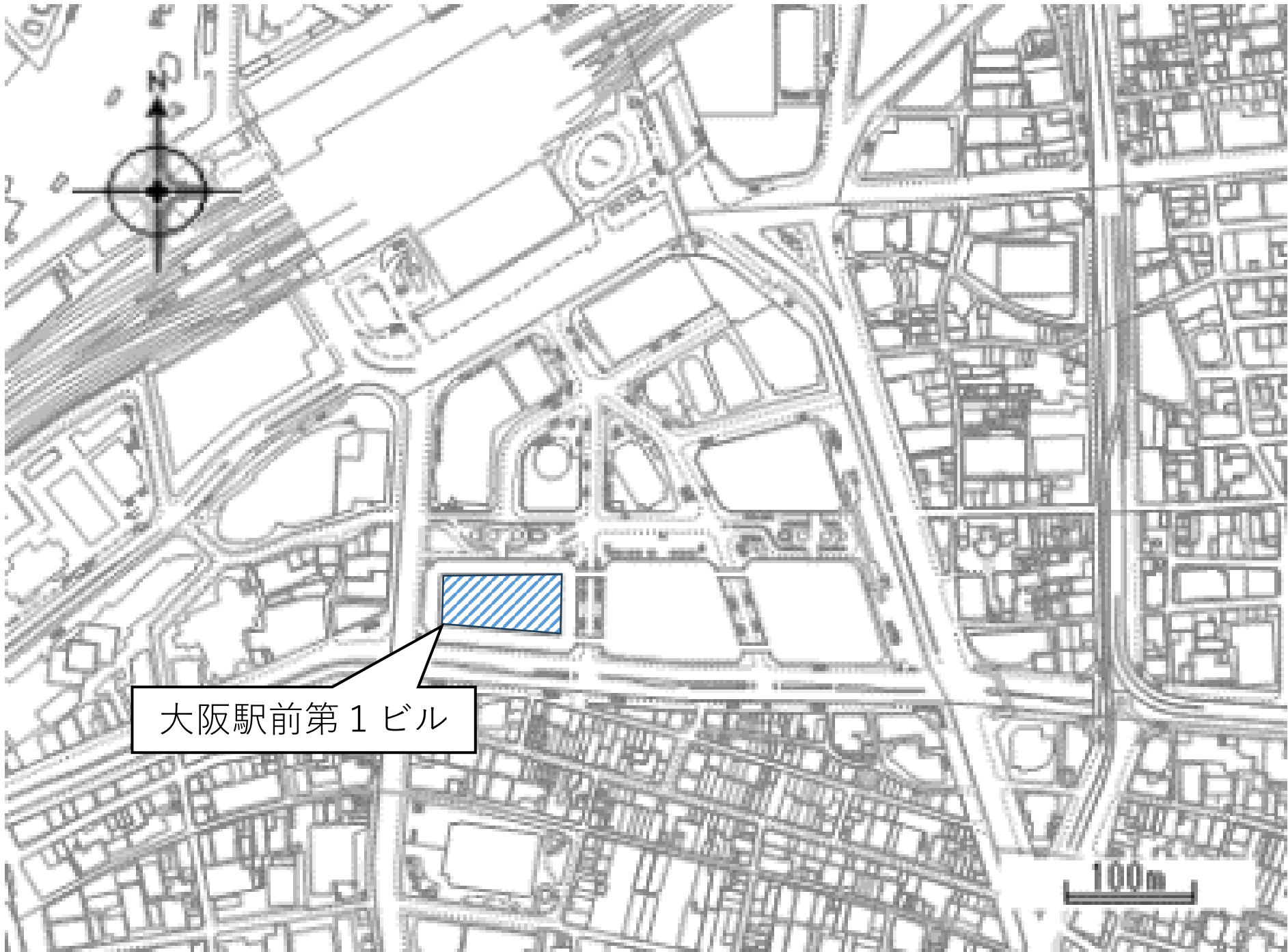
|          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他の参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                         |
|          | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事済       |
|          | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は6,981,509円です。 |

|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                    |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等行う場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装工事等にあたっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                                                     |
|          | 3 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 4 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 5 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 6 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 7 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 8 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                         |
|          | 9 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                             |
|          | 10 地下倉庫であるため、湿気がたまりやすく、表面結露が起きやすい状態にあります。                                                                                                                                                                      |

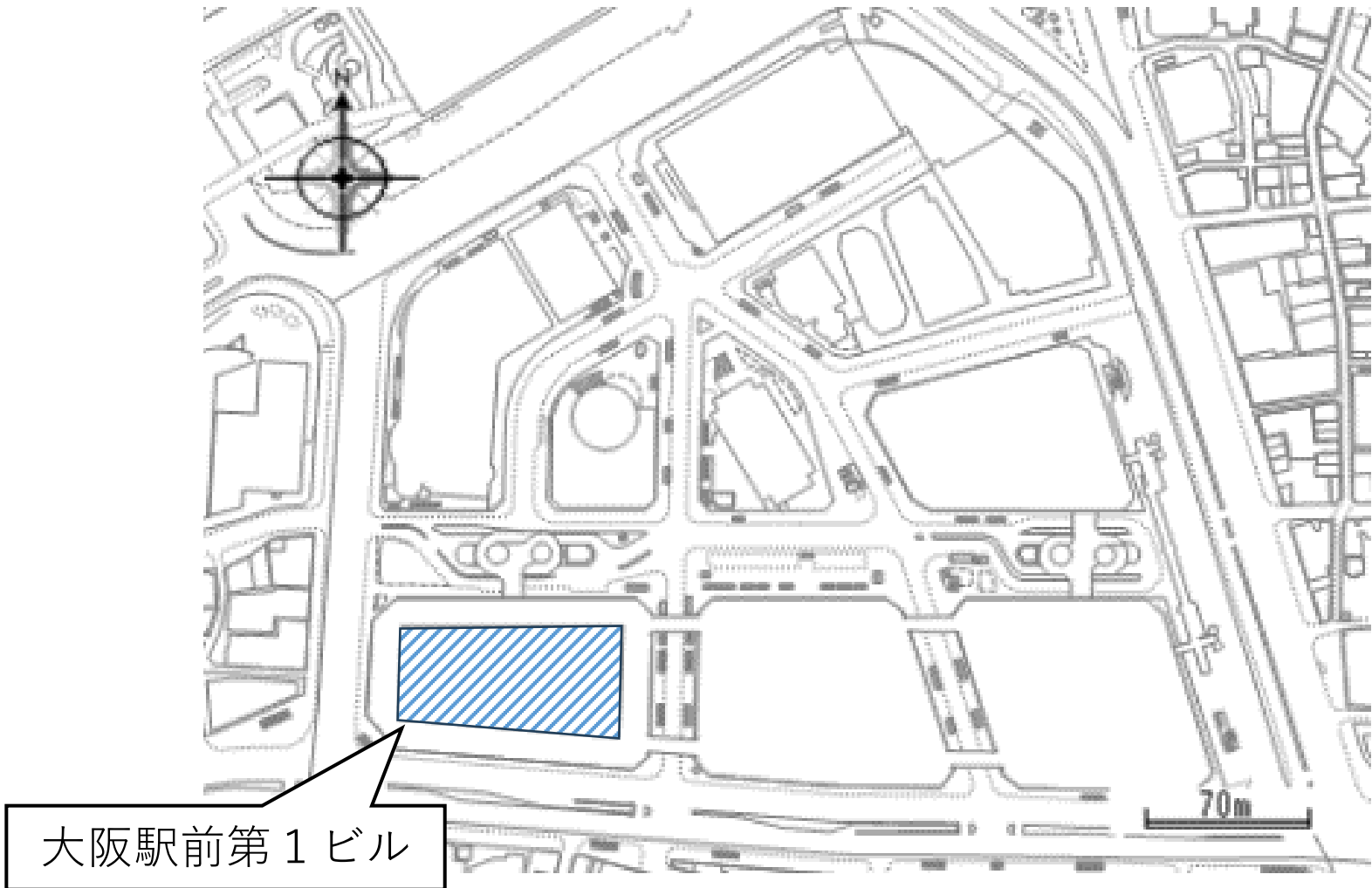
|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市都市整備局総務部総務課 | 06-6208-9611 |
|--------------|----------------|--------------|

|         |                |
|---------|----------------|
| 資料の配布場所 | 大阪市行政オンラインシステム |
|---------|----------------|

周辺図



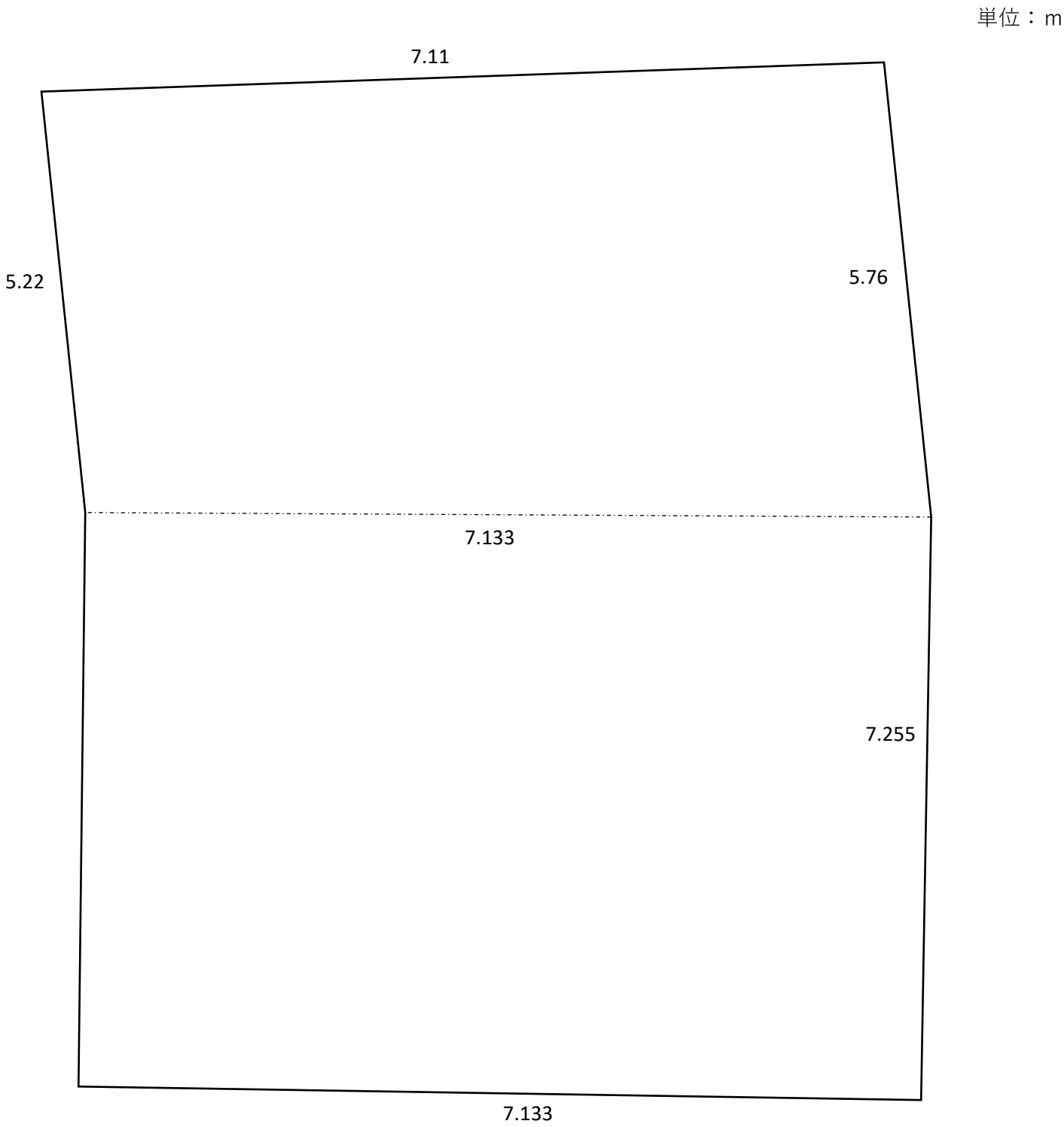
拡大図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。



明細図



※登記図面を基に作成しておりますが、実際には部屋の隅等に柱（出隅）があります。現況と相違している場合、現況を優先します。

物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|------------------------------|---|
| 物件番号         |         | ⑧                                                                                                                 |                   | 予定価格     |                      | 17, 200, 000 円               |   |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |                   |          |                      |                              |   |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡          | 持分割合     |                      | 1000000分の244<br>※その他の特記事項7参照 |   |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                               | 宅地                |          |                      |                              |   |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 所在      | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |                   |          |                      |                              |   |
|              | 住居表示    | 大阪市北区梅田一丁目3番1－B500号                                                                                               |                   |          |                      |                              |   |
|              | 建物の名称   | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |                   | 建築年月日    | 昭和45年4月新築            |                              |   |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |                   | 延床面積(登記) | 97712.86㎡            |                              |   |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 種類      | 倉庫                                                                                                                |                   | 構造       | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建       |                              |   |
|              | 家屋番号    | 梅田一丁目20番の426                                                                                                      |                   | 階数       | 地下5階部分               |                              |   |
|              | 建物の名称   | B5の6                                                                                                              |                   | 延床面積(登記) | 56.64㎡               |                              |   |
| 配置図          |         | 地下5階平面図のとおり                                                                                                       |                   | 総戸数      | 461戸                 |                              |   |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 20 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 29 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 南 側     | 国道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 北 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                             | 無                 |          | 負担の内容                | _____                        |   |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域             |          | 用途地域                 | 商業地域                         |   |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000%         |          | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                         |   |
|              | その他制限   | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |          |                      |                              |   |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 電気設備あり(照明・スイッチ)                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 給水      | 給水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | 排水      | 排水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | ガス      | ガス設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
| 公共施設         | 区役所     | 北区役所                                                                                                              | 物件の 北東方 約 1.70 km |          |                      |                              |   |
|              | 小学校     | 扇町小学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.30 km |          |                      |                              |   |
|              | 中学校     | 天満中学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.20 km |          |                      |                              |   |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近                                                                                     |                   |          |                      |                              |   |

|     |              |                            |      |                          |
|-----|--------------|----------------------------|------|--------------------------|
| 設備等 | 外部仕上概要       |                            |      |                          |
|     | 屋根           | 陸屋根                        |      |                          |
|     | 外壁           | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等       |      |                          |
|     | 内部仕上概要(専有部分) |                            |      |                          |
|     | 床            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 壁            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 天井           | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 防犯設備         | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 | 防災設備 | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |
|     | エレベーター       | 東側荷物用:19人乗り(積載1250kg)2基    |      |                          |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。<br>※その他の特記事項8参照                                                                                                                                                                                                   |
|     | 耐震診断            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                                       |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在) | <p>1 駐車場</p> <p>(1)3階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根付スペース 月額45,000円</li><li>・屋根なしスペース 月額40,000円</li></ul> <p>※スペース貸のため車庫証明は発行できません。</p> <p>※契約時保証金:3ヵ月分</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分未満 100円</li><li>・30分以上60分未満 300円</li><li>・60分以上90分未満 700円</li><li>・以降30分毎に300円加算</li></ul> <p>・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(2)地下2階荷捌場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)</li><li>・30分以上60分まで 300円</li><li>・60分以上90分まで 500円</li><li>・90分以上120分まで 700円</li><li>・以降30分毎に500円加算</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(3)地下3階・地下4階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・月額66,000円</li></ul> <p>※契約時保証金:180,000円</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・20分毎 300円</li></ul> <p>・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>ウ. 自動二輪車時間貸</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分毎 100円</li></ul> <p>・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円</p> <p>※排気量の制限はありません。</p> <p>地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発㈱にお問合せください。<br/>連絡先 Tel 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)</p> <p>2 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</li><li>・自転車 月額3,000円(6ヶ月分前払い)</li><li>・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月分前払い)</li></ul> <p>※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。</p> |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

管理規約に関する事項の抜粋

1 共用部分の範囲【規約第4条】

1.共用部分

(1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

(2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

(3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

別表(抜粋)

| 階     | 登記上の種類 | 用 途 |
|-------|--------|-----|
| B5・B6 | 倉 庫    | 倉庫  |

3 管理費用の負担【規約第17条】

- 1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。
- (1)第24条に掲げる業務を執行するために要する費用
- (2)共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)
- (3)建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)
- 2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。
- この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。
- 3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。
- 4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。
- 5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。
- 6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

4 修繕費の積立て【規約第18条】

- 1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。
- 2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。
- 3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。
- 4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

5 単独費用の負担【規約第20条】

- 1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。
- (1)専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。
- (2)専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)
- 2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

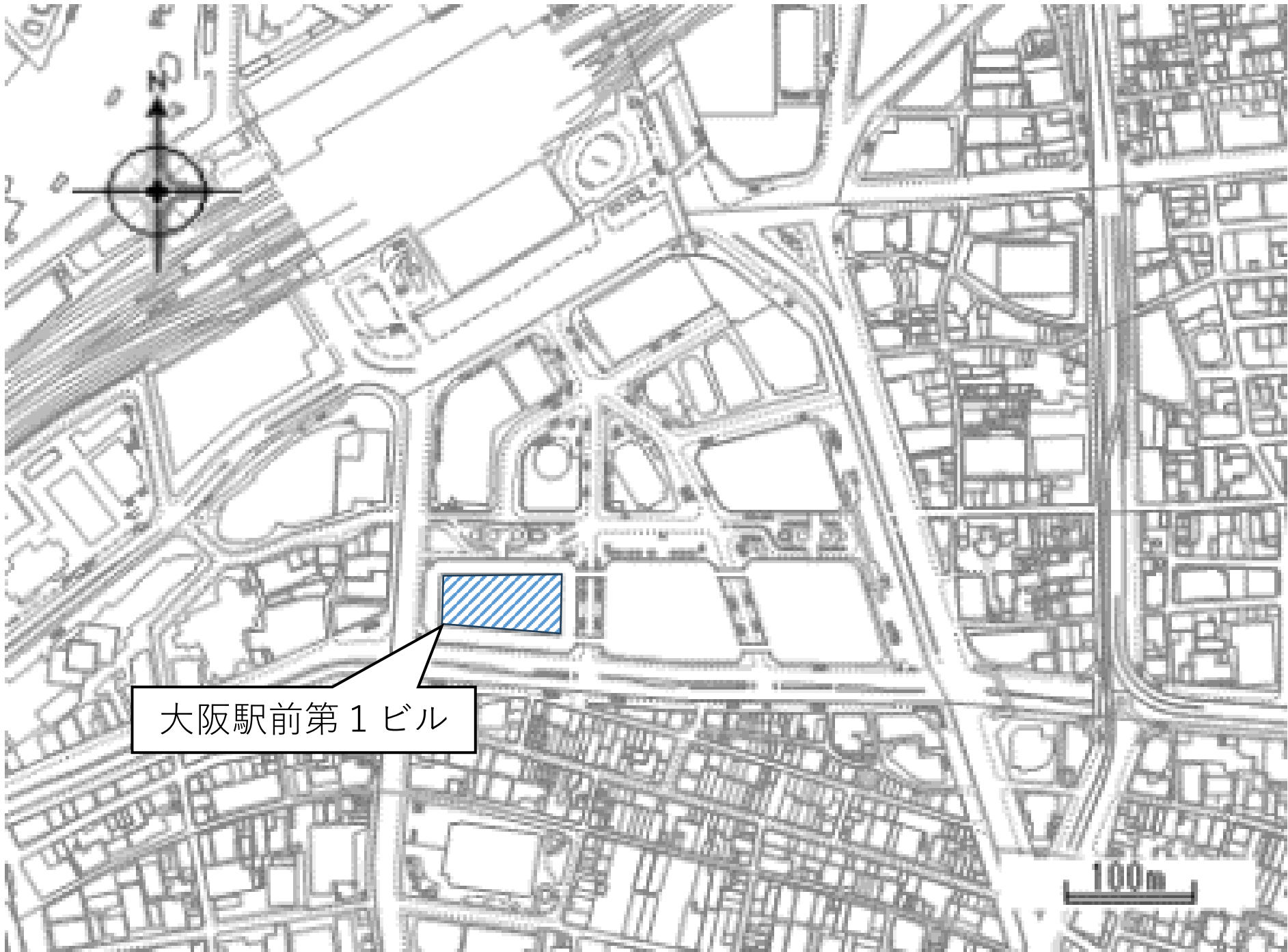
|      | 管理費<br>(月額／円) | 修繕積立金<br>(月額／円) | 合計<br>(月額／円) |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| B5-6 | 51,050        | 22,052          | 73,102       |

|         |                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                         |
|         | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事済       |
|         | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は4,452,687円です。 |

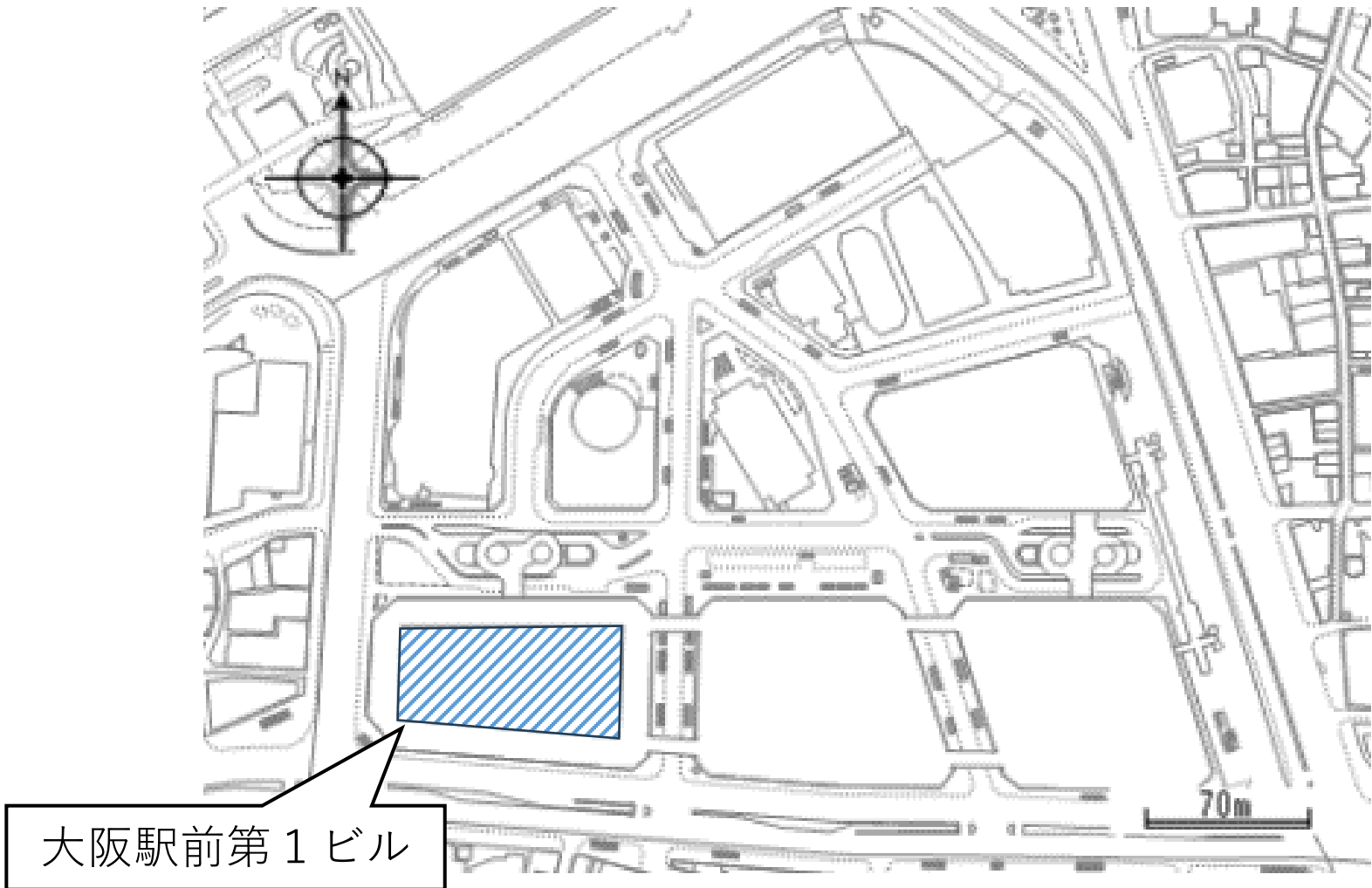
|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                    |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等行う場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装工事等に当たっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                                                     |
|          | 3 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 4 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 5 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 6 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 7 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 8 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                         |
|          | 9 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                             |
|          | 10 地下倉庫であるため、湿気がたまりやすく、表面結露が起きやすい状態にあります。                                                                                                                                                                      |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市都市整備局総務部総務課 | 06-6208-9611 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム |              |

周辺図



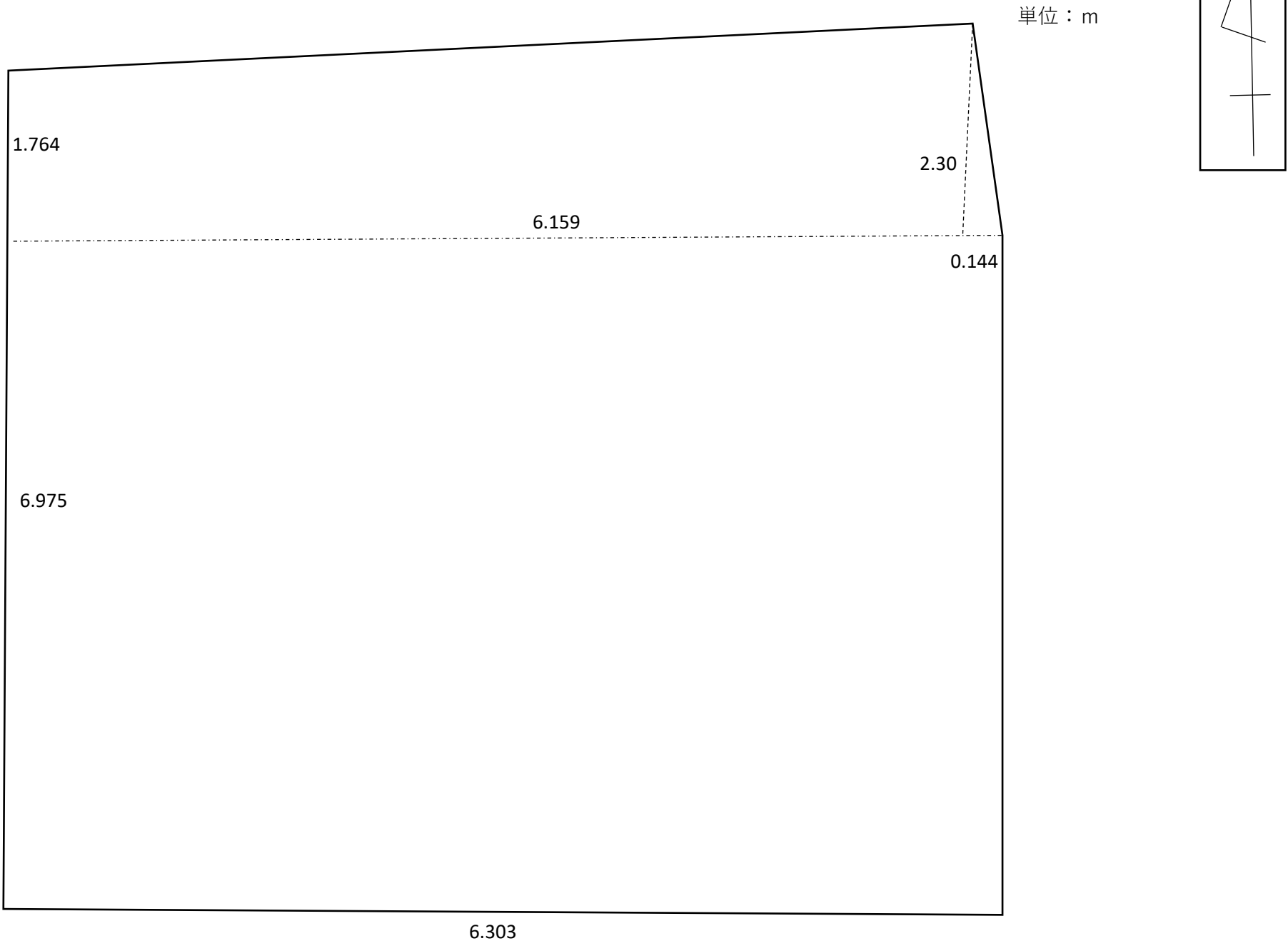
拡大図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。



明細図



※登記図面を基に作成しておりますが、実際には部屋の隅等に柱（出隅）があります。現況と相違している場合、現況を優先します。

物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------|------------------------------|---|
| 物件番号         |         | ⑨                                                                                                                 |                   | 予定価格     |                      | 7, 700, 000 円                |   |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |                   |          |                      |                              |   |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡          | 持分割合     |                      | 1000000分の112<br>※その他の特記事項7参照 |   |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                               | 宅地                |          |                      |                              |   |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 所在      | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |                   |          |                      |                              |   |
|              | 住居表示    | 大阪市北区梅田一丁目3番1－B500号                                                                                               |                   |          |                      |                              |   |
|              | 建物の名称   | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |                   | 建築年月日    | 昭和45年4月新築            |                              |   |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |                   | 延床面積(登記) | 97712.86㎡            |                              |   |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 種類      | 倉庫                                                                                                                |                   | 構造       | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建       |                              |   |
|              | 家屋番号    | 梅田一丁目20番の428                                                                                                      |                   | 階数       | 地下5階部分               |                              |   |
|              | 建物の名称   | B5の8                                                                                                              |                   | 延床面積(登記) | 25.44㎡               |                              |   |
| 配置図          |         | 地下5階平面図のとおり                                                                                                       |                   | 総戸数      | 461戸                 |                              |   |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 20 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 29 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 南 側     | 国道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
|              | 北 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約 40 m          | 舗装       | 有                    | 高低差                          | 無 |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                             | 無                 |          | 負担の内容                | _____                        |   |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域             |          | 用途地域                 | 商業地域                         |   |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000%         |          | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) | 防火地域                         |   |
|              | その他制限   | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |                   |          |                      |                              |   |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 電気設備あり(照明・スイッチ)                                                                                                   |                   |          |                      |                              |   |
|              | 給水      | 給水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | 排水      | 排水設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
|              | ガス      | ガス設備なし                                                                                                            |                   |          |                      |                              |   |
| 公共施設         | 区役所     | 北区役所                                                                                                              | 物件の 北東方 約 1.70 km |          |                      |                              |   |
|              | 小学校     | 扇町小学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.30 km |          |                      |                              |   |
|              | 中学校     | 天満中学校                                                                                                             | 物件の 北東方 約 1.20 km |          |                      |                              |   |
| 交通機関         | 鉄道      | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近                                                                                     |                   |          |                      |                              |   |

|     |              |                            |      |                          |
|-----|--------------|----------------------------|------|--------------------------|
| 設備等 | 外部仕上概要       |                            |      |                          |
|     | 屋根           | 陸屋根                        |      |                          |
|     | 外壁           | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等       |      |                          |
|     | 内部仕上概要(専有部分) |                            |      |                          |
|     | 床            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 壁            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 天井           | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 防犯設備         | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 | 防災設備 | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |
|     | エレベーター       | 東側荷物用:19人乗り(積載1250kg)2基    |      |                          |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。<br>※その他の特記事項8参照                                                                                                                                                                                                       |
|     | 耐震診断            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                                           |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在) | <p>1 駐車場</p> <p>(1)3階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根付スペース 月額45,000円</li><li>・屋根なしスペース 月額40,000円</li></ul> <p>※スペース貸のため車庫証明は発行できません。</p> <p>※契約時保証金:3ヵ月分</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分未満 100円</li><li>・30分以上60分未満 300円</li><li>・60分以上90分未満 700円</li><li>・以降30分毎に300円加算</li><li>・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(2)地下2階荷捌場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)</li><li>・30分以上60分まで 300円</li><li>・60分以上90分まで 500円</li><li>・90分以上120分まで 700円</li><li>・以降30分毎に500円加算</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(3)地下3階・地下4階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・月額66,000円</li></ul> <p>※契約時保証金:180,000円</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・20分毎 300円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>ウ. 自動二輪車時間貸</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分毎 100円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円</li></ul> <p>※排気量の制限はありません。</p> <p>地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発㈱にお問合せください。<br/>連絡先 Tel 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)</p> <p>2 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</li><li>・自転車 月額3,000円(6ヶ月前払い)</li><li>・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月前払い)</li></ul> <p>※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。</p> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

管理規約に関する事項の抜粋

1 共用部分の範囲【規約第4条】

1.共用部分

(1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

(2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

(3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

別表(抜粋)

| 階     | 登記上の種類 | 用 途 |
|-------|--------|-----|
| B5・B6 | 倉 庫    | 倉庫  |

3 管理費用の負担【規約第17条】

1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。

(1)第24条に掲げる業務を執行するために要する費用

(2)共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)

(3)建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)

2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。

この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。

3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。

4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。

6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

4 修繕費の積立て【規約第18条】

1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。

2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。

3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。

4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

5 単独費用の負担【規約第20条】

1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

(1)専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。

(2)専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)

2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

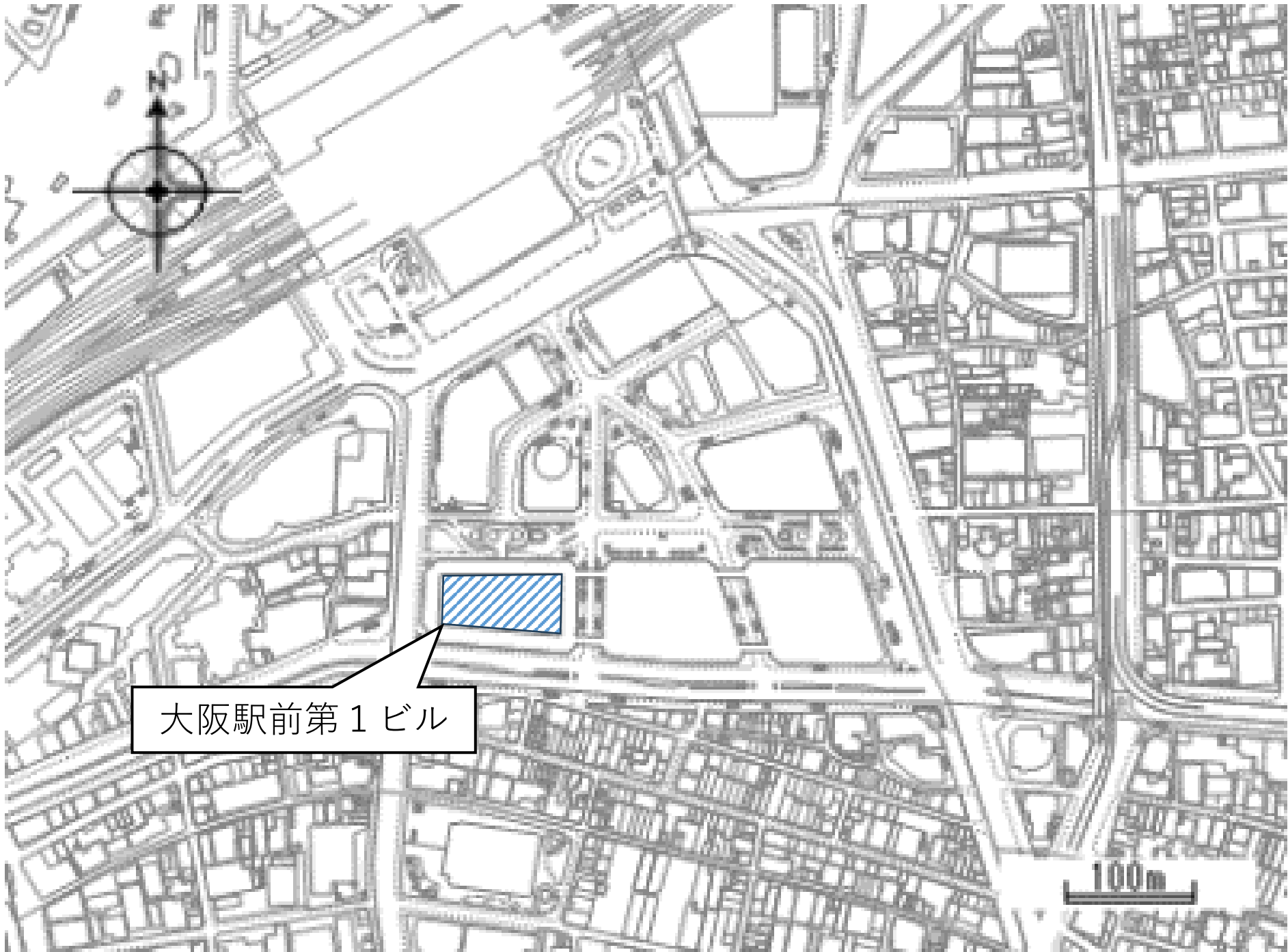
|      | 管理費<br>(月額／円) | 修繕積立金<br>(月額／円) | 合計<br>(月額／円) |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| B5-8 | 23,492        | 10,148          | 33,640       |

|          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他の参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                         |
|          | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事済       |
|          | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は2,049,062円です。 |

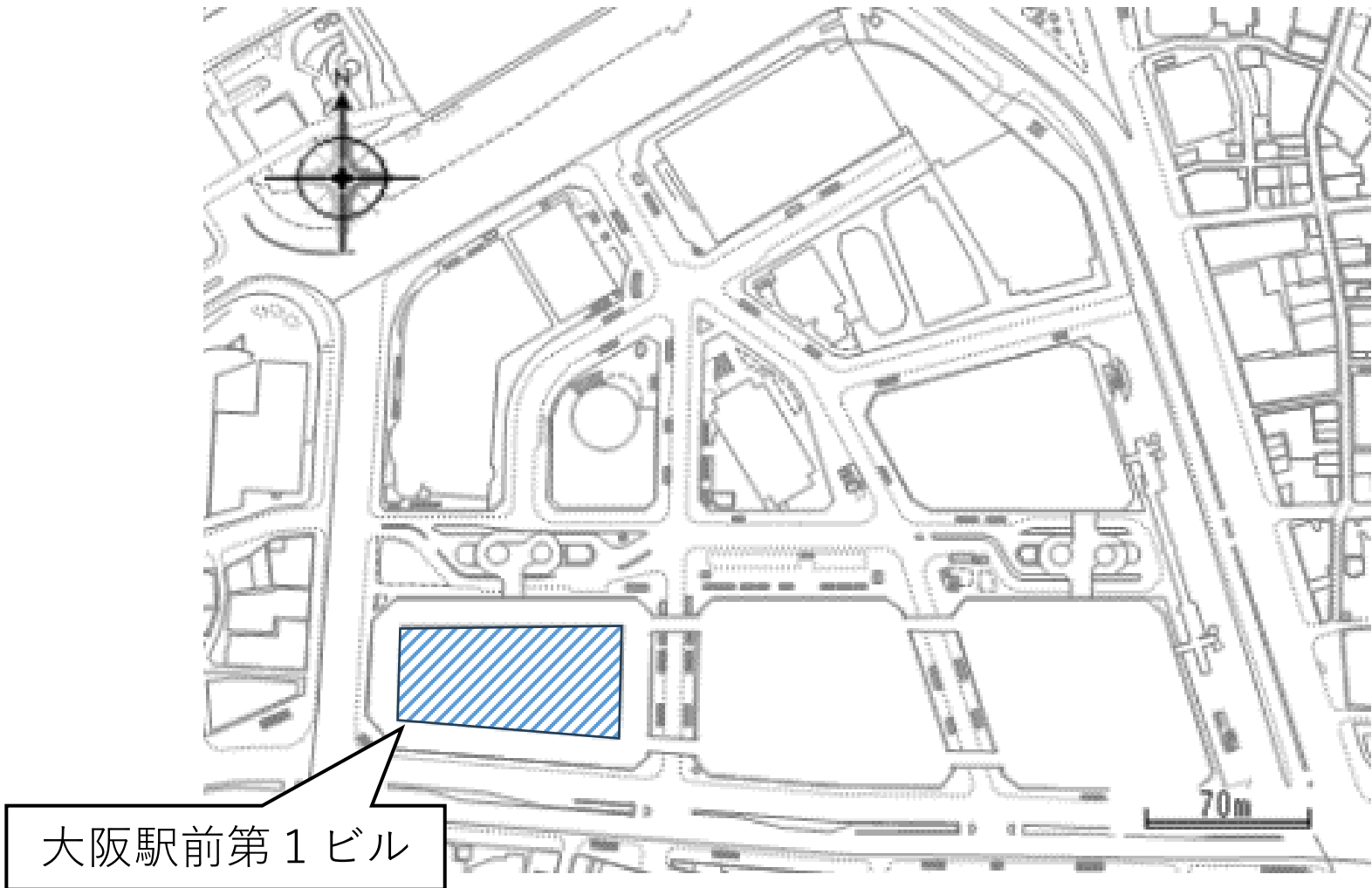
|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                    |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等行う場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装工事等に当たっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                                                     |
|          | 3 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 4 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 5 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 6 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 7 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 8 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                         |
|          | 9 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                             |
|          | 10 地下倉庫であるため、湿気がたまりやすく、表面結露が起きやすい状態にあります。                                                                                                                                                                      |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市都市整備局総務部総務課 | 06-6208-9611 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム |              |

周辺図



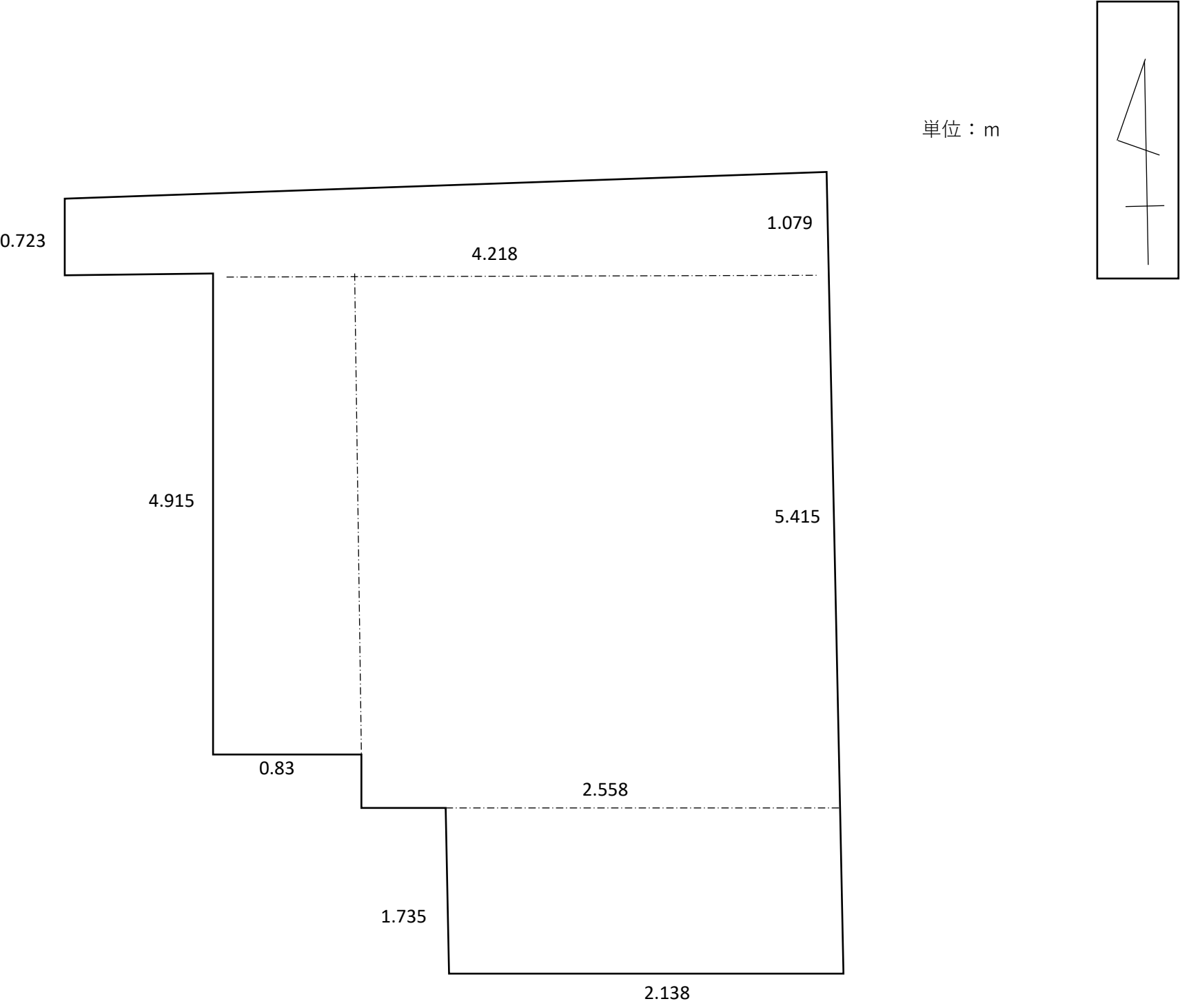
拡大図



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。



明細図



※登記図面を基に作成しておりますが、実際には部屋の隅等に柱（出隅）があります。現況と相違している場合、現況を優先します。

物 件 調 書(区分所有建物)

|              |         |                                                                                                                   |           |                               |                      |                              |      |       |
|--------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|------|-------|
| 物件番号         |         | ⑩                                                                                                                 |           | 予定価格                          |                      | 27, 100, 000 円               |      |       |
| 土地           | 所在・地番   | 大阪市北区梅田一丁目20番<br>(梅田一丁目3番街区)                                                                                      |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 地 積     | 登記簿                                                                                                               | 9213.51㎡  |                               | 持分割合                 | 1000000分の384<br>※その他の特記事項7参照 |      |       |
|              | 地目      | 登記簿                                                                                                               | 宅地        |                               |                      |                              |      |       |
| 建<br>物       | 一棟の建物   |                                                                                                                   |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 所在      | 大阪市北区梅田一丁目20番地                                                                                                    |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 住居表示    | 大阪市北区梅田一丁目3番1－B600号                                                                                               |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 建物の名称   | 大阪駅前第1ビル                                                                                                          |           |                               | 建築年月日                | 昭和45年4月新築                    |      |       |
|              | 構造      | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下6階付12階建                                                                                           |           |                               | 延床面積(登記)             | 97712.86㎡                    |      |       |
|              | 専有部分の建物 |                                                                                                                   |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 種類      | 倉庫                                                                                                                |           |                               | 構造                   | 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建               |      |       |
|              | 家屋番号    | 梅田一丁目20番の431                                                                                                      |           |                               | 階数                   | 地下6階部分                       |      |       |
|              | 建物の名称   | B6の3                                                                                                              |           |                               | 延床面積(登記)             | 89.00㎡                       |      |       |
| 配置図          |         | 地下6階平面図のとおり                                                                                                       |           |                               | 総戸数                  | 461戸                         |      |       |
| 接面道路の状況      | 東 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 20 m                          | 舗装                   | 有                            | 高低差  | 無     |
|              | 西 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 29 m                          | 舗装                   | 有                            | 高低差  | 無     |
|              | 南 側     | 国道                                                                                                                | 幅員約       | 40 m                          | 舗装                   | 有                            | 高低差  | 無     |
|              | 北 側     | 市道                                                                                                                | 幅員約       | 40 m                          | 舗装                   | 有                            | 高低差  | 無     |
| 私道の負担等に関する事項 |         | 負担の有無                                                                                                             |           | 無                             |                      | 負担の内容                        |      | _____ |
| 法令等に基づく制限    | 都市計画法等  | 都市計画区域                                                                                                            | 市街化区域     |                               | 用途地域                 |                              | 商業地域 |       |
|              |         | 指定建ぺい率／容積率                                                                                                        | 80％／1000% |                               | 防火地域<br>(防火・準防火・無指定) |                              | 防火地域 |       |
|              | その他制限   | 大阪市交通バリアフリー重点整備地区、高度地区(最低限第1種)、駐車場整備地区(都心部地区)、特定都市再生緊急整備地域、景観計画区域(基本届出区域、重点届出区域、道路景観配慮ゾーン)、盛土規制法規制区域(宅地造成等工事規制区域) |           |                               |                      |                              |      |       |
| 電気・ガス等の整備概要  | 電気      | 電気設備あり(照明・スイッチ)                                                                                                   |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 給水      | 給水設備なし                                                                                                            |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | 排水      | 排水設備なし                                                                                                            |           |                               |                      |                              |      |       |
|              | ガス      | ガス設備なし                                                                                                            |           |                               |                      |                              |      |       |
| 公共施設         | 区役所     | 北区役所                                                                                                              |           | 物件の                           | 北東方                  | 約                            | 1.70 | km    |
|              | 小学校     | 扇町小学校                                                                                                             |           | 物件の                           | 北東方                  | 約                            | 1.30 | km    |
|              | 中学校     | 天満中学校                                                                                                             |           | 物件の                           | 北東方                  | 約                            | 1.20 | km    |
| 交通機関         |         | 鉄道                                                                                                                |           | Osaka Metro四ツ橋線 西梅田駅 の 東 方 至近 |                      |                              |      |       |

|     |              |                            |      |                          |
|-----|--------------|----------------------------|------|--------------------------|
| 設備等 | 外部仕上概要       |                            |      |                          |
|     | 屋根           | 陸屋根                        |      |                          |
|     | 外壁           | アルミスパンドレル、カーテンウォール 等       |      |                          |
|     | 内部仕上概要(専有部分) |                            |      |                          |
|     | 床            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 壁            | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 天井           | コンクリート打放し                  |      |                          |
|     | 防犯設備         | 防犯カメラ、緊急ボタン(トイレ内)、24時間常駐警備 | 防災設備 | 自動火災報知器、誘導灯、非常放送、スプリンクラー |
|     | エレベーター       | 東側荷物用:19人乗り(積載1250kg)2基    |      |                          |

|     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他 | アスベスト(石綿)の使用状況等 | 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。<br>※その他の特記事項8参照                                                                                                                                                                                                   |
|     | 耐震診断            | 新耐震基準と同等の性能を有していません。(平成27年実施)<br>※その他の特記事項9参照                                                                                                                                                                                                                       |
|     | 防災関係            | 本物件は災害想定区域(水害ハザードマップ等)に該当しています。入札参加者において次のリンク先より必ず確認していただくとともに、その他の災害に関する想定や指針等についても必ずご確認ください。<br>( <a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html</a> ) |

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 駐車場等に関する事項(令和8年8月現在) | <p>1 駐車場</p> <p>(1)3階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根付スペース 月額45,000円</li><li>・屋根なしスペース 月額40,000円</li></ul> <p>※スペース貸のため車庫証明は発行できません。</p> <p>※契約時保証金:3ヵ月分</p> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分未満 100円</li><li>・30分以上60分未満 300円</li><li>・60分以上90分未満 700円</li><li>・以降30分毎に300円加算</li><li>・当日最大料金【平日】2,200円【土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(2)地下2階荷捌場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・入庫から30分まで 100円(ただし、5分以内は無料)</li><li>・30分以上60分まで 300円</li><li>・60分以上90分まで 500円</li><li>・90分以上120分まで 700円</li><li>・以降30分毎に500円加算</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>(3)地下3階・地下4階駐車場</p> <p>ア. 月極駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・月額66,000円</li></ul> <p>※契約時保証金:180,000円</p> <p>イ. 時間貸し駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・20分毎 300円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】2,400円</li></ul> <p>※積載物を含めた車両の重量5t、高さ1.9m、幅2.0m、長さ5.3mを超えるものは入場できません。</p> <p>※二輪車は駐車できません。</p> <p>ウ. 自動二輪車時間貸</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・30分毎 100円</li><li>・当日最大料金【平日・土日祝】1,000円</li></ul> <p>※排気量の制限はありません。</p> <p>地下3階・地下4階駐車場の料金、申込み等の詳細については、大阪市街地開発㈱にお問合せください。<br/>連絡先 Tel 06-6341-6512(大阪駅前第1ビル8階)</p> <p>2 駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・1階アーケード廻り駐輪場(当ビル区分所有者及び入居者に限ります。)</li><li>・自転車 月額3,000円(6ヶ月前払い)</li><li>・原動機付自転車 月額5,000円(6ヶ月前払い)</li></ul> <p>※駐輪できる車種は、自転車及び原動機付自転車のみです。</p> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

管理規約に関する事項の抜粋

1 共用部分の範囲【規約第4条】

1.共用部分

(1) 建物の部分

専有部分以外の部分で、共用の出入口、アーケード、廊下、階段室、共用の便所、湯沸室、雑用室、機械室、電気室、昇降機室、荷捌室、ダクトパイプスペース及び建物の躯体並びに屋上塔屋等で別冊図面に赤色塗りで表示する部分

(2) 建物の付属物

付属施設のうち共用の設備、機械機器一式で、電気・冷暖房空調、給排水衛生、昇降機、消火警報、電話交換、塵埃処理等の設備、シャッター、主配管、主配線、主ダクト類、メールシュート、照明器具等各種器具、案内広告設備等

(3)規約共用部分

規約対象物件である建物のうち別冊図面に朱色塗りで表示する部分 合計 延747.87㎡

2 専有部分の用途【規約第12条】

区分所有者は専有部分を使用するにあたっては、別表に定める用途、業種を尊重するとともに、住宅及び公序良俗に反する用途、並びに「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」に該当する事務所、若しくは「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第7号(麻雀屋を除く)及び第8号に該当する用途に供してはならない。

別表(抜粋)

| 階     | 登記上の種類 | 用 途 |
|-------|--------|-----|
| B5・B6 | 倉 庫    | 倉庫  |

3 管理費用の負担【規約第17条】

1 区分所有者は、第3条に定める物件の管理運営に要する次に掲げる費用(以下「管理費用」という。)を負担しなければならない。

(1) 第24条に掲げる業務を執行するために要する費用

(2) 共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)

(3) 建物、付属設備の損害保険料(ビル竣工時の建物価格に応じた保険料)

2 前項の管理費用に関する事項は、集会の決議により月額で決定し、又は変更する。

この場合において、区分所有者が負担すべき専有部分1㎡当たりの金額(以下「管理費単価」という。)は、専有部分の業種階、共用部分の利用度、設備容量、設備の運転時間等を考慮して決定するものとする。

3 区分所有者は、前項の規定により負担すべきものとされた管理費単価に、床面積(管理費算定の基礎となる面積をいう。)を乗じて得た金額である管理費用を口座振替、銀行振込の方法により毎月20日までに管理者に支払うものとする。

4 管理費用の計算期間は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

5 管理費用の額及び管理費単価が、前項の期間の始期までに集会で決定されなかった場合には、区分所有者は集会で決定されるまでの間暫定的に前年度管理費単価でもって計算した金額を管理者に支払うものとする。

6 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の管理費用にかかる債務は、当該譲渡を受けた者が承継する。

4 修繕費の積立て【規約第18条】

1 区分所有者は、ビルの価値と機能を保持するため建物共用部分及び各種設備の将来の大規模修繕の費用に充てるため、集会の決議に基づき毎年一定額を積立てるものとする。

2 前項の積立金は管理者が保管し、協議会の決議に基づいてその運用をはかる。

3 積立金からの支出は、集会の決議に基づいて行う。

4 区分所有者が専有部分を譲渡した場合は、第1項の積立金にかかる請求権は、当該譲渡を受けた者に帰属する。

5 単独費用の負担【規約第20条】

1 次に掲げる費用は、区分所有者のそれぞれの単独負担とする。

(1) 専有部分の清掃、修繕等の管理費用、改造、模様替等の変更費用、公租公課、共用部分のうち当該区分所有者が専用使用するものにかかる費用。ただし、専有部分内に設置されている標準設備の内、消防設備・空調設備(区分所有者若しくは占有者が設置したものは除く)の点検は管理費用をもって実施する。

(2) 専有部分に直接使用される電気・ガス・水道などの使用料(専用計量器のあるものはこれにより、又、専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割当てた額による)

2 区分所有者は、前項第2号に掲げる費用を原則として口座振替、銀行振込の方法により管理者に毎月20日までに 当月請求(前月使用)分を支払うものとする。

(参考) 管理費・修繕積立金(令和8年8月現在)

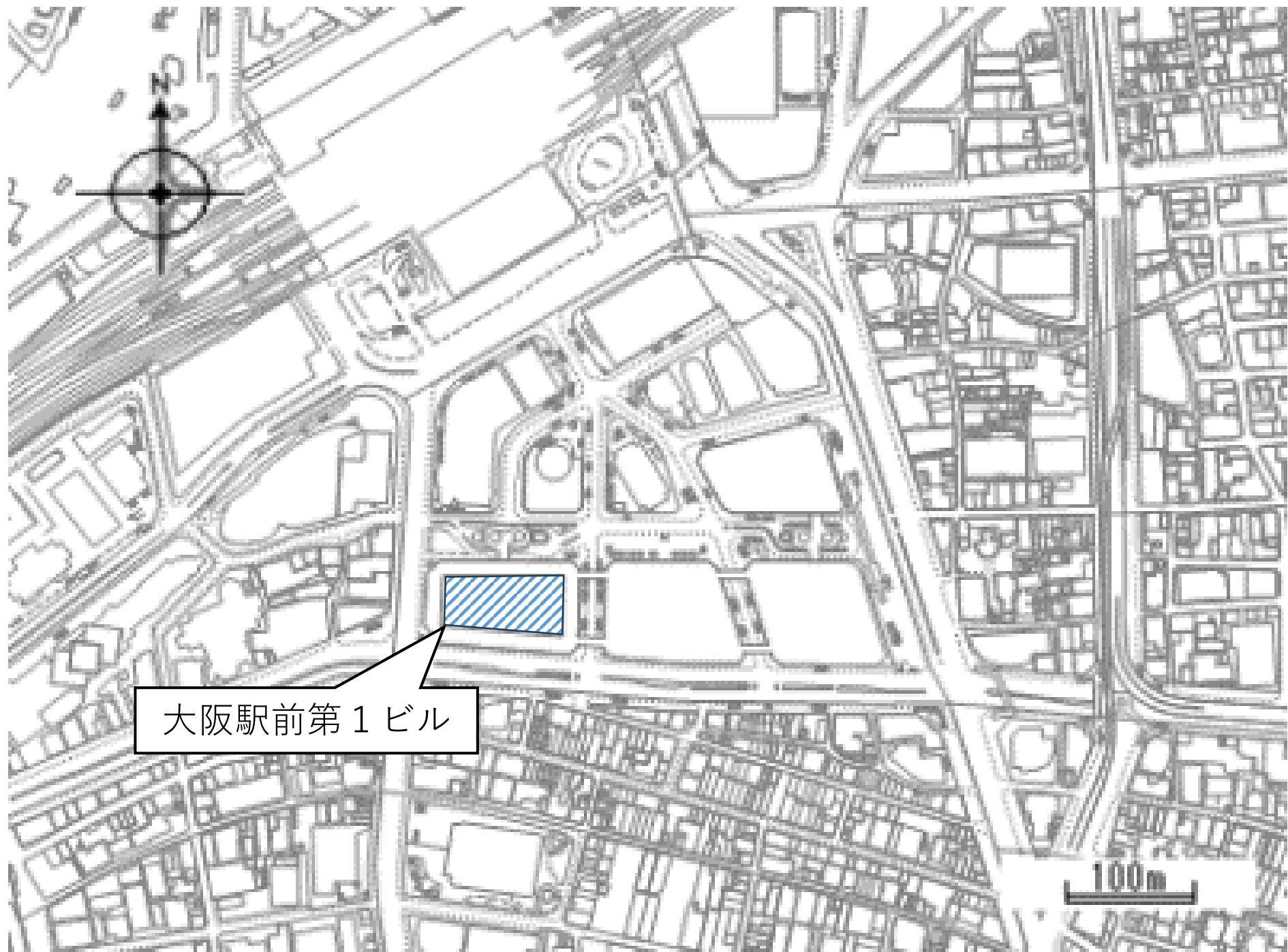
|      | 管理費<br>(月額／円) | 修繕積立金<br>(月額／円) | 合計<br>(月額／円) |
|------|---------------|-----------------|--------------|
| B6-3 | 80,821        | 34,912          | 115,733      |

|         |                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------|
| その他参考事項 | 1 管理の委託先<br>(株)ザイマックス関西                                                         |
|         | 2 共用部分について、大規模修繕を下記のとおり実施しています。<br>シャッター、給排水管、空調機等、荷捌場エレベーター、エスカレーター更新工事済       |
|         | 3 令和7年度決算時における修繕積立金積立総額は4,285,422,989円です。また、令和7年度決算時における修繕積立金の持分額は7,049,347円です。 |

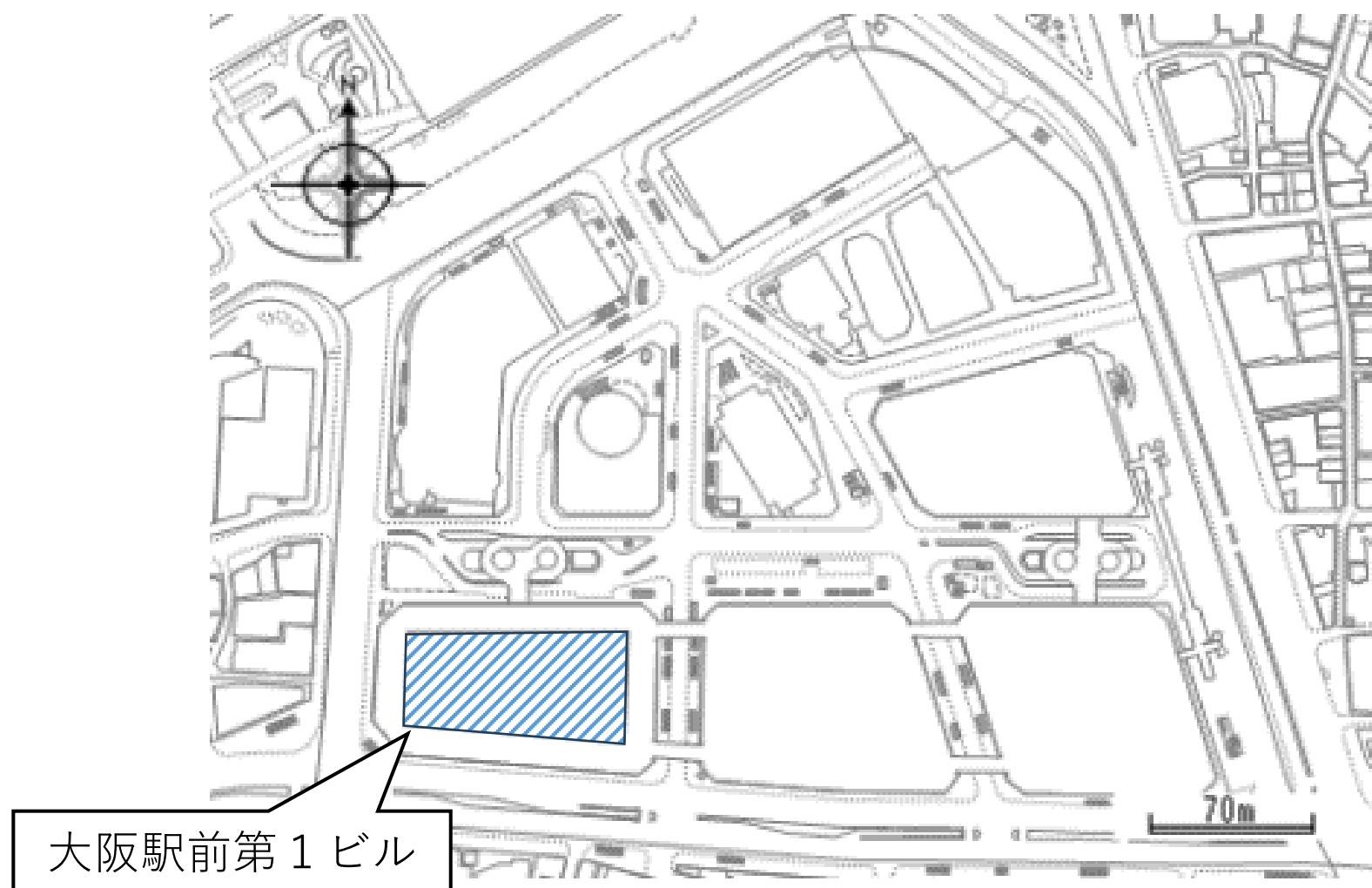
|          |                                                                                                                                                                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| その他の特記事項 | 1 本物件は、すべて現状有姿の引渡しとなります。また、契約不適合責任は一切負いません。                                                                                                                                                                    |
|          | 2 経年相応の摩滅・老朽化が見られます。リフォーム等行う場合は、落札者の負担で行ってください。なお、内装工事等に当たっては、管理規約第14条に基づき、管理者への事前申請が必要です。                                                                                                                     |
|          | 3 本物件の売買契約締結までに管理規約・規則等の変更・追加等がされることがあります。                                                                                                                                                                     |
|          | 4 所有権移転日以降の管理費・修繕積立金は落札者の負担となります。当月分の管理費・修繕積立金は当月20日に納入しますので残額について日割り計算(端数が発生する場合は切捨て)し精算が必要となります。                                                                                                             |
|          | 5 所有権移転日以降の電気代は落札者の負担となります。なお、共用部分において使用される電気、ガス、水道、下水道等使用料金(専有部分に係る空調・換気に関する費用を含む)は、集会の議決により月額を決定し、管理費用として負担し、専有部分に直接使用される電気等の使用料(専用計量器のあるものはこれにより、または専用計量器のないものは管理者が計算してそれぞれ割り当てた額による)は、管理者が計算して区分所有者に請求します。 |
|          | 6 本物件の入札予定価格に対する土地建物の内訳価格割合は、土地が91.8%、建物が8.2%です。契約金額には、建物は消費税及び地方消費税が課税されますが、入札金額を算出する際は、消費税及び地方消費税相当額を含まない金額としてください。                                                                                          |
|          | 7 敷地権設定が行われていないため、敷地権設定は所有権移転登記後に落札者の負担で行ってください。                                                                                                                                                               |
|          | 8 本物件(倉庫)内にはアスベストは使用されていませんが、建物内の一部にアスベストが使用されています。入札参加希望者には、報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                                         |
|          | 9 本物件について、管理会社による耐震診断調査(平成27年実施)の結果、新耐震基準と同等の性能を有していませんでした。入札参加希望者には、報告書(概要)の写しを配布しますので、必ずご確認ください。                                                                                                             |
|          | 10 地下倉庫であるため、湿気がたまりやすく、表面結露が起きやすい状態にあります。そのため、換気口については常に開けた状態にしてください。                                                                                                                                          |

|              |                |              |
|--------------|----------------|--------------|
| 物件に関する問い合わせ先 | 大阪市都市整備局総務部総務課 | 06-6208-9611 |
| 資料の配布場所      | 大阪市行政オンラインシステム |              |

周辺図

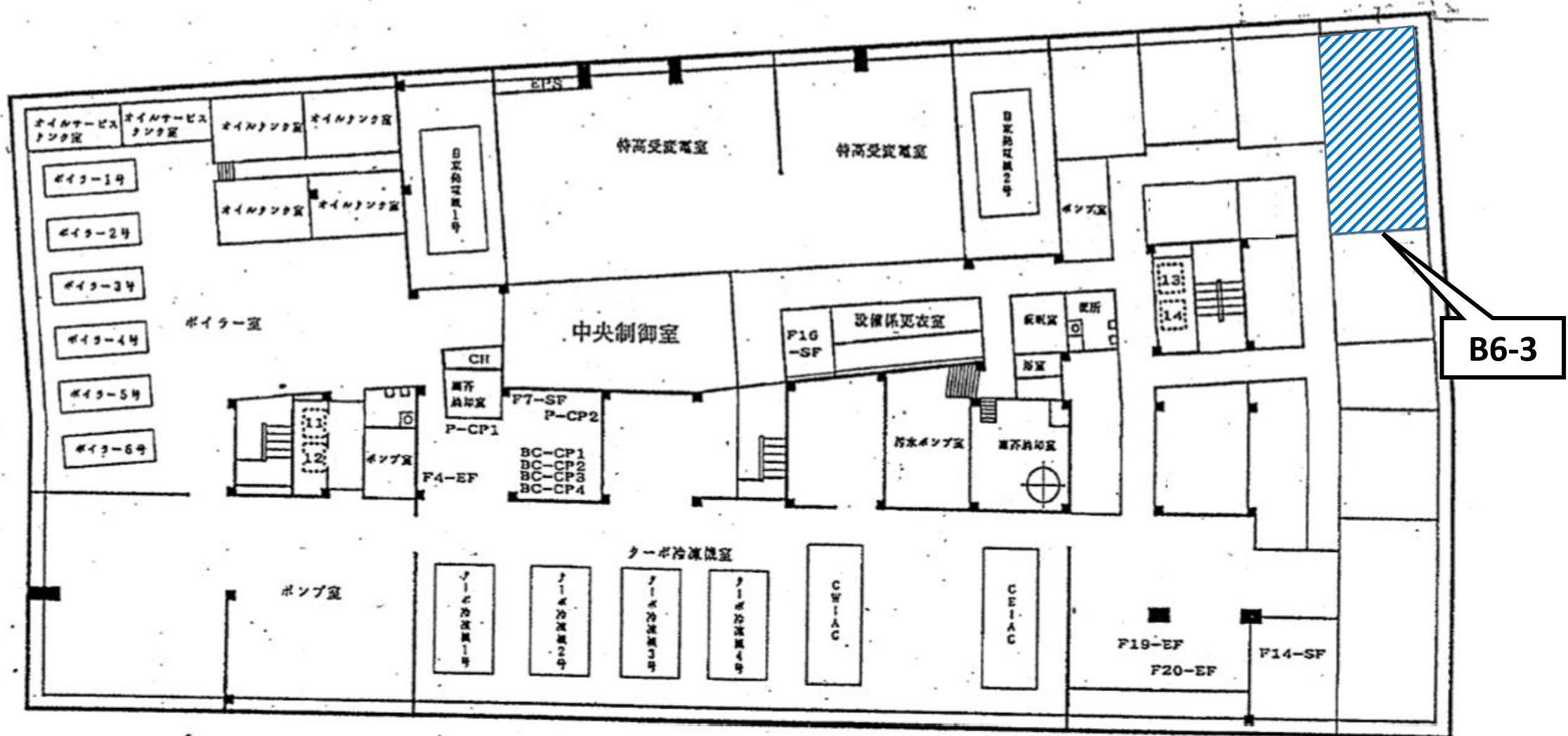


拡大図

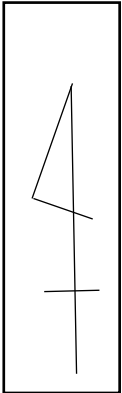
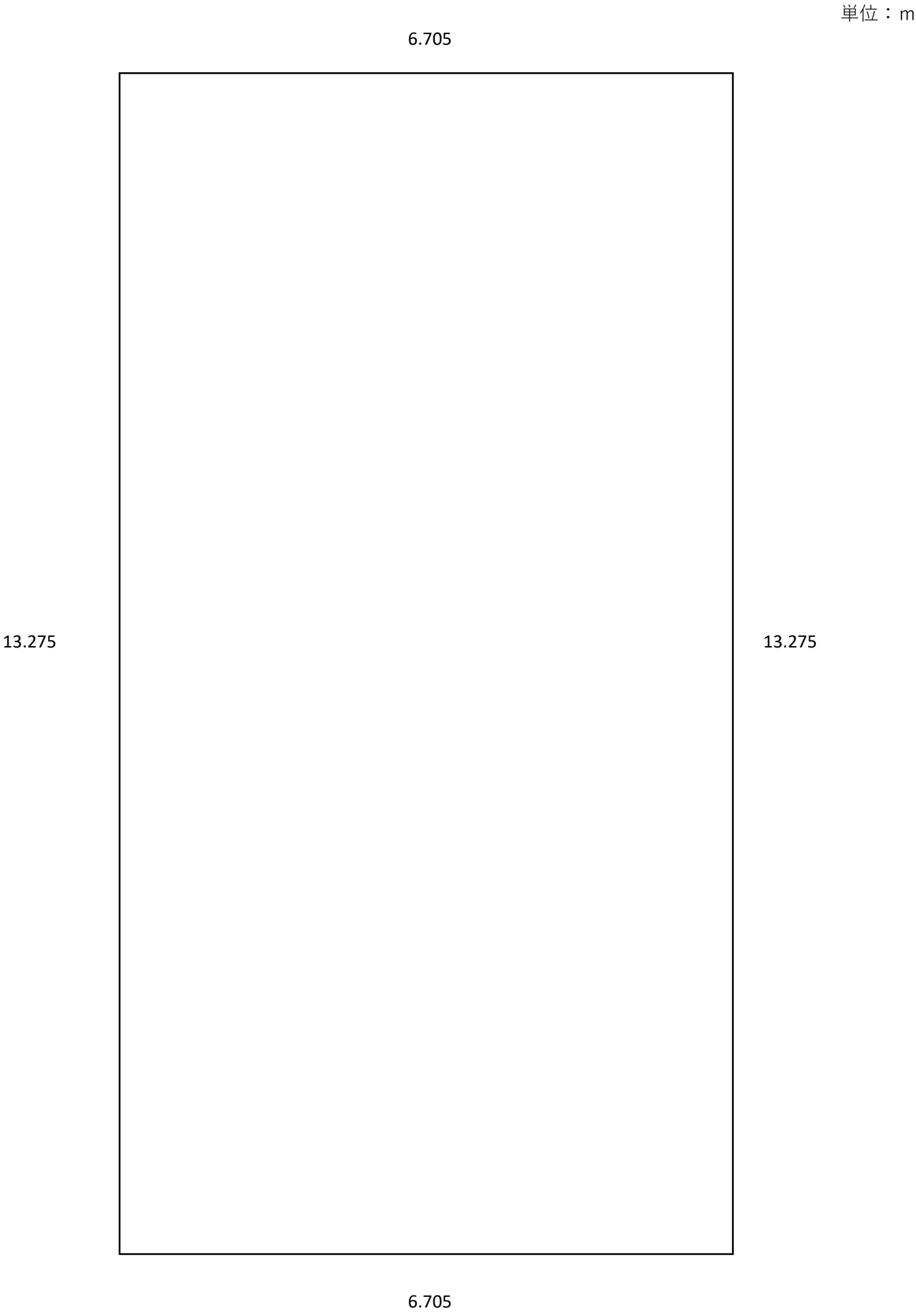


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

配置図（地下 6 階平面図）



明細図



※登記図面を基に作成しておりますが、実際には部屋の隅等に柱（出隅）があります。現況と相違している場合、現況を優先します。

# **土 地 売 買 契 約 書（案）**

## **【標準様式】**

※各条項の内容は、物件によって変更されることがあります。

※物件番号②～⑩の契約書（案）は、配布資料にて配布しますのでご確認ください。

|   |   |
|---|---|
| 収 | 入 |
| 印 | 紙 |
|   | 円 |

## 土地売買契約書（即納Ⅱ）

大阪市（以下「甲」という。）と（落札者）（以下「乙」という。）とは、次の条項により土地の売買契約を締結する。

（売買土地）

第1条 甲は、末尾記載の土地（以下「本件土地」という。）を、現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、本件土地の所在及び地積を確認して甲から買い受ける。

（売買代金）

第2条 売買代金は、金（落札金額）円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に契約保証金として、  
金 [売買代金の1割以上の金額(入札保証金を充当)] 円を甲に支払わなければならない。

2 前項の契約保証金は、入札保証金より充当するものとする。

3 第1項に定める契約保証金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

4 甲は、乙が次条第1項に定める義務を履行したときは、乙の請求により第1項に定める契約保証金を乙に還付する。ただし、甲は、第1項に定める契約保証金を売買代金残額に充当することができる。

5 第1項に定める契約保証金には、利息を付さない。

（代金の支払）

第4条 乙は、令和 年 月 日までに、甲の発行する納入通知書により売買代金全額を甲に支払わなければならない。

2 甲は、乙が前項に定める義務を履行しないときは、前条第1項に定める契約保証金を甲に帰属させることができる。

（所有権の移転及び引渡し）

第5条 本件土地の所有権は、乙が売買代金の支払を完了した時、乙に移転

する。

- 2 前項の定めにより、所有権が乙に移転した時に、本件土地の引渡しがあったものとする。

（所有権移転登記）

第6条 所有権移転登記に関する手続は、甲が行う。

- 2 乙は、登録免許税を負担しなければならない。
- 3 乙は、本契約締結と同時に、甲の指示する所有権移転登記に必要な書類を、甲に提出しなければならない。

（契約不適合責任）

第7条 甲は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本件土地の種類、品質（地中障害物、土壤汚染等を含む）、数量（末尾記載の地積等の記載を含む）その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負わない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、第5条第2項に定める引渡しの日から2年間は、この限りでない。

（使用禁止）

第8条 乙は、売買代金の支払を完了するまでは、本件土地を使用することができない。

（禁止用途）

第9条 乙は、本契約締結の日から5年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、本件土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。

- 2 乙は、本件土地について暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- 3 乙は、本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

（実地調査等）

第10条 甲は、前条に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

（契約解除）

第11条 甲は、乙が本契約に違反したときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、前項に定めるもののほか、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例10号。以下「暴力団排除条例」という。）第8条第1項第6号に基づき、乙が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除する。

（転売制限等）

第12条 乙は、本件土地の所有権を前条第2項に該当する者に移転し、又は権利を設定してはならない。

2 乙は、第三者に所有権を移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定する場合には、前項、第9条、第10条、第13条及び第14条の義務を書面により承継させ、当該第三者に対して当該義務を履行させなければならない。

（違約金）

第13条 乙は、第9条及び前条に定める義務に違反したときは、それぞれ第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また第10条に定める義務に違反したときは第2条に定める売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

2 第11条第2項の定めにより契約が解除された場合においては、乙は、第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、甲の指定する期間内に甲に支払わなければならない。

3 前2項が重複した場合、違約金は第2条に定める売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とする。

4 前3項に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しない。

(買戻特約及び特約の登記)

第14条 甲は、乙又は第12条第2項に定める第三者が第9条の定めに違反した場合には、本件土地の買戻しをすることができるものとする。

2 前項に定める買戻しをできる期間は、第9条第1項に定める指定期間とする。

3 乙は、前項の定めに基づく買戻特約の登記をする場合には、これに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を甲に提出しなければならない。

4 甲は、乙が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第1条に規定する建物を建設し、不動産登記法（平成16年法律第123号）第44条第1項第9号に規定する敷地権たる旨の登記をする場合、又は分譲等に伴い分筆の必要が生じた場合には、本契約に定める義務が履行されている限りにおいて、前項の登記を抹消することに同意する。

5 買戻権の抹消登記に要する費用は、当該抹消登記時点における本件土地の所有者の負担とする。

(買戻権の行使)

第15条 甲が、前条に定める買戻権を行使するときは、次の各号によるものとする。

(1) 買戻代金は、本件土地の売買に伴い乙が支払った売買代金より、第13条に定める違約金を差し引いた額とする。ただし、当該代金には利息を付さないものとする。

(2) 乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地にかかる公租公課は、これを甲に請求しない。

(3) 甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。

(4) 乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

(損害賠償)

第16条 第11条の定めにより本契約を解除した場合において、甲に損害があるときは、甲は乙に対しその賠償を請求することができる。なお、乙に損害があっても、乙は甲に対しその賠償を請求することができない。

（原状回復義務）

第17条 乙は、甲が第15条の定めにより買戻権を行使したとき又は第11条の定めにより本契約を解除したときは、甲の指示する期日までに、乙の負担において本件土地を原状に回復し、本件土地受領後に生じた果実と合わせて、甲乙立会のもとに甲に返還しなければならない。ただし、甲が本件土地を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではない。

2 乙が前項の義務を怠り又は履行しないときは、甲は原状回復にかかる費用を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項の定めにより本件土地を甲に返還するときは、甲の指示する期日までに、甲の指示する本件土地の所有権移転登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

（返還金）

第18条 甲が、第11条の定めにより本契約を解除した場合、甲と乙は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求する。甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は、相殺の順序を指定することができる。

2 甲は、前項の定めにより乙に対する返還金があるときは、これに利息を付さない。

（費用等の請求権の放棄）

第19条 乙は、甲が第11条の定めにより本契約を解除した場合において、乙が本契約締結のために支出した費用及び本件土地に投じた必要費、有益費等の費用並びに本件土地に係る公租公課は、これを甲に請求しない。

（越境の処理）

第20条 乙は、本件土地に係る越境物の処理について、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

（費用負担）

第21条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（疑義の決定）

第22条 この契約書に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪市契約規則（昭和

39年大阪市規則第18号)等を含めた不動産取引に関連する諸法令に従うものとし、その他は甲乙協議して定めるものとする。

(裁判管轄)

第23条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

上記契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 市

契約担当者 契約管財局長 (局長名)

乙 住 所

氏 名 ( 落札者 ) 印

(売買土地の表示)

| 所 在 | 地 番 | 地 目 | 地 積 |
|-----|-----|-----|-----|
|     |     |     |     |

暴力団等の排除に関する特記仕様書

- (1) 乙は、大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者を保証人としてはならない。また、解体撤去工事、土壌汚染の浄化等の工事等の履行を義務付けているものについては、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者に、その工事等の履行の全部又は一部について請負等（一次以降の下請負、資材購入契約等を含む。以下同じ）をさせ、若しくは受託（一次以降の再受託を含む。以下同じ）をさせてはならない。

乙は、保証人又は工事等の請負等若しくは受託をさせた者（以下「請負人等」という。）が、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる場合は、速やかに保証人の変更をし、又は契約を解除しなければならない。

- (2) 乙は、この契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第 9 条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市担当職員（以下「担当職員」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。

また乙は、請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該請負人等に対し、速やかに担当職員に報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。

- (3) 乙及び請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第 12 条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (4) 乙は、(2)に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (5) 甲及び乙は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により(1)で定める工事等の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、工事等の履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他の必要と認められる措置を講じることとする。