

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 (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 ※管理規約に関する事項の抜粋2参照		
建 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5－402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) 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 (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。 _ (https://www.city.osaka.lg.jp/kurashi/category/3023-2-0-0-0-0-0-0-0.html)

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。 ア 住宅の区分所有者等 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。 イ 店舗・事務所の区分所有者等 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。 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。 (ア) 1に定める自動車。 (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 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 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（和室、金庫、脱衣所、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 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 集会室、便所、倉庫 MDF室、バイク置場 自転車置場、駐車場	全体共用
		1 F	ホール、メールコーナー エントランスホール 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
		PH1 F	EV機械室	住宅共用
	昇 降 機 設 備	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 配 線 設 備		各専有部分への電気供給用 配管・配線一式	全体共用
弱 電 設 備	テレビ共同 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 エントランスホール、管理人室	住宅共用
	インターホン 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 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 設 備	各所	法令で定められた箇所に 設置	全体共用
	連結送水管 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 照 明	1 F	法令で定められた箇所に 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 多目的配管 (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 ビルの付属施設一切	敷 地		全体共用

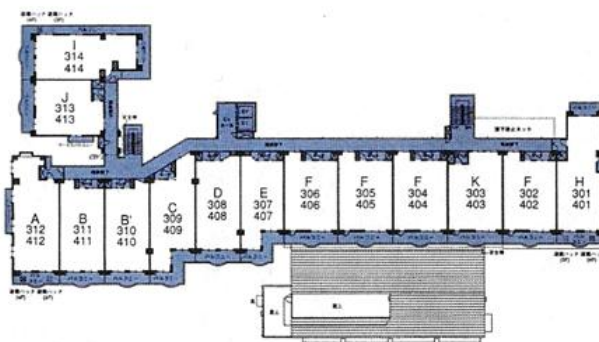
※現況と相違している場合、現況が優先します。

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(㎡) 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 共用部分等	施 設 共用部分等	住 宅 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 サービスバルコニー ルーフバルコニー	各専有部分に接する バルコニー サービスバルコニー 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 バルコニー・ルーフ バルコニーとしての使用	無償
ポーチ・ メーターボックス	各専有部分に付属する ポーチ・ 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・ シャッター・ 窓枠・窓ガラス	各専有部分に付属する 玄関扉・シャッター・ 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 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 区画番号に対応する 区画の所有者	郵便受としての使用	無償
店舗・事務所前 壁 面 の 一 部	各店舗・事務所に 対する名称サイン・各 店舗の営業用テント及び その取付場所	当該店舗・事務所の 区分所有者	名称サイン・営業用テント 及びその設置場所としての 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る 当該店舗の区分所有 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 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)

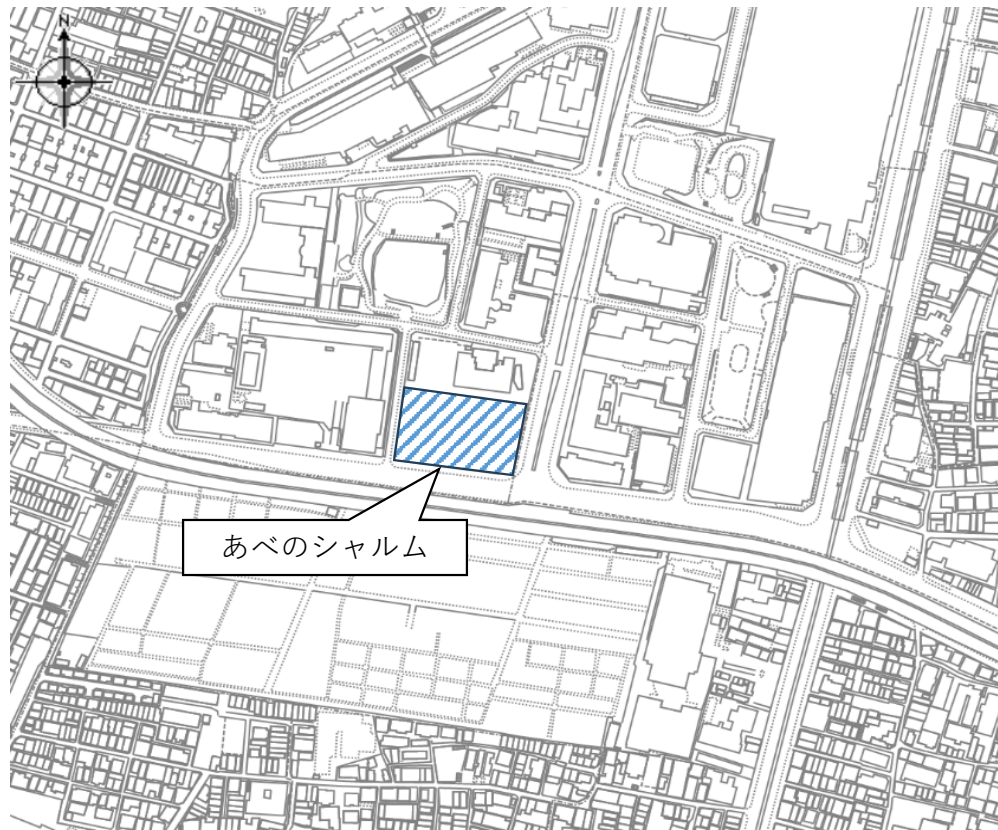
	管理費 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	合計 (月額/円)
令和8年3月現在	11,858	4,590	16,448

その他の参考事項	1 管理委託先 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) 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。 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 2015年 インターホン設備取替工事 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。) 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。 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。 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

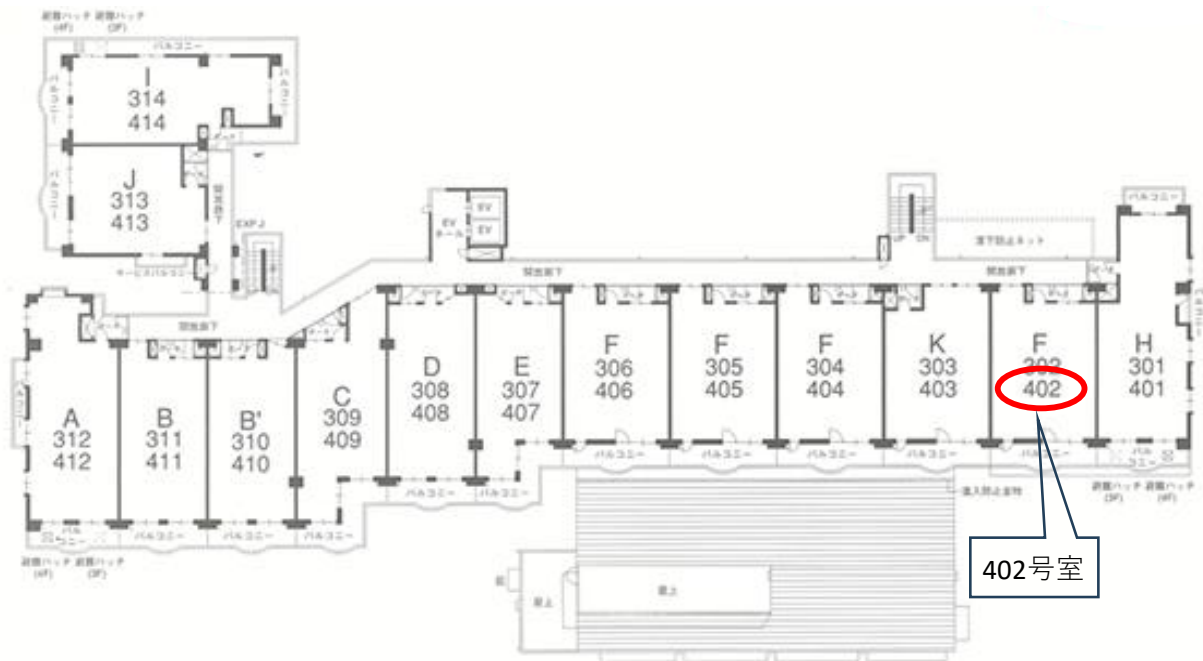


拡大図

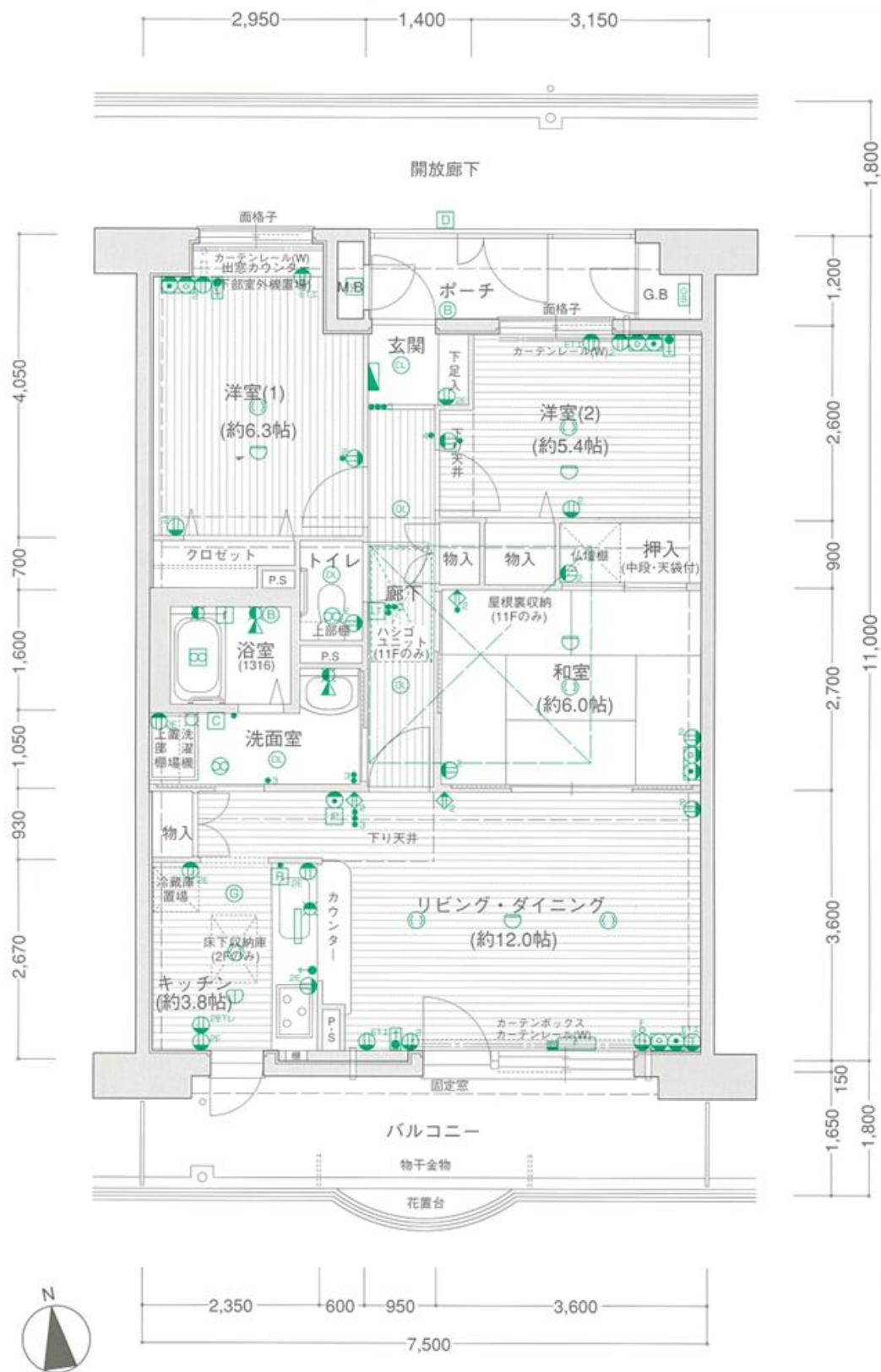


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

配置図 (4 階)



平面図



※現況と相違している場合、現況を優先します。