

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 (梅田一丁目3番街区)						
	地 積	登記簿	9213.51㎡		持分割合	1000000分の9097 ※その他の特記事項8参照		
	地目	登記簿	宅地					
建 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 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 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 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 2階部分 2の44			延床面積(登記)	1階部分 127.01㎡ 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 (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。 ※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) ※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。 (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 (月額/円)	修繕積立金 (月額/円)	合計 (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 (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。 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。

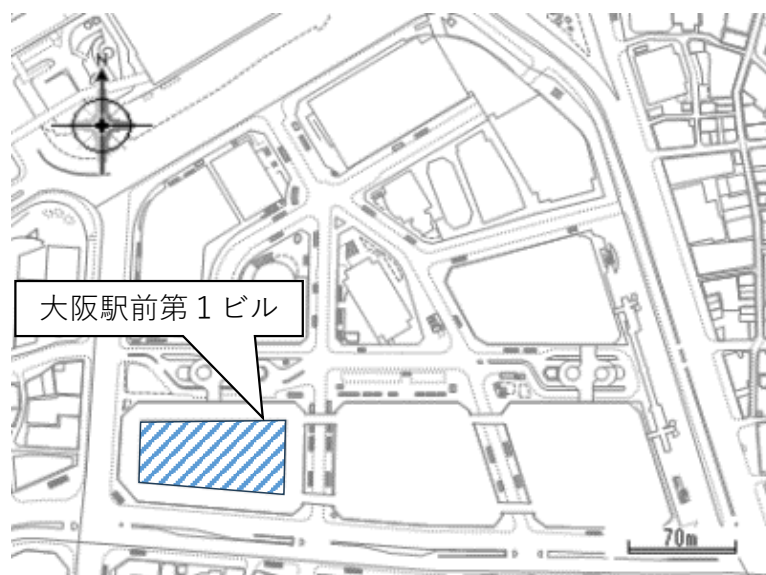
物件に関する問い合わせ先	大阪市消防局総務部施設課	06-4393-6145
--------------	--------------	--------------

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

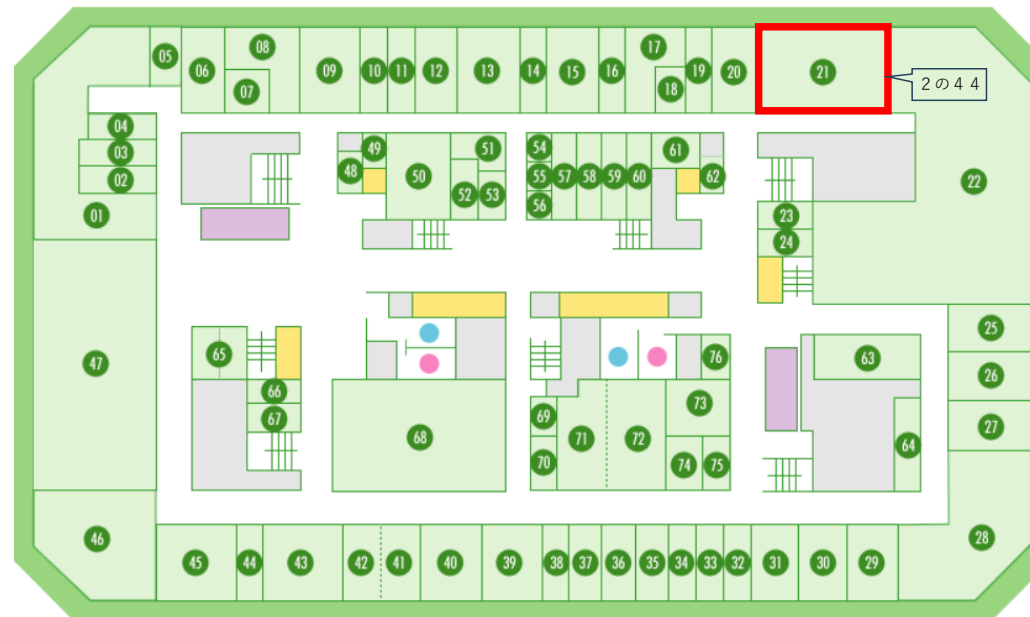


※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

配置図（1階）

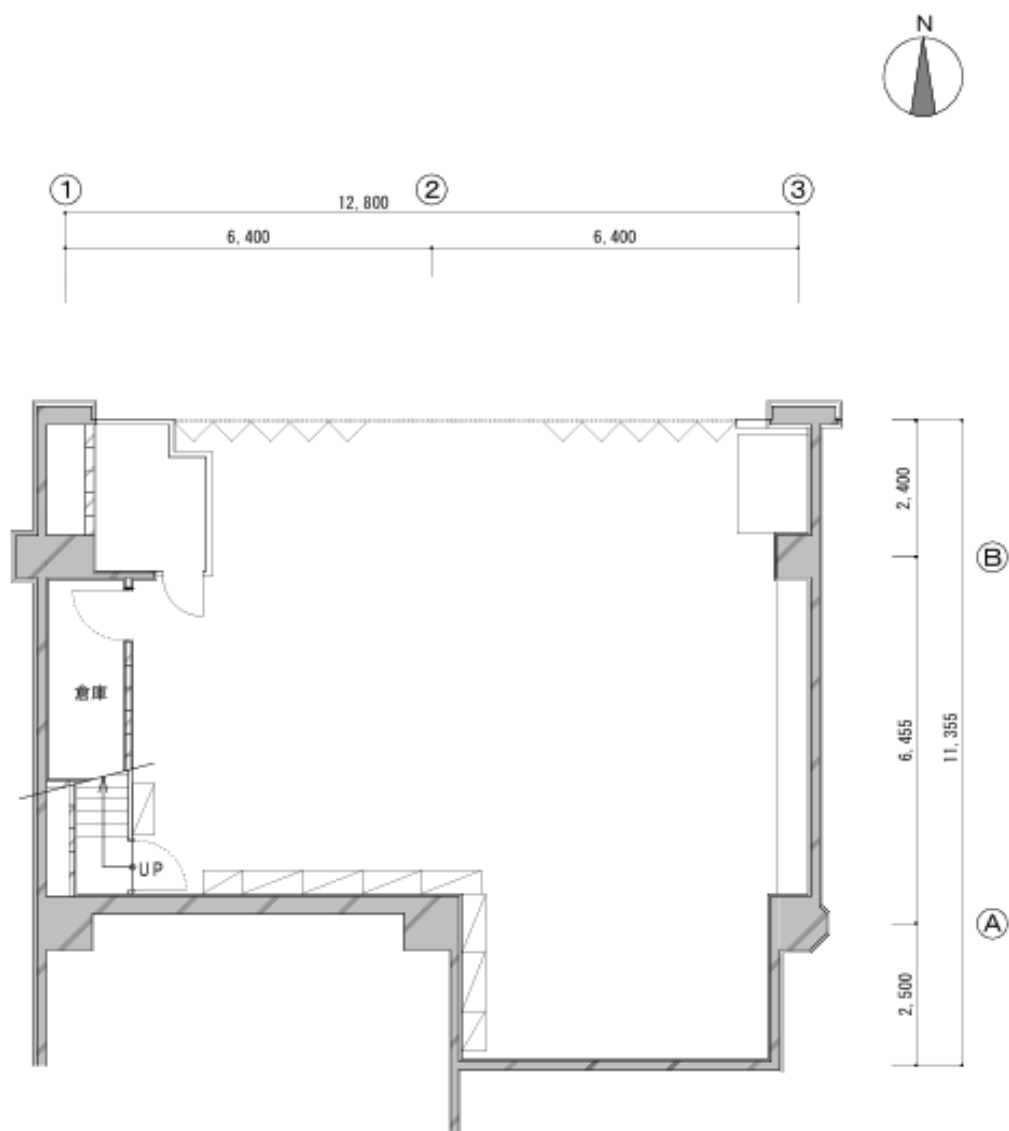


配置図（2階）



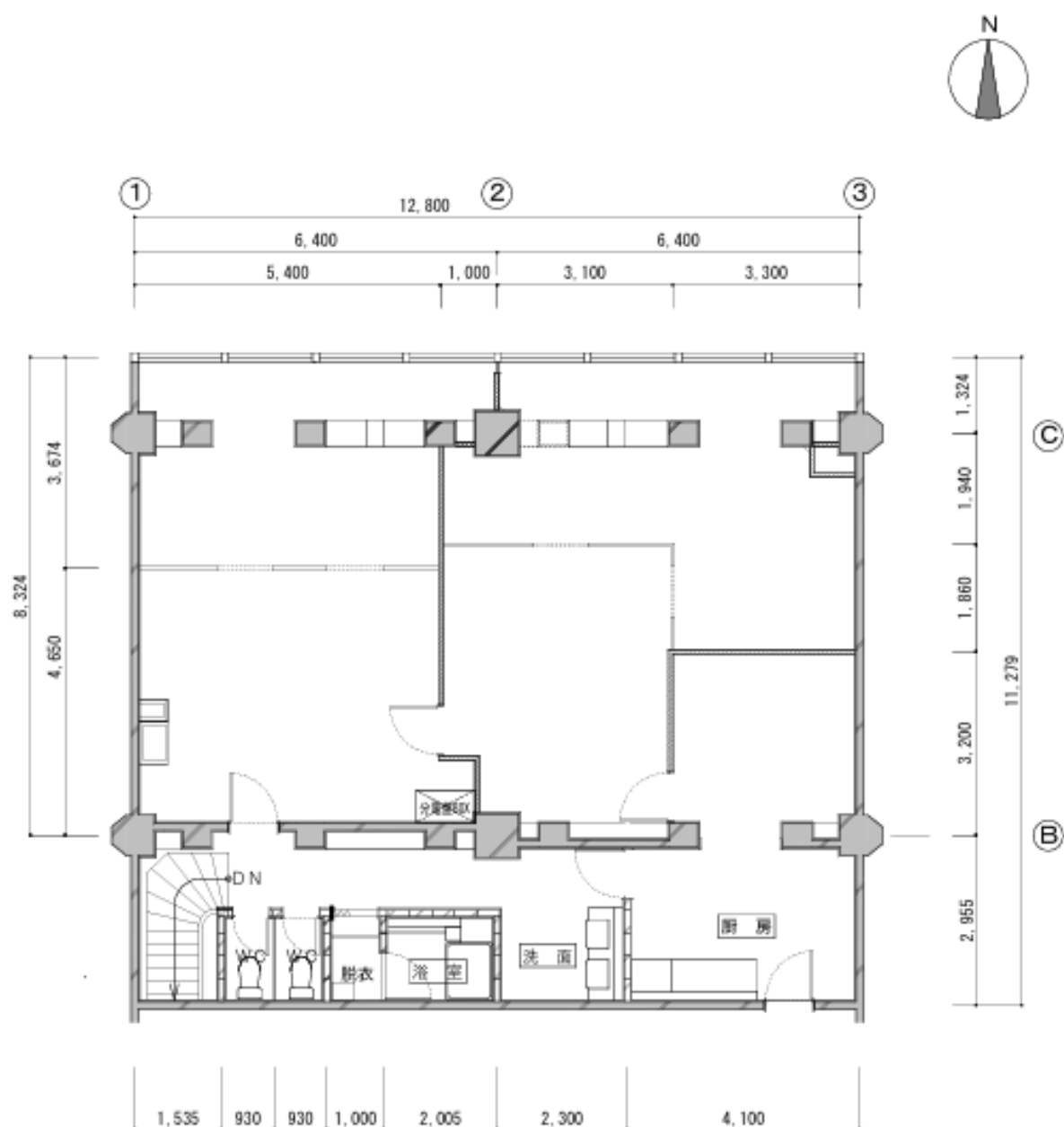
No テナントブロック番号 〇 エスカレーター 〇 エレベーター 〇 男性用トイレ 〇 女性用トイレ

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。