# 管理に係る重要事項調査報告書

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件名称 | 大阪駅前市街地改造ビル第1号館（略称　大阪駅前第1ビル） | | | | |
| 総戸数 | 461戸 | 棟数 | 1棟 | | |
| 地番 | 大阪市北区梅田1丁目20番 | | 対象物件 | 地下5階8号室 | |
| 住居表示 | 大阪市北区梅田1丁目3番1 | | | | |

1.管理体制関係

| | |
|---|---|
| 管理組合名称 | 大阪駅前第1ビル運営協議会 |
| 管理組合組織 | 区分所有者で組織する管理組合 |
| 管理組合役員数 | 委員総数35名 |
| 管理組合役員の選任方法 | 選挙による |
| 総会・決算関係 | 通常総会開催月　6　月　（決算月　3　月） |
| 管理規約原本 | 発効　　昭和44年4月21日 |
| 共用部分に付保している損害保険の種類 | 企業総合保険・施設賠償保険・動産総合保険 |
| 使用細則等の規程 | 3階駐車場・1階駐輪場・内装設備工事施工基準・その他（貸会議室・広告枠等） |

2. 共用部分関係

| | |
|---|---|
| 建築年次 | 1期（西側）　昭和44年4月15日竣工 |
| | 2期（東側）　昭和45年4月20日竣工 |
| 共用部分に関する定め | 「大阪駅前第1ビル管理規約」　・　「大阪駅前第1ビル管理規則」　参照 |
| 専用使用に関する定め | 「大阪駅前第1ビル管理規約」　・　「大阪駅前第1ビル管理規則」　参照 |

・駐車場関係

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 駐車場区画数 | 3階（第1ビルによる管理・運営） | | 台数 | 148台（月極・時間貸） |
| | ※地下3・4階（大阪市街地開発(株)管理運営） | | 台数 | 155台（月極・時間貸） |
| 3階駐車場使用資格 | 大阪駅前第1、第2、第3、第4ビルの区分所有者及び入居者に限る | | | |
| 3階駐車場権利承継可否 | 否 | 車種制限の内容 | 3階：高さ1.9m、幅2.2m、長さ5.3m、重量5ｔ迄 | |
| 空き区画の有無 | 3階：有（令和8年5月1日現在） | | | |

| | |
|---|---|
| 空き区画<br>補充方法等 | 先着順 |
| 駐車場使用料 | 3階：35,000円～45,000円/台・月　　預かり保証金　使用料金×3ヶ月分 |

※地下3-4階駐車場の情報については、大阪市街地開発(株)営業推進室（駐車場係）へお問合せ下さい。℡：06-6341-6512

自転車・原付置場等

| | |
|---|---|
| 自転車・原付<br>置場使用資格 | 大阪駅前第1ビル区分所有者及び入居者に限る |
| 空き区画の有無 | 自転車：空き有り　　原付：空き有り |

3. 依頼主負担管理費等関係（令和8年5月1日現在）

| | |
|---|---|
| 管理費 | 月額　　23,492 円 |
| 修繕積立金 | 月額　　10,148 円 |
| 修繕積立金総額 | 3,961,610,463円（令和7年3月31日・令和6年度決算時） |
| 光熱水費 | 実費負担 |
| 管理費等<br>支払方法 | 管理費・修繕積立金：当月分を当月20日までに支払い |
| | 光 熱 水 費　　：前月使用分を翌月20日までに支払い |
| 管理費等<br>支払手続き | 原則として銀行振込又は口座引落（口座引落を推奨） |

4. 管理費等滞納及び借入の状況

| | |
|---|---|
| 管理費滞納額 | 0円　　（令和8年5月1日現在） |
| 修繕積立金<br>滞納額 | 0円　　（令和8年5月1日現在） |
| 光熱水費<br>滞納額 | 0円　　（令和8年5月1日現在） |
| ビル別未収金<br>状況 | 管理費：5,006,075円　修繕積立金：1,253,920円（令和８年３月31日現在） |
| 借入金残高 | 無 |
| 管理費等の<br>改定予定 | 未定 |

5. 専有部分使用規制関係

| | |
|---|---|
| 専有部分用途 | 地下5階8号室　倉庫<br>（階別の用途についての詳細は管理規約別表を参照） |

| | | |
|---|---|---|
| ビル全体の契約等による規制 | 一括受電方式の導入　：　有 | |
| | 契約先：株式会社エネット | 契約期間：2027年3月31日まで |

6. 大規模修繕計画関係

| | |
|---|---|
| 長期修繕計画の有無 | 有 |
| 共用部分等の修繕実施状況 | 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 |
| 今後の大規模修繕工事実施計画 | "中央監視盤更新工事・非常用発電機始動用整流器更新工事・電話交換機（PBX)更新12階・11階東・地下2階貸室系統空調機更新工事・火災受信盤更新工事・非常放送設備更新工事" |

7. アスベスト使用の有無

| | | | |
|---|---|---|---|
| アスベスト使用の有無 | 有 | 調査資料 | 状況についての資料添付 |
| 詳細 | SRC造であるため、吹付材料による耐火被覆をする必要のない建物です。ただし、調査確認済みのアスベストが含有している材料を使用している箇所が一部有ります。 | | |

8. 耐震診断の内容

| | | | |
|---|---|---|---|
| 耐震診断の有無 | 有 | 耐震診断の内容 | 報告書添付 |

9. 防潮堤の作動について

| | | | |
|---|---|---|---|
| ― | ― | 防潮堤作動状況 | 報告書添付 |

10. 管理事務所関係

| | | | |
|---|---|---|---|
| 勤務日 | 月曜日～金曜日（土日祝・年末年始休業） | | |
| 勤務時間 | 9：00～17：30 | 電話番号 | 06-6341-6504 |

※当書類は重要事項説明に代わる書類ではありません。