|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物件番号 | **２** | **物 件 明 細（建物付）** |
| 所 在 地（住居表示） | 大阪市中央区谷町五丁目２１番１（大阪市中央区谷町五丁目４番街区） |
| 交通機関 | Osaka Metro 谷町線・長堀鶴見緑地線　谷町六丁目駅　北　約150ｍ |
| 最低売却価格 | ３６０，８６０，０００円 |
| 売買代金 | 売買代金は、落札額と消費税及び地方消費税の合計額とします。なお、本物件については消費税等の課税対象である建物の価格が０円のため、消費税及び地方消費税の金額は０円とします。 |
| １．土地の概要 |
| 面　　　積 | 　登記：640.71㎡　　実測：640.71㎡ | 登記地目 | 宅　地 |
| 接面道路の状　　　況 | 東　側：市道・幅員約6.0ｍ・舗装有・高低差有・歩道無 |
| 法令等に基づく制限 | 都市計画法 | 市街化区域 |
| 用途地域 | 　商業地域 |
| 地域地区 | 　防火地域 |
| 建ぺい率 | 　80％ | 容積率 | 　指定容積率 400％　基準容積率 360％ |
| その他の法令等 | 景観法（景観計画区域　都心景観形成区域）文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地）大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（駐車場整備地区）電波法（伝搬障害防止区域）航空法（大阪国際空港の制限表面区域〔円錐表面〕） |
| 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 | 区　分 | 配管等の状況 | 照会先及び電話番号 |
| 公営水道 | 前面　有 | 大阪市水道局東部水道センター給水装置工事グループ06-6927-7611 |
| 電　　　気 | 前面　有 | 関西電力送配電㈱ コンタクトセンター0800-777-3081 |
| 都市ガス | 前面　有 | 大阪ガス㈱　導管情報センター06-6202-2141 |
| 公共下水道 | 前面　有 | 大阪市建設局下水道部施設管理課（許認可申請等・排水協議窓口）06-6615-6260 |
| 【特記事項】１　現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。２　本地は、令和２年６月14日に閉鎖されるまで大阪府谷町福祉センターとして使用されていました。３　本地において、都市計画法第４条に規定する開発行為を行うときは、建築物の用途、規模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路拡幅など同法及びその他関係規定で定める公共施設の整備が必要な場合があるため、大阪市と協議してください。 （お問い合わせ先：大阪市都市計画局開発調整部開発誘導課　電話 06-6208-9285）４　建築行為の際は、建築確認申請の各窓口と協議してください。５　本地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地である「大坂城跡」及び「難波宮跡」に指定されており、土木工事等の際は同法に基づく届出が必要です。　（お問い合わせ先：大阪市教育委員会事務局文化財保護課　電話 06-6208-9168）６　本地は、電波法に規定する伝搬障害防止区域に指定されていますので、その区域に地表31ｍを超える高層建築物等を建築する際には同法に基づく届け出が必要です。　（お問い合わせ先：総務省近畿総合通信局無線通信部陸上第一課　電話 06-6942-8559）７　本地の東側市道は、本地の北端から中央付近まではほぼ等高接面、中央付近から南端までは道路が坂になっており最大約１ｍ道路が高くなっています。８　本地北西側にあるフェンス及びそのコンクリート土台（設置者、所有者不明。設置年代不詳。）は北側隣接地上の工作物と一体構造になっています。この取扱いについては、落札者において隣接者（大阪市）及び隣接地利用者と協議してください。　（お問い合わせ先：大阪市建設局西部方面管理事務所管理課　電話 06-6567-6491）９　本地北側及び北西側において、北側隣接地へ下りる階段（設置目的不明）が本地内に設置されています。この取扱いについては、落札者において隣接者（大阪市）及び隣接地利用者と協議してください。　（お問い合わせ先：大阪市建設局西部方面管理事務所管理課　電話 06-6567-6491）10　本地南西側において、土地境界線上に設置者、所有者不明の板が設置されています。この取扱いについては、落札者において隣接者と協議してください。11　本地南西側において、隣接地に設置者、所有者、設置目的不明のペットボトルが複数置かれています。この取扱いについては、落札者において隣接者と協議してください。12　本地南西側において、隣接地に設置者、所有者、設置目的不明の扉が設置されています。この取扱いについては、落札者において隣接者と協議してください。13　本地北東側において、隣接地に設置されている外灯の一部が本地側へ越境しています。この取扱いについては、落札者において隣接者（大阪市）及び隣接地利用者と協議してください。（お問い合わせ先：大阪市建設局西部方面管理事務所管理課　電話 06-6567-6491）14　本地北側及び北東側において、隣接地に植栽されている樹木の一部が本地側へ越境しています。この取扱いについては、落札者において隣接者（大阪市）及び隣接地利用者と協議してください。（お問い合わせ先：大阪市建設局西部方面管理事務所管理課　電話 06-6567-6491）15　本地南側において、隣接地の鉄パイプの一部及びウッドデッキの一部が本地側へ越境しています。この取扱いについては、落札者において隣接者と協議してください。16　本地南西側において、隣接地のダクト束の一部が本地側へ越境しています。この取扱いについては、落札者において隣接者と協議してください。17　本地北東側において、本地内の樹木の一部が東側道路へ越境しています。18　本地北西側において、本地内の樹木の一部が、北側隣接地へ越境しています。19　本地西側において、本地内のブロック塀の一部及びブロック塀の基礎の一部が西側隣接地へ越境しています。20　土地境界確定協議書等は大阪府財務部財産活用課で閲覧できます。　（お問い合わせ先：大阪府財務部財産活用課財産処理グループ　電話 06-6210-9181）21　供給処理施設（公営水道・電気・都市ガス・公共下水道）については、各事業者にお問い合わせください。22　売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び買受者が消費者契約法第２条第１項に規定する消費者である場合については、この限りではありません。23　本地南東側の道路の石垣及び南側隣接地から、雨が降っていない場合でも水が本地側へ流れ込むときがありますので、ご承知おきください。 |

|  |
| --- |
| ２．建物の概要 |
| 建　物　の　内　容 | 所　　在 | 大阪市中央区谷町五丁目21番地１ | 所有者 | 大阪府 |
| 家屋番号 | （未登記物件につき無） | 床面積 | 地下1階　 267.63㎡1階　　　 366.34㎡2階　　　　 441.34㎡3階～6階　各286.03㎡7階 75.88㎡合計 2,295.31㎡（注意：ここに記載の延床面積は大阪府公有財産台帳に記載されているものであり、不動産登記法その他登記に必要となる諸規則等の規定に基づく算定ではありません。） |
| 種　　類 | （未登記物件につき無） |
| 構 造 等 | 〇地下１階～地上４階＝鉄骨鉄筋コンクリート造〇地上５階～地上７階＝鉄筋コンクリート造 |
| 建築時期 | 昭和52年３月31日 |
| 附属建物 | なし |
| 棟　　数 | 事務所　１棟 | 駐車場 | 無 |
| 工 作 物 | 水道設備、雨水排水設備、下水設備、ガス設備、囲障、花壇、フラッグポール等 | 閉鎖時期 | 令和２年６月14日 |
| 【特記事項】１　現状有姿による売却ですので、物件の引渡しはあるがままの形になります。２　本件建物については、耐震診断（平成19年）の結果、最小Is値が0.387となっています。その内容（抜粋）については大阪府財務部財産活用課で閲覧できます。（お問い合わせ先：大阪府財務部財産活用課財産処理グループ　電話 06-6210-9181）３　本件建物、諸設備及び工作物は、建築時期より相応の年数が経過しており、経年使用等により、目視できない部分にも毀損・損耗・劣化等が見込まれます。４　建物建築時の設計図面等は大阪府財務部財産活用課で閲覧できますが、全ての図面が揃っているわけではありません。なお、図面は参考であり現状が異なる場合は現状を優先します。また、本件建物については、基礎杭の埋設を図面上確認しています。図面は大阪府財務部財産活用課で閲覧できますが、図面は参考であり現状が異なる場合は現状を優先します。　（お問い合わせ先：大阪府財務部財産活用課財産処理グループ　電話 06-6210-9181）５　建物、諸設備及び工作物を取壊し処分する際には、「廃棄物処理法」等の法令に基づき、基礎部分や埋設管等まで適切に処理してください。６　本件建物の地下室に自家発電設備があり、燃料タンク（490リットル）、配管及び自家発電機の中にそれぞれＡ重油が残っています。残存量は不明です。当該Ａ重油は少量危険物に該当し、大阪市火災予防条例第32条以下の規定に従って貯蔵・取扱を行い、また同条例第60条第1項の規定による届出の手続きが必要です。落札者は、所有権移転後速やかに、「少量危険物貯蔵、取扱変更届」を大阪市中央消防署（本署）へ提出し、大阪府から落札者へ届出者の変更を行ってください。また、燃料タンク等を撤去する場合は、燃料タンク、配管及び自家発電機内にあるＡ重油を排出したうえで、当該設備を洗浄し、燃料タンクを完全に撤去した時点で「少量危険物貯蔵、取扱廃止届」を同署へ提出してください。（お問い合わせ先：大阪市消防局中央消防署　電話 06-6947-0129）７　本件建物の設計図面等には石綿（アスベスト）含有建材の記載がありますが、石綿の種類、含有率、使用量等の詳細が不明です。そのため価格形成要因から除外していますが、そのことにより大阪府が石綿除去費用を負担するものではありません。入札に当たってはそれらを了知のうえ、石綿除去費用は設計図面等を参考に各自で見積もったうえで入札してください。建物の解体・改修・補修等を行う場合には、石綿含有建材について、予め十分調査をした上で工事を行ってください。石綿含有建材の使用が認められる場合は、「大気汚染防止法」、「労働安全衛生法」に基づく「石綿障害予防規則」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等の規定に基づく所定の手続きを行った上で適切に処理してください。詳しくは12ページの「８その他の注意事項（９）」をご覧ください。８　本件建物内に一部動産があります。現状有姿による売却ですので、これらについてもあるがままの引渡しとなります。なお、エアコン等を処分する際には「家電リサイクル法」及び「フロン回収・破壊法」に基づいて適切に処理してください。また、消火器を処分する際には、「廃消火器リサイクルシステム」を参考にして適切に処理してください。９　建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は、不動産登記法その他、登記に必要となる諸規則の規定に基づき算定されたものではありません。建物登記が必要な場合は、落札者が売買契約締結後、自らの費用で行って下さい。10　売買物件の引渡し後、売買物件が数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び買受者が消費者契約法第２条第１項に規定する消費者である場合については、この限りではありません。 |