|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 物件番号 | **２** | **物 件 明 細（建物付）** |
| 所 在 地（住居表示） | ① | 大阪市天王寺区生玉前町305番１（大阪市天王寺区生玉前町５番街区） | ② | 大阪市天王寺区生玉前町305番２（大阪市天王寺区生玉前町５番街区） |
| ③ | 大阪市天王寺区生玉前町305番３（大阪市天王寺区生玉前町５番街区） | ④ | 大阪市天王寺区生玉前町305番４（大阪市天王寺区生玉前町５番街区） |
| 交通機関 | Osaka Metro 谷町線　四天王寺前夕陽ケ丘駅　北約390ｍ |
| 最低売却価格 | １，３２４，０００，０００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 | ①104.80㎡　②191.55㎡③860.10㎡　④364.87㎡ | 合計 | 登記：1,521.32㎡実測：1,521.32㎡ | 登記地目 | 宅地 |
| 実測 | ①104.80㎡　②191.55㎡③860.10㎡　④364.87㎡ |
| 接面道路の状　　　況 | 東　側：市道・幅員約11.0ｍ・舗装有・高低差無・歩道有西　側：府道・幅員約40.0ｍ・舗装有・高低差無・歩道有北　側：市道・幅員約11.0ｍ・舗装有・高低差無・歩道有 |
| 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（谷町筋から25mまで）・第二種住居地域（それ以外）・特別用途地区（中高層階住居専用地区（第2種））（谷町筋から25mを超えたところから） |
| 地域地区 | ・防火地域（谷町筋から11m地点まで）・準防火地域（それ以外） |
| 建ぺい率 | ・商業地域　80％・第二種住居地域　80％ | 容積率 | ・商業地域　600％・第二種住居地域 400％ |
| 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）電波法（電波伝搬障害防止区域）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盲人福祉センター及び大阪府障がい者社会参加促進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　本地の用途地域は西側府道の境界線より25ｍ以内の範囲は商業地域であり、同境界線より25ｍを超える範囲は第二種住居地域かつ特別用途地区（第二種中高層階住居専用地区）に指定されています。６　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「上本町遺跡」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）７　本地は、電波法に規定する電波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）８　本地は、地下鉄の構造物等に近接していますので、建築行為等の際は㈱大阪メトロサービスと協議してください。　（お問い合わせ先：㈱大阪メトロサービス技術部調査・設計課　電話 06-6136-3883）９　本地西側の隣接地（305番30）において、令和４年１月から建物の耐震工事が計画されており、工事にあたり、資材搬入のため、本地上空を一時的に占有する旨、隣接地所有者から要望されております。なお、資材搬入については、２月末までの１日間のみで本地東側の道路を通行止めのうえクレーン車による搬入計画となっています。ついては、落札者においては、工事内容に関し隣接者からの協議に応じてください。10　本地（305番4）と隣接地（305番24）との土地境界線上に設置者、所有者不明のブロック塀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（305番3）と隣接地（305番25）の間に土地境界線をまたいで設置者、所有者不明のブロック塀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。12　本地（305番1、305番2、305番3）と隣接地（305番30）との土地境界線上に大阪府所有のブロック塀があり、その一部が隣接地に越境しています。その越境物の取扱いについては大阪府と隣接者との覚書により、将来、再建築等を行う際、その越境部分を大阪府が撤去する事としています。また、大阪府が土地及び工作物を第三者に譲渡した場合は、当該第三者に対してもこの覚書の内容を継承させ効力が及ぶものとしています。　覚書については、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 06-6210-9184）13　本地（305番3）と隣接地（305番25）の土地境界線上の上空に隣接者の建物の一部が越境しています。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。14　本地（305番4）と隣接地（305番23、305番8）の土地境界線上に設置者、所有者不明のブロック塀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。15　本地（305番4）と隣接地（305番5）の土地境界線上の上空に隣接者設置の室外機の一部が越境しています。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（305番4）と隣接地（305番5）の間に土地境界線をまたいで設置者、所有者不明のブロック塀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。17　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 06-6210-9184）18　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。19　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。 |

|  |
| --- |
| ２．建物の概要 |
| 建　物　の　内　容　・　本　件　は　未　登　記　物　件　で　す | 所　　在 | 大阪市天王寺区生玉前町305番地１大阪市天王寺区生玉前町305番地２大阪市天王寺区生玉前町305番地３大阪市天王寺区生玉前町305番地４ | 所 有 者 |  大阪府 |
| 家屋番号 | （未登記物件につき無） | 合　　計延床面積 | 合計　2,346.16㎡（注意：ここに記載の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・建築時期 | 別記建物一覧のとおり |
| 棟 数 等 | ４棟 | 駐 車 場 |  無 |
| 工 作 物 | 囲障、門　等 | 閉鎖時期 | 　令和２年６月14日 |
| （別記）建物一覧 |
| 番号 | 名　　称 | 構　　　造　　　等 | 延床面積（㎡） | 建　築　時　期 |
| ① | 本館 | 鉄筋コンクリート造地下１階、地上２階建 | 863.57 | 昭和37年６月１日 |
| ② | 点字図書館 | 鉄筋コンクリート造３階建 | 338.88 | 昭和58年３月１日 |
| ③ | ポンプ室 | 鉄筋コンクリート造平屋建 | 5.99 | 昭和58年３月１日 |
| ④ | 障がい者社会参加促進センター | 鉄筋コンクリート造３階建 | 986.38 | 昭和36年12月20日 |
| ⑤ | 生活実習館（④の３階部分） | 軽量鉄骨造 | 151.34 | 昭和36年12月20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　耐震診断（平成19年度）の結果、本件建物のうち、①本館については最小Is値が0.39、④障がい者社会参加促進センターについては最小Is値が0.54となっています。その内容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 06-6210-9184）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が全杭の把握が困難となっています。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 06-6210-9184）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。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。詳しくは入札案内11ページの「８その他の注意事項（9）」をご覧ください。　　なお、本館においては、平成29年10月に本館外壁建築用仕上塗材について、アスベスト含有分析のサンプル調査を実施しました。この調査結果は、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 06-6210-9184）７　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。８　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ください。９　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。 |