

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位置・交通	大阪メトロ今里筋線「緑橋」駅の北東方約270m (道路距離) (別添位置図 参照)		
付近の状況	店舗、共同住宅、一般住宅等が混在する地域。付近の道路の幅員、系統・連続性は、概ね普通である。最寄駅に近く、近隣地域周辺には各種店舗等も存し、日常生活利便性は概ね普通である。今後、特段の変動要因は無く、当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
その他規制	特にない。		
画地条件	規模	76.80㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約4.1m (南側), 奥行約12.5m (東辺)	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路 (※は正面道路)	※南側	幅員約5.4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	西側	幅員約5.4m舗装市道 (建築基準法第42条1項1号)	
	接道状況	角地	
土地の利用状況	現況	5階建共同住宅・店舗	
	隣地の状況	東： 店舗兼住宅 南： 道路	西： 道路 北： 住宅
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	都市ガス	
	下水道	あり	
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、「施設管」という。)が通っており、通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。		
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ、まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では、大正時代より複数の個人、法人の間で所有権移転された後、平成28年に現債務者兼所有者が取得した。また、昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では、平成1年に現在の建物が建築される以前は小規模店舗等の敷地として利用されていたものと推認される。なお、昭和57年頃から昭和63年頃にかけて、クリーニング店の表記が確認されたが、ヘアリング等より取次店であった可能性が高い。その他、過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され、ヘアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが、土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには、土壌汚染調査会社による正式な(専門)調査を要する。		
特記事項	(1) 上記間口奥行は、残地測量図及び現地概測に基づく。 (2) 目的土地は、「緑橋商店街」内に存し、店舗については商店街会費の徴収があるとの聴取を得た(詳細については、現況調査報告書記載のとおり)。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成1年10月2日 新築 (登記記載)
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
そ の 他	特にない。	
床面積（現況）	延 285.23㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅・店舗
	間 取 り	附属資料「間取図（略図）」並びに下記特記事項記載のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態		
建物の利用状況		
特記事項	<p>(1) 目的建物は、1階が店舗、2階乃至5階は1ルームタイプが各階3室、計12室存する。 （各室の間取については、附属資料参照）</p> <p>(2) 目的建物の内壁にはクラックが複数箇所認められた。</p> <p>(3) 貸室内部では、床の撓み、雨漏り、水漏れが生じている部屋が見受けられた。</p> <p>(4) 目的建物は、許容される容積率を超過している可能性が高い。</p> <p>(5) 現地にて目視確認はできなかったが、建築年次等よりアスベスト使用の可能性は完全には否定できない。</p> <p>(6) 建築確認（有り）、検査済み（無し）</p>	

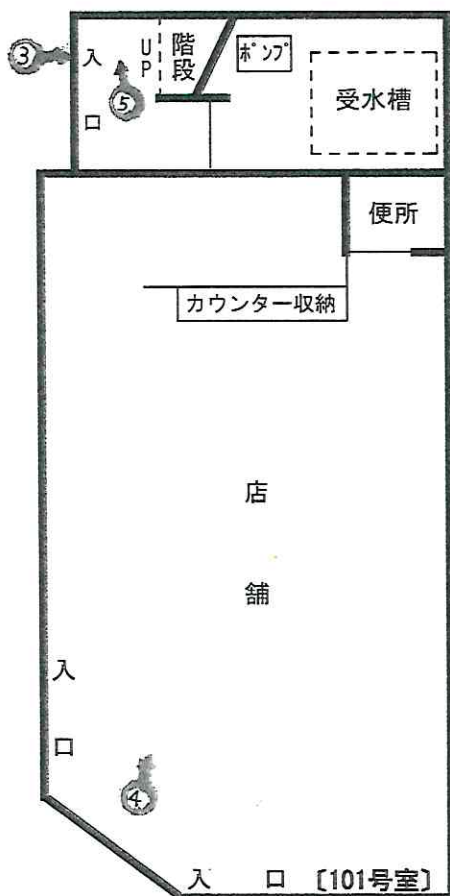
間取略図

令和3年（ケ）第268号

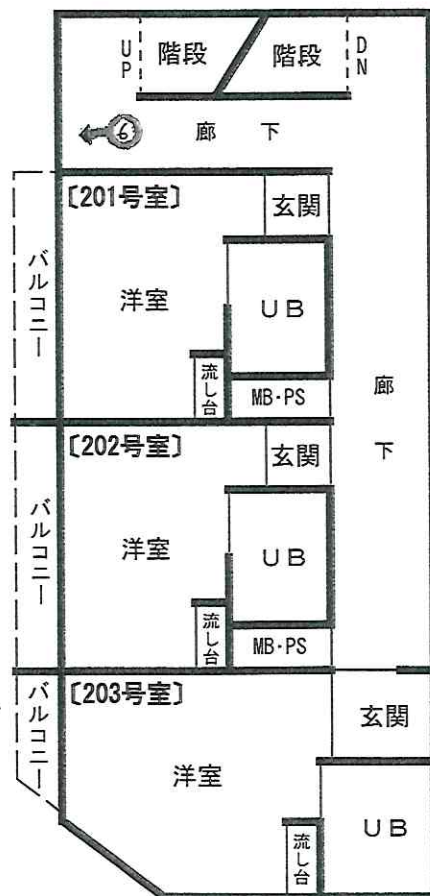
←○ 写真撮影位置方向



1階平面図



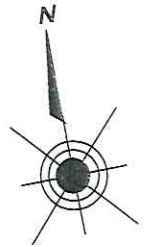
2階平面図



間取略図

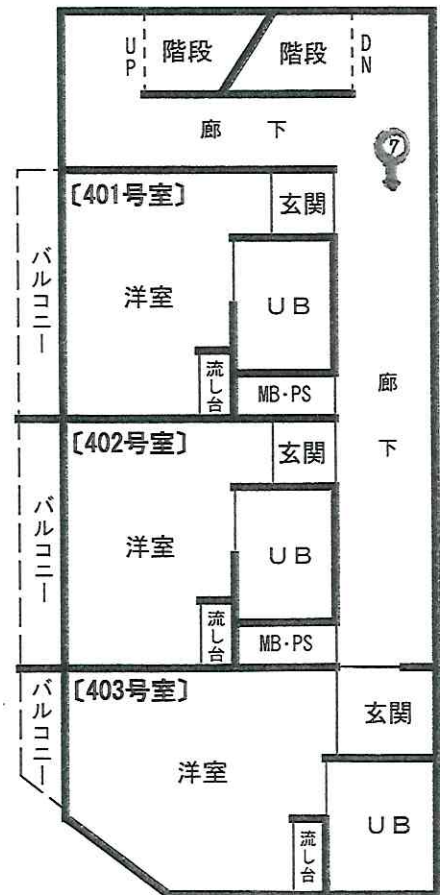
令和3年（ケ）第268号

←○ 写真撮影位置方向



3階平面図

4階平面図



〔部屋番号〕

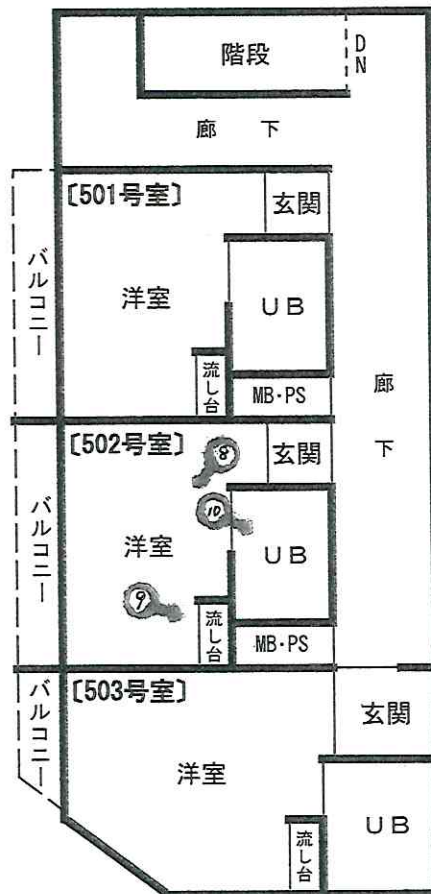
間取略図

令和3年（ケ）第268号

←○ 写真撮影位置方向



5階平面図



【部屋番号】

第4 目的物件の位置・環境等

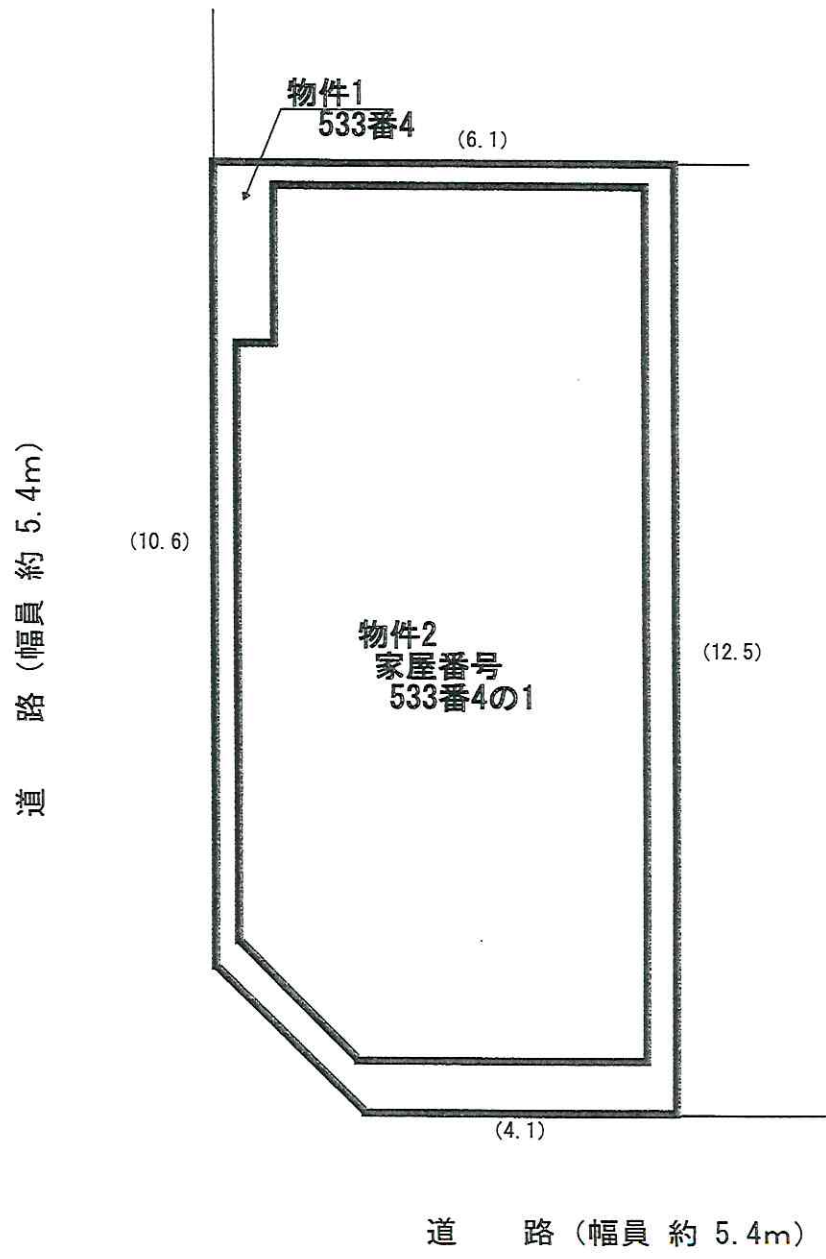
1 対象土地の概況及び利用状況等（物件1）

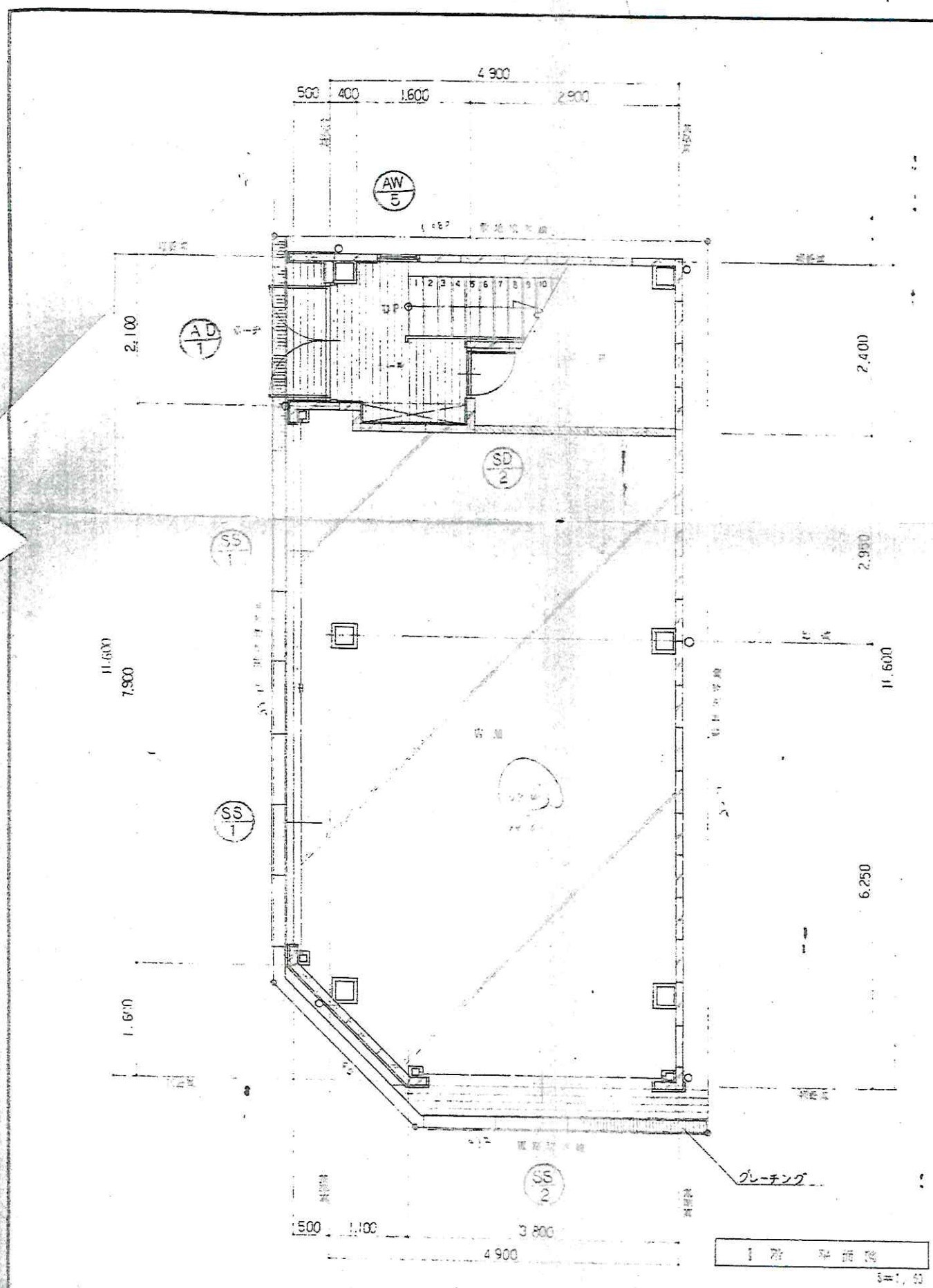
位置・交通	大阪メトロ今里筋線「緑橋」駅の北東方約270m（道路距離） （別添位置図 参照）		
付近の状況	店舗，共同住宅，一般住宅等が混在する地域。付近の道路の幅員，系統・連続性は，概ね普通である。最寄駅に近く，近隣地域周辺には各種店舗等も存し，日常生活利便性は概ね普通である。今後，特段の変動要因は無く，当面は現状を維持するものと予測する。		
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域	
	用途地域	近隣商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	300%	
	防火規制	準防火地域	
その他規制	特にない。		
面地条件	規模	76.80㎡	
	形状	長方形	
	間口・奥行	間口約4.1m（南側），奥行約12.5m（東辺）	
	高低差等	各道路に対し概ね等高に接面している。	
接面道路 （※は正面道路）	※南側	幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	西側	幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1号）	
	接道状況	角地	
土地の利用状況	現況	5階建共同住宅・店舗	
	隣地の状況	東：店舗兼住宅	西：道路
		南：道路	北：住宅
供給処理施設	上水道	あり	
	ガス配管	都市ガス	
	下水道	あり	
		（注）供給処理施設における「あり」とは，対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下，「施設管」という。）が通っており，通常のコストで敷地内への引込みが出来る状態にあることをいう。「なし」とは，対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず，敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは，前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や，役場での確認事項に疑義がある場合等で，将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染の可能性について調査したところ，まず対象建物が法令上の特定施設に該当した履歴は確認できなかった。閉鎖登記簿による確認では，大正時代より複数の個人，法人の間で所有権移転された後，平成28年に現債務者兼所有者が取得した。また，昭和35年以降の過去の住宅地図による確認では，平成1年に現在の建物が建築される以前は小規模店舗等の敷地として利用されていたものと推認される。なお，昭和57年頃から昭和63年頃にかけて，クリーニング店の表記が確認されたが，ヘアリング等より取次店であった可能性が高い。その他，過去及び現在の利用状況等からは土壌汚染の可能性は低いと判断され，ヘアリングからも土壌汚染について特段の情報は得られなかったが，土壌汚染の有無及び内容について確実な情報を得るには，土壌汚染調査会社による正式な（専門）調査を要する。		
特記事項	(1) 上記間口奥行は，残地測量図及び現地概測に基づく。 (2) 目的土地は，「緑橋商店街」内に存し，店舗については商店街会費の徴収があるとの聴取を得た（詳細については，現況調査報告書記載のとおり）。		

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

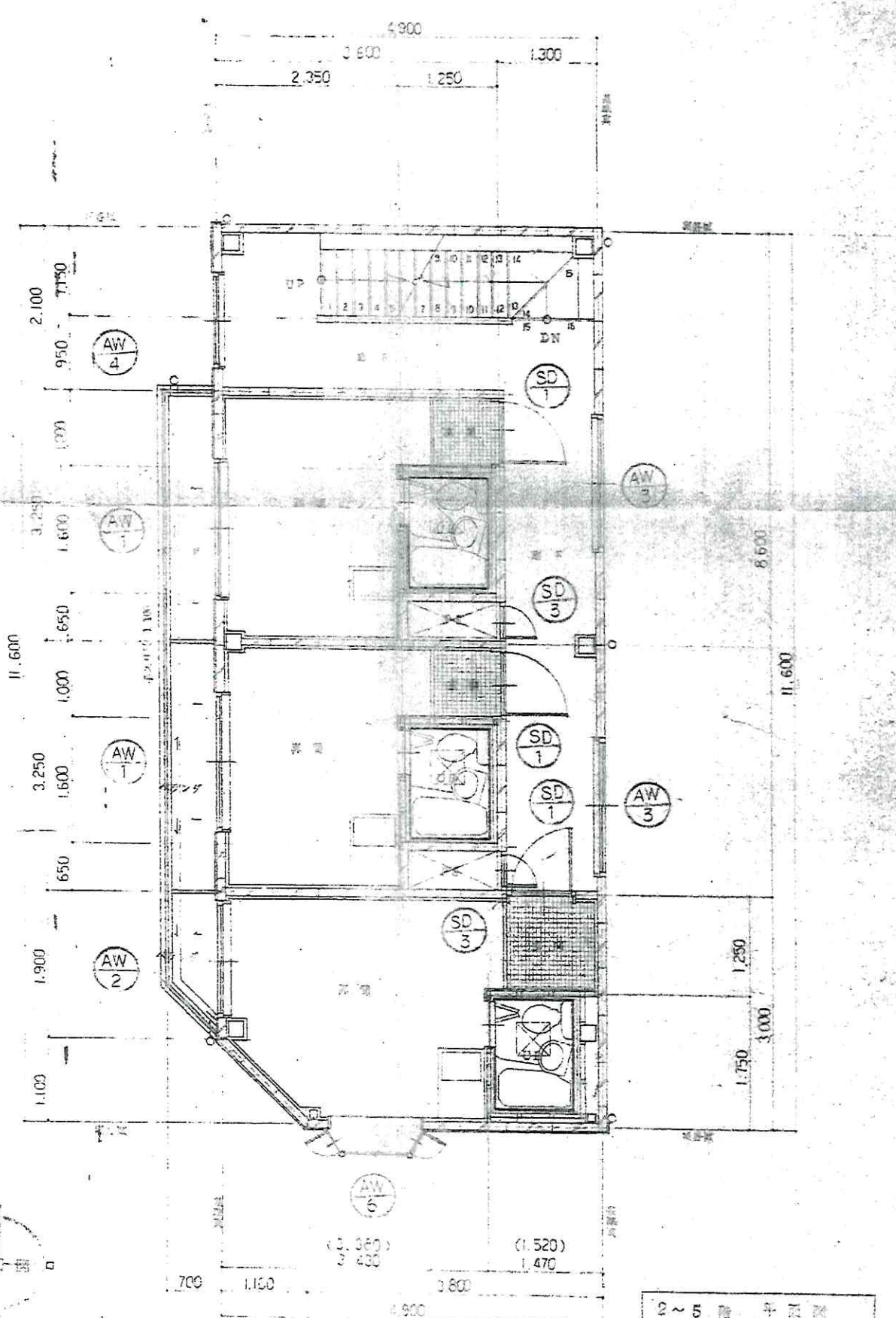
区 分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日	平成1年10月2日 新築 (登記記載)
	経過年数	約32年
	経済的残存耐用年数	約3年
仕 様	構 造	鉄骨造
	屋 根	スレート葺
	外 壁	タイル貼 等
	内 壁	ビニールクロス貼 等
	天 井	ビニールクロス貼 等
	床	フローリング 等
	設 備	電気, 給排水設備, ガス 等
そ の 他	特にない。	
床面積（現況）	延 285.23㎡	
	増築はなく、登記と現況数量は同じである。	
現況用途等	階 層	5階建
	現況用途	共同住宅・店舗
	間 取 り	附属資料「間取図（略図）」並びに下記特記事項記載のとおり
品 等	中位	
保守管理の状態		
建物の利用状況		
特記事項	<p>(1) 目的建物は、1階が店舗、2階乃至5階は1ルームタイプが各階3室、計12室存する。 (各室の間取については、附属資料参照)</p> <p>(2) 目的建物の内壁にはクラックが複数箇所認められた。</p> <p>(3) 貸室内部では、床の撓み、雨漏り、水漏れが生じている部屋が見受けられた。</p> <p>(4) 目的建物は、許容される容積率を超過している可能性が高い。</p> <p>(5) 現地にて目視確認はできなかったが、建築年次等よりアスベスト使用の可能性は完全には否定できない。</p> <p>(6) 建築確認（有り）、検査済み（無し）</p>	

土地建物位置関係図





1階平面図



2~5階平面図
S=1/50