

物 件 調 査 書

(区分所有建物)

物件番号 703

1. 建 物 の 概 要							
建 物 の 名 称		ホワイトパレス山口（全104戸 他に管理人室1戸）					
部 屋 番 号		4 階	415号室				
住 居 表 示		山口県山口市三和町17番21号 415号室					
専 有 面 積		住 居	21.44㎡	（壁芯面積）			
専 用 使 用 面 積		バルコニー	3.90㎡				
部 屋 数 等		1 R					
		詳細は、建物平面図（兼間取図）のとおり。					
交 通 機 関		鉄 道 バ ス	J R山口線 湯田温泉駅の 北東方 約1.4 k m 徒歩18分 山口市コミュニティバス 三和町市営A P前停留所の 南東方 約0.5 k m 徒歩7分				
公 共 施 設		山口市役所		物件の 北東方 約2.0 k m			
		湯田小学校		物件の 北西方 約1.7 k m			
		湯田中学校		物件の 北西方 約2.3 k m			
2. 不 動 産 の 表 示（不 動 産 登 記 簿 記 載 事 項 等）							
建 物	一 棟 の 建 物	所 在	山口県山口市三和町1番地5				
		構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 8階建				
		延 床 面 積	2,156.46㎡	建築時期	平成2年1月16日建築		
	専 有 部 分	家 屋 番 号	三和町1番5の415			建物の名称	415号
		種 類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造 1階建		
		床 面 積	4階部分 18.92㎡				
		権 利 の 種 類	所有権		所有者	財務省	
	付 属 建 物	家 屋 番 号	—		建物の番号	—	
		種 類	—	構造	—		
		床 面 積	—				

土 地	一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容等			
	所 在 及 び 地 番	山口県山口市三和町 1 番 5		
	地 目	宅 地		
	地 積	1,212.93㎡		
	実 測 面 積	1,212.93㎡		
	敷 地 権 の 種 類	所 有 権		
	敷地権の割合	1,047/100,000		
	権 利 者	財 務 省		
	その他の事項	—		
3. 法 令 に 基 づ く 制 限				
都 市 計 画 法 建 築 基 準 法	都市計画区域（非線引）			
	用 途 地 域	準工業地域		
	地 域 ・ 地 区	大規模集客施設制限地区		
	建 ぺ い 率	6 0 %		
	容 積 率	2 0 0 %		
	高 度 制 限	指定なし	防 火 指 定	指定なし
そ の 他	下水道法第 9 条（公共下水道供用開始区域）			
	景観法第 1 6 条（山口市景観計画区域）			
	都市再生特別措置法第 1 0 8 条（山口市立地適正化計画・居住誘導区域内・都市機能誘導区域外）			
	建築基準法第 2 2 条・第 2 3 条（屋根不燃区域等）			
4. 敷 地 と 道 路 と の 関 係				
接 面 道 路	東側	舗装市道 幅員 約4.8m		（法第42条第1項第1号道路）
	参考事項	—		
5. 私 道 負 担 に 関 す る 事 項				
負 担 の 有 無	無	負担の内容	—	
6. 供 給 処 理 施 設 の 整 備 状 況				
電 気	中国電力ネットワーク（株） 山口ネットワークセンター 電話 0120-612-570			
上 水 道	山口市上下水道局 水道整備課		電話 083-933-6669	
下 水 道	山口市上下水道局 業務課		電話 083-933-6691	
都 市 ガ ス	山口合同ガス（株） 山口支店 供給部供給課		電話 083-922-7500	

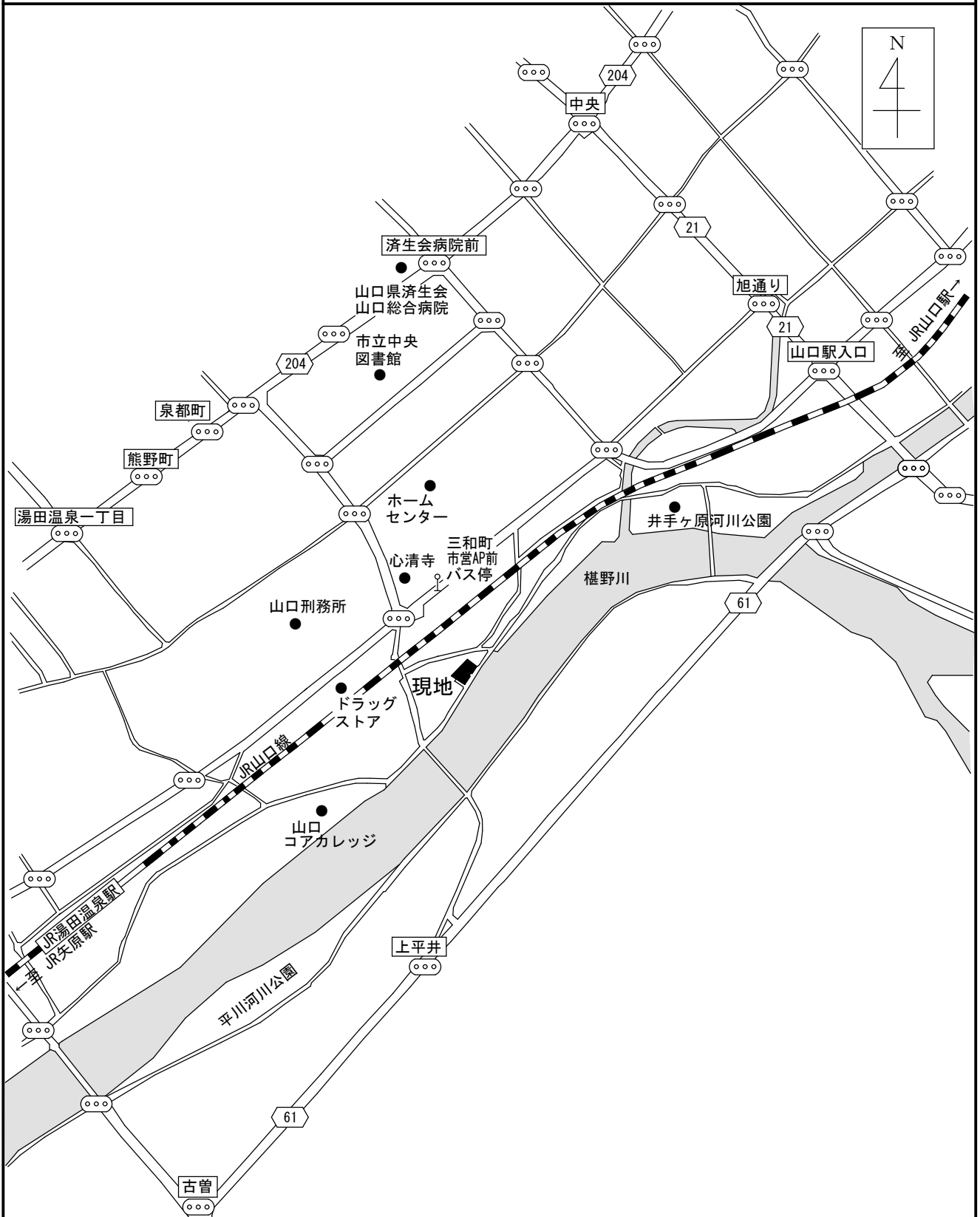
7. 一棟の建物又はその土地の管理使用に関する事項				
管 理 組 合		有	ホワイトパレス山口管理組合	
共用部分に関する規約の定め		管理規約に有り		
共用部分に関する 規 約 の 概 要		共用部分の範囲		
		(1)建物共用部分（専有部分以外の建物の部分）		
		共用の玄関、階段、廊下、エレベーター室、パイプスペース、主体構造物（基礎、柱、梁、外壁、床スラブ、屋根）、管理人室		
		(2)建物付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属する設備）		
		自動火災報知設備、エレベーター設備、テレビ共視聴アンテナ、避雷針設備、給排水衛生設備、各種配線・配管、集合郵便受、宅配ボックス		
		(3)付属設備（専有部分に属しない建物の付属物で建物に直接付属しない設備）		
		塀、フェンス、外灯設備、ガス配管設備、水道引込管、排水施設、駐車場、ゴミ置場（ポリバケツ置場）、受水槽、駐輪場		
専用使用权に関する規約等の定め		管理規約に有り		
駐 車 場	有 ・ 無	有	平面駐車場 11台分（空き1台）	
	専用使用可能者	特定区分所有者等		
	専用使用料	有償	月額 4,000円（1台分）	
そ の 他	バルコニー	有	無償	
	駐 輪 場	自転車	有	無料
		原動機付き自転車	有	無料
		自動二輪車	有	無料
	トランクルーム	無		
備 考	—			
建物の計画的な維持修繕のための費用の積立等に関する事項				
管理規約等の定め		有		
修繕積立金		月額 4,000円 （令和8年7月31日現在）		
全体の既積立金		20,884,692円 （令和8年7月31日現在）		
全体の滞納額		2,301,600円 （令和8年7月31日現在）		
大規模修繕等の予定		無		
管理規約等の概要		・ 修繕積立金は、管理費以外の費用で、次に掲げる費用の為に備蓄し充当する。 ① 一定年数の経過ごと定期的、計画的に行う修繕に要する費用 ② 建築物定期点検報告に要する費用 ③ 建築設備定期検査費 ④ 不測の事故その他の事由による修繕及び故障または事故を未然に防止するために行う修繕に要する費用 ⑤ 敷地及び共用部分等の変更に要する費用 ⑥ その他区分所有者全体の利益のために特別に要する費用 （入札案内書「5 特約条項及び資料の閲覧」も参照のこと。）		

管 理 方 法	委託管理（巡回） 重要事項説明書において、管理事務の中に日常清掃事務（通勤方式1名・週4日 4時間／日）が含まれています。		
管 理 委 託 先	福岡県北九州市小倉北区香春口2丁目10-8-201 S・C・L総合管理株式会社	管理員	管理会社内（電話対応）
通常の管理費	月額 4,200円（令和8年7月31日現在）		
管理委託業務の概要	(1)事務管理業務	①収支予算及び決済業務 ②会計業務全般 ③管理運営業務 ④理事会・総会支援業務 ⑤補償管理業務	
	(2)清掃業務	①組合管理部分の定期清掃	
	(3)建物・設備管理業務	①定期的外観点検 ②敷地及び共有部分の整備・修理工法点検	
8. 建 物 の 設 備 等			
建 物 設 備 等	エレベータ	乗用 1基（9人乗）	
	アンテナ	屋上にテレビ共視聴アンテナ（地上波、BS（NHK BS8Kを除く））設置	
	給水用タンク	屋上に高架水槽設置	
	内装及び外装	内装：ビニールクロス張、 外壁：タイル貼及び吹付タイル	
	ケーブル	無	
付 属 設 備 等	電気設備	有 最大 30A	
	ガス設備	有 浴室（都市ガス 13A 11,000kcal）	
	給水給湯設備	有 台所、ユニットバス、玄関物入（洗濯機置場）	
	換気設備	有 台所、ユニットバス	
	冷暖房設備	無	
	防災設備	有 自動火災報知設備	
内装・設備の補修状況	防犯設備	有 ドアチェーン、ドアスコープ	
	—		
9. 参 考 事 項			
・各区分所有者は、専有部分である住戸部分をその用途にしたがって使用するものとし、他の用途に供してはいけません。（管理規約第9条） ・小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはいけません。（管理規約 使用細則3. 禁止事項） ・本建物は、アスベスト調査及び耐震診断は実施していません。なお、廊下及びエレベーターホール、バルコニーの天井は、リシン吹付されています。 ・本物件は、建物状況調査を実施していません。 ・本建物は、屋上防水改修工事（平成23年7月）・消防設備改修工事（平成28年12月）・鉄部塗装工事（平成31年1月）・共用廊下・東側階段照明器具交換工事（令和4年6月）・集合ポスト交換工事（令和4年7月）・エレベーターリニューアル工事（令和4年12月）が実施されています。			

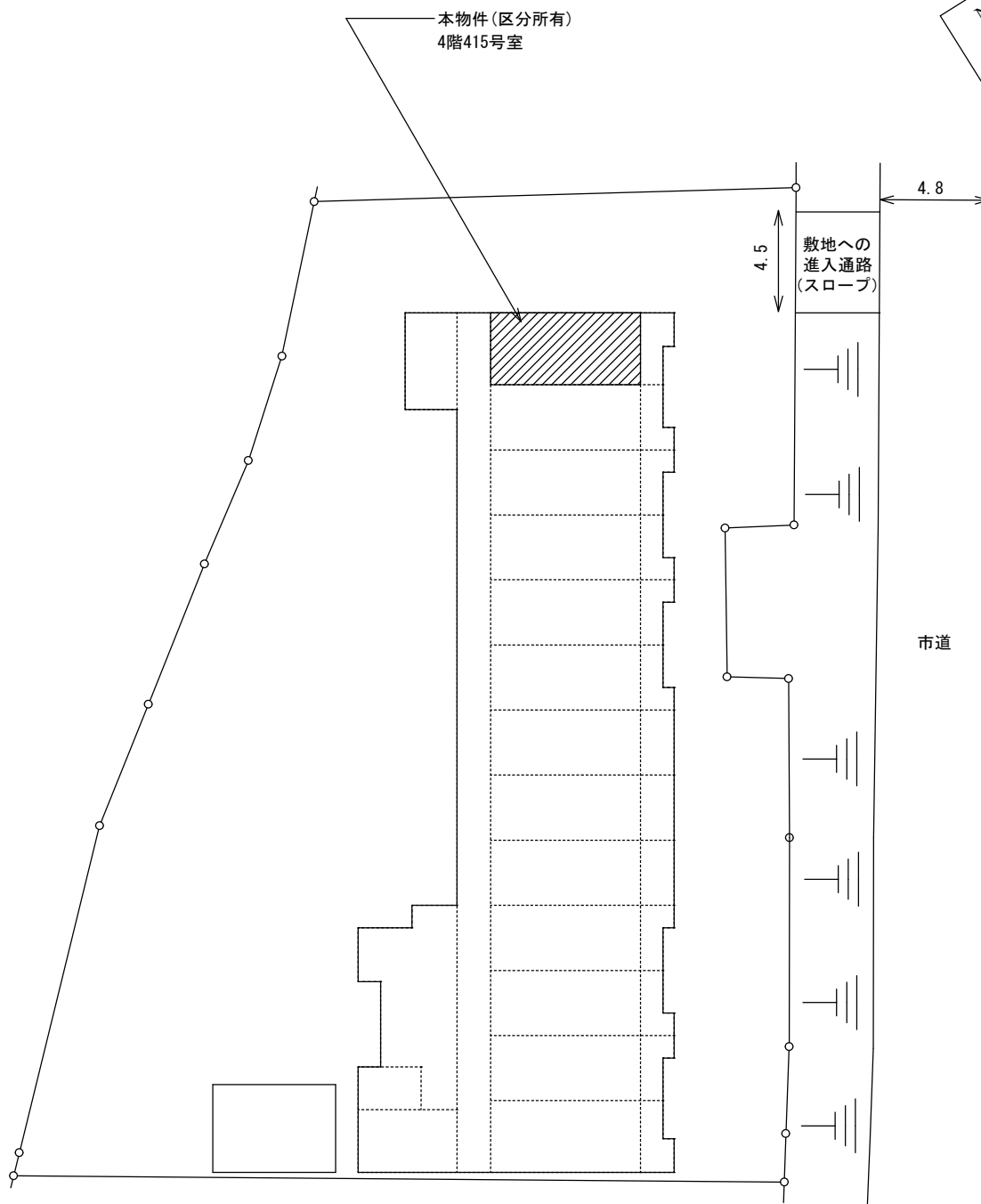
10. そ の 他 特 記 事 項

- ・本物件は、現状有姿（そのままの姿）による売却です。
- ・本建物は、東側市道より最大約1.9m低く、西側隣接地より最大約0.3m高いところに位置しています。
- ・本物件の未使用期間は不明です。また、築後36年以上経過していることから、目視できる部分のみならず、目視できない部分についても相応に経年劣化しているほか、建物付属設備、機械設備等についても、購入者負担による点検・修理が必要です。
- ・本物件は、水防法に基づき作成された水害ハザードマップにおいて浸水想定区域内に所在しています。山口財務事務所管財課の閲覧資料（山口市洪水・土砂災害ハザードマップ）により、本物件の位置及び避難場所を必ずご確認ください。なお、ハザードマップの内容に関する詳細は、山口市防災危機管理課（電話083-934-2723）へお問い合わせください。

案内図



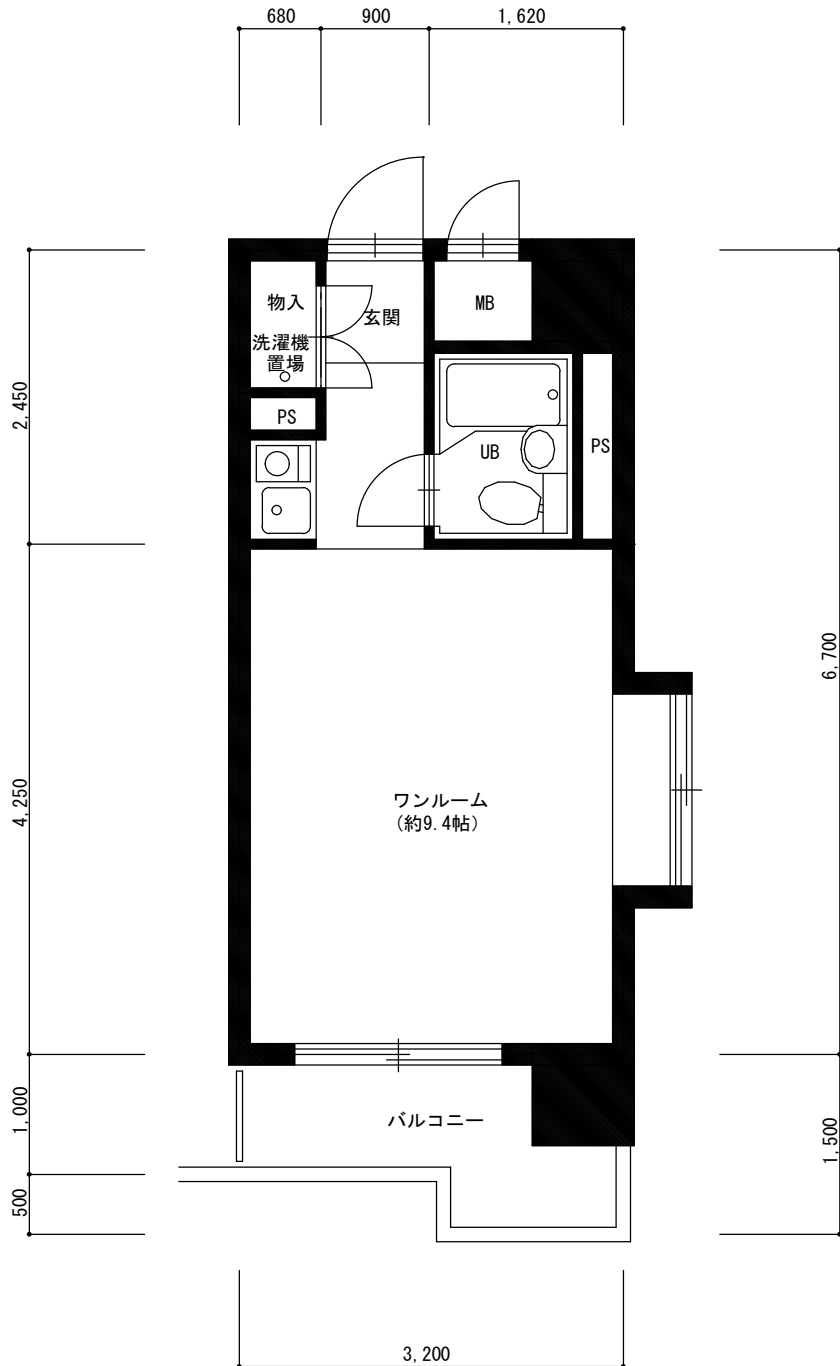
明細図 兼 配置図



単位：メートル

※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。
物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

建物平面図（兼間取図）

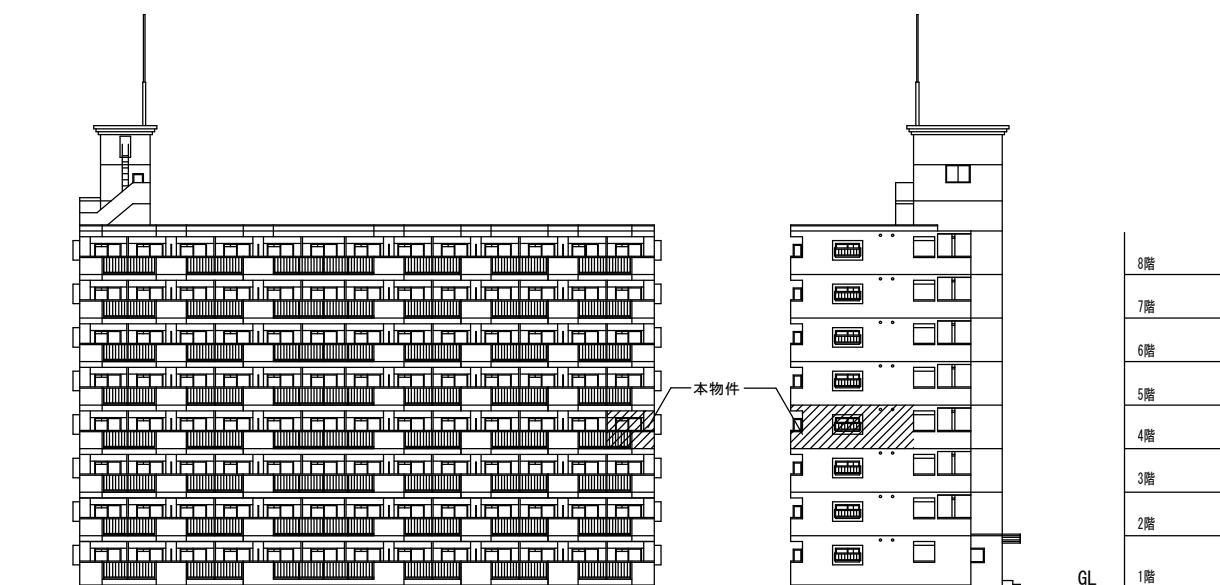


415号室

※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。

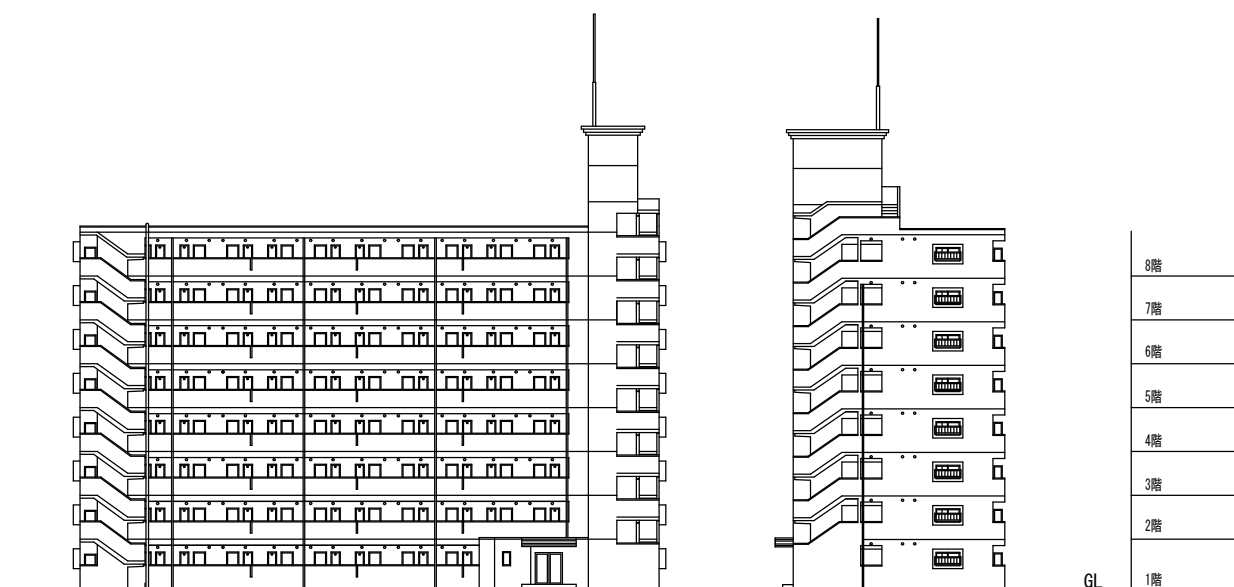
建物立面図

ホワイトパレス山口 4階415号室



南東側立面図

北東側立面図



北西側立面図

南西側立面図

※ 工作物や樹木の越境、建物や設備等については、極力記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。物件は、現状有姿の引渡しとなりますので、必ず入札参加者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。