

物件名 青島 メゾン・ド・亜樹

《現状家賃収入》 ※別紙現状家賃表参照

現状家賃月額	613,000		
現状家賃年額	613,000 × 12か月	=	7,356,000
計	613,000 × 12か月	=	7,356,000

《満室時家賃収入》 《現状家賃収入》 ※別紙現状家賃表参照

現状家賃月額	613,000		
現状家賃年額	613,000 × 12か月	=	7,356,000
満室時家賃月額	671,000		
満室時家賃年額	671,000 × 12か月	=	8,052,000

《年間維持経費》 収益不動産を維持していくために必要な経費

	月間	年間
固定資産税額		795,000
共用部分光熱費(電気動力・電灯)		160,000
水道料		11,880
エレベーター保守料	12,100	145,200
消防点検料		25,300
ごみ清掃費(週1回依頼)	15,000	180,000
下水清掃		20,000
浄化槽清掃(年1)		44,000
計		1,381,380

《現状利回り》

現状家賃月額	613,000	年間収入	7,356,000
維持管理費(年)	1,381,380	年額-維持費(年)	5,974,620
売却額	115,000,000	実質利回り	5.20%

《表面利回り》

満室時家賃月額	671,000	年間収入	8,052,000
売却額	115,000,000	表面利回り	7.00%

青島 メゾン・ド・亜樹

〈2025.8.29 現在〉

家賃

号室	現況	家賃	共益費	駐車場	合計	備考
101	賃貸中	54,000		縦列2台込	54,000	
102	賃貸中	55,000		1台込	55,000	
103	賃貸中	55,000		2台目2,000円	57,000	
201	賃貸中	58,000		縦列2台込	58,000	
202	賃貸中	52,000		1台込	52,000	
203	賃貸中	56,000		1台込	56,000	
301	賃貸中	58,000		1台込	58,000	
302	募集中	57,000	1,000	1台込		58,000
303	賃貸中	52,000		2台目2,000円	54,000	
401	賃貸中	57,000		1台込	57,000	
402	賃貸中	54,000		1台込	54,000	
403	賃貸中	58,000		1台込	58,000	
合計					613,000	満室時671,000

※上記費用につきましては売主様へのヒアリングを基に作成しておりますが、実際とは異なる場合があります。

《修繕履歴》

項目	内容	時期
エレベーター	各階乗場塗装	2022年1月
	3階防犯ガラス取替え	2022年1月
	エレベーターロープ取替	2024年7月
	停電用インターホンバッテリー交換	2025年予定
屋上防水工事		2019年3月
外壁塗装		2022年7月
郵便ポスト	新規交換	2021年2月
消防設備	避難具改修工事	2024年2月
	消火器取替	2024年6月
駐輪場	新規交換	2024年6月
浄化槽ポンプ	2基のうち1基交換	2025年予定

※故障して取替でなく、年数経過による交換がほとんどです



2025/09/22 20:02 現在の情報です。

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	3500001167028
所在図番号	余白			
所在	宮崎市青島二丁目 91番地			余白
家屋番号	91番			余白
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕
共同住宅	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建	1階 2階 3階 4階	195:34 187:30 187:30 187:30	平成13年3月29日新築 〔平成13年4月12日〕
所有者	宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成13年5月2日 第13158号	所有者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一
2	所有権移転	令和5年12月21日 第29218号	原因 令和5年10月21日相続 所有者 宮崎市青島二丁目4番8号 横尾由美子

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成13年8月6日 第23021号	原因 平成13年8月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金1億500万円 利息 年2・75% ただし、平成23年8月4日から年2・95% (ただし、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 連帯債務者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号 住宅金融公庫 (取扱店 株式会社宮崎銀行木花支店) 共同担保 目録(㊦)第4932号
付記1号	1番抵当権移転	平成25年5月27日 第15197号	原因 平成19年4月1日独立行政法人住宅金融支援機構法附則第3条第1項により承継 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号 独立行政法人住宅金融支援機構
2	抵当権設定	平成13年8月6日 第23022号	原因 平成13年3月29日譲渡代金債権平成13年8月4日設定 債権額 金1億500万円 利息 年2・75% ただし、平成23年8月4日から年2・95% (ただし、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 連帯債務者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社 共同担保 目録(㊦)第4934号

共同担保目録			
記号及び番号	(㊦)第4932号		調製 平成13年8月6日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備

1	宮崎市青島二丁目 91番の土地	5	余白
2	宮崎市青島二丁目 91番地 家屋番号 91番の建物	1	余白

共同担保目録			
記号及び番号	(㊦)第4934号	調製	平成13年8月6日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	宮崎市青島二丁目 91番の土地	6	余白
2	宮崎市青島二丁目 91番地 家屋番号 91番の建物	2	余白

- \* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人（所有者）の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。
- \* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



2025/09/22 20:02 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成7年5月11日	不動産番号	3500000307640
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所 在	宮崎市青島二丁目			[余白]	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	町 反 畝 歩 卍	原因及びその日付〔登記の日付〕	
815番1	田	④	23:	[余白]	
170番	畑		621:	土地区画整理法による換地処分 従前の土地 宮崎市大字折生迫字名切815番 1、814番、774番 〔昭和38年9月2日〕	
91番	[余白]	[余白]	:	①変更 〔昭和54年9月1日〕	
[余白]	宅地		621:00	②③昭和40年11月10日地目変更 〔昭和55年4月21日〕	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年5月11日	

権 利 部 ( 甲 区 ) ( 所 有 権 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和60年7月5日 第21335号	原因 昭和58年10月19日遺贈 所有者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 順位7番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成7年5月11日
2	所有権移転	令和6年7月24日 第17128号	原因 令和6年3月1日相続 所有者 大阪府茨木市真砂三丁目1番10号ベ ールエメール702号 横尾龍之介

権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	抵当権設定	平成12年12月22日 第39049号	原因 平成12年12月8日金銭消費貸借予約 平成12年12月22日設定 債権額 金1億500万円 利息 年2・75% (年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 連帯債務者 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一 <u>抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号</u> <u>住 宅 金 融 公 庫</u> (取扱店 株式会社宮崎銀行木花支店)
2	地上権設定仮登記	平成12年12月22日 第39050号	原因 平成12年12月22日設定 目的 堅固なる建物所有 存続期間 契約締結から60年 地代 無償 権利者 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社
	[余白抹消]	[余白抹消]	[余白抹消]
3	1番抵当権抹消	平成13年8月6日 第23019号	原因 平成13年8月4日解除
4	2番仮登記抹消	平成13年8月6日 第23020号	原因 平成13年8月4日解約
5	抵当権設定	平成13年8月6日	原因 平成13年8月4日金銭消費貸借同日設

		第23021号	定 債権額 金1億500万円 利息 年2・75% ただし、平成23年8月4日から年2・95% (ただし、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 連帯債務者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号 住宅金融公庫 (取扱店 株式会社宮崎銀行木花支店) 共同担保 目録(㊦)第4932号
付記1号	5番抵当権移転	平成25年5月27日 第15197号	原因 平成19年4月1日独立行政法人住宅金融支援機構法附則第3条第1項により承継 抵当権者 東京都文京区後楽一丁目4番10号 独立行政法人住宅金融支援機構
6	抵当権設定	平成13年8月6日 第23022号	原因 平成13年3月29日譲渡代金債権平成13年8月4日設定 債権額 金1億500万円 利息 年2・75% ただし、平成23年8月4日から年2・95% (ただし、月割計算。月未満の期間は、年365日日割計算) 損害金 年14・5% (年365日日割計算) 連帯債務者 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾千鶴 宮崎市青島二丁目7番33号 横尾純一 抵当権者 東京都千代田区五番町14番地の1 財団法人住宅改良開発公社 共同担保 目録(㊦)第4934号

共同担保目録			
記号及び番号	(㊦)第4932号	調製	平成13年8月6日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	宮崎市青島二丁目 91番の土地	5	余白
2	宮崎市青島二丁目 91番地 家屋番号 91番の建物	1	余白

共同担保目録			
記号及び番号	(㊦)第4934号	調製	平成13年8月6日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	宮崎市青島二丁目 91番の土地	6	余白
2	宮崎市青島二丁目 91番地 家屋番号 91番の建物	2	余白

\* 「登記の目的」欄に「相続人申告」と記載されている登記は、所有権の登記名義人(所有者)の相続人からの申出に基づき、登記官が職権で、申出があった相続人の住所・氏名等を付記したものであり、権利関係を公示するものではない。

\* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。



請求部	所在	宮崎市青島二丁目				地番	91番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年3月20日			備付年月日(原図)				補事項		

令和 7 年度 課税明細書

宮崎市		通知書番号 0000044315	宛名番号 00002362163				
①	② 所在地番 (町・大字 丁目・字)	⑩ 評価額 (円)		⑪ 合計税額 (円)			
区	③ 登記地目	④ 種 類	⑫ 固定前年度課税標準額 (円)	⑬ 固定課税標準額 (円)	⑭ 固定軽減税額等 (円)	⑮ 固定資産税 (円)	
分	④ 課税地目	⑥ 構 造	⑯ 都計前年度課税標準額 (円)	⑰ 都計課税標準額 (円)	⑱ 都計軽減税額等 (円)	⑲ 都市計画税 (円)	
	⑦ 地積 (m)	⑧ 床面積 (m)	⑩ 建物番号	⑪ 家屋番号	⑫ 建築年	⑬ 住宅用地の特例又は新築住宅等の軽減	⑭ 表示項目

青 樹 土 地	青島二丁目91		13850784	41551	
	宅地	2308464	2308464	0	32318
	宅地	4616928	4616928	0	9233
	621.00	住宅用地の特例該当です。			

- ・この課税明細書の見方については2ページ裏面をご覧ください。
- ・この課税明細書には、令和7年度の課税台帳及び補充課税台帳に登録された課税内容(1月1日現在)を記載しています。
- ・この課税明細書に記載してある課税標準額及び税額は端数処理していませんので、合計額が納税通知書とは一致しません。

# 令和 7年度 課税明細書

宮崎市		通知書番号 0000044314	宛名番号 00002362147				
①	② 所在地番 (町・大字 丁目・字)	③ 登記地目	④ 種類	⑤ 固定前年度課税標準額 (円)	⑥ 固定課税標準額 (円)	⑦ 固定軽減税額等 (円)	⑧ 合計税額 (円)
区	④ 課税地目	⑤ 構造	⑥ 都計前年度課税標準額 (円)	⑦ 都計課税標準額 (円)	⑧ 都計軽減税額等 (円)	⑨ 都市計面税 (円)	
分	⑦ 地積 (㎡)	⑧ 床面積 (㎡)	⑨ 建物番号	⑩ 家屋番号	⑪ 建築年	⑫ 住宅用地の特例又は新築住宅等の軽減	⑬ 表示項目

垂樹

青島二丁目9-1					47094764		753515
家 共同住宅					47094764	0	659326
屋 鉄筋コンクリート					47094764	0	94189
757.249.1			平成13年				
*** 以下 余 白 ***							

- ・この課税明細書の見方については2ページ裏面をご覧ください。
- ・この課税明細書には、令和 7年度の課税台帳及び補充課税台帳に登録された課税内容(1月1日現在)を記載しています。
- ・この課税明細書に記載してある課税標準額及び税額は端数処理していませんので、合計額が納税通知書とは一致しません。