

部屋No.	間取り	面積 (㎡)	契約状況	月額賃料					
				賃料	共益費	水道料	駐車場	合計	
1	1	4LDK	98.10 ㎡	契約中	70,000 円	込	11,550 円	7,700 円	89,250 円
2	101	1K	23.80 ㎡	契約中	37,000 円	2,000 円	3,000 円		42,000 円
3	102	1K	23.80 ㎡	契約中	37,000 円	2,000 円	3,000 円		42,000 円
4	201	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
5	202	1K	23.80 ㎡	空室	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
6	203	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
7	205	1K	23.80 ㎡	空室	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
8	206	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
9	207	1K	19.08 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
10	301	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
11	302	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
12	303	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
13	305	1K	23.80 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
14	306	1K	19.08 ㎡	契約中	38,000 円	2,000 円	3,000 円		43,000 円
合計					562,000 円	26,000 円	50,550 円	7,700 円	646,250 円

※207 室内洗濯機置き場へ変更済  
 ※306 室内洗濯機置き場へ変更済 家具3点セット設置

2025/12/1時点

満室時想定年間収入	
賃料	6,744,000 円
共益費	312,000 円
水道料	606,600 円
駐車場	92,400 円
合計	7,755,000 円

現状年間収入 (入居率 85%)	
賃料	5,832,000 円
共益費	264,000 円
水道料	534,600 円
駐車場	92,400 円
合計	6,723,000 円

※駐車場は1台は来客用で借り上げてあるため稼働率は常50%

## 購入経費

土地所有権移転登記費用	180,667 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
建物所有権移転登記費用	380,574 円	(概算)	登記免許税(別途 司法書士報酬等)
抵当権設定登記費用	308,000 円	(概算)	登記免許税(別途 諸費用)※7700万×0.4%
売買仲介手数料	2,607,000 円		報酬規程による(売上代金×3%+6万円+消費税)
不動産取得税(土地)	181,000 円	(概算)	令和7年度土地評価額 12,044,482 円
不動産取得税(建物)	571,000 円	(概算)	令和7年度建物評価額 19,028,721 円
火災保険料	500,000 円	(概算)	5年一括 概算

売買価格

77,000,000 円

購入経費合計

4,728,241 円

総合計費

81,728,241 円

※その他、金融機関により融資保証料が別途必要となります。

また、上記諸費用はシミュレーションによる概算表記でございます。実際の諸費用と変動する可能性もございますのでご注意ください。

## 建物管理費

	(月額)	(年額)	(備考)
水道料(共用)	35,000 円	420,000 円	概算
電気料(共用)	3,000 円	36,000 円	概算
借上げ駐車場(2台)	13,200 円	158,400 円	1台は1F4LDK専用 1台は来客用
インターネット使用料	20,020 円	240,240 円	J:COM
定期清掃費			定期清掃月4回/1日1回夜間巡回 1K管理料に込み
定率管理手数料	48,400 円	580,800 円	1F(4LDK)1戸5,500円 1K(13戸)42900円(1戸3300円)
固都税(土地)	3,345 円	40,140 円	令和7年度
固都税(建物)	26,958 円	323,496 円	令和7年度
管理費合計	149,923 円	1,799,076 円	

※外壁塗装工事が必要です。

※1Kタイプの洗濯機置場はバルコニーですが、何部屋かは室内設置タイプへリフォームしてあります。(詳細不明)

※4LDKの賃貸借契約上、借上げ月極駐車場は契約の継続が必要です。

表 題 部 (主である建物の表示)	調製	平成8年2月22日	不動産番号	3300000158141
所在図番号	余白			
所 在	熊本市黒髪二丁目 769番地			余白
	熊本市中央区黒髪二丁目 769番地			平成24年4月1日区制施行 平成24年4月25日登記
家屋番号	769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ルーフィング葺3階建	1階	145:70	平成2年2月18日新築
		2階	137:14	
		3階	115:80	
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8年2月22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	所有権保存	平成2年4月18日 第22000号	共有者 熊本市黒髪二丁目36番47号 持分2分の1 和田正則 熊本市黒髪二丁目36番47号 2分の1 和田テルヲ 順位1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8年2月22日
2	和田テルヲ持分全部移転	平成23年12月20日 第65164号	原因 平成23年8月26日贈与 共有者 熊本市九品寺五丁目2番40号 持分2分の1 多田隈周子
3	和田正則持分全部移転	平成23年12月26日 第66257号	原因 平成15年2月26日相続 所有者 熊本市九品寺五丁目2番40号 持分2分の1 多田隈周子
4	所有権移転	令和1年5月24日 第26559号	原因 令和1年5月24日売買 所有者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合 同 会 社 ま つ お か
付記1号	4番登記名義人住所変更	令和5年10月23日 第49613号	原因 令和5年9月23日本店移転 本店 熊本市中央区中央街12番16-504号

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	根抵当権設定	平成2年5月28日 第29182号	原因 平成2年5月28日設定 極度額 金5,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田テルヲ 根抵当権者 熊本市練兵町1番地 株 式 会 社 肥 後 銀 行 (取扱店 子飼橋支店) 共同担保 目録の第9039号 順位1番の登記を移記
2	条件付賃借権設定仮登記	平成2年5月28日 第29183号	原因 平成2年5月28日設定(条件 平成2年5月28日設定根抵当権の確定債権の債務不履行) 借賃 1月当り固定資産税年額の12分の1 支払期 毎月末日 存続期間 20年 特約 譲渡、転貸ができる 権利者 熊本市練兵町1番地 株 式 会 社 肥 後 銀 行 順位2番の登記を移記

	余白抹消	余白抹消	余白抹消
	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8年2月22日
3	1番根抵当権抹消	平成24年1月10日 第631号	原因 平成23年3月11日解除
4	2番仮登記抹消	平成24年1月10日 第632号	原因 平成23年3月11日解除
5	根抵当権設定	令和1年5月24日 第26560号	原因 令和1年5月24日設定 極度額 金4,800万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合同会社 まつおか 根抵当権者 熊本市中央区水前寺六丁目29番 20号 株式会社熊本銀行 (取扱店 水前寺支店) 共同担保 目録(り)第6079号

- \* 「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。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年2月22日	不動産番号	3300000153680
地図番号	(C9)32-3-1、3 2-3-2	筆界特定	余白		
所 在	熊本市黒髪二丁目			余白	
	熊本市中央区黒髪二丁目			平成24年4月1日区制施行 平成24年4月25日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
73番1	宅地	192:19		余白	
769番	余白	余白	:	①変更 〔昭和47年9月1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8年2月22日	
769番1	余白	201:34		③錯誤 年月日不詳一部地目変更 ①③769番1、769番2に分筆 地図作成 〔平成24年3月7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34年9月1日 第10849号	原因 昭和34年8月10日売買 所有者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 順位1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8年2月22日
2	所有権移転	平成23年12月26日 第66257号	原因 平成15年2月26日相続 所有者 熊本市九品寺五丁目2番40号 多田隈周子
3	所有権移転	令和1年5月24日 第26559号	原因 令和1年5月24日売買 所有者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合同会社まつおか
付記1号	3番登記名義人住所変更	令和5年10月23日 第49613号	原因 令和5年9月23日本店移転 本店 熊本市中央区中央街12番16-504号

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	根抵当権設定	平成1年11月22日 第65838号	原因 平成1年11月20日設定 極度額 金5,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 根抵当権者 熊本市練兵町1番地 株式会社肥後銀行 (取扱店 子飼橋支店) 共同担保 目録の第9039号 順位1番の登記を移記
付記1号	1番根抵当権更正	平成2年5月28日 第29181号	原因 錯誤 債務者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田テールラ 順位1番付記1号の登記を移記
2	条件付賃借権設定仮登記	平成1年11月22日 第65839号	原因 平成1年11月20日設定(条件 平成 1年11月20日根抵当権の確定債権の債務 不履行) 借賃 1月固定資産税年額の12分の1 支払期 毎月末日 存続期間 20年 特約 譲渡、転賃ができる 権利者 熊本市練兵町1番地 株式会社肥後銀行 順位2番の登記を移記

	余白抹消	余白抹消	余白抹消
	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8年2月22日
3	1番根抵当権抹消	平成24年1月10日 第631号	原因 平成23年3月11日解除
4	2番仮登記抹消	平成24年1月10日 第632号	原因 平成23年3月11日解除
5	根抵当権設定	令和1年5月24日 第26560号	原因 令和1年5月24日設定 極度額 金4,800万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合同会社 まつおか 根抵当権者 熊本市中央区水前寺六丁目29番 20号 株式会社 熊本銀行 (取扱店 水前寺支店) 共同担保 目録(ウ)第6079号

- \* 「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。

表 題 部 (土地の表示)		調製	平成8年2月22日	不動産番号	3300000153681
地図番号	(C9)32-3-2	筆界特定	余白		
所 在	熊本市黒髪二丁目			余白	
	熊本市中央区黒髪二丁目			平成24年4月1日区制施行 平成24年4月25日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積	町 反 取 器 別	原因及びその日付〔登記の日付〕	
98番4	畑	④	17:	98番から分筆 〔昭和38年8月21日〕	
余白	宅地		56:19:	②③昭和38年11月6日変更 〔昭和38年12月10日〕	
770番	余白	余白	:	①変更 〔昭和47年9月1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8年2月22日	
余白	余白		58:80	③錯誤 地図作成 〔平成24年3月7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38年12月10日 第30289号	原因 昭和38年11月7日売買 所有者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 順位2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8年2月22日
2	所有権移転	平成23年12月26日 第66257号	原因 平成15年2月26日相続 所有者 熊本市九品寺五丁目2番40号 多田隈周子
3	所有権移転	令和1年5月24日 第26559号	原因 令和1年5月24日売買 所有者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合同会社まつおか
付記1号	3番登記名義人住所変更	令和5年10月23日 第49613号	原因 令和5年9月23日本店移転 本店 熊本市中央区中央街12番16-504号

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	根抵当権設定	平成3年3月26日 第14771号	原因 平成3年3月25日設定 極度額 金5,400万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田正則 熊本市黒髪二丁目36番47号 和田テールヲ 根抵当権者 熊本市練兵町1番地 株式会社肥後銀行 (取扱店 子飼橋支店) 共同担保 目録の第9039号 順位1番の登記を移記
2	条件付質借権設定仮登記	平成3年3月26日 第14772号	原因 平成3年3月25日設定(条件 平成3年3月25日設定根抵当権の確定債権の債務不履行) 借賃 1月固定資産税年額の12分の1 支払期 毎月末日 存続期間 20年 特約 譲渡、転賃ができる 権利者 熊本市練兵町1番地 株式会社肥後銀行 順位2番の登記を移記
	余白抹消	余白抹消	余白抹消

	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8年2月22日
3	1番根抵当権抹消	平成24年1月10日 第631号	原因 平成23年3月11日解除
4	2番仮登記抹消	平成24年1月10日 第632号	原因 平成23年3月11日解除
5	根抵当権設定	令和1年5月24日 第26560号	原因 令和1年5月24日設定 極度額 金4,800万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合同会社 まつおか 根抵当権者 熊本市中央区水前寺六丁目29番 20号 株式会社 熊本銀行 (取扱店 水前寺支店) 共同担保 目録(り)第6079号

\* 「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。

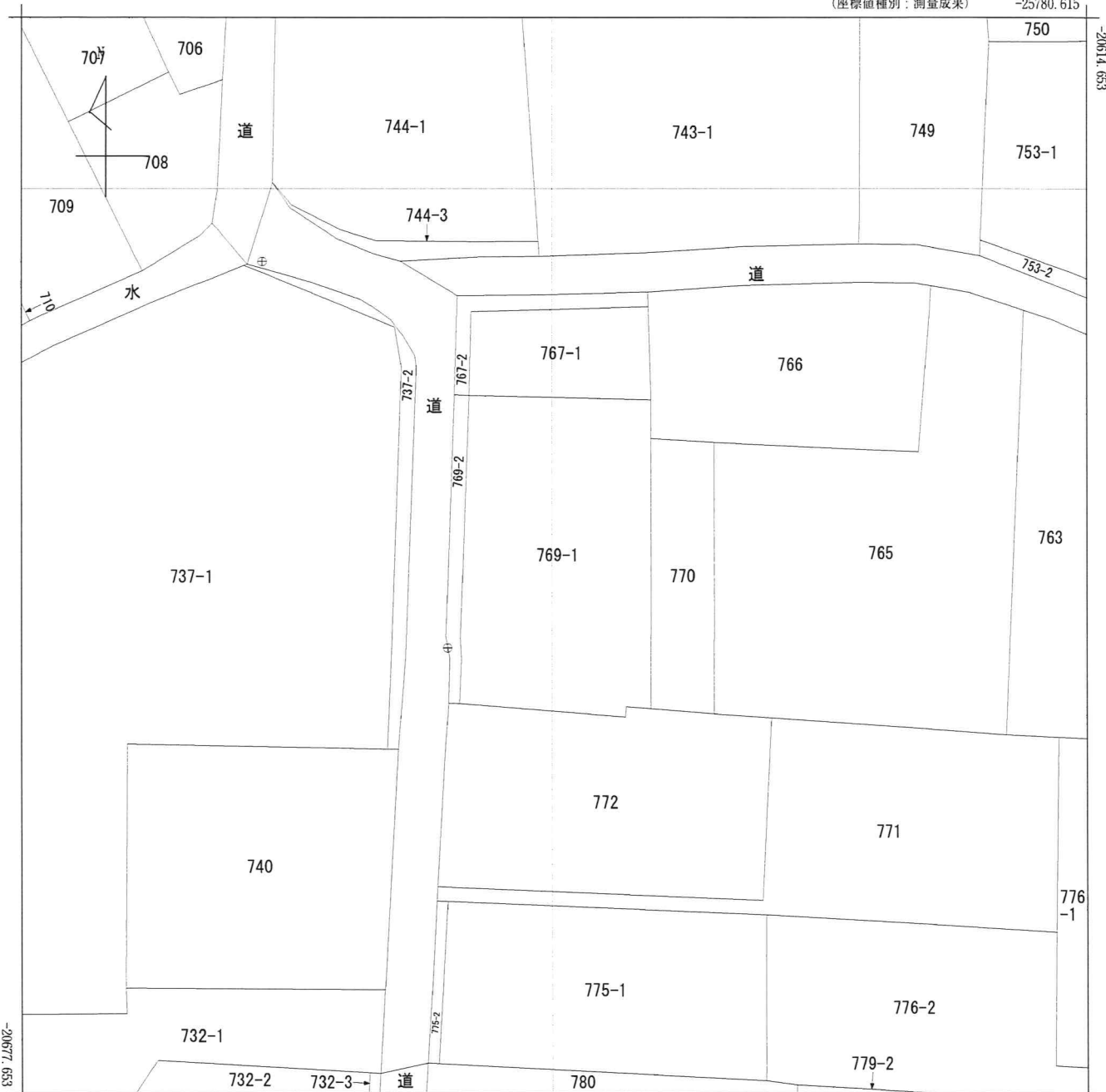
2026/01/16 15:24 現在の情報です。

表 題 部 (土地の表示)		調製	余白	不動産番号	3300001203107
地図番号	(C9)32-3-1	筆界特定	余白		
所 在	熊本市黒髪二丁目			余白	
	熊本市中央区黒髪二丁目			平成24年4月1日区制施行 平成24年4月25日登記	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m <sup>2</sup>		原因及びその日付〔登記の日付〕	
769番2	公衆用道路	14: : :		769番から分筆 地図作成 〔平成24年3月7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	平成23年12月26日 第66257号	原因 平成15年2月26日相続 所有者 熊本市九品寺五丁目2番40号 多田 隈 周 子 順位2番の登記を転写 平成24年3月7日登記
2	所有権移転	令和1年5月24日 第26559号	原因 令和1年5月24日売買 所有者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合 同 会 社 ま つ お か
付記1号	2番登記名義人住所変更	令和5年10月23日 第49613号	原因 令和5年9月23日本店移転 本店 熊本市中央区中央街12番16-504 号

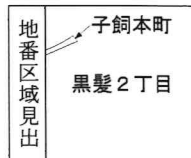
権 利 部 ( 乙 区 ) ( 所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 する 事 項 )			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	根抵当権設定	令和1年5月24日 第26560号	原因 令和1年5月24日設定 極度額 金4,800万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 熊本市西区横手一丁目5番16号 合 同 会 社 ま つ お か 根抵当権者 熊本市中央区水前寺六丁目29番 20号 株 式 会 社 熊 本 銀 行 (取扱店 水前寺支店) 共同担保 目録(ウ)第6079号

\* 「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。



-25843.115 (座標値種別：測量成果)

(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par又はhisai kihon\_H28kumamoto\_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊本市中央区黒髪二丁目				地番	769番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

# 令和 7年度 固定資産公課証明書 (土地・家屋)

( 1 / 1 )

納税義務者 住所 (所在地) 熊本市中央区中央街 1 2 番 1 6 - 5 0 4 号  
氏名 (名称) 合同会社 まつおか



区分	所在地	地目	台帳地積㎡	評価額円	小規模住宅用地㎡	固定資産税相当額	備考
		種類	床面積㎡	固定資産税課税標準額円	一般住宅用地㎡	都市計画税相当額	
家屋番号		構造	課税地積・面積㎡	都市計画税課税標準額円	非住宅用地㎡		
		共用土地持分 分子 / 分母					
家屋	中央区黒髪2丁目 769	共同住宅	398.64	19,028,721		266,402	
		鉄筋コン造		19,028,721		57,086	
	769						
土地	中央区黒髪2丁目 769-1	宅地	201.34	9,322,042	201.34	21,751	
				1,553,673		9,322	
				3,107,347			
土地	中央区黒髪2丁目 769-2	公衆用道路	14.00				
土地	中央区黒髪2丁目 770	宅地	58.80	2,722,440	58.80	6,352	
				453,740		2,722	
				907,480			
		以下余白					

※証明内容は賦課期日(令和 7年1月1日)現在了。

※この証明書には黒色の電子印を使用し、「すかし」等の不正防止処置を施してあります。 A220162C  
本庁 市民税課

交付番号  
11169430

本証明書に記載した固定資産について当庁備付けの固定資産課税台帳  
に登録してあることを証明します。

令和 7年 9月16日

※プリント文字で記載した証明内容に追加した手書きは、  
市長印で特に表示したもののほかは無効です。

熊本市長

大西 一史

