

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・マンション） 物件名：ドミールコンフォール				
所在地	住居表示	東京都江戸川区西瑞江5-1-4			
	地番	東京都江戸川区西瑞江5-1-4			
交通	都営新宿線 一之江駅 徒歩7分				
地積	902.9 m ² (273.12 坪) 公簿				
価格	11億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①準工業地域 / ②第1種中高層住居専用地域		
容積率	400% / 150%		建蔽率	60% / 60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	①防火地域 ②準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	有り		都市計画	無・有（ ）	
その他	最低限高度地区7m、景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法				
道路	西北側約35m（公道） / 西側約4m（公道） / 東側約6.3m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中		築年	平成11年 6月築	検済 有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺 13階			
	延床面積	2512.6 m ² (760.06 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入53,506,380円 月額収入4,458,865円 表面 利回り 4.49% 満室想定

※本物件には以下の附属建物があります

符号：1 種類：倉庫 構造：鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺平屋建

床面積：8.25m²

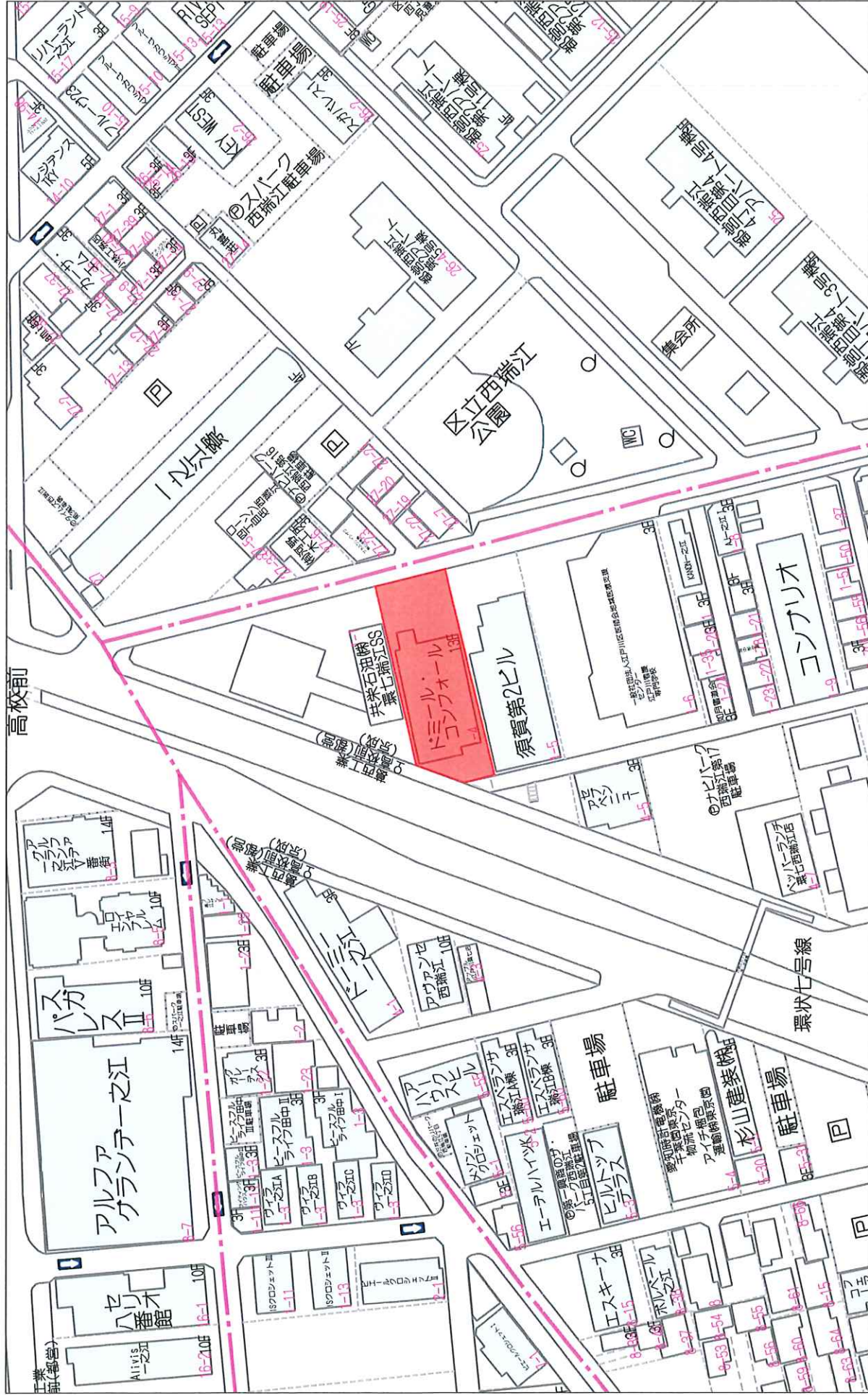
※上記土地面積には道路後退面積が約2.89m²含まれます

R6年度固都税額（相当額）：年額4,377,365円

R6年度固定資産評価額：土地229,628,550円 建物215,623,500円

物件ルート：売主⇒当社

万一、売却済みの場合はご容赦ください。



60m

1:1279

江戸川区, 東京都

Google ストリートビュー

2024年9月 他の日付を見る



Google

撮影日: 2024年9月 © 2025 Google



※当レントロールについては、更新時点における原簿敷数・棟型となっており、将来的に内容に変更の可能性がございます。
※基準賃料につきましては、築面や市場実況変動等により将来的に変動する可能性があります。
※空室の賃料につきましては、想定 の賃料 になります。

【単位:円】(税別)			
現況		入室想定	賃料稼働率
賃料(月額)	3,708,800	4,308,800	86.1%
駐車場賃料(月額)	90,065	150,065	60%
その他(月額)	0	0	-
月額総収入	3,798,865	4,458,865	85%
年間総収入	45,586,380	53,506,380	85%

稼働状況			稼働率
稼働戸数	23戸		88.5%
総戸数	26戸		
稼働中面積	1814.09㎡ (548.63坪)		89.0%
総賃貸面積	2039.00㎡ (616.65坪)		
駐車場稼働数	6台		
総台数	12台		50.0%

【単位:円】	
建物敷金等	5,570,200
(承継敷金等)	(5,570,200)
駐車場敷金	98,200
(承継敷金)	(0)
敷金合計	5,668,400
(承継敷金合計)	(5,570,200)

部屋 番号	用途	間取り	状況	入居者	賃貸面積		敷金等	承継敷金等	原簿約 開始日	直近契約 開始日	契約 終了日	賃料		備考欄(属性等)
					㎡	坪						賃料	共益費	
101	事務所		入居中	法人	157.71㎡	47.70坪	1,522,800	1,522,800	2018/02/01	2023/02/01	2028/1/31	470,000	9,853	用途:事務所・倉庫と記載有/駐車場P1利用中
201	住居		入居中	個人	75.89㎡	22.95坪	120,000	120,000	2025/05/22	2025/05/22	2027/05/21	120,000		5,226 定借(2年)
202	住居	3LDK	入居中	法人	74.46㎡	22.52坪	250,000	250,000	2019/09/20	2023/09/20	2025/09/19	125,000	12,000	面積75.99㎡と記載有/駐車場P7利用中
203	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	443,700	443,700	1999/08/01	2023/12/01	2025/11/30	147,900	12,000	139,900 6,955
301	住居	2SLDK	入居中	個人	74.46㎡	22.52坪	133,000	133,000	2022/01/26	2024/02/01	2028/01/31	125,000	12,000	137,000 6,083 定借(2年)
302	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	443,700	443,700	1999/08/01	2023/12/01	2025/11/30	147,900	12,000	159,900 6,955
401	住居	入居中	個人		74.46㎡	22.52坪	122,000	122,000	2014/07/01	2023/12/01	2025/11/30	122,000	12,000	134,000 5,950 駐車場P4利用中
402	住居	3LDK	入居中	法人	75.99㎡	22.98坪	125,000	125,000	2021/04/17	2025/04/16	2027/04/16	140,000	12,000	152,000 6,612
501	住居	入居中	個人		74.46㎡	22.52坪	160,000	160,000	2023/07/08	2025/07/08	2027/07/27	189,000		189,000 8,393 賃料160,000円→189,000円 2025/7/8~
502	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	134,000	134,000	2013/03/08	2024/04/01	2026/3/31	134,000	12,000	146,000 6,351 定借(2年)
601	住居	3LDK	入居中	法人	74.46㎡	22.52坪	250,000	250,000	2020/4/10	2024/4/10	2026/4/9	125,000	10,000	135,000 5,995
602	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	123,000	123,000	2020/6/8	2024/6/8	2026/6/7	123,000	12,000	135,000 5,872
701	住居	入居中	法人		74.46㎡	22.52坪	170,000	170,000	2024/6/25	2024/6/25	2026/6/24	170,000		170,000 7,549
702	住居	入居中	個人		75.99㎡	22.98坪	164,000	164,000	2023/10/9	2023/10/9	2025/10/8	164,000		164,000 7,134
801	住居	2SLDK	空室		74.46㎡	22.52坪	0	0	-	-	-	180,000	20,000	200,000 8,881
802	住居	3LDK	空室		75.99㎡	22.98坪	0	0	-	-	-	180,000	20,000	200,000 8,699
901	住居	2SLDK	入居中	個人	74.46㎡	22.52坪	135,000	135,000	2012/1/31	2023/8/1	2025/7/31	156,000	12,000	168,000 7,460 賃料126,000円→156,000円 2025/8/1~
902	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	125,000	125,000	2015/12/1	2023/12/1	2025/11/30	125,000	12,000	137,000 5,959 駐車場P3利用中
1001	住居	2SLDK	入居中	個人	74.46㎡	22.52坪	135,000	135,000	2012/3/24	2023/8/1	2025/7/31	126,000	12,000	138,000 6,128
1002	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	126,000	126,000	2018/12/29	2024/12/29	2028/12/28	141,000	12,000	153,000 6,655
1101	住居	2SLDK	入居中	個人	74.46㎡	22.52坪	126,000	126,000	2015/11/1	2023/12/1	2025/11/30	126,000	12,000	138,000 6,128
1102	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	126,000	126,000	2015/9/20	2023/12/1	2025/11/30	126,000	12,000	138,000 6,003 駐車場P10利用中
1201	住居	2SLDK	空室		74.46㎡	22.52坪	0	0	-	-	-	180,000	20,000	200,000 8,881
1202	住居	3LDK	入居中	法人	75.99㎡	22.98坪	126,000	126,000	2019/4/1	2025/4/1	2027/3/31	138,000	12,000	150,000 6,525
1301	住居	2SLDK	入居中	個人	74.46㎡	22.52坪	384,000	384,000	2001/9/13	2023/12/1	2025/11/30	128,000	12,000	140,000 6,217 駐車場P8利用中
1302	住居	3LDK	入居中	個人	75.99㎡	22.98坪	126,000	126,000	2020/1/6	2024/1/6	2026/1/5	126,000	12,000	138,000 6,003

駐車場 番号	状況	賃借人	敷金	承継敷金	原簿約 開始日	直近契約 開始日	契約 終了日	賃料	備考欄(属性等)
1	賃貸中	個人	17,600	0	2020/05/01	2024/05/01	2026/04/30	16,000	601号室/自動更新(2年)
2	空室		0	0	-	-	-	10,000	
3	空室		0	0	-	-	-	10,000	
4	賃貸中	個人	16,000	0	2019/12/01	2023/12/01	2025/11/30	14,815	401号室/自動更新(2年)
5	賃貸中	個人	15,000	0	2017/04/01	2023/12/01	2025/11/30	13,889	902号室/自動更新(2年)
6	空室		0	0	-	-	-	10,000	
7	賃貸中	個人	17,600	0	2021/05/20	2025/05/20	2027/05/19	16,000	202号室/自動更新(2年)
8	賃貸中	個人	16,000	0	2017/12/01	2023/12/01	2025/11/30	14,546	1301号室/自動更新(2年)
9	空室		0	0	-	-	-	10,000	
10	賃貸中	個人	16,000	0	2019/12/01	2023/12/01	2025/11/30	14,815	1102号室/自動更新(2年)
11	空室		0	0	-	-	-	10,000	
12	空室		0	0	-	-	-	10,000	

案件名	部屋	備考	控除精算年月
修繕・工事代	701	701号室 網戸張替及び水漏れ補修	2021/11
修繕・工事代	801	801号室 洗面台水栓カートリッジ交換	2021/12
修繕・工事代	1002	1002号室 排水詰まり除去	2022/01
修繕・工事代	802	浴室シャワー水栓、洗面台水栓補修	2022/02
修繕・工事代	1102	洗面水栓交換	2022/02
その他支払	1102	排水管洗浄	2022/02
修繕・工事代	1101	キッチン下収納扉固定	2022/03
修繕・工事代	1001	ドアノブ修繕	2022/03
修繕・工事代		貯水槽清掃	2022/04
修繕・工事代	1102	洗面台上部固定工事	2022/04
修繕・工事代	501	ドアレバーラッチ・スイッチ交換	2022/05
その他支払		倉庫内物品廃棄処分他	2022/05
修繕・工事代	203	ガスコンロ交換	2022/06
修繕・工事代		機械式駐車場改修	2022/06
修繕・工事代	1302	スイッチ交換	2022/06
修繕・工事代	602	洗面水栓交換	2022/06
修繕・工事代		LED照明設置工事	2022/07
修繕・工事代		消火栓ポンプ漏水緊急対応	2022/07
修繕・工事代	501	給湯器修理	2022/07
修繕・工事代	701	寝室照明スイッチ交換	2022/08
修繕・工事代	801	洗面室スイッチ交換	2022/08
その他支払		排水管洗浄	2022/08
修繕・工事代	401	給湯器交換	2022/08
その他支払		地下ピット汲み取り作業	2022/09
修繕・工事代	1002	照明スイッチ交換	2022/09
修繕・工事代	701	洗面カートリッジ交換	2022/09
修繕・工事代		屋内消火栓呼水水槽交換工事	2022/10
修繕・工事代		消火ポンプ制御盤リレー交換工事	2022/11
修繕・工事代	1101	洗面台排水不良修理 完了日11月14日	2022/11
修繕・工事代	502	浴室水栓交換工事	2022/11
修繕・工事代	1201	ガスコンロ点火不良修理	2022/12
修繕・工事代	1302	玄関扉レバーハンドル固定修理	2022/12
修繕・工事代	1302	LD照明スイッチ交換	2023/01
修繕・工事代	902	玄関照明スイッチ交換工事	2023/01
修繕・工事代	902	浴室水栓交換工事	2023/02
修繕・工事代	801	玄関シリンダー施錠不良修理	2023/04
修繕・工事代	702	水栓交換工事	2023/05
修繕・工事代	202	洗面室照明スイッチ交換	2023/05
修繕・工事代	1001	キッチン天井照明器具交換	2023/05
修繕・工事代	1101	洋室照明スイッチ交換	2023/05
その他支払		自転車処分代	2023/05
原状回復工事	501		2023/06
修繕・工事代	1302	LD入口扉ラッチ交換	2023/06
修繕・工事代		消防設備指摘事項改修工事	2023/06
修繕・工事代	1001	レンジフード交換工事	2023/06
修繕・工事代	1001	水栓類交換工事	2023/06
修繕・工事代	901	キッチン天井照明器具交換	2023/06
修繕・工事代	901	玄関シリンダー錠交換	2023/06
修繕・工事代	701	洗面化粧台交換工事	2023/06
修繕・工事代		宅配ボックス修理代	2023/07
修繕・工事代		駐輪場整備工事	2023/07
修繕・工事代	702	レンジフード交換	2023/08
修繕・工事代	1301	LDK・トイレ照明・換気扇用スイッチ交換	2023/08
修繕・工事代	1301	キッチン水栓給水給湯管入替作業	2023/08

その他支払	1302	バス換気乾燥機点検調査	2023/08
修繕・工事代		管理人室 エアコン交換工事	2023/09
修繕・工事代	203	浴室照明スイッチ交換	2023/09
原状回復工事	702		2023/09
修繕・工事代	402	キッチン天井照明器具交換	2023/10
修繕・工事代	402	網戸新規作製	2023/10
修繕・工事		各所整備工事(エントランスアプローチ等)	
その他支払		植栽剪定・除草作業	2023/10
修繕・工事代		エントランス扉塗装工事	2023/10
修繕・工事代	1002	洗濯排水不良修理	2023/12
修繕・工事代		23/11 エレベーターカゴ内意匠工事	2023/12
修繕・工事代	203	キッチン水栓止水不良工事	2023/12
修繕・工事代		低層階屋上排水溝詰り除去	2024/01
修繕・工事代	501	LD入口扉開閉不良修理	2024/01
修繕・工事代	802	玄関天井照明用スイッチ作動不良修理	2024/01
修繕・工事代	1101	浴槽循環金具交換	2024/01
修繕・工事代		24/1 非常放送用バッテリー交換	2024/02
修繕・工事代		24/1 建築設備点検指摘箇所改修	2024/02
修繕・工事代		24/1 設備工事	2024/02
修繕・工事代	1002	洗面水栓交換工事	2024/02
修繕・工事代	1101	キッチン天井照明用スイッチ交換	2024/02
原状回復工事	701		2024/04
修繕・工事代	901	LD入口扉ラッチ交換	2024/04
修繕・工事代	901	洗浄便座取付工事	2024/04
その他支払	402	トイレ吊戸丁番固定及び玄関シンダー調整	2024/05
その他支払	1302	LD入口扉レバーハンドル固定修理	2024/05
修繕・工事代	1301	洗面室天井照明スイッチ交換	2024/05
修繕・工事代	203	洗面台排水不良修理	2024/06
修繕・工事代		ガラス交換工事	2024/06
修繕・工事代	602	洗面化粧台交換	2024/07
修繕・工事代	1201	浴槽循環金具交換工事	2024/07
修繕・工事代	1201	エアコン作動不良点検修理	2024/07
修繕・工事代	802	エアコンルーバー不良修理	2024/09
その他支払	802	LD入口扉開閉不良修理	2024/09
修繕・工事代	1002	浴室シャワーフック交換	2024/09
修繕・工事代	602	トイレ止水不良修理	2024/09



台帳記載事項証明書

建築主氏名 中里 明

建築場所 江戸川区西瑞江五丁目1番4

建築物用途 共同住宅, 店舗

工事種別	新築
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	地上 13 階 地下 0 階
敷地面積	911.19 m ²
建築面積	402.77 m ²
延べ面積	2,604.68 m ²

建築確認

確認年月日 平成10年2月4日
確認済証番号 H09確認建築江戸川区01503
確認済証交付機関 江戸川区

完了検査

交付年月日 平成11年6月30日
検査済証番号 H11確済建築江戸川区00129
検査済証交付機関 江戸川区

上記内容は、台帳記載事項のとおりであることを証明します。

06 都建調証第 3488 号

令和6年10月24日

江戸川区長 斉 藤

