

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：コウセツビル				
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西6-15-1			
	地番	東京都江戸川区東葛西6-15-1、14			
交通	東京メトロ東西線 葛西駅 徒歩4分				
地積	801.57 m ² (242.47 坪) 公簿				
価格	10億9000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①近隣商業地域 / ②第1種住居地域		
容積率	400% / 300%		建蔽率	80% / 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	②第2種高度地区	
日影規制	②5h-3h/4m		都市計画	無・有（ ）	
その他	景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、航空法				
道路	西側約9m（公道）間口約21.93m ² / 南側約15m（公道）間口約28.05m ²				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和59年 10月築	検済	
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階			
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入57,856,800円 月額収入4,821,400円 表面 利回り 5.30% 満室想定

総戸数：30戸 駐車場：4区画

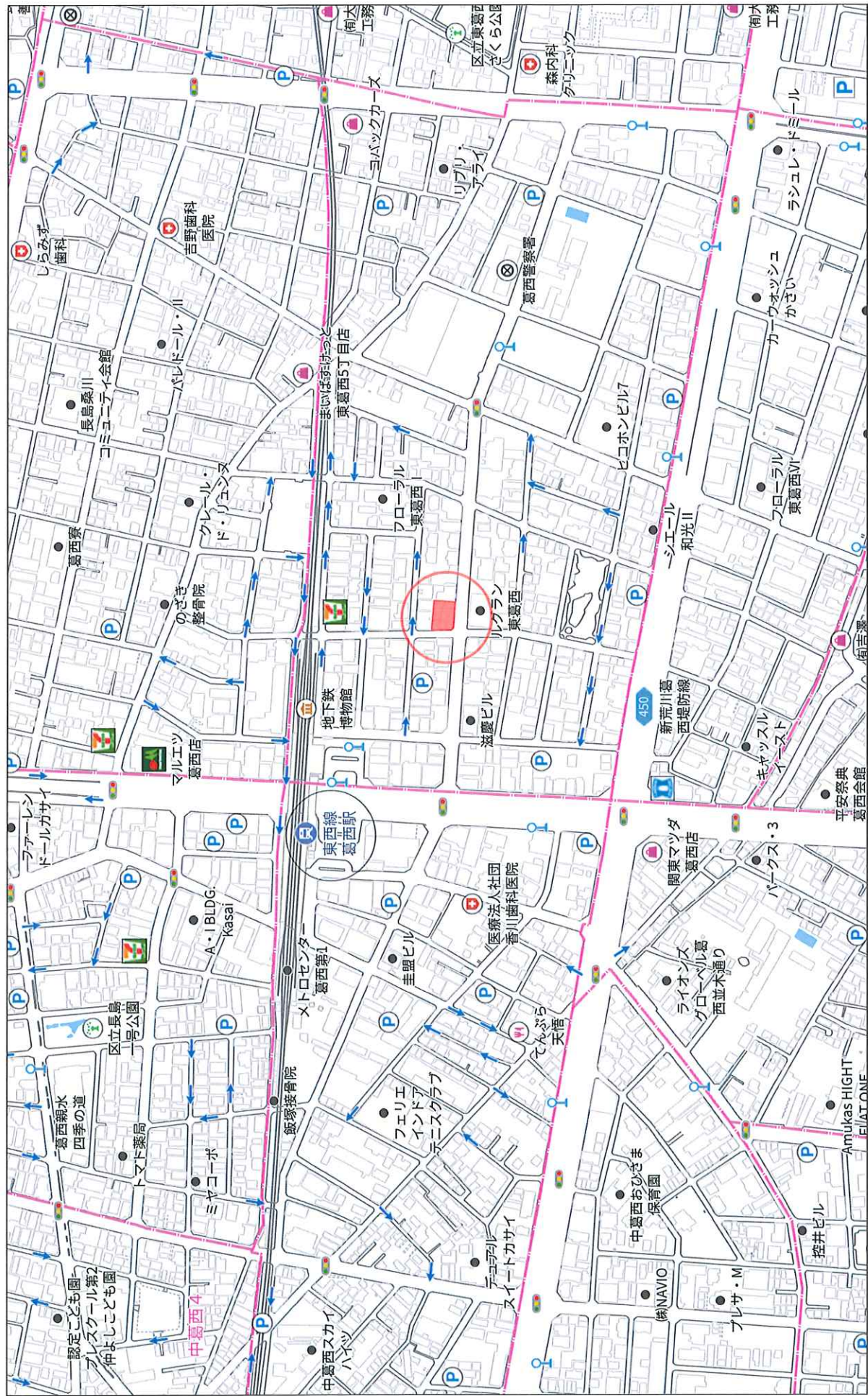
築年数：新築時、昭和59年10月 増築時、平成10年6月

面積：1821.38m²（550.96坪）内増築部分897.87m²

①西側道路から20m迄 20mを超える部分が②

- ・機械式駐車場がありますが、現在下段が使用不可です
- ・平成10年6月に南東側建物および北西側建物が増築されております
（増築時検査済証有り）

物件ルート：売主⇒当社

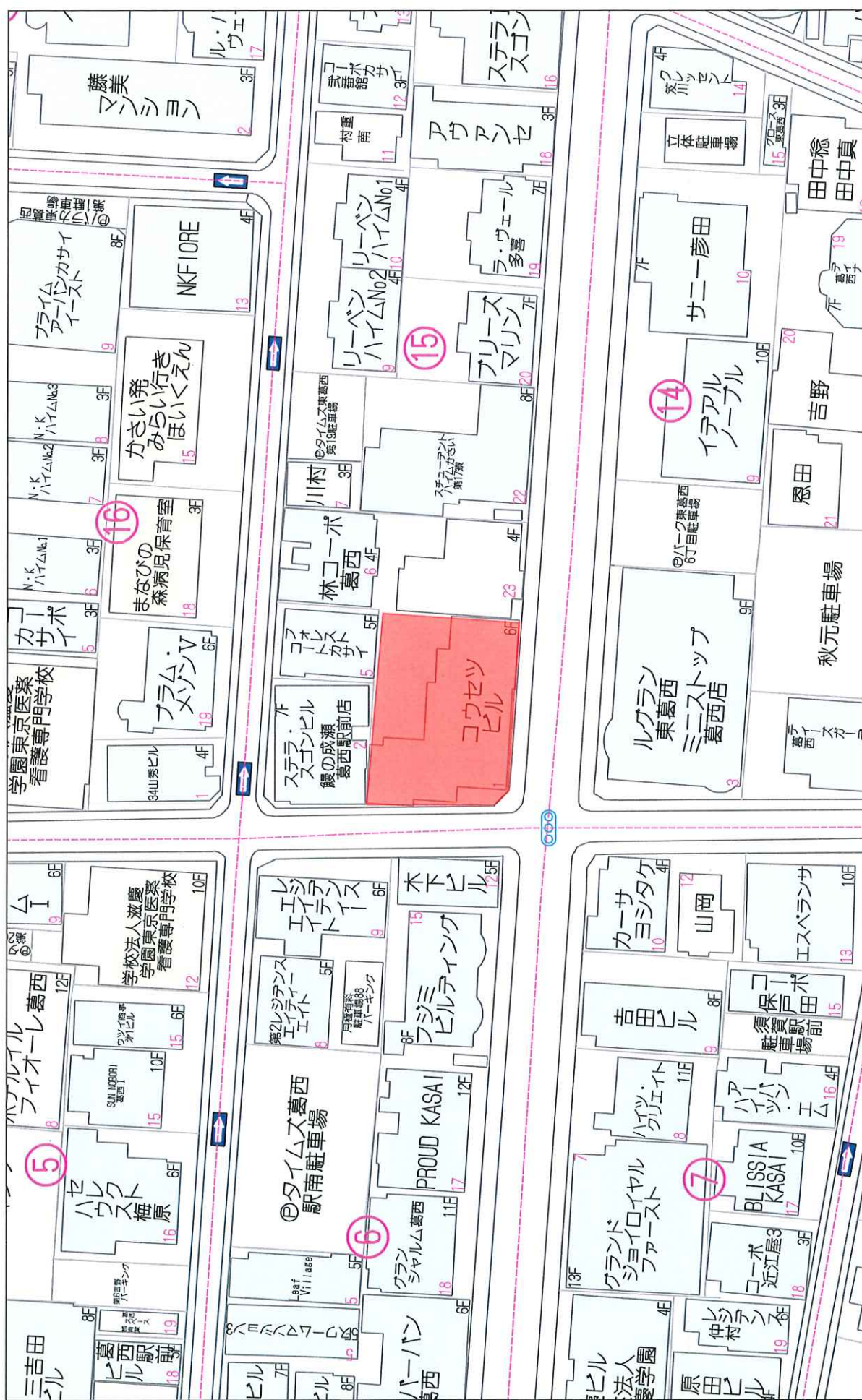


280m

Copyright(C)2025 ZENRIN CO., LTD.

株式会社ミタ・コーポレーション
P220002980-20251204120526

無断複製を禁ず



40m

1:887

単位:円(税別)

	現況		賃料稼働率	
	用途	間取り	状況	入居者
賃料(月額)	3,920,400	4,701,400	決着想定	83.4%
駐車場賃料(月額)	60,000	120,000	50%	
その他(月額)	0	0	-	
月額総収入	3,980,400	4,821,400	83%	
年間総収入	47,764,800	57,856,800	83%	

単位:円

稼働状況		稼働率	
稼働戸数	27戸		90.0%
総戸数	30戸		
稼働中面積	1393.23㎡ (421.35坪)		85.6%
総賃賃面積	1628.27㎡ (492.44坪)		
駐車場稼働数	3台		
総台数	7台		42.9%

単位:円

敷金	
建物敷金等	8,487,000
(保証敷金等)	(8,348,000)
駐車場敷金	40,000
(保証敷金)	(40,000)
敷金合計	8,527,000
(保証敷金合計)	(8,388,000)

単位:円(税別)

部屋番号	用途	間取り	状況	入居者	原契約開始日	賃賃面積㎡	坪	敷金等	保証敷金等	原契約開始日	更新契約開始日	更新契約終了日	賃料		備考欄(高性等)
													賃料	共益費	
101	店舗	1LDK	入居中	法人	93.60㎡	28.31坪		1,740,000	1,740,000	2015/08/10	2021/08/10	2024/08/09	290,000	290,000	更新契約書なし
102	店舗	2DK	入居中	法人	56.16㎡	16.98坪		340,000	340,000	1998/09/25	2024/09/25	2027/09/24	220,000	20,000	
103	店舗	1LDK	入居中	法人	48.20㎡	14.59坪		1,792,000	1,792,000	2006/04/05	2024/04/05	2027/04/04	175,200	29,200	駐車場P6利用中
105	店舗	1LDK	入居中	法人	49.25㎡	14.89坪		600,000	600,000	2021/04/27	2024/04/27	2027/04/26	200,000	200,000	駐車場P6利用中
106	店舗	1LDK	入居中	法人	31.54㎡	9.54坪		200,000	200,000	2018/11/01	2024/11/01	2027/10/31	100,000	100,000	10,482
201	店舗	1LDK	入居中	法人	101.83㎡	30.80坪		1,500,000	1,500,000	2001/03/26	2025/03/26	2028/03/25	250,000	62,000	
202	事務所	1LDK	入居中	法人	48.60㎡	14.70坪		234,000	234,000	2001/05/01	2023/04/01	2026/03/31	140,000	10,000	毎年敷金5%償却・解約時敷金20%償却の文言有
203	住居	1LDK	入居中	個人	49.41㎡	14.94坪		87,000	87,000	2018/05/25	2025/05/25	2027/05/24	87,000	10,000	103.201号室と同一賃借人
205	住居	2LDK	入居中	個人	52.14㎡	15.77坪		149,000	10,000	2025/11/15	2027/11/15	2027/11/14	149,000	10,000	
206	住居	1K	入居中	個人	29.44㎡	8.90坪		0	0	2011/12/23	2023/12/23	2025/12/22	66,000	8,000	
207	住居	1K	空室		29.44㎡	8.90坪		0	0				99,000	5,000	
301	住居	1LDK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		149,000	149,000	2025/12/19	2025/12/19	2027/12/18	149,000	10,000	フリーレント:12/19~1/28
302	住居	2DK	入居中	法人	48.60㎡	14.70坪		149,000	149,000	2025/11/22	2025/11/22	2027/11/21	149,000	10,000	
303	住居	2DK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		115,000	115,000	2024/09/01	2024/09/01	2026/08/31	115,000	10,000	
305	住居	1LDK	入居中	個人	49.41㎡	14.94坪		90,000	90,000	2014/08/30	2024/08/30	2026/08/29	90,000	10,000	
306	住居	2LDK	入居中	個人	52.14㎡	15.77坪		105,000	105,000	2018/10/01	2024/10/01	2026/09/30	105,000	10,000	
307	住居	1K	入居中	個人	29.44㎡	8.90坪		166,000	166,000	2003/04/12	2025/04/12	2027/04/11	78,000	10,000	
308	住居	1K	退去予定	個人	29.44㎡	8.90坪		75,000	75,000	2024/02/01	2024/02/01	2026/01/31	99,000	5,000	
401	住居	1R	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		134,000	134,000	2025/10/25	2025/10/25	2027/10/24	134,000	10,000	解約日:1/31 申込有[申込賃料]99,000円[共益費]5,000円
402	住居	1LDK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		100,000	100,000	2018/08/04	2024/08/04	2026/08/03	100,000	10,000	
403	住居	1LDK	空室		48.60㎡	14.70坪		0	0				149,000	10,000	
405	住居	1LDK	入居中	個人	49.41㎡	14.94坪		99,000	99,000	2015/08/01	2025/08/01	2027/07/31	99,000	10,000	
406	住居	2LDK	入居中	個人	52.14㎡	15.77坪		0	0	2015/05/22	2025/05/22	2027/05/21	108,000	10,000	駐車場P7利用中
407	住居	2LDK	入居中	個人	60.74㎡	18.37坪		120,000	120,000	2024/05/25	2024/05/25	2026/05/24	120,000	10,000	
501	住居	2DK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		105,000	105,000	2024/04/21	2024/04/21	2026/04/20	105,000	10,000	
502	住居	2DK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		100,000	100,000	2018/04/21	2024/04/21	2026/04/20	100,000	10,000	
503	住居	1LDK	入居中	個人	48.60㎡	14.70坪		117,000	117,000	2024/04/11	2024/04/11	2026/04/10	117,000	10,000	
505	住居	4LDK	空室		157.00㎡	47.49坪		0	0				498,000	20,000	
506	住居	2LDK	入居中	法人	60.74㎡	18.37坪		107,000	107,000	2015/09/01	2025/09/01	2027/08/31	107,000	10,000	
601	住居	2LDK	入居中	個人	60.74㎡	18.37坪		154,000	154,000	2025/10/31	2025/10/31	2027/10/30	154,000	10,000	

単位:円(税別)

駐車場番号	状況	賃借人	敷金	保証敷金	原契約開始日	更新契約開始日	更新契約終了日	賃料	備考欄(高性等)
1	空室		0	0	-	-	-	0	505号室賃料に含む
2	空室		0	0	-	-	-	20,000	
3	空室		0	0	-	-	-	20,000	
4	空室		0	0	-	-	-	20,000	
5	賃貸中	法人	20,000	20,000	-	2025/07/01	2026/06/30	20,000	原契約書なし
6	賃貸中	法人	20,000	20,000	2024/6/1	2026/6/1	2026/5/31	20,000	105号室
7	賃貸中	個人	0	0	2023/4/1	2025/4/1	2026/3/31	20,000	406号室

単位:円(税別)

その他	賃借人	賃料	備考欄(高性等)
自動販売機			2台、月額変動制