

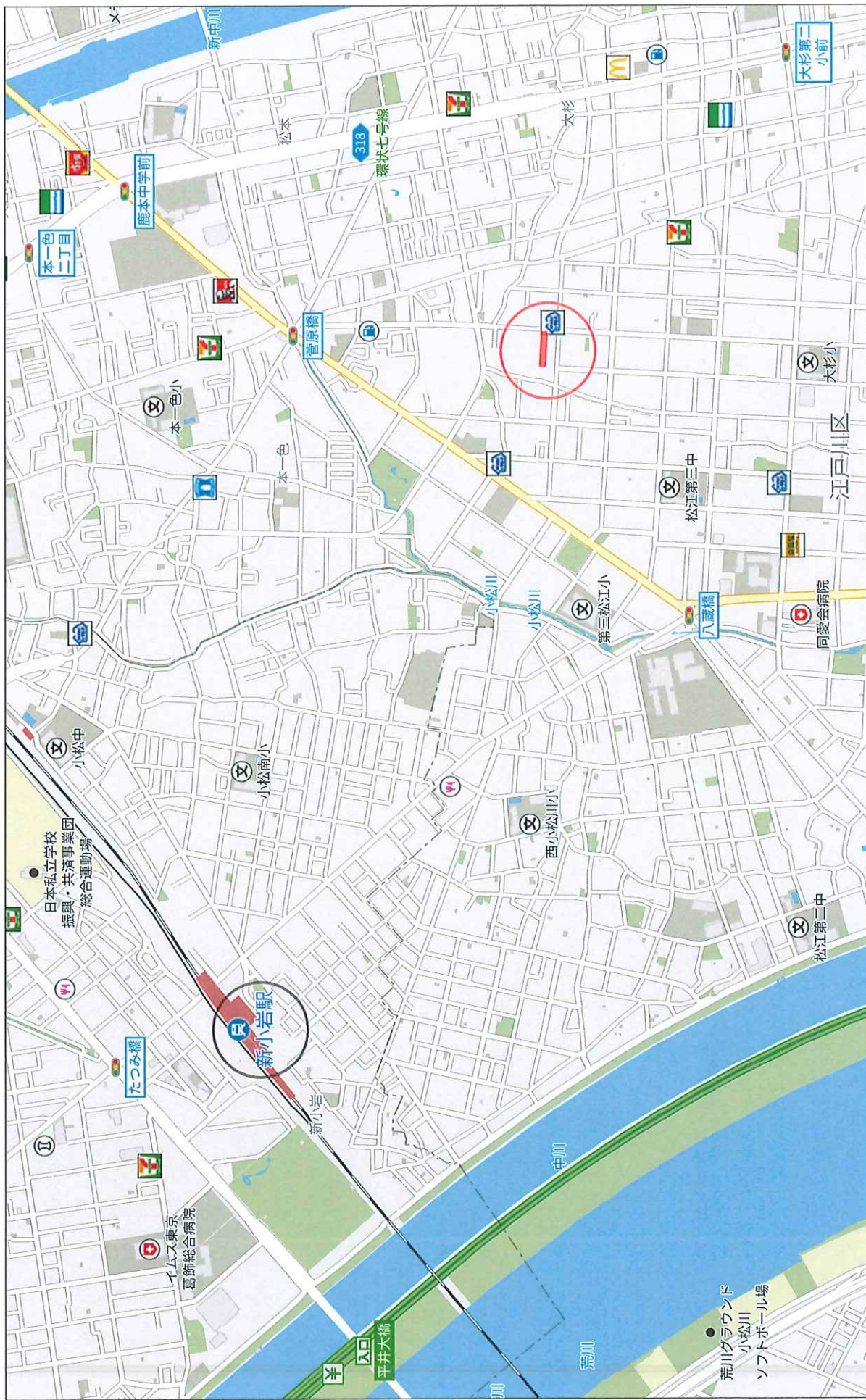
用途	収益物件（一棟）・アパート 物件名：Natura新小岩				
所在地	住居表示	東京都江戸川区中央3-13-24			
	地番	東京都江戸川区中央3-552			
交通	JR総武本線 新小岩駅 徒歩23分 / JR総武本線新小岩駅バス乗車14分 「NTT江戸川支店前」停留所下車 徒歩2分				
地積	1190 m ² (359.97 坪)				
価格	4億8850万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	準工業地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	第2種高度地区	
日影規制	4 h -2.5 h /4m		都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東側約10.8m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成13年 10月築	検済	有
建物	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階			
	延床面積	953.96 m ² (288.57 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

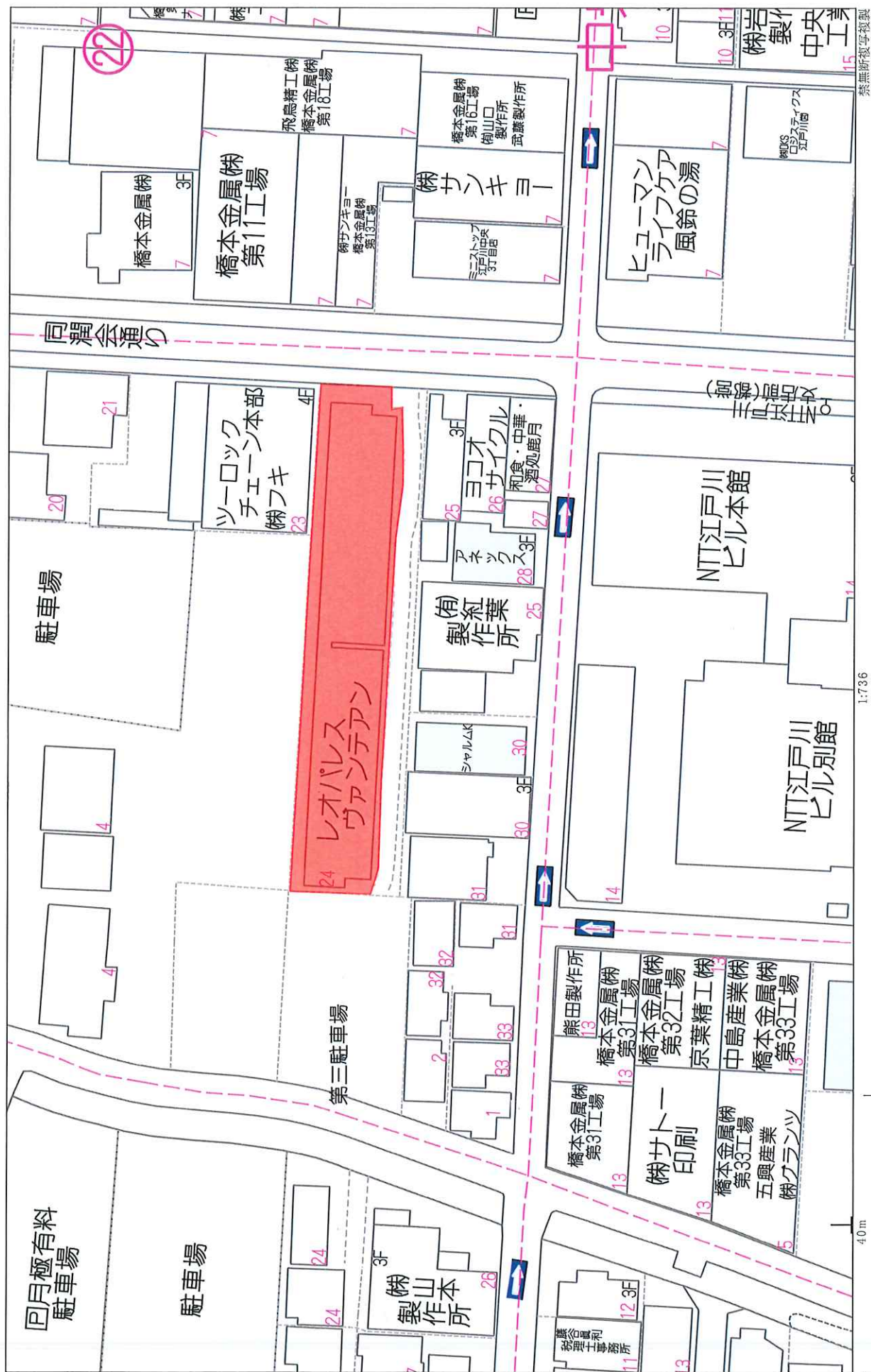
備考 年額収入34,418,256円 月額収入2,868,188円 表面 利回り 7.04% 満室想定

- ・ 官民ともに境界確定済
- ・ 土地300㎡以上、事業用資産の買換の特例の適用対象となります
- ・ 本物件の物理的耐用年数は約40年（残存約17年）となります（別途報告書有り）

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。





1:736

40m

禁無断複写複製

株式会社ミタ・コーポレーション
P2200002980-20250214153028



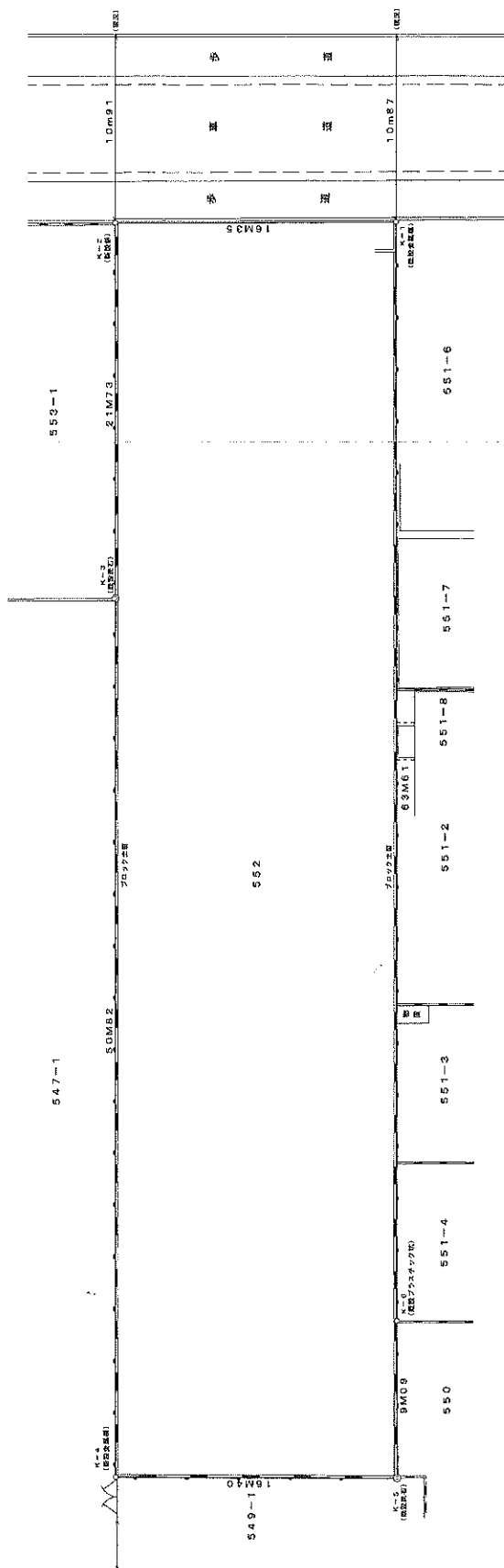
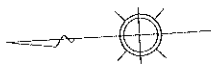


地番区域見出
中央3丁目

請求部	所在	江戸川区中央三丁目				地番	552番			
出力縮	1/500	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					備付年月日(原図)			補事項	方位不明	

面積計算

NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	(Y _n -Y _{n-1})
K-1	-32059.346	3679.114	-32058.86	3679.114	0.000
K-2	-32052.012	3679.960	-32058.86	3679.114	0.846
K-3	-32052.012	3679.960	-32052.012	3679.960	0.000
K-4	-32059.346	3679.114	-32052.012	3679.960	-0.846
K-5	-32064.384	3606.811	-32059.346	3679.114	-0.723
K-6	-32064.384	3615.597	-32064.384	3606.811	0.786
合計					0.000
1					1199.365
2					1199.365
3					1199.365
4					1199.365
5					1199.365
6					1199.365



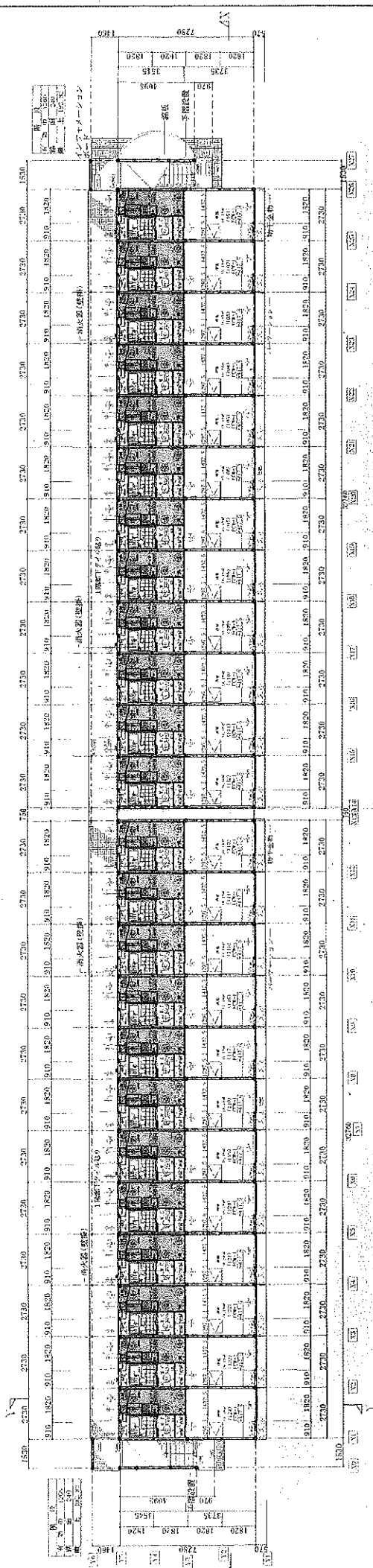
凡例

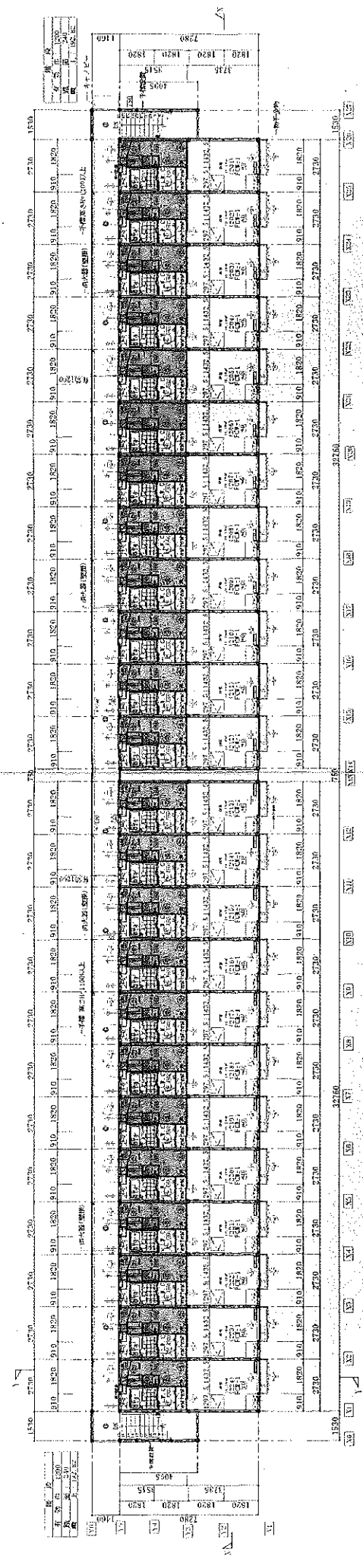
境界石及線

境界点及線

場所	江戸川区中央三丁目552番
種別	地積図
図面番号	No. 28391号
測量年月日	平成30年8月23日
工事	42-1330 尺200
調査測量株式会社	才才八調査測量株式会社
代表取締役	代表取締役 才才八調査測量株式会社

注) 本図は測量成果 (K-1~K-2) は、平成30年6月20日に江戸川区土木部測量課測量課長の立会により確定した。
又、底々境界点 (K-2~K-6・K-1) は、平成30年6月20日・6月23日に関係士紳所長等の参加により確定した。
前、測量土地551番4は、測量測量課・平成12年2月18日締結) により測量済みである。

[illegible]



東 北		西 南		東 南		西 北	
1550		1550		1550		1550	
1560		1560		1560		1560	
1570		1570		1570		1570	
1580		1580		1580		1580	
1590		1590		1590		1590	
1600		1600		1600		1600	
1610		1610		1610		1610	
1620		1620		1620		1620	
1630		1630		1630		1630	
1640		1640		1640		1640	
1650		1650		1650		1650	
1660		1660		1660		1660	
1670		1670		1670		1670	
1680		1680		1680		1680	
1690		1690		1690		1690	
1700		1700		1700		1700	
1710		1710		1710		1710	
1720		1720		1720		1720	
1730		1730		1730		1730	
1740		1740		1740		1740	
1750		1750		1750		1750	
1760		1760		1760		1760	
1770		1770		1770		1770	
1780		1780		1780		1780	
1790		1790		1790		1790	
1800		1800		1800		1800	
1810		1810		1810		1810	
1820		1820		1820		1820	
1830		1830		1830		1830	
1840		1840		1840		1840	
1850		1850		1850		1850	
1860		1860		1860		1860	
1870		1870		1870		1870	
1880		1880		1880		1880	
1890		1890		1890		1890	
1900		1900		1900		1900	
1910		1910		1910		1910	
1920		1920		1920		1920	
1930		1930		1930		1930	
1940		1940		1940		1940	
1950		1950		1950		1950	
1960		1960		1960		1960	
1970		1970		1970		1970	
1980		1980		1980		1980	
1990		1990		1990		1990	
2000		2000		2000		2000	
2010		2010		2010		2010	
2020		2020		2020		2020	
2030		2030		2030		2030	
2040		2040		2040		2040	
2050		2050		2050		2050	
2060		2060		2060		2060	
2070		2070		2070		2070	
2080		2080		2080		2080	
2090		2090		2090		2090	
2100		2100		2100		2100	
2110		2110		2110		2110	
2120		2120		2120		2120	
2130		2130		2130		2130	
2140		2140		2140		2140	
2150		2150		2150		2150	
2160		2160		2160		2160	
2170		2170		2170		2170	
2180		2180		2180		2180	
2190		2190		2190		2190	
2200		2200		2200		2200	
2210		2210		2210		2210	
2220		2220		2220		2220	
2230		2230		2230		2230	
2240		2240		2240		2240	
2250		2250		2250		2250	
2260		2260		2260		2260	
2270		2270		2270		2270	
2280		2280		2280		2280	
2290		2290		2290		2290	
2300		2300		2300		2300	
2310		2310		2310		2310	
2320		2320		2320		2320	
2330		2330		2330		2330	
2340		2340		2340		2340	
2350		2350		2350		2350	
2360		2360		2360		2360	
2370		2370		2370		2370	
2380		2380		2380		2380	
2390		2390		2390		2390	
2400		2400		2400		2400	
2410		2410		2410		2410	
2420		2420		2420		2420	
2430		2430		2430		2430	
2440		2440		2440		2440	
2450		2450		2450		2450	
2460		2460		2460		2460	
2470		2470		2470		2470	
2480		2480		2480		2480	
2490		2490		2490		2490	
2500		2500		2500		2500	
2510		2510		2510		2510	
2520		2520		2520		2520	
2530		2530		2530		2530	
2540		2540		2540		2540	
2550		2550		2550		2550	
2560		2560		2560		2560	
2570		2570		2570		2570	
2580		2580		2580		2580	
2590		2590		2590		2590	
2600		2600		2600		2600	
2610		2610		2610		2610	
2620		2620		2620		2620	
2630		2630		2630		2630	
2640		2640		2640		2640	
2650		2650		2650		2650	
2660		2660		2660		2660	
2670		2670		2670		2670	
2680		2680		2680		2680	
2690		2690		2690		2690	
2700		2700		2700		2700	
2710		2710		2710		2710	
2720		2720		2720		2720	
2730		2					

Natura新小岩 レントロール
(旧 ヴァンテアンI)

■貸室										(課税)			(税抜)		
区画	用途	間取り	賃貸面積 ㎡		契約者	賃料	共益費	共益費+賃料	坪単価 (賃+共)	期間 開始 終了		環境 維持費	承継 敷金	預り 清掃費	備考
101	住居	1K	19.87	6.01	個人	46,000	5,000	51,000	8,486	2023/6/5	～ 2025/6/4	500	0	41,800	
102	住居	1K	19.87	6.01	法人	44,000	5,000	49,000	8,153	2023/7/1	～ 2025/6/30	500	0		
103	住居	1K	19.87	6.01	法人	44,000	5,000	49,000	8,153	2023/6/30	～ 2025/6/29	500	0		
104	住居	1K	19.87	6.01	個人	56,000	5,000	61,000	10,150	2023/12/2	～ 2025/12/1	500	0	41,800	
105	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/9/30	～ 2026/9/29	-	53,000		
106	住居	1K	19.87	6.01	法人	44,000	5,000	49,000	8,153	2023/6/30	～ 2025/6/29	500	0		
107	住居	1K	19.87	6.01	個人	54,000	5,500	59,500	9,900	2023/3/23	～ 2025/3/22	500	0	41,800	
108	住居	1K	19.87	6.01	個人	51,000	5,000	56,000	9,318	2023/10/1	～ 2025/9/30	500	0	41,800	
109	住居	1K	19.87	6.01	個人	45,000	5,000	50,000	8,319	2023/6/26	～ 2025/6/25	500	0	41,800	
110	住居	1K	19.87	6.01	個人	58,500	4,000	62,500	10,399	2023/8/6	～ 2025/8/5	496	0		
111	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/5/26	～ 2026/5/25	-	0		
112	住居	1K	19.87	6.01	個人	51,000	5,000	56,000	9,318	2023/10/21	～ 2025/10/20	500	0	41,800	
113	住居	1K	19.87	6.01	空室	53,000	5,000	58,000	9,651	～					左記賃料にて申込有
114	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/5/15	～ 2026/5/14	-	53,000		
115	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/6/7	～ 2026/6/6	-	0		
116	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/5/29	～ 2026/5/28	-	0		
117	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/1/28	～ 2026/1/27	500	0	41,800	
118	住居	1K	19.87	6.01	法人	49,000	5,000	54,000	8,985	2023/10/15	～ 2025/10/14	500	0		
119	住居	1K	19.87	6.01	空室	53,000	5,000	58,000	9,651	～					募集賃料
120	住居	1K	19.87	6.01	個人	73,700	4,500	78,200	13,012	2024/9/19	～ 2026/9/18	496	0		
121	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2024/3/31	～ 2026/3/30	-	0		
122	住居	1K	19.87	6.01	法人	49,000	5,000	54,000	8,985	2023/10/15	～ 2025/10/14	500	0		
123	住居	1K	19.87	6.01	個人	54,000	5,000	59,000	9,817	2024/4/3	～ 2026/4/2	500	0	41,800	
124	住居	1K	19.87	6.01	法人	58,000	5,500	63,500	10,566	2023/4/17	～ 2025/4/16	500	0		
201	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/5/26	～ 2026/5/25	-	0		
202	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/7/26	～ 2026/7/25	-	0		
203	住居	1K	19.87	6.01	個人	70,500	4,500	75,000	12,479	2023/12/11	～ 2025/12/10	-	0		
204	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/4/5	～ 2026/4/4	-	0		
205	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/4/17	～ 2026/4/16	-	55,000		
206	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/4/24	～ 2026/4/23	-	0		
207	住居	1K	19.87	6.01	個人	50,000	5,000	55,000	9,151	2023/8/1	～ 2025/7/31	500	0	41,800	
208	住居	1K	19.87	6.01	個人	56,000	5,000	61,000	10,150	2024/6/2	～ 2026/6/1	500	0	41,800	
209	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,500	60,500	10,067	2024/10/21	～ 2026/10/20	500	0	41,800	
210	住居	1K	19.87	6.01	個人	56,000	5,500	61,500	10,233	2023/3/11	～ 2025/3/10	500	0	41,800	
211	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/8/10	～ 2026/8/9	-	55,000		
212	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/8/10	～ 2026/8/9	-	55,000		
213	住居	1K	19.87	6.01	個人	63,000	5,000	68,000	11,314	2024/5/28	～ 2026/5/27	500	0		
214	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/6/23	～ 2026/6/22	-	55,000		
215	住居	1K	19.87	6.01	法人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/8/28	～ 2026/8/27	-	0		
216	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/8/21	～ 2026/8/20	-	0		
217	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/6/26	～ 2026/6/25	-	110,000		
218	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/5/19	～ 2026/5/18	-	0		
219	住居	1K	19.87	6.01	個人	53,000	5,000	58,000	9,651	2023/10/1	～ 2025/9/30	500	0	41,800	
220	住居	1K	19.87	6.01	個人	77,000	4,500	81,500	13,561	2023/9/5	～ 2025/9/4	496	0		
221	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,500	60,500	10,067	2023/1/11	～ 2025/1/10	500	0	41,800	更新手続き中
222	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/11/28	～ 2026/11/27	500	0		
223	住居	1K	19.87	6.01	個人	55,000	5,000	60,000	9,983	2024/11/9	～ 2026/11/8	-	0		
224	住居	1K	19.87	6.01	法人	55,000	5,500	60,500	10,067	2023/2/28	～ 2025/2/27	500	0		
48区画			953.76	288.51		2,614,700	240,500	2,855,200	9,895			12,988	436,000	585,200	

【年間 概算収入】※満室想定	
貸 室	34,262,400円
その他(環境維持費)	155,856円
合 計	34,418,256円

2,855,200 円／月
12,988 円／月

表面利回り算出方法	
34,418,256円	＝ 7.17%
480,000,000円	

【年間 概算支出】※固定費のみ	
建物管理費	1,080,000円
固定資産税・都市計画税	1,003,646円
合 計	2,083,646円

※別途、弊社グループ会社とPM契約を締結しております。

令和6年度固都税額内訳		
	固定資産税	都市計画税
土 地	471,044円	100,938円
建 物	355,488円	76,176円

・建物管理業務委託契約(管理会社:トーセイ・コミュニティ株式会社)は、原則承継させて頂きたく宜しくお願い致します。
・当資料記載の各種情報につきましては、作成日時点でお客さまに不測の損害・不利益などが発生しないよう適切に努力し、最新かつ正確な情報を記載するよう注意を払っておりますが、その内容の完全性、正確性、有用性などについて保証をするものではありません。
当資料に掲載した内容については、提出時点における概算数値・概要となっており、将来にわたり保証するものではない事を予めご承知下さい。
募集資料につきまして、経済状況等を踏まえ将来的に変動する可能性がございます。
また、ご検討者様には詳細資料の開示を致しますので、別途ご確認の程、お願いいたします。