

用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ東大宮				
所在地	住居表示	埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-35-9			
	地番	埼玉県さいたま市見沼区東大宮5-35-9			
交通	JR宇都宮線 東大宮駅 徒歩5分				
地積	619.86 m ² (187.5 坪) 公簿				
価格	3億8800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	近隣商業地域		
容積率	300%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	斜線制限有り				
道路	北側約6m（公道）接道約12.66m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和62年 9月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階			
	延床面積	1198 m ² (362.39 坪)			
引渡し	相談		施工会社		

備考 年額収入28,204,800円 月額収入2,350,400円 表面 利回り 7.26% 現況

- ・管理条件付
- ・司法書士売主指定

R6年度固定資産評価額：土地79,342,080円 建物：58,944,686円
 路線価：165,000/㎡×619.86㎡（合計102,276,900円）
 ※周辺相場より家賃が安い部屋がある為、レントアップの見込み有り
 ※別途自動販売機収入有り
 ※大規模修繕実施予定（外壁、鉄部塗装、屋上防水、その他）
 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。

さいたま市, 埼玉県

Google ストリートビュー

2024年5月 他の日付を見る



撮影日: 2024年5月 © 2024 Google



フロア		契約者名	状況	種別	契約面積 ㎡	坪	実況賃料(税込)				満室想定	契約期間	敷金等	備考
		契約者名	状況	種別	㎡	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	水電代(円)	合計額(円)			
101	法人	○	住居	16.00	4.84	7.913	33,500	2,000	2,800	38,300	38,300	2024.7.1～2026.6.30	0	
102	法人	○	住居	16.00	4.84	7,913	33,500	2,000	2,800	38,300	38,300	2024.7.1～2026.6.30	0	
103	個人	○	住居	16.00	4.84	9,256	40,000	4,800	0	44,800	44,800	2023.10.22～2025.10.21	80,000	
104	法人	○	住居	16.00	4.84	7,913	33,500	2,000	2,800	38,300	38,300	2024.7.1～2026.6.30	0	
105	個人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.1.20～2027.1.19	0	
106	個人	○	住居	16.00	4.84	7,913	33,500	2,000	2,800	38,300	38,300	2024.7.1～2026.6.30	0	
107	個人	○	住居	16.00	4.84	9,050	33,800	10,000	0	43,800	43,800	2024.12.1～2025.11.30	33,800	
108	個人	○	住居	16.00	4.84	9,689	42,000	4,800	0	46,800	46,800	2023.11.1～2025.10.31	42,000	
109	法人	○	住居	16.00	4.84	7,231	30,000	5,000	0	35,000	35,000	2024.9.30～2026.9.29	0	
110	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
111	法人	○	住居	16.00	4.84	7,913	33,500	2,000	2,800	38,300	38,300	2024.7.1～2026.6.30	0	
112	個人	○	住居	16.00	4.84	9,876	43,000	4,800	0	47,800	47,800	2023.9.17～2026.9.16	86,000	
113	個人	○	住居	16.00	4.84	7,231	30,000	5,000	0	35,000	35,000	2023.9.26～2025.9.25	0	
114	個人	○	住居	16.00	4.84	9,504	30,000	16,000	0	45,000	46,000	2023.11.10～2025.11.09	30,000	
115	個人	○	住居	16.00	4.84	8,822	34,200	2,000	2,800	42,700	42,700	2025.04.05～2027.04.04	0	
201	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	30,000	7,000	2,700	39,000	39,000	2024.8.1～2026.7.31	0	
202	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
203	法人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.03.17～2027.03.16	38,500	
204	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
205	法人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.03.17～2027.03.16	38,500	
206	法人	○	住居	16.00	4.84	7,190	34,000	4,800	0	34,800	34,800	2024.9.1～2026.8.31	0	
207	個人	○	住居	16.00	4.84	10,744	44,000	8,000	0	52,000	52,000	2025.3.1～2027.4.30	88,000	
208	法人	○	住居	16.00	4.84	7,190	30,000	4,800	0	34,800	34,800	2022.9.1～2026.8.31	0	
209	個人	○	住居	16.00	4.84	8,678	32,000	10,000	0	42,000	42,000	2024.12.15～2026.12.14	32,000	
210	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
211	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
212	法人	○	住居	16.00	4.84	7,231	33,000	0	2,000	35,000	35,000	2023.12.11～2025.12.10	10,000	
213	法人	○	住居	15.13	4.58	8,434	33,800	2,000	2,800	38,600	38,600	2024.7.1～2026.6.30	0	
214	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2023.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
215	法人	○	住居	16.00	4.84	7,645	31,000	6,000	0	37,000	37,000	2023.11.15～2025.11.14	31,000	
216	法人	○	住居	16.00	4.84	7,231	30,000	5,000	0	35,000	35,000	2024.9.30～2026.9.29	0	
301	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
302	個人	○	住居	16.00	4.84	7,231	29,000	6,000	0	35,000	35,000	2024.3.1～2026.2.28	29,000	
303	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.9.1～2026.8.31	0	
304	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
305	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.9.1～2026.8.31	0	
306	法人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.03.17～2027.03.16	38,500	
307	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
308	個人	○	住居	16.00	4.84	10,702	47,000	4,800	0	51,800	51,800	2024.9.1～2026.8.31	47,000	
309	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
310	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
311	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
312	法人	○	住居	16.00	4.84	7,190	30,000	4,800	0	34,800	34,800	2024.9.1～2026.8.31	0	
313	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.9.1～2026.8.31	0	
314	法人	○	住居	16.00	4.84	7,190	30,000	4,800	0	34,800	34,800	2024.9.1～2026.8.31	0	
315	法人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.03.17～2027.03.16	38,500	
316	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
401	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
402	個人	○	住居	16.00	4.84	9,855	38,000	7,000	2,700	47,700	47,700	2025.04.15～2027.04.14	0	
403	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
404	法人	○	住居	16.00	4.84	8,223	34,800	5,000	0	39,800	39,800	2023.7.6～2025.7.5	34,800	
405	個人	○	住居	16.00	4.84	8,264	35,000	5,000	0	40,000	40,000	2024.5.23～2026.5.22	0	
406	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.9.1～2026.8.31	0	
407	個人	○	住居	16.00	4.84	7,810	33,000	4,800	0	37,800	37,800	2024.1.17～2026.1.16	94,000	
408	法人	○	住居	16.00	4.84	8,058	34,200	2,000	2,800	39,000	39,000	2024.7.1～2026.6.30	0	
409	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.9.1～2026.8.31	0	
410	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2022.10.23～2027.10.22	0	特定賃貸借契約
411	個人	○	住居	16.00	4.84	9,298	41,800	3,200	0	45,000	45,000	2023.5.27～2025.5.26	41,800	
412	個人	○	住居	16.00	4.84	7,025	28,000	6,000	0	34,000	34,000	2024.3.1～2026.2.28	28,000	
413	法人	○	住居	16.00	4.84	6,198	30,000	0	0	30,000	30,000	2024.10.23～2026.10.22	0	特定賃貸借契約
414	法人	○	住居	15.13	4.58	8,434	33,800	2,000	2,800	38,600	38,600	2024.7.1～2026.6.30	0	
415	個人	○	住居	16.00	4.84	7,851	33,000	5,000	0	38,000	38,000	2023.11.15～2025.11.14	33,000	
TOTAL					990.26	299.55	7,847	2,067,100	217,400	62,900	2,350,400	2,350,400	894,400	

8月～47,000円に設定

JLBグランエクリュ東大宮

予算表<CF>

2025年度 4月 予算・実績管理 単位:円(税込表示)

勘定科目	補助科目	月次予算			備考
		現状初月	満室時月	満室時年間	
収入	賃貸事業収入	2,350,400	2,350,400	28,204,800	現在62戸中62戸入居
	更新料収入(税込)	—	—	—	賃貸借契約日により異なる
支出	収入 計 (A)	2,350,400	2,350,400	28,204,800	
	水道光熱費	36,896	36,896	442,752	1年相当額÷12か月
	水道料	86,420	86,420	1,037,040	1年相当額÷12か月
	テナント管理業務費	70,512	70,512	846,144	集金家賃×3%(別途消費税)
	PM報酬(更新手数料)	0	0	0	更新時(新賃料の50%)(別途消費税)
	PM報酬(契約手数料)	0	0	0	契約時(賃料の50%)(税込)
	建物管理業務費	9,900	9,900	118,800	消防設備点検(年2回)
	増圧ポンプ点検費用	2,200	2,200	26,400	年額÷12か月
	公租公課	105,544	105,544	1,266,532	年額税額÷12か月(R6年度実績)
	損保料	22,604	22,604	271,250	1年相当額÷12か月
	清掃費(日常・定期)	8,800	8,800	105,600	日常清掃月2回(定期清掃年別途費用)
	支出 計 (B)	342,876	342,876	4,114,518	
	純収入NOI(C)=(A)-(B)	2,007,524	2,007,524	24,090,282	
	経費率	14.59%	14.59%	14.59%	

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
大規模修繕工事	R7.4	屋上防水、外壁・鉄部塗装、シーリング工事、LEDライト、室名札、ポスト交換など