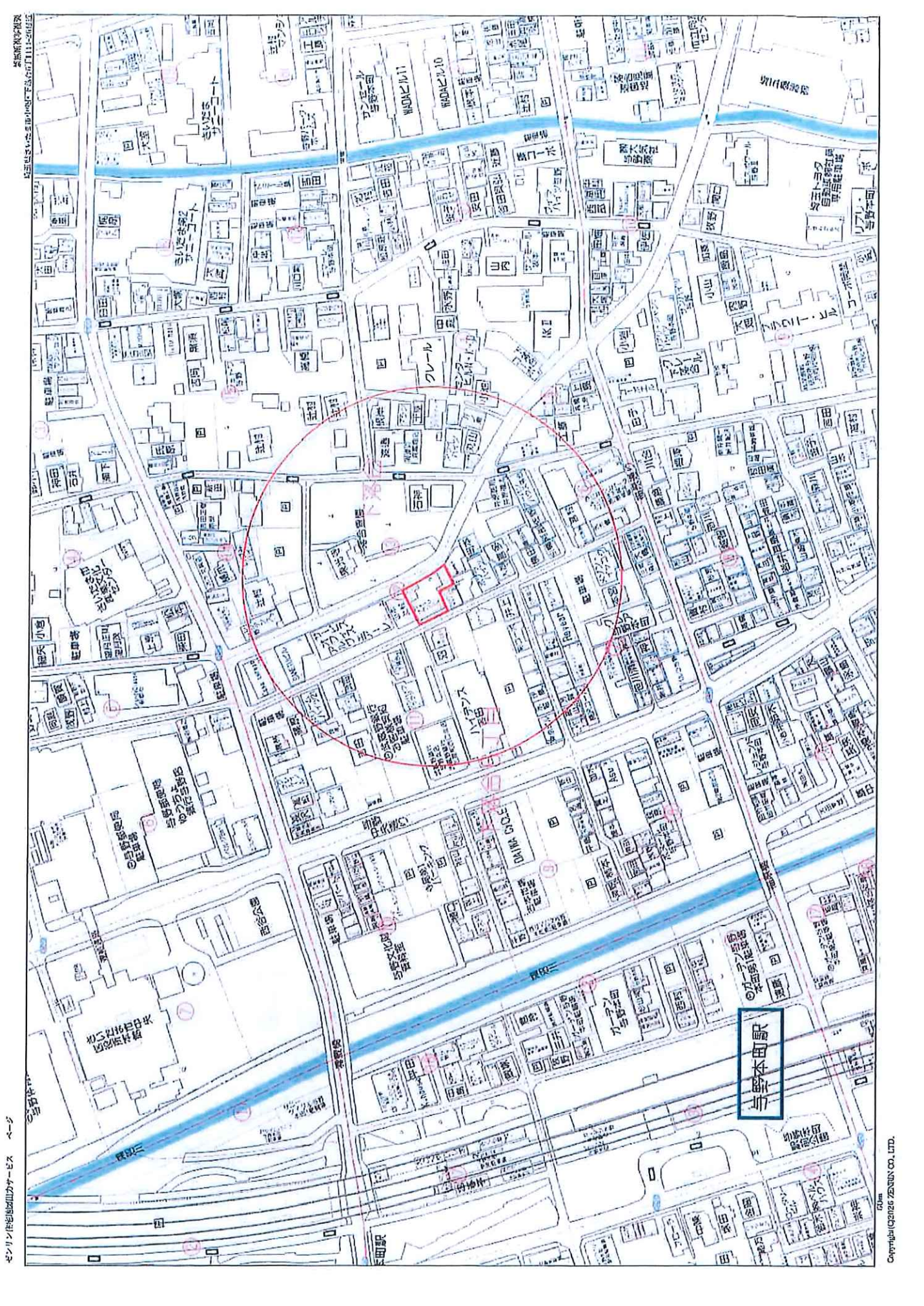


用途	収益物件（一棟）・マンション 物件名：JLBグランエクリュ与野本町				
所在地	住居表示	埼玉県さいたま市中央区下落合6-12-22			
	地番	埼玉県さいたま市中央区下落合6-326-1			
交通	JR埼京線 北与野駅 徒歩4分 / JR京浜東北線 与野駅 徒歩12分				
地積	363.39 m ² (109.92 坪) 公簿				
価格	2億6800万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	準防火地域		高度指定	20m 高度地区	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観誘導区域				
道路	東側約7.5m（公道） / 西側約4m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成04年 4月築	検済	無
建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5階			
	延床面積	576.42 m ² (174.36 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入19,275,600円 月額収入1,606,300円 表面 利回り 7.19% 満室想定					
<ul style="list-style-type: none"> ・総戸数：26戸（1K×25戸、1DK×1戸 ※空室5戸） 空室部分原状回復工事済 ・司法書士売主指定 ・賃貸管理条件付（応相談） 					
令和7年度固定資産評価額 土地65,906,943円 建物43,524,160円					
※現況賃料休めの為、更新時アップサイドが見込めます					
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。



JLBグランエクリュ野本町

総戸数26戸(住居1DK×1戸、住居1K×25戸) 駐車場4台

フロア	契約者名		状況	種別	契約面積		現況賃料(税込)				想定賃料(税込)		敷金	退去時 クリーニング費用	備考				
	契約者名	状況			種別	m2	坪	坪単価	月額賃料(円)	共益費(円)	合計額(円)	合計額(円)							
101	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,565	54,000	3,000	57,000	57,000	2025.3.21~2027.3.20	44,000					
102	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,415	53,000	3,000	56,000	56,000	2026.3.26~2028.3.25	44,000					
103	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,415	53,000	3,000	56,000	56,000	2024.6.20~2026.6.19	44,000					
105	個人	○	住居	○	住居	21.99	6.65	8,569	54,000	3,000	57,000	57,000	2026.1.23~2028.1.22	54,000					
106	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,565	54,000	3,000	57,000	57,000	2025.2.28~2027.2.27	44,000					
201	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	10,218	64,000	4,000	68,000	68,000	2026.2.12~2028.2.11	64,000					
202	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,715	55,000	3,000	58,000	58,000	2025.8.25~2027.8.24	44,000					
203	個人	○	住居	○	住居	21.00	6.35	9,445	57,000	3,000	60,000	60,000	2025.12.9~2027.12.8	57,000					
205	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	9,767	53,000	12,000	65,000	65,000	2026.3.16~2028.3.15	44,000					
206	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,565	54,000	3,000	57,000	57,000	2025.9.1~2027.8.31	44,000					
207	個人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	9,262	60,000	5,000	65,000	65,000	2026.3.31~2028.3.30	44,000					
208	法人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	9,248	61,600	3,300	64,900	64,900	2025.8.24~2027.8.23	44,000					
301	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	7,062	47,000	0	47,000	47,000	2026.1.20~2028.1.19	47,000					
302	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,415	53,000	3,000	56,000	56,000	2025.3.3~2027.3.2	55,000					
303	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	10,218	64,000	4,000	68,000	68,000	2026.3.10~2028.3.9	64,000					
305	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,415	53,000	3,000	56,000	56,000	2025.2.22~2027.2.21	44,000					
306	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	9,016	47,000	13,000	60,000	60,000	2024.4.16~2026.4.15	38,500					
307	個人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	7,979	53,000	3,000	56,000	56,000	2025.12.21~2027.12.20	38,500					
308	個人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	7,267	48,000	3,000	51,000	51,000	2025.2.18~2027.2.17	44,000					
401	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	10,218	64,000	4,000	68,000	68,000	2026.3.1~2028.2.28	64,000					
402	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,715	55,000	3,000	58,000	58,000	2024.10.10~2026.10.9	55,000					
403	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	8,866	52,000	7,000	59,000	59,000	2026.2.28~2028.2.27	52,000					
405	個人	○	住居	○	住居	22.00	6.66	7,513	47,000	3,000	50,000	50,000	2024.1.20~2026.1.19	38,500					
406	個人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	9,832	65,000	4,000	69,000	69,000	2026.3.2~2028.3.1	65,000					
501	個人	○	住居	○	住居	39.07	11.82	6,769	71,000	9,000	80,000	80,000	2026.3.22~2028.3.21	72,000					
502	法人	○	住居	○	住居	23.20	7.02	8,407	56,000	3,000	59,000	59,000	2025.3.25~2027.3.24	56,000					
P1			空		駐車場				0	0	0	13,200							
P2			○		駐車場				13,200	0	13,200	13,200	2026.2.12~2028.2.11						
P3			○		駐車場				11,000	0	11,000	11,000	2025.2.28~2027.2.27						
P4			○		駐車場				11,000	0	11,000	11,000	2025.9.1~2027.8.31						
TOTAL											595.26	180.07	8,921	1,482,800	110,300	1,593,100	1,606,300	705,000	599,500

現況

月額賃料	1,593,100
現況年収	19,117,200

×12

想定

月額賃料	1,606,300
現況年収	19,275,600

×12

JLBグランエクリュと野本町

予算表<CF>

2025年度11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	1,593,100	1,606,300	19,275,600	現在26戸中26戸入居
	其他賃貸事業収入	-	-	-	賃貸借契約日により異なる
	B7レックス 電気装置(税込)	1,292	1,292	15,507	1年相当額÷12ヶ月
収入計(A)		1,593,100	1,606,300	19,275,600	
支出	水道光熱費	25,000	25,000	300,000	
		3,500	3,500	42,000	
	テナント管理業務費	52,572	53,008	636,095	集金家賃×3%(別途消費税)
		0	0	0	更新時 新賃料の50%(税別)
		0	0	0	契約時 賃料の50%(税込)
	建物管理業務費	8,800	8,800	105,600	消防設備点検(年2回)
		14,300	14,300	171,600	設備点検(年1回)
	公租公課	79,967	79,967	959,598	年額税額÷12ヶ月(R7年度実績)
		15,300	15,300	183,600	1年相当額÷12ヶ月
	其他賃貸事業費用	16,500	16,500	198,000	日常清掃月1回(定期清掃年1回)
支出計(B)		215,939	216,374	2,596,493	
純収入NOI(C)=(A)-(B)		1,377,161	1,389,926	16,679,107	
経費率		13.55%	13.47%	13.47%	

修繕履歴

修繕内容	日付	備考
インターホン設備更新工事	2019年2月	各戸インターホン居室親機の交換及び玄関子機の交換
排水管横主幹更新工事	2024年8月	
受水槽排水ポンプ更新工事	2025年7月	