

用途	収益物件（一棟）・ビル（店舗・事務所・マンション） 物件名：VIPロイヤル氷川台				
所在地	住居表示	埼玉県さいたま市大宮区大門町3-50			
	地番	埼玉県さいたま市大宮区大門町3-50			
交通	JR京浜東北線、他線 大宮駅 徒歩7分				
地積	872.01 m ² (263.78 坪) 公簿				
価格	21億8000万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	①商業地域 / ②近隣商業地域		
容積率	400% / 200%		建蔽率	80% / 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					
道路	北側約3.72m（公道） 接道約38.57m / 東側約9.02m（公道） 接道約22.59m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成03年 4月築	検済	有
建物	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階 地下1階			
	延床面積	872.01 m ² (263.78 坪)			
引渡し	相談		施工会社	左田建設株式会社	
備考 年額収入88,170,348円 月額収入7,347,529円 利回り 4.04% 満室想定 2025年度固定資産評価額：土地309,563,550円 建物251,930,120円 2025年固都税額：年額5,302,155円 ・総戸数：36戸（店舗×7戸、事務所×6戸、住居×23戸） ・アンテナ設置費：77,000円/月（税込） 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。

V. I. ロイヤル氷川台

更新日 / 2026年2月19日
出力日 / 2026年2月20日

号室	形態	床面積(m ²)	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備考
201	事務所	39.60	法人	¥121,000	¥13,200	¥134,200	@11,203	¥440,000	2025年6月1日 ~ 2028年5月31日	解約時、保証金の50%償却あり
202	住居	72.45	空	¥188,000	¥10,000	¥198,000	@9,034		~	2026/2/17 申込有り
203	事務所	93.08	法人	¥176,000	¥13,200	¥189,200	@6,720	¥640,000	2025年7月1日 ~ 2028年6月30日	解約時、保証金の50%償却あり
301	住居	70.40	個人	¥157,000	¥0	¥157,000	@7,372	¥340,000	2025年5月13日 ~ 2027年5月12日	
302	住居	73.71	法人	¥130,000	¥10,000	¥140,000	@6,279	¥260,000	2025年3月15日 ~ 2027年3月14日	
303	住居	93.08	法人	¥150,000	¥12,000	¥162,000	@5,754	¥300,000	2025年9月29日 ~ 2027年9月28日	アサヒグループ食品㈱
401	住居	67.41	空	¥210,000	¥10,000	¥220,000	@10,789		~	
402	事務所	73.71	法人	¥154,000	¥11,000	¥165,000	@7,400	¥280,000	2025年9月26日 ~ 2028年9月25日	
403	住居・店舗・事務所	93.08	法人	¥154,000	¥11,000	¥165,000	@5,860	¥280,000	2024年12月1日 ~ 2026年11月30日	解約時、保証金の140,000円償却あり
501	住居	70.40	法人	¥140,000	¥10,000	¥150,000	@7,044	¥280,000	2025年9月5日 ~ 2027年9月4日	(代行)リロケーションジャパン
502	住居	73.71	法人	¥140,000	¥10,000	¥150,000	@6,727	¥280,000	2025年9月1日 ~ 2027年8月31日	2026/5月 ~ 賃料: ¥158,000に変更
503	住居	93.08	法人	¥160,000	¥12,000	¥172,000	@6,109	¥320,000	2024年10月9日 ~ 2026年10月8日	
601	事務所	70.40	法人	¥165,000	¥13,200	¥178,200	@8,368	¥330,000	2024年8月5日 ~ 2027年8月4日	
602	住居	72.45	空	¥198,000	¥10,000	¥208,000	@9,491		~	
603	住居	93.08	個人	¥180,000	¥10,000	¥190,000	@6,748	¥540,000	2025年9月17日 ~ 2027年9月16日	
701	住居	70.40	個人	¥125,000	¥10,000	¥135,000	@6,339	¥250,000	2024年9月1日 ~ 2026年8月31日	2026/5月 ~ 賃料: ¥145,000に変更
702	事務所	73.71	法人	¥148,500	¥11,000	¥159,500	@7,153	¥270,000	2024年5月1日 ~ 2026年4月30日	
703	住居	93.08	個人	¥160,000	¥12,000	¥172,000	@6,109	¥320,000	2025年2月10日 ~ 2027年2月9日	
801	住居	70.40	個人	¥130,000	¥10,000	¥140,000	@6,574	¥260,000	2024年11月1日 ~ 2026年10月31日	
802	住居	73.71	個人	¥135,000	¥10,000	¥145,000	@6,503	¥270,000	2025年4月17日 ~ 2027年4月16日	2026/5月 ~ 賃料: ¥148,000・共益費: ¥12,000に変更
803	住居	93.08	個人	¥170,000	¥12,000	¥182,000	@6,464	¥340,000	2024年10月1日 ~ 2026年9月30日	2026/5月 ~ 賃料: ¥182,000に変更
901	住居	67.41	空	¥188,000	¥10,000	¥198,000	@9,710		~	
902	住居	72.45	空	¥200,000	¥10,000	¥210,000	@9,582		~	
903	住居	93.08	個人	¥170,000	¥12,000	¥182,000	@6,464	¥340,000	2024年7月1日 ~ 2026年6月30日	
1001	住居	70.40	法人	¥170,000	¥12,000	¥182,000	@8,546	¥340,000	2025年8月1日 ~ 2027年7月31日	
1002	住居	73.71	個人	¥168,000	¥12,000	¥180,000	@8,073	¥336,000	2025年3月17日 ~ 2027年3月16日	
1003	住居	90.74	空	¥248,000	¥10,000	¥258,000	@9,399		~	
1101	住居	120.10	法人	¥220,000	¥10,000	¥230,000	@6,331	¥440,000	2025年8月22日 ~ 2027年8月21日	
1102	住居	72.49	空	¥248,000	¥10,000	¥258,000	@11,766		~	
B1F-A	店舗	82.64	個人	¥242,000	¥0	¥242,000	@9,681	¥1,800,000	2025年2月5日 ~ 2028年2月4日	飲食店 解約時、保証金の20%償却あり
B1F-B	店舗	87.44	個人	¥254,629	¥0	¥254,629	@9,627	¥1,388,889	2025年7月12日 ~ 2028年7月11日	ネイルサロン 解約時、保証金の20%償却あり
1F-A	店舗	59.15	個人	¥385,000	¥0	¥385,000	@21,517	¥2,100,000	2025年3月1日 ~ 2028年2月29日	くり山 更新時に保証金の10%償却あり(但し、更新時に飲食店 解約時、保証金の20%償却あり)
1F-B	店舗	43.77	個人	¥209,000	¥0	¥209,000	@15,785	¥1,140,000	2025年6月1日 ~ 2028年5月31日	薬局 解約時、保証金の20%償却あり
1F-北	店舗	42.81	個人	¥254,100	¥0	¥254,100	@19,622	¥1,100,000	2024年1月1日 ~ 2026年12月31日	220,000円(税込)償却あり
2F-A	店舗	85.95	個人	¥297,000	¥0	¥297,000	@11,423	¥1,620,000	2022年10月1日 ~ 2025年9月30日	賃料(非上留料) 解約時、保証金の20%償却あり
2F-B	店舗	59.03	個人	¥255,200	¥0	¥255,200	@14,292	¥1,560,000	2023年12月11日 ~ 2026年12月10日	美容院(pancer) 解約時、保証金の10%償却あり
合計				¥6,800,429	¥306,600	¥7,107,029		¥18,164,889		

【駐車場】

PK	形態	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備考
PK1	駐車場	空	¥33,000	¥0	¥33,000			~	
PK2	駐車場	空	¥33,000	¥0	¥33,000			~	
PK3	駐車場	法人	¥27,500	¥0	¥27,500		¥0	2025年9月26日 ~ 2028年9月25日	B1F-A号室(口頭契約の為、契約書の取り交し無し)
PK4	駐車場	空	¥28,000	¥0	¥28,000			~	
PK5	駐車場	個人	¥30,000	¥0	¥30,000		¥0	2024年10月1日 ~ 2026年9月30日	803号室
PK6	駐車場	法人	¥33,000	¥0	¥33,000		¥0	2024年2月1日 ~ 2026年1月31日	402号室
PK7	駐車場	空	¥28,000	¥0	¥28,000			~	
PK8	駐車場	空	¥28,000	¥0	¥28,000			~	
合計			¥240,500	¥0	¥240,500		¥0		

【アンテナ】

1	属性	月額賃料	月額共益費	月額合計	坪単価	敷金	契約期間	備考
1	アンテナ	¥77,000	¥0	¥77,000		¥0	~	
合計			¥77,000	¥0	¥77,000		¥0	

総室数	空室数	稼働率
36	7	80.6%
駐車場数	空数	稼働率
8	5	37.5%
アンテナ	空数	稼働率
1	0	100.0%

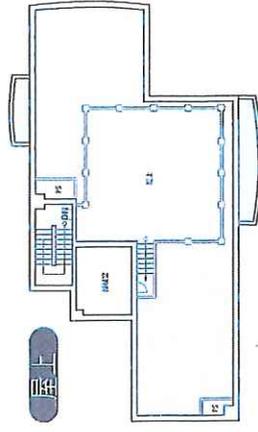
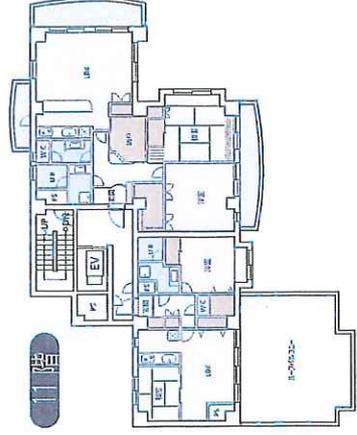
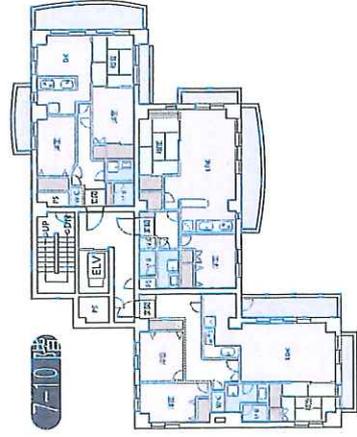
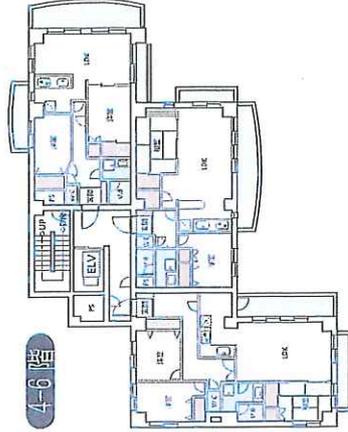
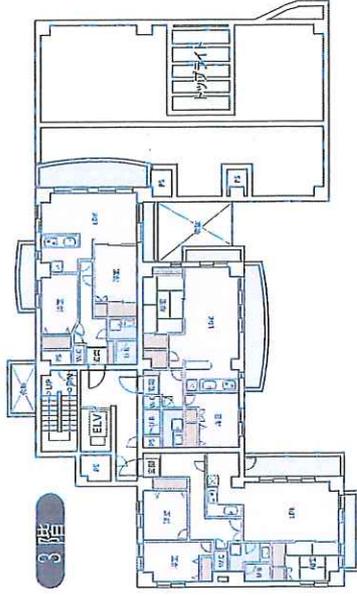
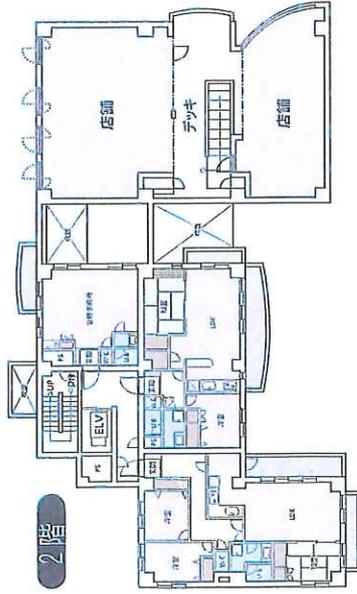
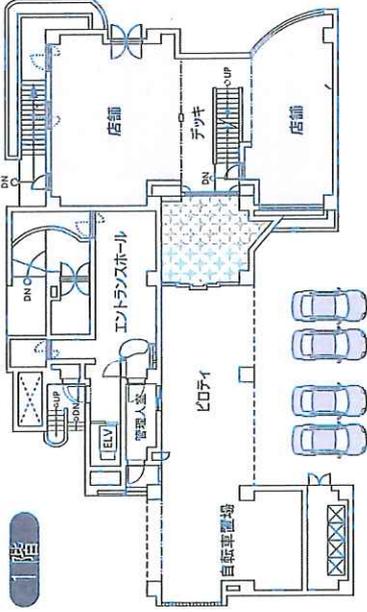
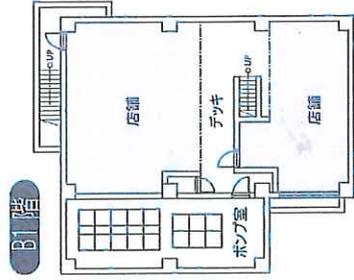
満室収入(住居部分)	現状収入(住居部分)
¥7,107,029	¥5,557,029
満室収入(駐車場)	現状収入(駐車場)
¥240,500	¥90,500
満室収入(アンテナ/専修)	現状収入(アンテナ/専修)
¥77,000	¥77,000

<固定資産税・都市計画税 2025年度>	
建物	¥1,019,344
土地	¥4,282,811

<評価額 2025年度>	
建物	¥251,930,120
土地	¥309,563,550

V.I.Pロイヤル氷川台

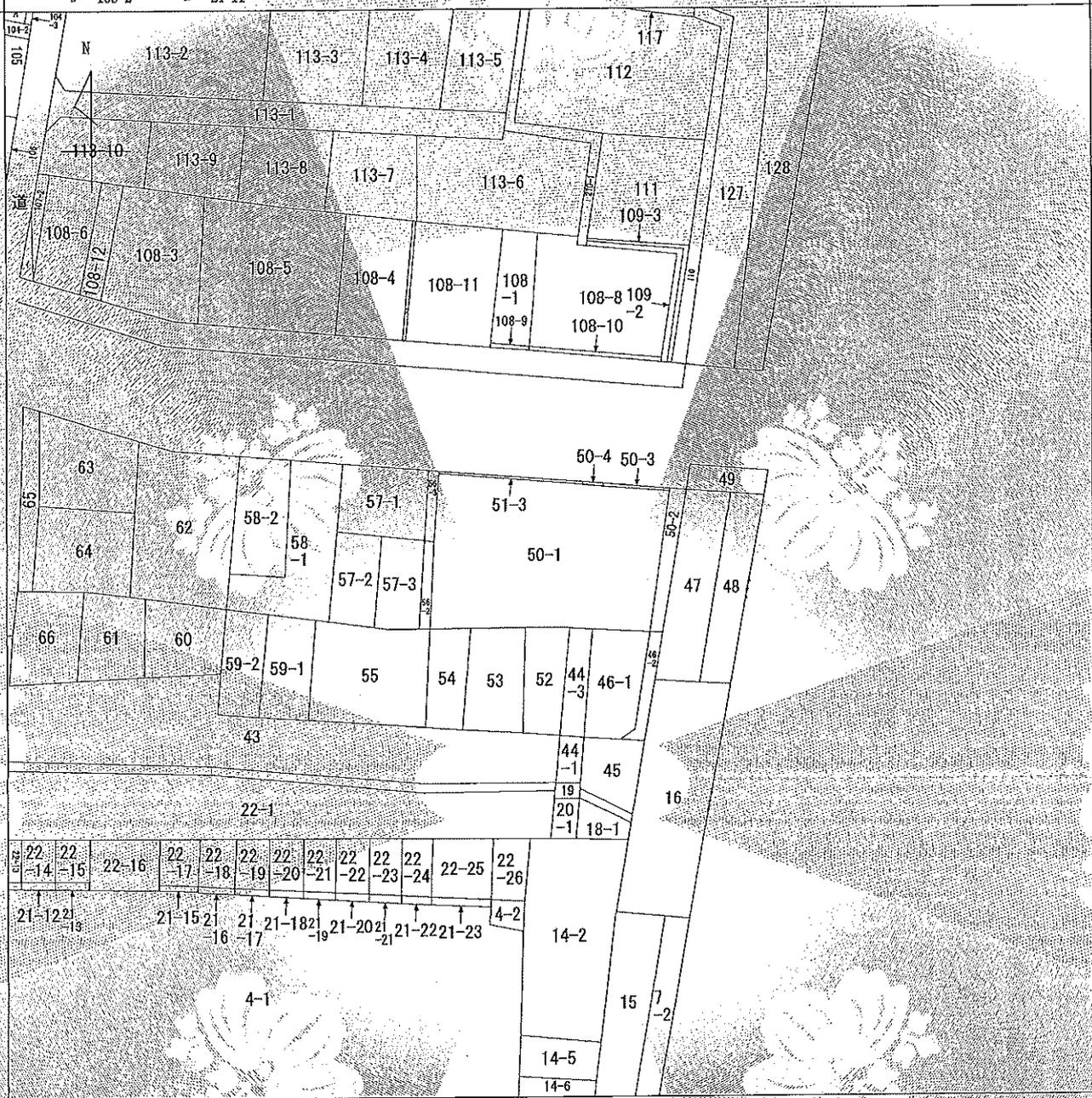
価格 **218,000** 万円
(消費税込)



SRC造 地下1階付 11階建	
土地面積	建物面積
872.01 m ² 約 263.78 坪	3290.38 m ² 約 995.33 坪

※ 図面と現況が相違する場合は現況を優先致します。

イ 107-1 ハ 104-1
 0 108-2 ニ 21-11



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	さいたま市大宮区大門町三丁目		地番	50番1		
出方縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和46年2月27日		備付年月日(原図)		補記事項	種別	旧土地台帳附属地区

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(さいたま地方法務局管轄)

令和7年10月7日

東京法務局台東出張所

整理番号: H22565-2

登記官

鳥澤充



登記年月日：平成3年4月25日

H, 3, A, 25

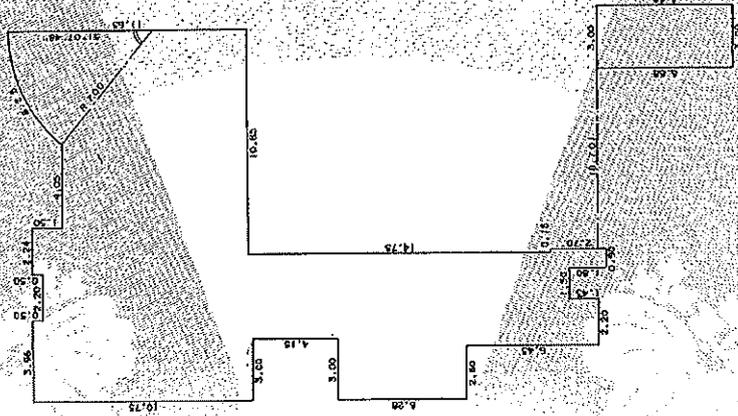
0319073 各階平面図

各階平面図

家屋番号 50番1

建築物の所在 大谷市大門口3丁目50番地1
さいたま市 大谷区

1階平面図



求積表

5.45 X 2.60 =	14.1700
2.24 X 0.90 =	1.1200
3.96 X 0.90 =	1.9800
6.40 X 1.00 =	6.4000
7.90 X 9.05 =	161.9950
7.05 X 0.20 =	1.4100
4.05 X 4.15 =	16.8075
7.05 X 6.28 =	44.2740
4.45 X 4.12 =	18.3340
4.60 X 0.90 =	4.1400
2.20 X 1.43 =	3.1460
0.90 X 1.80 =	1.6200
3.00 X 6.66 =	20.0400
-5.45 X 2.60/2 =	-7.0850
21.8516 - 19.0575 =	2.7941
合計	293.1356
床面積	293.13 ㎡



大谷市大門口1丁目389番地
土地家屋調査士 大谷和夫

作成者

縮尺 1/250
年 4月 (7日作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500
250

これは図面に記録されている内容と証明した図面である。
(さいたま地方工務局管轄)
令和7年10月7日 東京法務局信濃出張所

登記官

登録元



登記年月日：平成33年4月25日

41.3.4.25

0319074 各階平面図

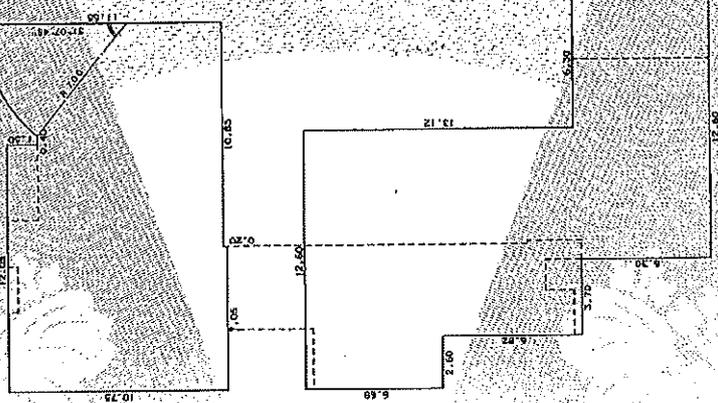
各階平面図

244 建物平面図

家屋番号 5.0番1

建物の所在 大宮市大宮町3丁目5.0番地1
さいたま市 大宮区

2階平面図



本履表	
5.45 X 2.50 =	14.1700
12.05 X 1.50 =	18.0750
17.90 X 9.05 =	161.9950
7.05 X 0.20 =	1.4100
12.60 X 6.68 =	84.1680
10.00 X 6.44 =	64.4000
16.30 X 0.36 =	6.1940
12.60 X 6.30 =	79.3800
-5.45 X 2.60/2 =	-7.0850
21.8516 - 19.0675 =	2.7841
合計	425.4911
床面積	425.49 m ²

製作者 大宮市大宮町1丁目322番地 土地家屋調査士 大谷和夫	縮尺 1/250	縮尺 1/500 250
年 4月 17日(作製)	申請人	

これは図面に記録されている図案を透明した書面である
(さいたま地方務局登録)

令和7年10月7日

東京法律局貸出事務所

登記簿

図録



登記年月日：平成29年4月25日

17, 3, 4, 25

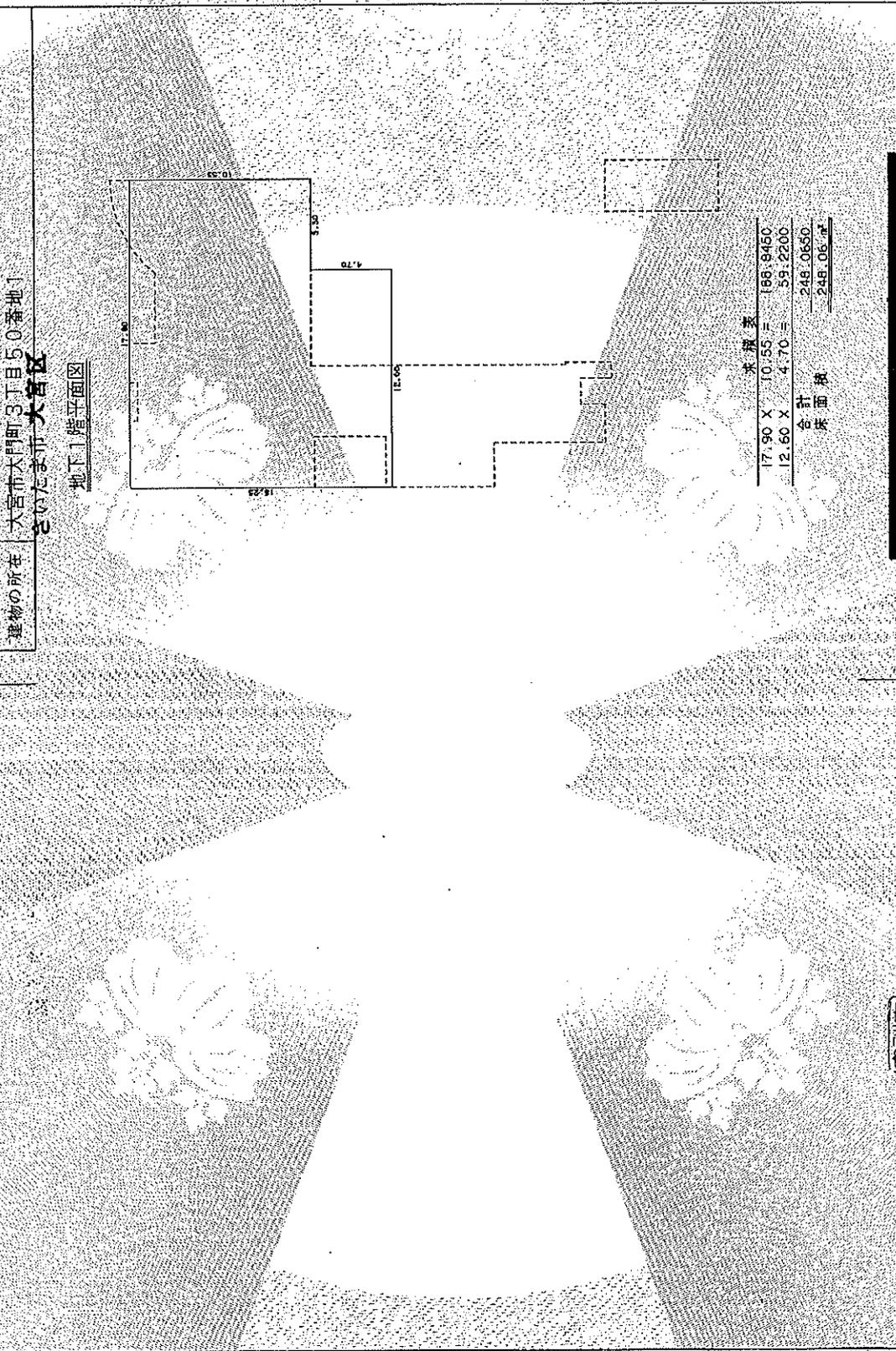
各階平面図

0319076

各階平面図

4/4 建物図面

家屋番号 50番1



建築物の所在 大宮市大門町3丁目50番地1
さいたま市 大宮区

地下1階平面図

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

大宮市西町1丁目352番地
土地所有 大谷和夫
大谷和夫

大宮市西町1丁目352番地
土地所有 大谷和夫
大谷和夫

作製者 大谷和夫
大谷和夫

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(さいたま市方法務局登録)

令和7年10月7日

東京法律事務所 東京出張所

登記官

鳥澤 亮





大宮区

家屋(補充)課税台帳登録証明書(評価証明)

令和 7 年度

所在(町名・大字・丁目・字)

大宮町 3丁目

50

50

50

調査番号

00044

課税台帳登録番号

課税台帳登録番号

課税台帳登録番号

課税台帳登録番号

建築年

平成 3年

延床面積

3,290.38㎡

種類

店舗-共同住宅

納税義務者

価 格

¥251,930,120

固定資産税標準額

都市計画税標準額

固定資産税額

都市計画税額

上記の()内は相違ないことを証明します。

令和 7 年 7 月 16 日

さいたま市長





大宮区

土地(補充)課税台帳登録証明書(公租証明)

令和 7 年度

所住(町名・大字・丁目・字)

土地台帳登録証第 15525985 号

登記地目

宅地

50

大野町 3 丁目

登記地積 課税地積 納税義務 登記地目 農地区分

872.01 m² 872.01 m² [Redacted] 宅地 *****

価 格 固定資産税課税標準額 都市計画税課税標準額 固定資産税額 都市計画税額

¥309,563,550 ¥50,967,239 ¥101,934,478 ¥713,541 ¥305,803

上記の金額は、概算であることを証明します。

令和 7 年 7 月 16 日

さいたま市長



この証明書にはすかし等の不正防止処置を施してあります。

令和7.7.16



大宮区

家屋(補充)課税台帳登録証明書(公租証明)

令和 7 年度

前年度税個証第 17525983 号

所在(町名・大字・丁目・字)	50	50	調査番号	00044
大門町 3丁目				
建築年	3,290.38 ㎡	種類	店舗・共同住宅	
平成 3年				
納税義務者				

価 格	固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額	固定資産税額	都市計画税額
¥251,930,120	¥251,930,120	¥251,930,120	¥3,527,021	¥755,790

上記の金額を証明します。

令和 7 年 7 月 16 日



さいたま市長

この証明書にはすかし等の不

正防止処置を施してあります。