

用途	収益物件（一棟）				
所在地	住居表示	埼玉県飯能市大字岩沢字滝の上284-4			
	地番	埼玉県飯能市大字岩沢字滝の上284-4			
交通	西武鉄道 元加治駅 徒歩12分				
地積	547 m ² (165.46 坪) 公簿				
価格	9400万円				
地目	宅地	用途地域	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			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	双柳南部地区整備計画区域、自然公園条例、公拡法				
道路	南側約13m（公道）間口約11m / 東側約29m（公道）間口約20m / 北側約16m（公道）間口約16m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年		検済	
建物	構造				
	延床面積				
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入5,400,000円 月額収入450,000円 表面利回り 5.74%					
・大手家族葬店舗営業中					
物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

【投資額に対する表面利回り】(概算)

① 売買価格 : 94,000,000円 (非課税)

② 敷金 : 3,180,000円

③ 初期投資額 : 90,820,000円 計算式①-②

④ 年間賃料 : 5,400,000円 (非課税)

(但し、国都税・その他税は別途)

ロードサイド店舗収益物件

初期投資に対する利回り 5.95% 計算式 ④/③

【提案物件概要】

■ 物件住所：埼玉県飯能市大字岩沢字滝ノ上284-4

■ 土地面積(公簿)： 547 m² (約 165.47 坪)

■ 地目：宅地

■ コメント

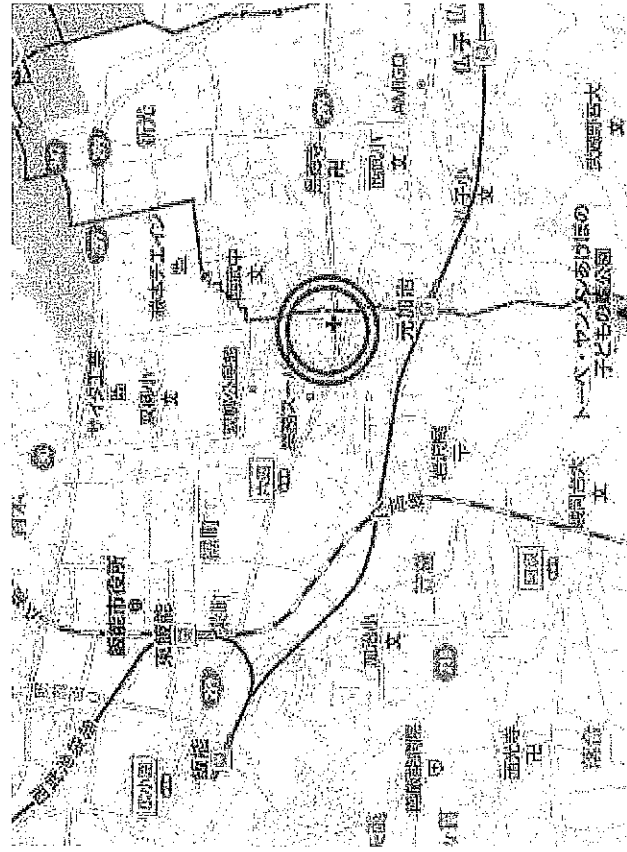
・飯能市について

埼玉県の南西部に位置し、都心から約50km圏内、西武池袋線で池袋から最短約40分とアクセスの良い立地になります。豊かな自然に恵まれており「都心から一番近い森林文化都市」を宣言しております。

・物件について

本物件は飯能市の東部に位置し、メインの道路となる国道299号線と生活道路である市道と接する視認性の良い信号角地の好立地で汎用性の高い物件になります。国道沿いには多くの飲食・物販店が並び、周辺住民の生活インフラになっている立地になります。

地図



【賃貸先企業情報】

- 会社名 : 株式会社レックス
- 本社所在地 : 大阪府大阪市西区南堀江1-11-1 三共四ツ橋ビル8階
- 設立 : 2018年10月1日 ■ 資本金 : 1,000万円(2025年9月)
- 売上高 : 56,900万円(2025年9月) ■ 事業内容 : 不動産事業
- 従業員数 : 7名(2025年9月)

■ コメント :

大阪に本店、東京に支社のある不動産会社になりまして、不動産売買・買取事業、サブリース事業を主軸とされておりす。サブリース事業としては数多くの物件を大手テナントへ賃貸されておりす。

【転貸先及び運営企業情報】

- 会社名 : アルファクラブ武蔵野株式会社
- 本社所在地 : 埼玉県さいたま市大宮区上小町535
- 設立 : 1972年5月 ■ 資本金 : 10,000万円(2025年11月)
- 売上高 : 185億円(2024年4月) ■ 事業内容 : 冠婚葬祭
- 従業員数 : 164名(2025年3月)

■ コメント :

「さがみ典礼及びびび小なお葬式」として埼玉県を中心に展開されており、106施設(2025年8月)を運営されている業界大手の会社になります。葬儀場を直営し、葬儀の搬送から通夜、葬式、法事までを企画・運営しています。また、結婚式場の運営、各種イベントの企画・実施、関連商品の販売等も行っていきます。

【契約内容】

■ 契約種別	: 事業用定期借地権設定契約
■ 契約期間	: 18年(2025年12月現在)
■ 月額賃料	: 450,000円(非課税)
■ 敷金	: 3,180,000円
■ 年間賃料	: 5,400,000円(非課税)

■ コメント

建物所有リスクがなく、維持・管理の手間が少ないです。