

用途	収益物件（一棟）・マンション・店舗 物件名：イーストヴィレッジ				
所在地	住居表示	埼玉県さいたま市緑区東浦和2-72-1			
	地番	埼玉県さいたま市緑区東浦和2-72-1			
交通	JR武蔵野線 東浦和駅 徒歩12分				
地積	623 m ² (188.45 坪) 公簿				
価格	2億2500万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	第2種中高層住居専用地域 / 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			高度指定	15m	
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他	景観誘導区域、宅地造成等工事規制区域				
道路	北側約5.9～6m接道約14.2m / 東側約5.7～6m接道約28.4m / 南側約16m接道約19.6m				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成05年 3月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 4階			
	延床面積	623 m ² (188.45 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入13,964,796円 月額収入1,163,733円 表面 利回り 6.20% 満室想定					
・総戸数：10戸（2LDK×3、3LDK×6）					
・買替特例利用可					
・屋上防水等修繕工事実施済					
・既存建物調査（建物耐用年数判定）実施済					
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。



280m

レントロール

【現況・満室】 2026/9/8

NO	部屋	用途	間取り	入居状況	契約面積	坪	賃料	消費税	共益費	消費税	駐車場	消費税	合計(税込)	坪単価	収束日	契約終了日	承継額金	P 点	備考
1	1階	店舗		入居中	169.10㎡	51.15	348,000	34,800	2,381	238	8,000	800	394,219	2,072	6,850	2028/8/31	1,044,000	9	
2	201	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	71,000		2,500		8,000	800	82,300	1,301	4,300	2028/1/31		4	
3	202	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	69,000		2,800		8,000	800	80,600	1,271	4,200	2027/4/30		7	
4	203	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	70,000		2,500		8,000	800	81,300	1,283	4,241	2028/6/30		3	
5	301	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	73,000		2,500		8,000	800	84,300	1,336	4,417	2028/6/30		8	
6	302	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	85,000		2,500		4,762	476	92,738	1,548	5,119	2027/3/31	170,000	5	
7	303	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		4,762	476	98,738	1,655	5,470	2027/11/30	182,000	6	
8	401	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	72,000		2,500		4,762	476	92,738	1,548	5,119	2027/1/31	170,000	2	
9	402	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	71,000		2,500		8,000	800	82,300	1,301	4,300	2028/6/30		1	
10	403	住居		入居中	56.51㎡	17.09	1,035,000	34,800	25,181	238	62,286	6,228	1,163,733	1,122,467					
			月間合計				12,420,000	417,600	302,172	2,856	747,432	74,736	13,964,796						
			年間合計																

【リースアップ想定】

NO	部屋	用途	間取り	入居状況	契約面積	坪	賃料	消費税	共益費	消費税	駐車場	消費税	合計(税込)	坪単価	収束日	契約終了日	承継額金	P 点	備考
1	1階	店舗		入居中	169.10㎡	51.15	348,000	34,800	2,381	238	8,000	800	394,219	2,072	6,850	2028/8/31	1,044,000	9	
2	201	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	102,500		2,500		8,000	800	113,800	1,858	6,142	2027/1/31	170,000	2	
3	202	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,800		8,000	800	102,600	1,660	5,487	2028/6/30		3	
4	203	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		8,000	800	102,300	1,655	5,470	2027/11/30	182,000	6	
5	301	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	102,500		2,500		8,000	800	113,800	1,858	6,142	2027/1/31	170,000	2	
6	302	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		8,000	800	102,300	1,655	5,470	2028/6/30		3	
7	303	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		8,000	800	102,300	1,655	5,470	2027/3/31	170,000	5	
8	401	住居	2LDK	入居中	56.51㎡	17.09	102,500		2,500		8,000	800	105,000	1,858	6,142	2028/6/30		8	
9	402	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		8,000	800	102,300	1,655	5,470	2027/11/30	182,000	6	
10	403	住居	3DK	入居中	56.51㎡	17.09	91,000		2,500		8,000	800	102,300	1,655	5,470	2027/1/31	170,000	2	
			月間合計				1,201,500	34,800	25,181	238	72,000	7,200	1,340,919	1,298,681					
			年間合計				14,418,000	417,600	302,172	2,856	864,000	86,400	16,091,028	15,584,172					

※303号室は賃料91,000円で入居中。リースアップ想定利回り7.15%。

ランニングコスト

月額項目	頻度	金額	備考
管理料	1回/月	¥44,898	
日常清掃	2回/月	¥14,000	
メーター検針・請求業務	1回/2ヶ月	¥1,500	1回3,000円
合計		¥60,398	

年額項目	頻度	金額	備考
消防点検	2回/年	¥88,000	1回44,000円
受水槽清掃・検査	1回/年	¥72,000	
固定資産税・都市計画税	1回/年	¥642,930	R8年度
合計		¥802,930	

※別途消費税	年額料金	¥1,527,706
※別途ライフライン		

修繕履歴

実施年月	修繕箇所	項目	内容	費用	備考
2013/10	共用部	外装工事	外壁リーディング工事		
2015/12	共用部	外装工事	外壁補修工事		
2017/4	共用部	その他改修工事	アンテナ撤去工事		
2020/7	共用部	その他改修工事	消火器交換工事		
2022/10	共用部	電気設備工事	配電盤撤去		
2022/11	共用部	その他改修工事	駐車場ライン引き		
2023/1	共用部	電気設備工事	共用LED照明器具交換		
2023/3	共用部	給排水設備工事	水道メーター交換		
2026/3	共用部	給排水設備工事	圧カタンク交換工事		
2026/8	共用部	防水工事	屋上防水		弊社にて実施
2026/8	共用部	塗装工事	鉄骨階段塗装		弊社にて実施
2026/8	共用部	塗装工事	受水槽塗装		弊社にて実施
2026/8	共用部(階段・廊下)	共用部改修工事	長尺シート工事		弊社にて実施
2026/8	共用部	その他改修工事	ポスト交換		弊社にて実施
2026/8	共用部	その他改修工事	ゴミ箱交換		弊社にて実施
2026/8	共用部	その他改修工事	駐輪場板金交換		弊社にて実施

用イーストヴィレッジ

Station

落ち着いた住環境が広がる人気の住宅エリア



東浦和駅はJR武蔵野線の駅として、埼玉県内でも閑静な住宅街が広がるエリアです。都心へのアクセスと穏やかな住環境を両立しており、ファミリー層を中心に高い居住ニーズがあります。駅周辺にはスーパーやドラッグストア、飲食店、金融機関など生活利便施設が充実し、日々の暮らしを支えています。

Access

都心へのアクセスも良好

埼玉・東京を結ぶ交通利便性

JR武蔵野線を利用することで、南浦和駅や武蔵浦和駅を経由して京浜東北線・埼京線へ乗り換えが可能。さらに西船橋方面へのアクセスにも優れ、通勤・通学だけでなく幅広い移動ニーズに対応します。都心へのアクセス性と住宅地としての落ち着きを兼ね備えたエリアとして人気を集めています。



Living

子育て世帯に選ばれる「さいたま市緑区」



暮らしやすさを支える生活環境

さいたま市緑区は、公園や教育施設が点在する自然豊かな住宅エリアです。保育園・小中学校・医療機関も充実しており、子育て世帯から高い支持を得ています。大型商業施設へのアクセスも良く、生活利便性と住環境のバランスに優れた地域として安定した住宅需要が見込まれます。

Nature

緑と水辺に囲まれた憩いの環境

「見沼代用水」や大型公園が身近なロケーション

物件周辺には見沼代用水沿いの遊歩道や緑豊かな公園が点在し、四季を感じながら散策やジョギングを楽しむ環境が整っています。少し足を延ばせば「大崎公園」などの大型公園も利用でき、休日には家族連れで賑わうエリアです。都市近郊でありながら自然を身近に感じられる点も大きな魅力です。



Location

三方角地・180坪超の希少性



本物件は約188坪の敷地を有し、北・東・南の三方道路に接する開放感のある立地です。視認性・採光・通風に優れ、店舗併用共同住宅として高いポテンシャルを備えています。さらに第一種・第二種中高層住居専用地域に位置し、良好な住環境が維持されるエリアであることから、長期保有資産としても魅力的な立地です。