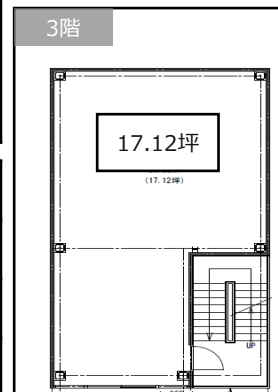




# 募集要項 ※飲食相談可！※残り1区画！

建物名称	LUX南浦和
構造	鉄骨造 地上3階建
竣工年月	2026年3月末
所在地	埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目27番12-1号
アクセス	JR京浜東北線/武蔵野線「南浦和」徒歩約3分
契約形態	定期借家契約(契約期間は要相談)
保証金	税込賃料の6ヶ月分
礼金	税込賃料の1ヶ月分
初回保証委託料	税込賃料の1ヶ月分 ※業態や会社規模により異なります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要火災保険加入、賃料保証締結</li> <li>・ゴミ箱設置不可</li> <li>・飲食店：ダクトは屋上立ち上げ</li> <li>・ジム等その他音発生業態：防音対策必須</li> <li>・諸条件のご相談は、出店申込書の提出をもって対応いたします。</li> </ul>



階層	飲食	床面積(m <sup>2</sup> )	床面積(坪)	坪単価(税込)	賃料(税込)
1階				成約済み	
2階				成約済み	
3階	可	56.60m <sup>2</sup>	17.12坪	14,603円	250,000円



現地  
写真



## ACCESS

### 埼玉県さいたま市南区南浦和2丁目27番12-1号

■ JR京浜東北線/武蔵野線「南浦和駅」徒歩約3分

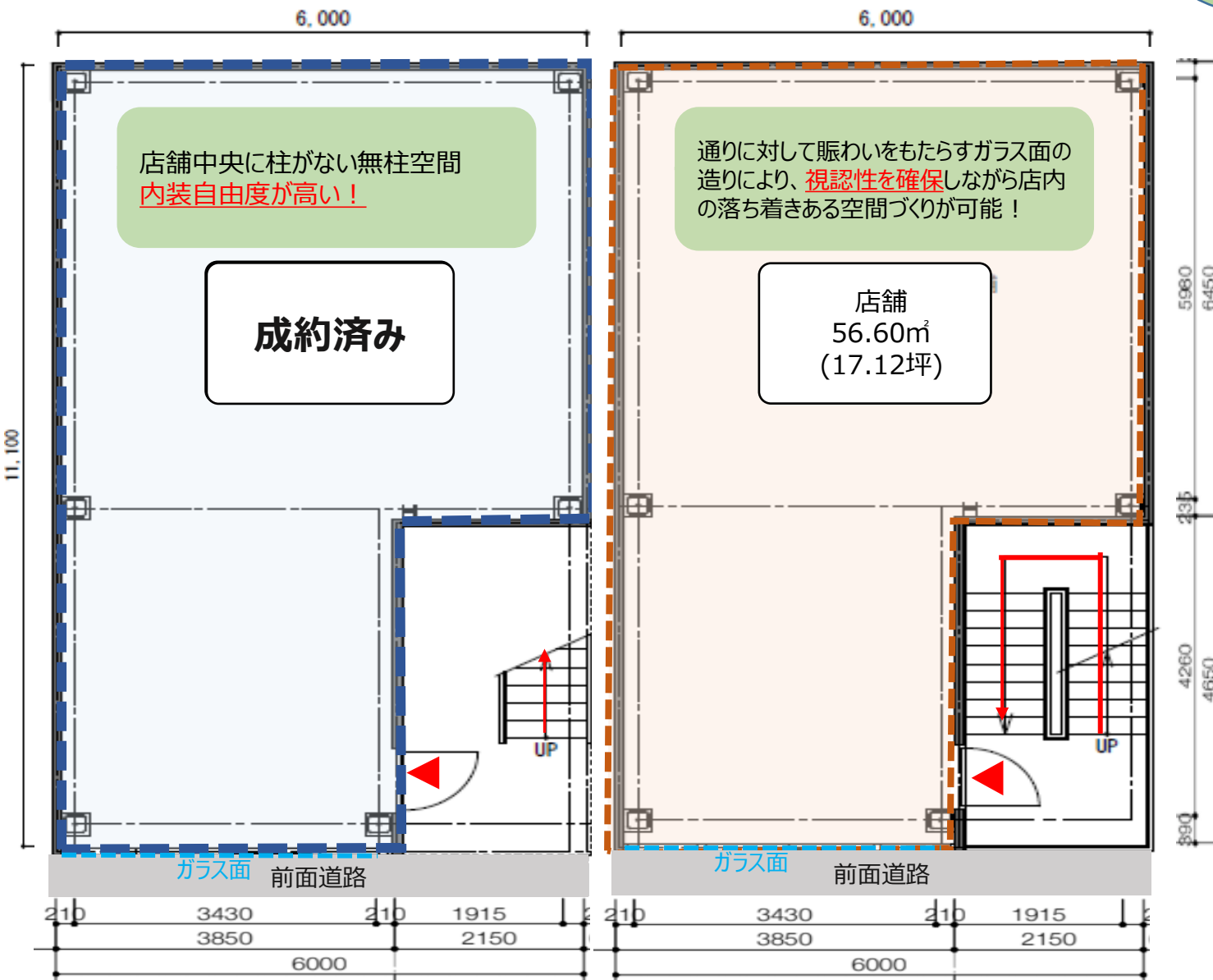
・計画地は駅からのアクセスがよく、周辺は飲食店が密集しているエリアです。特に夜間の人通りを期待できます。全階飲食店が可能なため、ビルとしても2軒目3軒目利用が期待できます。

・また、計画地裏側は住宅地となっているため、周辺住民の憩いの場としての利用が想定され、飲食店や美容室、その他サービス店舗等幅広い業態の入居が可能です。

1階

3階

テナントイメージ



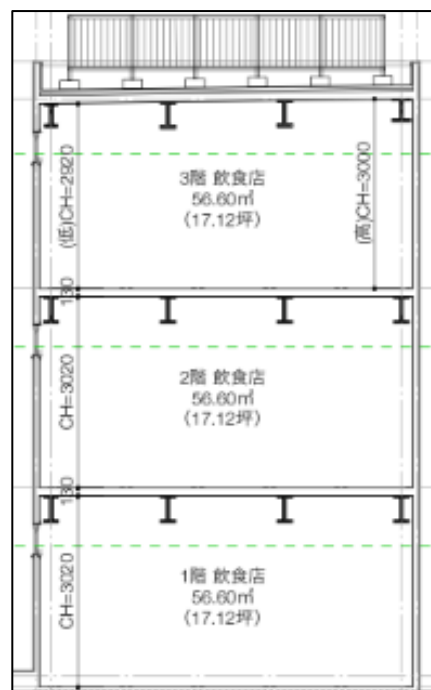
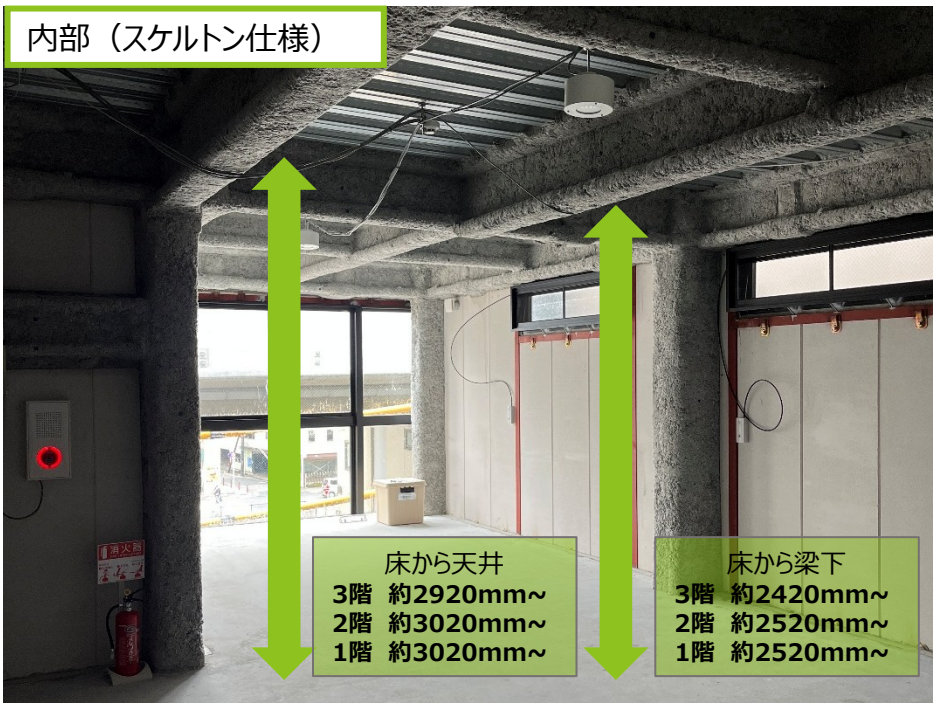
バー

カフェ

ビストロ

美容室

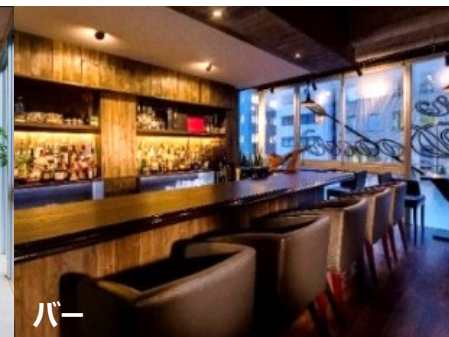
内部（スケルトン仕様）



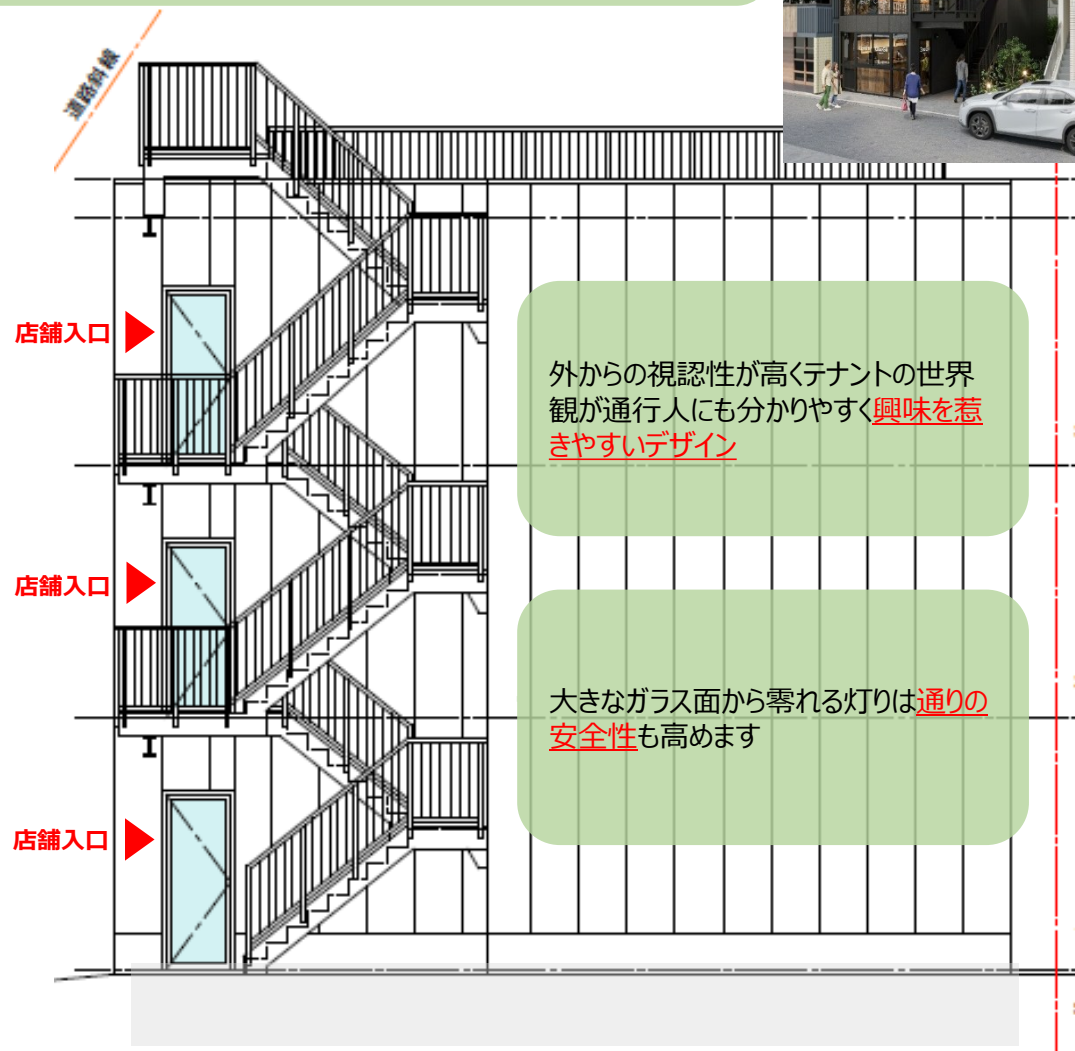
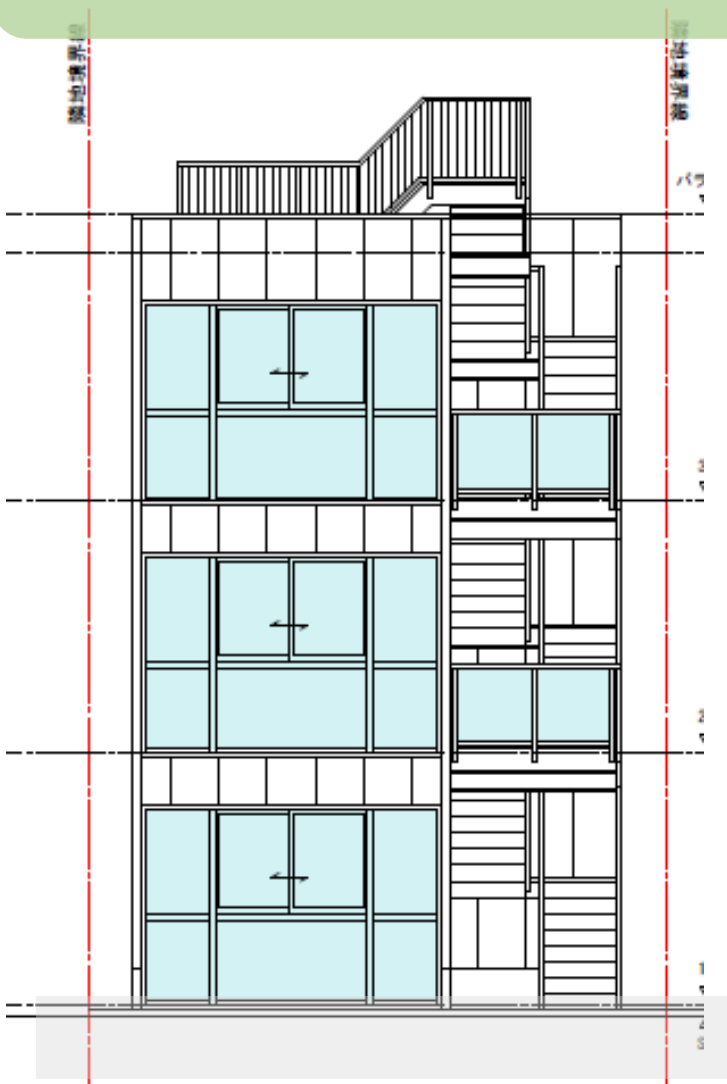
スケルトン仕様のため、業態を問わず  
**自由なレイアウトが可能**です！



**ブランディング**によって店舗の価値を  
**最大限**高められます！



店舗内装が明るく浮かび上がり、一瞬で「目を惹く」視認性◎の外観





## 【計画地周辺の特徴】

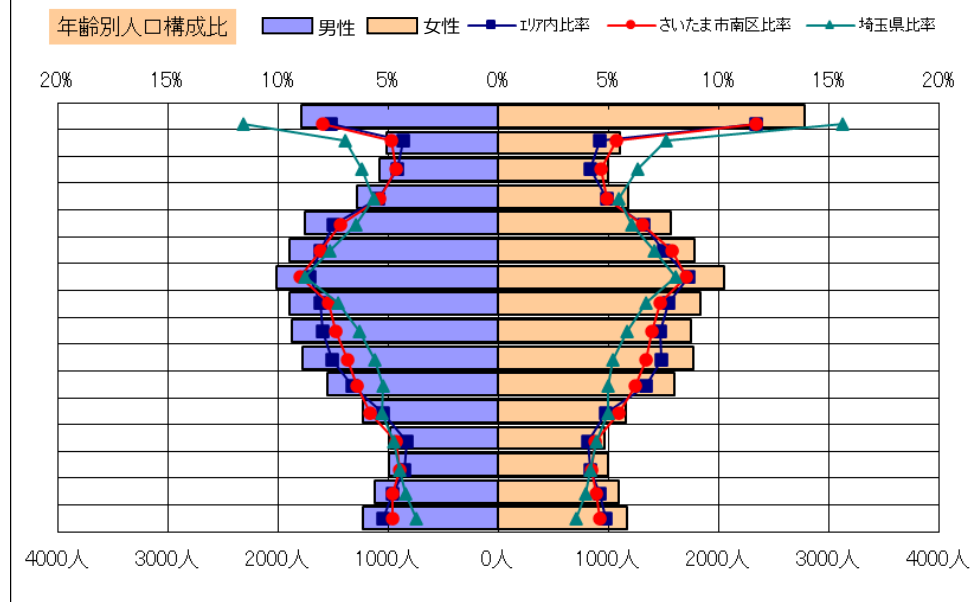
◆計画地は最寄りの「JR南浦和」から徒歩2分の好立地です。南浦和駅は「京浜東北線」「武蔵野線」の乗換駅であり、また赤羽駅へのバス便も始発として多く走っており交通の要です。

◆さいたま市南区は文教エリアとして若い世代に人気も高く人口も伸び続けているエリアです。

**P** 計画地：埼玉県さいたま市南区南浦和二丁目573番6（地番）  
最寄駅：JR京浜東北線/武蔵野線「南浦和駅」乗降者数約10.2万人/日



	500m圏内		1km圏内	
総人口	13,395人		48,401人	
年齢別	人数	比率	人数	比率
0~14歳	1,749人	13.06%	6,604人	13.64%
15~64歳	8,866人	66.19%	31,910人	65.93%
65歳以上	2,315人	17.28%	8,753人	18.08%
世帯数	6,638世帯		22,679世帯	
世帯別	世帯数	比率	世帯数	比率
1人世帯数	3,029世帯	45.63%	9,265世帯	40.85%
2人以上世帯	3,609世帯	54.37%	13,414世帯	59.15%
核家族世帯	3,355世帯	50.54%	12,471世帯	54.99%
夫婦のみの世帯	1,200世帯	18.08%	4,302世帯	18.97%
全産業事業所数	764件		1,513件	
宿泊業・飲食サービス業	136件		214件	
卸売業・小売業数	135件		290件	
全産業従業者総数	9,731人		17,060人	



# 周辺テナント調査【飲食】



※評価は「食ベログ」より (5点満点)

番号	業態	店舗名	評価
1	食堂/カフェ/業膳	uraniwa	3.06
2	鉄板焼き/ステーキ/牛タン	鉄板 虎や	3.14
3	居酒屋/もつ鍋/おでん	博多料理と創作おでん はるよし 南浦和店	3.29
4	居酒屋/焼き鳥/ダイニングバー	笑わ家	3.25
5	居酒屋/海鮮/日本酒バー	おもてなし家	3.24
6	洋食/バー/創作料理	ワンステップ 南浦和店	3.27
7	居酒屋/海鮮/日本酒バー	お魚とにほん酒 げんじ	3.16
8	喫茶店/カフェ	珈琲店 蘭豆	3.27
9	焼肉/ホルモン/居酒屋	ホルモン肉問屋ピッコロ	3.18
10	中華料理/四川料理/台湾料理	嚴式麻婆豆腐	3.06
11	ラーメン	北海道らーめん ひむろ 南浦和店	3.06
12	中華料理	香熙軒	3.15
13	イタリアン/フレンチ/パスタ	RISTORANTE To the Door	3.32
14	海鮮/その他	西野水産	3.05
15	居酒屋/串焼き	蒼屋	3.41
16	中華料理/ラーメン	中華 丸八	3.46
17	居酒屋	俺の1もつ	3.2
18	喫茶店	コロラド 南浦和店	3.04
19	居酒屋/焼酎バー/ラーメン	古民家 囲酒屋 酒菜家	3.26
20	中華料理/食堂	中華 ひのまる	3.19
21	カレー	マイカリー食堂 南浦和店	3.08
22	うなぎ	鰻 すずしろ 南浦和店	3.16
23	カフェ/ケーキ	CAFE FUJIYA 南浦和駅前店	3.05
24	居酒屋/ダイニングバー/焼き鳥	天下串ファン 焼き鳥専門店	3.05
25	居酒屋	三代目とも	3.37
26	寿司	江戸前寿司 司	3.13
27	たこ焼き	じゃんぼ総本店 南浦和駅前店	3.09
28	洋菓子	Canneletier COLORIS 南浦和店	3.05
29	パスタ/カフェ/喫茶店	ヴァインカフェ	3.27
30	イタリアン/カフェ	Italian Kitchen VANSAN 南浦和店	3.12
31	焼肉	個室焼肉 和苑	3.3
32	ダイニングバー/居酒屋/日本料理	創作酒庵 彩蔵	3.34



2. 鉄板 虎や



13. RISTORANTE To the Door



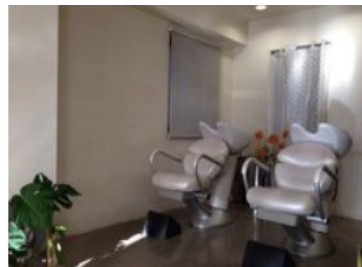
29. ヴァインカフェ

計画地周辺には駅チカということもあり、多くの飲食店が立ち並んでいます。また周辺は所謂飲み屋街という立地であるため、日中よりも夕方～夜間の方が活気づく通りです。ジャンルも様々なものがあり、飲食の需要が非常に高いことが分かります。少し単価の高いオシャレなお店増えてきており、計画地におしゃれな飲食店があれば非常に目を惹くことが考えられます。

# 周辺テナント調査【サービス】



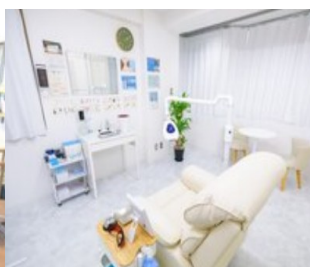
番号	業態	店舗名
1	ヘアサロン	アグ ヘアー ポンテ 南浦和店(Agu hair ponte)
2	ヘアサロン	フィール(Feel B.P)
3	エステ/リフレッシュ/整体・カイロ	ジャムロックフィットネス 南浦和店(JAMROCK FITNESS)
4	ネイル/リラク/エステ	クリスタルネイル(CrystalNail)
5	リラク/整体・カイロ	コラソン整体
6	ヘアサロン	マービー 南浦和(mavie)
7	リラク/整体・カイロ	オリーブ 南浦和店(Olive)
8	ヘアサロン	アグ ヘアー フィオ 南浦和店(Agu hair fio)
9	整体・カイロ/リラク/ 鍼灸/接骨・整骨	南浦和東口整骨院
10	リラク/エステ/整体・カイロ	クローバー 南浦和店
11	ネイル	ポルカドットネイル(polkadot nail)
12	リラク/整体・カイロ	一休 南浦和店
13	ネイル	ミニオン 南浦和店(minion)
14	まつげ・メイク/エステ	アナナアイラッシュ 南浦和店(Ananas eyelash)
15	デンタルホワイトニング	クリーモ 南浦和(CREEMO)



2.ヘアサロン  
(Feel B.P)



8.アグヘアー  
フィオ南浦和店



15.クリーモ南浦和

計画地周辺には、美容室を中心にサロン系のサービス店舗が多く見受けられます。ただし、美容室に関しておしゃれな店舗は多くなく、計画地での需要が非常に高いと考えられます。

美容室以外にもネイルサロンやエステ・ホワイトニングなど美容系のテナントを多いことから老若男女問わずに様々な需要があるものと思われます。