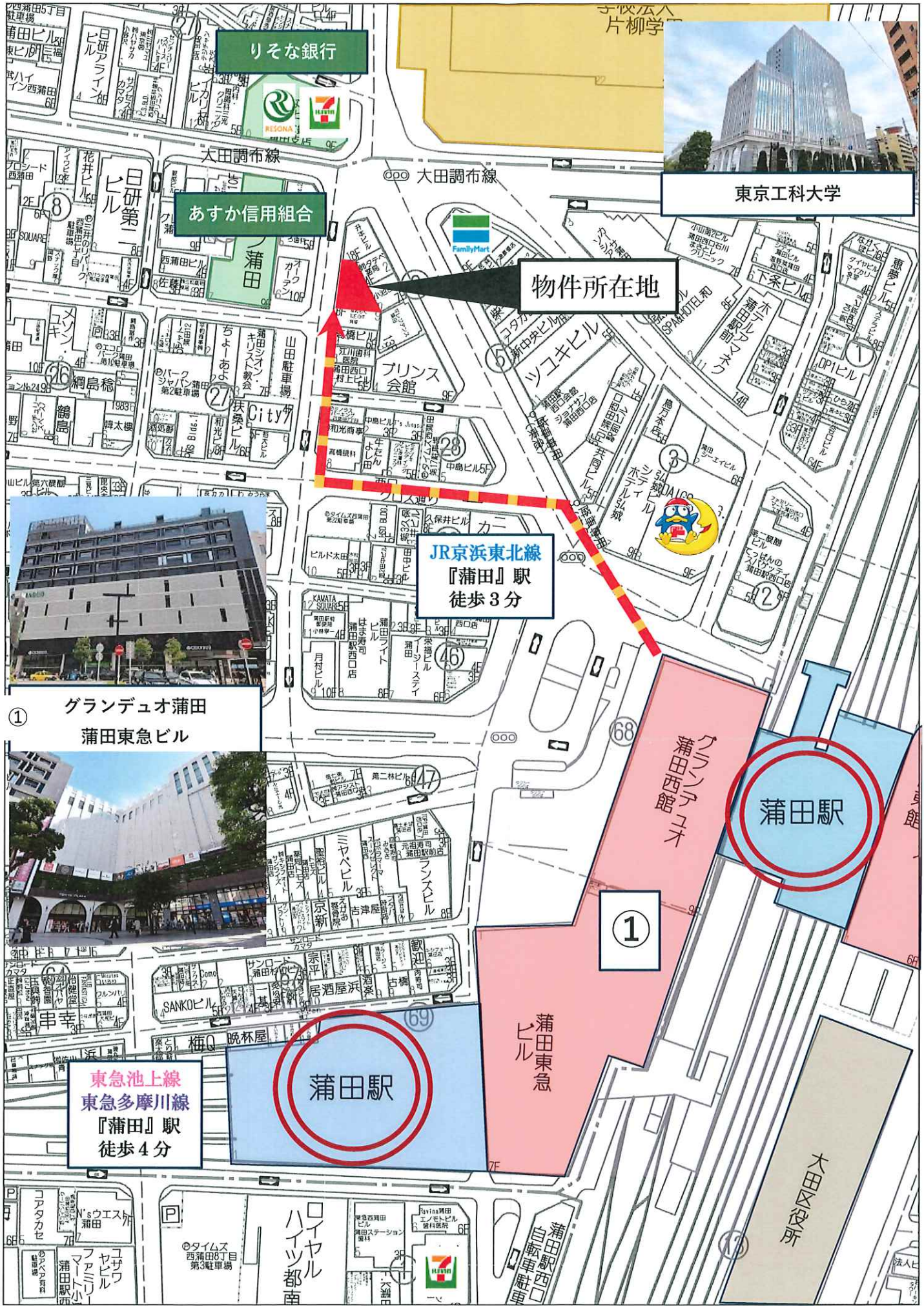


|                                                                                                                                              |                                        |                                  |           |                   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|---|
| 用途                                                                                                                                           | 収益物件（一棟）・ビル（店舗）物件名：エルシティ蒲田             |                                  |           |                   |   |
| 所在地                                                                                                                                          | 住居表示                                   | 東京都大田区西蒲田7-6-10                  |           |                   |   |
|                                                                                                                                              | 地番                                     | 東京都大田区西蒲田7-6-10                  |           |                   |   |
| 交通                                                                                                                                           | JR京浜東北線 蒲田駅 徒歩3分 / 東急池上線・多摩川線 蒲田駅 徒歩4分 |                                  |           |                   |   |
| 地積                                                                                                                                           | 114.25 m <sup>2</sup> (34.56 坪) 公簿     |                                  |           |                   |   |
| 価格                                                                                                                                           | 10億5220万円                              |                                  |           |                   |   |
| 地目                                                                                                                                           | 宅地                                     | 用途地域                             | 商業地域      |                   |   |
| 容積率                                                                                                                                          | 700%                                   |                                  | 建蔽率       | 80%               |   |
| 都市計画法                                                                                                                                        | 市街化区域                                  |                                  |           |                   |   |
| 防火指定                                                                                                                                         | 防火地域                                   |                                  | 高度指定      |                   |   |
| 日影規制                                                                                                                                         |                                        |                                  | 都市計画      | 無・有（            ） |   |
| その他                                                                                                                                          | 景観法、宅地造成及び特定盛土等規制法、航空法、駐車場整備地区         |                                  |           |                   |   |
| 道路                                                                                                                                           | 西側約7.96m（公道）間口約13.67m                  |                                  |           |                   |   |
| 道路負担                                                                                                                                         |                                        |                                  |           |                   |   |
| 現況                                                                                                                                           | 賃貸中                                    | 築年                               | 令和06年 8月築 | 検済                | 有 |
| 建物                                                                                                                                           | 構造                                     | 鉄筋コンクリート造 4階 地下1階                |           |                   |   |
|                                                                                                                                              | 延床面積                                   | 413.04 m <sup>2</sup> (124.94 坪) |           |                   |   |
| 引渡し                                                                                                                                          | 相談                                     |                                  | 施工会社      |                   |   |
| 備考 年額収入36,828,000円 月額収入3,069,000円 表面 利回り 3.50% 満室想定<br>総戸数：5区画 ※満室稼働中<br><br>・確定測量済<br>・EV有り<br><br>■減価償却効果大<br>■相続税対策効果大<br><br>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。





りそな銀行

あすか信用組合

東京工科大学

物件所在地

JR京浜東北線  
『蒲田』駅  
徒歩3分

① グランデュオ蒲田  
蒲田東急ビル

蒲田駅

東急池上線  
東急多摩川線  
『蒲田』駅  
徒歩4分

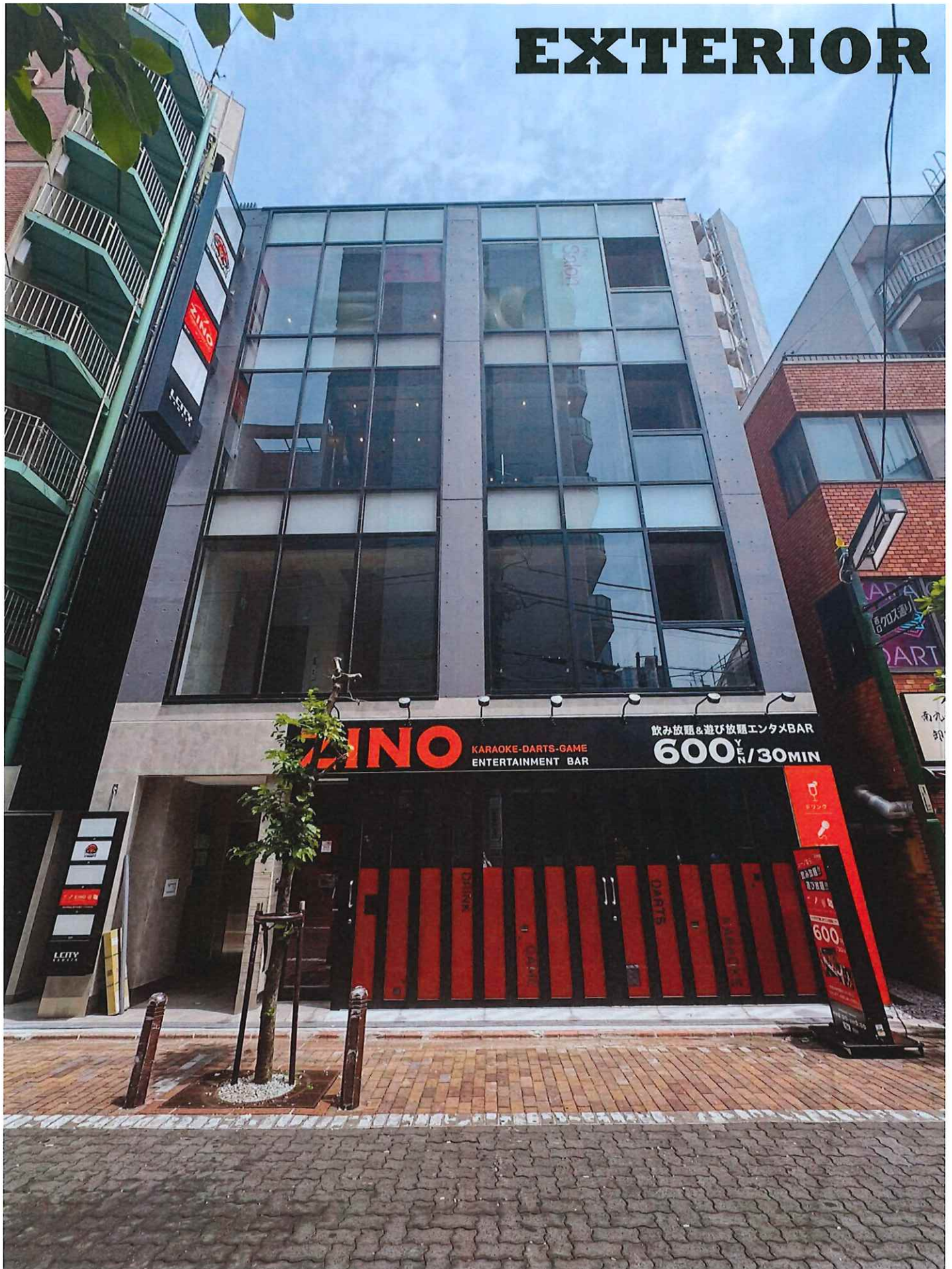
蒲田駅

蒲田東急ビル

大田区役所



# EXTERIOR



# L CITY KAMATA

<レントロール>

| 部屋番号 | フロア | 状況  | 用途 | 属性 | 面積     |         | 間取り    | 月額賃料       |          | 共益費      |         | 月額合計       | 坪単価     | 契約期間       |            | 敷金         | 備考                      |
|------|-----|-----|----|----|--------|---------|--------|------------|----------|----------|---------|------------|---------|------------|------------|------------|-------------------------|
|      |     |     |    |    | m      | 坪       |        | 月額         | 消費税      | 月額       | 消費税     |            |         | 契約開始日      | 契約満了日      |            |                         |
| 1    | B1  | B1F | 店舗 | 法人 | 62.01  | 18.75   | 1Floor | ¥450,000   | ¥45,000  | ¥50,000  | ¥5,000  | ¥550,000   | @29,333 | 2025/2/15  | 2027/2/14  | ¥900,000   | ※1年以内解約時違約金有<br>フォアシーズ  |
| 2    | 1 F | 1F  | 店舗 | 法人 | 64.93  | 19.64   | 1Floor | ¥700,000   | ¥70,000  | ¥50,000  | ¥5,000  | ¥825,000   | @42,006 | 2024/9/1   | 2026/8/31  | ¥1,400,000 | ※1年以内解約時違約金有<br>フォアシーズ  |
| 3    | 2 F | 2F  | 店舗 | 法人 | 66.77  | 20.19   | 1Floor | ¥450,000   | ¥45,000  | ¥50,000  | ¥5,000  | ¥550,000   | @27,241 | 2025/6/1   | 2028/5/31  | ¥900,000   | ※1年以内解約時違約金有<br>フォアシーズ  |
| 4    | 3 F | 3F  | 店舗 | 法人 | 66.77  | 20.19   | 1Floor | ¥495,000   | ¥49,500  | ¥50,000  | ¥5,000  | ¥599,500   | @29,693 | 2024/11/21 | 2026/11/21 | ¥990,000   | ※2年以内解約時違約金有<br>フォアシーズ  |
| 5    | 4 F | 4F  | 店舗 | 法人 | 66.77  | 20.19   | 1Floor | ¥445,000   | ¥44,500  | ¥50,000  | ¥5,000  | ¥544,500   | @26,969 | 2025/2/1   | 2027/1/31  | ¥890,000   | ※1年以内解約時違約金有<br>エリスサポート |
| 6    |     |     |    |    |        | 0.00    |        |            |          |          |         | ¥0         |         |            |            |            |                         |
| 7    |     |     |    |    |        | 0.00    |        |            |          |          |         | ¥0         |         |            |            |            |                         |
| 8    |     |     |    |    |        | 0.00    |        |            |          |          |         | ¥0         |         |            |            |            |                         |
| 9    |     |     |    |    |        | 0.00    |        |            |          |          |         | ¥0         |         |            |            |            |                         |
| 合計   |     |     |    |    | 327.25 | (98.96) |        | ¥2,540,000 | ¥254,000 | ¥250,000 | ¥25,000 | ¥3,069,000 | @31,048 |            |            | ¥5,080,000 |                         |

|    | 戸数 | 稼働率     | 月額        | 年額         |
|----|----|---------|-----------|------------|
| 入居 | 5  | 100.00% | 3,069,000 | 36,828,000 |
| 空  | 0  | 0.00%   | 0         | 0          |
| 合計 | 5  |         | 3,069,000 | 36,828,000 |