

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 ² (34.56 坪) 公簿				
価格	9億2060万円				
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 ² (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 4.00% 満室想定

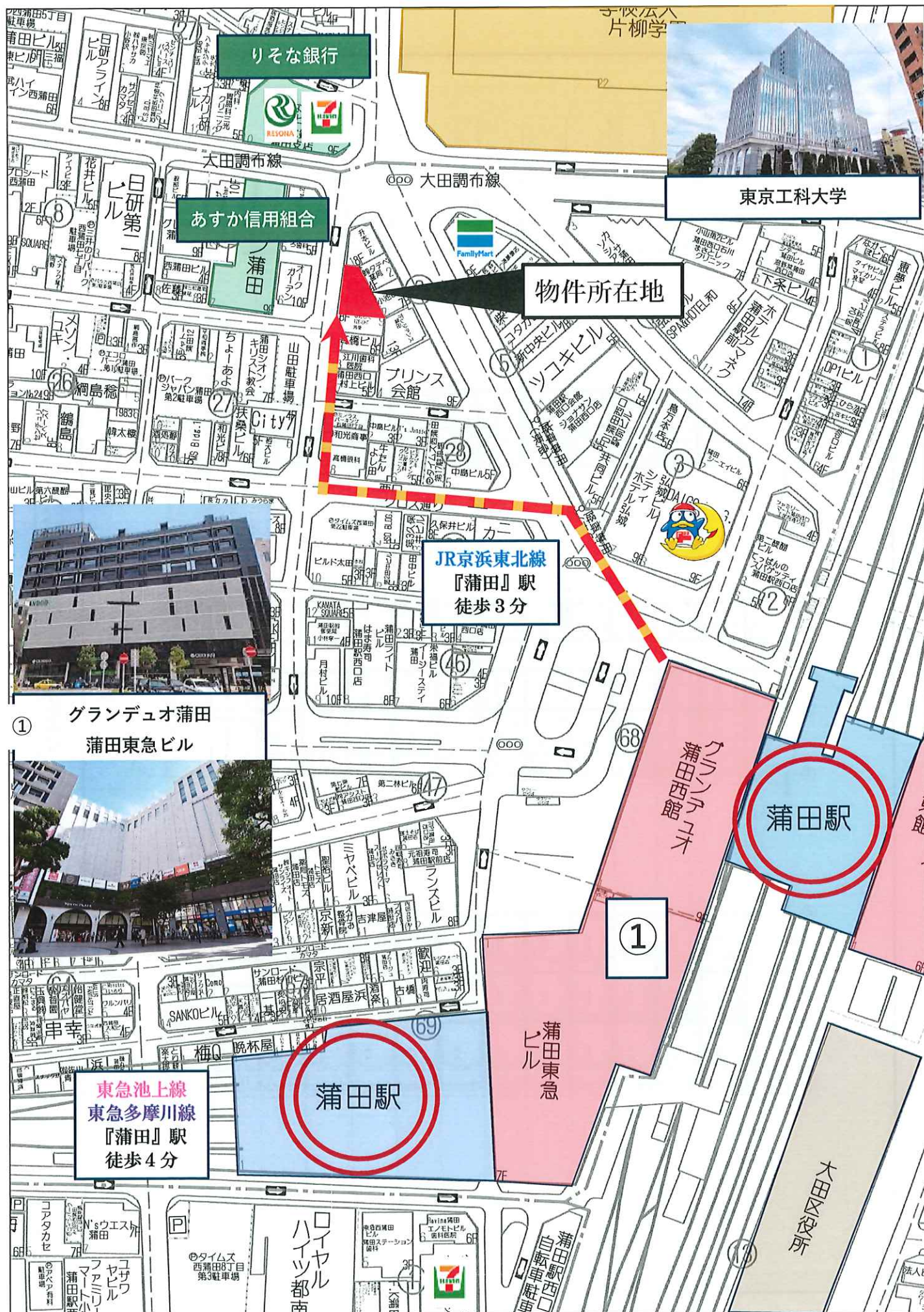
総戸数：5区画 ※満室稼働中

- ・確定測量済
- ・EV有り

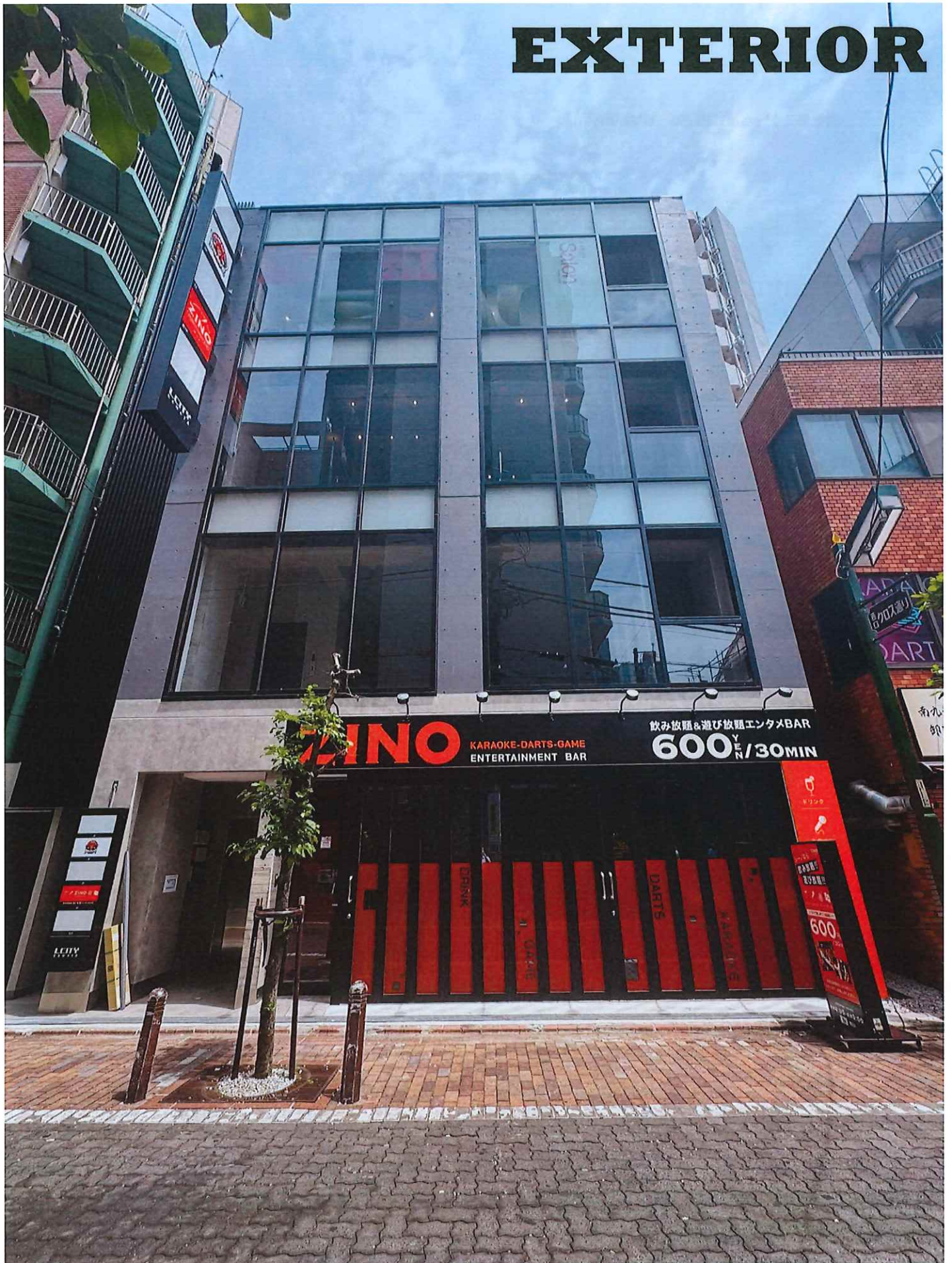
- 減価償却効果大
- 相続税対策効果大

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。



EXTERIOR

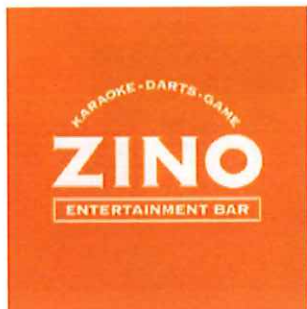


L CITY KAMATA

出店テナント

1F

ZINO (株式会社ZINO)



全国で急成長を遂げるエンターテインメントバー「ZINO (ジーン)」が入居中。運営元の株式会社ZINOは2017年設立、現在は 関東・関西・九州で44店舗以上を展開。

30分600円(税抜)という明快な時間制で、カラオケ・ダーツ・ボードゲーム・シーシャなどを“遊び放題+飲み放題”で楽しめる革新的業態を確立しています(公式サイト)。

SNSを活用したプロモーション体制も整備し、若年層を中心にブランド認知を拡大中。

出店ペースは月1~3店舗と安定しており、今後は全国150店舗体制を目標に拡大を計画。

このように確かな実績と成長戦略を持つZINOは、蒲田エリアでも集客力と継続性に優れた、将来性豊かなテナントです。

2F

やきとり&なべ 炭トマ 蒲田店

「やきとり&なべ 炭トマ 蒲田店」は、蒲田駅西口徒歩3分の好立地に店を構える人気ダイニング。香ばしい炭火焼鳥と、2時間以上煮込んだ特製トマトスープを使った鍋料理が看板メニュー。イタリアンのエッセンスを取り入れた創作スタイルと、温かみある内装が特徴で、女性客やカップルにも人気です。全35席の落ち着いた空間は、宴会からデートまで幅広く利用され、地元住民に愛される“蒲田の隠れた名店”。確かな味と雰囲気兼ね備えた魅力的なテナントです。



3F

AXE BAR BRAVE



「AXE BAR BRAVE」は、完全個室のプライベート空間で楽しむ アックススローイング(斧投げ)バー。競技用の斧を備え、初心者でも始められるルール設計と安全管理のもと、緊張感と高揚感を味わえる体験を提供。24時間・365日定額制で通いやすい点も強みです。

近年、アメリカを中心に斧投げが急速に普及し、北米には約1,000店舗規模の施設が存在(斧投げエンタメ施設)として展開されている事例も報じられています。[Newscast](#) また、専門リーグ「World Axe Throwing League (WATL)」が世界各地で大会を運営し、競技性・観戦性を備えたエンタメスポーツとして成熟が進んでいます。[ウィキペディア+1](#) こうした世界的トレンドを受けつつ、BRAVEは蒲田エリアで唯一無二の斧投げ体験を提供。非日常性・話題性・集客可能性を併せ持つ、魅力あるテナントです。

4F

(PLUS) SALON

エルシティ蒲田4Fに展開する完全個室型シェアサロン「(Plus) Salon (プラスサロン蒲田)」は、テナントとして高い安定性を備えた魅力ある選択肢です。運営方式は月額制+売上連動型モデルを採用しており、ブース利用料には水道光熱費・共益費が含まれるプランが多く、利用者負担の変動を抑えています。美容師・ネイリスト・アイリストなど複数業種に対応し、フリーランス・副業・兼業といった多様な働き方を受け入れることで、利用者母数を広げます。すべて鍵付き完全個室でプライバシー性を高め、24時間利用可能な運営体制と予約管理システム、備品貸出などのインフラを整備。集客やプロモーション支援も備えており、個人利用者が主体でも安定稼働しやすい設計です。さらに、シェアサロン市場は拡大傾向にあり、場所貸し型サロンのニーズが増加している現在のトレンドにも適合。蒲田という駅近立地にあり、同ビル内他テナントとの集客相乗効果も期待できるため、長期的な稼働と収益確保が見込まれるテナントです。

(Plus)
Salon

B1F

ライブハウス



現在改装中

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		税金	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	入居	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 フォーシーズ
2	1F	1F	入居	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 フォーシーズ
3	2F	2F	入居	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 フォーシーズ
4	3F	3F	入居	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 フォーシーズ
5	4F	4F	入居	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 エルズサポート
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