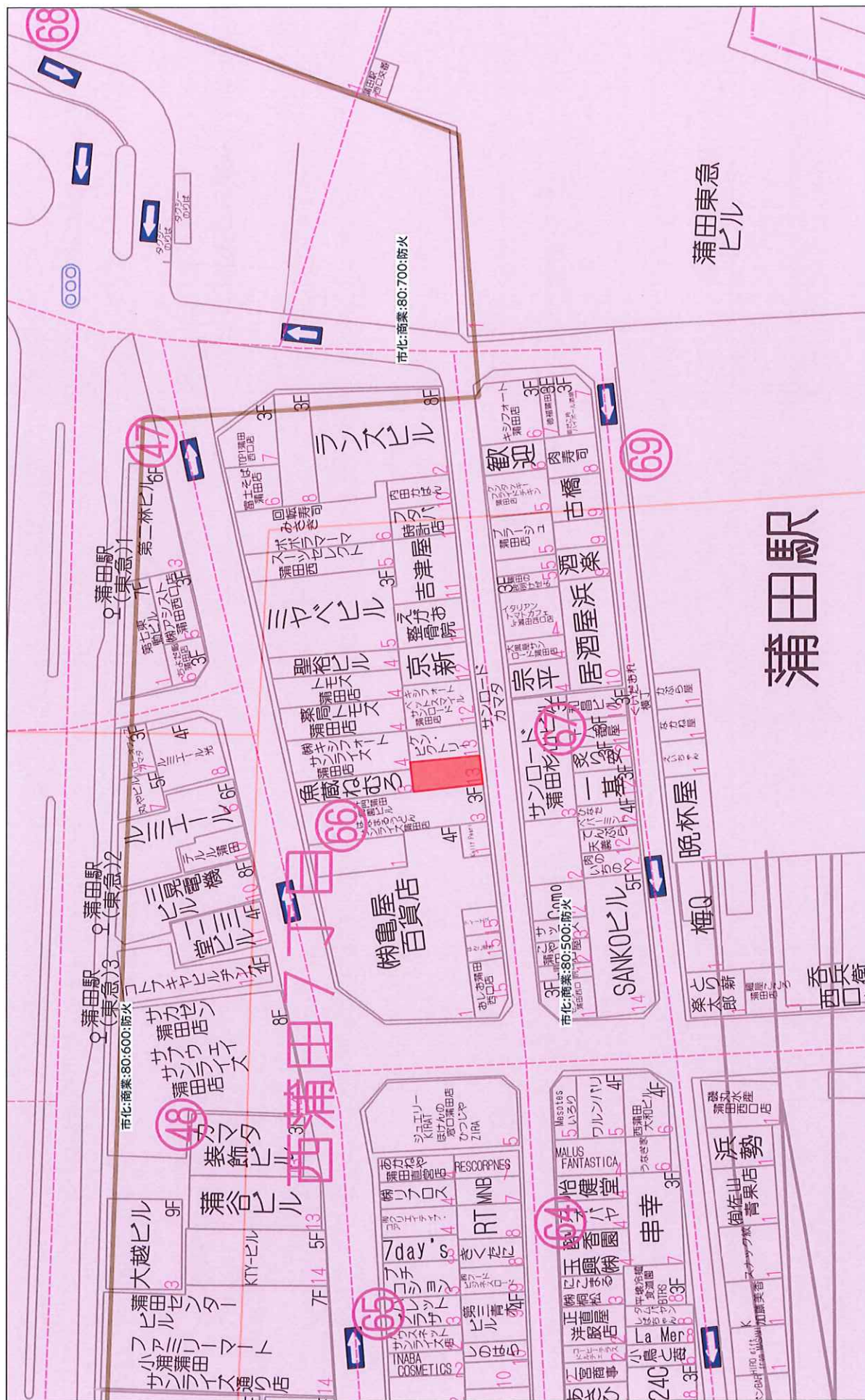


用途	空物件（区分）・ビル（店舗・事務所）物件名：サンロード蒲田 区分店舗				
所在地	住居表示	東京都大田区西蒲田7-66-12			
	地番	東京都大田区西蒲田7-66-13			
交通	JR京浜東北・根岸線、東急池上線・多摩川線 蒲田駅 徒歩1分				
地積	1138.56 m ² (344.41 坪) 公簿				
価格	1億6270万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	商業地域		
容積率	500%		建蔽率	80%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定	防火地域		高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路					
道路負担					
現況	賃貸中	築年	昭和43年 2月築	検済	無
建物	構造	鉄骨造陸屋根 3階			
	延床面積	102.73 m ² (31.07 坪)			
引渡し	相談		施工会社		
備考 年額収入10,200,000円 月額収入850,000円 表面 利回り 6.26% 満室想定					
・種類：店舗・倉庫・事務所（1棟貸し）					
・当該テナント：買取店（オープン日未定）					
・防水工事済（2023年2月完了）					
・キュービクル交換工事（2026年4.5月予定）					
電気メーター交換工事（2026年6月予定）					
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。



40m

1:729

■ レントロール

区画	テナント	契約面積 (㎡)	面積 (坪)	月額賃料 (円)	消費税 (10%)	月額共益費 (円)	合計	単価 (円/坪)	引継保証金 (円)
1～3階	買取店および事務所・倉庫	95.64	28.93	772,728	77,272	賃料を含む	850,000	29,381	4,250,000

1～3階	契約始期:2026年2月1日 契約期間:2026年2月1日～2028年1月31日(普通借2年) 賃料等免責期間:2026年2月1日～2026年2月28日 賃料起算日:2026年3月1日 解約予告:6ヶ月前予告 更新料:新総賃料の1ヶ月分(税込) 保証会社:レスト・ソリューション株式会社 ※連帯保証人あり ※保証金償却済								
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

現況賃料
850,000円

収支表

区画	築年月	賃貸面積 ㎡	坪	販売価格(税抜) A	取得費用 消費税 (10%)	販売価格(税込) B
1～3階	1968年2月	95.64	28.93	162,134,152	565,848	162,700,000

3.49%

現況賃料 [月額] ①	管理費等 [月額] ②	現況賃料 [年額] ③ (①×12)	管理費等 [年額] ④ (②×12+⑦)	固定税 [年額] ⑤	純収入 [年額] ⑥ (③-④-⑤)	現況賃料 [グロス利回り] ③÷B	現況賃料 [ネット利回り] ⑥÷B
850,000	2,789	10,200,000	62,506	376,375	9,761,119	6.27%	6.00%

※令和7年度 固定資産(土地・家屋)関係証明書

～管理費等～

【月額】	【年額】
アーケード電灯料	1,289
共有地代分担金	29,038
一部会費	1,500
合計	2,789
	合計 29,038 ... ⑦

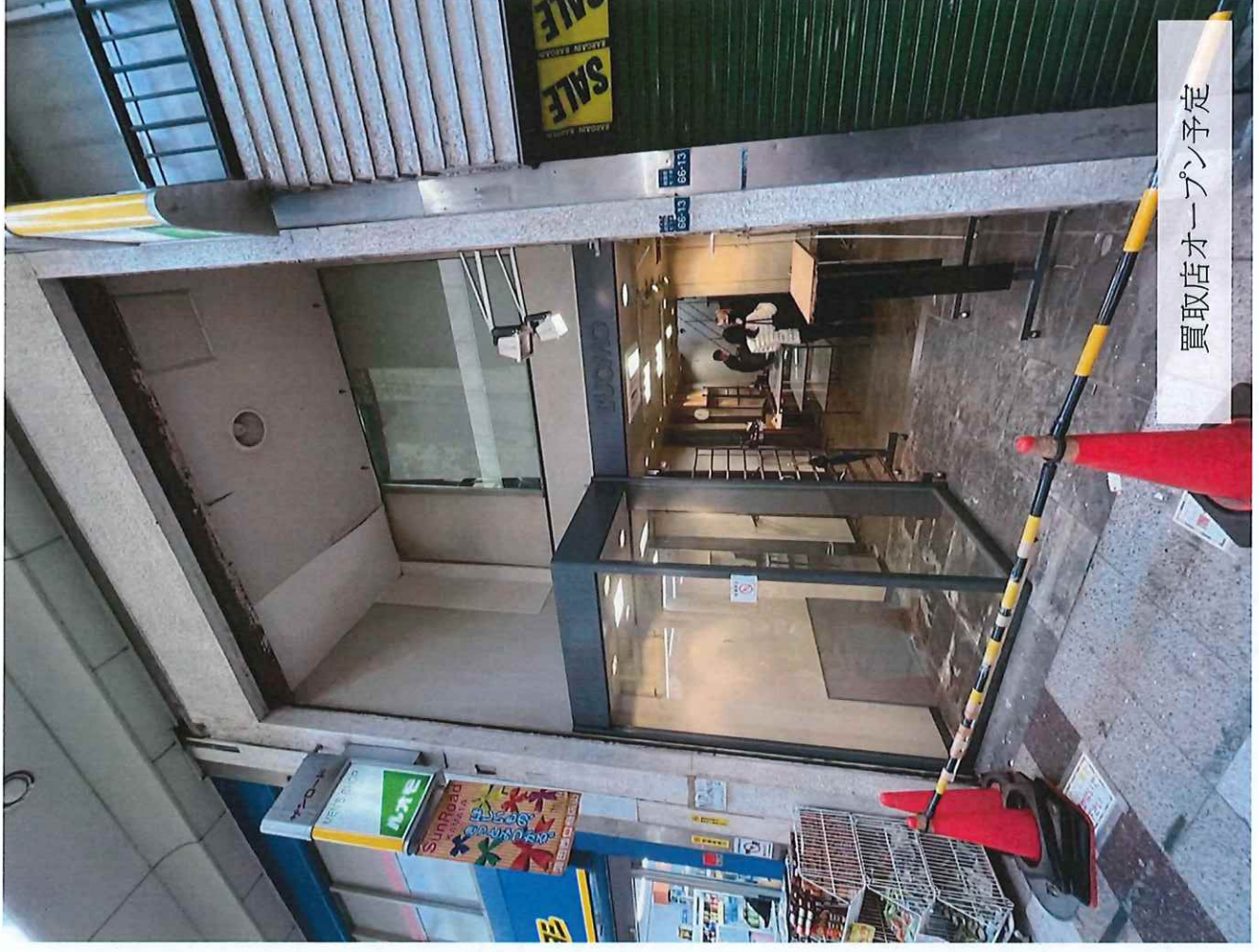
※空室時、別途月額電気料金が発生します(使用量により変動)

※参考 令和7年度固定資産評価額

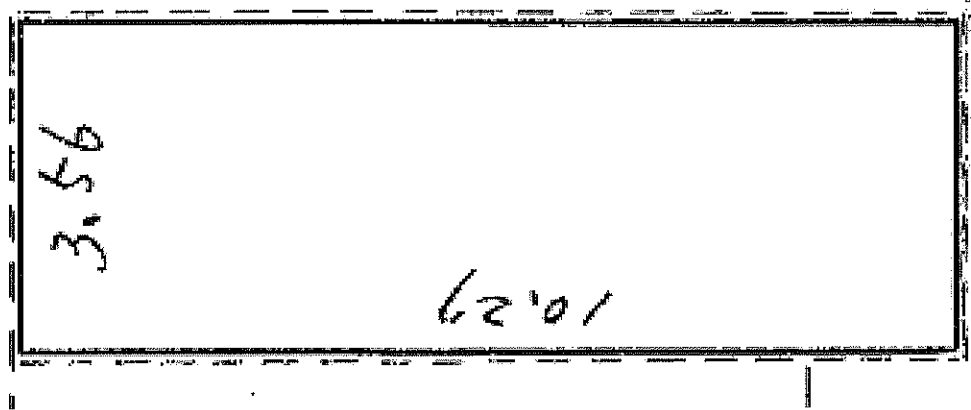
土地評価額	42,890,320 円
建物評価額	1,552,500 円

サンロード蒲田 区分店舗 物件概要

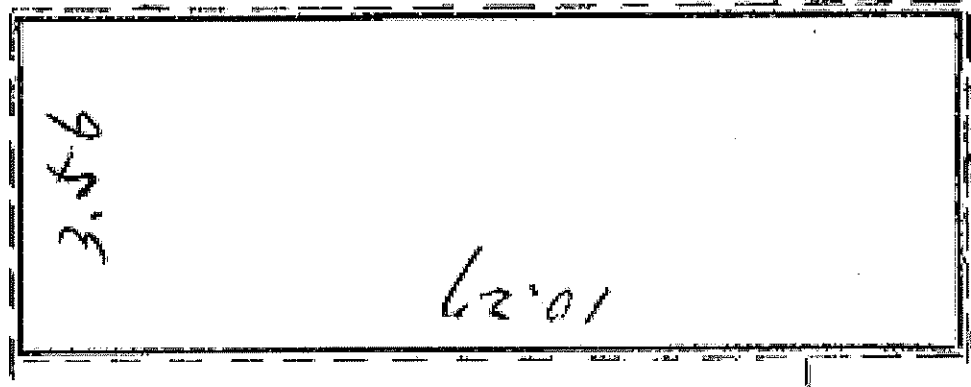
JR 京浜東北・根岸線		
東急電鉄 各線	「蒲田」駅	徒歩 1 分
東急電鉄 池上線	「蓮沼」駅	徒歩 10 分



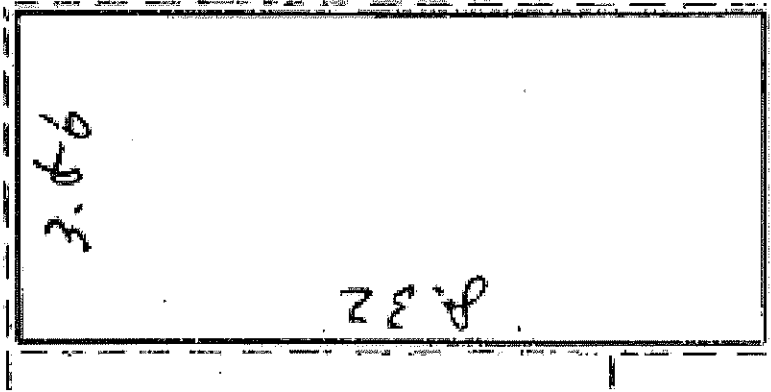
1 階



2 階



3 階



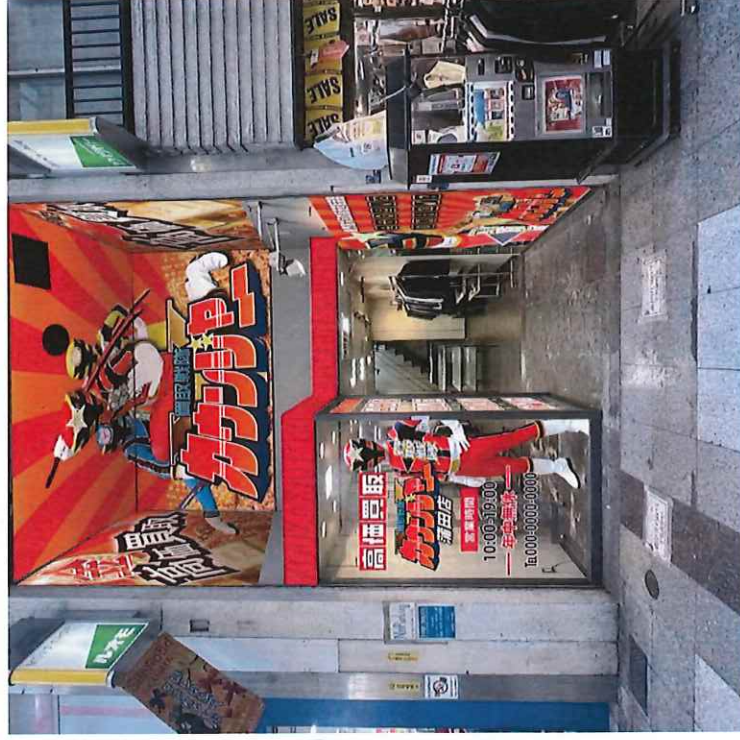
(図面と現況が異なる場合は、現況を優先します)

■テナント紹介

株式会社ケラトジャパン

買取事業として、「買取戦隊カウジンジャー」を経営。
既存店のある江戸川区小岩・さいたま市大宮区、浦和区を拠点とし、
ブランド品や貴金属、時計、ジュエリーなどを売りたい地域の皆様の
味方として活動しています。
どんな商品でも真心を込めて査定し、
お客様の大切な品物にふさわしい価値を見出します。

参照：買取戦隊カウジンジャーホームページ
(<https://kaunjier.jp/>)



オープン後イメージ資料

■周边环境

