

T様 店舗併用住宅からの建替え

7月末大泉学園で建築中だったKMTビルがとうとう完成致しました！

わたくしたちランドネットとしましては、不動産部・建築事業部そして賃貸事業部の三位一体の証となる建物になりました。



K M T ビ ル 堂 々 の 完 成

KMTビル仕様書

工事種別	新築(建替え)		
構造種別	鉄筋コンクリート造		
用途地域	商業	用途	店舗付き専用住宅
階数	5階建て	1～3階店舗 4～5階自宅	
防火地域	防火		
敷地面積	68.55㎡		
建築面積	50.82㎡	延床面積	233.20㎡
1階床面積	46.62㎡	2階床面積	50.82㎡
3階床面積	50.82㎡	自宅床面積	84.94㎡

※都市計画区域内・市街化区域・地区計画に準ずる

昨年当社オーナー様よりある方の相談に乗って欲しい、と不動産事業部の担当にご依頼頂きました。そしていらっしゃったのが、ある商店街の一角にありご商売を代々営んでこられましたT様でした。ご相談内容は、ずっとそこでご商売されてきたこの建物を建替えたいとのこと、実はそう思ったきっかけはT様のお母様でした。'お母さんに建て替えをして新しく綺麗な家に住ませてあげたい！'と。このお隣は親戚の土地、以前にその親戚が建て替えた事も影響されているらしい。この建物の敷地は接道(道路に接している土地の長さ)が5mでそして奥行きが約12mの縦長です。

さあ、ここからは建築事業部です。プラン、収支計画、ローン打合せなどなど、ヒアリングしていきます。

Before & After

約70坪 RC造 5階建て

エントランス～エレベータホール



設計上ではフロアの取り方が大変でしたが、設計よりも大変だったのが、、、相続・贈与・等価交換などなど、親兄妹間の複雑な手続きの処理です。今回、ここを通過しないと建物を建てる事が出来ない。ご兄妹のお母様を思う気持ちが強くこの難関をようやく乗り越えることが出来ました。あとは融資関連です。収支計画を添え西武信金さんに融資を通して頂きました。これにて建築準備開始・・・。

写真は杭工事。。。今、建築上とても注目されています。確認！確認！



次に、ここからは賃貸事業部。建築申請の確認がおりた後より賃貸募集を始めてすぐに入2階3階の入居が決まりそして1階も決定し『満室御礼！』ありがとうございました。収支計画を上回る成果と書いています。また、ご入居が決まっても今後もずっと建物と入居者の管理をやってまいります。つまり、建物がある限り一生のお付き合いになりました。

皆さまからお預かりする大切なご相談事
わたくし達ランドネット一同各専門スタッフが中心となり解決へと導いてまいります

オーナー様宅バルコニーより



実質収支計算	収入部 支出	
	収入総額	615,600
共益部経費(概算)		25,000
管理費(5%)		29,160
ローン支払い		343,758
合計	615,600	397,918
収支金額	217,682	

フリーコール
0120-012-461
<http://landnet.co.jp>