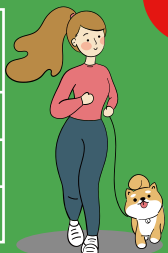


近くに公園が3つある

市立八清公園	徒歩 1 分
市立昭和公園	徒歩 3 分
国営昭和記念公園	徒歩 10分



トカイナカシリーズ第2弾・デザイナーズビル

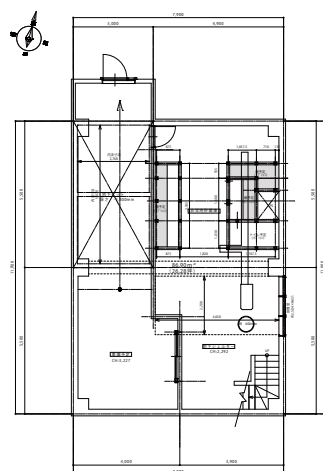
RC造 地下1階地上4階建て
(3階部分は分譲済みです)

昭和公園ビル

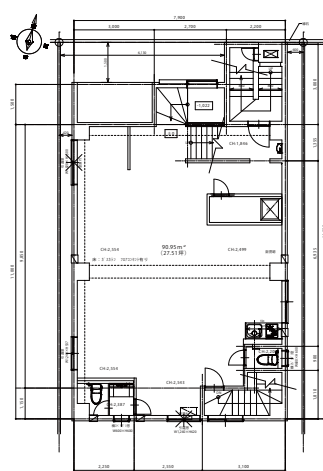
4階部分の各部屋からはどの窓からも富士山が見えます。自分で住みながら小商いをする+テナント収益

JR 青梅線『東中神駅南口』徒歩 5 分

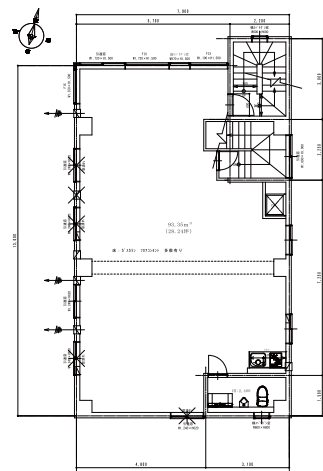
9,200 万円



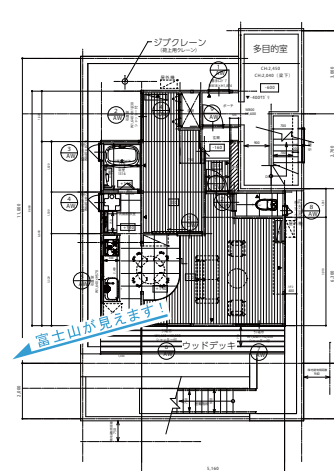
地階 平面図



1階 平面図



2階 平面図

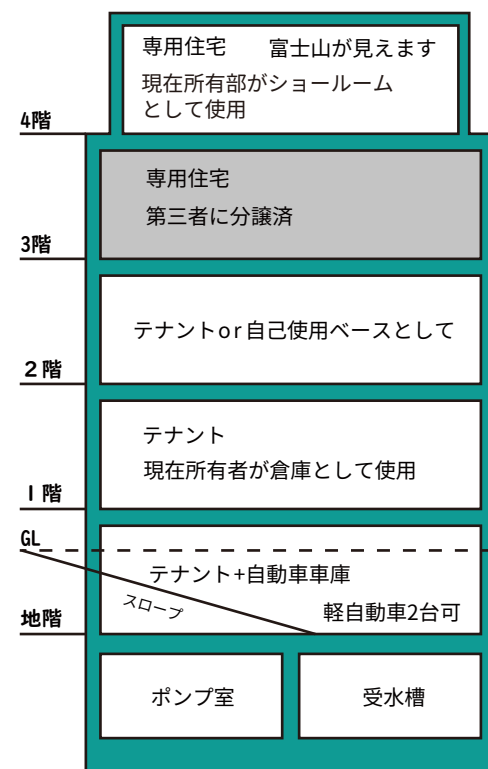


4階 平面図

これからの厳しい時代を生き抜くための住まい



外観



RC 造地上4階地下1階
(4階部分は鉄骨造です)

階数	室状況	賃貸面積 面積は区分登記面積とは違います		賃料				その他		
		㎡	坪	円	共益費	管理費	合計	保証金 (3カ月)	敷金 (1カ月)	礼金 (1カ月)
地階	所有者が倉庫として使用	86.9	26.29	110,000	1,000	3,000	114,000	330,000	110,000	110,000
1階	所有者が倉庫として使用	102.05	30.87	280,000	1,000	8,000	289,000	840,000	280,000	280,000
2階	空き	104.9	31.73	250,000	1,000	7,000	258,000	750,000	250,000	250,000
3階	分譲済み	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4階	所有者がショールームとして使用	60.24	18.22	130,000	1,000	5,000	136,000	—	130,000	130,000
合計		354.09	107.11	770,000	4,000	23,000	797,000	1,920,000	770,000	770,000

販売価格	満室時賃料	一年間収入	利回り
92,000,000	770,000	9,240,000	0.10043478

770,000 × 12 ÷ 92,000,000

満室時利回り 10%

利回り：「満室時利回り」＝「満室時年収」÷「物件購入価格」×100％
満室時年収（現時点で想定もしくは設定されている家賃収入を1年間得られた場合の収入で、公租公課その他当該物件を維持するために必要な費用の控除前のもの）を物件購入価格で割り、100％をかけた表面利回りのこと。
※現在の賃料、想定賃料を元に計算されているため、将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。

レントール：上記の賃貸物件の契約に関する情報を一覧表にしたもので、「家賃明細表」のこと。
不動産の賃貸借状況や収益性を把握でき、効率的な経営が可能になる重要な資料です。



東中神駅



昭和記念公園

建物概要	鉄筋コンクリート造 地下1階地上4階		
築年月日	1979年（昭和54年）		
物件所在地	東京都昭島市玉川町3丁目10-20		
敷地面積	132.89㎡（40.19坪）		
延床面積	449.89㎡（136.09坪） 地下容積率緩和規定有		
用途地域	近隣商業施設／準防火／第3種高度地区		
建蔽率	80%	容積率	300%

R4年10月～R5年9月フルリノベーション済

	面積	ライフライン一新	
		3階	4階
地階	86.90㎡（26.29坪）	3階	—
1階	102.05㎡（30.87坪）	4階	60.24㎡（18.22坪）
2階	104.90㎡（31.73坪）	合計	354.09㎡（107.3坪）

RC 造	
推定寿命	寿命計算方法・根拠など
68年	建物の完工後、残存率（取り壊されていない建物の比率）が50％となるまでの年数（小松幸夫教授ら・2011年調査）
117年	実際の建物の減耗度調査により算出された物理的寿命（飯塚裕「建築の維持管理」・1979年）
120年	コンクリートの中性化が終わる年数から算出した物理的効用持続年数（≒寿命）（大蔵省主税局・1951）
150年	同上の研究では外装仕上げをした場合、耐用年数は延命できるとされた（大蔵省主税局・1951）



現地案内図

MTL グループはワンストップでお答えします！ リフォーム ▶ 建て替え ▶ 売却 ▶ 購入 ▶ 貸す ▶ 借りる

東京都知事（8）第62150号

株式会社 スイックハート

相続
税金
管理

お問い合わせ

〒190-0013 東京都立川市富士見町1-8-5 MKD グループビル3階

TEL: 042-529-4567 / FAX: 042-527-0585

MAIL: think@minoda-kenchiku.co.jp / HP: http://www.minoda-kenchiku.co.jp/index.html

4階はまるでカフェのような団地サイズの1LDK



アカシアのフローリングに布地の優しい壁。スポットライトと間接照明がたくさんあり、まるでカフェのような空間です。ダイニングは一段高くなっていて、柔らかく空間を分けています。

4階1LDK



キッチン&洗面室

キッチンから洗面室まで、スペイン製の青緑の濃淡が美しいクラフトタイルを貼りました。天井には木の梁を露出させナチュラルな暖かい雰囲気に。赤いスポットライトがアクセントになっています。キッチンの窓からは富士山が見えます。

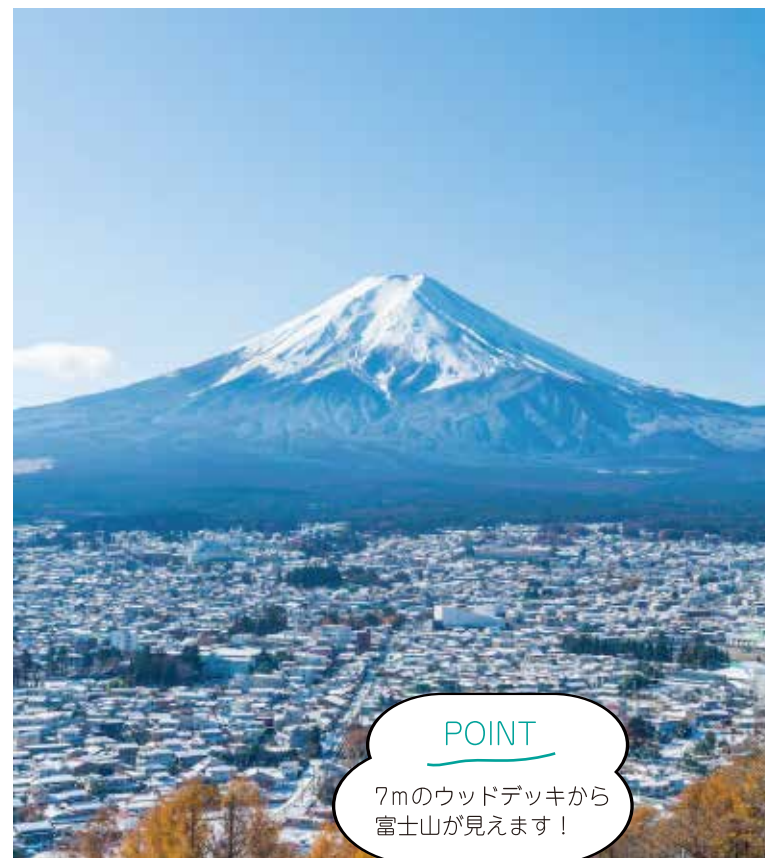


玄関

フランス人女性デザインの可愛い花柄の壁紙が出迎えてくれます。大容量な玄関収納の下にはスリッパ置き場もあります。

個室

個室は暖かい感じのアカシアフローリングに、青色二色の壁紙でまるでホテルのようです。



POINT

7mのウッドデッキから富士山が見えます！

ちょっといいがちょっといい！
トカイナカ立川
by ライファ立川

シリーズ第2弾

これからの厳しい時代の 生き方のご提案

✓住みながら小商い

1・2階を店舗やオフィスに、上階に住むことで、生活と仕事を両立。

✓転業の場として

カフェやギャラリー、ワークスペースなど、新しい挑戦の拠点に。

✓家賃収入で資産形成

空間を活用して賃貸経営を始めることで、安定した収入源を確保。近隣には住宅地や商店街が広がり、地域の人々との交流が自然と生まれます。

【この建物のポイント】

この建物は、元々飲食店ビルでしたがMTLグループが購入して、約10ヶ月かけてリノベーションを行いました。建物全体がデザイナーズビルに仕上げてあり、4階は富士山が見える住居となっており、下の階は小商いをするかテナント収益をあげるようなユニークな建物となりました。給水管、排水管、ガス管、電気配管を全て新しく交換しました。また、屋上防水や4階屋根は断熱塗料を施し、4階外壁は既存サイディング貼りの上に、外断熱ガルバリウム鋼板を貼っています。その他の外壁部分については、サッシ廻りコーキングと全面塗装を行っています。近くに公園が3つあり、4階住戸部分の窓からは富士山を見ることができます。また、地下は1階とつながっており、スロープで車庫スペースを通って降りることもできます。地下は有事（地震、戦争等）の時のシェルターとしても利用したり、防音室として音楽室や趣味の部屋としても利用できます。



荷上げ用クレーンがあります。