



Rea·Reno

デザイナーズ・リノベーション

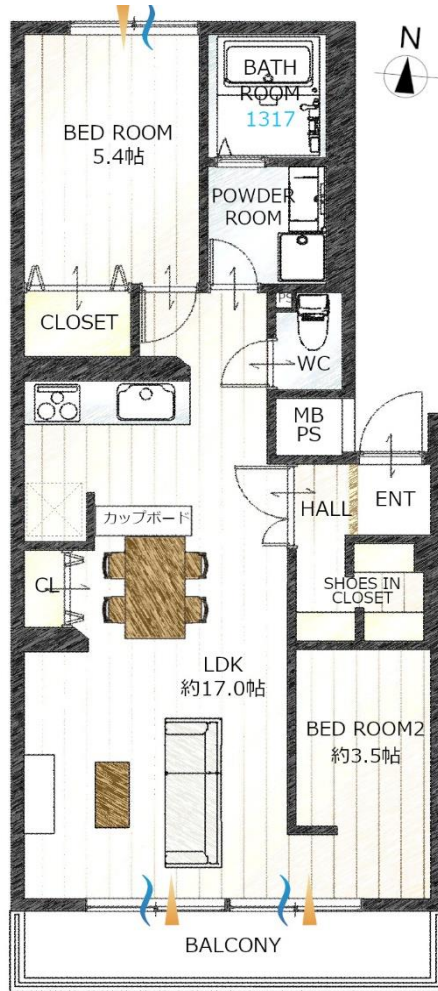
御影ハウス

暮らしを楽しむ家を買うリノベーション+plus

物件概要

御影ハウス

2LDK



専有面積(壁芯) / 60.12 ㎡ (18.18坪)

バルコニー面積 / 6.72 ㎡ (2.03坪)

アクセス

地下鉄名城線 茶屋ヶ坂 駅 徒歩 14 分

地下鉄名城線「自由ヶ丘」駅 徒歩19分

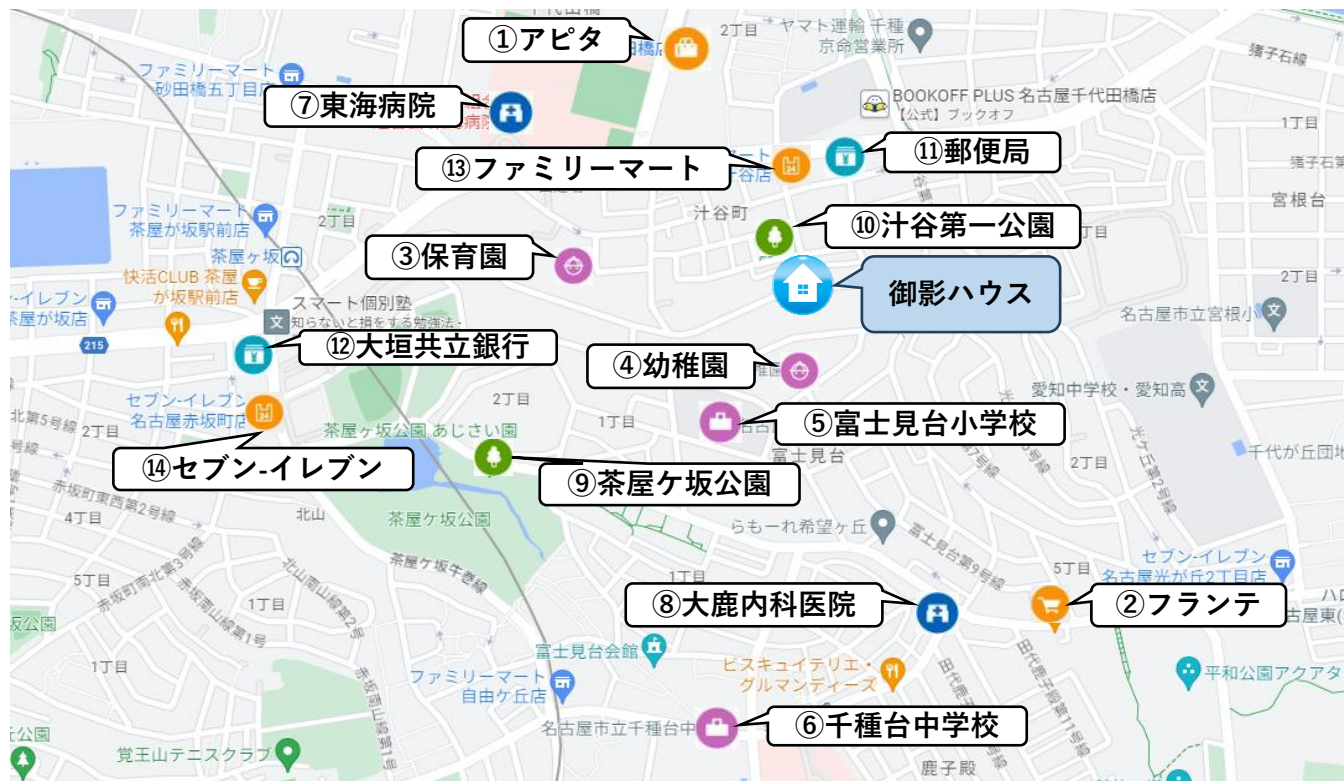
物件概要

- 所在地 名古屋市千種区御影町2丁目25番地2
- 構造 鉄筋コンクリート造4階建4階部分
- 土地 所有権
- 用途地域 第1種低層住居専用地域
- 築年月 1977年(昭和52年)4月
- 総戸数 27 戸
- 現況 空室
- 管理形態 全部委託/巡回
- 管理費 月額6,000円
- 修繕積立金 月額8,000円
- その他費用
- 駐車場 月額8000円 敷地内 継承不可
- 管理会社 株式会社・ビルウェア
- 学区 富士見台小学校 徒歩7分
千種台中学校 徒歩15分
- ペット飼育 可 (犬・猫 体長60cm・体高30cm 1住戸2匹まで)
- オートロック 無
- エレベーター 無
- 設備 上下水道・都市ガス・電気
集金室・駐輪場・バイク置場・宅配BOX

備考

- ・司法書士売り主指定
- ・大掃除協力金5,000円：年2回の掃除に参加すれば負担なし
不参加だった場合に後日請求あり
- ・理事輪番協力金12,000円：役員を辞退した場合に請求
- ・インターネット：NTT・コミュファ (個別契約)
- ・駐輪場：年額2,400円
- ・バイク置場：日額100円

周辺環境



【買い物】

- ①アピタ千代田橋店……………約500m 徒歩8分
- ②富士見台フランテ……………約900m 徒歩12分

【教育施設】

- ③千種 わかすぎ保育園……………約450m 徒歩7分
- ④自由ヶ丘幼稚園……………約500m 徒歩7分
- ⑤富士見台小学校……………約550m 徒歩7分
- ⑥千種台中学校……………約1200m 徒歩15分

【病院】

- ⑦東海病院……………約800m 徒歩12分
- ⑧大鹿内科医院……………約850m 徒歩12分

【公共施設】

- ⑨茶屋ヶ坂公園……………約650m 徒歩9分
- ⑩汁谷第一公園……………約300m 徒歩5分

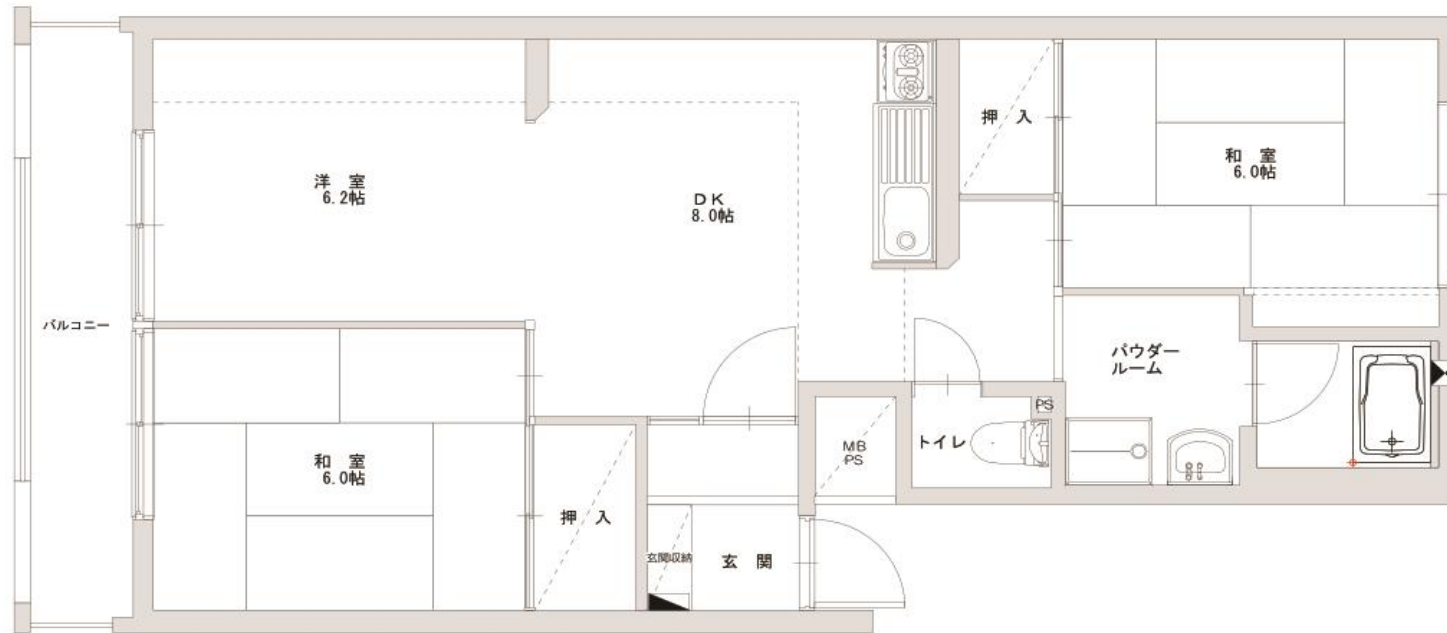
【郵便局・銀行】

- ⑪名古屋汁谷郵便局……………約550m 徒歩8分
- ⑫大垣共立銀行 茶屋坂支店……………約1000m 徒歩15分

【コンビニ】

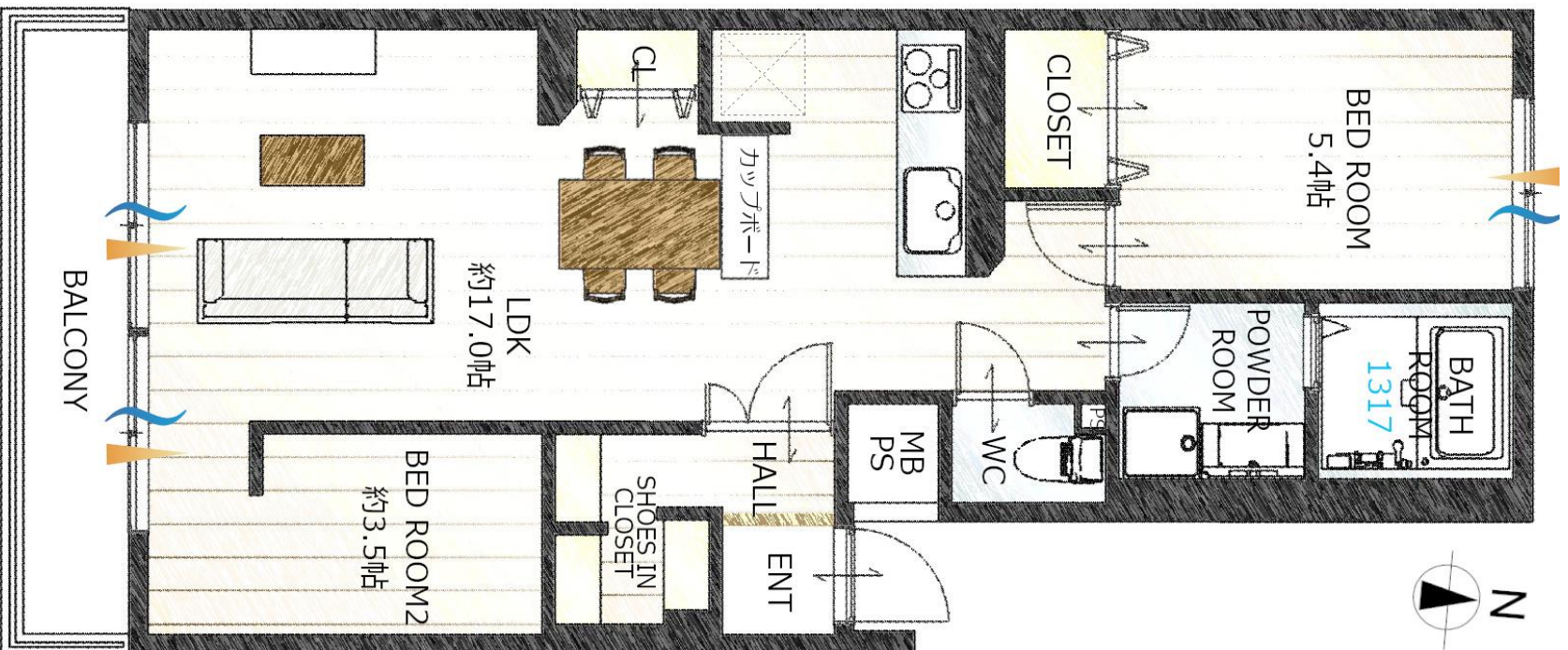
- ⑬ファミリーマート 千種汁谷店……………約450m 徒歩7分
- ⑭セブン-イレブン 名古屋赤坂町店……………約1000m 徒歩15分

間取り



BEFORE





AFTER



BEFORE





AFTER



BEFORE





AFTER

POINT

◇フルリノベ済み◇LDK20帖超え◇広々シューズクローク



周辺は第1種低層住居専用地域に指定された低層マンションと戸建て住宅を中心とした閑静な住宅地。
住戸面積は50~60平米のコンパクトなファミリータイプで、メインバルコニーは全戸南向きです。
エレベーター、オートロックシステムはありません。宅配ボックスはあります。
敷地内駐車場は全て平面式で15台分あります。



SHOES IN CLOAK







システムキッチン新品交換



キッチンから、笑顔をつくろう



キッチンパネル(CAボード)

ホワイトクラウド(DA)



食器洗い乾燥機

シルバーフェイス/パネルタイプ
ZWPP45R21LDS-E



ガラストップコンロ(3口/60cm)

フェイス:シルバー/トップ:シルバー/グリル:水無両面
ZGGVK6A21QSS-E



フラットスリムレンジフード(化粧幕板/扉面材)

75cm/シルバー
ZRS75ABZ21FS(R/L)-E



キッチンライト(60cm)

LEDシーソースイッチ



サイレントレール

スムーズで静かな引出しがキッチンワークを
より快適にします。



シンク前収納

包丁差し(ロック付き)、まな板、ふきん、
ラップなどが収納できます。



アクリストンシンク(ホワイト)

シンプルなスクエア形状のシンクです。
W71.1×D44.9×H19.2cm(AY)



アクリストンワークトップ(クレマホワイト)

熱に強く、やわらかな質感が魅力です。

システムキッチン水栓新品交換

takagi | 蛇口一体型浄水器

手間なく毎日おいしい水が使い続けられて、
しかも蛇口一体型だからシンク下やカウンター上など
キッチンをすっきり使える。

そんなお客様に選ばれてきた要素をそのままに
蛇口としての美しい佇まいを追求するため細部までとことんこだわりました。

LC

シングルレバー混合栓(ワンホール型)
 ■浄水カートリッジ別種仕様 LC100MN/LC100MK [兼]
 ■浄水カートリッジ同種仕様 LC102MN/LC102MK [兼]

if 2022 WINNER 2022 red dot winner 2022



**大きなフライパンもストレスなく洗える。
女性の「いいね!」を詰め込んだデザイン。**

女性デザイナー監修のもと
根源的な美しいグースネックを追求した
どこまでもめらかなで優雅なフォルムのLCは
こだわりのキッチン空間を引き立てます。



**毎日でも負担にならない
操作しやすいレバー。**



操作時に触れる部分に丸みを持たせた流線で
構成される長いレバーは、軽力で水量・水温
調整ができます。

**滑らかなラインのボディは
拭き掃除もらくらく。**



可動部以外のつなぎ目を排除したシームレスな
ボディデザインは、使用後の拭き掃除の手間を
軽減。

**水形表示もシンプルに。
細部にまでこだわりを反映。**



お気に入りのキッチンで使用する水栓デザイン
に妥協はありません。切り替え表示窓がないの
で汚れが溜まることもありません。



ヘッドをはずして、浄水カートリッジ
を入れるだけで浄水器に。



シンク掃除も快適に。
しっかり握れるハンドシャワー。



手元のダイヤルを回すだけ。
水形の切り替えも簡単にシンプルに。



ストレスフリーでたっぷり使える浄水シャワー。
料理の下ごしらえも効率アップ。



ユニットバス新品交換

TOTO



<p>カラリ床</p> <p>水が引いて翌朝カラリ</p>  <p>カラリ床</p> <p>タテヨコ規則正しい床パターンで、お手入れカンタン、お掃除ラクラクです。</p>	<p>お掃除ラクラク鏡</p> <p>炭素の膜で、水あかのごびり付きを抑える。</p>  <p>お掃除ラクラク鏡</p> <p>表面を炭素の膜で覆ったお掃除ラクラク鏡なら、簡単なお手入れで水あかをツルに落とせます。</p>	<p>コンフォートウエーブシャワー</p> <p>大粒の水玉がスイングし、適度な刺激が心地よい。</p>  <p>コンフォートウエーブシャワー</p> <p>TOTO独自のノズルで大粒の水玉をスイングしながら勢いよく吐水。節水しながらも適度な刺激感のある浴び心地を楽しめます。</p>
<p>浴槽</p>  <p>満水容量 270L</p> <p>新まゆ形浴槽:FRPハス(ホワイト)</p>	<p>魔法びん浴槽</p> <p>魔法びん浴槽なし</p> <p>魔法びん浴槽なし</p>	<p>ふろふた</p>  <p>2枚割ふた・非断熱仕様/ふろふたフック付</p>
<p>洗い場水栓</p>  <p>TBV0341E型</p> <p>「節水B」</p> <p>TN142KC1E型</p> <p>コンフォートウエーブシャワー(メタル脚)</p> <p>カバー水栓(GGシリーズ)</p>	<p>カウンター</p>  <p>ストレートカウンター(ホワイト)</p>	<p>鏡</p>  <p>お掃除ラクラク鏡/縦長ミラー(W300×H1000)</p>
<p>収納</p>  <p>収納棚 W175・正面3段(ホワイト)</p>	<p>照明</p>  <p>電球色</p> <p>半球形照明1灯(LED2x27)</p>	<p>タオル掛け</p>  <p>タオル掛け(ホワイト)</p>

<p>ドア</p>  <p>スッキリアドア折戸(中横なし)W800・アイボリー</p>	<p>換気</p>  <p>「三乾王」(抗菌・防カビ仕様)</p> <p>換気暖房乾燥機2室換気100V)とバルブコントロールなし</p>	<p>天井</p>  <p>平天井(抗菌・防カビ仕様)(天井高H=2011)</p>
<p>スライドバー</p>  <p>メタル調スライドバー(L=890)</p>	<p>ランドリーパイプ</p>  <p>ランドリーパイプ1本、ホルダー4個(ホワイト)</p>	

洗面化粧台新品交換

Panasonic



<p>ご提案扉柄</p>  <p>ホワイト(鏡面)</p>	<p>水栓</p>  <p>マルチシングルレバーシャワー (メタルタイプ) ※シャワーヘッドは引き出せます。</p>  <p>吐水部を左右に首振りできます。(画像はスコピカタイプ)</p>	<p>本体キャビネット</p>  <p>パノラマスライドタイプ</p>
<p>カウンター</p> <p>使いやすく、お手入れもラクなデザイン</p>  <p>奥行530mm</p> <p>(画像は幅900mm) ●ボール深さ:165mm 容量:12L</p>  <p>水に濡れた物を置くのに便利なウェットエリア。継ぎ目や隙間がなく、汚れてもささっと拭くだけ。</p>  <p>掃除しにくいフチの隙間がない排水口。</p>		
<p>ミラー</p> <p>ヒーターレスでくもりにくいミラー『くもりシャット!』</p> <p>電気代ゼロで、全面クリア。新感覚のミラーです。鏡の表面に、吸水性・親水性のある膜をコーティング。狭い部分しか効果のなかった従来品(ヒーター)に対し、全面がくもりにくいため、お風呂上がりも鏡はいつもクリア。電気代もかからないので経済的です。</p>  <p>※3面鏡はセンターミラーのみ、2面鏡はメインミラーのみ。</p>  <p>ツインラインLED3面鏡 ミドルミラー 750</p>  <p>両サイドからの均一な光で、背の高さに関係なく顔全体を明るく照らします。</p>		

トイレ新品交換

TOTO



Function

<p>■清潔（除菌）■</p> <p>セルフクリーニング</p> <p>■清潔（汚防）■</p> <p>クリーン便座</p> <p>クリーンノズル</p> <p>プレミスト</p> <p>抗菌・セフィオンテクト</p> <p>■清掃機能■</p> <p>ノズルソーじ</p> <p>お掃除リフト</p> <p>便座自動</p> <p>トルネード洗浄</p> <p>フチなし形状</p>	<p>■洗浄機能■</p> <p>おしり洗浄</p> <p>やわらか洗浄</p> <p>ビデ洗浄</p> <p>ムーブ洗浄</p> <p>水勢調節</p> <p>洗浄位置調節</p> <p>■エコ機能■</p> <p>eco小ボタン</p> <p>タイマー節電</p> <p>おまかせ節電</p>	<p>■快適機能■</p> <p>便座・便座ソフト開閉</p> <p>オート便座洗浄</p> <p>オートパワー暖座・暖風</p> <p>リモコン便座洗浄</p> <p>暖房便座</p> <p>温度センサー</p> <p>リモコン</p> <p>便座防凍安心設計</p>
---	--	--

お掃除ラクラク

NEW 凹凸が少ないすっきりデザイン

便座と便座の取付やすさを併力賜えたクリーンデザイン、凹凸が少なく、ノズルまわりもすっきり。ラクにお掃除ができます。また便座とウォシュレット本体との段差が少なく、ころびると感じられる便座を実現しました。

汚れがつきにくく、落ちやすい

セフィオンテクト

約500万回の凹凸を100万分の1mmのナノレベルでなめらかに仕上げました。汚れがつきにくく、落ちやすいTOTO独自の技術です。高圧の高純度ガラス層を約1200℃の窯でじっくり焼き付けたことで、耐しみが向上します。

プレミスト (図2)のみ

向斜で便座にミスト（水）をふりかけて水のクッションを作ります。便座表面をツルツルにする「セフィオンテクトm1」との相乗効果で便座を汚れから守ります。

NEW クリーン便座（つぎ目なし）・クリーンノズル

「ウォシュレット」の便座とノズル・ケースには、防汚効果の高いクリーン樹脂を採用。便座の内面にも突起にもつが目がないのでお掃除ラクラク。

【はさみ対応】 【クランピング】

みんなが手洗いしやすい

NEW 深ひろ糸ワル

大人から子供まで、しっかり手が洗いやすい高さに設計。水はねもしにくくいつでも気持ちよく洗えます。

しっかり洗浄、お掃除しやすい

NEW トルネード洗浄

渦を巻くようなトルネード洗浄で、便座の中をぐるりとしっかり洗浄。少ない水で効果よく洗います。

フチなし形状「スコフチ」

お掃除のしやすい究めたTOTO独自のデザイン。手前から奥までぐるりとフチなしなので、汚れが見えにくかった死角もありません。トイレ掃除はサッとひとふりで完了です。

NEW お掃除リフト (図2)のみ

ワンタッチでウォシュレットの羽刃が持ち上がるので、汚れがたまりやすい便座とのすき間もラクにお掃除できます。

フローリング貼替



内装上履用	耐凹み傷	耐すり傷	耐摩耗
防音	床暖房対応	ヒビワレ防止	フリーワックス
コンクリート直貼り	防音性能 LL-45 ΔLL(1)-4	F☆☆☆☆	



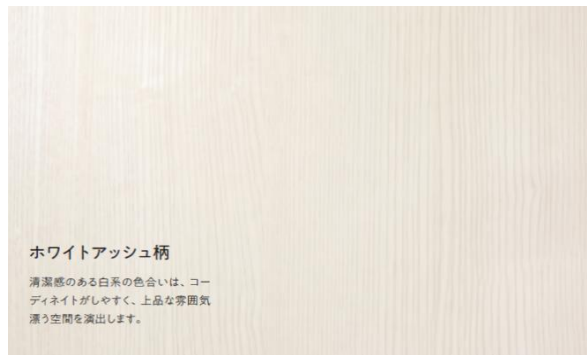
ウォルナット柄

建具新品交換

Panasonic



※画像はイメージです



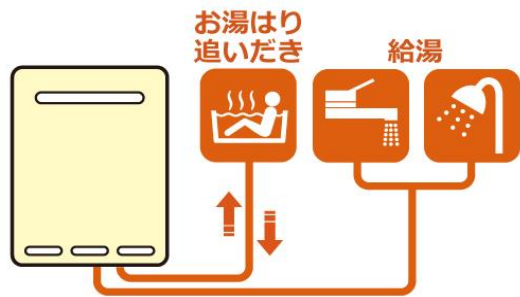
給湯器新品交換

ガスふろ給湯器

バランス形ふろがまからの取り替えでおふろひろびろ！
ふろがまを壁にすっきり収納。おふろがひろびろします。



1台でシャワーやキッチンなどへの給湯と、
自動湯はりや追いだき機能を備えた給湯+追焚が出来るタイプ



壁貫通型。

バランス型ふろ釜から交換する際に、浴槽を広く出来るタイプの機器。

(ホールインワン、カベピタ、パックイン、バスイング

※メーカーによって名称が異なります)



壁貫通型

本体が給排気口の中に収まるタイプの給湯器。
バランス型ふろ釜から交換する際に、浴槽を広く出来るタイプの機器。

- ・ホールインワン
- ・カベピタ
- ・パックイン
- ・バスイング

ここに機器を設置





こだわりリノベーション



LED照明新設

※物件により異なります



こだわりリノベーション



大型モニタ付インターフォン

※物件により異なります



こだわりリノベーション



ブランド家具・インテリア付分譲

※物件により異なります
※現地に設置の物に限ります

耐震性について

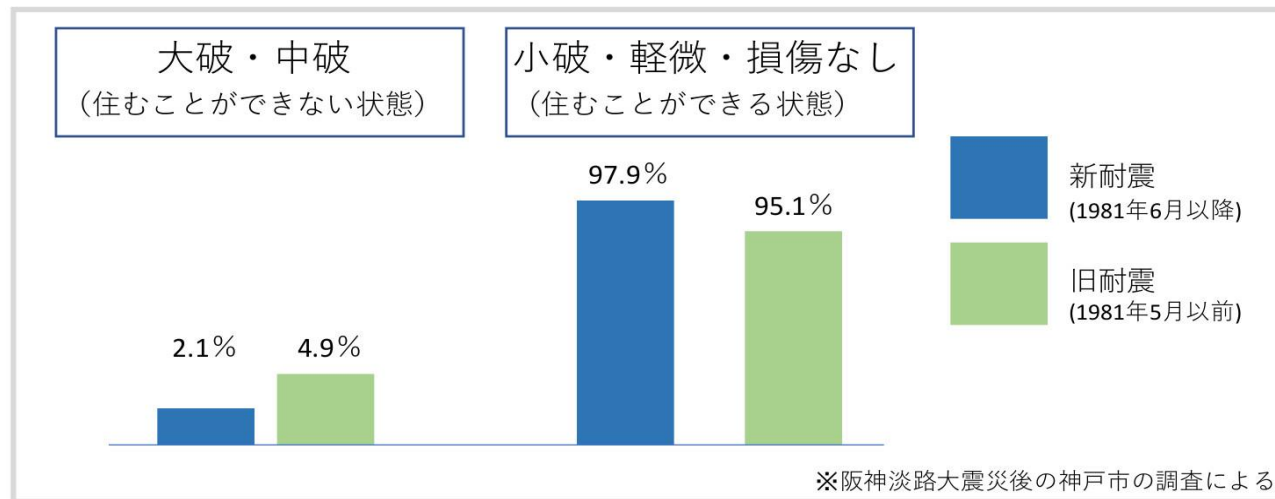
中古マンションをご購入する上で「耐震性」が気になる形は多いのではないのでしょうか。正しく理解をしていただき、賢くリノベーション住宅を選択しましょう。

新耐震と旧耐震の違い

1981年6月より前の基準で立てられたものが「旧耐震」、それ以降の基準で立てられたものが「新耐震」と言います。

大地震のたびに見直され、新耐震基準では極めてまれに起こる大地震でも倒壊しないことを前提としています。具体的に言うと、住宅やマンション・ビルなどの建築物を震度6強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度6強から7程度の大地震でも東海は免れる強さが新耐震です。

実際に起きた大震災での影響をご紹介します。



ご覧のように、「新耐震」の建物で倒壊した物は**わずか約2%**程度です。約98%は軽微な被害・または全く被害のない状態に留まります。

「旧耐震」の建物というのは、**約5%程度**が倒壊したとされています。

旧耐震でも倒壊しない建物があり、新耐震でも倒れる建物があるのです。

「旧耐震」でも倒れないポイントをおさえてお選びいただくことをお勧めしています。

鉄筋コンクリート造の寿命について

3つの特徴

特徴1.

コンクリートは圧縮力に強く、鉄筋は引張力に強い特性があります。
2つが組み合わさることによって力の負担を役割分担できます。

特徴2.

鉄筋とコンクリートは膨張係数がほぼ同じとなるため、夏や冬の時期に同じ膨張をするため、鉄筋とコンクリートは密着しています。
つまりアルミ筋や銅筋では構造体として成り立たないのです。

特徴3.

鉄筋は錆びた時に引張力を負担することが出来なくなってしまうため、錆が大敵です。鉄は酸性下の環境にあると錆びやすくなってしまいます。
コンクリートは対してアルカリ性となるため、コンクリートが鉄筋を被覆することで錆びにくくする効果があります。

コンクリートの寿命

コンクリートの中性化は、アルカリ性のコンクリートも大気中の二酸化炭素と結合して大気に面するところから中性になっていくことを言います。特徴3のように鉄筋が錆びると構造体としての役割を果たせなくなってくるため、中性化の深度が鉄筋まで到達すると寿命が来たということになります。



建築基準法では柱と壁に関しては、鉄筋に対しコンクリートを30mm以上被せることと規定されています。
中性化は1年で0.46mmずつ進行していくため、 $30 \div 0.46 = 65$ ということで約65年で寿命を迎える計算になります。
かといって65年経ったらダメということではありません。
実際の建物は外壁をコンクリートの上に塗装やタイル張りするため鉄筋周辺が中性になるのにはさらに時間がかかります。
専門家によって様々な意見がありますが、大半の人は100年以上は持つという見解です。
最近では再アルカリ化工事の技術も発達してきているので、さらに寿命が伸びることが期待できます。

一番大切なのは建物に対して必要な修繕工事がなされているか、また継続していける状態かということなのです。

アフターサービス最長10年保証付

“適合リノベーション住宅”とは？

適合R住宅

適合リノベーション住宅は、きちんと検査をしたうえで必要な改修工事を施し、その記録を住宅履歴情報として保管します。住宅履歴情報があれば、点検やメンテナンスがしやすく、将来売却するときにも役に立ちます。また、万が一の不具合に対してもアフターサービス保証がついてくるので、安心して選べるリノベーション住宅です。

「高品質・低価格・安心」をキーワードに、工事前検査、企画、設計、内装工事、竣工検査を実施しています。一般社団法人リノベーション協議会が定める“優良なリノベーション”の統一規格に則った安心して選べるリノベーション住宅です。設備・部位別に保証期間を設定した「アフターサービス保証付」です。最長10年（対象：給排水管・ガス管・電気配線を全交換した場合）保証いたします。

◎優良なリノベーションの統一規格

- 検査** 重要インフラの検査
給排水・電気配線など13項目の検査基準を設定
- 保証** アフターサービス保証
重要インフラ13項目に、2年以上の保証を付帯
- 履歴** 住宅履歴圖書の保管
平面図や仕上り表、配管図、配電図など



◎適合R(リノベーション)住宅とは？

【一社】リノベーション協議会が定める「検査→工事→開業→保証→住宅履歴」の5つのフローに則ったリノベーションの統一規格。住宅のタイプ別に基準を設け、給排水や下地など目に見えない、わかりにくい重要なインフラ部分の検査・2年以上の保証、住宅履歴などを義務としている。

※アフターサービス対象の箇所や保証内容は、住宅のタイプによって異なります。アフターサービス保証書をご参照ください。



すべてをクリアした物件だけがR1住宅を名乗ることができます

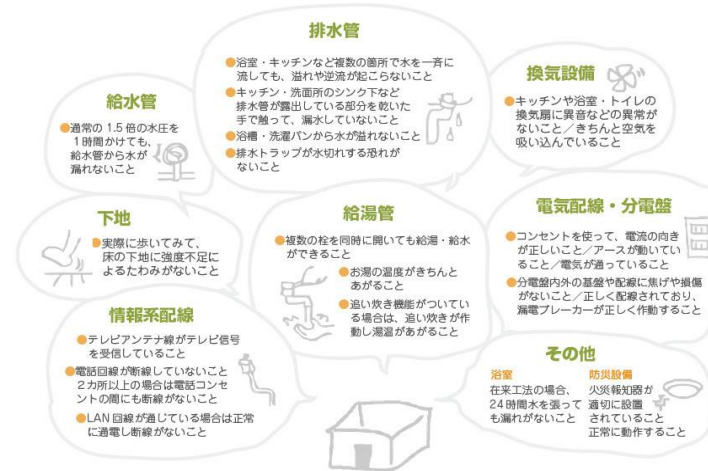
検査 工事



専有部内の給排水管や電気設備などの**重要なインフラ***について定めた独自の検査基準。これら13項目すべての基準を満たすのに必要な工事が行われることがR1住宅の条件です。目に見える部分はもちろん、目に見えない部分も検査と工事がセットになって行われることで、安心なリノベーション住宅の品質を確保します。

※重要なインフラ

専有部内の給水管、給湯管、排水管、ガス管、電気配線、分電盤、情報系配線、換気設備、住宅用火災警報器、天井下地、壁下地、床下地、浴室防水の全13項目を重要なインフラと定めています。



報告

重要インフラに関する新規工事の有無、検査の適合状況、リノベーションの設計や施工、検査を行った会社、保証者や相談窓口などが記載された「R1住宅適合状況報告書」をお渡しします。

保証

重要インフラに関して、**2年以上の保証**をつけることを義務としています。また、不具合が発生したときなどの相談窓口の設置を義務とすることで、万が一のときでも安心です。

履歴

リノベーションの内容がわかる平面図や仕様書が協議会のサーバーに**住宅履歴情報**として保管されています。これらは、協議会のホームページからいつでもログインして見ることができるようなシステムになっています。

かえる。くらし。すまい。
リノベーション協議会
<http://www.renovation.or.jp/>

リアル「リアルノ マンション」はお客様にとって信頼できるパートナー。

3つの安心ポイントがもたらす、快適住空間。

実績豊富なリアルだからこそ提案できる「リアルノ マンション」それは住みの理想郷です。

立地や建物の状態などを選んで、入念に検査と点検を実施、グレード感を上げる工夫をしながら、住み心地を高めるオリジナルの住まいを再生する。そして、充実のアフターサービスで、住みはじめてからも続く安心を提供する。

中古マンションに3つの安心をプラスして、生まれ変わった住まいを。リアルから「リアルノ マンション」の始まりです。



安心 POINT 1 実績豊富なリノベーション業者あるリアルが売主となる安心感

プロの目であらゆる角度から検証し、快適な住空間へと再生。

すべてを一新することが、良いリノベーションではありません。立地環境やライフスタイルまで考慮した上で、活かすべきものは活かし、不要なコストは抑える。必要に応じてリノベーションを行い、場合によりスケルトンリノベーションを実施します。各物件ごとに最適なリノベーションを見極め、こだわりの住まいへと再生します。



先進の設備・仕様
リノベーション物件を数多く扱っているリアルだからこそ、先進機能と最新設備にこだわります。

納得の価格
同等の条件を備えた新築マンションと比べ、手が届きやすいのもリノベーション物件の魅力です。

スケルトン・リノベーションとは
構造体のみを残して全て解体し、配管まで含めた設備・仕様を変更する事を言います。これにより、大幅な間取り変更も可能となります。

安心 POINT 2 物件に対する入念な、検査・点検による安心

「リノベーション協議会」の統一基準に基づく、入念な検査・点検を行います。

リアルは、「一般社団法人リノベーション協議会」に加盟。協議会で定める統一基準に基づき、重要インフラの入念な検査・点検を実施しています。不具合があった箇所は、修繕（損傷の度合いによっては新規設備に交換）を施すため、住んでからの安心と快適が違います。



厳しい条件をクリアしたマンションのみが、「リアルノ」のリノベーション物件となります。

リアルでは、中古マンションを取得する前に、物件の図面、修繕履歴、管理規約などを徹底して調査、その中から選び抜かれた物件だけを「リアルノ」として自信を持ってお進めします。

かえる。くらし。すまい。リノベーション協議会

リノベーション 協議会とは
リノベーションに関する技術や品質などの標準化、普及新発の事業を通じ、誰もが安心してリノベーション住宅を選ぶ市場の創造を目指す一般社団法人です。

安心 POINT 3 充実のアフターサービスで住みはじめてからも続く安心

アフターサービス保証付だから住んでからの安心が違います。



協議会が定める検査・工事・報告・住宅履歴情報の統一規格に則ったリノベーションが選された既存住宅のことです。



アフターサービス保証
リアルノのリノベーションは**最長10年間の保証付**

引渡しの際に工事内容に応じた保証書をお客様に発行し、アフターサービスを予約します。等級評価別にアフターサービス標準を設け、最長で10年の「アフターサービス保証書」を発行しております。

リアルノ カスタマサポートセンター

アフターサービス窓口および住まいに関するご相談をリアルノカスタマーセンターで対応させていただきます。例えばご入居後に、フロアコーティングしたい！塗装してほしい！漆喰の塗り替えをしたい！売却や賃貸に出したい！など、住まいに関するご相談を受け付けております。



株式会社リアル

〒460-0007

名古屋市中区新栄2丁目1番34号

リアル新栄ビル1F

TEL:052-228-6000（代表）

FAX:052-228-6003

FreeDial:0120-33-6964