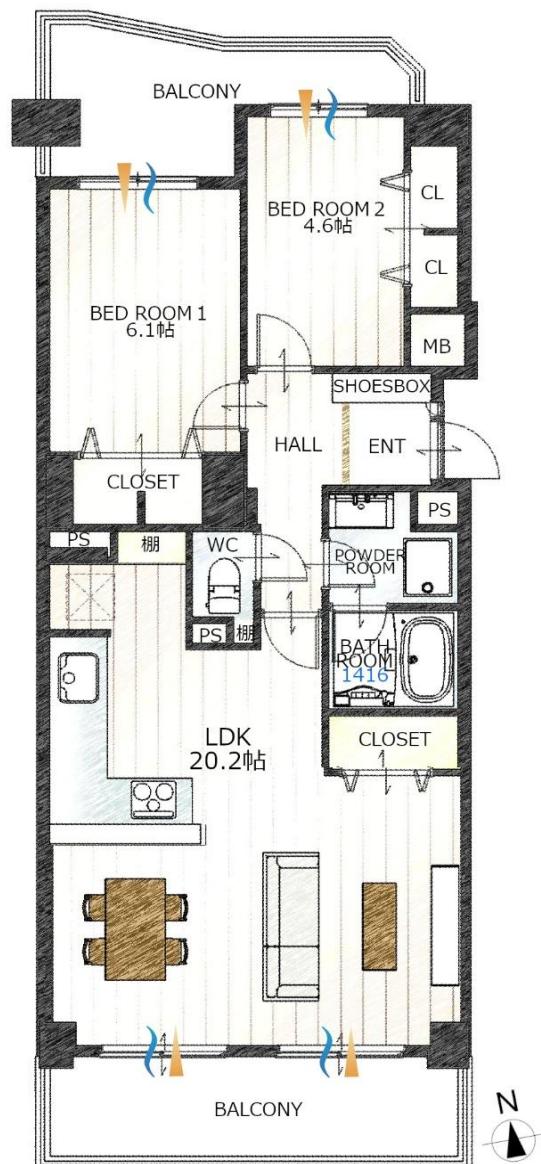


# 物件概要



専有面積(壁芯)／ 69.16 m<sup>2</sup> (20.92坪)  
バルコニー面積／ 16.61 m<sup>2</sup> (5.02坪)

## アクセス

名鉄三河線「刈谷市」徒歩1分

JR東海道本線「刈谷」駅徒歩20分(1.6km)

## 物件概要

- 所在地 刈谷市大正町3丁目103番
- 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造14階建8階部分
- 土地 所有権
- 用途地域 商業地域
- 分譲 (株)地上社 施工 (株)奥村組名古屋支店
- 築年月 1986年(昭和61年)5月
- 総戸数 54 戸
- 管理形態 全部委託/巡回
- 管理会社 野村不動産パートナーズ(株)
- 管理費 月額6,200円
- 修繕積立金 月額13,300円
- その他費用
- ベット飼育 可
- 駐車場 月額5,500~7,000円 不可
- エレベーター 有
- オートロック 無
- 設備 上下水道・電気・都市ガス
- 現況 空室

# 周辺環境



## 周辺環境

<b>ショッピングセンター</b>	銀座ツリーブラス : 徒歩9分 (711m)	<b>ショッピングセンター</b>	マックハウスパロー刈谷店 : 徒歩20分 (1571m)
<b>スーパー</b>	アミカ刈谷店 : 徒歩11分 (827m)	<b>スーパー</b>	アピタ刈谷店 : 徒歩20分 (1590m)
<b>スーパー</b>	パロー刈谷店 : 徒歩20分 (1561m)	<b>コンビニ</b>	ファミリーマート刈谷市駅東店 : 徒歩1分 (72m)
<b>ドラッグストア</b>	スギ薬局富士見店 : 徒歩8分 (567m)	<b>ドラッグストア</b>	クスリのアオキ刈谷新栄店 : 徒歩11分 (854m)
<b>ホームセンター</b>	ニトリデコホームアピタ刈谷店 : 徒歩20分 (1600m)	<b>中学校</b>	刈谷市立刈谷南中学校 : 徒歩21分 (1627m)
<b>小学校</b>	刈谷市立衣浦小学校 : 徒歩16分 (1201m)	<b>幼稚園・保育園</b>	城のうさぎ保育園 : 徒歩9分 (663m)
<b>幼稚園・保育園</b>	社会福祉法人西三河子供の家こぐま保育園 : 徒歩12分 (945m)	<b>幼稚園・保育園</b>	刈谷市立刈谷幼稚園 : 徒歩13分 (1001m)
<b>病院</b>	医療法人豊田会刈谷豊田総合病院 : 徒歩16分 (1259m)	<b>郵便局</b>	刈谷郵便局 : 徒歩8分 (637m)
<b>役所</b>	刈谷市役所 : 徒歩15分 (1162m)	<b>銀行</b>	岡崎信用金庫刈谷支店 : 徒歩7分 (521m)
<b>警察署・交番</b>	刈谷警察署 : 徒歩11分 (870m)		

## POINT

- ①フルリノベーション
- ②20.2帖LDK
- ③駐車場2台分確保



# システムキッチン新品交換



扉カラー

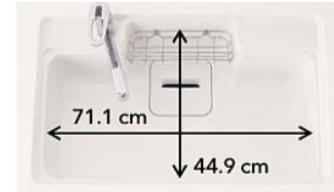


## クリナップの人工大理石 ワークトップ&シンク

### アクリストンワークトップ

- ・美しさと丈夫さを備えた  
人工大理石アクリストン。
- 品質の優れたアクリル樹脂を採用。
- ・耐熱性・耐衝撃性に優れ、  
汚れが落ちやすい

### アクリストン(人工大理石)シンク



・鍋や食器が置きやすいスクエア形状

※画像はイメージです



### ガスコンロ



ガラストップコンロ

- ・ガラストップコンロ(3口/60cm)
- ・グリル: 水無両面

### フラットスリムレンジフード



スリムですっきりとしたデザイン

- ・省エネ性に優れたLED照明を搭載
- ・お手入れしやすい内面形状

### シンクでよく使う道具を 効率的に収納 シンクキャビネット



スライド収納  
プラン

### サイレントレール



スムーズで  
静かな引き出し

### シンク前収納



包丁を収納

### 食器洗い乾燥機



- ・食器点数40点(約5人分)
- ・ノズル噴射による加熱洗浄方式

壁パネル(CAボード)  
目地の少ないフラットボード  
なのでお手入れ簡単

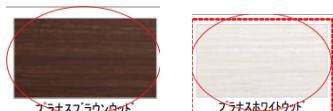


# ユニットバス新品交換 1416サイズ

**TOTO**



※画像はイメージです



平天井(抗菌・防カビ仕様)(壁高さH2150)



タオル掛け(ホワイト)(L=400)



お掃除ラクラク鏡(ミラー)(W298×H1175)



ランドリーパイプ2本、ホルダー8個(ホワイト)



お掃除ラクラクカウンター(ホワイト)



コンフォートシャワーバー(手すり兼用)



コンフォートウェーブシャワー  
(メタル調)  
スッキリ棚水栓(幅W215)(シルバー)(一般地仕様)



収納 W280-側面2段(ホワイト)



スッキリア開き戸(W800-H2000-ホワイト)



断熱材フルパック(お掃除ラクラクほっカラリ床用)



フリーサイズ窓枠(750×910×200)(ホワイト)



シャワーホースフック(メタル調)



シーリング照明 1灯(LEDランプ)  
電球色



「三乾王」(抗菌・防カビ仕様)

換気暖房乾燥機(1室換気100V)ヒカリミン(メタル調)なし



お掃除ラクラクほっカラリ床

入った瞬間から心地よく、  
親水パワーでお掃除ラクラク。

冷氣をシャットアウトする、W断熱構造!  
翌朝にはカリッと乾き、お掃除ラクラク。  
※ほっカラリ床はTOTOの登録商標です。



ゆるりラ浴槽

「気持ちいい」を科学したら、  
このカタチになりました。

魔法びん浴槽  
WS高断熱浴槽(標準)



コンフォートシャワーバー

高さも、角度も自由自在。

頭上から降り注ぐシャワーは、  
想像以上に爽快な浴び心地  
前山にあるアーチ形状で  
手すりとしても使いやすい



浴槽

浴槽容量  
満水: 264L  
70%: 158L  
浴槽内スッペ付き

[カット]

ゆるりラ浴槽: FRPバス(ホワイト)/ウレタン泡発泡栓



魔法びん浴槽

魔法びん浴槽あり



ふろふた

ラクかるふろふた

2枚割ふた

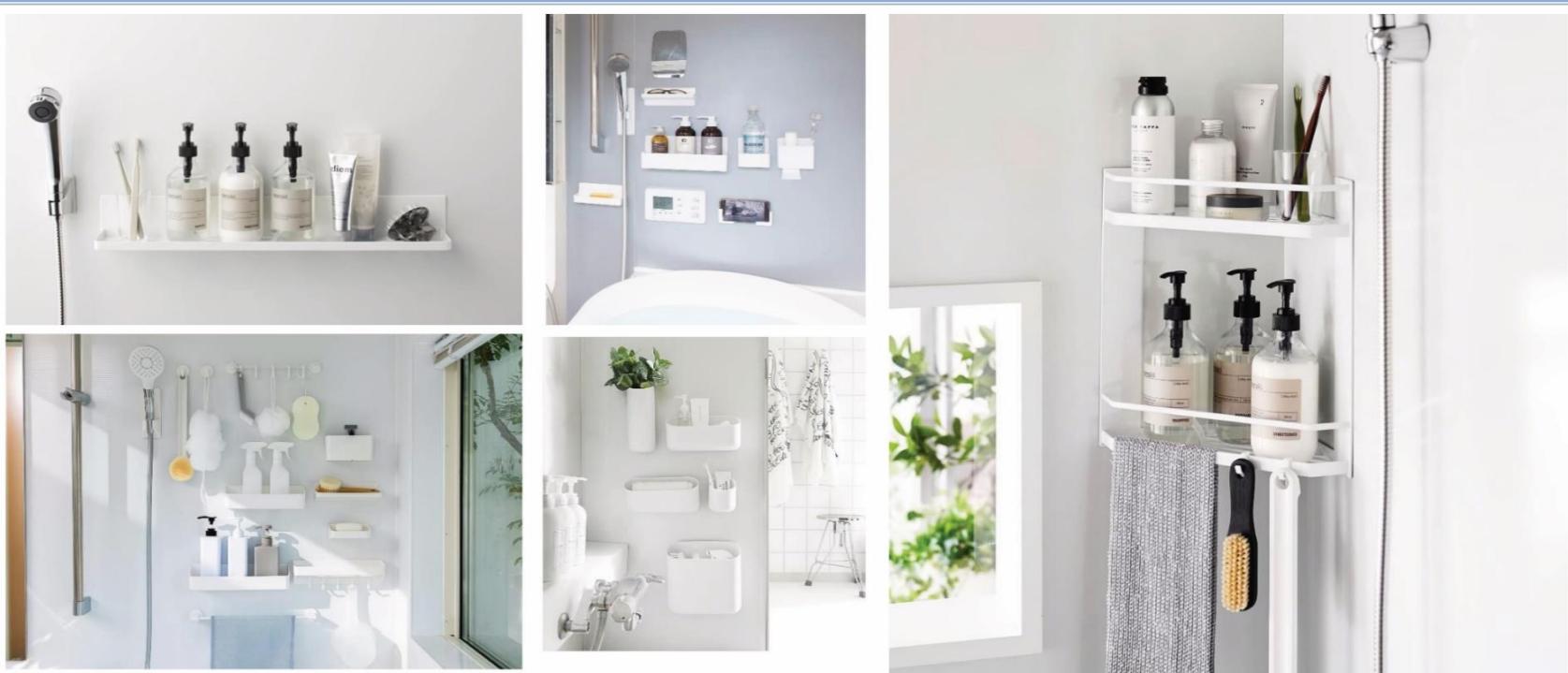
収納形態

3点留めタイプ

形状は浴槽仕様により異なります

ラクかるふろふた2枚割ふた(新熱仕様)/ふろふたフック付(カット)





今流行りのマグネットラックの見本です。好きな位置  
に好きなデザインを選べ清潔感もあります。

# TOTO

## トイレ新品交換



### 便器・便座機能

**お掃除ラクラク**  
凹凸が少なく、ノズルまわりもすっきり。ラクにお掃除できるのが魅力です。

**みんなが手洗いしやすい**  
しっかり手が洗いやすい高さに設計。水はねもしにくく気持ちよく洗えます。

**汚れがつきにくく、落ちやすい**  
汚れが落ちやすい技術で、お掃除がぐっと楽になりました。

**しっかり洗浄、お掃除しやすい**  
便器の中を少ない水で効率よく洗います。サッピひとつき、お掃除ラクラクです。

トルネード洗浄 フチなし形状

**節水だから工口**  
13L便器からおよそ1/3の水で洗浄する、進化した節水技術。

※節水の試算条件については、カタログをご参照ください。

**機能一覧**

トルネード洗浄	便ふた着脱	セルフクリーニング	セフィオンテクト
クリーン便座(つぎ目なし)	クリーンノズル	抗菌	ノズルそうじ
フチなし形状	おしり洗浄	やわらか洗净	ビデ洗净
ムーブ洗净	水勢調節	洗净位置調節	おまかせ節電
タイマー節電	便座・便ふたソフト閉止	停電時安心設計	オート便器洗净※
オートリワー脱臭／脱臭	リモコン便器洗净	暖房便座	着座センサー
リモコン			

※男子小用時(立ち姿勢)にはオート便器洗净しません  
「ウォシュレット」はTOTOの登録商標です

# 建具新品交換

Panasonic

VERITIS Standard Label		LDK	VERITIS Standard Label	洗面室	VERITIS Standard Label	トイレ	VERITIS Standard Label	洋室1
扉色	■■■■■ホワイト柄		扉色	■■■■■ホワイト柄		扉色	■■■■■ホワイト柄	
枠色	■■■■■ナチュラル柄		枠色	■■■■■ナチュラル柄		枠色	■■■■■ナチュラル柄	
デザイン	S B型		デザイン	D B型		デザイン	P A型	
開閉方式	片開きドア		開閉方式	洗面所用片開きドア		開閉方式	片開きドア	
ハンドル	A 1型サテンシルバー色（塗装） ・空錠		ハンドル	A 1型サテンシルバー色（塗装） ・間仕切錠 カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）		ハンドル	A 1型サテンシルバー色（塗装） ・表示錠 カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）	
蝶番	カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）		蝶番	カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）		蝶番	カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）	
採光部	半透明樹脂板		採光部	半透明樹脂板		採光部	ガラスなし（パネル・鏡板）	
サイズ	UW780×UH2035		サイズ	UW755×UH1830		サイズ	UW650×UH1830	
勝手	右吊り元（R）		勝手	左吊り元（L）		勝手	左吊り元（L）	
枠種	固定枠：枠見込み90mm		枠種	固定枠：枠見込み90mm		枠種	固定枠：枠見込み90mm	
床見切	しっくいホワイト柄（P Y）		床見切	しっくいホワイト柄（P Y）		床見切	しっくいホワイト柄（P Y）	

内装ドア		収納用建具					
VERITIS Standard Label	洋室2	VERITIS	洋室1CL	VERITIS	洋室2CL	VERITIS	LDKCL
扉色	■■■■■ホワイト柄		扉色	■■■■■ホワイト柄		扉色	■■■■■ホワイト柄
枠色	■■■■■ナチュラル柄		枠色	■■■■■ナチュラル柄		枠色	■■■■■ナチュラル柄
デザイン	P A型		デザイン	P A型（フラットタイプ）		デザイン	P A型（フラットタイプ）
開閉方式	片開きドア		開閉方式	収納用建具折れ戸		開閉方式	収納用建具折れ戸
ハンドル	A 1型サテンシルバー色（塗装） ・空錠		ハンドル	シルバー		ハンドル	シルバー
蝶番	カバー蝶番サテンシルバー色（塗装）		蝶番	シルバー		蝶番	シルバー
採光部	ガラスなし（パネル・鏡板）		採光部	ミラー無		採光部	ミラー無
サイズ	UW780×UH2035		サイズ	UW1708×UH2035		サイズ	UW1708×UH2035
勝手	右吊り元（R）		勝手	勝手なし		勝手	勝手なし
枠種	固定枠：枠見込み90mm		枠種	固定枠：直付下レール3方枠		枠種	固定枠：直付下レール3方枠
床見切	しっくいホワイト柄（P Y）						

COLOR：ウォールナット

ウォールナット柄

重厚な高級感、力強く持と出される  
滑沢のある絶妙滑感。素材とどうか  
がみを兼ね備えた表情が、落ち着き  
を感じさせます。

※画像はイメージです

# 玄関収納新品交換

Panasonic



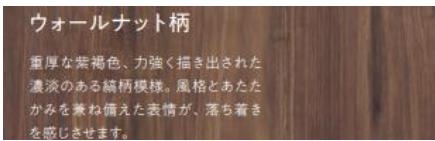
## COLOR

扉タイプ

扉 色柄

本体 色柄

取っ手



フット



T5型サテンシルバー  
(塗装)

靴もお出かけアイテムも扉つきで隠せる収納。  
整理整頓がしやすい工夫に加え、インテリアとしてのデザイン性も追求。

自然な木肌感	汚れに強い	傷に強い
		
天然木の独特な温もりを再現することで手触り感を表現しています。	油性ペンの汚れも染み込みにくく、サッと落とせます。	スチールウールでこすってもほとんど傷つきません。

※画像はイメージです

# 七面化粧台新品交換

**TOTO**



※画像はイメージです

**お掃除ラクラク水栓**  
LJFS090DN1A

節湯  
C1

ボウルから水栓の下まで段差のないなめらかな一体形状。水栓が上部に設置され、水が溜まりにくく、お手入れはさっとふくだけ。

**洗面ボウル**  
ひろびろ設計のボウル

水栓位置が高めで、ボウルの深さをたっぷり取っているので作業空間がゆったり。洗顔時も圧迫感なく使えます。

**奥ひろ収納「奥ひろし」**  
収納量が大幅にアップする独自のキャビネット

従来品 奥ひろ収納  
複数で場所をとるカタチの排水管が、収納スペースを圧迫する。  
排水管のカタチをシンプルに、位置を、奥へ配置することで、収納スペースを確保。

**お掃除ラクラク排水口**  
お掃除しやすくなるための工夫をすみずみに凝らしました

スッキリ排水口  
らくポイヘアキャッチャー  
排水口に金具がない、滑らかな形状。かんたんにポイッと捨てられます。  
お掃除ラクラク排水口(抗菌・防カビ仕様)

**化粧鏡**  
広い範囲を均一に明るく照らします。

三面鏡(ワイドLED-H1800)  
※写真は間口900mm  
2段引き出しタイプ(間口900mm)

**収納キャビネット**

# フローリング貼替 **WOODTEC** (LDK・洋室・廊下)

表面のオレフィンシートには人気の高い木目柄を美しくプリント。

傷や汚れがつきにくく、お手入れの楽な機能性を兼ね備えた高性能フローリングです。SIAA基準適合の「抗菌」フローリングのため、安心してお使いいただけます。



ソウアッシュ柄



※画像はイメージです



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

# 耐震性について

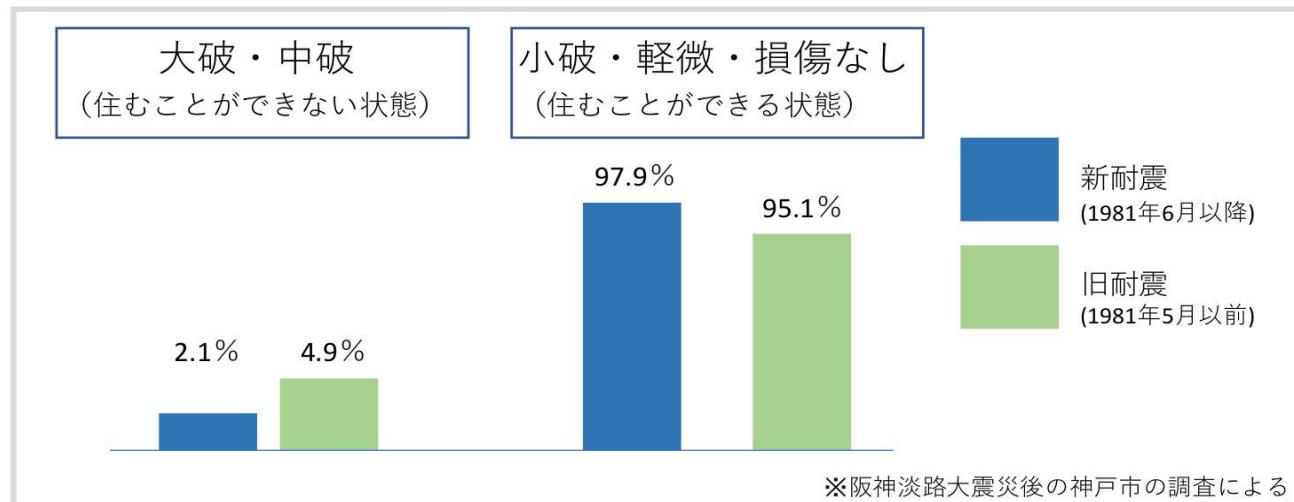
中古マンションをご購入する上で「耐震性」が気になる形は多いのではないでしょうか。正しく理解をしていただき、賢くリノベーション住宅を選択しましょう。

## 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**」の建物はとすると、約5%程度が倒壊したと言われています。

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。

### 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言うことになります。



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づ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”的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 住宅履歴図書の保管

平面図や仕上げ表、配管図、配電図など

【一連のフローを梳一規格と、各住宅タイプ別に基準を設定】



#### ◎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→開示→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、新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・住宅履歴などを徹底としている。

※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。

### 排水管

- 浴室・キッチンなど複数の箇所で水を一斉に流しても、流れや逆流が起らないこと
- キッチン・洗面所のシンク下など排水管が露している部分を聞いた手で触って、漏水していないこと
- 浴槽・洗濯バケツから水が漏れないこと
- 排水トラップが水切れする恐れがないこと

### 換気設備

- キッチンや浴室・トイレの換気扇に異音などの異常がないこと／きちんと空気を吸い込んでいること

### 電気配線・分電盤

- コンセントを使って、電流の向きが正しいこと／アースが動いていること／電気が通っていること
- 分電盤内の基盤や配線に焦げや損傷がないこと／正しく配線されており、漏電ブレーカーが正しく作動すること

### その他

- 治室  
在来工法の場合、  
火災警報器が  
24時間水を張って  
適切に設置  
も漏れがないこと  
正常に動作すること

### 報告

重要インフラに関しての新規工事の有無、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。

R 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。

リアルの「リアリノ 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  
「リアリノマンション」それは住まいの理想郷です。

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、専門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「リアリノ マンション」の始まりです。

**安心**  
POINT 1  
リアルが売主

**安心**  
POINT 2  
入念な検査・点検

**安心**  
POINT 3  
充実のアフターサービス

**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、ご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。

**Before**

**After**

**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、重要インフラの点検  
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。

**R+ かえる。くらし。すまい。** リノベーション協議会とは  
リノベーション協議会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  
ョン住宅を選べる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。

**適合リノベーション**

協議会が定める検査・工事・報告・住宅瑕疵情報  
の統一規格に則ったリノベーションが施された現  
在住宅のことです。

**アフターサービス保証**  
**リアル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お約束し  
ます。等級評価別アフターサービス規準  
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。

**リアリノ 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リノカスタマーセンター  
で対応させて頂きます。  
例えばご入居後に、フロアコーティングし  
たいり壁紙をしてほしいり、漆喰の塗り壁にし  
たいり、床か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