



福音寺町 リフォーム工事済中古住宅

～ 街中へのアクセス良好 月々4万円台のお支払い ～



福音寺町リフォーム工事済中古住宅

■ 物件資料

- 1 物件概要
- 2 本物件について
- 3 資金計画
- 4 間取り図
物件ポイント
- 5 物件ポイント
リフォーム内容
- 6 リフォーム内容
- 7 外観・内観写真
- 8 近隣の事件・事故、トラブルについて
- 9 中古住宅購入時のご不安点 Q&A
- 10 ハザードマップについて
- 11 建築確認台帳記載事項証明書（松山市役所発行）
- 12 松山市上水道管理図
- 13 松山市公共下水道台帳
- 14 ハザードマップ（内水、ため池、洪水、南海トラフ）

■ その他 格納資料

- ・ 物件地図
- ・ 周辺環境地図
- ・ 外観、内観 掲載用写真（ご使用ください）

物件概要

所在地	愛媛県松山市福音寺町675-10、587-5		
価格	16,980,000		円（税込）
校区	福音 小学校	久米 中学校	

土地面積	148.92	m ²	45.04	坪
建物面積	98.12	m ²	29.68	坪
土地権利	所有権			
地目	宅地			
都市計画	市街化区域			
用途地域	第一種住居地域			
建ぺい/容積	60% / 160%			
法令上の制限	法22条			

建物構造	木造瓦葺 2階建		
間取り	4LDK+WIC		
各階面積	1階 55.27m ²	2階 42.85m ²	
築年月日	平成 8 年 3 月 築		

接道方向	西
道路区分	位置指定道路
道路幅員	4 m
道路備考	

インフラ設備	上水道、下水道、個別プロパン
駐車場	2台

本物件について

当物件は、平成8年に建築され、長年にわたりご家族の皆様が大切にお住まいになられてきた住居です。令和5年に、ご家族の息子様へと相続され、その後も丁寧に使用されてきました。

相続人不在となったため、一時的に所有者が不在となりました。しかし、弊社と以前より親交のあった方とのご縁をいただき、この度、弊社が買い取りをさせていただくこととなりました。

弊社は、この大切な資産を次の所有者様へと繋いでいく責任を強く感じております。

そこで、大切に住まわれてきたおうちの良いところは残しつつ、新たにお住まいになる方のことを考え、住空間を快適に保つための改修工事を実施いたしました。

壁・天井・床の内装を全面的に改修し、落ち着きのある快適な住空間を実現するため、全室の照明器具も交換し、省エネ性能の高いLED照明を導入しています。各部屋の用途に合わせ、最適な明るさと色温度の照明を選定し、専門業者による徹底的なハウスクリーニングを実施しております。

その他改修をご希望の方にも対応できるように、セットプランを用意いたしました。お気軽にお申し付け頂けると幸いです。

資 金 計 画

1 物件価格

16,980,000 円 (税込)

2 諸経費

<税金・登記費用・精算金等>

・契約印紙代		10,000 円
・所有権移転登記費用	約	300,000 円(予算取)
・固定資産税精算金	約	70,000 円(予算取)
・瑕疵保険・証書発行費		88,000 円
小計	約	468,000 円

3 金融機関・保険会社 (伊予銀行の場合)

・金銭消費貸借契約印紙代		20,200 円
・銀行取扱手数料		55,000 円
・火災・地震保険(5年)	約	200,000 円
小計		275,200 円

4 仲介手数料

・仲介手数料(3%+6万×税)		626,340 円
-----------------	--	-----------

総額 (1+2+3+4)

資金総額		18,349,540 円
------	--	--------------

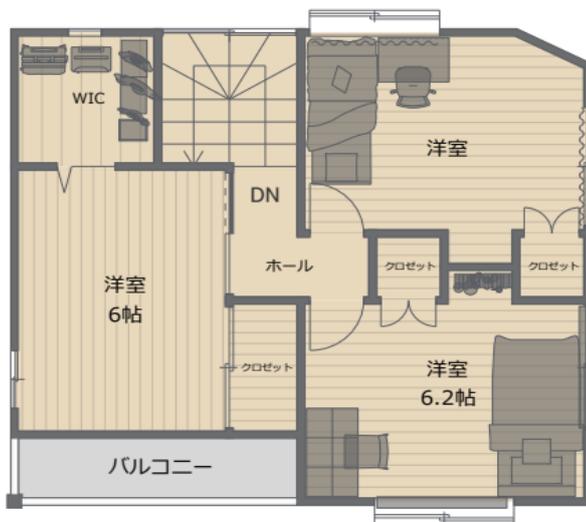
お支払例 ※頭金なし ボーナス併用なし

月々 **42,596** 円

※伊予銀行 新変動金利 借入期間40年 金利0.55%(保証率0.1%含)

※金融機関によって、手数料や金利が異なります。

間取り図



ココがポイント

■ 生活環境

1. 校区

人気の福音小学校区・久米中学校区の希少な物件です。

2. 交通の便

中心街にも近く、バス停も駅も徒歩圏内です。

3. 子育て環境

地域の子育て支援センターもあり相談できる環境が整っています。

育児講座なども行われており、駐車場も完備されています。

4. 買い物

スーパー、ドラッグストアや飲食店が近隣にあり、買い物に出かけるのも便利な立地です。

5. 医療施設

病院やクリニックが近隣にあり、急な病気やケガの際にも安心です。

■ 外部面

1. 駐車場2台、駐輪スペース

乗用車2台が駐車できるスペースを確保しました。

自転車・バイクの駐輪スペースも十分なスペースが確保できます。

2. 大きな庭

家庭菜園をすることができるほどのスペースがあり、

大型のウッドデッキをおいて遊ぶスペースとして確保することもできます。またプールなどの設置にも十分なスペースです。

3. 2つめの敷地出入口

庭から川側への出入口も完備されています。

4. 外部水栓

外部水栓2カ所あり、洗車にも便利です。

ココがポイント

■ 内部面

1. 壁、天井 クロス貼替

壁・天井の耐久性の高いクロスを使用し貼り替えています。
汚れ、割れに強いクロスのため長年綺麗な状態を保ちます。

2. 床

クッションフロアより耐久性の高いフロアタイルを使用しています。
傷つき、へこみに強くメンテナンス性に優れています。

3. 和室→洋室への変更工事

和室を全て洋室へとへの変更工事を行いました。
これにより全居室がフローリングとなっています。

4. 玄関ポーチ

玄関ポーチの貼替を行うことにより、雨の日でも滑りにくいです。
ようになっています。

5. 美装工事済み

家全体の美装工事を行い、水回りは念入りに掃除を行っています。

<設備>

6. キッチン

吊り戸収納もついており、ガラストップのビルドインコンロがついています。一度すべての動作確認を行っており、安心です。

7. トイレ・洗面台

改修工事を行い、お住まいになられる方にとって、
綺麗な状態でご使用いただけるようにしております。

8. お風呂

タイルの欠けもなく、冬は天井からの暖房で温かい空間です。

9. 玄関収納

大家族でも対応できるほど十分な収納を兼ね備えています。

10. 各居室収納

各居室に個々の収納があり、ウォークインクローゼットも確保されています。

リフォーム内容

- 壁、天井 クロス貼替

壁及び天井のクロスの貼替工事済

耐久性の高いクロスを使用することにより、長年にわたって綺麗な状態を保つことができるようになっています。

<商品性能>

防火性能	準不燃（防火種別:2-3）
機能	表面強度アップ 防かび

- 障子貼替、襖貼替

障子をアクリル障子に貼替

襖をクロスを使用し貼替

アクリル障子にすることにより、強度の高いものとなっています。

襖をクロスで張り替えることにより、従来の襖と比べて、破れにくく、耐久性に優れたものとなっています。

<商品性能>

■破損に強い

プラスチック障子紙は破損に強く、長持ちです。

ペットがいるご家庭などでは、障子紙が破れて何度も張替えをするケースがあります。

障子紙が1箇所でも破れてしまうと、外観を損ないます。

プラスチック障子紙に変えることで、破損のリスクを抑えることが出来ます。

■メンテナンス性が高い

プラスチック障子紙は、汚れた部分を水拭き出来ます。

和紙の障子紙では、汚れた場合張替えになります。

プラスチック障子紙の場合、塩化ビニールの表面が水分を弾くので水拭きでお手入れが出来ます。

メンテナンス性が高いのが、プラスチック障子紙のメリットです。

■日焼けに強い

障子紙は年中強い日の光を浴びています。

日光の紫外線が、和紙を劣化させ変色を引き起こします。

この変色を日焼けといい、障子の外観を損なう要因になります。

プラスチック障子紙は日焼けに強いというメリットがあります。

リフォーム内容

- 床増貼り工事 フロアタイル ※洗面・トイレはクッションフロア
- 耐久性・メンテナンス性に優れたフロアタイルを使用しています。
既存の床に増し貼りすることにより、防音・断熱性に優れています。
- <商品説明>



丈夫でキズにつよい

フロアタイルは、店舗など土足でも使っていただけるほど耐久性に優れています。少々の衝撃や摩擦ではキズがつきにくく、日常生活の中でも安心してお使いいただけます。



気軽にお手入れ

日常生活においてどうしても避けられない汚れの問題。フロアタイルなら、拭き掃除などで気軽にお手入れができるため、キッチンや水まわり・玄関など、汚れが気になる場所にもオススメです。

- 全照明器具 LED化 、 インターホン交換

当住宅のすべての照明器具をLEDに交換しています。

住宅の電灯に比べて、省エネ性に優れており、月々の電気代の節約になります。

また、一部の照明には人感センサを採用しており、夜中の帰宅の際にも、明るく安全な状態になっています。

	LED電球	白熱電球	蛍光灯
消費電力	9w	54w	12w
1日あたり電気代	2.4円	14.6円	3.2円
1年あたり電気代	876円	5,329円	1,168円

外観・内観写真

【外観】



【庭】



【玄関】



【キッチン】



【和室】

洋室への改修工事中

【洋室】



【洋室】



【洗面脱衣室】



近隣の事件・事故、トラブルについて

Q：本物件で過去に事件や事故はおきましたか？

A：本物件において、過去に事件や事故は起きていません。

参考：下記記載「大島てる」

Q：近隣で過去に事件や事故が起きたことはありますか？

A：近隣においても、過去に事件や事故が起きたことはありません。

Q：ご近所でのトラブルは過去にありましたか？

A：ご近隣にお住まいの方への聞き込みを行い、ご近所トラブル等が過去に起きていないことを聞き取りしています。



ハザードマップについて

内水ハザードマップ（松山市）

本物件は指定対象外です。

<内水ハザードマップの切り抜き>



ため池ハザードマップ

氾濫対象のエリア外です。

<ため池ハザードマップ切り抜き>



ハザードマップについて

□ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン、レッドゾーン）

土砂災害警戒区域のエリア外です。

※マップに記載なし

□ 高潮ハザードマップ

高潮ハザードのエリア外です。

※マップに記載なし

□ 津波ハザードマップ

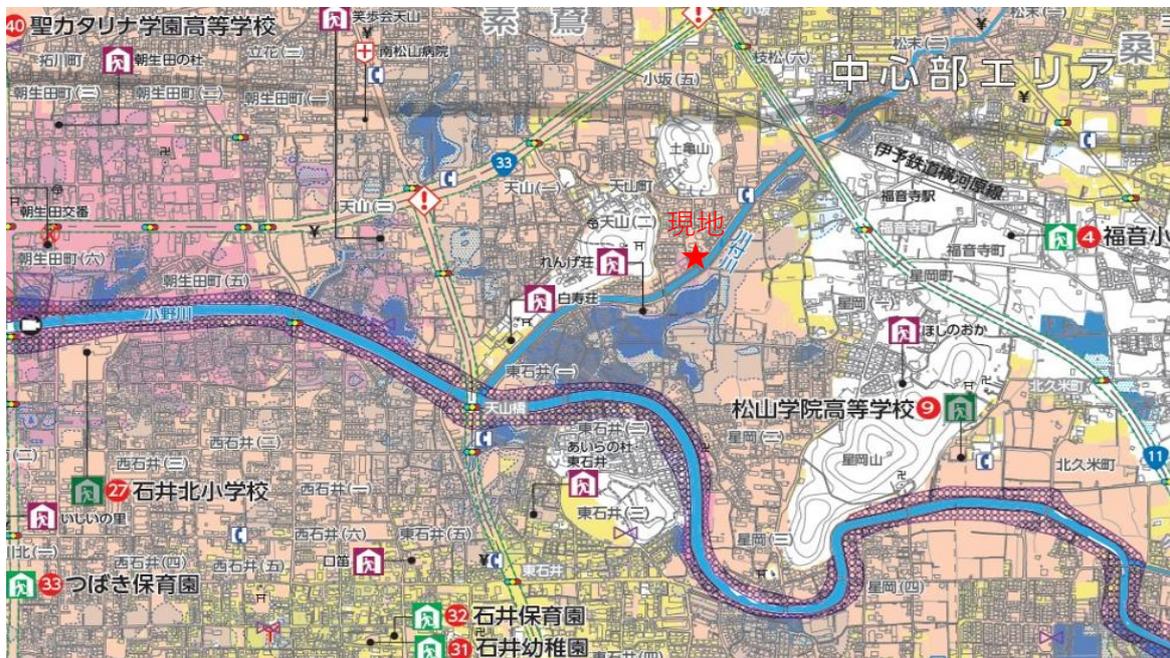
津波ハザードのエリア外です。

※マップに記載なし

□ 洪水ハザードマップ

洪水浸水想定区域 0.5～3.0m に指定されています。

<洪水ハザードマップ切り抜き>



～ 当物件 追加リフォーム工事費 ～

住宅ローンと同時借入でリフォームできます

項 目	月々支払
■トイレ交換工事 (一体型本体・工事費用込)	383 円～
■洗面台交換工事 (三面鏡・工事費用込み)	324 円～
■お風呂交換工事 (解体・本体・工事費用込み)	2,042 円～
■キッチン交換工事 (解体・本体・工事費込)	1,973 円～
■ガス→IHへ変更工事 (本体・電気追加工事)	580 円～
■建具交換工事 (1か所につき)	204 円～
■玄関扉交換工事 (本体・カバー工法費込)	1,508 円～
■外壁塗装工事 (足場・洗浄・塗装)	3,319 円～
■庭 ウッドデッキ 6帖設置工事 (樹脂+組立工事費用)	1,044 円～

※上記金額は、弊社推奨品による価格になります

※商品及びメーカーによって価格が変動します。

※伊予銀行 変動金利 0.55% 40年 の場合の支払い額です