

ハッピーアシスト



アンピールマンションでおなじみの
新栄住宅グループがお届けする
コミュニティペーパー

発行 ● 新栄総合管理株式会社 [マンション管理業] 国土交通大臣 (2) 第091453号
新栄住宅株式会社 [宅地建物取引業] 福岡県知事 (2) 第15071号
〒810-0041 福岡市中央区大名2丁目11番25号

Happy Assist Tsushin

通信 vol.12

2011 JAN.

専用部分と共用部分の範囲

■ 共用部分
■ 専用部分

「玄関トビラ」は共用部分のため、交換できません。室内側の塗装は可能です。

「構造壁」は取り外し等できません。「間仕切り壁」は自由にできます。

「内装」は基本的には自由ですが、「水まわり」や「給湯器」の移動は技術的に難しい場合が多いです。工事の内容によって規約で制限されていたり許可が必要な場合があります。

「サッシ」は共用部分のため、交換はできませんが、内窓を取り付けることはできます。

「ベランダ」は共用部分のため、リフォームは制限があります。

※詳しくは管理組合及び管理会社へお問い合わせ下さい。

はじめてでも安心の、

リフォームのコツをズバリ紹介。

step 1

まずは1箇所、
リフォームを決意する。

築10年を超えたあたりから、リフォームに関心を持つ方が多いようです。しかし、最初から大規模に行うのは、費用はもちろん考えなければならぬことも多く大変。「何から手をつけて良いのかわからない」という声を頂いています。

ここでおすすめしたいのは、まずは最も気になる「1箇所」をはっきりさせること。「キッチン」、「バスルーム」、

「トイレ」、「脱衣・洗面室」、「居室」について、それぞれ家族みんなが不満な点を出し合ってみて、優先度をチェックしてみてくださいでしょうか？

素朴な疑問

一緒にやった方が
安くなるのでは？

一般には、一度に複数箇所のリフォームを行う方が工事費用は安くなります。しかし、工事の種類が異なる場合、それぞれ専門の職人が入りやすいため、時期をわけて個別で行ってもほとんど差は生じません(例えば「キッチン設備」と「居室の内装」)。

step 2

専門家にあなたの
想いをぶつけてみる。

規模の大小に関係なく、まずは気軽にプロである業者に相談してみましよう。いくつもの事例のある専門業者ならではの提案が、きっとあなたの想像以上に参考になるはずです。専門家からの提案や的確なアドバイスを受けるためにも、ステップ1で「自分たちの希望」を明確にしておくことが大切です。

通常、希望を伝えると、提案プランと見積書が提示されますので、予算との兼ね合いも考えながら、設備のグレード等詳細を決めていきます。プランは納得のいくまで見直しを繰り返しましょう。

素朴な疑問

そんなに簡単に
相談してもいいの？

納得のいくリフォームのためには「施工会社の対応をみる」ことは大切なことです。また、家族だけで考えるよりもプロに相談することでわかることも多いので、ある程度の希望が固まつたなら、すぐに相談することをおすすめします。ほとんどの業者では見積りは無料です。



step 3

いよいよ契約、工事へ。
その時に。

納得のリフォームプランが出来上がったなら、施工会社を選んで契約、工事へと進みます。工事の内容によっては騒音や材料搬入時の出入りなどで他の居住者の方に迷惑をかけてしまいます。業者と相談したうえで近隣へのあいさつや、掲示板等への張り紙、管理組合への届け出などの配慮を行いましよう。

素朴な疑問

新栄住宅グループに頼むと
いいことがあるの？

新栄総合管理が管理しているマンション、またはアンピールマンションにお住まいなら個々のマンションの設備や間取り等がわかるので、スピーディーかつ適切なアドバイスができます。工事にあたっては、管理させていたお住いのマンションから管理規約に則った対応、管理人を通じての近隣への配慮なども色々です。

工事と工期の目安

場所	工事内容	工期
キッチン	システムキッチンの交換	1~3日
	壁付けキッチンを対面式に	6~12日
	ビルトインタイプの食器洗い乾燥機の取り付け	1日
浴室・洗面 脱衣所	壁や床を含む全面変更	8畳程度で3~6日
	ユニットバスの交換	1~3日
	手すりの取り付け	1日
トイレ	浴室暖房乾燥機の取り付け	1日
	洗面化粧台の変更	1~2日
	洋式トイレの便器や便座の交換	1日
居室	壁や床を含む全面変更	2~3日
	床をフローリングに変更	8畳程度で2日
	床暖房の設置	8畳程度で2日
	内窓の設置	1日



おすすめの理由

「はじめてのリフォーム」では
いろいろなメリットを実感できるのがイイ!

- 掃除をしやすくなり奥様の負担軽減
- 水道の使用量が少なくなり家計にも環境にもやさしい
- 上手に行えばエコポイントもついてお得 (Q&A をご覧ください)
- 工事期間は最短で1日

弊社に寄せられた
トイレの不満は…

なにやら大量に
水を使っているような…

特に裏側の掃除が
しづらい!

奥行きがあって、
手が洗いきにくい

横幅が狭くて
掃除しづらい!

収納が欲しかった

便器の凹凸に
ヨゴレやホコリが
つきやすい



トイレリフォームで解消

清潔で
お手入れラクラク、
高い節水性がうれしい
快適トイレに。



この穴に
汚れが
付きます

フチなしだから
サッとひとふきで、
ラクラクお掃除。



リフォーム例①

従来の洗浄水量13ℓ → **6ℓ** タイプ

便器の取替え

便器：TOTO腰掛式タンク密結形防露便器 (CS390#N11)
タンク：TOTO密結形防露タンク (SH391BA#N11)
温水便座：TOTOウオッシュレットSB

希望小売価格203,280円～が、**特別価格** 工事費・消費税込で、**130,000円～**



リフォーム例②の商品イメージです

リフォーム例②

従来の洗浄水量13ℓ → **4.8ℓ** タイプ

便器の取替え

便器：TOTO 新ピュアレストQR (CS220B#NW1)
タンク：TOTO 新ピュアレストQR (SH221BA#NW1)
温水便座：TOTO アプリコットF1A (TCF4411EAK#NW1)

希望小売価格258,615円～が、**特別価格** 工事費・消費税込で、**200,000円～**

年間水道代は約15,000円*も節約!

従来型の洗浄水量は13ℓが主流でしたが、最近では約1/3の節水タイプが登場、少ない水量でも強力な洗浄力で、環境にもお財布にもやさしいのです。

*試算条件：従来タイプ(13ℓ)と、TOTO節水タイプトイレ(大4.8ℓ、小3.84.0ℓ)使用時の比較。家族4人(男性2人・女性2人)大1回/日・人、小3回/日・人で福岡市水道料金307円/㎡(下水道料金含む、税込)

※壁や天井のクロス、床材の貼替えは含みません。 ※標準的なトイレ設置工事費を含みますが、正確には現状確認のうえ御見積ります。 ※排水心の高さによっては設置できない場合もございます。

もっと快適にするなら

お掃除がさらに
カンタンなモデルも!



便器側面の凹凸がほとんどなく、
お掃除しやすいモデルも登場しています。



タンクレスタイプで、
手洗いを別にするこも



高さも奥行きもぐっとコンパクトでトイレ
空間が広々となります。水圧の関係で難し
かったマンションに設置できるタイプも。

諦めていた
収納を実現

トイレ裏側のテッドスペース
を収納に活用した一体型
商品も登場、狭くて諦めて
いた収納が実現できます。



温水洗浄便座のみ
取り替えるこも



まだ全部取り替えるにはもったいないけど…
という方にオススメです。

〈資料提供・取材協力：TOTO株式会社〉

リフォームの相談時に確認しておきたいこと

大体で良いので以下のことを確認した上で業者に相談するとスムーズに進みます。

- トイレ空間の寸法
- 排水の方向 (排水管の位置)
- 給水位置
- コンセントの有無
- (できれば) 水圧・給水方法

新栄住宅グループにご相談される際は、マンション名で設備が把握できますので確認も不要です。

リフォームのご相談はぜひ新栄住宅グループまで!

TEL 092-762-5222

新栄総合管理株式会社 〈工事管理課 担当：本田・繁野〉



住まいについて 快適マンションライフのヒントをご提案。

Q 住宅エコポイントが延長されたと聞きました。内容にも変更があったのでしょうか？

A 「内窓設置が必須」に変わりありませんが、「節水型トイレ」も加算対象になりました。今年1月着工分から「節水型トイレ」や「高断熱浴槽」も加算対象になった住宅エコポイントをご紹介します。※具体的な対象製品や申請方法などは工事会社に確認しましょう。

対象期間

平成22年1月1日～平成23年12月31日に工事に着手し、平成22年1月28日以降に工事完了したもの。

※今年から追加された加算改修（下記AとB）については平成23年1月1日以降に工事着手したものが対象になります。



発行ポイント

一戸あたり最大 **30** 万ポイントまで

ポイント発行申請期限

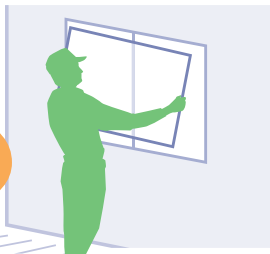
平成 **24** 年(2012年) **3** 月 **31** 日まで

1 必須改修項目 (行わないとポイント対象になりません)

「窓の断熱改修」=内窓設置*

断熱性能アップによって冷暖房効率が良くなり、結露対策にも効果がある手軽なリフォームです(1日で工事終了)。

*外壁や屋根・天井・床等の断熱改修でも対象となりますが、マンションでは「内窓設置」が現実的です。



浴室の窓や、キッチンのお窓などでも適用されることも!

- 1 箇所の断熱改修でもOK!
- 窓サイズに応じてポイント加算。大体新聞1面サイズ(例:30×60センチ)から適用!

大	2.8㎡以上	18,000 ポイント/箇所
中	1.6㎡以上 2.8㎡未満	12,000 ポイント/箇所
小	0.2㎡以上 1.6㎡未満	7,000 ポイント/箇所

2 加算改修項目 (1に加えて行くとポイントが加算!)

A 節水型トイレ **20,000** ポイント



今回の特集でも紹介した節水型トイレにリフォームするとエコポイントが加算されます。トイレリフォームを行うなら、ぜひ検討したいですね。

B 高断熱浴槽 **20,000** ポイント



お湯の保温能力が高い魔法びん浴槽、「高断熱浴槽」にリフォームすることでエコポイントが加算されます。

C バリアフリー改修 一戸あたり上限 **50,000** ポイント



- 「節水型トイレ」に「手すり」追加でも**5,000**ポイント加算!

●住宅エコポイントは即時交換も可能

ポイント申請時に即時交換申請をすると、エコリフォーム以外のリフォームにポイントを利用できますので、他の箇所もリフォームしたいと思っている方にオススメです。

※追加工事は同じ工事施工者が実施する必要があります。

従来からあるエコポイント対象工事です。改修内容によって合計5,000～50,000ポイントが加算されます。トイレやバスルーム内の手すり設置も対象になります

※また、マンションでは難しいですが「太陽熱利用システム」も加算対象です。

住宅エコポイントホームページ <http://jutaku.eco-points.jp/>

読者からのお便りコーナー

Vol.11でいただいたご感想などを紹介します。

誌面がカラーになった効果? かもしれません、いつもに増してたくさんのお便りありがとうございました。

リフォームについて

エコポイントについてもっと知りたい。

Y・Sさん

★Q&Aコーナーで詳しく取り上げてみました。ぜひ参考にしてください。

費用が高いし、日にちもかかりそう。ひとつやったら全体もしないとバランスがとれないし、一歩を踏み出せません。ミイナさん

★今回「はじめてのリフォーム」を特集してみました。工事期間の目安も紹介しているので参考にしてください。

給湯を追い焚き式や除湿機付きへの変更は可能でしょうか?

ハルちゃんさん

★追い焚き機能、除湿機(換気乾燥機)の追加は可能です。ただし、追い焚き機能追加の場合は、配管の増設など大掛かりな工事になることもありまますので、一度ご相談ください。

売買・運用について

現在のマンションの価値(推定価値)を知りたいです。

Kanako-Eienさん

★お問い合わせ頂ければ、査定いたします。もちろん無料です。

ローンの残りや税金などはどうなるのでしょうか? つよぼんさん

★一般には売却額とローン残額の差額を負担しなくてはなりません。また売却益ができた場合には、所得税・住民税が課税されます。

売買・運用をはじめするために必要な知識や準備があれば教えてほしい。

Yamadaさん

★具体的な相談事例などを紹介していくなかで継続的に情報提供させていただきます。

ご意見・ご感想

住み心地や周りの環境が良くて大満足。これからもアンピールで家族みんなで幸せに暮らしたいです。

MORさん

★これからハッピーアシスト通信を通して皆様のお役にたたいと思いますので今後ともよろしくお願ひします。

マンションライフQ&Aはとても役立つ情報が多く、毎回楽しみです。

ゆいさん

★ご期待に応えられるよう、かゆいところに手が届く記事を目指したいと思っています。

大切な不動産の売買・運用は、
パートナー選びが重要です。

お気軽に
お問い合わせ下さい



不動産の売買仲介も アンピールにお任せください。

不動産(土地建物)を

「売りたい」方、

「買いたい」方、

まずはご連絡ください!!

法人所有の遊休不動産等の活用もご相談ください。

アンピールマンション入居者・新栄総合管理による管理マンション入居者の皆さまには、
マンション売買等において当グループの優遇サービスが適用されます。詳しくはご相談ください。

売
り
た
い



アイランドタワー スカイクラブB棟815号

福岡市東区香椎照葉
3丁目26-3

交 駅 ●アイランドシティバス停
徒歩7分
間取タイプ ●2LDK
専有面積 ●73.46㎡ (約22.22坪)
価 格 ●2,100万円



リオグランテージ大濠303

福岡市中央区黒門6-39

交 駅 ●地下鉄空港線「唐人町」徒歩1分
間取タイプ ●4LDK 専有面積 ●89.05㎡ (約26.94坪)
価 格 ●2,800万円



アンピール今宿207号

福岡市西区今宿駅前1-17-37

交 駅 ●JR今宿駅より徒歩6分
間取タイプ ●3DK 専有面積 ●57.8㎡ (約17.48坪)
価 格 ●780万円



アンピール今宿アクアヴィラ702号

福岡市西区今宿駅前1-16-2

交 駅 ●JR今宿駅より徒歩6分
間取タイプ ●3LDK 専有面積 ●66.01㎡ (約19.96坪)
価 格 ●1,630万円

買
い
た
い

種別	エリア	価格	広さ
マンション	東区(松島、松田周辺)	800万円以内	70㎡程度
マンション	筑紫野	1500万円以内	70㎡程度
マンション	アンピール百年橋限定	未定	3LDK or 4LDK
戸建	古賀	1800万円以内	4LDK以上

種別	エリア	価格	広さ
マンション	西新～大濠	2000万程度	2LDK～3LDK
マンション	天神～室見	3000万円以内	75㎡以上
マンション	舞鶴周辺	2000万円以内	2LDK

※2011.1.22現在 ※取引形態：媒介

アンピール仲介

「お客様ご紹介キャンペーン」実施中!

中古マンションの売却・購入を考えているお知り合いの方をご紹介ください。

成約すると

20,000～30,000円*の紹介料をはじめ
とする特典があります。*成約額により異なります。

詳しくはお問い合わせください。

不動産売買相談専用フリーダイヤル

0120-145-346

アンピール仲介 検索

http://www.empire-chukai.com/ e-mail:ryutu@empire-mansion.com

Present Corner

ワクワクプレゼントコーナー
アンケートに答えて
素敵なプレゼントをもらおう!

抽選で
計8名様

JCBギフトカード (5,000円分)…1名様
(2,000円分)…7名様

応募方法 別紙アンケートハガキにもれなくご記入ください。ハガキを切り取り、郵便ポストへ投函ください。

※記入もれがある場合は抽選対象外とさせていただきます。締切 2011年3月18日(金)まで(当日消印有効)

抽選発表 当選は賞品の発送をもってかえさせていただきます。後日、紙面で紹介させていただく場合もございます。※プレゼントは都合により同等の品に変更させていただく場合がございます。

編集後記

巷では「トイレの神様」という歌がはやっていますが、ご存知ですか？ 歌詞を知って、トイレをきれいにしよう! と思った方も多いのではないでしょうか。

さて、今号も皆様から問い合わせが多かったリフォームに関する特集の第2弾で「リフォームのコツ」をまとめてみました。興味があるけれど、どうしたらよいのか悩むだけで終わることがよくありますよね。そんな時は、特集にあるように気になるところ(例えばトイレから)チャレンジするのもよいかもしれません。まずは、新栄住宅グループへお気軽にご相談ください!

Vol.11 プレゼント・当選者発表!

JCBギフト券(10,000円) YUI様

JCBギフト券(5,000円) ぎん様/いちご様/クミちゃん様/石やん様/ハルちゃん様

次の発行は
4月下旬
予定です!

●お問い合わせはハッピーアシスト通信編集局まで

✉ happy-assist@sin-ei-kanri.co.jp

🌐 http://www.sin-ei-kanri.co.jp

TEL 092-762-5222 FAX 092-762-5545