

造る会社が売る、だから見えない部分まで正直に

サーパス桂公園 202 号室

見えない部分まで新築水準。造る会社が売る、本物のリノベ。



完成写真：リビング・ダイニング・キッチンまで続く開放的な空間

販売価格 **2,380 万円** (家具付き)

仲介手数料 0 円
売主直販のためご負担なし

駐車場引継可
月 7,000 円・2027 年 6 月まで確約

将来 3LDK 対応
間仕切り追加で変更可能

物件概要

物件名	サーパス桂公園 202 号室
所在地	広島県廿日市市大東 6-33
交通	JR 廿日市駅 徒歩 8 分／広電廿日市駅 徒歩 7 分／桂公園 徒歩 6 分
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 2 階部分
築年	1988 年（昭和 63 年）4 月築
大規模修繕	2019 年実施済み（外壁・共用部）
方角	南西向き（陽当たり良好）

専有面積	70.02 m ² （壁芯）
間取り	2LDK＋ワークスペース（将来 3LDK 化対応設計）
駐車場	敷地内平面駐車場 1 台引継可（月額 7,000 円／2027 年 6 月の入替抽選まで継承確約、以降は管理組合の抽選制）
管理費・修繕積立金	月額合計 21,100 円

完成写真ギャラリー



外観全景（2019 年大規模修繕済み）



キッチン背面カウンター



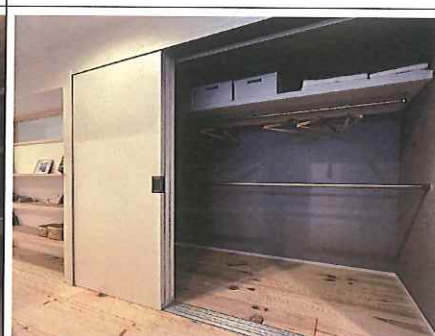
パントリー



ワークスペース



浴室（1616 サイズ）



ファミリークローゼット



厚み・幅にこだわった無垢床

玄関を上がってすぐの場所にファミリークローゼットがあり、帰宅後すぐに上着をかけられます。すぐ隣には洗面台もあるので、そのまま手洗いも済ませられる動線です。

周辺環境

日々の暮らしを支える施設が、無理のない距離に揃っています。桂公園は駐車場を備えた広い公園で、休日に家族で出かけたくなるスポットです。また前面道路は幅員が広く交通量も少ないため、お子様の送り迎えも安心です。



桂公園 (徒歩6分)



JR 廿日市駅 (徒歩8分)



フジ 食品館

こだわりのリノベーション仕様

なぜ「スケルトンリノベーション」にこだわるのか

中古マンションのリノベーションには、内装だけを整える「表面リフォーム」と、専有部分を躯体（コンクリート構造）の状態まで一度解体して作り直す「スケルトンリノベーション」があります。初期コストがかかるため、実際にスケルトンから手がけている中古物件は市場でも多くありません。しかし配管・配線・断熱など、完成すると見えなくなる部分こそ、暮らしの安心感と将来の資産価値を左右します。本物件は専有部分を躯体まで全て解体し、給排水管・電気配線から新設。見えない部分まで手を抜かないからこそ、長く安心して住み続けられ、将来ご売却される際にも他の物件との違いとして評価されやすくなります。

◆ 床材：フランス産ボルドーパイン材（厚さ 20mm・幅広）+2 重床工法（遮音・将来メンテ対応）

一般的な床材（厚さ 12～15mm 程度）と比べて、あえてコストをかけてでも厚さ 20mm・幅広タイプの無垢材を採用しています。厚みと幅があることで見た目の重厚感が増すだけでなく、耐久性やメンテナンス性にも優れています。この床材は当社の他の物件でも数多く使用しており、築年数を重ねるほど色合いに深みが増えて愛着が育つと好評です。裸足で歩いた時の心地よさは、実際にお住まいのお客様からも「歩き心地が良い」「経年変化を楽しめる」というお声をいただいています。

◆ 2 重床工法：コンクリートスラブと床仕上げ材の間に空気層を設ける工法

マンションのお悩みで多いのが「階下への足音・生活音」ですが、2 重床にすることでコンクリートに直接振動が伝わりにくくなり、階下への音の伝わり方を抑えられます。また、床下に空間ができることで配管・配線を自由なルートで通せるため、今回のようなキッチン・浴室の位置変更を伴うリノベーションも可能になりました。将来、配管の点検や補修が必要になった場合も、コンクリートを壊さずに床下スペースから対応できるため、長期的に見て安心感のある工法です。

◆ 内窓：居室には複層 LOW-E ガラスの内窓を新設し、断熱・遮音・結露防止を強化。室内は静かで快適です

◆ 壁面断熱：バルコニー側・解放廊下側の外部に面する壁に断熱材を施工し、断熱性能を強化しています

◆ 給排水管・電気配線：専有部分は全て新規交換済み（共用部の縦管等は対象外）

◆ 浴室：1616 サイズのゆとりある広さのユニットバスに新規交換。水はけがよく乾きやすい床と、汚れが溜まりにくいパッキンレスドアで清潔さが長持ち

◆ キッチン：対面式 2400・食洗機付き。背面にはカウンター（食器棚）を造作し収納力も充実。地震の揺れを感知して収納扉が自動ロックする「感震ロック」機能付き

◆ トイレ：大幅な節水を実現する超節水トイレ。立つと自動でフタが開閉するフルオート機能付きで、日々のお手入れも簡単

◆ 洗面台：三面鏡（LED 照明付き）+スマホ等の滑り落ちを防ぐ「アラウンドステップ」付き

◆ 壁紙：トイレ・ファミリークローゼットには消臭・抗菌機能付きクロスを採用し、気になるニオイを軽減

◆ 空調・暖房：リビングにエアコンを設置。冬もすぐ暖まるガスファンヒーター付き

◆ 天井：2 重天井・ダウンライト等、全室 LED 照明でコーディネート

暮らしやすさを高める間取りの工夫

◆ ワークスペース：在宅ワークにも便利。2 人並んで座れるゆったりとした広さを確保

◆ 収納：ファミリークローゼット+パントリーに加え、廊下にも本棚等に使える棚スペースを確保

◆ リビングにも収納 2 か所を確保し、生活用品をすっきり片付けられます

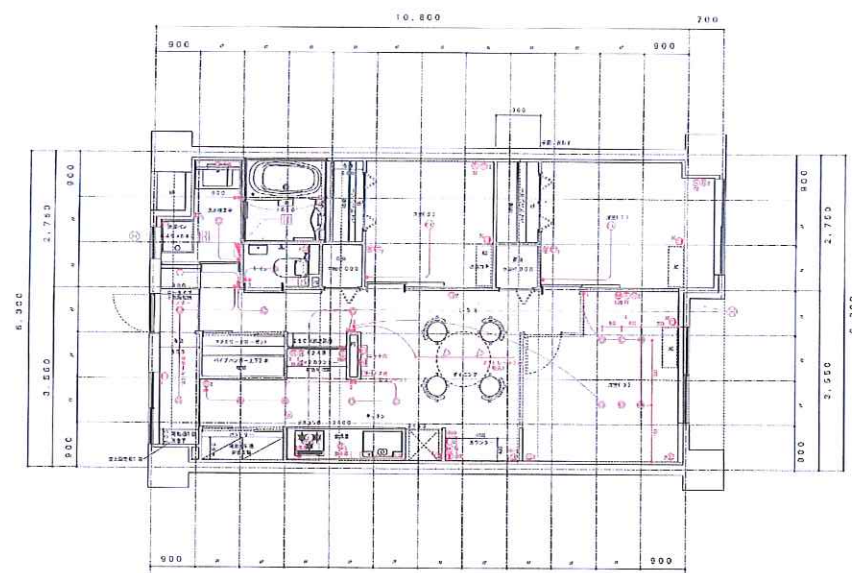
◆ 玄関：広めの玄関ホールで自転車等も収納可能。キッチン側・玄関側から出入りできる 2 ウェイ動線で家事もスムーズ

◆ 方角：南西向きで陽当たり良好。昼間は照明なしでも明るく過ごせます

◆ 開放感：玄関から南西側のベランダまで視線が抜ける間取りのため、部屋全体がとても広く、明るく感じられます

将来のライフステージに合わせて 2LDK → 3LDK へ

現在は 2LDK+ワークスペースの間取りで完成しますが、将来お子様が成長し、中学・高校生の期間など一時的に個室が必要になった場合にも、間仕切りを追加するだけで 3LDK へ変更できるよう設計されています。ライフステージの変化に合わせて住まいを調整できる「可変性の高い間取り」は、これからの資産性においても評価されるポイントです。



【参考】3LDK 変更プラン案（洋室 1・2・3 への間仕切り追加イメージ）

暮らし心地で選ばれる理由

◆ フランス産ボルドーパイン材の質感ある床が、毎日の暮らしに温もりを添えます

◆ ファミリークローゼット+パントリーで、片付けと家事の動線がすっきりまとまります

◆ 内窓・2 重床・2 重天井による断熱&遮音で、一年を通じて快適に過ごせます

◆ 家具付きでそのまま新生活をスタートできます

資産性・スペックで選ばれる理由

◆ 躯体からのスケルトンリノベーションは市場でも希少。表面だけのリフォーム物件とは中身が異なります

◆ 仲介手数料は 0 円（当社直販のため、購入時の諸費用を抑えられます）

◆ 専有部分の配管・配線・断熱・内窓まで刷新し、新築価格が高騰する中でも合理的な選択肢に

◆ 間仕切り追加で将来 3LDK にも変更できる、可変性の高い設計です

◆ 敷地内平面駐車場 1 台を引継ぎ可能（周辺エリアでは希少。2027 年 6 月の入替抽選までは継承確約、以降は管理組合の抽選制）

◆ 造る会社が直接販売するから、リノベーションの中身を隠さずお伝えできます

◆ 新耐震基準適合物件のため、住宅ローン減税をご利用いただけます