

特集

ストック物件に斬り込め 既存住宅利活用のすすめ

空き家再生

NPO活動拠点+シェアハウスに 62

賃貸用ワンルームマンションから自宅居住用へ 74

中古物件リノベーション

築46年の一戸建てを購入、フルリノベーションで自分流に 84

広い敷地と豊かな自然、手頃な価格が魅力の団地リノベーション 93

賃貸物件リノベーション

ロイヤルブルーのキッチンが映える男子部屋 102

ペイントにこだわったペットと暮らせるお部屋 108

■賃貸物件向け建材 114

■賃貸物件工事費 120

■コラム カスタマイズ賃貸 122

原状回復 122

ストック物件に斬り込め

既存住宅利活用のすすめ

空き家率の増加と世帯類型の変化

戦後の住宅事情の悪かった時代から、高度成長とともに人口も増え、住宅供給も進み、1970年頃には住宅数が世帯数を上回るようになりました。そして2013年には、総世帯数（約5,245万世帯）に対し住宅ストック数（約6,063万戸）が上回り、空き家率も13.5%となりました。

そして、世帯数はオリンピックイヤーの2020年にはピークを迎え、それ以降は人口同様に減少していくと予想されています。

世帯類型も時代とともに変わってきています。2005年までは夫婦と子供というファミリー世帯数が単身や夫婦のみの世帯より多かったのが、2005年頃から単身世帯が他の世帯より多くなり、今後ますます増加する見通しです（図-1）。

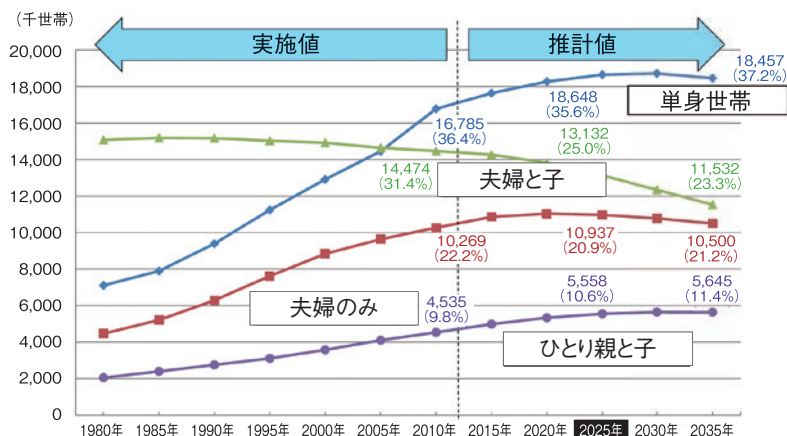
その単身世帯ですが、2025年には65歳以上の高齢者の世帯数が700万世帯となり、単身

者世帯合計の4割弱を占めると予想されていて、高齢者の一人暮らしの世帯がますます増えていくとみられます。

国で見直しが行われている住生活基本計画の中にも、このような変化を受け、①良質な住宅ストックの形成および将来世代への継承、②ライフスタイルやライフステージに応じた多様な居住ニーズの実現、③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、④良好な居住環境の形成による地域の価値の向上と豊かなコミュニティの形成などが目標として挙げられ検討されています。今後これらを実現するための施策が打ち出されてくることでしょう。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行

空き家の増加を受け、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、空き家対策にメスが入りました。



出典:国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2014年4月推計)

図-1 世帯類型別世帯数の変化

保安上、衛生上、景観上、保全上に問題があると考えられる空き家は「特定空家等」と認定され、これに対し自治体が、除却、修繕等の措置の助言や指導、勧告、命令および行政代執行をすることが可能となりました。さらに、この「特定空家等」として勧告を受けると、200㎡以下の住宅用地だと1/6に減額されていた固定資産税等の住宅用地特例から除外され、持ち主にとっては大きな負担となってきます。

空き家等の発生、増加の抑制等に資する施策

このように、住宅を取り巻く環境が大きく変化している現在、今ある住宅ストックをどう活用し、変化に応じたニーズに対応していくのが大きな課題です。

国では、空き家等の発生や増加を抑制するための施策をさまざまな形で講じています（表-1）。

住まい手のニーズに合った利活用

今後は、多様化しているライフスタイルに対し、どのように既存の住宅を利活用していくのか、どう住環境を整えていくのか、今までにない対応が迫られます。

最近では、中古物件でもリノベーションにより新築以上の性能やインテリア性を有する物件が増え、イメージもよくなり、流通も活発化してきています。

一方、空き家への積極的な取組みも増えてきています。介護施設や地域の交流の場、シェアハウス、店舗などへの活用事例などさまざまです。

本誌でも、次ページより住宅ストックの利活用実例を紹介します。

また、空き部屋対策としての賃貸住宅のリノベーションも取りあげました。実例のほか賃貸物件によくある工事費や製品を掲載しています。

表-1 空き家等対策に関わる施策

施策等の名称	施策等の名称
1.空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策	2.空家等の利活用、除却等に対する支援施策
高齢者等の住み替え支援事業	空き家再生等推進事業
個人住宅の賃貸流通を促進するためのガイドライン	空き家管理等基盤強化推進事業
多世代交流型住宅ストック活用推進事業	地域優良賃貸住宅制度（空き家を活用した子育て世帯向け地域優良賃貸住宅の整備）
住宅金融支援機構（JHF）による中古住宅取得・リフォームの支援	スマートウェルネス住宅等推進事業（サービス付き高齢者向け住宅整備事業）
長期優良住宅化リフォーム推進事業	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業
住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業	重層的住居セーフティネット構築支援事業（居住支援協議会活動支援事業）
省エネ住宅に関するポイント制度	住宅・建築物安全ストック形成事業（住宅・建築物アスベスト改修事業）
優良建築物等整備事業（既存ストック再生型）	暮らしにぎわい再生事業
	住宅市街地総合整備事業
	街なみ環境整備事業者等の住み替え支援事業

※各施策の概要は、国土交通省のHPをご参照ください。http://www.mlit.go.jp/common/001083777.pdf

NPO活動拠点+ シェアハウスに

実家の空き家が
生まれ変わる!

物件概要

所在地	佐賀県佐賀市	工期	設計:約3.5カ月
築年数	改築後83年 明治初期竣工		工事:約4.5カ月
構造種別	木造在来軸組工法(2階建て)		2013年7月~2014年3月
建築面積	210.50m ²	工事費総計	20,580,000円(税込)
延床面積	199.00m ²	概算費用	103,000円/m ² (税込)
リノベーション対象面積	199.00m ²		

この事例は、(一社)日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)の2014リフォームデザインコンテストで(一社)住宅リフォーム推進協議会会長賞を受賞しました。

リノベーションに至った経緯

明治初期に建てられ、後期以降は文房具屋として親しまれていたお施主様の実家が、お母様が亡くなり空き家になってしまいました。どうかしたいと思っていたところに、佐賀市役所から下記の提案がありました。

- ・NPO支援のための活動拠点としての活用
- ・大学生向けシェアハウスへの再生

寂れてしまった街中ににぎわいをよみがえらせるのに役立つのであればとの思いから、リノベーションを決意されました。

リノベーション工事の概要

明治初期の建物なので、構造自体が損傷および老朽化していました。そのため、躯体に関しては耐震計算をして柱と壁の補強を行い、屋根はカバー工法で施工しました。また、当時の連窓を復元。さらに、外壁も板張りに。2階は、柱・欄干・鴨居・木天井・木製建具などを再利用し、6つの部屋に間取り変更を行いました。1階は、前面にNPOの活動拠点、奥にシェアハウスの共有スペースとしました。

シェアハウスのターゲットを女子学生と想定し、ユニットバスとシャワーユニットを設置。共

有スペースの確保のため、一部減築しました。

また、室内装飾はせず、入居者が好きな色に壁を塗れるような状態で引渡しをしました。

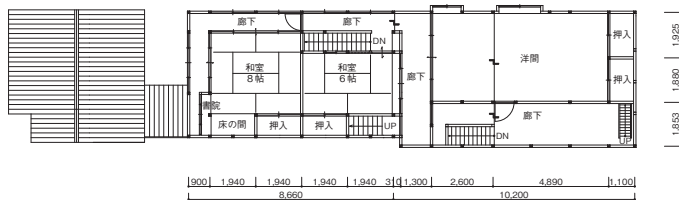
リノベーション工事の効果

連窓や板張りの外壁により、幼少の頃の思い出がよみがえりました。1階はNPOの活動拠点となり、人々が気軽に集い、情報発信の場所となりました。シェアハウスも入居者が決まり、人々のにぎわいが戻ってきました。家賃収入も入り、リノベーションして再活用できたことで、街中再生にも貢献でき大変喜ばれています。



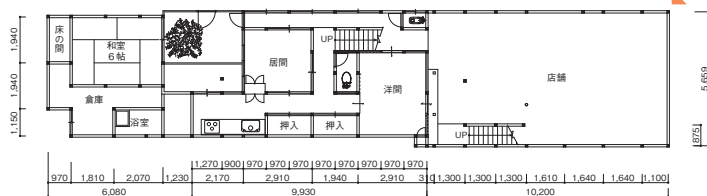
人々が集うNPOの活動拠点

平面図

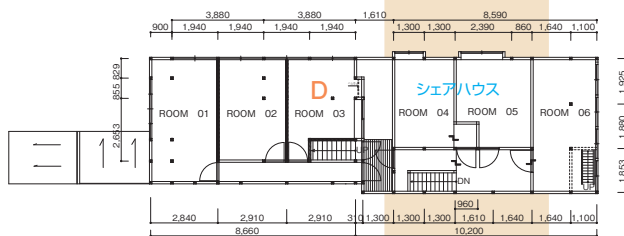


リノベーション前

2階平面図



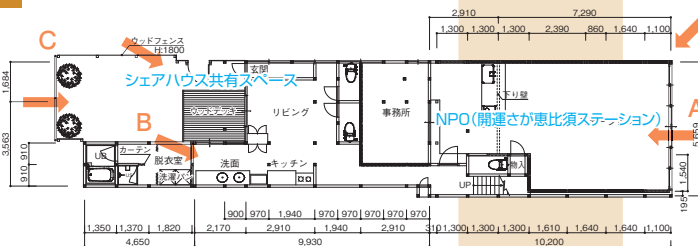
1階平面図



2階平面図

※斜線部/壁/耐震補強壁ヲ示ス
(構造用合板 $\geq$ 15使用)

リノベーション後



1階平面図

※斜線部/壁/耐震補強壁ヲ示ス
(構造用合板 $\geq$ 15使用)

特集

リノベーション前



明治初期に建てられ、かつては文房具屋として親しまれた（外観）

リノベーション後



明治初期に建てられた当時の連窓が外壁の下に隠れていたのを、竣工当時の姿に復元した（外観）

特集



開口いっぱいに6連の木製引戸を設け、街との繋がりを考えた開放感のある空間にした。現在は、NPO法人の活動拠点として活用されている（A）



屋外の共有スペース（C）



室内の柱や欄間などは再利用して昔の面影を残し、内装にはあえて手を入れず、入居者が好みの塗装ができるようにして引き渡した（D）



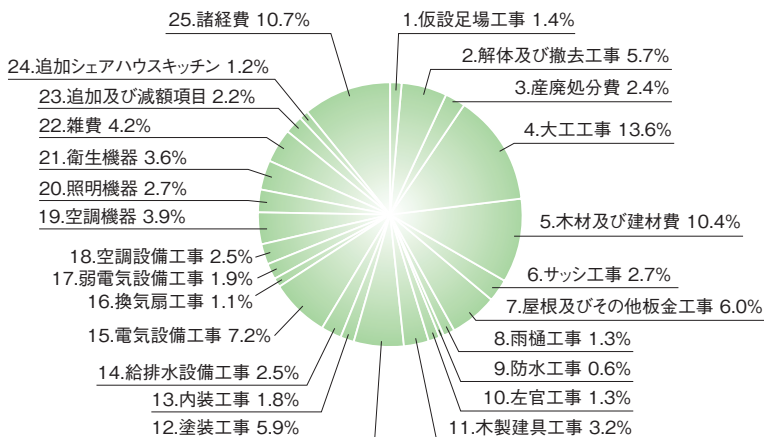
シェアハスの共有部分。タイルが映える洗面台（B）

科目内訳

名 称	金額(円)	概算費用(円/m ²)	構成比(%)
1.仮設足場工事	290,000	1,457	1.4
2.解体及び撤去工事	1,189,100	5,975	5.7
3.産廃処分費	500,500	2,515	2.4
4.大工工事	2,838,000	14,261	13.6
5.木材及び建材費	2,180,750	10,959	10.4
6.サッシ工事	572,000	2,874	2.7
7.屋根及びその他板金工事	1,260,160	6,332	6.0
8.雨樋工事	276,970	1,392	1.3
9.防水工事	132,000	663	0.6
10.左官工事	268,000	1,347	1.3
11.木製建具工事	677,700	3,406	3.2
12.塗装工事	1,228,800	6,175	5.9
13.内装工事	366,545	1,842	1.8
14.給排水設備工事	518,961	2,608	2.5
15.電気設備工事	1,514,700	7,612	7.2
16.換気扇工事	231,975	1,166	1.1
17.弱電気設備工事	396,800	1,994	1.9
18.空調設備工事	531,300	2,670	2.5
19.空調機器	815,100	4,096	3.9
20.照明機器	571,950	2,874	2.7
21.衛生機器	742,720	3,732	3.6
22.雑費	870,071	4,372	4.2
23.追加及び減額項目	452,390	2,273	2.2
24.追加シェアハウスキッチン	245,250	1,232	1.2
25.諸経費	2,240,610	11,259	10.7
合計	20,912,352	105,087	100.0
消費税	1,045,617		
値引き	△ 1,377,969		
総計	20,580,000	103,417	

※概算費用はリノベーション面積199m²で算出

構成比



賃貸用ワンルームマンションから 自宅居住用へ

ワンルーム3戸分を自宅に転用

物件概要

所在地	神奈川県横浜市	リノベーション後の間取り	1LDK
築年数	築29年 1986年1月竣工	工期	設計:約5カ月 工事:約3カ月
構造種別	S造2階建て 賃貸用マンション(世帯数10戸)		2011年7月~10月
リノベーション対象面積	52.59m ²	工事費総計	10,697,623円(税込)
リノベーション前の間取り	1R×3住戸	概算費用	203,000円/m ² (税込)

リノベーションに至った経緯

学生向け賃貸ワンルームマンションの10戸のうち3戸をまとめて、自宅に転用するという計画をお持ちの施主様ご夫婦から、弊社のホームページをご覧になって、弊社の考えに共感され、一通のメールをいただいたところから、この計画がスタートしました。

施主様からは、立地を生かした風通しの良い間取り、バンブーフローリングと珪藻土を用いた内装、豊富な蔵書をすっきりと収められる収納を兼ねた間仕切りと、具体的なご要望をいただきました。

リノベーション工事の概要

3つの住戸を隔てた壁を解体し、南面間口が約7mにも及ぶ、たっぷりの日差しと風が得られる気持ちのよい大きなLDKを実現し、ご希望どおりのバンブーフローリングと珪藻土を採用、床暖房も設置しました。

廊下と居室の間仕切りを造作の下足箱と本棚とし、廊下の対面には、腰掛ベンチと上下に収納を設置、中間の壁面は、可動式の棚やハンガー掛けなどをご用意しました。LDKの一部にワークスペースを設け、各所に収納スペースを設けることで、使い勝手がよい上にすっきりとした空間ができました。

キッチンはい製製品と造作収納、カウンターを

組み合わせることで、オリジナリティーあふれる空間に、浴室は3点ユニットバスを撤去し、独立型の浴室で、水栓にもこだわりました。洗面室は施主様と現場で打ち合わせを重ね、腰をかがめずに作業できるちょうどよい高さに設定し、「施主様のための洗面所」に生まれ変わりました。

リノベーションの効果

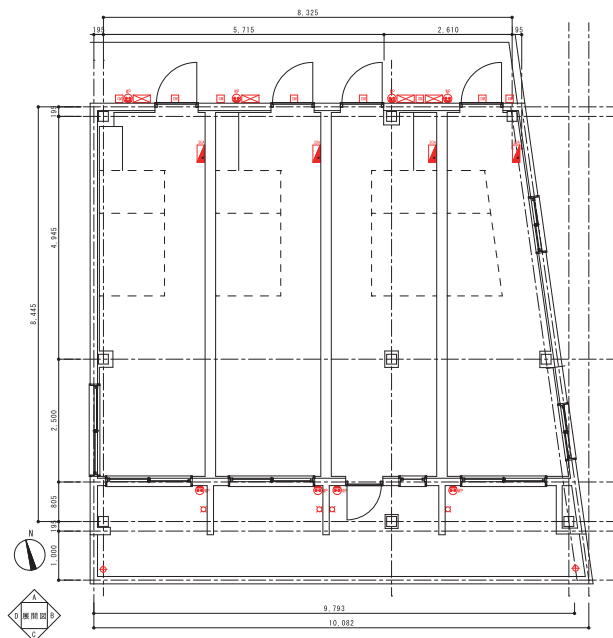
施主様の要望を取り入れ、立地条件を考慮しながら、具体的な使い勝手も含めて何度も打合せを繰り返し、二人三脚で計画を進めたことで、ご夫婦にとって居心地の良い快適な住まいが実現できました。

内装の珪藻土塗りや家具の仕上げ塗装を施主様自身で施工していただくことで、住まいへの愛着も深めていただけたのではないのでしょうか。

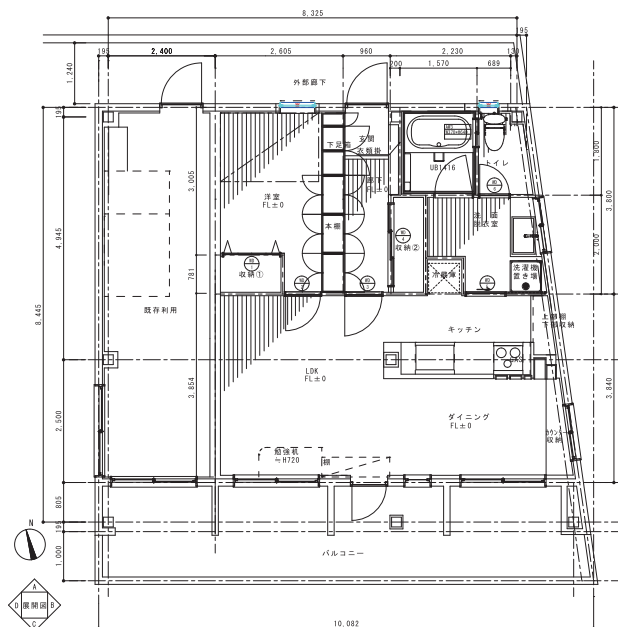


平面図

リノベーション前



リノベーション後



リノベーション前



間口約7mの光と風があふれるLDK



施主様によるDIYの様子と仕上がり



LDKのワークスペースと各部収納



既製キッチンと造作収納、カウンター



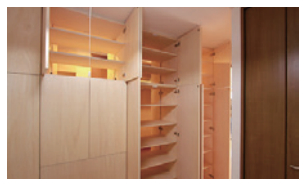
施工中



間仕切り兼用収納



腰かけベンチと廊下収納



廊下と居室の両面から使用可能



通風玄関ドアを採用した、風の通り道を意識した間取り



リノベーション前



3点ユニットバスを撤去し、独立したスペースに
各所に窓を設けて、風の通り道を確保



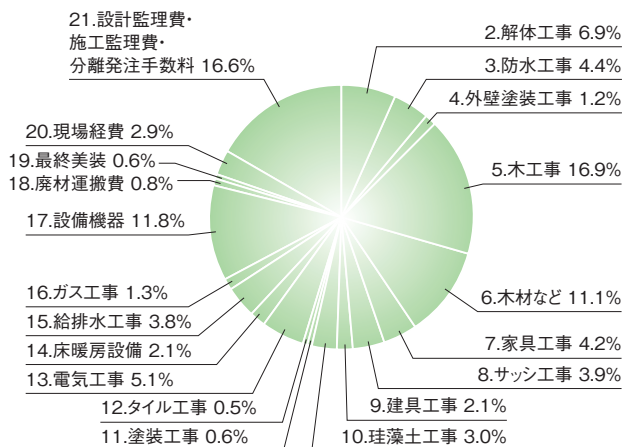
高さや配置にまでこだわった機能性重視の「住まう方のための」洗面所

■科目内訳

名 称	金額(円)	概算費用(円/㎡)	構成比(%)
1.共通仮設工事	0	0	0.0
2.解体工事	703,500	13,377	6.9
3.防水工事	450,000	8,556	4.4
4.外壁塗装工事	121,000	2,300	1.2
5.木工事	1,724,947	32,799	16.9
6.木材など	1,132,628	21,536	11.1
7.家具工事	432,000	8,214	4.2
8.サッシ工事	400,000	7,606	3.9
9.建具工事	218,500	4,154	2.1
10.珪藻土工事	306,260	5,823	3.0
11.塗装工事	62,000	1,178	0.6
12.タイル工事	52,408	996	0.5
13.電気工事	516,600	9,823	5.1
14.床暖房設備	210,000	3,993	2.1
15.給排水工事	390,050	7,416	3.8
16.ガス工事	137,100	2,606	1.3
17.設備機器	1,203,720	22,888	11.8
18.廃材運搬費	77,500	1,473	0.8
19.最終美装	60,000	1,140	0.6
20.現場経費	300,000	5,704	2.9
21.設計監理費・施工監理費・分離発注手数料	1,690,000	32,135	16.6
合計	10,188,213	193,729	100.0
消費税(5%)	509,410		
総計	10,697,623	203,415	

※概算費用はリノベーション面積52.59㎡で算出

■構成比



資料提供

設計・施工 有限会社 横田満康建築研究所

電話 075-594-4525 FAX 075-594-4535 <http://www.mituyasu.com>

築46年の一戸建てを購入、フルリノベーションで自分流に

箱モノはしっかり、内装は自分流にDIY

物件概要

所在地	神奈川県川崎市	工期	設計:約3カ月
築年数	築46年 1968年竣工	工事:約3カ月	
構造種別	木造在来軸組工法(2階建て)		2014年5月~8月
リノベーション対象面積	93m ²	工事費総計	17,344,000円(税込)
リノベーション前の間取り	4DK	概算費用	186,000円/m ² (税込)
後の間取り	2LDK	家族構成	夫婦+犬

中古物件のリノベーションに至った経緯

住んでいた戸建の賃貸が取り壊されることになり、リビタのセミナーに参加された施主様が同じ沿線から物件を探していたので、この物件をご紹介したところ、築年数は古かったのですが庭が広く、2階からの眺望もよいため購入を決意されました。リビタではその際リノベーション後のイメージがつかみやすいようラフな案を作成して意思決定のお手伝いをしました。

物件決定後はまず、インスペクションを行って、その診断をもとに耐震・断熱等の性能向上をしっかりと図り、しっかりと箱を造ることにしました。内装や外構は、あまり造り込まず、後から施主様がDIYで造っていただけるようにしました。

リノベーション工事の概要

角地で傾斜地に建っているのですが、眺望が良いためリビングとダイニングキッチンで2階に移動しました。2階だと小屋裏も使えるため天井が高くとれて、空間を広く使えるのもメリットの一つです。

テラスを設け風通しを良くし、ベントハウス風に設計。1階は寝室と将来家族が増えてもいいようにフリースペースを作り、広めの土間とウォークインクローゼットと寝室としました。古い物件ならではの広縁もあったので、それを生かして、庭の木々を楽しめるようにしました。

素材は無垢や、石など普遍的な素材を使用。内

装は構造用合板で仕上げ、後から棚やフックなど自由に設置できるようにしました。

リノベーション後の生活

内装は、施主様が少しずつ壁を塗装したり、床のワックス掛けをしたりして、好みに合わせて仕上げていっています。

自分たちでやることで、メンテナンスをどうすればよいのかもわかり、後々のことを考えるととてもよい経験になるようです。未完成の家をどう自分たち仕様にしていくのか、家造りを楽しみながら生活されています。



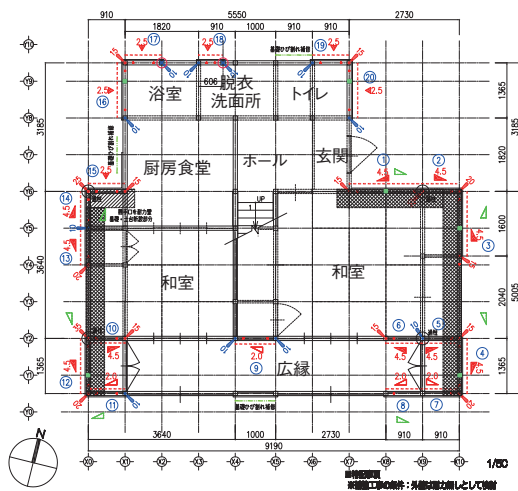
※2014年度の税制改正で中古物件の引き渡し後の耐震改修工事も減税対象になりましたが、この物件は改正前だったため、売主が耐震改修を行った後の引渡しとなりました。

工事代金は、売価に反映されています。

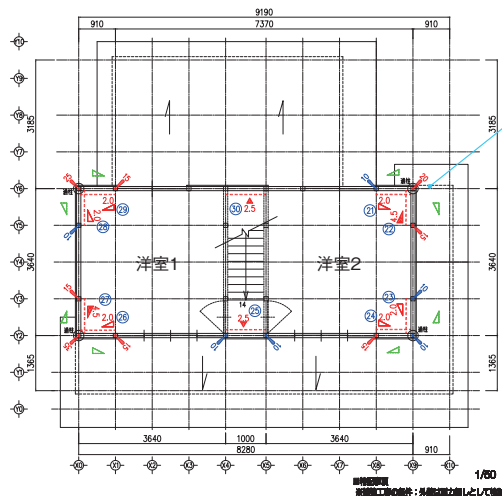
平面図

リノベーション前

1F



2F

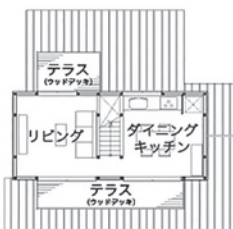


リノベーション後

1F



2F



リノベーション前



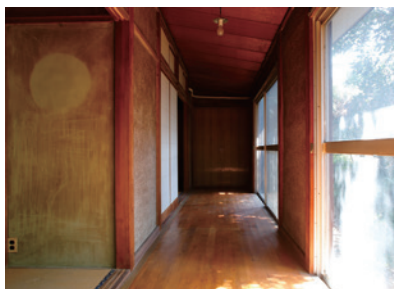
外観



玄関



薄暗い和室



広縁



施工中





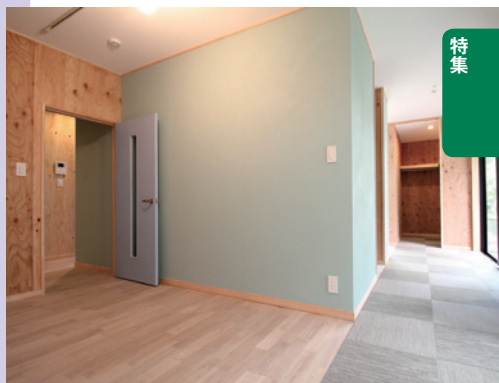
すっきりした外観



玄関



1階のフリースペース



2階のリビング

特集



1階 ウォークインクローゼット



洗面所と浴室

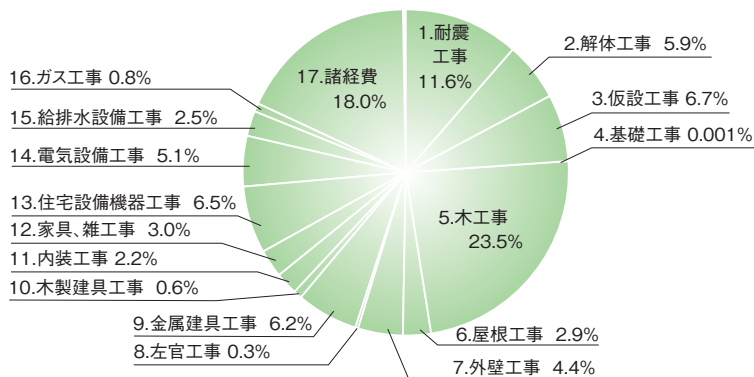


台所

名 称	金額(円)	概算費用 (円/m ²)	構成比(%)
1.耐震工事	1,874,750	20,159	11.6
2.解体工事	950,000	10,215	5.9
3.仮設工事	1,074,120	11,550	6.7
4.基礎工事	4,725	51	0.001
5.木工事	3,793,503	40,790	23.5
6.屋根工事	467,900	5,031	2.9
7.外壁工事	710,020	7,635	4.4
8.左官工事	51,680	556	0.3
9.金属建具工事	1,007,710	10,836	6.2
10.木製建具工事	91,530	984	0.6
11.内装工事	347,458	3,736	2.2
12.家具、雑工事	483,280	5,197	3.0
13.住宅設備機器工事	1,042,200	11,206	6.5
14.電気設備工事	815,020	8,764	5.1
15.給排水設備工事	398,500	4,285	2.5
16.ガス工事	124,250	1,336	0.8
17.諸経費	2,900,000	31,183	18.0
合計	16,136,646	173,512	100.0
出精値引	△ 77,386		
改め計	16,059,260		
消費税(8%)	1,284,740		
総計	17,344,000	186,495	

※概算費用はリノベーション面積93m²で算出

構成比



広い敷地と豊かな自然、手頃な 価格が魅力の団地リノベーション

3DKから建具で仕切る2LDKに

物件概要

所在地	東京都板橋区	工期	設計:約1.5カ月
築年数	築46年 1969年7月竣工		工事:約2カ月
構造種別	RC造(6階建て) 団地		2012年1月~2月
リノベーション対象面積	55.23m ²	工事費総計	8,172,150円(税込)
リノベーション前の間取り	3DK	概算費用	147,000円/m ² (税込)
後の間取り	2LDK	家族構成	夫婦と子供

購入&リノベーションをするに至った理由

この団地の物件は、耐震補強も施しており、約600万円と価格がリーズナブルでした。それに加え、団地は敷地も広く前方が開けていて視界や日当たりがよく、自然も豊かで環境がとてもよいと思われた施主様。管理もしっかりとしていて、住んでいる方から「ここは本当に良いところよ」と聞いて、購入を決意されたそうです。

日当たりのよい南側にリビングを広く取り、風通しをよくするため、できるだけ壁をつくらず、開放的に空間を使いたいというのがご主人の希望でした。お子様もいるのでベビーカーの出し入れの便利さと、ご主人の趣味の自転車が置けるスペースを確保したいという要望がありました。

リノベーション工事の概要

既存の間取りが3DKでした。ダイニングキッチンの横の和室もリビングにして広くしたいというご要望があったのですが、耐力壁のため撤去できないので、そこは個室として子供部屋にするプランとし、もう一方の和室はダイニングキッチンを合わせ広いリビングダイニングキッチンを実現しました。キッチンは、壁側にコンロ、リビング側にシンクを配し対面式とし、シンクの床を20センチ程度下げ、シンクの横にダイニングテーブルを

置いたとき、テーブルとシンクの高さが同じになるように工夫しました。これにより、キッチンとダイニングテーブルに一体感が生まれ、すっきりした印象に仕上がりました。玄関は要望どおり、土間として広くスペースを作り、その土間を挟んで浴室、トイレなどの水回りをコンパクトにまとめ、離れのような感じにしました。また、仕切りは建具で代用し、今後フレキシブルに対応できるプランとしました。床は無垢のフローリングで、壁は塗装で仕上げました。

リノベーション工事の効果

物件の価格が約600万円、リノベーション工事費用が約800万円、合計約1400万円というリーズナブルな価格で、良い環境と快適で素敵な住まいを手に入れることができたことに、施主様はとても満足されています。

玄関の土間やリビングダイニングから続く対面式のキッチンなど、施主様のご要望をかなえた、リノベーションならではのつくりになっており、ご自分たちの暮らしを楽しんでいらっしゃるということです。



キッチン



和室



バルコニー



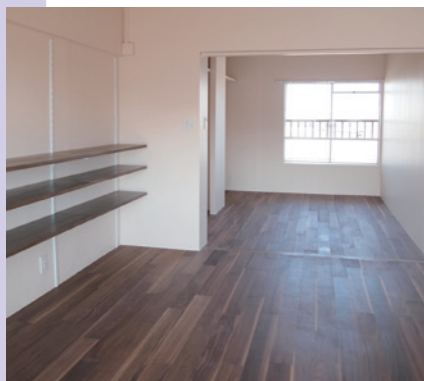
浴室



玄関



リビングダイニングから続く対面式キッチン



リビングから続く寝室

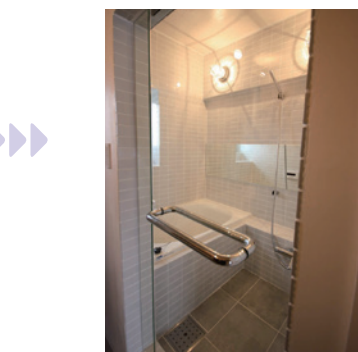


開放的なリビングダイニング



可動デッキを敷いたバルコニー

特集



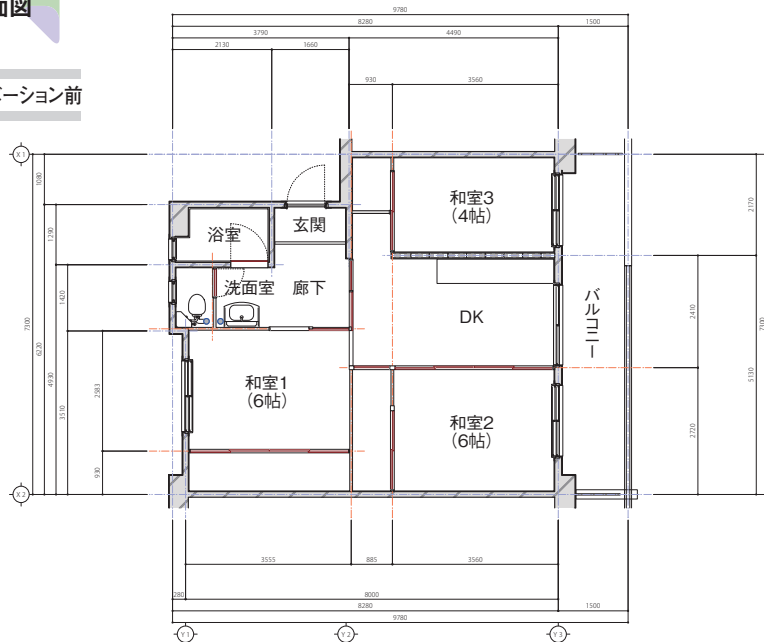
洗練された水回り



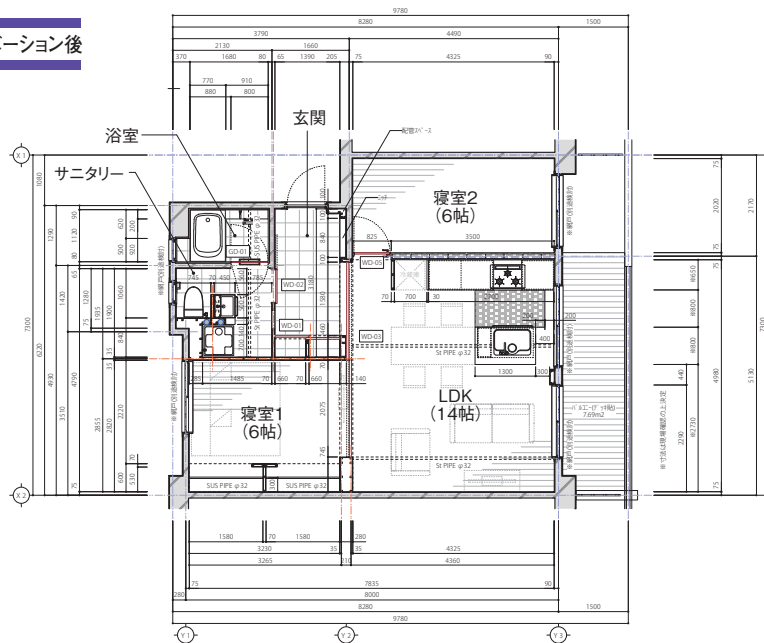
広い土間を有した玄関

平面図

リノベーション前



リノベーション後

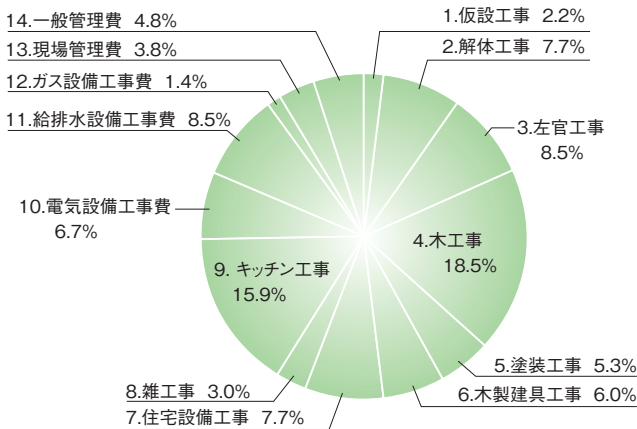


科目内訳

名 称	金額(円)	概算費用 (円/㎡)	構成比(%)
1.仮設工事	178,000	3,225	2.2
2.解体工事	624,000	11,304	7.7
3.左官工事	693,250	12,559	8.5
4.木工事	1,507,450	27,309	18.5
5.塗装工事	434,900	7,879	5.3
6.木製建具工事	490,200	8,880	6.0
7.住宅設備工事	628,100	11,379	7.7
8.雑工事	246,000	4,457	3.0
9.キッチン工事	1,290,000	23,370	15.9
10.電気設備工事費	541,000	9,801	6.7
11.給排水設備工事費	689,000	12,482	8.5
12.ガス設備工事費	114,000	2,065	1.4
13.現場管理費	309,000	5,598	3.8
14.一般管理費	388,000	7,029	4.8
合計	8,132,900	147,255	100.0
出精値引	△ 349,900		
改め計	7,783,000		
消費税(5%)	389,150		
総計	8,172,150	147,966	

※概算費用はリノベーション面積55.23㎡で算出

構成比



資料提供

コーディネート 株式会社 リビタ
 電話 03-5468-9250 FAX 03-5468-9226
<http://www.rebita.co.jp/>
 設計 エトラデザイン
 施工 株式会社 ヨシナガ工業

ロイヤルブルーのキッチンが映える男子部屋

Chic Blue

物件概要

所在地	愛媛県東温市	工期	設計: 約0.5カ月
築年数	築35年 1979年11月竣工		工事: 約1カ月
構造種別	RC造 (3階建て)		2015年1月～2月
	賃貸用マンション (世帯数23戸)	工事費総計	2,206,124円 (税込)
リノベーション対象面積	41.25m ² (205号室内)	概算費用	53,000円/m ² (税込)
リノベーション前の間取り	2DK	リノベーション前の家賃	35,000円 (共益費別4,000円)
◇ 後の間取り	1LDK	◇ 後の家賃	40,000円 (◇ 別4,000円)

リノベーションに至った経緯

オーナー変更のあった賃貸向けマンションで、現オーナーが購入した際に8部屋の空室があり、空室部分のリフォーム依頼を受けました。リノベーションをするにあたり、当物件の近くに大学や病院が近くにあるため、入居者のターゲットを学生や社会人に絞り、ファミリー向けの2DKの間取りを1LDKに変更しました。

間取り変更を伴う大工工事の着工は全室同じタイミングで始めましたが、205号室はモデルルームとして使用することとなったため、最優先に仕上げています。

リノベーション工事の効果

リノベーション後に入居者の募集をしたところ、7日という短期間で入居者が決定しました。また、工事完了前の他号室も205号室をモデルルームとして活用しながら入居者を募ったところ、「205号のようになるのであれば入居したい」という要望が多くありました。モデルルームを活用したことで、他号室では工事完了前の入居申し込みにつながり、リノベーション後の家賃をこれまでより約15%上げたのにもかかわらず、結果として短期間で8部屋あった空室に全て入居者が決まりました。

リノベーション工事の概要

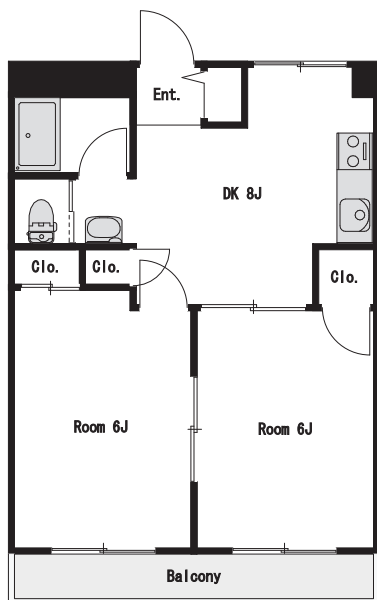
間取りを変更するとともに、建具・設備・水回りの機器をすべて交換し、洗濯機置き場もベランダから室内へ移動しています。照明は調光付LEDダウンライトを設置しました。

内装はあえて色の付いたクロスを多用せずに居室1面の壁にのみテーマカラーである薄いブルーのクロスをアクセントとして貼り、男性向けの部屋に仕上げています。

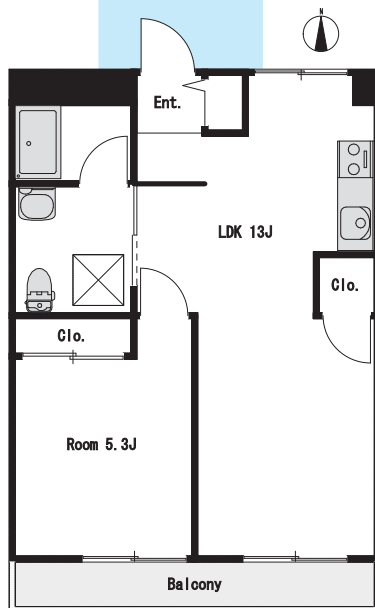


平面図

リノベーション前

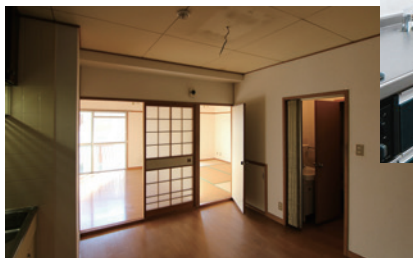


リノベーション後



特集

2DKの間取りを縦長の13畳の
LDKがある間取りに変更





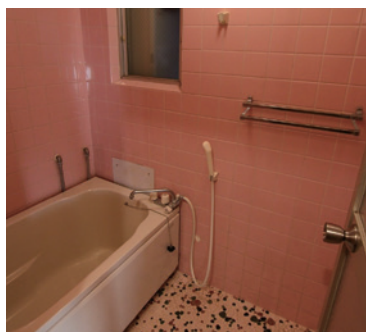
西側の畳部屋



収納付きの玄関



キッチン



タイル張りの浴室

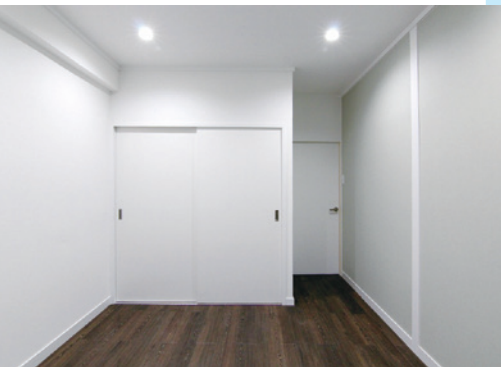


脱衣所の仕切りはアコーディオンカーテン



トイレ

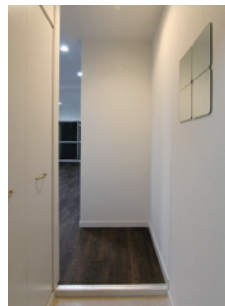
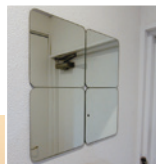
リノベーション後



和室だった西側の部屋をフローリングに変更し、アクセントクロスを施工



収納量の多い下駄箱、鏡を設置。新設した袖壁が部屋内部への視線を遮る



入居ターゲットを意識し、紺色のキッチンを選択

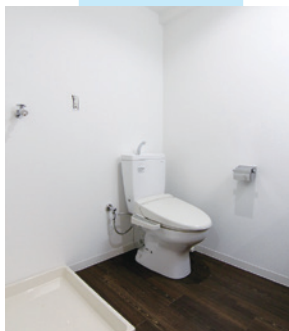


特集

浴室壁・床にフィルムシートを施工



洗面化粧台とトイレは新規交換。トイレの横に室内洗濯機置き場を新設

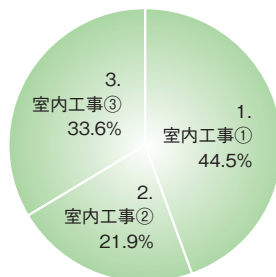


室内用物干しを設置

科目内訳

名 称	金額(円)	概算費用(円/㎡)	構成比(%)
1.室内工事①	956,300	23,183	44.5
2.室内工事②	470,855	11,415	21.9
3.室内工事③	721,117	17,482	33.6
合計	2,148,272	52,079	100.0
出精値引き	△ 105,564		
改め計	2,042,708		
消費税(8%)	163,416		
総計	2,206,124	53,482	

構成比



※概算費用は専有面積41.25㎡で計算

工事明細書

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
1.室内工事①					
美装	2DK	1	式		14,500
◆大工工事					
解体工事	脱衣場、トイレ、DK・洋間間仕切り、洋間フロア	1	式		70,000
脱衣スペース、洋間床造作	洋間コンパネ下地	1	〃		125,000
床鳴り修繕および下地補修	DK、洋間、和室床上げ	1	〃		40,000
下駄箱造作および棚設置	扉、棚解体後ベニヤ板張り、棚設置	1	〃		28,000
天袋撤去および壁造作	2カ所	1	〃		25,000
ベニヤ捨張り	玄関DK 天井	1	〃		32,000
幅木取付け	和室、洋間	1	〃		24,000
クローゼット造作	和室(枕棚 バイブハンガー)	1	〃		195,000
◆水道、電気、タイル工事(※ガス工事は含まず)					
給排水管工事	キッチン、洗濯機置き場、洗面台、トイレ	1	式		78,000
給湯管工事(コア抜き含む)	キッチン、洗面台	1	〃		48,000
流し台交換設置	LIXIL サンファニー2口コンロ、吊り戸、レンジフード付	1	〃		40,000
洗面化粧台交換設置	LIXIL W750ピアラ	1	〃		13,000
洗濯機パン設置		1	〃		13,000
洗濯蛇口取付け		1	〃		5,800
コーキング打ち	流し台、洗面化粧台、洗濯機パン	1	〃		18,000
コンセント、SW配線工事		1	〃		130,000
ダクト配管	脱衣スペース、グリル、レンジフード	1	〃		5,000
コンセント、SWパネル交換		14	カ所	1,500	21,000
エアコン電源工事	配線移設	1	式		3,000
ボード補修		1	〃		4,000
タイル補修	キッチン、浴室	1	〃		24,000
小計					956,300
2.室内工事②					
クロス貼替え	玄関DK・下駄箱 壁 (下地処理含む)	33.6	㎡	950	31,920
〃	玄関DK 天井(下地処理含む)	14.8	〃	950	14,060
〃	脱衣スペース 壁(下地処理含む)	17.5	〃	950	16,625
〃	脱衣スペース 天井(下地処理含む)	3.9	〃	950	3,705
〃	洋間 壁(下地処理含む)	21.2	〃	950	20,140
〃	洋間 天井(下地処理含む)	10.1	〃	950	9,595

ペイントにこだわった、 ペットと暮らせるお部屋

*Painting room
~ ameri ~*

物件概要

所在地	愛媛県松山市	工期	設計:約0.5カ月
築年数	築29年 1985年11月竣工	工事:約1カ月	
構造種別	RC造(4階建て)		2015年2月~3月
	賃貸用マンション(世帯数10戸)	工事費総計	1,836,000円(税込)
リノベーション対象面積	39.69m ² (202号室内)	概算費用	46,000円/m ² (税込)
リノベーション前の間取り	2DK	リノベーション前の家賃	40,000円(共益費別3,000円)
◇ 後の間取り	1LDK	◇ 後の家賃	45,000円(◇ 3,000円)

リノベーションに至った経緯

ファミリー向けの物件でしたが、単身者やカップルなどの若い世代をターゲットにしたリノベーションを行いました。Design×Creationをキーワードに掲げ、フランスのアpartメントのような雰囲気の部屋を目指しました。

壁面は(株)夏水組プロデュースの壁紙用塗料を塗装しています。オリジナルの建具、リビングの腰壁、輸入壁紙を効果的に用いてオリジナリティあふれる部屋に仕上げました。照明器具も部屋のデザインに合わせたものを設置しました。

リノベーション工事の概要

間取りを2DKから1LDKに変更し、玄関にデザイン袖壁、キッチンとリビングの間にデザイン垂壁を設けました。袖壁には小物が置けるニッチを設けてアクセントにしています。リビング側の収納はワークスペースに変更し、ペット飼育可能物件の特長を生かせるようにリビングの壁面にベットの通れる壁穴を作りました。

リノベーション工事の効果

特徴のある部屋になったことで、賃貸仲介営業担当者の評価が高く、リノベーション物件の注目度を高める結果となりました。これまでよりも約13%高い家賃設定で入居者を募集したところ、完成の約1カ月半後に、ターゲットとしていた20代半ばの単身者の入居が決まりました。

物件オーナーからは部屋の完成度の高さに驚嘆の声をいただくとともに、入居者も決まり、とても喜んでいただけました。

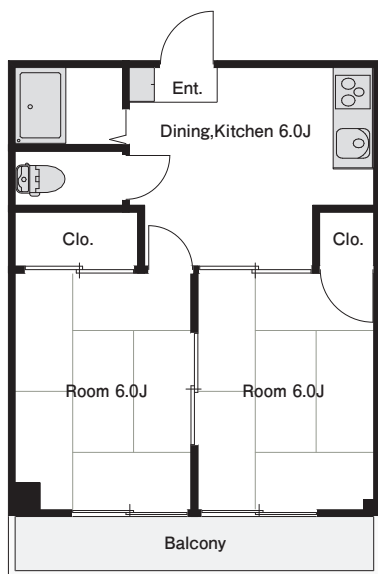


パース図

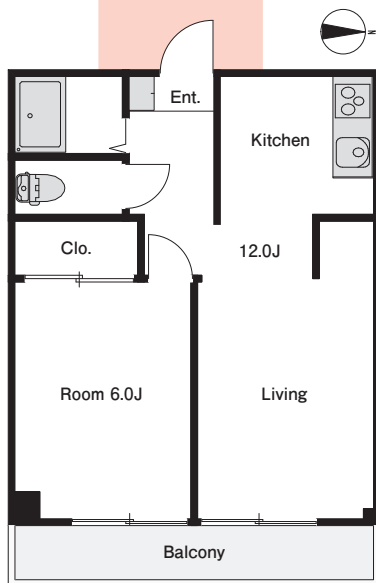


平面図

リノベーション前



リノベーション後



特集

建具や押入れ、畳など、和風の内装の2DKの間取りから、フランスのアパートメント風にリノベーション



リノベーション前



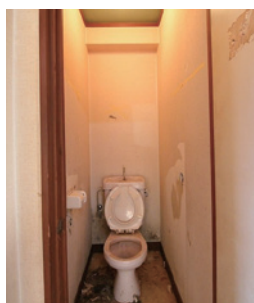
リノベーション前の個室



玄関

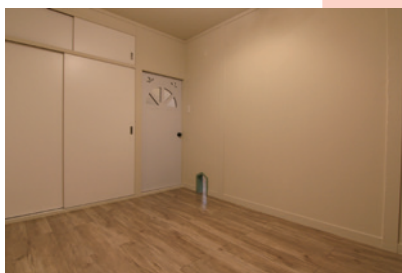


浴室



トイレ

リノベーション後



南側の個室にはオリジナル建具やリビングに通じるペット用の壁穴を設けた

フローリング調のフロアタイル、フランス製壁紙、塗装した腰壁を施したリビング





壁はもちろん、建具や床なども含めて色のバランスに配慮した



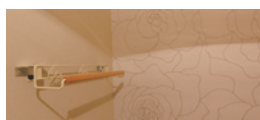
袖壁が空間を分ける。取っ手を変更した流し台と水切り棚は新しく交換した



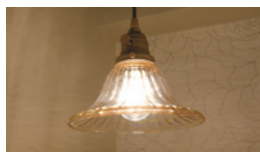
特集



浴槽・便器はクリーニング、扉や壁・床を更新



タオル掛け



トイレの照明



玄関には靴箱とウォールフックを設置



デザイン性の高い建具

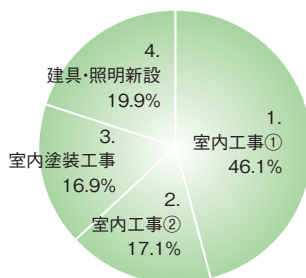


収納をワークスペースに

科目内訳

名 称	金額(円)	概算費用(円/m ²)	構成比(%)
1.室内工事①	789,545	19,893	46.1
2.室内工事②	291,800	7,352	17.1
3.室内塗装工事	289,000	7,281	16.9
4.建具・照明新設	340,800	8,587	19.9
合計	1,711,145	43,113	100.0
出精値引き	△ 11,145		
改め計	1,700,000		
消費税(8%)	136,000		
総計	1,836,000	46,259	

構成比



※概算費用は専有面積39.69m²で計算

工事明細書

名称	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
1.室内工事①					
美装	1LDK	1	式		20,000
工事前美装	塗装箇所	1	〃		8,000
クロス貼替え	玄関、LDK天井(下地処理含む)	23.5	m ²	1,450	34,075
〃	玄関、LDK壁	58.4	〃	1,350	78,840
〃	トイレ壁	12.5	〃	1,350	16,875
〃	居室天井(下地処理含む)	10.1	〃	1,450	14,645
〃	居室壁	25.0	〃	1,350	33,750
〃	押入れ内部	12.0	〃	1,350	16,200
アクセントクロス材料代	輸入品	1	式		28,000
アクセントクロス施工費		1	〃		6,500
フロアタイル張り	土間	1	〃		8,500
〃	LDK	23.0	m ²	4,600	105,800
〃	居室	10.1	〃	4,600	46,460
CF張り	クローゼット	4.0	〃	3,400	13,600
洋間変更	居室(コンパネ仕上げ)	1	式		45,000
ベニヤ上張り	LDK	1	〃		55,000
袖壁造作	LDK	1	〃		48,000
壁造作(ベツ出入り穴造作)	LDK～居室	1	〃		35,000
ボード張替え	14枚	1	〃		50,000
ボード補修	7カ所	1	〃		23,000
間仕切り撤去	垂壁仕上げ	1	〃		24,000
デスクスペース造作	押入れ解体含む	1	〃		30,000
鴨居撤去	補修含む	1	〃		18,500
腰壁造作		1	〃		20,000
床板張替え(根太補強含む)	押入れ(下段)	1	〃		9,800
小計					789,545
2.室内工事②					
扉穴補修	トイレ	1	式		8,000
流し台交換	W1800右シンク	1	〃		50,000
水切り棚交換	W1200	1	〃		13,500
ガラス交換	カスミ網入り	3	枚	16,000	48,000

賃貸物件向け建材

内装床材



フロアタイル リフォーム
セレクション ET309~314

材料費：5,700円/㎡
t3×W152.4×L914.4mm
1ケース22枚入(約3.07㎡)

サンゲツ
☎052-564-3111

張りやすく、剥がしやすい置き敷きビニル床タイル。既存床に重ね張りができ、耐久性も優れている。

内装床材



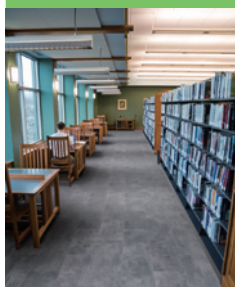
イノヴァーフロア

材料費：14,000～
16,800円/ケース

t8×W190×L1286mm 1ケース8枚入(1.95㎡) 全12柄
北洲 ☎03-6404-6750

表面が高硬度で傷付きにくく、耐衝撃性や耐水性に優れ、クギ・接着剤不要の置き敷きで施工が短時間。店舗等の土足や床暖房にも使用可能。

内装床材



ウルティモフローリング
石目6種

材料費：6,175円/㎡
t4.5×W324×L655mm
1ケース7枚入(1.49㎡)

ナガイ ☎0265-28-1211



ウルティモフローリング
木目8種

材料費：6,137円/㎡
t4.5×W191×L1316mm
1ケース7枚入(1.76㎡)

釘や接着剤などの副資材が不要で、張り替え・交換が簡単。既存床の上から施工可能のため、工期短縮につながる。

クロス



コロル

材工共：9,800円~/カ所
ワンルーム(6帖)の
壁1面(10㎡以内)

壁紙革命 ☎042-311-6200

壁紙を張替えずに上からオリジナルの染色剤を塗布して綺麗にし、カラーも自在。穴や傷も見事に修復し壁1面からの施工も可能。壁1面1時間で施工できる。

内部建具



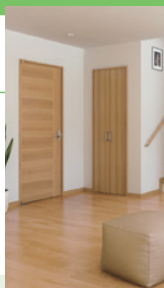
テゴーロ

材料費：14,800円/セット(税込)
W650×H2100×
D85mm

サンワカンパニー
☎0120-468-838

シンプルなデザインでコストパフォーマンスに優れた片開きドア。D110、115mmもあり。また、片引き戸、クローゼットドアといったバリエーションも。

内部建具



ビノイエ

材料費：59,000円/セット
 丁番ドア F-H1型
 W755×H2033mm
 扉サイズW698×
 L1992mm 固定枠

ノダ

☎ 0120-51-4066

木目調を基本とする7色のカラーがあり、デザインバリエーションも豊富。操作性にこだわったレバーハンドルと、耐久性に優れた表面化粧シートが特長。

内部建具



ふすまりフォームドア

材料費：16,000円~/セット
 W920mm、H2120mm
 まで

谷元フスマ工飾

☎ 0120-757-530

mm単位のサイズフルオーダーで既存枠がそのまま使用可能。アジャスター付きのため歪んだ枠にも対応可。

収納



押入リフォーム クローゼット

材料費：39,500円/セット
 枠幅1800mm、
 枠高さ2100mmまで

谷元フスマ工飾

☎ 0120-757-530

mm単位のサイズフルオーダーで既存枠がそのまま使用可能。オレフィンシートの表面材で汚れに強い。上下左右調整機能付き。

コンパクトキッチン



コンパクトキッチン 430

材料費：119,000円/台(税込)
 W900×D600×
 H850mm
 ※水栓、加熱機器は別途

サンワカンパニー

☎ 0120-468-838

無駄を極限まで削ぎ落とす「ミニマル・デザイン」でグッドデザイン賞を受賞したオールステンレスのシンプルキッチン。W900、W1200、W1500mm。

システムキッチン



SCMSシリーズ

材料費：152,300円/台
 W1200×D550×ワークトップ
 H850+90mm 吊戸棚H600mm
 ガスコンロ1口 扉：EB-ウレタン
 樹脂扉 水栓、レンジフード別途

アイオ産業

☎ 03-3995-8811

奥行550mmの省スペース設計。加熱機器はグリルレスで賃貸物件に最適。吊戸には耐震レバーラッチを標準装備。W900～1600mm。

システムキッチン



アビスカ

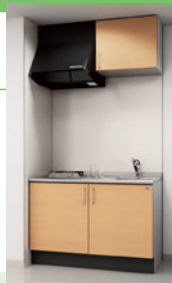
材料費：142,500円/台
 W1200×D600×ワーク
 トップH850mm
 吊戸棚H700mm グリ
 ル無しガスコンロ1口

タカラスタンダード

☎ 06-6962-1507

ビルトインコンロー体型のフラット天板を採用したコンパクトキッチン。W1800mmまでのサイズ展開あり(写真はW1500mm、ガスコンロ2口)。

システムキッチン



リヴィエール システムキッチンタイプ

材料費：225,500円/台
W1200×D600×ワーク
トップH850mm 吊戸棚
H500mm ガスコンロ1口
扉：ベーシックグレード

ナスラック

☎052-232-8030

セパレートキッチンタイプもあり、扉カラーも9色から選べる。W1800mmまでのサイズ展開あり。

システムキッチン



コンパクトキッチン DSシリーズ

材料費：385,000円/台
※キッチンパネルは別途
間口150cm 2口グリル付き
調理機器組み込みプラン

ハウステック

☎03-5248-5500

間口120～210cmまで対応するコンパクトサイズでも本格的な調理が楽しめるキッチン。人造大理石のワークトップや扉パターンを20種類から選択可。

システムキッチン



サンファニー ティオ

材料費：95,500円/台
W900×D600×ワークトップ
H850mm
吊戸棚W600×H500mm
コンロ無し 扉：034シリーズ

LIXIL

☎0120-190-521

居住者の好みに合わせられるように幅広いバリエーションをラインアップ。サイズ展開はW2100mmまで（写真はW1200mm）。

ユニットバス



Colors角型 狭小用ユニットバス

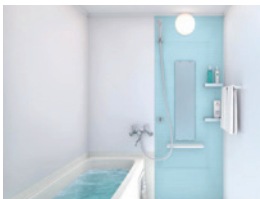
材料費：348,000円/セット
1011サイズ
組立費・送料別途

カラーズジャパン

☎050-3786-1005

3点ユニットバスの改装に対応。ゆったり浸かれる角型浴槽を配し、トイレは作り付けの完全セパレートタイプ。

ユニットバス



和風ユニットバスルーム JHシリーズ Tタイプ

材料費：429,000円/セット
1014サイズ
標準仕様

TOTO ☎0570-01-1010

アクセントパネルや鏡、収納棚、洗面器など多様なオプションプランあり。0816サイズあり（Sタイプ）。

ユニットバス



集合住宅用ユニットバス BHシリーズ

材料費：373,000円/セット
1014サイズ 標準仕様

LIXIL

☎0120-190-521

1115、1116、1216サイズもあり。オプションで7色のアクセントカラーパネルを選択可能。

セパレートユニットバス



分離型 ユニットバス

材料費：760,000円/セット
※設置の参考工費は
121頁参照

BU1014 (1000×1400mm)、BU1116 (1100×1600mm)

オリナス ☎03-3612-5150

最短工期3日で既存の3点ユニットバスを、バス・トイレを分離させたユニットバスに交換できる。

シャワーブース



シャワーブース

材料費：140,000円/台(税込)
0808サイズ
スタンダードタイプ

サンワカンパニー

☎0120-468-838

メタル調の水栓金具や透明な棚がシャープな印象のシャワーブース。狭い物件のスペースの有効活用につながる。

硬質塩ビタックシート



リアテック 抗菌・防カビ

材料費：5,900円/m²
t2.2mm W1220mm×
L50mまたは30～40m
ロール状 切り売り可

サンゲツ

☎052-564-3111

高級感のある木目柄や抽象柄の抗菌・防カビ効果のある硬質塩ビタックシート。水回りリフォームに最適。

浴室用化粧パネル



アルフォレスト ST、SB、SM、GC、GM他

材料費：16,000～
20,000円/枚
t3.3mm W910×
H2430mm 約6kg

シーアイ化成

☎03-3535-4585

天井・壁用の化粧パネル。既存のモルタル・タイルの上から張るだけの簡単な施工でリフォームが可能。

洗面化粧台



COLORS DRESSOR

材料費：79,800円/台
W450×D260×
H2000mm 送料別途

カラーズジャパン

☎050-3786-1005

ワンルームでも独立洗面台が設置可能なサイズに設計。必要に応じて洗面を本体に格納可能。シャンプードレッサーも完備。

洗面化粧台



ブレーンV

材料費：86,500円/台(税込)
W600×D550×H750mm
引き出し式収納
一面鏡・水栓付き
※写真は二面鏡のものです

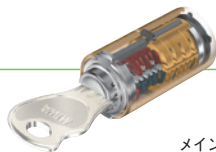
サンワカンパニー

☎0120-468-838

ミニマルデザインのオールインワン洗面台。シングルレバー混合水栓付き洗面台とミラーボックスのセット。

賃貸物件向け建材

玄関ドア錠



LBシリンダー

材料費：12,000円～/個
可変タンブラー13列13枚
メイン4段変化、サイド2段変化
鍵違い261億通り

美和ロック ☎03-4330-3069

賃貸住戸の管理方式に合わせたチェンジキーシステム。
優れた防犯性と機能を実現させたシリンダー。

オートロックシステム

アイレボ
GATEMAN V20



材料費：47,000円/個
室外部D19×W64.6×H160.2mm 亜鉛ダイ
キャスト製、室内部D36D×W85×H158mm
強化プラスチック製
ICカード又は暗証番号（タッチパネル式）解
錠、面付補助錠タイプ、アルカリ単3乾電池4
本使用、暗証番号のぞき見防止機能、オート
ロック・破壊・こじ開け警報機能付き

東邦金属工業 ☎03-3654-8911

防犯効果や利便性の高いデジタルドアロックはオート
ロックとしても使用可能。賃貸物件の管理コスト低減に
もつなげる。

インターホン設備

らくタッチ アイホン ☎0120-141-092



住宅情報板
VHK-RMB-R
材料費：158,000円/台



カメラ付き住戸玄関子機
VH-KDEP-N+VHW-1P-S
材料費：46,800円/台



カラーカメラ付集合玄関機
VHXW-KDLMUB+VHW-
2035P-S
材料費：455,000円/台



警報表示付管理室親機
VHX-MKR/A
材料費：185,000円/台



オートロック緊急解錠用
非常ボタン
VX-KB44
材料費：35,000円/台



制御装置
VHXW-3X-2
材料費：375,000円/台

使いやすさにこだわった大型画面やボタン設計が特長。既設品からの取り替えも柔軟に対応可能。集合住宅に求めら
れるセキュリティ機能、コミュニティ機能を備えつつ、シンプルで簡単な操作性で、誰にとっても楽に使えるインターホ
ン設備。

ドアホン



安否確認機能付テレビドアホン
JHS-1AEK-T

材料費：63,800円/セット

カメラ付玄関子機：W129×D35.5×H97mm
モニター付き親機：W135×D27×H185mm

アイホン 0120-141-092

テレビドアホンの操作の有無で居住者の安否の見守りが可能。一人暮らしのご高齢者にも安心。

防犯監視カメラ



マシンフォーカス
ASV6210

材料費：140,000円/台
W72.3×H72.3×D288.6mm
約200万画素
赤外線照明投光距離約30m

アツミ電気 053-428-4111

ズームレンズ搭載でピント/画角の遠隔調整、ピント自動調整が可能。設置・運用・保守面での作業時間の大幅短縮に効果的。

宅配ボックス



宅配ボックス
TBX-CC3型

材料費：870,000円/セット
H1850×W450×D515mm
ダイヤル錠 N・S・Lユニット

ダイケン
06-6392-5321

電気配線工事が不要で設置・メンテナンスが容易にできる。ダイヤル錠可変タイプ。

宅配ボックス



GXC

材料費：646,000円/セット
W360×H450・900・1350×
D515mm ダイヤル錠 扉：ヘア
ライン仕上またはメラミン焼付
塗装 本体：メラミン焼付塗装

田島メタルワーク
03-5396-7621

様々なサイズのボックスを組み合わせ利用可能。操作性・メンテナンス性に優れたダイヤル錠式。

集合郵便受



ポストック(静音ダイヤル錠)
CSP-121T-3D

材料費：28,500円/台
H360×W300×D277mm
前入れ前出し
縦型省スペース 3戸用

ダイケン
06-6392-5321

A4サイズの郵便物にも対応できる、ガードプレート付き屋内仕様の縦型郵便受箱。

集合郵便受



MX-90



材料費：9,000円/台
H120×W280×D400mm
前入れ後出し ダイヤル錠

田島メタルワーク
03-5396-7621

ステンレスヘアライン仕上げを生かしたデザイン。コストパフォーマンスに優れている。

工事費

賃貸物件の原状回復工事で、よくあると思われる工事費を掲載しました。
(使用する製品・規格により工事費は異なります)

調査価格(経済調査会調べ)

名称		規格・仕様		単位	単価
美装		1K		式	25,000
		2DK		〃	30,000
		3DK		〃	35,000
内装	クロス貼替え	量産品 剥離・下地調整	材工共	m ²	1,150
	ビニルタイル貼替え	撤去含む	〃	〃	4,000
	クッションフロア貼替え	〃	〃	〃	3,300
	押入襖表張替え(標準)	襖用ビニルクロス	〃	本	3,300
	〃 裏張替え(〃)	〃	〃	〃	1,250
	天袋襖表張替え(〃)	襖用ビニルクロス	〃	〃	2,500
	〃 裏張替え(〃)	〃	〃	〃	500
	畳替え	〃	〃	畳	5,900
	壁等の穴埋め	〃	〃	カ所	5,000
建具	サッシ交換	幅1800×高1800mm	手間	カ所	25,000
	内部建具調整	〃	〃	〃	5,000
	ドア交換	幅900×高2000mm	〃	〃	16,000
	網戸の張替え	幅90×高130mm	材工共	枚	3,500
	傷部補修	パテ処理・補修	〃	カ所	3,000
水回り	キッチンの交換	間口1400mm 公団タイプ 吊戸棚別途	材工共	式	58,000
	〃	〃 1800 〃 〃 〃	〃	〃	70,000
	シングルレバー交換	キッチン台付	〃	〃	30,000
	浴室ユニット交換	1116サイズ	〃	〃	370,000
	トイレの交換	タンク式 手洗い有り	〃	〃	170,000
	洗浄機能付便座取付け	〃	〃	〃	66,000
	洗面化粧台	間口750mm 陶器	材工共	台	100,000
	洗濯機パン交換	640×640mm	〃	〃	18,000
	紙巻器交換	〃	〃	個	6,000
タオル掛け交換	〃	〃	〃	5,000	
設備	コンセント取付け・プレート交換	ダブルコンセント、配線共	材工共	カ所	4,500
	インターホン交換	〃	〃	組	30,000

※水回り設備機器工事については、配管工事および電気工事は別途。

※処分費は別途。

※工事費は状況、条件等によって異なります。

3点ユニット 解消工事 参考価格

賃貸物件でよくある、洗面、トイレ、浴槽が一体の3点ユニットは、今では敬遠されがちのようです。既存の3点ユニットのスペースに入る浴槽、トイレ分離型ユニットなら、壁を移動することなく、3点ユニットを解消することが可能です。
下記に参考価格として、工事費用をご紹介します(製品は117頁で紹介しています)。

工事明細書

工事項目	概要(形状・寸法)	数量	単位	単価	金額
A.仮設工事					
1.養生費	作業回り等	1	式		2,000
2.発生材処分費	梱包材・残材等	1	〳		10,000
3.美装工事	ユニット回り	1	〳		8,000
小計					20,000
B.解体工事					
1.既設壁・ユニット	床等はずり工は別途	1	式		20,000
2.同上集積・廃棄処分等	産廃	1	〳		10,000
小計					30,000
C.本体工事					
1.分離型ユニットバス UB1116	定価760,000円	1	式		570,000
2.同上組立費	本体組立・コーキング等	1	〳		80,000
3.接続消耗材	VP・HP・フレキ管等	1	〳		15,000
小計					665,000
D.設備工事					
1.既存設備配管類整備費	給排水・給湯・換気	1	式		10,000
2.設備配管費	給排水・給湯・換気	1	〳		15,000
小計					25,000
E.内装工事					
1.扉額縁		1	式		10,000
2.壁下地工	間柱・ボード等	1	〳		10,000
3.壁仕上工	量産クロス 当社指定の物 ソフト幅木共	1	〳		5,000
	*既存壁と取合調整有る場合は別途				
基本的にUB扉に面する解体した壁部分の復旧					
小計					25,000
F.諸経費					
1.交通費・運搬費	倉庫→現場	1	式		33,000
2.通信・事務消耗費		1	〳		2,000
小計					35,000
合計					800,000
消費税					64,000
総計					864,000

※別途オプション費用として

工事項目	概要(形状・寸法)	数量	単位	単価	金額
1.ウォシュレット本体	分岐金物共	1	台	20,000	20,000
2.同上取付費		1	式		5,000
3.シャワーヘッドセット	御支給	1	台		0
4.同上取付費	消耗部材共 バック補強	1	式		5,000
5.ミラーキャビネット	御支給	1	〳		0
6.同上取付費	バック補強	1	〳		5,000
7.換気扇(*通常は既設再使用)	φ100ーパイプ扇 材工共	1	台	10,000	10,000
8.梁欠き		1	式		40,000
9.窓抜工	額縁別(御支給)	1	〳		40,000
10.壁移動	躯体の移動 1面に付	1	〳		40,000
11.寒冷地仕様	仕様により実費	1	〳		

資料提供 | 株式会社 オリナス 電話 03-3612-5150

「カスタマイズ賃貸」

賃貸物件は、とても厳しい状況にあり、空き家の半分近くは賃貸物件なのです。

築年数の古いものや駅から遠いなどの物件は、非常に苦戦を強いられているのが現状です。しかし、そういった物件でも、やり方次第では人気の物件に様変わりするといったケースが増えています。その手法の一つに「カスタマイズ賃貸」があります。「カスタマイズ賃貸」とは、借り手が入居前に自分の好みにあった内装や設備などを選ぶことができ、それに基づいてリフォームするというものです。

オーナーは、リフォームする前に入居者が決まり、多少リフォーム費用に投資しても家賃をアップすることができ、長く大事に住んでもらえるといったメリットがあります。一方、借り手側は賃貸でも自分好みの部屋にカスタマイズしてもらえるので、部屋に愛着がわき楽しく暮らせるといったメリットがあり、オーナー、借り手双方のニーズに対応したスタイルが注目を集め、人気物件に変身するケースもあるようです。

カスタマイズといっても、その範囲や費用負担もまちまちで、中には入居者が入居後に自費でリフォームを行なうことが可能で、現状復帰が不要なタイプもあります。

どちらにしても、どこまでの範囲が可能なのか、費用負担や退出時の精算方法など、しっかりとした取り決めが必要です。

このように、賃貸にも時代へのニーズに合ったリフォーム戦略が必要とされてきています。

「原状回復」

「原状回復」とは、賃借人が借りた当時の状態に戻すものではなく、「賃借人の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と、民間住宅の賃貸物件に関するトラブル解決への指針である「原状回復にかかるガイドライン」では定義しています。このガイドラインは、1998年に初代のガイドラインが策定され、その後2004年に改定版が、2011年には再改定版が発行されています。

ガイドラインでは室内の部位別の耐用年数を下記のように定めています。

- | | |
|----------------------------------|----------|
| ●壁紙、カーペット、クッションフロア、畳床 | ⇒6年 |
| ●流し台 | ⇒5年 |
| ●エアコン、クーラー、暖房器具、ガスレンジ、インターホン、冷蔵庫 | ⇒6年 |
| ●洗面台、便器 | ⇒15年 |
| ●フローリング、ユニットバス、浴槽 | ⇒建物の耐用年数 |

以上のように規定されていますので、入居時の状態がどうだったか、壁紙は新品か、貼って何年経過しているのか等によって、退去時の負担が変わります。

ただし、ガイドラインは、あくまで負担割合等についての一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものではありませんので、トラブル防止のためにも、入居時の状況のチェックリスト作成や、損耗の箇所や程度を記載する、または写真を撮るなどの対策が必要です。そして、まずは、賃貸人と賃借人双方がきちんと原状回復に関する認識を共有することが大事です。