

**クロス単価が一番高い業者が、  
実は親切な業者だったわけ**

---

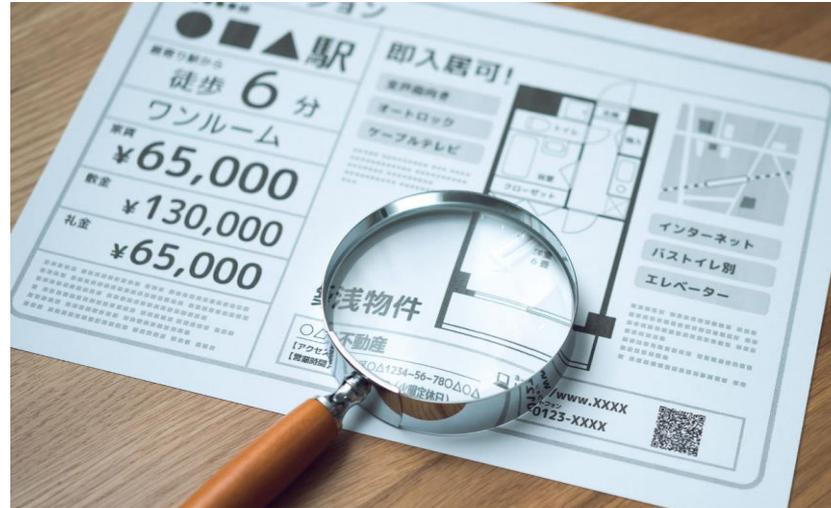
# 入居者のお部屋探し基本行動



# 不動産屋さんにGO！



# 第一印象



北海道 東北 関東 中部 関西 中国 九州

シェアハウス探しの専門メディア ひじ不動産

おしゃれ不動産

シェアハウスを知る

シェアハウスの探し方

FAQ よくある質問

はじめての方は、'シェアハウス入門'へどうぞ。

物件選びのコツ

用語集

生活の注意点

シェアハウス探し

ファミリー向け

ひじ不動産について

不動産事業者様へ

シェアハウス統計資料

シェアハウス検索

エリア別

住所別

Latest Review

スピンングと読書カプセルとスナック

大切にしたい家

#2401

大切にしたい家

PLENACE KOMAE

Facebook

Twitter

Google+

設置メールマガ

物件 RSS

設置 RSS

house-review

入居者募集

更新情報

column

貸マンション

蓮根駅

チェックポイント!

日当たり良好 B・T両室 電気コンロ 収納スペース クローゼット 室内洗濯機置場 フローリング エアコン B5端子 CATV 光ファイバー パソコン

ワンルーム

専有面積 19.00㎡

築年月 1995年04月

at home

infosheet 物件番号\_69272724970

東京都知事免許 (1) 第95345号 〒169-0075 東京都新宿区高田馬場3丁目16-2

TEL

■取引態様: 専任媒介

貸マンション	
駅名	蓮根
部屋名	ワンルーム
賃料	賃料 62,000円
礼金	礼金 1ヶ月 敷金 1ヶ月 保証金なし
物件概要	<p>築年数 1995年04月</p> <p>専有面積 19.00㎡</p> <p>間取り 1R</p> <p>バス・トイレ 2R</p> <p>キッチン 2R</p> <p>収納 2R</p> <p>エアコン 2R</p> <p>光ファイバー 2R</p> <p>電気コンロ 2R</p> <p>クローゼット 2R</p> <p>室内洗濯機置場 2R</p> <p>フローリング 2R</p> <p>パソコン 2R</p>

# 第二印象



# 第三印象



# 建物のチェックポイント10項目

□ エントランス

□ ポスト

□ ゴミ置き場

□ 駐輪場

□ 植栽・照明

□ セキュリティ

□ エレベーター

□ 宅配ボックス

□ 建物前の道路

□ デザイン・雰囲気



# 室内のチェックポイント14項目

□玄関～間取り

□床・壁・天井

□設備・動作

□洗濯機置き場

□キッチン・コンロ

□バス・トイレ

□洗面台

□ネット・TV環境

□収納・スペース

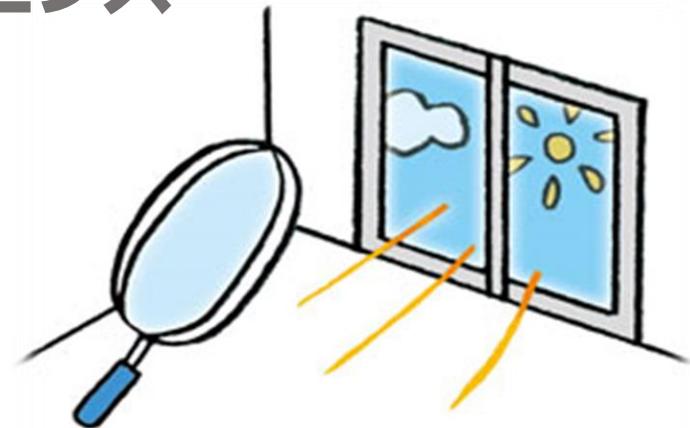
□ベランダ・バルコニー

□日当たり・眺望

□近隣の騒音

□匂い・カビ、結露

□デザイン・センス



# オーナーさんのリフォーム

## 室内・設備

- ① 入居者からのリクエスト修繕
- ② 原状回復工事
- ③ リーシングに効果的な+αリフォーム

## 建物・共用

- ① 外壁塗装・シーリング・屋上ベランダ防水
- ② 給排水設備の更生、又は更新
- ③ 大規模修繕
- ④ リノベーション・コンバージョン

# オーナー様が考えること

- ① 値引き交渉する
- ② 比較する

価値観・・・

三越クラスのもの、  
ドン・キホーテの価格で求めても・・・

逆に、ドン・キホーテで十分なのに、  
三越クラスを提案されても・・・

## ■ 材料費

クロスその他「糊」「パテ」「ジョイントテープ」「コーナーテープ」など副資材

## ■ 施工費

労務費のこと、クロス職人の日当や給料

## ■ 移動・運搬経費・駐車場代

ガソリン代、高速代、材料や道具、養生材の積込み、運搬、荷下ろし

## ■ 既存クロス・残材撤去費

既存クロスを剥がす手間賃

## ■ 廃材処理費

剥がした既存クロスを処分する費用。地域によって処分費に差がある

## ■ 清掃費

養生材を撤収、ゴミやホコリ、チリの掃除。ハウスクリーニング

## ■ 家具等の移動費

入居中の場合は机やタンスなど複数人での移動が必要施工

## ■ その他の雑費

近隣対策、「カッターの替え刃」「道具・機械の消耗費」など

# クロスの価格が変動する要因

- ① 壁がボロボロ、凸凹、穴が開いている
- ② 標準クロス～防傷・撥水・防カビ機能付き
- ③ デザインクロス・柄物クロス
- ④ 施工範囲が少ないケース
- ⑤ 狭い、コーナー多く施工難度が高いケース
- ⑥ 粘着が難しい下地（コンクリ直貼、つるつる）
- ⑦ 場所によってクロスの種類が違う場合

# 多くのオーナーさんが目にするところ

A社	数量	単位	単価	金額	備考
クロス張り	100	m <sup>2</sup>	1,350	135,000	サンゲツ RE-2445
合計				135,000	消費税込み

B社	数量	単位	単価	金額	備考
クロス	100	m <sup>2</sup>	900	90,000	
施工費	100	m <sup>2</sup>	250	25,000	養生費含む
養生・運搬費	一式			12,000	駐車場代含む
残材撤去・清掃費	一式			8,000	処理費含む
諸経費	一式			9,800	
出精値引き				-4,800	
小計				140,000	
消費税				14,000	10%
合計				154,000	

# 金額が全て万単位・・・どんぶり勘定

名称	摘要・規格・(材質/寸法)	数量	単位	単価	金額	備考
1、現場調査・企画料		1	式		50,000	
2、仮設、養生、解体等工事						
現場養生かた付け		1	式		50,000	
脚立足場架け払い		1	式		30,000	
既存壁面、設備等解体撤去		1	式		300,000	
不要備品等撤去		1	式		50,000	
<< 小計 >>				全てが万単位	430,000	
3、造作等工事						
間仕切り LGS下地 PB貼	両面 A=12mm	85	m <sup>2</sup>	5,000	425,000	
設備等撤去跡PB貼 下地調整共	片面 A=12mm	1	式		50,000	
部分床上げ木工事 木軸コンパネ貼		1	式		300,000	
撤去部分補修工事		1	式		75,000	
その他 雑木工事		1	式		50,000	
<< 小計 >>					900,000	
4、建具工事						
木製ユニット建具	金物共	2	処	50,000	100,000	
搬入取り付け工事		1	式		75,000	
<< 小計 >>					175,000	

施工箇所と、該当する面積が分けられていると尚良い

規格寸法	数量	単位	単価	金額
天井・壁	295.13	m <sup>2</sup>	1,020	301,030
廊下・リビング・ダイニング・寝室・クローゼット	53.14	m <sup>2</sup>	4,056	215,530
トイレ床	1.55	m <sup>2</sup>	5,608	8,690
トイレ	4.20	m	216	900

# 普通の部屋



# 施工事例 デザインクロスを導入



Aパターン



Bパターン

洋室壁1面 (12m<sup>2</sup>)  
通常クロスとの差額 **+4,500円**

# 単身者やカップルに不人気な和室



通常の全面クロス貼替 **約18,000円**

# 和室 + a その1



クロス $m^2$ 単価 **+ 500円**  
通常のクロス貼替費用 **+ 4,500円**程度

# 和室+a その2 デザインカラー畳を導入



6  
帖

- 通常畳替え10,000円前後/1帖×6 = **60,000円**
- リノベーション畳 8,000円前後/半帖×12枚 = **96,000円**  
**+ 36,000円**

# コーディネート例



最近は、女性も男性的なスタイリッシュなデザインを好む傾向

# キッチン

黒く電気焼けしたキッチンの冷蔵庫置場壁

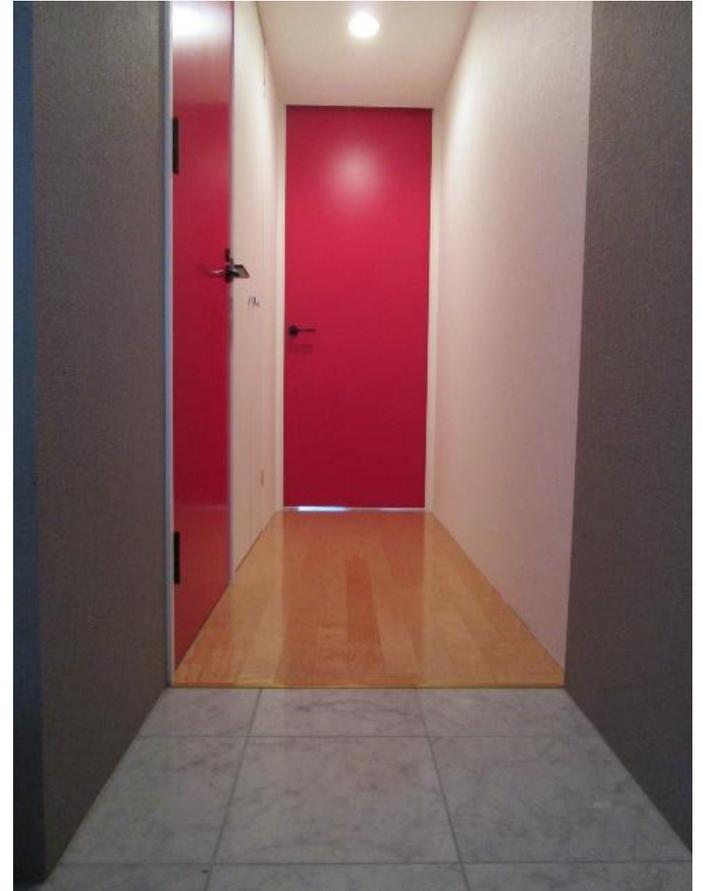
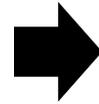


# 電気焼けが目立たない高耐久クロス



通常のクロス貼替費用 **+ 6,000円**程度

# 屈むときに手を添えて汚れやすい玄関の壁



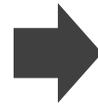
通常のクロス貼替費用 **+4,000円**程度

# 浴室をアクセントシートでおしゃれに



アクセントシート貼り + 35,000円前後

# シャワーヘッドスライドバー 13,000円前後



アクセントシート貼り 35,000円前後

便利収納棚 35,000円前後

# トイレのワンポイントカラー



通常のクロス貼替費用 **+ 1000円**程度

**注意！ローコストは長い付き合いの業者様、管理会社だからできること**