TM FUDOSAN / OWNER SUPPORT

退去後のリフォーム

どこまで手を入れる？

賃料と工事内容を一緒に考える



株式会社TM不動産

工事の範囲は、物件ごとに違う

まずは現状と募集条件を並べて考えます

01 室内の傷み

修理が必要な箇所と、見た目の課題を分ける

02 築年数と設備

清潔感や使いやすさを、設備ごとに確認する

03 立地・間取り・賃料帯

近隣の似た物件と比べ、募集条件を考える

水回りは「清潔感」と「必要性」

交換以外の方法も含めて、状態を確認します

キッチン・洗面台

大きな傷みや故障があれば交換を検討。
使える設備は、清掃や部分補修も選択肢に。

浴室・水栓

浴室全体の交換だけでなく、塗装やシート、
水栓の交換で印象を整える方法もあります。

※ 工法や費用は現地の状態・見積もりによって異なります。

内装は、部屋全体の印象で考える

クロス・床・建具の状態を確認します

傷みが少ない場合

基本的な原状回復で十分なこともあります。

古さが気になる場合

床や建具、クロスを含めて全体のバランスを確認。
周辺物件の写真や募集条件も参考にします。

アクセントクロスは使う範囲と追加費用を確認。

予算は賃料と合わせて考える

家賃半年分は、TM不動産が意識する一つの目安です

家賃の　半年分程度

物件ごとの条件や、将来の賃料・保有方針により
適切な予算は変わります。

賃料上昇や空室期間の短縮は保証されません。
見積もりと募集条件を比べ、無理のない範囲を検討します。

見積もり前に整理したいこと

判断の材料をそろえるためのチェックリスト

- ☐ 室内写真を撮り、修理が必要な箇所を整理する
- ☐ 同じエリア・広さ・賃料帯の募集物件を確認する
- ☐ 希望賃料と、工事にかけられる予算を考える
- ☐ 複数の業者に見積もりを依頼し、内訳を比べる
- ☐ 設備の交換と部分補修、それぞれの案を検討する

傷みと築年数に合わせて判断する

まずは修繕が必要な箇所を把握します

傷みが少ない部屋

基本的な原状回復で十分な場合があります。

築年数が経った部屋

きれいに戻しても古さが目立つことがあります。

設備や内装を含め、部屋全体の印象を確認します。

水回りの工事を比較する

設備の状態と費用を見ながら選びます

交換を考える

故障や大きな傷みがあるときは、交換を検討します。

部分的に手を入れる

浴室塗装、シート貼り、水栓の交換なども選択肢。
設備全体を交換する場合と見積もりを比べます。

元記事では築30年頃を一つの目安として紹介しています。

クロス・床・建具を選ぶ

募集する部屋全体のバランスを確認します

内装の印象

クロス、床材、建具の組み合わせで印象は変わります。
色やデザインは、物件の特徴や募集条件も踏まえて検討。

アクセントクロス

使う範囲により、追加費用が大きくなることもあります。
収納の中など、取り入れる場所を考える方法もあります。

周辺物件を比べる

希望賃料と、内装・設備の水準を合わせて考えます

同じエリア	立地や交通の条件を確認する
似た広さ・間取り	比較対象となる募集物件を探す
近い賃料帯	写真・設備・募集条件を見比べる

比較をもとに、予算の中で優先する工事を整理します。

費用の回収を考える

工事費と将来の募集条件を一緒に確認します

賃料をどの程度に設定できるか。

空室期間や工事費はどの程度か。

これらを見ながら、費用をかける範囲を検討します。

賃料上昇や空室期間の短縮が実現するとは限りません。

保有を続ける場合と、売却を考える場合では判断も変わります。

水回りの費用感

元記事にある過去の費用例。現在の見積もりは別途確認します

キッチン

工事費込みで60万円前後かかる場合、ミニキッチンは30万円程度の例。

洗面台

以前は本体・取付・処分で6万円少々の例。現在は高くなっている可能性。

※ 内容や費用は物件・時期・契約条件によって異なります。

一棟ごとに、無理のない判断を

賃料設定と工事内容を一緒に考えます

退去後の状況を整理し、必要な修繕と
次の募集に向けた改善を検討しましょう。

賃貸経営のご相談

株式会社TM不動産　072-344-9350

受付時間 9:00〜17:00

元記事を読む　コラム一覧　サービス一覧　お問い合わせ