

激安リフォーム 大百科

オンボロ物件を**初心者**でも
相場の半値で**新築そっくり**に変貌させ
利回り20%のお宝物件に変換する方法

本日お伝えする内容

各種単価を暴露



1. 各種原価を公開
2. レシピの調べ方を公開

メリット



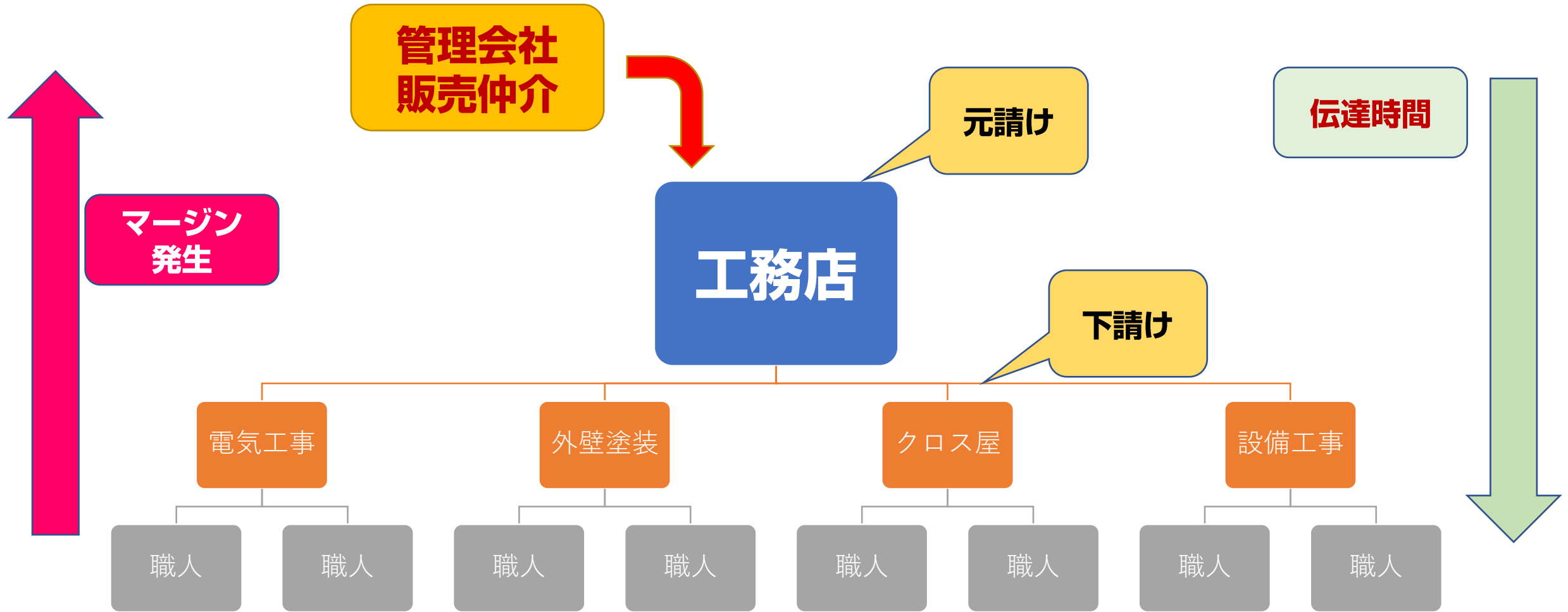
- **作業方法が分かる（レシピの理解）**
- **原価が分かり、ローコストリフォームが実現**
- **作業的に安くリフォームができる**

マーケティングの手順



1. 原価を知る前に

リフォーム業界の階層



ひとつの専門会社だけでは、思うようにリフォームができないこともある

利益配分イメージ



**400~500万円の
リフォーム工事**



各作業者、元請け、下請けに利益配分が行われる。
ゆえに材料費と人件費だけがリフォーム代とは限らない。

1-3.相場の基本

広告宣伝費

見積り工賃

仕入れ工賃

材料費

施工費

リスク保証

アフター

会社運営

利益

嘘のようですが...

**あまりにも強引に
値引きすると、
途中で放棄される**

**自分だけのことを考えず、
中長期に相手のことを考え、
利益が残るように考える**



**目安表はしょせん目安。
現地や下地、家の仕様、
現場への距離、廃棄場の距離
により異なる**

2. 原価の把握

2-1.

まずやってもらいたいことは…

ホームセンターへ行け



木材の仕入れ規模は**日本最大級**
その辺の工務店レベルでは勝てない





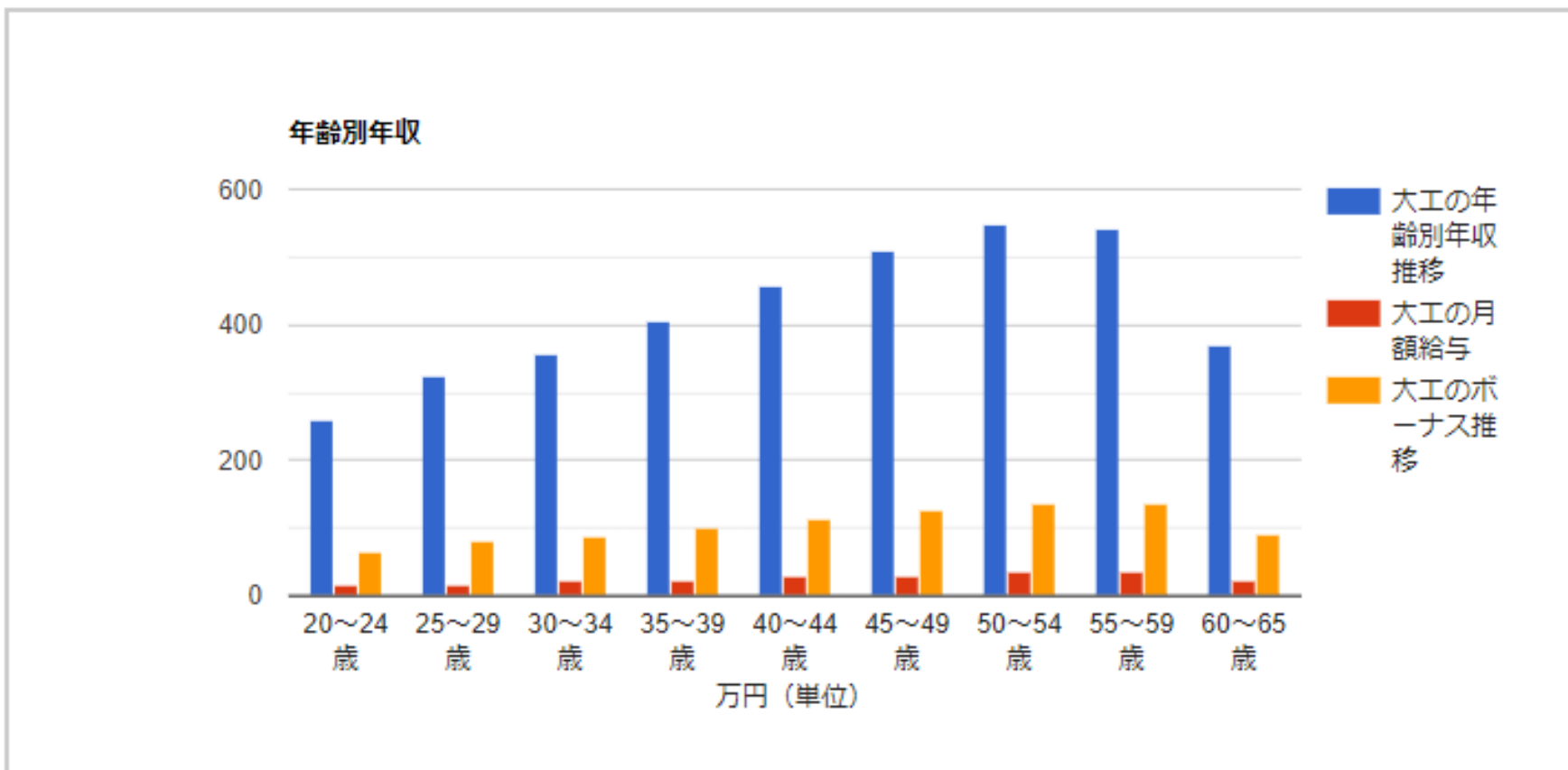
2-2.意外なメリット

**原価が分かるのは当然。
店員に聞けば作業手順や
材料も教えてくれる**



3. 内装

基礎知識：大工の日当



ハウスメーカー：460万円
建築会社：450万円
工務店：450万円
リフォーム会社：460万円

日当2万円

3.1 壁紙クロス相場目安表

	量産クロス	ハイグレード
張替え (㎡)	800～1000 / ㎡	1200～1400円 / ㎡

業者によっては、その他にも養生、下地処理、廃棄処理、準備費用などが見積もりに入る場合がある。それらは交渉次第で削減ができる。

ただし、総合リフォーム業者や不動産業者に依頼した場合、それらを削ると彼らの利益がなくなる。そのため手抜き作業が発生するリスクも考えられる。

また窓が多い部屋などはその窓分も見積もりに入ることが一般的。窓分はクロスを張らないので価格交渉は十分可能。

3-2. 壁紙はどうやって貼る？

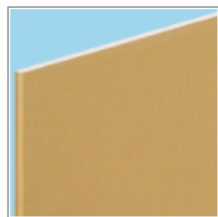


3-2.ボードとクロスの単価

本日は **火曜特価** 布テープ、軽量ブルーシート、LEDワークライト(フック、マグネットスタンド付)、PEシートカバー(フロント用)が安い!

吉野石膏

不燃ベベルタイガーボード



120枚で8万円

666円/枚

不燃ベベルタイガーボード [商品レビューを投稿する](#)

サイズ 3×6 **寸法(mm)** 910×1820 **厚さ(mm)** 9.5 **防火性能** 不燃NM-0441 **内容量** 1セット(120枚)

注意

※配送先は、お客様倉庫もしくは事務所入れのみとさせていただきます。建築現場への直送は対応しておりません。配送車種は4t車サイズの7t車です。ご了承ください。

★お気に入りに追加

↓各品番毎の詳細は注文コードをクリックしてください。

注文コード	品番	参考基準価格(税別)	販売価格(税別)	販売価格(税込)	出荷関連
75140956	3×6	オープン	¥79,900	¥87,890(税込)	3日以内 出荷 メーカー直送 返品不可 代引不可 地域運賃 車上渡し

↑各品番毎の詳細は注文コードをクリックしてください。

★お気に入りに追加

23.



サンゲツ **SPシリーズ Fabric 織物**

1巻
レビュー: ★★★★★ (4)

販売価格(税別)

179円/m

【特長】落ち着いたシックなコーディネートにもおすすめです。【仕様】防カビ【材質】塩化ビニル系樹脂壁紙【適合規格】JIS【幅(cm)】92【防火種別】2-3【ホルムアルデヒド等級】F☆☆☆☆

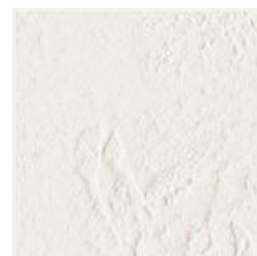
カタログ掲載商品

[バリエーション一覧へ](#)

(52種類の商品があります)

📁 建築金物・建材・塗装内装用品 > 建材・エクステリア > 内装資材 > 壁紙・シート > 壁紙

24.



サンゲツ **SPシリーズ Stone 石**

1巻
レビュー: ★★★★★ (3)

販売価格(税別)

¥179~
税込¥197~

[3日](#) から [5日](#)

カタログ掲載商品

【特長】ジェラートのような滑らかな塗り調。深い白さがインテリアを引き立たせます。【リピート(mm)】(縦)322、(横)464(エンボスリピート)【仕様】防カビ、無地貼可【材質】塩化ビニル系樹脂壁紙【適合規格】JIS【幅(cm)】92.5【防火種別】2-3【ホルムアルデヒド等級】F☆☆☆☆

[バリエーション一覧へ](#)

(52種類の商品があります)

📁 建築金物・建材・塗装内装用品 > 建材・エクステリア > 内装資材 > 壁紙・シート > 壁紙

東京・神奈川・千葉・埼玉・大阪・関西・九州での
原状回復・リフォーム・リノベーション・ハウスクリーニングなら

営業時間 9:00~20:00 年中無休 **お見積り無料!**  メールでのお問い合わせ



インテリアエージェント おそうじαエージェント

在宅 ハウスクリーニングのことなら
おそうじαエージェント
 **0120-35-1104**
サイコーい いおそうじ

空室 原状回復・クロス・リフォームのことなら
インテリアエージェント
 **0120-17-1154**
いいな いいこうじ

[トップページ](#) [施工メニュー・料金](#) [原状回復・リフォーム](#) [オフィスの原状回復](#) [会社概要](#) [スタッフ・支店](#) [お問い合わせ](#)

東京・神奈川・千葉・埼玉・大阪・関西・九州での
原状回復、リフォーム、リノベーション、ハウスクリーニングなら

空室 インテリアエージェント

丁寧に
早く! 安く!

原状回復、リフォーム、リノベーション、
ハウスクリーニングをしたい
オーナー様・不動産管理会社様・企業のご担当様へ

お見積り即時対応!
適正価格で提供致します

クロス貼り替え **750円/m²** (東京・関東)
量産品 **650円/m²** (関西・九州)

クッションフロアー **2,400円/m²** (東京・関東)
(CFシート1.8mm厚) **1,900円/m²** (関西・九州)

空室クリーニング **17,000円** (東京・関東)
(1R・1K) **12,000円** (関西・九州)



東京・神奈川・千葉・埼玉でのハウスクリーニングなら

在宅 おそうじαエージェント

どこよりも**安く!** お掃除のことなら
何でもご相談ください!
キレイに! 修繕も!

クリーニングだけでなく様々な修繕対応も
すぐに**お見積り可能!**

水回りプラン
(キッチン、レンジフード、浴室、洗面所、トイレ)
29,000円

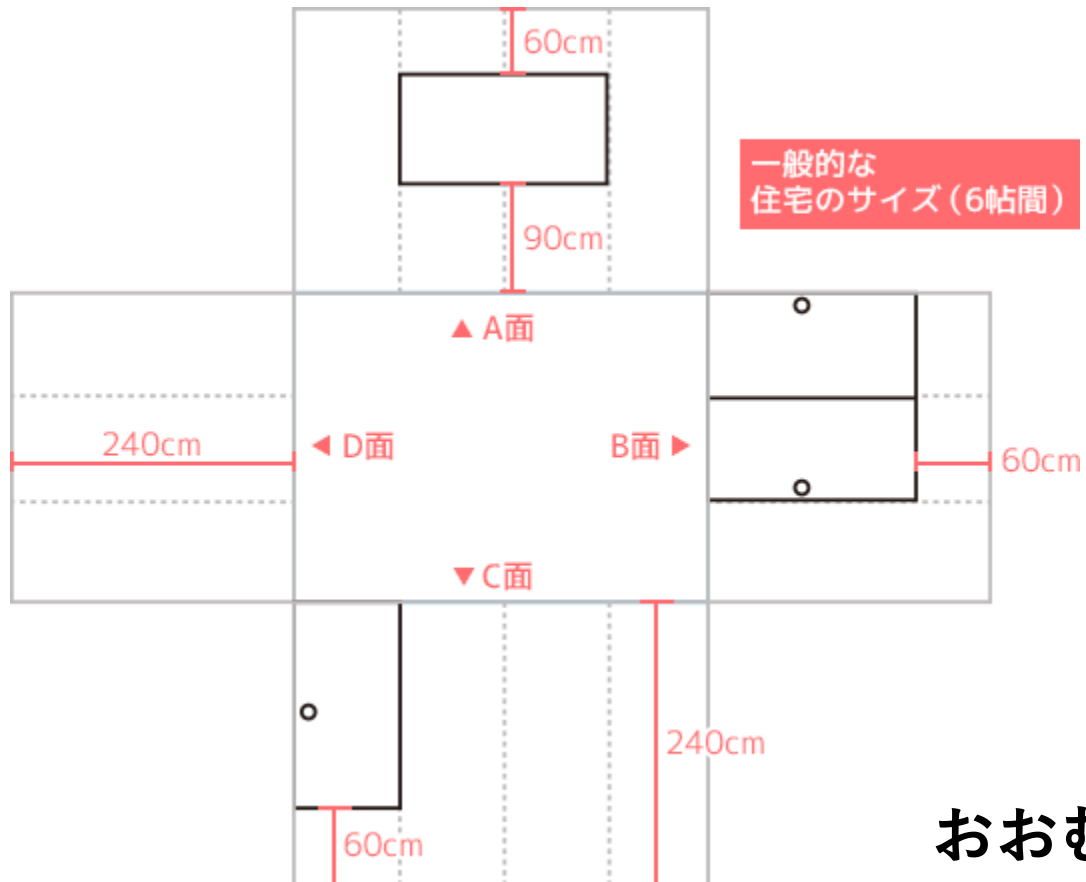


エアコン (壁掛け)
10,000円

在宅クリーニング
(入居中のお部屋をまるっと清掃/1R・1K)
25,000円



3-2.クロス施工6畳の目安



天井 $3.6\text{m} \times 2.7\text{m} = 9.7\text{m}^2$

壁1 $3.6\text{m} \times 2.4\text{m} = 8.6\text{m}^2 \times 2$

壁2 $2.7\text{m} \times 2.4\text{m} = 6.5\text{m}^2 \times 2$

合計約 40m^2

窓、戸合計 6.5m^2

クロス施工面積 $33.5 \sim 35\text{m}^2$

おおむね 35000円でクロス施工ができる

3-3.砂壁から壁紙





下地処理6畳の目安

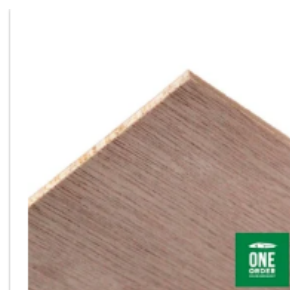
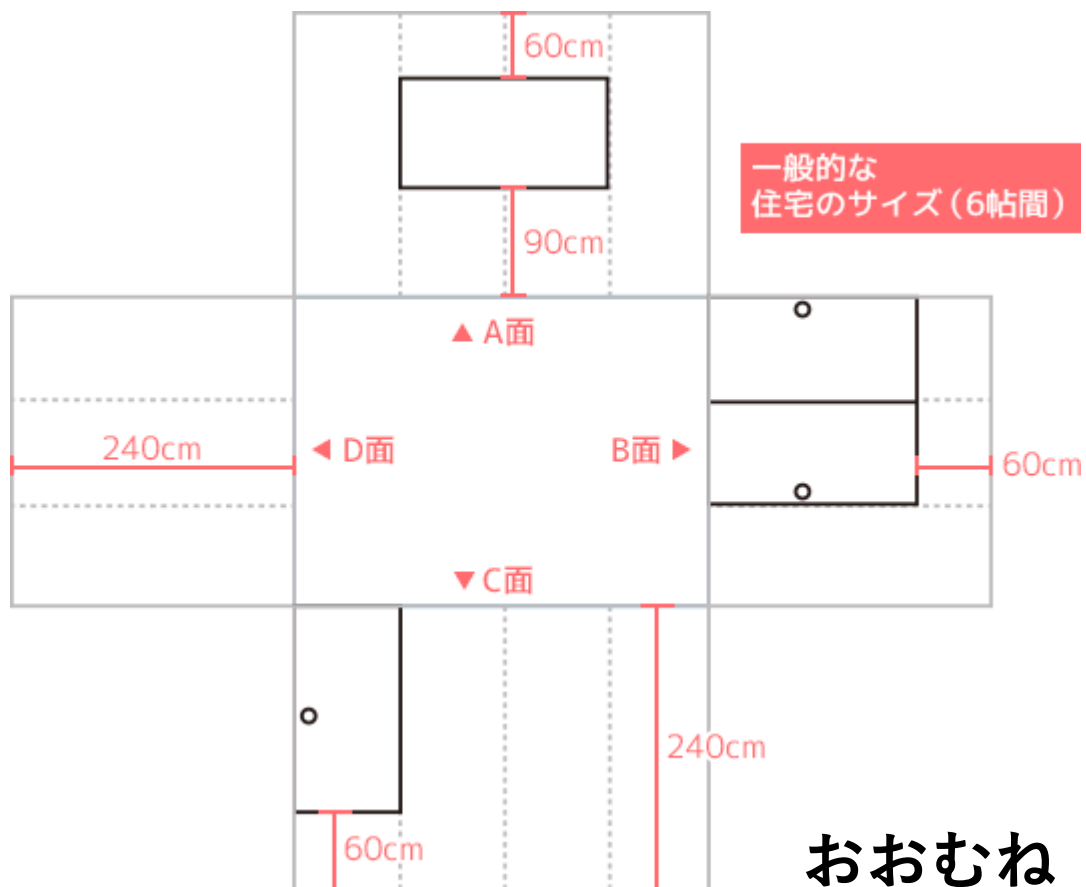
壁1 $3.6\text{m} \times 2.4\text{m} = 8.6\text{m}^2 \times 2$

壁2 $2.7\text{m} \times 2.4\text{m} = 6.5\text{m}^2 \times 2$

合計約 30m^2

窓、戸合計 6.5m^2

ベニヤ施工面積 24m^2



ラワンベニヤ T1 4mm×910mm×1820mm 【関東限定】

¥1,231 でアウンワークス - 建材通販 が販売 94% が高評価 (245)

仕様サイズ: 4mm 910mm×1,820mm材種: ラワン 規格認定T1、F 出荷情報
千葉県、群馬県、茨城県、栃木県)搬入車両: 車種指定 ...

おおむね 35000円 + 1万円予備費で下地処理ができる

品名	規格・品番		入数	単位	単価	金額	備考
	長さ	巾 厚み(径)					
細矢様邸住宅改修工事							
(1) LDK改修工事							
床板フローア一張工事 (材工共)	ア12		23.66	m ²	8,500	201,110	
天井クロス外し下地直し費			26.49	m ²	500	13,245	
天井 ビニールクロス			26.49	m ²	1,200	31,788	
壁クロス下地直し費			32.47	m ²	500	16,235	
壁 ビニールクロス			32.47	m ²	1,200	38,964	
小計						301,342	
(2) システムキッチン修繕工事							
システムキッチン巾木直し費 (材工共)			1	式		10,000	
小計						10,000	
(3) 食棚修繕工事							
ガラス取替費 (処分共)	H900XW320		2	枚	4,800	9,600	
小計						9,600	
(4) 床下上げ改修工事							
床下上げ直し費 (材工共)			1	式		50,000	
小計						50,000	
(4)-1洗面所改修工事							
床クッションフロア			2.48	m ²	5,000	12,400	
小計						12,400	
(5) 浴室改修工事							
天井面塗装			2.48	m ²	5,000	12,400	
小計						12,400	

4.畳・障子・ふすま相場目安表

	量産クロス	ハイグレード
ふすま	3000円／枚	上限なし（不要）
畳（張替え）	2500円／枚	上限なし（不要）
障子	1500～2000円／枚	8000円／枚

高すぎる業者の場合は、自分でやる。あるいは、
地元のシルバー人材センターなどで安くできる場合もある。

※ぼったくるシルバーも千葉で確認されているので見積もりはしっかりと！

障子ぐらいは簡単にできるのでホームセンターで部材を買い、
遊び感覚でやるのもお勧めです。

1枚当たりのコストは500円前後になる。

製造・施工一貫体制
だから実現した超低価格！

たたみ



1畳あたり2,200円～
(税込 2,420円～)
たたみの詳細はこちら▶

ふすま



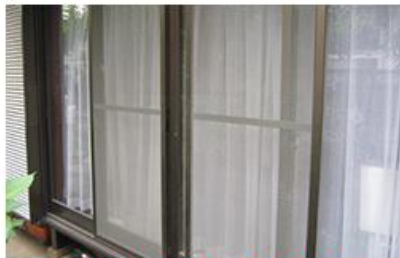
貼替え価格1,800円～
(税込 1,980円～)
ふすまの詳細はこちら▶

しょうじ 障子



通常サイズ1,800円～
(税込 1,980円～)
障子の詳細はこちら▶

あみど 網戸



通常サイズ2,500円～
(税込 2,750円～)
網戸の詳細はこちら▶

かべがみ 壁紙 (クロス)



6帖洋室全壁のみ37,500円～
(税込 41,250円～)
壁紙の詳細はこちら▶

カーテン



8,600円～
(税込 9,460円～)
カーテンの詳細はこちら▶

戸建捨て貼り用：「フローリング」の検索結果

関連キーワード [フローリング床材](#) [フローリングマット](#) [フローリング材](#)

83件中 1件~40件 画像 一覧 詳細

並び替え：

目安

1.



ウッドワン

[無垢フローリング ピノアース12ミリ厚タイプ](#)

1箱(40枚)

【仕様】抗菌、耐汚染、耐ひっかき傷、スリキズ防止、車椅子対応、うづくり仕上げ【長さ(mm)】910【幅(mm)】91【厚さ(mm)】12【タイプ】3尺【シリーズ】無垢フローリング ピノアース【工法】捨貼工法

戸建捨て貼り用

販売価格(税別)

¥17,900

税込 ¥19,690

4日

[バリエーション一覧へ](#)

(4種類の商品があります)

2.



大建工業

[フォレスティアJM\(天然木床材\)](#)

1箱(6枚)

レビュー: ★★★★★ (1)

【特長】国産針葉樹を素材にした汚れや傷に強い天然木化粧の床材です。ドアや収納扉など、建具とのコーディネートが楽しめるカラーバリエーションをご用意。凹み傷に強いので、キャスター付きイスや車イスもご使用いただけます。国産針葉樹を有効利用しました。フォレスティアJMの基材には、国産トド松合板を使用。トド松は、節などが多く、床材としての利用が敬遠されていましたが、DAIKENは国内企業としては最初に、床… [もっと読む](#)

戸建捨て貼り用

販売価格(税別)

¥8,990

税込 ¥9,889

当日

カタログ掲載商品

[バリエーション一覧へ](#)

(6種類の商品があります)

3.



ウッドワン

[コンビット ニューアドバンスV152](#)

1箱(6枚)

【仕様】抗菌、裏面防虫処理、GC、とても汚れに強い、フリーワックス、ひっかき傷に強い、キャスターに強い、へ

販売価格(税別)

¥13,900

税込 ¥15,290

4日

5-2.

フローリング相場目安表

	張替え	重ね張り
1.2mm普及品	1万円 / m ² 前後	6000円 / m ² 前後

投資ならば6畳の重ね張りで7万前後が一般的。
自分でやれば3~4万円で終わる。

高級志向のフローリングは単価が一気に跳ね上がるため注意が必要。

一般的には張り替えず、重ね張りをした方が廃棄もせず作業の手間も早い。
和室からフローリングに張り替える作業は仕様によって異なるのでしっかりと見積もりを取るようにする（断熱材や敷居の問題）

5-3. フローリング施工6畳の目安

あくまでも目安です

	単位
床材	20000～25,000円
巾木、ボンド、釘	10,000円
廃材処理	5,000円
人件費	24,000円
管理費（8%）	5,000円
消費税	8,625円
営業利益 25%	17,250円

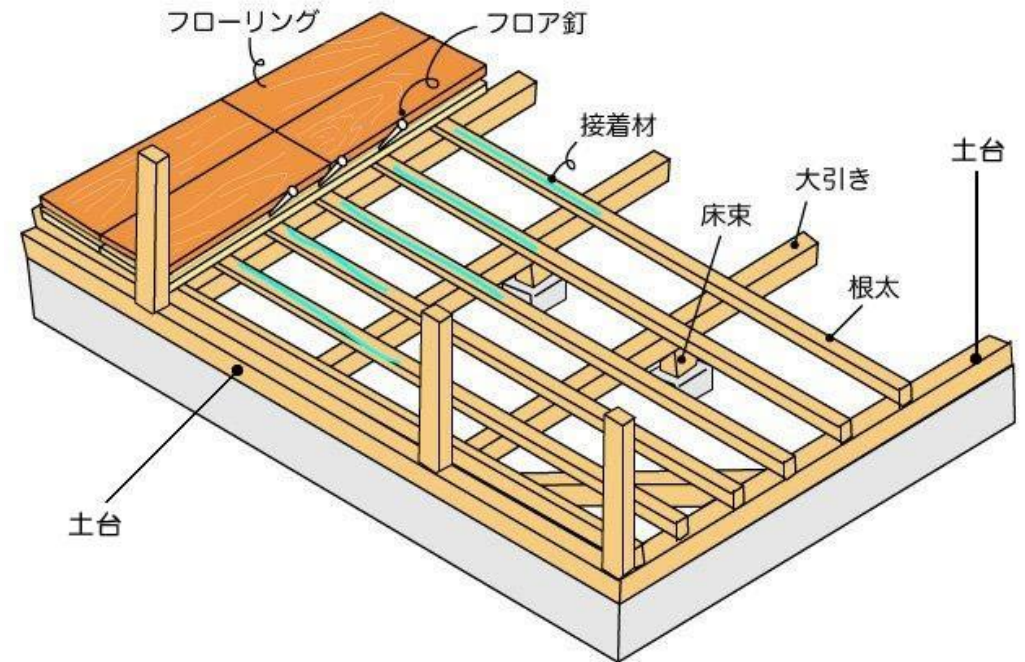


合計
約9.5万円
(10.9m²)

5-4.畳からフローリング



	6畳 断熱材無し
1.2mm普及品	1.3~2万円/㎡



施工方法によっても価格は変わる。断熱材の有無によっても変わる。

6.残置物処理

家電などがあると、意外と高くなる。
家一軒で30～50万円は見ておいた方が無難。要見積もり！

軽トラックパック **今だけ!**

~~25,000円~~ ▶ **14,980円~**

なんと!! 10,020円 off



ちょっとした粗大ゴミならこのプランで決まり!
1Kのお部屋とか引っ越しの際に出た粗大ゴミはこちらのプランがオススメです!

2tトラックパック **今だけ!**

~~65,000円~~ ▶ **49,980円~**

なんと!! 15,020円 off



カップルや少し多めの粗大ゴミをまとめて回収ならこのプランがオススメです。
1K~1LDKくらいにある粗大ゴミが目安となります。

4tトラックパック **今だけ!**

~~100,000円~~ ▶ **79,980円~**

なんと!! 20,020円 off



ファミリーや一軒家やオフィスの引っ越しなどはこのプランがオススメです!

ダリシユは **明朗価格** で
その他 **オプション料金一切なし**

キャンペーン期間中
「Web見ました」で **全バック3,000円OFF!!**

S 軽トラック 詰め放題パック 通常価格 18,000円 が Web見ただけ! 15,000円	M 1.5tトラック 詰め放題パック 通常価格 38,000円 が Web見ただけ! 35,000円	L 2tトラック 詰め放題パック 通常価格 49,800円 が Web見ただけ! 46,800円
---	--	--

※キャンペーン期間中にお電話で「Web見ました」とお伝えいただければ、全バック3,000円引き致します。

6-1. 残置物処理



安くあげる方法

- 近くのごみ焼却場へ持ち込む
- 燃えるゴミの日などへコツコツ出す
- 廃品回収の方へ渡す
- スーパーの古紙回収



7. キッチン

高級品が本当に必要なのか？よく考える

 <p>LIXIL Shiera (シエラ) 開き扉プラン</p>	<p>システムキッチン リクシル シエラ 壁付型 開き扉プランウォールユニット付 食器洗い乾燥機付 W1800mm 間口180cm(2口コンロ)×奥行65/60cm グループ2</p> <p>当店では「リクシル システムキッチン シエラ」を格安激安のお安い価格で販売しております。システムキッチンとは、流し台シンク・コンロ(加熱調理器具)・調理台・取納などがワークトップ(天板)で繋がったキッチンのことです。表情豊かな木目調か...</p> <p>リフォームおたすけDIY</p>	<p>¥238,220</p> <p>ショップへ行く (Yahooショッピング)</p>
 <p>LIXIL システムキッチン アレスタ 壁付I型 間口180cm (3口コンロ) シンプルプラン グループ1</p> <p>メーカーLIXIL (サンウェーブ)シリーズ名システムキッチン 設置レイアウト壁付I型プランシンプルプラン奥行65cm/60cm間口180cm (3口コンロタイプ)扉グレードグループ1食器洗い乾燥機なし配送方法メーカー直送(代引き...)</p> <p>i-part</p>	<p>¥277,900</p> <p>ショップへ行く (楽天市場)</p>	



 <p>マイセット</p>	<p>配達地域詳細は0467-76-8211まで【メーカー直送にて送料無料】マイセット MYSET M1-180DK (シンク左) 180X55X80cm 一体型流し台 トップ出し水栓仕様 (水栓金具別売り)</p>
 <p>マイセット</p>	<p>商品番号 myset040 価格54,769円 (税込) ② 2,735ポイント(5倍) 内訳を見る</p> <p>送料無料 千葉県への最安送料 発送を伴わない すべての配送方法と送料を見る</p>

楽天などで『賃貸用 キッチン』『アパート キッチン』と検索。
施主支給が可能かどうか？を検討する。
サイズ変更や位置変更をせずに、配管変更しなければ、安く済む。

8. バス

理想はユニットバスが入っている物件だけを買うのが理想。ちょっとしたサイズでも50~80万円はかかる。

バランス窯はプロパンガス屋に無料交換を相談する



9.トイレ

汲み取りを下水処理にするのは難しい。
簡易水洗を検討する。

和式よりも洋式に変更するのがベスト。
仕様にもよるが解体・設置・壁補修をすると10～20万円前後は覚悟

参考値：便器	3～10万円
CF	0.5万円
水道設備	1万円
廃棄	1万円

ウォシュレットも装着してあげる。※ネットで買えば安い



10. クリーニング

- 忘れていることが多い。
- 全室フルリフォームをしたなら床、畳が綺麗なので安くしてもらいたい
- クリーニングの程度により価格相談も可能

サイズ	料金
1R、1K、	1.5~3万円
1DK、1LDK 2DK、2LDK	3~5万円
3DK、3LDK 4DK、4LDK	5~8万円