

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

2分の1の価格で2倍働く業者選定

- 1. 効率のいいアポイント**
- 2. 業者への正しい質問**



メリット



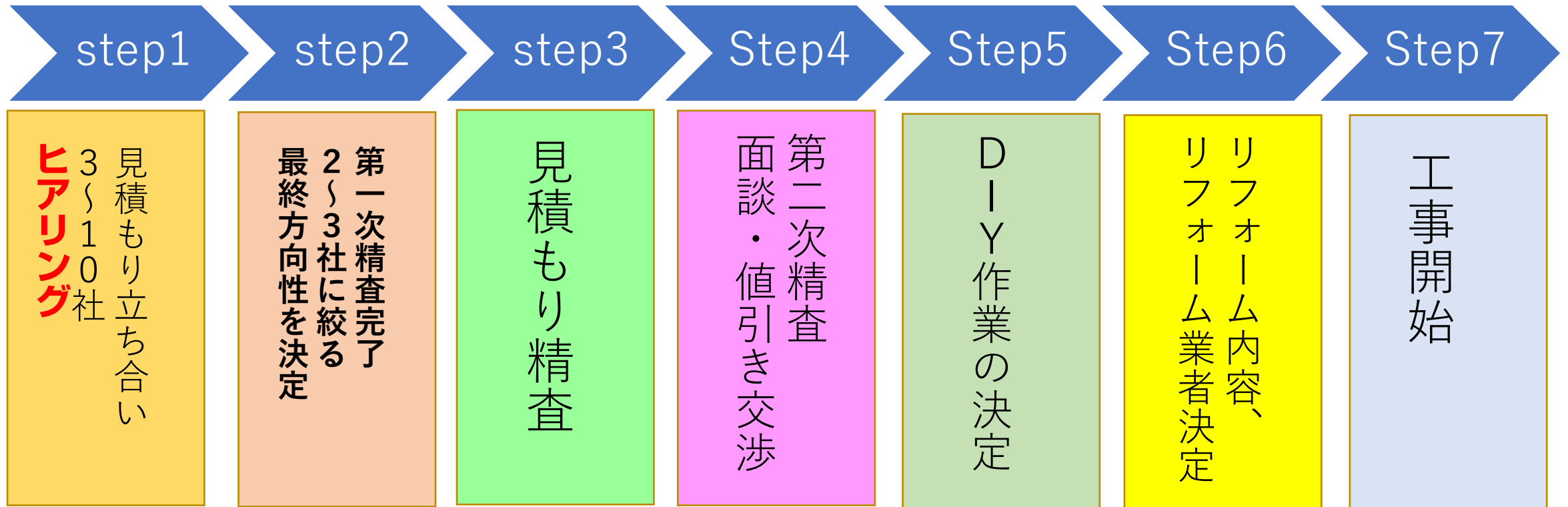
- 業者の探し方が分かる
- 良いアイデアがタダで手に入る
- 一生のパートナーが見つかる！

作業の流れを知る

マーケティングの手順



業者選定～リフォーム開始まで



パートナー探し・企画の練り直し

1. 一次审查

1-1.もう一度業者を思い出す

ジャンル	建築事務所	住宅会社 (大手)	建設会社 (大手)	工務店	専門業者	ホームセン ター
自社施工	×	×	○	△	○	×
金額	高	激高	劇高	中	中以下	中より 若干上
安定度	高	高	高	中	中	高
トラブル	少	少	少	中	中	少
主戦場	新築	新築	難易度が 高い案件	新築、 リフォーム 全般	それぞれの 分野	全般

一般的なイメージです。絶対ではありません。

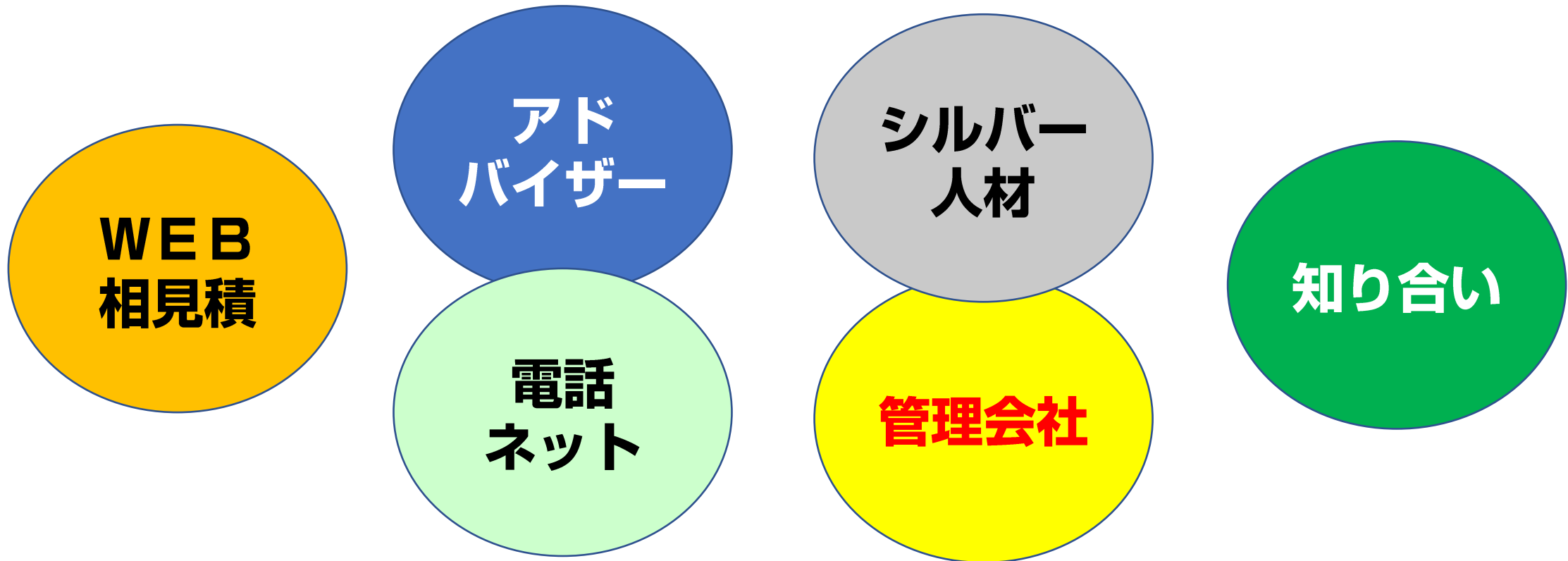
1-2.理想的な業者

- 提示価格が安い
- 見積もり項目が明瞭（一式ばかりでない）
- 少人数精鋭（外注ばかりでもない）
- 電話に出る
- 見積もり納期が守れる
- 飛び込みではない（マイホームが近隣にある）

条件を満たすパートナーを面談で見つけていく

1-3

どうやって業者を決めるのか？



1-4.比較サイトを使う

ホームプロ

初めてのリフォームも安心!!
70万人が利用するWebサービス

10年連続
利用者数
No.1
リフォームサイト
ランキング

※2019年2月リフォーム産業新聞による

リフォーム会社紹介サイトの ホームプロ

ハピすむ
リフォーム

「ハピすむ」は東証一部上場企業である
(株)SMSが運営するリフォーム会社紹介サービスです

4社出資のリフォーム会社紹介サイト

RECRUIT 大船ガス
オージーキャピタル NTT西日本 NTT東日本

3分
で完了!

ネ
紹

ホームプロとは リフォームをするには ホームプロの使い方 こんな方におすすめ 事例と費用

リフォーム無料一括見積もり

リショップナビ

0120-773-990

【受付時間】朝10時～夜21時



お見積りの流れ | リフォーム箇所 | リショップナビのメリット | リフォーム実績 | 皆さまからの口コミ

提携企業1500社 /
厳選

お申し込みフォーム
0120-773-990
営業時間 9:00~18:00
利用規約・プライバシー
同意の上お申し込み

社を最安値で
内得のリフォーム!!

一括見積もり開始

ご希望のリフォーム会社を比較検討できます

リフォームの見積もり
まとめて比較しませんか?

複数社
紹介OK

1 2 3 4

リフォームを検討している物件の種類を選択して下さい

戸建て



マンション
・アパート



店舗
・オフィス



次のステップへ

ギフトカード
プレゼント

見積もり
依頼を
お申込み
くださった方

全員に
プレゼント

EDUN
エディオン

リフォームと増改築
ニッカホーム

東栄ホームサービス

SUSCHIA HOMETOPIA

1-5.個別サイトを使う

800円/m²と記載がある

2000円と表記

スタッフ募集

リフォーム業務全般を行う
スタッフ募集！

お客様のために
一生懸命になれる方、
建築関係経験者歓迎！

お問い合わせ
043-308-6558

有限会社 ケイヨウ

〒264-0021
千葉県千葉市若葉区若松町476-13

☎ **043-308-6558**
FAX 043-308-6596

▶ お問い合わせ

住宅メンテナンス診断士登録証

氏名 木村 孝之
登録番号 第 1501027 号

登録証有効期間
2017年12月31日まで
住宅メンテナンス診断士として認定します。

住宅長期保証支援センター

当社では住宅メンテナンス診断士と

汚れた壁紙の張替えから、穴の開いた壁の補修まで、
さまざまなご要望にお応えします。
また、壁紙を変えることでお部屋のイメージをチェンジし、
自分好みの部屋にリフォームしてみませんか？



ケイヨウでは、クロス・壁紙の種類は色・柄・素材共に
豊富にご用意しております。
織物や木片といった自然素材から作られた「呼吸する壁紙」など、
有害な化学物質を使用していないものもございます。

自然素材のものは壁紙自体に呼吸性があるので、ビニールクロスなどに比べ
湿気やカビに強く、シックハウスやアレルギーの心配をされる方でも
安心してお使い頂けます。

内装リフォームでご要望等がございましたら、[お気軽にご相談くださいませ。](#)

料金例 (クロス)	
特価クロス	800円/m ² (賃貸向け柄は2種類のみとなります)
量産クロス	900円/m ² ~ (カタログからお選びいただけます)
一般品クロス	1,050円/m ² ~ (カタログからお選びいただけます)

※剥がれ防止のため、コーキングを行うことをオススメいたします。



畳 (たたみ) 襖 (ふすま) や障子 (しょうじ) 網戸 (あみど) の張替えなら激安価格の“はりかえナビ”にお任せください。

HRIKAE NAVI **はりかえナビ**
畳・襖・障子・網戸の張替、新調、リフォーム

0120-193-012
【営業時間】8時~20時 【定休日】年中無休

迅速対応 安心価格 安心対応 全国対応 見積無料 家具移動無料

全国対応

畳 表替え 2,000円 (税別)

襖・障子・網戸 張替え 1,400円 (税別)

HOME 天然い草の良さ ご依頼の流れ 会社概要 お問い合わせ

畳、襖、障子等の張替・新調は、はりかえナビへ

はりかえナビのご案内

はりかえナビ
畳・襖・障子・網戸の張替
新調、リフォーム
〒223-0058
神奈川県横浜市

1-6.アポイントの取り方

メール例：

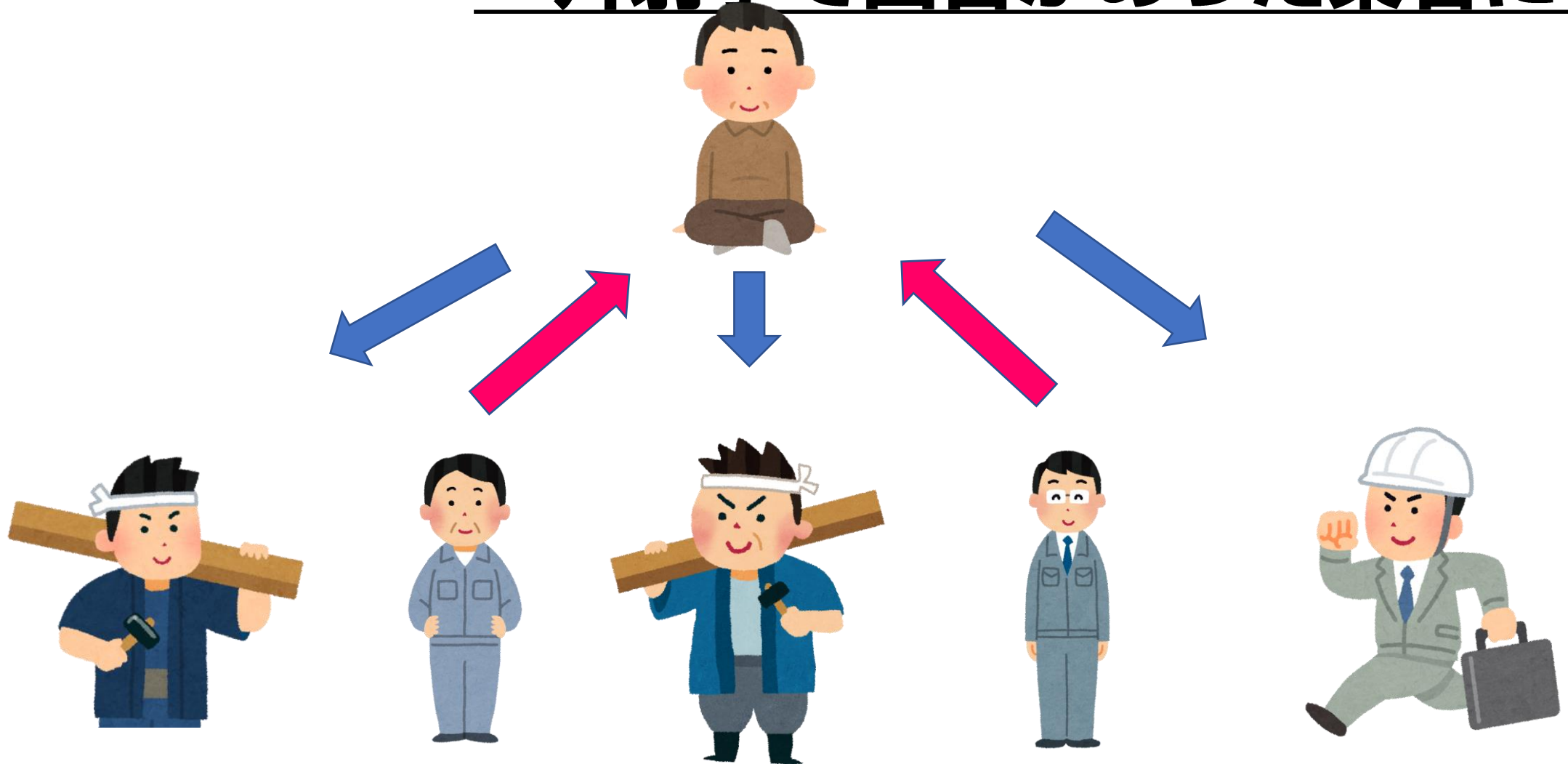
初めまして。わたくしは不動産賃貸業をしている細矢と申します。
この度、〇〇町の木造2階建て、築30年、90㎡のリフォームを検討しております。
主なリフォーム箇所は、クロスの張替、フローリングの重ね張り、クリーニング作業です。

おおむね予算としましては、賃貸用でございますので、クロス張替えは、1000円/㎡以下、フローリングの重ね張りは8000円/㎡以下でご協力を頂ける業者さまを探しております。

もし、前向きにご検討いただけるようでしたら、現地確認を含めて、ご挨拶をさせて頂ければと思います。日付はわたくしがお休みの〇〇月〇日を予定しております。

弊社は年に一棟以上を買っておりますので今回をキッカケに長いお付き合いを頂ければとおもっています。ご都合がええばご一報を頂ければ幸いです。

1-7. 一斉射撃で回答があった業者に！



1-8. 見積もりを取る7つのステップ

初心者は最低でも5社は行うこと

step1

一緒に現場に行く

step2

丁寧に説明

Step3

営業の話聞く
人間性をチェック

Step4

質問する

人工確認を
忘れずに！

Step5

見積もりを比較

Step6

価格交渉

Step7

決定

4~5物件もやるとリフォーム代がおおむねわかる

1-9.一次選考で質問する事項

コストカットを自動的に導くウルトラセブン+ワン

- 会社にはスタッフが何人いますか？
- 会社はご自宅ですか？
- 創業して何年ぐらいですか？
- 元々は何屋さんですか？
- 自社でどれぐらいやりますか？
- 投資系のリフォームはよくやりますか？
- 何人工で終わりそうですか？

壁紙は
800円ぐら
いですか？

1-9.主体性を引き出す質問

- **もっとこうしたほうがいい、
という個所ありますか？**
- **リフォームすれば後20年はもちますか？**

2. 一次審査 見積もり分析

2-1. ポイントは3つ

- **構造的に値引き**ができるか？
- 改善点は他にあるか？
- 信頼できるか？

2-1.見積書を徹底的に分析する

備考：複雑な見積もりがあがってくるのは2週間は最低かかります。



チェックポイント	内容
見にくい	各社見積書のフォーマットが違う。
漏れが必ずある	細かく指示をしても見積もり漏れが必ずある
追加がある	指示をしていない個所も見積もりがはいっている。
一式がある	業者も良くわからない場合は、とりあえず一式と入れる

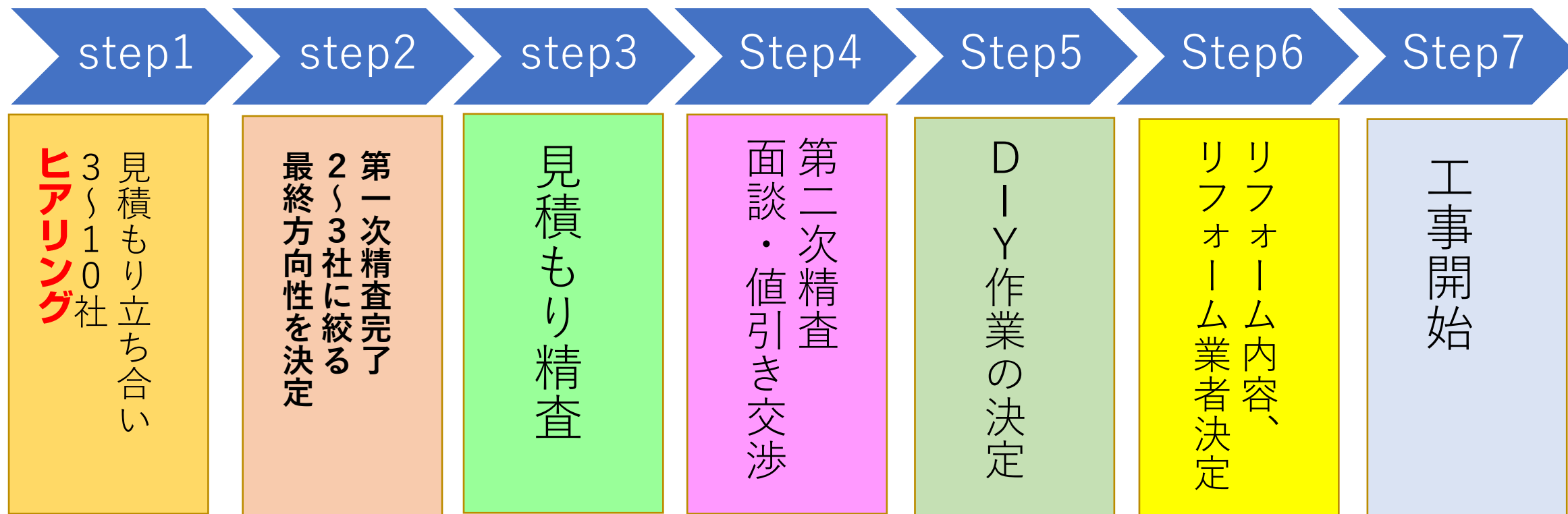
2-11.お勧めの方法

	A	B	C	D	F
1	気になる点のまとめ	14,013,811	13,733,866	21,722,081	
2		■さん	■ん	■ち	備考
3	仮設工事	650,400	905,000		■さんは660㎡で計算、■ん750㎡で計算
4	クリーニング(店舗込み)	552,500	410,000		どちらも20室
5	キッチン撤去工事他	721,500	240,000	311,784	■さんはキッチン20セット新設のため撤去費用も高い
6	エアコン撤去	109,200	300,000	132,000	一概には比べられないが■んの撤去は高い
7	外壁塗装	4,393,266	6,052,500	9,043,327	■さんは防水工事、樋の工事が未記入。要確認。
8	壁紙系	2,322,445	2,952,410	6,279,966	■さんはクロスの単価が高すぎる
9	エアコン20室設置	1,904,500	2,082,000	2,112,000	ほぼ同じ
10	キッチン新設	2,850,000	316,000	332,640	■さんは20個新設、■さんは1個のみ
11	ユニットバス工事1か所	510,000	475,956	343,200	どちらも高すぎる。施主支給で対応依頼する
12	ベッド撤去			52,800	■はベッドの撤去
13	電気工事関連			914,364	
14	他			200,000	
15	諸経費			2,000,000	
16					
17					

実例：

入力するとこんなことにも気づくようになる

業者選定～リフォーム開始まで



パートナー探し・企画の練り直し

3. 二次審査

3-1. 最終値引きをじっくり行う：実例

にこにこ本舗株式会社中央区宮崎町管理物件工事

	項目/形状・摘要	数量	単位	単価	金額	備考
1	1階工事					
1	壁解体廃材処分	1.00	式	20,000	20,000	
2	既存畳撤出処分	10.50	枚	2,000	21,000	
3	床下地木材 ベニヤ・角材	1.00	式	80,000	80,000	
4	壁下地材 5.5m/m	40.00	枚	1,200	48,000	
5	床・壁下地施工費	1.00	式	60,000	60,000	
6	CF材工	16.26	m ²	4,500	73,170	
7	クロス材工	60.00	m ²	1,350	81,000	
8	キッチン天井クロス貼替え	8.10	m ²	1,350	10,935	
9	襖クロス貼り	4.00	枚	2,400	9,600	
10	片開き扉材工	1.00	式	50,000	50,000	
11	クリーニング及びコーティング サンルーム床・洗面・トイレ他	1.00	式	200,000	200,000	
	小計				653,705	

2	2階工事					
1	畳表替え	6.00	枚	3,000	18,000	
2	壁下地材 5.5m/m	16.00	枚	1,200	19,200	
3	壁下地施工費	1.00	式	30,000	30,000	
4	クロス材工	28.00	m ²	1,350	37,800	

見積明細書

Page. 4
見積番号 00063860
平成30年9月10日

にこにこ本舗株式会社中央区宮崎町管理物件工事

	項目/形状・摘要	数量	単位	単価	金額	備考
5	ベランダ波板張替え	11.00	m ²	5,000	55,000	
6	障子貼替	4.00	枚	2,200	8,800	
7	襖クロス貼り	7.00	箱	2,400	16,800	
8	クリーニング	1.00	式	100,000	100,000	

3-2. 施主支給を相談する

細矢まさゆき 様

中古戸建リノベーション工事 一式

工事名称	工事項目・品名	数量	定価(計)	単価@	金額	備
6 商品代金	商品代金一覧(詳細は別紙ご参照下さい)					
浴室	LIXIL製集合住宅用UB	1 S	486,000		236,200	別紙
	BP-1216LBZE/標準セット					
	換気扇(一般品)	1 S	14,200		8,400	
	窓開口枠セット	1 S	OPEN		47,250	材工共
	追焚き循環アダプターセット	1 S	OPEN		0	セットに
	UB組立設置費(メーカー保証)	1 式	OPEN		85,600	メーカー
	配送2t車指定運搬費	1 台	10,000		7,390	
ガス給湯器	ノーリツ製がす風呂給湯器	1 台	261,000		104,360	別紙参
	コアGT設置フリー形16号					
	追焚付き/シンプルセミオート					
	ノーリツ製マルチリモコンセット					

リクシル イナックス お風呂 激安 超特価 SALE!!

★[BP-1216LBZE-A_HLC_標準] LIXIL INAX ユニットバスルーム BPシリーズ リフォーム 標準仕様

商品番号 10000698

価格157,600円(税込)

④ 4,728ポイント(3倍) 内訳を見る

送料無料 千葉県への最安送料
宅配便[特定送料]

送料無料ライン対象外
すべての配送方法と送料を見る

※最安送料での配送をご希望の場合、注文確認画面にて配送方法の変更が必要な場合があります。
※離島・一部地域は追加送料がかかる場合があります。

配送先は、東京23区・横浜市ですか(別途)

はい(別途+7,000円~)

メーカー直送の重要事項について

【注】必ず読んで選択ください

配送時不在の場合、高額な再配達料が発生します。(必須)

選択してください

ご入金確認後 担当者より連絡 1カ月~

個数 1

メーカー直送商品の配送に関する重要事項

メーカー直送商品は土日祝の配達、時間指定ができません。

① ご指定できない配達日時・配達エリアについて

土曜の配達	日・祝日の配達	時間指定	配達エリア	離島
×	×	×	東京23区・横浜市 ※※1 ※※2	×

※1 このエリアは、送料費用が7,000円~かかります。
※2 地域によっては配達料金が異なりますのでお問い合わせをお願いします。

② 配達当日は必ずご在宅ください

- ※配達員と異なる、時間指定ができず不在も入りませんので、配達日時は必ずご在宅いただけますようお願いいたします。
- ※お取り置きはメーカー持ち取りの場合は持ち取り料、保管料、再配達料が発生します。
- ※ドライバーが到着した場合は待機料がかかります。

③ 4tトラックでの配送となります

- ※4tトラックでの配達となりますので狭い道路などに入れません。
- ※道路の状況次第では、2t車での配達となり、別途送料が7,000円~かかります。
- ※2t車でも狭い道路の場合は、入れる場所での配達となります。
- ※全て運送会社の判断となります。

④ お電話にて配達日の打合せを致します

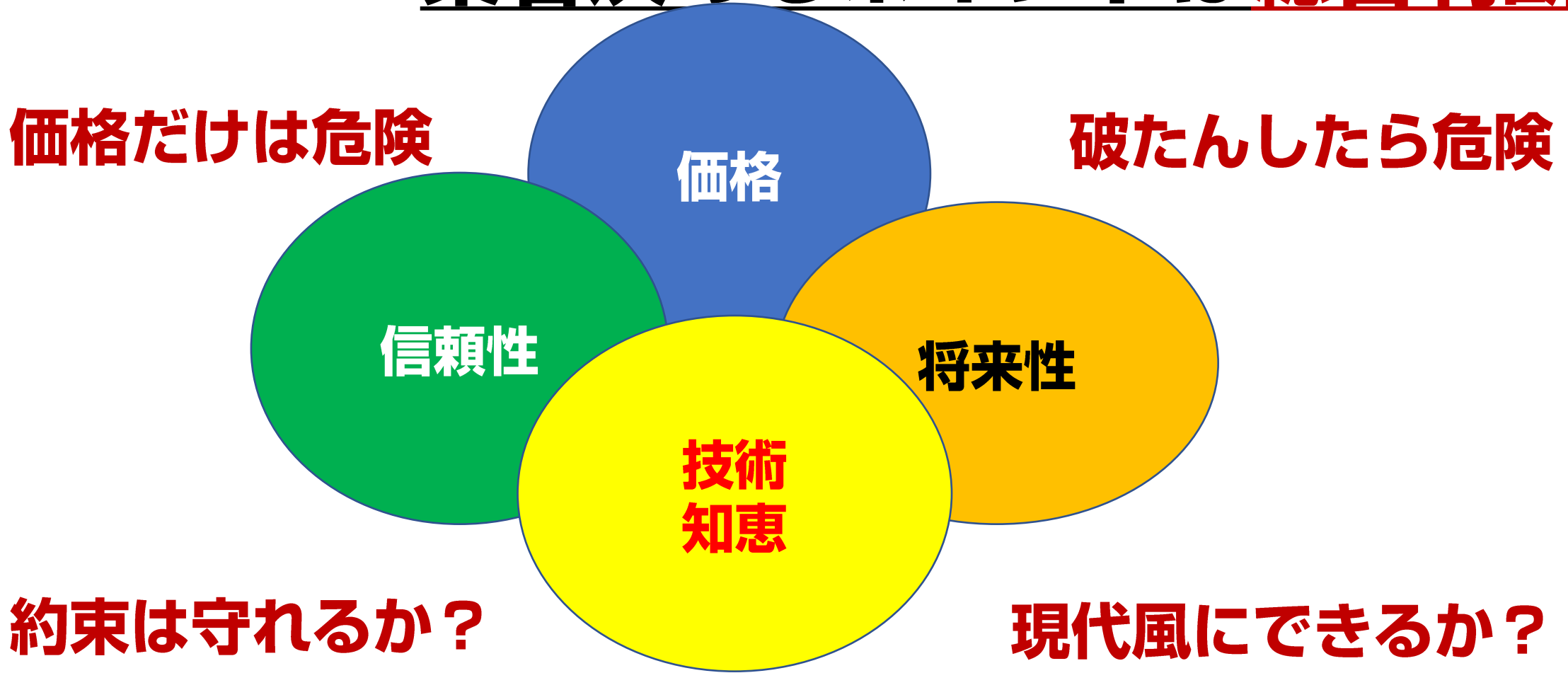
※納期のご連絡はお電話での対応となります。必ず携帯電話番号の記載をお願いします。

⑤ メーカー直送商品はご入金を確認してから発送となります

⑥ 代金引換でのご注文は受付しておりません

⑦ 商品のお渡しは原則車上渡しとなります

3-3. 業者決めるポイントは総合判断



課題

- 一括見積サイトを見してみる
- 近隣で安い壁紙業者を探す