

# 退去後のリフォーム戦略： どこまで手を入れるべきか

費用対効果を最大化する「未来への投資」の考え方

# 投資の最適解は、 4つの変数の掛け合わせで決まる



原状回復

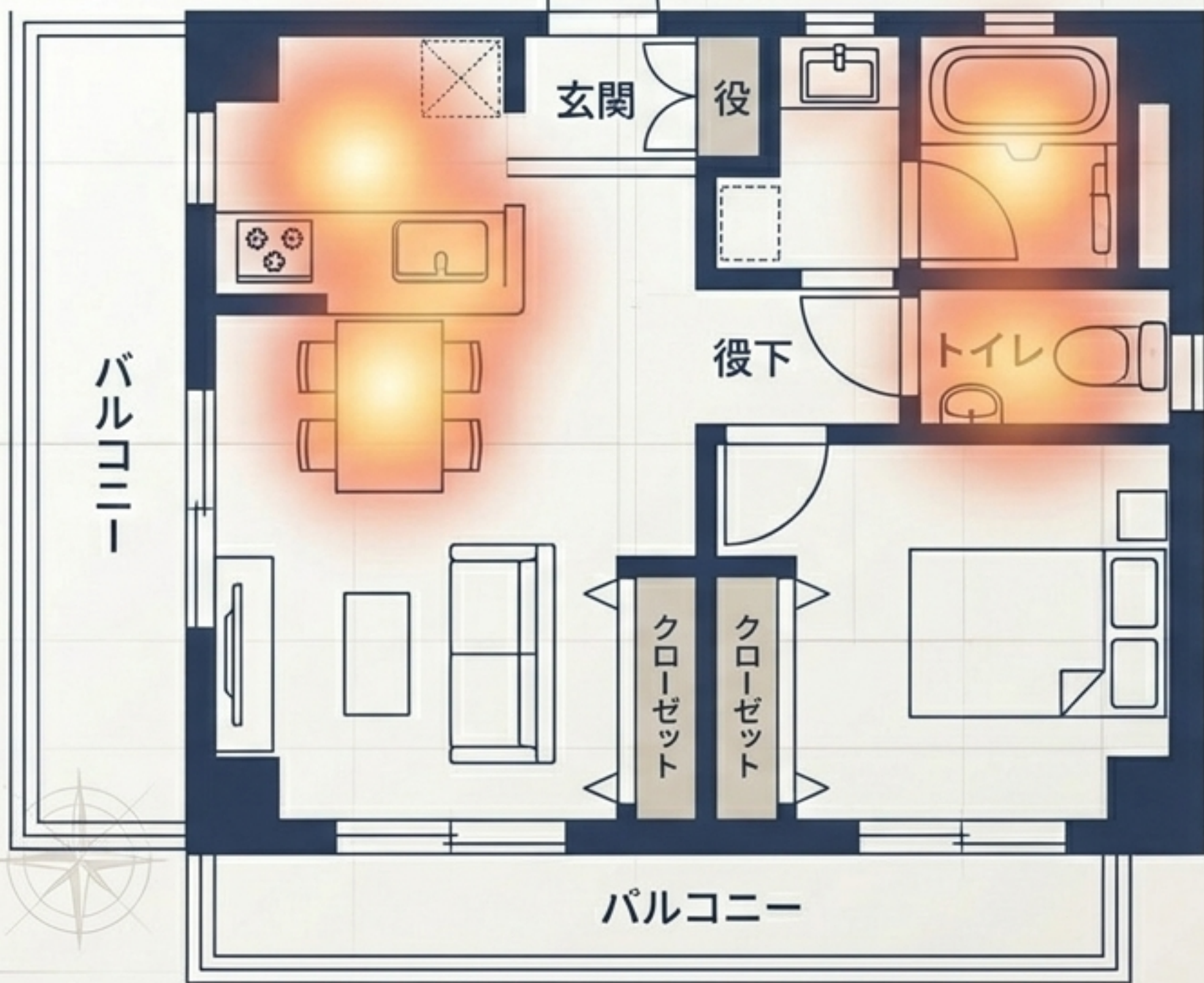
フルリノベーション

傷みが少ない部屋なら基本の原状回復で十分だが、  
築古物件では「古さ」が目立ち、単純な修繕だけでは競争力を失う。

# リフォームは「コスト」ではなく、 「未来への投資」である



# 水回りの「清潔感」が、 部屋全体の印象を決定づける



水回りが古ぼけて見ると、  
部屋全体の評価が下がる。  
清潔感の確保が最優先事項。



**【築30年】**

が水回り設備更新の  
ひとつの目安。

# 水回りの投資メニュー：フル交換 vs スマートハック



## キッチン

- フル交換 (1500~1800mm): 約60万円前後 (工事費込)
- ミニキッチン: 約30万円程度 (製品・取付費込)



## 洗面台

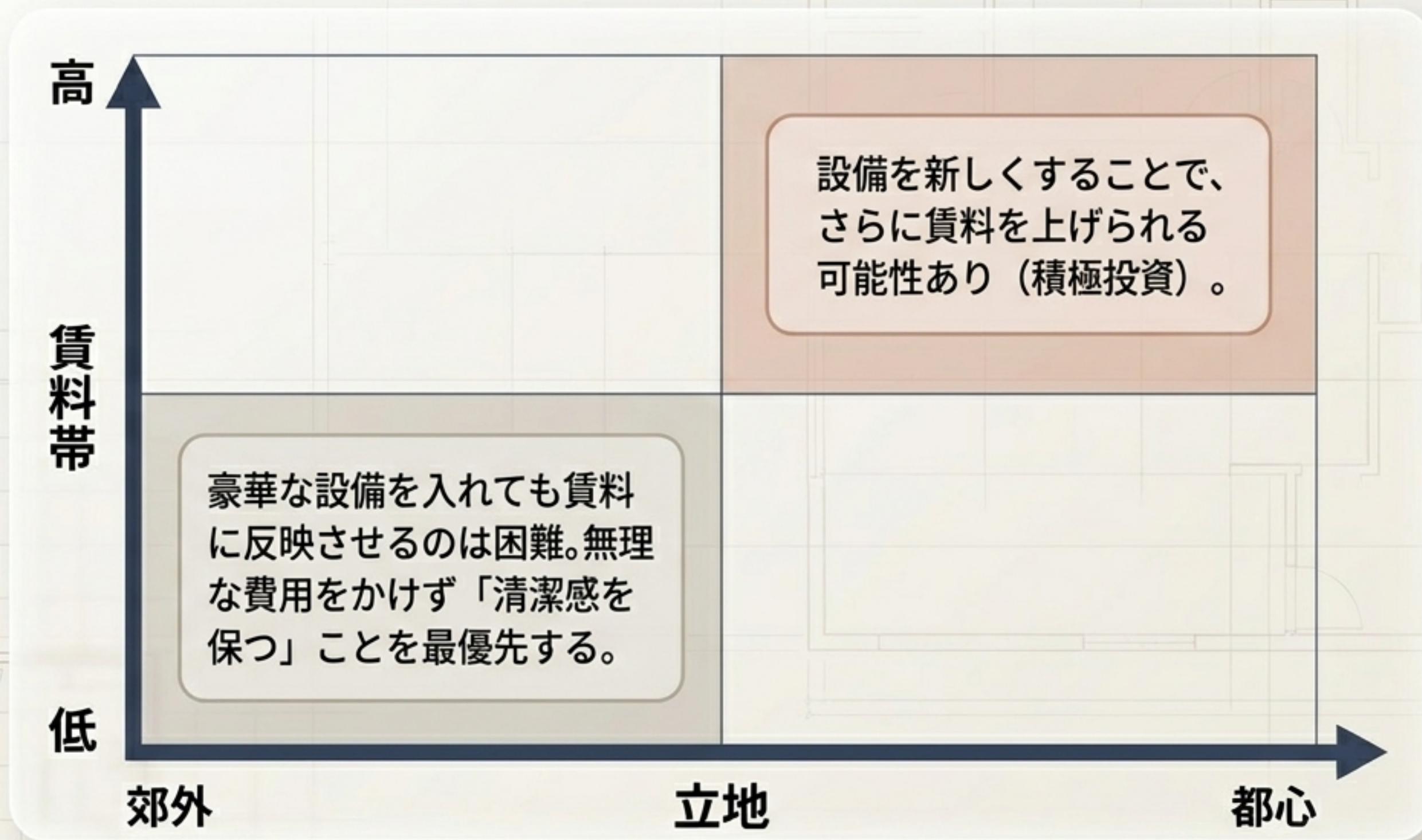
以前は本体3万円・総額6万円台で交換可能だったが、現在は資材・工事費の高騰によりコスト上昇傾向。



## 浴室

- スマートハック: 浴室塗装、シート貼り
- 印象アップ: サーモスタット付きシャワー水栓への交換で、見た目と使い勝手を向上。

# 賃料帯と立地に合わせた、適切な予算配分



# 内装デザインの変遷：「きれい」だけでは通用しない時代感

## 1990年代



大きなガラス+格子の建具。  
幅が狭く、明るいメープル系の  
フローリング。

## 2000年代



スリットガラスが複数入った建  
具。幅広で濃い色の床材が流  
行。

## 現在



窓のないすっきりした一枚扉、  
または細いスリット1本。部屋  
が広く見える、薄めの色・ほど  
よい幅の床材が主流。

# 主張しすぎない「アクセントクロス」の 色彩戦略



レンガ調（ブルックリン）や柄の強い北欧スタイルから、全体になじむ落ち着いたデザインへ移行。



グレー、ネイビー、  
グレンジュ、  
アースカラー、  
モルタル調。



アクセントクロス（1000番クロス）は量産クロスより割高。  
メートル単位の差額が、全体で数万円のコスト増に繋がるため注意。

# 個性的な柄を安全に活かす 「クローゼット・ハック」

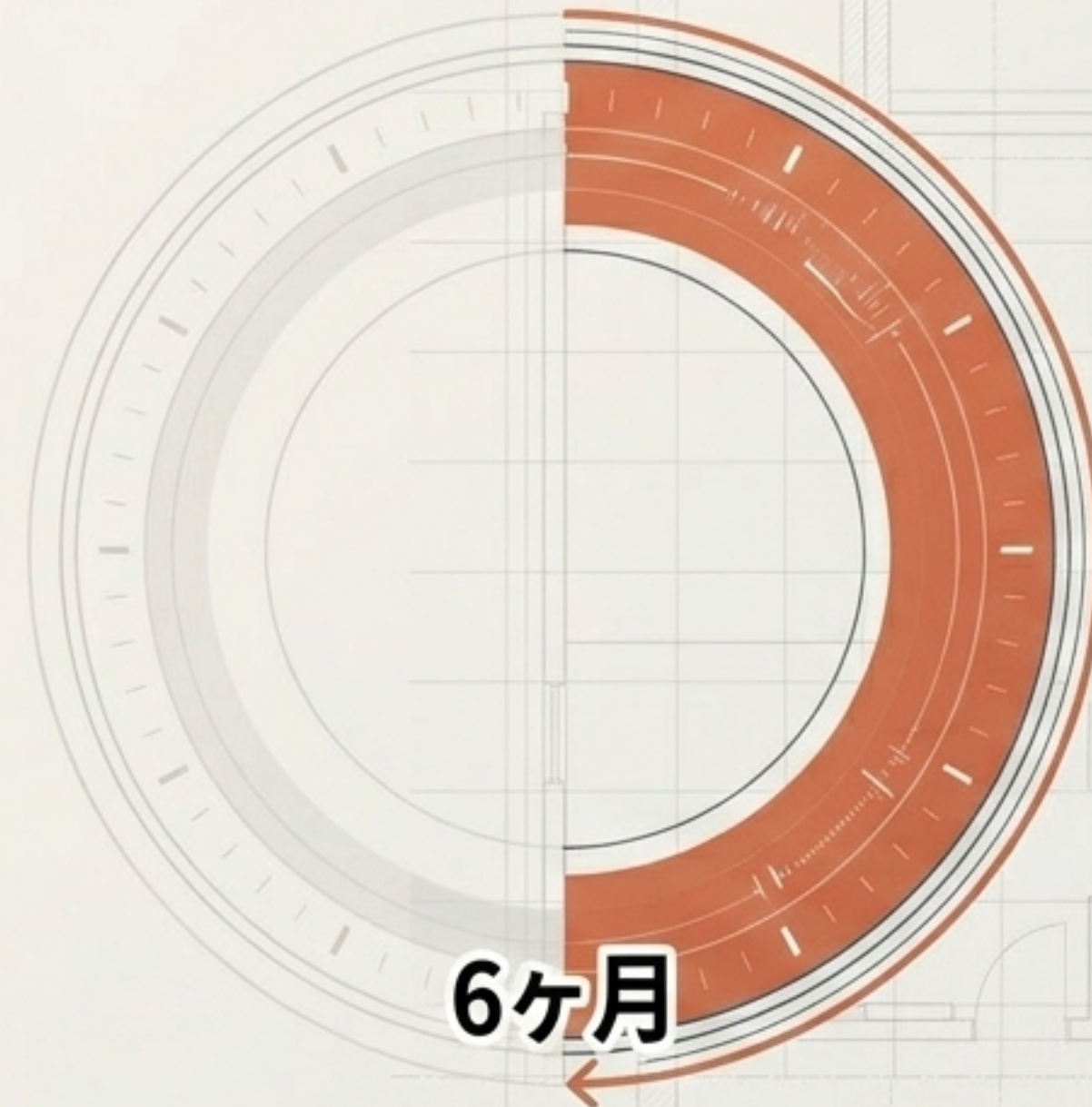
- 好みが分かれる個性的なクロスは、クローゼットや押入れの中に限定して使用する。

- 内覧時に扉を開けた際、新鮮なサプライズを与えられる。

- 普段は荷物で見えなくなるため、部屋全体の印象を左右せず、入居者のターゲット層を狭めない。



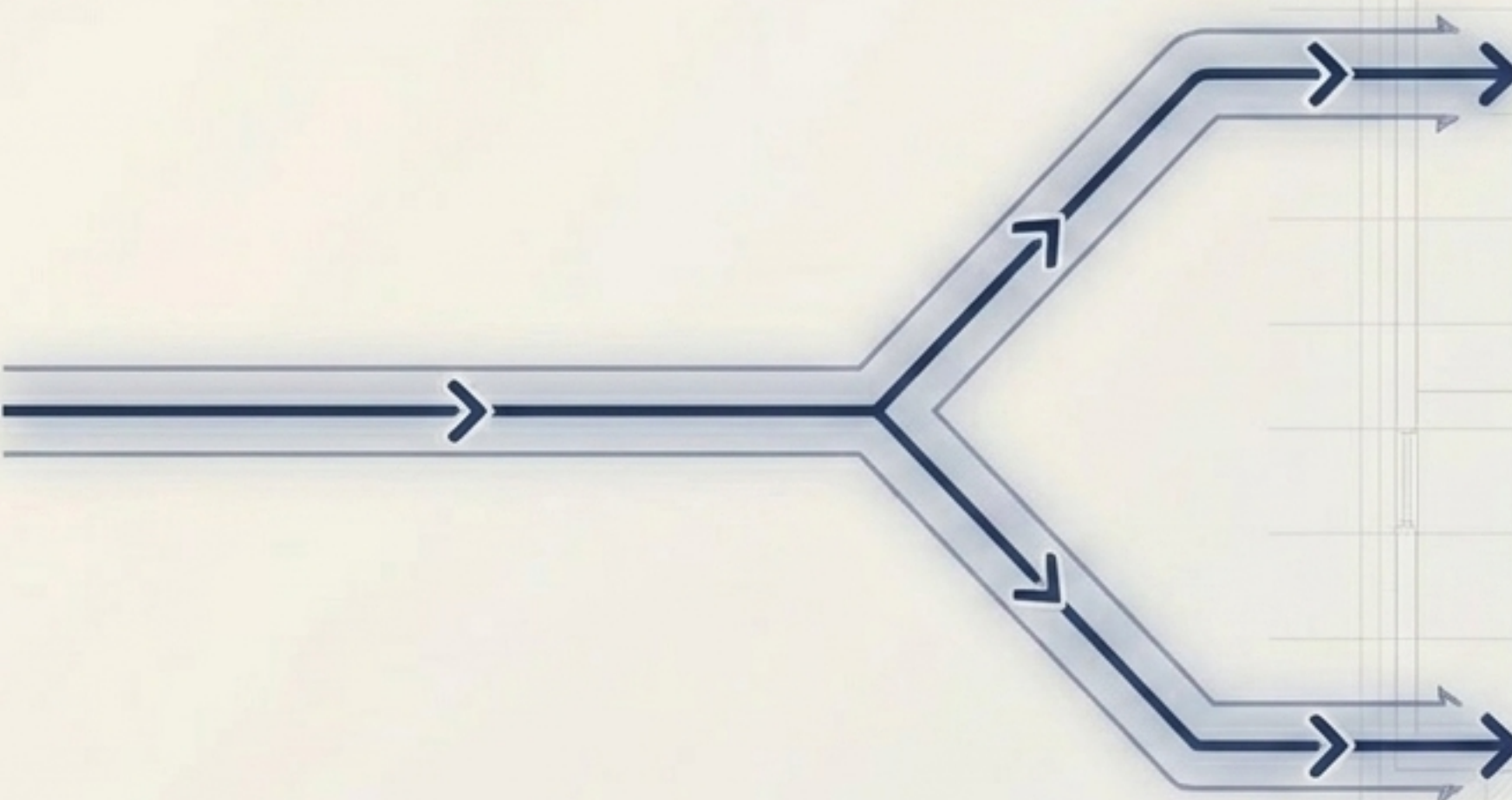
# 投資の境界線：「家賃の半年分」ルール



築30年頃を目安に行う標準的なリフォーム費用は、家賃の半年分程度に抑えるのがひとつの基準。

完璧を目指せば費用は青天井になるが、家賃には上限があるため、回収可能な範囲で予算を組む。

# 出口戦略による分岐：長期保有か、売却か



## 賃貸経営（インカムゲイン狙い）

長期保有が前提。ファミリータイプのフルリノベは300万円程度かかることもあり、回収が困難なため慎重に判断。部分的なアップデートを推奨。

## 売却（キャピタルゲイン狙い）

築30年以上の物件をフルリノベーションして売却時の価格を最大化する。毎月の家賃回収ではなく、資産価値の大幅な向上を狙う場合は例外。

# 競争力を最大化する「リフォーム戦略ループ」

