

独自の投資指標 参照データ

【●●万円の原状回復費用】入居募集のランニングコスト相場 (公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「長期修繕計画案作成マニュアル」参照)

入居募集のランニングコストは通常クリーニングとクロスの貼替えである。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会の「長期修繕計画案作成マニュアル」によるとRC・重量鉄骨(1K)用では、築11年以降および築21年以降に給湯器交換(戸あたり11万円)が計上されており、10年に1度設備の交換費用を見込む必要がある。なお、ワンルームのクリーニング、クロス貼替えは、クリーニング費用3万円+クロス単価1,000円×平米数×3.5(天井1+壁面2+入口横等0.5)で概算計算する方法がある。

【計算例】3万円+1,000円×25平米×3.5=11万7500円

平米数によって変動



クリーニング費用3万円+クロス単価1,000円×平米数×3.5(天井1+壁面2+入口横等0.5)
※設備の修理・交換費用は、お客様判断で、計算に反映



設備 修繕・交換費

部位	チェックポイント・備考	築10年		築15年		築20年		築25年		築30年	
		5~10年		11~15年		16~20年		21~25年		26~30年	
		修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額	修繕内容	金額
給湯・風呂釜	故障がちになったら一斉交換が望ましい	修理	4,950	一斉交換	110,000	修理	4,950	一斉交換	110,000	修理	4,950
エアコン			5,500		110,000		5,500		110,000		5,500
浴室設備	5,500		部分交換	22,000	5,500		部分交換	22,000	5,500		
厨房設備	3,300			22,000	3,300			22,000	3,300		
洗面化粧台	故障時対応		3,300	修理	3,300		3,300	修理	3,300		3,300
トイレ			3,300				3,300		3,300		
		25,850		270,600		25,850		270,600		25,850	

資料：長期修繕計画案作成マニュアル (平成16年11月) (財)日本賃貸住宅管理協会