

# 鶴田不動産 コラム

## VOL.22 「建物の維持費」

# 第22回目の今回のテーマは、ずばり 「建物の維持費」についてです。

- ▶ ここでは、一戸建てとマンションの維持費も比較
- ▶ いたします。
- ▶ ※あくまでも概算です。
- ▶ ご参考いただければ幸いです。

▶ 1. 一戸建ての維持費項目

- ▶ 大まかに「税金」「修繕費用」「保険料」となります。
- ▶ 「税金」～毎年かかる固定資産税です。（都市計画税を含みます）
- ▶ ※住宅の場合、軽減税率が適用される場合があります。
- ▶ 「修繕費用」～修繕が必要になる築年数の目安は、約20年です。
  - ▶ ・外壁塗装、最近高いです。要見積もり。（足場を組みます）
  - ▶ ・屋根塗装（防水）最近高いです。要見積もり。
  - ▶ ・フローリング張替え。
  - ▶ ・シロアリ駆除。（木造の場合）
  - ▶ ・給水管。
  - ▶ ・水回り（お風呂など）

- ▶ 「保険」～住宅が地震や火災などの天災被害にあった時の補償
- ▶ として地震保険や火災保険に加入しておくことが必要です。
- ▶ ・保険料～加入する保険の種類によって前後しますが、
- ▶ ※一戸建ての維持費のポイント
- ▶ ・修繕費用は、100万円以上必要になるケースが多いです。
- ▶ 急な高額出費であわてないためにも、しっかりと計画を
- ▶ 立てて修繕費用を用意しておくことが大切です。
- ▶ (例) 月額積み立て2万円×12ヵ月×20年=480万円

## ▶ 2. マンションの維持費項目

- ▶ 大まかに「税金」「管理費」「修繕積立金」「駐車・駐輪費用」「保険」となります。
- ▶ 「税金」～一戸建てと同じですが、建物部分がほとんどです。  
(土地面積が一戸当たり少ないからです)
- ▶ 「管理費」～共有部分の清掃や設備の管理を管理会社が行うために、徴収されるものです。エレベーターのメンテナンス、管理人の業務費も含まれます。
- ▶ 「修繕積立金」～建物の老朽化を防ぎ、住民が快適に住み続けられる環境を整えるために蓄えられる費用です。  
大規模修繕を行う場合で、修繕積立金が不足している場合、一時金を求められることがあります。  
(最近では、徐々に値上がりすることも・・・)

- ▶ 「**駐車・駐輪費用**」～駐車、駐輪場を利用する場合は、
- ▶ 別途費用が発生します。
- ▶ 駐車場代は、近隣の月ぎめ駐車場の相場を参考に
- ▶ 設定されることが多いです。
- ▶ **東京23区内だと2～5万円程度が相場**となります。
- ▶ 「**保険**」～マンションでも火災保険や地震保険に加入するのが
- ▶ 一般的です。マンションは、一戸建てに比べて災害に
- ▶ 強い**ため、一戸建てよりも保険料が安く設定**されています。
- ▶ ※**マンションの維持費のポイント**
- ▶ ・「税金」「保険」は、一戸建てに比べて安くなること
- ▶ が多いです。
- ▶ ※**ポイントとしては「駐車場代」となります。（結構な出費になることも）**
- ▶ ※**一戸建ては、「駐車場代」が0円です。**

### ▶ 3. まとめ

- ▶ ・マンションでも自分の専有面積内の修繕は、自分で行う必要があります。「修繕積立金」は、建物躯体部分と共用設備のために使用されます。
- ▶ 水回り（お風呂など）、給湯設備、フローリングの張替え等が必要なることを理解しておきましょう。
- ▶ ・一戸建ては、全部自分で行う必要があります。（突発的な雨漏りなど）町内会の人付き合いや、家の周りの清掃も両隣、真向かいも含めて行なったりする必要がある場合があります。
- ▶ 植木の水やりも夏場は、大変です。しかも**身体の動かない高齢になつたら、もっと大変です。**
- ▶ ※手間というか人件費を考えるとどっちもどっちのような気がしなくもありません。

## 今回の格言

# 「なるようになる」

- ▶ たしかにあまり先のことを考えてもとは、思います。
- ▶ 「なるようになる」とは「物事をいろいろと悩んだり焦ったりしなくても、
- ▶ うまい具合に進んでくから、時間の流れに任せてしまえばいい」とあります。
- ▶ 時に身を任せた先は、どんなに月日がたったとしても結局最後は必ず
- ▶ 「なるようになっている」ものです。
- ▶ ネガティブな表現にも、ポジティブな表現にもなるこの言葉。
- ▶ ポジティブに行きましょう。