



一戸建てとマンション、ランニングコストはどう違う?

日本における人生の3大支出資金とは、「教育資金」「マイホーム資金」「老後資金」で、どれも毎年継続してかかる費用です。一戸建ても、マンションも、購入して終わりではなく、必ず維持メンテナンス費用やライフプランの変化によるリフォーム費用が必要となります。世代により「教育資金」や「老後資金」にも重なりますので、特にライフプラン上は重要だと言えます。

ここでは、一戸建てとマンションにかかるランニングコストについて解説し、資産価値をどう踏まえて購入するか、チェックポイントについても触れていきます。

一戸建てのランニングコスト

一戸建てのランニングコストは、屋根、外壁、防水という「外部修繕」、空調設備、給湯器などの「内部修繕」、ビニールクロス、フローリング、建具などの「内装」、キッチン、バス、洗面、トイレなどの「水廻り設備」の4つに大きく分類されます。

雨、風にさらされる「外部修繕」については、構造や材質により耐久性が変わりますが、基本的には10年程度で塗り替えや吹き替えが必要です。一般的な木造住宅で、足場や養生シートなどの仮設工事を含め150万円程度は見ておきましょう。

「内部修繕」に関しては、子供が独立し二人住まいとなった、子供と二世帯住宅に変更するなどのライフプラン上の変化がきっかけでリフォームする人が多いようです。日々の使い方により摩耗・劣化状況は変わりますが、概ね20年程度です。

「水廻り設備」では、全て交換した場合は約200万円、フローリングやクロスの張替えで約150万円位、その他空調設備や給湯器の交換、分電盤やコンセントプレートなどの電気設備、照明・カーテンの交換などの工事も出てきますので、最低でも400万円程度は見ておきましょう。

家族形態が変化し、間仕切り壁なども変更するなど、今流行りの完全リノベーションをする場合の費用は、内部だけで1坪当



ネクスト・アイズ株式会社
代表取締役
小野 信一

○ [おの・しんいち] 一般消費者の不動産資産・住宅取得に対し、公正かつ中立なアドバイスを実施している。『家づくり必勝法』(NHK出版)など著書・監修多数。

たり40万円もの費用となります。例えば、2階建て木造住宅の延床30坪で1200万円です。新築工事と変わらない費用と思われるかもしれませんが、ゼロから造る新築工事と違い、リフォーム工事は、既存部材の解体・撤去・処分費用や、残す既存部材の養生費用なども必要で、新築工事と比較し、むしろ割高になります。

まとめると、10年程度おきに約150万円、20年経過時のリフォーム費用は約400万円、購入後20年での維持メンテナンス・リフォーム費用合計で約700万円が必要で、急な設備機器の故障や庭の維持費などを考えれば、月額3万円程度の維持管理費用を積立てておくことをお勧めします。

マンションのランニングコスト

マンションのランニングコストは、管理費、修繕積立金に代表されます。「管理費」とは、マンションの共用部分の日々の維持・管理のために使う費用です。日常的な清掃や管



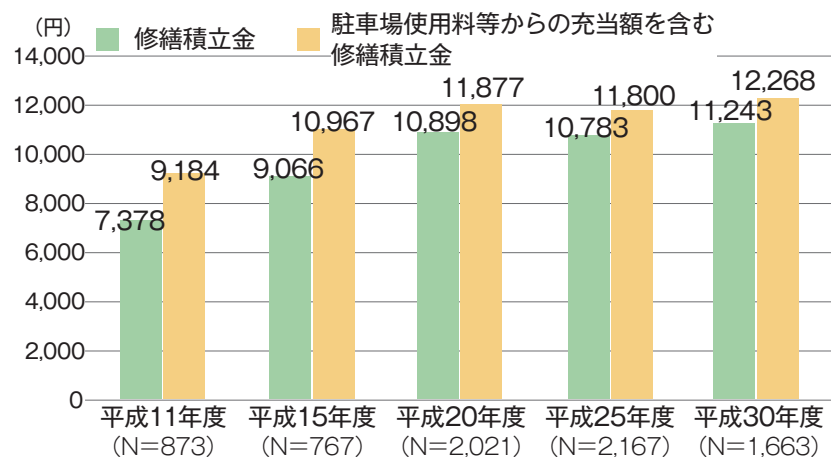
【図表1】マンション規模別の管理費総収入

上段：回答数、下段：%

		合計	2,500 円	5,000 円	7,500 円	10,000 円	15,000 円	20,000 円	30,000 円	40,000 円	50,000 円	50,000 円超	不明	平均（円）
総戸数規模別	20戸以下	99	1	3	3	6	13	26	19	3	－	2	23	19,237
		100	1.0	3.0	3.0	6.1	13.1	26.3	19.2	3.0	－	2.0	23.2	
	21～30戸	205	2	3	8	11	45	51	29	2	1	3	50	16,997
		100	1.0	1.5	3.9	5.4	22.0	24.9	14.1	1.0	0.5	1.5	24.4	
	31～50戸	416	6	5	16	32	85	110	47	1	1	－	113	15,049
		100	1.4	1.2	3.8	7.7	20.4	26.4	11.3	0.2	0.2	－	27.2	
	51～75戸	379	－	3	13	25	119	77	31	3	1	2	105	15,346
		100	－	0.8	3.4	6.6	31.4	20.3	8.2	0.8	0.3	0.5	27.7	
	76～100戸	158	2	1	6	14	46	21	19	－	－	4	45	16,455
		100	1.3	0.6	3.8	8.9	29.1	13.3	12.0	－	－	2.5	28.5	
	101～150戸	158	1	1	11	11	44	30	13	4	1	1	41	15,069
		100	0.6	0.6	7.0	7.0	27.8	19.0	8.2	2.5	0.6	0.6	25.9	
	151～200戸	67	－	－	3	9	12	8	12	2	－	－	21	15,951
		100	－	－	4.5	13.4	17.9	11.9	17.9	3.0	－	－	31.3	
	201～300戸	78	1	2	5	7	17	13	9	3	1	1	19	16,365
		100	1.3	2.6	6.4	9.0	21.8	16.7	11.5	3.8	1.3	1.3	24.4	
	301～500戸	56	3	2	8	6	6	8	5	1	－	4	13	17,703
		100	5.4	3.6	14.3	10.7	10.7	14.3	8.9	1.8	－	7.1	23.2	
	501戸以上	37	1	4	4	3	3	4	6	3	－	－	9	15,224
		100	2.7	10.8	10.8	8.1	8.1	10.8	16.2	8.1	－	－	24.3	
	不明	35	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	35	－
		100	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	100	

出典：国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果』

【図表2】修繕積立金の平均額（月／戸当たり）



出典：国土交通省『平成30年度マンション総合調査結果』

ごとに計画的に行う修繕工事や共用部分のリフォームにかかる費用です。日々発生するようなものではなく、数年に1度、あるいは15年に1度、共有部分の経年劣化に大規模にかかる修繕費用のために計画的に積立てる費用を指します。国土交通省のガイドラインによれば、新築では30年以上、中古では25年以上の長期修繕計画書を作成することが推奨され、管理組合は劣化状況や積立金の状況を常に見直す義務があるとしています。したがって、**マンションを購入**

した際には、必ず「長期修繕計画書」と「積立金」の状況を確認することが大切です。概ね15年に1度行う大規模修繕ですが、新築から15年目に行う1回目は積立金でまかなえても、2回目になると積立てた修繕積立金では不足し、購入時と比べて2割～3割程度上がるのが一般的です。管理費も修繕積立金も毎月かかる費用ですが、常に一定ではなく、**少しずつ上昇していくもの**だと覚悟しておいてください。管理費については【図表1】の通り、毎月の平均額は1.5万円程度です。修繕積立金の平均額は【図表2】の通り1.1万円程度で、合わせると2.6万円程度となります。また、一戸建てと異なり、駐車場や駐輪場などの費用も毎月別途かかってきます。郊外であれば1万円程度で済みますが、都心であれば3万円以上となり大きな負担です。

さらにマンションにも寿命があり、**50年**を経過すると建て替えの必要が出てきます。区分所有者および議決権のそれぞれ5分の4以上の賛成決議が必要で、建て替え費用は所有者全員で負担しなければなりません。容積が余っている場合は、ゼネコンやマンションデベロッパーが間に入り、余剰面積を買い取ってくれることで負担は減りますが、それでも各自2000万円程度は必要です。容積目一杯建てている場合などは、所有者全員の負担だけで建て替えるわけですから、新築マンションを購入するのと変わらない負担となります。

【図表3】 住宅用地の特例措置

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住戸1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

出典：東京都主税局HP (https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shisan/kotei_tosi.html)

どちらにもかかる ランニングコスト

一戸建てでもマンションでも、不動産を所有している場合には、毎年、固定資産税、都市計画税という税金がかかります。その年の1月1日現在の土地と建物の所有者に対し、市区町村（東京23区内は都）が課税するもので、5月末から6月にかけて納税通知書が送られてきます。納期は、一括納付でも分割納付でも構いません。固定資産税は所有者全員に、都市計画税は市街化区域内に不動産を所有している所有者に課税されます。

固定資産税は、標準税率が1.4%で、市区町村が決めた固定資産税評価額に乘以、課税されます。ただし住宅用地については、軽減措置があり、住宅1戸につき200㎡までは6分の1に軽減されます【図表3】。

また、建物も新築住宅で要件を満たせば、床面積の120㎡までの部分については、2階建て一般住宅で3年間、3階建て以上の中高層耐火建築物（マンション含む）で5年間にわたり、2分の1に減額されます。さらに質の高い認定長期優良住宅については、前述の期間が、それぞれ5年間と7年間に延長されます。

市街化区域内の土地や家屋の所有者に課税される都市計画税は、標準税率が0.3%で、こちらも一般住宅用地の場合3分の2へ、小規模住宅用地の場合は3分の1へ減額されます。

固定資産税、都市計画税では一般的に、都市部になればなるほど、一戸建ての場合には土地の比重が高く、マンションの場合は建物の比重が高くなります。土地所有面積が小さいマンションの方が固定資産税、都市計画税は安いと思われるがちですが、建物の構造が鉄筋コンクリート造等であるため、建物の評価額が高く、一戸建てとそう変わりません。固定資産税と都市計画税を合わせた年間の税額は、一戸建てでもマンションでも年間10万円〜20万円位が平均です。

税金以外に毎年かかる費用としてあげられるのが、「火災保険」と「地震保険」です。火災保険料は、災害リスクの大きさによる地域、建物の構造、築年数、水災などのオプションにより大きく変わります。

地震保険は、火災保険に付加されるもので単独では入ることができず、通常火災保険の50%が上限です。通常の火災保険だと地震によって起こった火災は補償の対象外となります。地震大国である日本では、火災保険と地震保険はセットと考えた方がよいでしょう。契約期間は最大5年です。

2階建て一般木造住宅、延床30坪程度、2000万円の火災保険と1000万円の地震保険で、5年一括払いで保険料は20万円程、年払いでは4.2万円程となります。一方マンションの場合、70㎡程度で、4000万円の火災保険、1200万円の地震保険で、5年一括払いは19万円、年払いでは4万円です。一戸建てでも、マンション

も、火災保険と地震保険で年間4万円位のランニングコストは見ておきましょう。

資産価値を踏まえての 一戸建てを購入する時の チェックポイント

一戸建ての資産価値を考える場合、土地と建物に分かれます。都市部に行けば行くほど土地の資産価値の比重が大きくなり、建物の資産価値は、20年を経過するとほぼ価値がなくなるといのが一般的な見方でした【図表4】。しかしながら、スクラップ&ビルドという新築偏重政策から中古住宅市場流通活性化への国の政策転換により、建物の資産価値を見直す動きが出ています。それが「長期優良住宅」です。

「長期優良住宅」とは、耐震性、省エネルギー性、居住環境、維持保全計画、劣化対策などを施した住宅で、国が認定した住宅です。一般の住宅に比べ、住宅ローン控除の限度額が引き上げられたり、取得時の登録免許税や不動産取得税が減額されたり、前述したランニングコストである固定資産税の減税期間が延長されるメリットがあります。建て替えや土地を購入して注文住宅を建てる方は、施工業者に対し「認定長期優良住宅で」とお願いし、建売住宅を購入される方も「認定長期優良住宅」を選ばれることをお勧めします。

中古住宅を購入する際には、インスペクシオン（建物状況調査）を実施し、耐震性

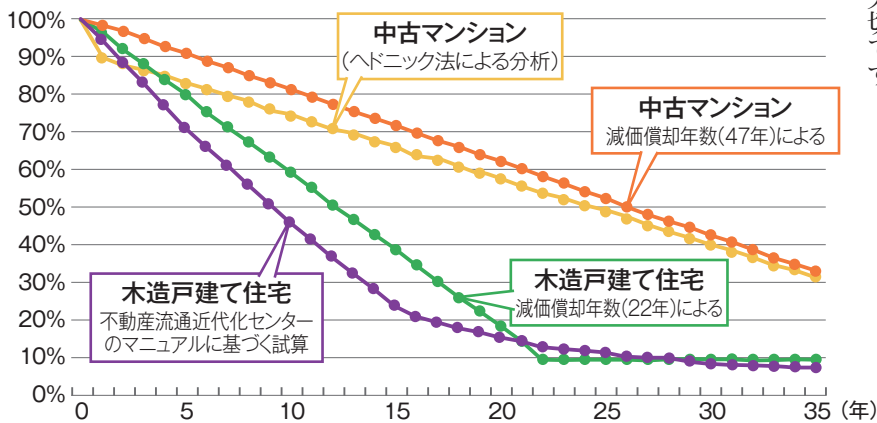


執筆者の本

『日本一わかりやすい戸建て
の選び方がわかる本2023』
ネクスト・アイズ株式会社監修
[晋遊舎、2022年11月、880円]



【図表4】 中古戸建住宅の価格査定例



出典：国土交通省『中古住宅流通、リフォーム市場の現状』

が確保されていること、構造上の雨漏りや不具合などがないこと、今までのリフォームや修繕履歴などの情報開示がされていることを条件とした「安心R住宅」に登録された中古住宅を購入すると安心です。「長期優良住宅」も「安心R住宅」も、今後は建物に資産価値をもたらす住宅となるでしょう。

購入後も、日頃の維持メンテナンスをしっかりと実施することで、建物の資産価値を維持できます。不具合が起きてからではなく、【図表5】のように、計画的に実施することが大切です。

【図表5】 一戸建てのメンテナンスのスケジュール例

部位	5年	10年	15年	20年	
屋根・外壁	屋根材	表面塗装 40~80万円		表面塗装 40~80万円	計 300万円 以上
	ベランダ	トップコート 10~20万円		トップコート 10~20万円	
	外部	表面塗装 80~120万円		増し貼り 200~300万円 表面塗装 80~120万円	
	目地	打ち替え 30~60万円		打ち替え 30~60万円	
設備	キッチン	各機器点検・部品交換 1~5万円	機器本体点検交換 20~120万円	各機器点検・部品交換 1~5万円	計 150万円 以上
	洗面	キャビネット・水栓 点検・部品交換 1~5万円	本体交換 20~50万円	本体交換 20~50万円	
	浴室		本体交換 100~300万円		
	トイレ			本体交換 30~80万円	
	給湯器	点検・部品交換 1~4万円	本体点検・交換 20~40万円	点検・部品交換 1~4万円	
室内	床	部品補修 0.5~3万円	部品補修 0.5~3万円	上貼り 60~100万円	計 60万円 以上
	クロス		貼り替え 0.25万円/㎡	貼り替え 0.25万円/㎡	
防アリ	処理 10~15万円	処理 10~15万円	処理 10~15万円	処理 10~15万円	計 40万円 以上

出典：『日本一わかりやすい戸建ての選び方がわかる本 2023』（ネクスト・アイズ株式会社監修、晋遊舎）より転載

土地の資産価値は、なくなることはありませんし、経済が活況になれば、上がることもあります。建物は質の高い住宅を選ぶ、維持メンテナンスをしっかりと行うことで、資産価値を維持することができます。20年経過すると、ほぼ資産価値がなくなるとい

う従来の見方は、古い考え方です。

資産価値を踏まえての
マンションを購入する時の
チェックポイント

マンションは構造が鉄筋コンクリート造

【図表6】ランニングコストの比較

一戸建て	マンション
修繕費用 約10年おきに150万円位 ×2回=300万円位 + 20年経過時のリフォーム 400万円位 ↓ 購入後20年での メンテナンス・リフォーム費用 合計 700万円位	管理費 + 修繕積立金 ↓ 平均 毎月2.6万円位
庭木の維持管理費	駐車場・駐輪場料
固定資産税+都市計画税 年間10万円~20万円位	
火災保険+地震保険 年間4万円位	

(RC造) か鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)という堅固な建物なので、木造の一戸建てと比較し、建物の資産価値は一般的に高くなります。

例外的に、都心で駅から近く、利便性の高い商業地域内に建てられている高層マンションなどは、所有する土地の面積は少なくても、土地の資産価値の方が高くなる場合があります。例えば、東京都内、港区や千代田区などは1坪で数千万円という価値ですから、土地を2~3坪所有しているだけで1億円を超える資産価値となり、建物の資産価値が落ちていっても、地価が上昇すれば、全体の資産価値が上がり、購入時よりも価格が上昇するということが稀ではありません。ただし、これは売却を前提にした投資目的の考え方です。一般の方は、ライフプラン上、マイホームを取得する目

的で、マンション購入を考えますので、建物の資産価値の落ちないチェックポイントについての言及します。

失敗しないマンション選びで注目したいのは、「長期修繕計画」と「管理組合」です。長期修繕計画は、建物の資産価値を維持するための指針となるもので、計画通りに修繕がされているか、そして常に見直されているかがポイントになります。特に中古マンションを購入する際には、計画通りきちんと修繕されているかという以外に、その後の修繕費用が不足していないかどうかを見極めることが大切です。

管理組合が適切に機能しているかどうか、確認しておきたいポイントです。管理組合は、所有者全員により運営されます。所有者の中から理事が選ばれ、理事会で管理会社を選定し、共に運営していきます。管理組合が機能していないケースでよく見られるのは、エントランスや共用廊下などがきちんと清掃されていない、ポストの投函物が乱れている、掲示板などで居住者に対し告知がないなどです。適切に維持管理されていないマンションは、資産価値がどんどん落ちていきます。マンションが昔から「管理を言う」と言われる所以であり、資産価値は管理状況に大きく左右されます。

一戸建てとマンション、 どちらの維持管理費がかかるか

一戸建ては、マンションと比較し、維持管

理費がかかるように思われがちです。それは雨漏りしたり、白蟻が出たりと突発的に大きな費用がかかるように感じるからです。

マンションでは毎月管理費や修繕積立金が必要なのですが、一戸建ての場合は、あらかじめ修繕計画を作成し、その費用を準備しておく習慣がないことが大きな要因です。前述したように、マンションでは管理費・修繕積立金の平均月額額は2.6万円、同様に一戸建てでも3万円位は必要です。また、それぞれに老朽化した設備の交換やフローリング・クロスの貼り換えなどのリフォーム費用が20年程度おきに必要となります。その他、マンションでは駐車場・駐輪場の費用が、一戸建ての場合は庭木の維持管理費などもかかってきます。どちらの維持管理費がかかるかはほぼ同じと言えます【図表6】。

一戸建てでもマンションも住宅を購入する人の多くが、住宅ローンを利用します。そのため、毎月の住宅ローン返済額の家計に占める割合だけを重視しがちです。しかし、忘れてならないのが維持管理費です。毎月の費用として維持管理費も必ず見込んでおいてください。

維持管理を怠れば、将来の資産価値を落とすことにもつながります。世代的に「教育資金」や「老後資金」と重なり、ライフプラン上買って終わりと軽視されがちな「マイホーム資金」も、毎年継続してかかる費用として捉え、維持管理を計画的に実践することが大切です。