



## ライフプラン & マネープラン

# マイホームの維持をめぐる マネープラン

マイホームの購入では、頭金や住宅ローンばかりに目が行きがちですが、「買って終わり」ではなく、その後も費用がかかります。どれくらいかかるかを知った上で、上手に準備しておきましょう。



## 1

### 維持管理にはお金がかかる



分譲マンションの場合には共用部分の将来の修繕に備え、毎月数千円から数万円が徴収されています。共用部分の大規模修繕工事は区分所有者および議決権者の通常過半数以上、マンションの建て替えともなれば5分の4以上の合意が必要です。

所有者が自分でリフォームできるのは専有部分のみですが、リフォーム可能な内容や使用素材には制限があるため、簡単なリフォームでも事前に管理組合への届け出が必要ですので、規約を確認しておきましょう。なお、バルコニーや窓、玄関ドアなどは共用部分です。

適切なメンテナンスでマイホームをきれいに長持ちさせることができますので、戸建て住宅も同様に計画的に準備しておきましょう。表1のように、築20年前後に大きなリフォームの必要性が生じます。月1万円積み立てれば20年で240万円、2万円なら480万円をためることができます。

表1 一戸建て修繕の実態

●平均総額532.1万円（築年数平均36.8年）

修繕場所	修繕回数平均	修繕費合計	1回目修繕時の築年数平均	1回目修繕時の平均費用
外壁	1.8回	173万円	19年	97万円
屋根	1.6回	145万円	21年	99万円
トイレ	1.7回	43万円	23年	34万円
給湯器	1.7回	54万円	20年	40万円
お風呂	1.6回	105万円	26年	87万円
洗面台	1.3回	35万円	25年	30万円
壁紙・内装	1.4回	50万円	23年	40万円
キッチン	1.3回	115万円	25年	111万円

出典：at home2021年「新築一戸建て購入後30年以上住んでいる人に聞く『一戸建て修繕の実態』調査」

## 2

### リフォームの支援制度を利用する

リフォームには大きなお金がかかることもありますが、安心して長く住み続けるための改修工事には、支援制度も用意されています。制度によっては工事前に申請手続きが必要なこともありますので、計画段階から考慮しておきましょう。また、所得税の控除や固定資産税の軽減を受けられる場合があります。

最近では、中古物件を購入して自由にリノベーションするのを楽しみとするマイホームの持ち方も増えていますが、住宅金融支援機構の「フラット35リノベ」では、中古住宅購入と併せてリフォームする人向けに金利の引き下げがあります。

各種制度には一定の要件がありますので、使える制度を有利に活用できるよう、あらかじめ情報収集しておきましょう。

表2 リフォームに関する支援制度の一例

補助制度	内容	助成額
長期優良住宅化リフォーム推進事業	省エネ性等を備えたり、子育てしやすい環境整備のための改修	最大250万円/戸
住宅エコリフォーム推進事業	既存住宅の省エネ性を高めるための改修	最大51万円/戸
次世代省エネ建材の実証支援事業	高性能断熱材や蓄熱・調湿建材等の次世代省エネ建材を用いた改修	最大400万円/戸
介護保険法に基づく住宅改修費の支給	介護保険の要支援・要介護認定者のためのバリアフリーの改修	保険給付最大18万円（自己負担割合による）
各自治体による支援	各都道府県・市区町村にご確認ください	

令和4年12月現在

アドバイス

伊川 美希（いかわ・みき）

1級ファイナンシャル・プランニング技能士、日本メンタルヘルス協会公認心理カウンセラー。