

住まいの築年数とメンテナンス費用の目安

- 主に美観上必要なメンテナンス
- 部分的なメンテナンス
- 全体的なメンテナンス

部位・部材		5年	10年	15年	20年	25年	30年	備 考
外 装	屋根		60万円～80万円(120m ²) 塗り替え	6,000円～/m 棟板金交換	180万円～220万円(120m ²) 葺き替え			スレート瓦(カラーベスト)の塗り替えは美観を維持するためのもので、屋根材の基本性能を高めることにはなりません。最近では塗り替えが要らないメンテナンスフリーの商品が人気です。
	瓦		6,000円～/m / 20,000円～/m 棟瓦漆喰詰め(両側) / 棟瓦積み直し		9,000円～/m ² 瓦葺き直し			棟や壁との取り合い部分を固定している漆喰はメンテナンスが必要です。放っておくと瓦のズレに繋がったり、雨漏りの原因になることも。また瓦下の防水シートの状態次第では屋根全体の葺き替えが必要になることもあります。
	ガルバリウム鋼板		60万円～80万円(120m ²) 塗り替え	6,000円～/m 棟板金交換	230万円～300万円(120m ²) 葺き替え			錆が発生していないか定期的なメンテナンスが必要です。金属の種類によっては塗装工事も必要になります。
	雨 樋				30万円～60万円 交 換			塩ビの雨樋(横樋)は、夏から冬の温度差で最大 20mm 近く伸縮します。目視で割れ、ひび、歪みが確認されれば交換時期。放っておくと壁面に雨水があたり傷みの原因となります。
	モルタル		60万円～80万円(170m ²) 塗り替え		60万円～80万円(170m ²) 塗り替え	60万円～80万円(170m ²) 塗り替え		モルタルの品質維持のためにも塗料選びには注意が必要です。高品質の塗料には、モルタルの強度を高める効果を発揮するものもあります。
	サイディング (窯業系)		60万円～80万円(170m ²) 塗り替え	60万円～80万円(170m ²) 塗り替え		250万円～(170m ²) 貼り替え		サイディングボード自体は長持ちしますが、目地はゴム系素材なので 10 年くらいで補修(20万円～40万円)が必要になります。塗装の塗り替えなど足場を掛けた時に合わせて全体的なメンテナンスをおすすめします。
バルコニー	バルコニー防水		30 万円～ ウレタン防水・FRP 防水			80 万円～ バルコニー(アルミ製) 交換		防水加工は一般的に約 10 年でやり替えが必要とされています。雨漏りの原因としては屋根より多く発生している場所でもあるので、変色やひび割れを発見したら早めの点検をおすすめします。
内 装	天井壁		1,800円～2,500円/m ² クロスの張り替え	1,800円～2,500円/m ² クロスの張り替え		1,800円～2,500円/m ² クロスの張り替え		汚れや破けなどはもちろんですが、クロスのつなぎ目がはがれてきたり、膨れてきたら張り替え時期です。最近、防カビ、防汚機能に加え、抗ウイルス、抗菌機能を備えた壁紙もあります。
	床			2 万円～/m ² 張り替え・重ね張り		2 万円～/m ² 張り替え・重ね張り		じゅうたんや畳に比べ、ダニや埃などハウスダストが低減できるフローリング。抗ウイルス、抗菌機能があるものや、傷や汚損に強く滑りづらいペット用の床材もあります(滑りづらいので高齢者にも適しています)。
	畳		1 万円～/枚 表替え		2 万円～/枚 新床			安価な畳は青く着色した輸入品や粗悪品の場合もあるので、注意が必要です。畳の芯がしっかりしていれば、表を替えるだけで済むこともあります。
設 備	キッチン				100万円～300万円 交 換			シンクやカウンターはもちろん、調理設備・食洗機・換気扇などシステムキッチン日々進化しています。位置を変えて、作業動線を見直すと、キッチン(台所)は驚くほど快適に生まれ変わります。
	ビルトインガスコンロ		20万円～/ヶ所 交 換	20万円～/ヶ所 交 換		20万円～/ヶ所 交 換		最近のガスコンロは、トッププレートの素材や機能のバリエーションが豊富になり、性能もよくなっています。オール電化が進んできたので、火を使わないIHクッキングヒーターの需要も増えています。
	システムバス			100万円～250万円 交 換				浴槽の保温性が高いものや、またぎの部分が低く湯ぶねに入りやすいもの、床が滑りづらいもの、水はけがよいもの、掃除が楽なものが標準になってきました。肩湯機能や調光機能がついたお風呂もあります。
	洗面化粧台		1万円～5万円 キャビネットの部品交換	15万円～30万円 本体交換		15万円～30万円 本体交換		排水管付近の収納を、収納力が高く物が取り出しやすいスライド式のキャビネットにしたり、お掃除が楽な継ぎ目のない一体型ボウルにしたり、洗面化粧台を交換すると洗面所の使い勝手もアップします。
	ト イ レ			10万円～15万円 便座交換	20万円～40万円 本体交換			トイレは毎日、何回も使うものなので、節水型に交換すると年間の水道代も違ってきます。タッチレスで水の流れるタイプや、蓋が自動で開閉するタイプもあります。
	給 湯 器		30万円～70万円 交 換	30万円～70万円 交 換		30万円～70万円 交 換		月々のランニングコストがお安くなる、高効率の給湯システムのエコジョーズやエコキュートがお勧めです。給湯器の寿命はおおよそ 10 年です。お湯が出なくなる前の点検または交換をお勧めします。
	水 栓 金 具		5 万円～/ヶ所 本体交換	5 万円～/ヶ所 本体交換				柔らかいよく絞った布で定期的に拭きましょう。粉末タイプのクレンザーはキズ付くことがあるので使用は控えましょう。汚れた手でも吐水・止水できるタッチレス水栓も人気です。
	排 水 管		3 万円～5 万円 高圧洗浄	3 万円～5 万円 高圧洗浄		3 万円～5 万円 高圧洗浄		異臭や流れにくい等の症状が出ていたら要注意です。2 階にある排水管が詰まって溢れると 1 階にまで被害が及ぶ可能性もあるので定期的な高圧洗浄をおすすめします。
	サッシ・雨戸		1 万円～/ヶ所 部品交換	1 万円～/ヶ所 部品交換	15 万円～30 万円/ヶ所 本体交換(使用頻度の高い箇所)			特に二重サッシにすると断熱効果が高まり、冷暖房のコストを節約できます。また、騒音の低減、結露の抑制効果もあります。さらに防犯性能もアップするので、大変おすすめです。
	シャッター					15 万円～30 万円/ヶ所 交換(使用頻度の高い箇所)		シャッターは、経年劣化によって、だんだん動きが硬くなるなどの負担が生じます。最近では、最小限のパーツ交換のみで電動式にリフォームできるタイプも出ています。
	玄関・勝手口ドア		2 万円～4 万円 ドアクローザーの交換			25 万円～50 万円/ヶ所 交 換		閉まる速度やガタツキは上部にあるクローザーの交換で直ることもあります。最近では、ドアを閉めたままでも風が通るタイプや、オートロックがついた防犯性の高いドアもあります。交換は 1 日で行えます。
	インターフォン			5 万円～/ヶ所 交 換				インターフォンにも寿命があり、大体 15 年以上になると故障するリスクが高まります。カラーテレビ式や録画が出来るものなど防犯に役立つタイプもあります。

※屋根・外装などの外まわり工事では、足場代(20万円～40万円)が別途必要となります。 ※瓦工事では処分費が別途必要となります。
※建物によって仕様が異なりますので、目安として参考になさってください。