

令和7年度 奈良県マンション管理基礎セミナー

マンションの長寿命化を考える

「長期修繕計画書を正しく読み取るには」

NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

理事・事務局長 矢野 賢司（マンション管理士）

日時 令和8年1月17日(土) 13:30～

場所 桜井市役所 2階 大会議室



- 1 はじめに
- 2 国土交通省「長期修繕計画標準様式」について
- 3 長期修繕計画総括表（様式4-1）
 - 3-1 長期修繕計画総括表の見方
 - 3-2 長期修繕計画総括表の読み取り方のポイント
- 4 長期修繕計画表 推定修繕工事項目（小項目）（様式4-3）
 - 4-1 長期修繕計画表（小項目）の見方
 - 4-2 長期修繕計画表（小項目）の読み取り方のポイント
- 5 修繕工事の資金となる修繕積立金の検討
- 6 長期修繕計画の見直しについて
- 7 まとめ

1 はじめに

マンションの長期修繕計画をご覧になったことがありますか？

マンションで生活していても長期修繕計画を見る機会は余りありません。

管理組合の役員になって大規模修繕などの大きな工事を検討する時や修繕積立金の増額を検討する時ぐらいではないでしょうか。

奈良県の「マンション管理の無料相談」では当会が相談の対応をしていますが、長期修繕計画の見直しや修繕積立金の改定に関する相談が多く寄せられています。

長期修繕計画はマンションの将来を大きく左右するものです。

大切な資産であるマンションの長寿命化を図るためにも、自分のマンションの長期修繕計画をしっかりと確認しておく必要があります。

今回は以下の視点で長期修繕計画の読み取り方をお話しします。

- ・長期修繕計画で「何が分かるのか」、「どのように見ればよいのか」
- ・修繕積立金の改定で負担を少なくするためどう対応すればよいのか
- ・長期修繕計画の見直しはどのようにすればよいのか

2 国土交通省「長期修繕計画標準様式」について

長期修繕計画の様式（例）	長期修繕計画標準様式
表紙	-
長期修繕計画の見方	-
1 マンションの建物・設備の概要等 (1) 敷地、建物の概要 (2) 設備、附属施設の概要 (3) 関係者 (4) 管理・所有区分 (5) 維持管理の状況 (6) 会計状況 (7) 設計図書等の保管状況	様式第1号 マンションの建物・設備の概要等
2 調査・診断の概要 (1) 劣化の現象と原因 (2) 修繕（改修）方法の概要	様式第2号 調査・診断の概要
3 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の 設定の考え方 (1) 長期修繕計画の目的 (2) 計画の前提等 (3) 計画期間の設定 (4) 推定修繕工事項目の設定 (5) 修繕周期の設定 (6) 推定修繕工費の算定 (7) 収支計画の検討 (8) 計画の見直し (9) 修繕積立金の額の設定	様式第3-1号 長期修繕計画の作成・修繕積立金の額の設定の考え方 様式第3-2号 推定修繕工事項目、修繕周期等の設定内容
4 長期修繕計画 (1) 長期修繕計画総括表 (2) 収支計画グラフ (3) 長期修繕計画表 (推定修繕工事項目別、年度別) (4) 推定修繕工費内訳書	様式第4-1号 長期修繕計画総括表 様式第4-2号 収支計画グラフ 様式第4-3号 長期修繕計画表（推定修繕工事項目（小項目）別、年度別） 様式第4-4号 推定修繕工費内訳書
5 修繕積立金の額の設定	様式第5号 修繕積立金の額の設定

長期修繕計画標準様式は左の表のように様式第1号から様式第5号で構成されています。

マンションの長期修繕計画が作成されたり見直された場合は、総会で承認を得る必要があります。

一般的に、総会の議案書に添付されるのは様式第4-1号の「長期修繕計画総括表」、様式第4-2号「収支計画グラフ」、様式第4-3号「長期修繕計画表 推定修繕工事項目（小項目）」の3種類です。

総会では時間の制約もあり詳しい説明がされていないと思います。

今回は「長期修繕計画総括表（様式4-1）」と「長期修繕計画表（小項目）（様式4-3）」について、どう読み取れば良いのか説明します。

❶ 長期修繕計画総括表（様式4-1）

❷ 長期修繕計画表（小項目）（様式4-3）

3 長期修繕計画総括表（様式4-1）

（様式第4-1号）長期修繕計画総括表

①支出については、様式4-3号長期修繕計画表により、修繕工事項目別にまとめた推定修繕工事費の年度ごとの合計額を記載します。
借入金がある場合は、償還金の年度の合計額を記載します。
②収入のうち、修繕積立金の年度合計は、様式第5号（修繕積立金の設定）により算定した額により記載します。

作成日／
集会（管理組合総会）で議決された日／

単位：千円

区分	推定修繕工事項目	暦年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	合計	
		経年	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48		
仮設	1 仮設工事		270						18,424						1,487	450					18,424					41	42	43	44	45	46	47	48	41,216
建築	2 屋根防水								4,317	大規模修繕					9,075						4,037	大規模修繕					16,085			675			33,513	
	3 床防水								14,640												14,640											29,281		
	4 外壁塗装等								25,887												25,887											51,773		
	5 鉄部塗装等		1,550						3,287						1,211						3,364						1,550					10,961		
	6 建具・金物等								9,118						18,450						60,733						2,295					90,596		
	7 共用内部								803												713						225					1,741		
	8 給水設備					1,665						360				35,303	給水管更新					360				18,923	排水管更新			788	14		1,530	40,883
9 排水設備			1,823						788	14				1,823				788	14					18,923					788	14		24,973		
10 ガス設備														450																		450		
11 空調・換気設備			666																				666									1,332		
12 電灯設備等			315						3,645						315			2,565					315						21,465			28,620		
13 情報・通信設備									2,160											9,900								2,322				14,382		
14 消防用設備				1,017	45	45	63	72	5,486	36	18			549	45	45	63	72	3,834	36	18			3,888	45	45	63	72	1,607	36	18	17,217		
15 昇降機設備												10,350																				10,350		
16 立体駐車場設備									84,510					1,216			16,960	37,844		4,500				968	4,202				37,844			188,043		
外構・その他	17 外構・附属施設		1,022						6,415						1,022	4,770				5,631							1,022					19,881		
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用				108			3,447	4,145		108			108	270		108		3,447	6,651			649	90		108		90	108			108	19,544	
	19 長期修繕計画作成費用						284					284					284						284				284					1,706		
	小計		2,841	3,821	153	1,710	347	3,519	183,623	50	486	10,634	0	4,460	31,559	40,568	17,415	72	45,031	13,397	144,957	284	649	24,849	4,247	1,818	23,010	162	64,808	50	1,548	392	626,462	
諸経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 ^(注) ）				284	382	15	171	35	352	18,362	5	49	1,063	0	446	3,156	4,057	1,742	7	4,503	1,340	14,496	28	65	2,485	425	182	2,301	16	6,481	5	155	39	62,646
消費税				313	420	17	188	38	387	20,199	6	53	1,170	0	491	3,471	4,462	1,916	8	4,953	1,474	15,945	31	71	2,733	467	200	2,531	18	7,129	6	170	43	68,911
支出	推定修繕工事費 年度合計		3,438	4,623	185	2,069	420	4,258	222,184	61	588	12,868	0	5,397	38,186	49,087	21,072	87	54,487	16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020	
	推定修繕工事費 累計 （借入金の償還金 年度合計）		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178	237,239	237,827	250,694	250,694	256,091	294,277	343,364	364,436	364,523	419,010	435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020		
	支出 年度合計		3,438	4,623	185	2,069	420	4,258	222,184	61	588	12,868	0	5,397	38,186	49,087	21,072	87	54,487	16,211	175,399	344	785	30,067	5,139	2,200	27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020	
	支出 累計		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178	237,239	237,827	250,694	250,694	256,091	294,277	343,364	364,436	364,523	419,010	435,221	610,620	610,964	611,748	641,816	646,955	649,154	676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020		
収入	修繕積立金の残高 （修繕積立基金）		200,000																													200,000		
	修繕積立金 年度合計		18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	566,722		
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	971	29,130		
	修繕積立金の運用益 年度合計																																	
	収入 年度合計		219,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	795,852		
	収入 累計		219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852		
	年度収支		216,424	15,239	19,677	17,793	19,441	15,604	-202,323	19,801	19,274	6,994	19,862	14,465	-18,324	-29,225	-1,210	19,775	-34,625	3,651	-155,837	19,518	19,077	-10,206	14,723	17,662	-7,981	19,666	-58,556	19,801	17,989	19,387		
	修繕積立金 次年度繰越金		216,424	231,663	251,339	269,132	288,573	304,177	310,854	321,655	328,549	335,443	342,337	349,231	356,125	363,019	370,913	377,807	384,701	391,595	398,489	405,383	412,277	419,171	426,065	432,959	439,853	446,747	453,641	460,535	467,429	474,323		
	修繕積立金等累計 現行（@253円/㎡・戸・月）		216,424	234,178	251,932	269,686	287,440	305,194	322,948	340,702	358,456	376,210	393,964	411,718	429,472	447,226	464,980	482,734	500,488	518,242	535,996	553,750	571,504	589,258	607,012	624,766	642,520	660,274	678,028	695,782	713,536	731,290		
	修繕積立金等累計 改正案（@286円/㎡・戸・月）		219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032	358,894	378,755	398,617	418,479	438,341	458,202	478,064	497,926	517,788	537,649	557,511	577,373	597,234	617,096	636,958	656,820	676,681	696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852		

出典：国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」令和6年6月改定

3 - 1 長期修繕計画総括表（様式4-1）の見方

総括表の左側

区分	推定修繕工事項目	暦年 経年	2018 19	2019 20	2020 21	2021 22	2022 23	2023 24	2024 25
仮設	1 仮設工事		270						18,424
建築	2 屋根防水								4,317
	3 床防水								14,640
	4 外壁塗装等								25,887
	5 鉄部塗装等		1,550						3,287
	6 建具・金物等								9,118
	7 共用内部								803
設備	8 給水設備					1,665			---
	9 排水設備			1,823					788
	10 ガス設備								---
	11 空調・換気設備			666					---
	12 電灯設備等			315					3,645
	13 情報・通信設備								2,160
	14 消防用設備			1,017	45	45	63	72	5,486
	15 昇降機設備								---
	16 立体駐車場設備								84,510
外構・その他	17 外構・附属施設		1,022						6,415
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用				108		3,447		4,445
	19 長期修繕計画作成費用						284		---
	小計		2,841	3,821	153	1,710	347	3,519	183,623
	経費（現場管理費・一般管理費、及び法定福利費等 ^(注1) ）		284	382	15	171	35	352	18,362
	消費税		313	420	17	188	38	387	20,199
支出	推定修繕工事費 年度合計		3,438	4,623	185	2,069	420	4,258	222,184
	推定修繕工事費 累計		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178
	（借入金の償還金 年度合計）								---
	支出 年度合計		3,438	4,623	185	2,069	420	4,258	222,184
	支出 累計		3,438	8,061	8,246	10,315	10,735	14,993	237,178
収入	修繕積立金の残高 （修繕積立基金）		200,000						---
	修繕積立金 年度合計		18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891
	専用使用料等からの繰入額 年度合計		971	971	971	971	971	971	971
	修繕積立金の運用益 年度合計								---
	収入 年度合計		219,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862
	収入 累計		219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032
	年度収支		216,424	15,239	19,677	17,793	19,441	15,604	-202,328
	修繕積立金 次年度繰越金		216,424	231,663	251,339	269,132	288,573	304,177	301,854
	修繕積立金等累計 現行（@253円/㎡・戸・月）		216,424	234,178	251,932	269,686	287,440	305,194	322,948
	修繕積立金等累計 改正案（@286円/㎡・戸・月）		219,862	239,723	259,585	279,447	299,309	319,170	339,032

●表の左端から工事の「区分」、「推定修繕工事項目」、マンションの「暦年」「経年」が表記。

●大規模修繕の概算工事費は、区分の「仮設」と「建築」2～7の工事費の合計。

●総括表の下半分に支出、収入の額、修繕積立金の繰越額が表記。

●下の白ぬきの部分に現在の修繕積立金の専有部分の㎡当りの額と改定案が表記。

総括表の右側

2042 43	2043 44	2044 45	2045 46	2046 47	2047 48	合計
1,487		675				41,216
16,085						33,519
						29,281
						51,773
						10,961
1,550						90,596
2,295						1,741
225						40,883
			1,530			24,973
		788	14			450
						1,332
						28,620
		21,465				14,382
		2,322				17,217
63	72	1,607	36	18		10,350
						188,043
		37,844				19,881
1,022						19,544
	90	108			108	1,706
284						284
23,010	162	64,808	50	1,548	392	626,463
2,301	16	6,481	5	155	39	62,646
2,531	18	7,129	6	170	43	68,911
27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020
676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020	---
27,842	196	78,418	61	1,873	475	758,020
676,997	677,193	755,611	755,672	757,545	758,020	---
						200,000
18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	18,891	566,722
971	971	971	971	971	971	29,130

19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	19,862	795,852
696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852	---
-7,981	19,666	-58,556	19,801	17,989	19,387	---
19,546	39,212	-19,344	456	18,445	37,832	---
642,520	660,274	678,028	695,782	713,536	731,290	---
696,543	716,405	736,266	756,128	775,990	795,852	---

●総括表の右端の合計欄に30年間の工事費合計が表記。

●工事費合計の大きい工事は？

●この総括表の例では大規模修繕の次に工事費が大きい工事が立体駐車場設備です。

●大規模修繕の実施時期の周期は、この総括表の例では12年となっていますが、ガイドラインでは30年間に大規模修繕を2回実施するのが望ましいとされています。

3-2 長期修繕計画総括表（様式4-1）の読み取り方のポイント

ポイント1 現行の長期修繕計画の収支を圧迫している工事は何か？

機械式駐車設備（立体駐車場設備）のあるマンションでは、設備の維持保全に要する費用に頭を痛めています。

最も手っ取り早い解決法は、**機械式駐車設備の平面化**です。但し、築年数の新しいマンションでは、平面化した場合に必要な収容台数が確保できない問題があります。現在の機械式駐車設備の保守点検業者に機械式駐車設備だけの長期修繕計画の作成を依頼し、それにより費用削減を検討されることをお勧めします。

ポイント2 大規模修繕の周期を15年に延伸する工夫

国土交通省の長期修繕計画作成ガイドラインでは、大規模修繕の周期を12年～15年としています。大規模修繕の周期を15年に延伸することができたら、資金計画の上で随分楽になります。資材のグレードアップや新しい工法の検討で大規模修繕の周期の延伸を図る工夫が重要です。

ポイント3 不要不急の工事を避ける

長期修繕計画では、設備の修繕工事の実施時期を耐用年数で計画しています。

長期修繕計画の実施時期を鵜呑みにせず、診断、保守点検報告書、保守点検業者者からのヒアリングで適切な実施時期の見極めが重要です。

出典：国土交通省「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」 令和6年6月改定

單位：千円

4-1 長期修繕計画表（小項目）（様式4-3）の見方

[illegible]

A 推定修繕工事項目

B 工事区分

Ⅱ 建物……補修、修繕、撤去・新設など

Ⅲ 設備……更生、補修、取替など

C 修繕周期 (参考)

およその耐用年数から計画する修繕周期。
例えば、2 屋根防水では、屋上防水の補修、
修繕が12～15年、撤去・新設が24～30年を
参考に計画されています。

D 小項目

推定修繕工事項目をさらに細分化して表記

E IV 外構・その他

18 調査・診断、設計、工事監理等費用

19 長期修繕計画作成費用(見直し)

* 理事会、修繕委員会で検討する際に更に詳細の情報が必要な場合は、長期修繕計画標準様式の「推定修繕工事費内訳書(様式4-4)」を参照してください。管理会社によっては、内訳書を添付している場合もあります。

4-2 長期修繕計画表（小項目）（様式4-3）の読み取り方のポイント

ポイント1 適切な修繕時期の見極め方

長期修繕計画で計画する修繕工事の実施時期が適切かどうかは、劣化診断調査、保守点検業者の報告書や点検業者からのヒアリングにより確認することができます。

長期修繕計画における資金計画として診断調査費を計上しておくことが重要です。劣化の進行状況、不具合を把握し、実施時期を判断します。

管理組合で判断が難しい場合は第三者の意見を聞くことも有効です。

ポイント2 修繕委員会などの専門委員会の設置

任期にとらわれずに長期修繕計画を検討、実行していくためには修繕委員会などの専門委員会の設置が必要です。委員を募集しても中々人が集まらないという声をよく耳にしますが、最初は少人数の委員でもいいと思います。

委員会の活動で得た経験、知識を蓄積し、次の世代に継承していくことが大事です。

ポイント3 修繕計画に漏れがないか

長期修繕計画に設備関係の修繕の抜けや漏れがないか小項目の内容をチェックしなければなりません。特に消防設備は要注意で法令にも関係するため普段から消防用設備点検結果報告書の内容を確認しておく必要があります。

また、建築基準法に基づく定期報告（特殊建築物定期調査）で「既存不適格」と指摘されている設備等の改善計画が盛り込まれているかチェックすることも重要です。

5 修繕工事の資金となる修繕積立金の検討

長期修繕計画で修繕積立金の残高が赤字に陥る場合は、それを改善する資金計画が必要です。マンションの高経年化に伴い組合員の高齢化も進み一時金の徴収や修繕積立金の増額は組合員に大きな負担をかけることになり避けるべきです。

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20 階未満】	5,000 m ² 未満	235 円～430 円/㎡・月	335 円/㎡・月
	5,000 m ² 以上～10,000 m ² 未満	170 円～320 円/㎡・月	252 円/㎡・月
	10,000 m ² 以上～20,000 m ² 未満	200 円～330 円/㎡・月	271 円/㎡・月
	20,000 m ² 以上	190 円～325 円/㎡・月	255 円/㎡・月
【20 階以上】		240 円～410 円/㎡・月	338 円/㎡・月

* 機械式駐車場がある場合の加算額

＝機械式駐車場の1台当月額の修繕工事費（下表）×
台数÷マンションの総専有床面積（m²）

機械式駐車場の1台あたり月額の修繕工事費

機械式駐車場の機種	機械式駐車場の修繕工事費 （1台あたり月額）
2段（ピット1段）昇降式	6,450 円/台・月
3段（ピット2段）昇降式	5,840 円/台・月
3段（ピット1段）昇降横行式	7,210 円/台・月
4段（ピット2段）昇降横行式	6,235 円/台・月
エレベーター方式・垂直循環方式	4,645 円/台・月
その他	5,235 円/台・月

修繕積立金の額については、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（令和6年6月改定版）に専有部分の㎡当りの額が目安として示されています。

奈良県の「マンション管理の無料相談」で相談を受けるマンションで機械式駐車設備が無い場合は㎡当り170円が多いようです。

修繕積立金の値上げだけに頼らず、修繕積立金の運用も考えなければなりません。

億を超える修繕積立金を無利息の銀行口座で保管しているケースをよく見かけます。住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」などで修繕積立金を上手に運用することも一つの方法です。

6 長期修繕計画の見直しについて

国土交通省の「長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン」(令和6年6月改訂版)では、長期修繕計画は5年ごとに見直すとされています。

一方、令和4年4月に開始された「マンション管理計画認定制度」では長期修繕計画の7年ごとの見直しが認定基準となっています。

長期修繕計画の見直しは総会決議が必要と説明しましたが、5年毎の見直しの場合でも、実務面から考えると見直しを行う前の劣化診断調査、調査結果に基づく検討、総会決議を含めると7年程度要することになります。

私見ですが、長期修繕計画の見直しを5年ごととし、準備段階から総会決議を含めて7年と考えています。

計画期間が30年間の長期修繕計画で2回の大規模修繕を行うことが望ましいとされていますが、2回目以降の大規模修繕では新築時の性能に戻す改修工事に加え、既存性能のグレードアップを図る改良工事が求められます。

また、長期修繕計画の見直しに際して同時に修繕積立金の見直しも行います。見直しに当たっては建物や設備の劣化状況を正確に把握し、計画に反映することになります。近年、材料費(石油関連製品)や人件費が高騰し、任期の限られた理事会での対応が難しくなっており、修繕委員会等の専門委員会の設置が益々必要になっています。

「長期修繕計画の正しい読み取り方」をテーマに、長期修繕計画で「何が分かるのか」、「どのように見れば良いのか」についてお話ししました。

マンションに持ち帰りご検討を加えていただければ幸いです。

●適切な修繕時期の見極め方

劣化診断、点検報告書で劣化状況を把握し適切な時期を判断します。

理事会、修繕委員会で判断が難しい場合は、第三者の専門家に相談を。

●修繕積立金の額の設定

修繕積立金の額は専有部分の㎡当りの単価の目安を参考に設定。

組合員の負担軽減を最優先に。一時金の徴収や借入れは回避する方向で。

●修繕積立金の運用

修繕積立金を無利息口座で保管している場合は、「マンションすまい・る債」での運用を。

●修繕委員会等の専門委員会の設置

長期修繕計画をしっかりと読み取り、マンションの長寿命化を実現するため継続性が期待できる専門委員会の設置をご検討ください。

【お問合せ先】 NPO法人 奈良県マンション管理組合連合会

TEL・FAX 0742-26-0335

Email: narakenkanren8@gamma.ocn.ne.jp

