



管理費・修繕積立金の相場は？

設定額は **m²単価** でみるのが一般的です！



エスリード芦屋陽光町の単価をみてみましょう

※エスリード芦屋陽光町は『**段階増額積立方式**』を採用しています！

エスリード芦屋陽光町 【2009年竣工】	【m ² 単価】	
	管理費	修繕積立金
現行設定値	114	69

【参考】2009年の『修繕積立金単価』の全国平均は 83円/m²



現在の全国平均、関西エリアの設定単価は？

2025年分譲マンション 初期設定	【m ² 単価】	
	管理費	修繕積立金
全国平均	229	122
関西エリア	214	113

2025年分譲マンション 初期設定 (151~200戸)	【m ² 単価】	
	管理費	修繕積立金
全国平均	216	129
関西エリア	188	108


【参考文献】2025.7.25 マンション管理新聞社『2025年上半年 管理費等初期設定調査』調査結果

エスリード芦屋陽光町の修繕積立金は、決して、高い設定額ではないことがわかりますね！



参考

国土交通省ガイドライン 【均等積立方式】	【㎡単価】	
	管理費	修繕積立金
平均値（エスリード芦屋陽光町同規模想定）	—	255

 国土交通省 マンションの修繕積立金に関するガイドライン

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001747009.pdf>

Q 修繕積立金が不足するとどうなるの？

A 定期的に修繕工事を行うことが、マンションの性能や機能の維持・向上につながります。修繕積立金が足りなくなると、必要な修繕ができなくなり、マンションの管理不全化につながる恐れがあります。マンションで長く快適に暮らしていくには修繕積立金を安定的に確保していくことが重要です。



次ページからは、修繕積立金と関わりのある長期修繕計画表の見方を見てみましょう！

①長期修繕計画の見方

長期修繕計画書は大きく分けて**3つの項目**で構成されています。

1.建築工事計画

長期修繕計画書を構成する項目1つ目は『**建築工事の計画**』です。

大規模修繕工事（仮設・外壁改修・シーリング・塗装・内装金物等工事）の修繕計画が記されています。

2.設備工事計画

長期修繕計画書を構成する項目2つ目は『**設備工事の計画**』です。

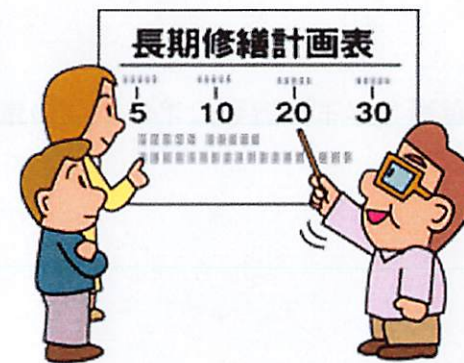
電気設備・空調設備・給排水設備・防災防犯設備・昇降機機械設備工事が記されています。

3.資金計画

長期修繕計画書を構成する項目3つ目は『**資金計画**』です。

以下の内容が記されています。

- ① 現在までに積み立てられている金額
- ② 現在の修繕積立金戸当たり月額
- ③ 現在の修繕積立金額での収入月額
- ④ 借入金等による収入
- ⑤ 上記建築及び設備工事の合計費用及び累計費用



②長期修繕計画の見方

【ポイント】多額の工事費用が発生する箇所を確認する

計画表において確認するのは**多額の工事費用が発生する年(箇所)**です。

建築工事でいえば、第15期のように数字が縦に連なって記されている箇所が「大規模修繕工事の時期および金額（または概算金額）」です。

おおよそ12～15年に1回の周期で実施する計画(見込み)で記されていること一般的です。

初めのうちは、細かいひとつひとつの修繕項目や費用は確認しないで、『全体でいくらかかるか』を把握しましょう。

種別	種別	数量	単位	単価	概算費用	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	
予定修繕工事項目	(年)			(円)	(円)	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期	
足場・養生等	14	17,010	m	3,500	59,835,000																38,422,235	
【防水工事】																						
屋根露出アスファルト防水	14	4,733	m	10,000	47,330,000																	
ルーフバルコニー防水(ウレタン浸透気密工法+シート張り)	14	415	m	12,000	4,980,000																	
ウレタン樹脂塗膜防水	14	1,396	m	7,000	9,772,000																	
樹脂塗膜防水(引水溝、巾木)	14	20,352	m	800	16,281,600																	
【外壁改修工事】																						
外壁タイル取除(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)(46㎡)	14	9,111	m	2,300	20,955,300																	
内壁タイル面改修(面積の10%補修量を想定)	14	1,210	m	2,300	2,783,000																	
上げ裏吹付塗装面改修(吹付タイル)	14	15,183	m	1,500	22,774,500																	
外壁石調塗装改修	14	358	m	3,500	1,253,000																	
上げ裏(天井)吹付塗装面改修(リシン吹付)	14	7,161	m	800	5,728,800																	
内壁タイル吹付部改修	14	370	m	2,300	851,000																	
コンクリート下地補修(面積の10%補修量を想定)	14	21,972	m	600	13,183,200																	
【シーリング工事】																						
打雑目地	14	2,775	m	900	2,497,500																	
読覧(化粧)目地	14	14,827	m	900	13,344,300																	
読見廻り	14	10,201	m	800	8,160,800																	
異種取合い、雑シール	14	1	式	600,000	600,000																	
【塗装工事】																						
鋼製建具・外部鉄部等(駐車場含む)	7	200	戸	30,000	6,000,000																	
橋・ボード類等	14	200	戸	6,000	1,200,000																	
【内装・金物等工事】																						
玄関ホール、其の他の共用部内装等改修	14	1	式	3,000,000	3,000,000																	
玄関ドアの入替、金物・備品等交換含む	28	200	戸	150,000	30,000,000																	
廊下、カフェ、駐車場通り床、長尺増設シート貼替え	28	2,423	m	7,000	16,961,000																	
バルコニー床、長尺増設シート貼替え	28	3,083	m	7,000	21,581,000																	
外階段床、長尺増設シート貼替え	28	416	段	12,000	4,992,000																	
器具取替・塗装工事	14	200	戸	20,000	4,000,000																	
【外構工事】																						
土間・雨水排水等	25	1	式	8,000,000	8,000,000																	
工作物(フェンス・植込み等含む)	25	1	式	2,500,000	2,500,000																	

屋上防水はc棟のみでA,Bは
パラペットのみもパラペット
のみ

1回目大規模修繕工事
最終合計額 ¥347,714,747
14期 ¥58,960,000
15期 ¥235,840,000
16期 ¥52,914,747

鉄部塗装 669,600

バルコニーと集会所廊下のシート張
替え

ドッグラン等のフェンス、人工芝
工事

レンタルボックス設置費

③長期修繕計画の見方

設備工事でいえば、給排水設備の更新やエレベーターの更新の時期と金額を確認します。

築25～30年目に設備更新などが記されています。

築25～30年目以降は設備の更新に多額の費用が掛ることを確認しましょう。

推定修繕工事項目	修繕周期 (年)	数量	単位	単価 (円)	概算費用 (円)	2030年 第21期	2031年 第22期	2032年 第23期	2033年 第24期	2034年 第25期	2035年 第26期	2036年 第27期	2037年 第28期	2038年 第29期	2039年 第30期
【電気設備工事】															
照明器具交換	10	657	台	12,000	7,884,000								7,884,000		
分電盤、制御盤等の整備	30	1	式	3,000,000	3,000,000										3,000,000
インターホン等の整備	18	200	戸	170,000	34,000,000										
【空調設備工事】															
換気扇交換	15	28	台	50,000	1,400,000										1,400,000
ルームエアコン交換	20	3	台	200,000	600,000										
ヒートポンプ式エアコン整備	20	7	台	550,000	3,850,000										
【給排水衛生設備工事】															
受水槽ライニング	15	1	基	3,500,000	3,500,000										
受水槽交換	30	1	基	43,000,000	43,000,000										43,000,000
給水ポンプユニット(各4台)分解・整備	5	1	ユニット	1,000,000	1,000,000				1,000,000						
給水ポンプユニット(各4台)交換	15	1	ユニット	6,500,000	6,500,000										6,500,000
排水ポンプ交換	15	6	ユニット	200,000	1,200,000										1,200,000
給水管更新	30	200	戸	100,000	20,000,000										20,000,000
排水管更新	30	200	戸	120,000	24,000,000										24,000,000
ガス管一部更新	30	200	戸	80,000	16,000,000										16,000,000
排水処理槽(ディスプレイ用)整備	不定期	1	式	***	***	819,200	287,200		1,839,400	287,200		819,200	608,200		1,578,400
【防災・防犯設備工事】															
非常灯・誘導灯(バッテリー交換含む)	10	30	灯	30,000	900,000								900,000		
消火器等交換	10	138	本	12,000	1,656,000										1,656,000
補給水槽交換	30	1	基	1,200,000	1,200,000										1,200,000
消火用配管等更新	30	3	系統	4,500,000	13,500,000										13,500,000
自動火災報知器内の整備	30	1	式	3,200,000	3,200,000										3,200,000
自動ドア(オートロック)部品交換・整備	14	2	基	550,000	1,100,000								1,100,000		
移動式粉末消火設備	30	15	基	250,000	3,750,000										3,750,000
地震速報システム(組合点検)	5	1	式	540,000	540,000										
連結送水管耐圧試験(竣工10年以後3年毎)	3	1	式	200,000	200,000			200,000			200,000			200,000	
【昇降機・覆装設備工事】															
昇降機かご内部巻戻更新	14	3	基	500,000	1,500,000										
昇降機更新(一部部品使用)	25	3	基	3,500,000	28,500,000					28,500,000					
自走式立体駐車場	不定期	1	式	***	***										12,822,880
ドアゲート(駐車場門扉)	不定期	1	式	***	***	87,000	240,000			100,000		87,000			4,780,000
塵芥貯留排出装置(ゴミドラム)	不定期	1	式	***	***					25,000					11,500,000
【現場管理費・諸経費・消費税】															
現場管理費、諸経費	14	1	式		0								34,228,400		
消費税	14	1	式		0								37,849,040		
修繕費計						1,066,200	4,527,200	200,000	2,049,400	28,912,200	200,000	5,686,200	427,031,840	200,000	189,037,280
住戸数 200戸(F)	RC14階建	延床面積	23443.81㎡												

屋上のRCカーデックス防水材の塗布とライン引き、溝部分の補修、鉄骨部分の塗装等は必要です

④ 長期修繕計画の見方

【ポイント】 資金計画で修繕積立金がマイナスになる時期がないか確認する

最後に資金計画の中の『修繕積立金残高』を左から右に見ていきましょう。高額な建築工事や設備工事を行う年度で残高に**マイナス**が発生していなければ大きな問題はありませんが、もし**マイナス**が発生している場合にはその修繕工事に向けて何らかの対策（修繕積立金の値上げや一時金の徴収、借入れ、あるいは工事の見送りなど…）を考えていく必要があります。

	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
現場管理費、経費・消費税	50,234,569	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,875,440	0	0
修繕費計	241,940,000	55,334,747	6,191,700	35,728,400	20,006,680	13,274,500	1,056,200	4,527,200	200,000	2,049,400	29,912,200	200,000	5,686,200	427,051,640	200,000	169,037,280
修繕費累計	324,314,100	379,648,847	385,840,547	421,568,947	441,575,627	454,850,127	455,906,327	460,433,527	460,633,527	462,682,927	492,595,127	492,795,127	498,481,327	925,532,967	925,732,967	1,094,770,247
														国債満期で1億円		
管理費会計剰余金繰入		10,000,000	5,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	104,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
その他(金利等)収入	32,389			1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000	1,246,000			
一時金徴収(入居時、その他)																
借入金額																
返済金額																
			㎡69円平均積立金6,092円													
年間積立金(現行)	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600	14,619,600
積立金累計(現行)	367,186,451	391,806,051	411,425,651	431,291,251	451,156,851	471,022,451	490,888,051	510,753,651	530,619,251	550,484,851	570,350,451	590,216,051	710,081,651	728,701,251	747,320,851	765,940,451
積立金残高(現行)	42,872,351	12,157,205	25,585,105	9,722,305	9,581,225	16,172,325	34,981,725	50,320,125	69,985,725	87,801,925	77,755,325	97,420,925	211,600,325	-196,831,716	-178,412,116	-328,829,796

マイナスの発生



現行の修繕積立金額では修繕原資が不足する見込み

5 長期修繕計画の見方

以上のポイントを確認することで、長期修繕計画書の内容を何となくでも把握できるようになっていただければ幸いです。

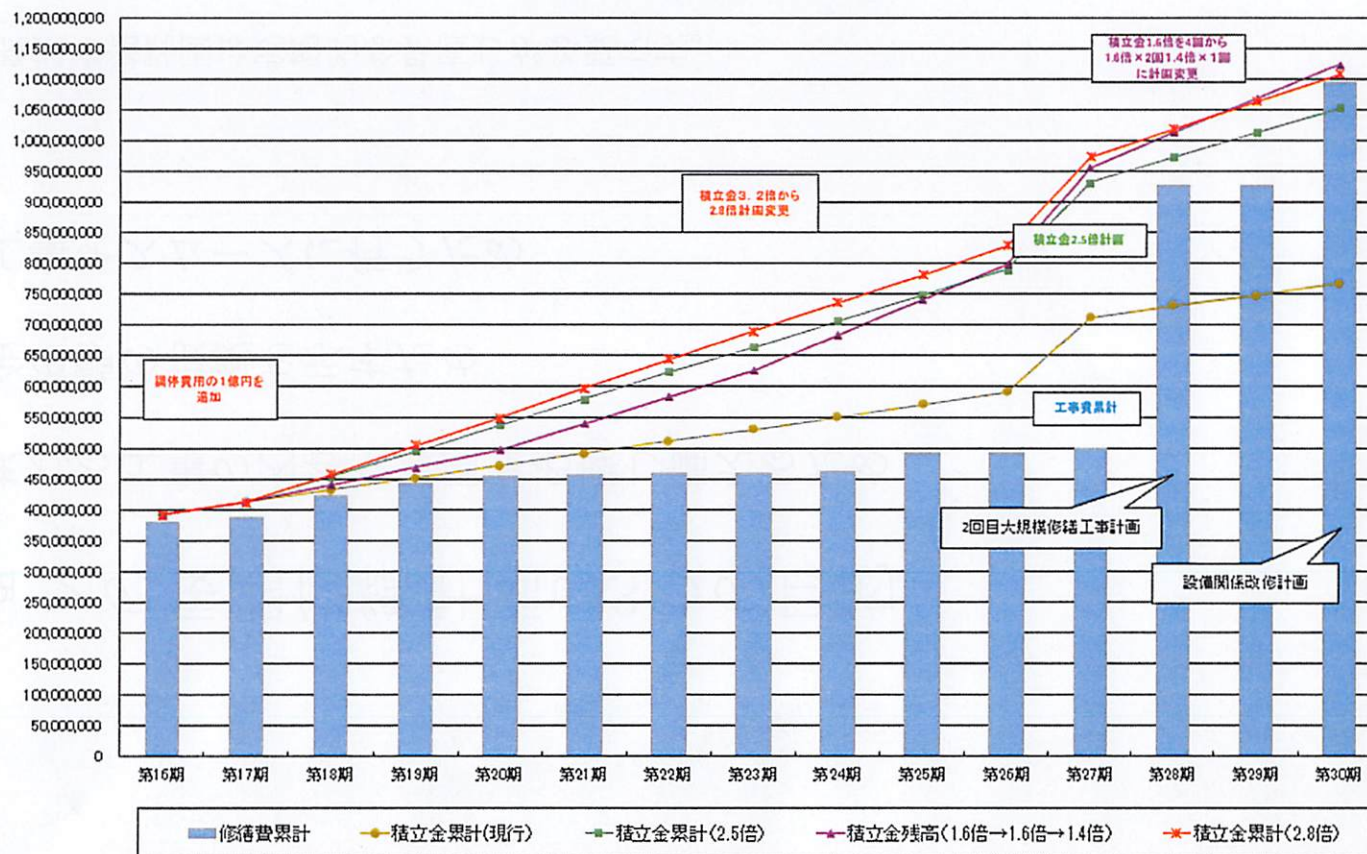
長期修繕計画書の内容で修繕積立金残額が**マイナス**になっているようであれば修繕計画の見直しや修繕積立金の改定等の検討が必要です。

現行の積立金で足りるのかなあ？
改訂時期はいつ頃がいいのかなあ？
改定幅はどのくらい？



単位(円)

年度別修繕積立金推移表



⑥ 最後に・・・

マンションの長期修繕計画の3つの目的

1. 将来見込まれる工事の内容や費用を把握し備えるため
2. 修繕積立金の額の根拠を示すため
3. 計画修繕工事をスムーズに行うため

※長期修繕計画は定期的な見直しが必要です。

※修繕積立金のマイナスには早めの対策を！