

LC 評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER のための
建築物のライフサイクルマネジメント用データ集
2026 年度版

公益社団法人ロングライフビル推進協会

BELCA

<注意>

本データ集の提供するデータは、建築物のLC評価や長期修繕計画の作成、診断計画の作成等に使うことを目的としております。あくまでも金額等を試算するための資料ですので、それぞれの物件のタイルの浮き率やエレベーターの修繕率といった事例の修繕・更新周期、修繕・更新費用の妥当性や瑕疵の有無等を判断するためのデータではございません。

2026 年度版にあたって

建築物は竣工した瞬間から、外気環境や使用条件、材料特性など、さまざまな要因によって徐々に劣化が進行していきます。その進行の度合いをどこまで許容して、あるいはどこまで許容しないで建築物を管理していくのかが、コストやリスク等を鑑みた計画的な運用管理につながります。

計画的な運用管理をしていくためには、建物の使用計画年数に沿った修繕計画や適切な診断が不可欠であり、維持保全に要するコストを収支計画に適切に反映し、無理のない運用管理を継続していくことが重要となります。

当協会では、設立当初から蓄積されております、「建築物の LC 評価とその評価に用いるデータ」の整備に継続して取り組んでまいりました。

本書は、その成果をもとに平成 2 年に「建築物の LC 評価用データ集」として初版を刊行し、以降は「LC 評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集」へと名称を改めつつ、内容の改訂を重ねてまいりました。

前回改訂から 5 年が経過した現在、物価上昇の状況や既存データの見直しに加え、新たに追加すべき部位・部材等を検討し、さらに付録として収録していた LCC 計算表の使い勝手の大幅な向上も図りました。これらの検討を踏まえ、このたび 2026 年度版として刊行する運びとなりました。

本書の改訂にあたり、データの見直しや追加・削除、執筆等に多大なるご尽力を賜りました改訂委員会の皆様に、ここに深く感謝申し上げます。委員各位のご努力の結晶として本書が刊行できましたこと、厚く御礼申し上げます。

本書が、多くの皆様に広くご活用いただければ幸いです。

令和 8 年 3 月

公益社団法人ロングライフビル推進協会
専務理事 白井 清 広

はじめに

2024年4月、建設業にも時間外労働の上限規制が適用され、長らく構造的課題とされてきた人材不足や働き方改革への対応が、いよいよ避けて通れない段階に入りました。これに伴いまして、建築物の維持管理においても、従来の手法では十分に対応しきれない場面が増えつつあります。限られた人員と時間の中でより高い品質を確保することが求められ、点検・診断・修繕・更新といった一連のプロセスに要する管理コストも上昇傾向にあります。

このように環境が変化していく中で、建築物のライフサイクルマネジメントは、これまで以上に「計画性」と「合理性」が問われる時代に入ったと言えます。劣化の進行を把握し、適切な時期に必要な措置を講じるためには、より体系的に修繕周期・更新周期に関する知見を整備することが不可欠です。

BELCAでは、この課題に応えるために、建築物および設備の修繕・更新に関する「データ集」を継続的に整備し、時代の変化や実務のニーズに合わせて定期的な見直しを行ってきました。今回の見直しでは既存データの再検証に加えて、新規データの収載や陳腐化した部材の削除などを実施しております。係数の再計算につきましては、物価動向の不安定さを考慮し、使用頻度の高い項目を中心に再計算を行いました。また、いくつかの設備には「運転時間上限目安〇〇時間」という記載を新たに追加しており、メーカーや各団体が設定している推奨時間等を記載しております。

さらに、前回版まで使用していた修繕時における部分補修等に用いられていた「数量係数」については、単価係数と統合し、新たに「修繕係数」といたしました。

建築物のライフサイクルマネジメントは、専門的知識とマネジメント的視点が交わる複合領域であり、その標準化は容易ではありません。マネジメントのベースは老朽化対策で、その計画策定の基本データが修繕周期・更新周期ですが、これらは特定の気象条件に晒される地域であったり、設備機器の運転負荷によって差が生じてしまったり、標準化が困難なところもございます。また実務においては、経年に応じて社会的劣化対策を考慮した修正計画が求められもします。それでも、本書がより効率的で合理的な維持管理、施設の機能・性能維持向上の実践を支える一助となり、建築ストックの健全な活用とロングライフ化のお役に立てていただければと切に願っております。

令和8年3月

建築物のライフサイクルマネジメント用データ集改訂委員会
委員長 良峯 秀彦

目次

第1編 建築物のライフサイクルマネジメントと収載データの利用	1
1.1.1 LC評価	3
1.1.2 長期修繕計画	5
1.1.3 劣化診断	6
1.1.4 資産評価	7
1.1.5 エンジニアリング・レポート	8
第2編 収載データ	9
第1章 収載データの説明	11
2.1.1 本データ集の説明	11
2.1.2 データの利用にあたって	19
第2章 部位・部材・設備機器別データ一覧表	23
第3章 部位・部材・設備機器別係数設定根拠	65
2.3.1 建築 外部仕上	67
2.3.2 建築 内部仕上	137
2.3.3 構築物	229
2.3.4 電気設備	255
2.3.5 空調設備	375
2.3.6 衛生設備	449
2.3.7 搬送設備	517
参考1 建築物のライフサイクルマネジメントと収載データの利用（詳論）	531
1. LC評価	531
2. 長期修繕計画	537
3. 劣化診断と修繕・更新	541
4. 資産評価	547
5. エンジニアリング・レポートの作成	552
参考2 木造・木質建築の外壁塗装に関する実態調査について	556
用語の解説	573
参考文献	577
付録 LCC 計算法	581

第1編 建築物のライフサイクルマネジメントと 収載データの利用

第1編 建築物のライフサイクルマネジメントと 収載データの利用

建築物の適切なライフサイクルマネジメント¹を行い、そのロングライフ化を実現するためには、企画・設計段階でLC評価を行うほか、長期修繕計画を策定し、これに基づいて劣化状況を定期的に診断し、その結果に応じた的確に修繕・更新あるいは改修するといった取り組みが必要である。また、建築物を保有し、資産として運用する上では、内外装や設備の価値を常に評価し直し、建築物の資産価値を適切に把握しておくことも不可欠である。

本編においては、ライフサイクルマネジメントに関係する「LC評価」、「長期修繕計画」、「劣化診断」、「資産評価」、「エンジニアリング・レポート」の5つの分野ごとに、本書のデータがいかに関活用されるかを述べることとする（詳説は「参考 建築物のライフサイクルマネジメントと収載データの利用（詳説）」参照）。

なお、本書のデータは実務上、新築等の見積の項目・数量を利用することを想定し、各々の修繕・更新の時期を設定するとともに、その費用を新築時の単価に対する割合として示している。またこれらの算出方法については、第2編で説明する。

1.1.1 LC評価

(1) ライフサイクルコスト (LCC)

LCC (Life Cycle Cost) とは、建築物の生涯（企画・設計～建設～運営管理～解体）の間に必要な総費用である。図1-1-1にモデル建築物のLCC内訳の試算例を、表1-1-1に建築物の生涯収入及び支出の内訳を示す。40年で建て替えた場合、LCCに対して企画設計費及び建設費は約25%、100年で建て替えた場合は約11%にとどまり、建築物の使用段階でかかる修繕費・更新費等が大半を占めていることがわかる。企画設計段階で、修繕・更新費等の重要性を考慮する必要がある。本データ集は、この修繕費及び更新費を算出することに活用することができる。

(2) LC設計

建築物を存続させることとして設定した期間を通じて、社会変動や物理的劣化に対応しつつ、所要の品質や性能を十分に発揮できるように設計することがLC設計である。BELCAでは設計にあたりLCCによる「経済性」の評価のほか、「省エネルギー性」、「環境負荷抑制」、「メンテナンスビリティ」、「フレキシビリティ」、「安全性」、「快適性」の性能評価項目に関する評価に基づき工法や機器・材料等を選択することを提案している。

¹ ライフサイクルマネジメント (LCM、Life Cycle Management)

建築物のライフサイクル（企画・設計→施工→運用管理（使用、修繕、診断、更新・改修）→解体という一連の過程から成る建築物の生涯）における各過程で、その建築物の建設・運用管理について、全ライフサイクルやある期間、過程での最適化を目指して行われるマネジメントの総称、または、それに係る活動をいう。

第2編 収載データ

第1章 収載データの説明

2.1.1 本データ集の説明

(1) データ集の構成

本データ集は大きく、次の2つより構成されている。

- ① 部位・部材・設備機器別データ一覧表
- ② 部位・部材・設備機器別係数設定根拠

まず、「部位・部材・設備機器別データ一覧表」は、建築や設備の主要な部位・部材・機器について、修繕と更新の周期、及び、簡便に修繕費用や更新費用を算出するための係数等を示したものである。修繕関係の係数については、当該部位・部材・機器について典型的な修繕の内容（例えば、部分修理、部品交換、分解整備など）を設定し、その修繕内容ごとに修繕周期と修繕単価係数を示している。

次に「部位・部材・設備機器別係数設定根拠」は、各部位・部材・機器別に、上記「部位・部材・設備機器別データ一覧表」の各種係数の算出過程を示している。これは、本データ集に収録されてはいても、具体的な能力・容量などが異なる場合や、収録されていない部位や部材の修繕費用や更新費用を求める場合に、どのように必要な数値を算出するのかの参考となるものである。修繕単価係数と更新単価係数については、工事専門会社の見積、メーカーの公表価格、及び、次に示す建設物価の情報誌を参考にして巻末の参考文献の別表1及び別表2の部位・部材・機器にかかる単価を設定し、これを基にして設定した。

今回の改訂では、修繕単価係数及び更新単価係数を見直した項目と前回から据え置いた項目があり、算出根拠の価格構成が大きく変化する項目または、使用頻度の高い項目については再計算を行い、そうでない項目は据え置きとしている。

「部位・部材・設備機器別係数設定根拠」内では再計算した項目の金額も記載している。

なお、今回、単価係数を再計算及び新規設定項目は、令和7年時点の単価を採用、再計算を据え置いた項目は令和元年時点の単価となる。

月刊「積算資料」（一般財団法人 経済調査会 発行）令和7年2月

季刊「建築施工単価」（一般財団法人 経済調査会 発行）25-1月

掲載する部位・部材・機器等については、本書のデータだけで一般的な建築物であればLC評価ができることを目指し、部位・部材・機器の種類を設定している。

(2) 共通事項

① 建築・設備共通事項

1) 更新周期の考え方

更新周期については、物理的劣化及び社会的劣化を勘案して、建物の専門家の知識と経験により妥当だと考えられる年数を設定している。建物の用途や性格に応じ

第2章 部位・部材・設備機器別データ一覧表

第3章 部位・部材・設備機器別係数設定根拠

LC 評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER のための
建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 2026 年度版

不 許
複 製

平成26年3月27日	第 1 版	第 1 刷	発行
平成29年3月31日	第 1 版	第 2 刷	発行
令和 2年3月19日	改訂版	第 1 刷	発行
令和 7年4月24日	改訂版	第 2 刷	発行
令和 8年4月 1日	改訂 2 版	第 1 刷	発行

編 集 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集改訂委員会
発 行 者 公益社団法人ロングライフビル推進協会
〒105-0013 東京都港区浜松町2-1-13 芝エクセレントビル4階
TEL 03-5408-9830 FAX 03-5408-9840

印刷・製本 名鉄局印刷株式会社
データ編集

建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 付属 CD-ROM につきまして

本書に付属しております CD-ROM は次の 2 つのフォルダで構成されています。

なお、格納されているデータは、Windows 対応の Microsoft Excel 2021 で動作するよう作成しておりますが、バージョンによっては、画面や操作が多少異なることもありますので、使用者において適宜調整してご使用いただきますようお願いいたします。

○フォルダ 1 「LCM データ 202604」

フォルダ 1 は、本書を単に印刷物として提供するだけではなく、電子データとしても提供する趣旨から、本書に記載されているデータを次のサブフォルダに収載しています。本書購入者の皆様が部位・部材・機器等の追加などを行う場合にご活用ください。

サブフォルダ① 「データ一覧表」

- ・データ一覧表 (Microsoft Excel ファイル)

サブフォルダ② 「各種係数設定根拠」

- ・1_建築 外部仕上
- ・2_建築 内部仕上
- ・3_建築 構築物
- ・4_設備 電気設備
- ・5_設備 空調設備
- ・6_設備 給排水・衛生設備
- ・7_設備 搬送設備

○フォルダ 2 「LCC 計算表」

フォルダ 2 には、本書の「付録 LCC 計算法」にしたがって計算式等を設定した計算表「LCC_2026」が入っています。

※「LCC_2026」は、「Microsoft Excel 等を利用して簡単に計算したい」というご要望への応えとしてその一例を示したもので、「付録 LCC 計算法」での解説にしたがって作られています（但し、解説と一部異なる部分がありますが、基本的な計算機能は変わりません）。あくまでも「参考」として扱っていただくものであり、計算の結果には BELCA は一切の責任を負えないことをご了承ください。

※「LCC_2026」は、フォルダ 1 内の各種係数等との間のデータの連動は一切ありません。「LCC_2026」内にあるデータ一覧より引用しておりますので、追加データなどをフォルダ 1 内に入力しても連動はしませんのでご了承ください。

※「LCC_2026」は、Microsoft Excel で作られており、内部の計算式等の設定は書き換え可能です。

ご注意

- 本書及び付属 CD-ROM に関する全ての権利は公益社団法人ロングライフビル推進協会が有し、無断での複製、公衆送信、第三者への配付等は堅くこれを禁じます。もし違反した場合は、民事上の損害賠償はもちろん、刑事罰の対象となります。
- 付属 CD-ROM のデータは、付属 CD-ROM から本書購入者の PC 等への一次ダウンロードのみを許可し、当該 PC 等から本書購入者以外の PC 等への無断複製を禁じます。
- 本書及び付属 CD-ROM の使用によって生じたいかなる損害についても、改訂委員会及び BELCA は一切の責任を負いません。
- 本書及び付属 CD-ROM のデータを無断で AI の学習等に使用することを禁じます。