2025 年 9 月 4 日

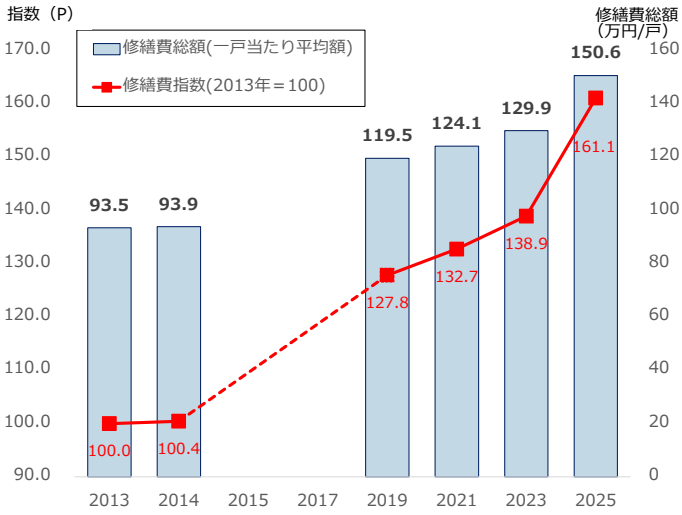
一般財団法人　経済調査会

『マンション修繕費指数』を新たに公開しました

～マンション大規模修繕工事費の推移把握と主要工事費の水準チェックにご活用ください～

一般財団法人経済調査会は、過去 12 年間のマンション大規模修繕工事費の推移を指数化した「マンション修繕費指数」を新たに作成し、当会ホームページ「積算資料ポケット版 WEB」で 9 月 4 日より公開を開始しました。本指数は、民間のマンション大規模修繕工事費の動向把握や主要工事費の水準チェックの参考データとして、マンション修繕に関わる方にご活用いただくことを目的としています。

マンション修繕費指数：修繕費指数は直近２年で過去最大の伸び



注）2015 年～2018 年は十分なサンプルが得られなかったため調査未実施、2019 年以降は隔年で調査を実施

【概況】マンション大規模修繕工事費の推移を一戸当たり平均額でみるとマンション修繕費指数の基準年である 2013 年は 93.5 万円/戸であった。以後、修繕費総額は緩やかに上昇。コロナ禍の渦中だった 2019 年から 2023 年は年平均約 2%の伸びで推移し、2023 年の修繕費は 129.9 万円/戸となった。しかし、最新の 2025 年調査では一転して修繕費の上昇が顕著となり 150.6 万円/戸と直近２年間で約 16%の伸びとなっている。2013 年を 100 とした修繕費指数でみると 2023 年が 138.9P であったのに対し、2025 年は 161.1P に急伸。この間の上昇幅は 22.2 P で、２年間の伸び幅としては過去最大となっている。この背景には、建設資材価格の高騰や人手不足による人件費上昇等があると考えられ、マンション修繕工事においても物価高の影響が顕在化しているといえそう。

詳細は「マンション修繕費指数」公開サイト【積算資料ポケット版 WEB】をご参照ください。
＜下記 URL または右記二次元コードにて９月４日より公開開始＞
https://www.pocket-ban.com/costindex/mansion

マンション修繕費の工事別構成比率：大規模修繕工事の見積書チェックにご活用ください

（単位：万円/戸）

	2013	構成比率	2014	構成比率	2019	構成比率	2021	構成比率	2023	構成比率	2025	構成比率
修繕費総額	93.5	100.0%	93.9	100.0%	119.5	100.0%	124.1	100.0%	129.9	100.0%	150.6	100.0%
仮　設	17.8	19.0%	17.4	18.5%	27.9	23.3%	30.6	24.7%	30.3	23.3%	35.4	23.5%
防　水	28.5	30.5%	28.9	30.8%	31.5	26.4%	31.1	25.1%	33.4	25.7%	40.8	27.1%
屋根防水	9.9		9.9		10.4		9.7		10.7		14.9	
バルコニー防水	6.0		6.0		6.6		6.9		7.4		8.7	
廊下・階段防水	5.5		5.5		5.7		5.5		6.5		7.1	
シーリング防水	7.1		7.1		8.8		9.0		8.8		10.1	
躯体・外装	27.2	29.1%	27.8	29.6%	33.5	28.0%	32.5	26.2%	34.5	26.6%	36.1	24.0%
下地補修	11.9		12.2		17.7		16.5		17.3		14.6	
外壁塗装	10.6		10.8		11.0		11.7		12.3		15.1	
鉄部塗装	4.7		4.8		4.8		4.3		4.9		6.4	
その他		11.0%		11.0%		11.9%		12.4%		14.1%		14.0%
諸経費率		10.4%		10.1%		10.4%		11.7%		10.3%		11.4%

マンションの大規模修繕工事は、既存の仕様や状態によってその費用が大きく変わることから、一概に金額の多寡のみで修繕工事費の見積額の水準を検証することは困難ですが、構成比率を用いることで、以下の手順で効率的に修繕費の見積書をチェックすることが可能になります。

①「平均戸当たり金額」×「戸数」で概算工事費を算出
②見積書に記載の総額と比較
③「その他」工事の比率の違いを調整し再度比較
④各構成比率を比較し差異が大きい工事内訳を確認

【積算資料ポケット版 WEB】では「マンション修繕費構成比率を活用した修繕費チェック事例」を公開中。

お問い合わせ先：本資料の詳細や資料の入手をご希望の方は、下記までご連絡ください

一般財団法人 経済調査会　東京都港区新橋６丁目１７番１５号　菱進御成門ビル
出版事業部　企画調査室　担当：武田　☎ 03-5777-8221　✉ build_index@zai-keicho.or.jp