2026 年 9 月 29 日

一般財団法人　経済調査会

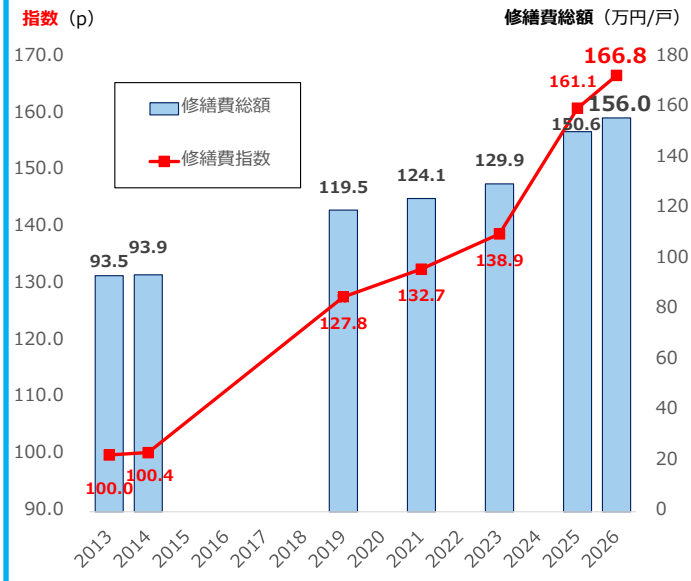
積算資料ポケット版

「マンション修繕費指数」2026 年版を公開　調査開始以来の最高値を更新

～2013 年比で約 1.67 倍、直近の上昇ペースはやや鈍化～

一般財団法人経済調査会は、マンション大規模修繕工事費の動向を指数化した「マンション修繕費指数」を最新の調査結果に基づいた 2026 年版に更新し、積算資料ポケット版 WEB『住宅指数ナビ』にて 9 月 29 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は 166.8P、調査開始以来の最高値を更新　上昇ペースはやや鈍化



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～2025 年は隔年、2025 年以降は毎年調査を実施

【概況】マンション修繕費指数（基準年：2013 年＝100）は、最新の 2026 年調査で前年調査の 161.1P から 5.7P 上昇した 166.8P となり、調査開始以来の最高値を更新した。一戸当たりの平均修繕費総額は 156.0 万円で、前年比 3.6%増加した。前回 2025 年調査では、2023 年からの 2 年間で年平均 7.7%の急騰となったが、今回調査では直近の上昇ペースが鈍化した。この要因の一つとして、修繕費の構成比率のうち「その他工事」が 14.0%から 9.5%へ低下していることが挙げられる。資材価格の上昇・高止まりが続くなか、限られた修繕積立金を主要工事に優先配分し「その他工事」の範囲や実施時期を調整することで修繕費総額を抑制しようとする動きの表れと推測される。資材価格や工事費の上昇傾向は当面続くとみられ、指数も上昇基調が続く可能性が高い。こうした状況を踏まえ、積立金の水準や長期修繕計画の見直しを検討する動きが、管理組合の間で広がる可能性もある。

「マンション修繕費指数」は 積算資料ポケット版『住宅指数ナビ』よりご覧ください。
<下記 URL または右記二次元コードにて 9 月 29 日より公開開始>
https://www.pocket-ban.com/costindex/

マンション修繕費の内訳工事別構成比率：防水工事が 29.4%、その他工事は 9.5%に低下

（単位：万円/戸）

	2013		2014		2019		2021		2023		2025		2026	
		構成比率		構成比率		構成比率		構成比率		構成比率		構成比率		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%	156.0	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%	38.7	24.8%
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%	38.3	24.6%
下地補修	11.9		12.2		17.7		16.5		17.3		14.6		19.7	
外壁塗装	10.6		10.8		11.0		11.7		12.3		15.1		12.8	
鉄部塗装	4.7		4.8		4.8		4.3		4.9		6.4		5.8	
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%	45.8	29.4%
屋根防水	9.9		10.1		10.4		9.7		10.7		14.9		18.2	
バルコニー防水	6.0		6.1		6.6		6.9		7.4		8.7		9.7	
廊下・階段防水	5.5		5.6		5.7		5.5		6.5		7.1		7.4	
シーリング防水	7.1		7.1		8.8		9.0		8.8		10.1		10.5	
その他※2		11.0%		11.0%		11.9%		12.4%		14.1%		14.0%		9.5%
諸経費率		10.4%		10.1%		10.4%		11.7%		10.3%		11.4%		11.8%

マンション修繕費の内訳工事別構成比率は、仮設 24.8%、躯体･外装 24.6%、防水 29.4%、その他 9.5%となっています。前回調査より仮設、躯体･外装、防水といった主要工事の構成比率は上昇する一方、その他工事は前回の 14.0%から低下しており、限られた予算の中で主要工事を優先している動きがうかがえます。なお『住宅指数ナビ』では、構成比率を用いた修繕費見積のチェック事例も公開しておりますので、あわせてご参考ください。

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　東京都港区芝５丁目３４番２号　ミタマチテラス
出版事業部　企画調査室　担当：武田　☎ 03-5777-8221　✉ build_index@zai-keicho.or.jp