

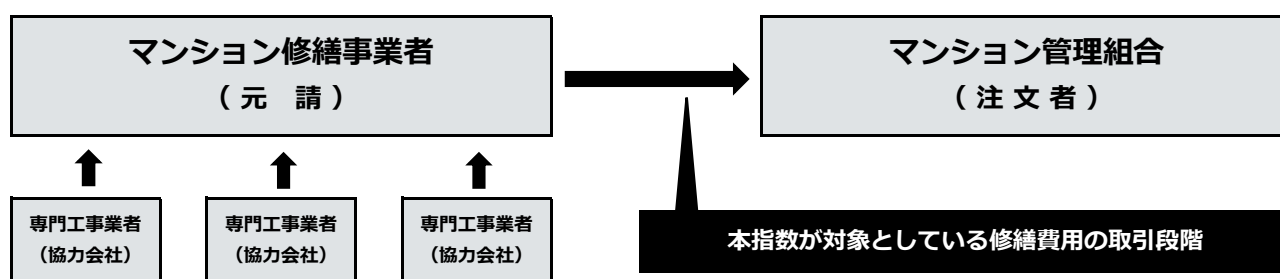
積算資料ポケット版 マンション修繕費指数の仕様

1. マンション修繕費指数とは

「マンション修繕費指数」は、民間の集合住宅(マンション)1棟あたりの計画修繕工事における修繕費について、その変動を総合的に捉えることを目的とした物価指数です。本指数により、マンションの大規模修繕にかかる費用の総額(以下、修繕費総額)の変動を時系列的に把握することが可能となります。また、指数に付随するマンション修繕費構成比率を活用することで、修繕費総額等の効率的なチェックも可能となります。一般的な民間分譲マンションの大規模修繕工事の取引における総合的な価値判断の一助として、本指数をお役立てください。

2. マンション修繕費指数の構成

本指数は民間の一般的なマンション等において、マンション修繕事業者などの受注者(施工事業者、設計監理事業者等)がマンション管理組合(注文者)に提示する修繕費総額を対象としています(下図参照)。



また、修繕費総額は、内訳として仮設工事費、防水工事費、躯体・外装工事費および諸経費等から構成され、さらにそれぞれを細目ごとに捉えることができることから、マンション修繕費指数は、図-1 に示すとおり、修繕費総額のほか、各主要工事費に対する指数も算出しています。

3. マンション修繕費指数の作成方法

マンション修繕費指数は、各調査年次の直近1年間(2019、2021、2023、2025年は直近2年間)に施工されたマンション大規模修繕工事(計画修繕工事)において、マンション修繕事業者からマンション管理組合に提出された成約時見積※データ100件を対象として、各マンション1棟あたりの計画修繕工事の修繕費総額および主要な工事費(仮設工事費、防水工事費、躯体・外装工事費)を、図-1に示した区分で集計を行ったうえで、各マンションの戸数で除した戸当たり工事費を用いて作成しています。また、各見積書に計上されている諸経費の直接工事費に対する比率(諸経費率)も、修繕費構成比率(後述)を算出するため、集計の対象としています。

なお、見積データの集計においては、消費税抜き価格を対象にしているため、マンション修繕費指数も消費税等相当額を含んでおりません。

※マンションの計画修繕工事は、事業者からの見積書提出を受け、マンション管理組合理事会や修繕委員会等で施工事業者の選定、工事内容の検討等を重ねたのち総会決議を経て契約に至るため、見積作成から成約まで一般的に1～2年程度の期間を要します。そのため、本指数の作成においては、成約時見積書を対象としています。

4. マンション修繕費構成比率の作成方法

指数の作成に付随して、修繕費総額を100.0とした場合の各主要工事費(仮設工事費、防水工事費、躯体・外装工事費)の構成比率を算出しています。

構成比率算出に当たっては、各工事費の比率に諸経費率を加算したものと、修繕費総額との差額分を「その他」として設定しています。「その他」の工事の内容としては、外構(植栽工事を含む)、宅配ボックスの設置、共用部照明器具などの電気工事、耐震改修、給排水配管更新、玄関ドア・サッシ改修、機械式駐車場更新・撤去、工事完了後のクリーニング費用、および各費目に分類されない小修繕工事などが挙げられます。

5. マンション修繕費指数作成における収集データ(サンプル)について

マンション修繕費指数作成におけるデータ収集にあたっては、マンションの規模(総戸数・延床面積等)、築年数、所在地域、構造形式(RC 造・SRC 造等)、大規模修繕工事の実施回数(1 回目・2 回目以降等)といった条件による限定や意図的な選別を行わず、幅広く収集しています。

マンションの大規模修繕工事費は、建物の劣化状況、施工範囲、使用材料、施工会社、地域の労務単価、契約方式(仕様発注・性能発注等)など、マンション個別の属性によって差異が大きいことが特徴です。本指数は、特定モデル等への理論的な補正を加えることなく、市場における実際の契約(見積)実績の動向を客観的に捉えるため、収集した実績データを集計して作成しています。こうした本指数のサンプルデータの特徴をご理解いただき、実際の工事費を検討する際の目安・参考資料としてご活用ください。

なお、参考として、これらのデータの規模・築年数等の平均値を下表に示します。

マンション修繕費指数(2026) 調査サンプルの概要			
平均築年数	28.2年	平均建築面積	929.2㎡
平均棟数	1.1棟	平均延床面積	5636.8㎡
平均戸数	65.5戸	平均戸当たり規模	86.0㎡
平均階数	8.8階		

6. マンション修繕費指数の対象地域

全国を対象地域としています。

7. マンション修繕費指数の基準年

マンション修繕費指数は基準年を 2013 年(平成 25 年)としており、2013 年=100 とした指数となります。

8. その他適用事項

本指数および修繕工事費構成比率は「積算資料ポケット版マンション修繕編(2025 年より「マンション修繕・再生編」)」において 2013 年より実施しているマンション大規模修繕工事の見積書分析調査の結果を用いて作成しています。

ただし、2013 年、2014 年においては、「その他」工事を集計対象から外していたため、構成比率作成にあたっては補正をかけて再集計しています。また、2015 年から 2018 年の間は十分な調査サンプルが得られなかったため、調査を実施しておらず、2019 年以降は本誌の発刊に合わせて隔年、2025 年以降は毎年調査を実施しています。

9. マンション修繕費指数の使用例

以下の計算方法で、異なる年の修繕費の変動率や変動額を試算することができます。

【例】

「2019 年の指数:127.8」、「2025 年の指数:161.0」の場合の変動率

$$161.0 / 127.8 \times 100 - 100 = 25.9780 \dots$$

$$\approx 26.0\%$$

以上より、マンション修繕費指数は、2019 年に対し 2025 年は約 26.0%上昇となります。

この試算により、2019 年の修繕費が一戸当たり 100 万円のマンションの場合、

$$100 \text{ 万円} + (100 \text{ 万円} \times 26.0\%) = 126 \text{ 万円}$$

となり、2025 年では一户当たり 126 万円程度の修繕費となることが推察できます。

10. マンション修繕費構成比率の活用例

マンションの大規模修繕工事は、築年数(修繕回数)や形状、階数、立地(周辺環境)そして既存の仕様や状態によって、その費用が大きく変わります。また、項目也多岐にわたることから、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できます。

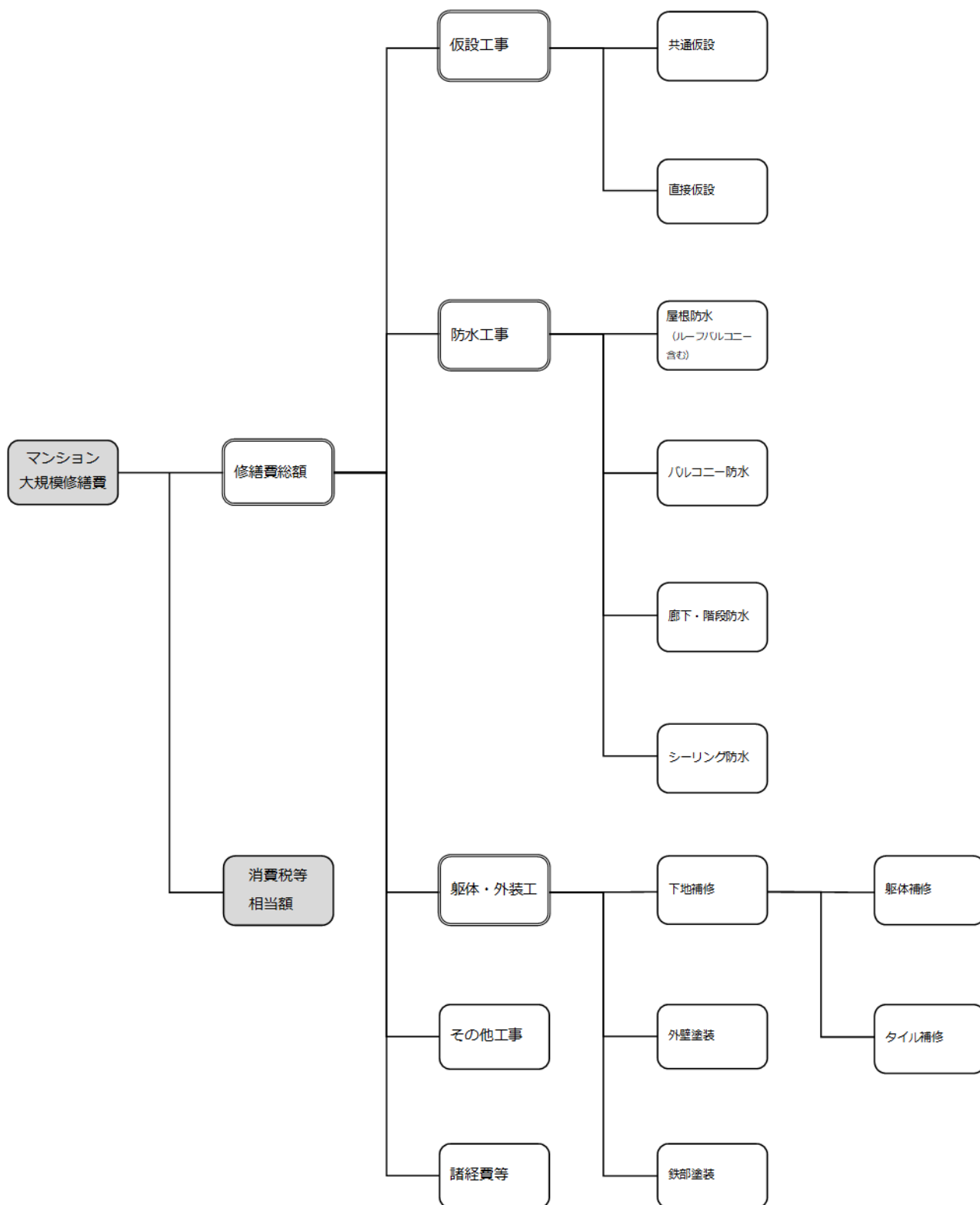
- ①「平均戸当たり金額」×「戸数」で概算工事費を算出
- ②見積書に記載の総額と比較
- ③「その他」工事の比率の違いから調整したうえで再度比較
- ④各構成比率を比較し、差異が大きい工事の内訳を確認

詳しくは、別添の「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」を参照ください。

11. マンション修繕費指数の利用上のご注意

公表しているマンション修繕費指数は、(一財)経済調査会が著作権を保有しております。二次利用される場合は、必ず出典を明記していただくようお願いいたします。なお、出典を明記いただければ、当会への利用許諾申請は必要ありません。

その他、ホームページに掲載している利用規約に準じたご利用をお願いいたします。



※1:二重線の費目の修繕費を指数化して公表しています。
※2:網掛け部分はマンション修繕費指数に含んでいません。

図-1. マンション修繕費指数の体系