

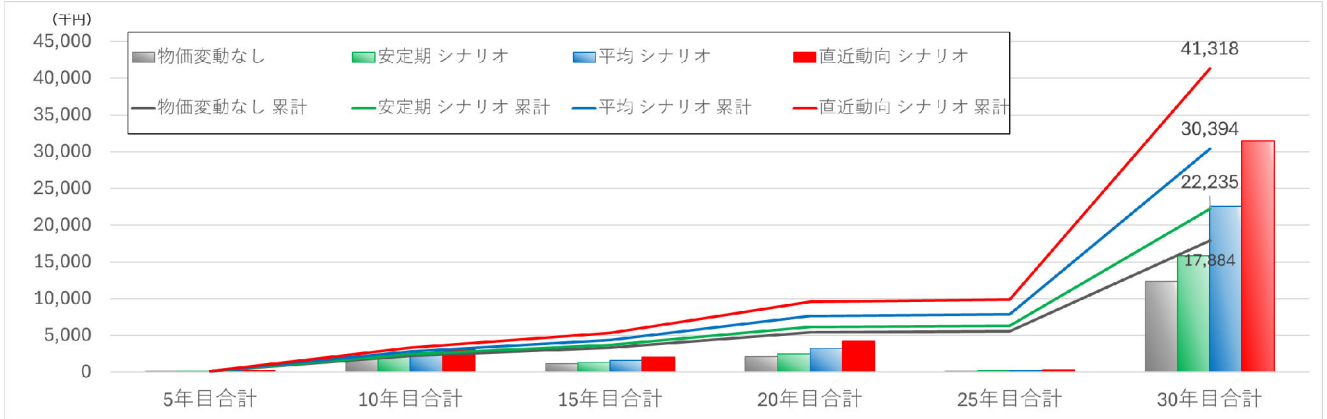
リフォーム工事費指数を用いたメンテナンスコスト予測

住宅のリフォーム工事の多くは、老朽化や劣化に伴う維持・修繕を目的としたメンテナンス工事です。しかし、これらの費用は、いつ発生するのか、どの程度の規模になるのか、将来どれほど上昇するのか、といった点が不透明で、長期的な資金計画を立てにくい要因となっています。特に住宅は、建設後も長年にわたり使用される資産であり、建てた後に必要となる維持費用を含めて評価する視点が重要となります。

下図は、住宅のメンテナンスを30年=1サイクルとし、この期間に実施されるメンテナンス工事（表-1参照）について、リフォーム指数を用いて、複数の物価変動シナリオにより、累計費用を試算し比較したものです*。

（※本試算は、リフォーム指数を算出する試算プランを用いたモデルケースによるイメージ試算であり、特定の住宅や工事費用を保証するものではありません。また、いずれのシナリオも工事項目や仕様、更新時期は同一とし、物価変動のみを比較しています。）

図-1：物価上昇を踏まえた木造住宅の30年間のメンテナンス（リフォーム）費用



リフォーム工事費指数を用いた変動予測シナリオ	(参考) 物価変動なし 2025年調査結果から物価変動なく推移した場合	① 安定期シナリオ 2009年から5年間の平均 (穏やかな物価上昇局面)	② 平均シナリオ 全16年間の平均	③ 直近動向シナリオ 2020年から5年間の平均 (物価上昇基調局面)
リフォーム工事費指数 上昇率	0%	年0.96%	年2.76%	年5.17%
30年間の総メンテナンス費用 (年平均換算)	1,788.4万円 596,000円	2,223.5万円 741,000円	3,039.4万円 1,013,000円	4,131.8万円 1,377,000円
(月平均換算)	49,000円	61,000円	84,000円	114,000円

図-1のとおり、同じ仕様の維持管理計画でも、物価上昇を考慮すると累計コスト（将来の負担）は大きく変わります。物価変動を考慮しないシナリオと比べると、30年間（1サイクル）の総メンテナンスコストは、① 安定期シナリオ（年0.96%）：約1.2倍、② 平均シナリオ（年2.76%）：約1.7倍、③ 直近動向シナリオ（年5.17%）：約2.3倍、となり、同じ住宅でも、物価変動によってメンテナンスコストは最大で2倍以上になる可能性があります。このようにリフォーム工事費指数を用いることで、将来発生するメンテナンス費用を現在の価格水準だけでなく、将来の費用水準を織り込んで把握することが可能となります。リフォーム指数を用いた試算は、将来の不確実性を排除するものではありませんが、不確実性の幅を事前に把握するための有効な手段となります。

住宅の価値は建設時点だけでなく、適切な維持・修繕を行い、長く使続けることによって形成されます。加えて、住宅の資産価値を高めるためには、ライフスタイルの変化に対応する間取り変更や、社会的要求水準に応じた性能向上（耐震・断熱など）リフォーム（改修）も必要です。こうした改修計画を立てる際には、必須となるメンテナンスコストを物価変動も踏まえて把握することにより、予算の適正化と長期的な資産価値の確保が可能となります。そのために必要となる将来コストを見える形で示すための指標として、リフォーム工事費指数をご活用いただければ幸いです。

表-1：メンテナンス工事の一覧（30年1サイクル）

リフォーム部位・内容	5年	10年	15年	20年	25年	30年
防蟻処理 薬剤の有効期間が5年のため、5年ごとに再処理が必要	再処理	再処理	再処理	再処理	再処理	再処理
仮設（足場） 屋根・外壁のリフォーム時には作業の安全性確保のために必要		架設		架設		架設
屋根・外壁 美観・防水性保持のために、10年程度で塗り替え、30年程度で張替えが必要		塗替		塗替		貼替・葺替
外部建具 外壁のメンテナンスに合わせて、シーリングを打ち換え、30年でサッシ本体を交換		シーリング 打ち換え		シーリング 打ち換え		サッシ交換
内装（床） 定期的に劣化・損傷部分の補修を行い、30年で張替えを検討			部分補修			張替え
内装（壁・天井） 定期的に劣化・損傷部分の補修を行い、30年で貼替えを検討			部分補修			貼替え
設備 15年程度でコンロを交換、30年程度でシステムキッチン全体の交換を検討 15年程度で給湯器を交換、30年程度でシステムバス全体の交換を検討 清掃等の定期メンテナンスを実施しながら、30年程度で洗面化粧台の交換を検討 15年程度で温水洗浄便座の交換、30年程度で便器全体の交換を検討			コンロ交換 給湯器交換 便座交換			キッチン交換 システムバス交換 洗面台交換 便器交換