


積算資料 **ポケット版**
リフォーム工事費指数
 一般財団法人 経済調査会

「リフォーム工事費指数」は、民間の戸建て木造住宅をリフォームする際の工事費の推移を総合的にとらえることを目的とした指数です。当会発行の「積算資料ポケット版リフォーム編」に掲載の資材等単価から算出した木造住宅のリフォームにかかる工事費[※]を指数化しています。本指数により、住宅のリフォームにかかる費用の推移が「見える化」され、年々変化するリフォーム工事費の動向把握が可能となります。また、内訳費目別指数のうち「内装」、「設備」は、マンション専有部リフォームの動向把握の参考としてもご活用いただけます。

本指数は不透明になりがちなリフォーム費用の透明性を高めることを目的としています。

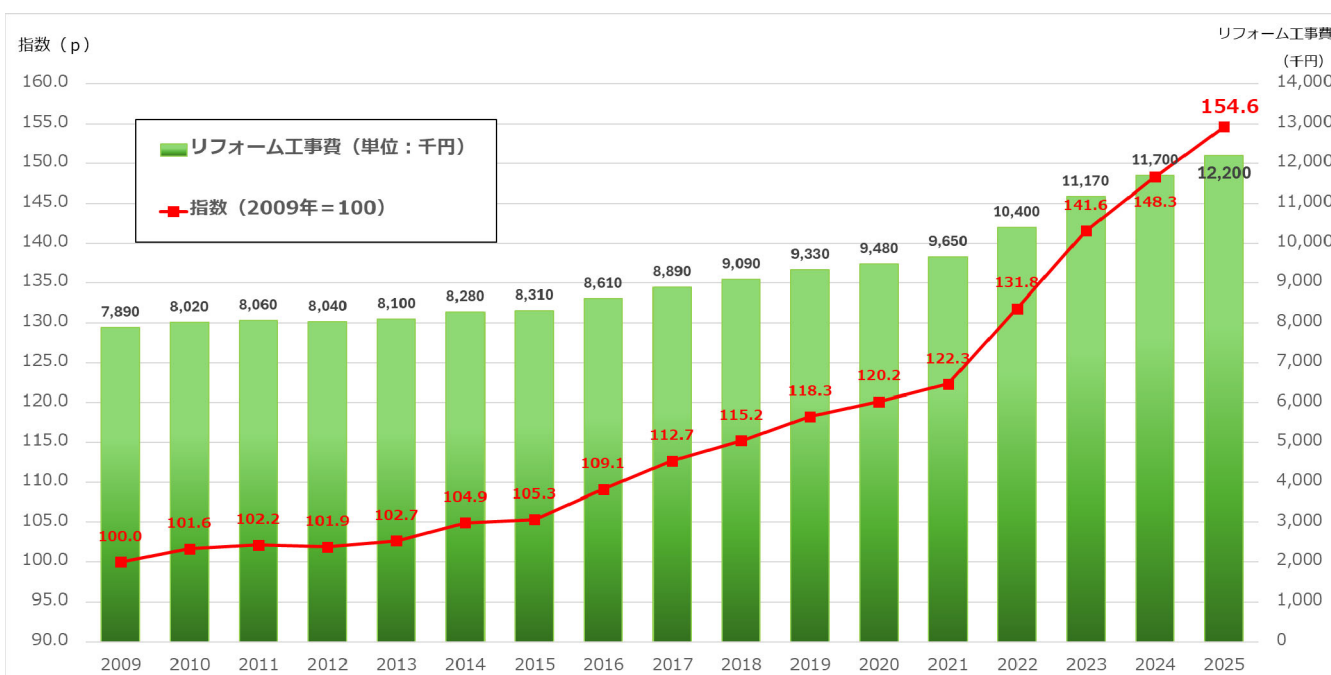
※ 標準的な木造住宅モデルプランをもとに、「外皮」、「内装」、「設備」の更新工事費を合計した「フルリフォーム費」を基礎に算出（「リフォーム工事費指数」の概要は、【リフォーム工事費指数の仕様】をご参照ください。）

リフォーム工事費指数の動向

【概況】

リフォーム工事費指数の基礎データであるリフォーム工事費（フルリフォーム費）は、2009年に約790万円となっており、以降は安定した物価水準のもと、2021年までは年平均1.7%程度の緩やかな上昇傾向で推移した。2009年を100としたリフォーム工事費指数は、2021年に122.3となり2009年からの12年間で22.3P（ポイント）上昇。工事費としては176万円上昇の965万円となっている。しかし、2021年以降はコロナ禍の収束とともに建設資材価格が高騰。この影響により、リフォーム工事費指数は2年連続でおよそ10Pの急伸となり、2023年には141.6Pまで上昇した。その後は資材価格の高騰は落ち着きを見せたものの、職人不足などを背景とした人件費の上昇は続き、2023年以降も年平均で6P程度の上昇が続いている。最新の2025年の調査結果では、リフォーム工事費は1,220万円となっており、基準年である2009年比では431万円の上昇となった。これにより、リフォーム工事費指数は154.6と過去最高を更新。今後も住宅リフォーム需要は高水準で推移すると予想されることから、リフォーム工事費指数も引き続き上昇傾向が続くとみられる。

リフォーム工事費指数の推移



※ 対象地域：東京および近郊エリア

リフォーム工事費指数 内訳費目別指数の推移

【費目別動向】

I. 外皮工事費：屋根・外壁・外部建具など外回りの更新（外壁張替え、屋根葺き替えなど）

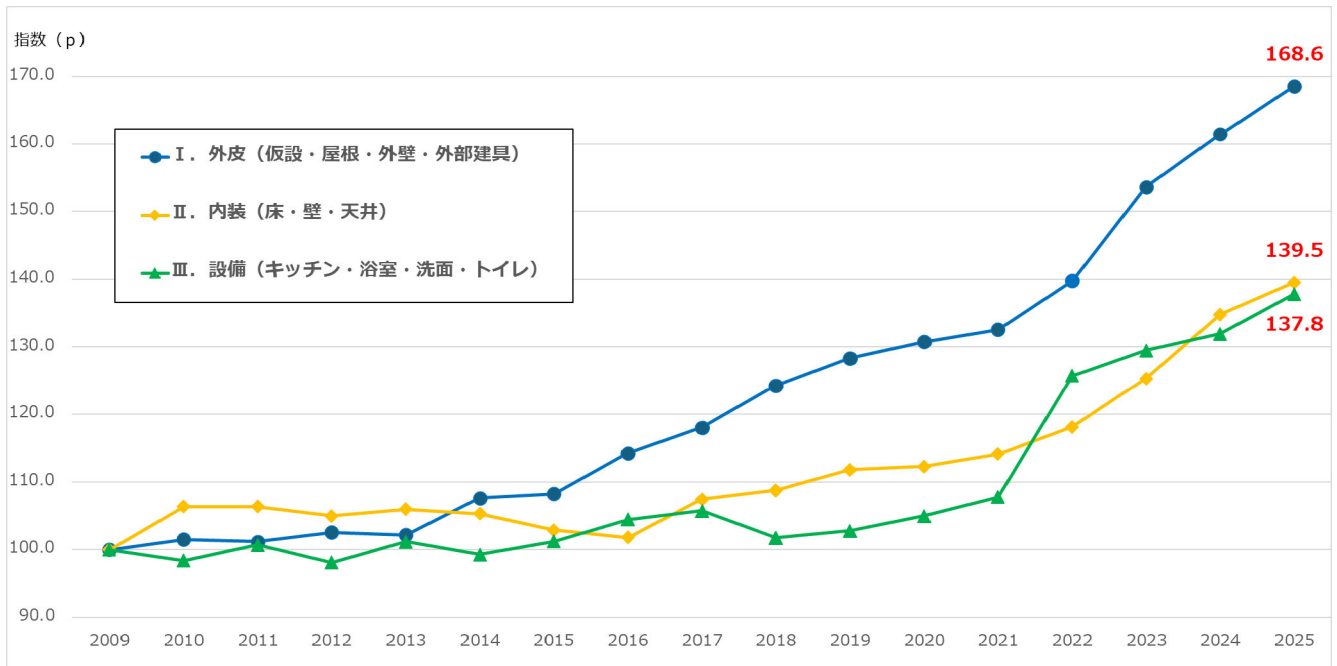
最新の外皮工事費の指数は168.6で前年比7.1P上昇した。特に外部建具工事が11.8Pの上昇と大きく伸びており、材料費および施工費の双方で上昇傾向を示した。

II. 内装工事費：室内仕上げの更新（床・壁・天井の仕上材、建具など）

最新の内装工事の指数は139.5で前年比4.7P上昇した。中でも壁・天井のクロス工事が、施工費の上昇を主要因として6.2Pの上昇となった。

III. 設備工事費：住宅設備の更新（キッチン・浴室・洗面・トイレ・給湯設備など）

最新の設備工事の指数は137.8で前年比5.9P上昇した。各メーカーが断続的に値上げを実施しており、キッチンやシステムバスにおいて資材価格の上昇が確認された。これを反映し、キッチン工事は11.8Pの大幅上昇となっている。施工費も全体的に上昇しているが、設備本体に比べて金額比率が低いいため、価格変動への影響は限定的である。



リフォーム工事費指数 内訳費目別指数の詳細

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)
I. 外皮工事												
1) 仮設工事	365,261	100.0	371,200	101.6	356,352	97.6	359,322	98.4	374,170	102.4	415,744	113.8
2) 屋根工事	783,226	100.0	770,456	98.4	746,075	95.3	729,346	93.1	729,951	93.2	753,729	96.2
3) 外壁工事	1,347,730	100.0	1,404,696	104.2	1,432,288	106.3	1,449,865	107.6	1,449,865	107.6	1,525,520	113.2
4) 外部建具工事	1,153,000	100.0	1,157,500	100.4	1,157,500	100.4	1,204,900	104.5	1,175,630	102.0	1,231,830	106.8
I. 外皮 小計	3,649,217	100.0	3,703,852	101.5	3,692,215	101.2	3,743,432	102.6	3,729,615	102.2	3,926,823	107.6
II. 内装工事												
5) 床工事	884,076	100.0	962,984	108.9	962,984	108.9	969,747	109.7	969,747	109.7	949,585	107.4
6) 壁・天井工事	483,698	100.0	491,920	101.7	491,920	101.7	465,885	96.3	479,588	99.2	490,550	101.4
II. 内装 小計	1,367,774	100.0	1,454,904	106.4	1,454,904	106.4	1,435,632	105.0	1,449,334	106.0	1,440,135	105.3
III. 設備工事												
7) キッチン工事	594,198	100.0	572,979	96.4	571,887	96.2	552,405	93.0	558,037	93.9	569,865	95.9
8) 浴室工事	945,142	100.0	936,224	99.1	938,224	99.3	949,093	100.4	1,006,828	106.5	946,615	100.2
9) 洗面台工事	137,500	100.0	137,500	100.0	149,000	108.4	147,600	107.3	149,200	108.5	150,540	109.5
10) トイレ工事	174,000	100.0	174,000	100.0	205,000	117.8	166,900	95.9	159,000	91.4	170,800	98.2
III. 設備 小計	1,850,840	100.0	1,820,703	98.4	1,864,111	100.7	1,815,998	98.1	1,873,065	101.2	1,837,820	99.3

	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)
I. 外皮工事												
1) 仮設工事	424,653	116.3	424,653	116.3	424,653	116.3	424,653	116.3	504,832	138.2	504,832	138.2
2) 屋根工事	755,256	96.4	809,606	103.4	815,210	104.1	819,902	104.7	840,846	107.4	890,650	113.7
3) 外壁工事	1,538,805	114.2	1,702,595	126.3	1,811,517	134.4	1,858,304	137.9	1,923,743	142.7	1,944,501	144.3
4) 外部建具工事	1,231,830	106.8	1,231,830	106.8	1,255,450	108.9	1,432,080	124.2	1,415,080	122.7	1,433,080	124.3
I. 外皮 小計	3,950,544	108.3	4,168,685	114.2	4,306,830	118.0	4,534,939	124.3	4,684,501	128.4	4,773,063	130.8
II. 内装工事												
5) 床工事	917,023	103.7	901,735	102.0	976,469	110.5	980,543	110.9	991,664	112.2	998,525	112.9
6) 壁・天井工事	490,550	101.4	490,550	101.4	493,290	102.0	506,993	104.8	537,138	111.0	537,138	111.0
II. 内装 小計	1,407,573	102.9	1,392,285	101.8	1,469,759	107.5	1,487,536	108.8	1,528,802	111.8	1,535,663	112.3
III. 設備工事												
7) キッチン工事	578,865	97.4	578,865	97.4	589,608	99.2	523,128	88.0	525,628	88.5	527,847	88.8
8) 浴室工事	970,883	102.7	1,017,079	107.6	1,024,782	108.4	996,240	105.4	1,009,116	106.8	1,033,694	109.4
9) 洗面台工事	151,950	110.5	151,950	110.5	153,700	111.8	191,520	139.3	193,620	140.8	200,170	145.6
10) トイレ工事	172,200	99.0	185,200	106.4	189,300	108.8	172,300	99.0	174,400	100.2	181,300	104.2
III. 設備 小計	1,873,898	101.2	1,933,094	104.4	1,957,390	105.8	1,883,188	101.7	1,902,764	102.8	1,943,011	105.0

	2021		2022		2023		2024		2025	
	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)	工事費 (円)	指数 (p)
I. 外皮工事										
1) 仮設工事	504,832	138.2	504,832	138.2	504,832	138.2	504,832	138.2	492,954	135.0
2) 屋根工事	903,091	115.3	975,945	124.6	1,021,736	130.5	1,113,877	142.2	1,156,405	147.6
3) 外壁工事	1,967,623	146.0	2,031,870	150.8	2,219,311	164.7	2,297,881	170.5	2,391,724	177.5
4) 外部建具工事	1,462,320	126.8	1,587,740	137.7	1,861,200	161.4	1,975,620	171.3	2,111,180	183.1
I. 外皮 小計	4,837,866	132.6	5,100,387	139.8	5,607,079	153.7	5,892,209	161.5	6,152,263	168.6
II. 内装工事										
5) 床工事	1,009,856	114.2	1,015,591	114.9	1,073,329	121.4	1,177,671	133.2	1,212,506	137.1
6) 壁・天井工事	550,841	113.9	600,170	124.1	641,277	132.6	665,942	137.7	696,087	143.9
II. 内装 小計	1,560,697	114.1	1,615,760	118.1	1,714,606	125.4	1,843,612	134.8	1,908,593	139.5
III. 設備工事										
7) キッチン工事	564,647	95.0	674,647	113.5	686,657	115.6	699,128	117.7	769,555	129.5
8) 浴室工事	1,048,156	110.9	1,248,004	132.0	1,272,970	134.7	1,283,520	135.8	1,317,208	139.4
9) 洗面台工事	200,370	145.7	213,610	155.4	230,950	168.0	246,000	178.9	249,700	181.6
10) トイレ工事	181,600	104.4	191,600	110.1	206,500	118.7	213,500	122.7	214,400	123.2
III. 設備 小計	1,994,773	107.8	2,327,861	125.8	2,397,077	129.5	2,442,148	131.9	2,550,863	137.8