

積算資料ポケット版 リフォーム工事費指数の仕様

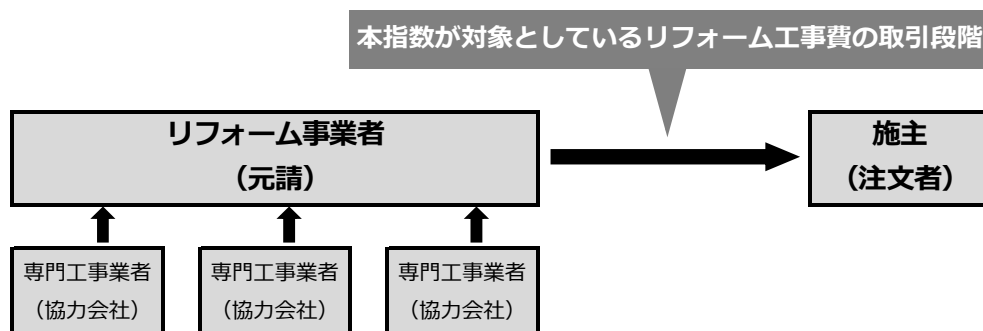
1. リフォーム工事費指数とは

「リフォーム工事費指数」は、民間の戸建て木造住宅のリフォーム工事費（以下、「工事費」という）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、年々変化する木造住宅のリフォーム工事の内容に対応したリフォーム工事費の動向を時系列で把握することが可能となります。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。住宅リフォーム工事における総合価格指数として、総合的な価値判断の一助としてお役立てください。

2. リフォーム工事費指数の構成

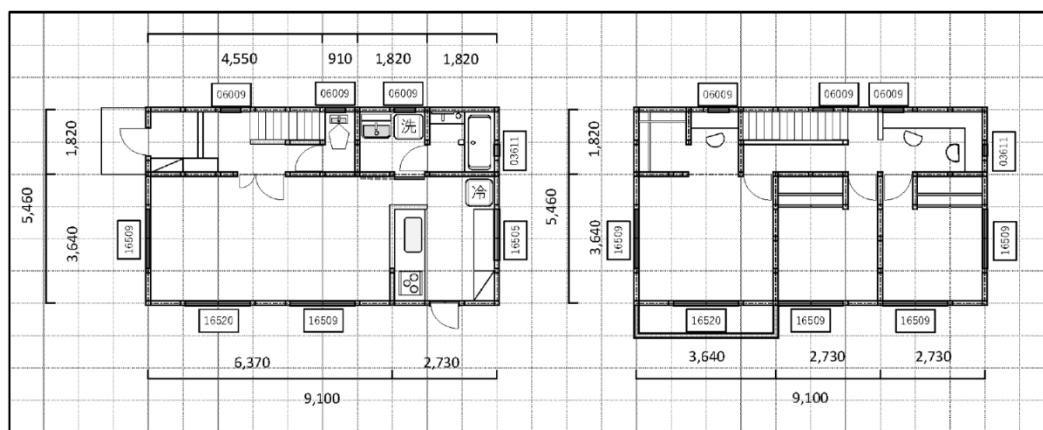
本指数は民間での一般的な戸建て木造住宅等において、リフォーム工事業者などの受注者（元請）が施主（注文者）に提示する価格（＝工事費）を対象としています（下図参照）。また、建築費は、内訳費目として外皮工事費、内装工事費、設備工事費および諸経費等から構成され、さらにそれぞれの細目ごとに捉えることができることから、リフォーム工事費指数は、図-1 に示すとおり、総合リフォーム工事費のほか、各内訳費目に対する指数も算出しています。



3. リフォーム工事費指数の作成方法

（1）試算プラン

延床約30坪の総二階の試算プランおよび仕様（下図参照）を同仕様にて更新するリフォーム工事費を算出、検証しています。



屋 根：化粧スレート葺き、塩ビ製とい
外 壁：窯業系サイディング厚16mm
外部建具：アルミ樹脂複合サッシ+Low-Eガラス
（2017年まではアルミサッシ+複層ガラス）

内装（床）：複合フローリング、クッションフロア
内装（壁・天井）：ビニルクロス
設備機器：キッチン、浴室（給湯器含む）、洗面台、
トイレ（温水洗浄便座含む）

(2) 工事費の概要

工事費の算出にあたっては、「積算資料ポケット版 リフォーム編」に掲載されている調査価格を使用しています。なお、調査概要は以下のとおりです。

1) 調査対象価格

民間での一般的な戸建て住宅等のリフォーム工事において、主に受注者が施主に提示する見積書等の記載価格を対象としています。

2) 調査対象

設計・施工管理実績のある設計事務所等より推薦を受けた工務店を対象としています。工務店等が専門工事業者に外注する工事については、専門工事業者も対象にしています。

3) 調査フロー

①調査対象事業者に調査を依頼 → ②調査票の回収ならびにヒアリング等 →

③粗集計 → ④当会による検証・価格決定

4) 調査時期

各年の6～8月に実施しています。

なお、「積算資料ポケット版 リフォーム編」では原則として消費税抜きの価格を掲載していることから、リフォーム工事費指数も消費税等相当額は含んでおりません。

4. リフォーム工事費指数の対象地域

東京および近郊エリアを対象地域としています。

5. リフォーム工事費指数の基準年

リフォーム工事費指数は基準年を2009年（平成21年）としており、2009年＝100とした指数となります。

注）「積算資料ポケット版リフォーム編」は毎年10月に発行し、号数表記は調査時点の翌年を採用しておりますが、リフォーム工事費指数においては調査時点の表記としています。

（例：2025年6～8月調査・10月発行＝「リフォーム編2026」、指数では「2025」年）

6. その他適用事項

過去の工事費の指数化にあたり、掲載のなかった一部の資材については、代替資材による積算、もしくは同種資材の変動を勘案して補正しています。

7. リフォーム工事費指数の使用例

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

【例】2021年の指数：120.2」、「2025年の指数：154.6」の場合の変動率

$$154.6 / 120.2 \times 100 - 100 = 28.6189\cdots \quad \approx 28.6\%$$

以上より、リフォーム工事費指数は、2021年に対し2025年は約28.6%の上昇となります。

この試算により、2021年の工事費が120万円のリフォーム工事の場合、

$$120 \text{ 万円} + (120 \text{ 万円} \times 28.6\%) = 154.32 \text{ 万円}$$

となり、2025年では154万円程度のリフォーム工事費となることが推察できます。

8. リフォーム工事費指数の利用上のご注意

公表しているリフォーム工事費指数は、（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。

※1：二重線の費目の建築費を指数化して公表しています
※2：網掛け部分はリフォーム工事費指数に含んでいません
※3：各種申請費用等は別途

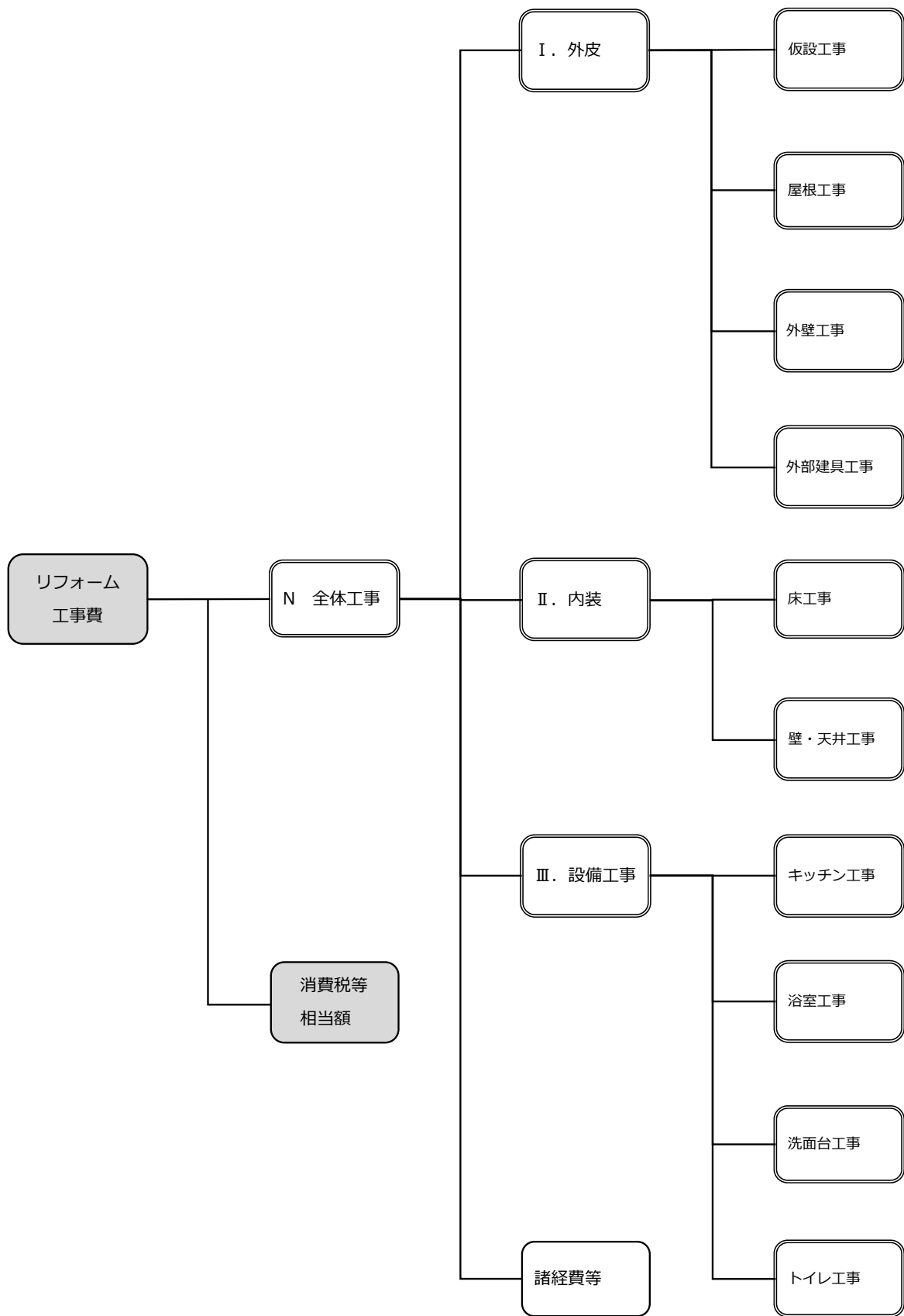


図-1. リフォーム工事費指数の体系