

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。

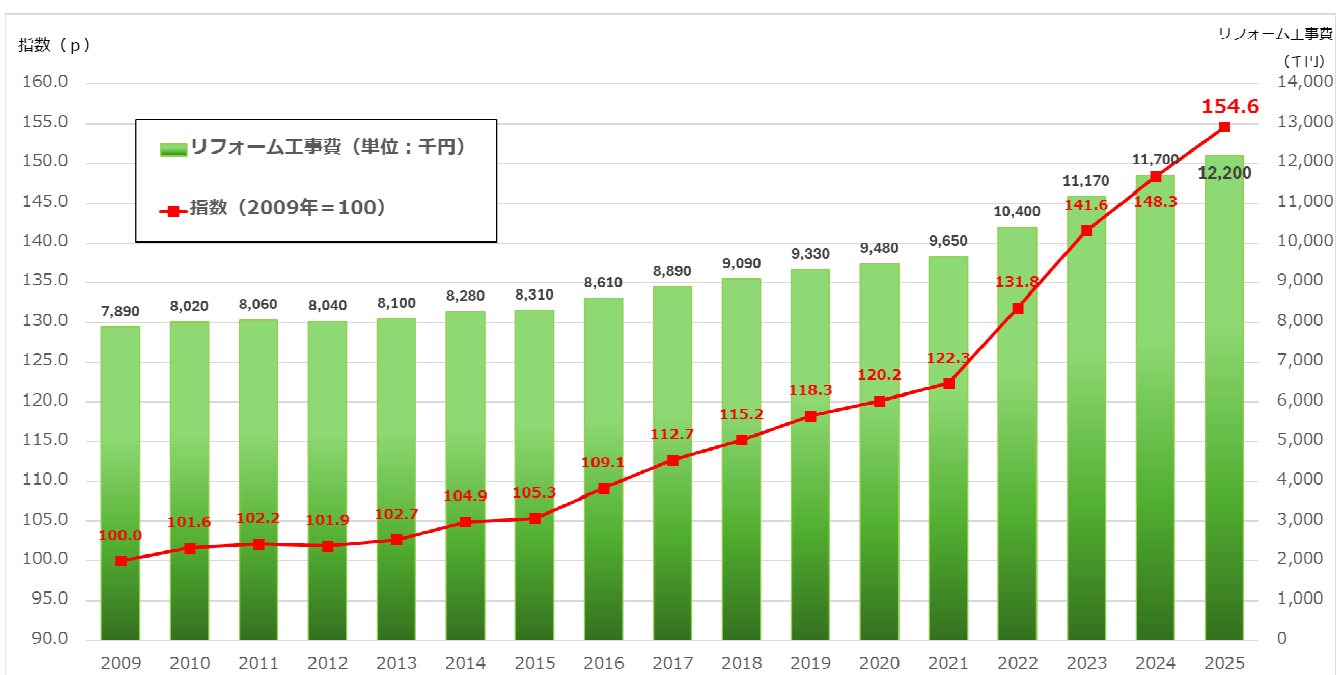
※ 標準的な木造住宅モデルプランをもとに、「外皮」、「内装」、「設備」の更新工事費を合計した「フルリフォーム費」を基礎に算出（「リフォーム工事費指数」の概要は、【リフォーム工事費指数の仕様】をご参照ください。）

## リフォーム工事費指数 の動向（2025年8月調査）

### 【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）

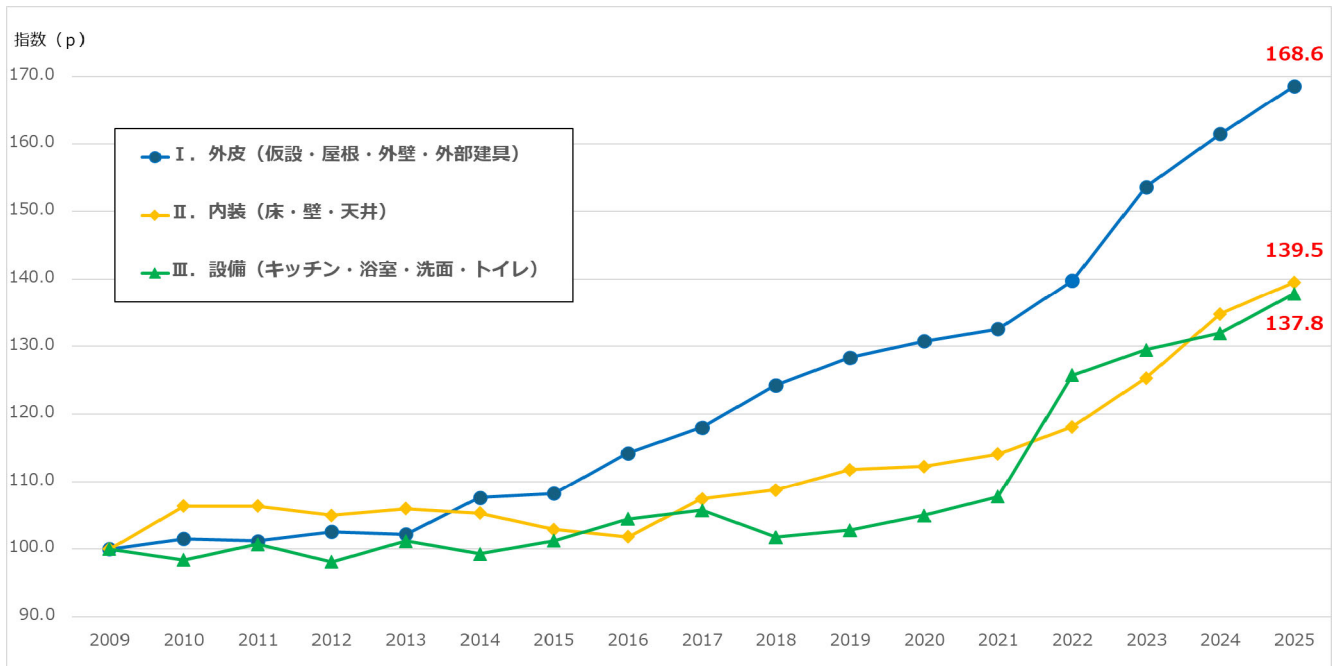
最新の外皮工事費の指数は168.6で前年比7.1P上昇した。特に外部建具工事が11.8Pの上昇と大きく伸びており、材料費および施工費の双方で上昇傾向を示した。

#### 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) |
| <b>I. 外皮工事</b>   |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>II. 内装工事</b>  |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>III. 設備工事</b> |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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) |
| <b>I. 外皮工事</b>   |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>II. 内装工事</b>  |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>III. 設備工事</b> |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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) |
| <b>I. 外皮工事</b>   |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>II. 内装工事</b>  |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |
| <b>III. 設備工事</b> |           |        |           |        |           |        |           |        |           |        |
| 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  |