

2021(令和3)年8月吉日  
 (一社)マンションリフォーム推進協議会

## 2020年度マンションリフォーム工事調査発刊のお知らせ

### ～ マンションリフォーム市場将来需要推計に向けた基礎調査 ～

(一社)マンションリフォーム推進協議会(会長:大栗 育夫 以下「REPCO」という)は、(一社)マンション管理業協会の協力を得て、東洋大学理工学部建築学科秋山研究室と共同で『マンションリフォーム工事調査』を実施、その報告書を作成した(一般価格4,400円、会員価格2,200円(税込))。

#### 【調査目的】

REPCOでは、来年5年ぶりの「マンションリフォーム市場将来需要推計報告書」の更新と公表を予定している。その事前調査として、築後年別リフォーム発生率や工事内容別平均単価算定のための基礎資料作成を目的とした「マンションリフォーム工事調査」を専有部分と共用部分で行った。5年前の調査データ<sup>※1</sup>と比較しながら調査分析し、マンションリフォーム市場の変化を考察した。

※1. 2015(平成27)年度『マンションリフォーム工事調査』REPCO

#### 【調査方法】

調査対象: REPCO及び(一社)マンション管理業協会の会員各社

調査方法: コロナウィルスの影響が少ない2019(令和元)年10月～2020(令和2)年3月完工の工事に対しアンケート調査を実施

回答数: 回答社数及び回答工事件数は以下の通り。

専有部分リフォーム工事<sup>※2</sup>: 回答社数 18社 回答工事戸数 **2,470戸**

共用部分リフォーム工事<sup>※3</sup>: 回答社数 25社 回答工事件数 **451物件(96,435戸)**

調査時期: 2020(令和2)年11月～2020(令和2)年12月アンケート実施

※2. 本調査では20万円未満(税抜)の工事は対象としていない。

※3. 「非木造住宅」の建設工事費デフレーターは、2015年度105.0(2011年度基準値)から2019年度は113.4に上昇している。  
 前回調査との金額比較を行う際は、この点に留意する必要がある。

#### 【調査結果】

#### ●専有部分リフォーム:高経年マンションでリフォームが活性化・仲介取引時の全面改修増加による工事単価が増大

1. 工事全体では概ね築後20年程度からリフォームの発生率が高く、前回調査は築後30年で一時増加しその後漸減していたが、今回調査では築後40年まで一定の発生率が保たれている(図-1)。
2. 築5年未満の新築直後のマンションでも大型リフォームが行われる一方で、築後35年以上経過した高経年マンションでも、大型化したリフォームが実施される傾向にある(図-2)。
3. 工事単価が前回182万円/件から今回283万円/件と上がり、より高額リフォームが増加傾向にある(図-3)。

前回調査対象外の買取再販会社のデータの影響を除いても工事単価が上昇しており、仲介によるリフォームの増加(図-4)が、全面改修工事割合が前回7%であったが、今回16%となり単価を押し上げている(図-5)。

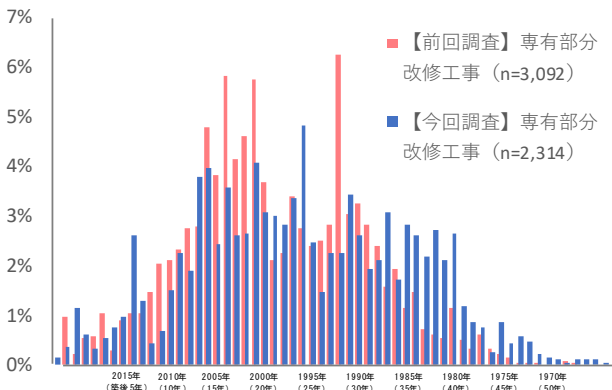


図-1 新築時期別の工事件数(専有部分改修工事全体)

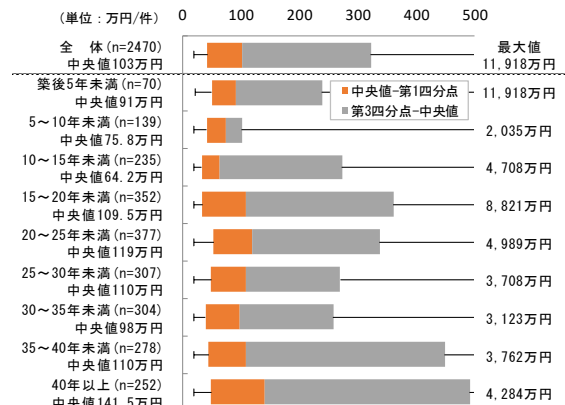


図-2 築後年数別工事金額分布(箱ひげ図 最大値カット)

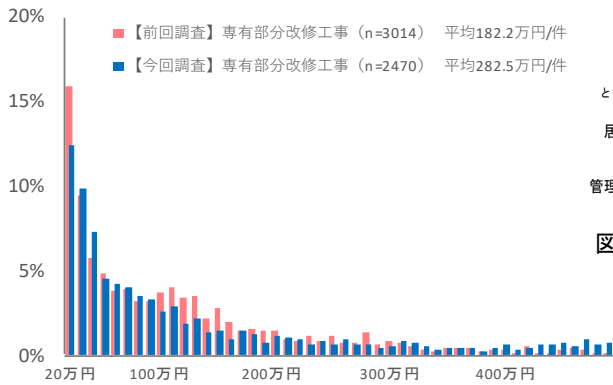


図-3 金額別件数分布(専有部分改修工事全体)

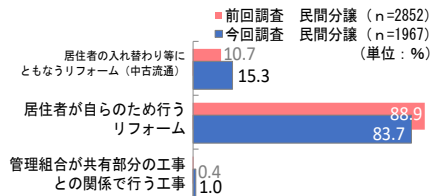


図-4 工事目的別(民間分譲)実施割合

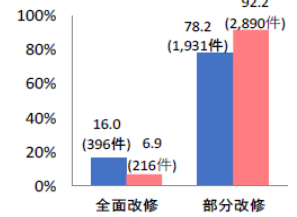


図-5 工事内容別件数

●共用部分リフォーム:修繕周期が長期化傾向、高経年大型改修工事の増加、長計との乖離は1回目から発生

1. 大規模修繕工事は、第一回目が、13年～14年、第2回目25年、第3回目40年に大きく発生している。前回の発生時期と比較すると1～2年発生が遅くなっている傾向にある(図-6)。
2. 大規模修繕工事以外の1,000万円以上の改修工事割合は、築後40年前後の高経年マンションで増加した(図-7)。
3. 大規模修繕工事周期は、12年周期が減少し13年14年周期が増え、1～2年の周期長期化傾向(図-8)がある。
4. 大規模修繕工事の平均工事単価は、3回目の大規模修繕が低い傾向にある(図-9)が、防水工事が大規模修繕工事と切り離しての実施やタイル使用の部分が少ない等の理由で、防水・タイル工事の実施が少なくなっている。
5. 工事において、修繕積立金が不足するケースは、一回目や一定規模以上の改修工事に多く存在する(図-10)。

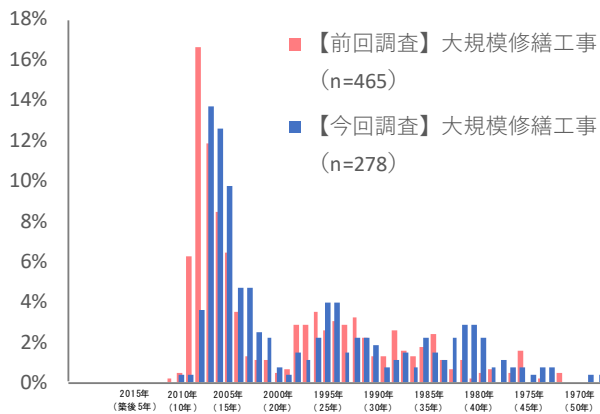


図-6 築後年別共用部分大規模修繕工事の実施割合

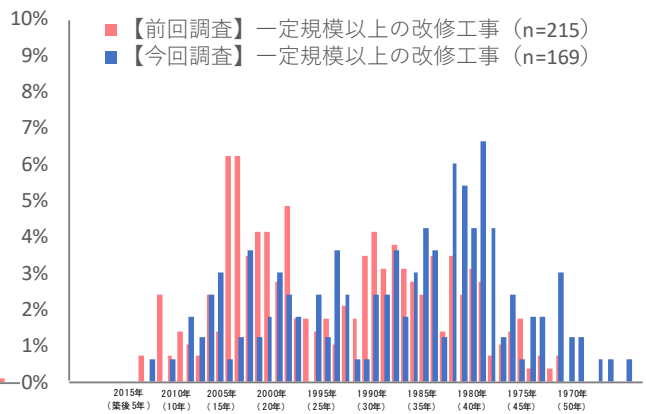


図-7 築後年別共用部分1000万円以上の改修工事の実施割合

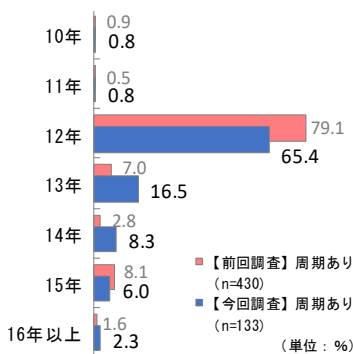


図-8 大規模修繕周期の変動

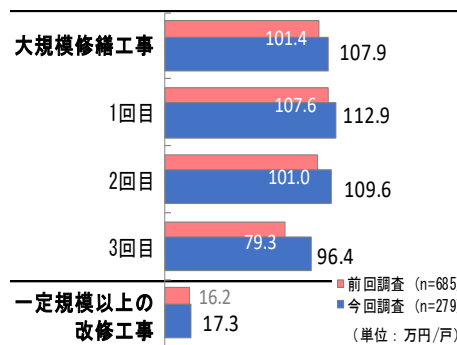


図-9 共用部分工事平均工事単価(工事内容別)

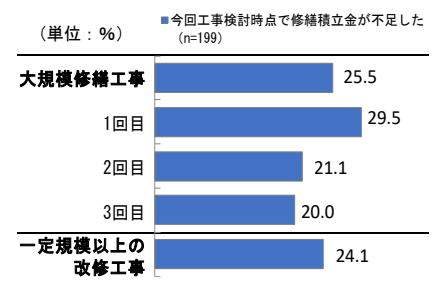


図-10 修繕積立金が不足した割合

【今後に向けて】調査結果より、高経年マンションは様々な工事の発生傾向や修繕積立金と長計の関係等の課題があり、専有/共用部分両面で分譲年代別仕様分析結果と合せ課題解決に向け提案を進めたい。

本調査に関する問い合わせ先: (一社)マンションリフォーム推進協議会

担当:総務委員会委員長 栗原 千朗

事務局:井手添 貢・松山 禎憲・北西 学

〒102-0083 東京都千代田区麹町 4-3-4 宮ビル 8階

TEL 03-3265-4899 FAX 03-3265-4861 <http://www.repco.gr.jp>