

2026(令和8)年10月吉日
(一社)マンションリフォーム推進協議会

2025 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:池上 一夫 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、東洋大学名誉教授 秋山哲一氏らと共同で『マンションリフォーム工事調査』を実施し、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、築後年数別のリフォーム発生率や工事内容別平均単価を算定する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※1 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。また、コロナ禍のリフォーム工事に与えた影響や建設費価格上昇※2 による影響、2030 年以降に 2 回目の大規模修繕時期を迎える超高層マンションの課題などのヒアリング調査を実施した。

※1. 2020(令和2)年度『マンションリフォーム工事調査』REPCO

※2 非木造住宅の建設工事費デフレーターは、2020 年度 100.0 (2020 年度基準値) から 2025 年度は 123.0 に上昇している。

【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: 2024(令和6)年9月～2025(令和7)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※3: 回答社数 15 社 回答工事戸数 4,808 戸

共用部分リフォーム工事※4: 回答社数 22 社 回答工事物件数 1,285 物件

調査時期: 2025(令和7)年10月～2026(令和8)年4月アンケート実施

※3. 本調査では 20 万円未満(税抜)の工事は対象としていない。

※4. 本調査では 1000 万円未満(税抜)の工事は対象としていない。

【調査結果】

●専有部分リフォーム:工事規模の二極化が進み、この傾向では仲介取引時の全面改修増加の影響が大きい

1. 専有部分工事では、工事件数のピークが築後 15～25 年前後にみられる(図-1)。
2. 工事金額は少額工事を多く含むが、平均工事金額は、2020 年比で 1.23 倍に上昇。
3. 築浅における高額改修や築後 30 年超で設備更新等を伴う一定程度の改修需要(2回目の周期性)が確認される。
4. 工事金額の小さなものと工事金額の大きいものの工事規模の二極化が進んでいる(図-2,図-3)。
5. 中古流通がらみのリフォーム割合は低下したものの、流通時の全面改修割合の上昇等により高額化がみられ、流通市場が平均工事金額に与える影響は引き続き大きい(図-4)。

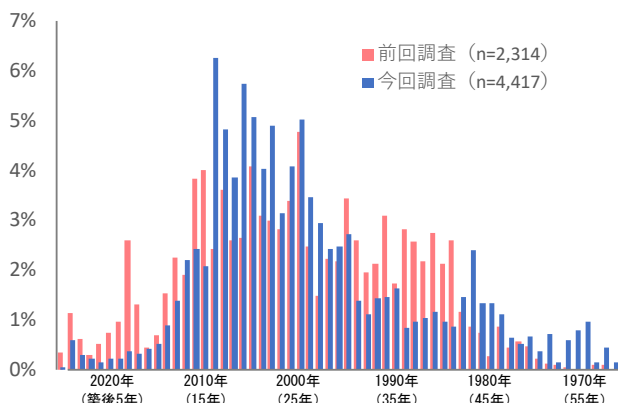


図-1 新築時期別の工事件数(専有部分改修工事全体)

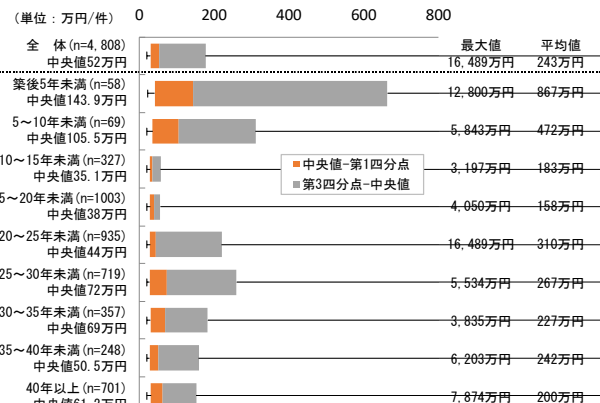


図-2 築後年数別工事金額分布(箱ひげ図 最大値カット)

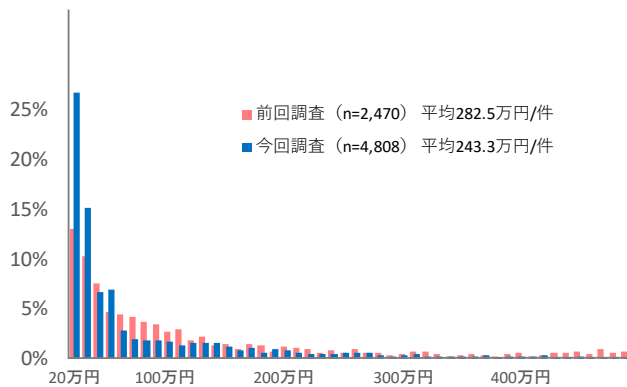


図-3 金額別件数分布(専有部分改修工事全体)

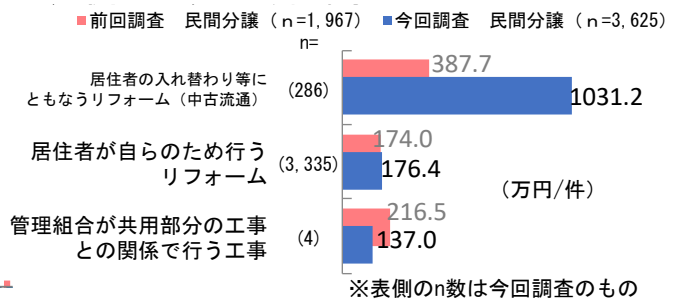


図-4 工事的目的別(民間分譲)平均工事金額

●共用部分リフォーム:2回目の大規模修繕工事が増加、1回目以降の修繕周期の長期化と高経年の周期性を確認

1. 大規模修繕工事は、2回目が増加し、依然1回目・2回目を中心であるが、高経年にも周期性を確認(図-5)。
2. 一定規模以上の改修工事は、築後20～30年前後にピークがみられ、高経年においても周期性を確認(図-6)。
3. 大規模修繕工事の周期は、12年が主流であるものの、1回目の大規模修繕工事では15年周期が増加(図-7)。
4. 大規模修繕工事の平均工事金額は、2020年比で1.26倍、その他は1.34倍(図-8)に上昇。
5. 工事実施時の資金不足は顕著(図-9)で、その結果、融資利用が進み、融資利用率は築年が進むと高くなる。融資以外では、一時金徴収、管理費会計からの繰り入れ、工事の延伸等、その対応も、高経年で多様化する。

●2020年～2025年の社会変化の影響の考察

コロナ禍の影響は大きくはない。価格上昇は工事の延期や縮小に加え、融資を高めている。

●今後2回目の大規模修繕工事時期を迎える超高層マンションの課題感

超高層マンションにおいては、その特殊性に対応するため各社がさまざまな取組みを進めているが、対応手法は多様であり、今後は技術的な情報共有の促進が必要である。

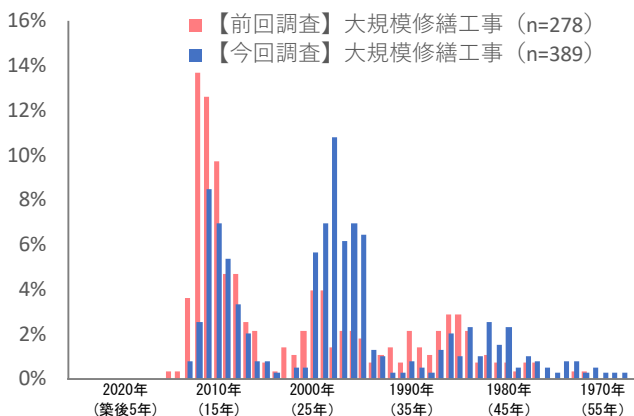


図-5 築後年別共用部分大規模修繕工事の実施割合

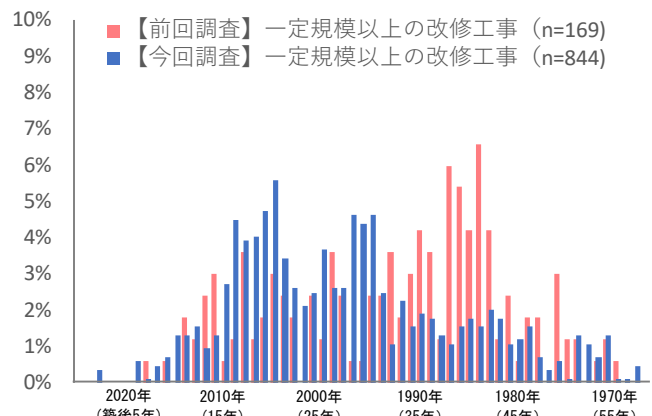


図-6 築後年別共用部分1000万円以上の改修工事の実施割合

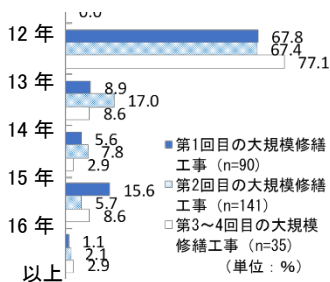


図-7 大規模修繕周期の変動

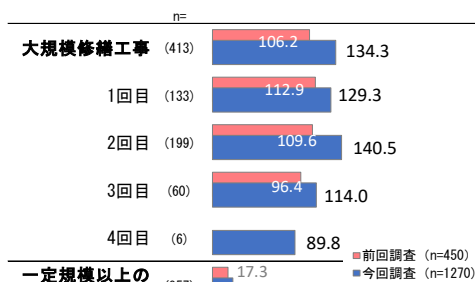


図-8 共用部分工事平均工事単価(工事内容別)

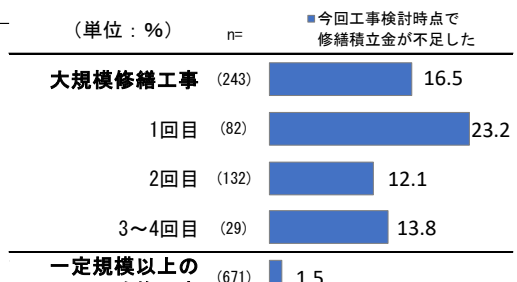


図-9 修繕積立金が不足した割合

●今後に向けて マンションリフォーム市場将来需要推計の発刊に向けて

調査結果より、高経年や超高層にて、工事発生傾向や修繕積立金と長期修繕計画の関係等に、課題がある。専有部分・共用部分の両面で分譲年代別仕様分析も併せ、課題解決に向けた提案を進めていきたい。

本調査に関するお問い合わせ先: (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:石橋 秀樹、寺田 英彦

〒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 <https://repco.gr.jp>