

積算資料 木造住宅建築費指数の仕様

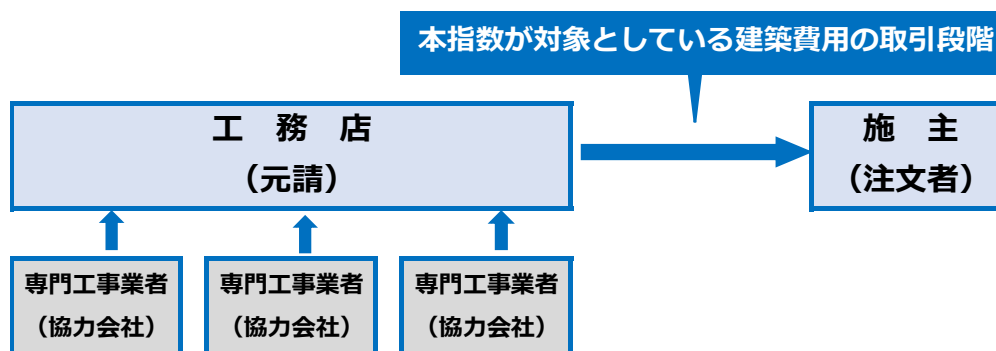
1. 木造住宅建築費指数とは

「木造住宅建築費指数」は、民間の戸建て注文住宅 1 棟あたりの新築工事費（以下、「建築費」という）について、その建築費の変動を総合的に捉えることを目的に作成されている物価指数です。

本指数により、年々変化する木造住宅のマーケットに対応した建築費の動向を時系列的に把握することが可能となります。木造住宅取引における総合価格指数として、住宅建設における総合的な価値判断の一助にご活用ください。

2. 木造住宅建築費指数の構成

本指数は民間での一般的な戸建て注文住宅等において、工務店などの受注者（元請）が施主（注文者）に提示する価格（＝建築費）を対象としています（下図参照）。また、建築費は、内訳費目として建築工事費、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、木造住宅建築費指数は、図-1 に示すとおり、建築費のほか、各内訳費目の建築費に対する指数も算出しています。

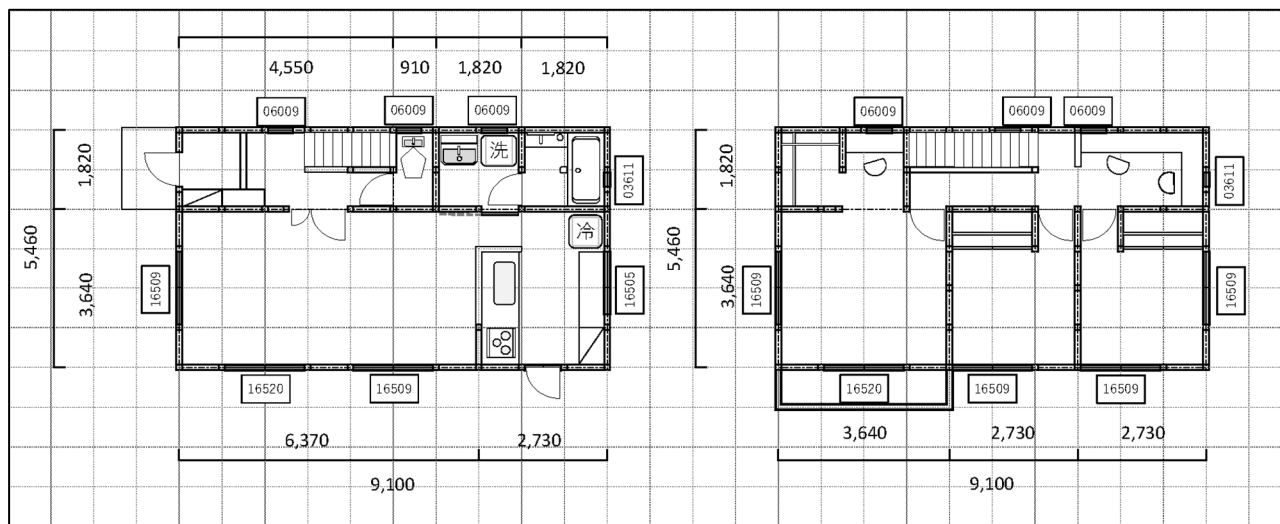


3. 木造住宅建築費指数の作成方法

(1) 試算プラン

延床約30坪の総二階の試算プラン（下図参照）を用いて、断熱等性能等級4（省エネ基準）をクリアできる仕様、屋根は化粧スレート葺き、外壁は窯業系サイディング、外部建具は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）として、設備機器については汎用グレードに設定し、建築費用を算出、検証しています。

なお、建築費用は本体工事費を対象としており、付帯工事（既存構造物の解体工事、地盤改良工事、電気等の引込工事、外構工事、インテリア取付工事、等）や土地取得費用は試算プランに含んでおりません。



(2) 建築費の概要

建築費の算出にあたっては、「積算資料ポケット版 住宅建築編」に掲載されている調査価格を使用しています。なお、「積算資料ポケット版 住宅建築編」の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注文住宅等において、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（価格の決定までの流れ）

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12～2月に実施しています。

なお、「積算資料ポケット版 住宅建築編」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、木造住宅建築費指数も消費税等相当額は含んでおりません。

4. 木造住宅建築費指数の対象地域

東京および近郊エリアを対象地域としています。

5. 木造住宅建築費指数の基準年

木造住宅建築費指数は基準年を2009年(平成21年)としており、2009年=100とした指数となります。

6. その他適用事項

過去の建築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. 木造住宅建築費指数の使用例

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：116.8」、「2025年の指数：140.1」の場合の変動率

$$140.1 / 116.8 \times 100 - 100 = 19.9486 \dots$$

$$\approx 19.9\%$$

以上より、木造住宅建築費指数は、2021年に対し2025年は約19.9%上昇となります。

この試算により、2021年の建築費が延床坪単価80万円の木造住宅の場合、

$$80 \text{ 万円} + (80 \text{ 万円} \times 19.9\%) = 95.92 \text{ 万円}$$

となり、2025年では延床坪単価96万円程度の建築費となることが推察できます。

8. 木造住宅建築費指数の利用上のご注意

公表している木造住宅建築費指数は、(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：網掛け部分は木造住宅建築費指数に含んでいません
※3：住宅取得に関わる諸費用（登記費用等）は別途

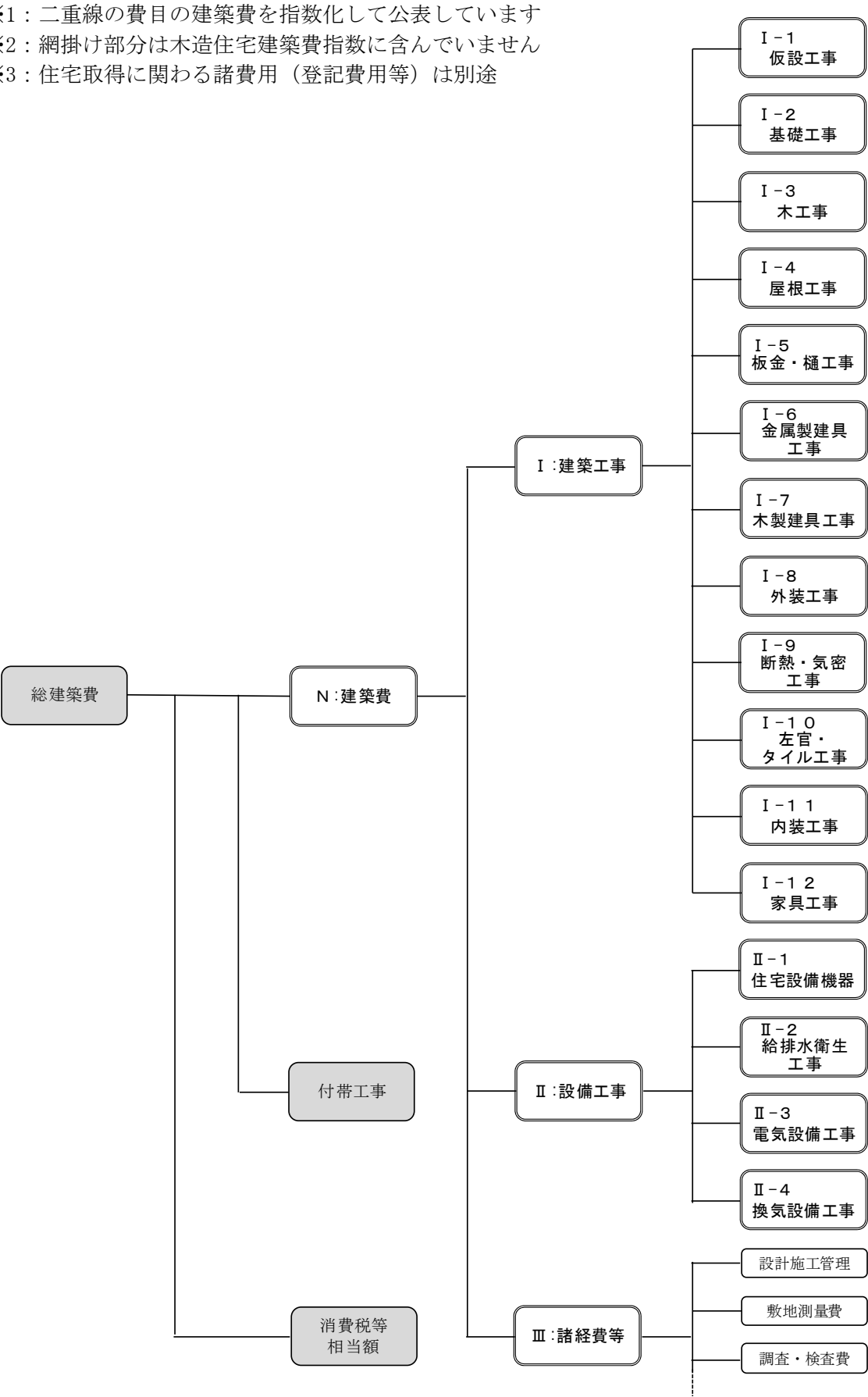


図-1. 木造住宅建築費指数の体系