

木造住宅建築費指数



一般財団法人 経済調査会

「木造住宅建築費指数」は、木造住宅の建築費についてその価格変動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住宅建築編」に掲載の資材等単価から算出した木造住宅1棟当たりの建築費用[※]を指数化しています。本指数で対象としている建築費は、工務店（元請）の諸経費を含んだ施主（注文者）への提示価格であり、年々変化する木造住宅工事の内容に対応した建築費の動向を把握するための指数として、戸建て住宅の取引に関わる方に参考としていただくことを目的としています。

※ 本体工事費（付帯工事や土地取得費用は含まず）

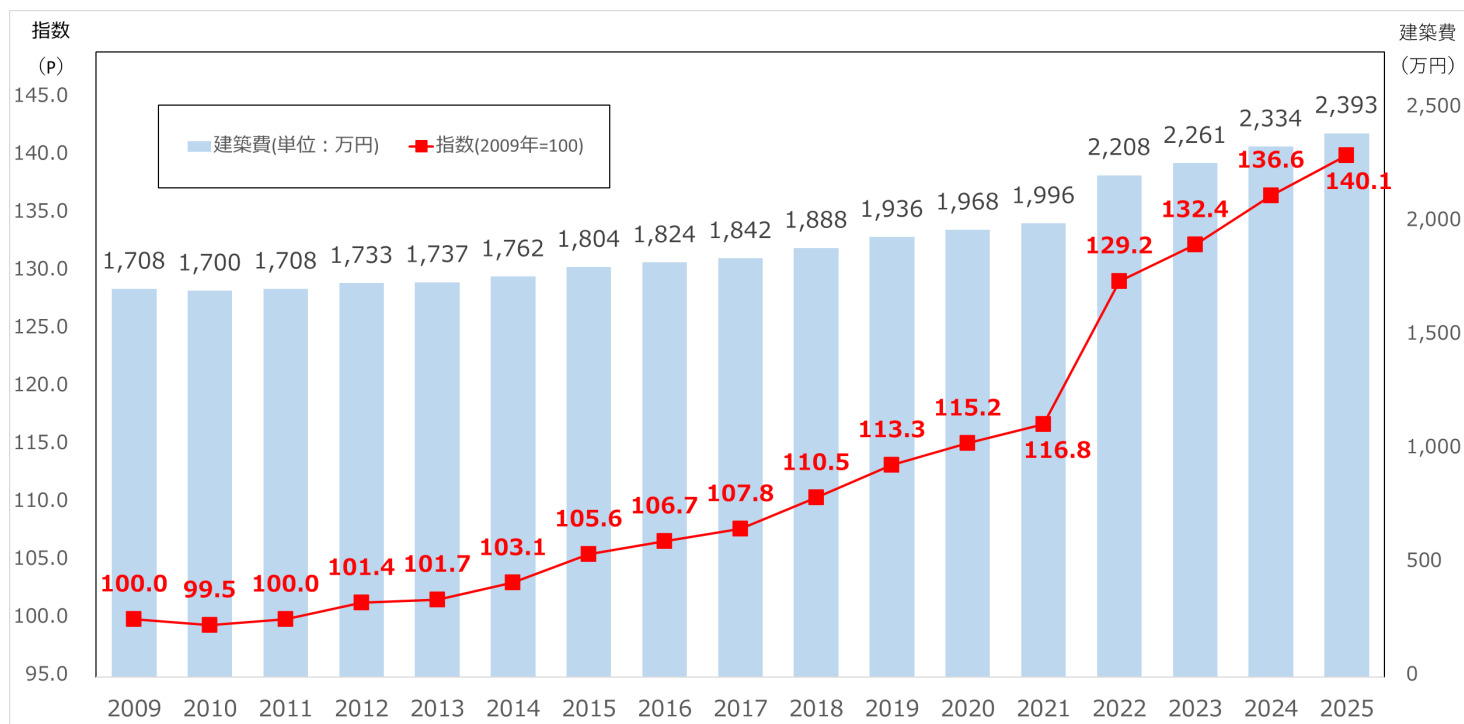
◎「木造住宅建築費指数」の概要は、【木造住宅建築費指数の仕様】をご参照ください。

木造住宅建築費指数の動向

【概況】

木造住宅建築費指数の基礎データである建築費は、2009年に約1,708万円（延床坪単価56.8万円）となって以降、毎年1%程度の緩やかな上昇にて安定的に推移し、2021年には約1,996万円（同66.4万円）となった。この間の建築費の上昇は288万円であり、2009年を100とした木造住宅建築費指数は、2021年までの12年間で16.8ポイント上昇した116.8となっている。しかし、コロナ禍の収束とともに建築資材価格が高騰。その影響が波及したことで、建築費は2022年には1年で10%超の急騰となり2,208万円（同73.4万円）まで上昇。以降も人件費の上昇等を背景に年2%を超える伸びで推移し、最新の2025年調査では建築費は2,393万円（同79.6万円）となった。2021年からの4年間で建築費としては397万円の上昇となっており、この結果、2025年の木造住宅建築費指数も140.1と過去最高を更新。2021年からの指数の上昇幅は23.3ポイントを示しており、コロナ禍を境に建築費の上昇傾向が鮮明になっている。

木造住宅建築費指数の推移

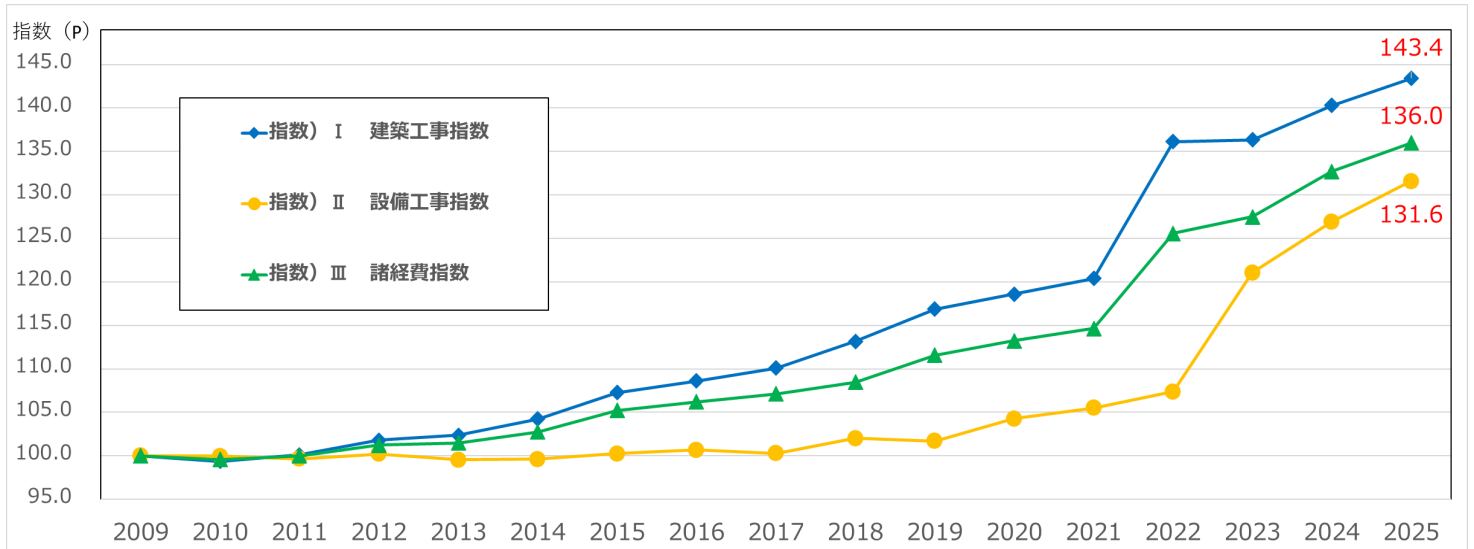


※ 対象地域：東京および近郊エリア

木造住宅建築費指数 内訳費目ごとの推移

【費目別動向】

- ・ 2025年の「Ⅰ.建築工事指数」は143.4で前年から3.1ポイント上昇、「Ⅱ.設備工事指数」は131.6で同4.7ポイント上昇した。
- ・ 内訳費目で5.0%以上の上昇を見せたのは、「Ⅰ-5 板金・樋工事」、「Ⅰ-9 断熱・気密工事」、「Ⅰ-11 内装工事」、「Ⅱ-3 電気設備工事」、「Ⅱ-4 換気 設備工事」で、いずれも資材価格、施工費の上昇を要因としている。
- ・ ほぼすべての費目で前年より上昇しているが、上述した5費目以外では、施工費の上昇が主要因となっている。



(凡例)

金額(円)

上段：指数（p）
下段：前年比（％）

費 目	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
Ⅰ 建築工事																				
Ⅰ-1 仮設工事	1,073,913	100.0	1,029,192	95.8 95.8	1,009,192	94.0 98.1	1,012,174	94.3 100.3	1,008,698	93.9 99.7	1,036,647	96.5 102.8	1,105,854	103.0 106.7	1,120,563	104.3 101.3	1,131,460	105.4 101.0	1,124,041	104.7 99.3
Ⅰ-2 基礎工事	1,044,004	100.0	1,080,814	103.5 103.5	1,094,281	104.8 101.2	1,106,584	106.0 101.1	1,116,357	106.9 100.9	1,221,907	117.0 109.5	1,248,549	119.6 102.2	1,271,090	121.8 101.8	1,363,963	130.6 107.3	1,471,146	140.9 107.9
Ⅰ-3 木工事	4,862,458	100.0	4,770,212	98.1 98.1	4,803,720	98.8 100.7	4,923,664	101.3 102.5	4,923,664	101.3 100.0	4,843,790	99.6 98.4	4,998,534	102.8 103.2	5,060,698	104.1 101.2	5,072,260	104.3 100.2	5,088,421	104.6 100.3
Ⅰ-4 屋根工事	310,296	100.0	310,296	100.0 100.0	310,296	100.0 100.0	331,721	106.9 106.9	342,803	110.5 103.3	352,408	113.6 102.8	410,034	132.1 116.4	444,758	143.3 108.5	467,660	150.7 105.1	494,257	159.3 105.7
Ⅰ-5 板金・樋工事	103,530	100.0	103,530	100.0 100.0	103,530	100.0 100.0	103,530	100.0 100.0	103,530	100.0 100.0	114,676	110.8 110.8	142,526	137.7 124.3	149,022	143.9 104.6	112,572	108.7 75.5	114,308	110.4 101.5
Ⅰ-6 金属製建具工事	853,315	100.0	853,315	100.0 100.0	853,315	100.0 100.0	853,315	100.0 100.0	853,315	100.0 100.0	867,795	101.7 101.7	845,210	99.1 97.4	845,210	99.1 100.0	891,910	104.5 105.5	1,059,980	124.2 118.8
Ⅰ-7 木製建具工事	393,450	100.0	397,200	101.0 101.0	364,500	92.6 91.8	356,250	90.5 97.7	360,750	91.7 101.3	432,000	109.8 119.8	356,500	90.6 82.5	356,500	90.6 100.0	356,500	90.6 100.0	344,700	87.6 96.7
Ⅰ-8 外装工事	1,346,732	100.0	1,369,958	101.7 101.7	1,423,317	105.7 103.9	1,461,384	108.5 102.7	1,478,961	109.8 101.2	1,480,337	109.9 100.1	1,543,959	114.6 104.3	1,546,170	114.8 100.1	1,496,838	111.1 96.8	1,528,679	113.5 102.1
Ⅰ-9 断熱・気密工事	336,974	100.0	336,974	100.0 100.0	336,974	100.0 100.0	344,428	102.2 102.2	356,499	105.8 103.5	373,642	110.9 104.8	386,570	114.7 103.5	396,344	117.6 102.5	432,356	128.3 109.1	437,613	129.9 101.2
Ⅰ-10 左官・タイル工事	61,363	100.0	60,916	99.3 99.3	60,121	98.0 98.7	59,524	97.0 99.0	58,729	95.7 98.7	58,729	95.7 100.0	65,538	106.8 111.6	65,538	106.8 100.0	63,202	103.0 96.4	63,550	103.6 100.6
Ⅰ-11 内装工事	866,677	100.0	866,677	100.0 100.0	904,442	104.4 104.4	904,574	104.4 100.0	917,265	105.8 101.4	949,518	109.6 103.5	969,167	111.8 102.1	969,167	111.8 100.0	1,005,967	116.1 103.8	1,012,027	116.8 100.6
Ⅰ-12 家具工事	47,200	100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0	47,200	100.0 100.0
Ⅰ 建築工事 小計	11,299,913	100.0	11,226,286	99.3 99.3	11,310,889	100.1 100.8	11,504,349	101.8 101.7	11,567,772	102.4 100.6	11,778,649	104.2 101.8	12,119,642	107.3 102.9	12,272,259	108.6 101.3	12,441,889	110.1 101.4	12,785,923	113.2 102.8
Ⅱ 設備工事																				
Ⅱ-1 住宅設備機器	1,183,010	100.0	1,181,510	99.9 99.9	1,171,210	99.0 99.1	1,181,210	99.8 100.9	1,177,910	99.6 99.7	1,173,110	99.2 99.6	1,166,250	98.6 99.4	1,166,250	98.6 100.0	1,198,260	101.3 102.7	1,167,570	98.7 97.4
Ⅱ-2 給排水衛生工事	933,630	100.0	933,480	100.0 100.0	933,450	100.0 100.0	943,950	101.1 101.1	943,950	101.1 100.0	943,950	101.1 100.0	944,270	101.1 100.0	962,970	103.1 102.0	917,970	98.3 95.3	972,370	104.1 105.9
Ⅱ-3 電気設備工事	1,024,950	100.0	1,024,950	100.0 100.0	1,024,950	100.0 100.0	1,023,550	99.9 99.9	1,004,750	98.0 98.2	1,012,180	98.8 100.7	1,038,740	101.3 102.6	1,034,650	100.9 99.6	1,034,900	101.0 100.0	1,067,110	104.1 103.1
Ⅱ-4 換気設備工事	88,400	100.0	88,400	100.0 100.0	88,400	100.0 100.0	88,400	100.0 100.0	88,400	100.0 100.0	88,400	100.0 100.0	88,210	99.8 99.8	88,210	99.8 100.0	88,210	99.8 100.0	88,210	99.8 100.0
Ⅱ 設備工事 小計	3,229,990	100.0	3,228,340	99.9 99.9	3,218,010	99.6 99.7	3,237,110	100.2 100.6	3,215,010	99.5 99.3	3,217,640	99.6 100.1	3,237,470	100.2 100.6	3,252,080	100.7 100.5	3,239,340	100.3 99.6	3,295,260	102.0 101.7
Ⅲ 諸経費等	2,553,985	100.0	2,542,694	99.6 99.6	2,553,835	100.0 100.4	2,585,719	101.2 101.2	2,591,917	101.5 100.2	2,623,943	102.7 101.2	2,687,167	105.2 102.4	2,712,251	106.2 100.9	2,735,784	107.1 100.9	2,770,567	108.5 101.3
N 建築費（総計）	17,083,889	100.0	16,997,320	99.5 99.5	17,082,734	100.0 100.5	17,327,178	101.4 101.4	17,374,699	101.7 100.3	17,620,233	103.1 101.4	18,044,279	105.6 102.4	18,236,590	106.7 101.1	18,417,013	107.8 101.0	18,876,961	110.5 102.5
【参考】 坪単価	568,326		565,446		568,287		576,419		578,000		586,168		600,275		606,672		612,674		627,975	

(凡例)

金額(円)

上段：指数（p）

下段：前年比（%）

費 目	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025	
Ⅰ 建築工事														
Ⅰ-1 仮設工事	1,223,646	113.9 108.9	1,291,646	120.3 105.6	1,339,112	124.7 103.7	1,341,602	124.9 100.2	1,372,056	127.8 102.3	1,321,606	123.1 96.3	1,349,998	125.7 102.1
Ⅰ-2 基礎工事	1,571,099	150.5 106.8	1,571,399	150.5 100.0	1,585,705	151.9 100.9	1,632,728	156.4 103.0	1,760,267	168.6 107.8	1,917,245	183.6 108.9	2,008,898	192.4 104.8
Ⅰ-3 木工事	5,143,944	105.8 101.1	5,203,455	107.0 101.2	5,207,717	107.1 100.1	6,803,146	139.9 130.6	6,235,630	128.2 91.7	6,285,821	129.3 100.8	6,291,675	129.4 100.1
Ⅰ-4 屋根工事	517,160	166.7 104.6	503,862	162.4 97.4	504,600	162.6 100.1	509,033	164.0 100.9	571,092	184.0 112.2	647,928	208.8 113.5	665,659	214.5 102.7
Ⅰ-5 板金・樋工事	118,220	114.2 103.4	123,368	119.2 104.4	126,718	122.4 102.7	126,718	122.4 100.0	133,338	128.8 105.2	133,338	128.8 100.0	149,244	144.2 111.9
Ⅰ-6 金属製建具工事	1,042,680	122.2 98.4	1,045,230	122.5 100.2	1,073,710	125.8 102.7	1,088,340	127.5 101.4	1,303,660	152.8 119.8	1,311,790	153.7 100.6	1,327,650	155.6 101.2
Ⅰ-7 木製建具工事	390,550	99.3 113.3	390,550	99.3 100.0	393,550	100.0 100.8	406,150	103.2 103.2	443,100	112.6 109.1	445,900	113.3 100.6	463,800	117.9 104.0
Ⅰ-8 外装工事	1,617,651	120.1 105.8	1,669,282	124.0 103.2	1,679,047	124.7 100.6	1,708,584	126.9 101.8	1,770,726	131.5 103.6	1,929,927	143.3 109.0	1,998,782	148.4 103.6
Ⅰ-9 断熱・気密工事	439,366	130.4 100.4	443,367	131.6 100.9	443,367	131.6 100.0	496,645	147.4 112.0	500,150	148.4 100.7	506,898	150.4 101.3	532,895	158.1 105.1
Ⅰ-10 左官・タイル工事	64,246	104.7 101.1	65,350	106.5 101.7	68,249	111.2 104.4	68,420	111.5 100.3	75,018	122.3 109.6	79,352	129.3 105.8	81,675	133.1 102.9
Ⅰ-11 内装工事	1,029,993	118.8 101.8	1,043,769	120.4 101.3	1,132,996	130.7 108.5	1,153,332	133.1 101.8	1,185,870	136.8 102.8	1,213,727	140.0 102.3	1,275,996	147.2 105.1
Ⅰ-12 家具工事	47,200	100.0 100.0	50,100	106.1 106.1	50,100	106.1 100.0	50,100	106.1 100.0	56,000	118.6 111.8	59,400	125.8 106.1	59,400	125.8 100.0
Ⅰ 建築工事 小計	13,205,754	116.9 103.3	13,401,378	118.6 101.5	13,604,872	120.4 101.5	15,384,797	136.1 113.1	15,406,907	136.3 100.1	15,852,931	140.3 102.9	16,205,671	143.4 102.2
Ⅱ 設備工事														
Ⅱ-1 住宅設備機器	1,195,520	101.1 102.4	1,224,950	103.5 102.5	1,246,850	105.4 101.8	1,279,850	108.2 102.6	1,607,230	135.9 125.6	1,667,420	140.9 103.7	1,690,150	142.9 101.4
Ⅱ-2 給排水衛生工事	963,240	103.2 99.1	986,130	105.6 102.4	986,130	105.6 100.0	997,030	106.8 101.1	1,077,290	115.4 108.0	1,134,820	121.5 105.3	1,167,820	125.1 102.9
Ⅱ-3 電気設備工事	1,033,200	100.8 96.8	1,061,270	103.5 102.7	1,078,830	105.3 101.7	1,095,160	106.9 101.5	1,128,100	110.1 103.0	1,190,360	116.1 105.5	1,279,040	124.8 107.4
Ⅱ-4 換気設備工事	93,110	105.3 105.6	95,810	108.4 102.9	95,810	108.4 100.0	95,810	108.4 100.0	97,330	110.1 101.6	106,980	121.0 109.9	112,940	127.8 105.6
Ⅱ 設備工事 小計	3,285,070	101.7 99.7	3,368,160	104.3 102.5	3,407,620	105.5 101.2	3,467,850	107.4 101.8	3,909,950	121.1 112.7	4,099,580	126.9 104.8	4,249,950	131.6 103.7
Ⅲ 諸経費等	2,849,277	111.6 102.8	2,892,233	113.2 101.5	2,927,801	114.6 101.2	3,207,701	125.6 109.6	3,256,023	127.5 101.5	3,389,077	132.7 104.1	3,473,643	136.0 102.5
Ⅳ 建築費（総計）	19,360,648	113.3	19,681,169	115.2	19,960,565	116.8	22,076,744	129.2	22,610,585	132.4	23,341,588	136.6	23,929,265	140.1
		102.6		101.7		101.4		110.6		102.4		103.2		102.5
【参考】 坪単価	644,066		654,729		664,023		734,422		752,181		776,499		796,049	