

積算資料 **ポケット版**  
**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）

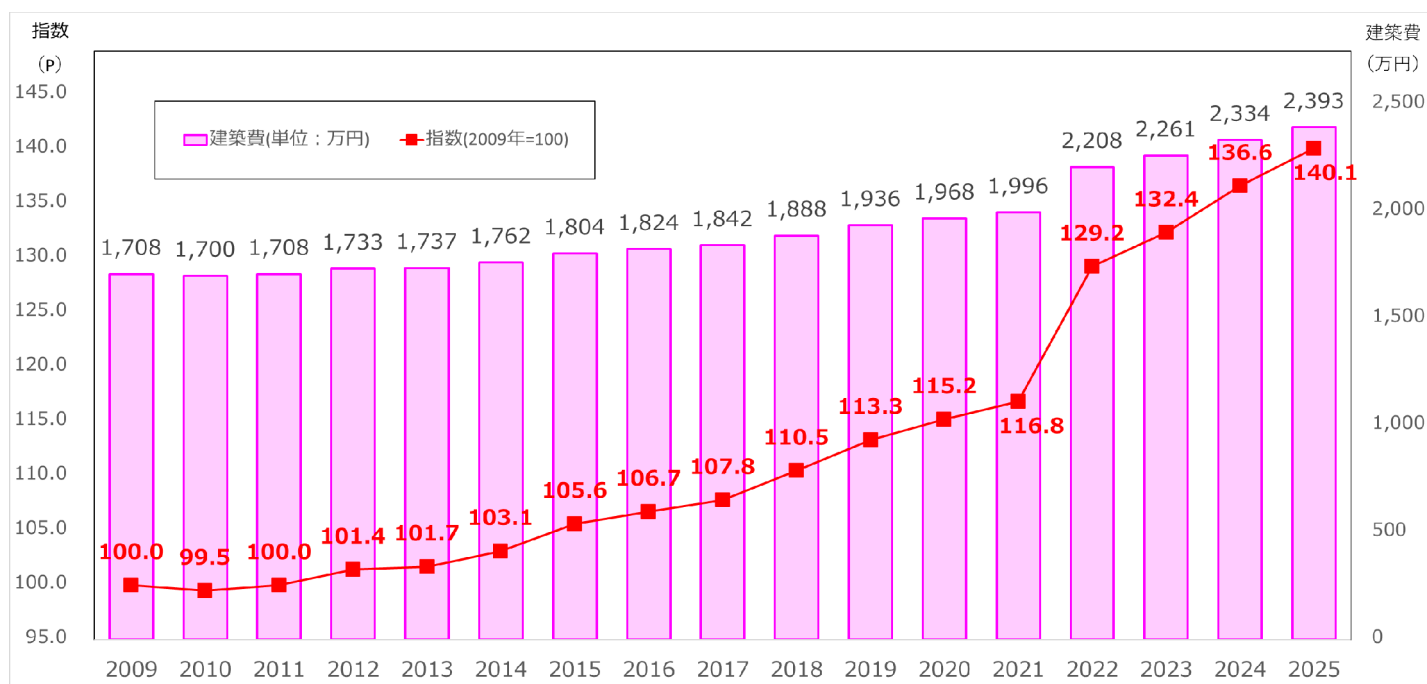
◎ 「木造住宅建築費指数」の概要は、【木造住宅建築費指数の仕様】をご参照ください。

## 木造住宅建築費指数の動向（2025年2月調査）

### 【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

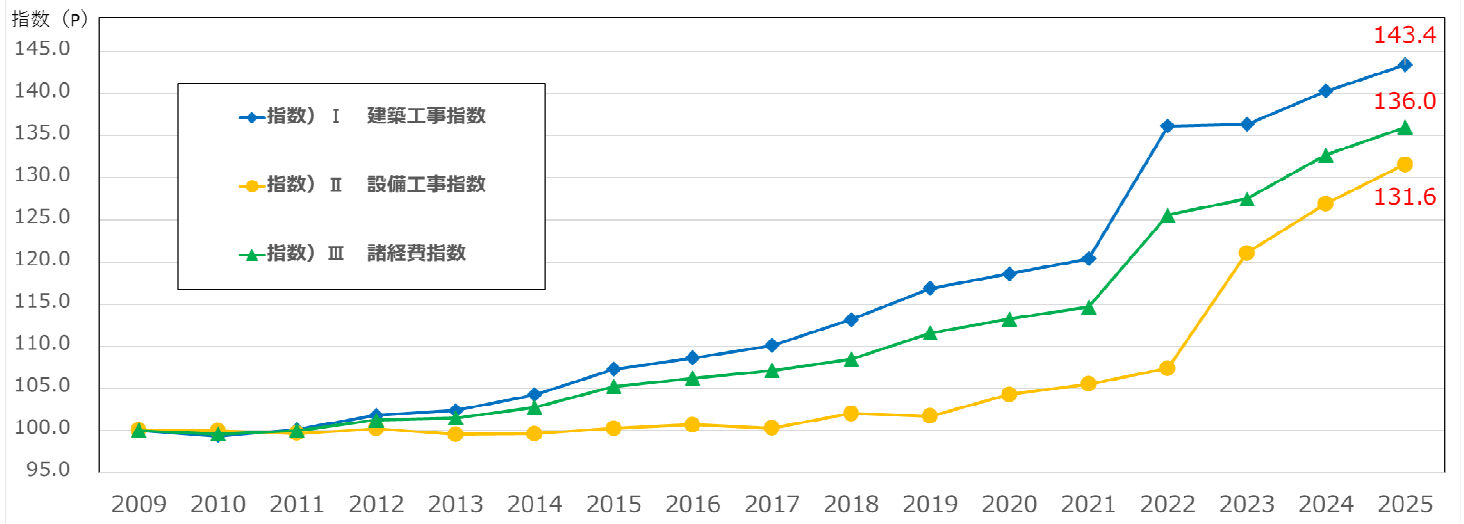


※ 対象地域：東京および近郊エリア

## 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<br>95.8   | 1,009,192  | 94.0<br>98.1   | 1,012,174  | 94.3<br>100.3  | 1,008,698  | 93.9<br>99.7   | 1,036,647  | 96.5<br>102.8  | 1,105,854  | 103.0<br>106.7 | 1,120,563  | 104.3<br>101.3 | 1,131,460  | 105.4<br>101.0 | 1,124,041  | 104.7<br>99.3  |
| Ⅰ-2 基礎工事      | 1,044,004  | 100.0 | 1,080,814  | 103.5<br>103.5 | 1,094,281  | 104.8<br>101.2 | 1,106,584  | 106.0<br>101.1 | 1,116,357  | 106.9<br>100.9 | 1,221,907  | 117.0<br>109.5 | 1,248,549  | 119.6<br>102.2 | 1,271,090  | 121.8<br>101.8 | 1,363,963  | 130.6<br>107.3 | 1,471,146  | 140.9<br>107.9 |
| Ⅰ-3 木工事       | 4,862,458  | 100.0 | 4,770,212  | 98.1<br>98.1   | 4,803,720  | 98.8<br>100.7  | 4,923,664  | 101.3<br>102.5 | 4,923,664  | 101.3<br>100.0 | 4,843,790  | 99.6<br>98.4   | 4,998,534  | 102.8<br>103.2 | 5,060,698  | 104.1<br>101.2 | 5,072,260  | 104.3<br>100.2 | 5,088,421  | 104.6<br>100.3 |
| Ⅰ-4 屋根工事      | 310,296    | 100.0 | 310,296    | 100.0<br>100.0 | 310,296    | 100.0<br>100.0 | 331,721    | 106.9<br>106.9 | 342,803    | 110.5<br>103.3 | 352,408    | 113.6<br>102.8 | 410,034    | 132.1<br>116.4 | 444,758    | 143.3<br>108.5 | 467,660    | 150.7<br>105.1 | 494,257    | 159.3<br>105.7 |
| Ⅰ-5 板金・樋工事    | 103,530    | 100.0 | 103,530    | 100.0<br>100.0 | 103,530    | 100.0<br>100.0 | 103,530    | 100.0<br>100.0 | 103,530    | 100.0<br>100.0 | 114,676    | 110.8<br>110.8 | 142,526    | 137.7<br>124.3 | 149,022    | 143.9<br>104.6 | 112,572    | 108.7<br>75.5  | 114,308    | 110.4<br>101.5 |
| Ⅰ-6 金属製建具工事   | 853,315    | 100.0 | 853,315    | 100.0<br>100.0 | 853,315    | 100.0<br>100.0 | 853,315    | 100.0<br>100.0 | 853,315    | 100.0<br>100.0 | 867,795    | 101.7<br>101.7 | 845,210    | 99.1<br>97.4   | 845,210    | 99.1<br>100.0  | 891,910    | 104.5<br>105.5 | 1,059,980  | 124.2<br>118.8 |
| Ⅰ-7 木製建具工事    | 393,450    | 100.0 | 397,200    | 101.0<br>101.0 | 364,500    | 92.6<br>91.8   | 356,250    | 90.5<br>97.7   | 360,750    | 91.7<br>101.3  | 432,000    | 109.8<br>119.8 | 356,500    | 90.6<br>82.5   | 356,500    | 90.6<br>100.0  | 356,500    | 90.6<br>100.0  | 344,700    | 87.6<br>96.7   |
| Ⅰ-8 外装工事      | 1,346,732  | 100.0 | 1,369,958  | 101.7<br>101.7 | 1,423,317  | 105.7<br>103.9 | 1,461,384  | 108.5<br>102.7 | 1,478,961  | 109.8<br>101.2 | 1,480,337  | 109.9<br>100.1 | 1,543,959  | 114.6<br>104.3 | 1,546,170  | 114.8<br>100.1 | 1,496,838  | 111.1<br>96.8  | 1,528,679  | 113.5<br>102.1 |
| Ⅰ-9 断熱・気密工事   | 336,974    | 100.0 | 336,974    | 100.0<br>100.0 | 336,974    | 100.0<br>100.0 | 344,428    | 102.2<br>102.2 | 356,499    | 105.8<br>103.5 | 373,642    | 110.9<br>104.8 | 386,570    | 114.7<br>103.5 | 396,344    | 117.6<br>102.5 | 432,356    | 128.3<br>109.1 | 437,613    | 129.9<br>101.2 |
| Ⅰ-10 左官・タイル工事 | 61,363     | 100.0 | 60,916     | 99.3<br>99.3   | 60,121     | 98.0<br>98.7   | 59,524     | 97.0<br>99.0   | 58,729     | 95.7<br>98.7   | 58,729     | 95.7<br>100.0  | 65,538     | 106.8<br>111.6 | 65,538     | 106.8<br>100.0 | 63,202     | 103.0<br>96.4  | 63,550     | 103.6<br>100.6 |
| Ⅰ-11 内装工事     | 866,677    | 100.0 | 866,677    | 100.0<br>100.0 | 904,442    | 104.4<br>104.4 | 904,574    | 104.4<br>100.0 | 917,265    | 105.8<br>101.4 | 949,518    | 109.6<br>103.5 | 969,167    | 111.8<br>102.1 | 969,167    | 111.8<br>100.0 | 1,005,967  | 116.1<br>103.8 | 1,012,027  | 116.8<br>100.6 |
| Ⅰ-12 家具工事     | 47,200     | 100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 47,200     | 100.0<br>100.0 |
| Ⅰ 建築工事 小計     | 11,299,913 | 100.0 | 11,226,286 | 99.3<br>99.3   | 11,310,889 | 100.1<br>100.8 | 11,504,349 | 101.8<br>101.7 | 11,567,772 | 102.4<br>100.6 | 11,778,649 | 104.2<br>101.8 | 12,119,642 | 107.3<br>102.9 | 12,272,259 | 108.6<br>101.3 | 12,441,889 | 110.1<br>101.4 | 12,785,923 | 113.2<br>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<br>99.9   | 1,171,210  | 99.0<br>99.1   | 1,181,210  | 99.8<br>100.9  | 1,177,910  | 99.6<br>99.7   | 1,173,110  | 99.2<br>99.6   | 1,166,250  | 98.6<br>99.4   | 1,166,250  | 98.6<br>100.0  | 1,198,260  | 101.3<br>102.7 | 1,167,570  | 98.7<br>97.4   |
| Ⅱ-2 給排水衛生工事   | 933,630    | 100.0 | 933,480    | 100.0<br>100.0 | 933,450    | 100.0<br>100.0 | 943,950    | 101.1<br>101.1 | 943,950    | 101.1<br>100.0 | 943,950    | 101.1<br>100.0 | 944,270    | 101.1<br>100.0 | 962,970    | 103.1<br>102.0 | 917,970    | 98.3<br>95.3   | 972,370    | 104.1<br>105.9 |
| Ⅱ-3 電気設備工事    | 1,024,950  | 100.0 | 1,024,950  | 100.0<br>100.0 | 1,024,950  | 100.0<br>100.0 | 1,023,550  | 99.9<br>99.9   | 1,004,750  | 98.0<br>98.2   | 1,012,180  | 98.8<br>100.7  | 1,038,740  | 101.3<br>102.6 | 1,034,650  | 100.9<br>99.6  | 1,034,900  | 101.0<br>100.0 | 1,067,110  | 104.1<br>103.1 |
| Ⅱ-4 換気設備工事    | 88,400     | 100.0 | 88,400     | 100.0<br>100.0 | 88,400     | 100.0<br>100.0 | 88,400     | 100.0<br>100.0 | 88,400     | 100.0<br>100.0 | 88,400     | 100.0<br>100.0 | 88,210     | 99.8<br>99.8   | 88,210     | 99.8<br>100.0  | 88,210     | 99.8<br>100.0  | 88,210     | 99.8<br>100.0  |
| Ⅱ 設備工事 小計     | 3,229,990  | 100.0 | 3,228,340  | 99.9<br>99.9   | 3,218,010  | 99.6<br>99.7   | 3,237,110  | 100.2<br>100.6 | 3,215,010  | 99.5<br>99.3   | 3,217,640  | 99.6<br>100.1  | 3,237,470  | 100.2<br>100.6 | 3,252,080  | 100.7<br>100.5 | 3,239,340  | 100.3<br>99.6  | 3,295,260  | 102.0<br>101.7 |
| Ⅲ 諸経費等        | 2,553,985  | 100.0 | 2,542,694  | 99.6<br>99.6   | 2,553,835  | 100.0<br>100.4 | 2,585,719  | 101.2<br>101.2 | 2,591,917  | 101.5<br>100.2 | 2,623,943  | 102.7<br>101.2 | 2,687,167  | 105.2<br>102.4 | 2,712,251  | 106.2<br>100.9 | 2,735,784  | 107.1<br>100.9 | 2,770,567  | 108.5<br>101.3 |
| N 建築費（総計）     | 17,083,889 | 100.0 | 16,997,320 | 99.5<br>99.5   | 17,082,734 | 100.0<br>100.5 | 17,327,178 | 101.4<br>101.4 | 17,374,699 | 101.7<br>100.3 | 17,620,233 | 103.1<br>101.4 | 18,044,279 | 105.6<br>102.4 | 18,236,590 | 106.7<br>101.1 | 18,417,013 | 107.8<br>101.0 | 18,876,961 | 110.5<br>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<br>108.9 | 1,291,646  | 120.3<br>105.6 | 1,339,112  | 124.7<br>103.7 | 1,341,602  | 124.9<br>100.2 | 1,372,056  | 127.8<br>102.3 | 1,321,606  | 123.1<br>96.3  | 1,349,998  | 125.7<br>102.1 |
| Ⅰ-2 基礎工事      | 1,571,099  | 150.5<br>106.8 | 1,571,399  | 150.5<br>100.0 | 1,585,705  | 151.9<br>100.9 | 1,632,728  | 156.4<br>103.0 | 1,760,267  | 168.6<br>107.8 | 1,917,245  | 183.6<br>108.9 | 2,008,898  | 192.4<br>104.8 |
| Ⅰ-3 木工事       | 5,143,944  | 105.8<br>101.1 | 5,203,455  | 107.0<br>101.2 | 5,207,717  | 107.1<br>100.1 | 6,803,146  | 139.9<br>130.6 | 6,235,630  | 128.2<br>91.7  | 6,285,821  | 129.3<br>100.8 | 6,291,675  | 129.4<br>100.1 |
| Ⅰ-4 屋根工事      | 517,160    | 166.7<br>104.6 | 503,862    | 162.4<br>97.4  | 504,600    | 162.6<br>100.1 | 509,033    | 164.0<br>100.9 | 571,092    | 184.0<br>112.2 | 647,928    | 208.8<br>113.5 | 665,659    | 214.5<br>102.7 |
| Ⅰ-5 板金・樋工事    | 118,220    | 114.2<br>103.4 | 123,368    | 119.2<br>104.4 | 126,718    | 122.4<br>102.7 | 126,718    | 122.4<br>100.0 | 133,338    | 128.8<br>105.2 | 133,338    | 128.8<br>100.0 | 149,244    | 144.2<br>111.9 |
| Ⅰ-6 金属製建具工事   | 1,042,680  | 122.2<br>98.4  | 1,045,230  | 122.5<br>100.2 | 1,073,710  | 125.8<br>102.7 | 1,088,340  | 127.5<br>101.4 | 1,303,660  | 152.8<br>119.8 | 1,311,790  | 153.7<br>100.6 | 1,327,650  | 155.6<br>101.2 |
| Ⅰ-7 木製建具工事    | 390,550    | 99.3<br>113.3  | 390,550    | 99.3<br>100.0  | 393,550    | 100.0<br>100.8 | 406,150    | 103.2<br>103.2 | 443,100    | 112.6<br>109.1 | 445,900    | 113.3<br>100.6 | 463,800    | 117.9<br>104.0 |
| Ⅰ-8 外装工事      | 1,617,651  | 120.1<br>105.8 | 1,669,282  | 124.0<br>103.2 | 1,679,047  | 124.7<br>100.6 | 1,708,584  | 126.9<br>101.8 | 1,770,726  | 131.5<br>103.6 | 1,929,927  | 143.3<br>109.0 | 1,998,782  | 148.4<br>103.6 |
| Ⅰ-9 断熱・気密工事   | 439,366    | 130.4<br>100.4 | 443,367    | 131.6<br>100.9 | 443,367    | 131.6<br>100.0 | 496,645    | 147.4<br>112.0 | 500,150    | 148.4<br>100.7 | 506,898    | 150.4<br>101.3 | 532,895    | 158.1<br>105.1 |
| Ⅰ-10 左官・タイル工事 | 64,246     | 104.7<br>101.1 | 65,350     | 106.5<br>101.7 | 68,249     | 111.2<br>104.4 | 68,420     | 111.5<br>100.3 | 75,018     | 122.3<br>109.6 | 79,352     | 129.3<br>105.8 | 81,675     | 133.1<br>102.9 |
| Ⅰ-11 内装工事     | 1,029,993  | 118.8<br>101.8 | 1,043,769  | 120.4<br>101.3 | 1,132,996  | 130.7<br>108.5 | 1,153,332  | 133.1<br>101.8 | 1,185,870  | 136.8<br>102.8 | 1,213,727  | 140.0<br>102.3 | 1,275,996  | 147.2<br>105.1 |
| Ⅰ-12 家具工事     | 47,200     | 100.0<br>100.0 | 50,100     | 106.1<br>106.1 | 50,100     | 106.1<br>100.0 | 50,100     | 106.1<br>100.0 | 56,000     | 118.6<br>111.8 | 59,400     | 125.8<br>106.1 | 59,400     | 125.8<br>100.0 |
| Ⅰ 建築工事 小計     | 13,205,754 | 116.9<br>103.3 | 13,401,378 | 118.6<br>101.5 | 13,604,872 | 120.4<br>101.5 | 15,384,797 | 136.1<br>113.1 | 15,406,907 | 136.3<br>100.1 | 15,852,931 | 140.3<br>102.9 | 16,205,671 | 143.4<br>102.2 |
| Ⅱ 設備工事        |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |
| Ⅱ-1 住宅設備機器    | 1,195,520  | 101.1<br>102.4 | 1,224,950  | 103.5<br>102.5 | 1,246,850  | 105.4<br>101.8 | 1,279,850  | 108.2<br>102.6 | 1,607,230  | 135.9<br>125.6 | 1,667,420  | 140.9<br>103.7 | 1,690,150  | 142.9<br>101.4 |
| Ⅱ-2 給排水衛生工事   | 963,240    | 103.2<br>99.1  | 986,130    | 105.6<br>102.4 | 986,130    | 105.6<br>100.0 | 997,030    | 106.8<br>101.1 | 1,077,290  | 115.4<br>108.0 | 1,134,820  | 121.5<br>105.3 | 1,167,820  | 125.1<br>102.9 |
| Ⅱ-3 電気設備工事    | 1,033,200  | 100.8<br>96.8  | 1,061,270  | 103.5<br>102.7 | 1,078,830  | 105.3<br>101.7 | 1,095,160  | 106.9<br>101.5 | 1,128,100  | 110.1<br>103.0 | 1,190,360  | 116.1<br>105.5 | 1,279,040  | 124.8<br>107.4 |
| Ⅱ-4 換気設備工事    | 93,110     | 105.3<br>105.6 | 95,810     | 108.4<br>102.9 | 95,810     | 108.4<br>100.0 | 95,810     | 108.4<br>100.0 | 97,330     | 110.1<br>101.6 | 106,980    | 121.0<br>109.9 | 112,940    | 127.8<br>105.6 |
| Ⅱ 設備工事 小計     | 3,285,070  | 101.7<br>99.7  | 3,368,160  | 104.3<br>102.5 | 3,407,620  | 105.5<br>101.2 | 3,467,850  | 107.4<br>101.8 | 3,909,950  | 121.1<br>112.7 | 4,099,580  | 126.9<br>104.8 | 4,249,950  | 131.6<br>103.7 |
| Ⅲ 諸経費等        | 2,849,277  | 111.6<br>102.8 | 2,892,233  | 113.2<br>101.5 | 2,927,801  | 114.6<br>101.2 | 3,207,701  | 125.6<br>109.6 | 3,256,023  | 127.5<br>101.5 | 3,389,077  | 132.7<br>104.1 | 3,473,643  | 136.0<br>102.5 |
| N 建築費（総計）     | 19,360,648 | 113.3<br>102.6 | 19,681,169 | 115.2<br>101.7 | 19,960,565 | 116.8<br>101.4 | 22,076,744 | 129.2<br>110.6 | 22,610,585 | 132.4<br>102.4 | 23,341,588 | 136.6<br>103.2 | 23,929,265 | 140.1<br>102.5 |
| 【参考】 坪単価      | 644,066    |                | 654,729    |                | 664,023    |                | 734,422    |                | 752,181    |                | 776,499    |                | 796,049    |                |