

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（2026年2月調査）

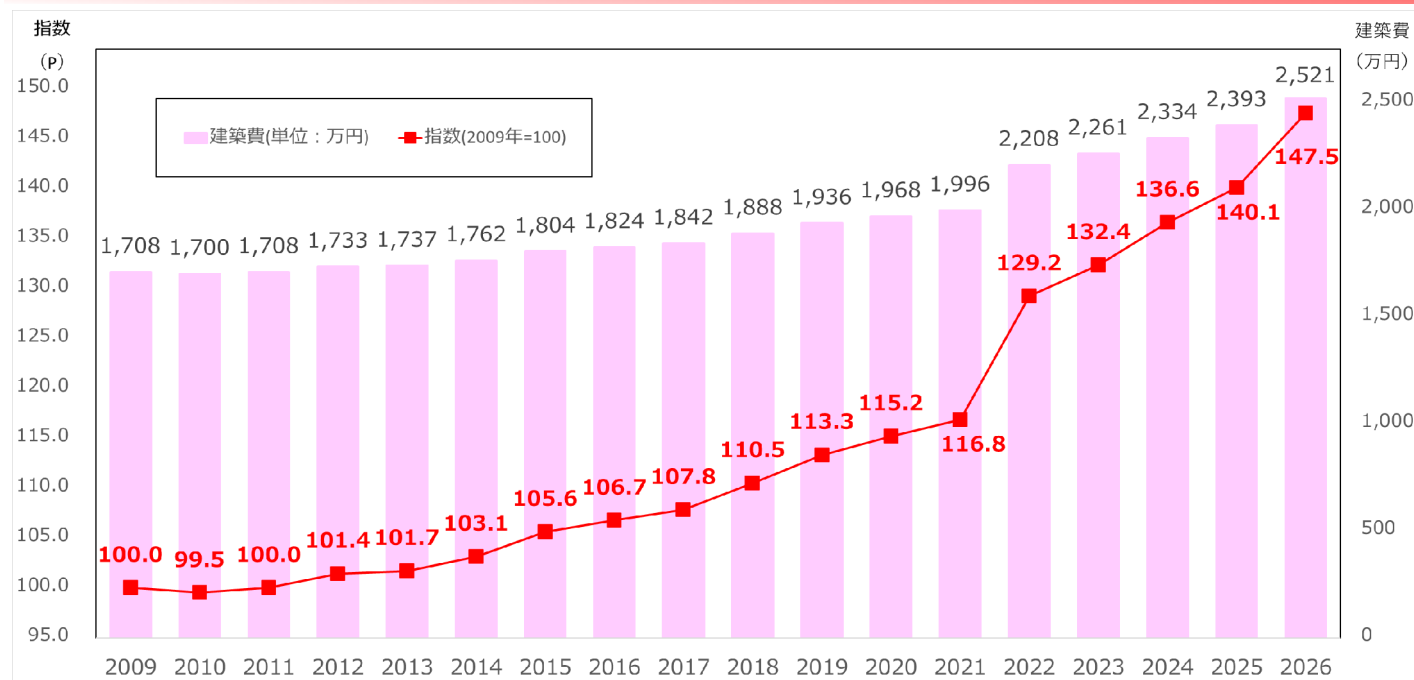
【概況】

最新の2026年調査では、木造住宅建築費は約2,521万円（延床坪単価83.9万円）となり、前年比プラス5.3%の約128万円増と、上昇傾向が顕著な直近5年間で最大の上昇幅を記録した。建築費の上昇基調が一段と強まる中、木造住宅建築費指数は147.5と過去最高値を更新した。

木造住宅建築費指数の基礎データである建築費を基準年の2009年以降でみると、2021年までの12年間では約1,708万円（同56.8万円）から約1,996万円（同66.4万円）へと288万円上昇し、指数の上昇幅は16.8ポイント、年平均上昇率は1.3%の緩やかな伸びにとどまっていた。しかし、2022年以降は上昇ペースが加速。2026年までの5年間で建築費は525万円増加、指数も30.7ポイント上昇し、年平均上昇率は約4.7%と大幅に拡大している。

足元では、人手不足を背景とした施工費上昇が建築費を押し上げているが、先行きについては、建築費全体の高騰により住宅需要が下押しされ、建築費上昇に一定の歯止めがかかる可能性がある。一方で、不安定な中東情勢を背景とした資材価格の上昇リスクも懸念されており、建築費の大幅な下落は想定しにくい。このため、木造住宅建築費指数は当面、高水準で推移すると見込まれる。

木造住宅建築費指数の推移

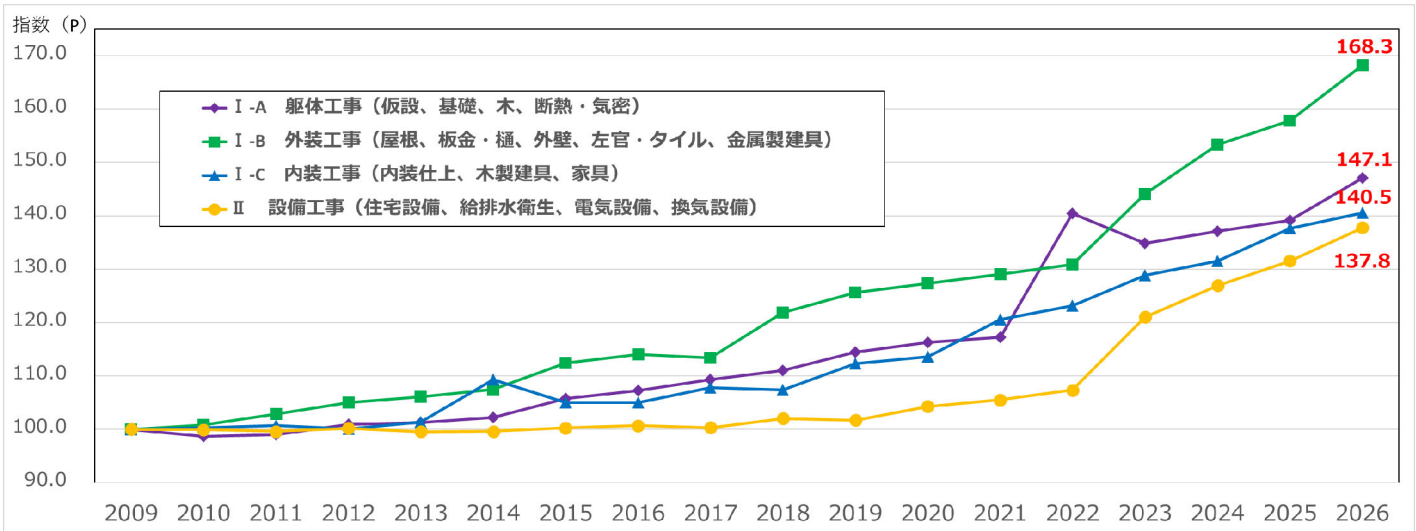


※ 対象地域：東京および近郊エリア

木造住宅建築費指数 内訳費目ごとの推移

【費目別動向】

- ・「Ⅰ-A.躯体工事」は147.1で前年比7.9P上昇、「Ⅰ-B.外装工事」は168.3で同10.4P上昇、「Ⅰ-C.内装工事」は140.5で同2.9P上昇、「Ⅱ.設備工事」は137.8で同6.2P上昇した。
- ・内訳費目で10P以上の上昇を見せたのは、「Ⅰ-2基礎工事」、「Ⅰ-5屋根工事」、「Ⅰ-8左官・タイル工事」、「Ⅰ-9金属製建具工事」で、いずれも資材価格、施工費の上昇を要因としており、特に「Ⅰ-2基礎工事」は、資材（主に生コンクリート）、施工費（鉄筋・型枠組立）ともに変動が大きく、「Ⅰ-8左官・タイル工事」の変動は施工費の上昇を主要因としている。
- ・上記4費目以外の変動は、施工費の上昇を主要因としており、前年と同様の傾向にあるが、上昇幅は拡大傾向にある。



費 目	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）
I 建築工事																				
I-1 仮設工事	1,073,913	100.0	1,029,192	95.8	1,009,192	94.0	1,012,174	94.3	1,008,698	93.9	1,036,647	96.5	1,105,854	103.0	1,120,563	104.3	1,131,460	105.4	1,124,041	104.7
I-2 基礎工事	1,044,004	100.0	1,080,814	103.5	1,094,281	104.8	1,106,584	106.0	1,116,357	106.9	1,221,907	117.0	1,248,549	119.6	1,271,090	121.8	1,363,963	130.6	1,471,146	140.9
I-3 木工事	4,862,458	100.0	4,770,212	98.1	4,803,720	98.8	4,923,664	101.3	4,923,664	101.3	4,843,790	99.6	4,998,534	102.8	5,060,698	104.1	5,072,260	104.3	5,088,421	104.6
I-4 断熱・気密工事	336,974	100.0	336,974	100.0	336,974	100.0	344,428	102.2	356,499	105.8	373,642	110.9	386,570	114.7	396,344	117.6	432,356	128.3	437,613	129.9
I-A 躯体工事 小計	7,317,350	100.0	7,217,193	98.6	7,244,168	99.0	7,386,850	100.9	7,405,218	101.2	7,475,986	102.2	7,739,508	105.8	7,848,695	107.3	8,000,039	109.3	8,121,221	111.0
I-5 屋根工事	310,296	100.0	310,296	100.0	310,296	100.0	331,721	106.9	342,803	110.5	352,408	113.6	410,034	132.1	444,758	143.3	467,660	150.7	494,257	159.3
I-6 板金・樋工事	103,530	100.0	103,530	100.0	103,530	100.0	103,720	100.0	103,530	100.0	114,676	110.8	142,526	137.7	149,022	143.9	112,572	108.7	114,308	110.4
I-7 外装工事	1,346,732	100.0	1,369,958	101.7	1,423,317	105.7	1,461,384	108.5	1,478,961	109.8	1,480,337	109.9	1,543,959	114.6	1,546,170	114.8	1,496,838	111.1	1,528,679	113.5
I-8 左官・タイル工事	61,363	100.0	60,916	99.3	60,121	98.0	59,524	97.0	58,729	95.7	58,729	95.7	65,538	106.8	65,538	106.8	63,202	103.0	63,550	103.6
I-9 金属製建具工事	853,315	100.0	853,315	100.0	853,315	100.0	853,315	100.0	853,315	100.0	867,795	101.7	845,210	99.1	845,210	99.1	891,910	104.5	1,059,980	124.2
I-B 外皮工事 小計	2,675,236	100.0	2,698,016	100.9	2,750,579	102.8	2,809,475	105.0	2,837,339	106.1	2,873,945	107.4	3,007,268	112.4	3,050,698	114.0	3,032,182	113.3	3,260,775	121.9
I-10 内装仕上工事	866,677	100.0	866,677	100.0	904,442	104.4	904,442	104.4	917,265	105.8	949,518	109.6	969,167	111.8	969,167	111.8	1,005,967	116.1	1,012,027	116.8
I-11 木製建具工事	393,450	100.0	397,200	101.0	364,500	92.6	356,250	90.5	360,750	91.7	432,000	109.8	356,500	90.6	356,500	90.6	356,500	90.6	344,700	87.6
I-12 家具工事	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0	47,200	100.0
I-C 内装工事 小計	1,307,327	100.0	1,311,077	100.3	1,316,142	100.7	1,308,024	100.1	1,325,215	101.4	1,428,718	109.3	1,372,867	105.0	1,372,867	105.0	1,409,667	107.8	1,403,927	107.4
I 建築工事 中計	11,299,913	100.0	11,226,286	99.3	11,310,889	100.1	11,504,349	101.8	11,567,772	102.4	11,778,649	104.2	12,119,642	107.3	12,272,259	108.6	12,441,889	110.1	12,785,923	113.2
II 設備工事																				
II-1 住宅設備機器	1,183,010	100.0	1,181,510	99.9	1,171,210	99.0	1,181,210	99.8	1,177,910	99.6	1,173,110	99.2	1,166,250	98.6	1,166,250	98.6	1,198,260	101.3	1,167,570	98.7
II-2 給排水衛生工事	933,630	100.0	933,480	100.0	933,450	100.0	943,950	101.1	943,950	101.1	943,950	101.1	944,270	101.1	962,970	103.1	917,970	98.3	972,370	104.1
II-3 電気設備工事	1,024,950	100.0	1,024,950	100.0	1,024,950	100.0	1,023,550	99.9	1,004,750	98.0	1,012,180	98.8	1,038,740	101.3	1,034,650	100.9	1,034,900	101.0	1,067,110	104.1
II-4 換気設備工事	88,400	100.0	88,400	100.0	88,400	100.0	88,400	100.0	88,400	100.0	88,400	100.0	88,210	99.8	88,210	99.8	88,210	99.8	88,210	99.8
II 設備工事 小計	3,229,990	100.0	3,228,340	99.9	3,218,010	99.6	3,237,110	100.2	3,215,010	99.5	3,217,640	99.6	3,237,470	100.2	3,252,080	100.7	3,239,340	100.3	3,295,260	102.0
III 諸経費等	2,553,985	100.0	2,542,694	99.6	2,553,835	100.0	2,585,719	101.2	2,591,917	101.5	2,623,943	102.7	2,687,167	105.2	2,712,251	106.2	2,735,784	107.1	2,770,567	108.5
N 建築費（総計）	17,083,889	100.0	16,997,320	99.5	17,082,734	100.0	17,327,178	101.4	17,374,699	101.7	17,620,233	103.1	18,044,279	105.6	18,236,590	106.7	18,417,013	107.8	18,876,961	110.5
【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	

費 目	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）	工事費（円）	指数（P）
I 建築工事																
I-1 仮設工事	1,223,646	113.9	1,291,646	120.3	1,339,112	124.7	1,341,602	124.9	1,372,056	127.8	1,321,606	123.1	1,349,998	125.7	1,452,703	135.3
I-2 基礎工事	1,571,099	150.5	1,571,399	150.5	1,585,705	151.9	1,632,728	156.4	1,760,267	168.6	1,917,245	183.6	2,008,898	192.4	2,289,303	219.3
I-3 木工事	5,143,944	105.8	5,203,455	107.0	5,207,717	107.1	6,803,146	139.9	6,235,630	128.2	6,285,821	129.3	6,291,675	129.4	6,483,922	133.3
I-4 断熱・気密工事	439,366	130.4	443,367	131.6	443,367	131.6	496,645	147.4	500,150	148.4	506,898	150.4	532,895	158.1	538,153	159.7
I-A 躯体工事 小計	8,378,054	114.5	8,509,867	116.3	8,575,901	117.2	10,274,121	140.4	9,868,102	134.9	10,031,569	137.1	10,183,466	139.2	10,764,081	147.1
I-5 屋根工事	517,160	166.7	503,862	162.4	504,600	162.6	509,033	164.0	571,092	184.0	647,928	208.8	665,659	214.5	717,375	231.2
I-6 板金・樋工事	118,220	114.2	123,368	119.2	126,718	122.4	126,718	122.4	133,338	128.8	133,338	128.8	149,244	144.2	154,864	149.6
I-7 外装工事	1,617,651	120.1	1,669,282	124.0	1,679,047	124.7	1,708,584	126.9	1,770,726	131.5	1,929,927	143.3	1,998,782	148.4	2,096,422	155.7
I-8 左官・タイル工事	64,246	104.7	65,350	106.5	68,249	111.2	68,420	111.5	75,018	122.3	79,352	129.3	81,675	133.1	89,582	146.0
I-9 金属製建具工事	1,042,680	122.2	1,045,230	122.5	1,073,710	125.8	1,088,340	127.5	1,303,660	152.8	1,311,790	153.7	1,327,650	155.6	1,443,290	169.1
I-B 外皮工事 小計	3,359,957	125.6	3,407,092	127.4	3,452,325	129.0	3,501,094	130.9	3,853,835	144.1	4,102,335	153.3	4,223,010	157.9	4,501,532	168.3
I-10 内装仕上工事	1,029,993	118.8	1,043,769	120.4	1,132,996	130.7	1,153,332	133.1	1,185,870	136.8	1,213,727	140.0	1,275,996	147.2	1,310,305	151.2
I-11 木製建具工事	390,550	99.3	390,550	99.3	393,550	100.0	406,150	103.2	443,100	112.6	445,900	113.3	463,800	117.9	467,200	118.7
I-12 家具工事	47,200	100.0	50,100	106.1	50,100	106.1	50,100	106.1	56,000	118.6	59,400	125.8	59,400	125.8	59,400	125.8
I-C 内装工事 小計	1,467,743	112.3	1,484,419	113.5	1,576,646	120.6	1,609,582	123.1	1,684,970	128.9	1,719,027	131.5	1,799,196	137.6	1,836,905	140.5
I 建築工事 中計	13,205,754	116.9	13,401,378	118.6	13,604,872	120.4	15,384,797	136.1	15,406,907	136.3	15,852,931	140.3	16,205,671	143.4	17,102,518	151.4
II 設備工事																
II-1 住宅設備機器	1,195,520	101.1	1,224,950	103.5	1,246,850	105.4	1,279,850	108.2	1,607,230	135.9	1,667,420	140.9	1,690,150	142.9	1,739,700	147.1
II-2 給排水衛生工事	963,240	103.2	986,130	105.6	986,130	105.6	997,030	106.8	1,077,290	115.4	1,134,820	121.5	1,167,820	125.1	1,215,870	130.2
II-3 電気設備工事	1,033,200	100.8	1,061,270	103.5	1,078,830	105.3	1,095,160	106.9	1,128,100	110.1	1,190,360	116.1	1,279,040	124.8	1,376,040	134.3
II-4 換気設備工事	93,110	105.3	95,810	108.4	95,810	108.4	95,810	108.4	97,330	110.1	106,980	121.0	112,940	127.8	118,540	134.1
II 設備工事 小計	3,285,070	101.7	3,368,160	104.3	3,407,620	105.5	3,467,850	107.4	3,909,950	121.1	4,099,580	126.9	4,249,950	131.6	4,450,150	137.8
III 諸経費等	2,849,277	111.6	2,892,233	113.2	2,927,801	114.6	3,207,701	125.6	3,256,023	127.5	3,389,077	132.7	3,473,643	136.0	3,653,750	143.1
N 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	25,206,418	147.5
【参考】 坪単価	644,066		654,729		664,023		734,422		752,181		776,499		796,049		838,536	