

「個人住宅工事費の価格傾向に関する研究(その3)」の結果概要

一般財団法人建設物価調査会 総合研究所

I. 調査概要

1. 調査の目的

本研究は、個人住宅(戸建て住宅)の建物概要と新築工事費等のデータを多数収集・分析して、わが国の住宅建築に関する価格情報の充実を図ることを目的としている。

わが国の建築単価情報は、資材単価、労務単価、あるいは材工共の複合単価が主流であり、建物全体の単価情報は、必ずしも十分とは言えない。このようなことから、建設物価調査会では、2005年(平成17年)に「個人住宅工事費のマクロ的価格傾向に関する研究」を実施し、2012年からは不定期で調査を継続している。

調査では、実際に建設された個人住宅の建物概要とその価格情報を数多く収集・集計して、その結果をとりまとめている。

近年の住宅市場は、高機能の省エネ住宅が注目を集めており、求められる性能も変化している。そのため、直近の住宅性能や設計仕様と価格との関係把握を目的とした調査を行った。

2. 調査の方法と内容

個人住宅関連の情報を収集するためアンケート形式による調査票を作成・配布し、得られたデータを集計・分析して報告書を作成した。

調査の主な内容は以下のとおりである。

(1) 建物概要

建物概要では、構造・工法、所在地、敷地形状(断面・平面)、供給方式、設計者属性、工期、法定延床面積、地下部分の面積、建築面積、敷地面積、階数、軒高(最高の軒高)、居室数(LDKは除く)、付帯施設(①有無・概要②面積)、屋根形状、建物形状(①平面②立面)、エネルギー供給方法、長期優良住宅建築等計画の認定状況、ZEH補助金の活用状況などについて調査を行った。

(2) 主な仕様・仕上

屋根、外壁については、代表的な仕様・仕上を例示し選択してもらった。また、標本数が多いことが予想される木造住宅については、主要構造材の材種についても調査を行った。

(3) 工事費

工事費は、当初契約分の金額を対象としている。内訳の科目は、公益社団法人日本建築士会連合会の木造工事用の参考書式に基づき、表1の分類に従って調査した。

表1 工事費の科目分類

大科目	科 目	
A. 仮設	0. 仮設	
B. 基礎	1. 基礎	
C. 木工(※躯体)	2. 木工事(躯体) ※木造以外は上部躯体	
D. 屋根	3. 屋根	
E. 建具	4. 金属製建具	6. ガラス
	5. 木製建具	
F. 防水	7. 防水	
G. 仕上	8. 石	13. 塗装・吹付
	9. タイル	14. サイディング
	10. 木工事(仕上・造作)	15. 内装
	11. 金属	16. 断熱・気密
	12. 左官	17. 雑
	18. ユニット家具	
H. 仕上ユニット	18. ユニット家具	
I. その他	19. その他	
J. 設備	20. 電気	24. 昇降機
	21. 給排水	25. 省エネルギー
	22. ガス	26. その他
	23. 冷暖房・換気	
	27. 外構・造園	
K. 付帯工事	28. 解体・撤去	29. 発生材処分
	30. その他	
L. 諸経費	31. 諸経費	
	32. 出精値引・端数処理	

A～I
建築
工事費

※分析に用いた「総工事費」は、A～Lの合計額から「K. 付帯工事」を除いたものとした。

(4) 設計費等費用

設計費は、まず計上の仕方(工事費との分離)を確認し、続いて設計費、設計監理費に区分して、その内訳金額の調査を行った。

3. アンケート調査の実施

調査は、2016年に着工した全国47都道府県の個人住宅新築工事を対象に実施した。主な内容は表2のとおりである。

表2 調査結果

調査項目	内 容
調査対象物件	日本国内で2016年以降に着工した個人住宅(戸建)の新築工事 ・二世帯・三世帯住宅や事務所・店舗・賃貸併用を含む ・既存住宅への増築やリフォームは含まない
調査対象地域	47都道府県
調 査 先	建設会社・工務店・ハウスメーカー 設計事務所 不動産会社・発注機関
回 収 率	9.2%(169/1,838社)
回収標本数	568件
調査対象工事費	工事当初の契約金額
調査対象金額	消費税を除く総工事費および各科目、設計費

II. 調査結果の概要

収集したデータを元に、建物概要、仕様・仕上の傾向、総工事費単価の傾向、科目単価の傾向、設計費の傾向について集計を行った。

1. 建物概要

(1) 所在地

全国を10地区に分けて集計を行った。内訳は、表3のとおりであった。

表3 所在地別の標本数

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	合計
北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄	
32	79	171	23	72	61	41	15	69	5	568

(2) 構造・工法

構造・工法別の標本数と構成率は、表4のとおりである。木造軸組工法の継手仕口工法が全体の43.1%と割合が大きく、続いて木造軸組工法の金物工法が28.9%、木造その他工法の木造2×4工法が18.5%を占めた。

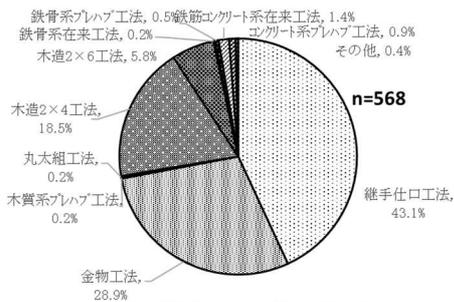


図1 構造・工法別の標本数

表4 構造・工法別の標本数

大分類	工法名		標本数	構成率
	小分類			
木造軸組	木造軸組在来工法 計		409	72.0%
		継手仕口工法	245	43.1%
		金物工法	164	28.9%
木造その他	木造その他 計		140	24.7%
		木質系プレハブ工法	1	0.2%
		丸太組工法	1	0.2%
		木造2×4工法	105	18.5%
		木造2×6工法	33	5.8%
木造以外	木造以外 計		17	3.0%
		鉄骨系在来工法	1	0.2%
		鉄骨系プレハブ工法	3	0.5%
		鉄筋コンクリート系在来工法	8	1.4%
		コンクリート系プレハブ工法	5	0.9%
その他	その他 計		2	0.4%
		スーパーウォール工法	2	0.4%
合計			568	100.0%

(3) 敷地形状

敷地形状のうち、断面形状は平坦地が94.4%、平面形状は整形地が88.6%であった。

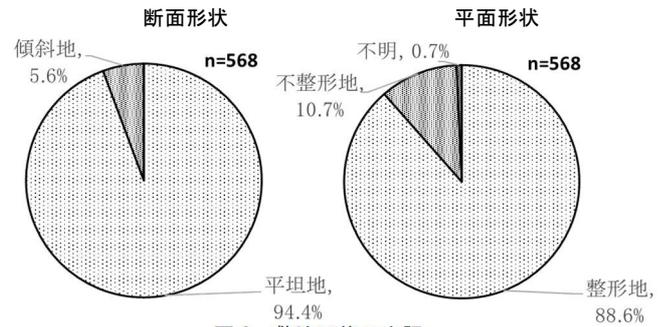


図2 敷地形状の内訳

(4) 供給方式

供給方式は注文建築が91.5%と多く、建売建築は8.1%であった。

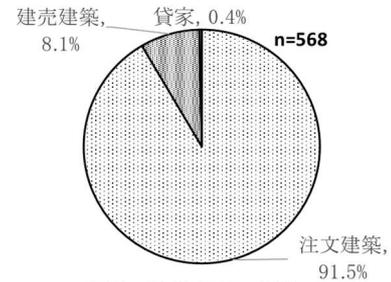


図3 供給方式の内訳

(5) 設計者

設計者は、設計事務所による設計が13.7%、施工会社による設計が86.1%であった。

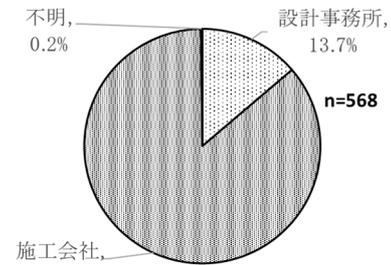


図4 設計者の内訳

(6) 工期

工期の月数の最頻値は4ヶ月で、平均工期は4.5ヶ月であった。

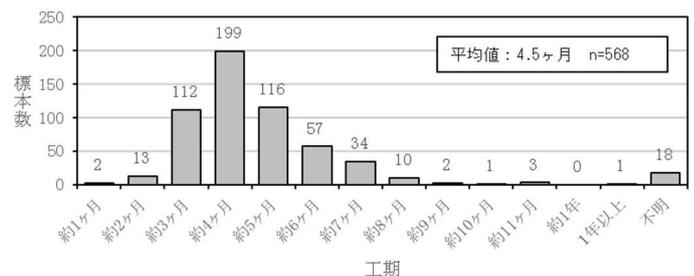


図5 工期の分布

(7) 法定延床面積

法定延床面積の平均値は 124.5 m²であった。

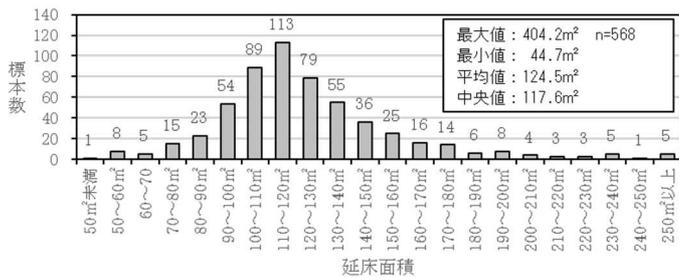


図 6 法定延床面積の分布

(8) 建築面積および敷地面積

建築面積の平均値は 78.3 m²、敷地面積の平均値は 252.6 m²であった。

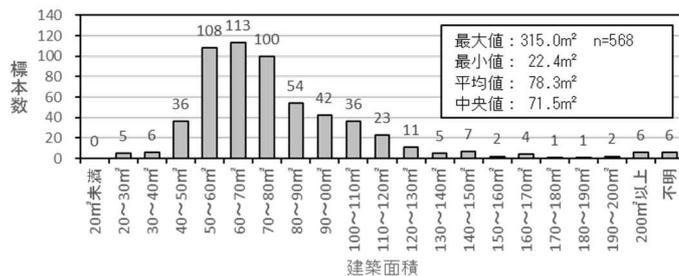


図 7 建築面積の分布

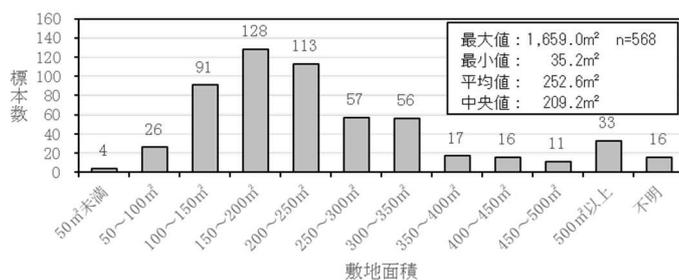


図 8 敷地面積の分布

(9) 階数

地上階数は、地上 2 階建てが 85.2%、地下階数は、地下 1 階が 7 データであった。

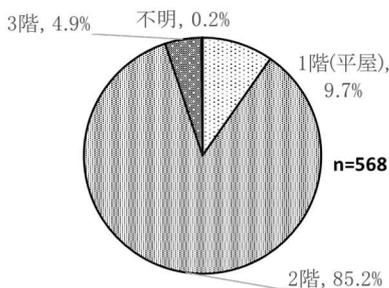


図 9 地上階数の分布 (n=568)

表 5 地上・地下階数の度数

地上階	標本数	地下階	標本数
1階(平屋)	55	地下1階	7
2階	484	地下2階	0
3階	28	合計	7
4階以上	0		
不明	1		
合計	568		

(10) 軒高

軒高は階数別に集計し、地上 1 階の軒高の平均値は 3.7m、2 階は 6.2m、3 階は 8.7m であった。

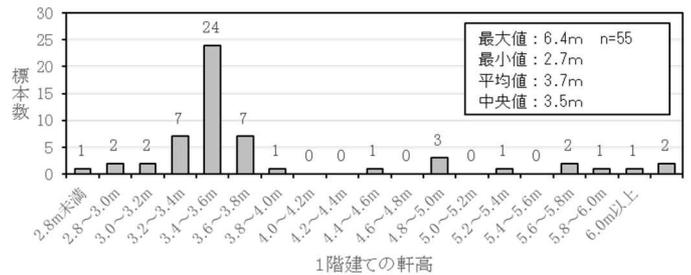


図 10 1階建ての軒高の分布

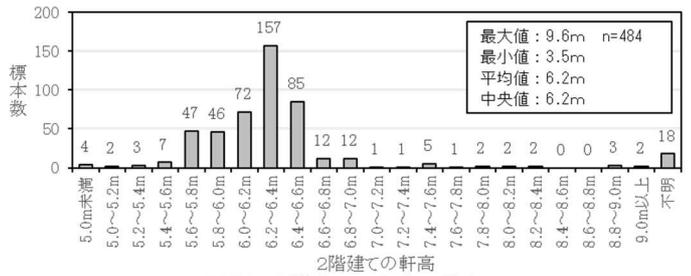


図 11 2階建ての軒高の分布

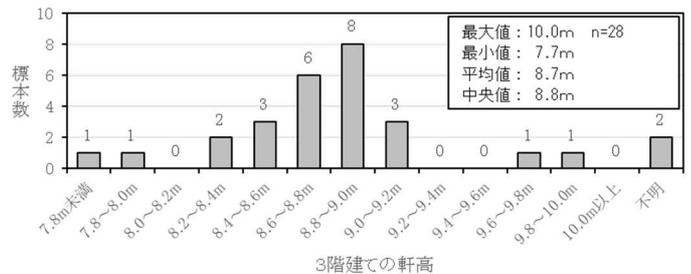


図 12 3階建ての軒高の分布

(11) 居室数 (LDK 除く)

居室数は、4 室が 40.1%、5 室が 23.9%、3 室が 16.5% であった。

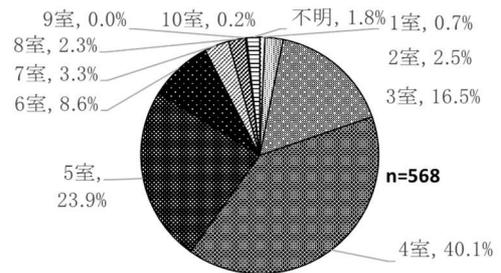


図 13 居室数の分布

(12) 付帯設備

付帯設備の有無は、無が 86.4% であった。

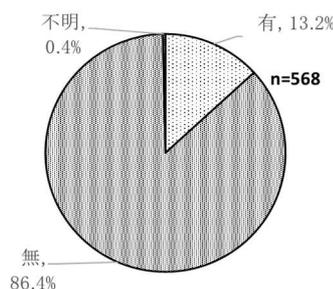


図 14 付帯設備の有無

表 6 付帯設備の内容

付帯設備	標本数
二世帯・三世帯	45
店舗	6
車庫	22
その他	2
合計	75

(13) 建物形状

平面形状は整形タイプが76.2%を占め、立面形状では寸胴タイプが64.1%を占めた。

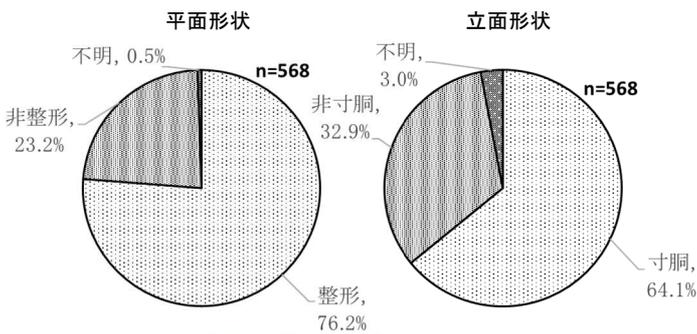


図 15 平面形状と立面形状

(14) 屋根形状

屋根形状は、切妻が46.5%、片流が21.0%、寄棟が13.2%であった。

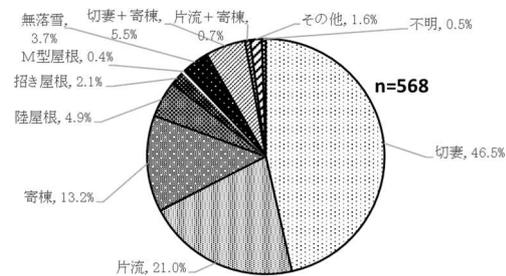


図 16 屋根形状

(15) エネルギー供給方法

エネルギーの供給方法は、オール電化が49.6%、ガス・電気が47.7%であった。

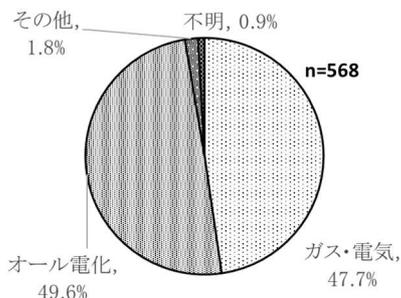


図 17 エネルギー供給方式

(16) 長期優良住宅建築認定の申請

長期優良住宅建築認定の申請は、利用が28.5%、非利用が70.8%であった。

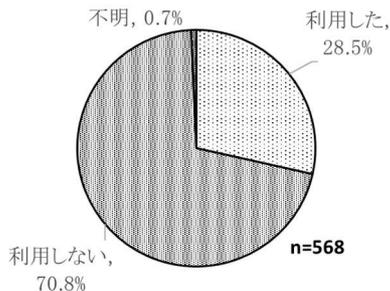


図 18 長期優良住宅建築認定の申請

(17) ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)補助金の利用

ZEHの補助金利用は、利用は3.5%、非利用は95.2%であった。

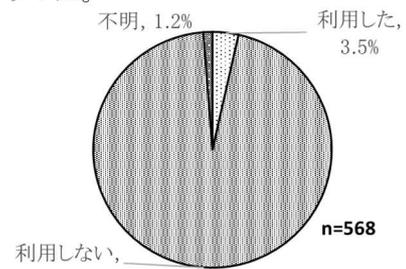


図 19 ZEH補助金の利用

2. 仕様・仕上の傾向

(1) 基礎

基礎は、ベタ基礎が81.2%であった。

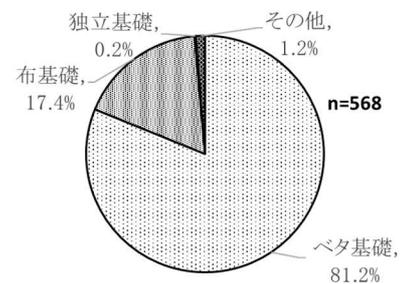


図 20 基礎の仕様

(2) 建具

建具は、樹脂+アルミが46.8%、アルミが27.7%、樹脂が24.2%であった。

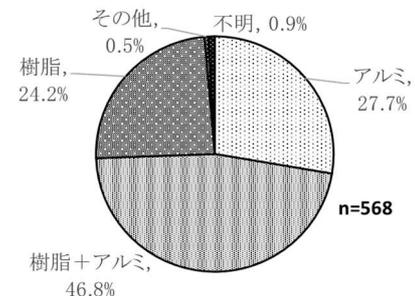


図 21 建具の仕様

(3) ガラス

ガラスは、Low-Eが79.5%、複層(Low-E以外)が17.4%であった。

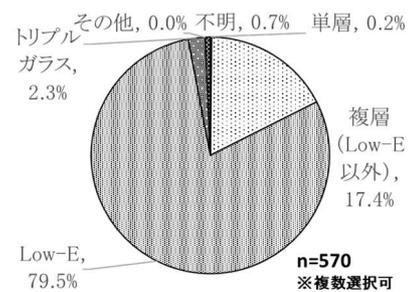


図 22 ガラスの仕様

(4) 屋根仕上材

屋根の仕上材は、ガルバリウム鋼板が33.9%、カラーベスト・スレート系が28.3%、洋瓦が18.0%であった。

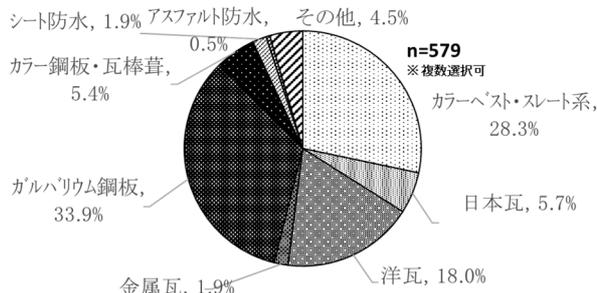


図 23 屋根の仕様

(5) 外壁仕上材

外壁の仕上材は、窯業系サイディングが67.8%、モルタル・リシンが8.9%、金属系サイディングが7.1%であった。

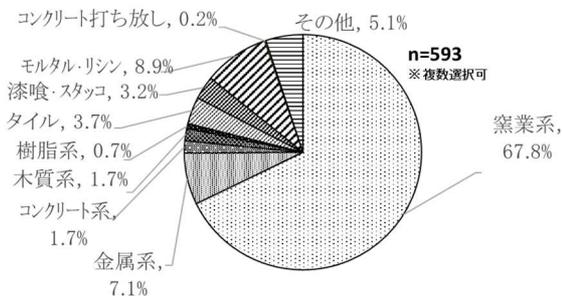


図 24 外壁仕上材

(6) 主要構造材の材種(木造のみ)

主要構造材の材種は、ベイマツが20.9%、スギが18.4%、ヒノキが15.3%であった。

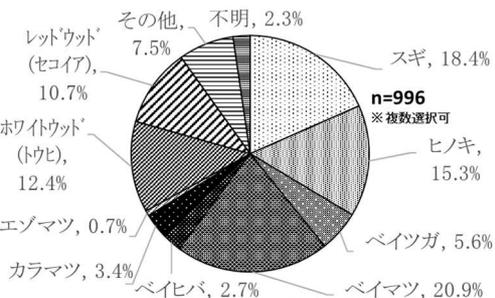


図 25 主要構造材の材種

3. 総工事費単価の傾向

総工事費単価は、付帯工事費を除いた総工事費を延床面積で除して求めた。

(1) 概要

工法ごとの総工事費単価を、図 26～28 に示す。全工法では中央値が約 18.2 万円/m²、平均値が約 19.3 万円/m²、木造軸組工法では中央値が約 18.0 万円/m²、平均値が約 18.7 万円/m²、木造 2×4・2×6 工法では中央値が約 18.5 万円/m²、平均値が約 19.3 万円/m²であった。

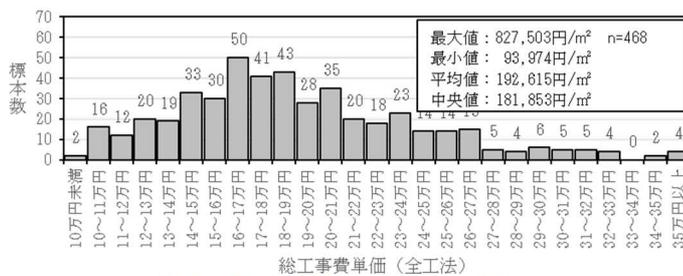


図 26 総工事費単価の分布 (全工法)

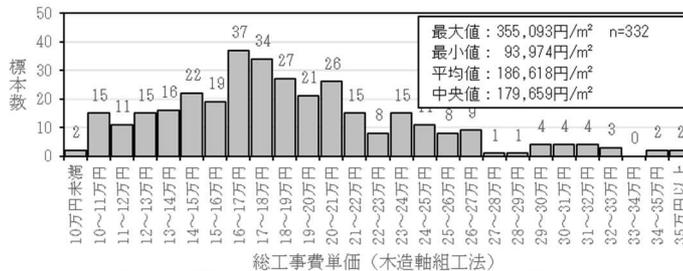


図 27 総工事費単価の分布 (木造軸組工法)

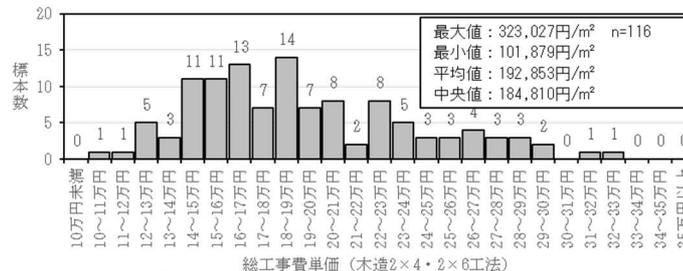


図 28 総工事費単価の分布 (木造2×4・2×6工法)

図 29～31 を見ると、延床面積に係らず総工事費単価は同水準の分布であることが分かった。グラフ中の破線は平均値を示す。

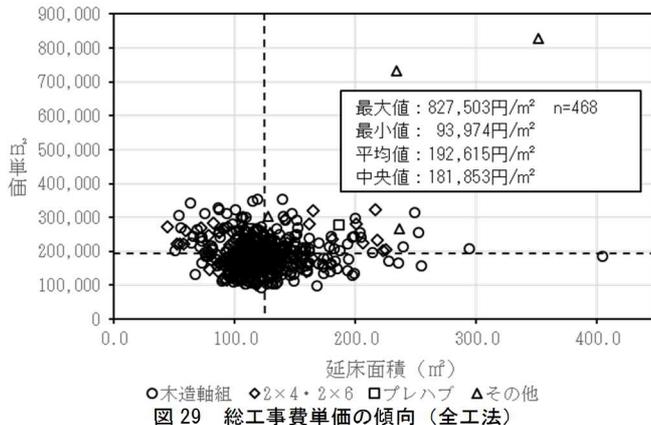


図 29 総工事費単価の傾向 (全工法)

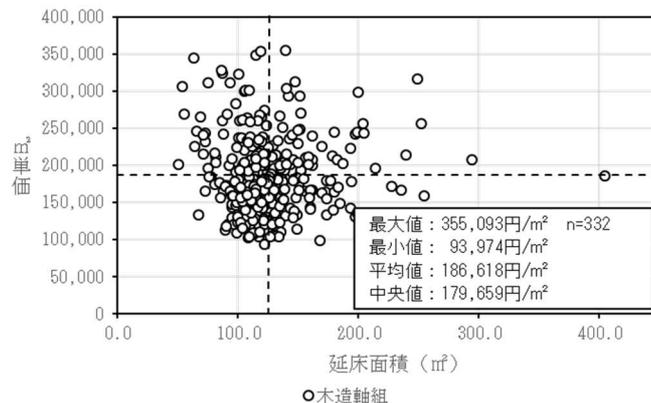


図 30 総工事費単価の傾向 (木造軸組工法)

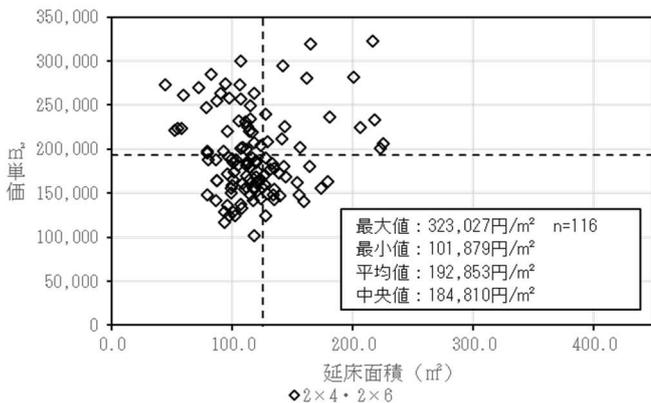


図 31 総工事費単価の傾向 (木造 2×4・2×6 工法)

(2) 総工事費単価と延床面積との関係 (全工法)

総工事費単価と延床面積の分布状況は、総工事費単価が 16~17 万円/㎡、延床面積が 110~120 ㎡の階層を中心に、多くの標本の集中が確認された。

表 7 総工事費単価と延床面積の階級別分布 (全工法)

総工事費の階級 (万円)	延床面積 (㎡)																								
	50~60	60~70	70~80	80~90	90~100	100~110	110~120	120~130	130~140	140~150	150~160	160~170	170~180	180~190	190~200	200~210	210~220	220~230	230~240	240~250	250~				
10万円未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10~11万円	0	0	0	0	1	2	8	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
11~12万円	0	0	0	1	4	5	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
12~13万円	0	0	0	0	5	3	3	6	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
13~14万円	0	0	1	0	0	2	4	3	1	2	3	0	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
14~15万円	0	0	0	1	1	4	3	5	8	4	1	2	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
15~16万円	0	0	0	1	4	5	8	4	3	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
16~17万円	0	0	0	1	3	5	8	10	9	2	1	3	3	4	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
17~18万円	0	0	0	0	3	5	6	8	7	5	1	1	0	2	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	
18~19万円	0	0	0	2	2	2	8	7	10	6	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
19~20万円	0	0	0	3	0	4	4	5	3	3	0	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
20~21万円	0	1	0	0	1	2	5	8	3	2	3	2	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	
21~22万円	0	0	0	1	2	0	1	4	3	2	3	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
22~23万円	0	3	1	0	0	2	0	3	3	1	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
23~24万円	0	0	0	1	0	0	6	8	3	1	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
24~25万円	0	0	1	3	1	0	0	1	1	0	1	2	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	
25~26万円	0	0	0	0	2	1	3	2	3	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	
26~27万円	0	2	1	1	0	2	2	4	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	
27~28万円	1	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
28~29万円	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	
29~30万円	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	
30~31万円	0	1	0	0	0	0	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
31~32万円	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
32~33万円	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	
33~34万円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
34~35万円	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35万円以上	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	

※セル内の数字は、標本数

(3) 地域別の総工事費単価

地域別の総工事費単価の傾向は、全工法は中国で高値、四国で低値の傾向が見られた。標本数が多い関東では、木造 2×4 工法で高値の傾向が見られたが、木造軸組工法では継手仕口工法、金物工法ともに、低値の傾向が見られた。

表 8 地域別・工法別の総工事費単価

	全工法	木造軸組	継手仕口	金物	2×4・2×6	プレハブ
北海道	32	8	6	2	24	0
174,762円/㎡	131,027円/㎡	111,610円/㎡	189,277円/㎡	189,340円/㎡	0	0
東北	65	48	32	16	16	1
185,776円/㎡	191,844円/㎡	191,459円/㎡	192,616円/㎡	165,816円/㎡	213,836円/㎡	0
関東	141	99	58	41	39	0
199,024円/㎡	181,247円/㎡	189,632円/㎡	169,386円/㎡	212,973円/㎡	0	0
北陸	19	18	11	7	0	0
192,051円/㎡	187,917円/㎡	191,881円/㎡	181,689円/㎡	0	0	0
中部	61	46	26	20	7	5
196,897円/㎡	191,744円/㎡	185,517円/㎡	199,839円/㎡	170,667円/㎡	245,258円/㎡	0
近畿	43	33	23	10	9	0
187,448円/㎡	187,467円/㎡	189,422円/㎡	182,972円/㎡	182,573円/㎡	0	0
中国	35	33	15	18	1	0
209,157円/㎡	211,064円/㎡	227,834円/㎡	197,090円/㎡	175,339円/㎡	0	0
四国	10	10	9	1	0	0
142,247円/㎡	142,247円/㎡	145,234円/㎡	115,370円/㎡	0	0	0
九州	57	32	21	11	20	2
195,768円/㎡	193,379円/㎡	196,746円/㎡	186,952円/㎡	192,732円/㎡	243,581円/㎡	0
沖縄	5	5	0	5	0	0
158,419円/㎡	158,419円/㎡	0	158,419円/㎡	0	0	0
全国	468	332	201	131	116	8
192,615円/㎡	186,618円/㎡	188,767円/㎡	183,322円/㎡	192,853円/㎡	240,911円/㎡	0

※上段：標本数、下段：平均円単価

(4) 供給方式別の総工事費単価

供給方式別の平均の総工事費単価は、全工法では、注文建築が約 19.6 万円/㎡、建売建築が約 15.7 万円/㎡、木造軸組工法では、注文建築が約 19.0 万円/㎡、建売建築が約 15.3 万円/㎡であり、注文建築の高値傾向がみられた。

表 9 供給方式別の総工事費平均単価

工法	供給方式	標本数	平均円単価
全工法	注文建築	425	196,031円/㎡
	建売建築	41	157,141円/㎡
	借家	2	194,081円/㎡
	その他	0	-
木造軸組工法	注文建築	302	189,938円/㎡
	建売建築	29	152,795円/㎡
	借家	1	164,835円/㎡
	その他	0	-
木造 2×4・2×6 工法	注文建築	104	195,405円/㎡
	建売建築	11	165,956円/㎡
	借家	1	223,328円/㎡
	その他	0	-
プレハブ工法	注文建築	8	240,911円/㎡
	建売建築	0	-
	借家	0	-
	その他	0	-

4. 科目単価の傾向

(1) 概要

総工事費に占める構成割合が大きい科目は、主要構造、仕上、設備であった。主要構造は、木造軸組工法が 21.4%、2×4・2×6 工法が 16.2%、プレハブ工法が 30.4%となり、仕上は、それぞれ 20.2%、22.2%、18.0%、設備は 12.5%、13.9%、11.9%であった。

表 10 科目単価の傾向

科目		全工法	木造軸組	2×4・2×6	プレハブ
仮設	標本数	468件	332件	116件	8件
	平均円単価	5,942円/㎡	5,501円/㎡	6,417円/㎡	6,837円/㎡
	構成割合	2.7%	2.6%	2.9%	2.5%
基礎	標本数	467件	331件	116件	8件
	平均円単価	15,812円/㎡	15,100円/㎡	17,043円/㎡	17,914円/㎡
	構成割合	7.3%	7.2%	7.8%	6.6%
主要構造	標本数	468件	332件	116件	8件
	平均円単価	43,913円/㎡	44,976円/㎡	35,609円/㎡	82,961円/㎡
	構成割合	20.2%	21.4%	16.2%	30.4%
屋根	標本数	455件	329件	116件	1件
	平均円単価	6,390円/㎡	6,382円/㎡	6,263円/㎡	16,908円/㎡
	構成割合	2.9%	3.0%	2.9%	6.2%
建具	標本数	460件	324件	116件	8件
	平均円単価	16,723円/㎡	16,698円/㎡	15,084円/㎡	16,568円/㎡
	構成割合	7.7%	7.9%	6.9%	6.1%
防水	標本数	345件	252件	75件	8件
	平均円単価	1,774円/㎡	1,521円/㎡	1,476円/㎡	6,517円/㎡
	構成割合	0.8%	0.7%	0.7%	2.4%
仕上	標本数	468件	332件	116件	8件
	平均円単価	44,757円/㎡	42,468円/㎡	48,704円/㎡	49,191円/㎡
	構成割合	20.6%	20.2%	22.2%	18.0%
仕上ユニット	標本数	464件	329件	115件	8件
	平均円単価	12,830円/㎡	12,271円/㎡	12,931円/㎡	17,273円/㎡
	構成割合	5.9%	5.8%	5.9%	6.3%
建築その他	標本数	133件	94件	32件	0件
	平均円単価	5,304円/㎡	4,657円/㎡	5,334円/㎡	-
	構成割合	2.4%	2.2%	2.4%	-
設備	標本数	468件	332件	116件	8件
	平均円単価	27,802円/㎡	26,195円/㎡	30,522円/㎡	32,498円/㎡
	構成割合	12.8%	12.5%	13.9%	11.9%
外構・造園	標本数	233件	161件	61件	4件
	平均円単価	11,217円/㎡	11,323円/㎡	10,745円/㎡	15,536円/㎡
	構成割合	5.2%	5.4%	4.9%	5.7%
発生材処分	標本数	197件	154件	40件	0件
	平均円単価	1,657円/㎡	1,712円/㎡	1,509円/㎡	-
	構成割合	0.8%	0.8%	0.7%	-
その他	標本数	67件	55件	11件	0件
	平均円単価	7,128円/㎡	6,262円/㎡	12,056円/㎡	-
	構成割合	3.3%	3.0%	5.5%	-
諸経費	標本数	389件	263件	107件	8件
	平均円単価	15,762円/㎡	15,123円/㎡	15,794円/㎡	10,854円/㎡
	構成割合	7.3%	7.2%	7.2%	4.0%
合計		217,011円/㎡	210,189円/㎡	219,487円/㎡	273,057円/㎡
	構成割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(2) 仕上単価の傾向

仕上単価は、石、タイル、木工事(仕上・造作)、金属、左官、塗装・吹付、サイディング、内装、断熱・気密、雑(雑費)で構成されており、各科目の平均単価は、全工法では木工事(仕上・造作)が19,147円/m²と最も高値であった。

表 11 仕上の内訳単価の傾向

科目	全工法	木造軸組	2×4・2×6	プレハブ	
石	標本数	21件	16件	5件	0件
	平均㎡単価	3,123円/㎡	2,913円/㎡	3,794円/㎡	—
	構成割合	4.9%	4.8%	5.9%	—
タイル	標本数	393件	276件	100件	5件
	平均㎡単価	2,345円/㎡	1,983円/㎡	2,236円/㎡	1,413円/㎡
	構成割合	3.6%	3.2%	3.5%	1.7%
木工事(仕上・造作)	標本数	382件	256件	106件	8件
	平均㎡単価	19,147円/㎡	17,533円/㎡	22,221円/㎡	17,158円/㎡
	構成割合	29.8%	28.7%	34.5%	21.2%
金属	標本数	383件	277件	86件	8件
	平均㎡単価	3,289円/㎡	2,525円/㎡	3,684円/㎡	6,352円/㎡
	構成割合	5.1%	4.1%	5.7%	7.9%
左官	標本数	417件	301件	100件	8件
	平均㎡単価	3,637円/㎡	3,550円/㎡	3,294円/㎡	6,034円/㎡
	構成割合	5.7%	5.8%	5.1%	7.5%
塗装・吹付	標本数	374件	265件	97件	5件
	平均㎡単価	2,783円/㎡	2,787円/㎡	2,303円/㎡	5,814円/㎡
	構成割合	4.3%	4.6%	3.6%	7.2%
サイディング	標本数	397件	293件	91件	3件
	平均㎡単価	13,450円/㎡	13,556円/㎡	12,324円/㎡	24,981円/㎡
	構成割合	20.9%	22.2%	19.1%	30.9%
内装	標本数	457件	326件	111件	8件
	平均㎡単価	7,546円/㎡	7,347円/㎡	7,318円/㎡	8,249円/㎡
	構成割合	11.7%	12.0%	11.4%	10.2%
断熱・気密	標本数	378件	265件	97件	5件
	平均㎡単価	5,860円/㎡	5,696円/㎡	5,149円/㎡	5,424円/㎡
	構成割合	9.1%	9.3%	8.0%	6.7%
雑	標本数	294件	212件	66件	8件
	平均㎡単価	3,081円/㎡	3,239円/㎡	2,081円/㎡	5,326円/㎡
	構成割合	4.8%	5.3%	3.2%	6.6%
合計	平均㎡単価	64,261円/㎡	61,129円/㎡	64,404円/㎡	80,751円/㎡
	構成割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) 設備単価の傾向

設備単価は、電気設備、給排水設備、ガス設備、暖冷房・換気設備、昇降機設備、省エネルギー設備、その他設備で構成されている。各科目の平均単価は、全工法では、給排水設備が10,124円/m²、昇降機設備が9,882円/m²と高値であった。ただし、昇降機設備は標本数が少ない中での集計値であった。

表 12 設備の内訳単価の傾向

科目	全工法	木造軸組	2×4・2×6	プレハブ	
電気	標本数	467件	332件	115件	8件
	平均㎡単価	8,422円/㎡	8,237円/㎡	8,391円/㎡	9,530円/㎡
	構成割合	17.2%	16.9%	20.2%	24.3%
給排水	標本数	466件	330件	116件	8件
	平均㎡単価	10,124円/㎡	9,644円/㎡	10,857円/㎡	10,578円/㎡
	構成割合	20.7%	19.8%	26.1%	27.0%
ガス	標本数	218件	148件	62件	4件
	平均㎡単価	4,660円/㎡	4,188円/㎡	5,551円/㎡	5,471円/㎡
	構成割合	9.5%	8.6%	13.4%	13.9%
冷暖房・換気	標本数	381件	263件	100件	7件
	平均㎡単価	5,218円/㎡	4,494円/㎡	6,731円/㎡	4,476円/㎡
	構成割合	10.7%	9.2%	16.2%	11.4%
昇降機	標本数	3件	2件	0件	0件
	平均㎡単価	9,882円/㎡	11,553円/㎡	—	—
	構成割合	20.2%	23.8%	—	—
省エネルギー	標本数	142件	98件	36件	5件
	平均㎡単価	7,919円/㎡	7,877円/㎡	7,075円/㎡	9,181円/㎡
	構成割合	16.2%	16.2%	17.0%	23.4%
その他	標本数	75件	56件	15件	0件
	平均㎡単価	2,700円/㎡	2,635円/㎡	2,944円/㎡	—
	構成割合	5.5%	5.4%	7.1%	—
合計	平均㎡単価	48,925円/㎡	48,628円/㎡	41,549円/㎡	39,236円/㎡
	構成割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

5. 設計費の傾向

(1) 設計費の考え方

調査では、設計費、設計監理費を合計して設計費合計とした。設計費の計上方法についての設問では、「工事費に含む」「諸経費に含む」「工事費・諸経費に含む」の合計が50.4%、「別途計上」及び「別途計上(ただし不明)」の合計が41.6%であった。

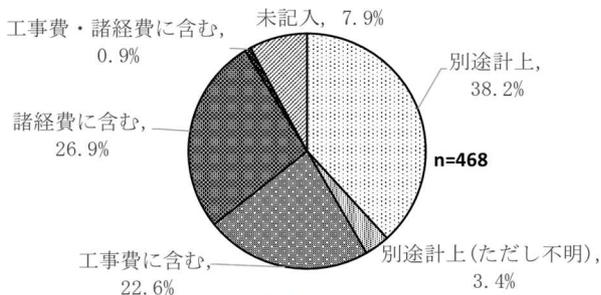


図 32 設計費の計上の仕方

(2) 設計費の分布

工事費と別計上された設計費の平均は、全工法が約68.5万円であった。

中央値は約50.7万円であり、高値の設計費の存在も確認された。

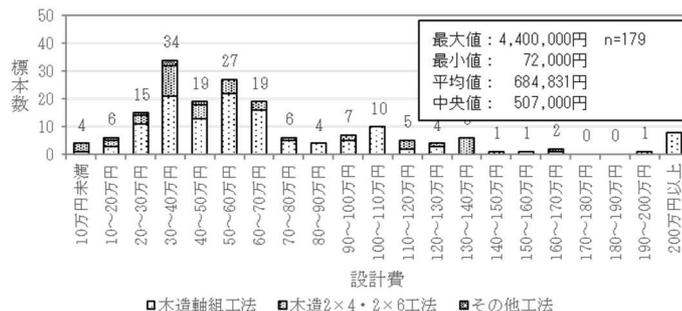


図 33 設計費の分布

(3) 設計費単価の分布

工事費と別途計上された設計費単価の平均は、全工法が5,892円/m²であった。

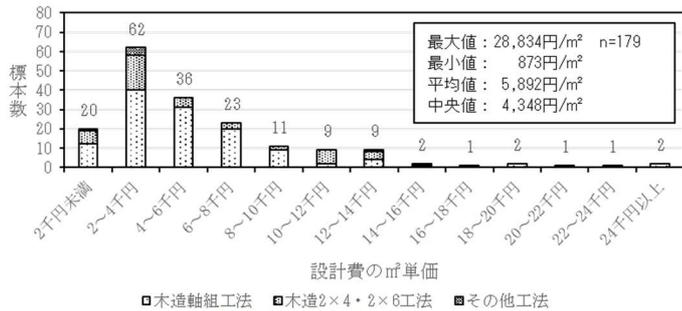


図 34 設計費単価の分布

(4) 設計者の違いによる設計費の傾向

設計事務所と施工会社の設計費を比較すると、その平均㎡単価は、全工法の設計事務所の設計費が10,044円/㎡であったのに対し、施工会社の設計費が5,278円/㎡であった。木造軸組工法の設計事務所の設計費が12,677円/㎡であったのに対し、施工会社の設計費は4,890円/㎡であり、設計事務所と施工会社の設計費の違いが明確に表れている。

表13 施工会社と設計事務所の設計費

設計者	項目	全工法	木造軸組
設計事務所	標本数	20件	18件
	平均㎡単価	10,044円/㎡	12,677円/㎡
施工会社	標本数	159件	108件
	平均㎡単価	5,278円/㎡	4,890円/㎡

(5) 設計者と供給方式および工法の関係

設計者と供給方式および工法についてクロス集計を行った。設計費の総工事費に対する割合(設計費率)に着目すると、木造軸組工法の注文建築では、設計事務所の設計費率が6.7%であったのに対し、施工会社が2.6%であった。一方、建売建築は、設計事務所は標本数が少なかったため参考とし、施工会社に着目すると、設計費は注文建築と近似しており、工事費が低額なため設計費率は高くなっていた。

表14 設計者と供給方式のクロス集計

工法	項目	設計事務所		施工会社	
		注文建築	建売建築	注文建築	建売建築
全工法	標本数	19件	1件	135件	23件
	設計費の平均㎡単価	10,322円/㎡	3,083円/㎡	5,344円/㎡	4,937円/㎡
	工事費の平均㎡単価	212,852円/㎡	201,390円/㎡	192,998円/㎡	150,995円/㎡
	設計費の割合	4.8%	1.5%	2.8%	3.3%
木造軸組	標本数	17件	1件	90件	18件
	設計費の平均㎡単価	13,241円/㎡	3,083円/㎡	4,928円/㎡	4,699円/㎡
	工事費の平均㎡単価	196,795円/㎡	212,730円/㎡	188,646円/㎡	148,355円/㎡
	設計費の割合	6.7%	1.4%	2.6%	3.2%

(6) 構造・工法別の設計費

平均の設計費を工法別にみると、木造軸組継手仕口工法が約76.3万円、木造軸組金物工法が約66.1万円、木造2×4工法が約67.9万円、木造2×6工法が約45.8万円であった。

一方、平均の設計費単価は、木造軸組継手仕口工法が6,571円/㎡、木造軸組金物工法が5,502円/㎡、木造2×4工法が6,241円/㎡、木造2×6工法が3,638円/㎡であった。

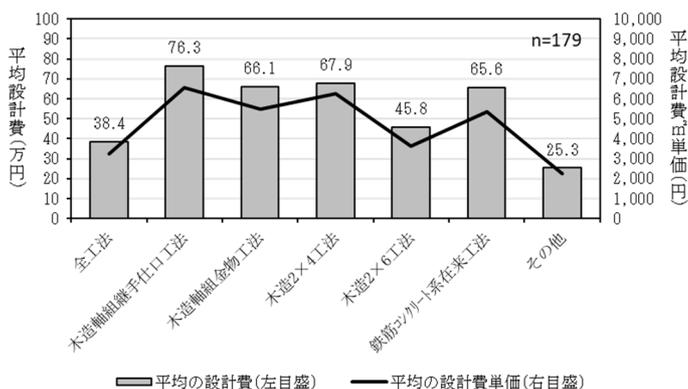


図35 構造・工法別の設計費

以上、設計費に関する傾向を記したが、これらの傾向は平均値によって確認したものであり、実際には同規模の建物であっても、仕様や間取りなどによって設計費は大きく異なる。そのため、実際の設計費は幅広く分布していることに留意する必要がある。

6. おわりに

本調査は、多くの方々のご理解とご協力により、個人住宅の概要や価格に関する貴重な情報を得ることができた。これらのデータにより、住宅の諸元、仕様・仕上などの把握や、構造・工法、地域、供給方式等に応じた多様な工事費、設計費に関する詳細な分析により、個人住宅の工事費等の現状を確認することができた。しかし、工法によっては十分な標本が得られていないものもある。

今後も継続して調査を実施し、さらなる価格情報の充実を図る所存である。

【本調査に関する問い合わせ先】

一般財団法人 建設物価調査会 総合研究所
〒103-0011
東京都中央区日本橋大伝馬町11番8号
(フジスタービル日本橋)
TEL : 03-3663-7235 FAX : 03-3663-0966
e-mail : soken-info@kensetu-bukka.or.jp