＊＊

「個人住宅工事費の価格傾向に関する研究（その４）」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。

わが国の建築物に係る単価情報は、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。これらのことから、当会では、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」を実施した。その後、不定期で調査を継続しており、今回は 4 回目の調査となった。

近年の住宅市場は、省エネルギー性能に優れた高機能住宅が注目を集めており、求められる性能も高度化している。それに伴い、建築工事費の構成も変わってきている。本調査では、住宅性能や設計仕様と建築工事費の関係把握を目的とし、実際に建築された個人住宅の建物概要とその価格情報を収集・分析し、その結果をとりまとめた。また、前回調査(2016 年着工物件)の結果との比較を行い、この間の傾向についてもとりまとめた。

２．調査の方法と内容

個人住宅に係る情報を収集するため、自記式のアンケート調査票を作成し、全国の建設会社、工務店、ハウスメーカー等に配布し、調査協力を依頼した。そこで得られたデータを集計・分析し、その結果をとりまとめ、報告書を作成した。

調査の主な内容は以下のとおりであった。

⑴ 建物概要

建物概要では、建築工法、施工場所、供給方式、住宅の種類、設計者属性、工期、長期優良住宅認定制度の利用、ZEH 補助金の活用、エネルギー供給方式、法定延床面積、建築面積、敷地面積、階数、軒高について調査を行った。

⑵ 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。

⑶ 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の分類に基づき、調査を行った(表 1)。

表１　工事費の科目分類

大科目	科　目
01. 仮設	仮設
02. 基礎(地盤改良・杭)	基礎、地盤改良、杭
03. 躯体(主要構造材)	木工事(躯体)
04. 屋根(樋除く)	屋根
05-1. 金属製建具(ガラス含)	金属製建具、ガラス
05-2. 木製建具	木製建具
06. 防水	屋根防水、バルコニー防水
07. 仕上	石、タイル、左官、木工事(仕上・造作)、金属、塗装・吹付、外壁(ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞ)、内装、断熱・気密、雑
08. 住宅設備	キッチンユニット、バスユニット、洗面化粧台ユニット
09. 建築その他	その他
10. 電気設備	電気設備、照明・弱電含む(ｲﾝﾀｰﾎﾝ等)、エコキュート
11. 給排水設備	給水、排水、トイレ
12. ガス設備	ガス給湯設備(ｴｺｼﾞｮｰｽﾞ等含む)、ガス床暖房
13. 冷暖房・換気設備	エアコン、換気設備、床暖房設備
14. 昇降機設備	ホームエレベータ
15. 省エネルギー設備	太陽光発電設備、
16. 設備その他	耐震設備、防災・防犯設備、等
17. 外構・造園	フェンス、カーポート、ウッドデッキ、植栽、等
18. 解体・撤去	古家の解体・撤去、等
19. 発生材処分費	発生材処分費
20. その他	その他(上記に分類されないもの)
21. 諸経費等	現場管理費、一般管理費等
22. 出精値引・端数処理	出精値引、端数処理
23. 総工事費	上記合計※

※. 上記のうち、17～20 の付帯工事費は総工事費の集計対象から除外した。

⑷ 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、2018 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(表 2)。

表２　調査結果

調査項目	内　容
調査対象物件	2018 年以降に着工した個人住宅(戸建)の新築工事 ・二世帯・三世代住宅や事務所・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
回収標本数・回収率	451 件、8.6％(183 社/2,134 社) 参考：前回調査 568 件、9.2％(169 社/1,838 社)
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。標本分布の内訳は、東北が 85 件(18.8%)、関東が 83 件(18.4%)、中部が 73 件(16.2%)となった(表 3)。

表 3　所在地別の標本数

地域区分	2016 年調査		2018 年調査	
	標本数(件)	構成率(%)	標本数(件)	構成率(%)
北海道	32	5.6	25	5.5
東北	79	13.9	85	18.8
関東	171	30.1	83	18.4
北陸	23	4.0	25	5.5
中部	72	12.7	73	16.2
近畿	61	10.7	57	12.6
中国	41	7.2	24	5.3
四国	15	2.6	13	2.9
九州	69	12.1	61	13.5
沖縄	5	0.9	5	1.1
合計	568	100.0	451	100.0

(2)工法

工法は、木造軸組工法が 315 件(69.8%)、続いて 2×4・2×6 工法が 111 件(24.6%)となった(図 1)。

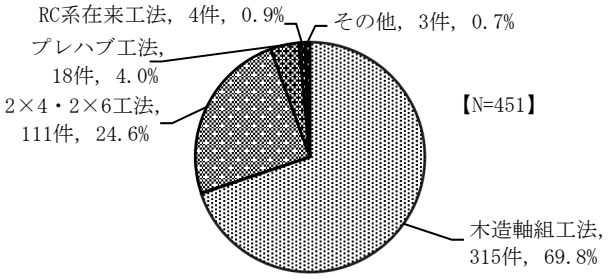

図 1　工法別の標本数

(3)供給方式

供給方式は、注文建築が 406 件(90.0%)、建売建築が 44 件(9.8%)となった(図 2)。

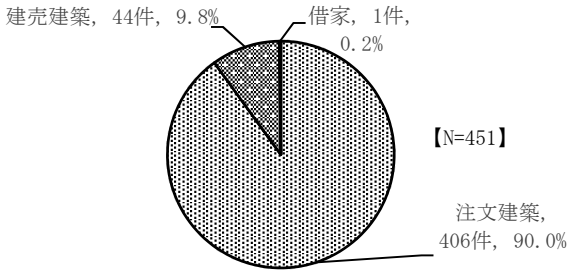

図 2　供給方式別の標本数

(4)住宅の種類

住宅の種類は、専用住宅が 424 件(94.0%)、二世帯・三世代住宅が 10 件(2.2%)となった(図 3)。

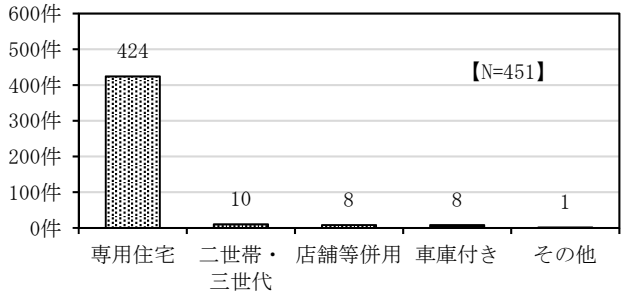

図 3　住宅の種類別の標本数

(5)設計者属性

設計者属性は、設計事務所が 43 件(9.5%)、施工会社が 404 件(89.6%)となった(図 4)。

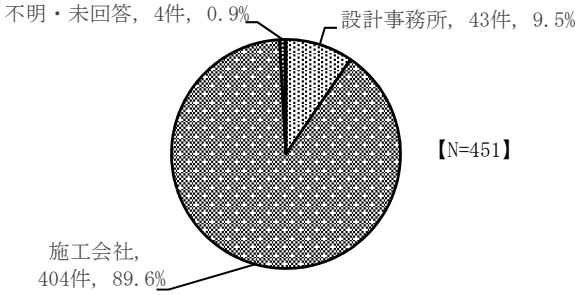

図 4　設計者属性の標本数

(6)工期

工期は、約 4 ヶ月が 168 件(37.3%)、約 5 ヶ月が 102 件(22.6%)、約 3 ヶ月が 86 件(19.1%)となった(図 5)。

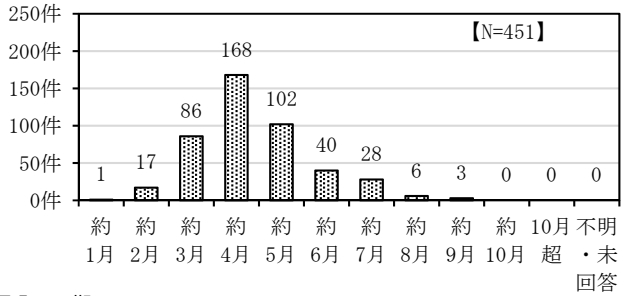

図 5　工期

(7)長期優良住宅認定制度

長期優良住宅認定制度は、利用が 122 件(27.1%)、未利用が 329 件(72.9%)となった(図 6)。

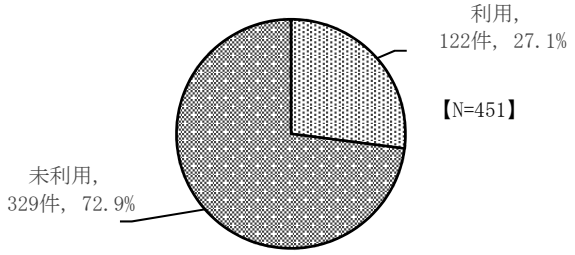

図 6　長期優良住宅認定制度

(8) ZEH 助成金制度

ZEH 助成金制度は、利用が 14 件(3.1%)、未利用が 437 件(96.9%)となった(図 7)。

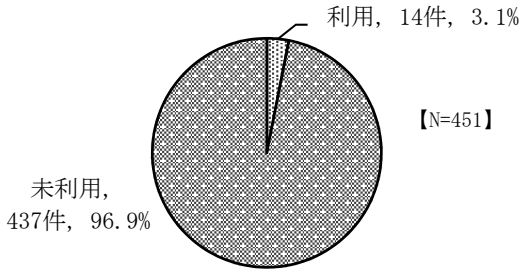

図 7　ZEH 助成金制度

(9) エネルギー供給方式

エネルギー供給方式は、ガス電気併用が 183 件(40.6%)、オール電化が 268 件(59.4%)となった(図 8)。

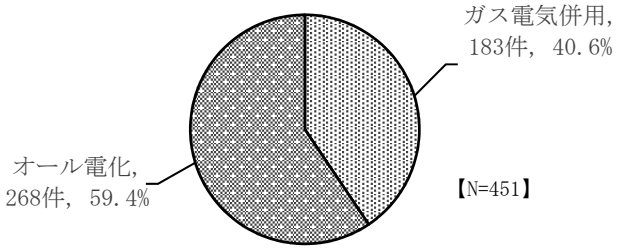

図 8　エネルギー供給方式

(10) 敷地面積

敷地面積は、150～200 ㎡が 101 件(22.4%)、200～250 ㎡が 75 件(16.6%)、250～300 ㎡が 68 件(15.1%)となった(図 9)。最小値は 29.2 ㎡、中央値は 229.2 ㎡、平均値は 281.0 ㎡、最大値は 3,279.0 ㎡となった。

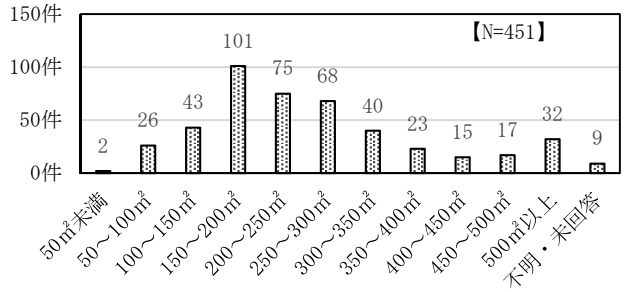

図 9　敷地面積

(11) 建築面積

建築面積は、60～70 ㎡が 98 件(21.7)%、50～60 ㎡と 70～80 ㎡が 69 件(15.3%)となった(図 10)。

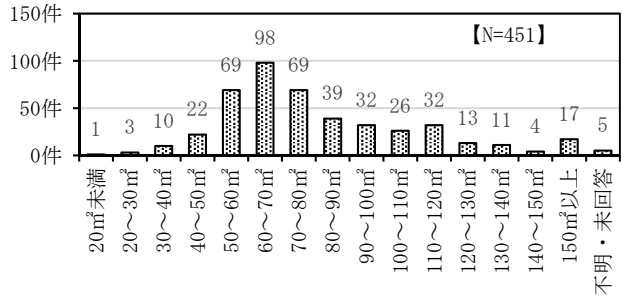

図 10　建築面積

(12) 延床面積

延床面積は、100～110 ㎡が 85 件(18.8%)、110～120 ㎡が 79 件(17.5%)、120～130 ㎡が 77 件(17.1%)となった。最小値は 53.7 ㎡、中央値は 116.1 ㎡、平均値は 126.5 ㎡、最大値は 503.9 ㎡となった。2016 年調査の傾向と比較すると、狭くなる傾向にシフトしていることが分かった(図 11)。

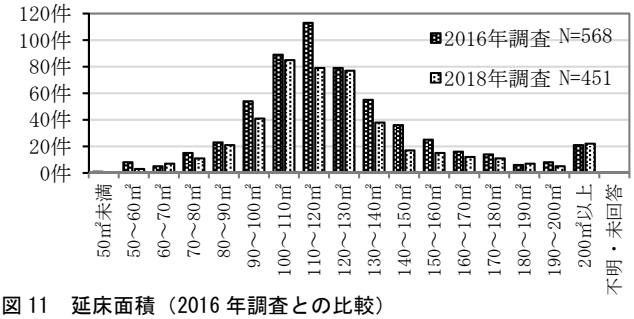

図 11　延床面積（2016 年調査との比較）

(13) 地上階数

地上階数は、2 階建てが 373 件(82.7%)、1 階建て(平屋)が 57 件(12.6%)、3 階建てが 20 件(0.2%)となった(図 12)。過去調査では上がらなかった 4 階建ての標本が 1 件あった。

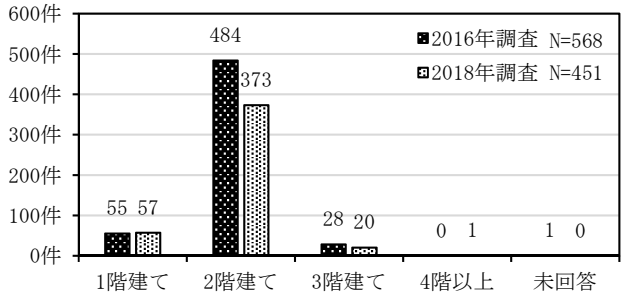

図 12　地上階数

(14) 地下階数

地下階数は、なしが 449 件(99.6%)であった(図 13)。

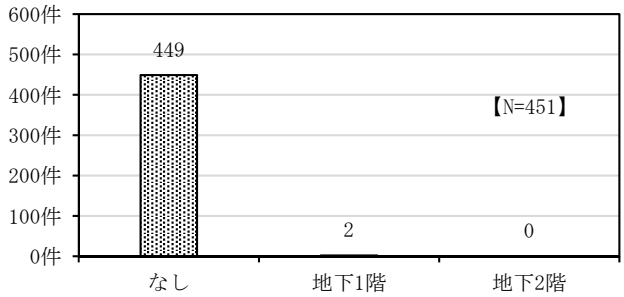

図 13　地下階数

(15)1 階建て(平屋)の軒高

1 階建ての軒高は、3.4～3.6mが 23 件(40.4%)、3.6～3.8mが 9 件(15.8%)、3.2～3.4mが 8 件(14.0%)となった(図 14)。

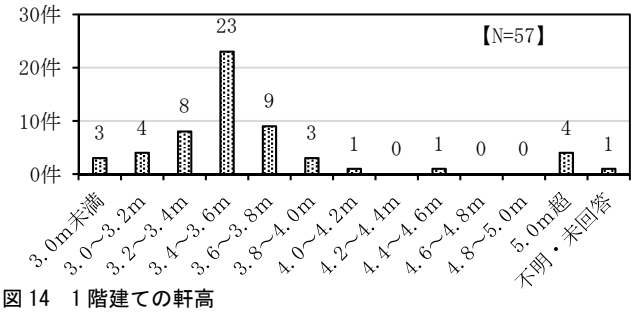

図 14　1 階建ての軒高

(16)2 階建ての軒高

2 階建ての軒高は、6.0～6.2mが 76 件(20.4%)、6.2～6.4mが 73 件(19.6%)、6.4～6.6mが 69 件(18.5%)となった(図 15)。

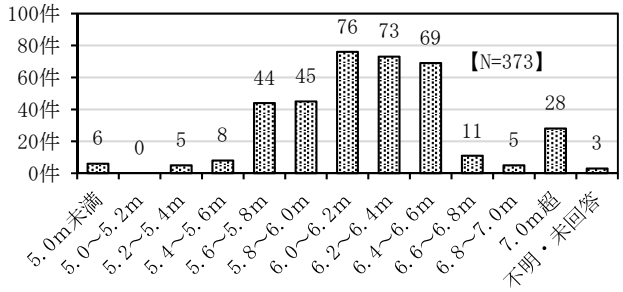

図 15　2 階建ての軒高

(17)3 階建ての軒高

3 階建ての軒高は、8.6～8.8m・8.8～8.9m・9.0～9.2mが各 4 件(20.0%)となった(図 16)。

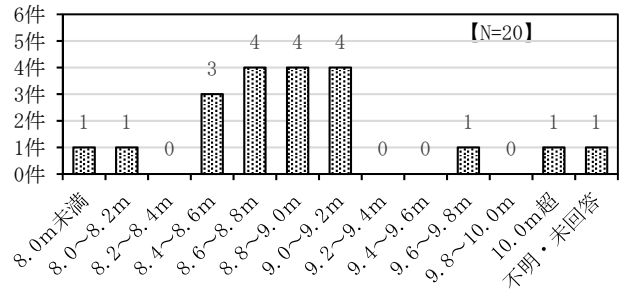

図 16　3 階建ての軒高

2．仕様・仕上の傾向

(1)地盤改良・杭工事

地盤改良・杭工事は、なしが 306 件(67.8%)、地盤改良工事が 92 件(20.4%)となった(図 17)。

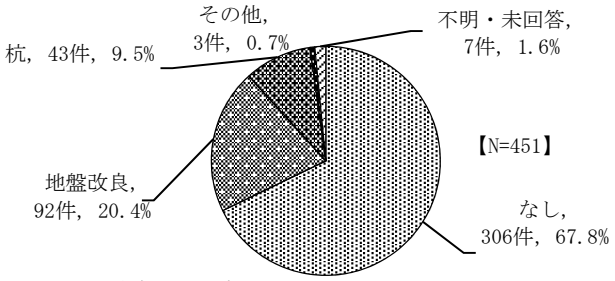

図 17　地盤改良・杭工事

(2)基礎工事

基礎工事は、ベタ基礎が 352 件(78.0%)、布基礎が 90 件(20.0%)となった(図 18)。

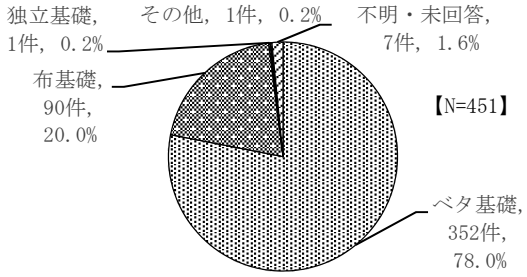

図 18　基礎工事

(3)金属製建具

金属製建具は、樹脂製が 197 件(43.9%)、樹脂製＋アルミ製が 180 件(39.9%)、アルミ製が 58 件(12.9%)となった(図 19)。

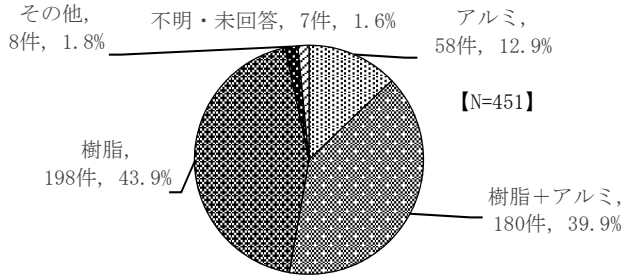

図 19　金属製建具

(4)主要窓ガラス

主要窓ガラスは、Low-E が 338%件(74.9%)、ト複層(Low-E 以外)が 64 件(14.2%)、トリプルガラスが 37 件(8.2%)となった(図 20)。

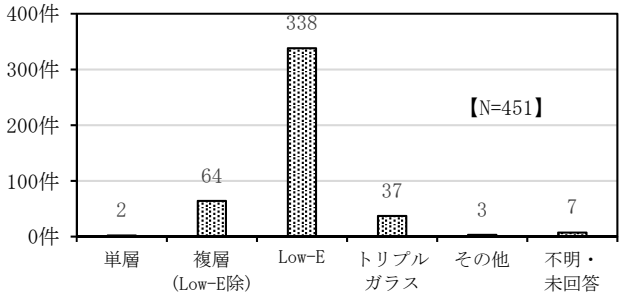

図 20　主要窓ガラス

(5)屋根仕上材

屋根仕上材は、ガルバリウム鋼板が 176 件(39.0%)、カラーベスト・スレート系が 119 件(26.4%)、洋瓦が 59 件(13.1%)となった(図 21)。

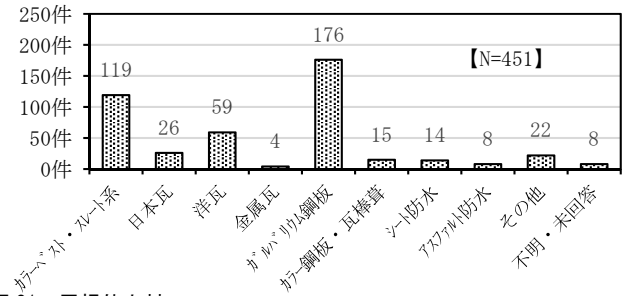

図 21　屋根仕上材

(6) 外壁仕上材

外壁仕上材は、窯業系サイディングが 290 件(64.3%)、金属系サイディングが 45 件(10.0%)となった(図 22)。

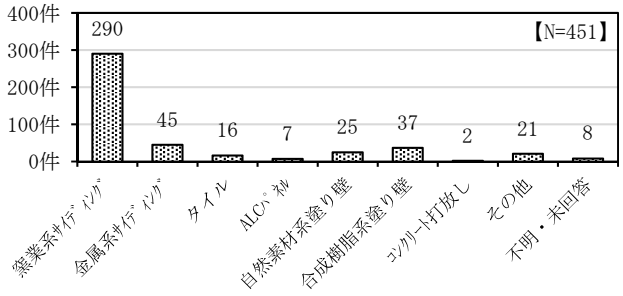

図 22　外壁仕上材

(7) 主要柱材

主要柱材は、複数選択可能で、スギが 118 件(27.2%)、SPF が 95 件(21.9%)、ヒノキが 69 件(15.9%)、ホワイトウッドが 60 件(13.8%)となった(図 23)。

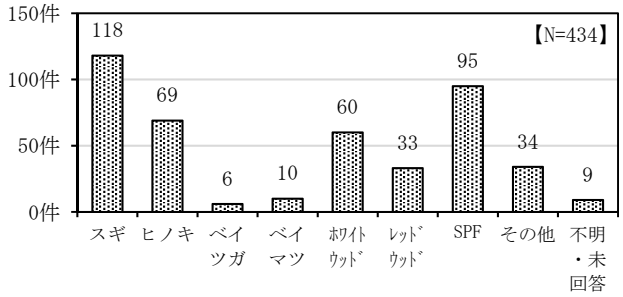

図 23　主要柱材

(8) 主要横架材

主要横架材は、複数選択可能で、ベイマツが 133 件(30.6%)、スギが 88 件(20.3%)、SPF が 79 件(18.2%)となった(図 24)。

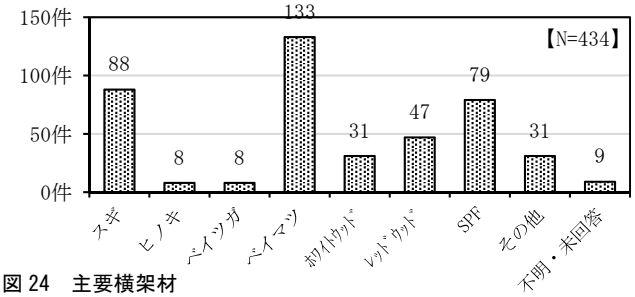

図 24　主要横架材

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。なお、他の標本と著しく離れた標本については「外れ値」として排除して集計を行った。

(1) 概要

工法毎に総工事費単価の分布について集計を行い(図 25～28)、2016 年調査との比較によって経年的な変動を把握した(表 4)。

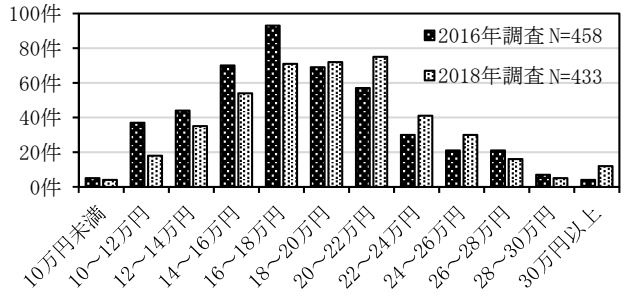

図 25　全工法での総工事費単価

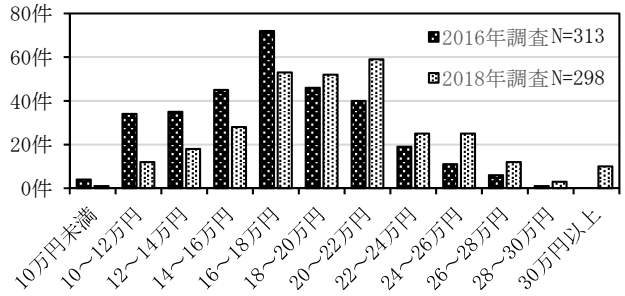

図 26　木造軸組工法の総工事費単価

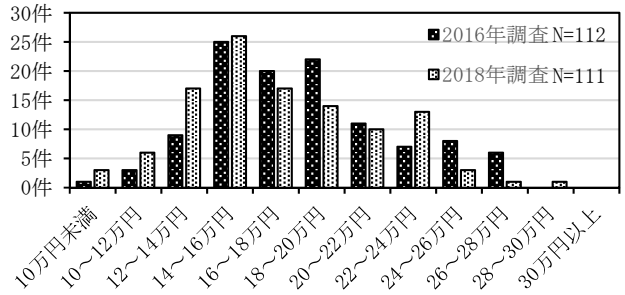

図 27　2×4・2×6 工法の総工事費単価

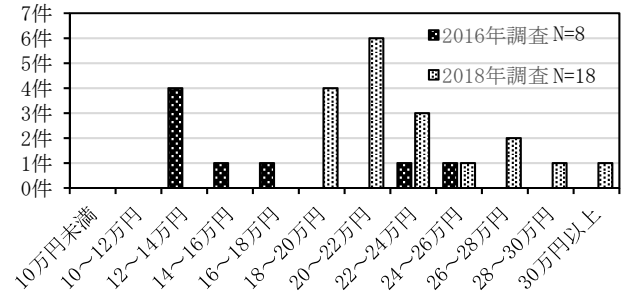

図 28　プレハブ工法の総工事費単価

表 4　工法別の総工事費単価の集計値　(単位：円/㎡)

数値	調査年	全工法	木造軸組工法	2×4・2×6工法	プレハブ工法
標本数	2016 年	458 件	313 件	112 件	8 件
	2018 年	433 件	298 件	111 件	18 件
最小値	2016 年	93,974	93,974	97,539	213,836
	2018 年	89,791	97,500	89,791	186,224
中央値	2016 年	175,070	169,259	178,774	222,783
	2018 年	189,647	193,603	163,725	215,025
平均値	2016 年	180,548	171,893	182,489	233,143
	2018 年	192,020	196,658	171,032	230,019
最大値	2016 年	308,711	281,048	278,317	276,479
	2018 年	383,749	383,749	282,179	347,849

(2) 総工事費単価の傾向

工法毎に、延床面積に対する総工事費単価の分布の傾向をまとめた(図29～32)。図中の破線は、それぞれ延床面積と総工事費単価の平均値を示す。

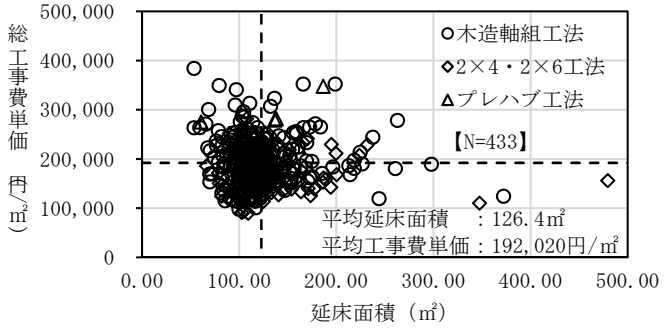

図 29　3工法の総工事費単価の傾向

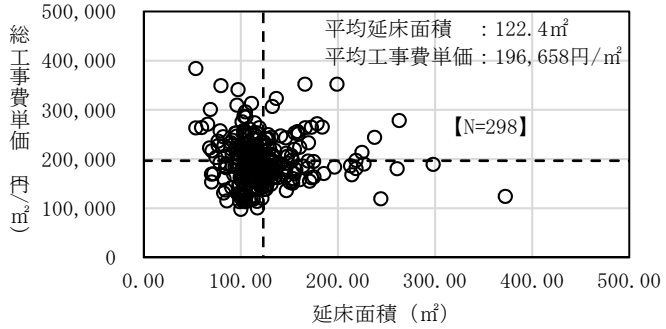

図 30　木造軸組工法の総工事費単価の傾向

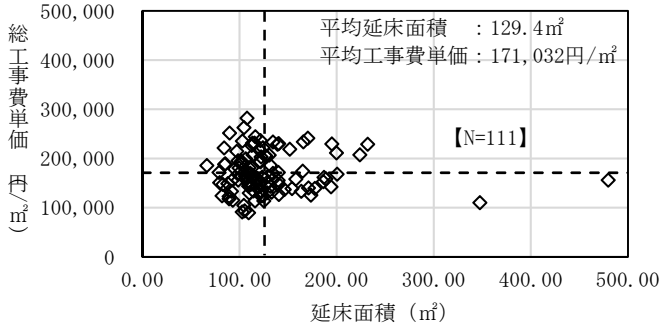

図 31　2×4・2×6 工法の総工事費単価の傾向

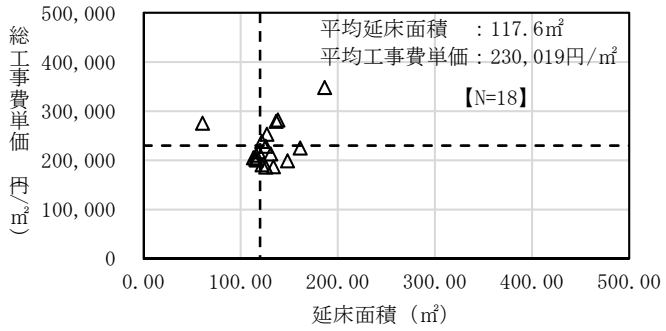

図 32　プレハブ工法の総工事費単価の傾向

平均延床面積は、2×4・2×6 工法が 129.4 ㎡となったのに対し、プレハブ工法は 117.6 ㎡と 10 ㎡以上の差となった。一方、平均総工事費単価は、プレハブ工法が 230,019 円/㎡となったのに対し、2×4・2×6 工法は 171,032 円/㎡と 50,000 円/㎡以上の差となった。

(3) 地域別の総工事費単価

地域別の総工事費単価の傾向をまとめた(表 5)。全工法においては全地域で上伸となった。北海道・四国・沖縄では変動率 10%以上の上伸となった。木造軸組工法においては、四国以外で上伸、近畿・中国以外では 10%を超える大幅上伸となった。2×4・2×6 工法においては、変動が確認できなかった北陸・四国・沖縄を除き、東北以外の地域において下落となった。プレハブ工法においては、変動が確認できた２地域のうち、中部では 10%以上の下落、九州では 20%以上の上伸となった。

表 5　地域別・工法別の総工事費単価の傾向　(単位：円/㎡)

地域	調査年	全工法		木造軸組工法		2×4･2×6工法		プレハブ工法	
		総工事費単価	変動率	総工事費単価	変動率	総工事費単価	変動率	総工事費単価	変動率
北海道	2016 年	166,537		126,729		180,384		－	
	2018 年	186,436	11.9%	193,233	52.5%	176,240	▲2.3%	－	－
東北	2016 年	177,641		178,042		161,182		213,836	
	2018 年	188,745	6.3%	196,442	10.3%	171,813	6.6%	－	－
関東	2016 年	180,328		164,584		199,219		－	
	2018 年	193,362	7.2%	195,800	19.0%	163,147	▲18.1%	235,542	－
北陸	2016 年	178,633		162,458		－	－	－	
	2018 年	179,700	0.6%	185,784	14.4%	164,490	－	－	－
中部	2016 年	190,838		184,753		168,590		240,809	
	2018 年	200,669	5.2%	205,464	11.2%	184,846	9.6%	216,478	▲10.1%
近畿	2016 年	177,594		172,597		176,302		－	
	2018 年	184,322	3.8%	184,084	6.7%	166,040	▲5.8%	219,153	－
中国	2016 年	193,975		189,165		173,228		－	
	2018 年	201,265	3.8%	206,961	9.4%	163,292	▲5.7%	－	－
四国	2016 年	139,530		139,530		－		－	
	2018 年	166,695	19.5%	123,878	▲11.2%	185,045	－	－	－
九州	2016 年	186,550		180,438		178,939		223,629	
	2018 年	194,652	4.3%	201,436	11.6%	146,963	▲17.9%	275,275	23.1%
沖縄	2016 年	143,941		143,941		－		－	
	2018 年	245,016	70.2%	245,016	70.2%	－	－	－	－
全国	2016 年	180,155		171,345		180,874		207,238	
	2018 年	192,020	6.6%	196,658	14.8%	171,032	▲5.4%	230,019	11.0%

(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の傾向とまとめた(表 6)。注文建築においては、木造軸組工法が 10%を超える大幅上伸となり、建売建築においては 2×4・2×6 工法が 20%を超える大幅下落となった。

表 6　供給方式別の総工事費平均単価　(単位：円/㎡)

工法	調査年	注文建築		建売建築		借家	
		総工事費単価	変動率	総工事費単価	変動率	総工事費単価	変動率
全工法	2016 年	183,863		145,595		190,176	
	2018 年	198,519	8.0%	135,525	▲6.9%	－	－
木造軸組工法	2016 年	179,697		138,461		164,835	
	2018 年	202,499	12.7%	140,340	1.4%	－	－
2×4・2×6工法	2016 年	187,595		160,300		215,517	
	2018 年	178,667	▲4.8%	127,097	▲20.7%	－	－
プレハブ工法	2016 年	233,143		－		－	
	2018 年	230,019	▲1.3%	－	－	－	－

４．科目単価の傾向

(1)概要

科目別に集計を行い、2016年調査の統計値と比較を行った(表 7)。冷暖房・換気設備、省エネルギー設備は、すべての統計値において上伸傾向を示し、仕上、住宅設備、ガス設備、諸経費率は、すべての統計値において下落傾向を示した。特に冷暖房・換気設備と諸経費率については、平均値で10%を超える上伸率となり、ガス設備については、平均値で20%を超える下落率となった。

表 7　科目単価の傾向　(単位：円/㎡)

科目	区分	全工法						
		標本数	最小値	25%値	中央値	平均値	75%値	最大値
仮設	2016 年	457 件	1,200	3,999	5,297	5,627	6,944	13,419
	2018 年	418 件	943	3,784	5,471	5,704	7,338	13,414
	変動率	－	▲21.4%	▲5.4%	3.3%	1.4%	5.7%	▲0.0%
基礎	2016 年	444 件	5,073	10,811	13,501	14,502	17,403	30,245
	2018 年	422 件	4,748	11,320	14,201	15,609	18,895	34,514
	変動率	－	▲6.4%	4.7%	5.2%	7.6%	8.6%	14.1%
躯体	2016 年	467 件	10,615	30,758	40,133	43,709	53,003	107,793
	2018 年	417 件	16,039	31,932	41,879	45,027	55,301	103,643
	変動率	－	51.1%	3.8%	4.4%	3.0%	4.3%	▲3.9%
屋根	2016 年	444 件	1,203	4,249	5,603	6,002	7,363	17,065
	2018 年	414 件	1,182	4,314	5,944	6,445	8,174	15,892
	変動率	－	▲1.7%	1.5%	6.1%	7.4%	11.0%	▲6.9%
金属製建具	2016 年	435 件	1,045	7,491	9,867	10,997	13,199	114,761
	2018 年	421 件	3,773	8,004	9,767	10,516	12,548	27,834
	変動率	－	261.0%	6.8%	▲1.0%	▲4.4%	▲4.9%	▲75.7%
木製建具	2016 年	396 件	1,035	3,776	5,498	6,193	7,520	23,067
	2018 年	389 件	1,365	4,194	5,594	6,032	7,129	15,414
	変動率	－	31.8%	11.1%	1.8%	▲2.6%	▲5.2%	▲33.2%
防水	2016 年	345 件	80	794	1,261	1,774	1,995	19,223
	2018 年	315 件	74	757	1,266	1,621	2,067	9,722
	変動率	－	▲6.9%	▲4.7%	0.4%	▲8.6%	3.6%	▲49.4%
仕上	2016 年	461 件	13,024	32,165	44,181	45,344	55,368	130,375
	2018 年	421 件	11,819	29,776	38,730	43,183	53,934	119,188
	変動率	－	▲9.2%	▲7.4%	▲12.3%	▲4.8%	▲2.6%	▲8.6%
住宅設備	2016 年	451 件	3,047	8,481	11,402	12,393	14,927	97,981
	2018 年	429 件	1,790	8,127	10,474	11,182	13,496	28,247
	変動率	－	▲41.2%	▲4.2%	▲8.1%	▲9.8%	▲9.6%	▲71.2%
建築その他	2016 年	133 件	205	1,263	3,069	5,304	5,415	63,282
	2018 年	231 件	244	3,164	6,686	8,371	12,034	28,103
	変動率	－	19.1%	150.5%	117.9%	57.8%	122.3%	▲55.6%
電気設備	2016 年	460 件	2,563	5,809	7,710	8,171	9,911	41,524
	2018 年	427 件	2,020	6,979	9,116	9,441	11,515	33,913
	変動率	－	▲21.2%	20.1%	18.2%	15.5%	16.2%	▲18.3%
給排水設備	2016 年	460 件	999	6,741	9,292	9,953	12,466	25,167
	2018 年	415 件	2,083	6,796	9,139	9,543	12,091	20,333
	変動率	－	108.6%	0.8%	▲1.6%	▲4.1%	▲3.0%	▲19.2%
ガス設備	2016 年	198 件	1,041	2,597	3,824	4,444	5,522	15,643
	2018 年	139 件	351	2,032	2,970	3,361	4,184	4,581
	変動率	－	▲66.3%	▲21.7%	▲22.3%	▲24.4%	▲24.2%	▲70.7%
冷暖房換気設備	2016 年	356 件	122	1,272	3,550	4,322	5,951	15,032
	2018 年	359 件	142	1,763	4,114	4,922	7,537	17,624
	変動率	－	15.9%	38.6%	15.9%	13.9%	26.7%	17.2%
昇降機設備	2016 年	3 件	5,724	6,133	6,542	9,882	11,961	17,381
	2018 年	6 件	4,862	6,175	9,640	9,339	12,609	13,271
	変動率	－	▲15.1%	0.7%	47.4%	▲5.5%	5.4%	▲23.6%
省エネ設備	2016 年	142 件	1,490	2,543	4,245	7,919	12,374	30,930
	2018 年	77 件	1,576	8,526	11,481	13,045	15,873	32,071
	変動率	－	5.8%	235.2%	170.5%	64.7%	28.3%	3.7%
設備その他	2016 年	38 件	1,337	2,027	3,109	3,104	3,870	5,755
	2018 年	31 件	1,235	2,235	2,889	3,223	3,907	5,954
	変動率	－	▲7.7%	10.3%	▲7.1%	3.8%	1.0%	3.5%
諸経費率	2016 年	360 件	1.1%	4.7%	8.0%	8.7%	11.3%	27.0%
	2018 年	375 件	1.0%	4.2%	6.8%	7.8%	10.5%	22.2%
	変動率	－	▲11.8%	▲10.1%	▲14.7%	▲10.3%	▲7.0%	▲17.6%
出精値引率	2016 年	205 件	0.0%	0.4%	2.6%	3.9%	6.7%	13.6%
	2018 年	181 件	0.0%	0.3%	1.4%	2.5%	3.3%	11.4%
	変動率	－	▲1213.3%	▲32.6%	▲43.9%	▲35.6%	▲50.1%	▲16.0%

５．設計費の傾向

(1)設計費の計上方法

設計費が工事費に含まれているか集計した結果、工事費に含むが 6 割以上となった(図 33)。

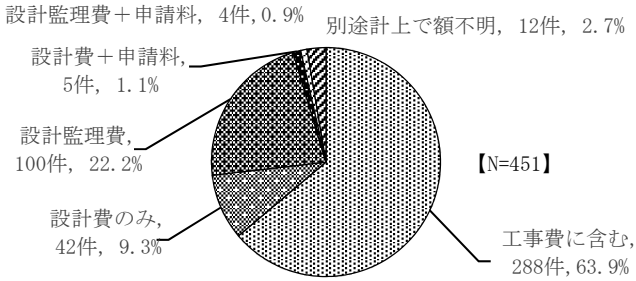

図 33　設計費の計上方法

(2)設計費の分布

工事費とは別に計上された設計費の分布の傾向をまとめた(図 34)。最頻価格帯は 50～60 万円となり、最小値は 72,120 円、中央値は 490,000 円、平均値は 568,593 円、最大値は 1,500,000 円となった。

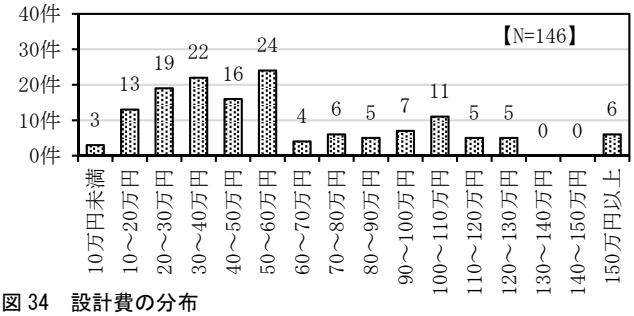

図 34　設計費の分布

(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分布の傾向をまとめた(図 35)。全工法における最頻価格帯は 2,000～3,000 円/㎡となり、最小値は 907 円/㎡、中央値は 3,732 円/㎡、平均値は 4,593 円/㎡、最大値は 12,108 円/㎡となった(表 8)。

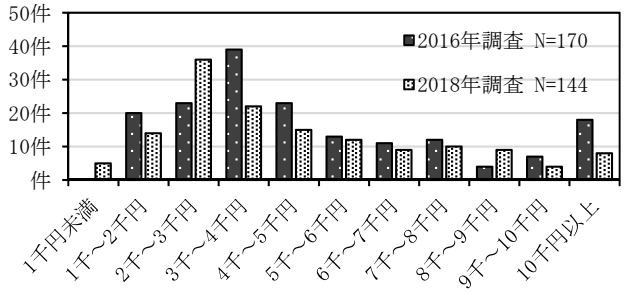

図 35　設計費単価の分布

表 8　工法別の設計費単価　(単位：円/㎡)

集計値	全工法		木造軸組工法		2×4・2×6		プレハブ	
	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査
最小値	873	907	873	1,165	900	907	－	2,000
中央値	4,350	3,732	4,348	3,732	3,472	3,078	－	3,004
平均値	5,168	4,593	4,893	4,767	3,935	3,729	－	4,506
最大値	13,817	12,108	12,838	12,108	10,046	8,354	－	8,697

(4) 設計者属性による設計費の傾向

平均設計費単価は、全工法の設計事務所の設計費単価は 5,753 円/㎡であったのに対し、施工会社の設計費単価は 4,525 円/㎡となった(表 9)。

表 9　設計者属性による設計費単価

設計者属性	区分	全工法		木造軸組工法		2×4・2×6 工法	
		2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査
設計事務所	標本数	14 件	11 件	11 件	6 件	2 件	5 件
	設計費単価	6,790	5,753	8,093	5,089	3,458	6,550
施工会社	標本数	156 件	129 件	106 件	94 件	34 件	23 件
	設計費単価	5,007	4,525	4,561	4,747	3,963	3,116

(5) 設計者と供給方法および工法の関係

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(表 10)。施工会社における設計費率は、木造軸組工法、2×4・2×6 工法ともに 2016 年調査から下落していることが分かった。

表 10　設計者と供給方式のクロス集計

工法	区分	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	
		2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査	2016 年調査	2018 年調査
全工法	有効標本数	19 件	10 件	1 件	1 件	135 件	113 件	23 件	16 件
	設計費単価	12,211	5,773	3,083	5,555	5,318	4,754	4,273	2,909
	総工事費単価	199,251	214,384	100,012	147,012	179,169	191,745	141,617	135,113
	設計費率	6.1%	2.7%	3.1%	3.8%	3.0%	2.5%	3.0%	2.2%
木造軸組工法	有効標本数	17 件	5 件	1 件	1 件	90 件	84 件	18 件	10 件
	設計費単価	13,241	4,996	3,083	5,555	4,928	4,951	4,699	3,037
	総工費単価	204,257	214,837	100,012	146,966	173,341	195,538	141,098	139,805
	設計費率	6.5%	2.3%	3.1%	3.8%	2.8%	2.5%	3.3%	2.2%
2×4・2×6工法	有効標本数	2 件	5 件	0 件	0 件	40 件	17 件	4 件	6 件
	設計費単価	3,458	6,550	－	－	6,237	3,264	3,169	2,696
	総工事費単価	156,705	198,740	－	－	184,456	174,805	133,458	128,313
	設計費率	2.2%	3.3%	－	－	3.4%	1.9%	2.4%	2.1%
プレハブ工法	有効標本数	0 件	0 件	0 件	0 件	0 件	9 件	0 件	0 件
	設計費単価	－	－	－	－	－	4,909	－	－
	総工事費単価	－	－	－	－	－	220,001	－	－
	設計費率	－	－	－	－	－	2.2%	－	－

6．まとめ

2016 年調査と異なる傾向が見られた項目についてとりまとめた。

(1) エネルギー供給方法

2016 年調査では、ガス・電気併用が 47.7%、オール電化が 49.6%とほぼ同率であったが、今回調査では、ガス・電気併用が 40.6%、オール電化が 59.4%となり、オール電化が約 10%も増加した。これは、東日本大震災以降、激減したオール電化住宅の需要が復活傾向にあるからであると見られる。

(2) 延床面積

2016 年調査の最頻値帯 110～120 ㎡に対し、今回調査では、100～110 ㎡が最頻値帯となり、若干ながら延床面積が縮小傾向にあることが示された。これは、核家族化や少子高齢化による世帯構成人数の減少や、子供の独立後を見据えたコンパクト仕様の住宅の増加等により、延床面積が縮小傾向にあるためと考えられる。

(3) 地上階数

今回調査では、2016 年調査では挙がらなかった 4 階建ての標本が 1 件あった。従来から 4 階建ての建築実績はあったであろうが、本調査の対象となることはなかった。現在では、強度と耐火性能を高める特殊加工を施した木材により、2000 年改正の建築基準法に適合した 4 階建て木造住宅も建てられるようになっている。用途地域による建ぺい率や容積率、高さ制限といった様々な法規制の範囲内となるが、今後、木造 4 階建ての個人住宅も徐々に増えていくものと考えられる。

(4) 総工事費単価

全工法における総工事費単価の傾向は、2016 年調査では、16 万円以上 18 万円未満が最頻値であったが、今回調査では、20 万円以上 22 万円未満が 17.6%を占めて最頻値となり、上伸傾向が見られた(表 4)。割合を占める上位 3 つの価格帯で比較をしても、全体的に高値方向にシフトしているのが分かった(図 25)。これは、近年の建設労働者の不足による人件費の増加が大きく影響していると思われる。

(5) 設計費単価

全工法における設計費単価の傾向は、2016 年調査では 3,000 円以上 4,000 円未満が最頻値だったが、今回調査では、2,000 円以上 3,000 円未満が最頻値となり、下落傾向が見られた(図 35)。ただし、図 33 のとおり、設計費は工事費に含むと回答した標本が 63.9%を占めており、半数以上が設計費を別途計上していない。そのため、この集計結果だけで設計費の傾向を表している訳ではないことを留意いただきたい。

7．おわりに

本調査では、多くの方々のご理解とご協力により、貴重な情報を得ることができた。これらのデータにより、多様な建築工事費、設計費に関する詳細な分析が可能になり、個人住宅の建築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