建設物価 建築費指数®の概要

１．建築費指数とは

建設物価 建築費指数(以下、「建築費指数」という)は、建物を建築する際の工事価格の変動を明らかにすることを目的に作成されている“建築工事に関する物価指数”である。

物価としての建築費を時点間や地域間で比較することや、建築費の動向を時系列的に観察することが可能となる。

２．建築費指数の構成

（１）建築費指数の体系

建築費は一般管理費や利益など、建築費を構成する一切の費用を含む契約工事額として把握されるほか、工事原価・純工事費・建築純工事費・設備純工事費など、いくつかの段階で捉えることができる。このため、建築費指数では、**図－１**に示すとおり、契約工事額以外の各段階の建築費に対する指数を算出している。

東京の代表的な４建物種類(集合住宅 RC・事務所 S・工場 S・住宅 W)は、①工事原価指数から⑪空調設備工事費指数までの 11 指数を公表している。

その他の建物種類は、①工事原価指数～④設備工事費指数の４指数のみを公表している

（２）建築費指数の種類

建築費指数には、「地域指数」と「都市間格差指数」があり、その構成は**図－２**に示すとおりである。

① 地域指数

建築費の動向を各都市別に 2015 年＝100 として表したものである。

地域指数のうち、東京の価格データを用いて算出した指数を「標準指数」とし、東京以外の各都市の価格データを用いて算出した指数を「都市別指数」としている。

標準指数は、非木造建物 15 種類・木造建物１種類の建物種類の指数と、構造別平均３種類の指数を算出して公表している。

都市別指数は、札幌・仙台・新潟・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡の９都市(以下、「主要９都市」という)について、非木造建物５種類・木造建物１種類の建物種類の指数と、構造別平均３種類の指数を算出して公表している。

なお、構造別平均の指数とは、非木造建物の指数を「建築着工統計(国土交通省)」の工事費予定額の結果を用いて、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)、鉄筋コンクリート造(RC)、及び鉄骨造(S)の３種類に統合したものである。

② 都市間格差指数

各年の東京＝100 として、東京に対する各都市の格差を表したものである。主要９都市について、非木造建物５種類・木造建物１種類の建物種類の指数と、構造別平均３種類の指数を、年に１回、年平均指数として算出して公表している。

東京の代表的な４建物種類のみ①～⑪を公表
その他は①～④のみ公表

① 工事原価指数

② 純工事費指数

③ 建築純工事費指数

④ 設備工事費指数

⑤ 仮設工事費指数

⑥ 土工・地業工事費指数

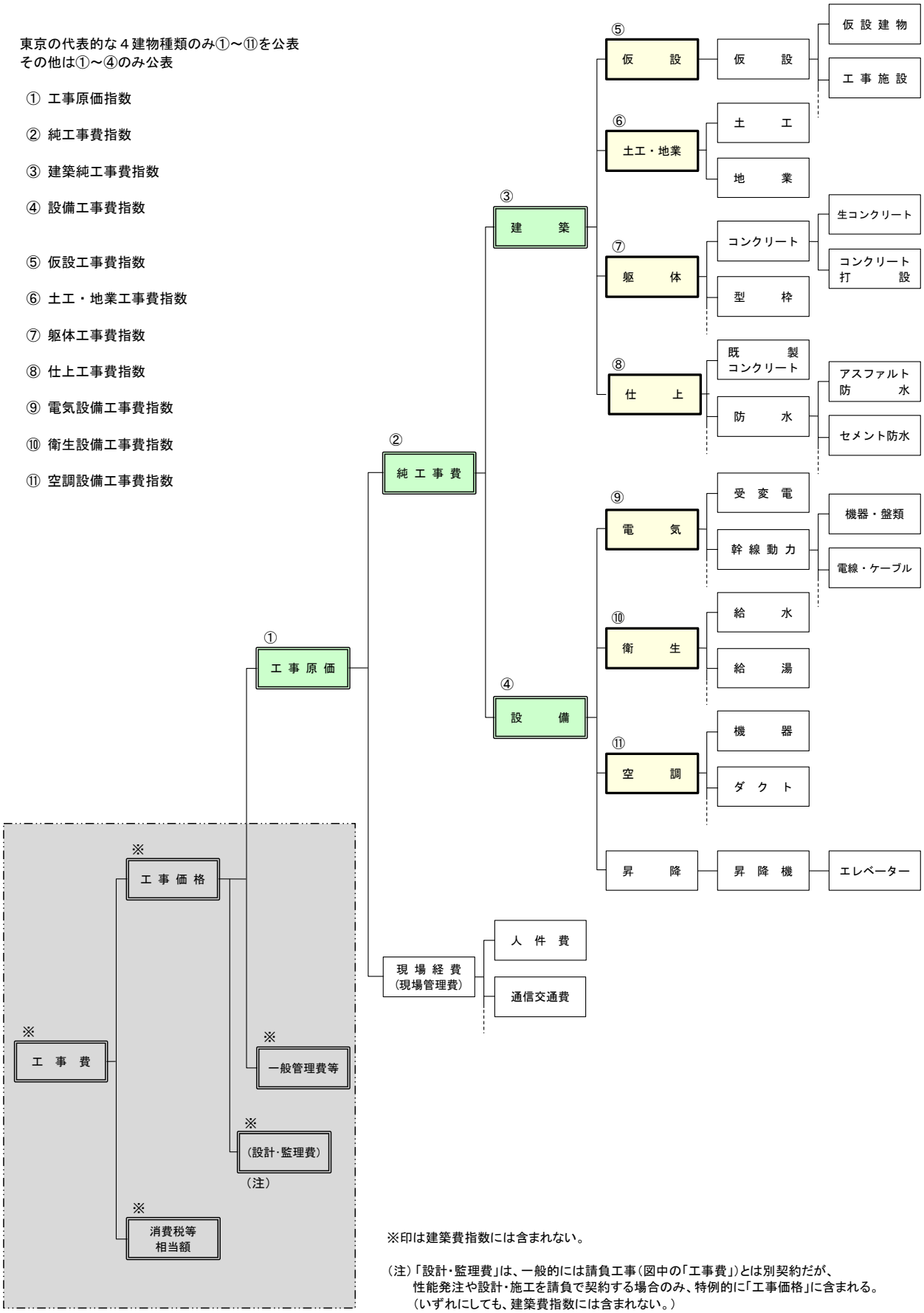
⑦ 躯体工事費指数

⑧ 仕上工事費指数

⑨ 電気設備工事費指数

⑩ 衛生設備工事費指数

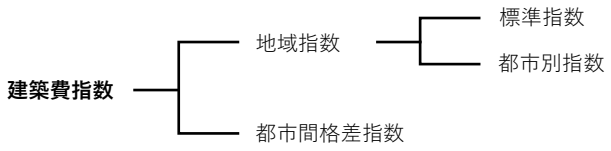
⑪ 空調設備工事費指数



※印は建築費指数には含まれない。

（注）「設計・監理費」は、一般的には請負工事（図中の「工事費」）とは別契約だが、
性能発注や設計・施工を請負で契約する場合のみ、特例的に「工事価格」に含まれる。
（いずれにしても、建築費指数には含まれない。）

図－１．建築費指数の体系



図－２．建築費指数の種類

３．建築費指数の作成方法

（１）建築費指数の算式

建築費指数は、建物の建築工事費のうち、工事原価を構成する各費目・細目等の工事費のウエイト((２）①参照)と、各費目・細目等に対応させた価格指数((２）②参照)を用いて、以下のラスパイレス算式によって算出している。

$$I_t = \sum_{i=1}^{n} W_0^i \cdot U_t^i$$

I……建築費指数　　0……基準時
W……細目ウエイト　　t……比較時
U……細目価格指数　　i……各細目

ただし、上記の算出によるものは、**図－１**における⑤～⑪の指数であり、①～④の指数は⑤～⑪の指数を各費目の工事費に占めるウエイトにより総合することによって求められる、いわば積上げ指数である。例えば、③建築純工事費指数は、以下の算式で求められる。

③建築純工事費指数＝(⑤仮設工事費指数×仮設ウエイト)＋(⑥土工地業工事費指数×土工地業ウエイト)
＋(⑦躯体工事費指数×躯体ウエイト)＋(⑧仕上工事費指数×仕上ウエイト)

なお、現場経費と昇降については、単独の指数としては公表しないが、他の指数と同様の計測を行い、現場経費は①工事原価指数に、昇降は④設備工事費指数に反映されている。

（２）使用データ

建築費指数の計算に用いる各使用データの詳細は以下のとおりである。

① ウエイト

ウエイト設定に使用したデータは、非木造科目については「JBCI(ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)」2015 年着工データを使用し、木造科目と細目(非木造・木造とも)については、「平成 27 年(2015 年)建築工事費内訳調査結果(国土交通省)」や、別途収集した資料を使用した。

「JBCI(ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)」
当会の総合研究所が非木造建築を対象に 1999 年から実施している契約価格をベースにした工事費調査の情報。全国の施工会社・設計事務所・発注機関を対象に建物概要と契約時の科目別工事金額を調査し、工事と建物の規模等との分析結果を「JBCI」として発表している。

② 価格指数

細目は、工事費に占めるウエイトの大きいものや、各建物種類に共通して使用頻度の高いものを代表細目として、218 品目を選定した。これらの細目の価格は、『月刊 建設物価』や『季刊 建築コスト情報』に

掲載されるものを採用し、2015 年基準(2015 年＝100)で指数化して使用する。また、代表細目はほとんどが材工共の施工単価であるので、これに応じた価格抽出を行っている。

会誌に掲載している各資材価格や工事費は、その会誌号数の示す月（例えば 4 月号。以下（）は例示）の前月 10 日（3 月 10 日）までに得られた調査結果である。前月分の指数（3 月分指数）は、当該月の会誌（4 月号）に掲載している調査結果をもとに算出している。

例）　建設物価 4 月号・建築コスト情報春号に掲載された価格情報
　　＝ 3 月 10 日までに得られた調査情報
　　＝ 建築費指数 3 月分の計算に使用
　　＝ 指数は 4 月 10 日頃に当会 HP にて公表

なお、『月刊 建設物価』では消費税抜きの価格を掲載していることから、建築費指数も消費税は含まない。また、一部、官公庁公表の諸統計などの結果も用いている。

（3）建築費指数の作成地域

都道府県庁所在地の都市を対象地域としている。前述のとおり、標準指数は東京である。都市別指数と都市間格差指数は、主要 9 都市の指数を作成して公表している。

（4）基準年及び改定

建築費指数は基準年を 2015 年(平成 27 年)としており、2015 年＝100 とした指数である。

また、基準年は建物の仕様や規格が時代によって変化することから、できるだけ実態に合った指数とするため、約 5 年ごとに改定する。

（5）建築費指数の変動に対する細目寄与度

建築費指数の算出のほかに、建築費指数の変動の要因を把握できるように、各細目の寄与度を算出している。ここでいう細目寄与度とは、建築費指数の変動分のうち、例えば鋼材がどれだけ上昇させたか、あるいは生コンクリートがどれだけ上昇させたか等、建築費の変動に対する細目の純工事費への影響度合いを、2015 年比、前年同月比及び前月比について算出するものである。

なお、この寄与度は、代表的な 4 建物種類の主要 21 細目についてのみ公表している。

（6）その他の特別な取扱い

① 仮設工事

仮設工事は、総合(共通)仮設と直接仮設の合計とした。仮設工事は、その性格上、建物によりばらつきが大きい費目であるため、設備工事費の大小による仮設工事費率の変化を考慮したウエイトとしている。

② 現場経費

現場経費は、人件費(作業所の従業員給料・手当等)、事務用品費、設計費、通信・交通費、金融・保険料等に区分し、「毎月勤労統計(厚生労働省)」、「企業向けサービス価格指数(日本銀行)」、「消費者物価指数(総務省)」などを用いて算出している。現場経費も仮設工事同様にばらつきの大きい費目であるため、会計関係及び諸経費関係等の資料も参考にしてウエイトを算出している。