

建設物価 建築費指数[®]

2015年基準改定について

総合研究所 経済研究課

1. 改定の趣旨

建築費指数は、建物を建築する際の工事価格の動向を、用途・構造別に把握することを目的に作成しており、ある時点と別の時点での工事価格がどのように変化したかを示している。しかしながら、時代とともに新しい資材への代替や、新工法等の出現により、業界のトレンドは変化していくため、指数の基準となる時点（基準年）を定期的に見直す必要がある。

前回の基準年の見直しから4年半を経過した今般、指数作成の基礎資料の一つである「平成27年建設部門分析用産業連関表（国土交通省）」に合わせて、基準年を平成23年（2011年）から平成27年（2015年）へ改定し、指数の構成品目の見直しと投入構造を表すウエイトの更新を行った。

2. 主な改定点

(1) 基準時およびウエイト算定年次の改定

基準時およびウエイト算定年次を平成23年（2011年）から平成27年（2015年）に改めた。

(2) 指数種類（指数系列）の変更

建築費指数の指数種類は、標準指数（東京）、構造別平均指数、モデル指数、都市別指数、都市間格差指数から構成されていたが、平成27年（2015年）基準より、統廃合を行い、図1のとおりとした。

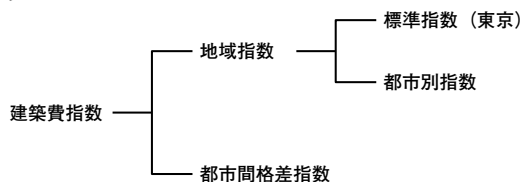


図1 建築費指数の種類

①構造別平均指数について

建物種類の一つとして標準指数（東京）、都市別指数にそれぞれ統合した。

なお、旧基準と同様に、非木造の3種類（SRC、RC、S）を作成した（表1参照）。

②モデル指数について

モデル指数は廃止とした（表1参照）。

(3) 接続指数の拡充

旧基準では接続指数は年平均値のみの作成であったが、月次の接続指数を平成23年（2011年）1月まで遡って作成した。（一部は、平成7年（1995年）1月まで遡って作成した。）

(4) 指数計算のための細目データの見直し

細目データは、当会発行の「月刊 建設物価」や「季刊 建築コスト情報」の掲載価格を使用して、平成27年（2015年）平均＝100で指数化している。これらは、工事費に占めるウエイトの大きいもの、各建物種類に共通して使用頻度が高いものを代表細目として、218品目を選定した。

(5) ウエイト

非木造科目ウエイトについては、「JBCI（ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション）」のデータを使用した。木造科目ウエイトと、科目ウエイトの内訳となる細目ウエイトは、「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。非木造の主な建物の平成27年（2015年）のウエイトは表2のとおりである。

「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、工事費と建物規模等との分析結果を「JBCI」にて発表している。新基準には、平成27年（2015年）着工データを使用。

3. 公表する指数の種類

(1) 地域指数

①標準指数（東京）

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ている。

建物を用途、構造によって分類した19建物種類の指数と、それらを「2015年建築着工統計（国土交通省）」工事費予定額の金額ウエイトで鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）、鉄筋コンクリート造（RC）、鉄骨造（S）の3種類に分類、統合した構造別平均指数を合わせた22建物種類のうち、集合

住宅（SRC）、事務所（SRC）、学校（SRC）を除く19建物種類を公表とした（表1参照）。

②都市別指数

主要9都市（札幌、仙台、新潟、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡）について、非木造5建物種類、木造1建物種類、構造別平均3建物種類の9建物種類を公表とした（表1参照）。

(2) 都市間格差指数

各年の東京=100として、東京に対する各年の格差を示す都市間格差指数は、主要9都市について

表1 建築費指数の種類（指数系列）と公表する指数の変更

指数種類	2011年基準					→	2015年基準					指数種類
	建物番号	用途	構造	基準時	公表		建物番号	用途	構造	基準時	公表	
標準指数・都市別指数	1	集合住宅	SRC	2011年		→	1	集合住宅	SRC	2015年	※非公表	標準指数・都市別指数
	2	集合住宅	RC	2011年		→	2	集合住宅	RC	2015年		
	3	集合住宅	S	2011年	標準指数のみ	→	3	集合住宅	S	2015年	標準指数のみ	
	4	事務所	SRC	2011年		→	4	事務所	SRC	2015年	※非公表	
	5	事務所	RC	2011年		→	5	事務所	RC	2015年		
	6	事務所	S	2011年		→	6	事務所	S	2015年		
	7	店舗	RC	2011年	標準指数のみ	→	7	店舗	RC	2015年	標準指数のみ	
	8	店舗	S	2011年	標準指数のみ	→	8	店舗	S	2015年	標準指数のみ	
	9	医院	RC	2011年	標準指数のみ	→	9	医院	RC	2015年	標準指数のみ	
	10	病院	RC	2011年	標準指数のみ	→	10	病院	RC	2015年	標準指数のみ	
	11	老人福祉施設	RC	2011年	標準指数のみ	→	11	老人福祉施設	RC	2015年	標準指数のみ	
	12	ホテル	RC	2011年	標準指数のみ	→	12	ホテル	RC	2015年	標準指数のみ	
	13	体育館	RC	2011年	標準指数のみ	→	13	体育館	RC	2015年	標準指数のみ	
	14	体育館	S	2011年	標準指数のみ	→	14	体育館	S	2015年	標準指数のみ	
	15	学校	SRC	2011年	標準指数のみ	→	15	学校	SRC	2015年	※非公表	
	16	学校	RC	2011年		→	16	学校	RC	2015年		
	17	工場	S	2011年		→	17	工場	S	2015年		
	18	倉庫	S	2011年	標準指数のみ	→	18	倉庫	S	2015年	標準指数のみ	
	19	住宅	W	2011年		→	19	住宅	W	2015年		
平均指数	20	構造別平均	SRC	2011年		→	20	構造別平均	SRC	2015年		
	21	構造別平均	RC	2011年		→	21	構造別平均	RC	2015年		
	22	構造別平均	S	2011年		→	22	構造別平均	S	2015年		
モデル指数	23	大学実習棟	RC	2011年10月		}	廃止					
	24	店舗付住宅	S	2012年10月								
	25	小学校（教室棟）	RC	2013年10月								
	26	総合保育施設	RC	2014年10月								
	27	ホテル	S	2016年10月								
	28	店舗・事務所付マンション	RC/S	2017年04月								
	29	店舗付集合住宅	RC/S	2015年04月								
	30	事務所ビル	S/SRC	2013年04月								
	31	事務所・店舗ビル	RC	2014年04月								
	32	化学製品工場	S	2016年04月								
	33	低層集合住宅	RC	2012年04月								
	34	事務所ビル	SRC	2011年04月								
	35	小劇場付ワンルームマンション	RC	2009年04月								
36	体育館	RC/S	2010年04月									
37	大学（情報系）	SRC	2008年04月									
38	大規模倉庫	RC	2007年04月									
39	店舗	S	2006年04月									
40	総合病院	RC	2003年05月									
41	図書館	RC	2004年05月									

平成27(2015)年平均=100

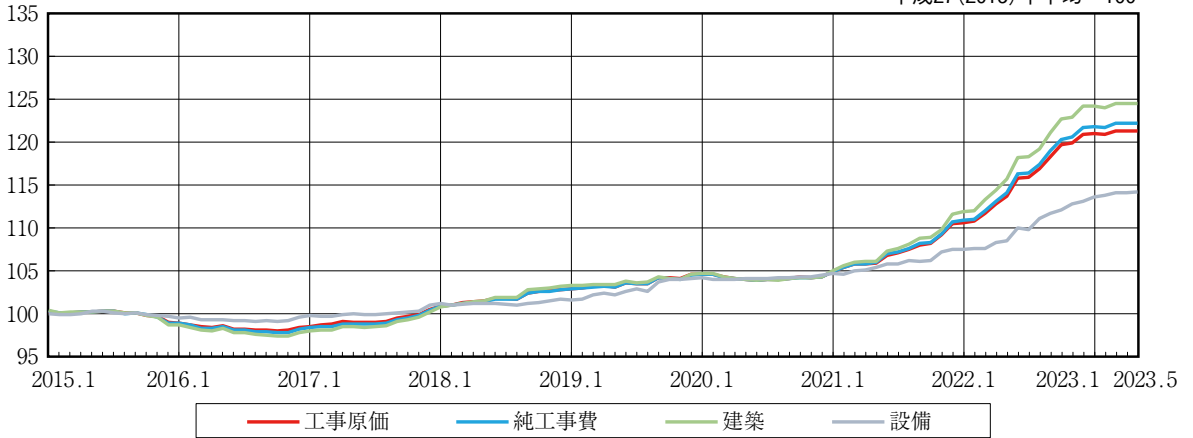


図2 建築費指数の推移 標準指数 (東京) 集合住宅 RC

平成27(2015)年平均=100

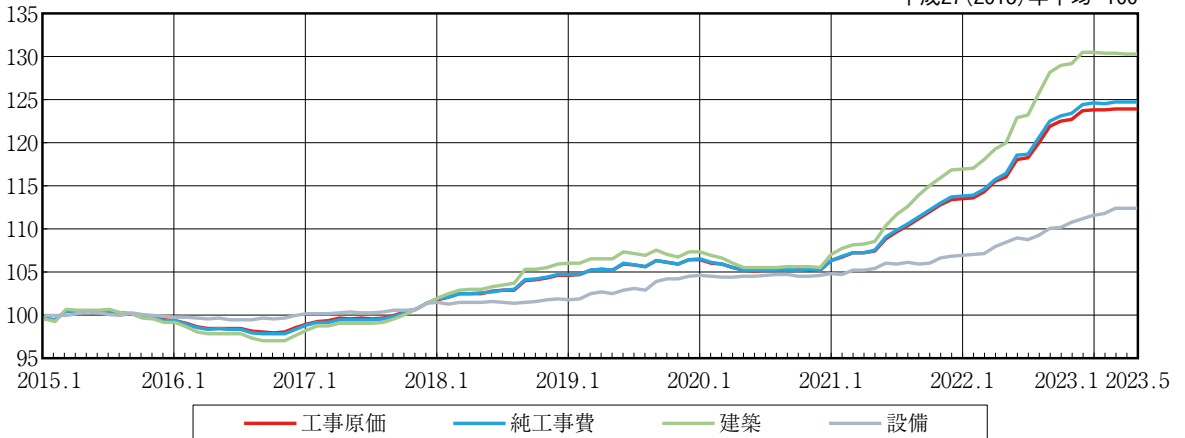


図3 建築費指数の推移 標準指数 (東京) 事務所 S

平成27(2015)年平均=100

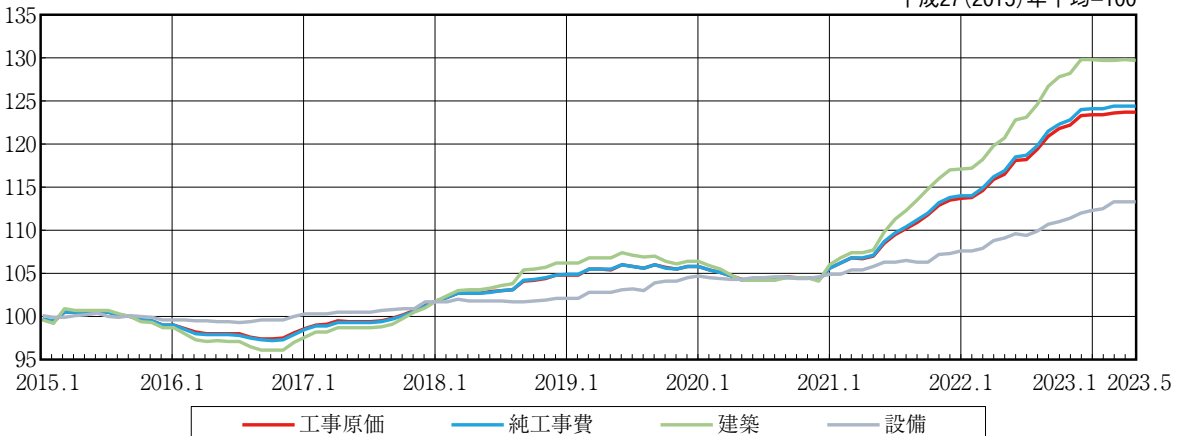


図4 建築費指数の推移 標準指数 (東京) 工場 S

表2 主な建物の平成27年(2015年)のウエイト

建物番号	2	6	17
用途	集合住宅	事務所	工場
構造	RC	S	S
[工事原価]	1.0000	1.0000	1.0000
1. 純工事費	0.9377	0.9514	0.9530
2. 現場経費	0.0623	0.0486	0.0470
[純工事費]	1.0000	1.0000	1.0000
1. 建築	0.7757	0.6877	0.6741
2. 設備	0.2243	0.3123	0.3259
[建築]	1.0000	1.0000	1.0000
1. 仮設	0.1066	0.0954	0.1083
2. 土工	0.0389	0.0403	0.0382
3. 地業	0.0644	0.0389	0.0760
4. コンクリート	0.0905	0.0408	0.0651
5. 型枠	0.1315	0.0220	0.0361
6. 鉄筋	0.1153	0.0332	0.0547
7. 鉄骨	0.0037	0.2649	0.3226
8. 既製コンクリート	0.0066	0.0448	0.0239
9. 防水	0.0200	0.0155	0.0151
10. 石工	0.0083	0.0111	0.0005
11. タイル	0.0270	0.0067	0.0019
12. 木工	0.0445	0.0148	0.0045
13. 金属	0.0480	0.0894	0.0543
14. 左官	0.0297	0.0102	0.0130
15. 木製建具	0.0203	0.0028	0.0057
16. 金属製建具	0.0587	0.0936	0.0695
17. ガラス	0.0143	0.0256	0.0055
18. 塗装・吹付	0.0126	0.0088	0.0151
19. 内外装	0.0747	0.0838	0.0692
20. 仕上ユニット	0.0844	0.0445	0.0208
21. カーテンウォール	0.0000	0.0129	0.0000
[建築(再掲)]	1.0000	1.0000	1.0000
1. 仮設	0.1066	0.0954	0.1083
2. 土工・地業	0.1033	0.0792	0.1142
3. 躯体	0.3410	0.3609	0.4785
4. 仕上	0.4491	0.4645	0.2990
[設備]	1.0000	1.0000	1.0000
1. 電気	0.3708	0.4022	0.4497
2. 衛生	0.4433	0.1931	0.2107
3. 空調	0.1218	0.3462	0.3255
4. 昇降	0.0641	0.0585	0.0141

て、都市別指数と同様に、非木造5建物種類、木造1建物種類、構造別平均3建物種類の9建物種類を公表とした。

4. 旧基準指数との接続

平成27年(2015年)基準の建築費指数は平成27年(2015年)1月以降の指数を作成している。それより過去に遡って、長期時系列で比較するためには、旧基準で作成した指数に係数を乗じて2015年平均指数が100となるよう換算する必要がある。

これを接続指数という。接続指数は、標準指数と都市別指数について、公表開始年まで遡って作成している。(標準指数は昭和55年(1980年)より作成、都市別指数は平成2年(1990年)より作成。)

■新旧基準指数の接続方法

昭和55年(1980年)基準指数を平成27年(2015年)基準に接続する場合は、次のとおりとなる。

$$\begin{aligned}
 \text{2015年基準} &= \text{1980年} \\
 \text{接続指数} &= \text{基準指数} \times \frac{100}{\text{1980年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{1985年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{1985年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{1990年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{1990年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{1995年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{1995年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{2000年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{2000年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{2005年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{2005年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{2011年平均指数}} \\
 & \quad \times \frac{100}{\text{2011年基準の}} \\
 & \quad \frac{100}{\text{2015年平均指数}}
 \end{aligned}$$

なお、建築費指数は、基準年ごとにウエイトや代表細目を更新して指数を算出しているため、上記の算式は、あくまで基準年が異なる指数を2015年=100となるように、単純に接続させたものである。接続指数を利用される場合は、この点に留意する必要がある。

建築費指数は、47都道府県の県庁所在都市で計算が可能である。非公表の指数の入手については、HP「建築費指数 詳細版データの有償提供」(https://www.kensetubukka.or.jp/business/so-ken/shisu/shisu_data/)をご覧ください。