1,2
January-February,2014

不動産マーケットレポート

建築費の上昇に関する動向 ・・・・・・・・2
経済トレンド･ウォッチ ・・・・・・・・・4
不動産市場トレンド･ウォッチ ・・・・・6
分譲および賃貸マンションの新設着工動向 ・8

■本レポートに関するお問い合わせ先■
みずほ信託銀行株式会社　不動産企画部
夏目　和宏　TEL.03-3274-9079（代表）

建築費の上昇に関する動向

景気が緩やかに回復しつつある中で、民間の住宅建設や設備投資等において増加あるいは持ち直しの動きがみられ、公共投資も堅調に推移しています（内閣府「月例経済報告 平成25年12月」）。建設需要が拡大する一方で、建設業就業者数が長期的に減少していることなどから技能労働者の不足感が強まっており、資材価格の上昇もあって、建築費の上昇傾向が強まっています。

●2013年以降、上昇傾向が強まった建築費

建築費は2012年以降全般に上昇しており、2013年に入り更に上昇傾向が強まっています。中でも住宅着工戸数の1/4［図表2］を占めるRC（鉄筋コンクリート）造の上昇幅が大きく、東京（主に23区）では2011年10月からの2年間で建築費指数が100.5から107.8（暫定値）へと7.3％上昇しました［図表3］。

主な都市別では、震災復興事業等に伴う建設需要の影響もあって仙台市で大きく上昇しているほか、東京（主に23区）の上昇幅も大きくなっています［図表4］。

●建築費の上昇理由

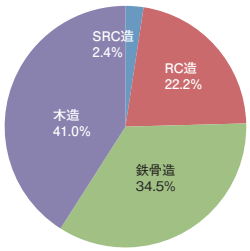
建築費が上昇しているのは、労務費と資材価格の上昇が主な原因で、その背景には型枠工等の技能労働者の不足、円安による輸入資材等の価格上昇、建設工事の受注増加などが挙げられます。

型枠工等の技能労働者不足と労務費の上昇

建設業の就業者数（雇用者と自営業主、家族従業者。いわゆる一人親方を含む。）は、1997年の平均685万人をピークに減少しており、直近の2012年は平均503万人でピーク比182万人減となりました［図表5］。東日本大震災の復旧･復興工事が始まった2011年以降は鉄筋コンクリートの躯体工事に必要な型枠工や鉄筋工の不足感が強まっており［図表6］、2011年初めから約2年で型枠工の賃金は東京で約4割上昇（2013年2月20日付 日本経済新聞朝刊）したとされます。

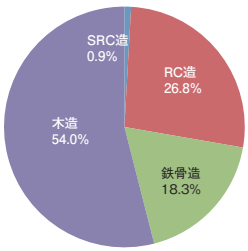
この結果、躯体工事費が2012年は11.2％上昇、全体

［図表1］新規着工建築物の構造別面積割合
（2008年度～2012年度の合計面積における割合）



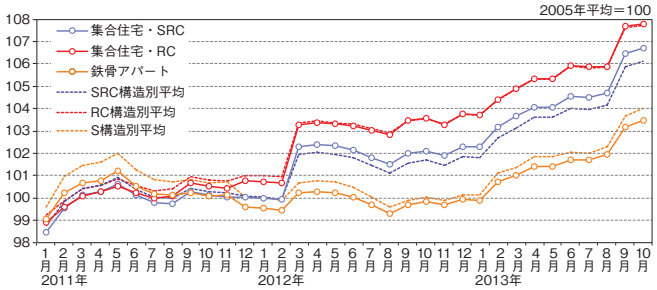
資料：国土交通省「建設着工統計調査」
（注）四捨五入のため、合計値は100％と一致しない。

［図表2］新規着工住宅の構造別戸数割合
（2008年度～2012年度の合計戸数における割合）



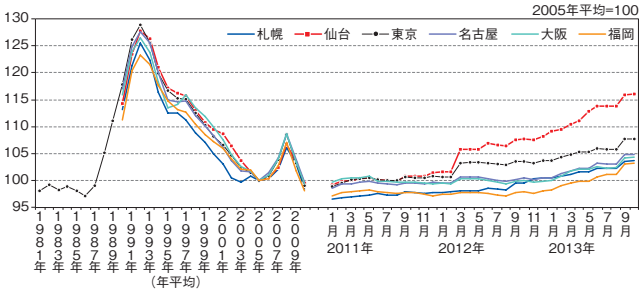
資料：国土交通省「建設着工統計調査」

［図表3］建築費指数（対象都市：東京）の推移



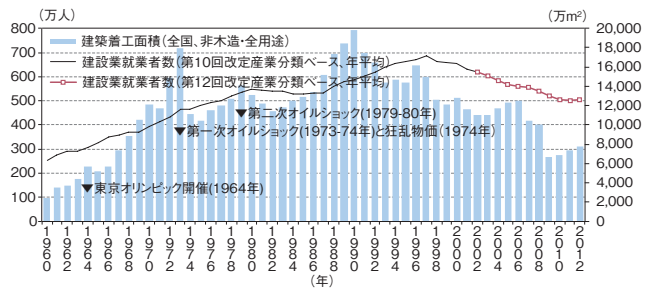
資料：一般財団法人 建設物価調査会「建築費指数」
（注）2013年9月と10月の値は暫定値。以下、建築費指数のデータについて同じ。

［図表4］建築費指数の推移（集合住宅･RC造の工事原価）



資料：一般財団法人 建設物価調査会「建築費指数」

［図表5］建設業就業者数の推移



資料：総務省「労働力調査」、国土交通省「建設着工統計調査」

の建築費を押し上げる結果となりました［図表7］。直近2013年10月も躯体工事費は前年同月比9.7％上昇しており、建築費は同じく4.1％上昇しています。

建設資材の価格上昇

円安による輸入材料価格の上昇や土木・建築工事の増加（後述）等を背景にして、建設資材価格が上昇しています。建設資材のうち建築用については、2013年1月の建設資材価格指数102.7（全国平均）が10月には108.5へと5.6％上昇しました［図表8］。東京での価格は同じく6.2％の上昇となりました。

工事受注額の増加

建設業就業者数が減少する中で、建築工事をはじめ工事受注額が急増しており、建設需給のひっ迫を促す要因となっています［図表9］。2013年1月から10月の建築工事の元請受注額は、2012年の同期実績に対して民間向けが21.5％、公共向けが19.0％増加しました。公共・土木工事も2013年以降の伸びが著しく、同じく18.8％の増加となっています。

●今後の価格動向を左右する要因

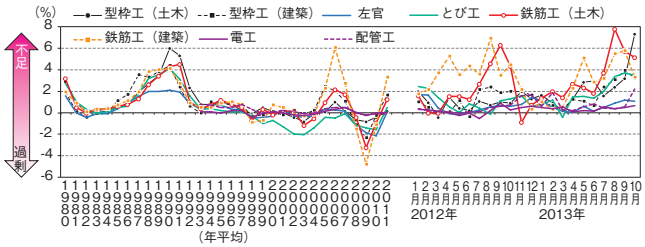
上述した建築費指数等は建築事業者の原価の水準を示すもので、原価以外の価格構成要素である一般管理費や利潤等は対象に含まれていません。このため、好況下で需給が引き締まると、これらの増大等を通じて建築費が上昇する可能性があります。

また、建設物価は消費者物価と大きく乖離することなく推移してきた面があります［図表10］。今後、デフレから脱し物価上昇が拡がると、伴って建設物価も上昇するとみられます。

建設需要については、2020年東京オリンピックの開催に向けて多くのインフラや競技関連施設等の整備が計画されており、景気回復基調を背景に民間建設も増加が見込まれています。建設業就業者数は、減少したとはいえ、現在の1.5倍の着工面積があった1970年代末と同等の人員が就業していることから、職種や地域などの異動を促進し技能労働者不足の解消を図ること等が建築費の安定化に寄与すると考えられます。

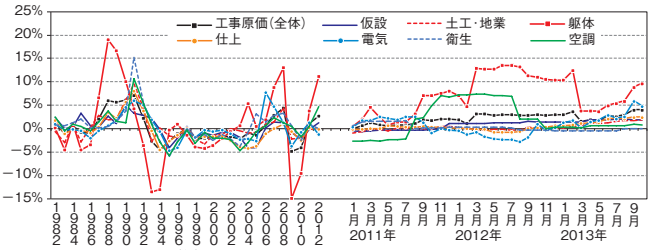
（都市未来総合研究所　平山 重雄）

［図表6］職種別・建設技能労働者過不足率の推移
（全国、原数値）



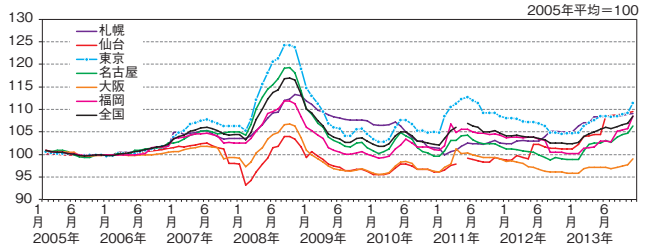
資料：国土交通省「建設労働需給調査」

［図表7］工事種類別建築費指数の対前年（同月）比
（東京・集合住宅・RC造）



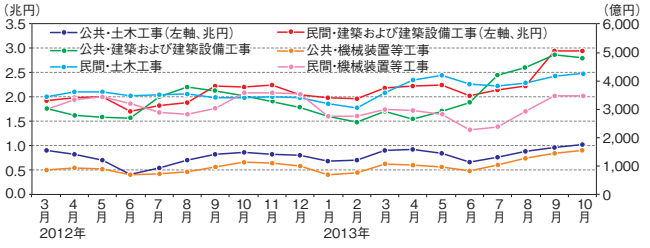
資料：一般財団法人 建設物価調査会「建築費指数」

［図表8］都市別建設資材価格指数（建築）



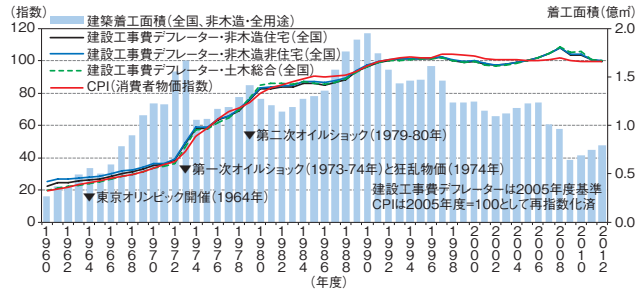
資料：一般財団法人 経済調査会「建設資材価格指数」

［図表9］建設工事の元請受注額の推移（3か月後方移動平均）



資料：国土交通省「建設工事受注動態統計調査」

［図表10］建設工事費デフレーターと消費者物価指数、建築着工面積の推移



資料：国土交通省「建設着工統計調査」「建設工事費デフレーター」、総務省「消費者物価指数」

経済トレンド・ウォッチ

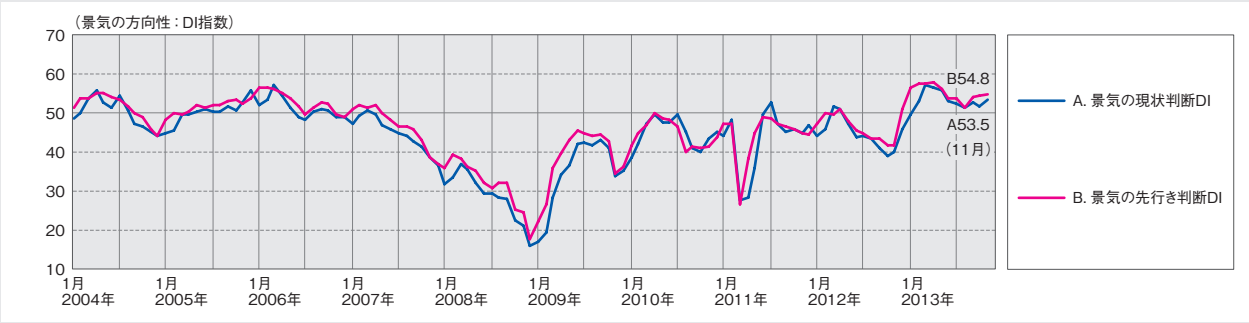
■ 景気の動向（全国）

図1　景気動向指数

注：図の指数は第10次改定の値。

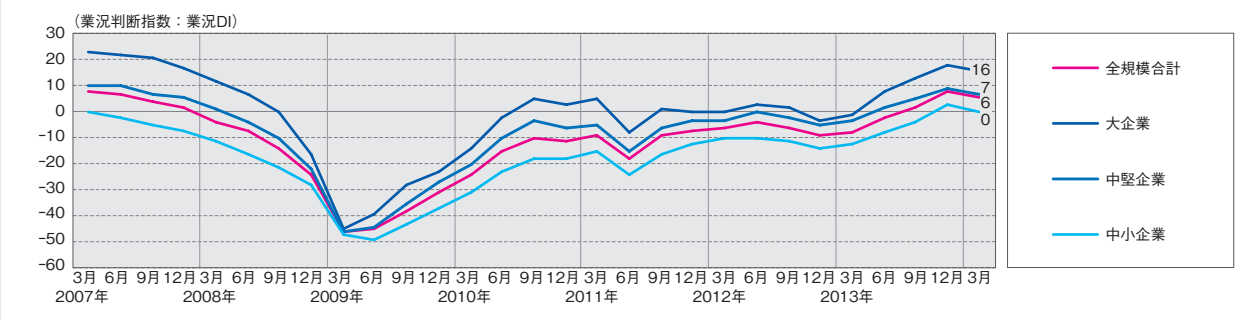
資料：内閣府「景気動向指数」

図2　景気ウオッチャーの景気判断指数



資料：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3　企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
2014年3月は、2013年12月調査時点の「先行き」の値。

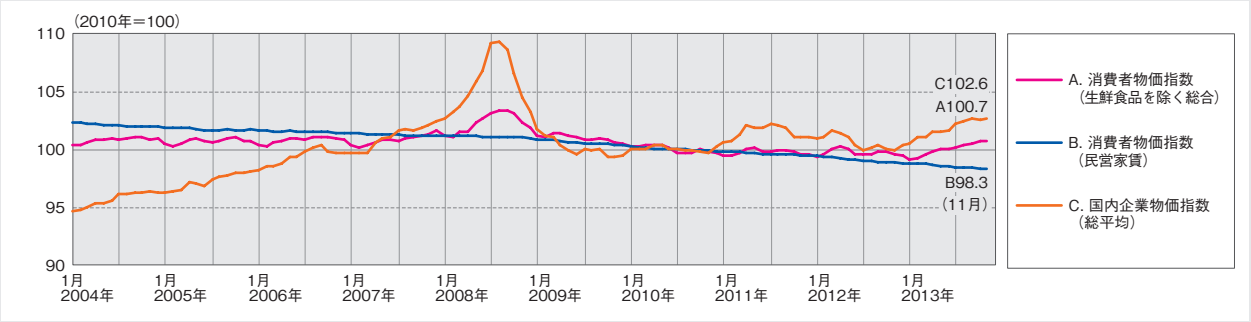
資料：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】

図1	景気動向指数のCI指数 （CI:コンポジット・インデックス）	：CI指数は、景気の拡大･後退の大きさやテンポを示す。 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。
図2	景気ウオッチャーの景気判断指数	：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウオッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2,3ヶ月先）について、景気ウオッチャーの判断による景気の方向性を示す指数。 （DI指数：50 ＝ 変わらない・横ばい、50より高い＝ 良くなる、50より低い＝悪くなる）
図3	企業の業況判断指数	：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

■ 物価･雇用･金利等の動向（全国）

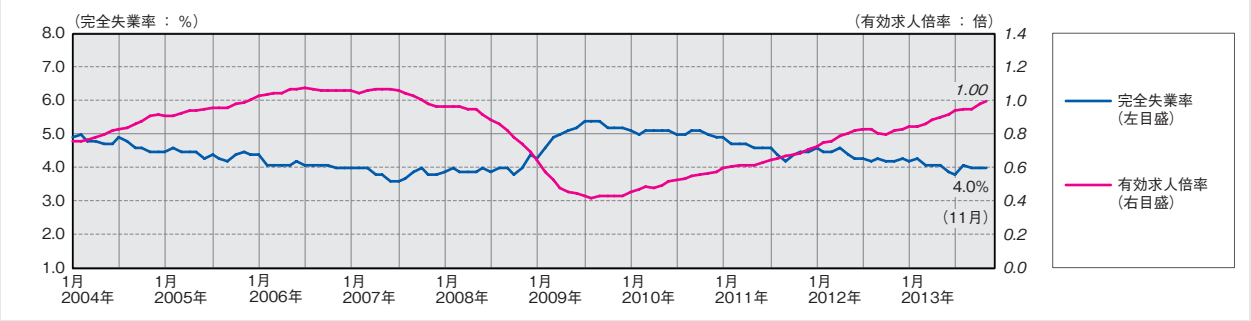
図4　物価指数



注：国内企業物価指数の11月は速報値。

資料：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

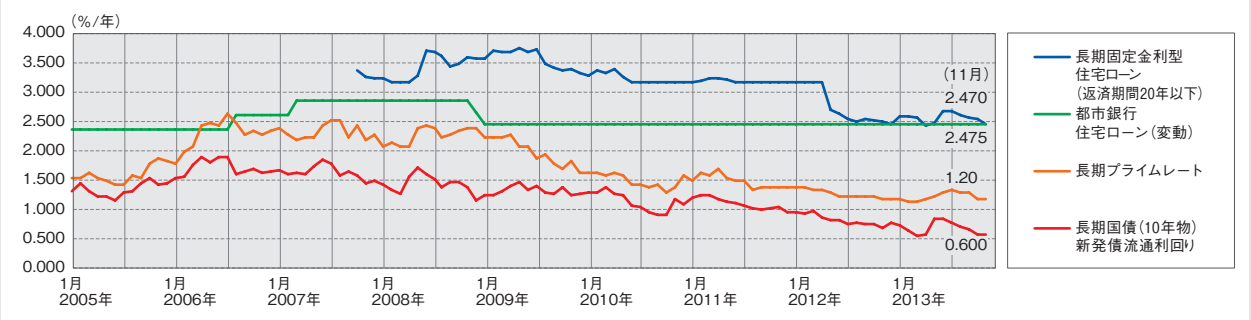
図5　雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果（11月は速報値）。

資料：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6　主要金利



資料：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

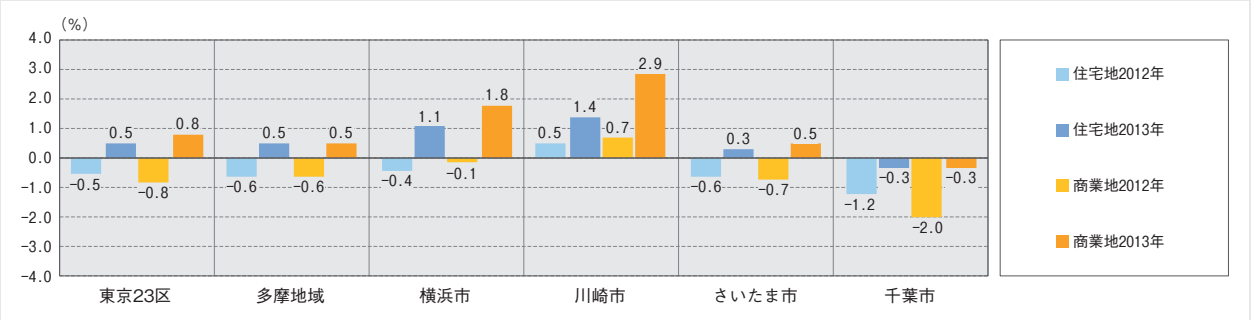
【データ概要】

図4	消費者物価指数	：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
	国内企業物価指数	：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
図5	完全失業率	：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
	有効求人倍率	：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
図6	長期固定金利型住宅ローン	：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
	都市銀行住宅ローン(変動)	：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
	長期プライムレート	：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
	長期国債新発債流通利回り	：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

不動産市場トレンド・ウォッチ

■ 東京圏

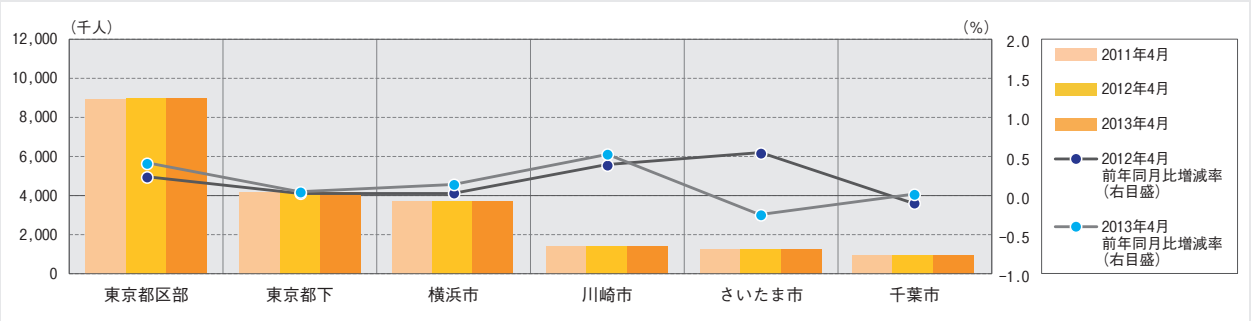
図1　用途別平均地価（基準地価の前年比）



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

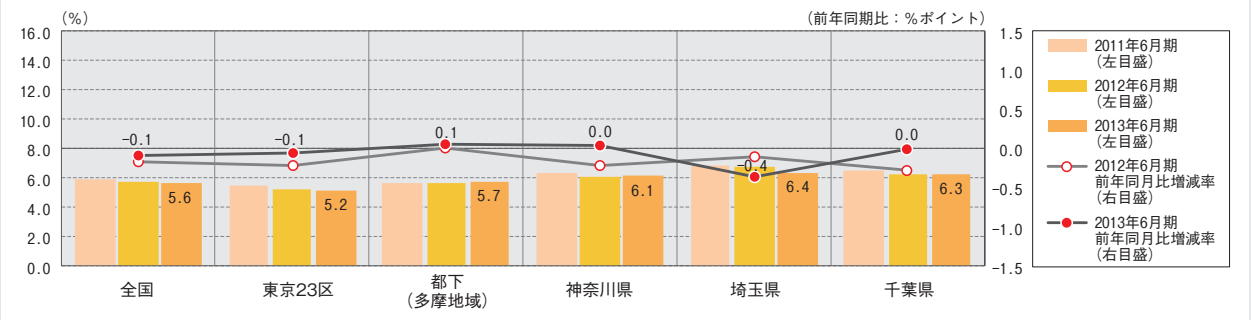
図2　総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図3　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2013年6月末までの決算資料による。

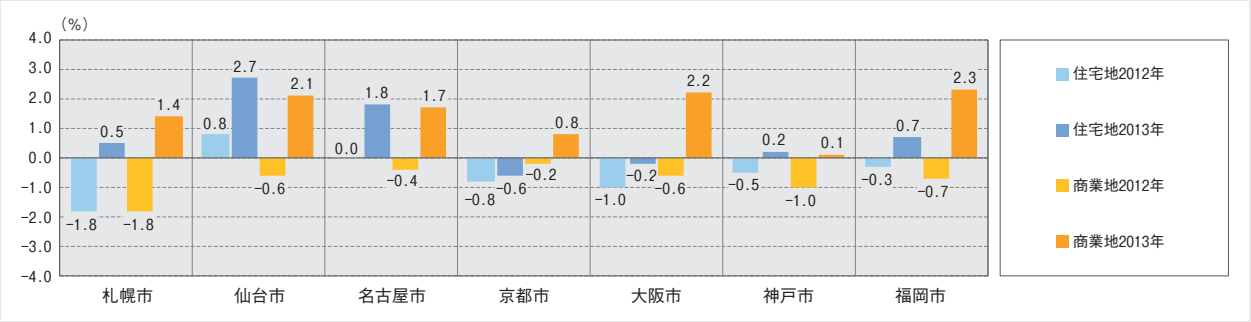
資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図1	用途別平均地価（基準地価）	：都道府県地価調査に基づく各年7月1日現在の地価の対前年平均変動率。 都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図2	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図3	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証・固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市（札幌･仙台･名古屋･京都･大阪･神戸･福岡）

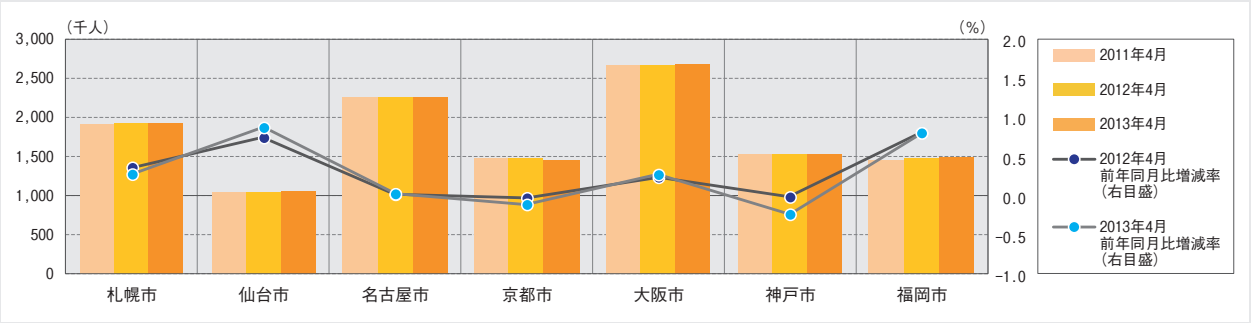
図4　用途別平均地価（基準地価の前年比）



注：各年７月１日現在の地価の対前年変動率の平均。

資料：国土交通省「都道府県地価調査」

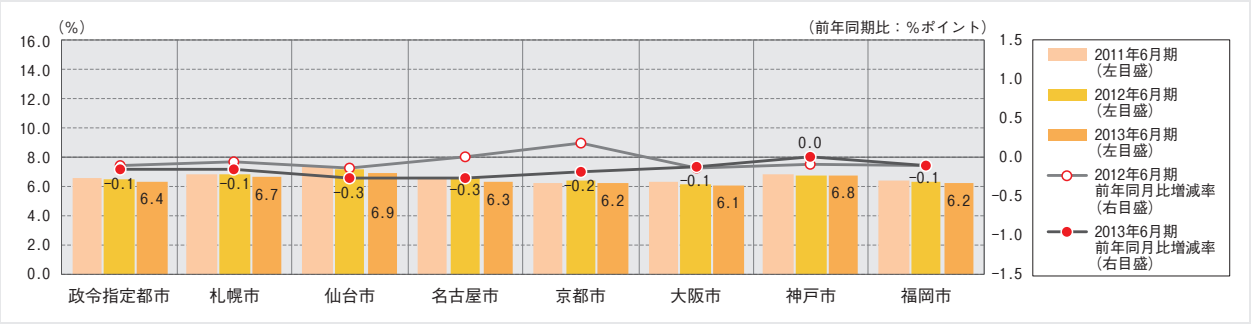
図5　総人口の推移



注：各年４月１日現在の値。

資料：各都市の「推計人口」公表資料

図6　J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り［運用時NOI利回り］



注：各投資法人の2013年６月末までの決算資料による。

資料：都市未来総合研究所「ReiTREDA（リートレーダー）」

【データ概要】

図4	用途別平均地価（基準地価）	：都道府県地価調査に基づく各年７月１日現在の地価の対前年平均変動率。 都道府県地価調査は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年７月１日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。
図5	総人口	：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。 国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。
図6	NOI評価額利回り	：NOI評価額利回りは、J-REIT（上場不動産投資信託）の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近１年間の純収益（NOI）の割合を示す。 図は地域別に物件毎（賃料保証･固定賃料物件を除く）のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

分譲および賃貸マンションの新設着工動向

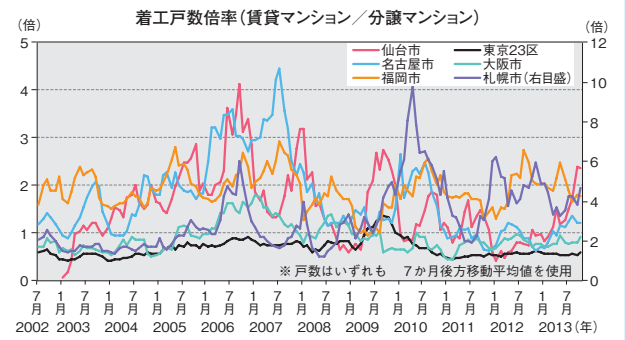
マンション※の着工戸数は、多くの都市で、2008年頃に生じた世界金融危機の後の市況停滞から反転増加傾向にあります。分譲マンションでは、下図の6都市のうち東京23区と大阪市、名古屋市、福岡市で、長期トレンドを示す7か月後方移動平均値（以下、着工トレンドという。）が上昇し、金融危機前に迫る水準で推移しています［図表1］。賃貸マンションは、札幌市が金融危機前を大きく上回っているほか、他の5都市も増加傾向で推移しています。

着工トレンドを賃貸マンションと分譲マンションで比較すると、札幌市で賃貸が分譲を凌いでおり賃貸優位の着工状況となっているほか、東京23区以外の都市で賃貸が分譲を上回っています。一見、住宅供給のバランス変調と投資物件シフトが疑われるところですが、過去の状況と比較するため分譲マンションの着工戸数に対する賃貸マンションの着工戸数の倍率を時系列で図示したところ［図表2］、戸数規模が小さい仙台市で倍率の上昇がみられることと、元々賃貸優位にある札幌市でやや上昇傾向がみられるほかは2013年の動きは概ね“巡航速度”の範疇と推察されます。

（都市未来総合研究所　平山 重雄）

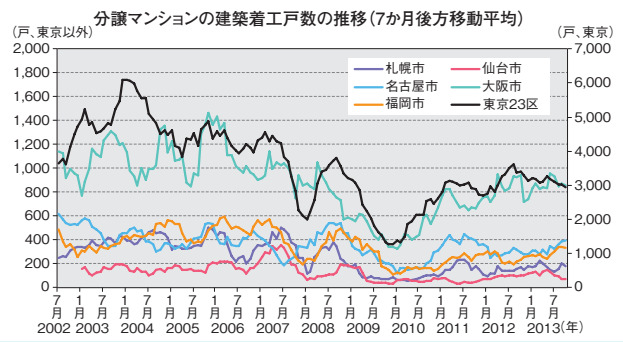
※分譲マンションは建築着工統計における共同建て、鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造、鉄骨造の分譲住宅。賃貸マンションは同じく共同建て、鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造の貸家とした。

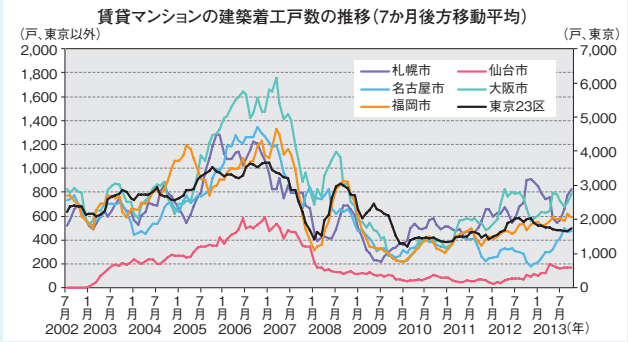
［図表2］賃貸マンションの分譲マンションに対する着工戸数倍率



資料：国土交通省「建築着工統計調査」

［図表1］主な都市における分譲マンションと賃貸マンションの着工戸数（7か月後方移動平均）





資料：国土交通省「建築着工統計調査」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お 問 合 せ 先〉

宅地建物取引業：届出第２号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート　2014.1,2

発　　行　みずほ信託銀行株式会社　不動産企画部
〒103-8670　東京都中央区八重洲1-2-1
http://www.mizuho-tb.co.jp/

編集協力　株式会社都市未来総合研究所
〒103-0027　東京都中央区日本橋2-3-4　日本橋プラザビル11階
http://www.tmri.co.jp/

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。
※本資料の全部または一部の無断複製・無断転載を禁じます。