

9

September, 2015

# 不動産マーケットレポート

- 最近の建築費の動向 . . . . . 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
- 建設業者の工事受注状況と  
建築費の関係 . . . . . 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 不動産業務部  
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

# 最近の建築費の動向

一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」によると、建築費は2010年から2011年をボトムとして上昇が続いていましたが、2015年に入り上昇基調が一服しています。建築資材の価格上昇が一段落していること、建設技能労働者の不足が足元では解消していることなどが要因と考えられます。

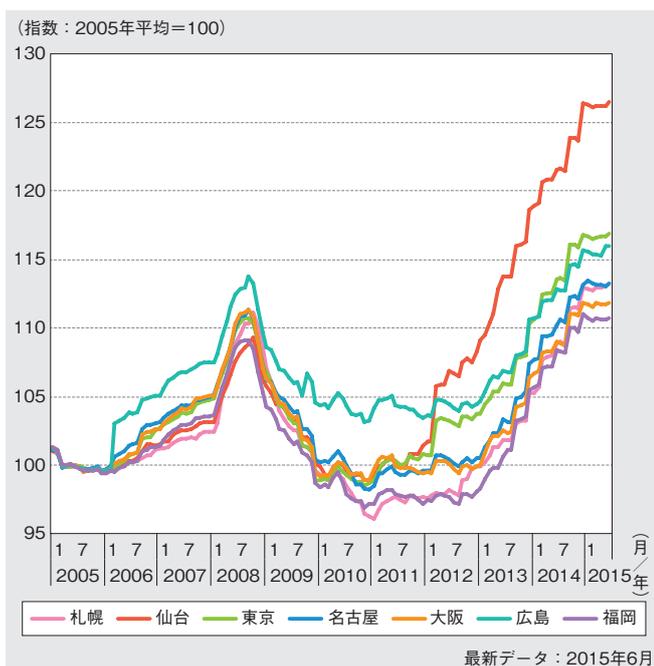
## ●建築費の上昇基調が一服

主要都市の建築費指数（RC造（鉄筋コンクリート造）のマンションで例示）<sup>※1</sup>は2010年から2011年をボトムとして上昇し、足元の水準は世界金融危機前の2008年のピーク時とおおむね同水準（仙台、東京はそれ以上）となっています〔図表1〕。2010年以降のボトムからの最大上昇率は仙台が28%と突出して高く、次いで東京が19%、最も低い広島でも12%と2ケタ台の上昇を記録しました。

しかし、2014年後半から建築費指数は弱含み、2015年以降は各都市ともほぼ横ばいで推移しています。ただし、建築費が下がるには至らず高止まりの状況といえます。建築費の上昇基調が一服しているのは、後述のとおり建築資材の価格上昇が一段落していることや建設技能労働者の不足が足元では解消していることなどが要因と考えられます。

※1 建築費指数は建設業者の経費（一般管理費）や利益を含まない工事原価ベースでの指数。

〔図表1〕主要都市別のRC造のマンションの建築費指数の推移



データ出所：一般財団法人建設物価調査会「建築費指数時系列表（長期接続指数表）」

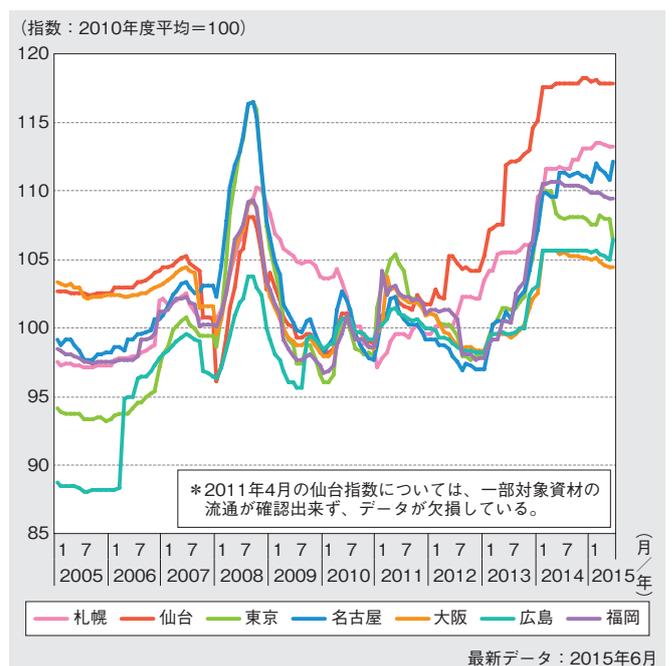
## ●建築資材価格は横ばい

一般財団法人経済調査会「建設資材価格指数（建築部門）」<sup>※2</sup>によると、主要都市の建築資材価格は2012年の年末ころから上昇しました〔図表2〕。これは景気回復、消費税増税前の駆け込みの建設需要、東日本大震災の復旧・復興工事、大型補正予算の執行などで民間、公共とも建設投資が増加したこと、円安により輸入資材の価格が上昇したことなどが要因と考えられます。2010年以降のボトムからの最大上昇率は仙台20%、札幌17%、名古屋16%、東京15%と続きますが、大阪、広島は8%と1ケタ上昇にとどまっており、地域間で格差がみられました。

2014年に入ると消費税増税前の駆け込みの需要の反動減、復旧・復興工事の進展などにより民間、公共の建設投資の増加基調が一服したこと、また円安が続く一方、長らく高値で推移していた原油価格の急落などを背景に建築資材価格は横ばいで推移しているものと考えられます。

※2 建設工事で使用される資材についてその価格変動を総合的に捉えることを目的とした指数。

〔図表2〕主要都市別の建築資材価格指数の推移



データ出所：一般財団法人経済調査会「建設資材価格指数（建築部門）」

## ●建設技能労働者の不足感は解消へ

労務単価は建設労働者の労働需給に影響を受けると考えられます。国土交通省「建設労働需給調査」<sup>※3</sup>によると、2011年後半以降、建設技能労働者<sup>※4</sup>不足の状況が続いています〔図表3〕。これは東日本大震災の復旧・復興工事をきっかけに、型わく工や鉄筋工などの建設技能労働者の不足が顕在化したこと、2013年以降は前頁に挙げたように民間、公共とも建設投資が増加したことなどが要因と考えられます。

2014年以降は前頁に挙げたように民間、公共の建設投資の増加基調が一服したことを背景に、主要都市の建設技能労働者の過大な不足は解消に向かっていると考えられます〔図表3、4〕。

- ※3 建設業者が手持の工事現場で確保したい技能労働者数に対し、どの程度確保できたかを調査するもの。
- ※4 型わく工(土木・建築)、鉄筋工(土木・建築)、左官、とび工(以上を6職種という)、電工、配管工(以上を8職種という)が対象。

## ●建築費の今後の行方

一般財団法人建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2015年4月)」によれば、2015年度の実質建設投資額は民間投資が25.1兆円で対前年度比1.9%増加するものの、政府投資(公的な団体含む)は

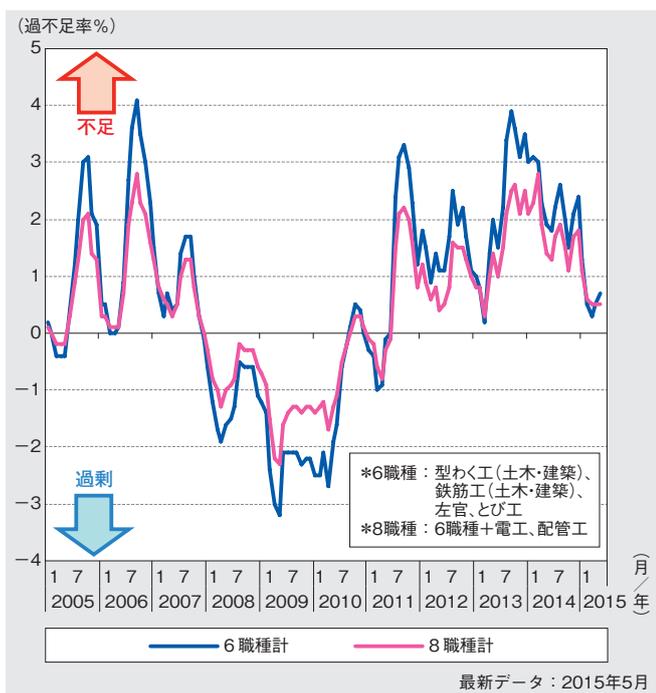
16.4兆円で対前年度比8.9%減少し、総計では41.5兆円と対前年度比2.7%の減少が見込まれています。そのため、しばらくは建築資材や建設労働者の需給が以前より緩和傾向となり、建築費の上昇圧力は弱まる可能性があると考えられます。

長期的には、民間投資に関しては、景気動向と投資環境(資金調達環境等)をベースに、東京五輪開催に向けたホテルや商業施設の建設・リニューアルなど、政府投資に関しては、東京五輪の競技会場の建設や鉄道、道路などのインフラ整備、リニア中央新幹線の建設などの大型事業の実施や進捗などが投資規模を左右し、その結果建築資材や建設労働者の需給バランスに影響を及ぼすと考えられます。建築資材価格に関しては原油価格や為替の動向が影響すると考えられます。

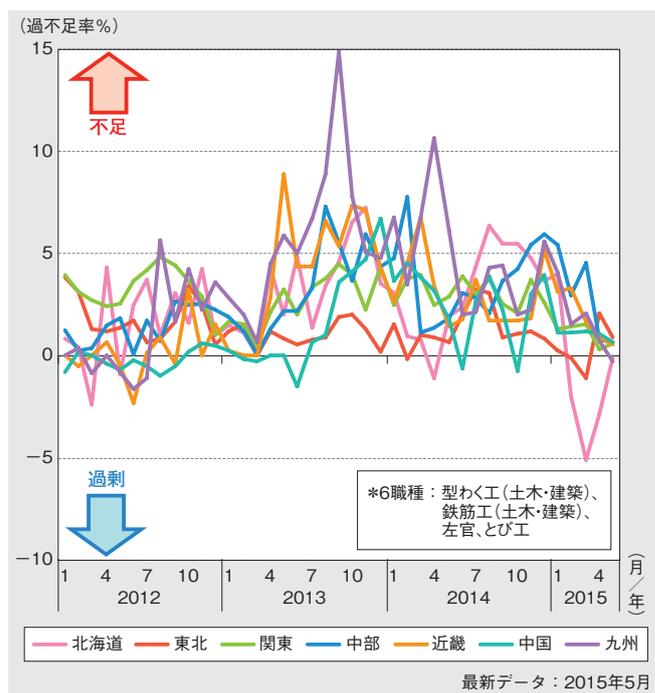
建設技能労働者の不足に関しては、1980年代バブル崩壊以降の公共事業の縮小、景気低迷による民間建設工場の減少、労務単価の下落などから新規入職者が減少する一方、団塊世代を中心とする既存就業者の高齢化が進む構造的な要因が強く、長期的には労務単価上昇はもとより、建設業者の受注選別が強まる可能性が考えられます(8ページ参照)。

(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

〔図表3〕全国の建設技能労働者(6職種・8職種)の需給状況(原数値)の推移(2005年以降)



〔図表4〕主要都市別の建設技能労働者(6職種)の需給状況(原数値)の推移(2012年以降)



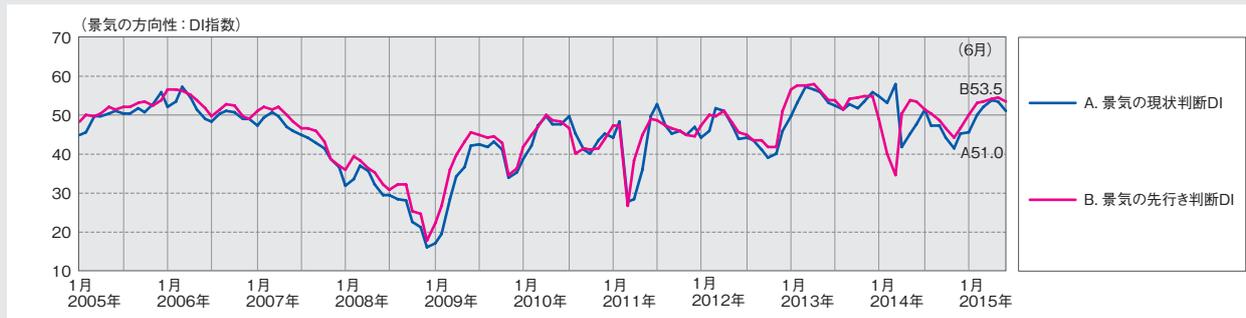
図表3、4のデータ出所: 国土交通省「建設労働需給調査」

## ■ 景気の動向 (全国)

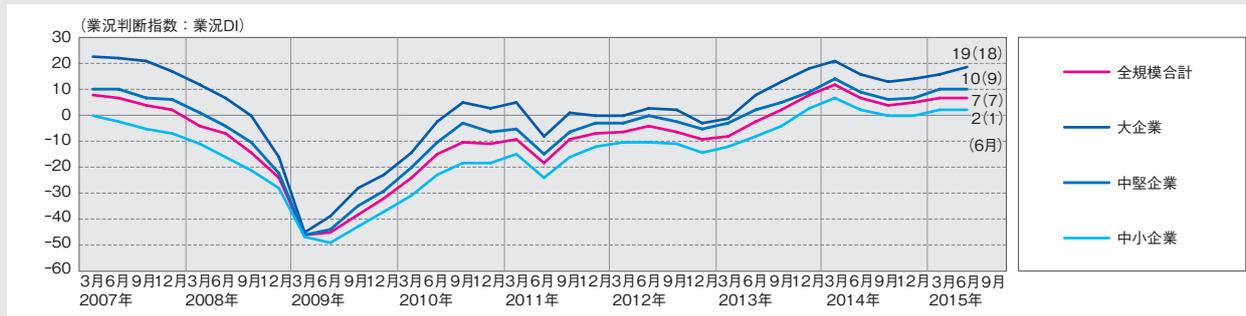
### 図1 景気動向指数



### 図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



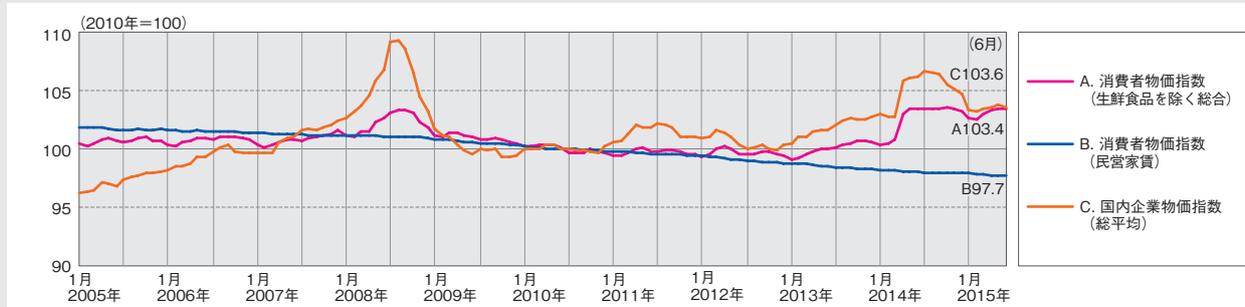
### 図3 企業の業況判断指数



【データ概要】	図1 景気動向指数のCI指数 (CI:コンジット・インデックス)	図2 景気ウォッチャーの景気判断指数	図3 企業の業況判断指数
	<p>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。</p>	<p>景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。 (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)</p>	<p>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。</p>

## ■ 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6月は速報値。

データ出所：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(6月は速報値)。

データ出所：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



データ出所：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】

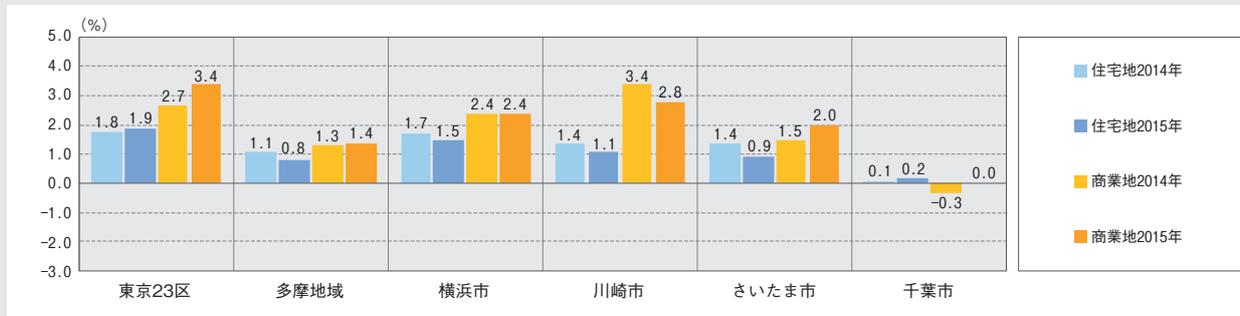
- |   |   |
|---|---|
| 図4 消費者物価指数<br>国内企業物価指数  | ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。<br>：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。  |
| 図5 完全失業率<br><br>有効求人倍率  | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。<br>：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。  |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン<br>都市銀行住宅ローン(変動)<br>長期プライムレート<br>長期国債新発債流通利回り | ：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)<br>：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。<br>：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。<br>：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。 |

注記：図1から図6はいずれも2015年7月31日時点で入手できたデータに基づき作成

# 不動産市場トレンド・ウォッチ

## 東京圏

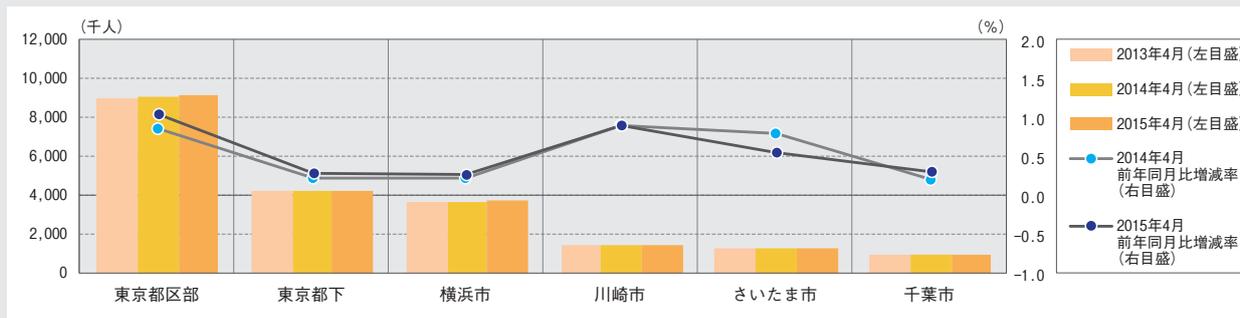
図1 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

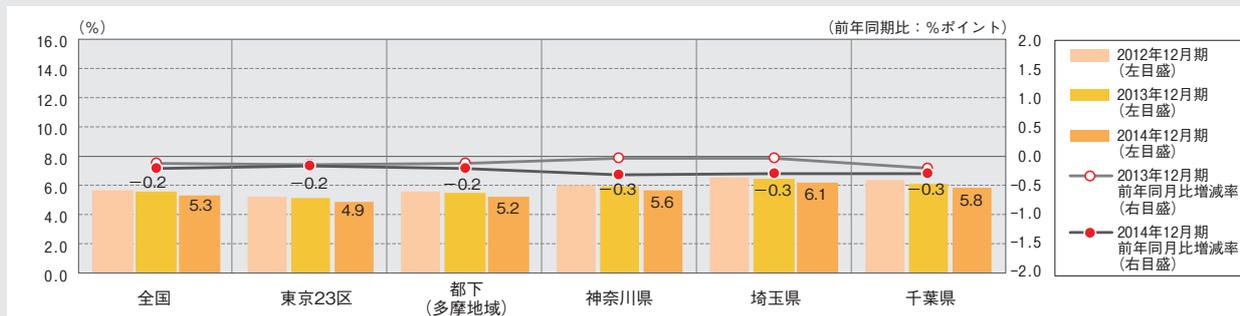
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

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2014年12月期末までの決算資料による。

データ出所：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(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

図2 総人口

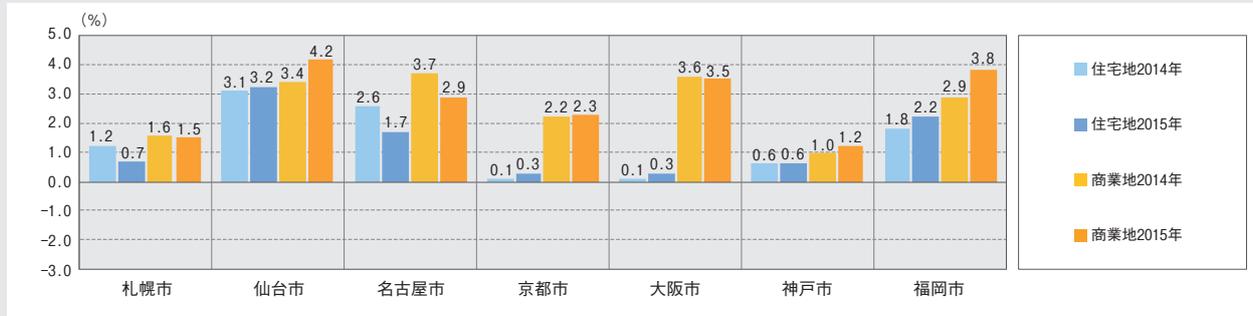
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

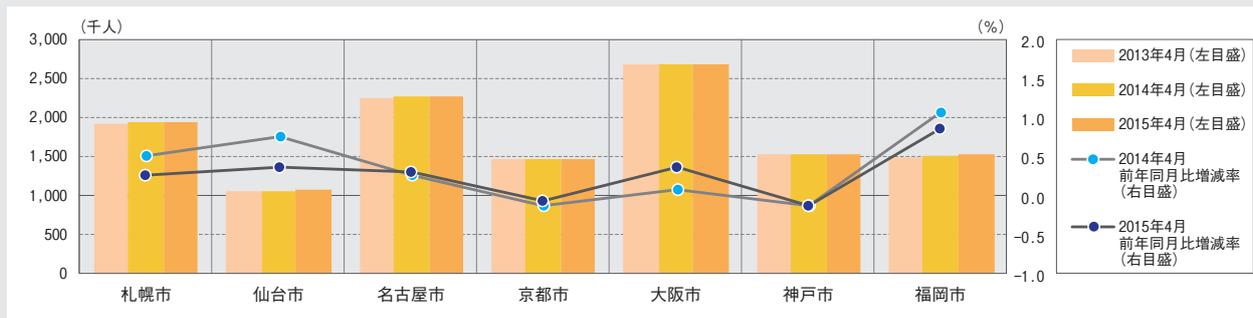
図4 用途別平均地価(公示価格の前年比)



注：各年1月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「地価公示調査」

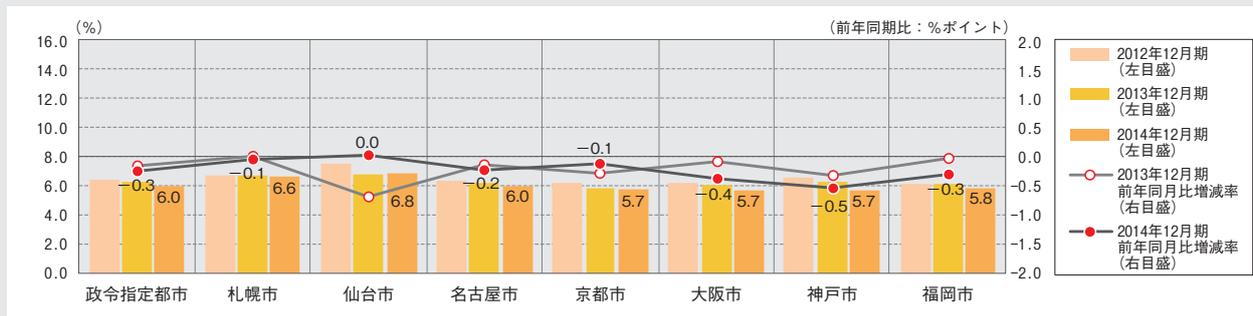
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

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2014年12月期末までの決算資料による。

データ出所：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(公示価格)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の規準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価格を示すもの。

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。

注記：図1から図6はいずれも2015年7月31日時点で入手できたデータに基づき作成

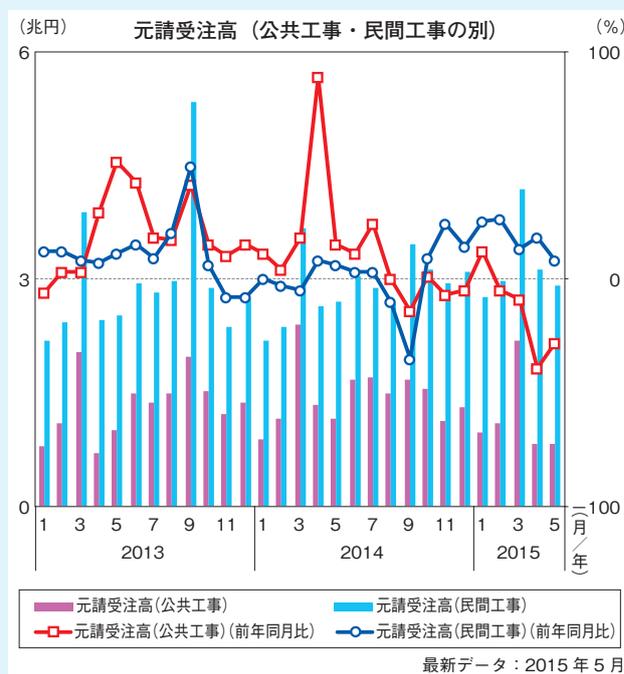
## 建設業者の工事受注状況と建築費の関係

国土交通省「建設工事受注動態統計調査」によると、建設業者が受注する工事額（元請受注高）は増加基調を維持しています（左図）。2014年上期までは東日本大震災の復旧・復興工事などを含む公共工事<sup>※1</sup>がけん引していましたが、2014年下期以降は復旧・復興工事の進展などにより公共工事は減少、代わって建築工事（設備含む）がおおむね7～8割を占める民間工事<sup>※1</sup>がけん引している格好です（右図）。

今後は建設投資が減少する可能性があります（P3の「建築費の今後の行方」参照）、専門誌では、上場建設業者などではすでに手持ち工事が豊富であり、採算重視で受注案件の選別を行っていると報じられています。工事受注が逼迫している状況では、受注サイド（建設業者）が有利な立場となり、資材価格や労務費の上昇を元請工事費に転嫁しやすいこと、また、先に見た工事原価ベースの建築費指数の外枠となる経費（一般管理費）や利益部分も拡大しやすく、工事発注額ベースでみた建築費を押し上げる要因になると考えられます。

※1 建設工事受注動態統計調査における工事種類の区分名称は「公共機関からの受注工事」、「民間等からの受注工事」となっているが、それぞれ「公共工事」「民間工事」と略記した。

### ■建設業者の元請受注高（左図：すべての工事対象、右図：公共工事・民間工事の別）の推移



データ出所：国土交通省「建設工事受注動態統計調査」

## 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 2015.9

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒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。  
本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。  
※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。