

8

August, 2020

不動産マーケットレポート

- 建築費の上昇は一服。新型コロナウイルスの影響で景気悪化が長期化すれば、下落圧力がかかりやすい 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
- 建築費指数の建物用途別、地域別の動向 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 不動産業務部
大畑 善郎 TEL.03-3274-9079 (代表)

建築費の上昇は一服。新型コロナウイルスの影響で

建築費は2020年に入り、上昇基調が一服しています。建築資材価格が下落基調で推移していたことに加え、建設技能労働者の不足感が徐々に解消し、労務費の上昇圧力が弱まってきたことが背景です。

今後は新型コロナウイルスの感染拡大の影響で景気悪化が長期化すれば、建設投資が減少し、建築費に下落圧力がかけやすと考えられます。

●建築費指数は前回ピークを上回るも2020年2月以降3か月連続で前月比下落

一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」によると、東京および大阪のマンション、オフィスビルの建築費指数(2011年=100。原価ベースで一般管理費や設計・監理費含まず)は、2011年頃から上昇基調が続いており、2020年4月時点の建築費指数は前回ピーク(2014～2015年)と比べると、東京のマンションおよびオフィスビルはそれぞれ4.2ポイント、5.4ポイント上回り、大阪のマンションおよびオフィスビルはそれぞれ9.6ポイント、8.7ポイント上回っています[図表1、2]。しかし、2020年2月以降はいずれの区分も3か月連続で対前月比下落となり、上昇基調が一服しています。

建築資材価格が2019年中頃から下落基調に転じたことに加え、建設技能労働者の不足感が2019年後半から徐々に解消し、労務費の上昇圧力が弱まってきたことが背景と考えられます。

●建築資材価格指数は2019年中頃から下落基調

一般財団法人経済調査会「建設資材価格指数(建築部門)」の東京の建築資材価格指数によると、資材別では生コンが上昇基調であるのに対し、普通鋼鋼材は下落基調で推移するなど変動が異なりますが、合計指数でみると、2019年5月に2016年9月以来の対前月比下落となり、その後も下落基調で推移しています[図表3]。

輸入資材価格に影響を及ぼす為替は、2017年頃から円高基調に転換しましたが、2019年下期以降は106円台から109円台の比較的狭いレンジで推移しており、価格への影響度は低下しています。

●建設技能労働者の不足感は2019年後半以降、徐々に解消

建設業界では、工事現場でのロボット化など業務効率化が進められていますが、新規入職者の減少と団塊世代を中心とする既存就業者の高齢化という構造的な要因が建設技能労働者不足の大きな要因となっています。

国土交通省「建設労働需給調査結果」によると、全国の建設技能労働者(8職種^{※1}計)の過不足率(プラスが

不足、マイナスが過剰)は、ここ数年プラス圏(不足)で推移していましたが、2019年12月以降、低下が続き、建設技能労働者の不足感は徐々に解消しています[図表4]。2020年4月(調査期間4月10日から20日まで)では、8職種中5職種が過剰となり、8職種計では2011年6月以来の過剰となりました^{※2}。

建設技能労働者の過不足感と労務費には、不足感が強まる(弱まる)と給与が増加(減少)する傾向があり[図表5]、足元では建設技能労働者の不足感が解消に向かう中、労務費の上昇圧力は弱まっていると考えられます。

●景気悪化が長期化すれば、建設投資が減少し、建築費に下落圧力がかけやす

建築費の変動要因は複合的で、国内の建設投資需要のほか、建築資材においてはグローバルでみた建設需要、原油に対する投機的需要、輸入資材価格に対する為替水準などが挙げられ、労務費においては建設業界における構造的な人材不足などが挙げられます。しかし、基本的には国内の建設投資需要に左右されると考えられ、過去データでは実質建設投資額が増加に転じた2011年頃から建築費指数は上昇しています^{※3}[図表6]。したがって、今後新型コロナウイルスの感染拡大の影響で景気悪化が長期化し、国内の建設投資が減少すれば^{※4}、建築費には下落圧力がかけやすと考えられます。

なお、建築費は工期の長期化が上昇圧力となるため、工事現場における3密回避などによる作業効率低下や新型コロナウイルス感染の第2波による生産活動停止(資材供給制約)、工事中断などが生じれば、建築費の上昇圧力になる可能性があります。また、建設業界では建設技能者の処遇改善などを背景に建設現場における週休二日を推進しており^{※5}、建築費の上昇圧力になる可能性があります。ただし、これらの工期長期化の要因がある一方で新型コロナウイルスをきっかけに現場のロボット化などがいっそう進展する可能性があり、建築費の上昇圧力を相殺する面があります。

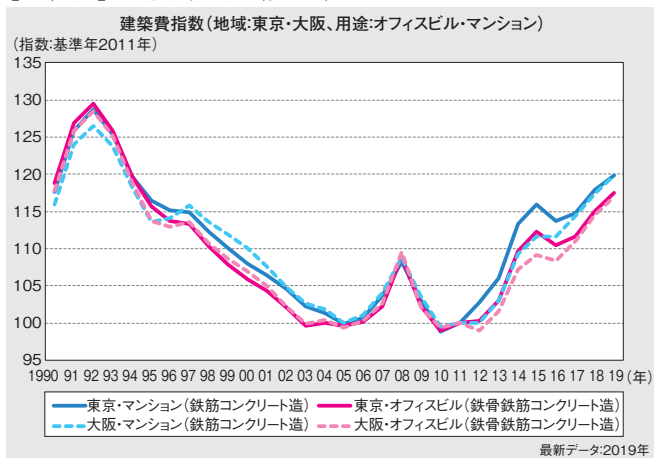
(以上、都市未来総合研究所 湯目 健一郎)

※1: 調査対象は型わく工(土木)、型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)、電工および配管工の8職種

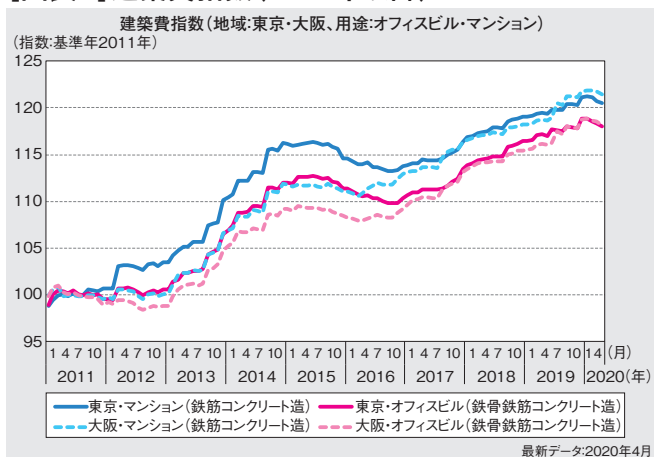
※2: 大手ゼネコン各社が工事中断を公表した時期と重なっており、工事中断が影響している可能性はある。

景気悪化が長期化すれば、下落圧力がかかりやすい

[図表1] 建築費指数(長期)

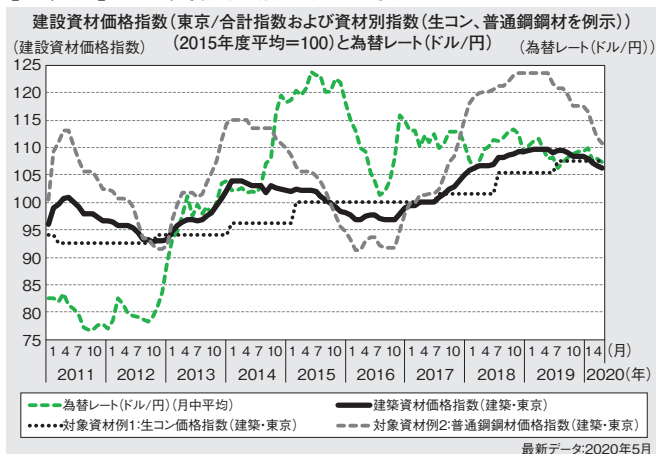


[図表2] 建築費指数(2011年以降)



データ出所: 図表1,2とも一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」

[図表3] 建設資材価格指数と為替レート

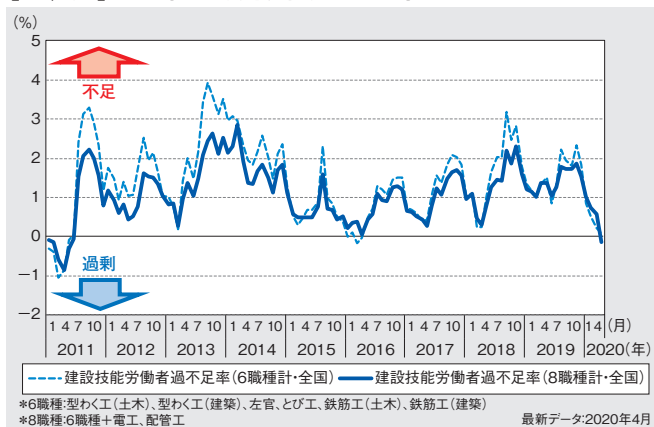


データ出所: 一般財団法人経済調査会「建設資材価格指数(建築部門)」、日本銀行「主要時系列統計データ表」

※3: 2007年から2008年にかけての建築費指数の上昇は、当時、世界的な建設需要の増大などで原油や原材料の価格が急騰したことが影響している。

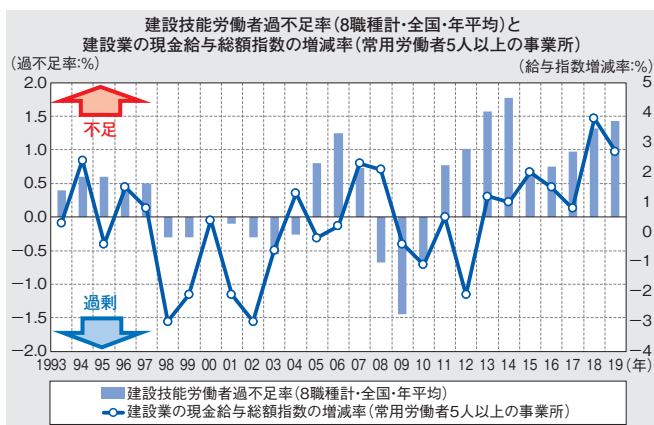
※4: 2020年5月27日公表された一般財団法人建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2020年5月)」は新型コロナウイルスによる景気悪化の影響が反映されている。当資料に

[図表4] 建設技能労働者過不足率



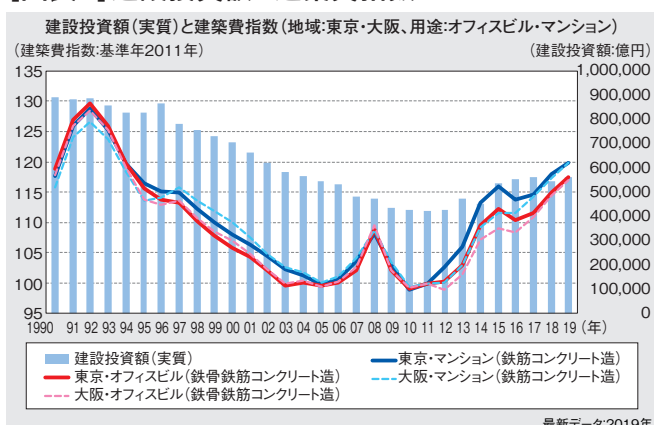
データ出所: 国土交通省「建設労働需給調査結果」

[図表5] 建設技能労働者過不足率と建設業の現金給与総額指数の増減率



データ出所: 国土交通省「建設労働需給調査結果」、厚生労働省「毎月勤労統計調査」

[図表6] 建設投資額と建築費指数



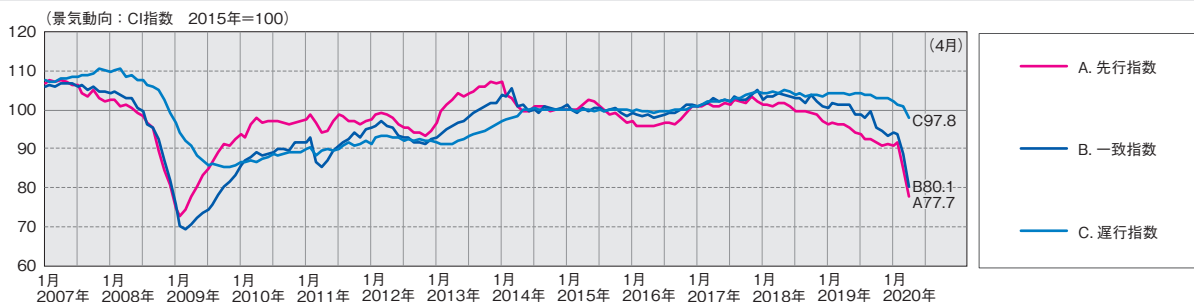
データ出所: 一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」、国土交通省「令和元年度建設投資見通し」

よると、2020年度の建設投資は、政府建設投資が2.8%増だが、民間建設投資は住宅投資が6.0%減、非住宅投資が4.2%減となり、建設投資総額では1.7%減の見通しである。

※5: 一般社団法人日本建設業連合会「週休二日実現行動計画」では2021年度末までの定着を目標としている。

■ 景気の動向 (全国)

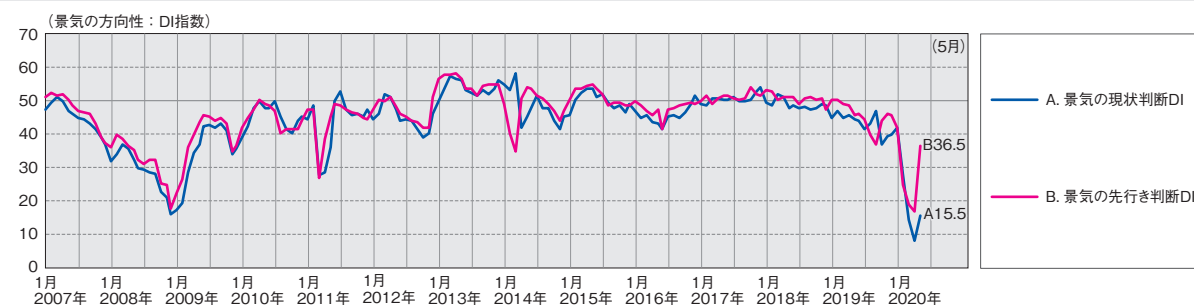
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018 (平成30) 年12月分速報 (2019/2/7公表) から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

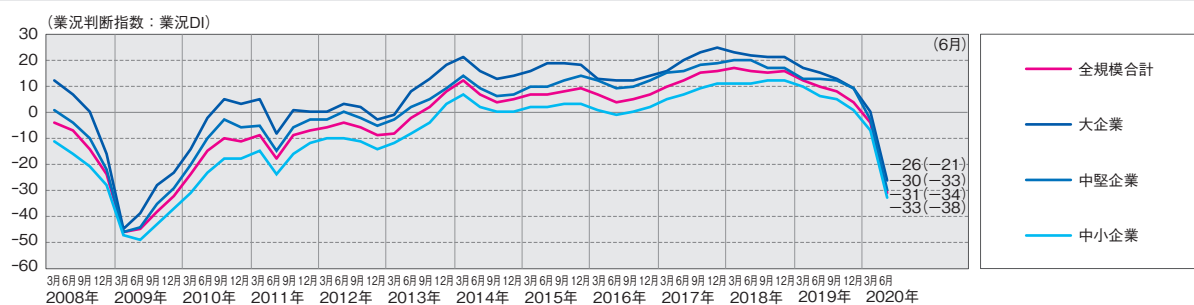
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：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。
()内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値 (本稿は2020年9月を対象とする予測値)。

データ出所：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 景気ウォッチャーの景気判断指数

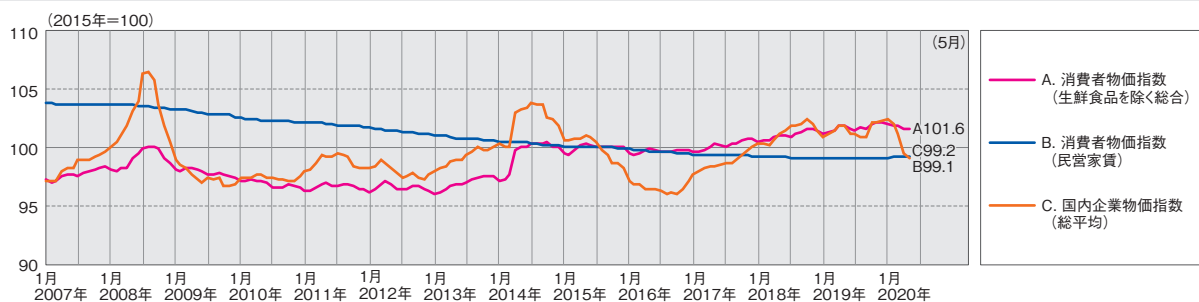
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き (2, 3ヶ月先) について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい, 50より高い = 良くなる, 50より低い = 悪くなる)

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。

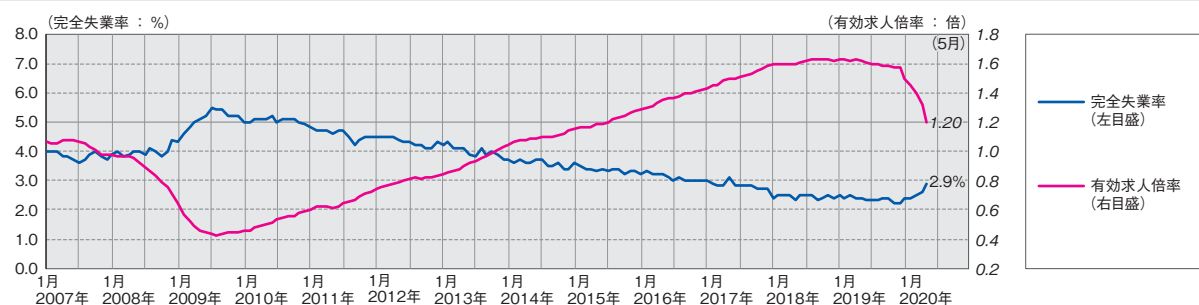
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



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」

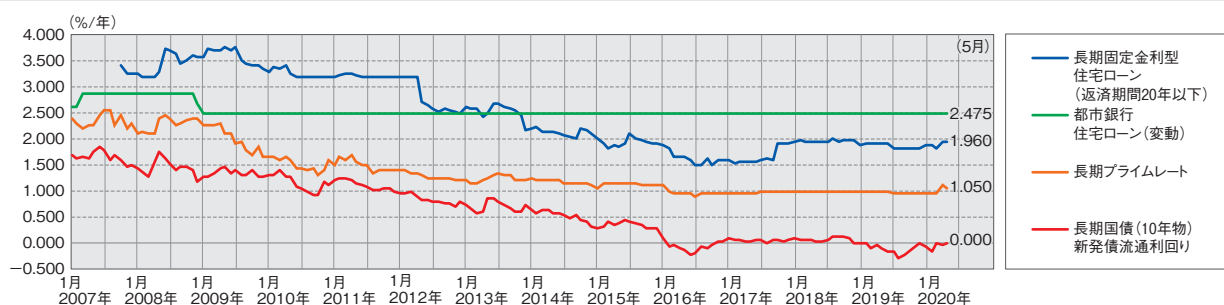
図5 雇用情勢



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。

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
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：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。
：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。

：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。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：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。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：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。

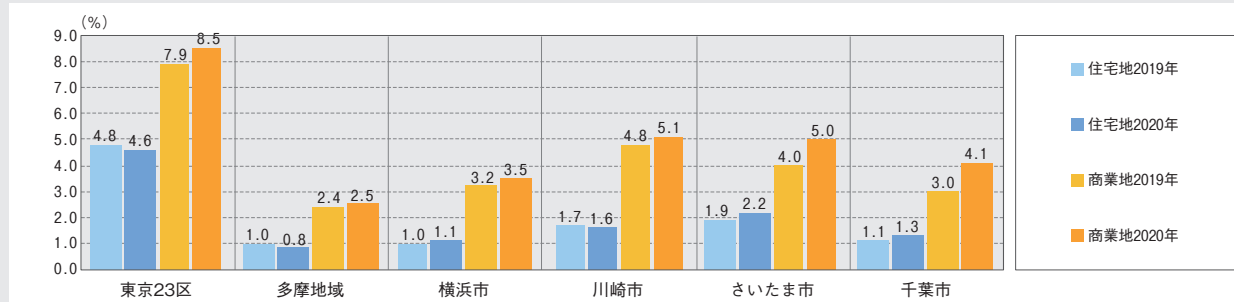
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2020年7月1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

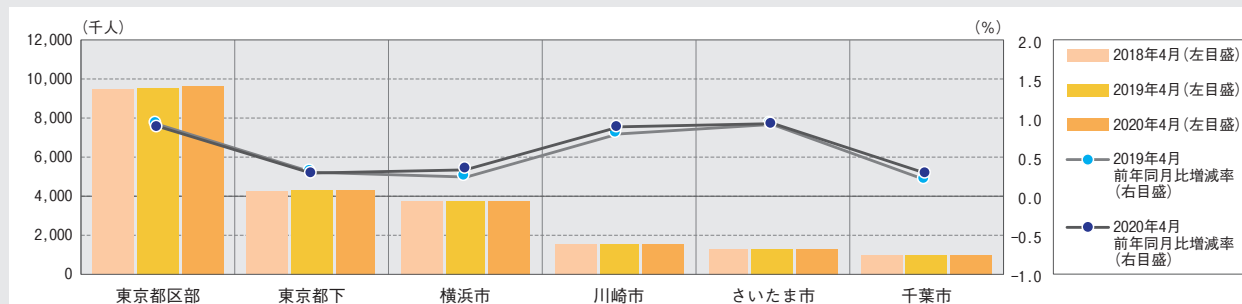
図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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「都道府県地価調査」

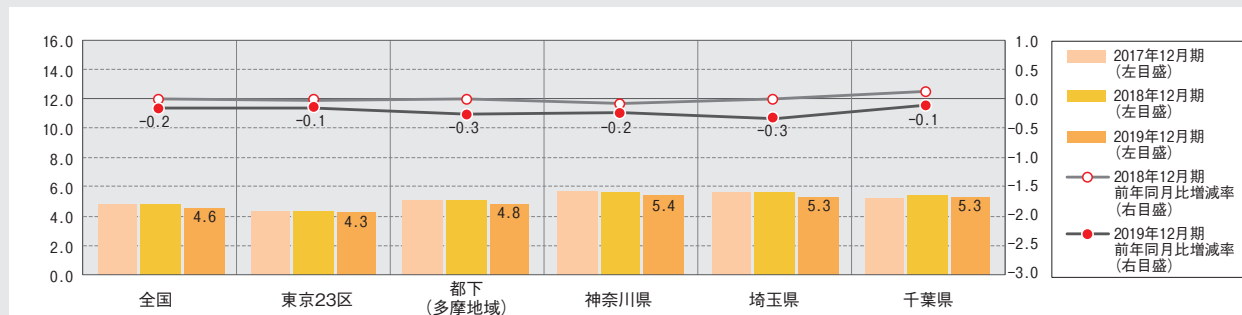
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2019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
(公示地価・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「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

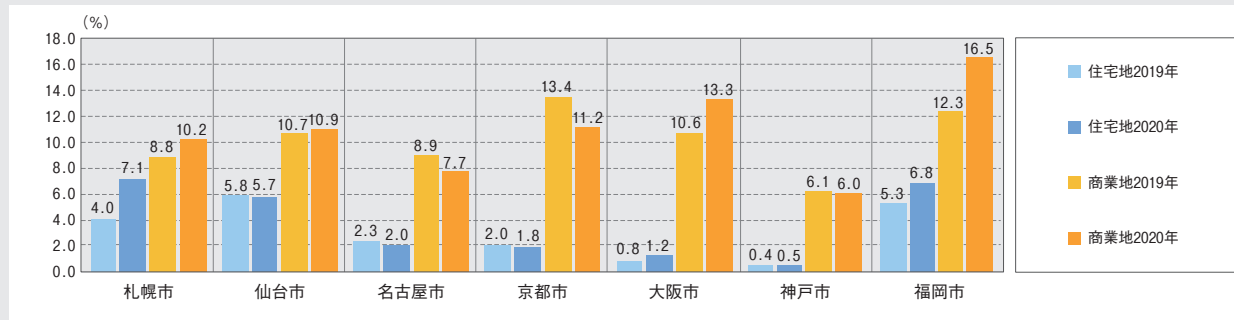
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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)

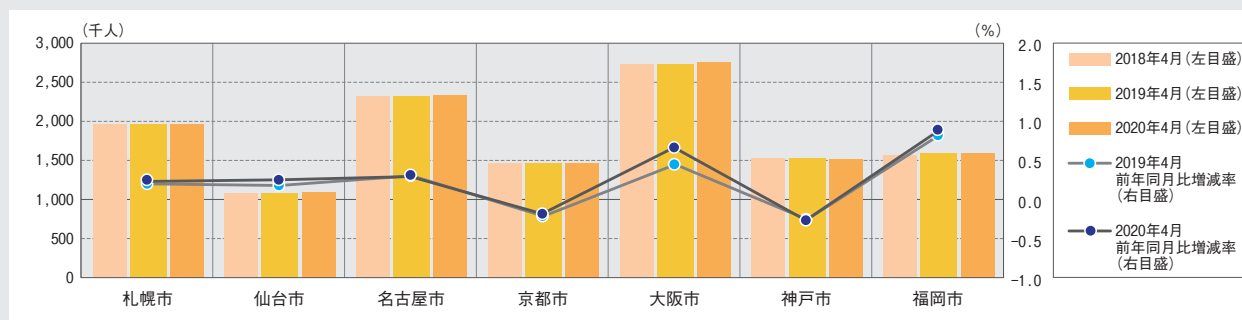
図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



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「都道府県地価調査」

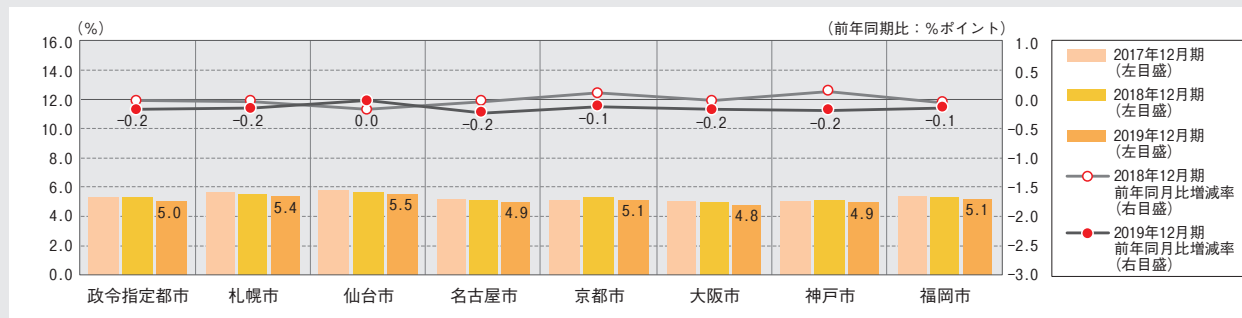
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

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2019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
(公示地価・基準地価)

：「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基準となる等により、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値を示すもの。
「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。

注記：図1から図6はいずれも2020年7月1日時点で入手できたデータに基づき作成

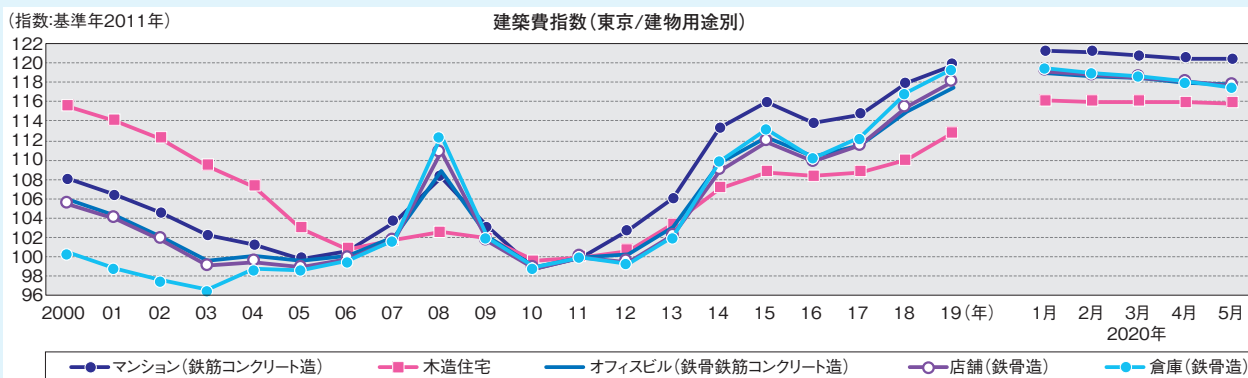
建築費指数の建物用途別、地域別の動向

建築費指数(2011年=100)を建物用途別(東京に所在するマンション、木造住宅、オフィスビル、店舗、倉庫)で比較すると、ここ10年程度では上昇幅が最も大きいマンションから最も小さい木造住宅まで較差がありますが、いずれもおおむね同じ傾向で推移しています。2020年はマンション、木造住宅の住宅系に比べて、事業系のオフィスビル、店舗、倉庫の下落基調がやや目立ちます〔図表1〕。

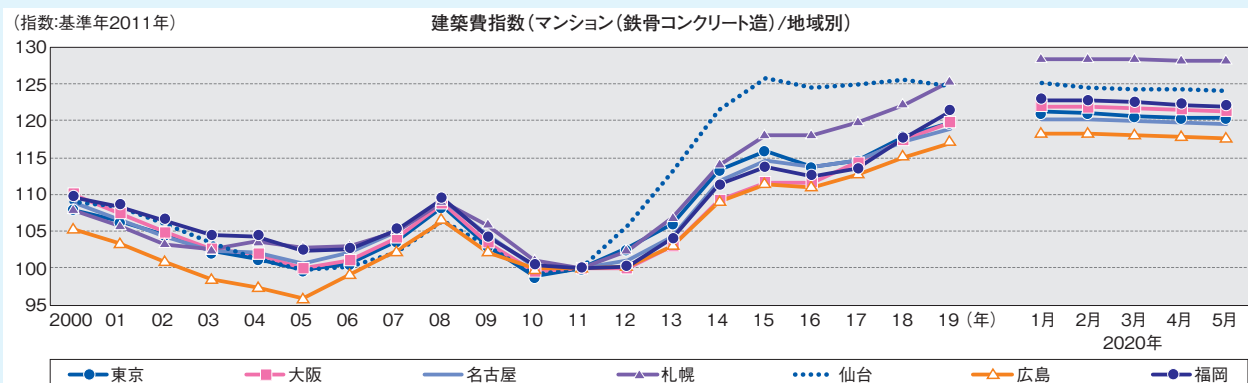
地域別(マンションを対象に東京、大阪、名古屋、札幌、仙台、広島、福岡)で比較すると、2011年の東日本大震災の復興需要による需給ひっ迫の影響で仙台的建築費指数が2012年以降大きく上昇し、その後横ばいに転じた以外はおおむね同じ傾向で推移しています。2016年頃から札幌の建築費指数が他都市よりも高い状況が続き、直近2020年5月の建築費指数は最も高い札幌と最も低い広島で10.5ptの差が生じています〔図表2〕。

(以上、都市未来総合研究所 湯目健一郎)

〔図表1〕建築費指数(東京)の建物用途別の推移



〔図表2〕建築費指数(マンション(鉄筋コンクリート造))の地域別の推移



データ出所: 図表1、2とも一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」

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 2020.8

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。