

2

February, 2022

不動産マーケットレポート

- 建設資材価格の高騰を受けて
建築費が上昇 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
- 建物用途別の建築費動向 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
橋本 陽介 TEL.03-4335-0940 (代表)

建設資材価格の高騰を受けて建築費が上昇

2021年は建築費が大きく上昇しました。建設技能労働者の不足感は2019年半ばをピークに緩和傾向にあり、労務費の上昇圧力は弱まっていると考えられるのに対して、建設資材価格は大きく上昇しています。特に普通鋼鋼材価格の上昇が著しく、建築費上昇の主な要因と考えられます。

今後の建築費の行方に関しては当面、建設資材価格の影響を強く受けると考えられます。国内建設需要は短期的には大きく変動しないことをふまえると、建設資材価格は世界の建設需要動向による海外需給や原油価格の動向、輸入資材に影響する為替水準などの海外要因によるところが大きいと思われま

● 2021年に入り建築費が急上昇

一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」によると、東京のマンションとオフィスビルの建築費指数(2011年平均=100)^{*1}は、2020年はそれまでの上昇基調から一転して下落し、年半ばから年末にかけて横ばいで推移してきました。しかし、2021年に入って再び上昇に転じ、年半ば以降は上昇が加速しています。本稿執筆時点の直近データである2021年11月の建築費指数(暫定値)は2020年12月比でマンションでは5.4ポイント、オフィスビルでは6.8ポイント上昇しています[図表1]。

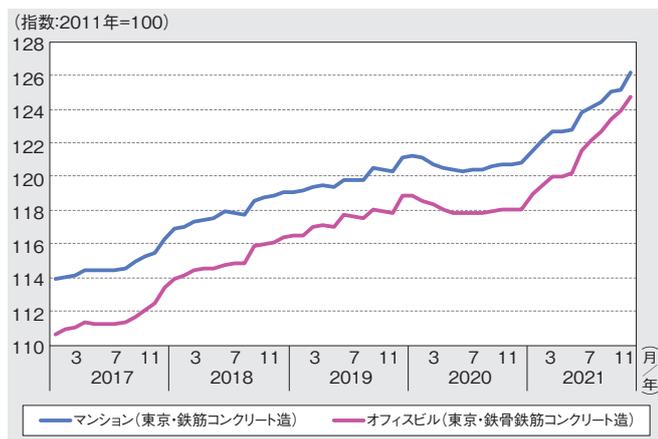
● 急上昇の理由は建設資材価格の高騰

建築費は主に労務費と建設資材価格の動向に影響を受けながら変動するとみられます。

労務費は建設技能労働者の労働需給に影響されると考えられます。国土交通省「建設労働需給調査結果」によると、建設技能労働者の不足感^{*2}は2019年半ばをピークに緩和傾向にあり、労務費の上昇圧力は弱まっていると考えられます[図表2(黒色線)]。こうした状況下、建設業の一般労働者の賃金指数は2020年半ば以降、前年比マイナスの月が多くなっています[図表2(緑色線)]。

その一方、建設資材価格指数は2021年から上昇基調に入り、年半ば以降は上昇度合いが大きくなっており

[図表1] 建築費指数



データ出所：(一財)建設物価調査会「建築費指数」

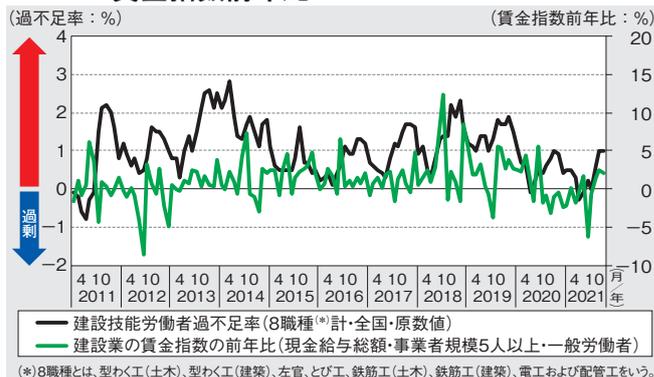
[図表3(面グラフ)]、建築費指数の推移と近似しています。2021年以降の建築費の上昇は建設資材価格が上昇していることが主な要因と考えられます。

● 鋼材価格が上昇

建設資材別では、セメントや生コンクリートの価格が横ばいで推移しているのに対して、普通鋼鋼材は建築費の上昇が始まった時期と同じ2021年初から大幅に上昇しています[図表3(折れ線)]。また、普通鋼鋼材ほどの度合いではありませんが、その他鋼材の価格も同じく2021年初から上昇傾向にあります。鋼材価格上昇の背景には、主原料である鉄鉱石や鉄スクラップの価格が急騰したことがあると言われています。

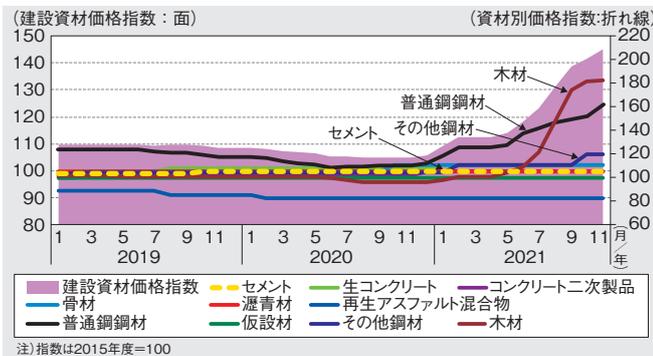
主要品目別では、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の主要構造部に使用される異形棒鋼とH形鋼の価格が2021年初から上昇しています[図表4]。同じく主要構造部の工事などに使用されるコンクリート型枠用合板の価格も上昇しています。合板価格の上昇は木材価格の急騰[図表3(折れ線)]によるものであり、その背景にはいわゆるウッドショックと呼ばれる世界的な木材価格の急騰があります^{*3}。主要構造部に関する品目価格の上昇から、建築費に占める割合の大きい躯体工事費が大きく上昇しています^{*4}。

[図表2] 建設技能労働者過不足率および建設業の賃金指数前年比



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

【図表3】建設資材価格指数(東京・建築)



データ出所: (一財)経済調査会「建設資材価格指数」

●鋼材価格上昇の主な背景は鉄鉱石と鉄スクラップ価格の高騰。今後はセメント価格の上昇の可能性も

鋼材価格上昇の背景には、中国の景気回復に伴って、鋼材の主原料である鉄鉱石や鉄スクラップの需要が増大し、価格が急騰したことが指摘されています。ただし、最近では中国経済の減速を背景に鉄鉱石価格は下落しているとも言われています。後述のとおり今後の国内建設需要は短期的には微増に留まる見込みであることから、国内需給のひっ迫が鋼材価格を押し上げる要因とはなりにくく、当面は海外動向、特に中国経済に左右される面が大きいと思われます。

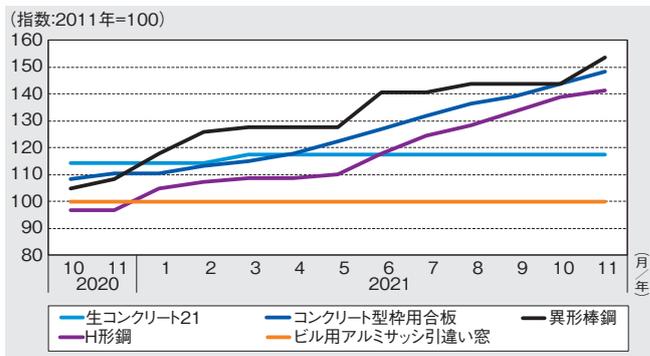
また、セメントは足元では価格が横ばいで推移していますが[図表3]、大手製造各社は2022年からの値上げを公表しています。値上げ理由として、石炭価格高騰に伴う製造コストの増加のほか、輸送コストの増加や製造設備老朽化への対応、カーボンニュートラル実現に向けた中長期的な投資などが挙げられています。鋼材価格が更に上昇または高止まりが続いた場合、セメント価格の上昇と相まって建設資材価格が更に上昇し、建築費の上昇圧力が強まる可能性があります。その一方、中国経済の減速などから鋼材価格が下落に転じた場合には、セメント価格の上昇による建築費の上昇圧力が相殺されることも考えられます。

●建設技能労働者の不足感は当面、現状と同レベルで推移する公算

労務費に関して、前述のとおり建設技能労働者の不足感は緩和傾向にあります。建設投資額はここ数年は減少していたものの、2011年を底に増加傾向で推移し^{※5}、伴って建設技能労働者の不足感も上昇、高止まりが続いてきました。

一般財団法人建設経済研究所および一般財団法人経済調査会「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年11月)」によると、2021年度の建設投資額(総計/実質値)は前年比1.3%増、2022年度は同1.0%増と予測されています。短期的には微増に留まることから、

【図表4】主要品目別指数(東京・建築費指数使用分)



データ出所: (一財)建設物価調査会「建設資材物価指数」

建設技能労働者の不足感を強める圧力が大きくかかる蓋然性は低いと思われます。これまで建設技能労働者の不足が続いてきたのは、建設需要の増加のほか、建設技能労働者の高齢化や若年層の入職者数の低迷といった年齢構成上の問題が主な要因となってきました。建設業界では、週休二日制の導入などの労働環境改善策を通じて若年層の入職促進を図っているほか、工程にロボットを活用した効率化などに取り組んでいるものの、年齢構成という構造的な問題は早期に解決できるものではないため、短期間で建設技能労働者の過剰が恒常化する蓋然性は低いと考えられます。以上をふまえると、建設技能労働者の不足感は当面、現状と同レベルで推移する公算が大きいと思われます。

●今後の建築費の行方は当面、海外動向に左右される面が大きい

今後の建築費に関しては当面、建設資材価格の影響を強く受けると考えられます。国内建設需要は短期的には大きく変動しないことをふまえると、建設資材価格は世界の建設需要動向による海外需給や原油価格の動向、輸入資材に影響する為替水準などの海外要因によるところが大きいと思われます。なお、為替に関しては、米国の利上げで2022年前半にかけて日米金利差が拡大し、円安・ドル高が加速するとの予測があり^{※6}、円安が進行した場合には建設資材価格の上昇圧力が強まる可能性があります。(以上、都市未来総合研究所 大島 将也)

- ※1: 建築費指数は建設会社の経費(一般管理費)や利益等を含まない工事原価ベースの指数
- ※2: 建設技能労働者過不足率は、プラスが大きいほど不足率が高く、マイナスが大きいほど過剰率が高いことを表す。
- ※3: この他にウッドショックの影響としてP8に記載のとおり、木造住宅の建築費が2021年半ばから大きく上昇している。
- ※4: 一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」によると、躯体の純工事費は2020年12月比、マンションで12.4ポイント、オフィスビルで22.3ポイント上昇している。他項目(仮設、土工・地業、仕上、電気、衛生、空調)の上昇幅がマンションで0.1~4.4ポイント、オフィスビルで0.0~3.9ポイントであるのと比べて躯体の上昇が著しい。
- ※5: 国土交通省「建設投資見通し」によると、1991(平成バブル崩壊)~2010年度までは前年比ほぼマイナスで推移していたが、2012~2017年度まではほぼプラスで推移(実質値)
- ※6: みずほリサーチ&テクノロジー「2021-2022年度 内外経済見通し」(2021年12月17日)による。

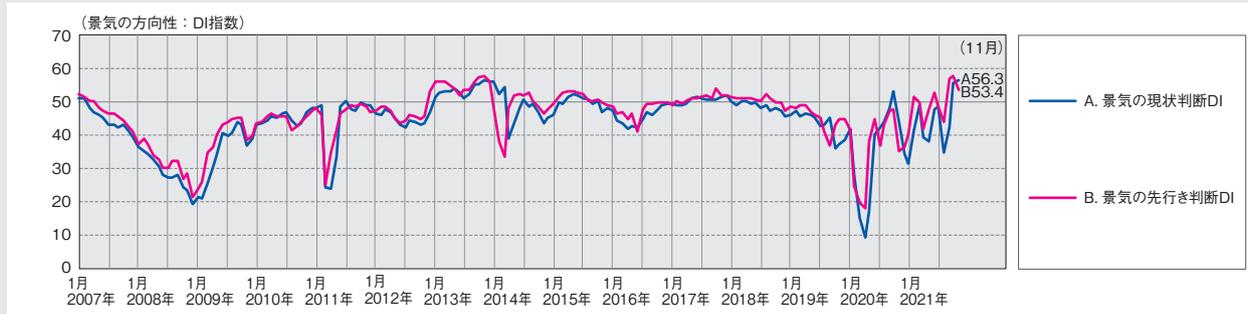
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



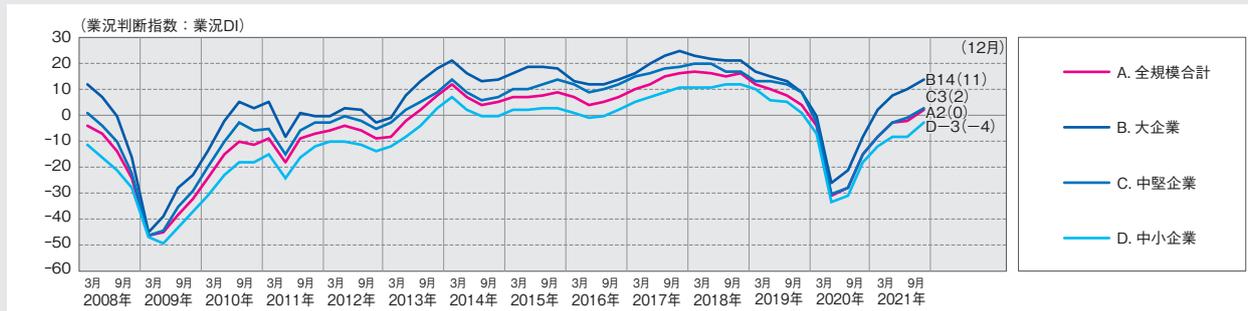
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

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)

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：総務省統計局「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 | ：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。 |
| 図5 完全失業率

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。
：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

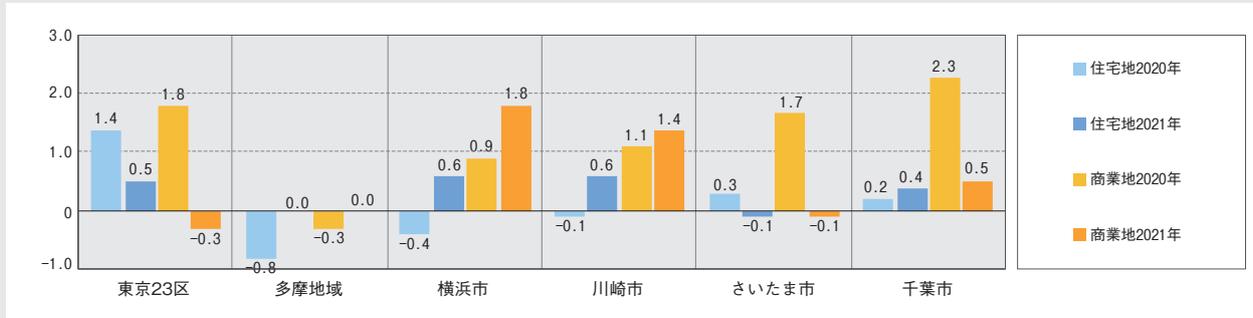
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

注記：図1から図6はいずれも原稿作成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

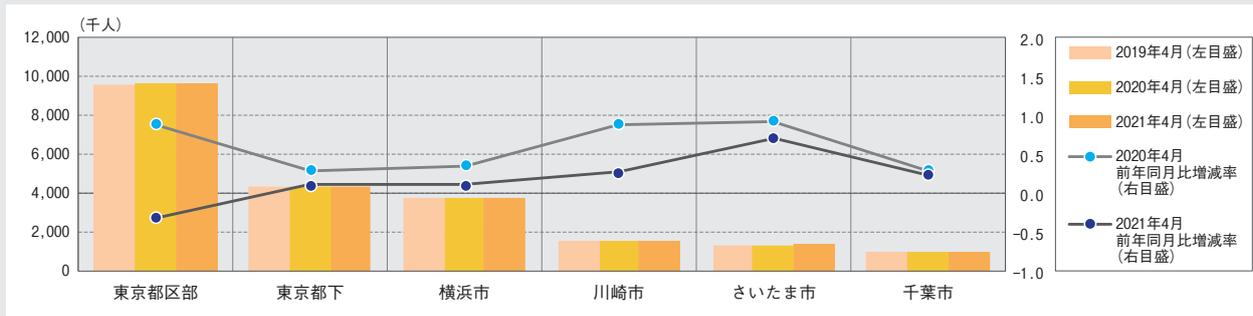
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

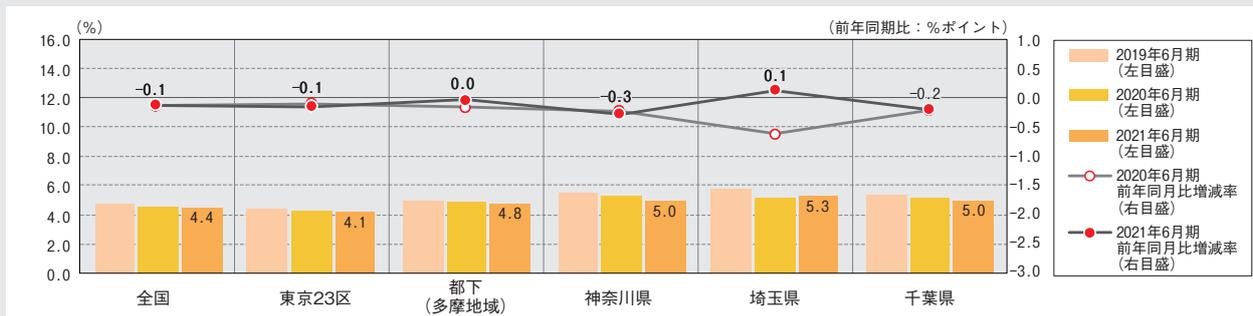
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、横浜市と川崎市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021年6月末までの決算資料による。

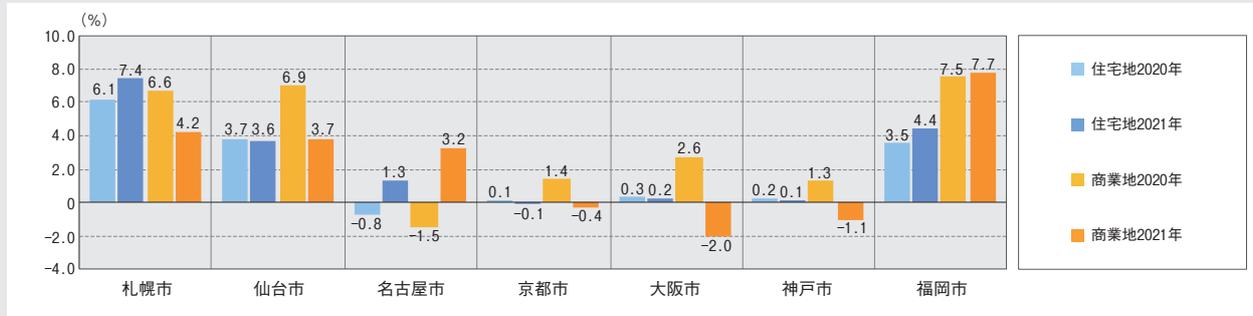
データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

- 図1 用途別平均地価**
 (公示地価あるいは基準地価を使用)
 :「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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。

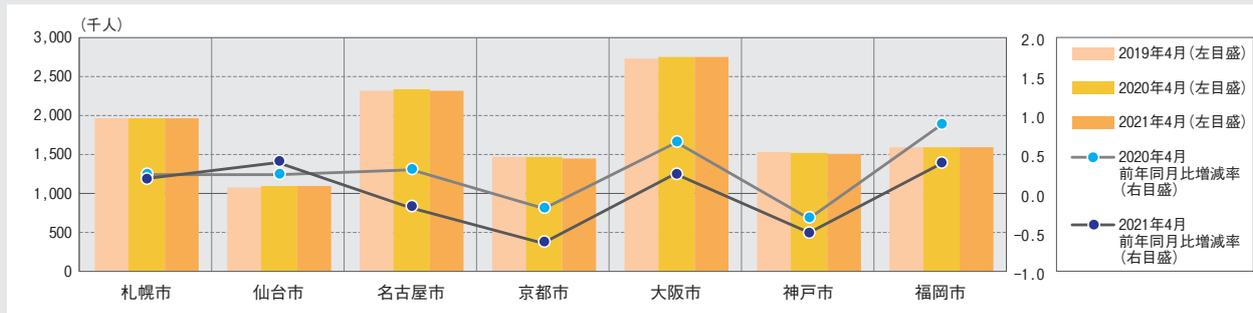
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

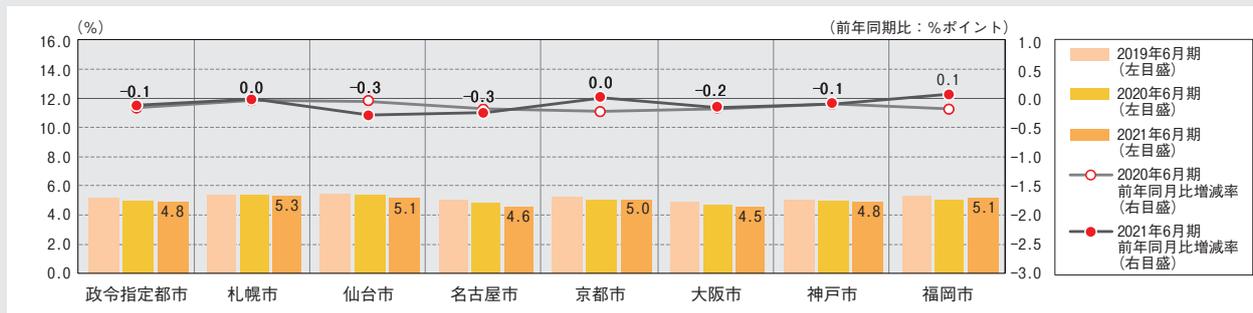
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値(2021年4月1日の値は令和2年国勢調査結果を基礎数値とする予定であるため暫定値が開示されているが、札幌市と仙台市および福岡市は、2021年4月1日の暫定値が未開示であるため2020年9月1日時点の値で代用した。)

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2021年6月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
(公示地価あるいは基準地価を使用)

：「地価公示」の公示地価は、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」の基準地価は、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の。

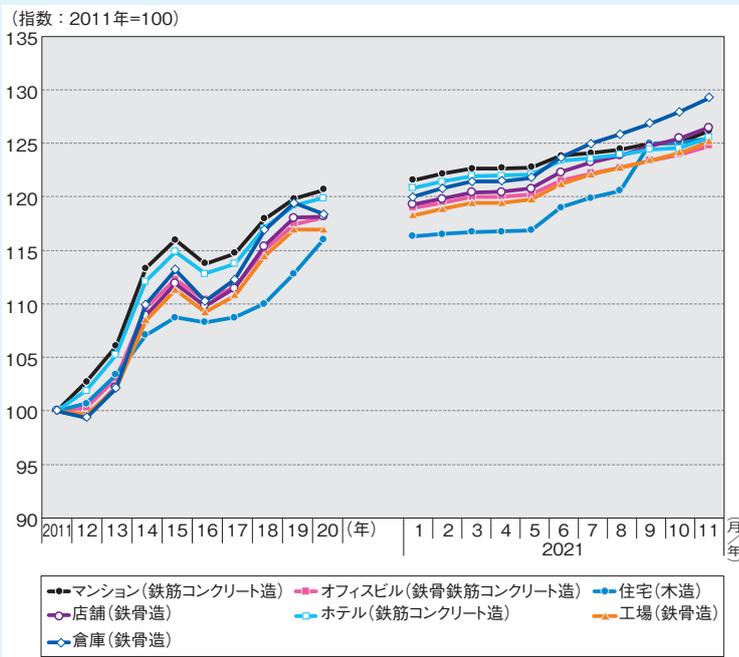
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

一般財団法人建設物価調査会「建築費指数」によると、建物用途別（東京に所在するマンション（鉄筋コンクリート造）、オフィスビル（鉄骨鉄筋コンクリート造）、木造住宅、店舗（鉄骨造）、ホテル（鉄筋コンクリート造）、工場（鉄骨造）、倉庫（鉄骨造））の建築費指数（2011年=100）は、2011年以降の上昇幅には用途によって差があるものの、概ね同じ傾向で推移してきました。2021年に入ってからからは全ての建物用途で建築費が上昇傾向にあります〔図表1〕。

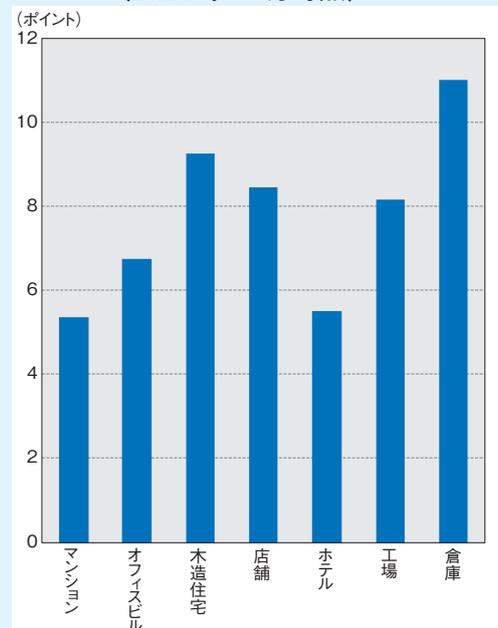
本稿執筆時点の直近データである2021年11月の建築費指数（暫定値）に関して、2020年12月からの上昇幅を算出すると、建物用途によって差があります〔図表2〕。上昇幅が最大の建物用途は倉庫で、11.0ポイント上昇しています。また、木造住宅はこれまで比較的低位に推移してきましたが、2021年半ばから急上昇し、2020年12月時点からの上昇幅は倉庫に次いで大きく、9.3ポイント上昇しています。背景にはウッドショックによる木材価格の高騰があると考えられます。ホテルとマンションは2011～2020年の建築費指数は比較的高い水準で推移してきましたが、2020年12月時点からの上昇幅はいずれも5ポイント台に留まっており、比較的小さくなっています。

（以上、都市未来総合研究所 大島 将也）

〔図表1〕建物用途別の建築費指数（東京）



〔図表2〕2020年12月時点からの上昇幅（2021年11月時点）



図表1,2のデータ出所：（一財）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