

7
July, 2024

不動産マーケットレポート

- 主要大都市におけるマンション建築費の動向 ・ 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
- 賃貸住宅の新規着工戸数は、建築費の上昇よりも、
資金調達環境や相続税制の変動時期に増減 ・ 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
川井 涼 TEL.03-4335-0940 (代表)

主要大都市におけるマンション建築費の動向

主要大都市（本稿で、東京23区、名古屋市、大阪市と、地方中枢都市である札幌市、仙台市、広島市、福岡市をいう。）を中心に、マンション建築費の上昇が続いています。2015年の水準から概ね3割上昇しており、なかでも大阪市と札幌市、福岡市の上昇が顕著です。資材費と労務費ともに上昇を続けており、消費者物価指数との相関が強いこともあって、建築費の上昇が続く蓋然性は高いと考えられます。

●マンション建築費の上昇幅はオフィスビルと木造住宅を上回る

住宅（RC造^{*1}と木造）とオフィスビル（S造^{*2}）の建築費について、全国平均の推移を国土交通省「建設工事費デフレーター」^{*3}の指数で比較しました〔図表1〕。

コロナ禍等で減少していた住宅着工戸数が2021年頃から増加に転じたことに加え、2020年後半から顕著となった木材と鋼材の高騰（ウッドショックとアイアンショック^{*4}）で2021年から建築費が上昇を始め、さらに2022年2月のロシアによるウクライナ侵攻を機に原油価格などが上昇したことから、2022年以降もRC造やS造を中心に建築費が上昇を続けています。

「建設工事費デフレーター」の2015年度平均値（=100）と比べ、図表1の3つの用途では、2022年10月以降、賃貸マンションで一般的なRC造の住宅が最も上昇しています。オフィスビルも、RC造の住宅に次ぐ上昇です。木造住宅は、ウッドショックの影響で2021年半ばから2022年半ばにかけて大きく上昇しましたが、最近は落ち着いています。

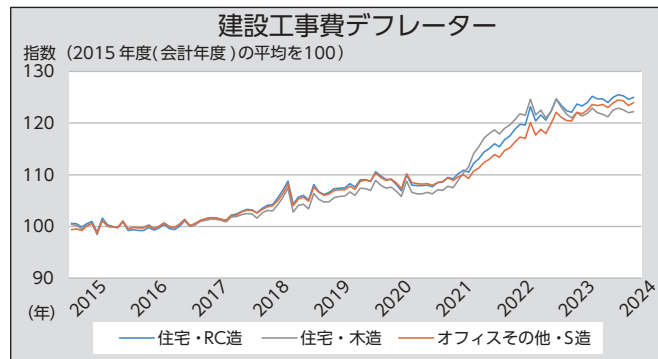
●都市別にみて、大阪市と札幌市、福岡市のマンション建築費が相対的に大きく上昇

東京23区と名古屋市、大阪市の三大都市と地方中枢都市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）の計7都市（以下、主要大都市という。）について、マンション（集合住宅・RC造）を対象に「建設物価 建築費指数」^{*5}を比較しました。

2015年の平均を都市ごとに100とすると、2024年4月は仙台市が122.7で上昇が相対的に緩やかですが、他の6都市は130前後に上昇しています〔図表2〕。なかでも大阪市（133.3）と札幌市（133.1）、福岡市（131.8）で2024年4月の値が130を超え、相対的に上昇が大幅です。

コロナ禍が一応の収束をみた2023年4月を100として再指数化し以降の推移を比較すると、大阪・関西万博関連工事やうめきたなどの再開事業で生コンクリート等の建設資材価格が上昇する大阪市（再指数化後2024年4月107.6）と、住宅需要が旺盛で周辺圏を含め地価の上昇が顕著な札幌市（同107.3）で、相対的に大きく上昇してい

〔図表1〕2021年以降、建築費の上昇が加速



データ出所：国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年度基準）」

ます〔図表3〕。月別では、大阪市で2023年5月と2024年3月にそれぞれ2.1、札幌市で2023年6月に2.9の大幅な上昇があり、これらの急進的な上昇が2都市のマンション建築費を押し上げました。また、福岡市も2023年の6月と7月で合計2.6上昇しました。

●資材費の上昇は大阪市が顕著

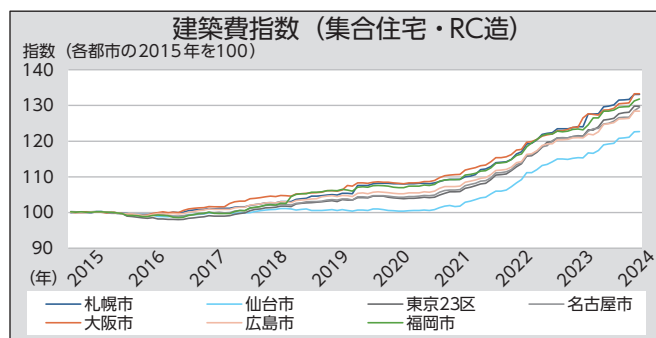
建築費は大別して資材費と労務費（外注費と相互補完的）、諸経費、利益で構成されます。マンション建築に係る資材費について、「建設物価 建設資材物価指数」^{*6}で動向を追うと、都市ごとに2015年の平均を100とした指数は主要大都市の全てで2021年以降に急上昇しており、なかでも大阪市の上昇が顕著です〔図表4〕。

2023年4月以降は、建築費指数が急上昇した月付近の、札幌市の6月と大阪市の5月、福岡市の7月に建設資材物価指数が大きく上昇しており〔図表5〕、資材費の高騰が建築費に反映されたものとみられます。

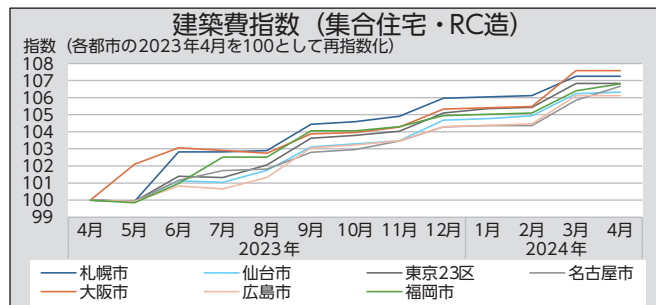
●労務費は2011年が底で、2024年は1.7倍に

資材費と併せて、人手不足と需要増加などから、建築労務費の上昇も著しい状況です。国土交通省「公共工事設計労務単価」^{*7}は、東日本大震災の復旧・復興工事と民間再開発などが活発になった2013年頃から大きく上昇しており、2024年3月以降に適用される直近の年次改定では全職種の単純平均で前年度比5.9%上昇しました。マンション建築に関わる職種^{*8}について、労務単価の単純平均額は長らく低下基調

〔図表2〕マンション建築費は2015年比で約3割上昇



〔図表3〕直近約1年は大阪市と札幌市の上昇幅が上位



図表2、3のデータ出所：（一財）建設物価調査会「建設物価 建築費指数（2015年基準）」

で推移していましたが2011年に15,057円で底打ちし、2024年は26,239円で2011年から74.3%上昇しています〔図表6〕。

●住宅工事費の実額も上昇、東京都の平均は直近1年で9.7%上昇し約32万円/㎡に

国土交通省「建築着工統計」から、主要大都市の属する都道府県を対象に、居住用建築物の実際の工事費予定単価^{※9}を集計しました〔図表7〕。対象の都道府県と全国平均はいずれも、2023年頃から上昇の度合いを強めています。直近2024年3月の工事費予定単価（7か月後方移動平均値）は東京都が最も高く、1年間で9.7%上昇して㎡あたり319.9千円。以下、広島県239.0千円、愛知県238.4千円、大阪府234.7千円、北海道225.7千円、福岡県223.7千円、宮城県214.1千円の順でした。

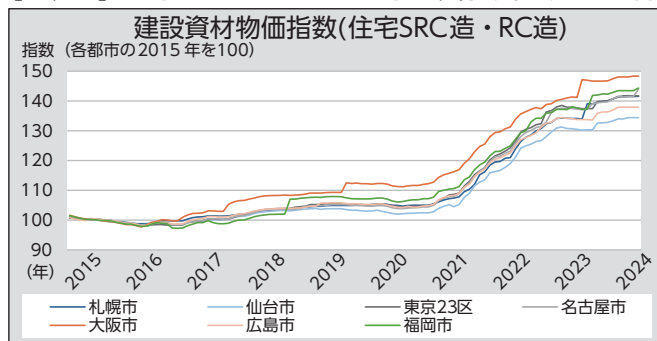
全国平均は同じく246.5千円で、東京都を除く図中の道府県よりも高い値です。マンションの比率が高い都道府県で平均単価が高く表れることや、例えば、新設住宅の大半がRC造でマンション建設が盛んな沖縄県では252.6千円と高単価であるなど、都道府県で新規着工される住宅の種別構成に違いがあるためと考えられます。

●建築費の上昇が続く公算大

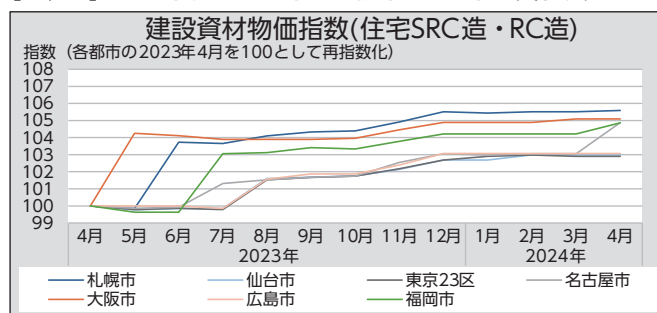
マンションの建築費は、消費者物価指数と高相関（2015年以降の月単位でみて0.924）で推移してきました〔図表8〕。日本銀行「経済・物価情勢の展望」（2024年4月）に記載された政策委員見通しの中央値によれば、今後の消費者物価指数は2024年度が前年度比2.8%上昇、2025年度が同1.9%上昇、2026年度も同1.9%上昇と予測されています。従前と同傾向で高相関が続くとすると、マンション建築費の上昇が続く蓋然性は高いと考えられます。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

〔図表4〕10年スパンでみて大阪市の資材費上昇が顕著



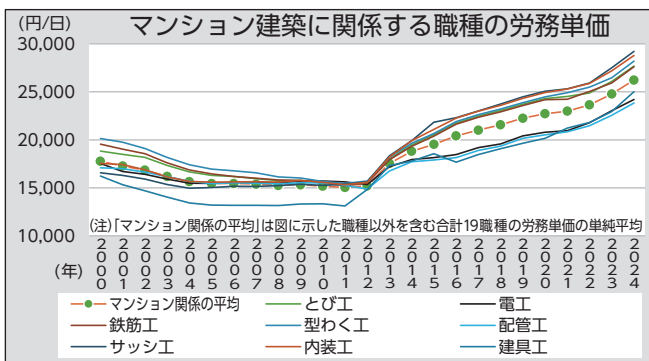
〔図表5〕2023年春に大阪市と札幌市、福岡市で資材費が急騰



図表4.5のデータ出所：（一財）建設物価調査会「建設物価 建設資材物価指数（都市別 接続指数・2015年基準）」

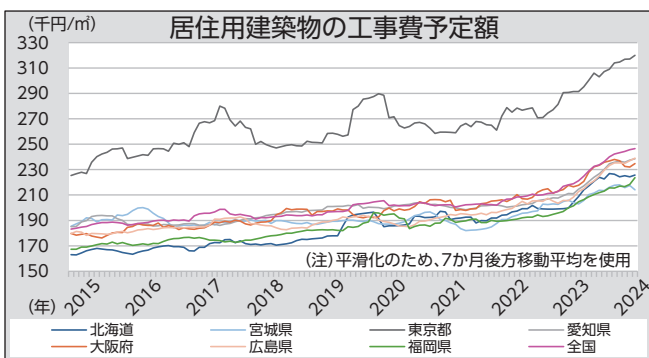
- ※1：鉄筋コンクリート造（高層建築以外の分譲マンションや賃貸マンション等で一般的な構造）
- ※2：鉄骨造（概ね10階建未満のオフィスビル等で一般的な構造）
- ※3：国土交通省が作成する建設工事費の物価指標。全国値
- ※4：2020年5月ロックダウン解除後のアメリカが発端で生じた、住宅用木材の需給逼迫による輸入木材の価格高騰がウッドショック。同様に、コロナ禍の波動的収束で経済活動が再開し、主に海外で鋼材需要が急回復したことでも生じた鋼材の価格高騰がアイアンショック
- ※5：一般財団法人 建設物価調査会が作成する建設工事費の物価指標。本稿はこのうち、工事原価指数（施工会社の一般管理費や利益等は除く。）を使用
- ※6：一般財団法人 建設物価調査会が作成する建設資材の物価指標。本稿はこのうち、都市別長期時系列指数である都市別接続指数を使用
- ※7：全国の労働市場の実勢価格をもとに毎年決定し、公共工事の工事費積算に用いる労務単価。所定労働時間8時間における直接人件費で、現場管理費や一般管理費等は除く。
- ※8：図表6の8職種を含む合計19職種を集計
- ※9：建築主が都道府県知事に届け出た建築工事届に記載された工事費予定額を、同じく当該建築物の床面積の合計で割った値。マンションやアパート、戸建等に関わりなく、居住用建築物として一括りの金額である。傾向把握のため、7か月後方移動平均に加工した。

〔図表6〕上昇度合い強まる建築関係の労務単価



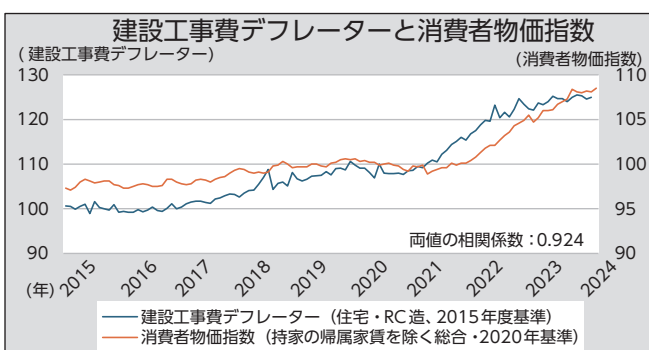
データ出所：国土交通省「公共工事設計労務単価」

〔図表7〕住宅建築の工事費予定単価が2023年以降再上昇



データ出所：国土交通省「建築着工統計調査」。都市未来総合研究所が都道府県別に時系列で集計し、移動平均を作成した。

〔図表8〕建設物価は消費者物価と高相関



データ出所：国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年度基準）」、総務省「消費者物価指数（2020年基準）」

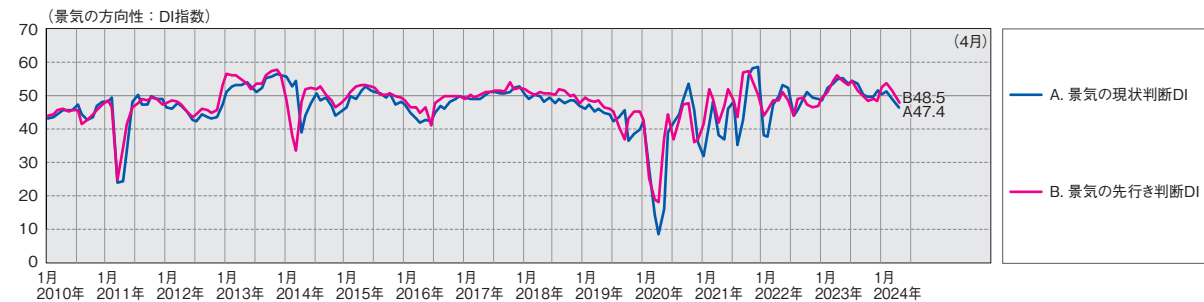
■ 景気の動向（全国）

図1 景気動向指数



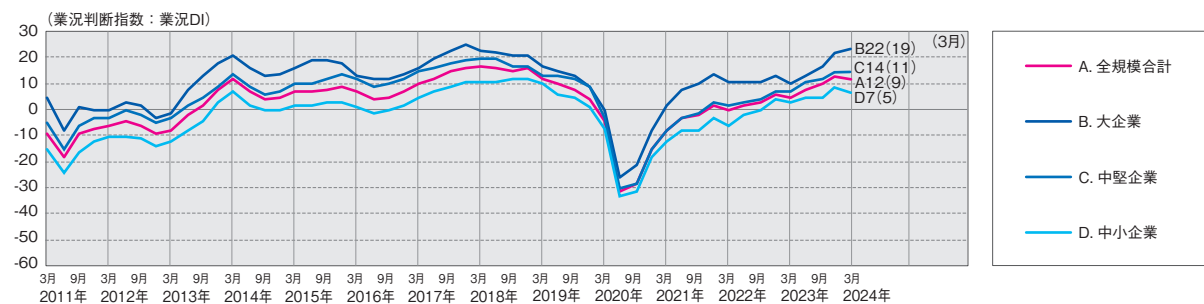
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

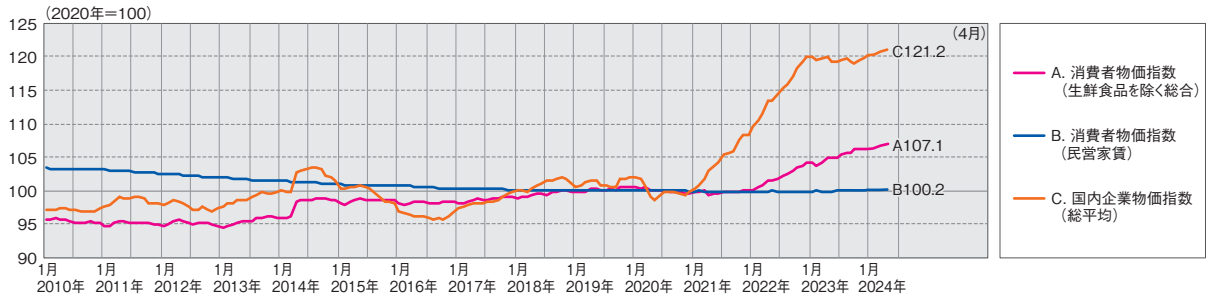
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き（2, 3ヶ月先）について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
（DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる）

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。

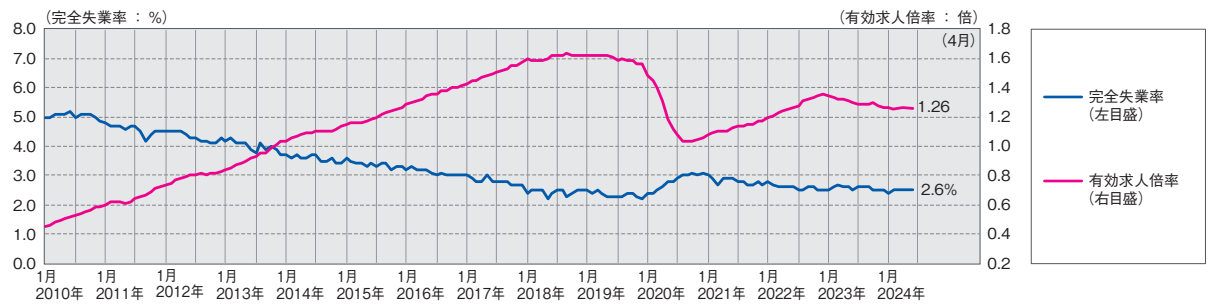
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

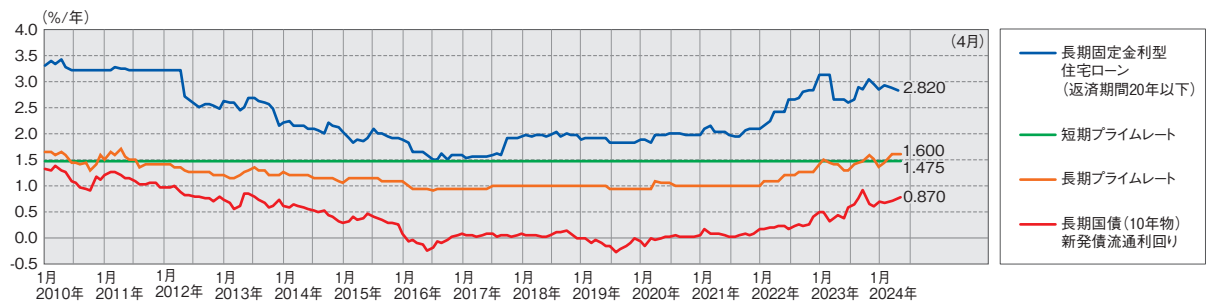
図5 雇用情勢



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：日本相互証券、住宅金融支援機構及びみずほ銀行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
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り

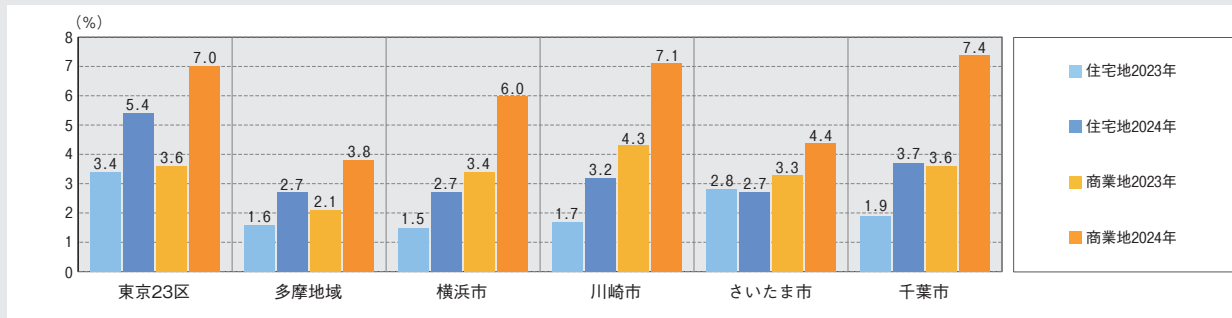
- ：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
- ：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。
- ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
- ：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。
- ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
- ：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
- ：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

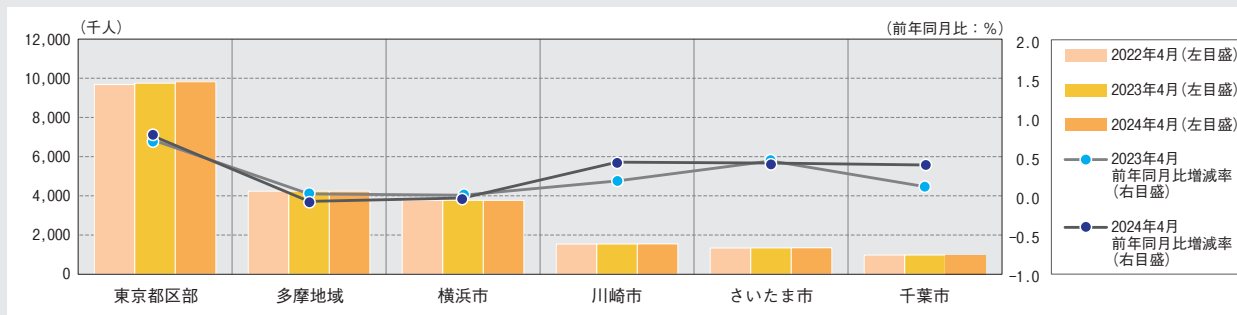
東京圏

図1 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

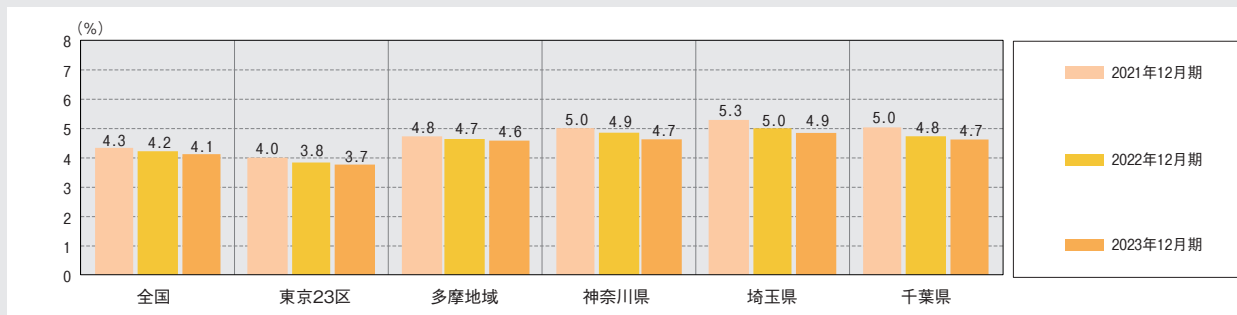
図2 総人口の推移



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2023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

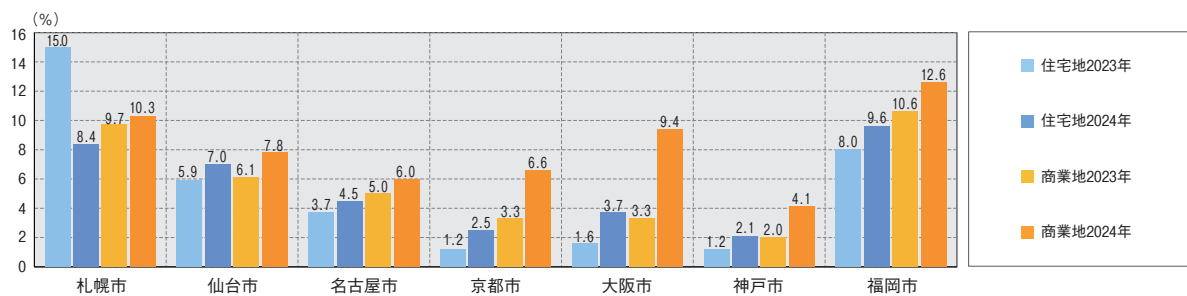
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

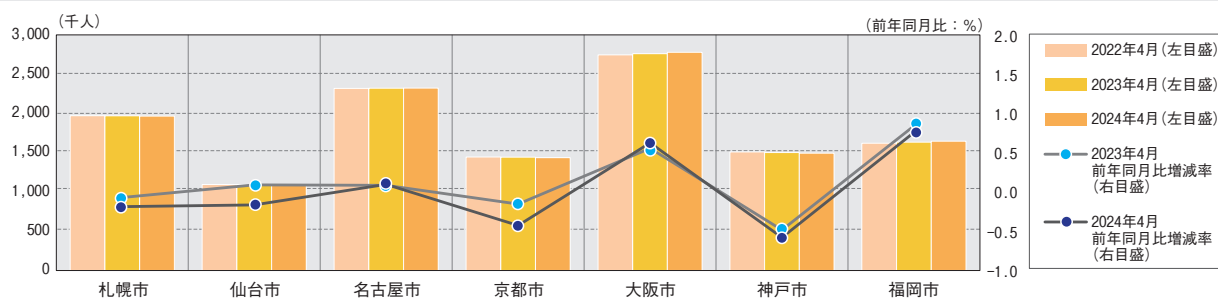
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

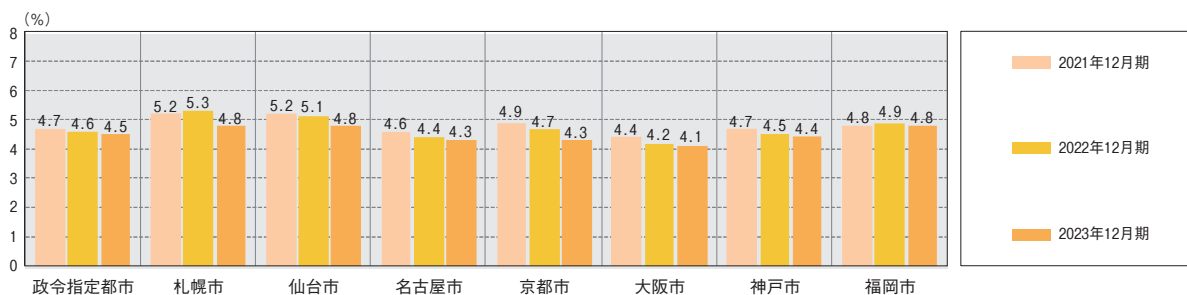
図5 総人口の推移



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2023年12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。

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。

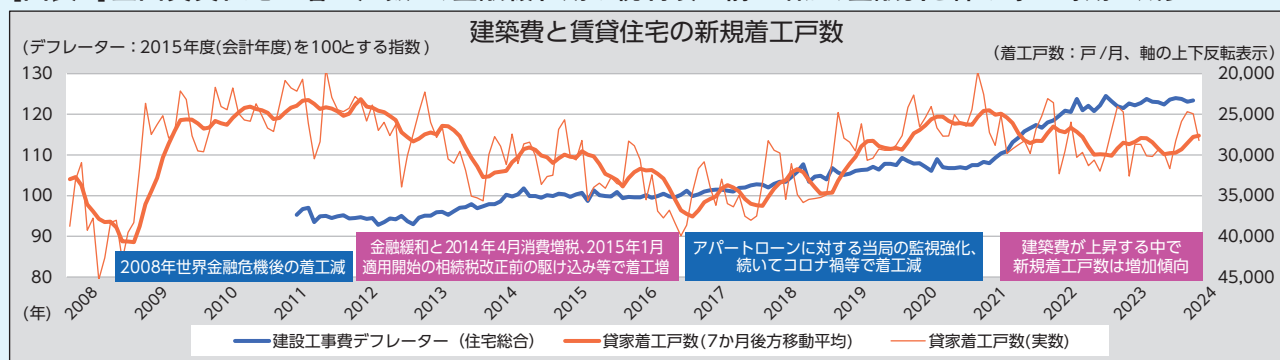
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

2008年1月から2024年3月の平均でみて、全国で毎月約3万戸の賃貸住宅が新たに建築されています。賃貸住宅の新規着工戸数は周期的に増減していて、2008年世界金融危機後の景気停滞期に月間2万5千戸水準まで減ったあと、2014年4月の消費増税と2015年1月から適用される2013年度の相続税改正に対する前倒し需要、2013年4月に導入された量的・質的金融緩和があり、底打ちして増加しました〔図表1〕。その後、急増したアパートローンに対する金融庁と日銀の監視強化が始まり、続くコロナ禍で着工戸数は再び月間2万5千戸水準に減少しました。この間、住宅建築費は緩やかな上昇基調でしたが、こうした変動の経緯からみて、建築費上昇の影響よりも資金調達環境や相続税制の変化に対応して着工戸数が増減したと考えられます。最近、建設工事費は上昇を続けていますが、新規着工戸数が下振れする様子は明らかではありません。

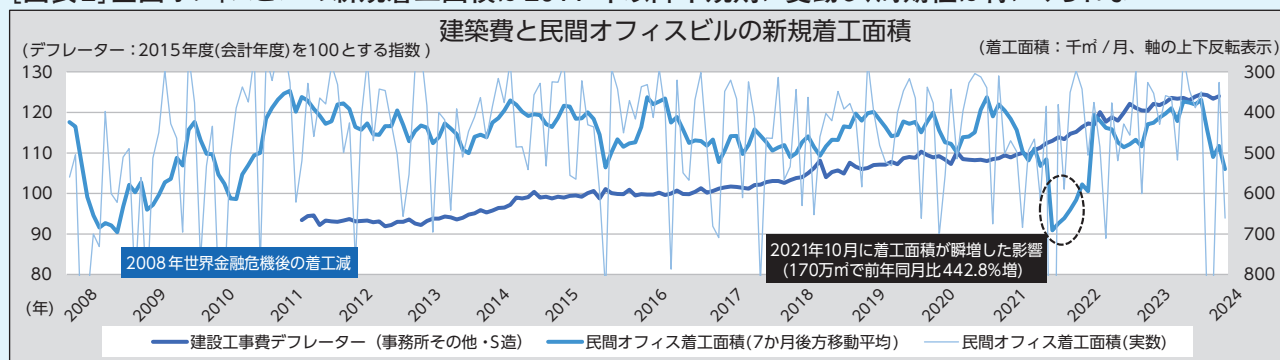
賃貸住宅の新規着工戸数がイベントサイクルで増減したのに対して、オフィスビル新規着工面積の変動は世界金融危機後を除いて動き方が異なり、不規則です〔図表2〕。2022年以降の建築費上昇期において、全国のおフィスビル着工面積は一時的に減少傾向でした。ただし最近の傾向（7か月後方移動平均値）は、2023年12月と翌1月の新規着工面積が一時的に倍増した影響があつて増加傾向を示しています。

（以上、都市未来総合研究所 平山 重雄）

〔図表1〕全国賃貸住宅の着工戸数は、金融緩和期や税制改正前に増加、金融引き締め等の時期に減少



〔図表2〕全国オフィスビルの新規着工面積は2011年以降不規則に変動し、周期性は特にみられない



図表1,2のデータ出所：国土交通省「建設工事費デフレーター（2015年度基準）」、同「建築着工統計調査」。図表中の囲みコメントは都市未来総合研究所による。

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

みずほ信託銀行株式会社