

8

August, 2025

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
- 主要大都市における賃貸マンション着工
戸数 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)

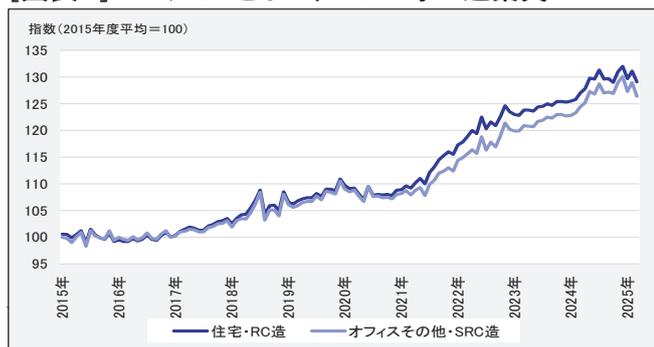
主要大都市におけるマンション建築費の動向

主要大都市(札幌市、仙台市、東京23区、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市)におけるマンションの建築費は上昇基調で推移しています。建築費構成要素のうち建設資材価格は上昇ピッチが和らいでいるものの高止まりしており、労務費に関しては建設技能労働者の人手不足の解消について抜本的な解決策が見出せない中、今後も上昇する可能性が高いです。建築費の高騰によって建設計画を延期や縮小する事例が一部でみられ建設投資需要を下押しする要因となる可能性はありますが、建築費を押し下げる材料は乏しいのが現状で、当面上昇が続くと思われまます。

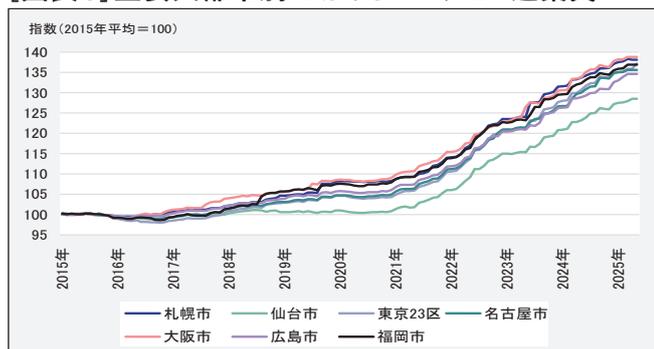
●マンションの建築費は全国平均でみると足元下落基調

[図表1]は、マンション(住宅・RC造^{*1})とオフィスビル(オフィスその他・SRC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(2015年度基準)」の指数で比較したものです。これによると、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、2021～2022年にかけて鋼材(鉄筋、鉄骨)価格が急騰したいわゆるアイアンショックが起こったことで2021年から建築費が上昇し始め、さらに2022年2月のウクライナ侵攻を機に原油価格が上昇したことや日米金融政策差による円安ドル高も相まって、2022年以降も建築費は上昇していました。しかし、2024年12月をピークにマンション(指数:132.0)、オフィスビル(指数:130.1)ともに足元にかけて概ね下落基調で推移しています。2025年3月は前年同月比増減率がマンション+1.7%、オフィスビル+1.6%でした。ピーク前である2024年3月と比較すると依然として高いものの、増加率は2%を切る水準まで低下しており、伸びが鈍化している様子がうかがえます[図表2]。

[図表1] マンションとオフィスビル等の建築費



[図表3] 主要大都市別におけるマンション建築費



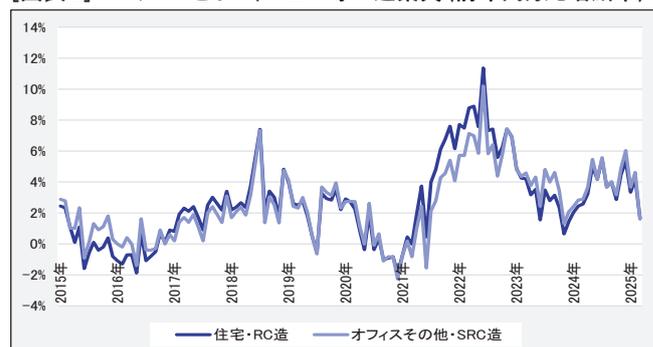
注)直近値は2025年5月、2025年4月と5月値は暫定値

●主要大都市の建築費は依然高い伸びを示している

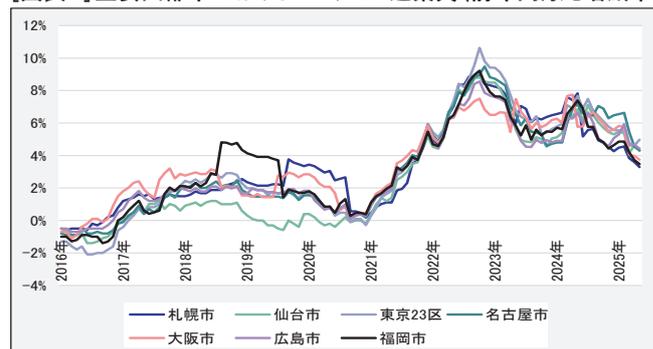
[図表3]は、東京23区、名古屋市、大阪市の三大都市と地方中枢4都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の計7都市(以下、主要大都市という)のマンション(集合住宅・RC造)を対象に、建築費を建設物価調査会「建設物価 建築費指数(2015年基準)」で比較したものです。これによると、2025年5月は仙台市が128.5で上昇が相対的に緩やかであるのに対して、他の6都市は135前後まで上昇しています。とりわけ、大阪・関西万博関連工事やうめきた再開発事業などがあった大阪市(指数:138.8)や、住宅需要が旺盛な札幌市(指数:138.1)で高い伸びを示しています。

前年同月比増減率でみると、2022年下期にピークを迎え、2023年下期にかけて増加率が鈍化しました。2024年上期に再び増加率が拡大しましたが、その後はいずれの都市も概ね増加率が鈍化しています。しかし、2025年5月は+3.3%～+5.0%で高く、主要都市における建築費は2025年に入り上昇ピッチがやや和らいだものの、依然として高い水準の伸びを維持しているといえます[図表4]。

[図表2] マンションとオフィスビル等の建築費(前年同月比増減率)



[図表4] 主要大都市におけるマンション建築費(前年同月比増減率)



図表3,4のデータ出所:(一財)建設物価調査会「建設物価 建築費指数」

●建設資材価格は上昇基調を維持するも、足元ではやや落ち着きを見せている

建築費は建設資材価格や労務費、ゼネコンの利益等で構成されます。マンションの建築に関連する建設資材価格について、「建設物価 建設資材物価指数(2015年基準)」で動向を追うと、主要大都市すべてで2021年から急上昇しており、とりわけ大阪市の上昇が顕著です[図表5]。足元でも、建設資材価格は上昇基調を維持していますが、前年同月比増減率でみると2025年5月は最も高い増加率を示した東京23区は+3.0%とやや高めですが、名古屋+0.9%、大阪市と福岡市は+1.0%と上昇ピッチは落ち着きを見せています[図表6]。

●労務費は人手不足などを背景に今後も上昇

国土交通省「公共工事設計労務単価^{*3}」は、必要な法定福利厚生費相当額を加算するなどの措置に加えて、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ことなどを背景に、2013年から13年連続で上昇しています。2025年3月以降に適用される全国全職種の平

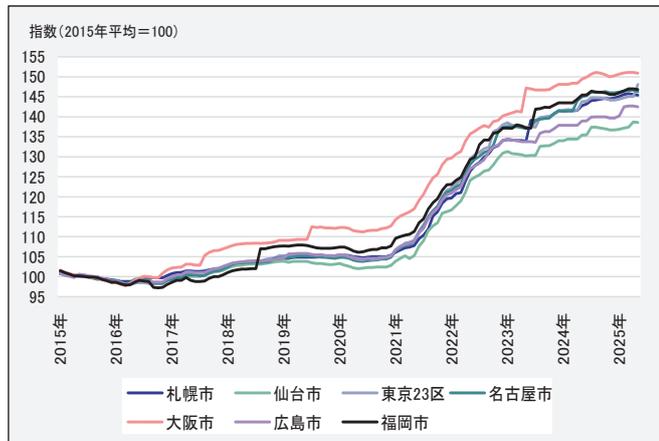
均は24,852円で前年比5.3%上昇しました[図表7]。建設技能労働者数の減少[図表8]や高齢化などにより、人手不足が深刻化しており、人手不足の解消に対する抜本的な解決策が見出せていないことや物価上昇に伴う賃上げ機運、2024年4月に時間外労働の上限規制が適用開始となったこと(いわゆる2024年問題)で工期長期化する可能性が高いこと等を勘案すると、今後も労務費は上昇する蓋然性が高いです。

●建築費の上昇が続く見込み

建築費の高騰によって建設計画を延期や縮小する事例が一部でみられ建設投資需要を下押しする要因となる可能性はありますが、現時点では建築費を押し下げる材料は乏しく、当面上昇が続くと思われます。その場合、建築費がマンション価格の上昇圧力として引き続き働くと思われます。(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

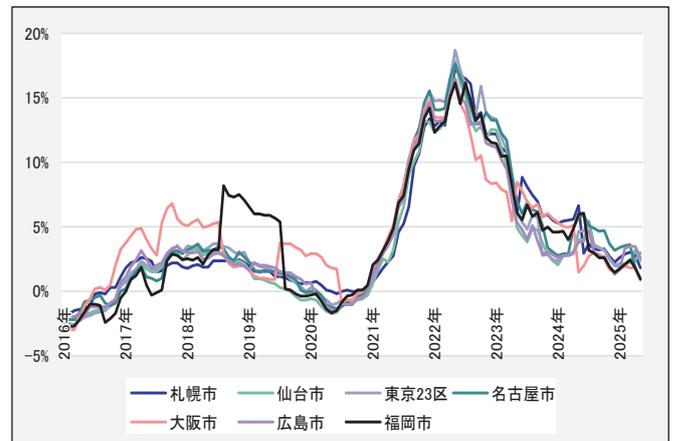
※1：鉄筋コンクリート造のこと
 ※2：鉄骨鉄筋コンクリート造のこと
 ※3：公共工事の費用を計算する際に使用される、建設現場で働く技能者の1日あたりの賃金単価のこと。毎年、公共事業労務費調査の結果に基づいて決定・公表される。

[図表5] 主要大都市別におけるマンションの建設資材価格



注)直近値は2025年5月

[図表6] 主要大都市別におけるマンションの建設資材価格(前年同月比増減率)



図表5,6のデータ出所：(一財)建設物価調査会「建設物価 建設資材価格指数」

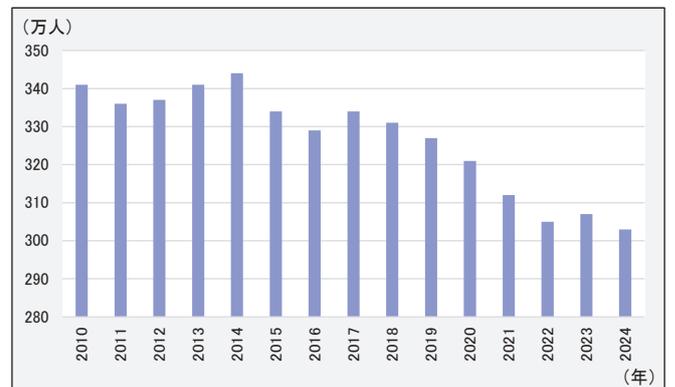
[図表7] 公共工事設計労務単価(全国全職種平均)



注) 2013年の金額急増は単価算出手法の変更(必要な法定福利費相当額の反映を実施したこと)によるもの。

データ出所：国土交通省「公共工事設計労務単価」

[図表8] 建設技能労働者数



注) 建設業のうち生産工程従事者、輸送・機械運転従事者、建設・掘削従事者、その他の運搬・清掃・包装等従事者の合計値

データ出所：総務省「労働力調査」

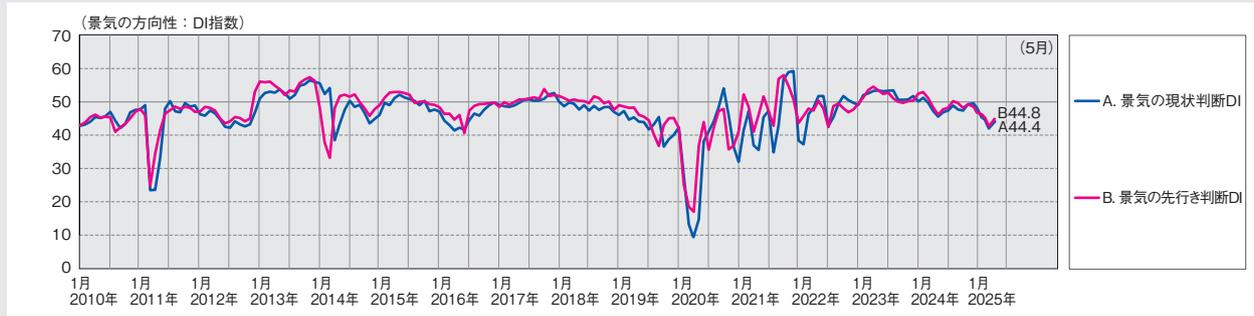
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



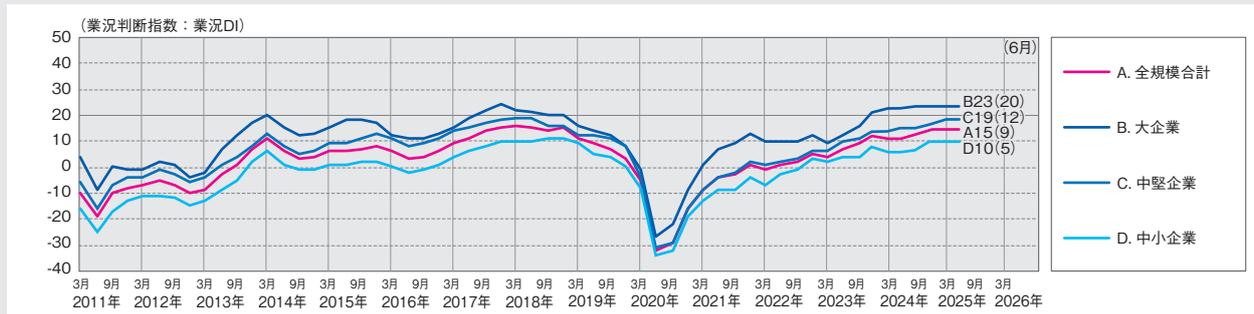
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

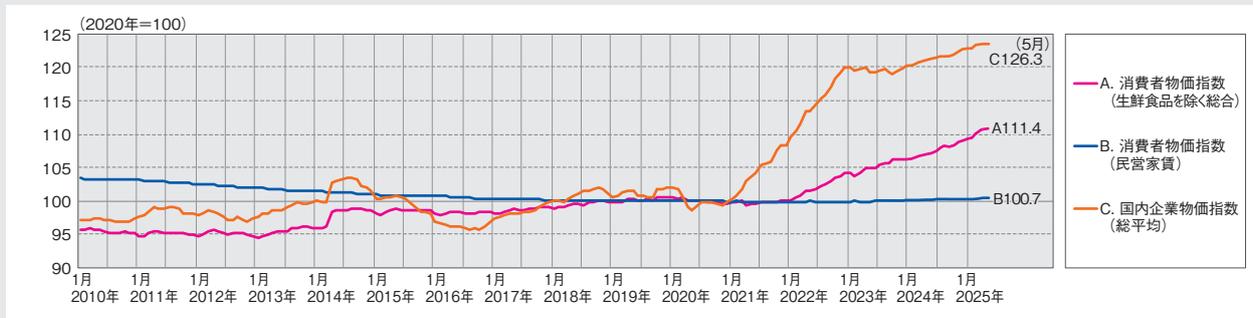
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気方向性を示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

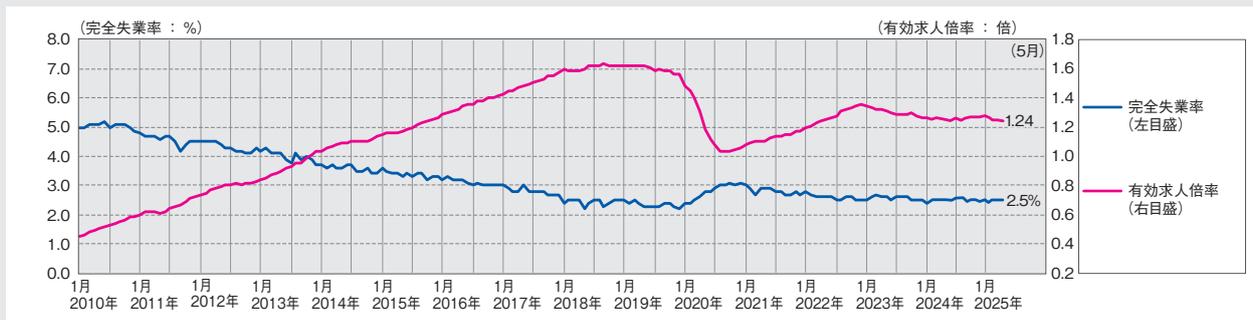
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



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」

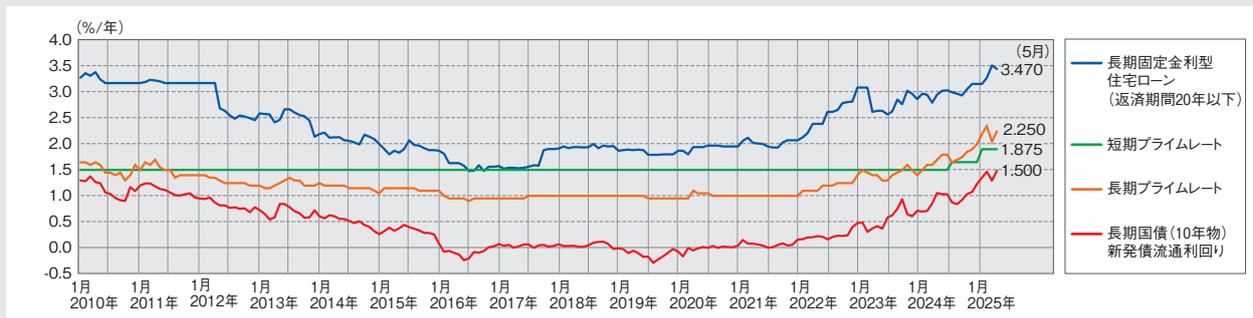
図5 雇用情勢



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 | ：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

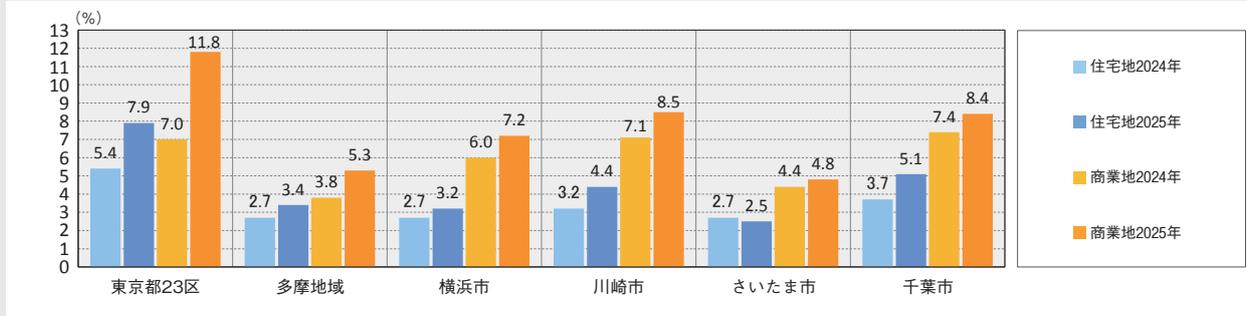
短期プライムレート
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年未満貸付ける際の基準となる貸出金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。 |

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

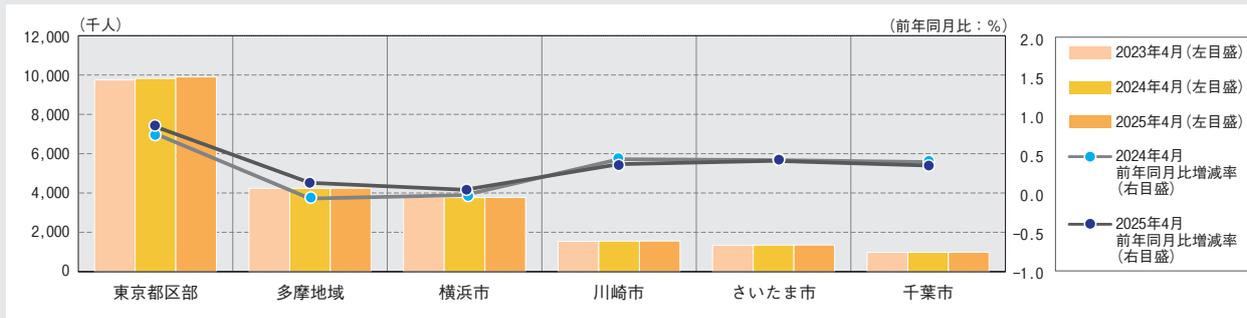
東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

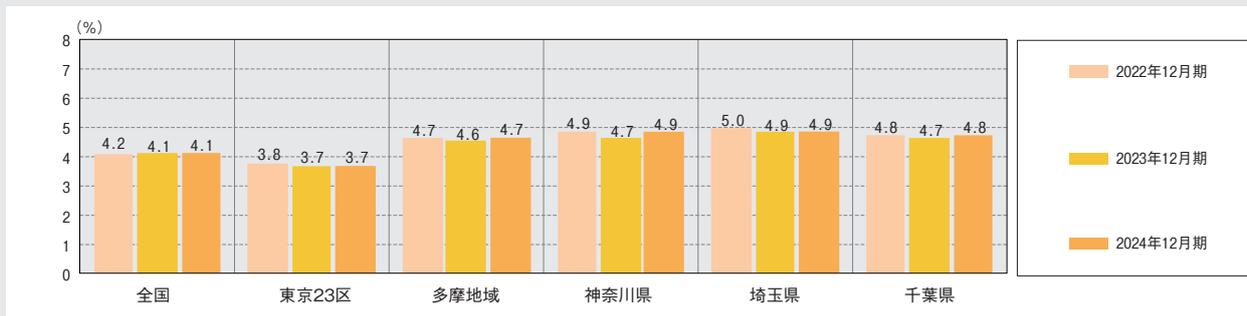
図2 総人口の推移



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]



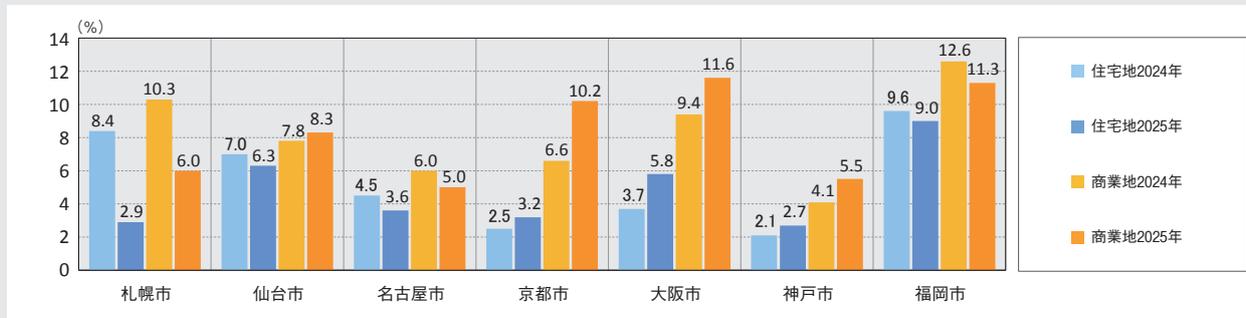
注：各投資法人の2024年6月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

図	概要	説明
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。

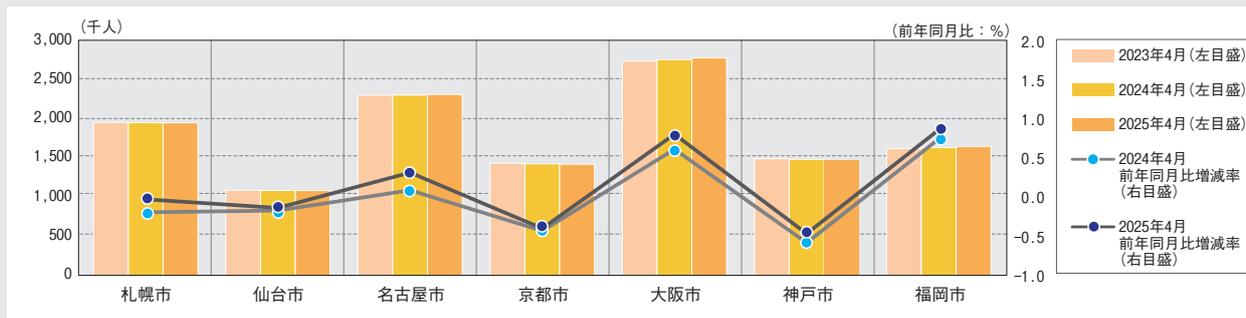
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

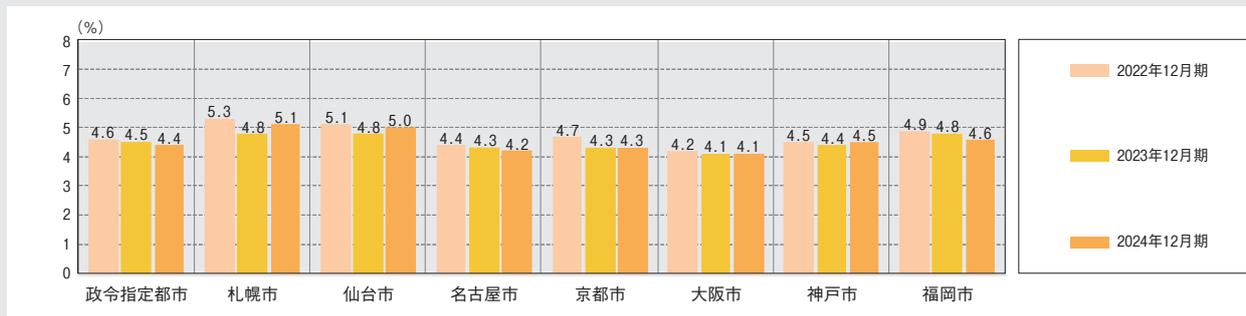
図5 総人口の推移



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2024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。

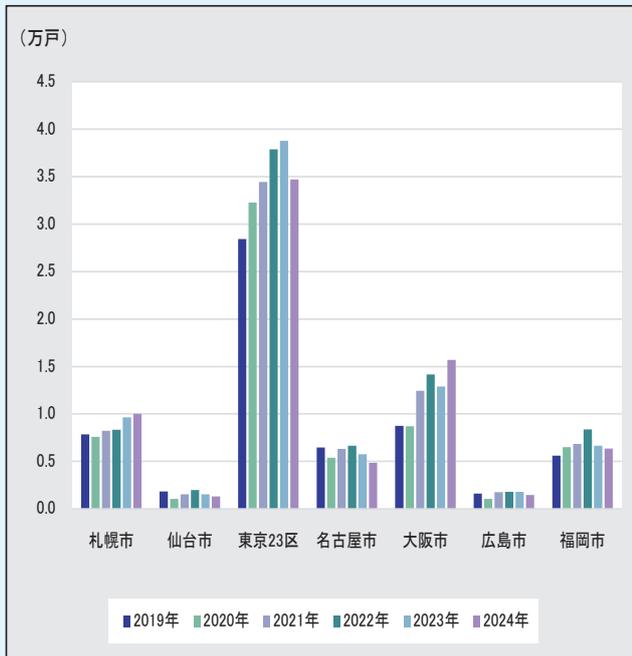
注記：図1から図6はいずれも原稿作成時点で入手できたデータに基づき作成

国土交通省「建築着工統計調査」によると、2024年の主要大都市の賃貸マンション[※]着工戸数は、多い順に東京23区3.5万戸(前年比-10.5%)、大阪市1.6万戸(同+21.4%)、札幌市1.0万戸(同+3.9%)、福岡市0.6万戸(同-4.2%)、名古屋市0.5万戸(同-15.7%)、広島市0.1万戸(同-17.5%)、仙台市0.1万戸(同-15.1%)でした。大阪市と札幌市を除く5都市において着工戸数が前年から減少する中、住宅需要が堅調な札幌市と大規模再開発事業が多く若年層の転入が多い大阪市では前年比増加となりました。仙台市と広島市は転出超過(2024年)となり賃借需要増加の見通しを立てづらいものの、今後も底堅く推移すると思われる東京23区や名古屋市、福岡市において着工戸数が減少した要因として、地価と建築費の上昇、ホテルなど他のアセットタイプとの素地取得競争が激化していることが考えられます。P2~3で述べたとおり、今後も建築費が上昇する可能性は高く、程度によっては賃貸マンション着工戸数の抑制につながる可能性があります。

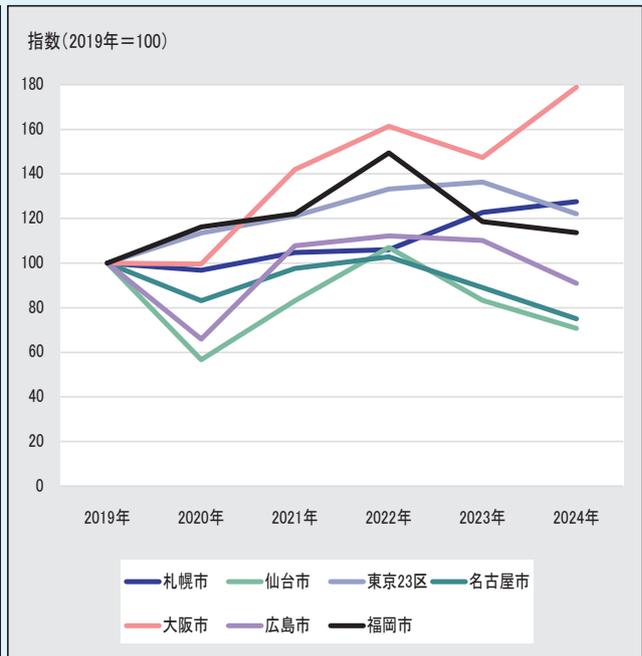
(以上、都市未来総合研究所 大塚 美里)

※：本稿では、国土交通省「建築着工統計調査」による貸家のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)または鉄筋コンクリート造(RC造)の共同住宅を賃貸マンションと定義し、集計した。

[図表1] 主要大都市における賃貸マンション着工戸数



[図表2] 主要大都市における賃貸マンション着工戸数(指数)



注) 貸家のうち鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)または鉄筋コンクリート造(RC造)の共同住宅が集計対象

図表1,2のデータ出所: 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

みずほ信託銀行株式会社