

8

August, 2026

不動産マーケットレポート

- 東京23区と大阪市における建築費の
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
- 東京23区と大阪市におけるマンション
着工戸数の動向・・・・・・・・・・・・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
水谷 一優 TEL.03-4335-0940 (代表)

東京23区と大阪市における建築費の動向

東京23区および大阪市では2021年以降、建築費の上昇が常態化しています。足元では、人手不足などによる人件費の上昇や、円安および中東情勢緊迫化などに伴う建設資材価格の上昇、加えて世の中の建設需要が旺盛であることを背景にゼネコンによる選別受注が強まっており、建築費は今後も高止まりする可能性が高いといえます。

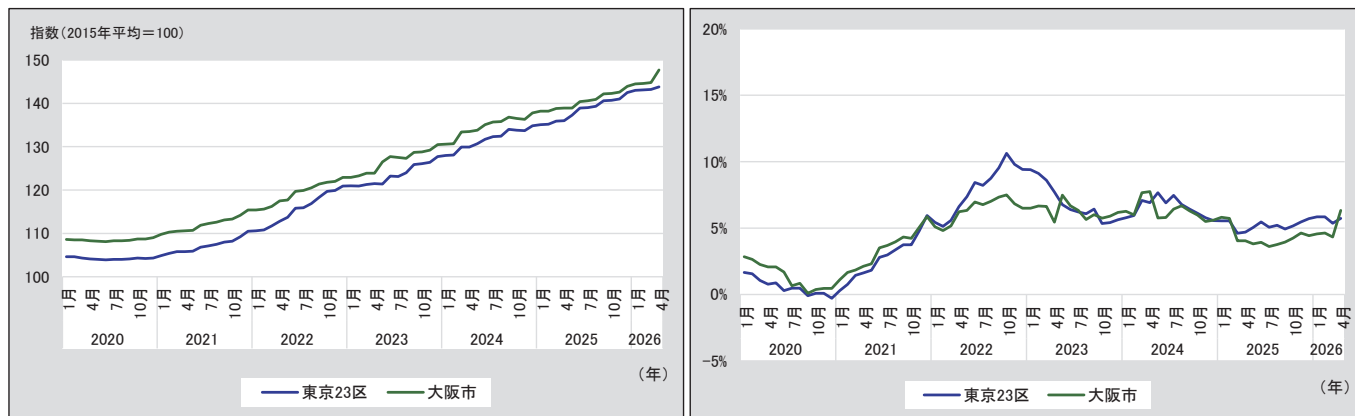
●人手不足による人件費上昇や円安等による建設資材価格上昇などを背景に建築費の上昇が常態化

〔図表1（左図）〕は、東京23区と大阪市におけるマンション（住宅・RC造^{*1}）の建築費指数を示したものです。2021～2022年にかけて鋼材価格が急騰したいわゆるアイアンショックなどを背景に、建築費は2021年から上昇を始めました。その後も、ウクライナ侵攻（2022年2月）による原油価格の上昇や、日米金利差の拡大などを起因とした円安ドル高、人手不足による人件費高騰などの複合要因によって、建築費の上昇は常態化しており、2026年4月の建築費指数は東京23区が143.8、大阪市が147.7で、ともに過去最高となりました。

前年同月比でみると、東京23区は2021年から上昇ピッチが速まり、2022年10月に伸び率が+10.6%で最大になりました〔図表1（右図）〕。その後、2024年半ば

に底堅い建築需要を背景とした建設資材の大幅値上げなどで、前年同月比+7%台後半まで上昇する局面もありましたが、概ね+5%前後に落ち着きました。しかし、2025年下期頃からは一段と円安が進んだことによる輸入コストの増加や、慢性的な人手不足に伴う人件費の上昇などを背景に、伸び率は再び拡大傾向にあります。大阪市でも、2021年から上昇ピッチが速まりました。東京23区のように二桁増の急上昇は見られなかったものの、大阪・関西万博（2018年開催決定、2025年4～10月開催）関連工事やうめきた再開発事業などによる旺盛な建築需要を背景に、2024年10月まで前年同月比+6～7%の高水準で推移しました。2025年に入ると、建築需要が一巡したことなどもあり、建築費の上昇ピッチは和らぎ伸び率は東京23区を下回りましたが、2026年4月は生コンの大幅値上げなどにより、前年同月比+6.3%と急上昇しています。

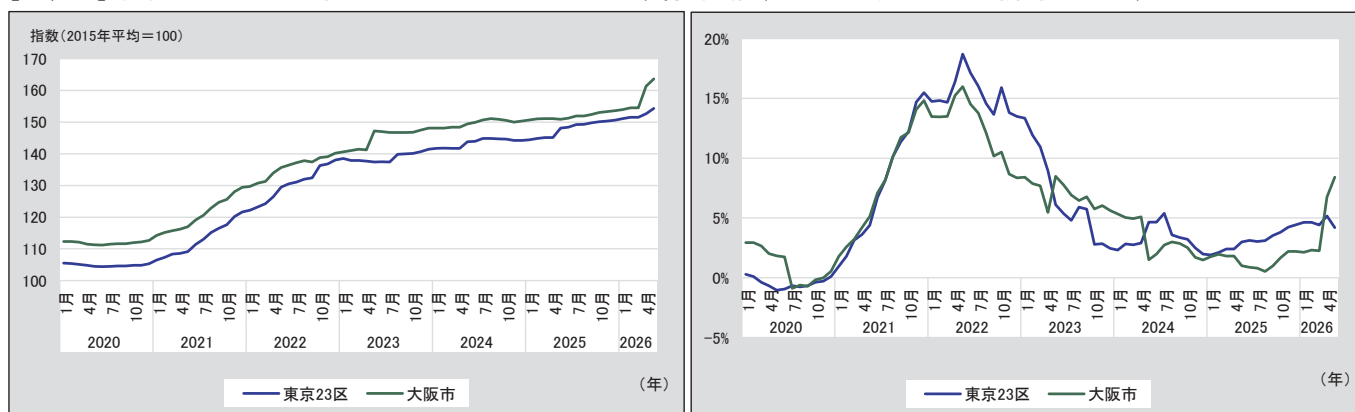
〔図表1〕東京23区と大阪市におけるマンション建築費の推移（左図：指数、右図：前年同月比）



注) 住宅(鉄筋コンクリート造(RC造))を集計。直近値は2026年4月。2026年3月と4月は暫定値

データ出所：(一財)建設物価調査会「建設物価 建築費指数」

〔図表2〕東京23区と大阪市におけるマンションの建設資材価格（左図：指数、右図：前年同月比）



注) 住宅(鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)、鉄筋コンクリート造(RC造))を集計。直近値は2026年5月

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」

●建設資材価格は当面下がりにくい状況が続く見込み

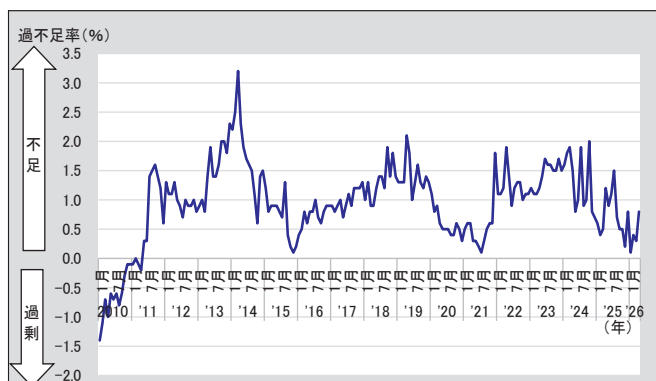
コロナ禍で一時的に停滞した建築需要の回復やウクライナ侵攻に伴う原油価格の上昇等によって、建設資材価格は2021年下期には二桁増と大幅な伸びを示しました〔図表2（右図）〕。2023～2025年上期にかけて上昇ペースは落ち着いたものの、2025年下期頃からは円安等の影響で再び上昇が加速しました。その後、2026年2月のイラン攻撃に伴う原油高への対策として、政府の緊急的激変緩和措置（補助金など）や国家備蓄原油の放出が行われ、燃料価格自体は下落しましたが、原油供給不足への懸念などから石油製品の値上がりが続く、建設資材価格を押し上げる要因となっています。その結果、建設資材価格指数は上昇を続けており、2026年5月は東京23区が154.3、大阪市が163.6とともに過去最高を更新しました〔図表2（左図）〕。

米イラン間で戦闘終結に向けた覚書への署名が報じられたことで、ホルムズ海峡の開放による原油・石油製品の供給安定化を期待する向きがあります。しかし、最終合意までの不透明要素は多く、供給不安の解消には一定程度の時間を要すると考えられること、すでに高値で取引された原油や石油製品の価格転嫁が進むことも勘案すると、当面建設資材価格は下がりにくい状況が続くと思われます。

●人手不足や高齢化、工期長期化などを背景に人件費は上昇の蓋然性が高い

建設工事の直接的な作業を担う建設技能労働者の需給環境は、2011年下期以降、不足が常態化しており〔図表3〕、総務省「労働力調査」でみても、2018年以降、建設技能労働者数は減少傾向で推移しています〔図表4〕。減少要因として、少子化による生産年齢人口の減少や、若年入職者の減少という構造的な問題、60歳以上の就業者が全体の25.8%※2を占める年齢構成の歪みが挙げ

〔図表3〕建設技能労働者過不足率（8職種計・全国、季節調整値）



注)直近値は2026年4月

データ出所：国土交通省「建設労働需給調査結果」

られます。（一社）日本建設業連合会が2035年度における建設技能労働者の不足数は約129万人と試算するなど、建設技能労働者の不足感は今後ますます強まると考えられます。このような構造的な人手不足に加え、2024年4月から適用された時間外労働の上限規制に伴う工期の長期化や同年6月公布の建設業法・公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（入契法）改正、全産業的な賃上げ機運の高まりも踏まえると、人件費は今後も上昇を続ける蓋然性が高いといえます。

●建築費は下げ材料に乏しく、今後も当面上昇が見込まれる

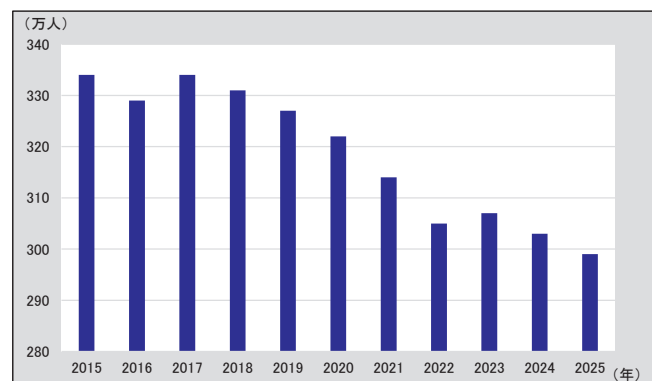
近年、建築費の上昇要因には構造変化がみられます。〔図表1（右）〕および〔図表2（右）〕の推移をみると、2021～2023年上期頃までは建設資材価格の高騰が主な押し上げ要因でしたが、2024～2025年にかけては建築費の上昇率が建設資材価格の上昇率を上回っており、人件費の上昇による影響が大きくなったと考えられます。現在、建設技能労働者の約4分の1を占める60歳以上の就業者が今後10年程度で順次離職を迎えるため、景気が大幅に悪化しない限り、需給はさらにひっ迫する見通しです。機械化やロボット化による生産性向上で一定程度緩和される可能性はありますが、人手不足に起因する人件費の上昇圧力を相殺するまでに至るのは短期的には難しいと思われます。これに加えて、建設資材価格も当面は下落しにくい状況が続く見通しであること、サブコン（設備工事会社など）を含む人手不足を受けて、ゼネコン各社が採算性や施工条件を厳格に見極める選別受注を強めていることも、建築費の押し上げ要因となっています。これらの要因が複合的に絡み合っていることから、建築費の上昇基調は今後も継続する可能性が高いと思われます。

（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：国土交通省「最近の建設産業行政について（2025年9月）」

〔図表4〕建設技能労働者数の推移

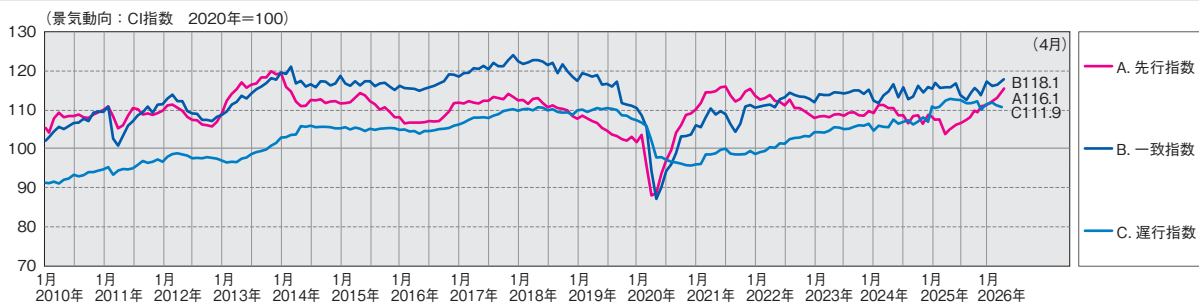


注)建設技能労働者は、総務省「労働力調査」建設業就業者のうち、生産工程従事者、輸送・機械運転従事者、建設・掘削従事者、その他の運搬・清掃・包装等従事者の合計人数とした。

データ出所：総務省「労働力調査」

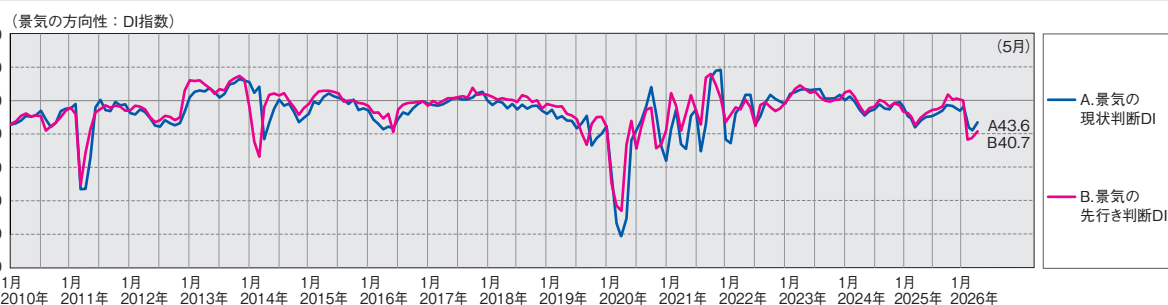
■ 景気の動向 (全国)

図1 景気動向指数



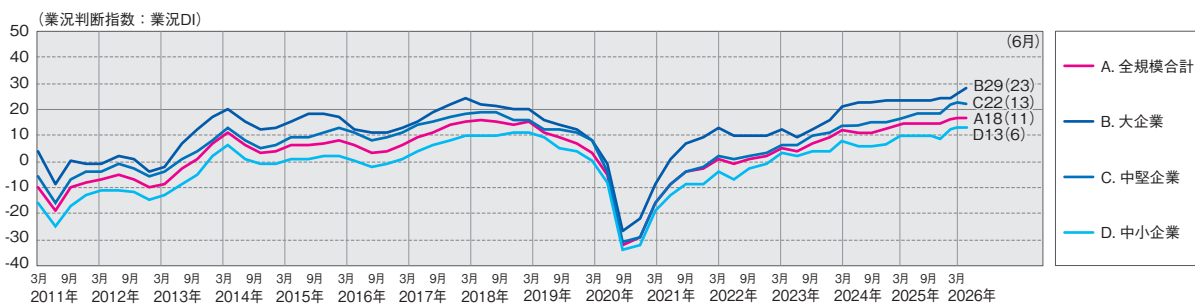
データ出所：内閣府「景気動向指数」

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

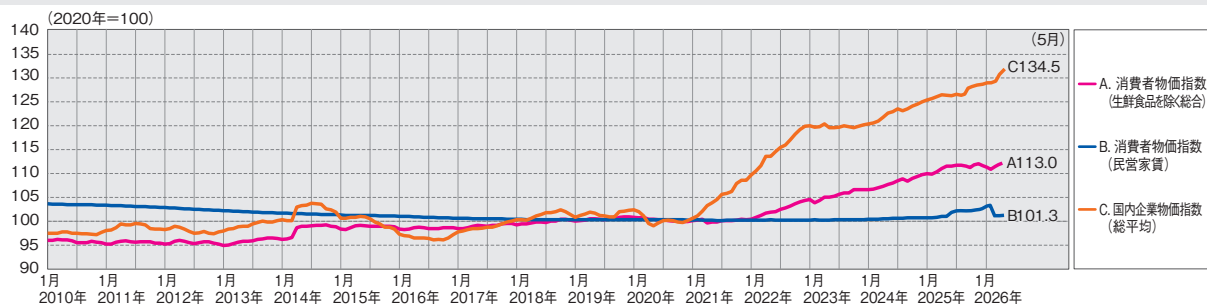
：景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2,3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方性性示す指数。
(DI指数：50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

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。

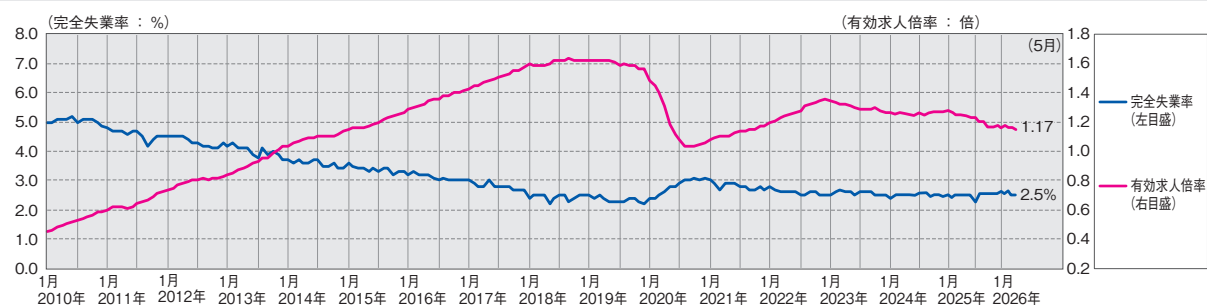
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

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」

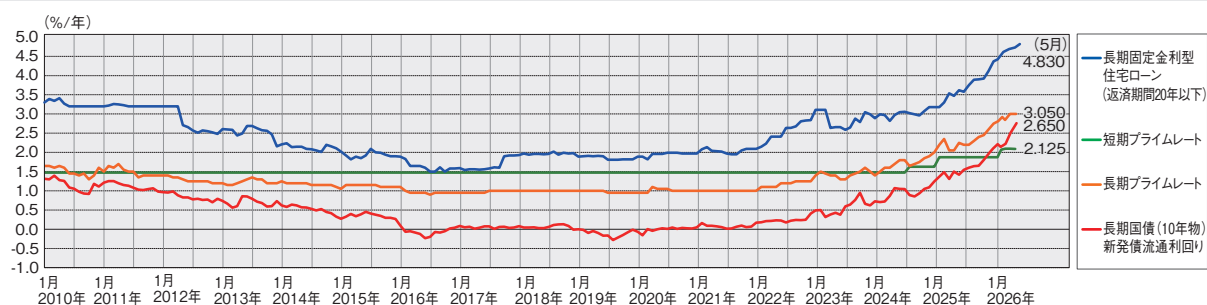
図5 雇用情勢



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。

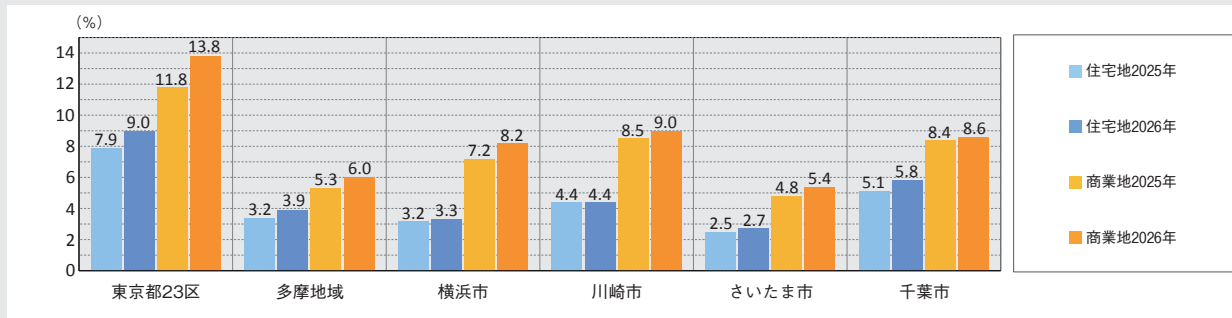
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

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

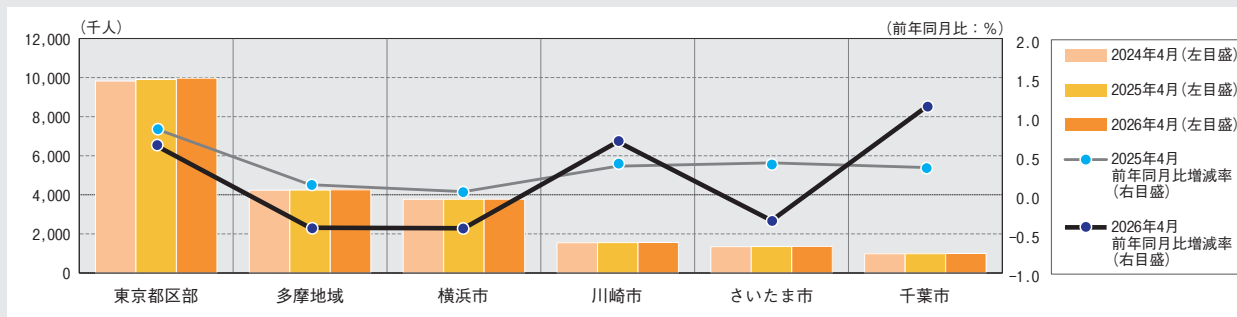
東京圏

図1 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

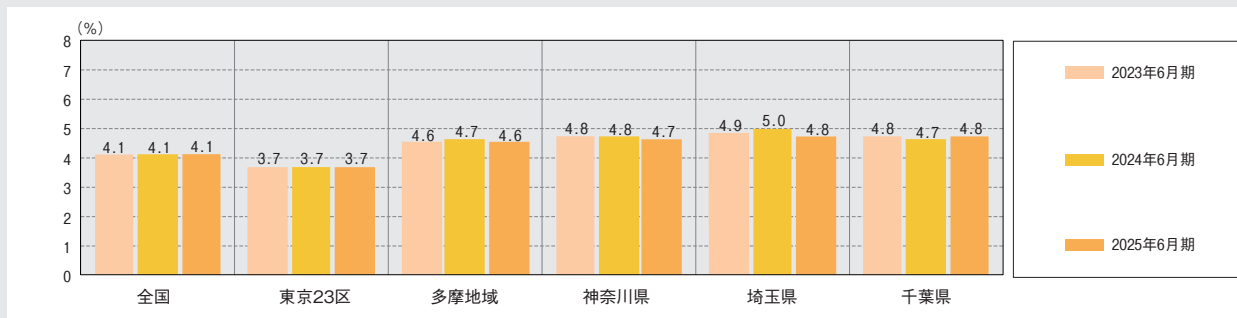
図2 総人口の推移



注：各年4月1日時点の値。

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2025年3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

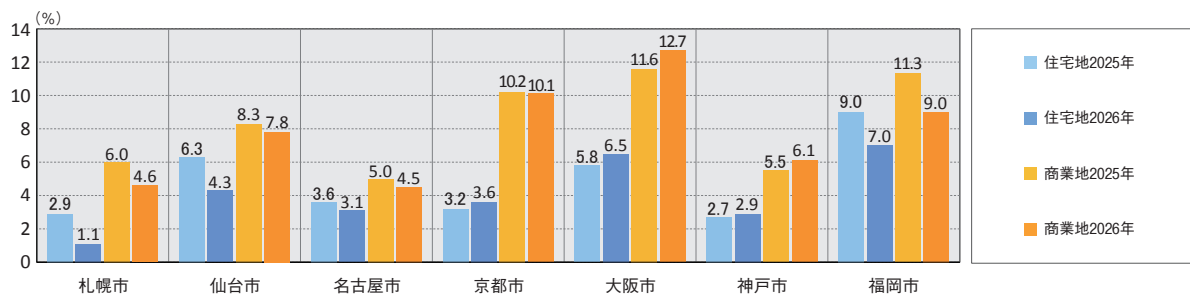
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

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。

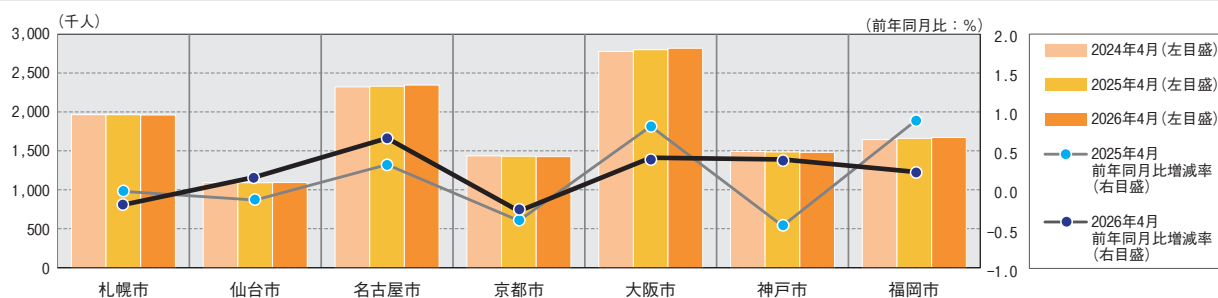
■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

図4 用途別平均地価(公示地価の前年比)



データ出所：国土交通省「地価公示」

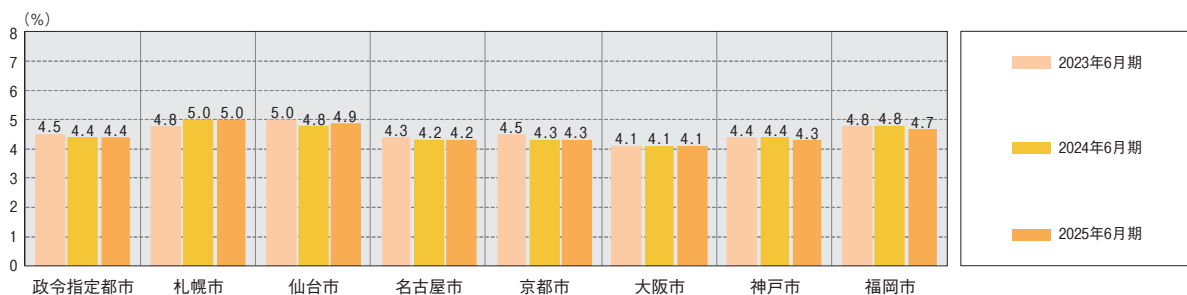
図5 総人口の推移



注：各年4月1日時点の値。

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2025年3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

東京23区と大阪市におけるマンション着工戸数の動向

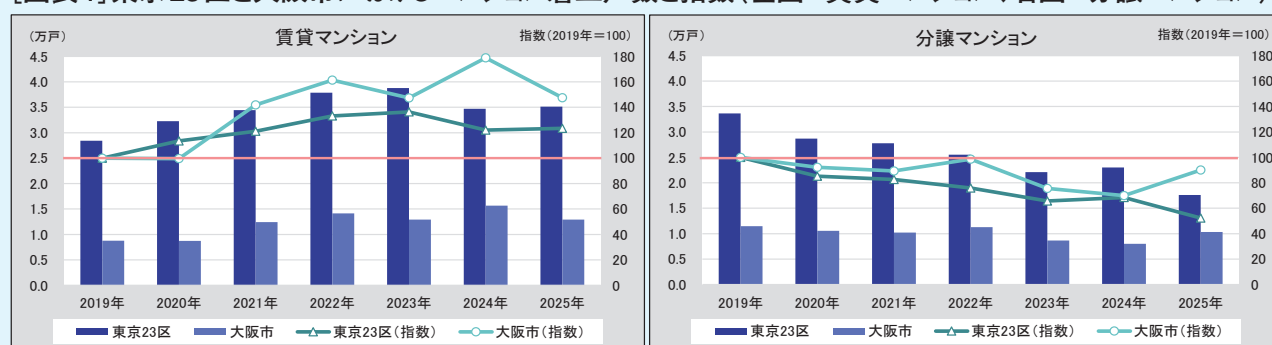
2025年のマンション着工戸数[※]は、賃貸マンションが東京23区3.5万戸（前年比+1.2%）、大阪市1.3万戸（同-17.5%）、分譲マンションが東京23区1.8万戸（同-23.6%）、大阪市1.0万戸（同+28.7%）でした。大阪市では大規模なタワーマンションプロジェクトが着工したこともあり、分譲マンションの着工戸数が急増しましたが、近年、マンション着工戸数の比重が分譲マンションから賃貸マンションへ移っています〔図表1〕。

ただし、賃貸マンション着工戸数の動向は都市ごとに異なり、東京23区や大阪市、福岡市など賃借需要が堅調な都市においては底堅く推移する一方、市場規模が小さい仙台市や世帯数は増加基調を維持しているものの人口が減少局面入りしている広島市では賃借需要の見通しが立てにくいこともあり、戸建て需要が相対的に強いとされる名古屋市とともに軟調です〔図表2〕。分譲マンションの着工戸数はいずれの都市においても停滞傾向ですが、特に東京23区では着工戸数が2019年と比べて半減しており、地価と建築費の上昇に加え、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も影響していると考えられます。

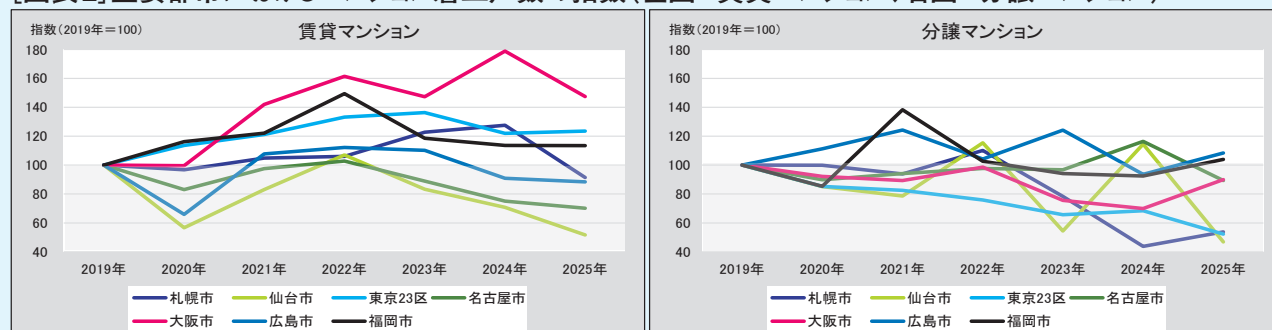
建築費は今後も上昇する可能性が高く、分譲マンションにおいてはさらなる価格の高騰とそれに見合うターゲット層の絞り込みが進むことで着工戸数の減少基調が続くと考えられます。また、これまで堅調だった賃貸マンションにおいても建築費上昇が供給抑制要因となる可能性があります。（以上、都市未来総合研究所 大塚 美里）

※：本頁では、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）の共同住宅をマンション、そのうち利用関係が貸家のものを賃貸マンション、分譲のものを分譲マンションと定義し、集計した。

〔図表1〕東京23区と大阪市におけるマンション着工戸数と指数（左図：賃貸マンション、右図：分譲マンション）



〔図表2〕主要都市におけるマンション着工戸数の指数（左図：賃貸マンション、右図：分譲マンション）



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

不動産マーケットレポート 2026.8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒100-8241 東京都千代田区丸の内1-3-3

<https://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

<https://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。