



建築コストの動向

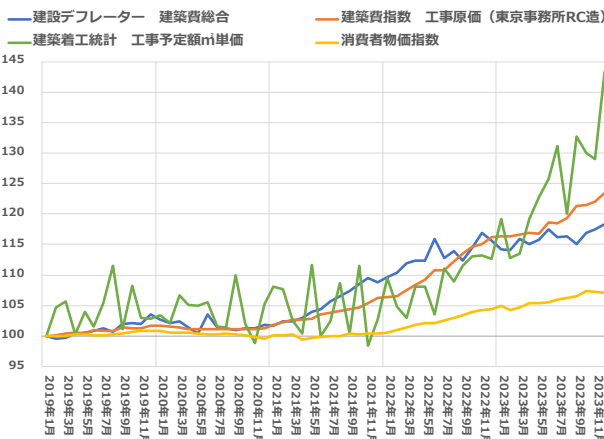
大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・ 建築コストの上昇が続いている。2023年12月に建設デフレーター「建築総合」指数は2019年1月比で約2割の上昇となっており、建築着工統計の工事予定額単価は同4割の上昇だった。
- ・ ドル円レートとの相関が高い建設資材価格指数も同様に大きく上昇している。
- ・ 建設業の人手不足から建設労働者の賃金・労務単価は上昇が続いている。2023年の現金給与額は2000年比で、全産業は7%減だが、建設業では13%増となった。
- ・ 今後も人口減少・高齢化が続くため、これまでのままでは建設業就業者の人手不足がさらに進む可能性が高く、建設投資需要の増加と供給不足からも建築費の上昇圧力は続きそうだ。

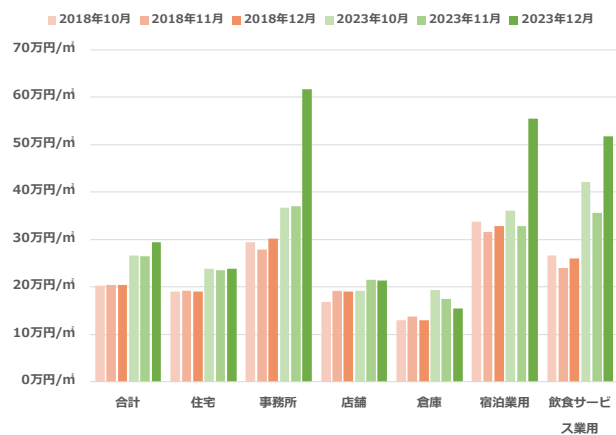
1. 建築コストの推移

- 建築コストの上昇が続いている。2023年12月に、建設デフレーター「建築総合」は2019年1月比で118、建築費指数「工事原価（東京・事務所・RC造）」は同123、建築着工統計の工事予定額単価（工事予定額÷床面積合計）は同143と、消費者物価指数（同107）を大きく上回る（図表1）。
- 価格上昇時期は指数ごとに差異がある。図表1で、建設デフレーターは2021年半ば（木材価格高騰（ウッドショック）期）から、建築費指数は2022年後半から、工事予定額単価は2023年に大きく上昇した。なお、建築費指数は消費者物価指数との連動性が高い（相関係数0.97）。
- どの指数も上昇基調が続いているが、特に工事予定額単価は2023年後半の上昇が顕著で、図表1の指数では2023年4月の119から12月には143へと高まっている。12月の工事予定額㎡単価は急上昇しており、事務所や宿泊業、飲食サービス業などの上昇にけん引されたためようだ（図表2）。

図表1： 建築コストの推移(2019年1月=100)



図表2： 用途別建築費単価(工事予定額/床面積)
(2018年10~12月と2023年10~12月)

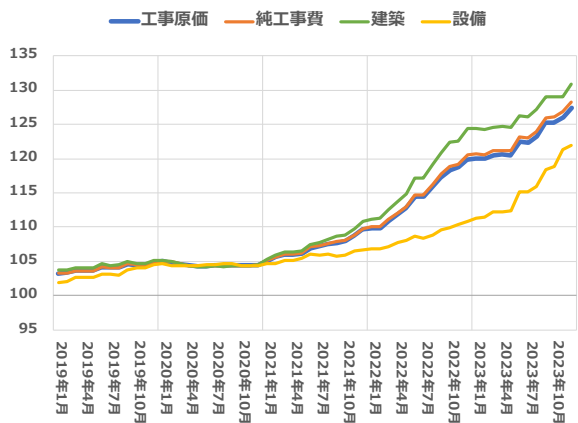


(図表1 出所)国土交通省「建設工事費デフレーター(2015年度基準)」の建築総合指数、建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」の東京事務所RC造の工事原価指数、国土交通省「建築着工統計」の全国工事予定額を床面積合計で除した値、総務省「消費者物価指数(2020年基準)」総合指数の各数値を、指数間比較のため2019年1月=100に変換

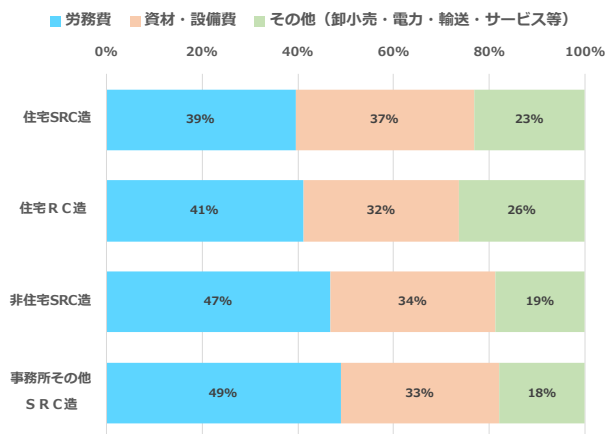
(図表2 出所・注)国土交通省「建築着工統計」の全国工事予定額を床面積合計で除して算出した数値

- 建築費指数（東京・事務所・RC造、2015年基準）の各項目も上昇が続いている。2023年後半からは、それまで上昇幅が相対的に低かった設備指数の上昇が加速している（図表3）。
- 建築費の要素としては、建築用途と構造で差があるが、建設工事費デフレーター（2015年度）によると、事務所・その他（SRC造）では、労務費が49%、資材・設備費が33%、その他が18%となっている（図表4）。

図表3： 東京・事務所(RC造)項目別建築費指数 (2015年基準)



図表4： 建築費の要素別構成比(建設工事費デフレーター2015年度基準)

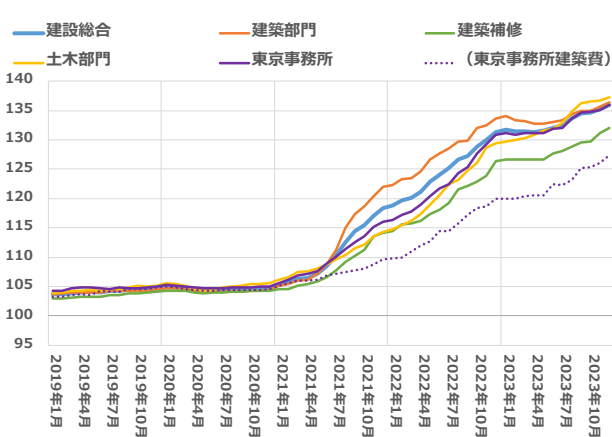


(図表3出所)建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」の東京事務所RC造の工事原価、純工事費、建築、設備の各指数
(図表4出所)国土交通省「建設工事費デフレーター(2015年度基準)」、(図表4注)個別デフレーターウエイトより作成、ここでは賃金・俸給・社会保険料(雇用主負担)を労務費とした。資材・設備費として個別ウエイト表NO1~94を、その他としてNO95~131を用いた。

2. 建設資材価格の推移

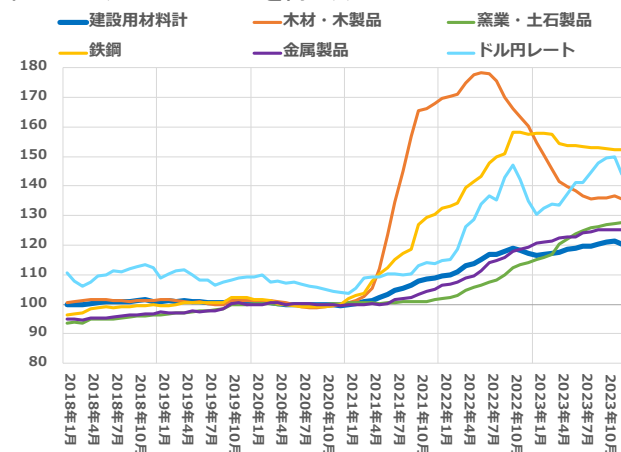
- 建設資材物価指数（全国、2015年基準）も上昇が続いている（図表5）。東京の事務所に着目すると、建設資材物価指数の東京・事務所指数（2023年12月に136）は図表3の東京・事務所RC造の建築費指数の工事原価（同127）を上回って推移している。
- 企業物価指数の「建設用材料計」は、2021年半ばから上昇している（図表6）。指数はドル円レートとの連動性が強く（相関係数0.96）、今後、円安の進行が止まれば上昇が落ち着く可能性がある。
- 建設用材料で、木材・木製品が2021年半ばに先行して上昇したのは、当時の世界的な木材不足（ウッドショック）の反映と思われる。木材・木製品に次いで、鉄鋼や金属製品の価格が上昇した。

図表5： 建設資材物価指数(全国 2015年基準)



(出所)建設物価調査会「建築資材物価指数(2015年基準)」の全国各部門指数、東京事務所(SRC・RC・S造)指数、「建築費指数(2015年基準)」
(注)図中の「(東京事務所建築費)」は図表3の建築費指数「工事原価(東京・事務所(RC造))」を転記したものと

図表6： 建設用材料価格指数(企業物価指数、2020年=100(ドル円レートを除く))

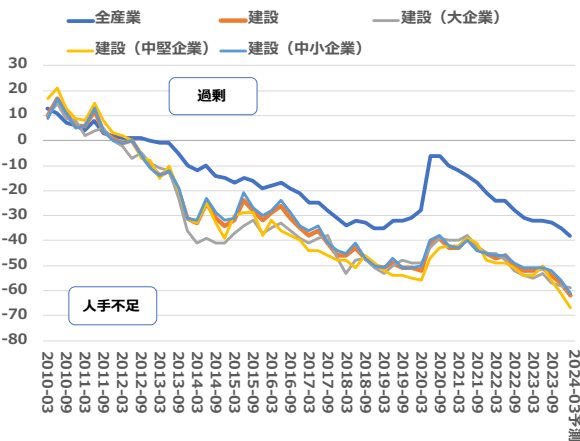


(出所)日本銀行「企業物価指数」
(注)建設用材料計とは投資財指数のこと(建設用材料および資本財に着目した指数。名称は日本建設業連合会資料に準じた。指数詳細は日銀企業物価指数のFAQを参照のこと)

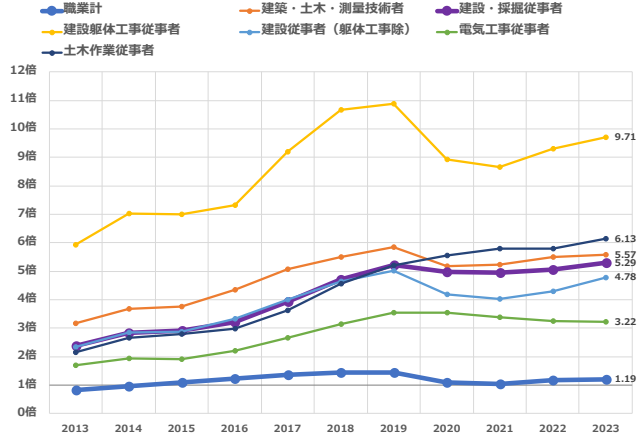
3. 建設業の人手不足と人件費の推移

- 建設業では人手不足が深刻化している。2024年3月（予測値）の雇用人員判断DI（過剰-不足）は、建設業で-62（全産業は-38）と低く、企業規模に関わらず不足感が強い（図表7）。
- 建設業の有効求人倍率をみてもひっ迫感は強い（図表8）。全職業計の2023年平均1.19倍に対し、建設・採掘従事者は同5.29倍に達する。建設躯体工事従事者（同9.71倍）は公表された職業で最も有効求人倍率が高く、土木作業従事者は第3位、建築・土木・測量技術者は第4位だった。

図表7: 建設業の雇用人員判断D.I.(過剰-不足)



図表8: 建設業の有効求人倍率(パート含む常用)

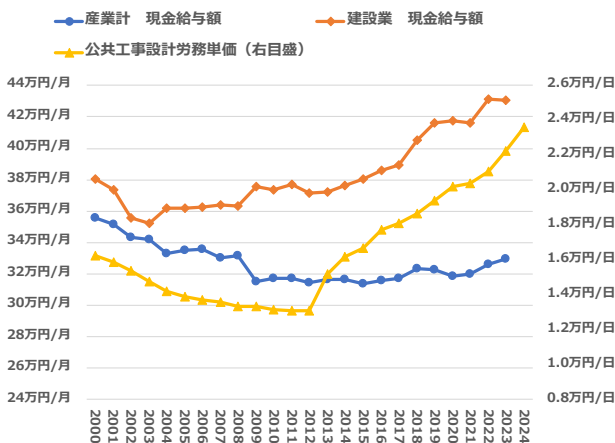


(図表7出所) 日本銀行「短期経済観測」雇用人員判断D.I. (図表7注) 四半期数値。直近の2024年3月は予測値

(図表8出所) 厚生労働省「一般職業紹介状況」職業別有効求人倍率(パートタイムを含む常用、年平均値、第21表-7)、(図表8注) 職業別有効求人倍率はパート含む常用のみ公表のため、職業計は厚労省の公表値(1.31倍、パート含む一般(常用に加え臨時・季節))と相違がある。

- 人手不足等から建設業労働者の給与・労務単価は上昇が続いている。
- 毎月の現金給与額をみると、2023年の全産業平均が33万円、建設業が43万円と建設業は全体より3割高い。2000年と比べ全産業は7%の低下だが、建設業は13%の上昇だった（図表9）。
- 公共工事設計労務単価は2013年の単価算出方法の変更を機に大幅に上昇。2024年度（2024年3月より適用）も実勢価格や時間外労働上限規制を反映して引き上げられた。2000年比で45%の上昇。
- 企業規模別・男女別の所定内給与額も、建設業は同区分の全産業、製造業よりも高い（図表10）。

図表9: 建設業労働者の給与・公共工事設計労務単価



図表10: 建設業の規模別・男女別所定内給与額(千円/月、企業規模10人以上、2022年)

規模	男女	産業計	建設業	製造業
企業規模計	男女計	311.8	335.4	301.5
	男	342.0	350.9	326.3
10~99人	男女計	258.9	251.0	229.3
	男	308.1	322.2	286.9
100~999人	男女計	241.3	244.8	203.9
	男	303.0	358.8	288.0
1,000人以上	男女計	331.2	376.6	313.3
	男	257.0	259.2	225.7
1,000人以上	男女計	348.3	385.2	360.8
	男	386.6	417.8	379.0
	女	278.2	257.3	279.1

(図表9出所) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」、国土交通省「令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について」

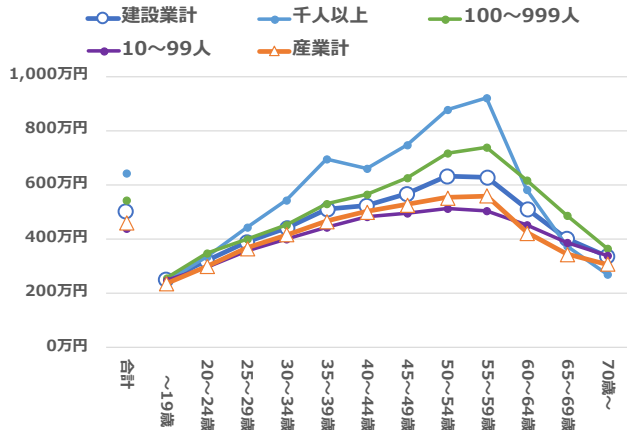
(図表9注) 公共工事設計労務単価は全国全職種平均値。毎月勤労統計調査の産業計とは調査産業計のこと

(図表10出所) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(2022年)、産業計は民営事業所計

- ただし、建設業の短時間労働者の1時間当たりの所定内賃金を比べると、必ずしも全産業の平均を上回ってはいない（図表 11）。
- 次に、年齢階級別の年間賃金総支給額をみると、建設業計は全年齢層で民営事業所平均を上回っており、定年までの年齢が高くなることによる賃金上昇幅も大きい（図表 12）。建設業内の規模別賃金には格差があり、55～59 歳の企業規模千人以上の年間賃金総支給額は 10～99 人規模の 1.8 倍だった。
- なお、建設業では 10 人以上の企業のうち、10～99 人規模で働く人が 59%（民営事業所計は 31%）、100～999 人が 23%（同 38%）、千人以上が 18%（同 32）と、規模が小さい企業の労働者数が多い。

図表 11: 短時間労働者の時間当り所定内給与額 図表 12: 建設業の規模別・年齢別年間賃金総支給額

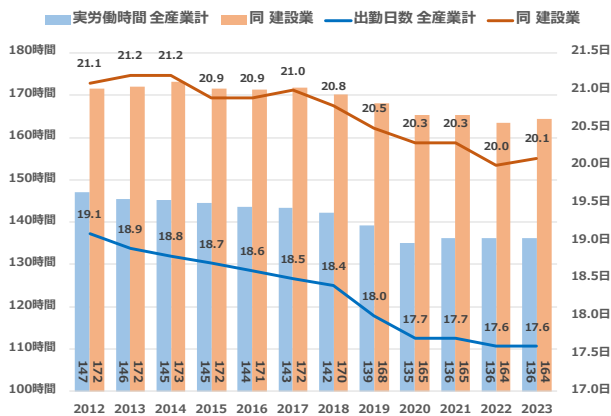
規模	男女	産業計	建設業	製造業
企業規模計	男女計	1,367	1,409	1,177
	男	1,624	1,605	1,387
	女	1,270	1,272	1,122
10～99人	男女計	1,339	1,312	1,127
	男	1,575	1,477	1,358
	女	1,250	1,172	1,065
100～999人	男女計	1,493	1,519	1,177
	男	1,950	1,725	1,352
	女	1,327	1,311	1,135
1,000人以上	男女計	1,307	1,575	1,377
	男	1,458	2,082	1,557
	女	1,249	1,433	1,318



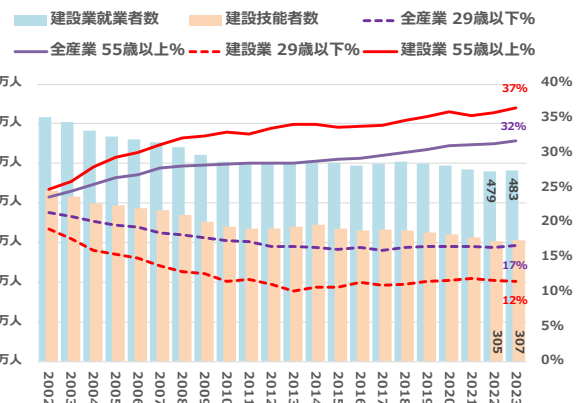
(図表 11、12 出所)厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(2022 年)、(図表 11、12 注)産業計は民営事業所計
(図表 12 注)年間賃金総支給額は所定内給与額×12+年間賞与その他特別給与額とした(日本建設業連合会資料に準じた)

- 建設業の働き方における課題の一つに長時間労働があげられている。近年、建設業の出勤日数、実労働時間も改善（減少）が続いている（図表 13）。とはいえ、現状では全産業平均に比べ出勤日数、実労働時間はともに多く、2012 年からの減少幅・減少率も全産業平均より小さい。
- 建設業では就業者数の減少に加え、高齢化が進んでいる。全産業の就業者数は 2013～23 年の 10 年間に 7%増だったが、建設業は 3%の減少だった。55 歳以上の就業者比率は 2023 年に 37%（全産業では 32%）、29 歳以下は 12%（同 17%）だった（図表 14）。なお、2023 年の建設業就業者数は前年比で 4 万人増加しているが、55 歳以上の増加（+5 万人）によるものだった。

図表 13: 建設業の月間出勤日数・実労働時間



図表 14: 建設業就業者数と年齢構成

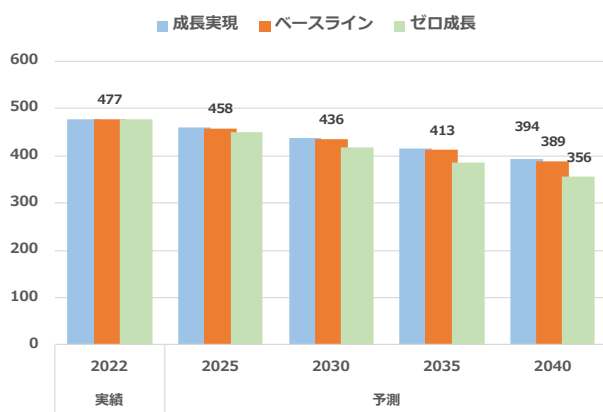


(図表 13 出所)厚生労働省「毎月労働統計」、(図表 13 注)実数原表(毎勤原表)の年平均確報データより
(図表 14 出所)総務省「労働力調査」、日本建設業連合会「建設業デジタルハンドブック」、(図表 14 注)2011 年は労働力調査の数値が欠損していることなどから、2011 年以前の数値とともに建設業デジタルハンドブックから転記。建設技能者区分は日本建設業連合会資料に準じた

4. 今後の建設業の就業者数・投資見通し

- 労働政策研究・研修機構によると、建設業・鉱業の就業者数（うち建設業は2022年に99.6%）は、2022年の477万人から2040年には389万人へと2割近く減少（88万人減）すると予測されている（ベースライン・シナリオ、図表15）。
- 野村総合研究所によると、住宅建設技能者数は1985年から2020年までに-51%と半減しているが、その後、2040年にかけてさらに38%減（2020年の82万人から2040年は51万人）と、人手不足はさらに深刻になり、建設技能者一人当たりの負担は今後も増加するとしている。
- 建設経済研究所の中長期予測によると、建設需要は引き続き増加する一方、建設業就業者数の減少などを考慮した供給側予測（ベースラインケース）は頭打ちが見込まれており、このままでは今後、供給不足が深刻化する見通しだ（図表16）。
- 建設業における人手不足や建設投資の需要超過に加え、物価の上昇¹も建築コストを引き上げる要因になると考えられる。一方、日米金利差の縮小などから、今後、為替相場は円高方向に進むと予測されており、建築資材原材料等の輸入価格は落ち着く可能性がある。
- 2024年は働き方関連法の建設業への適用がなされ、時間外労働の罰則付きの上限規制が導入されることに加え、適正な工期設定、請負代金の適正化や、週休二日制（および4週8閉所）の導入努力などから、建設技能者の処遇改善が進む見込みである。

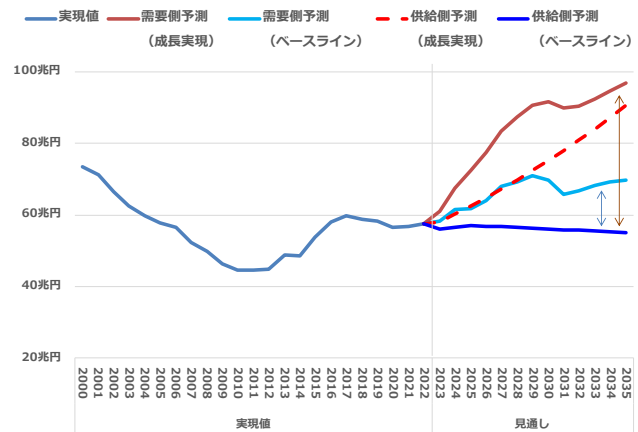
図表 15: 建設業・鉱業の就業者数見通し



(出所)労働政策研究・研修機構「2023年度版 労働力需給の推計(速報)」(2024.3.11、プレスリリース)

(注)成長実現とはプレスリリースにおける成長実現・労働参加進展シナリオ、ベースラインとは成長率ベースライン・労働参加漸進シナリオ、ゼロ成長とは一人当たりゼロ成長・労働参加現状シナリオのこと。詳しくは労働政策研究・研修機構のプレスリリースを参照のこと

図表 16: 建設投資の中長期予測(供給・需要側)



(出所)建設経済研究所「(建設経済レポート NO.74)建設投資の中長期予測～供給側・需要側から見た2035年までの予測～」(2022年3月)

(注)供給側予測のベースラインケースは、働き方改革や人材確保が進まないシナリオ(2018年度雇用政策研究会の「経済成長と労働参加が一定程度進むケース」の就業者数見通し)。詳しくは建設経済研究所のレポートを参照のこと

¹ 日本経済研究センターの「ESPフォーキャスト」2024年2月調査によると、2024年度の消費者物価(生鮮食品を除く総合)の前年度比上昇率見通しは+2.18%、2025年度は+1.66%と報告されている(エコノミスト38人へのアンケート結果)。また、同調査でのドル円レートの見通しによると、2024年第4四半期には136.7円/ドル、2025年第4四半期には132.7円/ドルへと円高が進む。