

建築コストの動向（2025 年版）

大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・建築コストの増加¹や人手不足による工期遅延見通しなどに伴い、全国で建設計画や再開発事業の見直しや中止などが報告され始めている。
- ・建築費指数は緩やかな上昇が続くが、建設工事費デフレーターは 2024 年半ばから横ばいで推移し、建築着工統計の工事予定額単価も 2024 年中はほぼ横ばいで推移（2025 年 3 月に急上昇）。
- ・建設資材については、建設材料価格や建設資材物価指数も 2024 年は横ばいで推移している。ただし東京では 2025 年 5 月に生コンの価格の引き上げに伴い建設資材価格指数の上昇がみられた。
- ・建設労働者の給与額や労務単価は大幅な上昇が続く。建設業の雇用人員判断 DI は不足超過が進むが、建設労働者の過不足率や建設業の有効求人倍率は不足の進行を示す数値が頭打ちに。
- ・建設業では中小規模を中心に倒産が進む一方、売上高営業利益率は改善が進みつつある。
- ・物価上昇や円高などを背景に、建築費の関連データは上昇と頭打ちの統計が混在している。当面、建築コストの増加は続くと思われるが、しだいに増加は緩やかになる可能性もありそうだ。

1. 建築コストの増加などによる建設計画・再開発計画への影響

- 資材価格や人件費など建築コストの増加に加え、建設技能労働者の人手不足や施工業者確保不調に伴う工期遅延などが、全国で建設計画や再開発事業の見直しや中止などを引き起こしている（図表 1）。
- 日本経済新聞の調査によると、全国で進行中の市街地再開発事業の 8 割で完了時期の延期や費用の増加が起きている。学校や病院等の公共建築でも事業費高騰や人手不足での計画遅延などがみられており、福祉医療機構によると病院の 2023 年度の建築費単価は 2012 年度比で 1.9 倍に上昇したという。

図表 1： 建築コスト高騰などに伴う開発計画の見直し事例

事例	状況	事例	状況
中野サンブラザ跡地 開発計画 （東京都中野区）	総事業費額が当初 1,810 億円から 24 年初 2,639 億円へ、更に 900 億円増。施工予定者が認可申請取り下げへ。	順天堂大学 さいたま市新病院建設計画 （埼玉県さいたま市）	総事業費が 834 億円から 2.6 倍の 2,186 億円に。建設断念。「現在の診療報酬制度では事業費捻出が難しい」
新潟三越跡地再開発 （西堀通 5 番町再開発） （新潟県新潟市）	総事業費 325 億円の再開発。人手不足等で施工会社が見つからない状況。計画見直しの可能性も示唆。	津田沼駅南口再開発 （千葉県習志野市）	商業施設建替え計画。当初事業費 1,400 億円が 2,060 億円に。施工予定者から事業の一時中断申し入れ。
静岡県立中央図書館 整備事業 （静岡県静岡市）	当初総事業費 180 億円が 298 億円に増額も応札者なし。国の交付金 100 億円減額で計画内容の判断必要に。	春日・後楽園駅前再開発 （東京都文京区）	事業費は 8 割増で 1,360 億円へ。工期は 5 回見直し、事業完了時期は 6 年半遅れへ。
目黒区民センター再 整備計画（東京都目黒区）	区民センターを美術館や小学校と 400 億円で整備予定も 94 億円の事業費拡大で計画見直しへ。	軽井沢町新庁舎改築 事業（長野県軽井沢町）	建築単価が基本計画から 4 割上昇で総事業費 162 億円へ。施設一体化や規模縮小等で 120～125 億円に圧縮。
新宿駅西南口地区開 発 南街区 （東京都新宿区）	南街区は工期完成時期を 2028 年度から未定へと変更。施工会社が決まらず着工が遅れているため。	札幌駅前エスタ跡地 等開発（北 5 西 2 計画） （北海道札幌市）	規模縮小でも工事費は 2 倍強へ。労務競合もあり 2028 年度開業を 30 年度と 34 年度の段階的開業に変更。

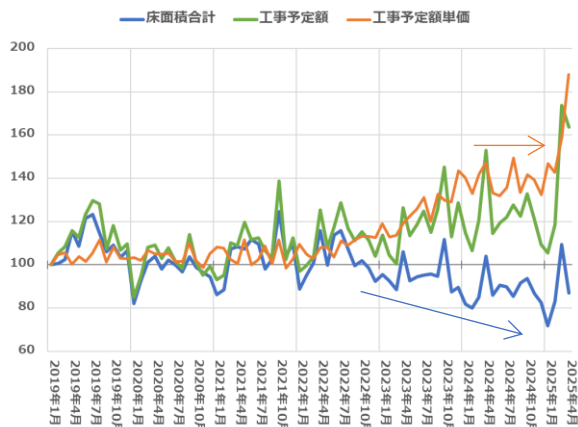
（出所）日経アーキテクチャ 2025 年 2 月 27 日号、各種報道、事業者公表資料等より作成。

¹ 本稿は 2024 年 3 月発行の「[建築コストの動向](#)」（大和不動産鑑定）の更新版として作成している。

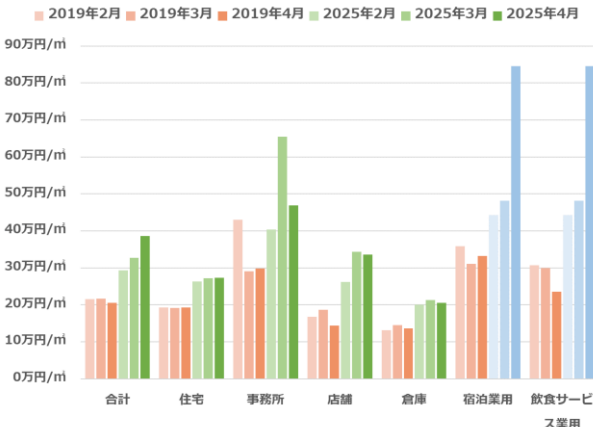
2. 着工建築物工事予定額単価の推移

- 最近の建築着工の特徴に、工事予定額単価（工事予定額/床面積）の上昇と、着工床面積の減少がある（図表2）。なお、工事予定額単価は2023年に大きく上昇したが、24年を通じて高水準ながら比較的安定的に推移した。2025年3月から再び大幅に上昇しており今後の推移に注意が必要だろう。
- 用途別にみても工事予定額単価は2019年と比べ上昇しており、2025年4月には特に、宿泊業、飲食サービス業建築物での上昇が顕著だったようだ（図表3）。

図表2: 建築物着工床面積・工事予定額・工事予定額単価(予定額/床面積)(2019年1月=100)



図表3: 主要用途別工事予定額単価(工事予定額/床面積)(2019年2~4月と2025年2~4月)

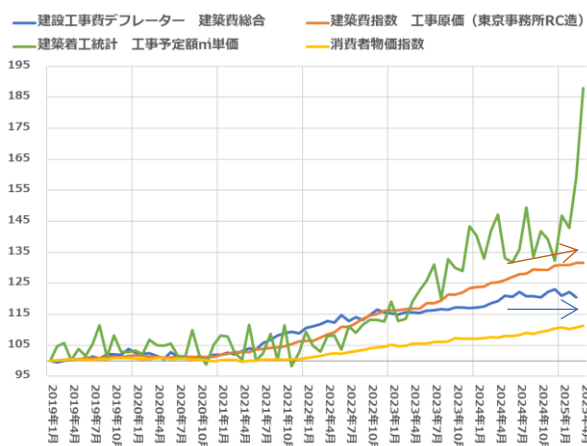


(出所)建築物着工統計(全国値)、(図表2注)2019年1月を100とした指数。工事予定額単価は、工事予定額÷着工床面積で計算した。なお、工事予定額単価について、工事予定額の季節調整値は非公表で、建築費指数等の「指数」と異なりウェイト付け等がされていないため、各月の数値変動が大きい。(図表3注)2025年1月より宿泊業用および飲食サービス業用の統計分類が統合されたため、2025年2~4月の宿泊業用と飲食サービス業用は、統合後項目の「宿泊業、飲食サービス業用建築物」を記載した。そのため当該2区分は同じ数値(青色の棒グラフ)。

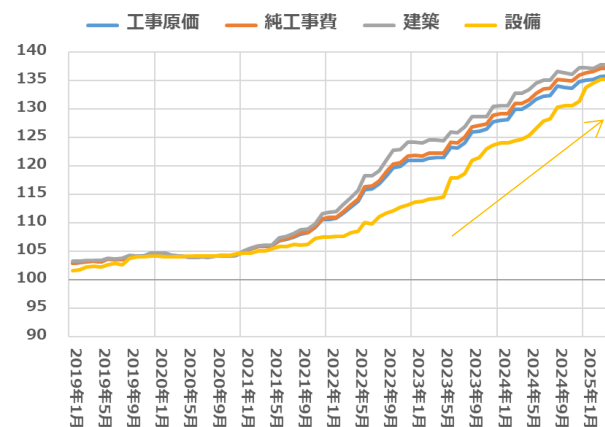
3. 建築費関連指数の推移

- 建築費関連指数をみると（図表4）、建設工事費デフレーター（建築費総合、全国）は2024年夏頃からほぼ横ばいで推移する一方、建築費指数（東京事務所RC造）は緩やかな上昇が続いている。
- 東京の建築費指数のうち、集合住宅（RC造）の項目別の推移をみると、2023年以降、設備の上昇が相対的に大きい（図表5）。

図表4: 建築費関連指数(2019年1月=100)



図表5: 東京・集合住宅(RC造)の項目別建築費指数(2015年基準)

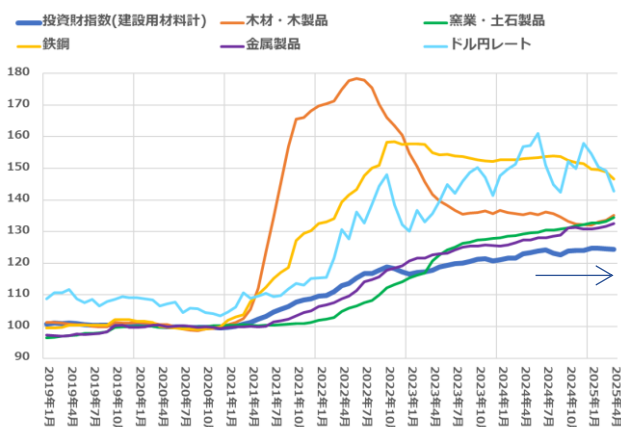


(図表4出所・注)国土交通省「建設工事費デフレーター(2015年度基準)」の建築総合指数、建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」の東京事務所RC造の工事原価指数、国土交通省「建築物着工統計」の全国工事予定額を床面積合計で除した値、総務省「消費者物価指数(2020年基準)」総合指数の各数値を、指数間比較のため2019年1月=100とした。(図表4注)建設工事費デフレーターと建築費指数には建設会社の利益等(営業余剰等)が含まれていないのも着工統計との相違。(図表5出所・注)建設物価調査会「建築費指数(2015年基準)」の東京集合住宅RC造の各指数。東京事務所RC造等でも同様に設備の上昇が顕著だが、ここでは直近で他の指数と同水準となった東京集合住宅RC造の指数を記載した。

4. 建設用材料・建設資材価格の推移

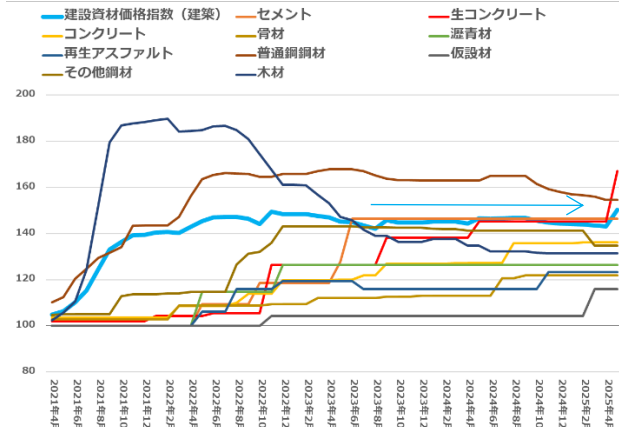
- 日銀の企業物価指数の建設用材料価格（投資財指数²）は、2024 年半ばからほぼ横ばいで推移している（図表 6）。企業物価指数のうち、窯業・土石製品や金属製品は緩やかな上昇が続くが、木材・木製品や鉄鋼の価格指数は概ね低下基調にある。
- 建設資材価格指数（建築、東京）は 2022 年半ばから横ばいで推移していたが 2025 年 5 月に前月比で 5% 上昇した。生コンクリート価格の同 15% 上昇などが要因と思われる（図表 7）。建設物価調査会の主要資材動向（東京、2025 年 5/10 現在）によると、生コン価格の先行きは横ばいという。

図表 6: 建設用材料価格（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）日本建設業連合会の資料では、企業物価指数の投資財指数を建設用材料計としているため、それを参考に投資財指数（建設用材料計）とした。日銀の資料では、投資財指数を「投資向け用途（建設用材料、資本財）」に着目して集計・作成した指数と解説している。

図表 7: 建設資材価格指数（建築、東京、積算資料）
（2020 年度 = 100）

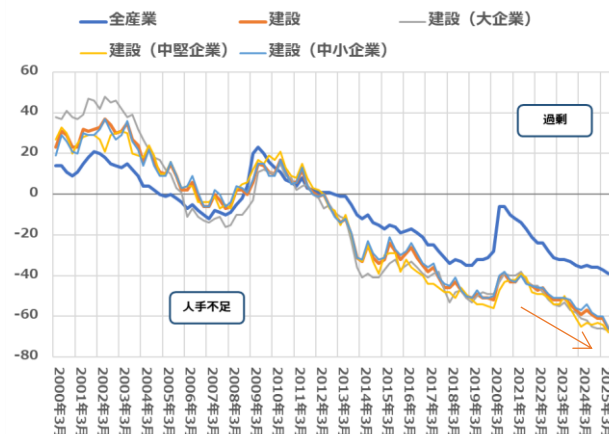


（出所）経済調査会「積算資料 建設資材価格指数」の「都市別建設資材価格指数（建築）」の東京部分を抽出。

5. 建設業の人手不足と人件費の推移

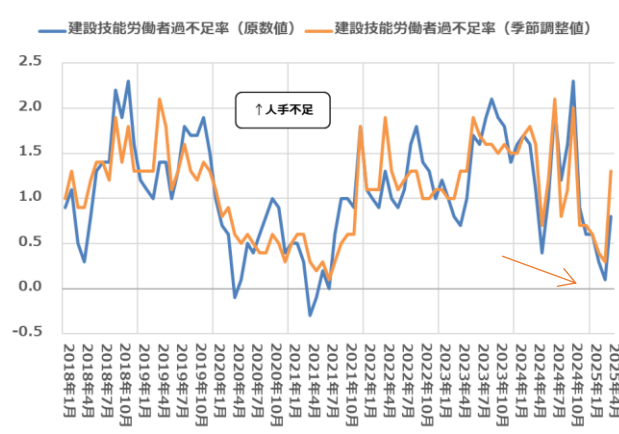
- 建設業の雇用判断 DI（過剰-不足）は、企業規模にかかわらず低下（不足）が続いており、6 月予測値（-66）は 3 月実績値（-61）からさらに低下（不足）するとの見通し（図表 8）。
- 一方、建設労働需給の過不足率は高水準ながら、2024 年度は前年と比べ人手不足の緩和傾向がみられた（図表 9）。2025 年 3 月は 2021 年以来の低水準だったが、4 月に不足度が高まっている。

図表 8: 建設業の雇用人員判断 D.I.（過剰-不足）



（出所）日本銀行「短期経済観測」雇用判断 D.I.
（注）四半期数値。直近の 2025 年 6 月は予測値

図表 9: 建設労働需給の過不足率

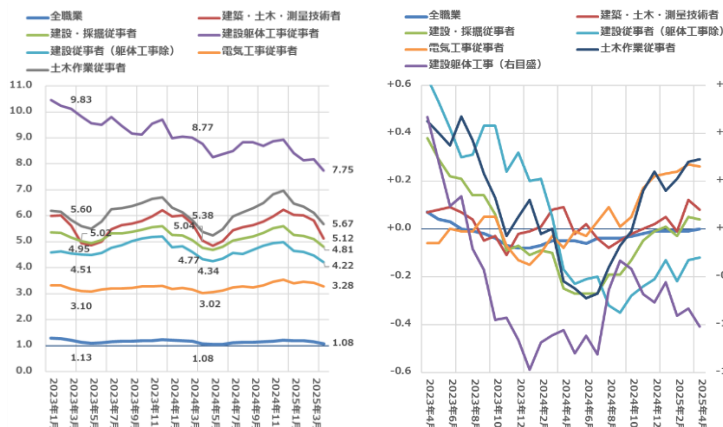


（出所）国土交通省「建設労働需給調査」
（注）全国 8 職種計の過不足率

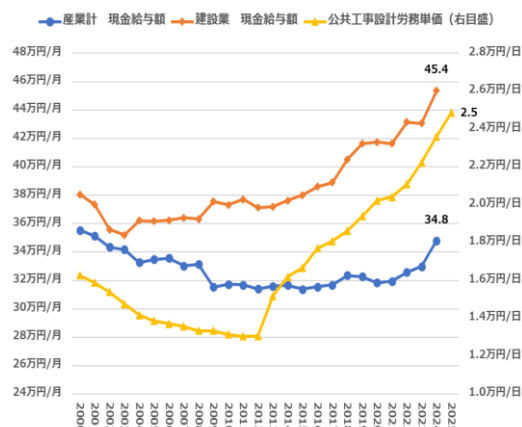
² 企業物価指数の投資財指数の名称（建設用材料計）等については、図表 6 の脚注を参照のこと。

- 建設業の有効求人倍率は、中期的な上昇基調にあったが³、最近の前年同月比の変化をみると2024年前半頃までは横ばいや低下（元の求人倍率は頭打ちか低下）がみられる（図表10）。2024年半ば以降は職種による差が表れ、前年比でみると、建設躯体工事や建設（躯体を除く）では求人倍率の低下が続く一方、電気工事や土木作業では2024年末頃から上昇幅が高まっている。
- 一方で、建設業の給与や公共工事の労務単価は、物価上昇や2024年度から適用された時間外労働の上限規制などの影響もあるのか、顕著な上昇が続いている（図表11）。

図表10： 建設業の有効求人倍率（パート含む常用）
（求人倍率） （求人倍率前年同月比差）



図表11： 建設業における現金給与額・公共工事設計労務単価



（図表10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）」

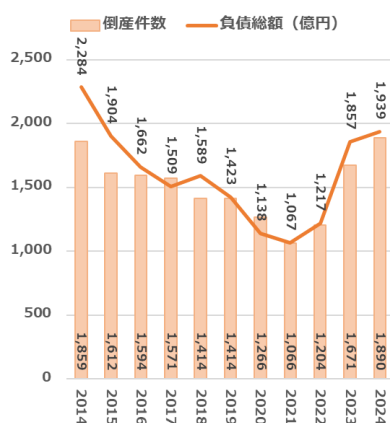
（図表11出所）厚生労働省「毎月勤労統計調査」、国土交通省「令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について」

（図表11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

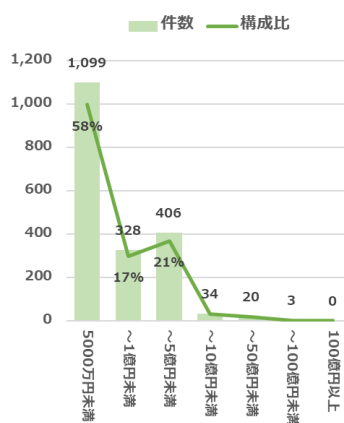
6. 建設業の倒産増加と利益率上昇

- 建設業では2023年から倒産件数が急増し、2024年の倒産件数は10年ぶりの高水準となった（図表12）。負債額別にみると5千万円未満が58%を占め（図表13）、従業員別には10人未満が92%と小規模企業が大部分を占めている（商工リサーチの調査では従業員規模5人未満が全体の75%）。
- 倒産理由としては、物価高倒産が250件と急増しており、人手不足倒産も99件と高水準にある（図表14）。

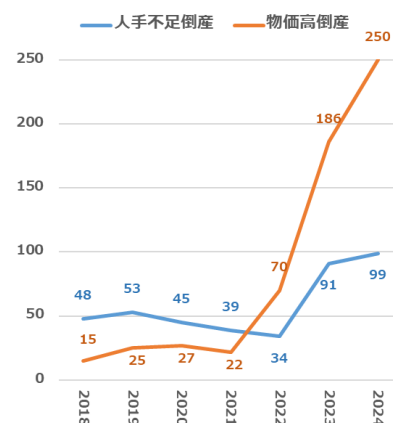
図表12： 倒産件数・負債総額
（建設業）



図表13： 負債額別倒産件数
（建設業）



図表14： 倒産理由別倒産件数
（建設業）

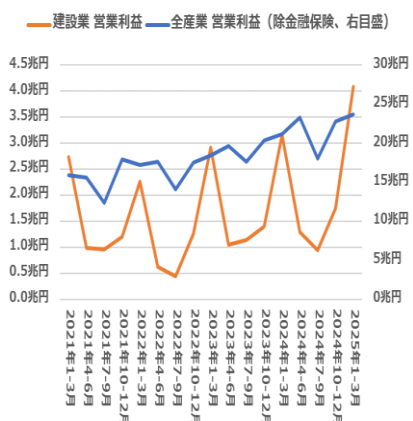


（図表12出所）帝国データバンク「全国企業倒産集計（各年）」、（図表13-14出所）帝国データバンク「建設業倒産動向調査（2024年）」

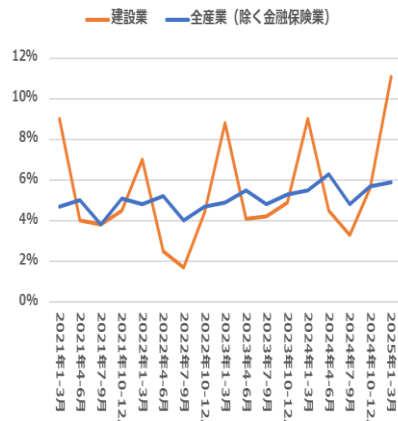
³ 2024年3月発行の「[建築コストの動向](#)」（大和不動産鑑定）の図表8などを参照のこと。

- 倒産件数が増加する中で、建設業の営業利益および売上高営業利益率は、全産業と同様に増加・上昇傾向にあるようだ（図表 15、16）。
- 建設業の資本金規模別に売上高営業利益率の推移をみると（図表 17）、最近の 1-3 月期では、資本金 1 千万円～1 億円の企業の利益率が顕著に上昇している。図表 13 でみたように、中小企業の倒産が増加する一方、倒産によりさらに加速した施工業者不足・人手不足などが、中堅企業等の価格交渉力の強まりをもたらし、利益率上昇に繋がっている可能性もありそうだ。

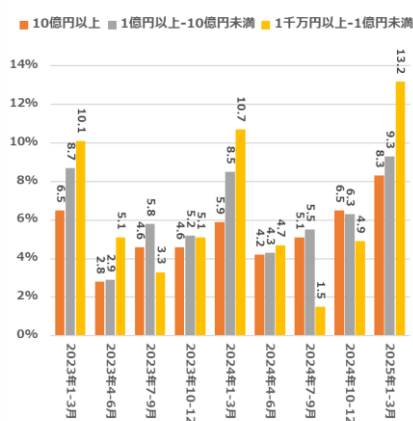
図表 15： 建設業の営業利益



図表 16： 建設業の売上高営業利益率



図表 17： 建設業の資本金規模別売上高営業利益率



（図表 15～17 出所）財務省「法人企業統計」

7. 建築コストの現況

- 物価高が続くなかで、建築コストは増加が続くというのが一般的な見通しである⁴。確かに、建築費指数は上昇が続いており、建設業の雇用人員判断 DI は不足が進み、給与額・労務単価は大きく上昇している。一方、建設デフレーターや建設用材料価格、建設資材価格指数などは横ばいで推移し、建設労働需給の過不足率も同様に横ばいとなっている。
- このように、同じ建築費関連の指数や、建設業の雇用関連の需給統計であっても、建築費の上昇を示すデータだけでなく、頭打ちを表すデータもみられるようになっている。
- 当面、建築コストの増加傾向は続くと思われるが、今後はこれまでと比べて緩やかな増加になる可能性もありそうだ。ただ、建築にかかわるコストは過去数年でかなり増加し、人手不足も進んだため、数年前に計画された建築計画や再開発計画の見直しはこれからも続く可能性が高い。
- 他方、東京の中心部などでは住宅やオフィス、都市型商業施設、ホテルなどの賃料が上昇し始めており、開発事業の立地や用途によっては、1～2 年前に作られた事業計画よりも毎年の収支が改善する事例もあると思われる。

⁴ 本稿の本文中では、基本的に、「建築費」として建設業者の工事原価を、「建築コスト」として工事原価に建設会社の利益等を含めた契約工事費を想定して記述している。なお、アーキブック（建設専門ポータルサイト）の建設用語集によると、建築費という用語には明確な定義が存在しない。

<お問い合わせ>

リサーチ&マーケティング部

support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。