

## 建築工事費の上昇と区分マンション投資に与える影響

投資用・実需用ともマンション価格は高止まりが続いています。また、物価上昇が続いており、数十年ぶりに「モノの値段が高くなったなあ」と実感されている方も、とくに50代以上の方の中には多いことでしょう。

様々なモノの値段が上がっている中で建設工事費関も同様に上昇が続いています。これまで建築工事費は2013年頃から上昇が目立ち始めましたが、その後も工事費は上昇しており、まだまだ上昇する見通しです。ここでは建設工事費の上昇の現状と区分マンション投資に与える影響について解説します。

### INDEX

PAGE. 2 ... 消費者物価指数

PAGE. 3 ... 建設工事費上昇の現状

PAGE. 4 ... さらなる工事費上昇の見通し、その背景



### COLUMNIST PROFILE

吉崎 誠二

不動産エコノミスト

社団法人 住宅・不動産総合研究所 理事長

早稲田大学大学院ファイナンス研究科修了。  
立教大学大学院 博士前期課程修了。

(株)船井総合研究所上席コンサルタント、Real Estate ビジネスチーム責任者、基礎研究チーム責任者、(株)ディーサイン取締役不動産研究所所長を経て現職。不動産・住宅分野におけるデータ分析、市場予測、企業向けコンサルテーションなどを行うかたわら、テレビ、ラジオのレギュラー番組に出演、また全国新聞社をはじめ主要メディアでの招聘講演を毎年多数行う。

著書:「不動産サイクル理論で読み解く不動産投資のプロフェッショナル戦略」(日本実業出版社)、「大激変 2020年の住宅・不動産市場」(朝日新聞出版)「消費マンションを買う人、資産マンションを選べる人」(青春新書)等11冊。様々な媒体に、月15本の連載を執筆。

資格: 宅建士

レギュラー出演

- ◇ ラジオNIKKEI「吉崎誠二の5時から“誠”論」(月～水: 17時～17時50分)
- ◇ 「吉崎誠二のウォームアップ830」(月: 8時30分～ニュース解説番組)
- ◇ テレビ番組: BS11や日経CNBCなどの多数の番組に出演

Vol. 27  
専門家コラム

## 建築工事費の上昇と区分マンション投資に与える影響

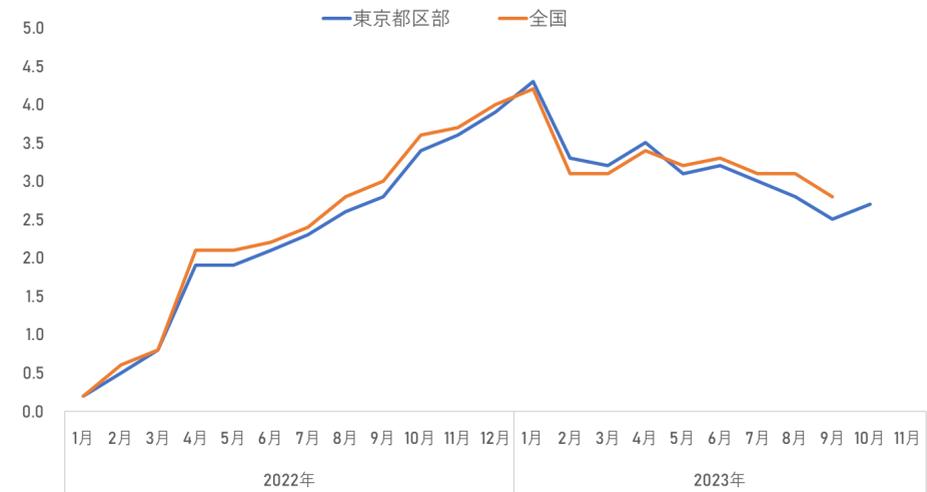
2/4

### 消費者物価指数

物価の変動を示す全国消費者物価指数をみれば、執筆時（11月16日）最新の2023年9月分は前年同月比プラス2.8%（生鮮食料品を除いたコア指数）となり13カ月ぶりに3%を下回りました。しかし、生鮮食料品とエネルギー価格を除いた「コア指数」はプラス4.2%と依然高い伸びを示しています。

22年半ばから続く物価上昇は多少伸び率が落ちてきたものの、この先も2%台（同）の伸びが続くものと予想されています。

### ○ 消費者物価指数(コアCPI) 全国・東京都区部(前年同月比)



(総務省統計局「消費者物価指数」より作成)

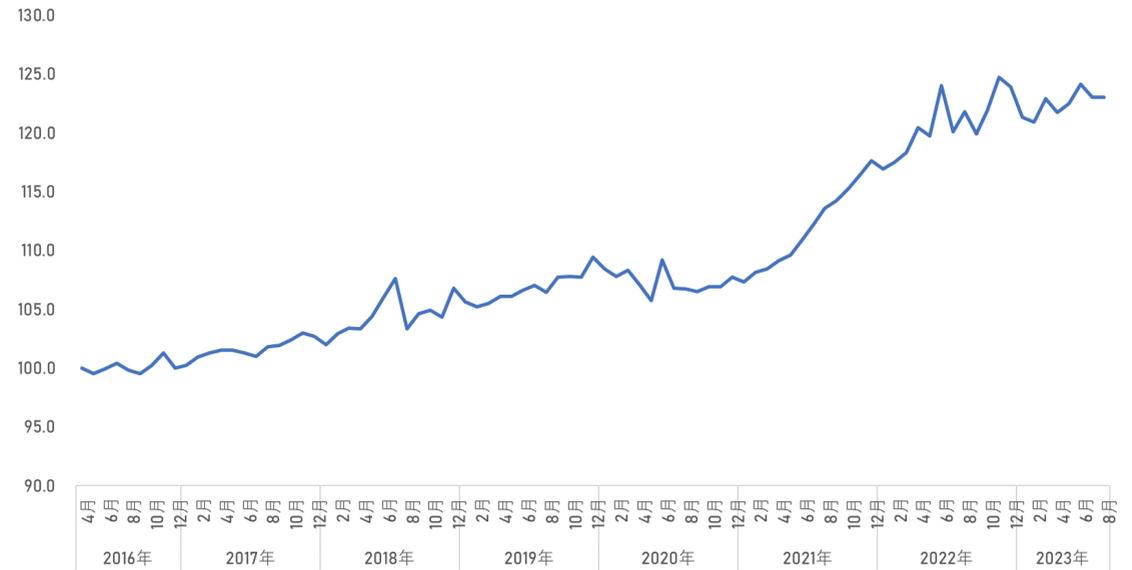
#### 建設工事費上昇の現状

合わせて建設工事費の上昇も顕著になっています。執筆時最新分（=23年8月分：23年10月末国土交通省発表）までの建設工事費デフレーター（注）の状況を見てみましょう。

グラフは、2016年4月からの建て方別の建設工事費デフレーターの推移です。

建設工事費は、東京オリンピック・パラリンピック開催が決まった2013年ごろからジワジワと上昇が続いていました。その後、2020年の新型コロナウイルスの影響が広まった頃に一時的に僅かに下がったものの、2021年に入り上昇が顕著になってきました。とくに、「ウッドショック」と呼ばれた木材の急激な需要の高まりから、木造住宅の工事費は21年後半から22年の前半にかけて2ケタの上昇率が続きましたが、その後上昇率は徐々に小さくなり、価格は高止まりながらも落ち着く様相です。2015年の年間平均を100とすれば、どの建て方の工事費も2割以上の上昇となっています。

#### ○ 建設工事費デフレーター(住宅総合)の推移(2015年度基準)



(国土交通省「建設工事費デフレーター」より作成)

## 建築工事費の上昇と区分マンション投資に与える影響

## さらなる工事費上昇の見通し、その背景

しかし、今後もさらに工事費は上昇する可能性が高そうです。

その要因としては、まず輸入建築資材の価格上昇気配があります。多くの建築資材を輸入に頼る現状のため、現在のような円安（執筆時のドル円相場は1ドル＝151円台）が続けば、この先の価格上昇は避けられません。逆に円高になれば、輸入資材価格は下落の可能性もあります。

次に、輸送コストの上昇は避けられそうにないことがあげられます。建築現場まで建築資材を運ぶ費用などが上昇しています。物流に携わる方々（ドライバーなど）の件費が大きく上昇しており、2024年4月からはドライバーの労働時間（残業時間）の上限が決められ、人手不足も深刻になることは確実視されており、件費の上昇、そして輸送コストはさらに上がると思われます。

さらに、建設工事費の上昇に拍車をかけることになりそうなのが、「建設業界の2024年問題」と言われる、24年4月から働き方改革による残業上限規制が施行されることです。ドライバーや医師とともに、建設業労働者も5年猶予されていた働き方改革が適用されます。これにより建設業就業者件費がさらに上昇する可能性が高まっています。ただでさえ人手不足が深刻のため労働件費が上昇、残業を依頼することもできなくなり工期が伸びることで、結果、工事費の上昇は確実と思われます。すでに、これから受注する工事においては、このように件費上昇を見越した見積もりが提示されているようです。

## 中古区分マンション投資に与える影響

このように、建設工事費は上昇を続けており、さらにこの後も上昇する可能性が極めて高い状況となっています。

建築工事費が上昇し、加えて現在は都市部で地価が上昇、さらにマンション適地不足により入札状況が厳しさをましている状況を踏まえれば、この先、新規供給される投資用区分マンションの数が減少する可能性が高いと考えられます。投資家の購入意欲は高く需要は旺盛ですが、「いい物件」の売り物が少ないという状況は、すでに起こっていますが、これがさらに進むものと思われます。

投資用区分マンションの新規供給が減少すれば、おのずと投資家の視線は中古物件に注がれることとなります。とくに、最近は都心一等地物件の新規供給が少なく、また賃料も上昇傾向にあることから、さらに注目を集めるものと思われます。

### ◆ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性があります。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2023年12月16日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。

東急リバブルの区分マンション投資サービス

プロパティスタ



# PROPERTISTA