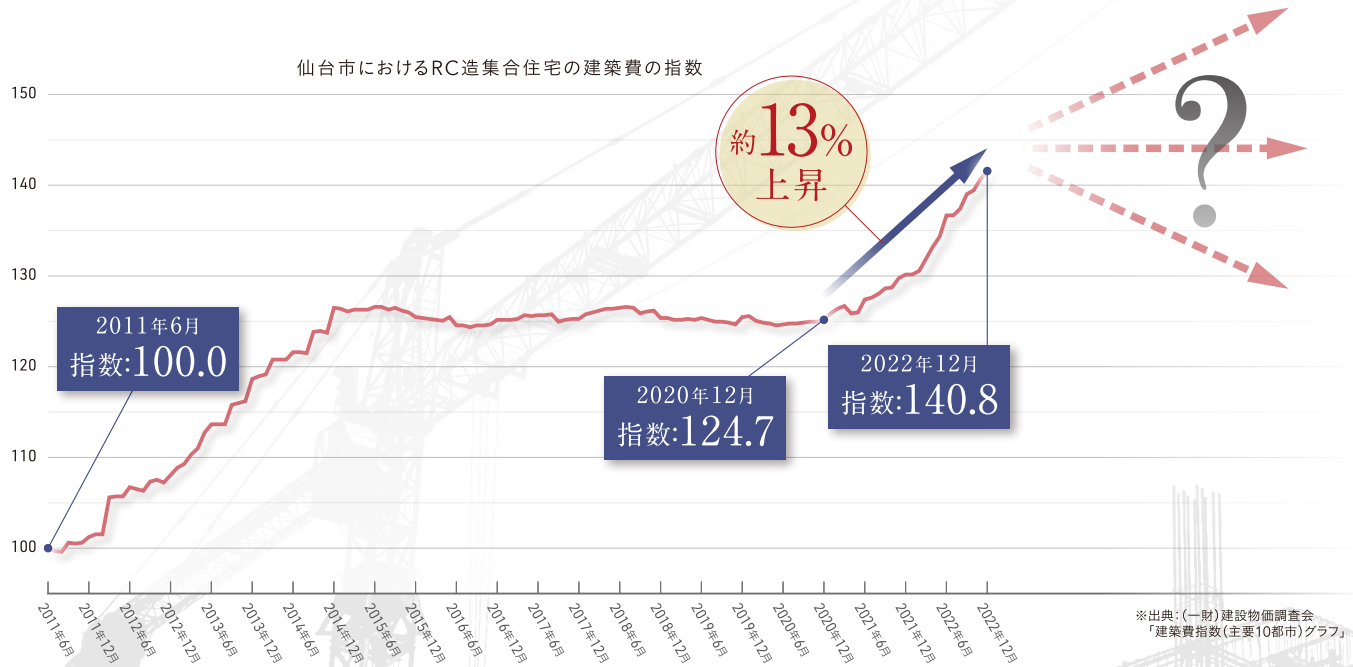


高騰する建築費の現状と 今後の見通しに関わる考察

建築業界を取り巻く環境

昨今、世界的な建築資材の高騰、建築従業者の労務費の増加等に伴い、建築費が高騰しています。マンション販売価格のうち建物部分が大きな割合（仙台の場合5割～7割前後）を占めることから、建築費の高騰によるマンション販売価格への影響が予想されます。

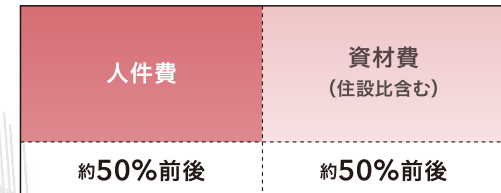


建築費

建築費の構成要素を以下の割合と仮定



工事原価の構成要素を以下の割合と仮定



想定される販売価格への影響

2020年12月時点で
工事発注

販売価格 > **3,500**万円

※建物価格は販売価格の6割(2,100万円)と仮定

建築費が13%上昇 → 建物価格も13%上昇と仮定

2022年12月時点で
工事発注

販売価格 > **3,773**万円

※建物価格は2,100万円×1.13倍とすると → 2,373万円に上昇

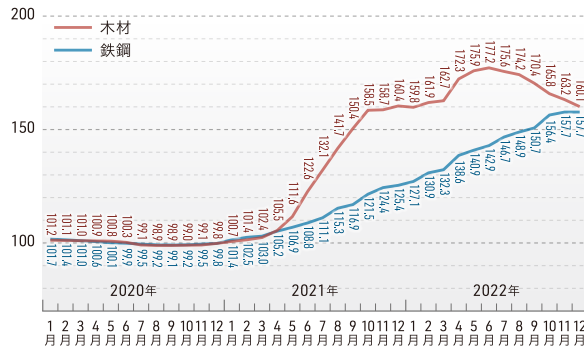
建築費の内訳は、一般的に資材費と人件費が大部分を占めます。 建築費に関わる今後の展望を各種データを用いて考察します。

資材費

鋼材価格、木材価格の推移

各資材価格は右肩上がり急騰。木材高騰はアメリカの住宅需要増、鋼材は世界的な需要増が原因とされています。

輸入に頼る日本は、国内の需給に関わらず、世界における需給バランスと価格に左右される傾向があります。

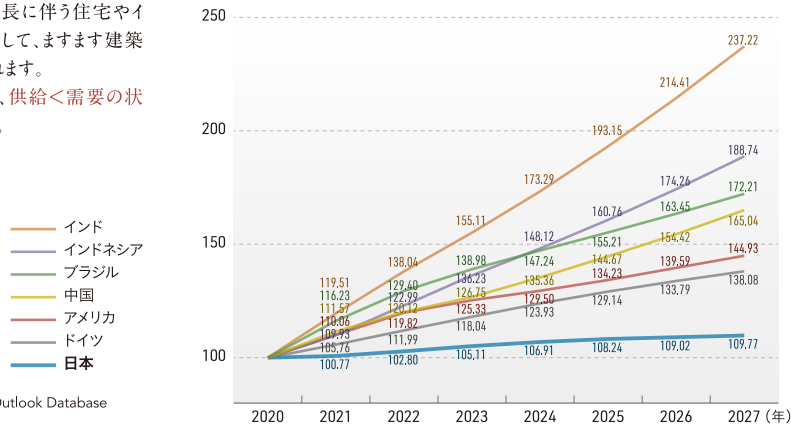


※日本銀行「企業物価指数①木材木製品②鉄鋼の国内企業物価指数」(2020年平均=100)

鋼材・木材の主要消費国における経済成長の見通し

今後の各国の経済成長に伴う住宅やインフラ需要の増加に比例して、ますます建築資材の需要増が見込まれます。

資源には限りがある中、供給<需要の状況の継続が見込まれます。



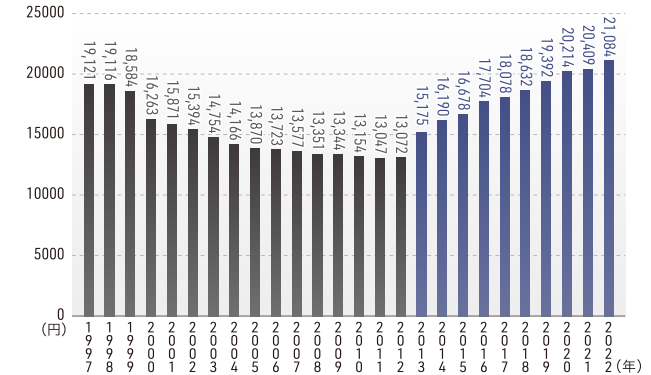
※出典: IMF「World Economic Outlook Database October 2022」(2020年=100)

世界需要の高まりが今後も見込まれます

人件費

令和4年3月から適用する公共工事設計労務単価について

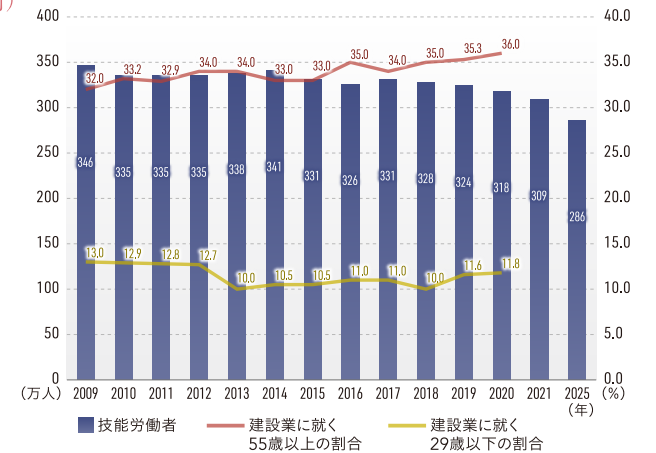
労務単価は10年連続で上昇しており、全国全職種平均値で2012年度の13,072円から2022年度の21,084円まで、この10年間で6割以上も上昇していることが読み取れます。



※出典: 国土交通省「令和4年3月から適用する公共工事設計労務単価について」

建設業就業者数の推移(職業別)

建設業の就業者は55歳以上の割合が最も多く全体の約25%を占めています。また、建設工事の直接的な作業を行う職種の技能労働者は、今後減少が見込まれています。年齢に伴う退職者の増加により人手不足が加速し、今後も人件費が高騰する可能性も考えられます。2020年時点で、建設業における海外人材数は2008年比で約14倍に上昇していますが、建設業就業者のうち海外人材が占める割合は依然2.25%と低く、人材不足が解消されるまでには至っていません。



※出典: 総務省「労働力調査」
※年代別折線グラフ
※出典: 国土交通省「建設産業の現状と課題」
※技能労働者数の棒グラフ

慢性的な職人不足の継続が見込まれます

マンションの 建築費 への影響

マンションの 販売価格 への影響