

東京23区と大阪市における 建築費の動向

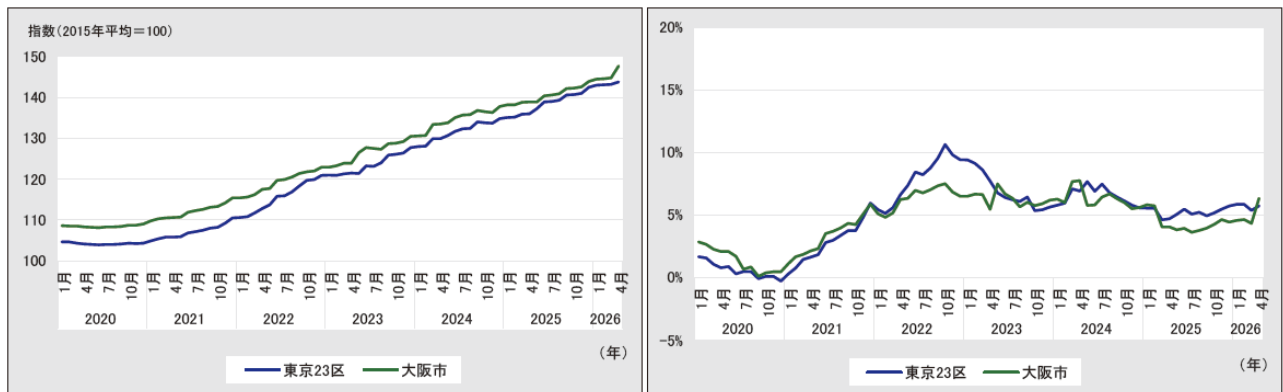
東京23区および大阪市では2021年以降、建築費の上昇が常態化している。足元では、人手不足などによる人件費の上昇や、円安および中東情勢緊迫化などに伴う建設資材価格の上昇、加えて世の中の建設需要が旺盛であることを背景にゼネコンによる選別受注が強まっており、建築費は今後も高止まりする可能性が高いといえる。

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ある。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った。

前年同月比でみると、東京23区は2021年から上昇ペースが速まり、2022年10月に伸び率が+10.6%で最大となった〔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ったが、概ね+5%前後に落ち着いた。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る。大阪市でも、2021年から上昇ペースが速まった。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、建築費の上昇ペースは和らぎ、伸び率は東京23区を下回ったが、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%と急上昇した。

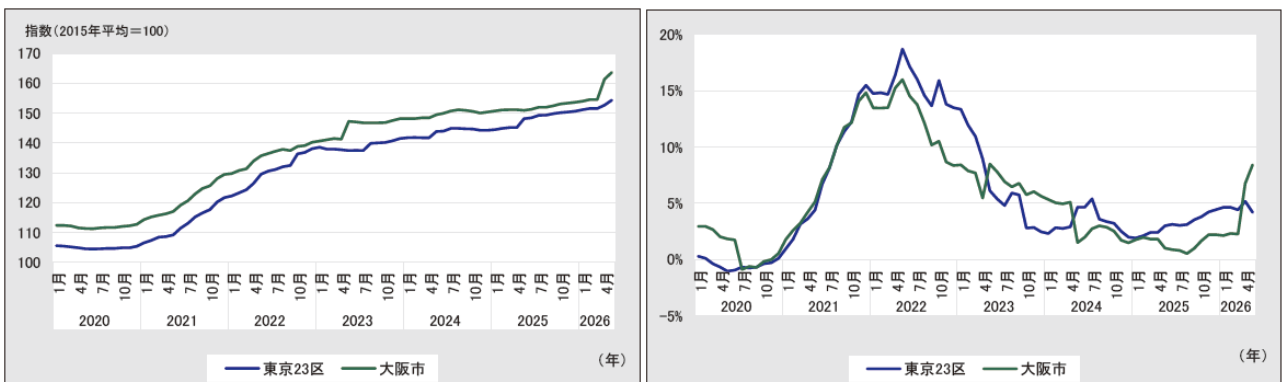
〔図表1〕 東京23区と大阪市におけるマンション建築費の推移（左図：指数、右図：前年同月比）



（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

2025年下期頃から円安等の影響で建設資材価格の上昇ピッチが加速[図表2(右図)]。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や国家備蓄原油の放出が行われ、燃料価格自体は下落したが、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き、建設資材価格を押し上げたことで、2026年5月は東京23区が154.3、大阪市が163.6で過去最高を更新した[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る。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る。

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

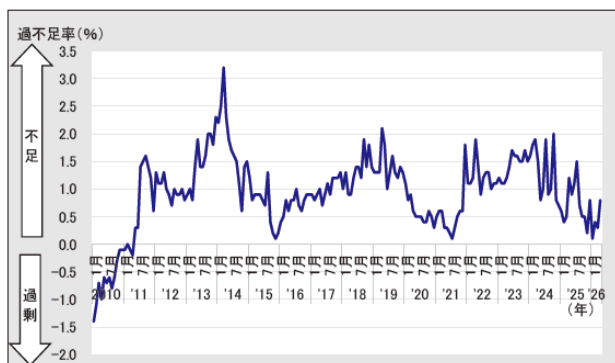
建設技能労働者の需給環境は不足が常態化しており[図表3]、建設技能労働者数は2018年以降減少基調である[図表4]。減少要因として、少子化による生産年齢人口の減少や、若年入職者の減少という構造的な問題、60歳以上の就業者が全体の25.8%※2を占める年齢構成の歪みが挙げられる。(一社)日本建設業連合会が2035年度における建設技能労働者の不足数は約129万人と試算するなど、建設技能労働者の不足感は今後ますます強まると考えられる。加えて、2024年4月から適用された時間外労働の上限規制に伴う工期の長期化や同年6月公布の建設業法・公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律改正、全産業的な賃上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る。

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る。[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あったが、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る。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ある。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るが、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る。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る。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る。

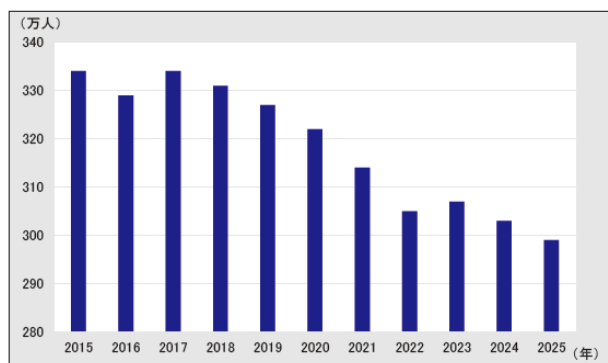
※1：鉄筋コンクリート造のこと ※2：国土交通省「最近の建設産業行政について（2025年9月）」

[図表3] 建設技能労働者過不足率



(注) 8職種計・全国、季節調整値。直近値は2026年4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：国土交通省「建設労働需給調査結果」

データ出所：総務省「労働力調査」

(発行：2026年8月)

宅地建物取引業 国土交通大臣(5)第6808号
特定建設業 国土交通大臣(特-5)第20577号
一般社団法人 東京ビルディング協会会員

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。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社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。



— みずほ信託銀行グループ —

平成ビルディング株式会社

リーシング営業部・ビル営業部

TEL. 03-6880-7721(9:00～17:00/休:土日祝)
東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST神田スクエア
<https://www.heiseibldg.jp>

