



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹

161号

発行日2026年1月号

「建築費の高騰は賃貸不動産にも大きなダメージ」

コロナ禍以降から建築費の高騰が続き、5年くらい前から比べると1.5倍くらいになっています。それまで1住戸40㎡くらいの賃貸マンションだと規模にもよりますが坪当たり100万円くらいで建築できたものが現在では坪当たり160万円以上になっています。（10年前は60～70万円）

これでは、賃料の高い東京でも都心5区以外では収支が成り立ちません。それでも建築できているのは金利が1%台で借りられるからです。

その昔、借入金利が5%位の時は、100倍法といって賃料の100倍くらいが総事業費を含んだ建築単価なら収支が合うということです。すなわち賃貸マンションで坪当たり建築単価が60万円だとすれば、家賃相場の単価が6千円以上なら成り立つ、逆に家賃相場が6千円なら建築単価は60万円以下でないと成り立ち難いということです。

同様な考え方と言えば、借入金利が1～2%なら、坪当たり賃料が1万円なら建築単価が150～170万円位でも成り立つのです。この収支計算では30年の元利均等返済（住宅ローンと同様の毎月同じ金額を返済する返済方法）で、30年間1～2%の金利で借りれることが前提になります。

はたして30年間1～2%の金利で借りることができるのが問題になります。

建築費の高騰の原因は、材料費・人件費の高騰や職人不足だと言われています。確かにその通りですが、全ての材料などが1.5倍にはなっていません。その結果、ゼネコンの利益は過去最高で、内部留保も最高になっています。大変だ、大変だと言っておけば建築費は上昇します。見積もり合わせや入札などには見向きもしません。確かに平成の時代は、建築費が安く大変だった時代です。現在はその反動とも言えるのでしょう。

そんな中、改正建設業法が施行されました。建設に携わる、職人の労務費を国土交通省が標準的な基準費を定めたのです。この金額に見合わない低い見積書に対して、行政が指導・監督するというのですが、罰則規定などはないため公共建築を中心に広めていくのでしょうか。

ちなみにコンクリート造では型枠工が31,700円/日、木造住宅の建て方工は30,400円/日となっています。どちらも1日あたり3万円程度な

のですが、現実にはこの金額を職人が受け取っているかといえば、難しいと思います。

たとえば職人に2万円支払い、残りの1万円は親方や下請けの会社、元請けの会社の利益になるのが一般的です。日本の場合は、元請け会社→下請け会社→職人の属している会社や親方→職人本人という流れでお金が流れていきます。アメリカでは、各職人が属している組合が強く不当な金額で働くことが少ないとも聞きます。

職人不足であることは、どの職種でも現場で働いている職人は50～60才台は普通で、20～30才台は少ないように感じます。職人不足は、設備関係で特に不足しているといわれますが、そもそも職人とは何でしょうか。

例えば、住宅で柱や梁を組み上げたり、壁や床の合板に釘を打ち付けている職人は、職人とは言わず、本来は組立工ではないでしょうか。現在の木造住宅は工場で材料がコンピュータにより正確にカットされ（プレカットといわれます）、現場では図面通りに組み立てればよいだけなのです。

一方、電気配線は電気工事士の資格が必要で、給排水設備に至っては、図面があっても現場ではどのように配管していくのか考えていかないと、完成後に漏水などの事故が起こりかねません。完成後に直すのは、新築時に工事することの何倍もの手間がかかります。そのため現場で考えながら工事をするのが本来の職人だと思います。

このように最近の住宅建設では、にわか職人でも可能ですが、設備工事ではにわか職人では工事ができません。そのため、設備工事の金額が上がるのは仕方ないと言えるのです。

それでも新築工事は図面通りに造ればよいのですが、改修工事はそうはいきません。新築図面通りに工事がされているとは限らないのです。そのため、改修工事にこそ職人の腕が必要で、今後は改修工事の工事費は上昇してくることが必須ですが、大手建設会社が入らなければその分の経費上乘せがなくなる分新築のような上昇にはならないと思います。改修工事のように電気や設備工事がわずかで多くの職人の日当がかさむ場合には、多能工という大工から簡単な設備工事まで一人でできる職人がますます重宝になる時代です。