
グローバル環境変化を踏まえた我が国の
立地環境整備のあり方等に関する検討会

我が国の建設コストの現状

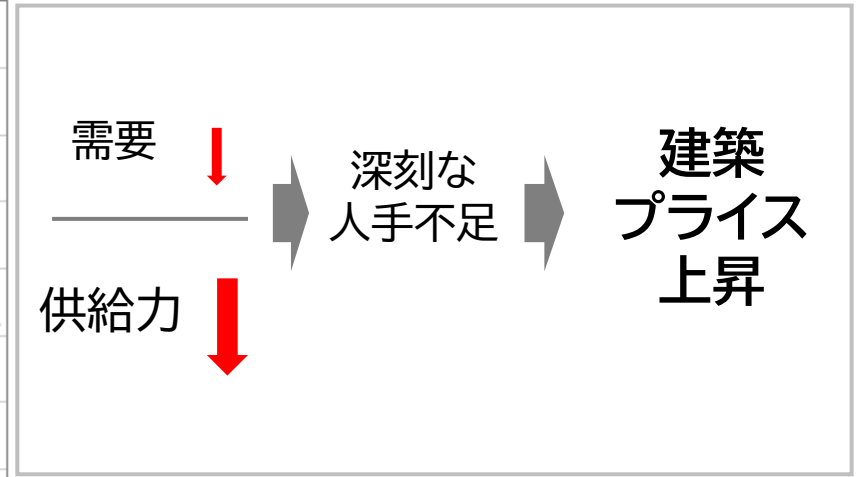
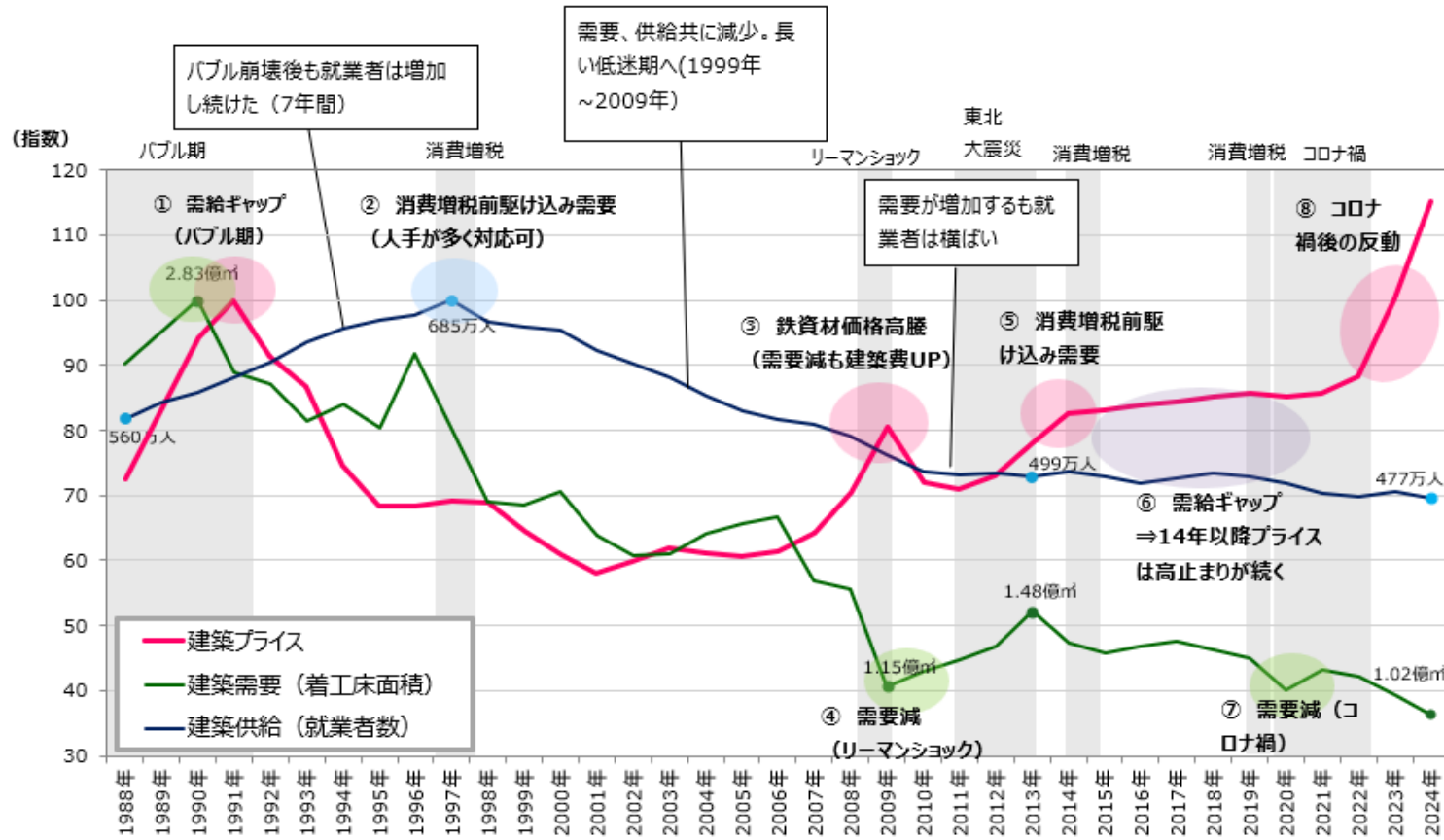
2026年3月24日

(株)サトウファシリティーズコンサルタンツ

1. 建設市場における供給力の低下が著しい

需要減が続くも、供給力の減少スピードが需要減を上回り、大幅な需給ギャップに！

⇒ 建築費は、2020年の約1.4倍に



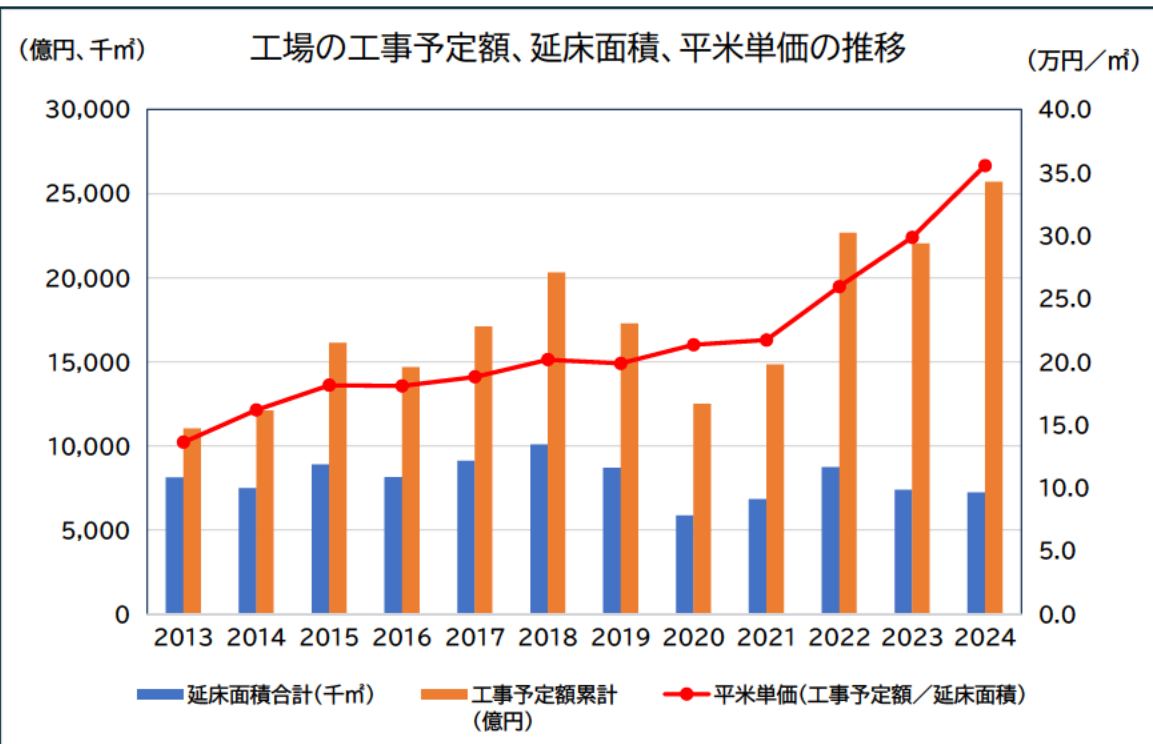
- 供給力の低下の主要因
 ⇒ 就業者数(減)×労働時間(減)

【出典】
 ・ 建築価格：鉄筋コンクリート造、集合住宅、東京地域 (SFC) (1990年=100)
 ・ 建築着工床面積：建築着工統計調査 (国交省) (1991年=100)
 ・ 建設業就業者数：労働力調査 (総務省) (1997年=100)

2. 「こなしている工事量(面積)」は減っているが「投資金額」は逆に上昇している

建設投資額(工事予定額)と着工床面積

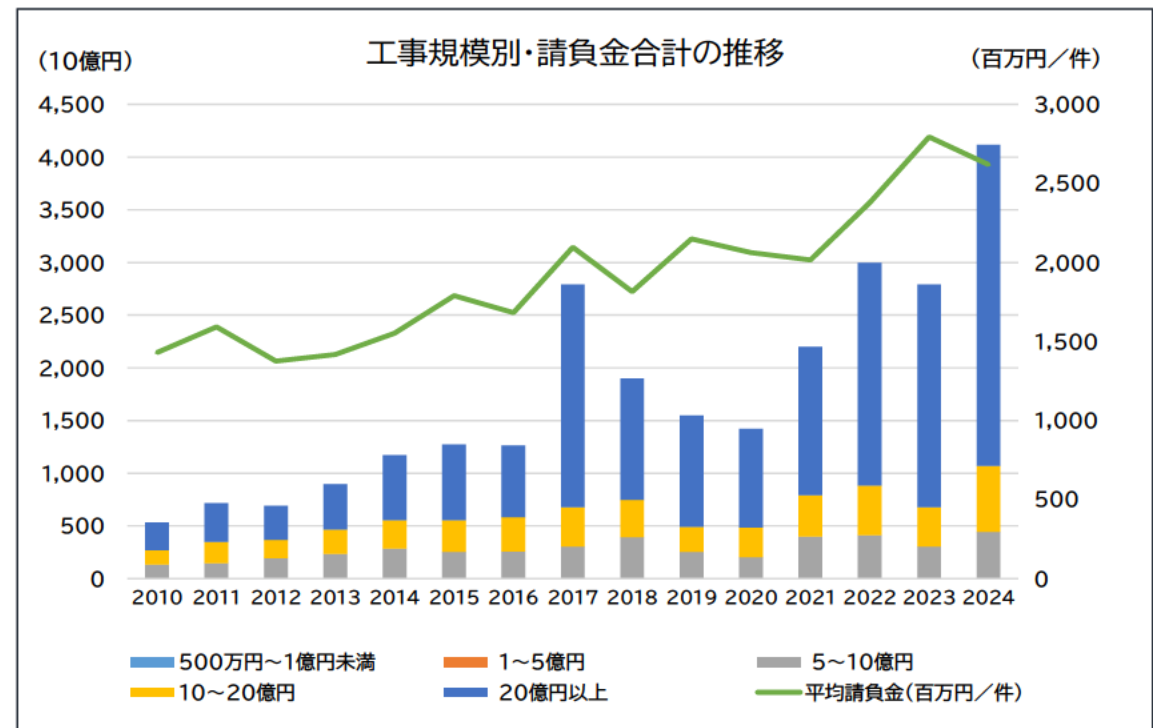
- 着工床面積は、2013年以降、概ね減少。
- 一方、建設投資額は、ほぼ上昇基調。
- 工場建設における平米単価は、2013年以降、262%の上昇。
- 特に21年以降の価格上昇が顕著。この間、約40%上昇。



【出典】 建築着工統計(国文省) / 表番号3-1 用途別、構造別/建築物の数、床面積、工事費予定額のうち、産業用建築物:工場及び作業場の合計

建設規模別投資件数の推移

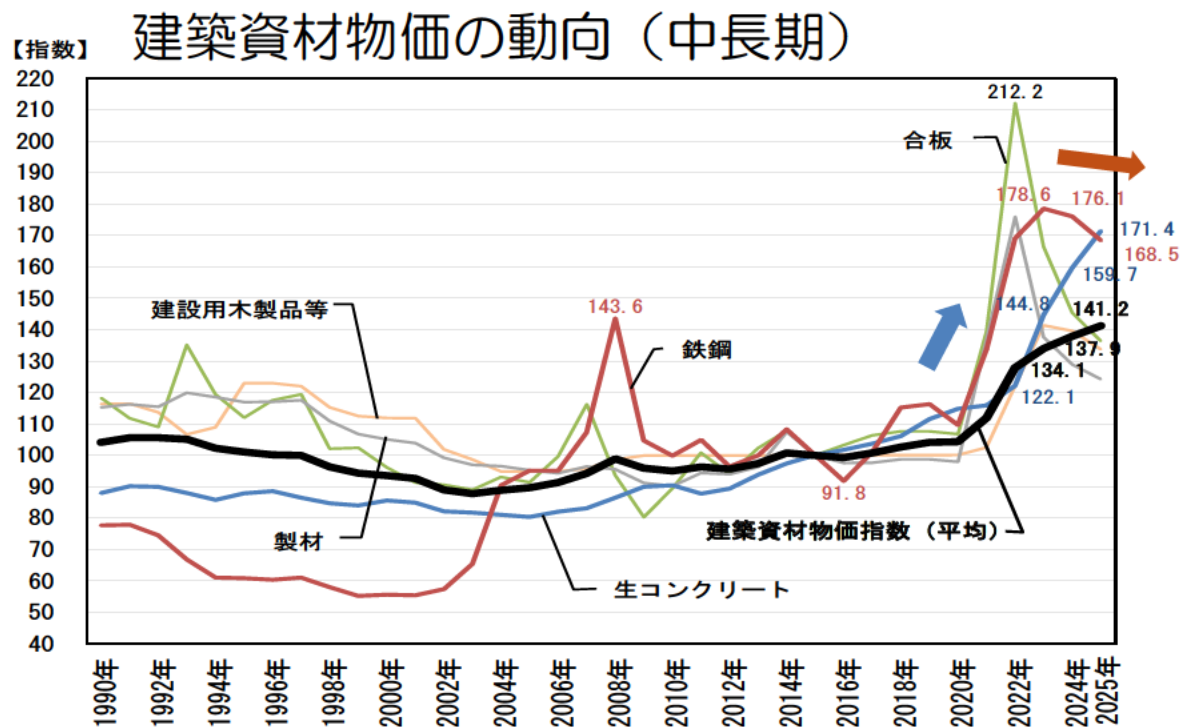
- 工場建設投資額累計は、2010年以降、ほぼ右肩上がり増加。
- 中でも、建設投資額20億円以上の大規模の工場建設の占める割合が大幅増。
- 1件当たり平均建設投資額も右肩上がり増加中。



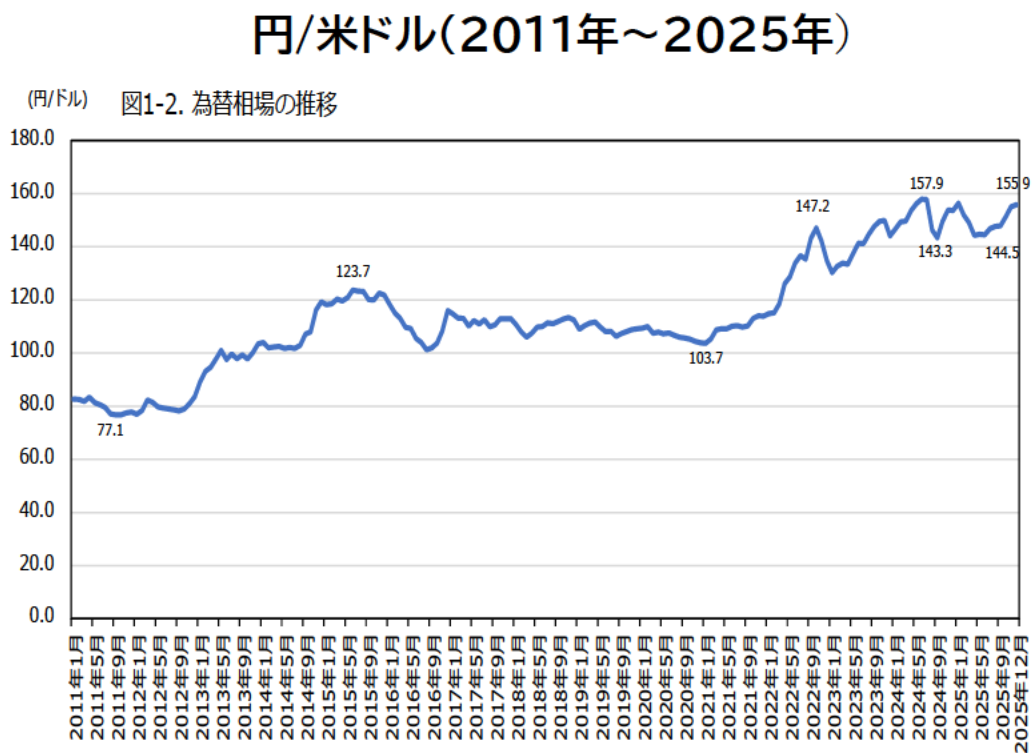
【出典】 建設工事受注動態統計調査(国文省) / 第28表 発注者別、工事種類別、工事規模別-工事件数、請負契約額(工事区分別、完成年度区分別)「14 工場・発電所」の値を抽出

3.1 建築資材物価は、長年の「停滞・安定」から、2021年を境に「急騰」へと変化。

- ・ 2015年を100とした建設資材物価の上昇指数では、2021年から2025年にかけて、建築部門の平均で約37%の上昇（ウッドショック・アイアンショック+ウクライナ情勢とエネルギー高+円安が影響）
- ・ 過去30年間の建築主要資材価格は、長年の「停滞・安定」から、2021年を境に「急騰」へと変化。（鉄骨を除く）
- ・ 特に工場建設で多用される鉄鋼やコンクリート、設備資材・機器の価格動向が、工場全体の建築費に大きな影響。



【出典】建設資材物価指数（建築部門、全国平均） | 建設物価調査会
2015年=100とした指数 ※年の数値は1月～12月の平均値、25年1月時点の公表数値

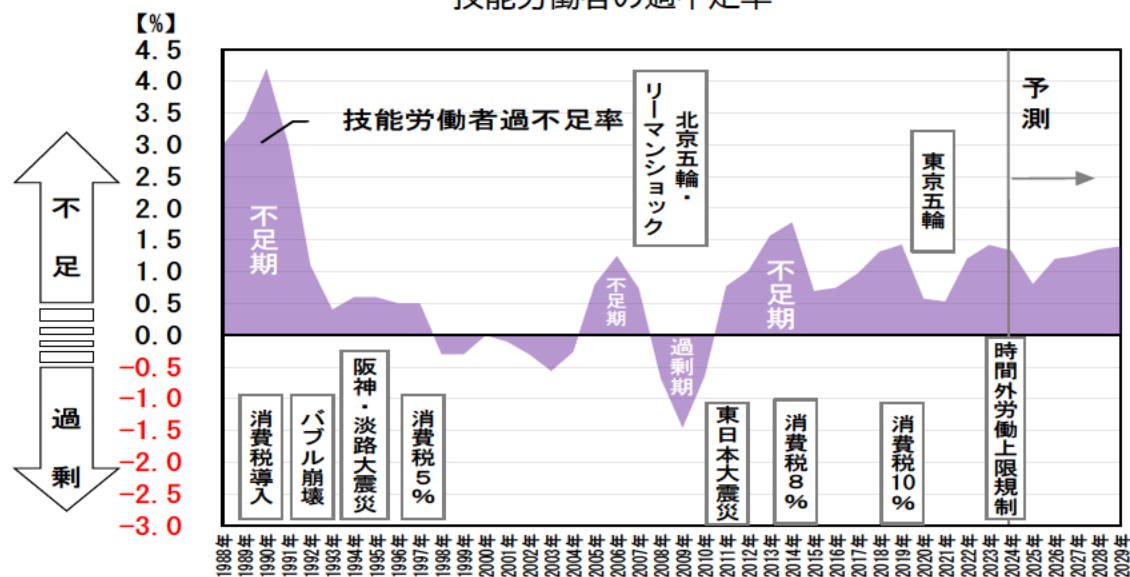


【出典】日本銀行 | 東京市場 ドル・円 スポット 17時時点/月中平均

3.2 慢性的な人手不足(供給不足) + 震災復興や大型再開発(建設需要の偏在・集中)による「需給のミスマッチ」

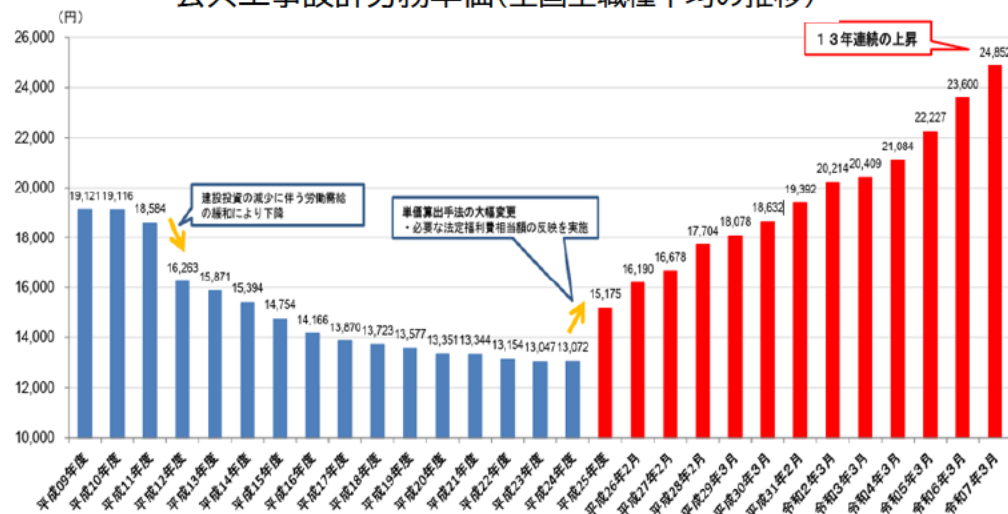
- 全国の8職種合計の不足率は、時期により変動はあるが慢性的な「不足」状態が続く。
- 特徴的な職種は、左官、型枠工、鉄筋工、とび工、電工、配管工などの特定の職種で不足が慢性化。
- 公共工事設計労務単価による建設技能者の全職種平均賃金は、25年まで13年連続の上昇。
- 賃金上昇の主要因は、若手不足と高齢化による慢性的な人手不足(供給不足)及び震災復興や大型再開発(建設需要の偏在・集中)による「需給のミスマッチ」。
- 上記に働き方改革(長時間労働の是正)が重なり、労務賃金が高騰

技能労働者の過不足率



【出典】・技能労働者過不足率(全国、8職種)/建設労働需給調査(国交省) 注)1992年までの値は6職種
・予測値(サトウファシリティーズコンサルタンツ)

公共工事設計労務単価(全国全職種平均の推移)



参考：近年の公共工事設計労務単価の単純平均の伸び率の推移

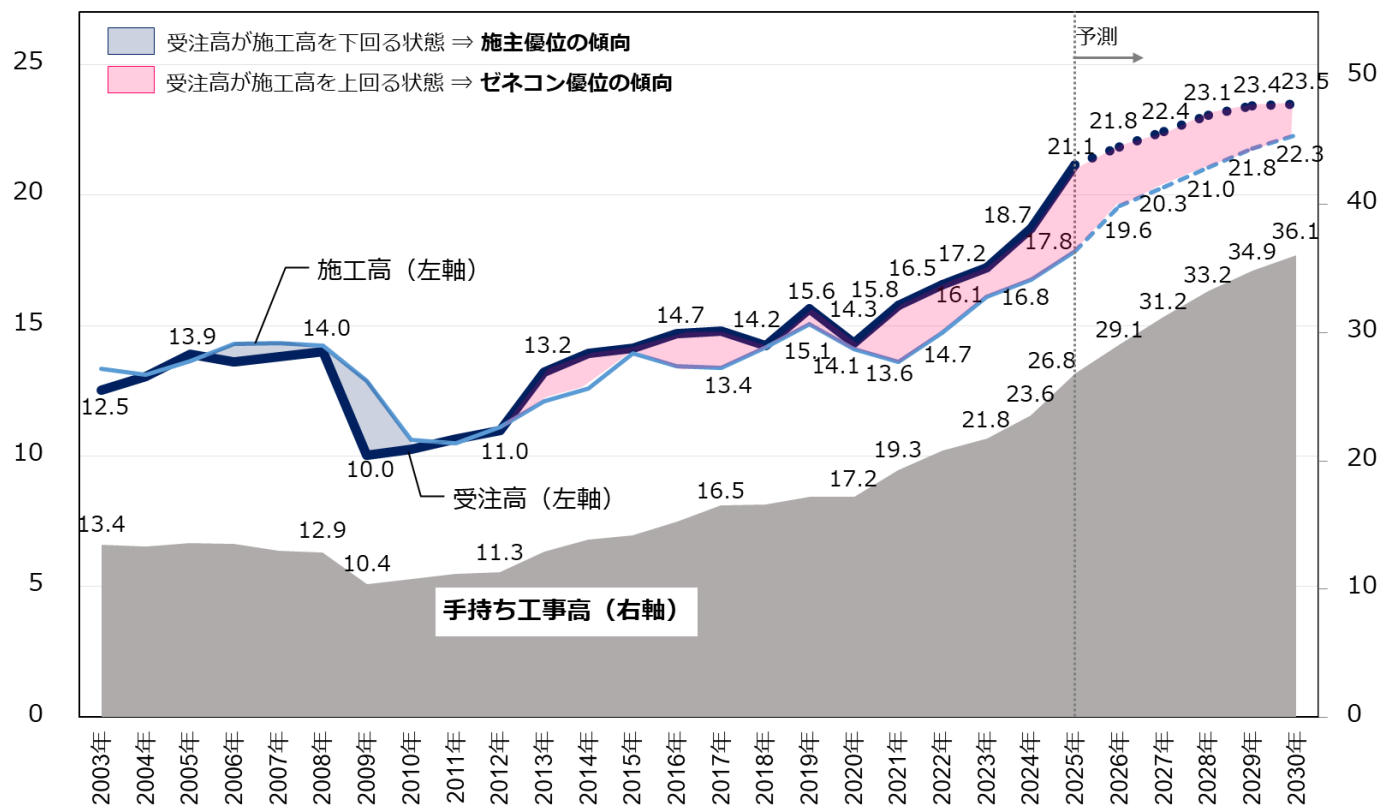
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	R07	H24比
全職種	+15.1%	+7.1%	+4.2%	+4.9%	+3.4%	+2.8%	+3.3%	+2.5%	+1.2%	+2.5%	+5.2%	+5.9%	+6.0%	+85.8%
主要12職種	+15.3%	+6.9%	+3.1%	+6.7%	+2.6%	+2.8%	+3.7%	+2.3%	+1.0%	+3.0%	+5.0%	+6.2%	+5.6%	+85.6%

【出典】・公共工事設計労務単価(国交省)/全国全職種の平均値

3.3 主要大手・中堅建設会社の約7割が 2026年度内は大型新規工事を引き受ける余力がない

- ・ 主要大手・中堅建設会社の約7割が、2026年度内は大型の新規工事を引き受ける余力がない(受注を停止・制限している)と回答。
 主な要因は、深刻な人手不足、膨大な受注残、「2024年問題」の影響による工期への影響。
- ・ 影響は、延期や中止に追い込まれる設備投資・開発の停滞の増加 ⇒ 経済全体の成長やインフラ更新を阻む「建設の壁」

【兆円】 大手50社ゼネコンの状況 (受注高、施工高、手持ち工事高) 【兆円】

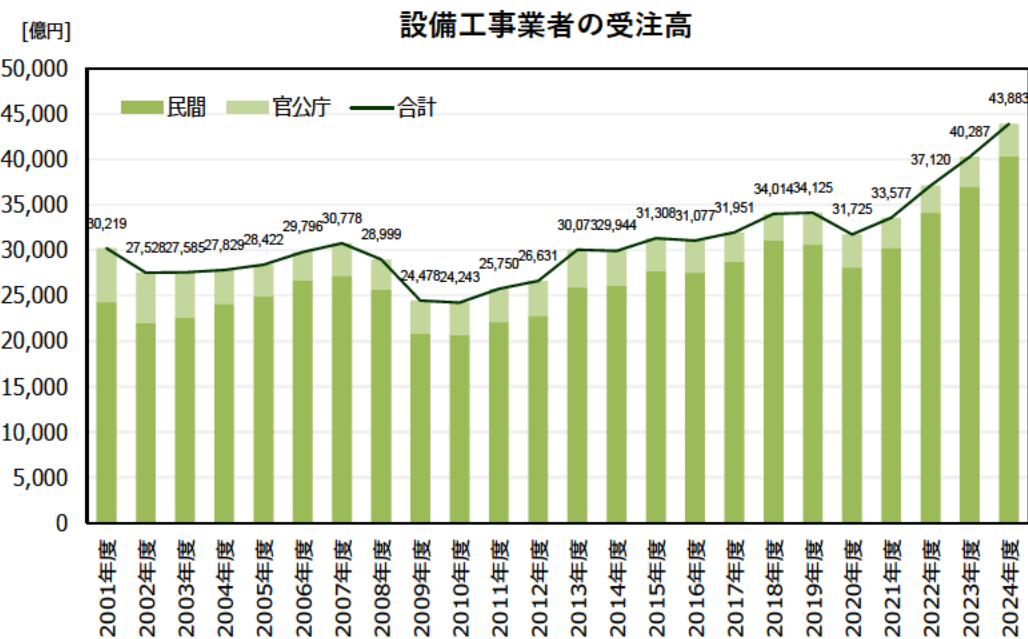


【出典】
 ・大手50社 | 建設工事受注動態統計調査 (国交省) ・予測値(サトウファシリティーズコンサルティング)

3.4 設備工事は、「需給が極めて逼迫しており、工事が数年先まで埋まっている」

設備工事業者受注高の推移

- 近年データセンター、半導体関連等の建設投資活発化2024年度の受注高は前年同期比+8.9%と急増し、過去24年間で最高水準。
- 設備工事は需給ギャップに労務費や専門工事価格の上昇が継続。
- 2022年後半以降、設備工事の見積額が著しく上方乖離する案件が増加。

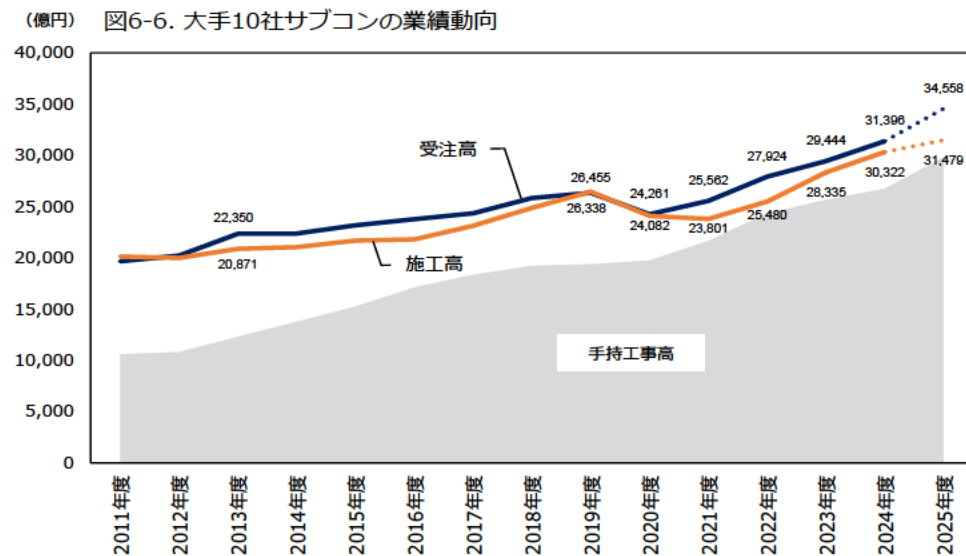


【出典】国土交通省「設備工事業に係る受注高調査結果（各工事主要20社）」※25年6月末時点の公表数値
 次回は26年1月に更新 ※数値は2001年度～公表

大手設備サブコン10社の業績推移

- 2021年度以降、大手サブコン10社の受注高・施工高は増加傾向が続き、手持工事高は大きく増加。
- 2023年度～2024年度にかけて好調な受注状況を背景に利益率が大きく上昇。
- 2027年～2028年頃まで堅調な受注状況と選別受注傾向が続く見込み。

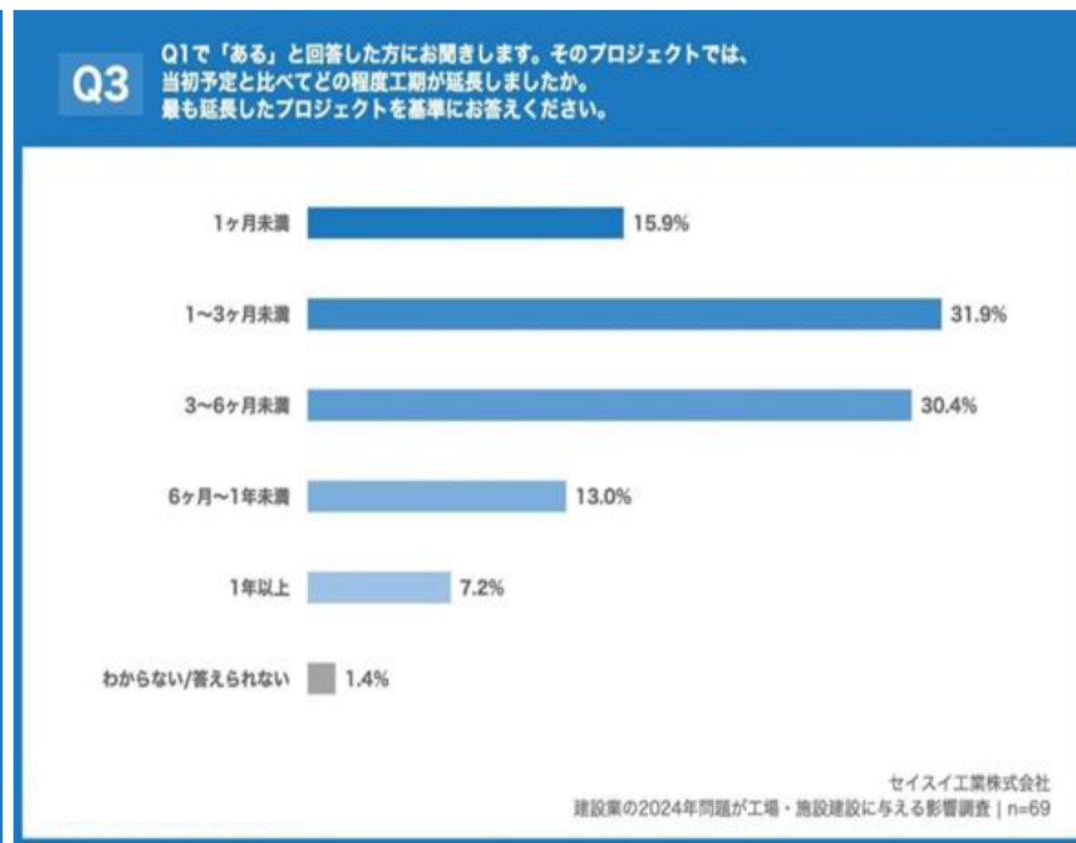
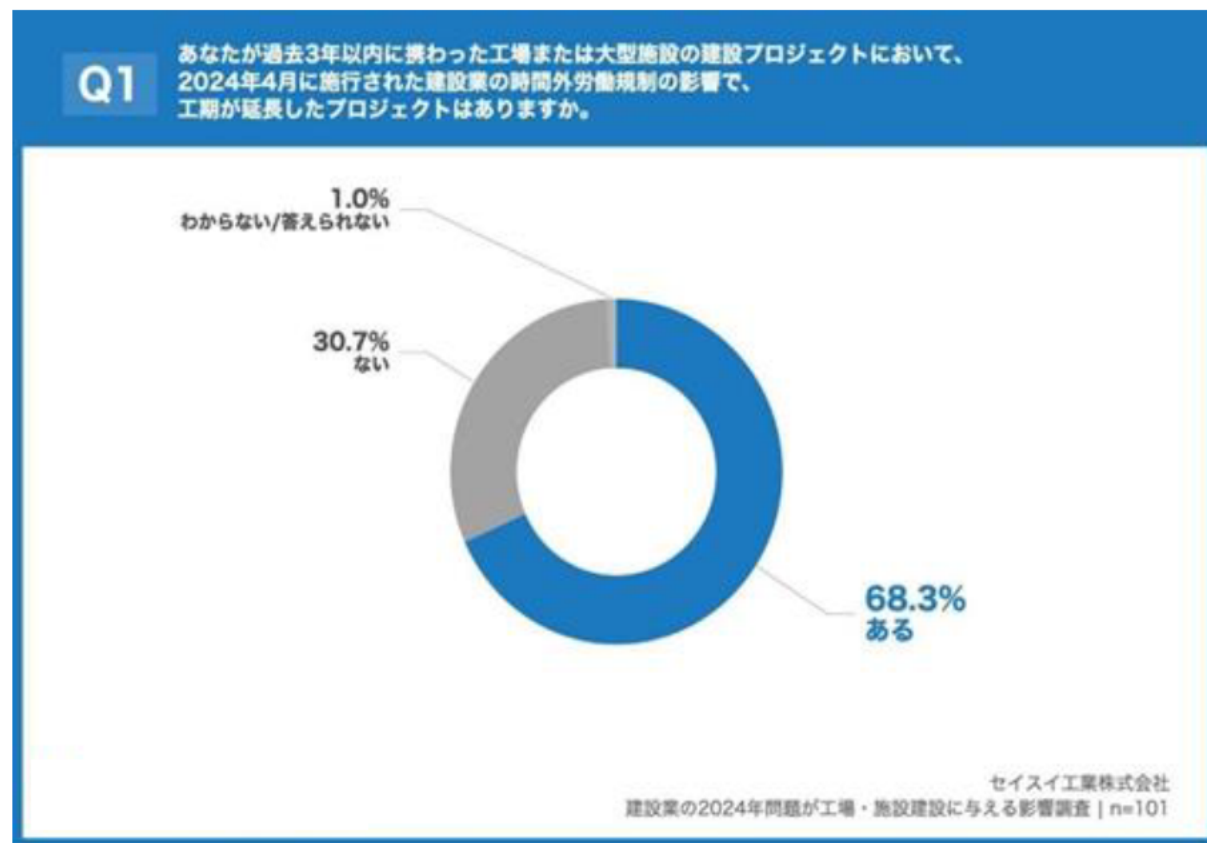
図6-6. 大手10社サブコンの業績動向



【出典】電気設備系5社 | きんでん、関電工、九電工、ユアテック、トーエネック
 機械設備系5社 | 高砂熱学工業、大気社、ダイダン、三機工業、朝日工業社
 各社有価証券報告書等に基づいて作成(営業利益率=営業利益の合計値÷売上高(施工高)の合計値)

4. 工場・大型施設の約7割が建設期間(工期)を延長

- ・工場・大型施設における工期延長の実態: 担当者の約7割が時間外労働規制による工期延長を経験。そのうち半数以上が「3ヶ月以上」の遅れ。
- ・人手不足の影響: 70.3%の担当者が、人手不足による工事への支障を経験。

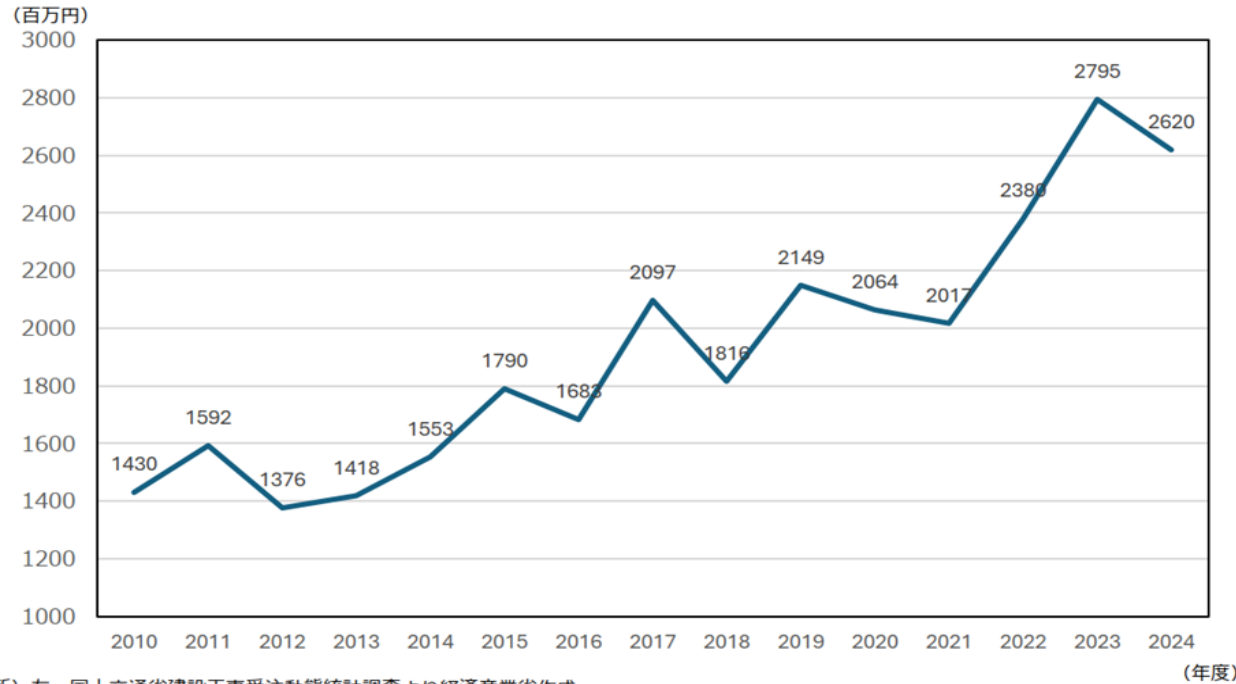


【出典】建設業の2024年問題が工場・施設建設に与える影響調査（セイスイ工業株式会社による調査）

5. 東京は世界有数の高コスト都市の一つ

- 日本の建築工事コストは、世界的に見ても中位から上位に位置。特に東京は世界有数の高コスト都市の一つ。
- 主要都市との比較では ロンドン、ニューヨークなどの欧米主要都市は東京よりもコストが高く、ロンドンは東京の約1.6倍。他のアジア諸国(マニラ、バンコク、ジャカルタなど)に比べて、日本は2.3~3.5倍高い。
- 日本の建設コストは、高い品質基準、深刻な人手不足、円安、特有の産業構造等が、高コストに繋がっている

平均工事請負額（工場・発電所）

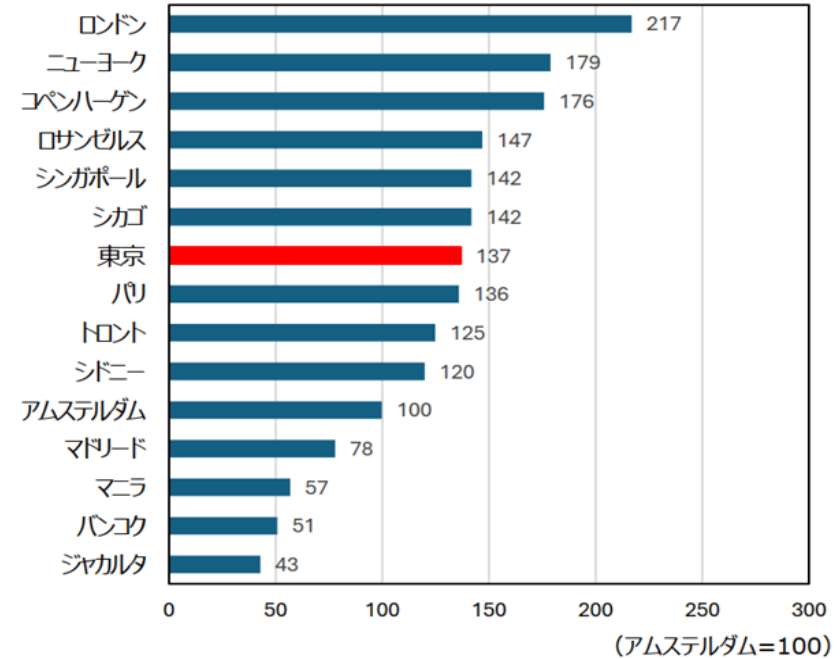


(出所) 左：国土交通省建設工事受注動態統計調査より経済産業省作成。

右：国際建築コスト指数 2025Q1 by Arcadis をもとにサトウファシリティーズコンサルタンツ作成

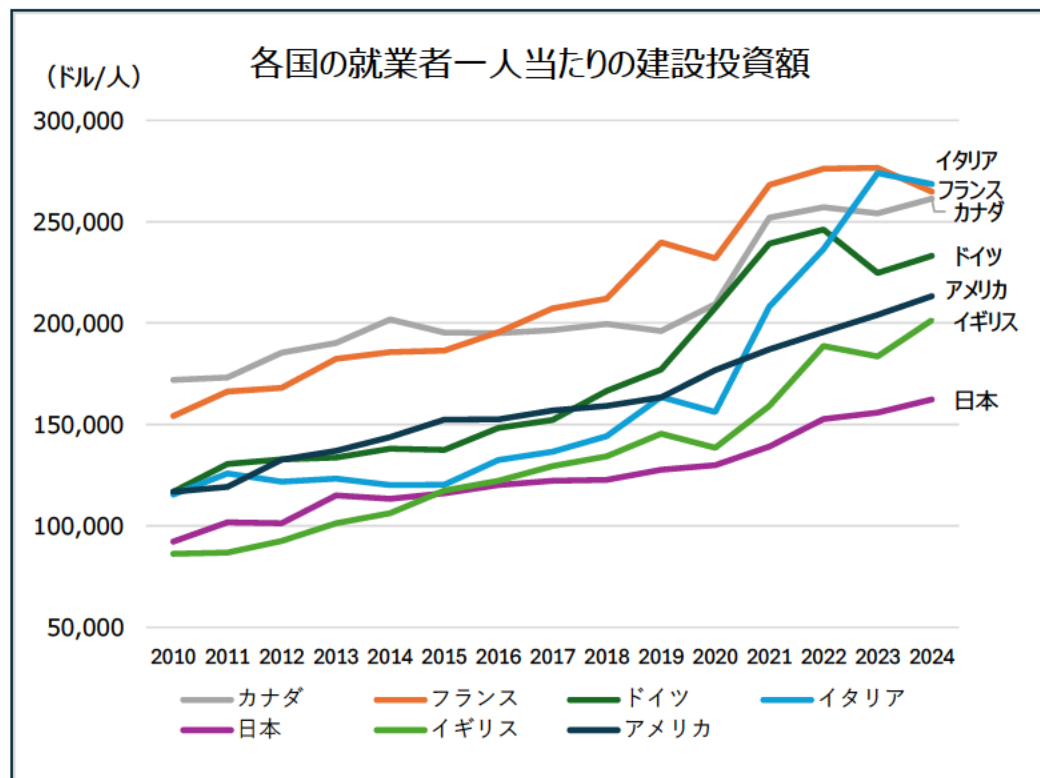
(備考) 右：Arcadisの国際建設コスト指数は、世界100都市・20種類の建物タイプに関する建設コストの調査等に基づいて算出されたデータについて、米ドル換算し、アムステルダムを基準として指数化したもの。同じ機能要件と品質期待を満たす建物を各都市で提供する際の相対的なコストを比較することができる。

世界主要都市の建築コスト指数(2025年)



6. 人手不足には、各国とも、「供給力の増加」と「生産性の向上」の両面からアプローチ

- ・ 2015年以降、日本の建設業の労働生産性は、主要先進7カ国(G7)の中で**最下位**が続く。
- ・ 日本特有の構造的な下記の複数要因が重なり、生産性の向上を阻んでいる
 - ✓ デジタル化・標準化・IT活用の遅れ、重層下請構造、長時間労働を前提とした働き方
 - ✓ 過剰な品質管理、商慣習と法規制、高齢化と若年層の入職不足



【出典】 OECDの資料を基にサトウファシリティーズコンサルタントが作成/「建設就業者1人当たり建設投資額」を算出

◆ 対策は、各国とも、「供給力の増加」と「生産性の向上」の両面からアプローチ

労働者不足への対応策	日本	米国	英国	
	<ul style="list-style-type: none"> ・長時間労働の是正、賃金など処遇の改善、職場環境の改善 ・建設DX推進、プレハブ工法活用 ・若年層を含む多様な人材の確保 ・職業訓練や研修制度の充実 	<ul style="list-style-type: none"> ・見習い制度の強化、教育機関との連携 ・競争力のある報酬と福利厚生 ・自動化やデジタルツールの導入、モジュール化やプレハブ工法の導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・見習い制度や研修プログラムの改善 ・技術革新の促進 ・建設業のイメージ向上 	
	ドイツ	フランス	イタリア	カナダ
	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人労働者の確保 ・建設DXと効率化 ・労働条件の改善 	<ul style="list-style-type: none"> ・政府主導の移民政策の改定 ・労働条件の改善 ・生産性向上のための技術導入 	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人労働者の受け入れ拡大 ・教育訓練プログラムへの投資 ・労働条件の改善 	<ul style="list-style-type: none"> ・教育、訓練の強化 ・移民制度の活用 ・デジタル化を含むテクノロジーの導入 ・建設業の職場環境の改善

【出典】 サトウファシリティーズコンサルタントが作成