

2026. 5. 15



建築費高騰がもたらす都市再開発の変容 ～上がる建築費を前提に、デベロッパーは戦略転換を迫られる～

経済調査部 主任エコノミスト
森田 幸大

ポイント

- 近年の急速な建築費上昇の影響により、全国的に大規模再開発の延期や中止が相次ぐ
- 建築費上昇の背景には、コロナ禍明けに端を発した建築資材高騰や、建設業の慢性的な人手不足と人件費上昇がある。中東情勢の影響により、建築費はさらに高まることが懸念される
- 大規模開発を手掛けるデベロッパーは戦略転換を迫られる。収入増を見込みやすいホテルや商業施設へのシフトや、既存建物の利活用、地価が上昇する一等地への集中が進むだろう

1. 建築費高騰で相次ぐ再開発計画の延期・中止

再開発計画が見直される事例が全国で相次いでいる。東京では、「中野サンプラザ跡地」の再開発事業が29年度の竣工を予定していたが、野村不動産等の事業者が25年6月に撤退し、計画は白紙となった。京王とJR東日本による「新宿駅西南口地区開発事業」も、当初は28年度に南街区の竣工を予定していたが、25年3月、竣工時期は未定に変更された。大阪や名古屋、福岡、札幌でも大規模開発の延期・中止が発生している（図表1）。

（図表1）再開発事業の延期・中止事例

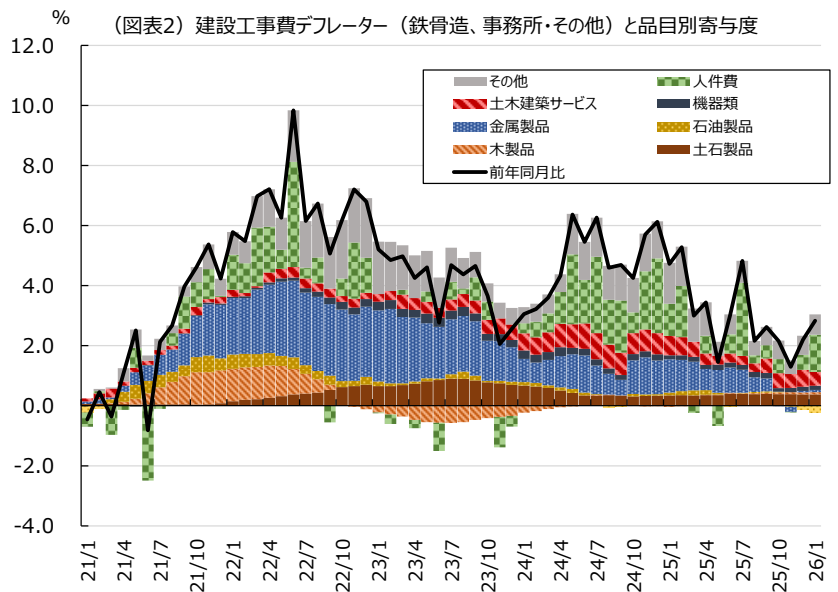
事業名	事業地	事業主体	用途	当初竣工予定時期	現況
中野駅新北口駅前エリア再整備事業 （「中野サンプラザ跡地」の再開発）	東京都中野区	野村不動産、東急不動産ほか	ホール、オフィス、住宅、商業、ホテル	2029年度	2025年6月 野村不動産などの民間事業者が撤退 2026年3月 中野区は2034年度竣工とする新たな計画を策定
新宿駅西南口地区開発事業	東京都新宿区	京王電鉄、東日本旅客鉄道	オフィス、商業、ホテル	北街区：2040年代 南街区：2028年度	2025年3月 南街区の完成時期が未定に変更 新築施工する施工会社が決まらないため
池袋駅西口地区都市計画	東京都豊島区	三菱地所、東武鉄道	オフィス、商業、ホテル、住宅	A地区：2043年度 B地区：2040年度 C地区：2034年度	2025年6月 2027年度に予定されていた解体着工が3年延期に
内幸町一丁目街区再開発計画 北地区 （帝國ホテル東京建て替え計画）	東京都千代田区	帝國ホテル、三井不動産	オフィス、商業、ホテル、宴会場、住宅	新本館：2036年度 ノースタワー：2030年度	2026年5月 計画のスケジュールが未定に変更 周辺一帯の再開発計画の遅れと、建築費やエネルギー価格高騰の影響による
津田沼駅南口地区市街地再開発 （「モリシア津田沼」の再開発）	千葉県習志野市	野村不動産	オフィス、劇場、商業、住宅	2031年	2025年5月 開発計画を一時中断 建築費動向を含めた社会情勢が見通せない状況であるため
ガスビル西側の複合ビル開発	大阪府大阪市	大阪ガス	オフィス、商業施設	2027年頃	2025年3月 2024年頃を予定した着工を延期。建築資材高騰の対応策を検討するため
名古屋駅地区再開発計画	愛知県名古屋	名古屋鉄道、近畿日本鉄道、日本生命保険ほか	オフィス、商業、ホテル	第1期：2033年度 第2期：2040年代前半	2025年12月 計画のスケジュールが未定に変更 工事の入札参加者が人材確保により辞退したため
博多駅空中都市プロジェクト	福岡県福岡市	九州旅客鉄道	オフィス、商業、ホテル	2028年末	2025年9月 計画中止に。施工難易度の高さと建築費高騰の影響により、当初想定よりコストを要することが判明したため
札幌駅交流拠点北5西1・西2地区市街地再開発	北海道札幌市	北海道旅客鉄道ほか	オフィス、商業、ホテル	2030年度	2025年3月 当初計画の2倍強の工事費見積もりが提示されたため、計画を抜本的に見直し、街区ごとの段階的な整備に変更

（出所）各種報道、プレスリリースより筆者作成

これらの事例に共通するのは、建築費が当初計画時より大幅に上昇したことであり、案件によっては2倍以上になったと明らかにされている。開発事業では、当初計画時にその時点の工事費見積もりを取得するものの、最終見積もりは着工直前の工事請負契約締結時となることが多い。計画策定から着工までは、用地取得や行政許認可も挟んで2-3年を要するため、2022年から2023年にかけて計画された案件が、その後の建築費上昇に耐えられなくなったとみられる。国土交通省の建設工事費デフレーターによると、鉄骨造の「事務所・その他」の建築費単価は、2025年10-12月期に、対2022年10-12月期比で+10.3%となった。大規模開発では、施工難易度が高いことや同時に多数の作業員を動員すること、受注できるゼネコンに限られることなどが影響し、建築費単価がさらに高くなっているとみられる。

2. 当面、建築費上昇は続く。足下では中東情勢の影響も懸念材料に

建設工事費デフレーター（鉄骨造、事務所・その他）の作成方法は公表されているため、上昇要因を明らかにすることが可能である。図表2は、鉄骨造の「事務所・その他」について、建設工事費デフレーターの前年同月比とその寄与度を示したものである。これを見ると、建築費単価は2021年半ば以降大きく上昇してきたが、時期によりその背景は異なることがわかる。2021年半ばから2022年にかけては、コロナ禍明けの世界的な建築需要の急回復と供給不足に起因し、輸入品が多くを占める木製品や金属製品の価格が高騰し、建築費を大きく押し上げた。2023年には、木製品はマイナス寄与となるも、ロシアの



ウクライナ侵攻に伴う金属資源供給の減少やエネルギー価格上昇が影響して、金属製品が引き続き建築費を押し上げた。2024年以降は、こうした建築資材による押し上げは徐々に弱まるものの、建設業の残業規制が2024年4月に施行されたのを契機に人手不足が顕在化し、加えて、業界全体で賃上げの動きが進んだこともあり、人件費がプラス寄与の多くを占めるようになった。

当面、これらのコストが下がる兆しはみられない。足下では中東情勢の影響により建築資材価格が再度大きく上昇する恐れがある。断熱材や塗料、接着剤といった石油由来の製品は、すでに納品時期が不透明になっているとの声が挙がっており、価格にも影響が表れつつある。また、日銀が4月24日に公表した企業向けサービス価格指数では、3月は外航貨物輸送が前年比+42.1%（2月：同+9.7%）と大幅に上昇しており、輸送コストの増大が鉄鋼などの資材価格を押し上げる懸念もある。加えて、建設業の人手不足は慢性化しており、中長期的に人件費の増加も建築費単価を押し上げ続けるとみられる。

3. 建築費上昇のもと、大規模開発は戦略転換を迫られる

こうした状況のもと、大規模開発を手掛けるデベロッパーは、建築費上昇を織り込んだ事業戦略への転換を迫られる。

第一に、建物の用途として、オフィスフロアの占める割合が低下し、商業施設やホテルの割合が上昇するだろう。商業施設やホテルは多くの場合、歩合賃料を採用し、テナント売上が賃料収入に連動する。テナント売上が減少すると賃料収入も減少するリスクがあるものの、成長が見込めるテナントを入れることで、建築費上昇分以上の収入増を見込みやすい。また、オフィスについても、賃貸借契約において物価と賃料を連動させる動きが徐々に広がっていくとみられる。

第二に、既存の建物躯体を活用したリノベーションによる再開発が一定の広がりを見せるだろう。新しい建物躯体を建築するコストに加え、既存建物の解体コストも抑制できる。近年、このような建築費抑制を

(図表3) 既存建物の躯体を活用した再開発事例

事業名	事業地	事業主体	用途	事例概要
中央日土地博多駅前ビル	福岡県福岡市	中央日本土地建物	オフィス	既存のオフィスビルの地下2階から地上2階までを活用し、地上3階以上を新築。2025年6月に竣工
プラウドタワー相模大野クロス	神奈川県相模原市	野村不動産	住居	旧伊勢丹相模原店の躯体を駐車場に活用。2025年11月に竣工
HOTEL AO KANAZAWA	石川県金沢市	西松建設	ホテル	既存のオフィスビルを改修し、観光客向けホテルにリノベーション。2024年9月に開業

(出所) 各種報道、プレスリリースより筆者作成

目的の一つとした既存建物の活用事例が出現している（図表3）。ただし、特に用途変更を伴う場合は、建築基準法や消防法などの法令に基づく構造上の制約が大きい¹。また、複数の敷地を集約して新しい街区に組み替える形態の再開発では、新しい街区に適合しづらい既存建物の活用自体が難しい。このため、既存建物を活用した再開発は、用途や敷地を大きく改変しない事例を中心に広がっていくだろう。

第三に、開発エリアは、交通利便性に優れ、地価も上昇している一等地に集中していくだろう。オフィスでも商業施設でも、競争力の高いエリアは大きな需要を見込め、建築費上昇以上の不動産価値の成長を想定しやすい。加えて、地価が高いと減価償却費控除後の利回りも高くなる傾向にある。物件全体に対する土地の金額割合が大きいと、建物や設備に掛かる減価償却費の割合が小さくなるためである。デベロッパーは開発物件を売却することも多いが、大規模物件を取得できる資金力を持つのは、リートや上場企業といった株主還元を重視する主体に多い。配当に直結するのは償却費控除後の利回りであるため、控除前の利回りが同等であれば、地価が高く、かつ上昇しているエリアの方が売却先の選択肢は多くなる。

このように、建築費の上昇はデベロッパーに大きな行動変容をもたらしていく。今後の大規模開発は収益性と立地がこれまで以上に厳しく選別され、都市の様相も街区一つで明暗が分かれる形に、大きく変わっていくことになりそうだ。

本レポートに関するご取材やお問い合わせは以下までご連絡ください

明治安田総合研究所 主任エコノミスト 森田 幸大

電話番号：080 2298 8286

e-mail：yu7-morita@myri.co.jp

※本レポートは、明治安田総合研究所が情報提供資料として作成したものであり、いかなる契約の締結や解約を目的としたものではありません。掲載内容について細心の注意を払っていますが、これによりその情報に関する信頼性、正確性、完全性などについて保証するものではありません。掲載された情報を用いた結果生じた直接的、間接的トラブルや損失、損害については、一切の責任を負いません。またこれらの情報は、予告なく掲載を変更、中断、中止することがあります。

●発行元●株式会社明治安田総合研究所 〒102-0073東京都千代田区九段北3-2-11 TEL03-6261-6411

¹ 例えば、事務所からホテルに用途変更する場合、建築基準法上の「特殊建築物」に該当するようになる。「特殊建築物」は耐火建築物とすることが義務づけられるため、柱、床、壁などの主要構造部に抜本的な改修が必要となる場合がある