

不動産鑑定士から見た 建築費高騰

～再開発と固定資産税評価額への影響～

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 会員

不動産鑑定士

上銘 隆佑

はじめに
建築費高騰の影響が実生活にも出てきています。

キャナルシティ博多イーストビル



自己紹介と経歴

名前

上 銘 隆 佑
じょうめい りゅうすけ

年齢

34歳

福岡歴

7年目 出身は千葉県船橋市

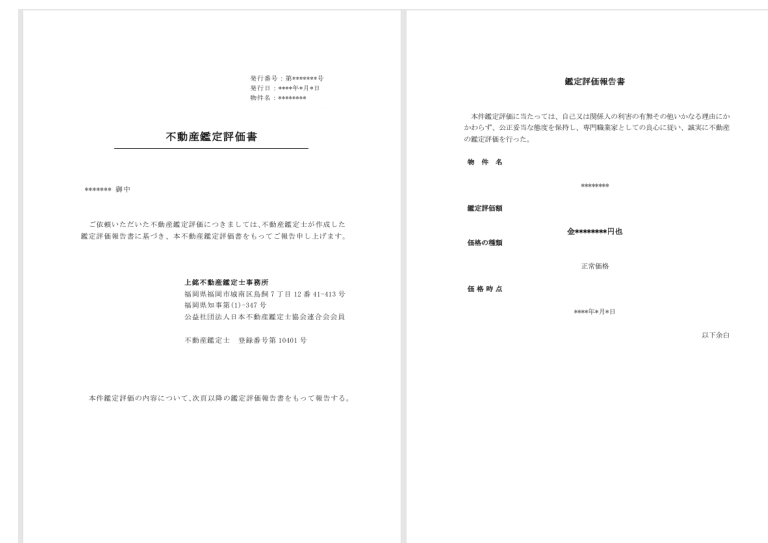
主な業務

不動産の**時価評価**（土地・建物価格、家賃改定）

経歴

不動産鑑定士歴 **7年目**

- 大学では建築学専攻（軍艦島コンクリートの研究）
- 大和不動産鑑定株式会社 東京本社入社
- 三菱地所投資顧問株式会社へ出向、不動産信託受益権の売買
- 不動産鑑定士登録（2019年）
- 大和不動産鑑定株式会社 九州支社（天神4丁目）
- 上銘不動産鑑定士事務所を開所（2024年5月）

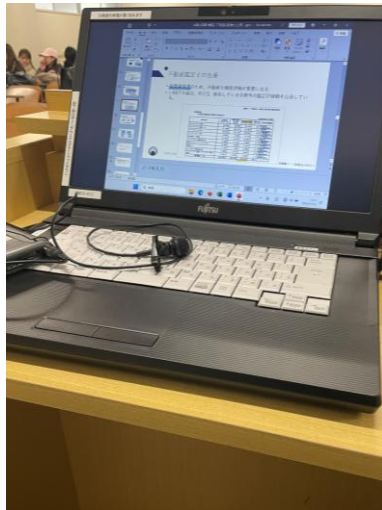


活動実績



住家被害認定調査 (石川県輪島市)
2024年 3泊4日

不動産鑑定士による不動産学
@西南学院大学



福岡県不動産鑑定士協会公式YouTube
「不動産鑑定士と行ってきました！福岡篇」

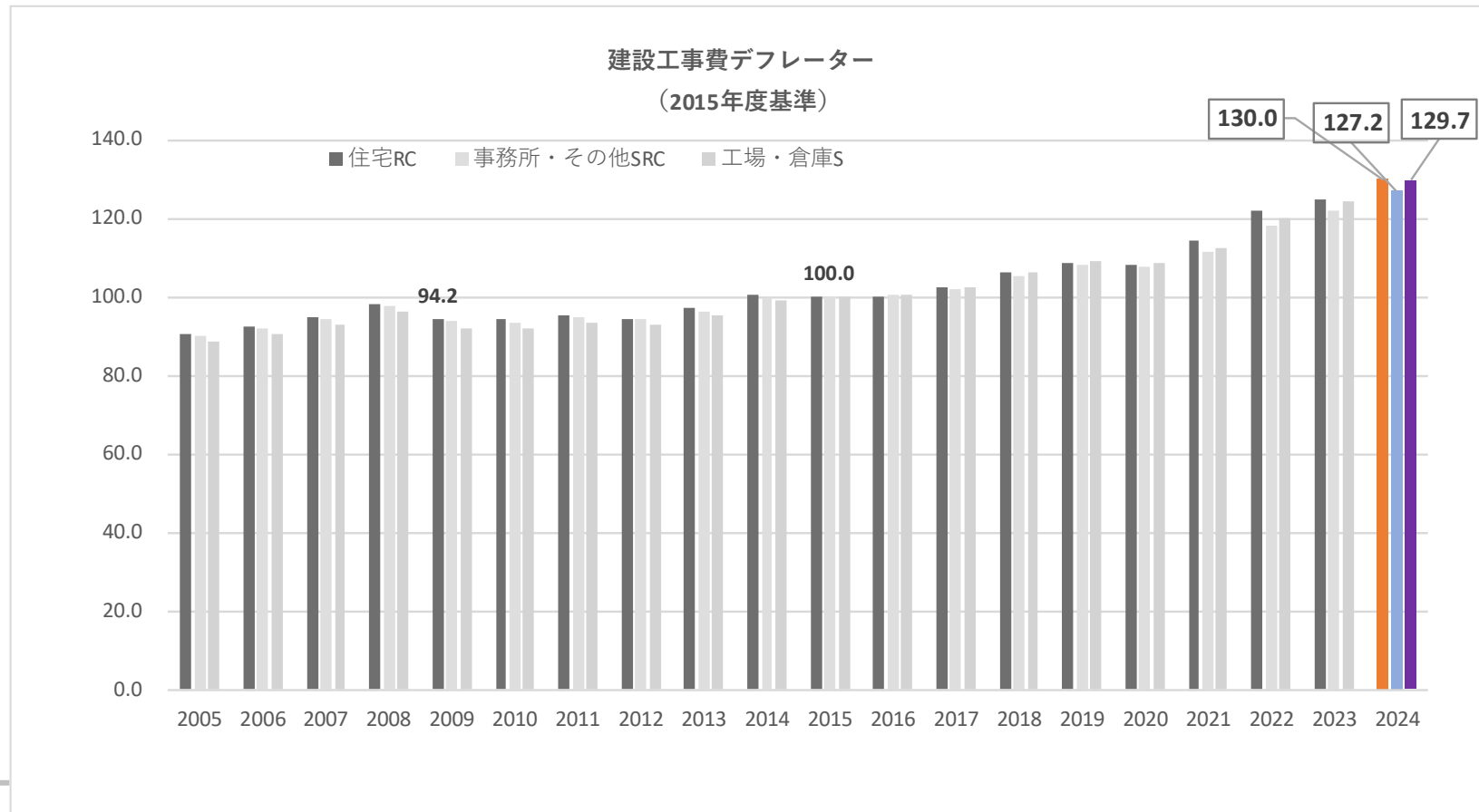


本日の流れ

- 建築費高騰の現状について
- 事例紹介
- 固定資産税評価額への影響
- 不動産鑑定士の出番

建築費高騰の現状

- 建設工事費：2024年度は、2015年度の約**1.3倍**に高騰（国土交通省統計データ）



建築費高騰の現状

- 建設工事費：2024年度は、2015年度の約**1.3倍**に高騰（国土交通省統計データ）

（例）

- 分譲マンション 100戸
- 床面積 10,000㎡
- 建築費概算
 - **2024年：一棟39億円、3,900万円/戸（@坪130万円）**
 - 2015年：一棟30億円、3,000万円/戸（@坪100万円）

→さらに土地価格も乗ってくる！

福岡市中心部

3LDKなら坪単価300万～400万が最低水準に



建築費高騰の現状

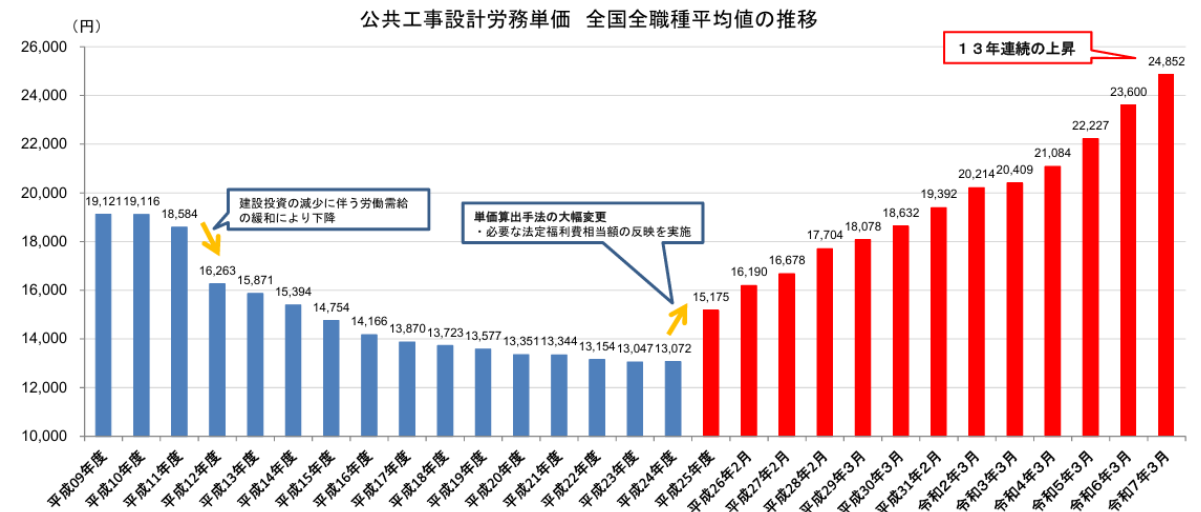
- 高騰の要因①：資材価格の上昇
- 資材価格の上昇。
- 2025年の資材価格は2015年比で約**1.57倍**。
- セメントや生コンクリートの高騰の影響が大きい。
 - セメント**1.61倍**
 - 生コンクリート**1.79倍**

※一般財団法人経済調査会より



建築費高騰の現状

- 高騰の要因②：人件費高騰
- 人件費について
- 2025年の労務単価は2015年比で約**1.49倍**の24,852円/日。
- 設備関連（電気工事、配管工事、ダクト工事）や左官の労務単価上昇が特に大きい。
 - 電気工事は「第1種電気工事士」など資格が必要
- 「**4週8休**」が日本建設業連合会により推進



(余談) 設備関連企業の業績は好調

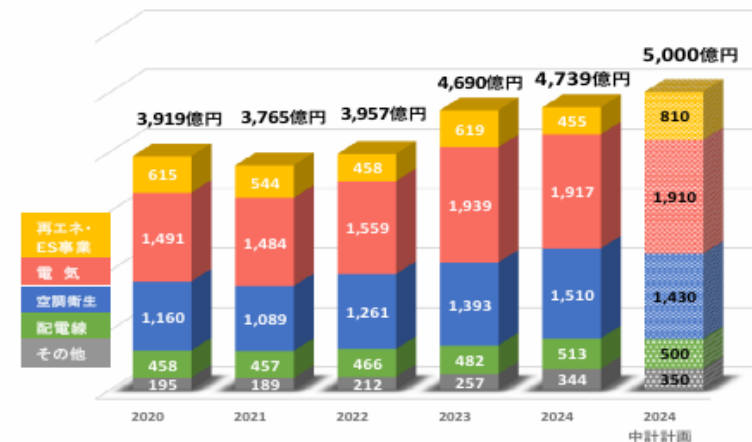
(例)

株式会社クラフティア (旧 九電工)

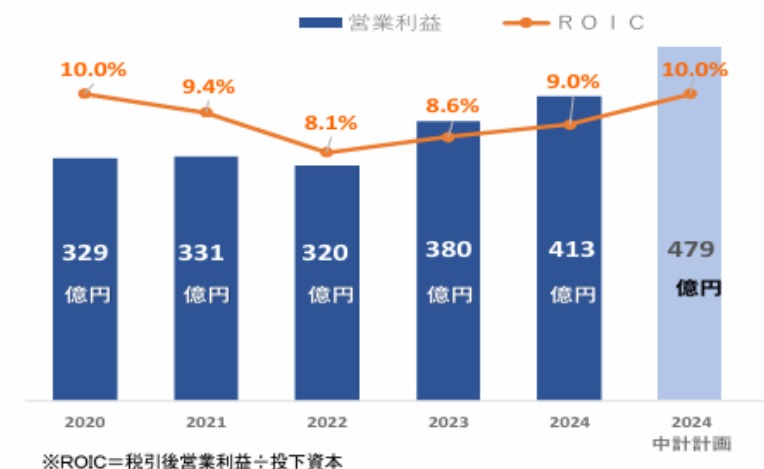
- 売上高、経常利益ともに過去最高水準
- 配電線工事や電気工事、空調管工事のシェア拡大
- 慢性的な人員不足などに起因し、工事利益率の向上
- 「都市再開発や半導体工場、物流施設などの旺盛な設備投資に裏打ちされた堅調な需要」等により、受注高が積みあがる。



売上高(連結)



営業利益(連結)/ROIC



再開発における建築費高騰の影響

- 再開発の収益モデル：建物建築費と賃料収入のバランス

- 高層オフィス

- 収益物件を開発。**賃料収入**と**還元利回り**が開発計画を左右。
- 買い手は、J-REITや機関投資家（私募ファンド）など
- ▶ 建築費高騰を賃料収入に転嫁できるかが重要

- 分譲マンション

- 居住用のマンションを開発。**販売価格**が開発計画を左右。
- 買い手は、個人や富裕層、不動産会社など
- ▶ マンション販売価格に転嫁できる？

日本ビルファンド投資法人 

ジャパンリアルエステイト投資法人 

日本都市ファンド投資法人 

日本プロロジスリート投資法人 

野村不動産マスターファンド投資法人 

福岡リート投資法人 

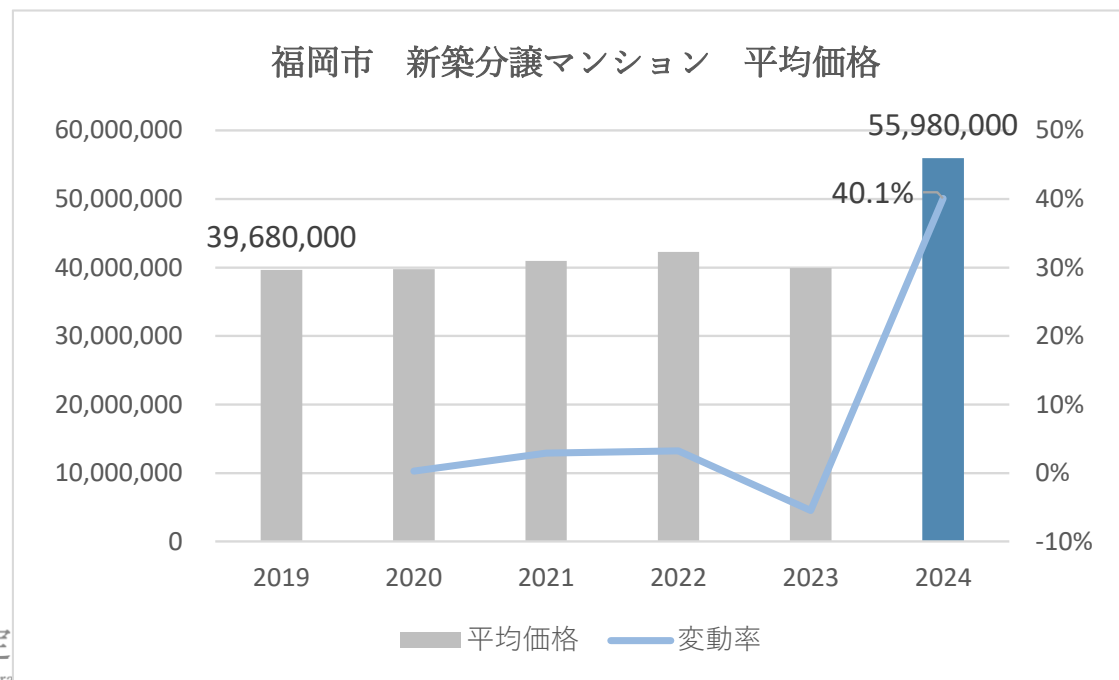
再開発における建築費高騰の影響

- 建築費高騰がもたらす分譲マンションへの影響

- 分譲マンション

- **販売価格**が開発計画を左右。
- 買い手は、個人や富裕層、不動産会社など
 - (◎) 販売価格の上昇
 - (○) 住宅ローンの融資期間35年→最大50年
 - (▲) 建築費、解体費高騰
 - (▲) 住宅ローン金利の上昇
 - (▲) 工事の長期化

▶ 販売価格に転嫁できており、分譲マンション市場は活況



再開発における建築費高騰の影響

- 建築費高騰がもたらす収益シミュレーションの狂い

- 高層オフィス

- 収益物件を開発。**賃料収入**と**還元利回り**が開発計画を左右。
- 買い手は、J-REITや機関投資家（私募ファンド）など
 - (○) オフィス賃料収入の上昇
 - (▲) 還元利回り横ばい（金利上昇懸念）
 - (▲) 建築費、解体費高騰
 - (▲) 工事の長期化

▶ 再開発事業のストップや延期が増加傾向

$$\frac{\text{運営収益}}{\text{還元利回り}} = \text{物件の価格 (収益価格)}$$

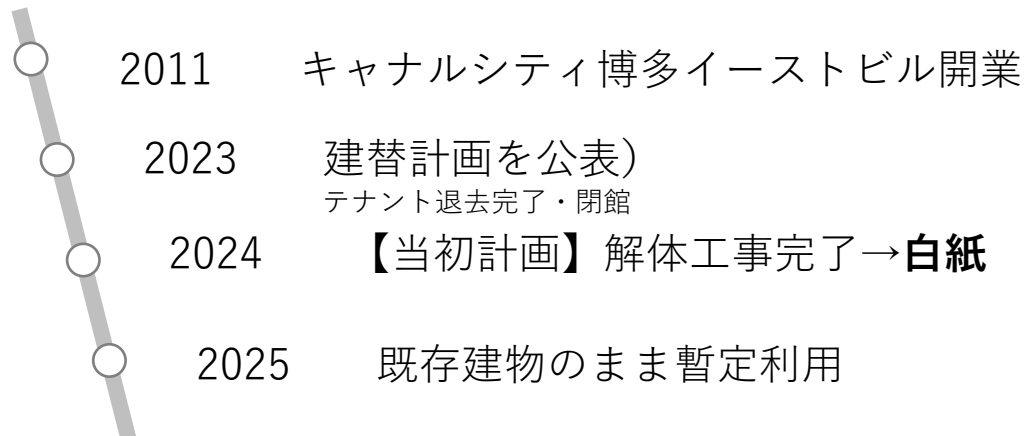


事例紹介：再開発の見直し①

- 建築費高騰がもたらすデベロッパー収支計画の狂い
 - 事例：キャナルシティ博多イーストビル
 - 計画：ハイクラス賃貸レジデンス、サービスアパートメントなど。
 - 見直しの背景：建築費の高騰等による事業採算性の悪化。
 - 結果：建て替え計画を中断・見直し（既存建物の改修へ？）。



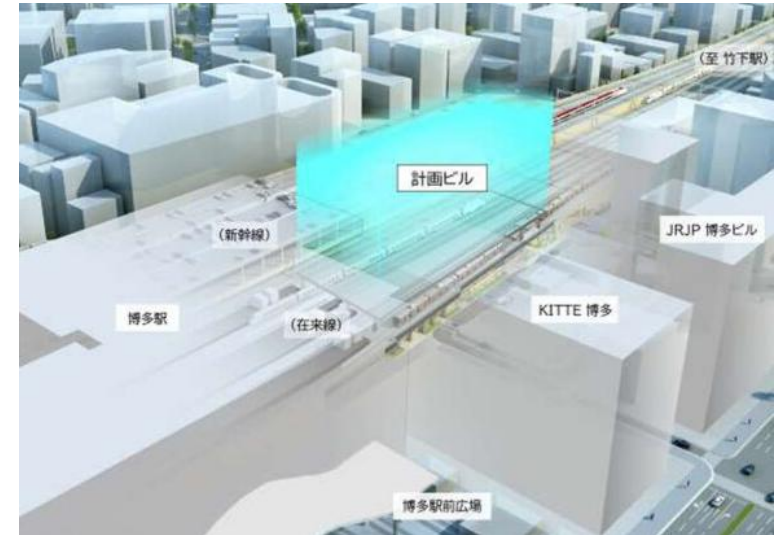
（再開発後の低層部イメージ）



※キャナルシティ劇場、イーストビルについては現時点において本投資法人が保有する予定はありません。
※本投資法人のグランドビルの所有割合は共有持分11.72%となります。

事例紹介：再開発の見直し②

- 建築費高騰がもたらすデベロッパー収支計画の狂い
 - 事例：博多駅空中都市プロジェクト
 - 計画：オフィスやホテル、商業施設などを線路上空に建設。
 - 見直しの背景：建築費高騰により、当初想定 of 約**2倍**に。
 - 当初の総事業費**435億**円
 - 結果：計画の中止。撤退損**87億**円を特別損失に計上。



- 2019 博多駅空中都市構想を発表。線路移動を実施。
- 2021 仮設工事に着手。
- 2022 博多駅空中都市プロジェクトと銘打ち、仮設工事を継続。
- 2025 事業計画が成り立たず、**計画の中止**を発表。
線路上に建設するという特殊性から、建築費高騰の影響を大きく受けた。

事例紹介：再開発の見直し③（抜粋）

- 建築費高騰がもたらすデベロッパー収支計画の狂い

- 事例：渋谷区神南小学校・タワーマンションの一体建替計画
- 計画：老朽化した小学校を民間資金を活用し、整備予定。
- 見直しの背景：建築費高騰により、当初想定**882億円**→**1,245億円**に？
- 結果：タワーマンションは**完成時期白紙**。来年夏から小学校工事に着手予定だが、先行き不透明。

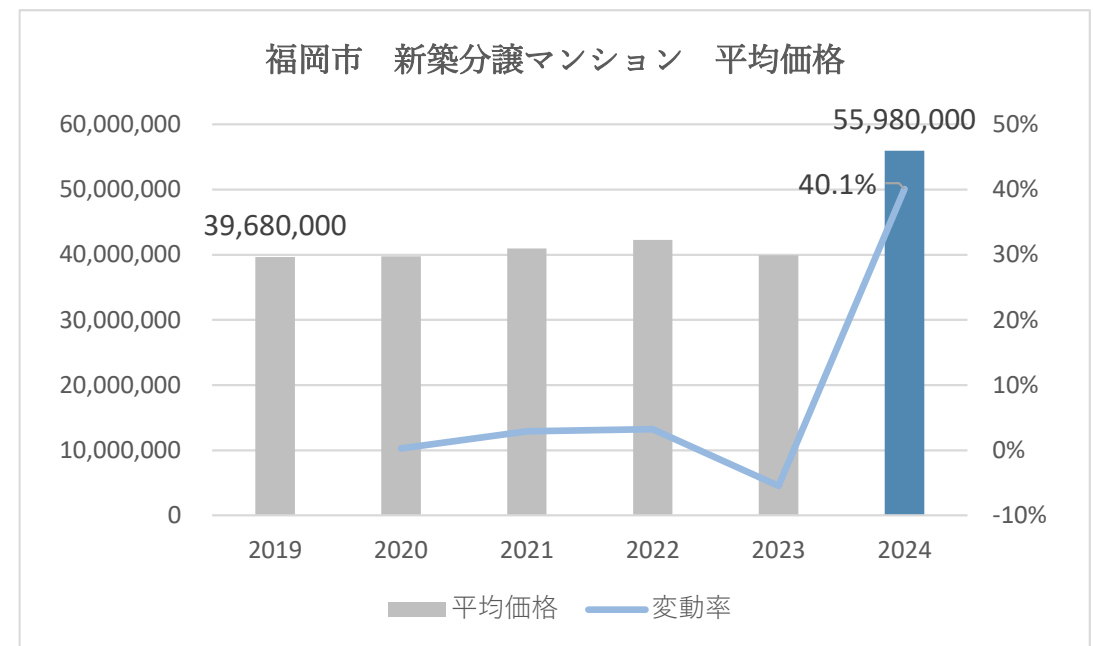
- 事例：サンプラザ中野ビル
- 計画：隣接する中野区役所の建て替えを伴う大規模再開発
- 見直しの背景：建築費倍増により、事業見直し
- 結果：採算性の改善のため、計画見直し（住居割合4割→6割へ？）

渋谷タワマン 工費高騰→完成時期白紙



デベロッパーへのヒアリング

- 分譲マンションが一番採算が合いやすい！
 - 賃料は硬直的なため、賃貸前提ではなく分譲優先となる。デベロッパー側は分譲床を増やしたいのが正直なところ。
- 開発後のオフィスは、建築費＋土地代ではなく、利回りで評価される。
 - 運営収益（賃料収入など）と還元利回りで価値が決まる。
 - 高騰した建築費が、そのまま賃料に転嫁しにくい（賃料は周辺相場で決まる傾向）。



(小まとめ) 建築費高騰の影響

- 建設工事費
 - 2024年度は、2015年度の約**1.3倍**に高騰（国土交通省統計データ）
- 再開発の中止、計画見直しが続出
 - 実生活への影響が既に出ている
- 分譲マンションの採算性が高い
 - 需要が旺盛で、建築費高騰<分譲価格高騰



固定資産税評価額について

- 土地価格も建物価格も高騰
- 建物の固定資産税評価額は3年に1度の評価替えで微減

氏名 ****

資産						評価地目
地積・床面積 評価額	前年度固定 前年度都計	固定資産税課税標準額 都市計画税課税標準額	固定資産税相当額 都市計画税相当額	軽減税額 合計税相当額		負担水準または構造
土地 天神*-*-*						宅地（非住宅）
500		75,000,000	1,050,000			固定 小0.5
150,000,000		75,000,000	225,000	1,275,000		都計 小0.5
建物 天神*-*-*						事務所
1,000		150,000,000	2,100,000			鉄骨造
150,000,000		150,000,000	450,000	2,550,000		

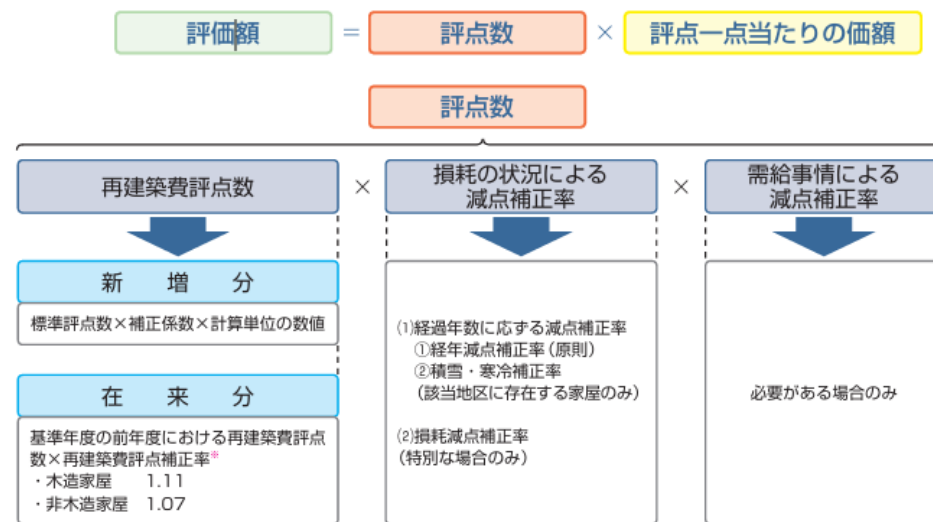
固定資産税+都市計画税

3,825,000

建築費高騰の固定資産税評価額への影響

- 建物の固定資産税評価額の補正
 - 3年毎に評価替えがある。次は2027年(R9)。
 - 「物価水準による工事原価」等で補正が入る。
 - 例：築20年の事務所で**経年減点補正率0.918**

	再建築費評点補正率	
	木造	非木造
令和3年	1.04	1.07
令和6年	1.11	1.07
令和9年	?	?



実務への影響：固定資産税評価額と時価の乖離

- 固定資産税評価額の算出方法：国が定める基準に基づき3年に1度評価
- 不動産鑑定評価額の変動要因：市場動向、賃料、利回り、建築費など
- 建築費高騰による乖離の拡大

▶ 固定資産税評価額の取り扱いには留意が必要

不動産売買における取り扱い

- 建築費高騰により、土地建物比率が問題に。
 - 不動産売買で総額契約の場合は、消費税の計算や減価償却のため、土地建物比率が重要。
 - (例) 土地建物を合計500,000,000円(消費税込)で売買契約した場合
※筑紫野市の賃貸共同住宅一棟(築20年)を想定

	固定資産税評価額の比率		不動産鑑定評価額の比率	
土 地	150,000,000円	(50%)	200,000,000円	(40%)
建 物	150,000,000円	(50%)	300,000,000円	(60%)
合計	300,000,000円		500,000,000円	

▶ 土地価格、建物価格に差が生じる

土地建物比率の実例

裁判例：東京地裁R4.6.7 Z888-2479

- 固定資産税評価額比：土地50% / 建物50%
- 不動産鑑定評価額の比率：土地40% / 建物60%

・ 固定資産税評価額比ではなく、裁判所鑑定の比率が合理的と判示された。

		固定資産税評価額の比率で按分		不動産鑑定評価額の比率で按分	
土 地	合計5億円 (税込)	× 50%	2.38億円	× 40%	1.88億円
建 物		× 50%	2.38億円	× 60%	2.83億円
建 物 消費税			0.24億円		0.29億円
合計			合計5.00億円		合計5.00億円

▶ 建物比率が上がることで、同じ不動産でも消費税・減価償却費が変わる

最後に：税理士と不動産鑑定士の協業事例

- 固定資産税評価額だけでは判断できない時価を、不動産鑑定士の評価で把握
 - 土地建物の比率など
 - 時価把握の重要性：特に関係者間売買、親族間売買などの場面
 - 売買価格は自由に決まり、時価と乖離する場合がある。
 - 法人化スキームの検討の際、金融機関との調整にも有用。
- ▶ 不動産鑑定士が時価（正常価格）を査定。

発行番号：第*****号 発行日：****年**月**日 物件名：*****	鑑定評価報告書
不動産鑑定評価書	本件鑑定評価に当たっては、自己又は関係人の利害の異なる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行った。
***** 箇中	物件名 *****
ご依頼いただいた不動産鑑定評価につきましては、不動産鑑定士が作成した鑑定評価報告書に基づき、本不動産鑑定評価書をもってご報告申し上げます。	鑑定評価額 金*****円也
上銘不動産鑑定士事務所 福岡県福岡市南区南菜園丁丁目12番41-413号 福岡県知事第(1)-347号 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員 不動産鑑定士 登録番号第10401号	価格の類型 正常価格
本件鑑定評価の内容について、次頁以降の鑑定評価報告書をもって報告する。	価格時点 *****年**月**日
	以下余白

本日のまとめ

- **建築費高騰**は再開発にブレーキをかける大きな要因
 - 実際に、チャンネルシティイーストビルでは計画見直しとなり、暫定利用が続いている。
- **固定資産税評価額と時価**の関係に注意
 - 特に、土地価格と建物価格の上昇が顕著。物価水準補正が間に合っているか。
- **土地建物比率**により、建物減価償却費や消費税に影響。
 - 不動産鑑定士による時価評価も一案。



(余談) 大手不動産会社の注力分野

・ 住友不動産 成長戦略 (2025.11.11)

・ マンション分譲事業の事業化可能エリアの縮小

マンション分譲事業は当社の大きな柱であり、次期（第十一次）中計の前半まで、現在の高い利益水準を維持できる見通しですが、土地代・建築費の高騰により事業化可能エリアが縮小しているため、今後供給量を拡大することは困難です。

・ 「住友不動産ハウジング」既存住宅の耐震耐熱リフォームへ注力

- ・ リフォームは、耐震性能のみならず、断熱性能も新築並みに向上させることができます。環境省の後押しを受け、業界横断組織「断熱・省エネリフォーム推進タスクフォース」を立ち上げ、当社（住友不動産）が代表幹事を務めることとなりました。まだまだ日本の既存住宅は、「暑くて寒い家」です。住む人の命と健康を守り、CO2 削減にも大いに寄与する、高断熱リフォームの認知拡大と普及を図ります。
- ・ 一方、建築の担い手不足が深刻化し、ニーズはあれども、施工キャパシティ不足が成長の阻害要因になりかねません。新築・リフォーム両事業の、店舗網、住宅設備、部材、設計、物流、施工体制、施工手順等様々な面を共通化し、大工の棟梁さん、設備業者さんといった多くのパートナーさんに、より幅広い仕事をってもらうことで、共存共栄を目指す構造改革を実行中です。



本日はありがとうございました。
ご不明な点がありましたら、お気軽にお声掛けください。

- *Thank you for your attention* -

公益社団法人福岡県不動産鑑定士協会 会員
上銘不動産鑑定士事務所
不動産鑑定士 上銘隆佑



不動産の時価を知り、資産を最適化する

上銘不動産鑑定士事務所

不動産鑑定士が適正賃料の根拠を示し、賃料トラブルを防ぐ

地代・家賃の鑑定相談室

by 上銘不動産鑑定士事務所