Turner & Townsend

2025

グローバル建設市場の動向インサイト

概要

99

市場

71

の市場が、ネットゼロ（温室効果ガス排出実質ゼロ）への取り組み の重要性が高まっていると述べた

69

の市場で、グリーンカラー職（環境関連職）やグリーンスキル／労働力の　不足が浮き彫りになった

58

の市場では、入札条件が均衡している状況が見られる。

We transform together.

内訳

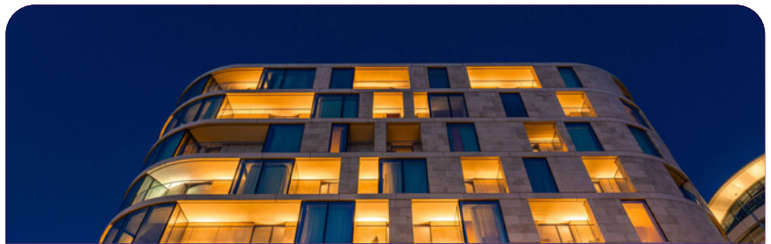
目次

背景

詳細はこちらから

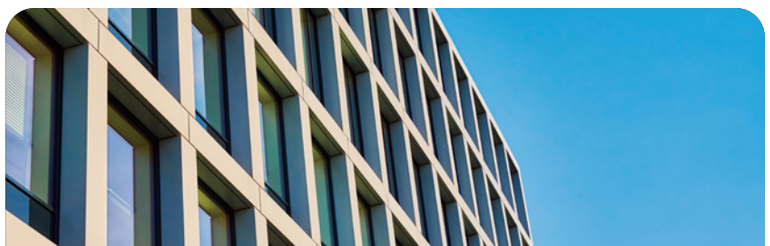
世界の建設費動向

詳細はこちらから



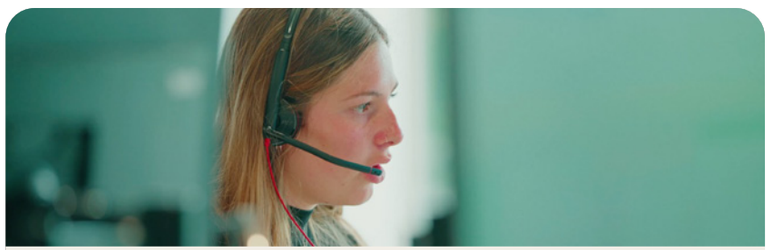
地域別インサイトとデータ

詳細はこちらから



方法

詳細はこちらから



連絡先

詳細はこちらから

背景

不安定な時代を情報活用によって切り抜ける

建設業界は、世界が直面する最も深刻な課題の解決において、重要な役割を担っています。 デジタル技術やAIの進化、人口動態の変化、気候への影響の変動、そして既存インフラの老朽化により、新たなニーズが生まれています。　私たちの業界は、これまでとは異なる発想で取り組み、パフォーマンスを向上させ、社会に前向きな貢献をするために、新しいアプローチを切り拓いていく必要があります。

今年は世界中で機会、優先事項、課題が大きく変化する一年となりました。その一因として、64カ国で15億人が投票した2024年の「スーパー選挙」による政治的方向性の変化が挙げられます。現在、投資の流れやその行先に影響を与える分断化の深まりが見られています。

貿易の混乱や関税による不確実性が、一部の分野で信頼感を低下させていますが、データセンターや先進的な製造業、防衛などの新たな機会や高成長市場の恩恵を受けている分野もあります。

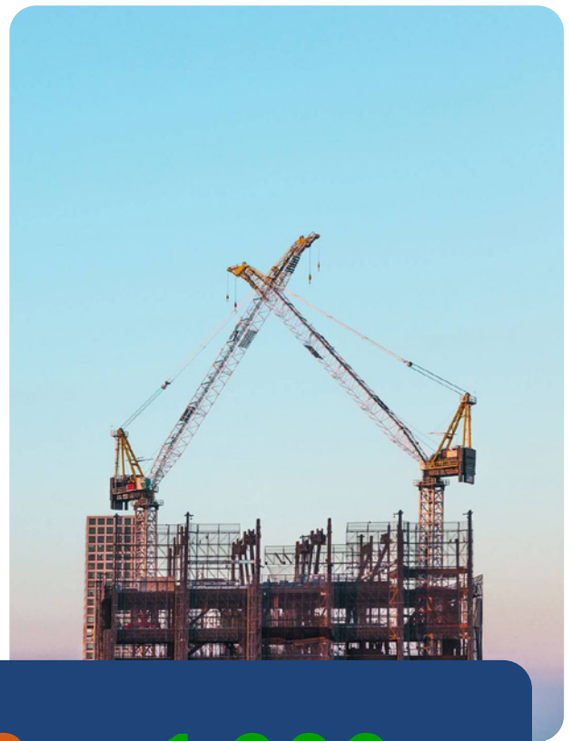
不安定さ、経済の脆弱性、そしてサプライチェーンの変化に直面している今こそ、当社の国際不動産コストに関するレポートを参考にしていただく適切な時期です。当社のグローバル建設市場に関するインテリジェンスレポートは、新たな視点とより広範な市場カバレッジを提供し、お客様が業界正しい状況を理解し、今後の展開に向けてより良い準備ができるように支援します。当社の調査では、労働力の流動性が低下していることから、スキル不足が引き続き最も多く報告されている課題となります。移民に対する障壁が増す中、各国は必要なスキルを確保するためにますます国内の解決策に依存する傾向が強まっています。このように変化する世界において、俊敏性と警戒心が不可欠です。不安定な状況にもかかわらず、当社のレポートは、世界の建設業界が力強く、比較的安定した状態にあり、ほんの数年前と比較しても課題への対応力が向上していることを示しています。

建設費のインフレは全般的に安定しており、多くの市場でパンデミック前の水準まで鈍化しています。何よりも、2020年代初頭の世界的なショックを経て築かれたレジリエンス（回復力）が、市場やクライアントに恩恵をもたらしていることが見受けられます。　多くの企業やプロジェクトチームは、パンデミックの直後に発生した欧州や中東での紛争により、リスク管理と事業継続に対するより積極的なアプローチを構築する必要に迫られています。

現在建設業界全体として、より上手に課題に取り組む準備ができており、成長、改善、前向きな成果の実現に注力できる状況にあります。データセンター、生命科学、先進的な製造業は、今後数年間にわたり成長を牽引する主要なセクターであると見込まれます。人口動態の変化、低金利、都市のあり方の変化に伴い、住宅、都市再生、老朽化した資産の改修への公共および民間の強力な投資も見られます。

より強靭な産業を築くことの利点を認識した今こそ、その成果を活用する時です。まだ多くの機会があり、解決すべき問題も残っています。倒産件数は依然として高く生産性は依然として低く、建設業界はデジタルとAIの時代の可能性を十分に活用できていません。すべての組織は、このレポートのデータとインサイトを活用して、今後12か月の間に新しいことに挑戦することをお勧めします。新しいAIツールを試験的に導入したり、プロジェクトのライフサイクル全体にわたってデジタルソリューションを統合したり、現代的な建設方法を探索するなどです。既存の常識に挑戦するサプライヤーと協業を始めるのも良いでしょう。　かつて、イノベーションは『好奇心』から生まれていましたが、今やそれは、「不確実性の時代を乗り越え、成功するために必要不可欠なもの」として捉える必要があります。　。

著者
Neil Bullen、不動産部門グローバル・マネージング・ディレクター



インサイト

インサイトの規模

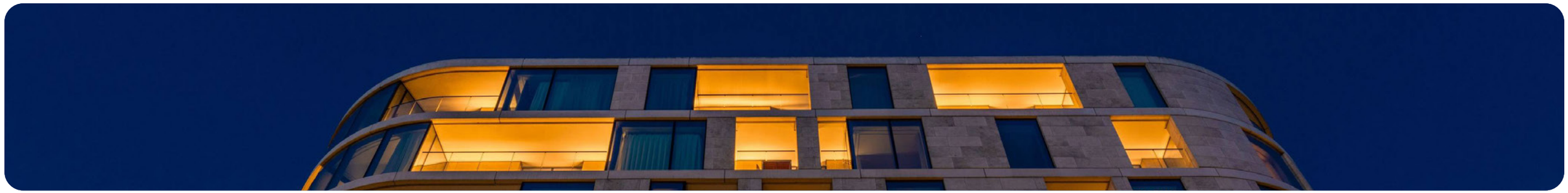
99 の市場

42 カ国

1,000+ 以上のデータポイント

世界のトレンド

世界の建設費用対効果



世界の建設市況

建設市場が勢いを取り戻し始めたにもかかわらず、世界経済は新たな不確実性の時期に突入しています。世界の主要国経済のインフレ率低下と金利緩和に支えられ、過去1年間に世界で多くの建設市場が活発化しました。世界全体のディスインフレ（インフレ率の鈍化）は続いており、多くの主要中央銀行が金融政策姿勢を緩和し始めています。しかし、2025年に入ってから経済の逆風が強まり、信頼感が低下し、重大なリスクが生じています。

綱渡りの貿易

2025年初頭、ドナルド・トランプ米大統領が発表した大規模な関税政策は世界市場に衝撃を与え、主要な貿易相手国間の緊張を高め、不安定な状況を更に悪化させました。

これらの関税の全容は依然として不明ですが、突発的な政策変更は貿易リスクを増大させ、世界のサプライチェーンを混乱させています。こうした政策をめぐる不透明性が経済活動に重くのしかかり、企業は明確な見通しが立つまで投資判断を先送りする傾向にあります。そのため、世界経済は2024年に回復力を示した一方、2025年の新たな課題は大きな障害となっています。

初期の指標では、世界経済の成長が減速し、新たなインフレ圧力がかかる可能性があることを示唆しています。複数の地域における慎重な消費者・企業心理は、投資と支出の躊躇を反映しており、景気にさらに影響を及ぼす可能性があります。

多様化が回復力を生む

この予測不可能な政策環境は、主要貿易国のリスクを高め、サプライチェーンの多様化の必要性を改めて浮き彫りにしています。これはCOVID-19のパンデミックから得られた教訓と言えます。一部では、米国以外の製造業者が代替市場を模索する中、需要減少がディスインフレーション をもたらしています。

一方で、リスクの高まりや突然の政策転換は、先端製造業や自動車産業などの特定の部門におけるインフレ圧力の一因となり、非常に不安定な環境を作り出しています。継続的な混乱は、サプライチェーンに負担をかけ、主要な輸入品のコストを押し上げ、調達や物流における不確実性を長引かせ、建設市場に重大な影響を及ぼす可能性があります。

複雑な状況

こうした状況を背景に、世界の建設市場の見通しは依然として複雑です。多くの国で建設費のインフレは安定しており、利下げの開始は資金調達と開発に対する期待が再び高まっています。しかし、貿易摩擦とサプライチェーンの混乱は依然としてリスク要因をもたらしており、変化する状況に対応するためには、慎重な資本計画、堅実なコスト管理、そして戦略的な転換が求められます。

世界建設費用ランキング

1. ニューヨーク
2. サンプランシスコ
3. チューリッヒ
4. ジュネーブ
5. ロンドン
6. ロサンゼルス
7. シカゴ
8. 東京
9. フィラデルフィア
10. 札幌

恒例の『建設費が最も高い市場年間ランキング』は、上位の顔ぶれに大きな変化はありません　。ニューヨーク市は3年連続で最も高額な市場の首位を維持し、僅差でサンフランシスコが2位、続いて3位にチューリッヒが入りました。

ニューヨーク市では、活発な市場活動、都市の高密度化、過去最高の雇用水準、ライフサイエンスや　グリーン経済、テクノロジーなどの高度成長産業の拡大により、建設コストが依然として上昇しています。大規模なインフラプロジェクトは、建設需要をさらに後押ししています。

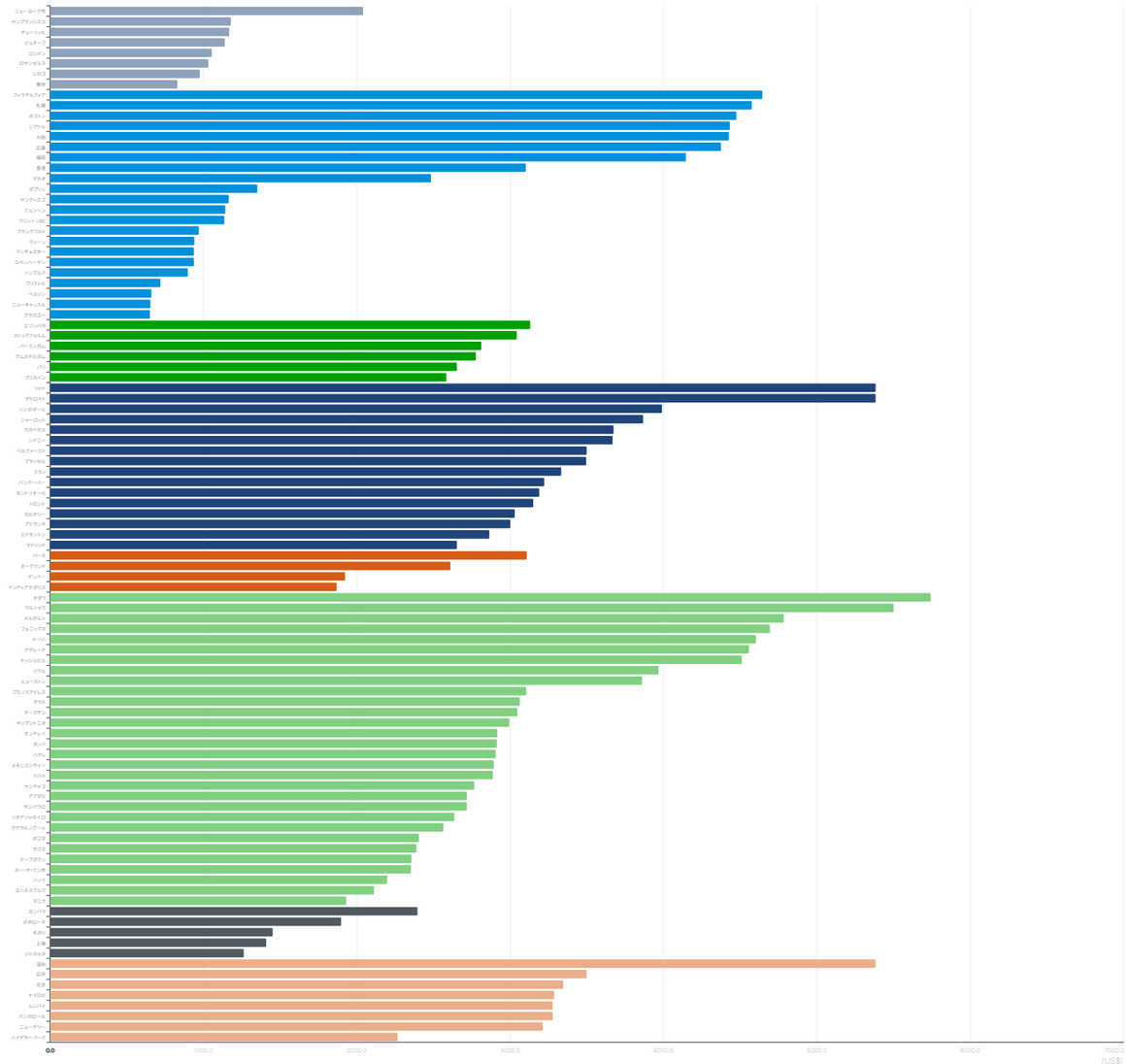
一方、サンフランシスコの建設業界は、慢性的な人手不足、資材価格の上昇、　規制上の障害に直面しています。テクノロジー分野では、AIや高級住宅建設などの新たな需要源によってオフィススペースに対する需要が高まっており、市場への圧力が続いています。また、ジュネーブは1段階上の4位に、ロンドンは昨年の9位から5位へと大きく順位を上げました。これは、米ドルに対する英ポンドの上昇が一因ですが、最近の米国の混乱によって増幅された、世界の金融ハブとしてのロンドンの継続的な強靭さを反映しています。

米国都市が引き続きトップ10を席巻しており、ロサンゼルスが6位、シカゴが一つ順位を上げて7位にランクインしました。ロサンゼルス市場では、山火事によるサプライチェーンの混乱と建設需要によって、過去12カ月間に価格が大幅に上昇しました。また、今年のレポートに初めて加わったフィラデルフィアは、初登場で9位にランクインしました。

今年は米ドルの優位性がやや後退したことで、昨年のドル高の影響を受けていた米国以外の市場のポジションが回復し、世界の建設ランキングの転換に貢献しています。

東京は昨年のランキングから外れていました、再びトップ10入りして8位となった一方、札幌は初めてトップ10入りし、依然として日本で2番目に建設費が高い市場となっています。日本の建設市場全体は、国内外の投資による旺盛な需要を反映して、順位が上昇しています。ゼネコン各社によるレポートによると、今年の大阪万博のレガシーを見据えた大型　プロジェクト、九州と北海道における半導体工場、武田薬品などによるライフサイエンスへの大規模投資などの大型プロジェクトとともに、データセンター開発が勢いを増していることから、受注が好調です。

図1
最も建設費の高い場所 (m^2)、11種類の建物タイプの平均コスト (米ドル)



利益率

世界的な建設における仮設工事費と利益率

当社の調査では、延床面積（GFA）が2,500㎡の小規模商業プロジェクトと、50,000㎡の大規模商業プロジェクトにおける、仮説費用（Preliminaries）と利益率（Margins）の一般的な割合を明らかにしました。 これらの割合は地域や国によって異なり、建設タイプ、地域の建築基準、敷地の複雑さ、建築費全体などの要因に影響されます。

世界的な規模では、商業プロジェクトの仮設費用・間接費・利益（OH&P）の平均値は、 プロジェクトの規模によって異なり、一般的に小規模プロジェクトは、大規模プロジェクトと比較して高い割合を示します。小規模プロジェクトの仮設コストの世界平均は11.1%に対し、大規模プロジェクトは10.0%です。同様に、小規模プロジェクトの概算コストの世界平均は10.6%であるのに対し、大規模プロジェクトは8.4 %です。

一般に大規模プロジェクトでは、スケールメリット（規模の経済）や効率的なプロジェクト管理、間接費の割合の低減により、 仮説コストと利益率がより低くなります。また、多くの場合、大量調達や最適化された労働配分、より効率的な現場運営の恩恵を受け、小規模な建設と比較して相対的なコストが削減されます。さらに契約金額が大きくなるため、ゼネコンは利益率が低くても受注する傾向があり、戦略的な長期的利益を見込んで魅力的な案件と捉えています 。

原材料、物流、エネルギーコストのインフレ率が正常化した1年を経て、価格は概ね安定していますが、銅など一部の資材は依然として変動が激しい状況です。 世界的な貿易政策の不確実性や貿易の混乱リスクは依然として懸念材料であり、資材調達の変化、価格の不安定性、貿易規制の変化が価格変動を引き起こし、ゼネコンの価格戦略に調整を迫っています。

オーストラリア、ニュージーランド、欧州では、厳しい建築規制やスキル不足が賃金の伸びを押し上げていることもあり、仮説コストが上昇していると報告されています。これらの地域の大規模プロジェクトでは、承認手続き、敷地整備、法令遵守などが必要となり、コスト負担が増加します。 さらに、中東では、建設市場の活況により、労働力不足と施工業者・サービスへの高い需要が 概算コストの平均を押し上げています。

南米、アフリカ、アジアでは、建設業者の利益率が高くなる傾向があります。これは、インフレ圧力、通貨の変動、金融リスクなどが要因です。

これらの地域では経済の不安定さが続いており、建設業者は資材コストや市場の不安定性といった不確実性に対応するため、価格戦略を調整せざるを得ない状況にあります。

南米やアフリカのような低コスト地域では契約金額が比較的少なくなる傾向があるため、建設業者がプロジェクトを引き受けるインセンティブを維持するためには、より高い利益率が必要となります。対照的に、プロジェクトの金額が大きい高コスト地域では、建設業者は利益率が低くても、建設業者は十分な利益を得ることができるため、低い割合でも事業を継続することが可能です。

利益

プロジェクトタイプ別の概算費用と利益率

当社の調査によると、data centers世界で最も利益率の高いプロジェクトの一つであり、99の市場のうち26の市場でこの傾向が報告されています。

AIを活用した需要の急増により、データセンターは世界的に最も注目されている分野の1つになっており、利益率の上昇と初期費用の増加に拍車をかけています。また、これらのプロジェクトに必要な専門の施工業者や技術者の数が限られているため、先行投資コストが増加しています。また、データセンターには特有の土地要件があるため、仮設費用（準備費用）にさらなる複雑さとコストが加わります。

データセンター分野に続いて、企業向けオフィス内装（コーポレート・オキュパイア）プロジェクトが13の市場で報告されており、さらに工業・製造・物流関連のプロジェクトが11の市場で注目されています。

ハイブリッドワークモデルが進化しているにもかかわらず、オフィス内装市場は依然として強い回復力を示しており、特に主要都市における高スペック／グレードAのオフィス空間に対する需要は根強く残っています。

コスト面では、データセンターが2仮設費用においても最も高く、20の市場でその傾向が報告されています。次いで、交通インフラプロジェクトが10市場で報告されており、工業・製造・物流施設および大規模複合開発はそれぞれ9市場で報告されています。 エネルギー供給を巡る確実性の向上や、金融引き締め政策が世界的な需要に及ぼす影響もコストを押し下げています。原油価格は、米国とイランの生産量が増加したことを背景に、2022年6月のピーク時から28.5%下落しました。

仮設費用および間接費・利益（OH&P）

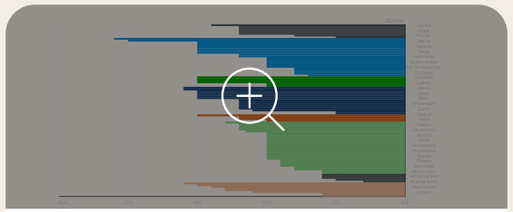


図2
小規模な新築商業プロジェクト(2,500m2)における仮説費用および間接費・利益（OH&P）

詳細情報はこちら

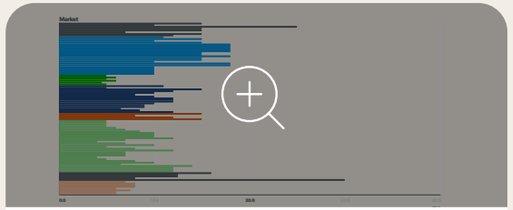


図2
大規模な新築商業プロジェクト(50,000m2)における仮説費用および間接費・利益

詳細情報はこちら

図3
世界市場における間接費・利益率が高い主要セクター

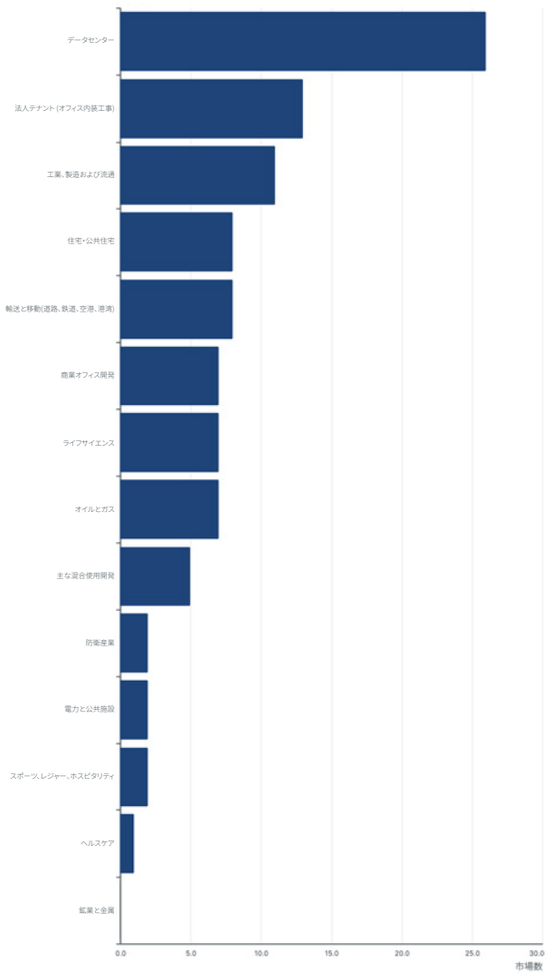
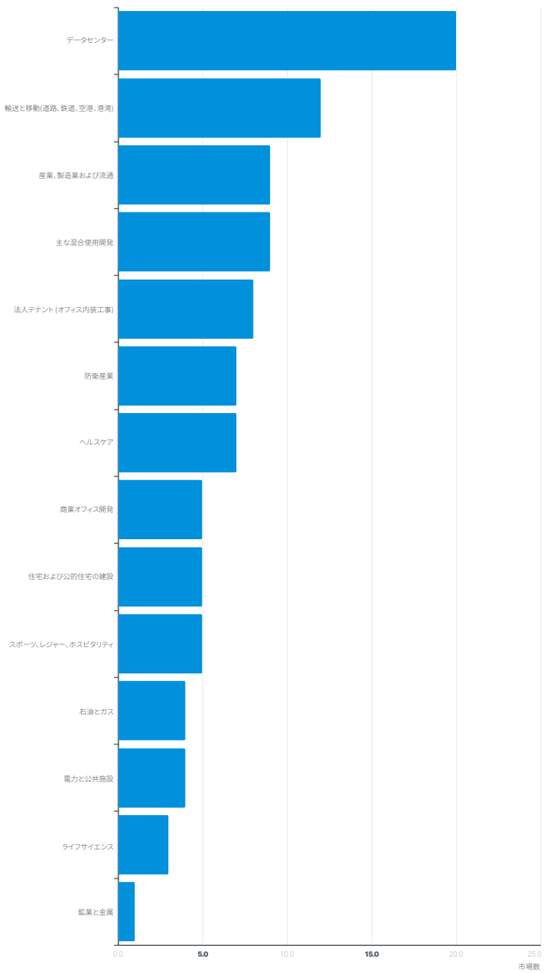


図3
世界市場における仮説費用上位セクター



インフレ

2024年・2025年・2026年における世界の建設コストインフレ

2024年の世界の建設コストインフレ率は4.15%上昇しましたが、地域によって大きな差が見られました。先進国ではインフレ圧力が緩和された一方で、経済の不安定性、通貨の変動、資材コストの不安定さなどの影響により、いくつかの発展途上国ではより大きな上昇が見られました。

2024年、先進地域では建設インフレ率が引き続き正常化の傾向を示しました。これは、引き締められた金利政策や需要の減退が経済全体に浸透した結果です。英国では平均3.0%の上昇が記録され、ヨーロッパでは平均2.9%のインフレ率となりました。北米は3.6%を報告し、オーストラリアとニュージーランドでは、建設労働者の賃上げを含む新たな労使協定の締結により、より高い4.7%のインフレ率となりました。ただし、これは過去数年と比べると改善傾向にあります。

インサイト

これらの数字は、パンデミック前に見られた上昇率に近い水準へ戻ってきていることを示しており、資材価格やプロジェクト関連コストの安定性が高まっていることを示唆しています。

2024年のアジアでは、インフレ傾向にばらつきが見られ、全体の平均は3.4%となりました。中国、ベトナム、シンガポール、韓国などの国々では、市場の冷え込みや需要の減退により、建設コストのインフレ率は比較的低く抑えられました。一方で、日本とインドでは、熟練労働者の不足と建設需要の高まりが要因となり、より高い上昇率を記録し、コスト圧力が強まる結果となりました。

一部の地域ではより建設インフレ率が高く記録されていますが、この傾向は複数の市場に共通するものではなく、特定の例外的な地域によって主に引き起こされています。例えば、ブエノスアイレスやラゴスでは、通貨の変動、インフレ圧力、そして独自の市場状況の影響により、建設コストのインフレ率が非常に高くなっています。

しかし、例外的な地域を除外すると、南米およびアフリカの平均インフレ率は世界的な傾向により近づきます。　南米は2.9%、アフリカは4.0%です。これは、一部の市場ではインフレが依然として懸念材料であるものの、すべての新興国で極端な上昇率が見られるわけではないことを示しています。

世界の貿易政策が変化する中で、建設インフレ率はサプライチェーンの変化によって影響を受ける可能性があります。シンガポールのように、資材や設備を輸入に大きく依存している市場では、貿易の混乱に非常に敏感であり、世界的な影響がプロジェクトのコストやスケジュールの両方に影響を及ぼすと予想されます。

F図4. 建設費のインフレ率
2024

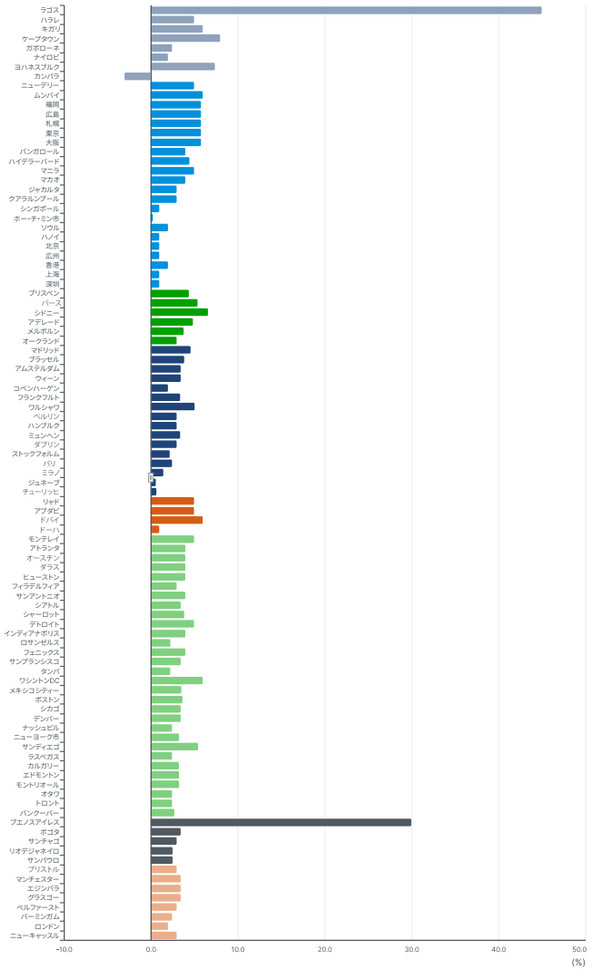


図4
2025

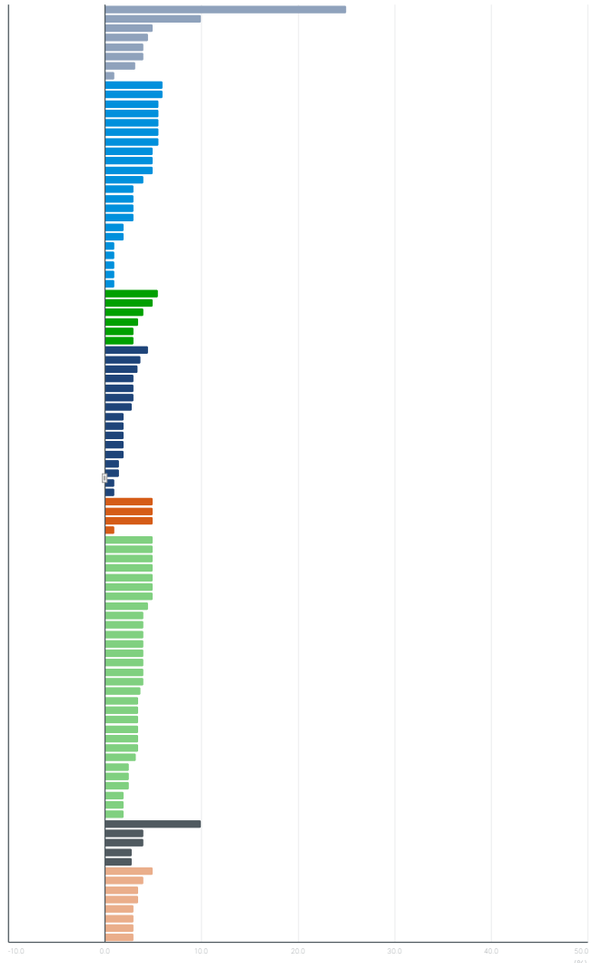
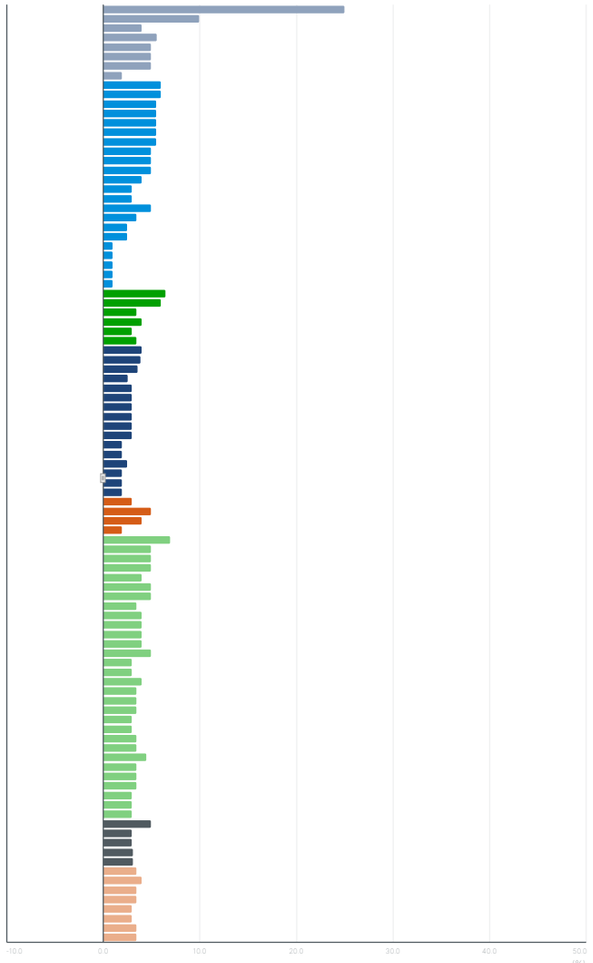


図4
2026



建設コストの上昇は、世界的に緩やかになる兆しを見せ続けています。2025年には、世界全体での建設コストのインフレ率は平均3.9%に落ち着くと予測されており、2026年にはわずかに上昇して4%になる見込みです。ただし、地域による格差は依然として存在しています。

依然として、需要は各地域における建設コストのインフレを引き起こす主要な要因となっています。成長著しい分野では建設支出が増加しており、継続的なプロジェクト計画が拡大することで、市場の供給能力が圧迫されています。さらに、需要の高い市場や特定分野の専門スキルにおける労働力不足も、コストインフレに影響を与える主要な要因となっています。中東およびオーストラリアでは、活動水準の継続的な高さと熟練労働者の不足により、こうした価格圧力が生じており、建設コストの上昇と全体的なインフレの一因となっています。

アジア各国の市場では、さまざまな傾向が見られます。中国の建設業界は依然として低迷する不動産市場の影響を受け続けている一方、インド、マレーシア、フィリピンでは市場が活況を呈し、建設コストのインフレが加速するのが当然だと見られています。ベトナムも昨年に比べて市場が堅調になる可能性がありますが、最近の貿易関税の混乱がその成長に対する下振れリスクとなっています。

インサイト

欧州ではの2025年に2.4%、2026年に2.8%と、最も低いインフレ率が予測されています。

アフリカでは、再びインフレ率が最も高くなると予測されています。これは主に、一部の市場におけるハイパーインフレ、通貨の下落、政治的不安定さが原因です。一方、欧州では2025年に2.4%、2026年に2.8%と最も低いインフレ率が見込まれており、多くの主要経済圏では近年のインフレ圧力からまだ回復していない状況です。

英国および北米では、建設コストのインフレ率はそれぞれ3.5%と3.8%で安定すると予測されています。しかし、調査時点では特に米国において不確実性が残っており、政策の変更が建設業界に大きな影響を及ぼす可能性があります。設備や資材のコスト変動、ならびに労働力の確保に影響を与える国外退去政策などの要因が、今後の動向に影響を与える重要な検討事項となると見られています。

市場が急速に変化する可能性を考慮すると、状況の変化に迅速に対応できるよう、継続的な動向の監視が推奨されます。

グローバル

建設資材コストおよび 世界的な供給傾向

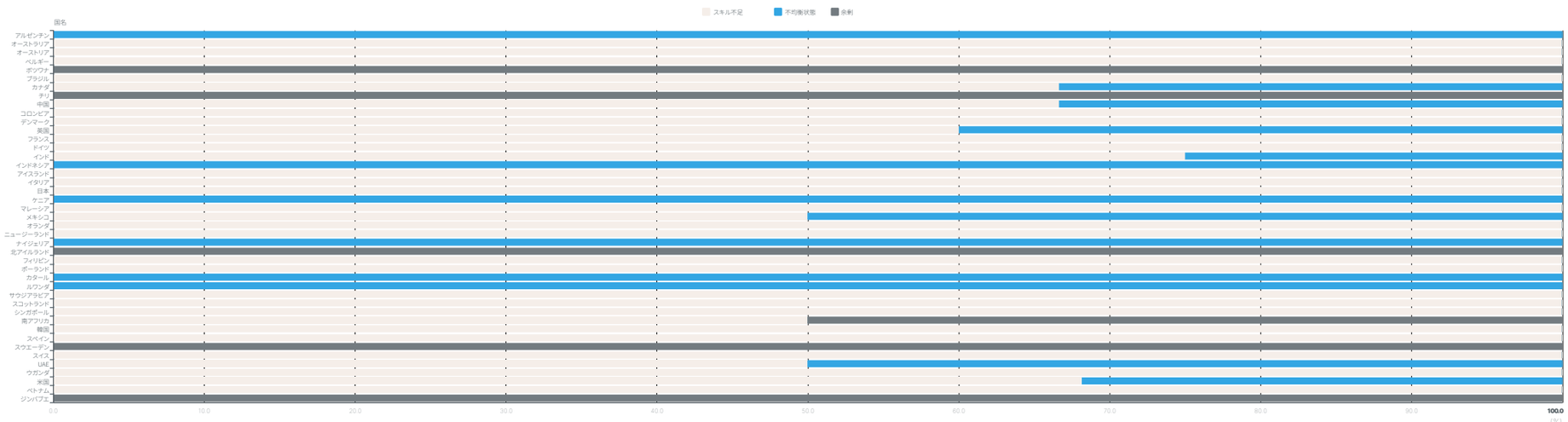
労働力

熟練労働者の慢性的な不足により、世界的に労働コストが上昇しており、建設費用に対する上昇圧力が続いています。 一部の市場では熟練労働力の確保状況が改善されている一方、ほとんどの先進国では依然として人材不足が大きな懸念材料となっています。これは、高齢化する労働力、高い退職率、そして建設業界における新たな人材の採用不足によってさらに悪化しています。

オーストラリアとニュージーランドでは深刻な熟練労働者の不足が引き続き発生しています。一方、ヨーロッパでは状況がさらに悪化しており、スキル不足を報告する回答者の割合が増加しています。アジア市場全体でも労働力の制約は続いていますが、英国および北米では改善の兆しが見られています。

世界的にみると、労働力の供給状況は緩やかな改善を示しており、スキル不足を報告する市場は79.1%から71.7%に減少しました。一方で、労働力の均衡状況を報告する市場の割合は11.0%から22.2%へ増加しています。この改善には、活動水準の正常化が寄与しています。 しかし、多くの先進国では住宅不足が問題をさらに複雑化しており、労働需要が依然として高いにもかかわらず、追加の労働者を受け入れることが困難な状況となっています。

図5
国別の建設労働力の供給状況



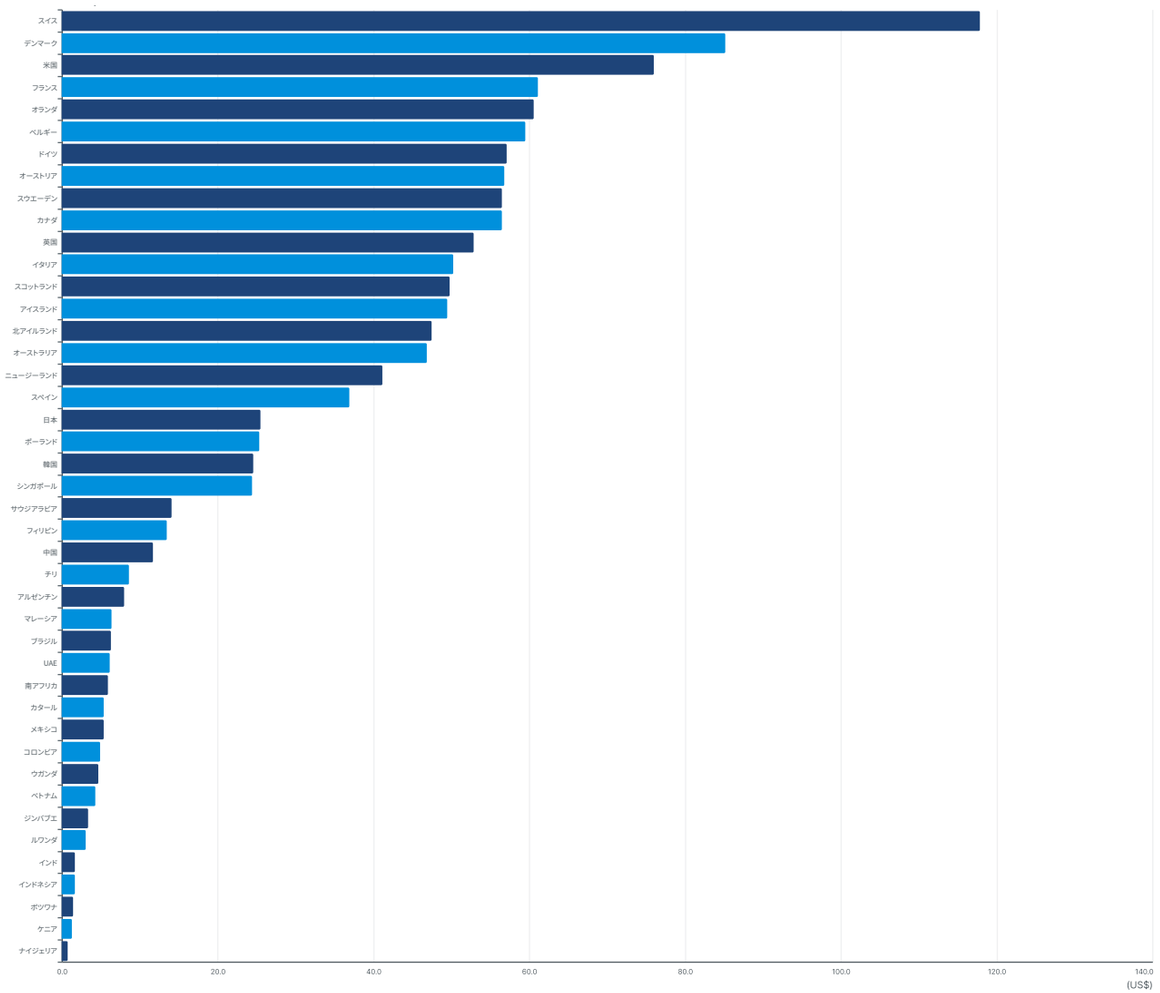
将来的な労働力の確保について、楽観的な視点は限定的です。当社の調査によると、市場の17.2%のみが改善を予想しており、26.3%が悪化を予想し、56.6%が労働力の供給状況は変わらないと考えています。

半数以上の市場が労働力の供給状況は変わらないと予想していますが、世界の建設業界はすでに熟練労働者の不足に直面しており、70.0%以上の市場が人材不足を報告しています。その結果、労働環境が変わらないことは、必ずしも安定を意味するのではなく、むしろ既存の制約が継続することを意味します。

中国やブラジルを含む一部の市場では、労働力の供給が増加すると予測されています。サウジアラビアでは建設活動が活発化しているにもかかわらず、近隣諸国から労働者を引き寄せることで、リヤドでは労働力の供給が改善すると見込まれています。しかし、この動きにより、他の中東市場では労働者がサウジアラビアへ流出することで、労働力の供給が減少する可能性があります。

一方、日本では建設業界の労働力不足がさらに深刻化すると予測されています。北米では、調査対象となった市場の半数が労働力の供給が減少すると見込んでいます。さらに、2032年のオリンピックに向けたブリスベンでの準備など、一部の市場で活動水準が上昇しており、これが労働力の供給にさらなる負担をかけ、不足を一層悪化させる可能性があります。

図6
国別平均時給(米ドル)



インサイト

建設労働コストはスイスが世界をリードしており、北米と欧州がそれに近接して続いています。

スイスは、堅固な賃金体系、厳格な労働保護制度、そして成熟した 建設市場に牽引されて、依然として建設労働コストが最も高い国となっています。今回新たに調査対象となったデンマークが第2位に入り、米国は第3位に後退しました。　このような変化にもかかわらず、ニューヨーク、サンフランシスコ、ボストンなどの高コスト都市の影響を受けて、米国は依然として最も建設費の高い市場のひとつです。

サウジアラビアでは、建設活動の増加と賃金の上昇が相まって、近隣諸国から労働者を引き寄せており、これは本分析で示された傾向をさらに裏付けるものとなっています。

地域別でみると、順位は昨年のレポートとほぼ同様の傾向を示しています。北米は依然として建設労働コストが最も高い地域であり、欧州は市場のばらつきが大きいにもかかわらず2番目に高い地域として位置づけられています。欧州では、チューリッヒやジュネーブなどの都市が依然として最もコストが高い一方で、マドリードやワルシャワなどの他の都市はより競争力のある労働単価を提供しています。

他の地域では、ニュージーランドがオーストラリアへの移住者流出を経験しており、これは、オーストラリアでの賃金の上昇と雇用機会の拡大によって促進されています。一方、アジア市場では国ごとに賃金のばらつきが大きく、これは経済状況の違いや労働市場の動向を反映しています。

材料

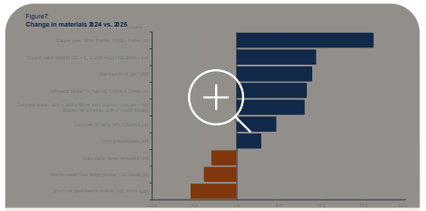


図7
資材の変動2024年対2025年

こちらから

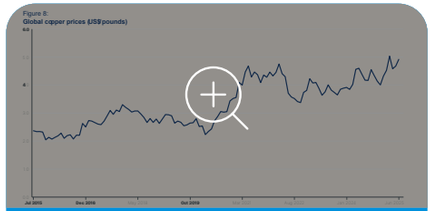


図8
世界的な銅価格(米ドル/ポンド)

こちらから

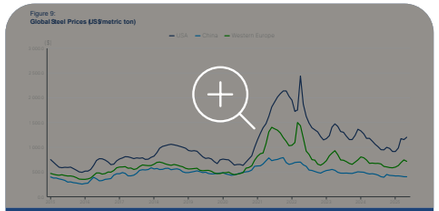
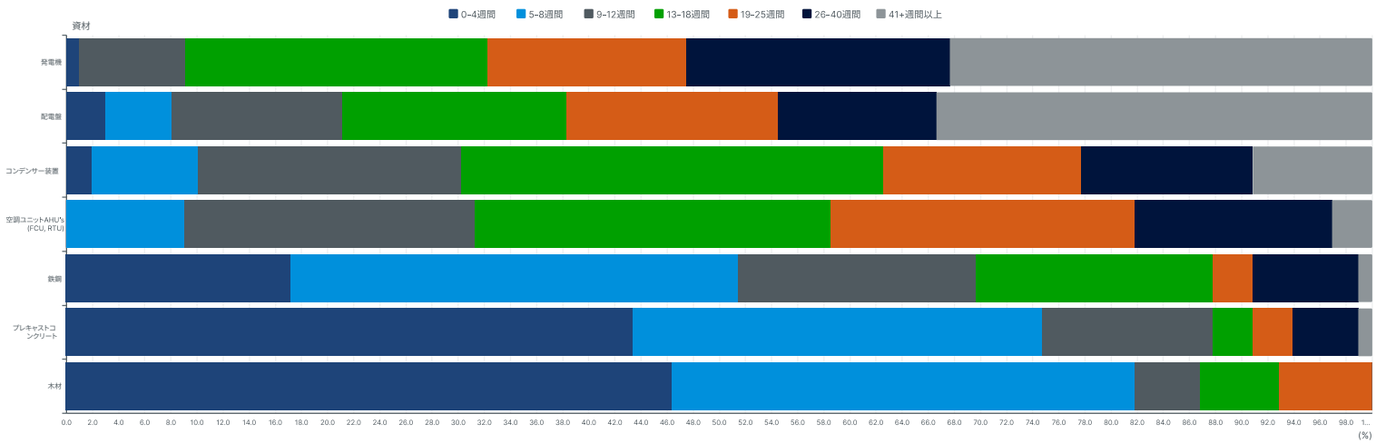


図9
世界的な鉄鋼価格(米ドル/メートルトン)

こちらから

図10
主な材料および部品の納入リードタイム



サプライチェーン

世界のサプライチェーンは改善してきている一方で、当社の調査によれば、不安定さや中程度の遅延が依然として多くの市場に影響を与えていることを示しています。回答者の68.7%は継続的な混乱を報告しており、片や28.3%は状況が安定していると述べています。深刻な障害と長期的な遅延を経験したと答えたのはわずか3.0%でした。

今後を見据えると、回答者の63.6%がサプライチェーンの状況は変わらないと予想し、21.2%が悪化、15.2%が改善を予測しています。当社は、年内を通じて一定の不安定さと中程度の遅延が続くと見込んでおり、最近の世界貿易の変化が、輸送やサプライチェーンへの潜在的な影響に対する懸念を高めています。

当社の調査結果は、発電機、スイッチギア、コンデンサ装置などの電気材料は、HVACコンポーネントとともに、他の建設材料と比較して導入時間が大幅に長いことを示しています。この傾向は、レポートの別の箇所で最も話題のセクターの1つとして特定されているデータセンターの需要の急増によって主に推進されています。各施設は、大規模な電力インフラと冷却システムを必要とし、グローバルなサプライチェーンに負担をかけています。

インサイト

再生可能エネルギーのソリューションの普及により、電気部品の需要が高まっています。

さらに、再生可能エネルギーのソリューションが進むことで、電気部品の需要が一層高まっています。これは、産業界が低排出技術へと移行しており、銅を多く使用するシステムに大きく依存しているためです。電気インフラに不可欠な素材である銅は、供給制約、地政学的要因、そしてAIを活用したデータセンターでの消費増加によって、価格の変動が見られています。

工場

当社では、プラント費用を日単位のレンタル料金として測定しており、労働費、消耗品（例：燃料）、および売上税を含めた、オペレーター付き50トン移動式クレーンの1日あたりのコストを基準としています。当社のデータによると、プラント費用は昨年と比較してほぼ変化がなく、プラント、機械、設備全体の運用コストも同様に安定しています。過去1年間の原油価格の下落が、プラント価格の安定化に寄与していますが、多くの国で労働コストが上昇しており、その影響が一部相殺されています。

昨今のトランプ政権による関税措置は、機械や設備のコストに影響を与える可能性があります。大型建設機械類の一部は米国から調達されているため、製造に必要な特定の部品や原材料に関税が追加されると、米国製の機械類・設備の価格が上昇する可能性があります。

入札競争

世界の入札競争および 建設市場の見通し

現在の入札状況を評価し、将来の変化を予測することは、建設市場のサイクルを理解するうえで極めて重要であり、将来的なコスト上昇の可能性を示す主要な指標となります。

入札条件は、1から5のスケールで評価されており、市場内の競争レベルを反映しています。入札の競争性を評価することで、建設市場全体の活動状況や、建設コストへの潜在的な影響についての洞察を得ることができます。

- 評価スケールで1または2とされた市場は、通常、入札可能なプロジェクトが多数存在する高い活動レベルを示しています。このような状況では、請負業者はフル稼働またはそれに近い状態で業務を行っていることが多く、より選別的に案件を選ぶことができ、価格競争の圧力が少ないため、より高い利益率を確保することが可能になります。
- 評価が「3」の市場は、バランスの取れた状態を示しており、入札競争は健全で、価格も概ね安定しています。
- 評価が4または5の市場は、活動が鈍化している状態を示しており、入札可能なプロジェクトが少なく、請負業者間の競争が激化しているのが特徴です。このような状況では、利益率が圧迫されることが多く、仕事を確保するために価格設定がより攻撃的（低価格志向）になる傾向があります。

2025年において、世界の建設市場における入札条件は、全体的によりバランスの取れた環境へと移行しており、近年の力強い成長を経て建設活動が正常化していることを反映しています。当社の調査によると、99市場のうち58市場が、入札競争がバランスの取れた健全な範囲にあると評価しています。

市場の均衡化とバランスの取れた環境への広範な傾向が見られる一方で、世界の入札条件は依然として高い競争性に傾いています。2025年には、入札競争がレベル4または5と評価された市場が31件あり、レベル1または2と評価された市場はわずか10件でした。この分布は、建設活動の全体的な減速と、それに伴う競争の激化を示唆しています。

主要国では、中央銀行が利下げサイクルを開始しており、開発業者にとって資金調達環境がより緩和されたものとなっています。この変化は、オーストラリア、ニュージーランド、欧州、英国において、非常に競争の激しい入札条件から、よりバランスのとれた環境への移行に寄与している可能性が高い。しかし、調査時点での世界経済の不確実性は、投資判断にも影響を与えている可能性が高いといえます。特に北米では、入札条件が競争的、あるいは冷え込んだ市場へと移行している状況が見られます。

その他の注目すべき変化としては、アジア、特に中国市場における不動産不況の影響を受けて、競争が一層激化していることが挙げられます。南米、特にブラジルでも競争が激しくなっており、これは地域全体に広がる市場圧力を反映しています。一方で、中東ではプロジェクト数の急増により競争が緩和されており、市場の見通しがより強気なものとなっています。

図11
地域別建設入札競争

1-競争が少ない市場：請負業者の数が限られており、進行中の案件が多いため、入札に参加する企業が少なくなっています。このような状況では競争が抑えられ、請負業者はすでに受注残が多いため、より高い利益率で価格を設定することが可能になります。

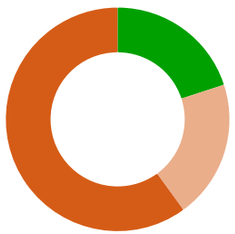
2-

3-バランスの取れた競争：市場活動が健全なレベルにあり、複数の請負業者が積極的に入札に参加しています。このような状況では、発注者はさまざまな選択肢を持つことができ、供給と需要のバランスが取れているため、価格も安定して維持されます。

4-

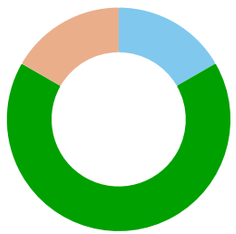
5-高い競争：利用可能なプロジェクト数に対して請負業者が過剰な状態です。多くの企業が限られた案件をめぐって競い合っており、競争が激化しています。その結果、仕事を確保するために価格が引き下げられ、利益率にも下方圧力がかかる傾向があります。

アフリカ

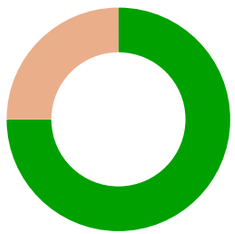


アジア

オーストラリアおよびニュージーランド

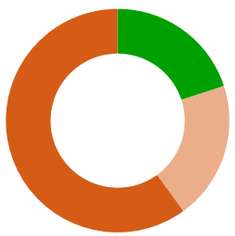


欧州 ヨーロッパ

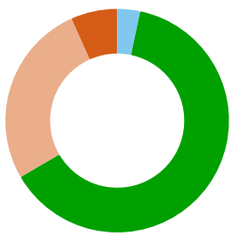


中東

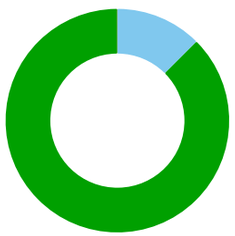
南米



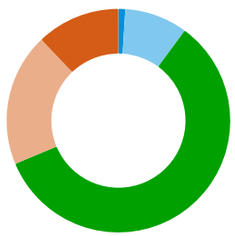
北米



英国



合計



今後を見据えると、全体の54.5%の市場が入札条件がバランスの取れた状態になると予測しており、これは前年の42.9%からの増加です。一方で、入札競争の減少を予測している市場は15.2%で、前年の35.2%から大きく減少しています。通常、入札競争の減少は、案件数が豊富で競争が緩和された「加熱した市場」を反映しており、請負業者が契約を獲得しやすい状況を示しています。

一方で、30.3%の市場が入札競争の激化を予測しており、これは前年の22%からの増加です。この変化は、継続する不確実性を浮き彫りにしています。競争の激化は一般的に、市場の冷え込みを示しており、利用可能なプロジェクトが減少することで、仕事を確保するための競争が激しくなります。調査時点では、世界の貿易政策は依然として不透明であり、新たな貿易協定に関する議論や、協定が成立しない可能性が市場の見通しに影響を与えると考えられています。

現在の入札スコアとその見通しを分析すると、明確な傾向が浮かび上がります。バランスの取れた市場では、入札条件が今後も安定すると予測する傾向が強く見られます。競争が少ない市場では、入札競争のさらなる緩和や市場の過熱が続くと予測されています。一方、既に競争が激しい市場では、さらに競争が激化すると予測される傾向があります。このことは、世界の入札条件において地域ごとの乖離が拡大していることを示しており、安定した地域はその状態を維持する一方で、その他の地域では均衡からさらに離れていく動きが見られます。

欧州と英国の見通しは引き続き安定しており、大半の市場は入札条件が安定すると予想されています。これらの地域ではすでにバランスのとれた状態にあるため、さらなる安定が見込まれています。一方アジアでは、地域経済的多様性のために、期待はより幅広い状態です。

オーストラリアおよびニュージーランドでは、ブリスベンやパースといった市場において、堅調なプロジェクト計画が背景となり、入札条件が緩和される見通しです。アメリカ大陸全体では、南米は入札競争の激化と市場環境の冷え込みに直面すると予測されています。北米でも同様の傾向が見られるが、程度は低いものの、主に米国の不透明な貿易政策の影響が地域の市場心理に影響を与え続けていることが背景にあります。

図12
地域別建設市場の見通し

業績の高いセクター

各市場の主要セクターのランキングでは、データセンターがトップであり、回答者の21.2%が最も業績の高いセクターと回答しています。この傾向は、ロンドン、東京、メルボルン、パリ、フランクフルト、北京、ムンバイ、ジャカルタなどの主要な金融およびテクノロジー拠点で特に顕著であり、クラウドコンピューティング、AIインフラ、デジタルサービスへの需要が引き続き投資を牽引しています。貿易政策の不確実性やAIインフラのニーズの変化により、一部の事業者がプロジェクトの見直しを行っているものの、デジタル化の進展が継続していることから、長期的な成長は依然として堅調です。

輸送およびモビリティ分野は、回答者の15.2%に注目されており、ランキングで第2位となっています。　中国の都市、シンガポール、米国の主要市場では、都市の成長とインフラの近代化を支援するために、港湾、鉄道、道路、空港の拡張へ投資が進められています。

工業、製造、流通分野は13.1%の回答者に支持されており、成長が見られる市場として、ハノイやホーチミン市が挙げられます。これらの都市は、中国からのサプライチェーンの多様化の恩恵を受けています。日本の都市や、アトランタ、オースティン、シャーロット、デトロイト、サンアントニオといった米国市場でも、製造業および物流インフラの強化に伴い、拡大が進んでいます。

住宅および社会的住宅分野は、回答者の12.1%に支持されており、ナイロビ、ラゴス、ニューデリー、マニラなど、急速に都市化が進む都市において依然として優先事項となっています。これらの都市では人口増加が住宅開発への投資を促進しています。

不確実性

今後の展望:世界の建設市場における新たなトレンド

世界の建設市場が前進するにつれて、貿易政策の不確実性は依然として重要な課題であり、投資傾向、資材コスト、サプライチェーンの動きに影響を与えています。インフレと金利の緩和により金融状況は改善していますが、関税、規制、地政学的変化に関する持続的な不確実性が企業の意思決定に影響を与え続けています。

最近の国際貿易交渉の進展により慎重ながらも楽観的な見方が広がっていますが、関税の適用や国際的な政策対応の予測困難さは、調達戦略や価格構造にリスクをもたらしています。特に資材の輸入に依存している国々は政策の変化に対して脆弱であり、それが価格の変動、プロジェクトの遅延、サプライチェーンの混乱につながる可能性があります。

投資家のセンチメントは依然としてばらつきがあり、開発業者は潜在的な貿易障壁がプロジェクトの実現可能性に与える影響を慎重に検討しています。一部の市場では安定した貿易体制の恩恵を受けていますが、他の市場では、コストの上昇や予測困難な規制環境への懸念から、投資のペースが鈍化する可能性があります。

同時に、熟練労働者の不足は、プロジェクトのスケジュールやコストに影響を及ぼす最も重要な課題のひとつとなっています。多くの市場では、特に建設需要が高い地域においては、労働力不足が深刻な課題になっています。高齢化する労働人口、採用の減少、労働者向け住宅の不足などが問題をさらに深刻化させており、賃金やプロジェクト計画に対する圧力を生んでいます。

著者

Tiffany Emmett、
プロジェクト・ディレクター、オーストラリア・ニュージーランド建設経済部長

地域別概要

アジア

展望

世界貿易の不確実性がアジアに新たな機会をもたらしています

アジアの不動産市場は、経済的な変動や地政学的な不確実性に柔軟に対応しながら、その回復力と適応力を発揮し、地域全体で目覚ましく持続的な成長を遂げています。従来から建設活動が活発な都市では、市場の課題にもかかわらず安定した状況が続いており、新興市場ではさらに多くの成長機会が見出されています。

アジアの建設市場は急速な変化の様相を呈しています。地域内で最も成長が著しい不動産セクターは、工業・製造業、データセンター、そしてこれらの分野およびその他の主要開発を支える交通インフラであり、各国の発展を後押ししています。

しかし、不動産投資が地理的にどこに向けられているかを詳しく見ると、標準からの乖離が加速していることが分かります。特に新興市場は、世界的なショックや不確実性に耐えるだけでなく、それらを活用する能力が高まっていることを示しています。

日本やシンガポールといった成熟した不動産市場は、グローバルなビジネス拠点および観光地としての長年の地位、そして比較的堅調な経済に支えられ、引き続き成長を続けています。世界で建設費が最も高い上位15市場のうち3分の1が日本に位置しており、東京は平均で1平方メートルあたり4,647米ドルと評価されています。この成長は、国内のデータセンター市場やその他のハイテク産業の継続的な拡大、都市開発、そしてレジャー・ホスピタリティ分野への投資拡大によって主に牽引されており、最近では大阪で開催される「大阪・関西万博（EXPO 2025）」もその一因となっています。

データ：
入札条件

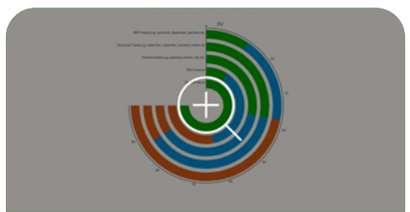
詳細情報

データ：
主な課題

詳細情報

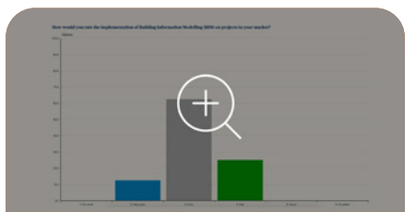
データ：
サプライチェーン

詳細情報



データ：
労働力

詳細情報



データ：
デジタル (BIM)

詳細情報

好調な分野

データセンター

工業、製造および流通

交通とモビリティ
(道路、鉄道、空港、港湾)

関税ショックを緩和するための近隣国への生産移管

日本の主要都市の建設コストインフレ率は、2025年までに5.6%になると見込まれています。日本が従来から国際的な貿易パートナーに依存してきたこと、そして現在の地政学的な状況を踏まえると、投資が停滞する可能性があり、2026年には建設コストのインフレ率がわずかに下がり、5.5%に わずかに落ち着くと予想しています。この根強いコストの上昇と、米国の関税の潜在的な影響に対して、市場のクライアントはサプライチェーンを再評価し、資材調達を近隣諸国に移管し、プロジェクトの確実な遂行を図ろうとしています。

この傾向は他の地域にも広がっており、アジアの主要市場における製造業セクターに新たな機会をもたらしています。地域全体が自給自足体制の強化に取り組む中、中国は近隣諸国との貿易の増加によって自然に恩恵を受けています。公式統計によると、2024年の中国の工業生産は5.8%増加しました。しかし、不動産セクターは慢性的な課題に直面し続けており、中国経済の方向性に対する不確実性を高めています。需要が鈍化する中、中国のほぼすべての市場における建設コストのインフレ率は、今年および来年にかけて1.0%と予測されています。

他の製造拠点でも回復の兆しが見られており、特に東南アジアではその傾向が顕著です。ベトナムやマレーシアといった市場は、当初米国向けだった中国の供給過剰を活用し、納期の短縮、コスト管理、自国の製造能力の拡大を図っています。

例えば、ハノイでは1平方メートルあたり1,147米ドル、ホーチミンでは1,168米ドルと、平均的な建設コストは比較的低水準にとどまっており、今後の投資を促進する要因となるでしょう。これらの市場における製造業の成長は、不動産全体にも好影響をもたらすと見込まれており、データセンター、交通インフラ、住宅などへの投資が活発化しています。より豊かな貿易を支えるために、通信網、住宅、職場、交通インフラの整備に資金が投入されているのです。

グローバルビジネスにおける新しいハブの構築

インドでは建設コストが非常に低く、例えばムンバイでは1平方メートルあたり723米ドルであり、香港（4,377米ドル）やシンガポール（3,104米ドル）などの拠点と比べて大きな差があります。ベトナムのような近隣市場と比べても、コスト面で優位性があります。さらに、国際的な存在感の高まりと、教育水準が高くコストも抑えられる人材の増加が相まって、こうした低コストは国際企業にとってインドがますます魅力的な拠点候補になっています。近年では、世界最大のオフィス複合施設である「スーラト・ダイヤモンド・バース」が建設され、今年2月にはグーグルがバンガロールに新しい「アナンタ・コンプレックス」を開設しました。

国際的なビジネス拠点の再配置は、地域全体に新たな機会を提供しています。商業施設の内装工事は、過去1年間でアジアにおける建設分野の成長率ランキングで第9位から第5位へと上昇しており、オフィス分野がパンデミック後に回復していることを示しています。

この動きは、都市の再開発や新たな都市開発の推進にもつながっており、住宅、レジャー、ホスピタリティ分野への投資が進んでいます。これは、人口の増加や生活水準、気候変動への対応に対する期待の高まりによって後押しされています。例えば世界銀行によると、ベトナムでは2024年に経済成長率が7.1%を記録しており、中間層の急速な拡大と都市化の進展が見られます。

需要に応じたスキルの最適化

需要の高まりは、ムンバイやニューデリーで最大6.0%にも達する高水準かつ持続的な建設コストのインフレ率として、地域全体に表れています。これらの市場ではコストが比較的低いため、ある程度の緩衝余地はありますが、クライアントは事業の実現可能性や収益性を維持するために、効率性の向上を検討・特定する必要があります。中でも「人材」は、この課題を解決する上で極めて重要な要素です。

この地域の多くは、豊富な肉体労働力に恵まれており、特に新興市場では人件費が非常に安価です。例えばバンガロールでは、平均時給が1.5米ドルとなっています。

しかし、この地域のほとんどの市場で専門的なスキルの不足が報告されており、短期的にも長期的にも需要に応える能力が脅かされています。新興市場においては、教育水準の向上を活かし、より豊かな国々（例えば日本）への長年にわたる人材流出に対抗するためにも、国内労働力のスキル向上が特に重要となります。

アジア域内、そして中東など開発計画が活発な近隣地域との間で、資源をめぐる競争が激化しており、労働コストは今後上昇傾向にあると見込まれています。そのため、生産性向上のためにはデジタルスキルへの投資が優先事項となるべきです。スキルが不足しており、かつ人件費が高い市場では、すでにデジタル統合に向けた急速な進展が見られています。

より重要な試金石は、低コストの労働市場で事業を展開する企業が、今のうちにサプライチェーンに付加価値を組み込むための先手を打つのか、それとも本格的な供給能力の逼迫が起きてから、後追いで投資を始めるのかという点です。

建設市場指標 (1/2)

	北京	Bengaluru	福岡	広州	ハノイ	広島	ホーチミン市	香港	ハイデラーバード	ジャカルタ	クアラルンプール
入札競争力:	5.0	3.0	2.0	5.0	4.0	2.0	4.0	4.0	3.0	3.0	3.0
入札見通し:	競争の激化	競争の激化	競争の低下	競争の激化	競争の低下	競争の低下	競争の低下	競争の激化	現状維持	現状維持	現状維持
インフレ率2024年 (%):	1.0	4.0	5.8	1.0	1.0	5.8	0.2	2.0	4.5	3.0	3.0
インフレ率2025年 (%):	1.0	5.0	5.6	1.0	2.0	5.6	3.0	1.0	5.0	3.0	3.0
インフレ率2026年 (%):	1.0	5.0	5.5	1.0	2.5	5.5	3.5	1.0	5.0	3.0	3.0
OH&P (2,500 m²) (%):	10.0	15.0	18.0	10.0	18.0	18.0	18.0	10.0	15.0	10.0	15.0
OH&P (50,000 m²) (%):	8.0	15.0	10.0	8.0	16.5	10.0	16.5	8.0	15.0	7.0	8.0
事前準備 (2,500 m²) (%):	8.0	12.0	15.0	8.0	10.0	15.0	10.0	15.0	12.0	7.0	10.0
事前準備 (50,000 m²) (%):	8.0	10.0	10.0	8.0	6.0	10.0	6.0	8.0	10.0	5.0	15.0
地域別インデックス (ロンドン=100):	16.7	12.3	82.2	17.5	21.3	82.4	21.7	81.3	12.1	17.5	25.2

入札競争力: | 1.低競争率 | 2. | 3.適度な競争 | 4. | 5.高い競争率

これらの説明の詳細な内訳については、地域マップをご参照ください。

建設市場指標 (2/2)

	マカオ	マニラ	ムンバイ	ニューデリー	大阪	札幌	ソウル	上海	深圳	シンガポール	東京
入札競争力:	3.0	3.0	5.0	3.0	2.0	2.0	4.0	5.0	5.0	4.0	2.0
入札見通し:	現状維持	競争の低下	競争の激化	現状維持	競争の低下	競争の低下	競争の激化	競争の激化	競争の激化	競争の低下	競争の低下
インフレ率2024年 (%):	4.0	5.0	6.0	5.0	5.8	5.8	2.0	1.0	1.0	1.0	5.8
インフレ率2025年 (%):	4.0	5.0	6.0	6.0	5.6	5.6	2.0	1.0	1.0	3.0	5.6
インフレ率2026年 (%):	4.0	5.0	6.0	6.0	5.5	5.5	2.5	1.0	1.0	5.0	5.5
OH&P (2,500 m²) (%):	15.0	15.0	15.0	18.0	18.0	18.0	11.0	10.0	10.0	10.0	18.0
OH&P (50,000 m²) (%):	8.0	15.0	15.0	15.0	10.0	10.0	9.9	8.0	8.0	5.0	10.0
事前準備 (2,500 m²) (%):	15.0	20.0	10.0	10.0	15.0	15.0	21.0	8.0	8.0	10.0	15.0
事前準備 (50,000 m²) (%):	8.0	15.0	10.0	8.0	10.0	10.0	23.0	8.0	8.0	15.0	10.0
地域別インデックス (ロンドン=100):	77.1	21.1	13.4	12.2	83.2	85.0	46.2	18.1	17.5	57.6	86.3

入札競争力: | 1.低い競争率 | 2. | 3.適度な競争 | 4. | 5.高い競争率

これらの説明の詳細な内訳については、地域マップを参照してください。

地域別の建設費用対効果 (1/4)

	香港 HKD	香港 USD	ジャカルタ IDR	ジャカルタ USD	ムンバイ INR	ムンバイ USD	上海 CNY	上海 USD
総合工事単価								
地下の掘削 (m^3) (1,800 m^3の現場)	280	36	105,000	6	350	4	70	10
基礎掘削 (m^3)	300	39	135,000	8	522	6	100	14
スラブコンクリート (m^3) (1,500 m^3の現場) (厚さ150 mm)	1,500	193	1,250,000	75	9,932	116	990	136
梁の鉄筋 (トン)	11,000	1,414	12,500,000	752	106,288	1,244	7,360	1,014
構造用鋼梁 (トン)	42,000	5,399	39,800,000	2,395	184,316	2,157	10,000	1,378
プレキャストコンクリート壁 (m^2) (厚さ200 mm)	2,600	334	1,950,000	117	8,625	101	580	80
サポートシステムを含むカーテンウォールガラス (m^2) (1,000 m^2の現場)	6,000	771	4,000,000	241	24,239	284	2,000	276
スタッド壁への石膏ボード（厚さ13mm）(m^2) (3,000m^2の工事)	700	90	225,000	14	585	7	42	6
ソリッドコアドア（枠・金具含む）(枚) (50枚の工事)	12,000	1,543	7,500,000	451	53,100	621	3,800	524
セラミック床タイル (m^2) (標準仕様、1,000m^2の工事)	1,000	129	250,000	15	2,334	27	170	23
中程度のタフテッドカーペット（m^2）(標準仕様、1,000m^2の工事)	500	64	590,000	36	2,677	31	400	55
商業用エレベーター (20階用1基あたり)	1,800,000	231,391	3,600,000,000	216,644	9,815,454	114,862	550,000	75,786
人件費								
MEP関連(機械工、電気技師、配管工など)	195	25	28,000	2	150	2	50	7
構造関連の業種（鉄筋工、大工、コンクリート作業員など）	270	35	29,600	2	155	2	50	7
仕上げ関連の業種（左官、塗装工、タイル工など）	210	27	29,600	2	150	2	49	7
現場監督	230	30	46,000	3	180	2	67	9
一般労働者	165	21	28,000	2	136	2	34	5

地域別の建設費用対効果 (2/4)

	香港 HKD	香港 USD	ジャカルタ IDR	ジャカルタ USD	ムンバイ INR	ムンバイ USD	上海 CNY	上海 USD
資材費								
石膏ボード（13mm厚） (m^2)	115	15	66,000	4	368	4	28	4
コンクリート 30 MPa (m^3) (1500m^3の工事)	885	114	935,000	56	6,000	70	660	91
コンクリートブロック（400 × 200 × 100 tkソリッドブロック–1,000個あたりのコスト (1万ブロックを超えるスキームの場合)	10,300	1,324	4,800,000	289	52,687	617	5,900	813
銅線ケーブル (メートル) (3 C+E、2.5mm PVC) (100,000m以上の現場)	28	4	34,000	2	295	3	18	2
銅管15 mm (メートル) (1000メートル以上の現場)	58	7	165,000	10	826	10	55	8
強化ガラス10 mm (m^2)	1,000	129	550,000	33	1,996	23	160	22
鉄筋16 mm (トン) (120トンの現場)	7,000	900	9,800,000	590	67,850	794	4,250	586
ソフトウッド材 100 mm X 50 mm (m)	115	15	80,000	5	354	4	35	5
標準レンガ/1000個あたり	4,500	578	1,600,000	96	12,000	140	570	79
構造用鋼材（I型鋼） 梁 (トン)(100トン以上の現場)	20,400	2,622	32,000,000	1,926	68,086	797	4,400	606
機械費								
50トンの移動式クレーン（オペレータ付き） (日)	8,148	1,047	11,500,000	692	55,000	644	3,250	448
タワークレーン(最大荷重28トン、ジブ半径60 m)のレンタル (週単位)	80,000	10,284	5,000,000	301	111,666	1,307	28,000	3,858

地域別の建設費用対効果 (3/4)

	クアラルンプール MYR	クアラルンプール USD	ソウル KRW	ソウル USD	シンガポール SGD	シンガポール USD	東京 JPY	東京 USD
総合工事単価								
地下の掘削 (m³) (1,800 m³の現場)	35	8	27,000	18	37	28	6,630	44
基礎掘削 (m³)	42	9	40,000	27	42	31	6,720	45
スラブコンクリート (m³) (1,500 m³の現場) (厚さ150 mm)	390	88	200,000	136	178	133	25,051	168
梁の鉄筋 (トン)	4,500	1,015	1,350,000	917	1,350	1,006	178,000	1,191
構造用鋼梁 (トン)	10,000	2,256	2,800,000	1,902	5,000	3,725	600,000	4,014
プレキャストコンクリート壁 (m²) (厚さ200 mm)	650	147	125,000	85	234	174	32,565	218
サポートシステムを含むカーテンウォールガラス (m²) (1,000 m²の現場)	1,500	338	700,000	475	600	447	100,000	669
スタッド壁への石膏ボード（厚さ13mm）（m²）（3,000m²の工事）	150	34	9,000	6	24	18	1,140	8
ソリッドコアドア（枠・金具含む）（枚）（50枚の工事）	950	214	1,300,000	883	1,200	894	39,800	266
セラミック床タイル (m²) (標準仕様、1,000m²の工事)	140	32	70,000	48	120	89	4,100	27
中程度のタフテッドカーペット（m²）（標準仕様、1,000m²の工事）	135	30	100,000	68	150	112	3,540	24
商業用エレベーター (20階用1基あたり)	800,000	180,480	350,000,000	237,724	150,000	111,760	72,800,000	487,015
人件費								
MEP関連(機械工、電気技師、配管工など)	31	7	42,000	29	39	29	4,514	30
構造関連の業種（鉄筋工、大工、コンクリート作業員など）	31	7	40,000	27	33	25	4,380	29
仕上げ関連の業種（左官、塗装工、タイル工など）	29	7	38,000	26	34	25	4,695	31
現場監督	48	11	30,000	20	41	31	7,450	50
一般労働者	23	5	25,000	17	25	19	3,811	25

地域別の建設費用対効果 (4/4)

	クアラルンプール MYR	クアラルンプール USD	ソウル KRW	ソウル USD	シンガポール SGD	シンガポール USD	東京 JPY	東京 USD
資材費								
石膏ボード（13mm厚） (m^2)	14	3	4,500	3	4	3	331	2
コンクリート 30 MPa (m^3) (1500m^3の工事)	265	60	120,000	82	132	98	22,799	153
コンクリートブロック（400 × 200 × 100 tkソリッドブロック–1,000個あたりのコスト (1万ブロックを超えるスキームの場合)	3,800	857	750,000	509	1,320	983	154,999	1,037
銅線ケーブル (メートル) (3 C+E、2.5mm PVC) (100,000m以上の現場)	6	1	4,000	3	3	2	387	3
銅管15 mm (メートル) (1000メートル以上の現場)	30	7	12,000	8	13	10	1,510	10
強化ガラス10 mm (m^2)	340	77	35,000	24	200	149	12,200	82
鉄筋16 mm (トン) (120トンの現場)	2,560	578	w900,000	611	870	648	108,001	722
ソフトウッド材 100 mm X 50 mm (m)	26	6	7,500	5	20	15	1,359	9
標準レンガ/1000個あたり	400	90	800,000	543	640	477	154,999	1,037
構造用鋼材（I型鋼） 梁 (トン)(100トン以上の現場)	3,100	699	1,500,000	1,019	2,200	1,639	550,000	3,679
機械費								
50トンの移動式クレーン（オペレータ付き） (日)	3,300	744	1,500,000	1,019	800	596	94,001	629
タワークレーン(最大荷重28トン、ジブ半径60 m)のレンタル (週単位)	70,000	15,792	5,000,000	3,396	10,000	7,451	1,000,000	6,690

インサイト

方法

建設費の比較

国際市場間の建設費を比較することは、単なる参考価格の比較にとどまりません。それは、グローバルなベストプラクティスへのインサイトを得る貴重な機会でもあり、設計や施工の両面でイノベーションを促すきっかけとなります。

比較のため、すべての金額を米ドル（USD）に換算

このレポートにおける国際比較の多くは、為替レートに基づいています。これは、プロジェクトを自国通貨で管理する多国籍企業にとって、一般的かつ実用的な手法とされます。

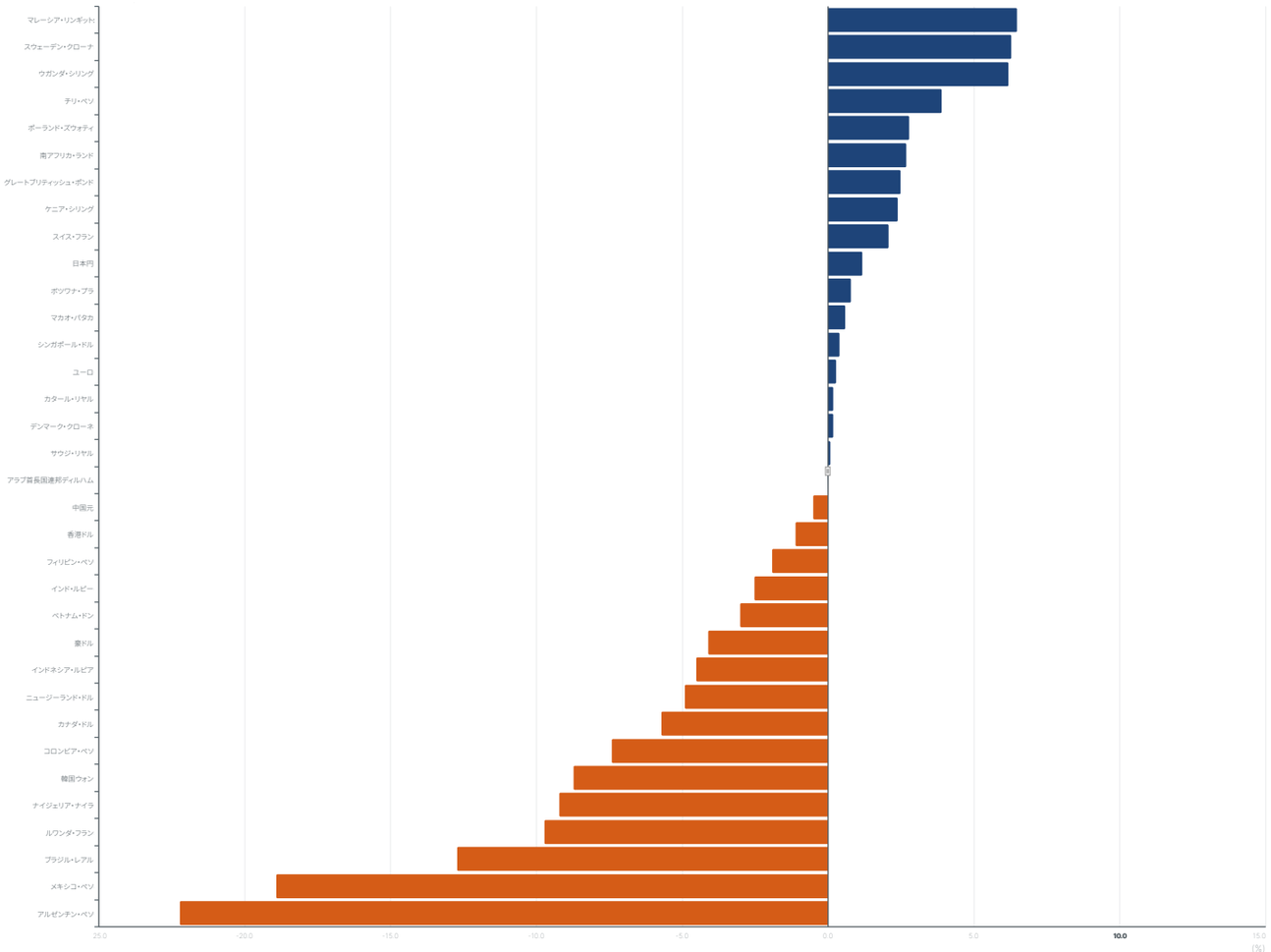
今日の不安定な経済情勢において、特に貿易関税をめぐる市場の不確実性は為替レートに影響を与え、それによって多くの国々における輸出入の価格の手頃さにも影響を及ぼし続けています。

当社の分析では、2024年3月から2025年3月までの為替レートを比較し、この期間内の変動を捉えています。この1年間で、世界の通貨の50.0%が米ドルに対して下落した一方で、残りの50.0%が上昇しました。

2025年上半期には、インフレの緩和、金利予想の軟化、投資家の需要減少により、米ドルが弱含みしました。この変化により、資本の流れの変化やドル建て資産への需要の減少を背景に、他の世界の通貨が強化されています。米国が相対的に投資先としての魅力を失いつつある中で、これが通貨市場の再編を促し、世界各国の金融政策の意思決定にも影響を与えています。

これらのトレンドは2025年の調査で提示された建設費データに直接反映されていませんが、国際的な建設費の比較を形成する上で重要な役割を果たしています。そのため、プロジェクトやプログラムのコストに大きな影響を与える通貨の動向を継続的に監視することが不可欠です。

図13
為替レートの動向 (2024年対2025年)



以下の建物タイプにおける米ドル建ての平均建設コストを評価し、各市場の建設費の高さを比較・ランク付けしています。

- CBDオフィス-20階立てまでの中規模(A-グレード)
- スター旅行者
- 5スター・ラグジャリー
- 大型倉庫物流センター
- 自動車小売 (カーショールーム)
- 高層マンション

利点

- 理解と視覚化が容易
- 各国の一般的な建物費を示すことが可能

欠点

為替レートの変動は大きな影響を及ぼします。特定の通貨が基準通貨に対して強い場合、建設費は高く見えます。

この場合、各国家間の建設コストや施工効率の相対的な比較において、信頼性が高い指標とはいえません。

地域別インデックス

本書で提示されているロケーション・インデックスは、異なる市場間での建設コストを比較するための共通の基準を提供しています。ロンドンを100とする基準点として設定し、そこからの乖離は、複数の建物タイプにおける米ドル建て平均建設コストに基づいて算出されています。

調査内容

定義と参考資料

建築費/m²

本調査では、建設にかかる1平方メートルあたりのコスト（直接費と呼ばれることもあり、間接費とは対照）を対象としています。このコストには、仮設工事費（一般条件費）や基礎工事、柱、上階、階段、屋根、外壁、外部ドア、内部壁、内部ドア、壁仕上げ、床仕上げ、天井仕上げ、造作、配管、空調（HVAC）、防火設備、電気・通信設備、輸送設備など、建物の構築に必要な要素が含まれています。

建設コストは、その地域における一般的な建築基準および建築手法に基づいて算出されていると仮定しています。本調査の1平方メートルあたりの建設コスト情報は、2025年初頭に進行中のプロジェクトをもとにしており、2025年第1四半期に関連するデータです。なお、適用される税金は含まれておらず、すべての為替レートは2025年3月時点のものです。

当社の国際建設コスト（1平方メートルあたり）の比較は、本調査に含まれるすべての資産クラスの典型的なコストの平均値をもとに算出されており、新たに追加されたデータは除外されています。調査から収集された1平方メートルあたりのコスト情報は、当社独自の国際建設コスト比較およびランキングの基準となっています。各地域で実施されたプロジェクトやプログラムに基づく、経験豊富な同僚や業界専門家の知見、ならびに外部データも活用して、分析を補完しています。

コスト、比較および立地要因は、あくまで一般的な建設工事に関する予備的なコストの目安として適用されるものであり、概算評価の初期段階にのみ適しています。提示されている数値は、少なくとも±10.0%の誤差範囲を考慮して扱う必要があります。

実際のコストは、建物の設計内容、含まれる項目・除外される項目、そして敷地条件によって大きく左右されます。 建築手法やコスト算出・測定の基準が異なるため、さまざまな解釈が生じる可能性があります。また、同じ国の中でも地域によってコストは大きく異なる場合があります。

1㎡あたりの建設コストに含まれない項目

1㎡あたりの建設コストには、外構工事、造園、専門家報酬、解体工事、可動式家具、備品および設備、開発業者の内部コスト、資金調達費、地方自治体の手数料および接続費用、土地取得費、法務費用、資金および保有コスト、GST（物品・サービス税）または売上税、地盤調査および試験掘削、地中の大きな障害物の除去、特殊な基礎工事などは含まれていません。また、地下または敷地内の駐車場に関する費用も、特に明記されていない限り、建設コストには含まれていません。

人件費

労務費は、雇用主にとってのすべてを含んだコストであり、基本的な時給、手当、税金、有給休暇費用、そして雇用主が負担する場合には、労災保険、健康保険、年金、交通費・運賃などが含まれます。ただし、間接費、利益率、残業代、ボーナスは含まれていません。

インフレ予測

本レポートには、将来を見据えた建設コストのインフレ予測データが含まれており、世界的および地域的な市場変動に関連するリスク要因の影響を受ける可能性があります。レポート発行時点では、これらの指数に反映された期待値は合理的なものと見なされています。しかしながら、現在の不安定な市場環境と急速に変化し続ける状況を踏まえると、これらの予測は影響を受け、無効となる可能性もあります。

したがって、本レポートに含まれるインフレ予測は、あくまで参考指標として使用するべきものです。これらの予測値を使用する前に、現地のTurner & Townsend担当者または窓口に相談し、予測が有効であり、最新のものであることを確認されることを推奨します。

著者
Barrett Harris、
コスト管理担当 上級経済アナリスト

報告書の要点見出し

連絡先

Hisanao Kajiura、
日本の代表取締役 梶浦久直

連絡先

Jin Parisien、
ディレクター、北アジアデータセンター統括

連絡先

「グローバル建設市場レポートはこちらのQRコードからどうぞ」

ターナー&タウンゼント社について

ターナー&タウンゼントは、60カ国以上に22,000人以上の従業員を擁する世界的な専門的なサービスの企業です。

当社は不動産、インフラ、エネルギーおよび天然資源の分野でクライアントと協力し、人々の生活を向上させる成果を提供するために、共に変革します。パートナーシップを組むことで、世界で最も影響力のあるプロジェクトやプログラムを提供することが可能になり、課題を機会に、複雑さを成功に変えることができます。

当社の機能には、プログラム、プロジェクト、コスト、資産および商業管理、統制および実績、調達およびサプライチェーン、ネットゼロおよびデジタルソリューションが含まれます。

当社は、世界最大の商業用不動産サービスおよび投資会社であるCBRE Group, Inc.が過半数の株式を所有しており、当社の提携先は重要な少数株主です。ターナー・アンド・タウンゼントとCBREは協力して、世界中の市場で最高のプログラム、プロジェクトおよびコスト管理サービスをクライアントに提供しています。

www.turnerandtownsend.com

© Turner & Townsend Limited 無断複写・転載禁止、2025年7月このコンテンツは一般的な情報提供のみを目的としており、専門的な助言を構成するものではありません。本書に記載されている情報を信頼したことにより生じたいかなる損失または損害についても、当社は一切の表明または保証を行うものではなく、責任を負いません。当社の書面による明示的な許可なしに、いかなる方法においても、その全部もしくは一部を他の当事者に利用可能にしたり、コピーしたり、引用したり、参照したりしてはならず、当社は、他の当事者によるいかなる使用についても、いかなる性質の責任も負いません。