



アサヒグローバル株式会社 代表取締役  
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役  
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 義道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 『建設コスト』が上がっています。

全ての「社長のひとりごと」がWEBで読める！  
『くぼかわよしみち.com』毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ

asahiglobal.co.jp  
lglobal-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

アベノミクスでしょうか、国土強靱化政策のせいでしょうか、東京オリンピックででしょうか、東北震災の影響でしょうか…。確実に『建設費』が高騰しています。

消費税の駆け込み需要で住宅もマンション・アパートも、ついでに太陽光発電も『受注』がいっぱいですね。私共の会社でも資材が値上がりしてコストアップです。予定期に終わらないのでお客様にお詫びをして少し工期を長くしていただいています。お客様もご不満だとは思いますが今の状況をお話しすると、『仕方がないわねー』で無理やりご納得いただいています。

さて3月1日から『東京支店』を開設いたしました。東京駅の八重洲出口から5分の丸の内パシフィックセンチュリープレイスのテナントですが、はたして建設費高騰の東京で事業がやっつけられるのでしょうか…。私は心配ですが、東京支店長がなかなか優秀ですからなんとか上手く行くのではないかと考えています。

今、東京の建設会社は大阪から職人と業者を連れてきて施工していますね。そして東京近郊の職人はみんな手間賃の高い東北の震災復旧に出稼

ぎしていますね。やはり建設コストが上がっているのは全て労働力不足が原因とすることになります。建設業の所得は低いですし、職人はみんな高齢化してしまつて若い人が建設に入つて来ないんですね。どんどん職人の数や業者の数が減つてしまつて、受注が沢山あつても工事ができません…。

太陽光もパネルやパワコンの資材が半年待ちでしょうか…。木造の工事が全く足りませんし、コンクリートの型枠職人や鉄筋工も全然いません。生コンクリートを運搬する大型トラックの運転手もいないので、いくら注文があつて、設備はあまっているのに配達ができせんから操業率は60%です。

困つたことですが、今は忙しくてもこれはずっと続きませんね。住宅の着工数は2009年以後は80万戸から90万戸ありましたが、2020年には60万戸から50万戸と予想されています。職人さんの数が減つたり、若い人が建設業に就職しないことはこれで仕方がありませんね。着工数が減ると言いましたが、それ以上に建設の職人や労働者が減つていくのですから、これからはやはりずっと『建設費アップ』は避けられないと考えられます。

土地活用の賃貸経営はやはり建設

費が一番の基本ですから、これが上がると競争に勝てません。良いものをより安く建てないと事業は失敗しますから、地主さんも真剣に値段を安くしないとやっつけられません。しかし東京ではすでに建設業者が受注している建物でも、もう出来ませんと言っているから、値引き交渉は難しいですね。

資材の値上げはいつもの業界の悪習慣で、『便乗値上げ』ですね。これはほつておけばその内下がります。しかし建設の労働力不足はこれからも、もつともつと深刻になりますから、2年後の建設費が1.2倍と言うことは十分に考えられます。2020年のオリンピックまで景気が持てば、建設費1.5倍もありえますね。そしてこれが不景気なのに、給料が上がらないのに土地建物は値上がりする『資産インフレ』ですから、アパート・マンション経営者は十分に注意して、いつ建てたらいいのの苦しい、難しい判断に迫られます。

さて私の解決策は外国人労働者を50人採用することです。今準備していますから半年後には実現しますね。そして熟練した職人の下に付けて仕事を覚えていただいて、コストアップを防ぎたいと計画しています。さて上手く行きますでしょうか…。

わくわく

# 夢

## ニュース【土地活用】

2014

3月

No.015

街並に相応しい  
爽やかなデザイン。

3戸×5階建て 3LDKのファミリー向けマンション  
市街地の近くに建つシンプルモダンタイプのデザイナーズマンション。  
ホワイトを基調としたデザインにレンガ調のタイルが目を引きます。

