

4

April, 2019

不動産マーケットレポート

● 建設費の動向	2
● 経済トレンド・ウォッチ	4
● 不動産市場トレンド・ウォッチ	6
● 建設業就業者数の15.5%が 65歳以上	8

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部
金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

建設費の動向

建築費指数は世界金融危機前の好況期(2008年)を上回る水準で推移しています。本稿では、建設需要と人件費の動向が建設費の見通しに与える影響について考察しました。

●建設資材費の動向

(一財)建設物価調査会によると、「建築費指数」(東京都 集合住宅、鉄筋コンクリート造のケース)は、2014年以降、世界金融危機前の好況期を上回る水準で推移しており、直近2年も上昇しました[図表1]。

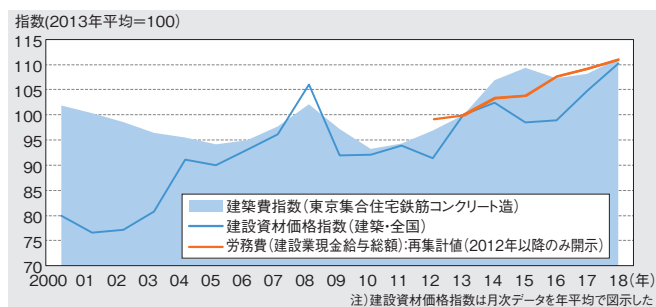
(一財)経済調査会によると、「建設資材価格指数」(建築、全国)は、2015年は中国経済の成長鈍化に伴う鉄鋼価格下落等の影響で一旦下落しましたが、2016年以降再び上昇しています。長期的には上昇傾向で推移しており、2000年から年平均1.80%上昇していることになります。

●人件費の動向

厚生労働省「毎月勤労統計」によると、労務費(建設業現金給与総額)指数も、上昇を示しています[図表1]。

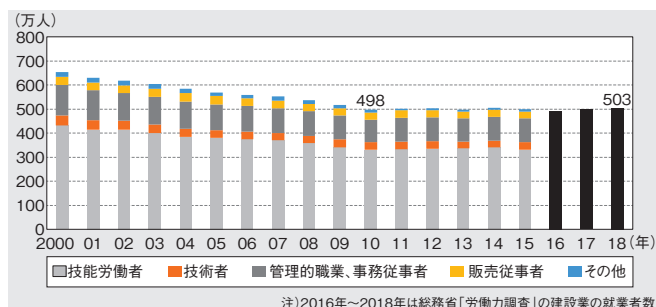
建設業就業者数が2010年以降おおよそ500万人で横ばいで推移している[図表2](P8参照)のに対して、2011年度以降建設投資額(実質値^{※1})が拡大傾向で推移する中、建設技能労働者の過不足率(8職種計・全国)が2011年以降プラス(不足)となっており、これが労務費

[図表1] 建築費指数等の推移



データ出所：(一財)建設物価調査会「建築費指数」、(一財)経済調査会「建設資材価格指数」、厚生労働省「毎月勤労統計(長期時系列表)」

[図表2] 建設業の就業者数の推移



データ出所：総務省「労働力調査」、国土交通省「最近の建設産業と技能労働者をめぐる状況について」

上昇の背景の一つと考えられます[図表3]。

今後も人件費は技能労働者の過不足動向が焦点になると考えられます。以下では人件費にかかる建設需要と建設技能労働者数の見通しについて考察します。

●建設需要の見通し

●2013年度以降は民間投資額の増加の影響が大

建設投資は公共事業などの政府による投資(政府投資)と民間による投資(民間投資)に分けられます。このうち政府投資額は2013年度以降ほぼ横ばいで推移しており、2013年度以降の建設投資額の増加は民間投資額の増加による影響が大きかったと考えられます[図表4]。また、民間投資では、住宅建築と非住宅建築ともに増加傾向でした[図表5]。

●民間投資の減少で、投資総額はわずかに減少すると予測

(一財)建設経済研究所「建設投資の中長期予測^{※2}～2030年度までの見通し～」によると、民間投資のうち非住宅建築投資は横ばい、新設住宅着工戸数が減少する住宅建築投資は減少が予測されており、その総額は減少となる見通しです。政府投資と合わせた建設投資額(上記の建設投資額に維持・修繕額を加えた額)の2020年度と2030年度の予測値(実質値)は、予測シナリオの平均でそれぞれ51.2兆円(50.1～52.2兆円)と47.3兆円(44.3～50.2兆円)で、この10年間は年平均マイナス0.79%で減少する予測です。

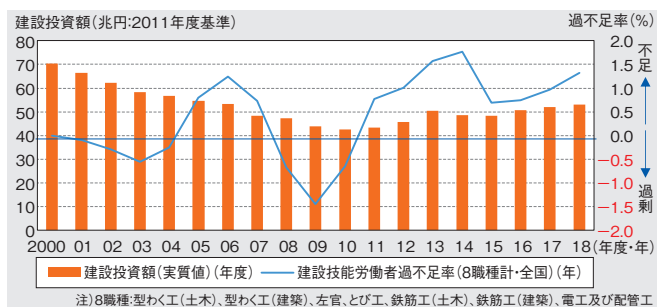
●主な建設プロジェクトの整備費の影響は限定的

今後予定されている主な建設プロジェクトの整備費は、

※1：名目値を建設工事費デフレーター(2011年度基準)で除して算出されたもの。

※2：(一財)建設経済研究所「建設経済レポート」No.67(平成28年(2016年度)10月)に掲載。

[図表3] 建設投資額と建設技能労働者過不足率の推移



データ出所：国土交通省「平成30年度(2018年度)建設投資見通し」「建設労働需給調査結果(平成31年(2019年)1月調査)」

いずれも合計で、2020年の東京オリンピック・パラリンピック整備が0.8兆円^{※3}、2025年頃の大阪万博の会場建設費等が0.2兆円^{※4}、2027年開業を目指す東京・名古屋間のリニア新幹線整備が5.5兆円^{※5}です。こうした整備費は、建設費押し上げの要因になりますが、前頁に記載の建設投資額が2020年から2030年にかけてわずかに減少で推移するという予測や、年間50兆円程度という建設投資の規模を踏まえると、影響は一時的かつ限定的と考えられます。

●建設技能労働者を取り巻く状況

●賃金単価が引き上げられている

建設業の将来の担い手確保に向けて、2013年以降、公共工事において法定福利費相当額等を含めた労務単価を公表することで、労働者に支払われる労務費単価の適正化が図られるなど、他業種に比べて低いとされる賃金単価^{※6}を引き上げる動きがあります。

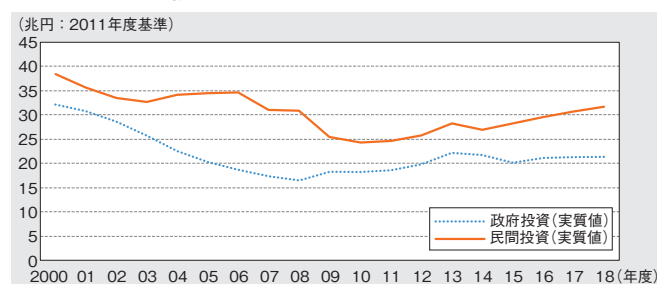
●高齢者への依存が高まっている

建設業就業者数が横ばいで推移している背景には、65歳以上の高齢者が働き続けていることがあり(P8参照)、高齢者層に偏った年齢構成上の問題は引き続き深刻な課題といえます。

●外国人労働者受け入れは不足率緩和に寄与

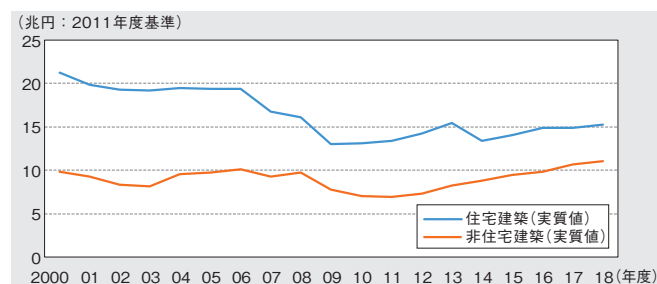
出入国管理法等^{※7}が改正され、単純労働を含む外国

〔図表4〕建設投資額における政府投資分と民間投資分の推移



データ出所：国土交通省「平成30年度(2018年度)建設投資見通し」

〔図表5〕民間投資額における住宅建築と非住宅建築の推移



データ出所：国土交通省「平成30年度(2018年度)建設投資見通し」

人労働者の受け入れが始まる予定です^{※8}。仮に受け入れから5年目までの累計で最大とされる4万人^{※9}が新たに受け入れられるとすると、現在の全技能労働者数約330万人の1.2%に相当し、不足率の緩和に寄与する可能性があります。

●女性就業者は徐々に増加

国土交通省の2015年のアンケート調査^{※10}によると、建設業就業者に占める女性の割合は増加しており、アンケート時点では13.0%、技能労働者では4.2%でした。女性の技能労働者のさらなる増加には、育児・介護休業などの制度や女性専用トイレなどの設備の整備が必要と考えられます。

●建設ロボットの普及で労働環境改善へ

建設業界は工事現場での生産性向上を目指して資材の運搬や鉄骨の溶接や天井ボード張等の工程でのロボット化を進めています。現時点で発表されたロボットの多くは「つらい作業から解放」することを目指しており、労働環境を改善し、離職率低減の効果があると考えられます。

●人件費の上昇は建設費押し上げの要因に

賃金単価の上昇や建設ロボットの普及など労務条件・労働環境の向上や、外国人労働者の受け入れの動きは、技能労働者数の確保に寄与すると思われます。

しかし、労務条件・労働環境の向上への取り組みで議論されている賃金単価の上昇や休日の確保などは人件費増や工期の長期化の要素となるため、人件費増に見合う生産性の向上で延べ労働時間の短縮がなければ、人件費の上昇は今後も建設費を押し上げる要因となります。

(以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司)

※3：東京2020組織委員会「東京2020大会の組織委員会予算V3(バージョン3)」(2018年12月)

※4：経済産業省「2025年国際博覧会検討会報告書」によると、会場建設費1,250億円、関連事業費730億円+α

※5：東海旅客鉄道「超電導リニアによる中央新幹線計画の推進」

※6：国土交通省「最近の建設産業と技能労働者をめぐる状況について」(平成28年(2016年)2月)において、平成26年(2014年)の職別工事業(大工・型枠・とび・鉄筋・左官・板金・塗装等)の男性生産労働者の年間賃金支給額(408万円)は、製造業の男性生産労働者(462万円)よりも12%低い水準と試算

※7：「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」が成立、2018年4月に公布された。

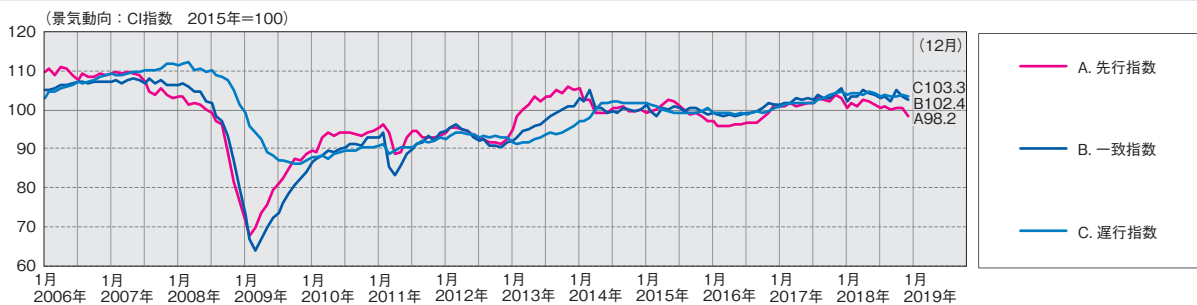
※8：現外国人建設就労者受入事業(復興事業の更なる加速を図りつつ、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会等の関連施設整備等による一時的な建設需要の増大に対応するための、緊急かつ限定的措置)では、外国人建設就労者(2018年度までに5,100人が入国予定とされる)が受け入れられている。

※9：「特定技能の在留資格に係る制度の運用方針について」(2018年12月25日閣議決定)

※10：国土交通省「建設業における女性の活躍推進に関する取組実態調査」(2015年12月)

■ 景気の動向（全国）

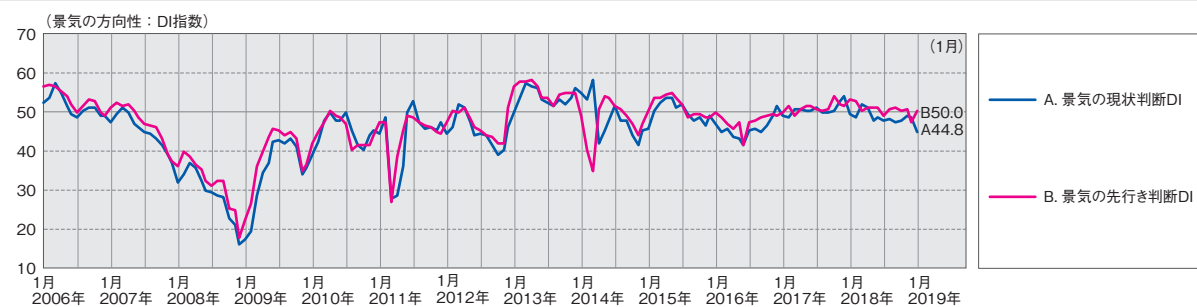
図1 景気動向指数



注：厚生労働省「毎月勤労統計」の再集計値への対応について、「景気動向指数」2018（平成30）年12月分速報（2019/2/7公表）から、リンク係数を用いた接続方法に変更された。

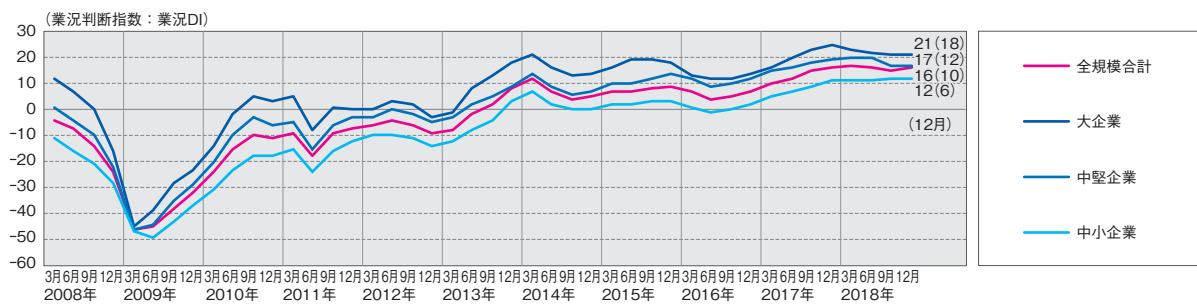
データ出所：内閣府「景気動向指数」

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数



データ出所：内閣府「景気ウォッチャー調査」

図3 企業の業況判断指数



注：「大企業」は資本金10億円以上、「中堅企業」は資本金1億円以上10億円未満、「中小企業」は資本金2千万円以上1億円未満。
（ ）内の数値は直近調査の3ヶ月後に関する予測値（本稿は2019年3月を対象とする予測値）。

データ出所：日本銀行「全国企業短期経済観測調査（短観）」

【データ概要】 図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

図1 景気動向指数のCI指数
(CI:コンポジット・インデックス)

- CI 指数は、景気の拡大・後退の大きさとテンポを示す。
- 景気先行指数は、景気一致指数より数ヶ月先行して動き、景気を予知するための指数。
- 景気一致指数は、実際の景気動向とほぼ一致して動き、景気の現状を示す指数。
- 景気遅行指数は、景気一致指数より数ヶ月遅れて動き、景気の変化を確認する指数。

図2 景気ウォッチャーの景気判断指数

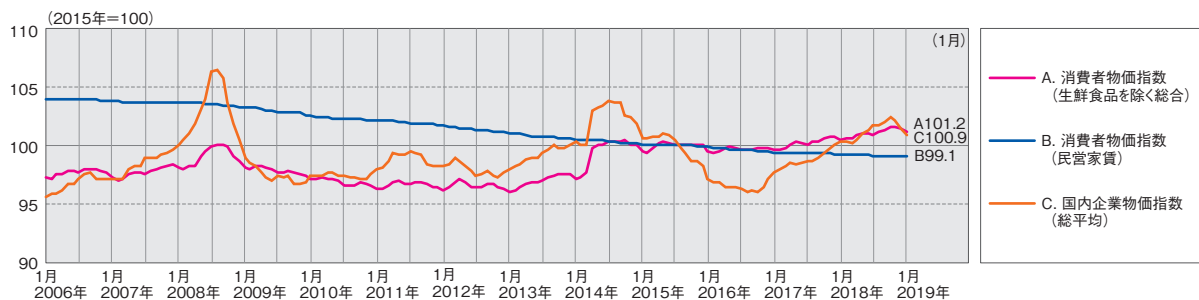
図2 景気ウォッチャーの景気判断指数 : 景気の動きに敏感な職業の人を景気ウォッチャーに選び、街中の景気の現状や先行き(2, 3ヶ月先)について、景気ウォッチャーの判断による景気の方角性を示す指数。
(DI指数: 50 = 変わらない・横ばい、50より高い = 良くなる、50より低い = 悪くなる)

図3 企業の業況判断指数

：業況が「良い」と答えた企業の割合から、「悪い」と答えた企業の割合を引いた値を業況判断指数とするもの。「良い」と「悪い」の回答割合が同じ場合は「0」となる。

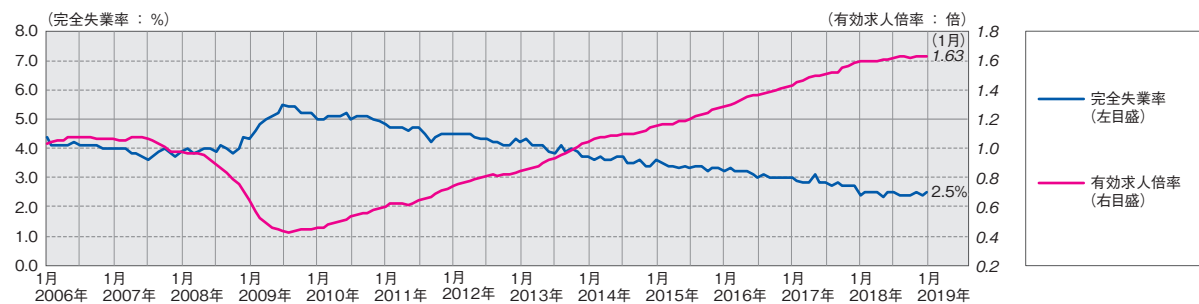
■ 物価・雇用・金利等の動向（全国）

図4 物価指数



データ出所：総務省「消費者物価指数」、日本銀行「企業物価指数」

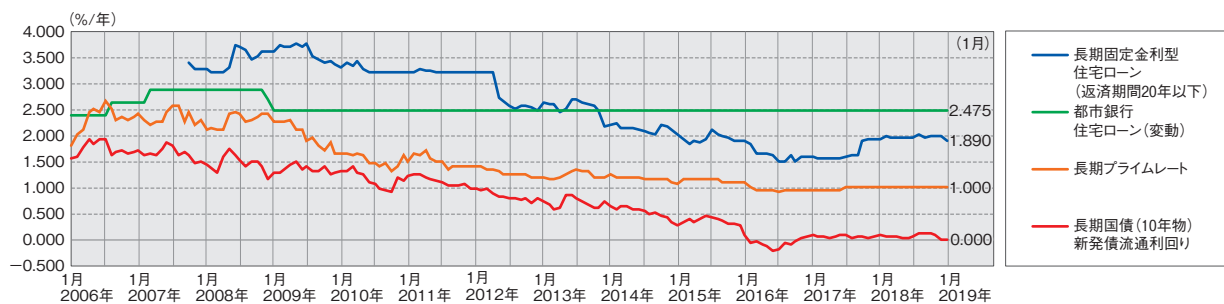
図5 雇用情勢



注：図の値は季節調整値。完全失業率の2011年3月から8月は、岩手県、宮城県、福島県を除く全国の結果。

データ出所：総務省「労働力調査」、厚生労働省「職業安定業務統計」

図6 主要金利



データ出所：日本銀行「金融経済統計」、日本相互証券及び住宅金融支援機構ホームページ公表資料

【データ概要】

図4 消費者物価指数
国内企業物価指数

図5 完全失業率

有効求人倍率

図6 長期固定金利型住宅ローン

都市銀行住宅ローン(変動)

長期プライムレート

長期国債新発債流通利回り

：全国の家計に係る財及びサービスの価格等を総合した物価を時系列的に測定する指数。
：企業間で取引される国内向け国内生産品の価格水準を示す指数。

：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。

：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。

：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。
(保証型は含まない。2010年4月以降は融資率が9割以下の場合。2017年10月以降は融資率が9割以下、新機構団信付きの場合)

：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。

：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。

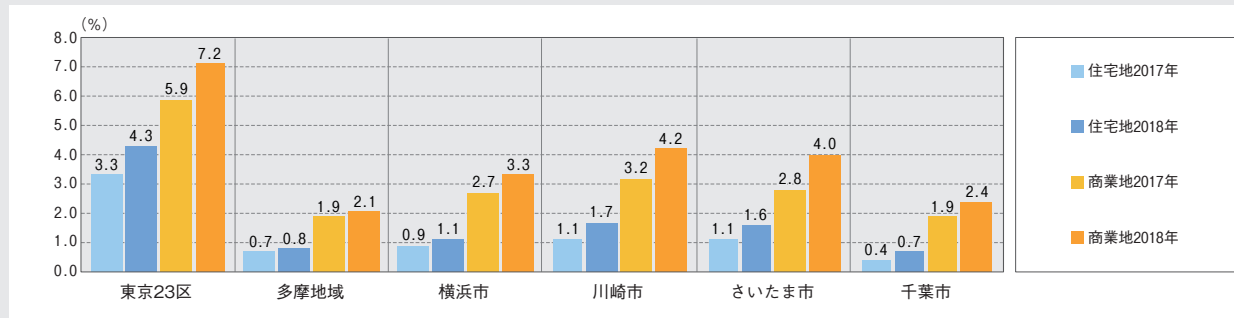
：金融機関や機関投資家などの間で取引される長期国債新発債の利回り。

注記：図1から図6はいずれも2019年3月1日時点で入手できたデータに基づき作成

不動産市場トレンド・ウォッチ

東京圏

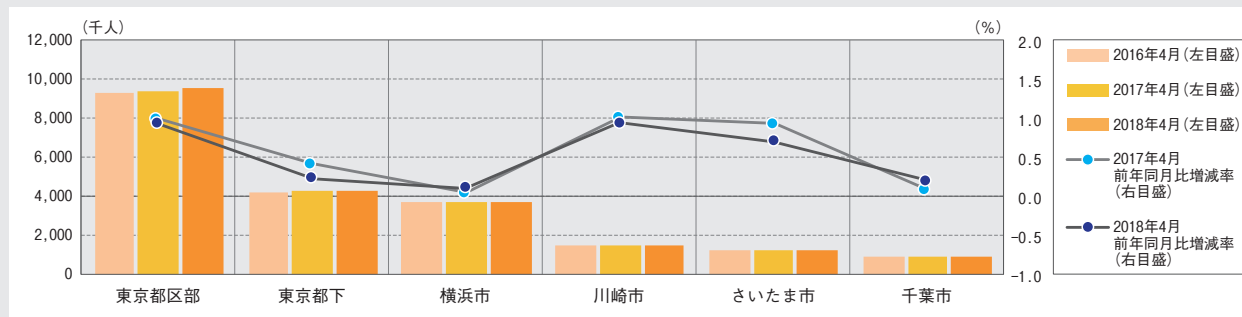
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

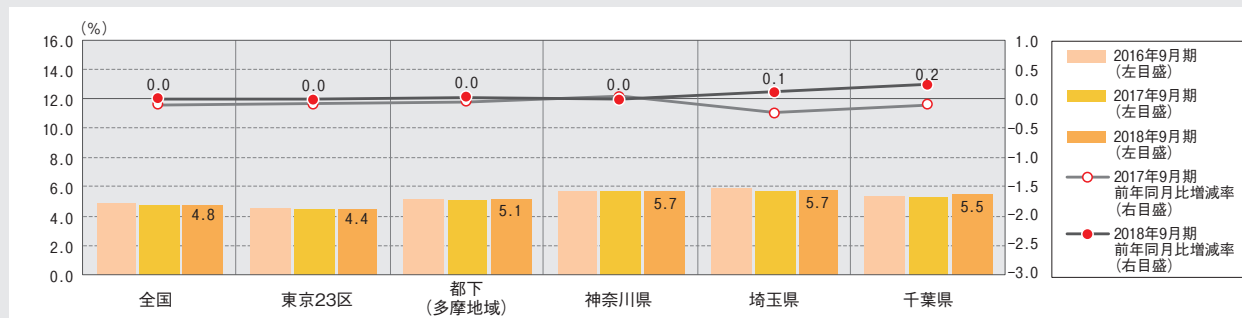
図2 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図3 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA (リートレーダー)」

【データ概要】

図1 用途別平均地価
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図2 総人口

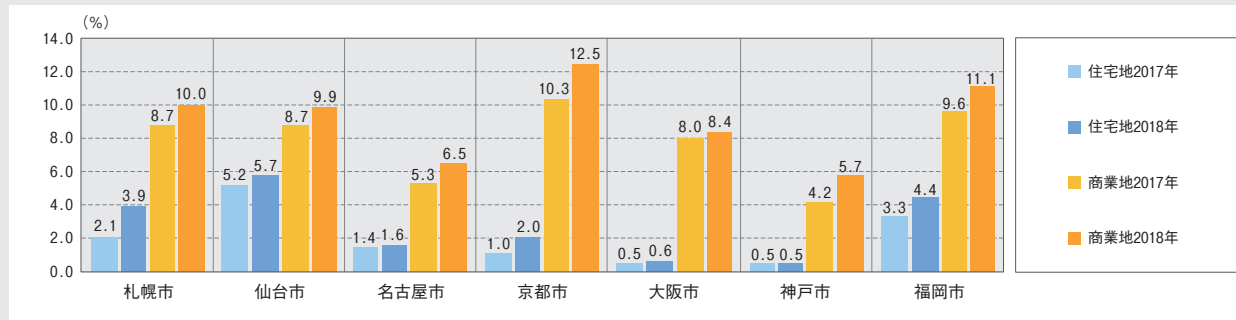
：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図3 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT (上場不動産投資信託) の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

■ 主要大都市(札幌・仙台・名古屋・京都・大阪・神戸・福岡)

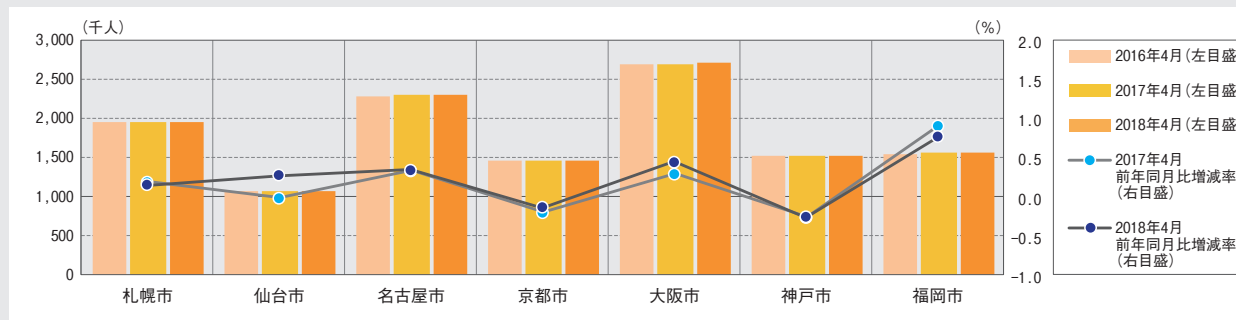
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の対前年変動率の平均。

データ出所：国土交通省「都道府県地価調査」

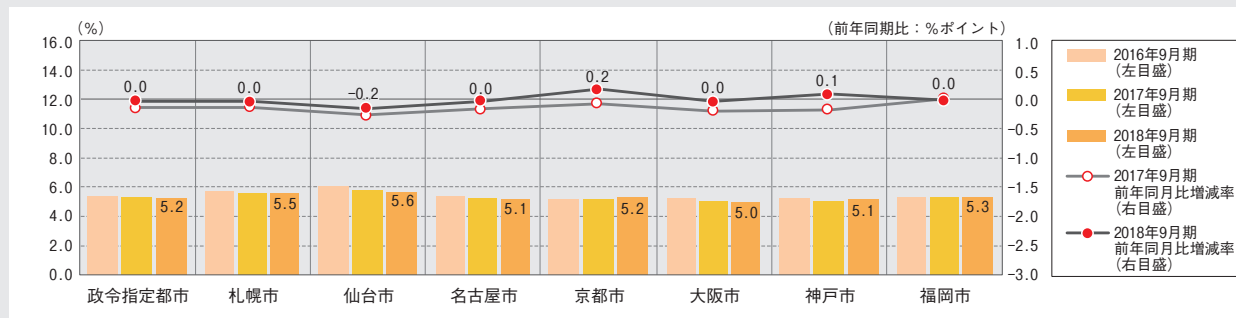
図5 総人口の推移



注：各年4月1日現在の値。

データ出所：各都市の「推計人口」及び総務省公表資料

図6 J-REIT保有賃貸マンションのNOI評価額利回り[運用時NOI利回り]



注：各投資法人の2018年9月末までの決算資料による。

データ出所：都市未来総合研究所「ReiTREDA(リートレーダー)」

【データ概要】

図4 用途別平均地価
(公示価格・基準地価)

：「地価公示」は、一般の土地の取引価格に対して指標を与え公共事業用地の取得価格の算定の基準となる等により、適正な地価の形成に寄与することを目的として、国土交通省の土地鑑定委員会が毎年1回、標準的な土地についての正常な価値を示すもの。
「都道府県地価調査」は、国土利用計画法施行令に基づき、都道府県知事が毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定するもの。

図5 総人口

：各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したもの。

図6 NOI評価額利回り

：NOI評価額利回りは、J-REIT(上場不動産投資信託)の全投資法人が保有する住居専用型賃貸マンションの期末鑑定評価額に対する直近1年間の純収益(NOI)の割合を示す。
図は地域別に物件毎(賃料保証・固定賃料物件を除く)のNOI評価額利回りを単純平均したもの。

注記：図1から図6はいずれも2019年3月1日時点で入手できたデータに基づき作成

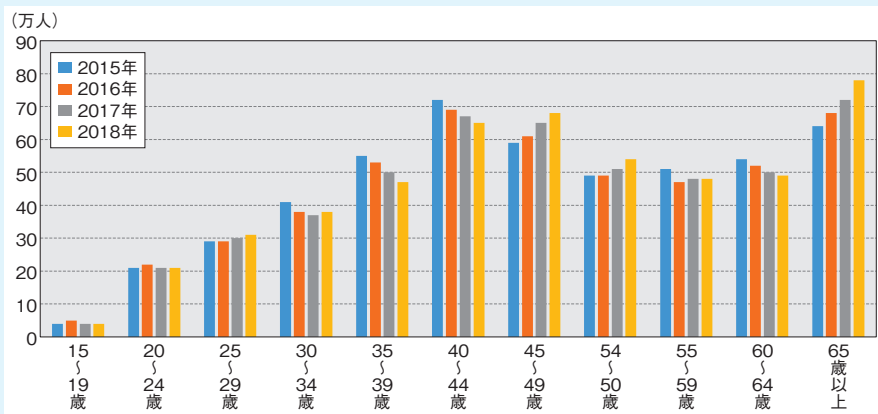
建設業就業者数の15.5%が65歳以上

総務省「労働力調査」によると、35歳～44歳の建設業就業者数は大きく減少していますが、全体の建設業就業者数は横ばいで推移しています（P2参照）〔図表1〕。これには、働き続ける65歳以上の就業者が増加していることが寄与しています。この結果として、65歳以上の就業者の構成比率は15.5%にまで上昇し〔図表2〕、建設業就業者数の高齢者層への偏りがさらに進みました。

厚生労働省のレポート^{*1}によると、建設業においては、他産業と比較して労働時間が長く休日が少ないなど雇用管理面での課題が指摘されています。こうしたことを受けて建設業界では、週休二日制の定着化を推進する動き^{*2}があります。

（以上、都市未来総合研究所 仲谷 光司）

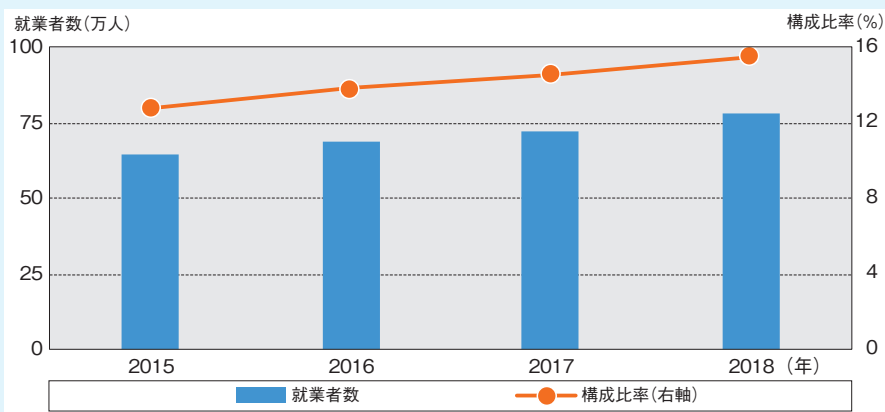
〔図表1〕年齢階層別の建設業就業者数の推移



※1：厚生労働省「労働市場分析レポート第81号 建設業における若年労働者確保の課題」（2017年10月31日）によると、建設業においては労働時間が常に全産業及び製造を上回っており、休日に関しても2016年時点の完全週休2日制導入状況は、全産業が49.0%であるのに対し、建設業は27.4%と大きな差があるなど、他産業と比較して雇用管理面において課題がみられるとしている。

※2：日本建設業連合会「週休二日実現行動計画」（2017年12月）によると、当連合会では、建設技能者の処遇改善については賃金の改善、社会保険加入促進、建退協制度の適用促進、休日の拡大、雇用安定（社員化）、重層下請構造の改善の6項目を掲げており、週休二日に関しては2021年度末までの定着を目指している。

〔図表2〕建設業就業者数における65歳以上の就業者数と構成比率の推移



図表1～2のデータ出所：総務省「労働力調査」

不動産の仲介物件のご紹介、売却のご依頼やご相談はこちらへ。

〈お問合せ先〉

宅地建物取引業：届出第2号

所属団体：一般社団法人不動産協会、一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会加盟

みずほ信託銀行株式会社

不動産マーケットレポート 2019.4

発行 株式会社みずほ信託銀行 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲1-2-1

<http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋2-3-4 日本橋プラザビル11階

<http://www.tmri.co.jp/>

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。