

12

December, 2016

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
- 建設業就業者の年齢別構成の変化と
その要因 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)

熊本地震で被災された皆様に御見舞いを申し上げます。
被災された地域が一刻も早く復興できますよう、
心よりお祈り申し上げます。

建設費の動向

建設物価調査会によると、建設費は2015年をピークに下落基調ですが、リーマンショック前に比べると高い水準にとどまっています。足元の下落基調の要因として、①資源価格の低位化、②円高による輸入物価の下落、③東日本大震災の復興工事の進捗等により建設技能労働者の需給が緩和していること、が考えられます。ただし、今後建設技能労働者の退職に伴う慢性的な労働力不足が予測され、労務価格面から建設費上昇圧力がかかる可能性があります。

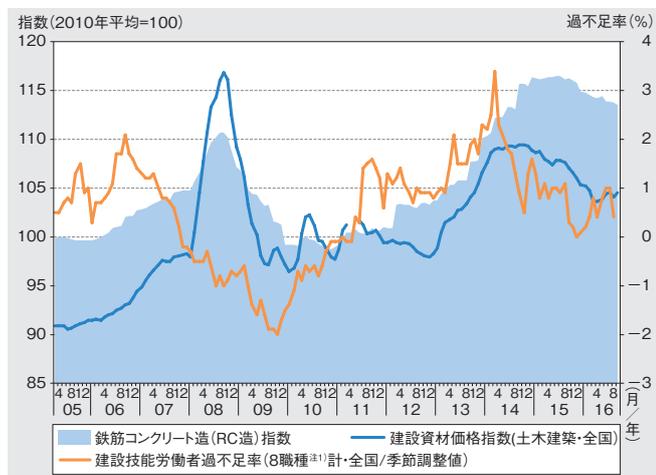
●最近の建設費の動向

建築費指数(RC造を例示)は、2015年6月をピークに下落に転じましたが、足元の水準は依然としてリーマンショック前を上回る高水準にとどまっています。

建設費は、主にヒト(建設技能労働者数と労務価格)、モノ(建設資材価格)および建設会社の利潤から構成されています。建設費の動向を左右する主たる要因は、リーマンショック前は建設資材価格の高騰でしたが、東日本大震災以降は建設技能労働者の不足に伴う人件費の高騰が加わっています。

建設資材価格は、2014年下期をピークに概ね低下傾向です。2013年頃からの原油等の資源価格の急落および足元の下げ止まりに加え、2015年下期以降は円高も寄与していると思われます[図表1・2]。一方、建設技能労働者の過不足率も2014年3月の3.4%をピークに概ね緩和基調です。2014年以降、東日本大震災の復興工事の進捗や消費税増税前の駆け込み需要等の一服感から、建設投資の増加が落ち着いたことが要因と考えられます[図表3]。ただし、公共工事に従事する労働者

[図表1] 工事原価(RC造)と建設資材価格指数・建設技能労働者過不足率の推移



注1) 8職種: 型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(建築)、電気、配管工、型わく工(土木)、鉄筋工(土木)

データ出所: 国土交通省「建設労働需給調査結果」、(一財)建設物価調査会「建築費指数 時系列表」、(一財)経済調査会「建設資材価格指数」

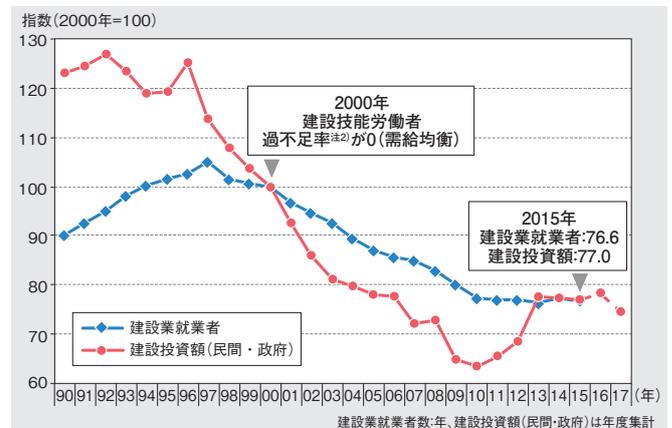
への支払い賃金に基づき決定される公共工事設計労務単価は、労働力不足対応策としての政策的な後押しもあり、2016年度は2013年度の1.2倍に上昇しました[図表4]。建設技能労働者の過不足感緩和等による建設費の下落スピードを抑制する要因となっていると考えられます。

[図表2] 為替および原油・鉄鉱石価格の推移



データ出所: 日本銀行「主要時系列統計データ表(月次)」、IMF「Primary Commodity Prices」

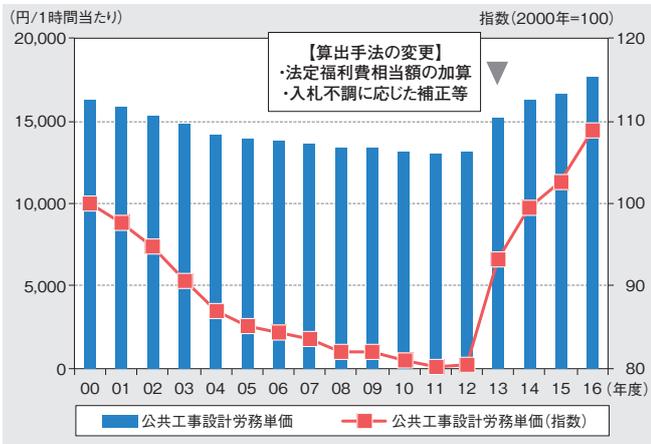
[図表3] 建設投資額と建設業就業者数の推移



注2) 建設投資額は、2016年までは「平成28年度建設投資見通し」に基づく数値(2014~2015年は見込み、2016年は見通し)。2017年の数値は、「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2016年8月)」に基づく予測値。8職種計の全国・原数値。

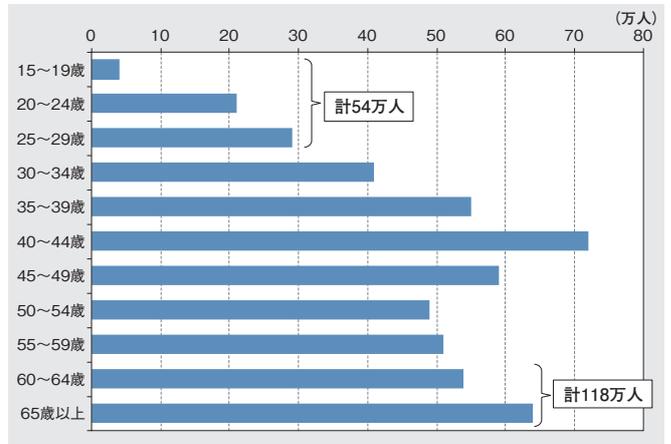
データ出所: 国土交通省「平成28年度建設投資見通し」、(一財)建設経済研究所・(一財)経済調査会「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2016年8月)」、総務省「労働力調査」

[図表4] 公共工事設計労務単価の推移
(全国全職種の平均)



データ出所：国土交通省「公共工事設計労務単価について」

[図表6] 年齢別の建設業就業者数(2015年)



データ出所：総務省「労働力調査」

●東京オリンピック前後の建設費の方向性

建設費は建設需要に大きく左右されると考えられます。建設需要を巡っては、東京オリンピック・パラリンピック（以下、東京オリンピック）の開催時期を境に、開催前の需要増加と開催後の需要後退を懸念する向きがあります。まず、東京オリンピックに伴う競技会場や選手村工事の本格化に伴い建設需要が高まり、建設技能労働者の不足感が転じて建設費が上昇に向かうとの懸念についてです。都政改革本部オリンピック・パラリンピック調査チーム「調査報告書（Ver.0.9）（2016年9月29日）」によると、現時点での東京オリンピックの開催費用は約3兆円を超える可能性があるが、そのうちハード面（競技会場や選手村の建設等）は約5,000億円程度とされています。東京オリンピック開催による訪日客の増加等に対応したホテルやインフラ整備（山手線「品川新駅」・日比谷線「虎ノ門新駅」開設）が建設投資額に影響する可能性は否定できませんが、2015年の建設投資額が約51兆円であることを踏まえると、東京オリンピックによる直接的な建設費への影響は限定的である蓋然性が高いとみられます。開

催後については、常盤橋街区再開発プロジェクトやリニア中央新幹線開通工事など大規模再開発事業が公表されていることから[図表5]、東京オリンピック後に建設投資額が急減する蓋然性は低く、建設需要の減少で建設費が低下するシナリオは想定しにくいと思われます。

●建設技能労働者の減少

東日本大震災の復興事業や全国的な住宅市場の回復、緊急経済対策による公共投資拡大などにより建設投資額は2010年度をボトムに急増し[図表3]、建設技能労働者不足や高齢化や若年層の入職者数低迷といった慢性的な年齢構成上の問題（詳細はP8参照）が顕在化しました。総務省「労働力調査」によると、建設業就業者は30歳未満の若年層が約54万人であるのに対して、今後10年程度で退職する可能性が高い60歳以上は約118万人で、高齢者の大量退職に伴う建設技能労働者の急減が指摘されています[図表6]。一方、日本建設業連合会「再生と進化に向けてー建設業の長期ビジョンー」によると、2025年度の建設投資額は46.8兆円～52.6兆円（2015年見込み比-3.2%～+8.1%）と推計されており、建設技能労働者の不足感が高まることが懸念されています。今後、労務単価の上昇という面から再び建設費の上昇圧力がかかる可能性があります。

（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

[図表5] 主な大規模再開発等

竣工・完成時期	大規模再開発等	投資額(予定・推計)	2015年建設投資額に占める割合
東京オリンピック前	東京オリンピック(2020年)の競技会場建設等 山手線「品川新駅」の新設 日比谷線「虎ノ門新駅」の新設	5,000億円 - -	1.0% - -
東京オリンピック後	渋谷エリア開発プロジェクト リニア中央新幹線(品川-名古屋)の新設工事 常盤橋街区再開発プロジェクト	- 5.5兆円 -	- 10.8% -
-	社会資本老朽化に伴う維持管理・更新費用	4.3~5.1兆円/年 ^{注3)}	8.4~10.0%

注3) 社会資本整備審議会・交通政策審議会「今後の社会資本の維持管理・更新のあり方について（答申）（平成25年12月）」の2023年度の推計結果

データ出所：都政改革本部オリンピック・パラリンピック調査チーム「調査報告書（Ver.0.9）（2016年9月29日）」、各社公表資料

■ 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 | ：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。 |
| 図5 完全失業率

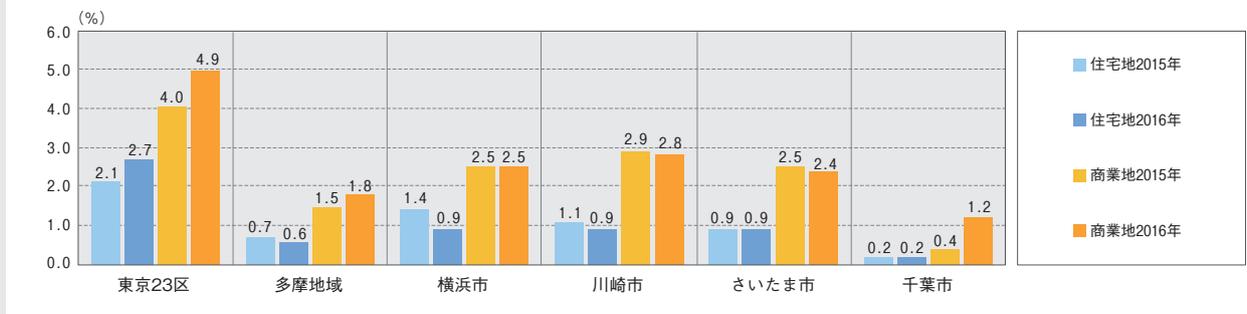
有効求人倍率 | ：労働力人口(15歳以上で働く意志をもつ人)に占める完全失業者の割合。完全失業者は一定期間中に収入を伴う仕事に従事しなかった人で、実際に求職活動を行った人。
：公共職業安定所で扱う求職者1人に対する求人数。 |
| 図6 長期固定金利型住宅ローン
都市銀行住宅ローン(変動)
長期プライムレート
長期国債新発債流通利回り | ：民間金融機関と住宅金融支援機構の提携商品「フラット35」の借入金利の最高。(保証型は含まない)
：個人向け都市銀行住宅ローンの変動金利型の基準金利。
：民間金融機関が信用力の高い企業に資金を1年以上貸付ける際の基準となる貸出金利。
：金融機関や機関投資家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2016年10月末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

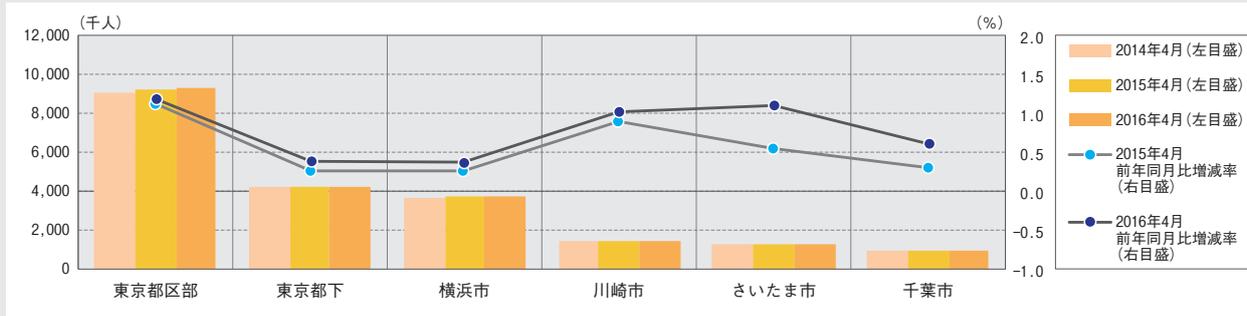
図1 用途別平均地価(基準地価の前年比)



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: 都道府県地価調査

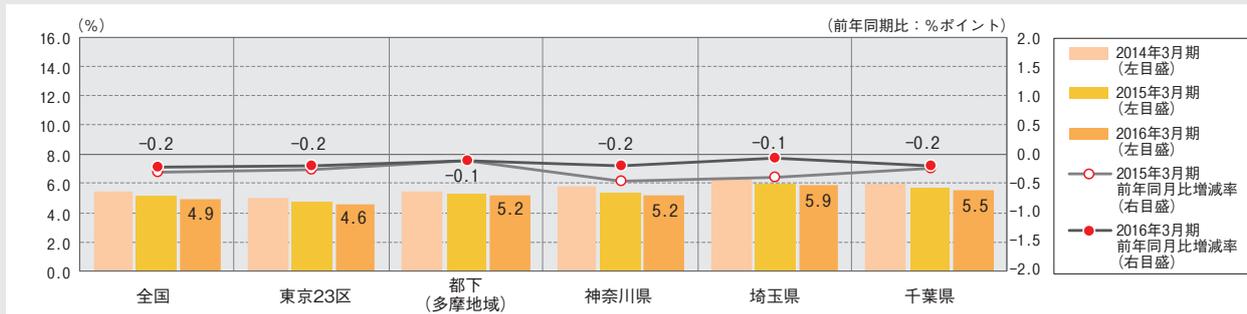
図2 総人口の推移



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2016年3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

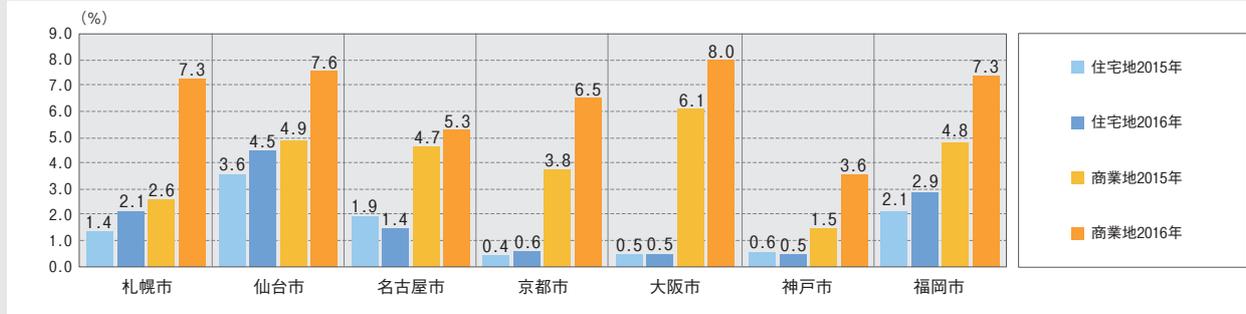
各都市の行政区域に常住する人口総数の推計値。
国勢調査人口を基準とし、これに毎月の住民基本台帳等の増減数を加えて推計したものの。

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)

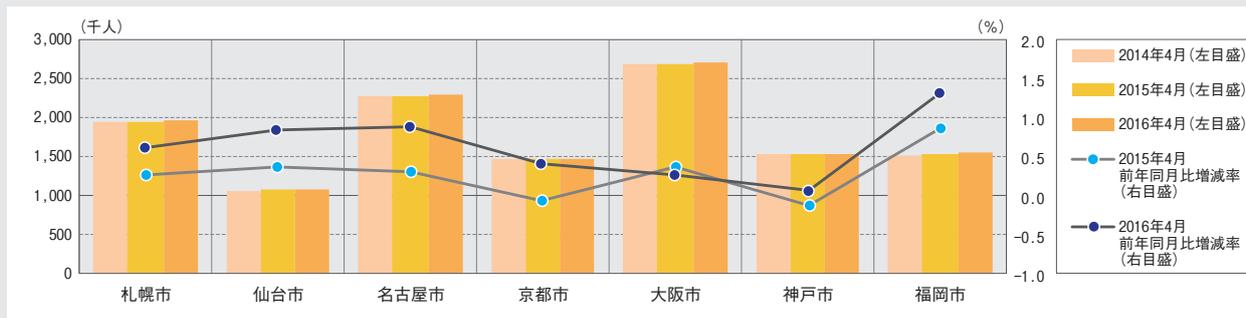
図4 用途別平均地価(基準地価の前年比)



注：各年7月1日現在の地価の前年変動率の平均。

データ出所：都道府県地価調査

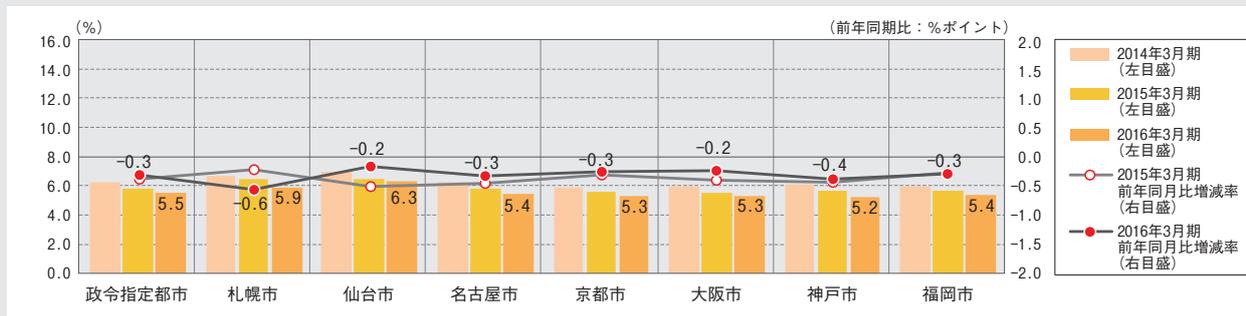
図5 総人口の推移



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2016年3月期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の。

注記：図1から図6はいずれも2016年10月末日時点で入手できたデータに基づき作成

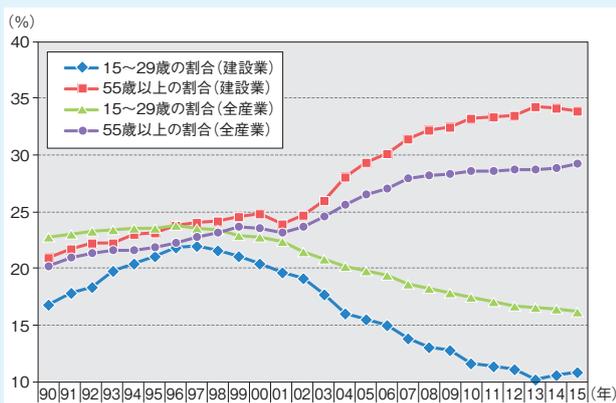
建設業就業者の年齢別構成の変化とその要因

総務省「労働力調査」によると、建設業就業者の年齢別構成は全産業の平均と比較して高齢化の進展が顕著です。55歳以上の割合は2000年の24.8%から2015年は33.9%へ9.1%上昇した一方で、15～29歳の若年層の割合は同期間で20.5%から10.8%へ9.7%下落しました〔図表1〕。若年層の減少として以下の要因が指摘されています。

- ①建設需要の減退：デフレ経済長期化に加え、小泉政権下の財政健全化を目的とした公共工事の減少等の政権政策などで建設投資額が大幅に減少（2010年度の建設投資額はピーク時（1992年度）の約半分に減少〔P2図表3〕）
- ②建設技能労働者の給与等の待遇悪化
 - ・建設投資額減少に伴い、元請建設業者の安値受注が熾烈化し、結果として建設技能労働者の賃金が下落（公共事業設計労務単価は2000年～2011年までの間に約2割減少）
 - ・建設業は社会保険（健康保険・厚生年金・雇用保険等）の加入率が低いといわれており、建設技能労働者の医療・年金などの公的保障が確保できていないケースが多い。
- ③労働環境に関する負のイメージ：3K（きつい・汚い・危険）

これらの問題に対して、最近では国土交通省や業界団体が改善に乗り出しており、足元では新規学校卒業者の建設業への就職者数に反転がみられています〔図表2〕。

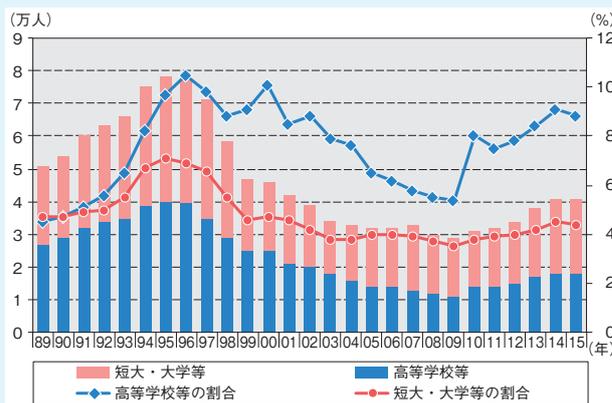
〔図表1〕建設業就業者の年齢別構成の推移



注1) 2011年は統計上データがないため、2010年と2012年の数値の中間値とした。

データ出所：総務省「労働力調査」

〔図表2〕新規学校卒業者の建設業への就職者数の推移



注2) 図表2中の「高等学校等の割合」および「短大・大学等の割合」は、それぞれ新規学校卒業就職者に占める割合

データ出所：文部科学省「学校基本調査」

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 2016.12

発行 みずほ信託銀行株式会社 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・会計上の取扱いを助言、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。