

アクアングル

22-4Q

建設市場動向レポート

株式会社アクア

2022年11月

ハイライト

世界経済に失速の兆しが見えており、米欧中がそろって変調を来すのは、新型コロナウイルス禍初期の2020年春以来となる。世界経済が再び反発力を発揮できるかは見通せない状況下、中国経済の成長率は3%台の予測となり、米欧経済は2023年にかけて後退の予測が広がる。

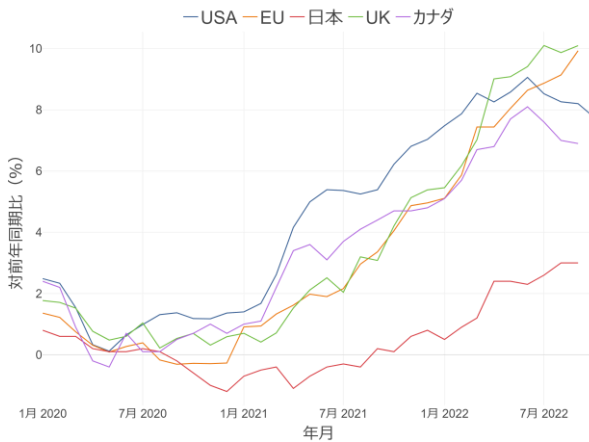
マクロ経済動向

2020年後半より続いてきた主要先進国の記録的な物価上昇は、米欧での急速な利上げに伴い、抑制され始めた。(Fig.1)

米商務省が10月27日に公表した2022年7月～9月期の実質国内総生産（GDP）は、住宅投資などで減速が目立った。また、市場での想定では、それほど深刻ではない「浅い」景気後退が2023年中に始まるシナリオだが、政策の手詰まりで停滞が長期化する懸念も強まっている。日本では7月～9月期のGDPが前期比年率で実質1.2%減り、四半期ぶりのマイナス成長となり、世界経済を下支えしてきた中国の変調により、けん引役の不在が、世界経済の先行きの不透明感を強めている。(Fig.2)

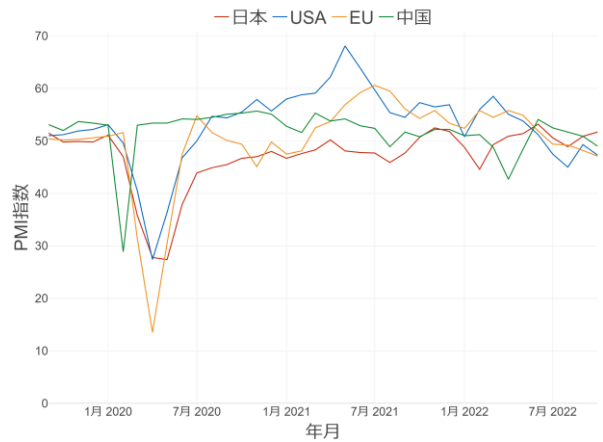
中国の需要減は資源価格にも反映されており、中国が世界の貿易量の約7割を占める鉄鉱石価格は、シンガポール取引所（SGX）における先物価格で10月1日に一時80ドル/トンを下回り、2020年2月以来の安値をつけた。また、急騰が続いていたエネルギー相場も足元の値動きは低調で、WTI原油先物価格は1バレル85ドル前後で推移し、ロシアのウクライナ侵攻直後のピーク時に比べると4割程度下落している。同様に、アジア向け液化天然ガス（LNG）のスポット価格も、足元では8月のピーク時より6割程度低下している。(Fig.3) (Fig.4)

Fig.1 主要先進国の物価上昇率推移



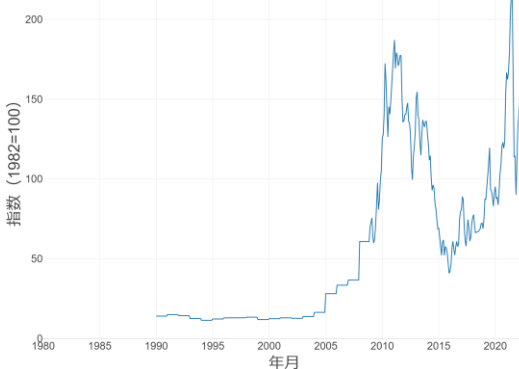
(出典：Nasdaq Data Link)

Fig.2 主要国の購買担当者景気指数(PMI)推移



(出典：マーケット (S&P Global)、国家統計局)

Fig.3 鉄鉱石価格推移



(出典：FRED)

Fig.4 原油価格推移

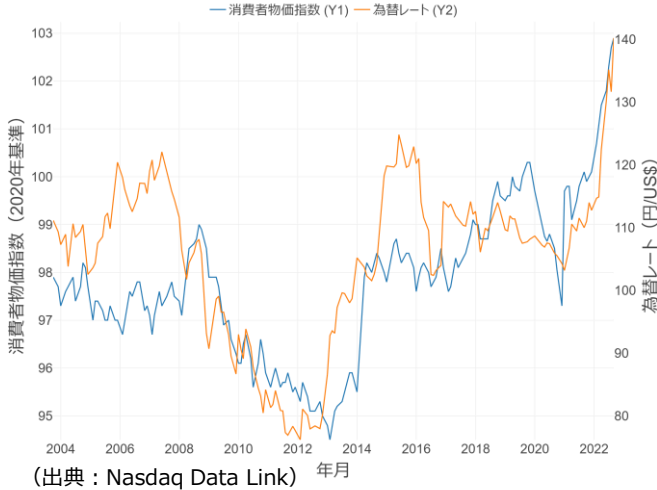


(出典：FRED)

国内経済動向

日本経済の回復力が弱く、7月～9月期はGDPが前期比年率で実質1.2%減少し、4四半期ぶりのマイナス成長に沈んだ。輸入が一時的に増えたのに加え、個人消費や設備投資など内需の伸びの鈍さが底流にあり、特に設備投資の回復の遅れが目立つ。伸び率は4月～6月期の前期比プラス2.4%から1.5%に低下し、投資額では新型コロナウイルス流行前の2019年の水準をなお4.8%下回る。

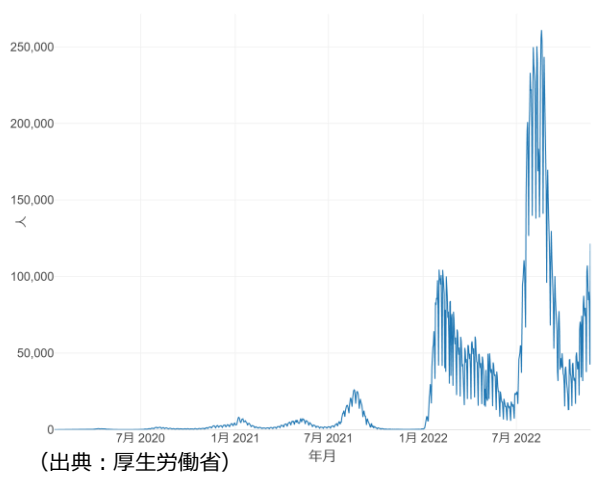
Fig.5 国内消費者物価指数と為替レート推移



経済協力開発機構（OECD）が11月22日付で公表した日本のインフレ率は、2022年2.3%、2023年2.0%、2024年1.7%の予測だが、一連の見通しは「不確実性が高い」と強調し、今後インフレ率が予想を上回る懸念もくすぶる。（Fig.5）

さらに、国内の新型コロナウイルスの感染者数は増加傾向に転じており、これから冬を迎えることで第8波の感染拡大が懸念される。（Fig.6）

Fig.6 新型コロナウイルス国内新規感染者数



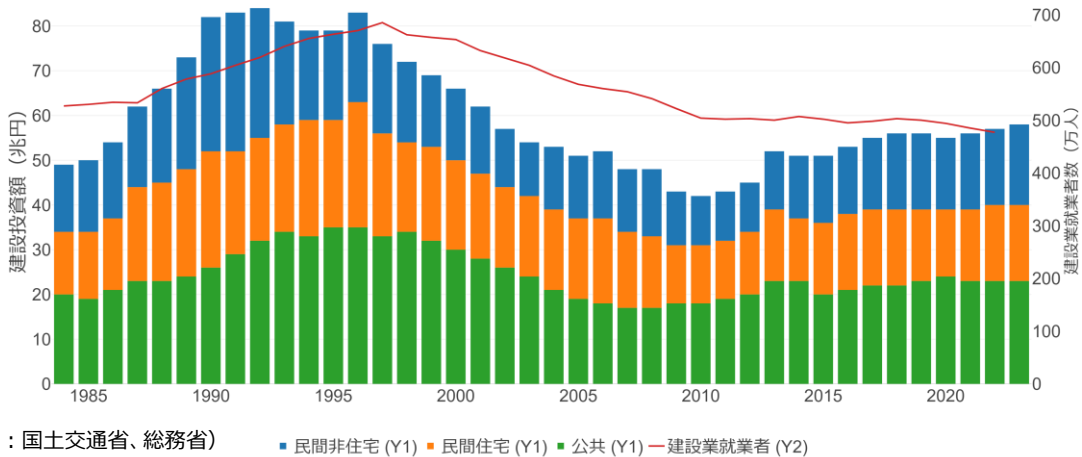
建設投資額と建設業就業者数の推移

2022年度の建設投資額は、前年度比3.6%増の63兆4,500億円、2023年度の建設投資額は、前年度比1.4%増の64兆3,300億円と予測されている。この内、2022年度の政府建設投資額は、前年度比1.7%増、2023年度の政府建設投資額は、前年度比0.6%増、2022年度の民間住宅投資額は、前年度比3.0%増、2023年度の民間住宅投資額は、前年度比2.5%増、2022年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比

7.3%増、2023年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比0.9%増と予測され、コロナ禍による影響からの建設投資の回復は、建物用途によってばらつきがある。（Fig.7）

一方、2022年1月～9月の建設就業者数は、458万人～500万人で推移しているが、2022年1月～7月の建設技能労働者過不足率（8職種計・全国）によると、不足傾向が強まっており、今後、第8波のコロナ禍や高齢化問題等により建設就業者数が減少する場合は、労務費の上昇につながる可能性がある。

Fig.7 建設投資額と建設業就業者数の推移



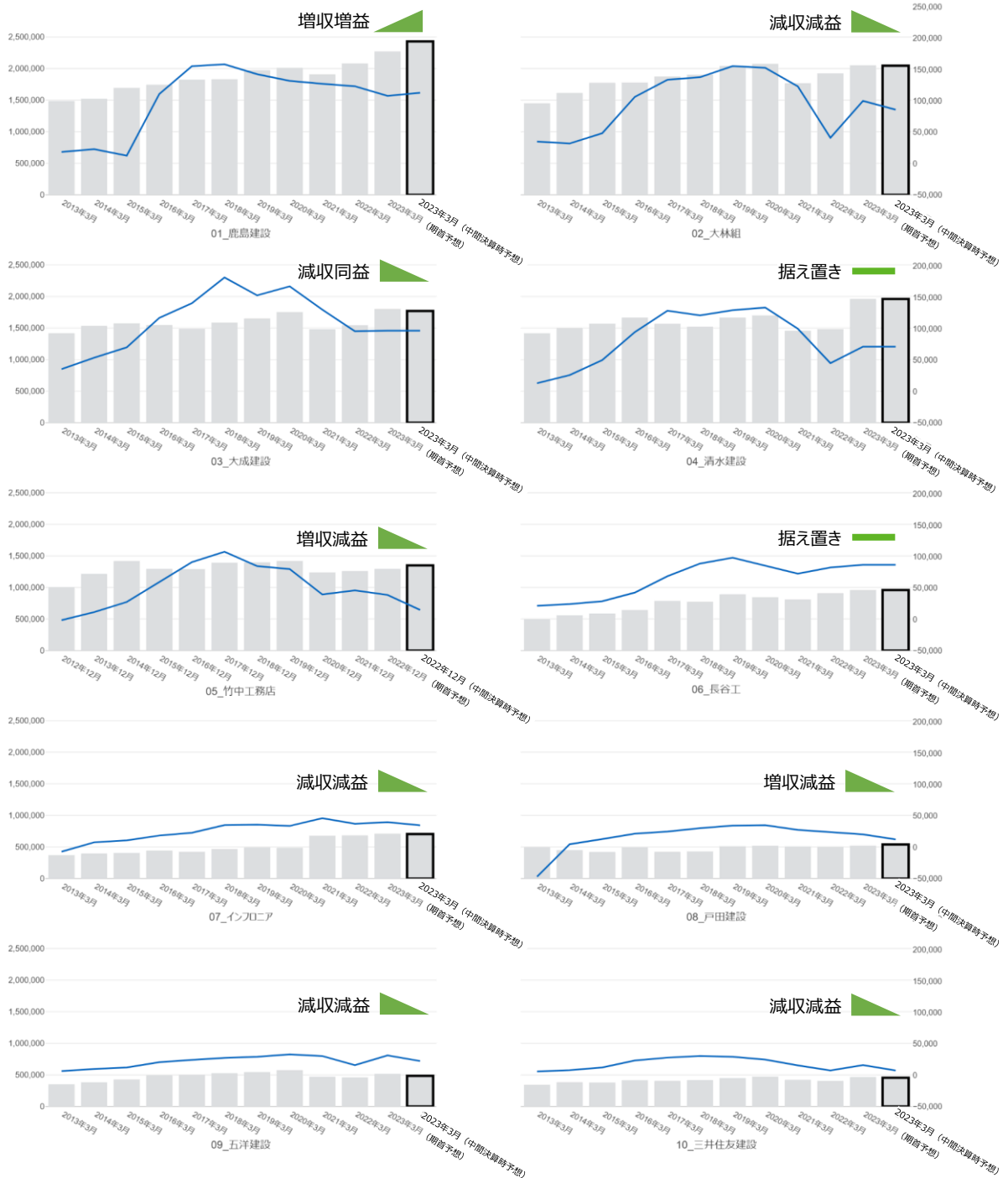
建設業界動向

2022年9月時点（竹中工務店のみ2022年6月時点）の大手ゼネコン各社の中間決算発表資料による業績推移を（Fig.8）に示す。

鹿島建設を除いて、2023年3月期（竹中工務店のみ2022年12月期）の業績見込みは、期首予想を下回る傾向が強く、特に減益

傾向が多数を占めているのは、近年の建設資材価格の高騰の工事価格への転嫁の遅れが、業績見込みに悪影響を及ぼしているものと推測される。各社共、例年は下半期に向けて、業績が上向く傾向があるので、今後の動向を注視したい。

Fig.8 大手ゼネコン各社の業績推移



(出典：各社中間決算発表資料)

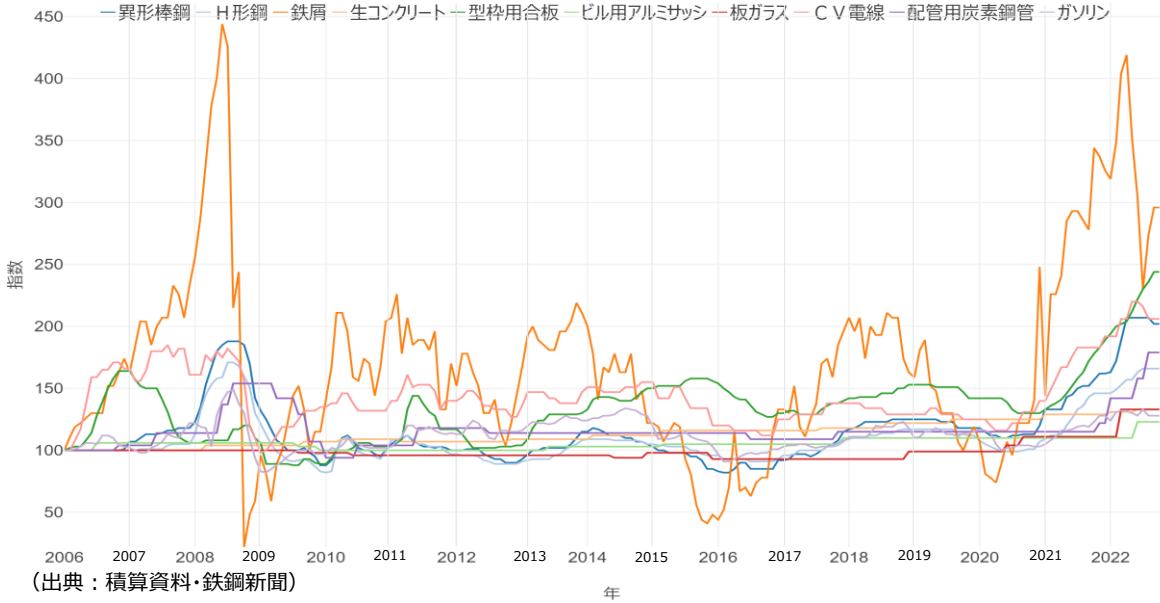
■ 売上高 (Y1) — 営業利益 (Y2)

材料価格推移

コロナ禍からの回復による海外の建設需要の急増に対して、ウクライナ情勢による資源・エネルギー価格の高騰、燃料・輸送費などのコスト増により、建設資材価格が急騰した後、22年上期には原材料の鉄鉱石・原料炭価格は下落に転じている。しかし、鉄筋・鉄骨を初めとする躯体関連価格は、原料価格が下がっても、

燃料費上昇や円安の影響により、メーカー側が価格維持の姿勢を崩さず、高止まりで推移している。鉄屑は、22年上半期において上下落しているものの、ウクライナ侵攻前の水準を下回っている。また、生コンクリートは、セメント価格急騰に伴い、引き続き強基調となっている。(Fig.9)

Fig.9 主要建設材料（東京都） 価格推移



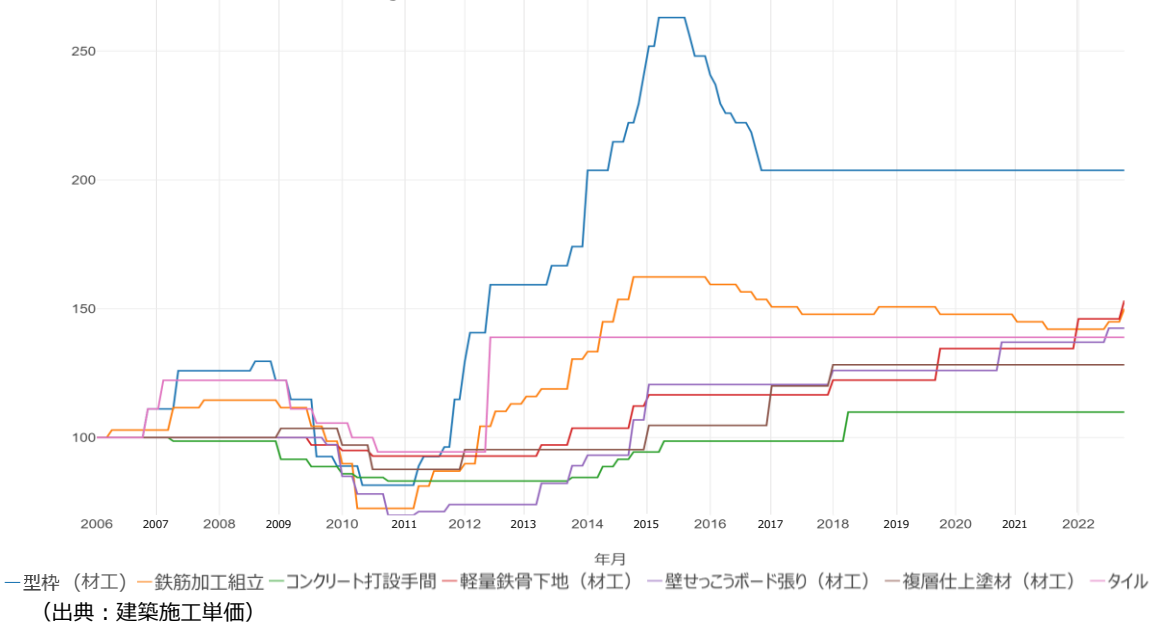
(出典：積算資料・鉄鋼新聞)

労務費推移

労務費の推移は、建設投資額と建設業就業者数との需給バランスと強い相関があるが、2015年以降の労務費は、大きな変動はなく推移してきた。また、労務材工費の変動幅は、職種によって傾向が異なり、型枠工やタイル工は安定的に推移しているが、鉄筋加工組立や

軽量鉄骨下地の労務材工費は上昇傾向にある。今後、元請-下請間での価格転嫁が進むことや2024年度に時間外労働の上限規制が建設業に適用されることは、労務費の上昇要因となり得る。(Fig.10)

Fig.10 主要労務材工費（東京都） 推移



(出典：建築施工単価)

建築工事費推移（共同住宅・事務所）

建築工事費は、リーマンショック後の急激な下落の後、東日本大震災の震災復興需要により2013年以降は上昇し、2015年後半にピークに達した。その後、一旦下がり傾向になったが、2017年以降は東京オリンピック需要を受けて、堅調に推移した。

2019年末の新型コロナウイルスの発生により、多くの国がロックダウンによる経済停滞を招いたが、日本国内の建設投資は宿泊用途等の一部を除いては、大きな打撃を受けなかったため、その後のコロナ禍からの回復による海外の建設需要の急増や物流の混乱により、資材価格の高騰に拍車がかかった。また、ウクライナ情勢や原油高による資源・エネルギー価格の高騰、急激な円安による輸入資機材の高騰などにより、多くの資機材価格は現在も上昇が続いている。

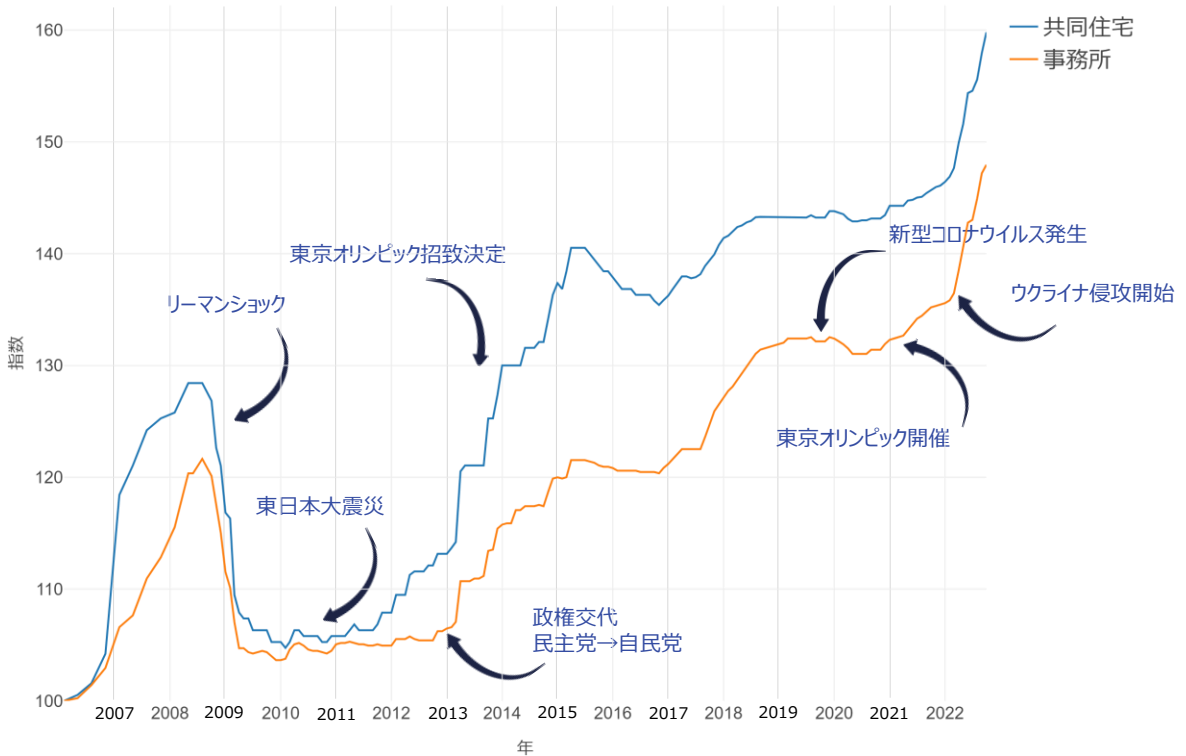
一方、政府が労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した請負代金の設

定や納期の実態を踏まえた適正な工期の確保を各方面に要請していることを受けて、建設資材等の価格高騰を工事価格に転嫁する動きは、今後も進んでいくことが予想される。

共同住宅は、大都市圏での販売価格の高止まりによって、短期では需要の減少が見込まれるが、建設物価上昇に伴う建築工事費の上昇傾向が予想される。事務所は、首都圏や各地方の都市部を中心に大型再開発案件が控えていることから、当面は堅調に推移するとみられる。

また、日銀の金融緩和政策の継続によって、主要先進国の中で日本だけが例外的に低金利を維持しており、急激な円安による割安感と合わせて、海外投資家の日本への投資意欲は拡大していることもあり、短期では不動産投資は堅調に推移していることが、建設工事価格の上昇を下支えしている。(Fig.11)

Fig.11 建築工事費（東京都）推移



共同住宅モデル：都内ファミリータイプ分譲マンション（板状RC造・B1F/11F・施工面積16,500m²・164戸）
事務所モデル：都内事務所テナントビル（正形S造・B1F/10F・施工面積6,300m²）

(出典：アクア保有データ)

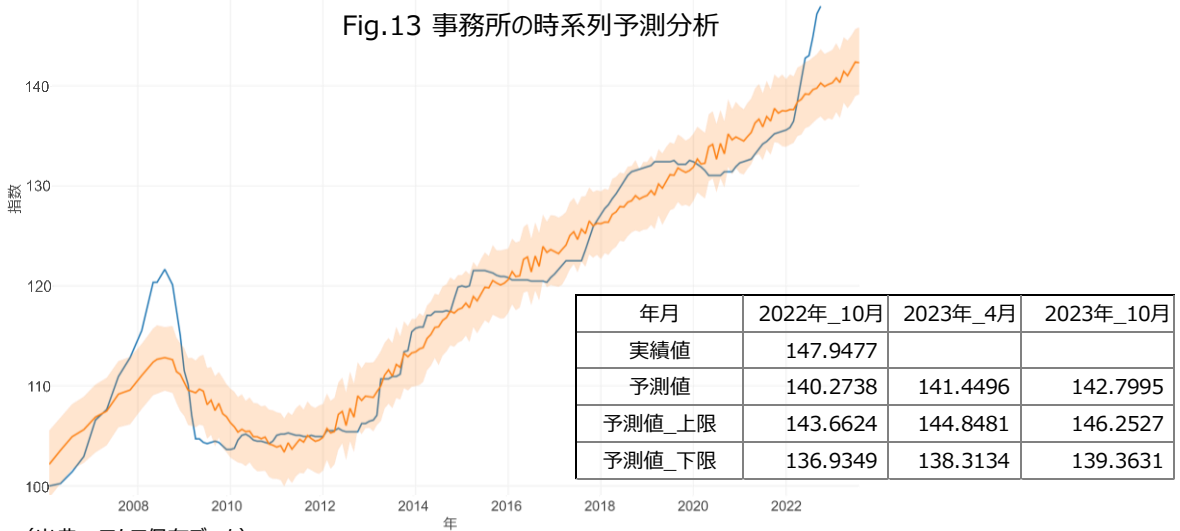
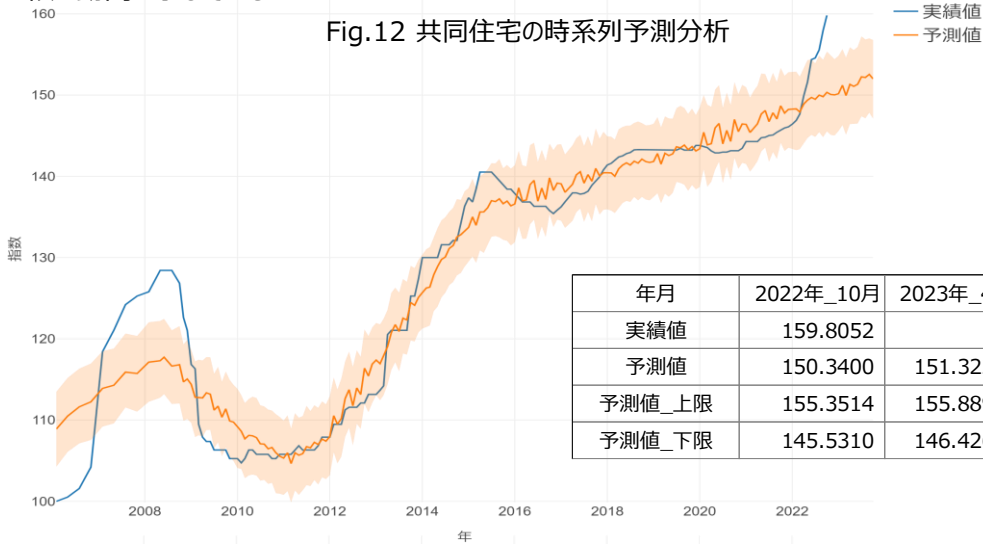
標準モデルによる建物用途毎の時系列予測分析

共同住宅モデル、事務所モデルの建築工事価格指数推移を基に、向こう1年間の時系列予測分析を算出した。(Fig.12) (Fig.13)

共同住宅、事務所共、本年4月以降の価格上昇は予測値の上限を超えて推移しており、異常値とも言える急上昇で、リーマンショック直前に似た動向を示している。

時系列予測分析方法

株式会社アクア保有の2006年1月から現時点までの建築工事価格指数に対して、R言語によるProphetアルゴリズムを使った予測分析を行い、時系列将来予測を算出した。



(出典：アクア保有データ)

今後の建設工事価格の動向に関する考察

ロシアによるウクライナ侵攻は、和平への見通しは立たず、長期化の様相を呈しているが、2020年後半より続いてきた主要先進国の記録的な物価上昇は、米欧での急速な利上げに伴い、抑制され始めた。また、世界経済を下支えしてきた中国の変調により、けん引役の不在が、世界経済の先行きの不透明感を強めている。一方、国内でのインフレ率は先進主要国ほどではないが、今後の再値上げを発表したメーカーも多く、更にインフレ状態が進むことが推測される。したがって、現状では建設工事価格の安定化に結び付く要因は限定的であり、当面は上昇傾向で推移することが予想される。

本資料は、株式会社アクア（以下「当社」といいます）が経済や市況、建設投資環境に関する情報提供のみを目的として作成しており、投資勧誘を目的とした資料ではありません。当社はここに記載された情報が十分信頼に足るものとして信じておりますが、その正確性・完全性を保証するものではありません。本資料に掲載された予測や見通しは、発行時点のものであり、今後予告なしに変更されることがあります。また、本資料を使用することにより生ずるいかなる種類の損失についても、当社は責任を負いませんので、投資の選択や投資時期の決定等は必ず読者自身で御判断ください。なお、本資料の一部又は全部を問わず、当社の許可なく複製や再配布することを禁じます。

アクアングル

株式会社アクア

お問い合わせ先

株式会社アクア
経営企画室・PMO
嘉村 香澄
〒101-0053
東京都千代田区神田美土代町 1 番地
住友商事美土代ビル 9 階
aqa4@aqa-pm.co.jp