

アクアングル

23-1Q

建設市場動向レポート

株式会社アクア

2023年2月

ハイライト

インフレの高進、金利の上昇、投資の減少、およびロシアのウクライナ侵攻による一連の混乱に直面して、世界の経済成長は急激に鈍化している。

(2023年1月10日付の世界銀行「世界経済見通し」より)

マクロ経済動向

脆弱な経済状況の中、予想を上回るインフレ、それを抑えるための急激な金利上昇、COVID-19 パンデミックの再燃、地政学的緊張の高まりなど、新たに起きた有害な事象は世界経済を景気後退に追いやる危険性をはらんでいる。そのような景気後退が起きれば、80年余りに10年間に2度の世界景気後退が起きたことになる。

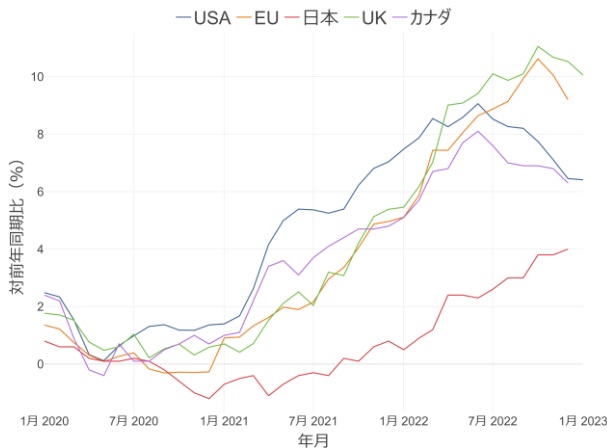
世界経済は 2023年に1.7%、2024年には2.7%成長すると予測されるが、成長率の急激な落ち込みは広範囲に及び、先進国の95%、新興市場国と発展途上国のほぼ70%で成長予測が下方修正された。

先進国の経済成長率は、2022年の2.5%から2023年には0.5%への減速が予測される。

過去20年間、この規模の減速は世界的な景気後退の前兆となった。米国の2023年の成長率は0.5%への低下が予想され、前回予測を1.9ポイント下回り、公式の景気後退期を除くと1970年以来の最も弱い成長率となる。また、2023年のユーロ圏はゼロ成長と予測され、前回予測からやはり1.9ポイント低下した。中国の同年の成長率予測は4.3%で、前回と比べ0.9ポイント下回った。

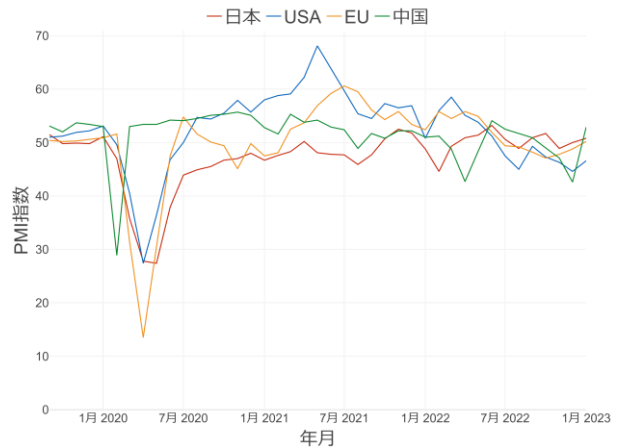
中国を除くと、新興市場国と発展途上国の2023年の成長率は、前年の3.8%から2.7%へ減速すると予想される。これは、外需の大幅な低下に加え、高インフレと通貨の下落、資金調達条件の引き締め、その他の国内の逆風を反映した結果による。(Fig.1) (Fig.2)

Fig.1 主要先進国の物価上昇率推移



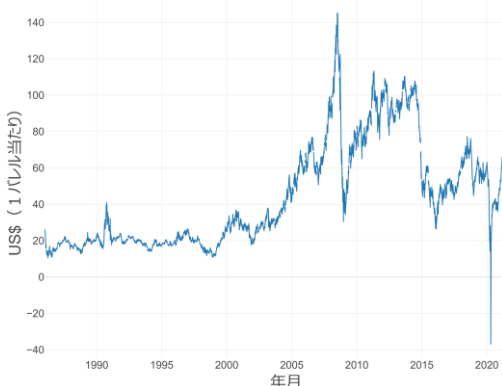
(出典：Nasdaq Data Link)

Fig.2 主要国の購買担当者景気指数(PMI)推移



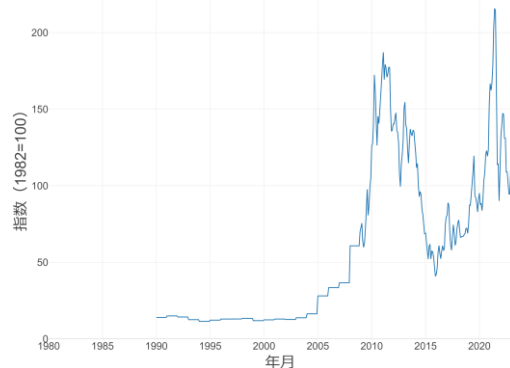
(出典：マーケット (S&P Global)、国家統計局)

Fig.3 原油価格推移



(出典：FRED)

Fig.4 鉄鉱石価格推移



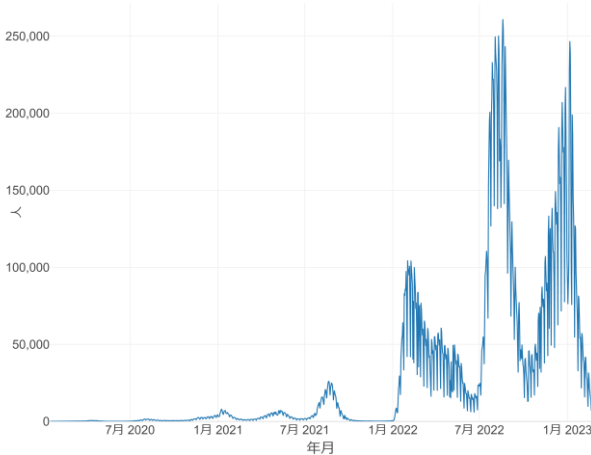
(出典：FRED)

国内経済動向

国内経済は、コロナ禍からの社会経済活動の正常化が進みつつある中、緩やかな持ち直しが続いている。その一方で、世界的なエネルギー・資源・食料価格の高騰や欧米各国の金融引締め等による世界的な景気後退懸念など、国内経済を取り巻く環境には厳しさが増している。(Fig.3) (Fig.4)

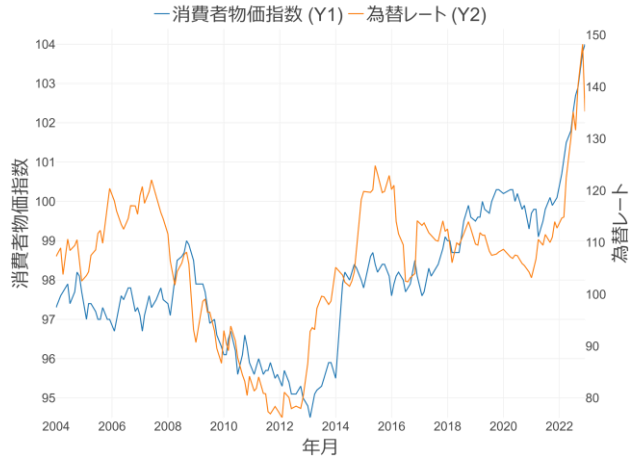
内閣府は令和4年度の実質国内総生産（実質GDP）成長率は1.7%程度、名目国内総生産（名目GDP）成長率は1.8%程度となると見込んでいる。また、消費者物価（総合）は、エネルギーや食料価格の上昇に伴い、3.0%程度の上昇率になると見込む。(Fig.5) (Fig.6)

Fig.5 新型コロナウイルス国内新規感染者数



(出典：厚生労働省)

Fig.6 国内消費者物価指数と為替レート推移



(出典：Nasdaq Data Link)

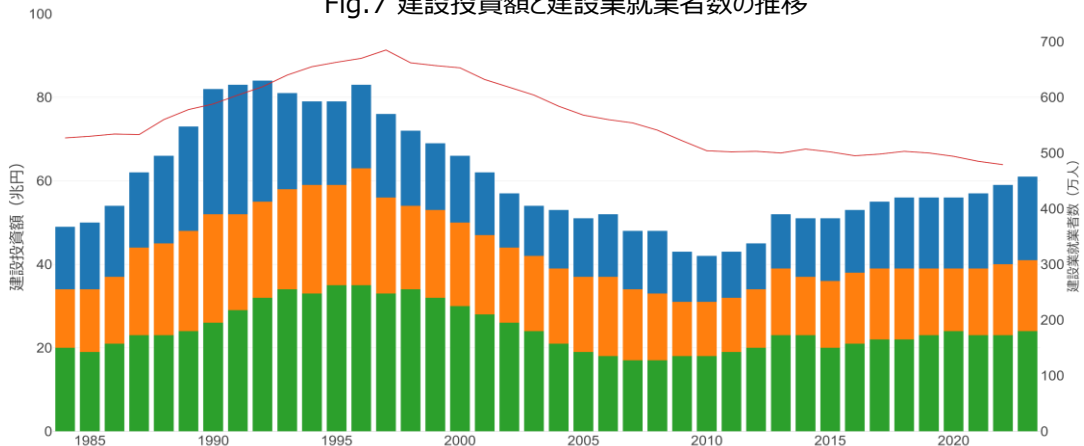
建設投資額と建設業就業者数の推移

2022年度の建設投資額は、前年度比1.5%増の67兆6,200億円、2023年度の建設投資額は、前年度比3.4%増の69兆9,000億円で予測されている。この内、2022年度の政府建設投資額は、前年度比0.6%増、2023年度の政府建設投資額は、前年度比1.9%増、2022年度の民間住宅投資額は、前年度比2.4%増、2023年度の民間住宅投資額は、前年度比1.8%増、2022年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比

8.7%増、2023年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比3.4%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、関東の直近1年間の建設技能労働者過不足率（8職種計・全国）によると、平均1.6%の不足傾向が続いており、今後、2024年問題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



(出典：国土交通省、総務省)

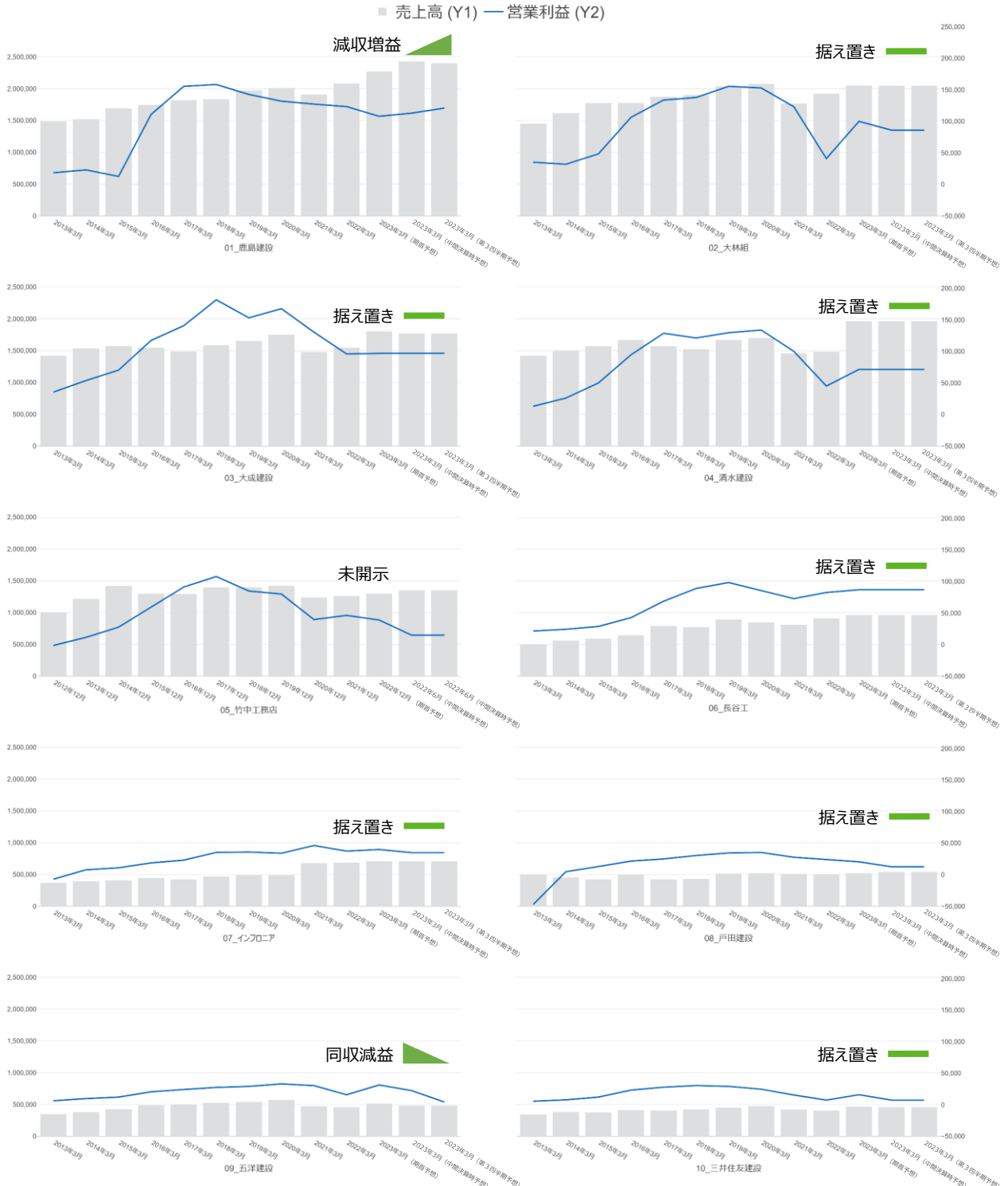
■ 民間非住宅 (Y1) ■ 民間住宅 (Y1) ■ 公共 (Y1) — 建設業就業者 (Y2)

建設業界動向

2022年12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第三四半期決算発表資料による業績推移を（Fig.8）に示す。2023年3月期（竹中工務店のみ2022年12月期）の業績見込みは、鹿島建

設を除いて、各社共、中間決算時の見込みを据え置いているのは、近年の建設資材価格の高騰は、減速の兆しを見せているものの、工事原価上昇分の工事価格への転嫁の遅れが、影響しているものと推測される。

Fig.8 大手ゼネコン各社の業績推移

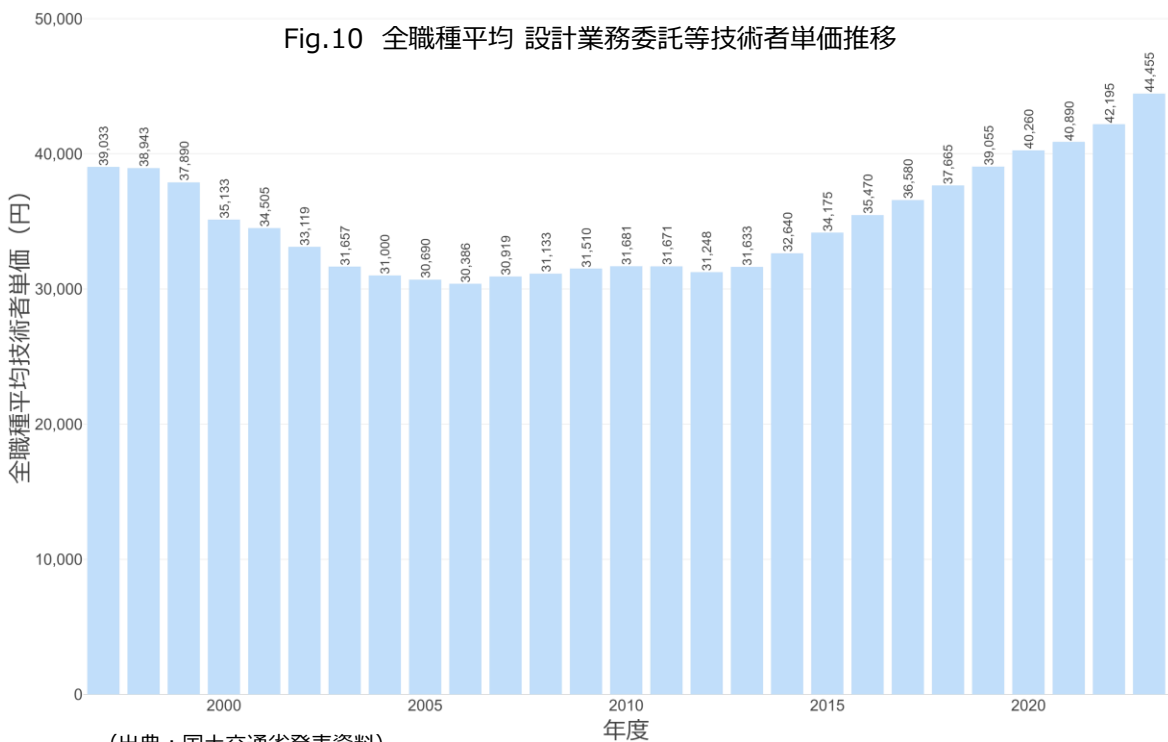
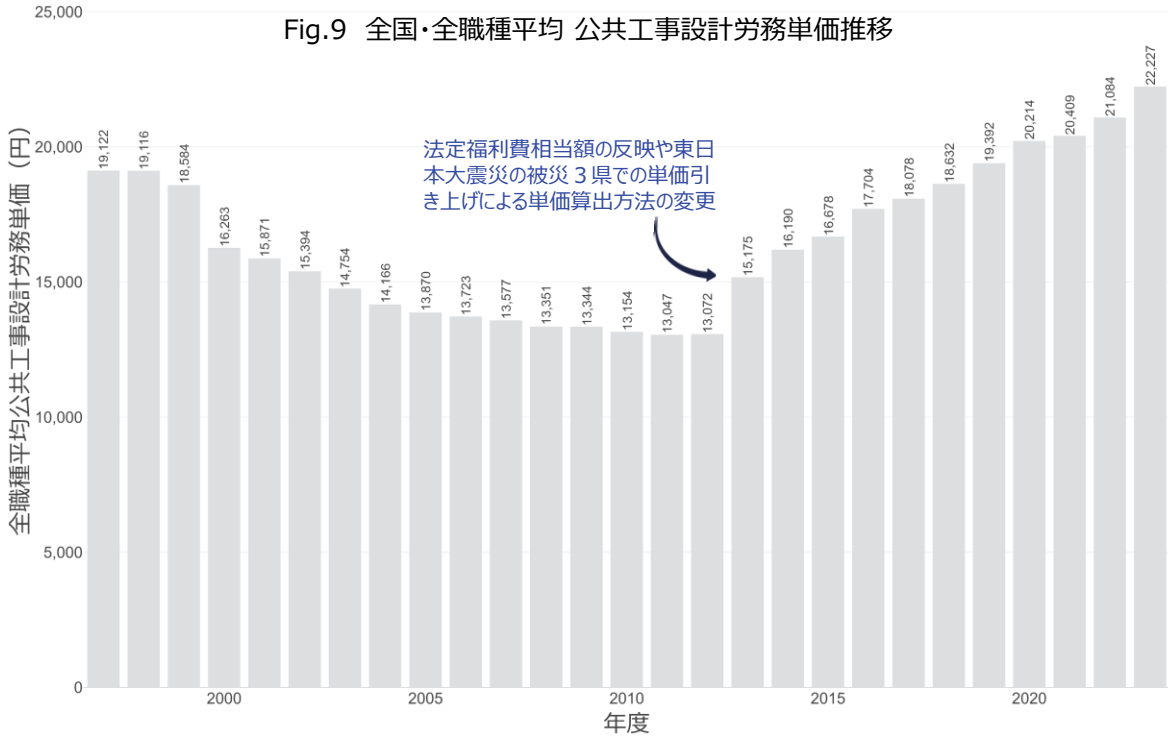


(出典：各社第三四半期決算短信発表資料)

公共工事の労務単価

国土交通省は、2023年2月14日付で、公共工事の入札で予定価格の算出などに使う労務単価を、2023年3月1日から全国・全職種平均で5.2%引き上げることを発表した。労務単価の引き上げは、2013年度以来、11年連続で、5%を超える伸び率は9年振りとなる。

また、設計や測量、地質調査などの業務に適用される技術者単価も過去10年で最も大きい伸び率となる5.4%の引き上げとなり、労務単価同様、11年連続の引き上げとなる。(Fig.9) (Fig.10)



(出典：国土交通省発表資料)

建設業界の2024年問題とは

2019年4月より順次施行されている「働き方改革関連法」によって、時間外労働の上限規制が導入された。しかし、建設業界は、環境改善に時間を要することから、2024年3月まで5年間の猶予期間が与えられ、2024年4月1日以降の施行と先延ばしされた。（ただし、災害の復旧・復興の事業を除く。）

そのため建設業界では、2024年までに様々な改善のためにアクションを取らなくてはならず、これが「建設業界の2024年問題」と言える。

今回の改正によって、法律上、時間外労働の上限は原則として月45時間・年360時間となり、臨時的な特別の事情がなければこれを超えることができなくなる。

国土交通省の取り組み

2017年6月に「建設業の働き方改革に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年8月には、公共・民間を含め全ての建設工事において働き方改革に向けた生産性向上や適正な工期設定等が行われることを目的として、「建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン」が策定され、（2018年7月第1次改訂）各関係方面に以下のような対応を求めているが、近年の急速な建設物価上昇局面において、工期の伸長は工事予算の増大に直結するだけに、どれほどの実効性があるのかが問われる。

国の発注工事においては、本ガイドラインに沿った工事の実施を徹底し、地方公共団体及び独立行政法人等に対しても、本ガイドラインの遵守のための取組を強化するよう要請する。

また、臨時的な特別の事情があって労使が合意する場合（特別条項）でも、以下を守らなければならない。

- ✓ 時間外労働が年720時間以内
- ✓ 時間外労働と休日労働の合計が月100時間未満
- ✓ 時間外労働と休日労働の合計について、「2か月平均」「3か月平均」「4か月平均」「5か月平均」「6か月平均」が全て1月当たり80時間以内
- ✓ 時間外労働が月45時間を超えることができるのは、年6か月が限度

上記に違反した場合には、罰則（6か月以下の懲役または30万円以下の罰金）が科されるおそれがある。

また、民間工事の請負契約は、発注の特性や市場の環境等を踏まえ受発注者間の協議・交渉により締結されるものであることに留意しつつ、民間発注者団体に対しても、本ガイドラインに沿った工事の実施がなされるよう、内容を周知し、理解と協力を求める。

さらに、建設業界においても、本ガイドラインに沿って、下請契約も含め適正な工期設定を行うことを通じて、時間外労働に係る割増賃金の支払い徹底などの適切な労務管理とも相まって、建設業の担い手ひとり一人の時間外労働の段階的な削減や週休2日の確保に向けた計画の策定、業界を挙げた運動など、働き方改革への具体的かつ実効的な取組へと確実に結びつけていくこと、また、発注者や国民の理解を得るための生産性向上に業界を挙げて取り組むことを求める。

建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン（第1次改訂） 国土交通省

（平成30年7月2日 建設業の働き方改革に関する関係省庁連絡会議 申合せ）

1. ガイドラインの趣旨等

- 働き方改革関連法による改正労働基準法（H31.4.1施行）に基づき、5年の猶予期間後、建設業に時間外労働の罰則付き上限規制が適用。
- 本ガイドラインは、猶予期間中においても、受注者・発注者が相互の理解と協力の下に取り組むべき事項を、指針として策定したものである。

ガイドラインの内容

2. 時間外労働の上限規制の適用に向けた基本的な考え方

(1) 請負契約の締結に係る基本原則

- 受発注者は、法令を遵守し、双方対等な立場で、請負契約を締結。

(2) 受注者の役割

- 受注者は、建設工事従事者の長時間労働を前提とした不当に短い工期とならないよう、適正な工期で請負契約を締結。

(3) 発注者の役割

- 発注者は、施工条件の明確化等を図り、適正な工期で請負契約を締結。

(4) 施工上のリスクに関する情報共有と役割分担の明確化

- 受発注者は、工事実施前に情報共有を図り、役割分担を明確化。

3. 時間外労働の上限規制の適用に向けた取組

(1) 適正な工期設定・施工時期の平準化

- 工期の設定に当たっては、下記の条件を適切に考慮。
 - ・ 建設工事従事者の休日（週休2日等）
 - ・ 労務・資機材調達やBIM/CIM活用等の準備期間、現場の後片付け期間
 - ・ 降雨日、降雪・出水期等の作業不能日数 等
- 業種に応じた民間工事の特性等を理解のうえ協議し、適正な工期を設定。
- 週休2日等を考慮した工期を設定した場合、必要な労務費や共通仮設費等を請負代金へ適切に反映。特に公共工事は、週休2日工事の件数拡大。

(2) 必要経費へのしわ寄せ防止の徹底

- 社会保険の法定福利費などの必要経費を、見積書や請負代金内訳書に明示。
- 公共工事設計労務単価の動きや生産性向上の努力等を勘案した適切な積算・見積りに基づき、適正な請負代金による請負契約を締結。

(3) 生産性向上

- 受発注者の連携により、建設生産プロセス全体における生産性を向上。
 - ・ 3次元モデルにより設計情報等を蓄積・活用するBIM/CIMの積極活用
 - ・ プロジェクトの初期段階から受発注者間で設計・施工等の集中検討を行うフロントローディングの積極活用 等

(4) 下請契約における取組

- 下請契約においても、適正な工期および請負代金により契約を締結。
- 週休2日の確保に際して、日給制の技能労働者等の処遇水準に留意し、労務費等の見直し効果が確実に行き渡るよう、適切な資金水準を確保。
- 一人親方についても、長時間労働の是正や週休2日の確保等を図る。

(5) 適正な工期設定等に向けた発注者支援の活用

- 工事の特性等を踏まえ、外部機関（DfMAカンパニー/PM企業等）を活用。

4. その他（今後の取組）

- 建設工事の発注の実態や長時間労働は正に向けた取組を踏まえ、本ガイドラインについてフォローアップを実施し、適宜、内容を改訂。

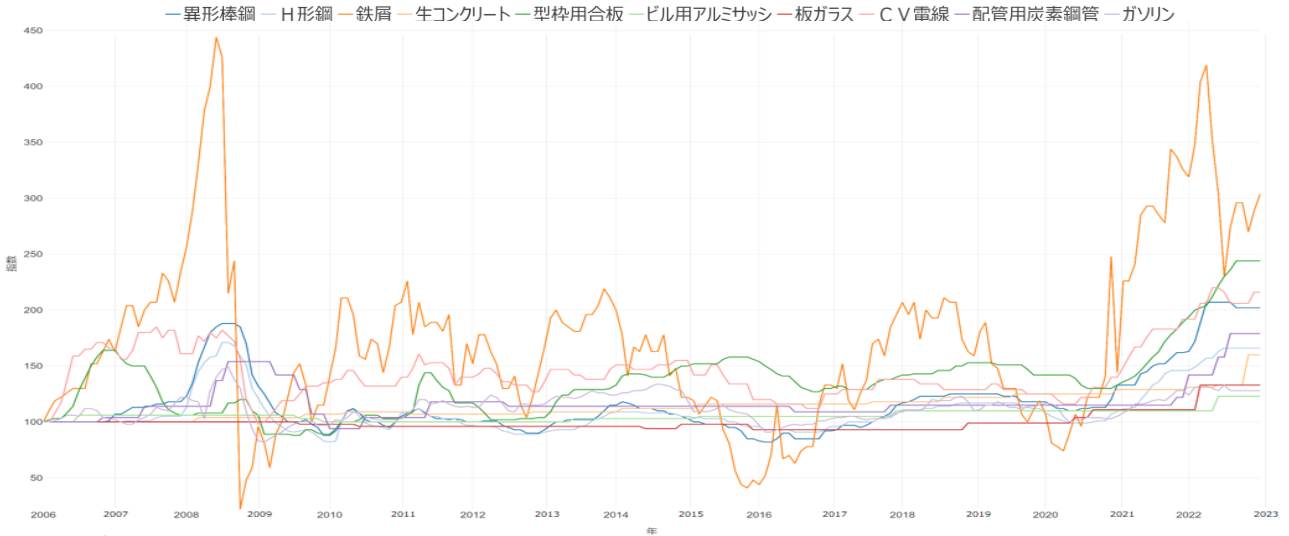
（出典：国土交通省発表資料）

材料価格推移

異形棒鋼、生コンクリート、型枠用合板、電線、ガス管の直近1年間の価格は、過去最高値を更新しており、歴史的な資材価格の高騰となった。しかしながら、中国のゼロコロナ政策下での経済活動の停止による鉄スクラップ価格の急落を受け、異形棒鋼価格は下落し、総じて、

値上げが一部浸透した資材では踊り場を迎えており、足元では「横ばい」で推移する資材が目立っている。一方、生コンクリート、アスファルト混合物は、原材料高や輸送コストの増加を背景に各地で値上げ交渉が続いており、上げ幅及び上伸都市数が拡大している傾向が顕著である。(Fig.11)

Fig.11 主要建設材料（東京都）価格推移



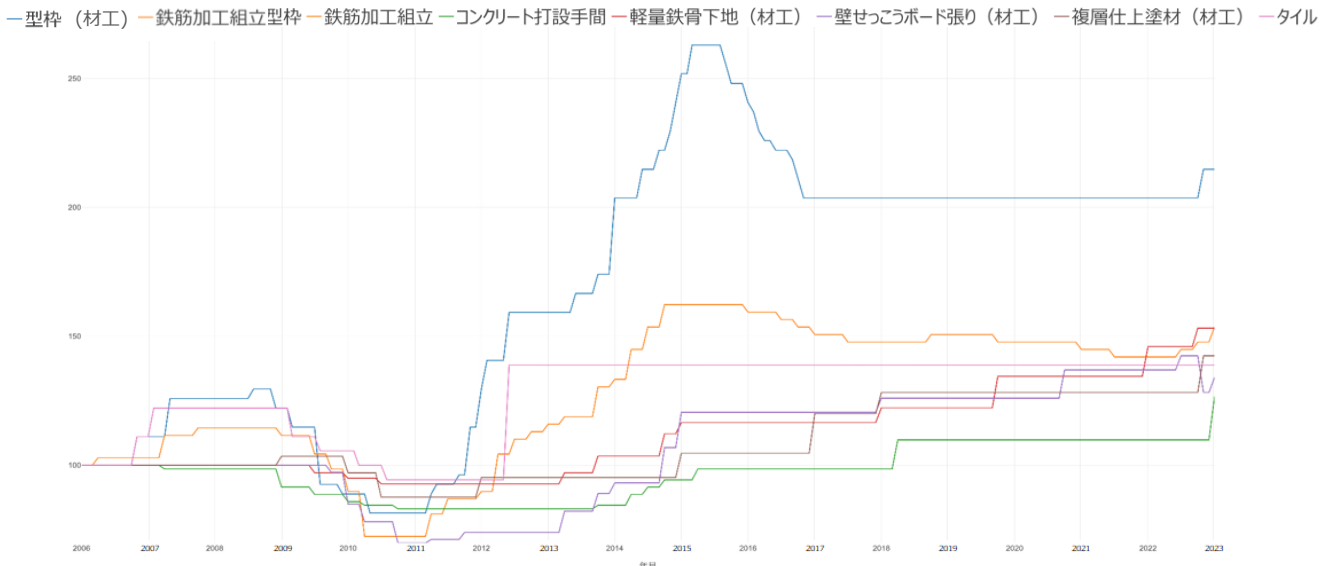
(出典：積算資料・鉄鋼新聞)

労務費推移

2015年以降の労務費は、大きな変動なく推移してきたが、国土交通省発表の2022年12月時点での建設労働需給調査結果では、全国の8職種での過不足率は1.0%の不足で、前月と比べ0.3ポイント不足幅が縮小したものの全職種で不足傾向となっている。

また、翌々月（2月）における労働者の確保に関する見通しは、「困難」と「やや困難」の合計が27.3%で、対前年同月比3.8ポイントの上昇となっており、今後の労務需給バランスの変化や2024年問題は、労務費の上昇要因となり得る。(Fig.12)

Fig.12 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。

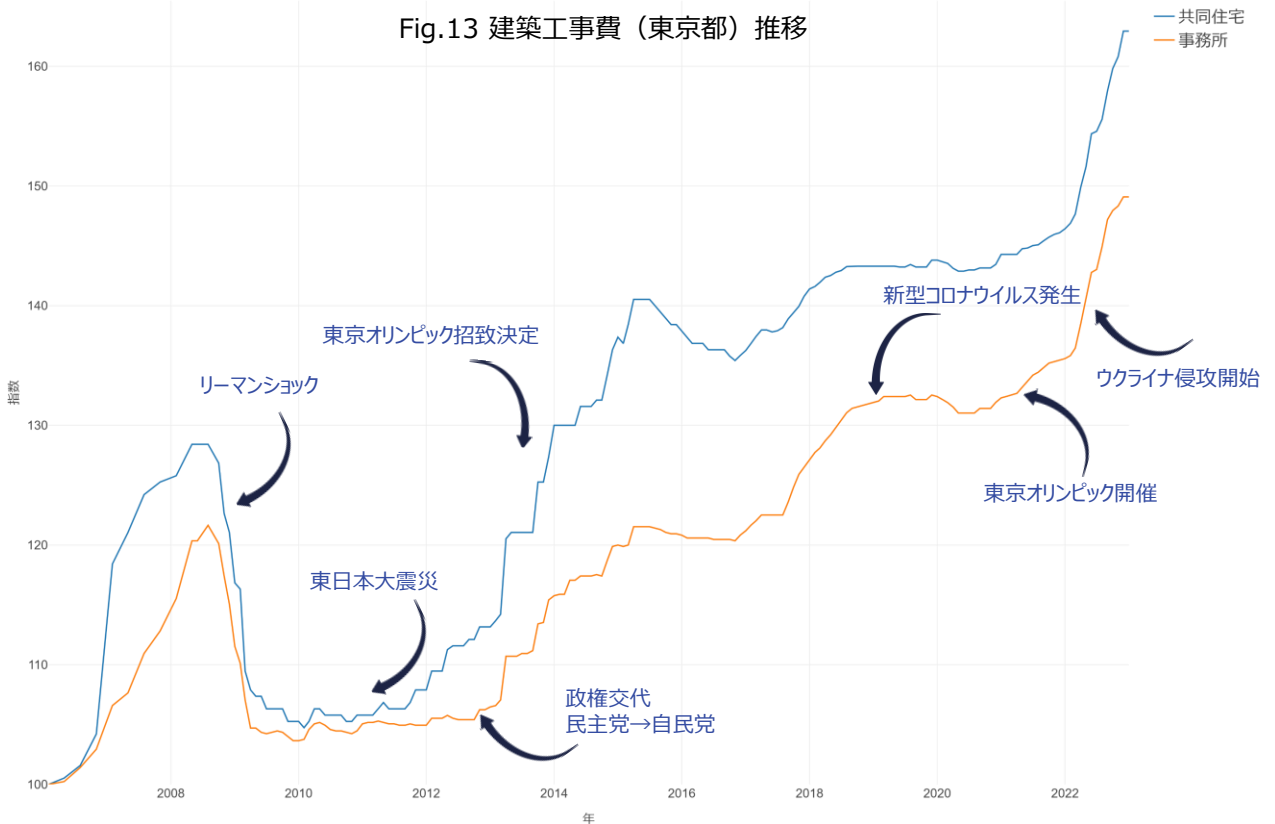
特に、コロナ禍からの回復による海外の建設需要の急増や物流の混乱により、資材価格の高騰に拍車がかかった。また、ウクライナ情勢や原油高による資源・エネルギー価格の高騰、急激な円安による輸入資機材の高騰などにより、多くの資機材価格は急速な上昇が続いた。

建設物価主要資材の先行き気配を半年前と比較すると「強含み」が減少し、「横ばい」は増加、「弱含み」は減少しており、価格は安定化したように見えるが、現状の価格転嫁ではコストアップ分を吸収できないとして値上げ交渉を継続している資材は多い。

今後は、これまでの価格転嫁未達分に加えて、エネルギー価格の上昇分や副資材の値上がり分を含めた値上げ交渉が行われる見通しにある。しかし、原料価格の高騰を背景とした大幅な値上げ進展後の断続的な値上げに対して需要家の理解をどこまで得られるかなど、各資材・地域ごとの価格動向は目が離せない状況が続く。

一方、米国や欧州を初め、世界の中央銀行がインフレ抑制で金融引き締めに動いたことで、歴史的な通貨の流通量減少が起きており、今後は景気の過度の冷え込みを避けながら物価抑制の効果を見極める時期に移りつつある。国内では、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.13)

Fig.13 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

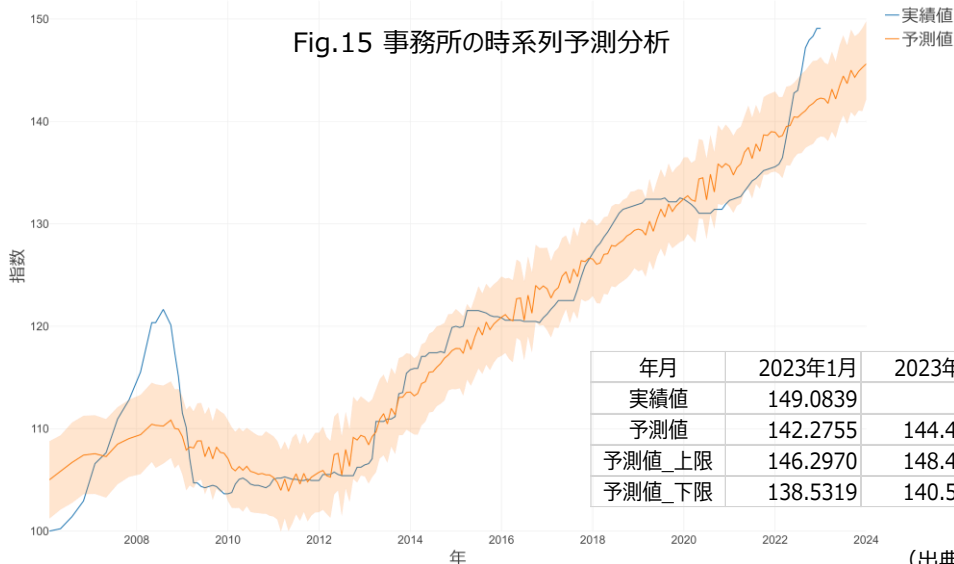
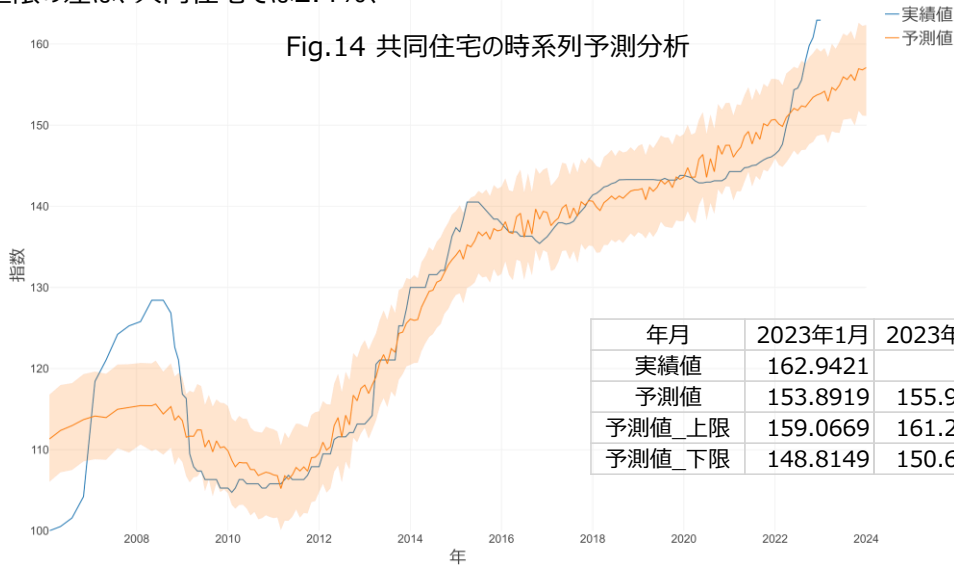
共同住宅モデル、事務所モデルの建築工事価格指数推移を基に、向こう1年間の時系列予測分析を算出した。(Fig.14) (Fig.15)

共同住宅、事務所共、2002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だが、実績値と予測値上限の差は、共同住宅では2.4%、

事務所では1.9%となり、前回レポートの共同住宅2.8%、事務所3.0%から縮小している。

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から丸1年経ったが、和平への見通しは立たず、長期化の様相を呈している。世界経済の成長率は2023年に1.7%への減速が予測され、世界不況に陥った2009年と2020年に次ぎ、この30年間で3番目に低い。今後、インフレ率の上昇や政策引き締め、金融ストレスなどの経済ショックは、世界不況を引き起こす可能性がある。一方、国内でのインフレ率は海外諸国ほどではないものの、今春以降の再値上げを発表した材料メーカーも多く、労務費の上昇機運の高まりが懸念される現状では、依然として建設工事価格安定化の道筋は見通せない。

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。当社はこちら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
〒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