AQAngle

アクアングル

23-3Q

建設市場動向レポート

株式会社アクア

2023年8月

ハイライト

世界経済、高金利の継続で足元不安定に

世界的な金利上昇が継続する中、世界の経済成長は急激に減速し、先行きの不透明感が増している。

マクロ経済動向

IMFは最新の世界経済見通し(2023年7月付)で、世界経済成長率は2022年の推計3.5%から減速して、2023年と2024年はともに3.0%となる見込みを発表した。また、2023年の予測値は、2023年4月の「世界経済見通し(WEO)」における予測よりも若干高くなっているものの、歴史的な水準に照らすと依然低迷したままであり、インフレに対処するための中央銀行による政策金利の引き上げが、引き続き経済活動の重しとなっている。世界の総合インフレ率は、2022年の8.7%から 2023年は6.8%、2024年は5.2%へ鈍化する見込みである。(Fig.1) (Fig.2)

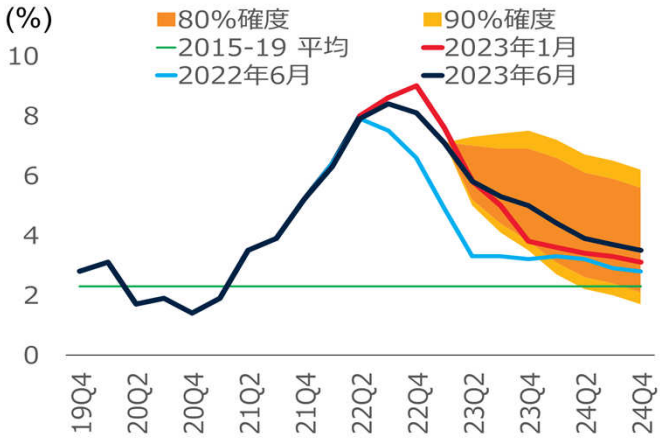
しかしながら、中国の経済指標は弱めの数字が相次いでおり、中国経済の変調が世界景気のリスクになってきた。7月の工業生産は前年同月比3.7%増と6月の4.4%増から鈍化した。マンション販売や耐久財消費がさえず、生産の足を引っ張った。景気減速に警戒感を強める中国人民銀行（中央銀行）は8月15日、事実上の政策金利である最優遇貸出金利(ローンプライムレート)のベースとなる市中銀行向けの1年物金利を0.15%引き下げた。不動産不況、地方の財政難、人民元安の3つの深刻な課題を抱える中国は、思い切った財政・金融政策を打ち出せない状態が続いており、世界経済の成長に対するリスクバランスは依然として下方に傾いている。(Fig.3) (Fig.4)

Fig.1 世界経済成長率見込み

経済成長率	2021	推計 2022	予測 2023	予測 2024
世界GDP	**6.3**	**3.5**	**3.0**	**3.0**
先進国・地域	**5.4**	**2.7**	**1.5**	**1.4**
米国	5.9	2.1	1.8	1.0
ユーロ圏	5.3	3.5	0.9	1.5
ドイツ	2.6	1.8	-0.3	1.3
フランス	6.4	2.5	0.8	1.3
イタリア	7.0	3.7	1.1	0.9
スペイン	5.5	5.5	2.5	2.0
日本	2.2	1.0	1.4	1.0
イギリス	7.6	4.1	0.4	1.0
カナダ	5.0	3.4	1.7	1.4
他の先進国・地域	5.5	2.7	2.0	2.3
新興市場国と発展途上国	**6.8**	**4.0**	**4.0**	**4.1**
中国	8.4	3.0	5.2	4.5
インド	9.1	7.2	6.1	6.3

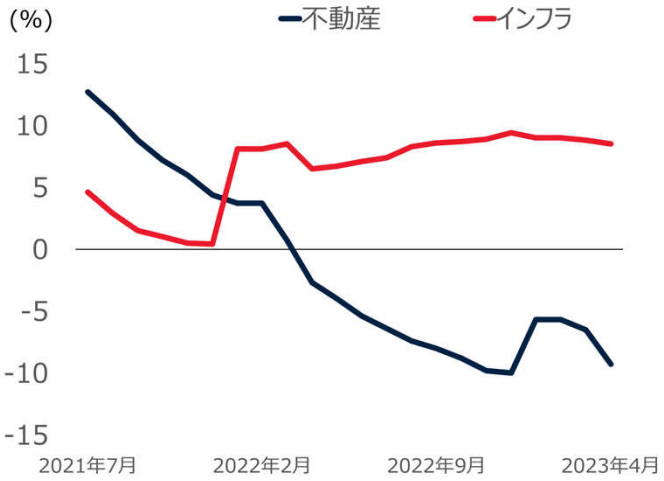
（出典：IMF2023年7月「世界経済見通し(WEO)改訂版」）

Fig.2 世界総合インフレ率見込み



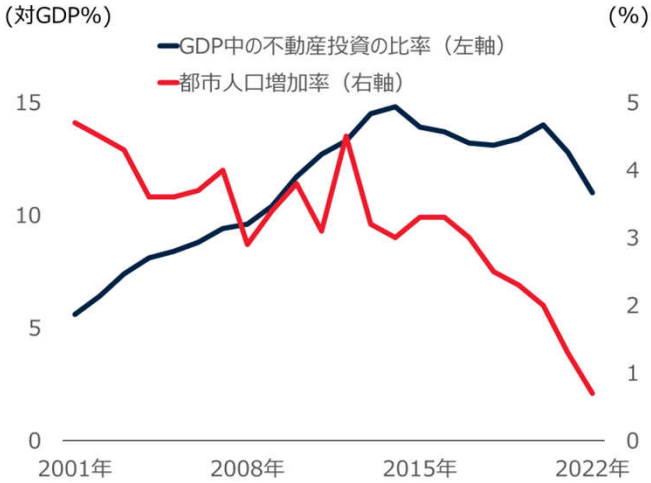
（出典：世界銀行「世界経済見通し」2023年6月6日付）

Fig.3 中国の固定資産投資成長率



（出典：世界銀行「世界経済見通し」2023年6月6日付）

Fig.4 中国の不動産投資と都市人口増加率

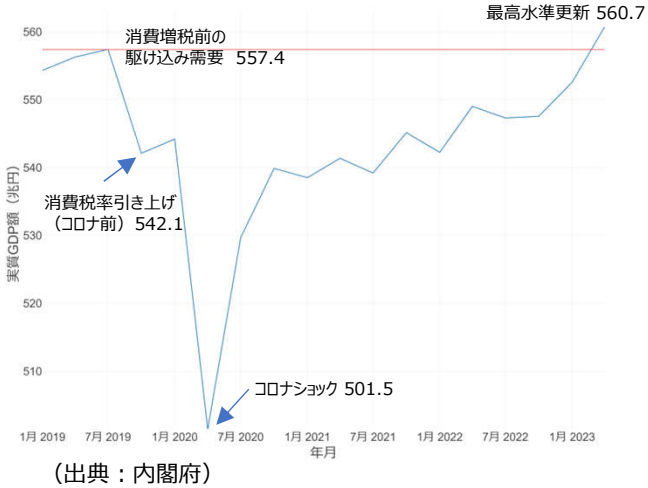


（出典：世界銀行「世界経済見通し」2023年6月6日付）

国内経済動向

日本経済は、外需の堅調な伸びに支えられ緩やかに持ち直している。本年8月15日に公表された2023年4月～6月期の実質GDP成長率は、前期比＋1.5%（年率換算＋6.0%）と急上昇した。景気の回復が続いていることを示す結果であり、実質GDP水準も2019年7月～9月期を上回って過去最高額を更新した。もっとも、引き続き景気の下振れ要因が多く、回復ペースが加速することはない。(Fig.5)

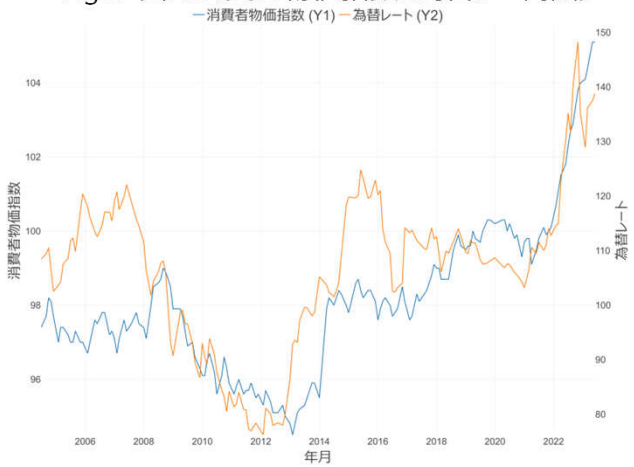
Fig.5 実質GDP成長率推移



（出典：内閣府）

物価高対策は今年度末まで延長となることが想定されるが、それでも物価高の抑制には限界があり、家計の節約志向が強まることや、実質賃金の低迷が長期化することによって個人消費の回復が遅れる可能性がある。加えて、海外経済減速や世界的なIT関連財の需要低迷長期化により輸出が減少する、さらに人手不足を背景に供給制約が発生するといったマイナス材料が加わることで、景気回復のテンポが大幅に鈍るリスクがある。(Fig.6)

Fig.6 国内消費者物価指数と為替レート推移



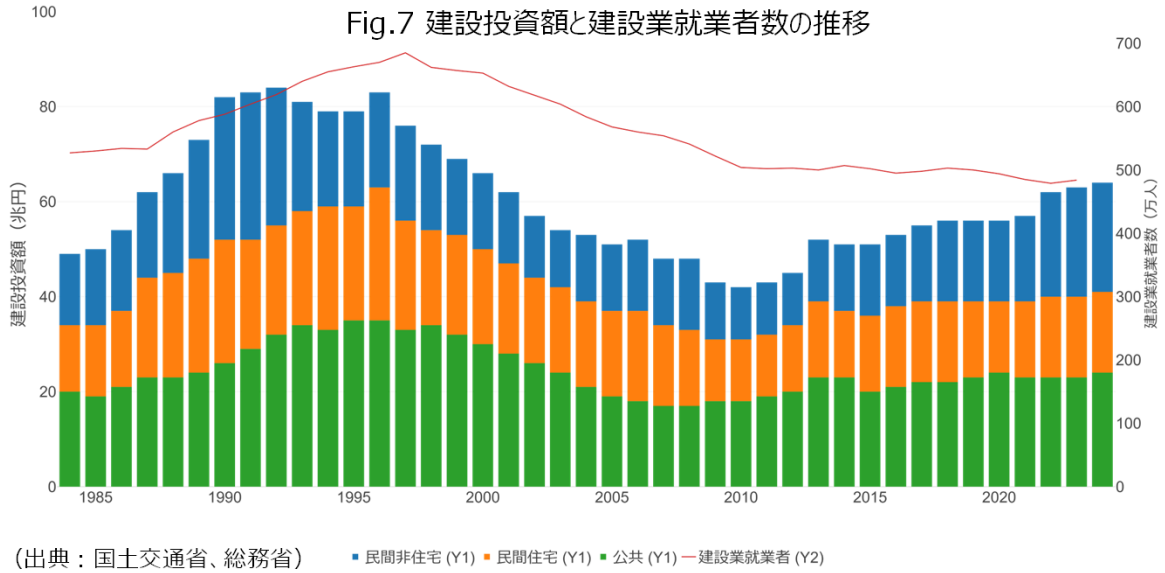
（出典：Nasdaq Data Link）

建設投資額と建設業就業者数の推移

2023 年度の建設投資額は、前年度比2.5%増の71兆7,700 億円、2024年度の建設投資額は、前年度比1.2%増の72兆6,600億円と予測されている。この内、2023年度の政府建設投資額は、前年度比3.4%増、2024年度の政府建設投資額は、前年度比0.1%減、2024年度の民間住宅投資額は、前年度比0.8%増、2023年度の民間住宅投資額は、前年度比2.8%増、2024年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比1.5%増、と予測され、社会経済活動の正常化が進んだことにより、国内景気が持ち直しており、堅調に推移している（Fig.7）

一方、直近5年間の建設就業者数は、479万人～500万人で推移しているが、2019年以降は微減傾向が続いている。また、後編で述べるように、建設業就業者の高齢化や人手不足は常態化しており、直面する2024年問題によって工期の延長や労務費の上昇を促す機運が一段と拡大している。

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）

建設業の2024年問題とは

建設業における2024年問題が指摘され始めて以来、業界内外において様々な議論や検討がなされているが、本章ではその本質についてスポットを当てる。

日本建設業連合会（日建連）は2023年7月21日付で、「適正工期確保宣言」を発表し、会員企業に対し、その内容を実行するよう通知した。現場の「4週8閉所」と「週40時間稼働」を原則に工期を設定することについて、発注者の理解を得るための説明を徹底することなどを求めている。日建連が適正工期確保宣言を打ち出した背景にあるのが、いわゆる建設業の「2024年問題」であり、2024年4月1日から、働き方改革関連法に基づく時間外労働時間の上限規制が建設業に適用される。時間外労働を原則月45時間以内かつ年360時間以内に抑えることが義務付けられる。日建連が2023年7月21日に公表した報告書によると、会員企業の非管理職の半数近くが2022年度には年360時間を超える時間外労働に従事しており、同日付の別の調査では、2022年度に4週8閉所を達成した建築工事の現場の割合は、30.8%に留まっており、残り8ヶ月となった2024年問題の解決のためには、実効性のある対策を講じることが急務になっている。(Fig.8) (Fig.9)

Fig.8 時間外労働上限規制の概要

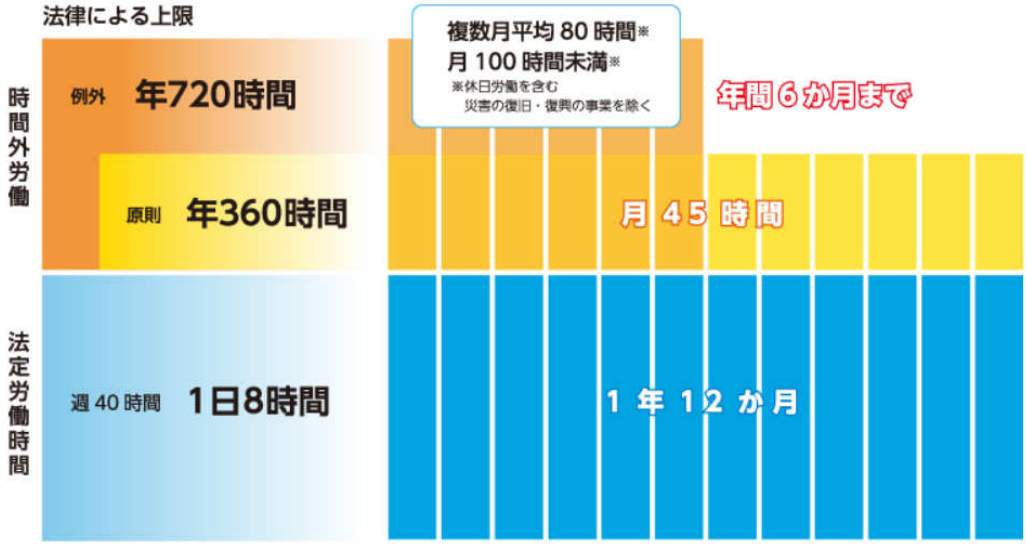
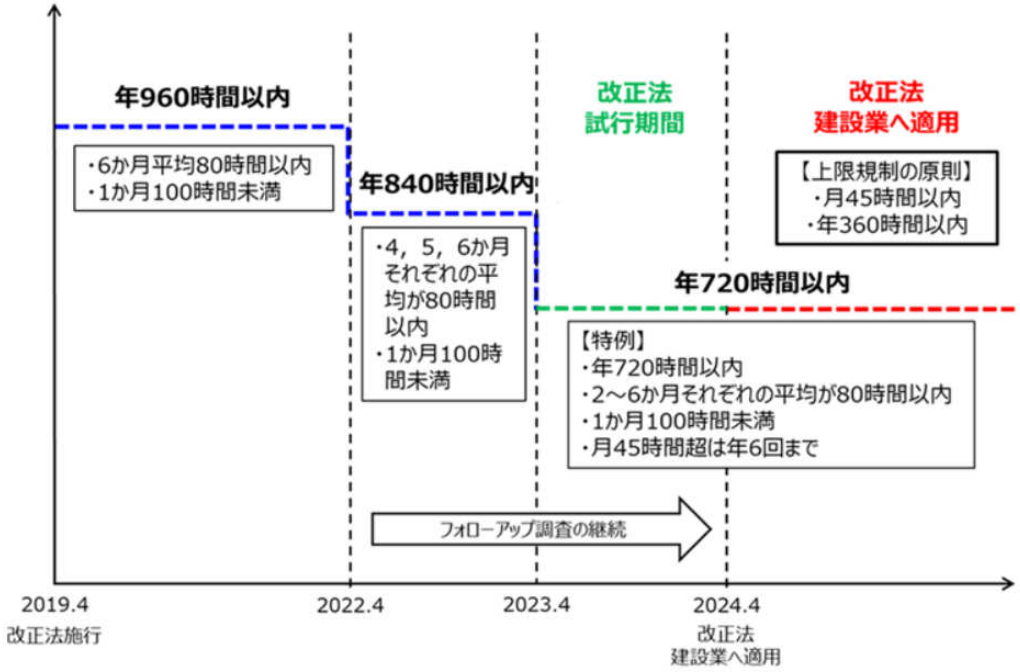


Fig.9 改正自主規制目標



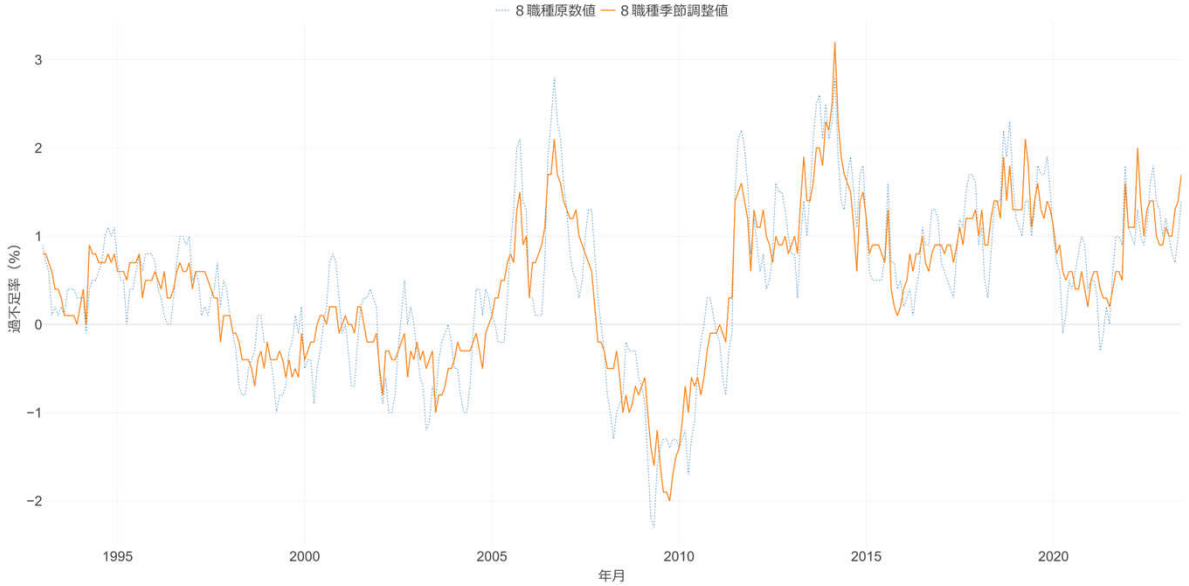
（出典：日建連「時間外労働削減ガイドライン」2022年3月23日付）

建設業の2024年問題の背景 (1)

建設技能者の慢性的な人手不足は、国土交通省発表の全国８職種建設技能労働者過不足率調査に反映されており、2011年以降、常に不足側で推移しており、建設需要に対して、技能労働者の供給が追い付いていないことが明確になっている。(Fig.10)

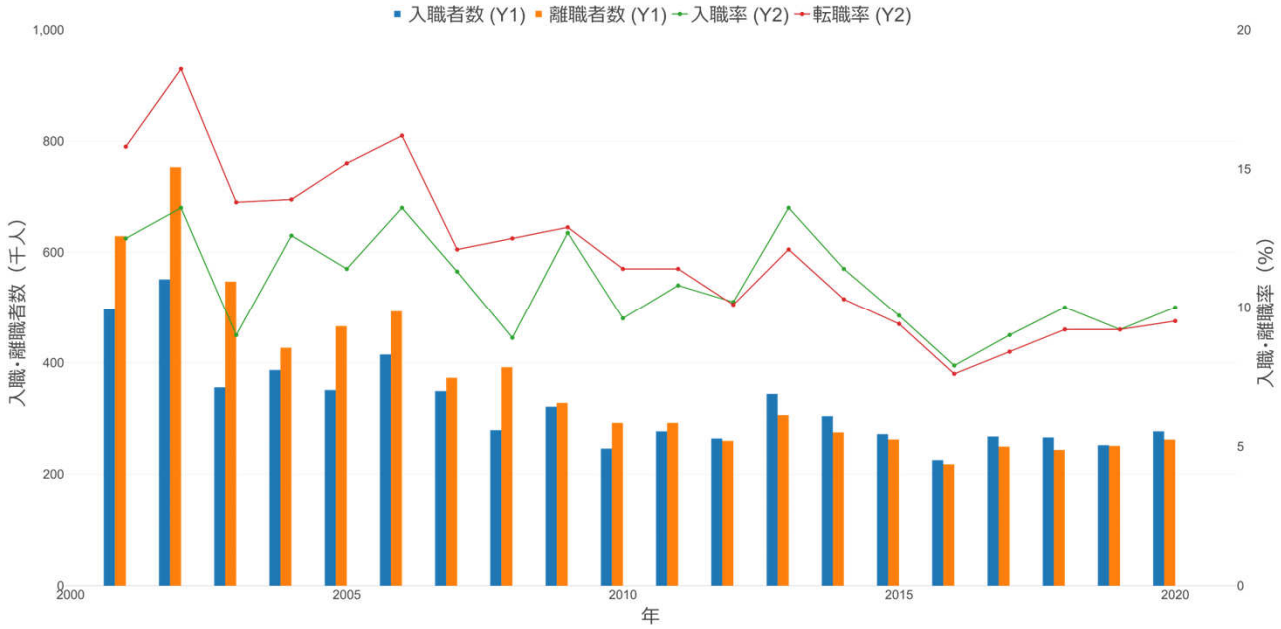
そこで、2011年以降の建設業への入職者・離職者の動向に目を向けると、年間の入職者数と離職者数はほぼ同数で推移しており、これが慢性的な建設技能者の供給不足の直接的な原因と言える。(Fig.11)

Fig.10 全国８職種建設技能労働者過不足率



（出典：国土交通省「建設労働需給調査結果」

Fig.11 建設業入職者数・離職者数の推移



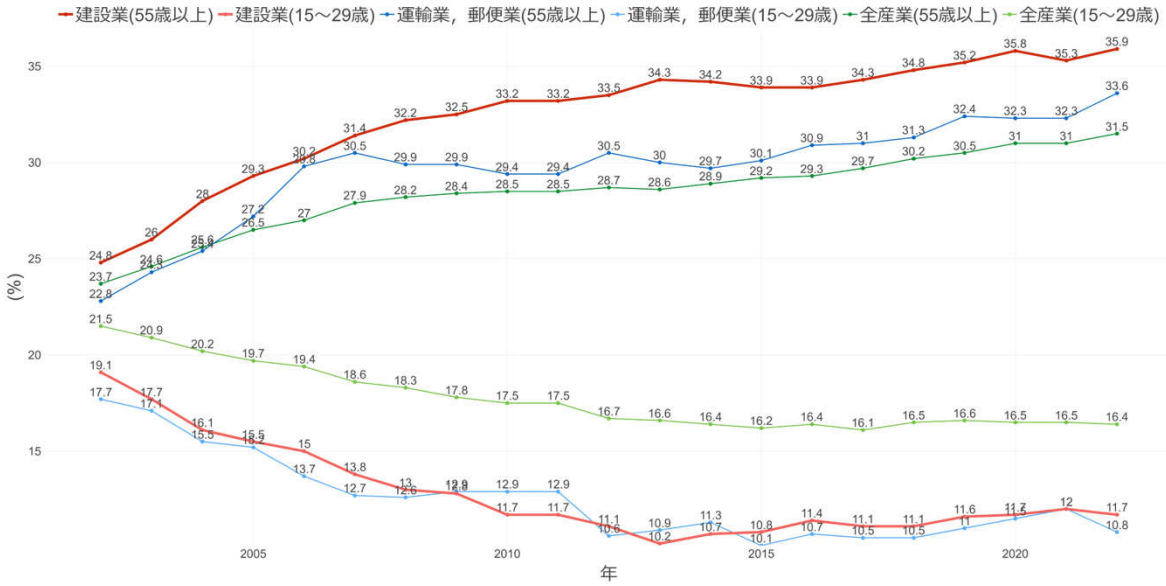
（出典：厚生労働省「雇用動向調査」）

建設業の2024年問題の背景 (2)

一方、建設技能者の高齢化も深刻な課題であり、総務省労働力調査によると、2022年の建設業の55歳以上の就業者比率は全産業の中でも極めて高く35.9%となっており、29歳以下の11.7%との開きは、年々拡大する傾向にある。(Fig.12)

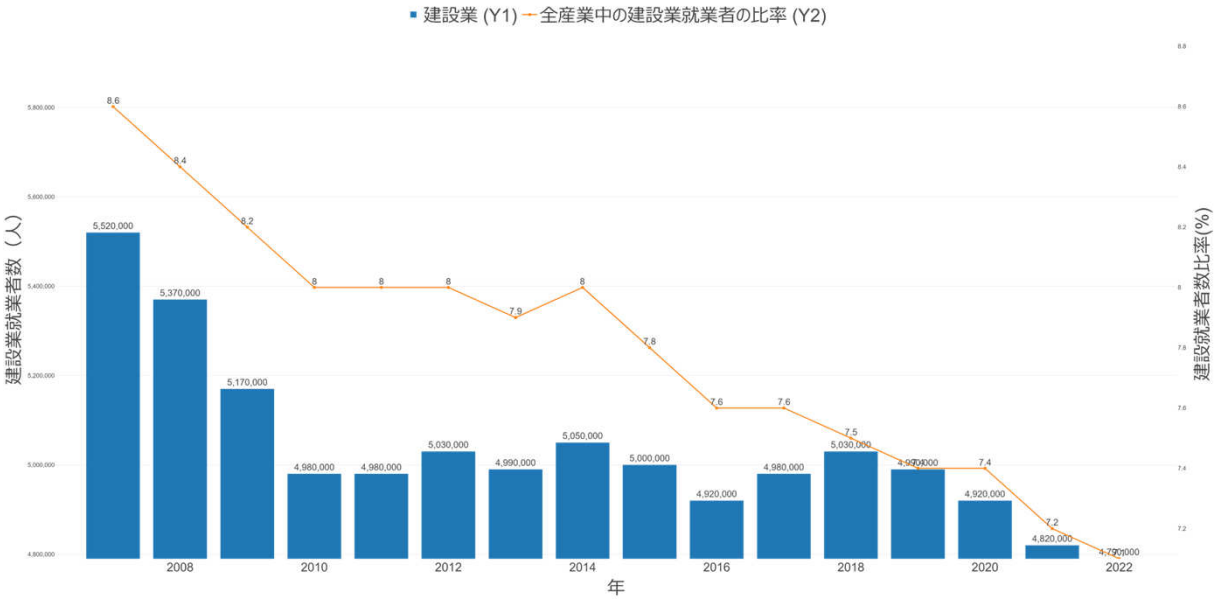
また、全産業中に占める建設業就業者の比率も年々低下しており、2007年には8.6%だったが、2022年には7.1%まで減少しており、この傾向は今後も継続することが予測され、いかにして若年層の建設業への入職者を増やしていけるかが業界全体の喫緊の課題と言える。(Fig.13)

Fig.12 全国８職種建設技能労働者過不足率



（出典：国土交通省「建設労働需給調査結果」

Fig.13 全産業中に占める建設業就業者の比率



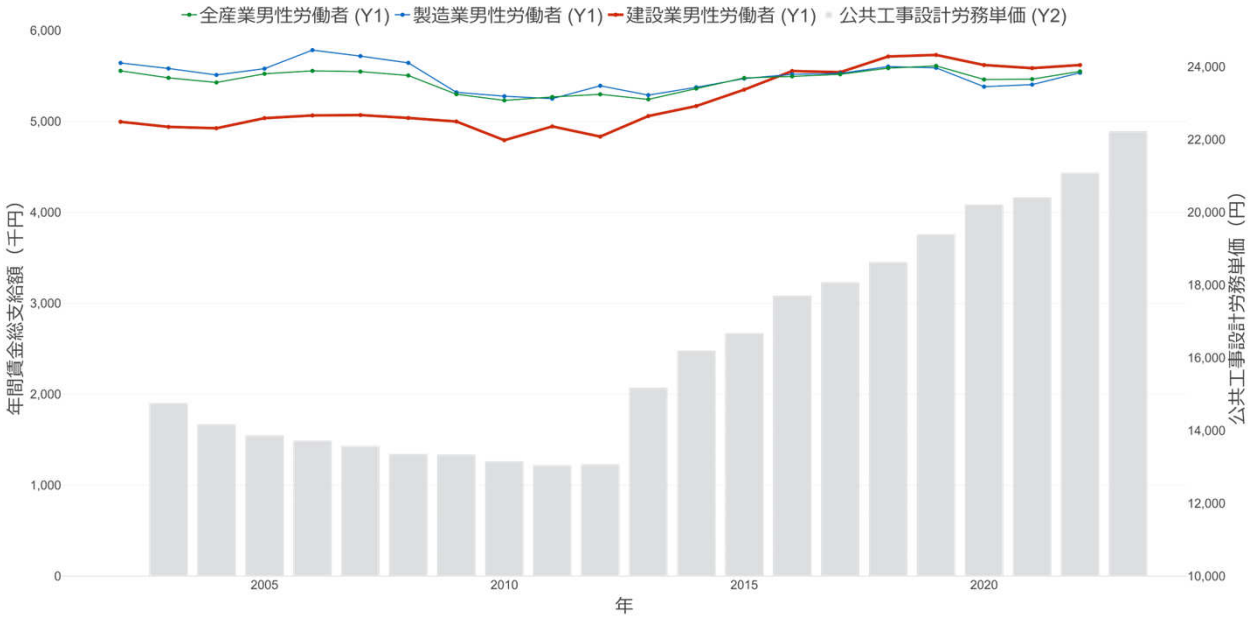
（出典：厚生労働省「雇用動向調査」）

建設業の2024年問題の背景 (3)

若年層の建設業への入職者を増やすための考察として、先ず他の産業との賃金体系の比較をすると、建設業の労働賃金は長年に亘り、他の産業との比較において低い水準で推移していたが、2016年以降は、全産業または製造業の賃金水準を上回っており、賃金水準においては、他の産業に引けを取らない。(Fig.14)

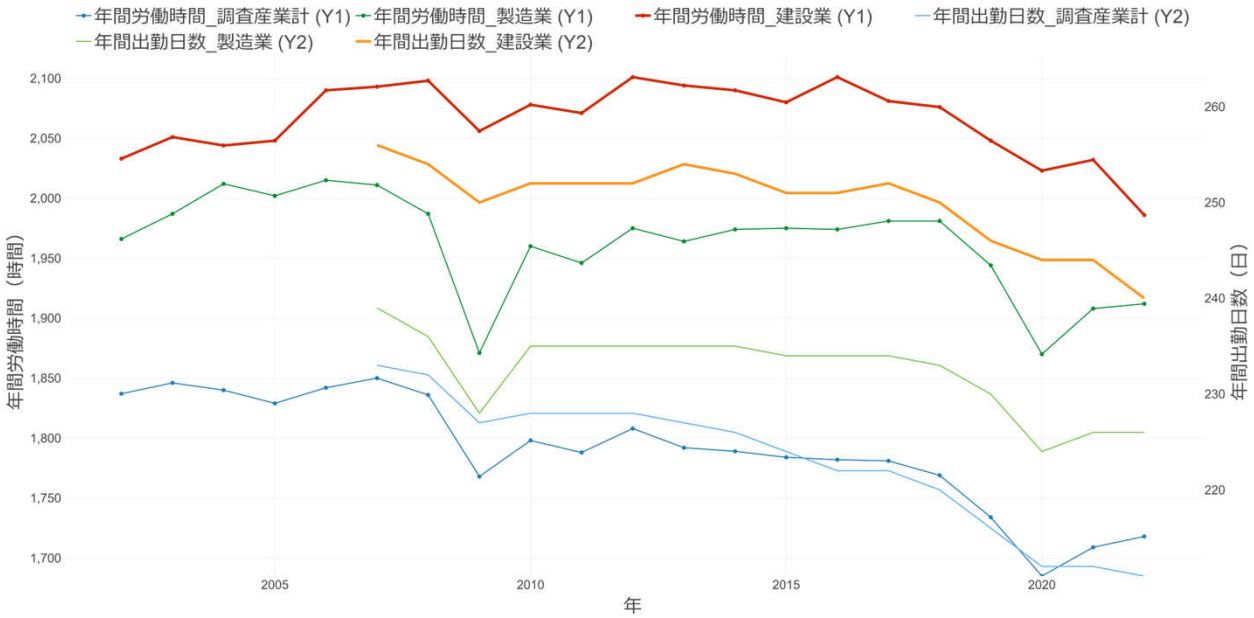
一方、2022年の年間労働時間においては、建設業の1,986時間とその他の産業年間労働時間1,718時間との格差は15%以上あり、年間出勤日数240日も同様に、その他の産業の211日との格差は13.7%と大きく、建設業の慢性的な長時間労働環境が、建設業への入職の障壁となっている可能性が高く、その改善が大きな課題となっている。(Fig.15)

Fig.14 労働賃金と公共工事設計労務単価の推移



（出典：国土交通省「建設労働需給調査結果」

Fig.15 年間労働時間と出勤日数の推移



（出典：厚生労働省「雇用動向調査」）

材料価格推移

建設資材の価格動向を数値化している経済調査会の「建設資材価格指数」は、2015年度の全国平均値を「100」とした場合、7月調査の全国の建築は対前月比-0.5ポイント（前年同期比-4.5ポイント）の「153.8」、土木総合で対前月比+2.6ポイント（前年同期比+12.4ポイント）の「145.7」となり、建築・土木総合指数は過去最高値の「150.7」となった。建築指数は、特に異形棒鋼や一般建築用木材が、需要低迷を背景とした流通業者間の安値競合により下落した影響を受けた。一方セメントは、メーカーが打ち出した値上げが各地で浸透し、生コンクリートやコンクリート二次製品も、コスト上昇分の価格転嫁が進んでいる。(Fig.16)

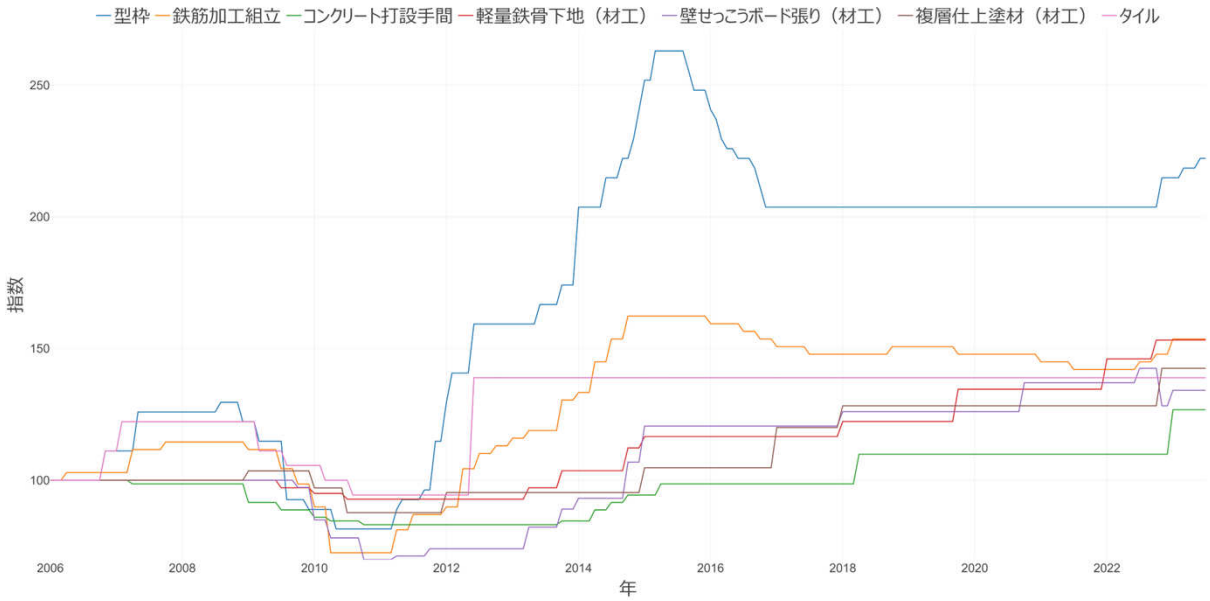
Fig.16 主要建設材料（東京都）価格推移

（出典：積算資料・鉄鋼新聞）

労務費推移

国土交通省発表の2023年7月時点での建設労働需給調査結果では、全国の８職種・6職種共に、2021年7月以降、不足側で推移しているが、８職種で1.6%、6職種で1.8%の不足で推移している。（８職種・6職種共、前月比で0.1ポイント縮小）今後の見通しとして6職種及び８職種で「普通」となっているが、特に電気設備工・機械設備工を初め、継続的に労務事情がひっ迫している工種もあり、更に大阪万博での集中的な労務需要や2024年問題に伴う労務待遇の改善によって、全般的に労務費上昇が進む可能性がある。（Fig.17）

Fig.17 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）

2020年以降、急激な上昇を続けていた建築工事費は、2022年末頃より2023年第一四半期にかけては、一定の沈静化を示していたが、第二四半期以降、もう一段上昇した。事務所需要は、建設資材価格の高止まりの影響が懸念されるものの、投資家の旺盛な投資意欲が支えとなり、当面は首都圏の大型再開発案件を中心に堅調に推移しているが、中小案件は投資の時期を見合わせるものも出始めている。商業店舗は、個人消費の拡大が見込まれており、卸売・小売業などの安定した投資が続くが、コスト増による収益の悪化が懸念され、投資マインドの後退につながる恐れがある。工場は、製造業の旺盛な設備投資意欲を反映して改善傾向にあり、堅調に推移するが、コスト増の影響により投資時期を先送りする傾向もみられ、引き続き注視する必要がある。

倉庫・物流施設は、着工実績・受注額ともに引き続き増加傾向にある。物流企業をはじめ製造業や小売業など、幅広い業種からの需要があり、首都圏に加え地方都市圏においてもマルチテナント型物流施設の高水準の供給が続くものとみられる。但し、物流施設用地の価格上昇と建築工事費の上昇により、期待する物件収益が見込めず、投資を断念するケースもあり、今後の土地価格ならびに工事費の動向によって、投資意欲は大きく左右されることが予想される。宿泊施設は、アフターコロナを見据えたインバウンド需要の回復を期待して、国内外のホテルブランドによる高級ホテルの建設計画がかつてないほどの活況を呈しており、また、2025年の大阪万博開催を見据えた関西圏の宿泊施設の供給拡大も反映して、当面は堅調に推移するとみられる。(Fig.18)

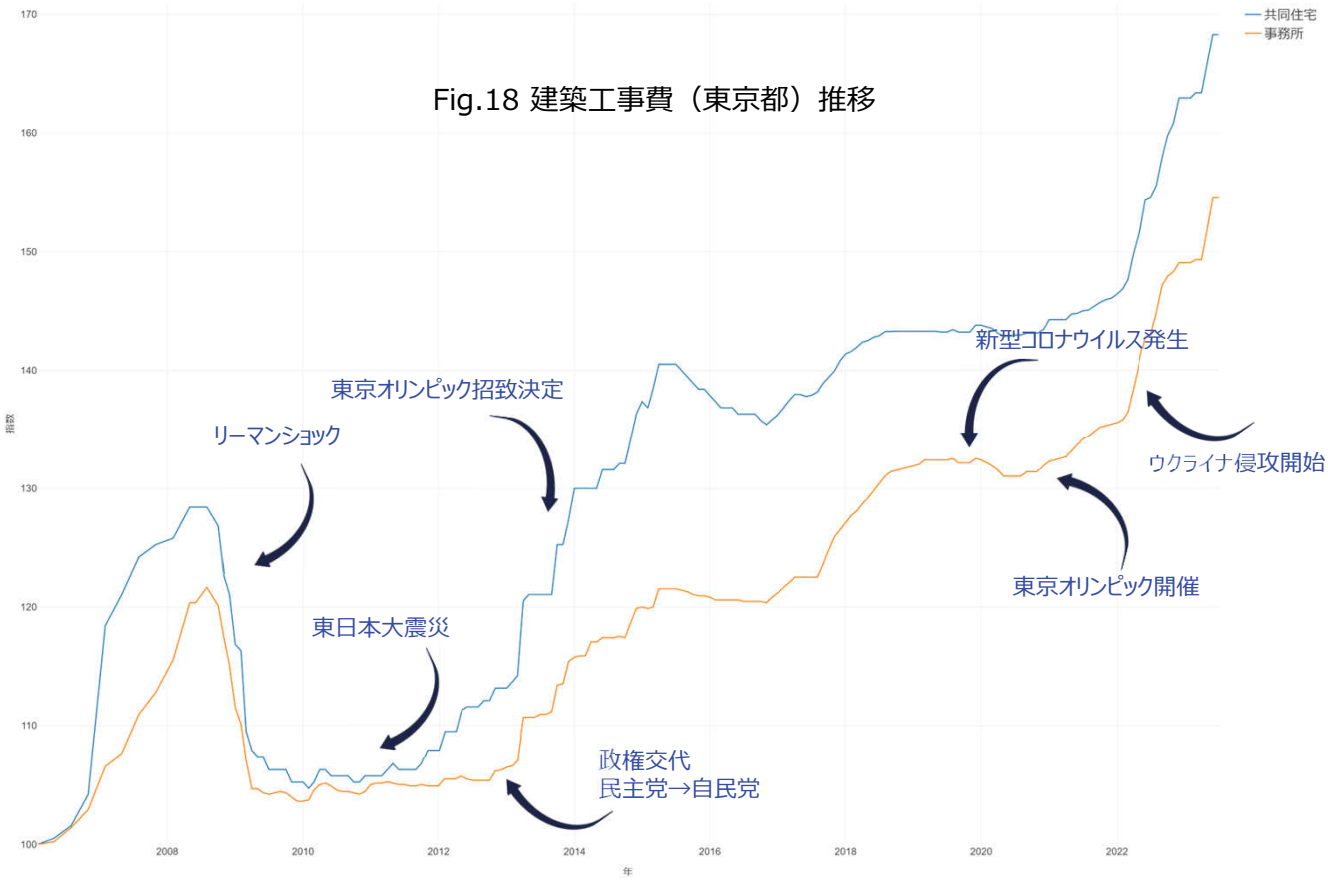


Fig.18 建築工事費（東京都）推移

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

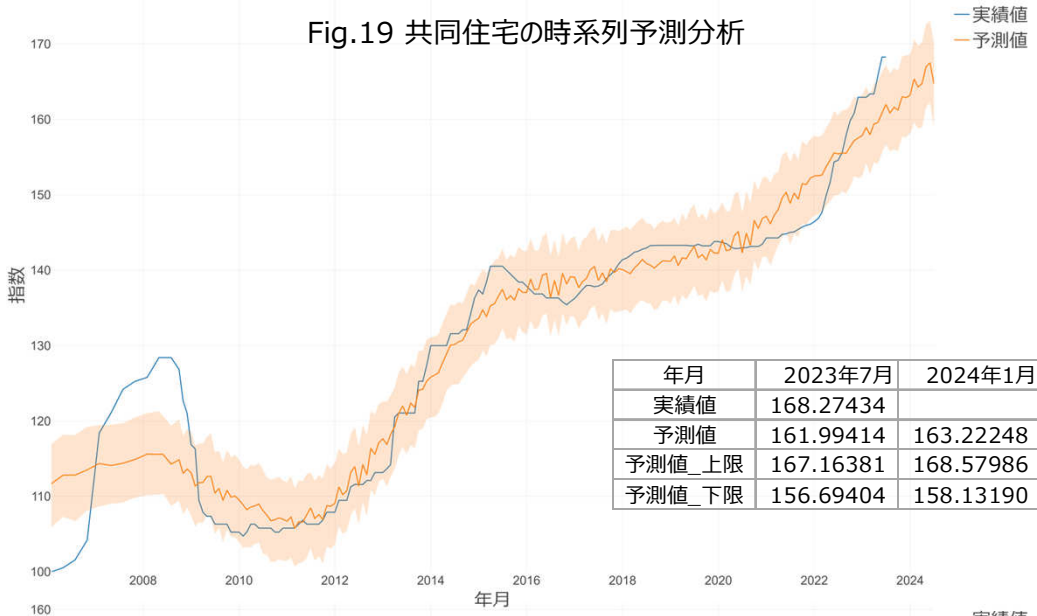
共同住宅モデル、事務所モデルの建築工事価格指数推移を基に、向こう1年間の時系列予測分析を算出した。(Fig.19）（Fig.20）

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6.64%、事務所では8.92%となり、前回レポート（2023年5月）の共同住宅0.07%、事務所0.07%から拡大している。

時系列予測分析方法

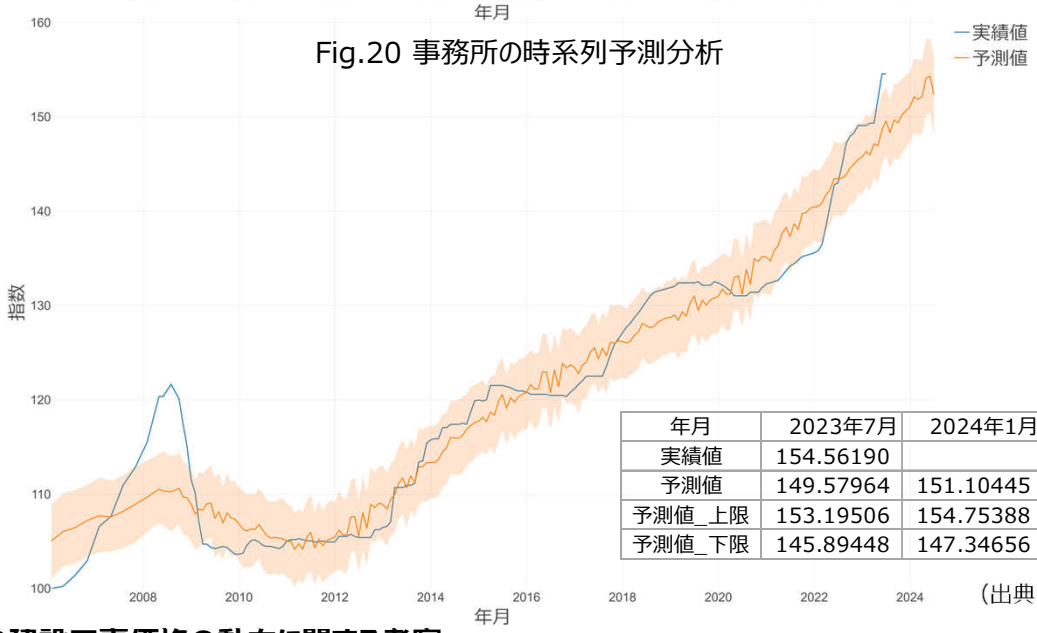
株式会社アクア保有の2006年1月から現時点までの建築工事価格指数に対して、R言語によるProphetアルゴリズムを使った予測分析を行い、時系列将来予測を算出した。

Fig.19 共同住宅の時系列予測分析



年月	2023年7月	2024年1月	2024年7月
実績値	168.27434		
予測値	161.99414	163.22248	164.69035
予測値_上限	167.16381	168.57986	170.07126
予測値_下限	156.69404	158.13190	158.97953

Fig.20 事務所の時系列予測分析



年月	2023年7月	2024年1月	2024年7月
実績値	154.56190		
予測値	149.57964	151.10445	152.31983
予測値_上限	153.19506	154.75388	156.34622
予測値_下限	145.89448	147.34656	148.06625

（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

海外の投資家が、日本の不動産投資を積極化させている。大幅な利上げのもとで欧米、あるいは中国で不動産価格の下落リスクが高まる中、日本は不動産投資のリスク回避先、との見方が強まっている。2020年のコロナショック以降、日本は従来からの異例の金融緩和を維持していることから、金利上昇による不動産価格の下落リスクは小さい。また、相対的にテレワーク率が低く、出社割合が高いことが、オフィス需要と価格を支えている。このような投資環境の下、建設工事価格の動向としては、材料価格は高止まり感が強いが、労務費は上昇傾向を強めている。さらに、2024年問題による工期の伸長が間接的な労務費の上昇要因として建設工事価格全体に影響を及ぼすことが予想される。

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。

AQAngle

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
〒101-0052
東京都千代田区神田小川町3-7-1
ミツワ小川町ビル4階
aqa4@aqa-pm.co.jp