AQAngle

アクアングル

24-1Q

建設市場動向レポート

株式会社アクア

2024年2月

ハイライト
インフレ率の鈍化と安定的な成長

世界経済の成長率は、2024年が3.1%、2025年が3.2%と予測されており、2000年～2019年の歴史的な年平均である3.8%を下回る低成長となる。

マクロ経済動向

IMFは2024年1月付で、最新の「世界経済見通し」の改訂版を発表した。世界経済の成長率（実質GDP伸び率）について、2024年を3.1%、2025年を3.2%と推計した。

2024年の予測は 2023年10月における予測を0.2%ポイント上回っている。しかしながら、インフレと闘うための引き締め的な金融政策と財政支援の縮小、基調的な生産性の伸びの弱さが経済活動の重しとなって、2024年と2025年の世界経済の成長率予測は歴史的な年平均（2000年～2019年）である3.8%を下回っている。(Fig.1)

先進国では、ユーロ圏が2023年の低成長から回復し、米国の成長率が減速する中、成長率は2024年に小幅に減速した後、2025年に加速すると見られている。新興市場国と発展途上国では、2024年から2025年にかけて安定的な成長が期待されるが、地域によって格差がある。一方、地政学的緊張の高まりは、世界経済に新たなリスクを引き起こす不安要素である。(Fig.2)

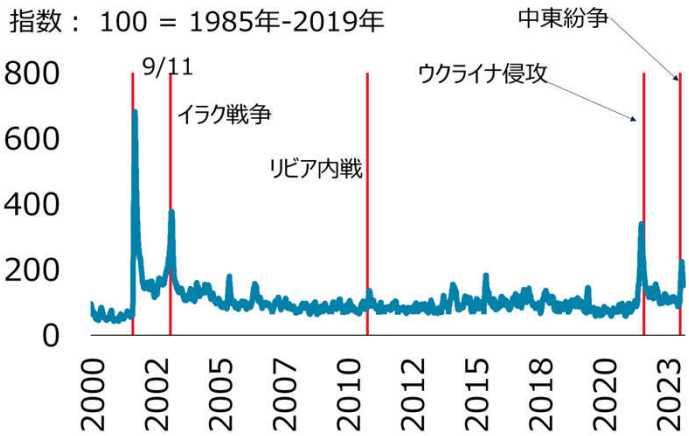
また、世界の総合インフレ率は、2023年の推計6.8%（年平均）から2024年は5.8%、2025年には4.4%へと鈍化する見込みである。2023年10月の予測と比較して、2024年は改定なし、2025年は0.2%ポイント下方改定された。(Fig.3) (Fig.4)

Fig.1 世界経済成長率見込み

経済成長率	2022	推計 2023	24.01付 予測 2024	24.01付 予測 2024
世界GDP	**3.5**	**3.1**	**3.1**	**3.2**
先進国・地域	**2.5**	**1.6**	**1.5**	**1.8**
米国	1.9	2.5	2.1	1.7
ユーロ圏	3.4	0.5	0.9	1.7
ドイツ	1.8	-0.3	0.5	1.6
フランス	2.5	0.8	1.0	1.7
イタリア	3.7	0.7	0.7	1.1
スペイン	5.5	2.4	1.5	2.1
日本	1.0	1.9	0.9	0.8
イギリス	4.3	0.5	0.6	1.6
カナダ	3.8	1.1	1.4	2.3
他の先進国・地域	2.6	1.7	2.1	2.5
新興市場国と発展途上国	**3.7**	**4.1**	**4.1**	**4.2**
中国	3.0	5.2	4.6	4.1
インド	7.2	6.7	6.5	6.5

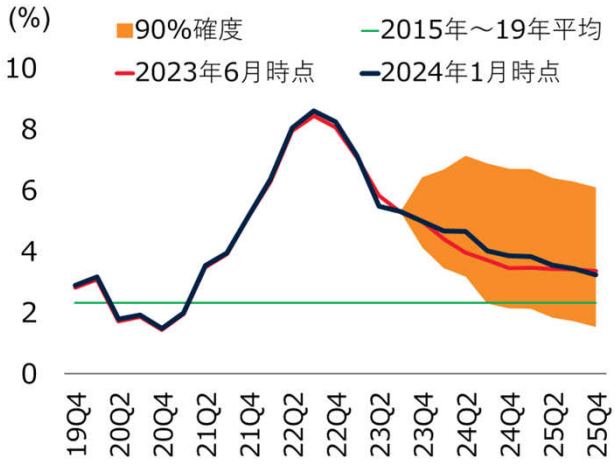
（出典：IMF2024年1月「世界経済見通し(WEO)改訂版」）

Fig.2 紛争と地政学的リスク指数の推移



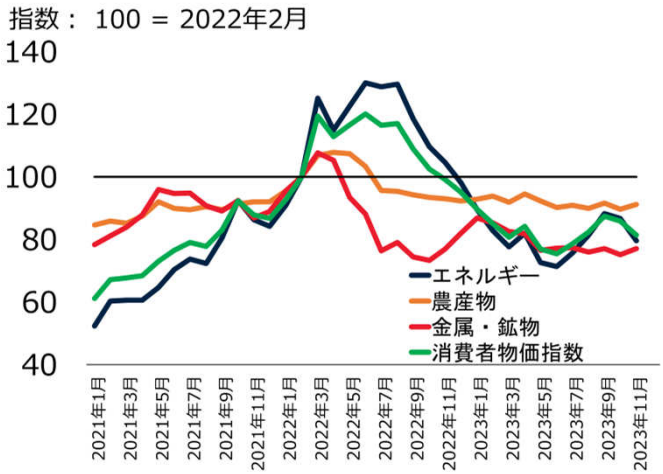
（出典：世界銀行 プレスリリース 2024年1月9日付）

Fig.3 世界総合インフレ率見込み



（出典：世界銀行 プレスリリース 2024年1月9日付）

Fig.4 世界総合物価指数の推移



（出典：世界銀行 プレスリリース 2024年1月9日付）

国内経済動向

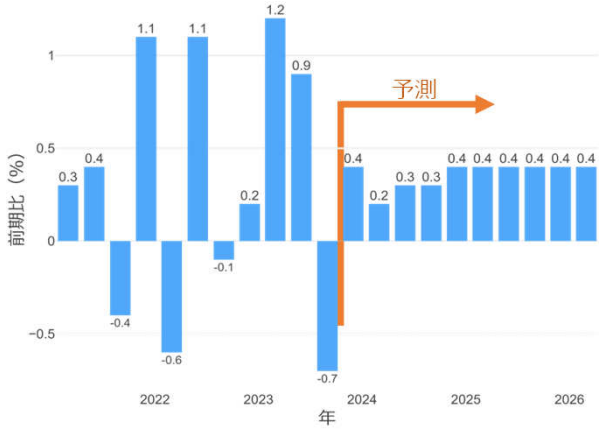
国内の景気回復の動きは維持されており、海外経済の下振れリスクが薄らいでいることに加え、雇用情勢の改善や名目賃金の増加は続いており、企業の設備投資意欲も根強い。また、半導体不足による自動車の生産抑制解消で個人消費や輸出の増加が期待される上、インバウンド需要が増加に転じることも、景気にとって追い風となっている。しかし、依然として物価上昇圧力は強く、消費者マインドの冷え込みが懸念される他、幅広い業種で人手不足が深刻化しつつあり、供給制約の問題も不安材料である。(Fig.5)

景気の下振れ要因は多く、回復ペースの鈍化が不安視される。中でも物価高のマイナスの影響が当面の最大の懸念材料である。政府の物価高対策は 2024年4月に打ち切りとなることを前提としており、以後は人件費や物流コストの増加と相まって、物価上昇圧力の強い状態が続くと予想される。このため、家計の節約志向が強まることで個人消費の伸びが抑制される可能性がある。加えて、海外経済の減速や人手不足を背景とした供給制約といったマイナス材料が加わることで、景気回復テンポが一段と鈍るリスクがある。(Fig.6)

Fig.5 雇用人員判断D.I.

（出典：日本銀行）

Fig.6 実質GDP成長率推移



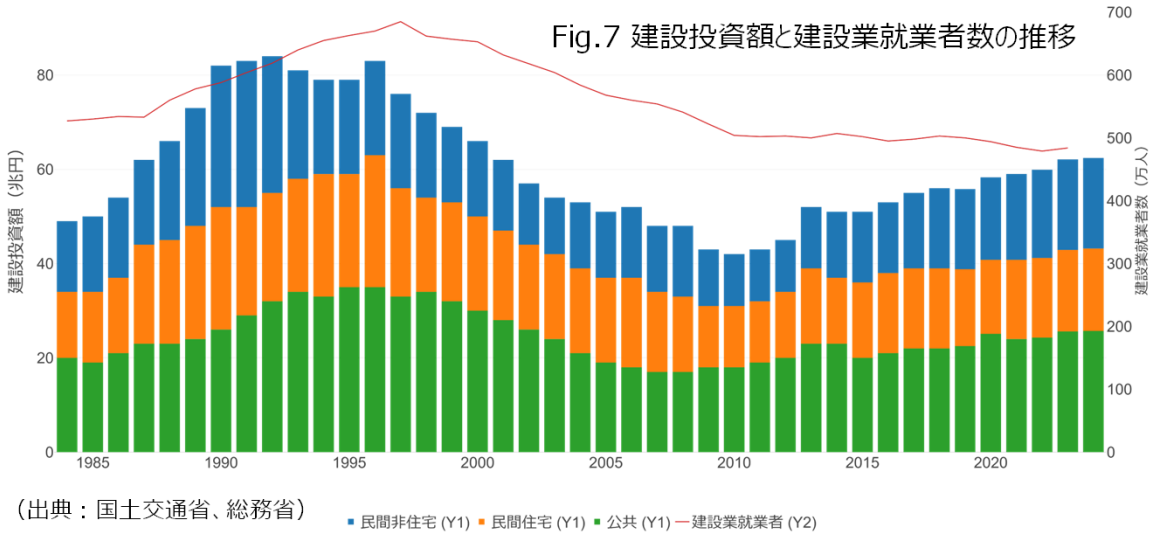
（出典：Nasdaq Data Link）

建設投資額と建設業就業者数の推移

建設経済研究所と経済調査会が2024年1月12日付で発表した最新推計では、2023年度の建設投資額は、前年度比4.6%増の71兆9,200億円、2024年度は、前年度比0.7%増の72兆4,100億円と試算している。この内、2023年度の政府建設投資額は、前年度比5.6%増、2024年度の政府建設投資額は、前年度比0.5%増、2023年度の民間住宅投資額は、前年度比1.5%増、2024年度の民間住宅投資額は、前年度比0.2%増、2023年度の民間非住宅建設投資額は前年度比1.7%増、2024年度の民間非住宅建設投資額は、前年度比0.1%増と予測され、これまでは企業の設備投資意欲が高まり好転すると見通していたが、足元の着工床面積は予想に反して落ち込んでいる。（Fig.7）

一方、直近5年間の建設就業者数は、2019年度以降、500万人弱の水準で推移しているが、建設業就業者の高齢化や人手不足は慢性化しており、さらに、サブコンの就業者不足は深刻で、本年4月からの2024年問題は、工期の延長や労務費の上昇の契機となり得る。

Fig.7 建設投資額と建設業就業者数の推移



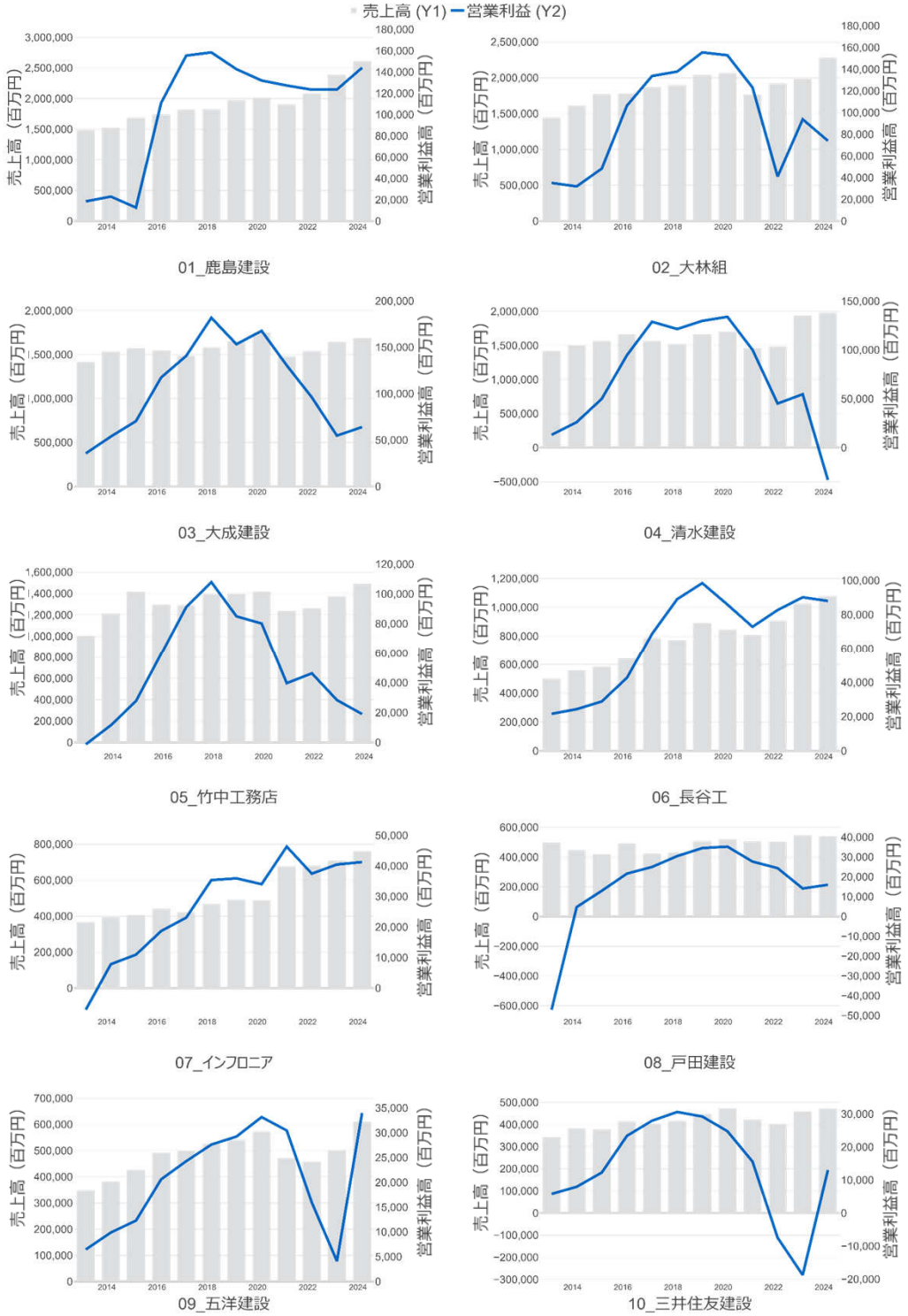
（出典：国土交通省、総務省）

大手建設業者の業績について

2024年3月期決算（竹中工務店のみ2023年12月期）について、大手建設業者が第3四半期末時点で発表した業績見込みを、(Fig.8)に示す。各社共、売上高は土木、建築ともに豊富な手持ち工事が順調に進捗し、増収を見込んでいるが、収益面では資材価格高騰の影響が直撃した前年同期に比べ、選別受注で持ち直しを図った企業がある反面、赤字転落となる企業もある。

建設資材や労務費は高止まりが続く中、各社は今後の物価高騰を加味した採算重視の選別受注に舵を切る姿勢を色濃くしている。また、北海道や九州での半導体産業への投資活発化を背景に、設備工事を中心に人員確保の厳しさが増し、労務の逼迫はしばらく続くとみられ、各社はDXなどによる生産性の向上に加え、協力会社との関係強化に注力している。

Fig.8 大手建設業者の業績見込み



（出典：各社決算短信よりアクア作成）

公共工事の労務単価

国土交通省は、2024年2月16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、2024年3月1日から全国・全職種平均で5.9%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、12年連続で、5%を超える伸び率は昨年に続いて2年連続となる。(Fig.9)

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全20職種の単純平均で昨年の伸び率を超える5.5%の引き上げとなり、12年連続の引き上げで、2012年度単価と比較すると50.0%上昇した。(Fig.10)

Fig.9 全国・全職種平均 公共工事設計労務単価推移

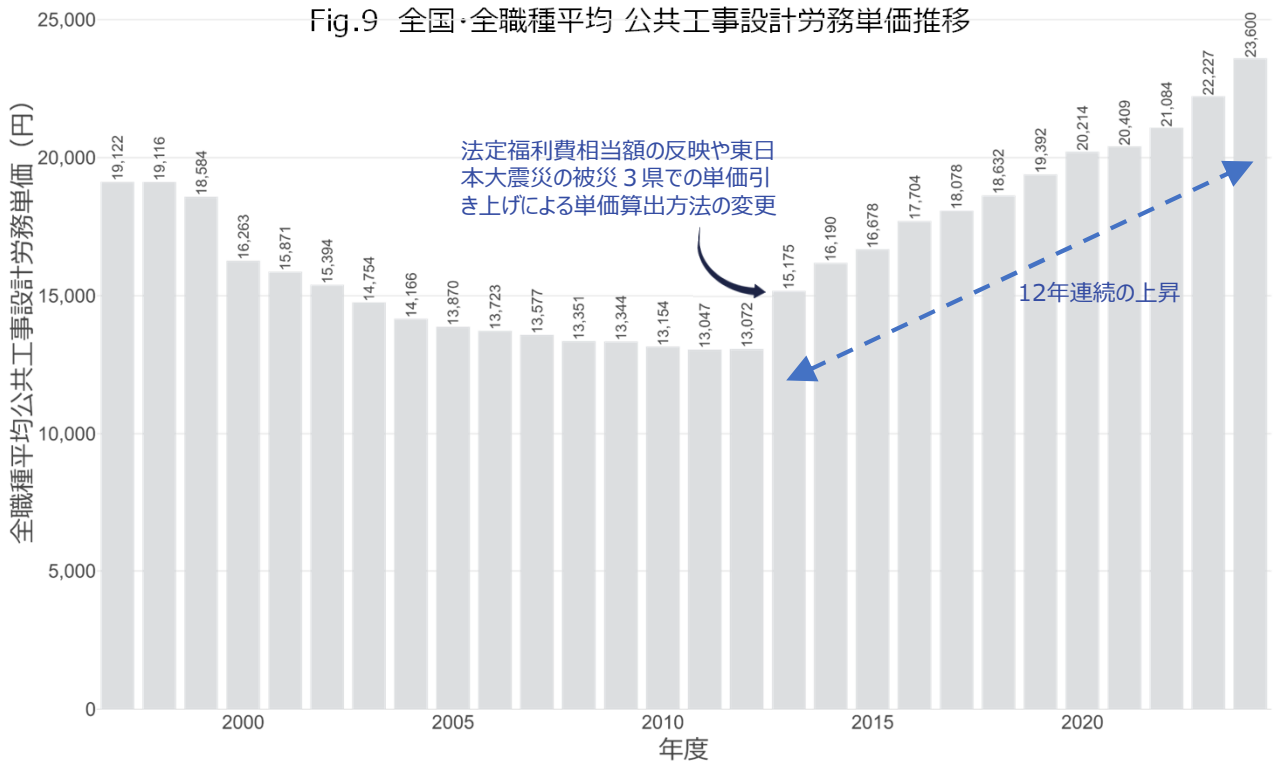
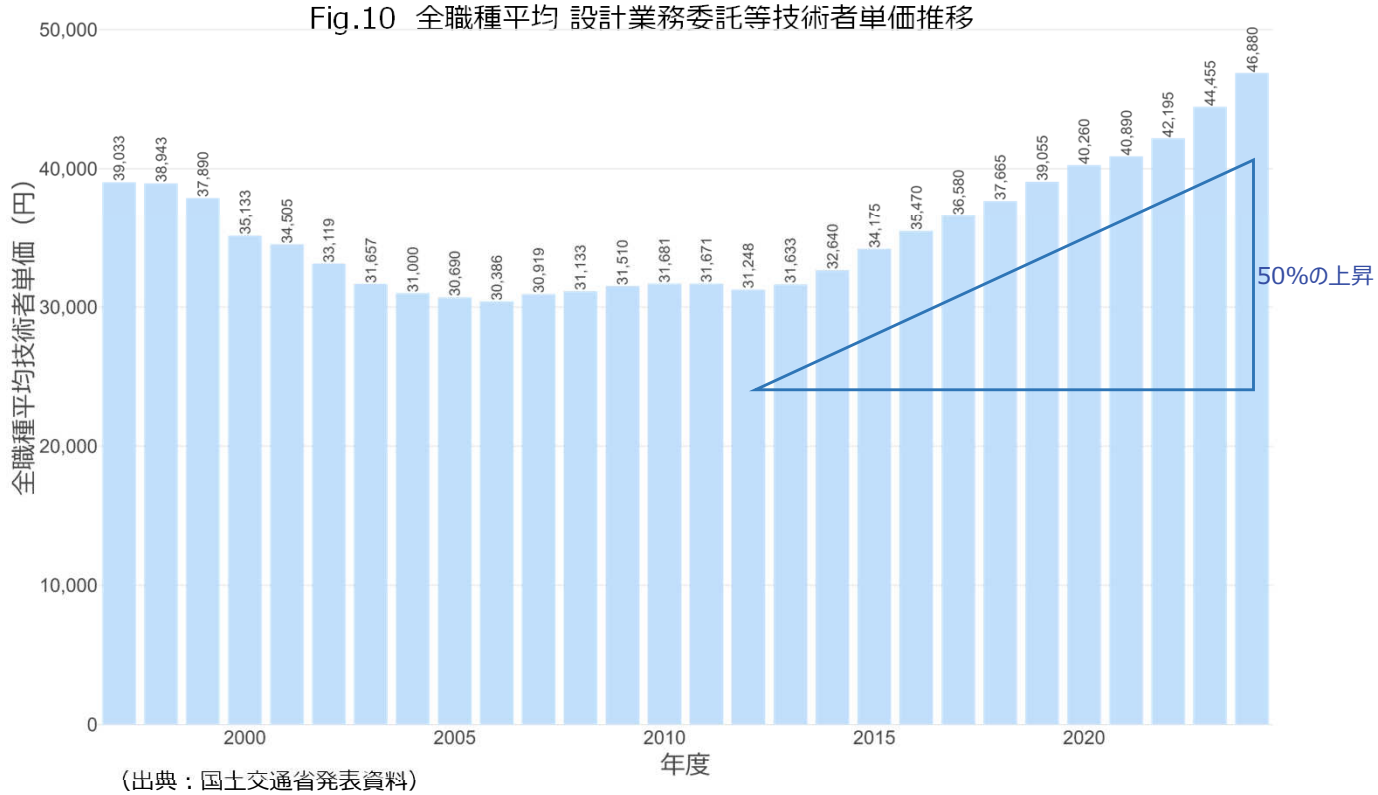


Fig.10 全職種平均 設計業務委託等技術者単価推移



（出典：国土交通省発表資料）

価格転嫁の現状

2024年2月20日付で東京商工リサーチが発表した「価格転嫁に関するアンケート」調査結果（2024年2月1日～8日にインターネットによるアンケート調査を実施し、有効回答数は2,857社）によると、今年1月の本業に係るコストが前年1月より「増加した」と回答した企業は、建設業においては約80%となった。(Fig.11) 全企業の内、増加したコストの内訳の最多は、「原材料や燃料費、電気代の高騰」で回答した企業の9割を超えた。（建設業では、95.9%）次いで、「労務費（人件費）の増加」が7割を占めた。(Fig.12)

一方、「原材料や燃料費、電気代の高騰」を価格に転嫁できていると答えた企業は、37.9%で、コスト上昇分の半額以下の転嫁率にとどまる企業が全体の73.4%にのぼった。(Fig.13)
また、「労務費（人件費）の増加」を「転嫁できていない」は48.5%と半数近くを占め、人件費の転嫁は原材料などの価格転嫁以上に、企業にとって高いハードルとなっている。(Fig.14)

Fig.11 産業別のコスト増加

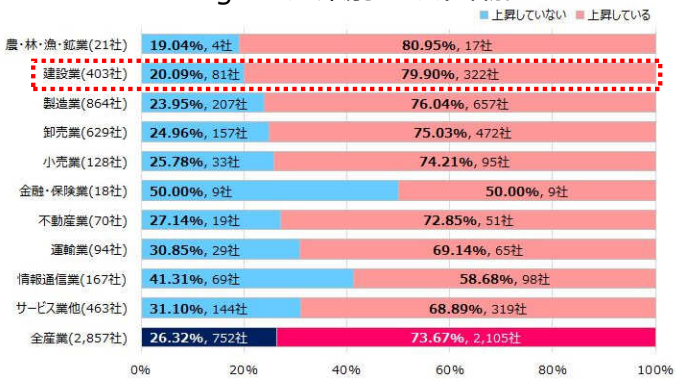


Fig.12 コスト増加の要因

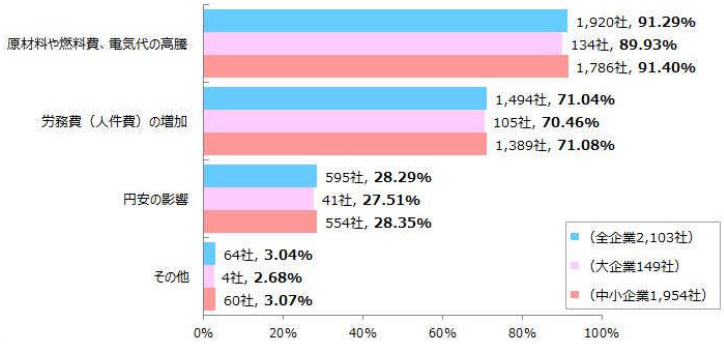


Fig.13 原材料費、エネルギーコストの価格転嫁

（）内は構成比

	中小企業		大企業		全企業	
転嫁できていない	595社	(37.42%)	51社	(44.73%)	646社	(37.91%)
10%未満	183社	(11.50%)	17社	(14.91%)	200社	(11.73%)
10%～	208社	(13.08%)	12社	(10.52%)	220社	(12.91%)
20%～	90社	(5.66%)	6社	(5.26%)	96社	(5.63%)
30%～	60社	(3.77%)	3社	(2.63%)	63社	(3.69%)
40%～	24社	(1.50%)	2社	(1.75%)	26社	(1.52%)
50%～	139社	(8.74%)	4社	(3.50%)	143社	(8.39%)
60%～	36社	(2.26%)	4社	(3.50%)	40社	(2.34%)
70%～	62社	(3.89%)	4社	(3.50%)	66社	(3.87%)
80%～	90社	(5.66%)	6社	(5.26%)	96社	(5.63%)
90%～	45社	(2.83%)	0社	(0.00%)	45社	(2.64%)
全額転嫁	58社	(3.64%)	5社	(4.38%)	63社	(3.69%)
合計	1,590社	(100.00%)	114社	(100.00%)	1,704社	(100.00%)

（出典：東京商工リサーチ）

Fig.14 労務費の価格転嫁

（）内は構成比

	中小企業		大企業		全企業	
転嫁できていない	573社	(47.82%)	50社	(59.52%)	623社	(48.59%)
10%未満	147社	(12.27%)	15社	(17.85%)	162社	(12.63%)
10%～	139社	(11.60%)	3社	(3.57%)	142社	(11.07%)
20%～	70社	(5.84%)	1社	(1.19%)	71社	(5.53%)
30%～	37社	(3.08%)	4社	(4.76%)	41社	(3.19%)
40%～	11社	(0.91%)	0社	(0.00%)	11社	(0.85%)
50%～	83社	(6.92%)	4社	(4.76%)	87社	(6.78%)
60%～	13社	(1.08%)	1社	(1.19%)	14社	(1.09%)
70%～	28社	(2.33%)	1社	(1.19%)	29社	(2.26%)
80%～	43社	(3.58%)	2社	(2.38%)	45社	(3.51%)
90%～	13社	(1.08%)	0社	(0.00%)	13社	(1.01%)
全額転嫁	41社	(3.42%)	3社	(3.57%)	44社	(3.43%)
合計	1,198社	(100.00%)	84社	(100.00%)	1,282社	(100.00%)

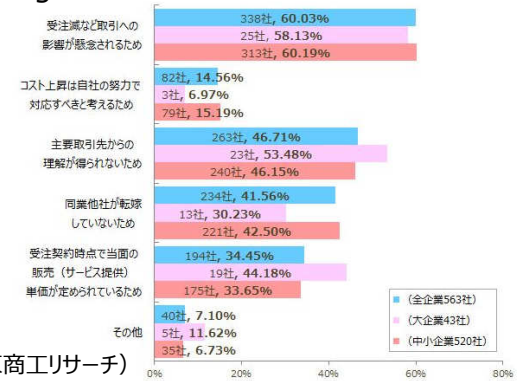
（出典：東京商工リサーチ）

価格転嫁の難しさ

「原材料や燃料費、電気代の高騰」分を価格に転嫁できていないと回答した企業の理由は、「受注減など取引への影響が懸念されるため」の60.0%が最多で、「主要取引先からの理解が得られないため」の46.7%、「同業他社が転嫁していないため」の41.5%の順となっており、価格が競争力に直結するケースも少なくなく、取引先の姿勢や同業他社の価格転嫁の動きを探っている様子が分かる。(Fig.15)

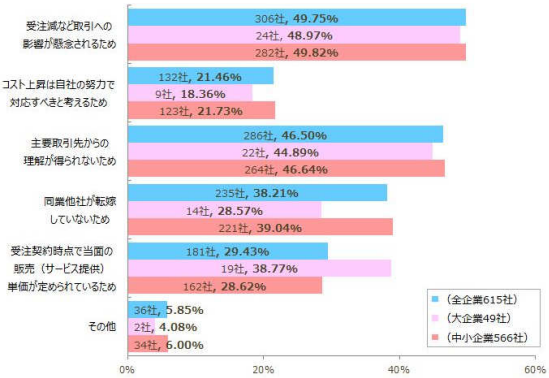
「労務費（人件費）の増加」分を価格に転嫁できていないと回答した企業の理由は、「受注減など取引への影響が懸念されるため」が49.7%で最多で、「主要取引先からの理解が得られないため」が46.5%、さらに「コスト上昇は自社の努力で対応すべきと考えるため」も21.4%あった。(Fig.16) 現下の政府主導の賃上げの動きによって、企業は人件費の増加分を価格転嫁につなぐことができるか否かの重要な局面を迎える。

Fig.15 原材料費等を価格転嫁できない理由



（出典：東京商工リサーチ）

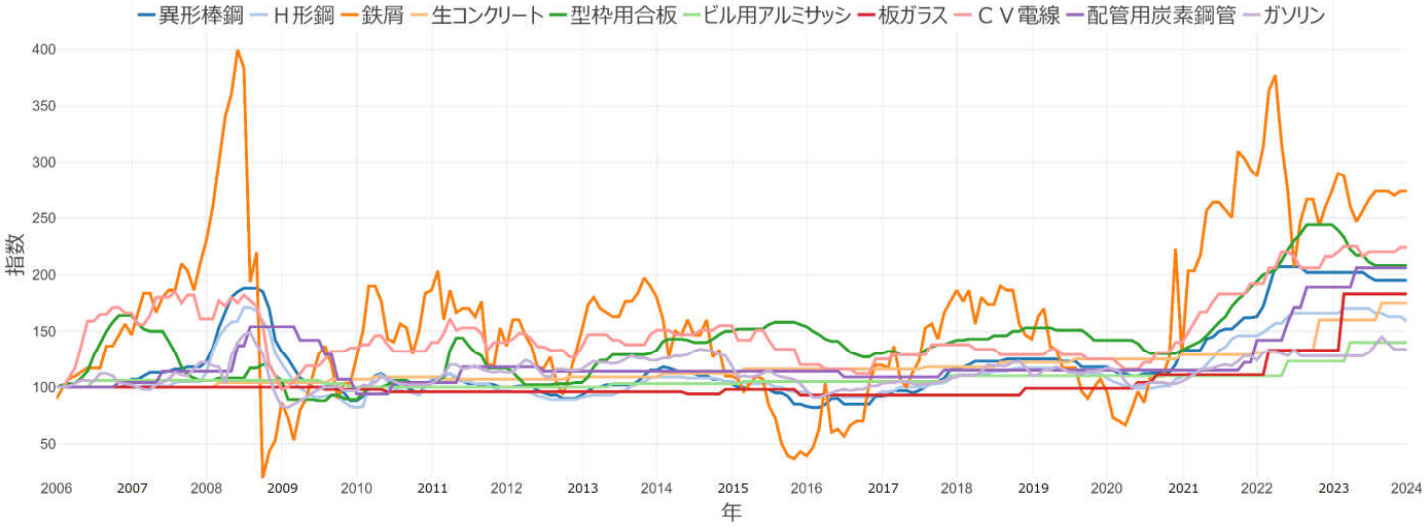
Fig.16 労務費を価格転嫁できない理由



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2015年度の全国平均値を「100」とした「建設資材価格指数」は、2024年1月調査の全国の建築は、対前月比+0.1ポイント（前年同期比-0.6ポイント）の「155.5」、土木総合で対前月比±0ポイント（前年同期比+10.4ポイント）の「149.6」となり、建築・土木総合指数は3カ月連続で上昇し、前月比+0.1ポイントとなる「153.3」となった。一部の地区でコンクリート二次製品や骨材が一段高となった他、木材が上昇したこともプラス要因となった。先行きについては、主要資材の市況は概ね横ばいで推移すると見られていることから、材料指数も落ち着いた動きが続くことが予想される。(Fig.17)

Fig.17 主要建設材料（東京都）価格推移



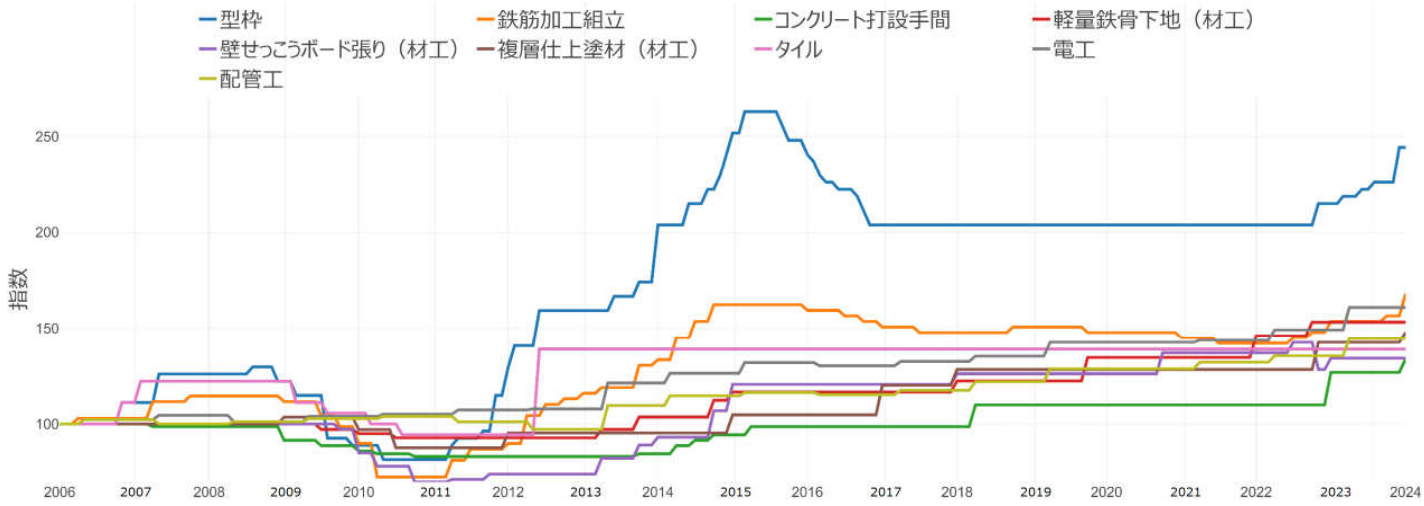
（出典：積算資料・鉄鋼新聞）

労務費推移

国土交通省発表の2023年12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、引き続き不足側で推移しているが、８職種で1.4%、6職種で1.1%の不足となっている。（前月比で８職種は0.4ポイント縮小、6職種は0.5ポイント縮小）地域別の過不足率を前年同月と比較すると、北海道が0.9ポイントの増で、全国で最も増加幅が大きくなっているが、九州は5.1ポイントの減で、全国で最も減少幅が大きくなっている。（Fig.18）

但し、昨今の実勢の取引価格においては、公表されている労務費の上昇率を大きく上回るケースが増えており、特に電気・機械設備工事において、その傾向が顕著になっていることが特徴的である。

Fig.18 主要労務材工費（東京都）推移

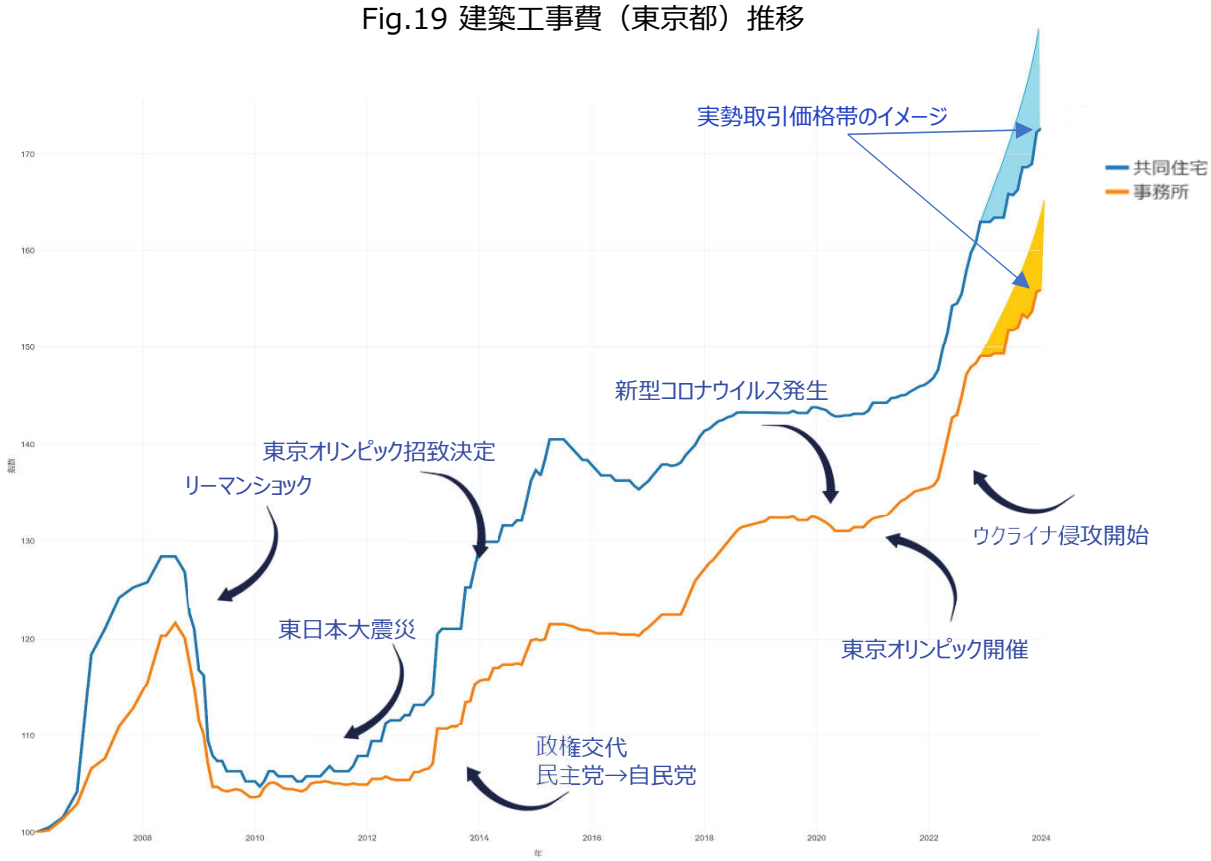


（出典：建築施工単価）

建築工事費推移（共同住宅・事務所）

建築工事費は2020年以降、急激な材料価格の高騰により上昇を続けていたが、直近での材料価格は踊り場局面を迎えて、高止まりの感がある。一方労務費は、慢性的な人手不足に加えて、本年4月より適用される時間外労働時間の上限規制により、4週6閉所から4週8閉所に移行することに起因する労働賃金の上昇や工期延長の副次作用で、今後さらに上昇することが予想される。また、建設業界全体の潤沢な手持ち工事量を反映して、元請の建設会社のみならず、サブコンや下請けの協力会社に至るまで、人手不足が慢性化しており、工事の発注者にとっては、いかにして施工者を確保するかが、喫緊の重要課題となっている。さらに需給バランスの不均衡により、実勢の発注取引価格が、市場価格を大きく上回る事例も昨今では少なからず見受けられる。(Fig.19)

Fig.19 建築工事費（東京都）推移



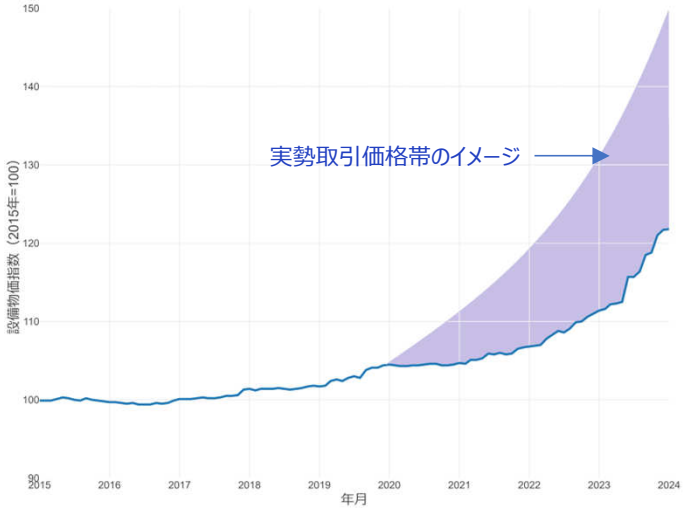
共同住宅モデル：都内ファミリータイプ分譲マンション（板状RC造・B1F/11F・施工面積16,500m2・164戸）
事務所モデル：　都内事務所テナントビル（ 正形S造・B1F/10F・施工面積6,300m2 ）

（出典：アクア保有データ）

設備工事費推移

昨今の特筆すべき傾向として、設備工事費の急騰が深刻な課題になっている。建設物価調査会の「建設物価　建築費指数」によると、設備工事費の指数は、2020年1月時点の104.5に対して、2024年1月時点では121.8で16.6%の上昇となっているが、実際の取引価格では、50%以上の増額となる場合もあり、特に大型で長期に亘る再開発物件等で、その傾向が顕著になっている。主たる原因は、各メーカーでの材料・機器価格の値上げに加え、設備サブコンの仕切値の元となるメーカー掛け率が上昇しており、さらに設備サブコンの需給バランスの不均衡により、元請ゼネコンが設備サブコンを確保すること自体が困難な場合もあり、価格競争が起きにくい市場環境となっていることによる。(Fig.20)

Fig.20 設備建築工事費推移
（東京　鉄骨造オフィス）



（出典：建設物価調査会「建設物価　建築費指数」）

標準モデルによる建物用途毎の時系列予測分析

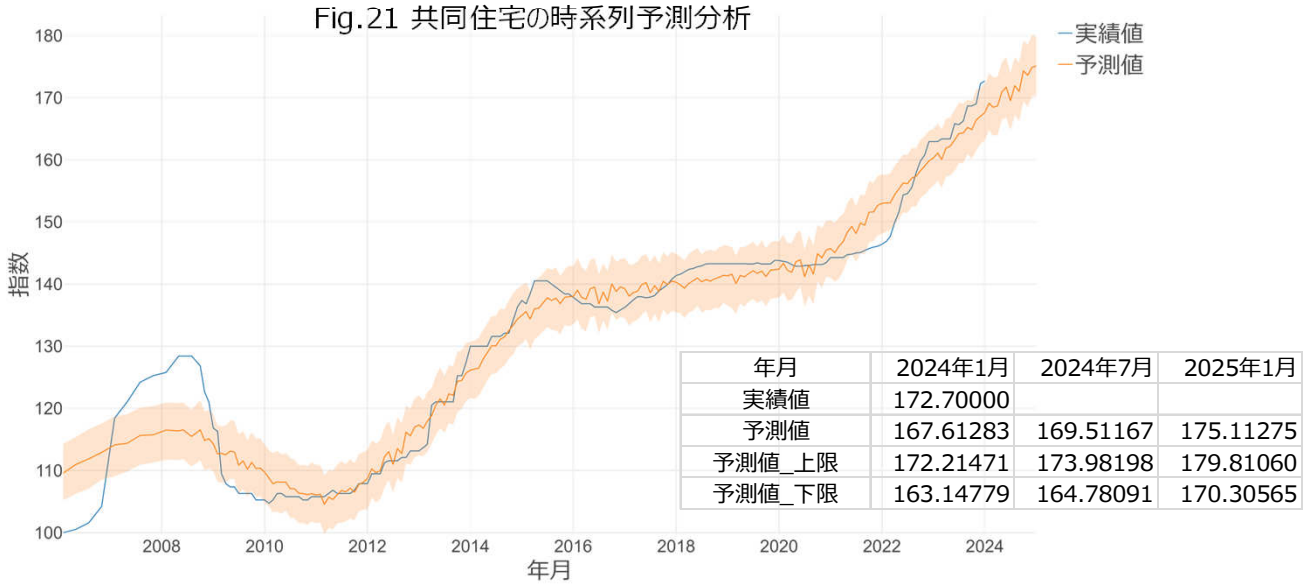
共同住宅モデル、事務所モデルの建築工事価格指数推移を基に、向こう1年間の時系列予測分析を算出した。(Fig.21) (Fig.22)

共同住宅、事務所共、2022年4月以降、価格上昇は予測値の上限を超えて推移してきたが、実績値と予測値上限の差は、共同住宅では+0.28%、事務所では-0.66%となり、実績値は予測値上限値に近付いてきた。すなわち、価格の短期変動は均一ではないが、長期ではトレンドの幅の範囲に収まってきたことが分かる。

時系列予測分析方法

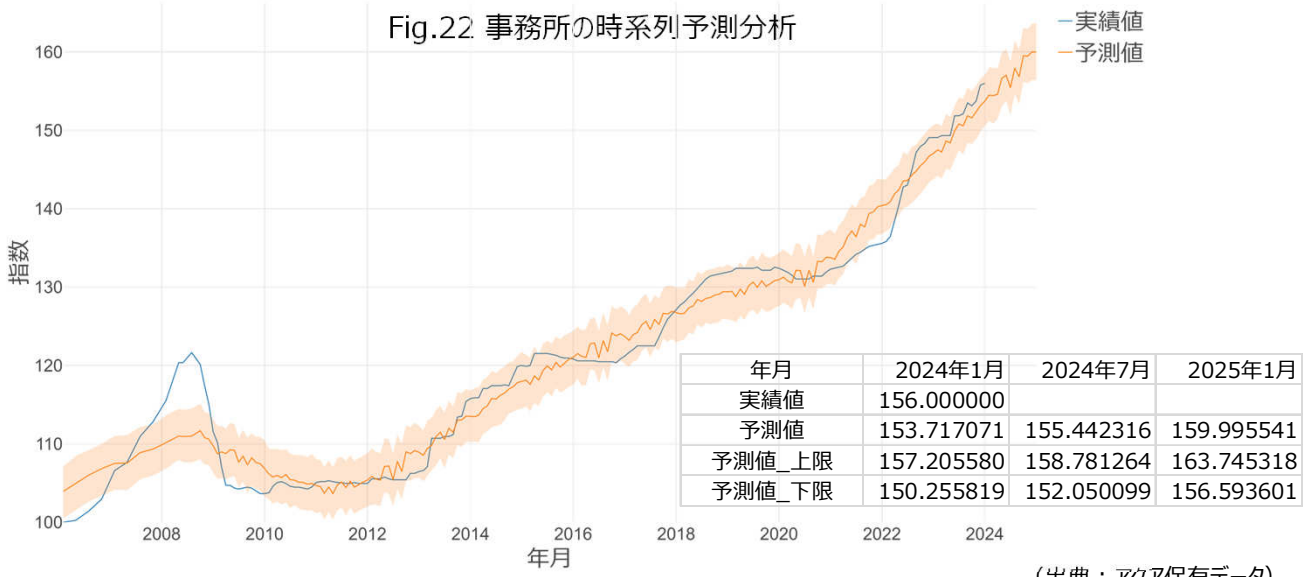
株式会社アクア保有の2006年1月から現時点までの建築工事価格指数に対して、R言語によるProphetアルゴリズムを使った予測分析を行い、時系列将来予測を算出した。

Fig.21 共同住宅の時系列予測分析



年月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
実績値	172.70000		
予測値	167.61283	169.51167	175.11275
予測値_上限	172.21471	173.98198	179.81060
予測値_下限	163.14779	164.78091	170.30565

Fig.22 事務所の時系列予測分析



年月	2024年1月	2024年7月	2025年1月
実績値	156.000000		
予測値	153.717071	155.442316	159.995541
予測値_上限	157.205580	158.781264	163.745318
予測値_下限	150.255819	152.050099	156.593601

（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

2023年は好調だった日本の不動産投資市場は、今後の国内金利上昇が限定的との見方により、円安の恩恵を受ける外資の投資活動が一層加速する可能性がある。また、国内資本も都市部での大規模な再開発事業を始め、オフィス、賃貸マンション、物流施設、商業店舗、ホテルと多岐にわたる投資を進めている。このような投資環境下、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、労務費は一層上昇傾向を強めている。さらに、建設業界全体の潤沢な手持ち工事量を反映した需給バランスの不均衡により、市場価格と実勢取引価格との乖離が起きることも、めずらしくなくなってきた。

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
データサイエンス室
〒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