

特集

# 重要改正相次ぐ 法制度2019

トピックス

## 「景気どうなる？」 識者8人に聞く

News クローズアップ

## 伝説のオークラロビーを スゴ技で再現

新連載

- 省エネの誤解を斬る!  
「新・エコハウスのウソ」
- 地盤トラブルに備える  
「おさらい!建築地盤入門」

Cover Photo

### V&Aダンディー 美術館

(英国スコットランド)

フォーカス建築より



## Topics

【トピックス】

# 五輪前年、景気どうなる？

### 潮目が来るか、識者8人が占う2019年以降の市場トレンド

**2012年末から続く現在の景気拡大トレンドは、戦後最長レベルに届く気配。その一方で建設分野の企業業績は一服感を見せ始めている。消費増税の影響や五輪後の反動など、短・中期の見通しを識者8人に聞いた。**

2012年12月を起点にした今の景気拡大は、長さで戦後2番目だった「いざなぎ景気」（1965年11月から57カ月間）を超えた。2018年12月に

政府が認定した。今年19年1月まで続けば戦後最長の「いざなぎ景気」（02年2月から73カ月間）を超す。

長く続いたものの、過去の大型拡大に比べて振れ幅が小さめで、実感や持続力の安心感は継続していま一つ。そうしたなかで来年には東京五輪、25年には大阪万博が控える一方、今年秋は消費増税の実施が予定されている。国を挙げた大イベントに伴う需要増とその後予想される反

動減、増税の景気減速効果など、不透明感が色濃く先行きの判断は難しい。国際経済の不安定さも、製造業を中心とする民間設備投資需要の減少懸念など、見極めの難しさにさらなる拍車をかけている。

「建築市場の19年はどう動く？」。内外の外部環境を踏まえて、識者8人にさまざまな視点から短・中期の見通しや注目点を語ってもらった。それぞれ談話形式で紹介する。

## 設計事務所は？

### 人繰りが最大のリスク要因に

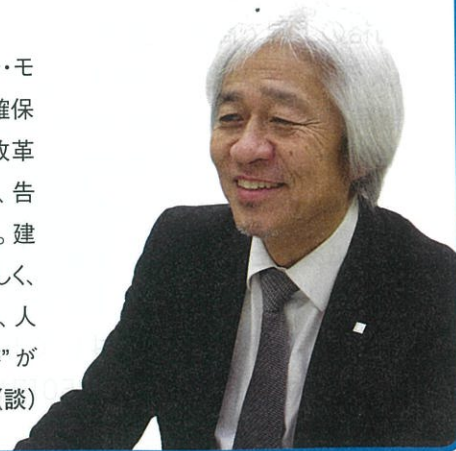
東京五輪関連の動きでは、2018年は用途別で宿泊施設の伸びが際立った。大都市圏ではピークアウトという声も聞かれますが、地方ではインバウンド需要を背景にまだ伸びる可能性があるかもしれない。

五輪の影響は首都圏とそれ以外の大都市、その他の地方で全く違う。18年は首都圏の需要がけん引する形で、鋼材などの価格上昇がみられたが、既に頭打ちの印象だ。当面は人繰りが主たるリスク要因となる

はずで、その点は設計業務も同様だ。

BIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）とネット活用で、人的リソース確保の選択肢を増やすなど、大胆な業務改革が不可欠だ。また業務報酬の面では、告示15号改正の積極的な活用も重要。建設会社のデザインビルドとの競合も激しく、消費増税の影響がまだ不透明ななか、人繰りリスクを抑制・解消する“体質改善”がポスト五輪までに避けて通れない。（談）

日本建築士事務所協会連合会  
**佐々木宏幸** 会長  
(AIS総合設計社長)



(写真:25ページまで本誌)

## 建設会社は？

### 利益の改善ステージは既に過ぎた

2018年度上期は、大手建設会社の多くで営業減益が顕在化した。建築の完成工事総利益率も軒並み17年度より低下。受注時採算は前期並みだが、今期は鋼材など資材価格や社員の処遇改善に伴う人件費の上昇が利益低下に一定の影響を及ぼしている。工事の大型化を背景に上期は竣工案件が少なく、追加工事など利益の上乗せ分も縮小気味。利益の改善ステージは17年度がピークだった。

19年度は竣工案件が今期より増えるので、会社によっては増収効果による増益を見込める。だがこの1年で建築単価の下降傾向や労務費の上昇リスクが目立ち始めており、これらの推移は今後も注意深く見守る必要がある。消費増税の影響は前回より小さいとみている。五輪直後の一服感と合わせて民間設備投資需要に影を落とせば市場の縮小は生じ得るが、短期的範囲にとどまるのではないかと。(談)

大和証券エクイティ調査部  
寺岡 秀明 副部長



## 建設会社は？

野村証券エクイティ・リサーチ部  
インフラストラクチャー・チーム  
前川 健太郎  
エグゼクティブ・ディレクター



### 「冷静な好況」支える堅調さは当面続く

大手建設会社で建築分野の2018年度実績は、第1四半期こそ完成工事総利益率が低い水準だったが、第2四半期は前年同期比でかなり戻した。ピークアウトというよりも高原状態の推移と捉えている。資材価格は継続的に上がってきたが、例えば民間建築でも契約に価格スライドのような条件を入れる例が目立ち始めた。労務費も同様で、中堅以上の上場会社では、現況を保守的に見る姿勢が一層強くなっている。

その点で今期も、うまく着地すれば一定の利益水準を維持できるとみている。

大阪万博の開催決定はセンチメント(市場心理)に相当プラスに働くはずだ。五輪前後の景気減速懸念は各社とも大なり小なり持っているはずだが、現状で判断はまだ難しい。足元の堅調な環境から「兆候が見えたら早めに対応する」という臨み方が多く、逆にそれが今の「冷静な好況」を支えている面もある。(談)

## 建設会社は？

### これまでの強い追い風に変化あり

主要建設会社の決算実績で2018年度上期は、売り上げの進捗が全体的に弱い印象だった。大手の現場では、特に二次以下の下請け会社で人繰りの逼迫感が高まり、工程遅延が生じているケースもあると聞く。東京五輪関連の施設建設が最終盤を迎える19年度は、この傾向が一層強まるはずだ。また20年前後から団塊世代が70歳代を迎え、ベテラン層の大量退職がさらに加速する。向こう数年は労務関連の

コストアップ懸念がより高まるはずだ。

主要各社では民間建築の受注残がまだ潤沢だが、その次という点では、やや風向きに変化を感じる。例えば製造業の利益水準は、前年度に比べて勢いが多少弱含み。設備投資が抑制方向に転じれば、19年度以降、建設会社の受注に減速感が生じる可能性はある。競争が激しくなれば、利益率低下も伴うことになる。警戒感を高めるべきタイミングといえる。(談)

不動産総合戦略協会  
水谷 敏也 客員研究員



## コスト&プライスは？

サトウファシリティーズコンサルタンツ

佐藤 隆良 代表



## 2019年から潮目が変わり始める

2012年以降、大型需要に低金利や円安などの環境が連鎖する形で、長期に及び好景気を支えてきた。今年19年はこのサイクルに潮目が訪れると思われる。

住宅は消費増税の駆け込み需要が19年春までは期待できるが、以降の落ち込みは避けられない。非住宅は、建設会社の手持ち工事が19年内に完工のピークを迎える。大型の長期案件は20年後半以降がピークになる。その後の新規需要は減少

基調だ。住宅ほど急激ではないが、非住宅も完工ピーク後は徐々にパイ縮小が進む。受注残は減少トレンドに転じるだろう。

競争性が高まればコストと、現状で高止まりのプライスとが、ある程度接近していくはず。手持ち工事があればコスト上昇を転嫁できるが、なければ利益率は落ち込む。利益率では既に準大手以上と中堅以下の2極化が顕在化しており、その傾向が一層進む可能性もある。 (談)

## コスト&プライスは？

## 売り手市場は補正局面に進むか

我々が公表している建設資材物価指数で、東京都区部の建築部門は2018年10月で106.6(基準年11年平均を100とした指数値)と、前年同期から2.2ポイント増えた。代表的な資材の価格は、16年末から緩やかに上昇。18年上期は異形棒鋼、H形鋼、生コン、型枠合板などがやや上向いたが、下期は総じて安定基調で高止まりの様相だ。

鉄筋コンクリート(RC)住宅で長期トレンドを見ると(下のグラフ、基準年は05

年)、我々の建設資材物価指数や建築費指数(原価指数)、厚生労働省の名目賃金指数といったコスト指数に比べて同じく我々の契約価格情報調査(JBCI)や国土交通省の着工単価というプライス面の目安値は上振れ幅が大きい。

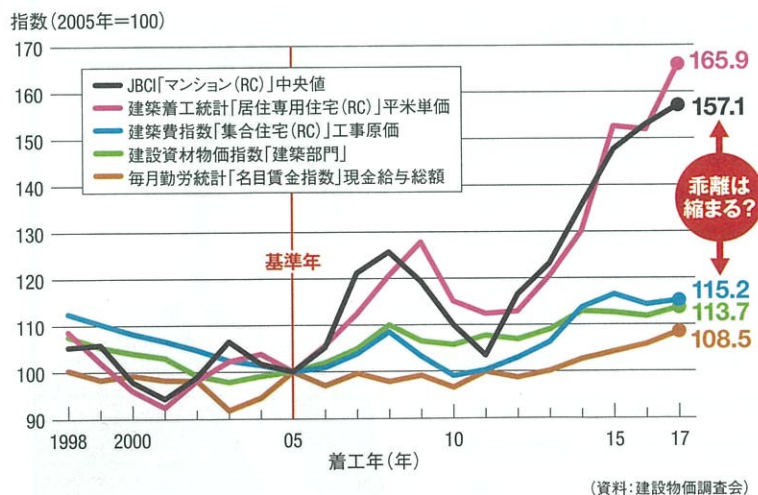
この乖離は売り手市場特有の現象で、コスト変動分をプライスで吸収できている状況だ。個人的にはこれらの変動幅の乖離は、20年頃までに徐々に補正されていくとみている。 (談)

建設物価調査会総合研究所

橋本 真一 部長



近年はプライスの伸びが顕著だったが…



## 最大のネガティブ要因は人繰り

直近の本誌「経営動向調査」(18年9月13日号40ページ)で紹介したように、設計事務所と建設会社の17年度業績は、堅調ながら利益率などの伸びに一服感を見せた。18年度上期も同様の傾向が目立つ。世界的な景気減速懸念が高まり始めているなど、内外情勢を踏まえて、国内建築

## 住宅市場は？

## 非住宅分野への進出も活発化

住宅産業研究所  
関博計 社長

2014年春の前回消費増税では、住宅会社の地域別勢力図に大きな変化が生じた。顕在化したのは、増税後も業績を伸ばした会社とそうでない会社の2極化だ。顧客のボリューム層を着実につかんで躍進したのは、注文・分譲で2000万円台前半の価格水準に注力した地域ビルダー。地域のトップを大手ハウスメーカーから奪取した会社も少なくなかった。他方、ローコスト系など、駆け込み需要の刈り取りで無理を

して損失を出し、増税後もその影響が長引いた会社もあった。

今回も、駆け込み需要のリミットとなる3月までは短期的に受注の勢いを期待できる。その兆候は既に18年秋ごろから表れ始めた。だが増税後、市場はさらなる縮小傾向に進む。業界勢力図に再び変化が訪れるはず。事務所や保育・介護施設といった非住宅に力を入れ、大型木造などに活路を探る地域ビルダーも増えている。(談)



## 人繰りは？

オズベック  
瀧嶋誠司 社長

## 求人・求職のミスマッチ加速を懸念



建設・不動産業界向けの技術系人材紹介が当社の主たる事業だ。求人数は依然として多く、人手不足は特に二次以下の下請けクラスで顕著。だがここに来て、求人側の姿勢に変化が見える。「量の確保」から「質の重視」へのシフトだ。資格の有無や経験など、採用基準も引き締め傾向だ。

背景としては、東京五輪以降の受注見通しがまだ不透明なこと、ここ数年で採用した人材の早期離職が目立っていることなど

が挙げられる。後者では、近年際立った発注側への人材流動が落ち着き、逆に今は、発注側に移った人が数年で流出するケースも増えている。これは求人側全体に共通する傾向で、ミスマッチの深刻化といえる。将来的な需要縮小の見通し以上に就業者減少のスピードが加速しており、働き方改革や業務効率化の動きは追いついていない。これらが求人側が見せ始めた慎重さの背景にある。(談)

市場も19年以降、トレンドの変化が一層顕在化するとみられる。

建築市場への消費増税の影響は、住宅分野以外は、増税幅や前回の経験などから相対的に小幅にとどまるとみる識者が多い。また近年は五輪直後に景気が減速へ転じた開催国が多いが、東京五輪の後は大阪万博が控える。IR(統合型リゾート)誘致や周辺インフラ開発などを伴えば全

体で五輪に近い投資規模を見込める点で、五輪直後の一服感の緩和効果を期待する声もある。

最大のネガティブ要因として、識者がそろって挙げたのは人手不足の深刻化だ。情報技術やAI・ロボット技術を生かした効率化や働き方改革が急ピッチで進んでいるが、業界全体の生産性向上や人材確保に奏功しているとは言い難い。新規人材の

減少と高齢化などによる退職者増のスピードに追いついていない。

特に建築工事は工程の多様さなどから、設備・内装を中心に土木以上に人材の逼迫感が強い。労務関連のコストアップは既に、利益の押し下げ要因として効き始めているようだ。見通しがさらに効かない五輪・万博以降までに、足元で対処すべき喫緊の課題といえる。(下田健太郎)

