

需給環境は堅調だが着工床面積は減少見込み、付加価値向上の取り組みが重要

<p>I. 需給動向</p>	<p>(短期)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 民間住宅・非住宅については着工床面積ベースでは減少する見込みも、建設工事費の高騰もあり、2024年度の名目建設投資は前年度比+0.9%を予想 ■ 供給面については、2024年問題による人手不足への対応が喫緊の課題 <p>(中期)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ストックの増加も背景とした建築補修の増加等により、名目建設投資は年率+0.7%での拡大を予想 ■ 供給面については、建設業就業者の高齢化が進む一方で若年者の割合が低下しており、中期目線でも人手不足への対応が重要
<p>II. トピックス</p>	<p>競争環境</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 大型工事における競争激化と資材価格高騰を転嫁しきれなかったことにより、2017年度をピークとした利益率は2022年度にかけて大きく低下 ■ 一方で、各社とも手持ち工事高は大きく積みあがっており、受注者有利な競争環境を活かして受注利益率の高い案件や適正工期の案件を優先して受注していく方針
<p>リスクとチャンス</p>	<p>(リスク)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 民間住宅・非住宅については着工床面積の減少トレンドが続く。長期的には人口減少もあり床面積ベースでの施工量は減少していくことがリスク ■ 担い手の減少による労務費の上昇に加え、資材価格の動向も各社がコントロールできないリスク ■ 環境対応のニーズの高まりについて、対応の遅れは将来的に受注機会の損失に繋がるリスク <p>(チャンス)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 中長期的に利益水準を上げていくためには案件ごとの単価の向上が必須。発注者のニーズを捉えた付加価値のある提案が必要である中、環境対応のニーズの高まりをいち早く捉えることはチャンスの一つとなりうる
<p>アナリストの眼</p>	<p>(環境ニーズへの対応)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ すでに脱炭素に向けた取り組みは各社が進めている中、企業間の連携等の動きも注目される ■ 建設資材に関する技術開発・普及促進や規制緩和等のベースとなる技術については各社の協調が進み、それらの上乗せとなる技術については競争領域として各社の差別化が必要になると考えられる ■ 業界全体として人手不足が課題である中、協調領域と競争領域を見極め、限られたリソースを有効に活用することで業界全体の付加価値を向上させることが重要

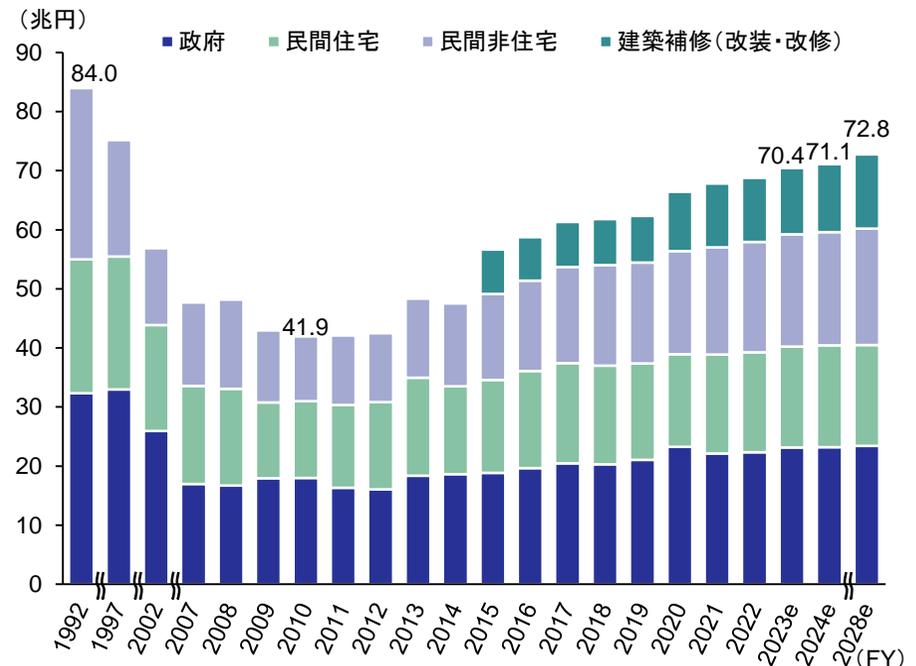
(出所)みずほ銀行産業調査部作成

【国内需要】名目建設投資は中期的にも好調に推移することを見込む

- 震災以降概ね拡大傾向で推移してきた名目建設投資について、2028年度にかけても好調に推移すると予想
 - 足下は、政府分野について過年度の補正予算の一部が出来高に反映されること、民間の設備投資意欲、省エネ対策等に伴う建築補修の需要等を背景としつつ、建設工事費の高騰もあり、2023年度の名目建設投資は70.4兆円(前年度比+2.4%)を見込む
 - 2024年度にかけては、民間住宅・非住宅について床面積ベースでは減少するものの建設工事費高騰の継続により増加。建築補修も好調に推移し、名目建設投資は71.1兆円(同+0.9%)を見込む
 - 2028年度にかけては、ストックの増加も背景とした建築補修の増加等により、72.8兆円(年率+0.7%)を見込む

国内需要(名目建設投資)の推移

(兆円)	2022年度 (見込)	2023年度 (予想)	2024年度 (予想)	2028年度 (予想)	CAGR 2023-2028
政府	22.4	23.1	23.2	23.4	-
前年比	+1.1%	+3.5%	+0.2%	-	+0.2%
民間住宅	16.9	17.1	17.3	17.1	-
前年比	+1.0%	+1.0%	+1.0%	-	▲0.0%
民間非住宅	18.7	19.0	19.2	19.7	-
前年比	+2.9%	+1.8%	+0.7%	-	+0.7%
建築補修	10.8	11.2	11.5	12.6	-
前年比	+0.6%	+3.3%	+2.5%	-	+2.4%
合計	68.8	70.4	71.1	72.8	-
前年比	+1.5%	+2.4%	+0.9%	-	+0.7%

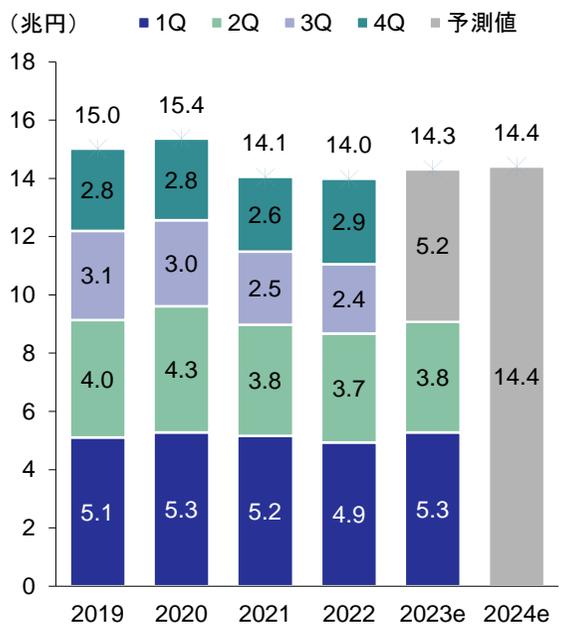


(注)両図とも、2021、2022年度は見込額、2023年度以降はみずほ銀行産業調査部予測(出所)両図とも、国土交通省「建設投資見通し」より、みずほ銀行産業調査部作成

【国内需要】公共は横ばい推移、民間の着工床面積は減少傾向で推移すると予想

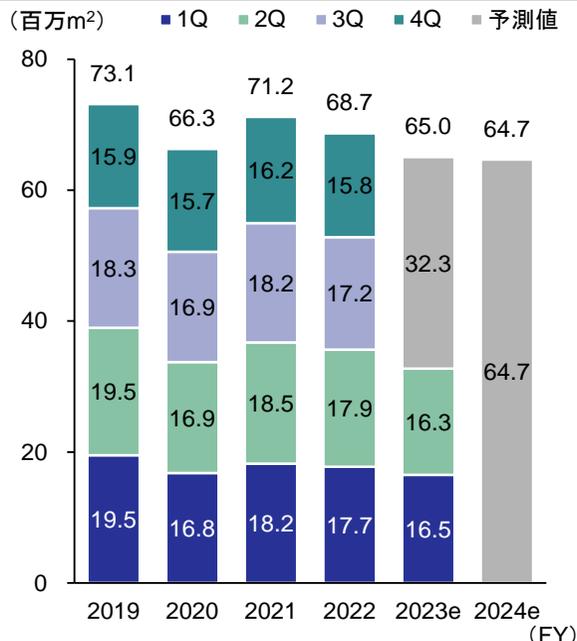
- 公共工事前払保証金請負額については、2024年度にかけて国・地方ともに概ね同水準の予算規模が確保される見通しから、同水準での推移を見込む
- 民間住宅については、建設コストの高騰等の影響による着工戸数の減少に伴い、着工床面積も減少傾向での推移を見込む
- 民間非住宅については、民間の設備投資意欲は好調なもの着工床面積は前年同期比マイナスが続いているが、設備投資の内訳としてデジタル関連・省力化投資等が増加していることによると考えられる。2024年度にかけてもこの傾向は続くと考えられ、民間非住宅着工床面積は減少傾向での推移を見込む

公共工事前払保証金請負額の推移



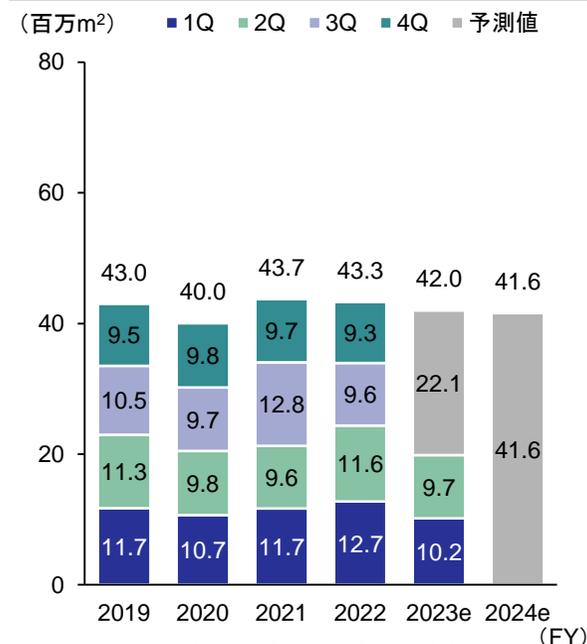
(注)2023年度以降はみずほ銀行産業調査部予測
(出所)東日本建設業保証株式会社「公共工事前払金保証統計」より、みずほ銀行産業調査部作成

新設住宅着工床面積の推移



(注)2023年度以降はみずほ銀行産業調査部予測
(出所)国土交通省「建築着工統計」より、みずほ銀行産業調査部作成

民間非住宅着工床面積の推移

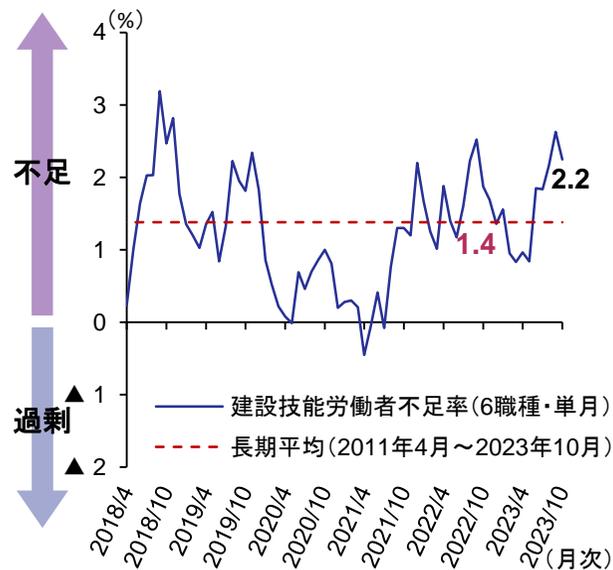


(注)2023年度以降はみずほ銀行産業調査部予測
(出所)国土交通省「建築着工統計」より、みずほ銀行産業調査部作成

【供給】人手不足への対応は喫緊の課題、建設工事費は上昇基調が継続

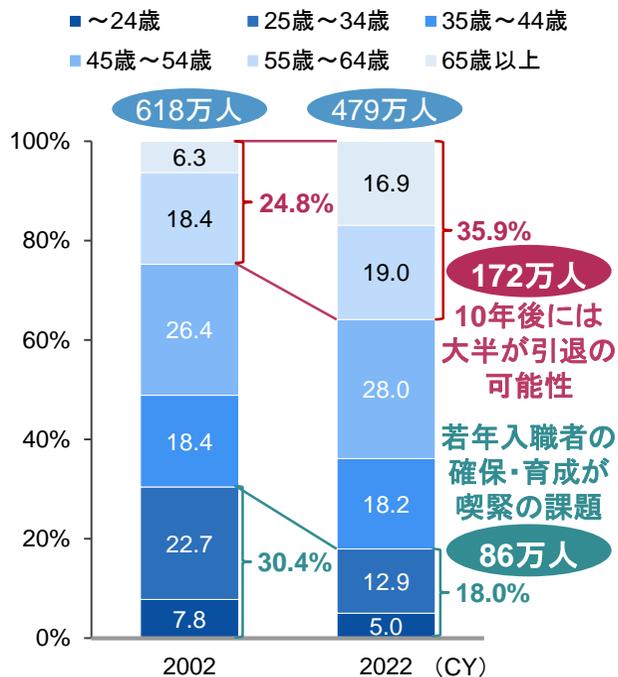
- 足下の建設技能労働者不足率は上昇基調で推移。2024年度からの労働時間の上限規制により、更に上昇する懸念
- 建設業就業者数は、20年間で618万人から479万人へと22.5%減少していることに加え、高齢化も進展しており、熟練技術者からの技術承継、若年入職者の確保・育成が喫緊の課題
- 建設工事費は、2021年以降の世界的な資材価格の高騰と人手不足による労務費の上昇により上昇傾向で推移
 - 堅調な需要環境を背景とした受注者有利な競争環境と、人手不足に伴う供給制約は当面継続すると考えられ、今後も上昇は継続する可能性

建設技能労働者不足率の推移



(注1) 6職種: 型わく工(土木)、型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)
 (注2) 長期平均: 2011年4月~2023年10月にかけての建設技能労働者不足率の月次平均
 (出所) 国土交通省「建設技能労働需給調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

年齢階層別建設業就業者割合



(出所) 総務省「労働力調査」より、みずほ銀行産業調査部作成

建設工事費デフレターの推移

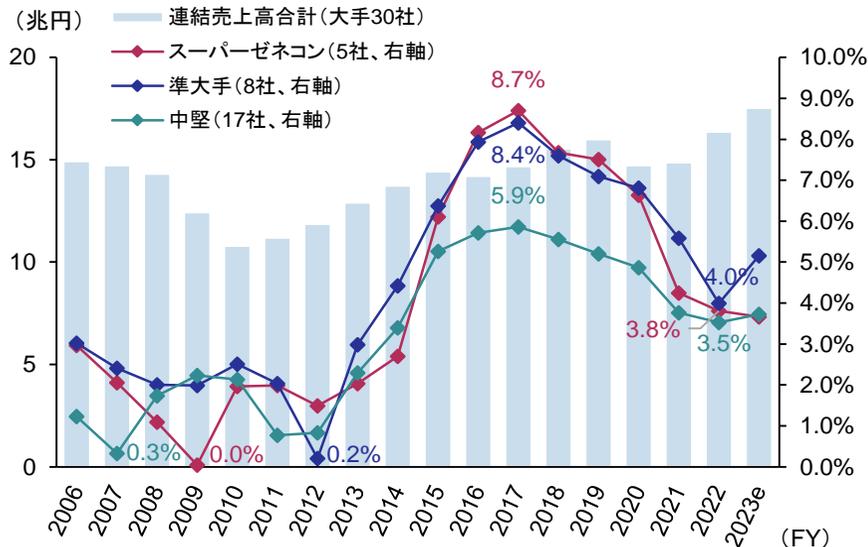


(出所) 国土交通省「建設工事費デフレター」より、みずほ銀行産業調査部作成

大型工事の競争激化と資材高により利益率は低下も、競争環境はなお受注者有利

- ゼネコン各社の利益率は2017年度をピークとし、その後は復興需要・オリンピック需要はく落後の工事量を確保するため、一部の大型工事において競争が激化。2021年度から2022年度にかけては資材価格高騰を転嫁しきれず一段と利益率が低下
 - 低採算工事の消化が続くため利益率の回復には時間を要する
- 手持ち工事高はこの10年間で、年率+6.2%のペースで積み上がっており、受注者有利な競争環境が続いている
 - 各社とも、受注利益率の高い案件や適正工期の案件を優先して受注していく方針

ゼネコン大手30社の連結売上高および営業利益率推移



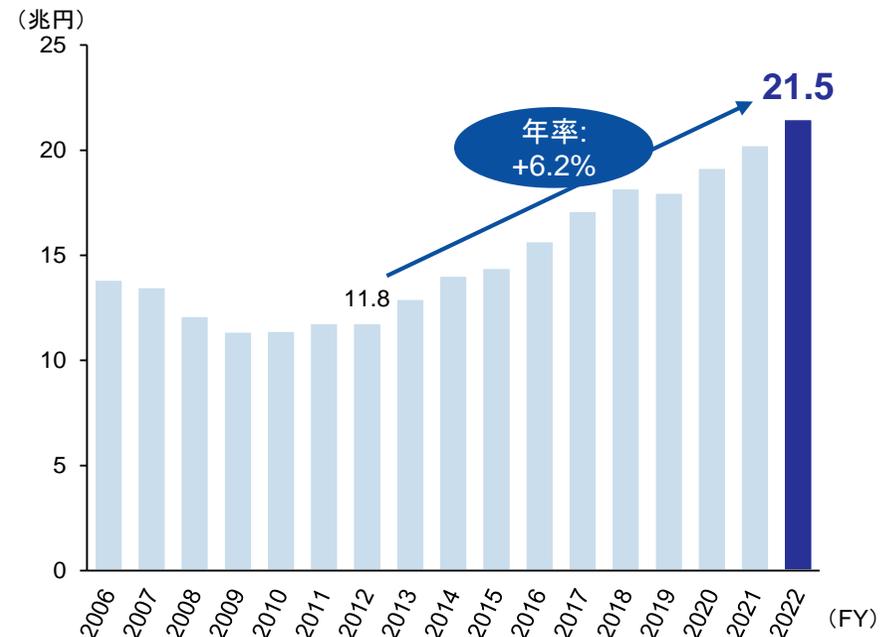
(注1) 対象会社は全国的に業務を展開しているゼネコンを対象に、以下3つの要件に該当する上位30社を抽出

- ① 建築一式・土木一式の売上高が恒常的に5割を超過、② 会社更生法、民事再生法等の倒産関連法規の適用を受けていないこと、③ 決算関係書類が開示されていること

(注2) 2023年度は各社予想

(出所) 各社有価証券報告書より、みずほ銀行産業調査部作成

大手50社の手持ち工事高推移



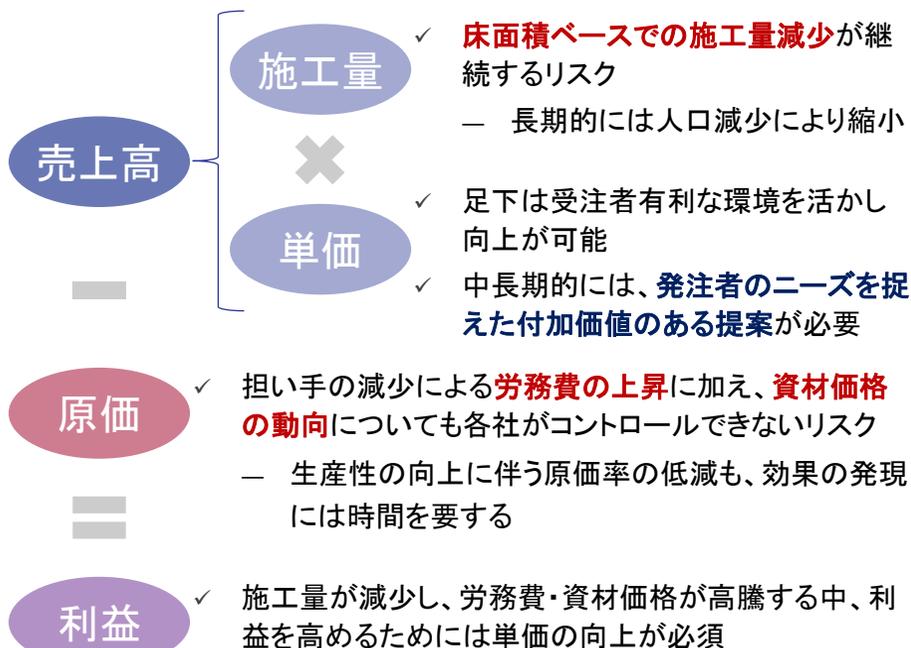
(出所) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)」より、みずほ銀行産業調査部作成

中長期目線で単価の向上に取り組む必要、環境ニーズへの対応は一つの打ち手

- 着工床面積の減少と労務費・資材価格を含む原価の高騰が足下のリスク。かかる環境下で利益を高めるためには、発注者のニーズを捉えた付加価値を提案することで案件ごとの単価を向上することが必要
 - 手持ち工事高としてすでに相応の工事量を確保している中、中長期目線での案件選別も可能な競争環境
- 国や大手デベロッパーは、建築物の施工・運用時のCO2排出量削減を目標に掲げており、これらのニーズ対応に資する付加価値のある提案は、中長期的にも単価向上に向けた打ち手の一つになると考えられる
 - 環境ニーズへの対応の遅れは、取り組みが普及した際には受注機会の損失のリスクにもなりうる

アナリストの眼

ゼネコンの利益を構成する要因



(出所)みずほ銀行産業調査部作成

環境対応のニーズ（国・大手デベロッパーの主な目標等）

国

- ✓ 2030年新築住宅・建築物でZEB・ZEH水準の省エネ性能確保 → 2050年ストック平均でZEB・ZEH水準の省エネ性能確保 CO2削減に資する建設材料の普及促進
- ✓ 木造建築物の普及・拡大

大手デベロッパー

三井不動産

- 2030年度Scope1,2,3 ▲40%、2050年度ネットゼロ
- ✓ 新築・既存物件の環境性能向上、建築時のCO2排出量削減

三菱地所

- 2030年度Scope1,2 ▲70% Scope3 ▲50%、2050年度ネットゼロ
- ✓ ZEB・ZEH等認証の積極的な取得、構造躯体への木材の使用

住友不動産

- ✓ オフィスビル、分譲マンション等における省エネの推進

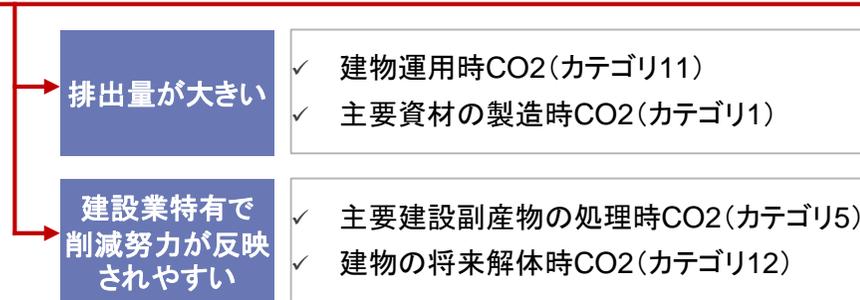
(注)ZEB・ZEHはそれぞれ、Net Zero Energy Building・Net Zero Energy Houseの略
(出所)経済産業省、三井不動産、三菱地所、住友不動産公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

CO2排出量の多くの割合を占めるScope3について、各社は削減に取り組む(1/2)

- ゼネコンによるCO2の排出量については、建設資材の製造時や建物運用時の排出が多くの割合を占める
 - 上記に加えて、建設業特有である建設副産物・廃棄物処理時CO2の排出量削減等に、各社積極的に取り組む
- 建物運用時CO2の排出量削減に向けては、各社が実証施設の運営を通じたデータ収集や、設計の効率化・高度化等に取り組んでいる

ゼネコンによるCO2排出量の割合と削減に向けて対応が重要なカテゴリ

区分	建設業における例	排出割合(注)
Scope1	✓ 現場での化石燃料由来のCO2 等	3.8%
Scope2	✓ 現場やオフィス、研究施設等が消費する電力の発電に伴うCO2 等	1.1%
Scope3	✓ 建設資材の製造時CO2 ✓ 建設した建物の運用時CO2 等	95.2%

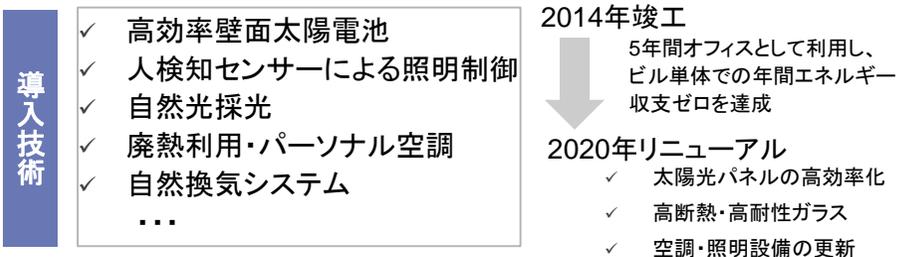


(注) 鹿島建設、大林組、清水建設、大成建設の排出量より算出

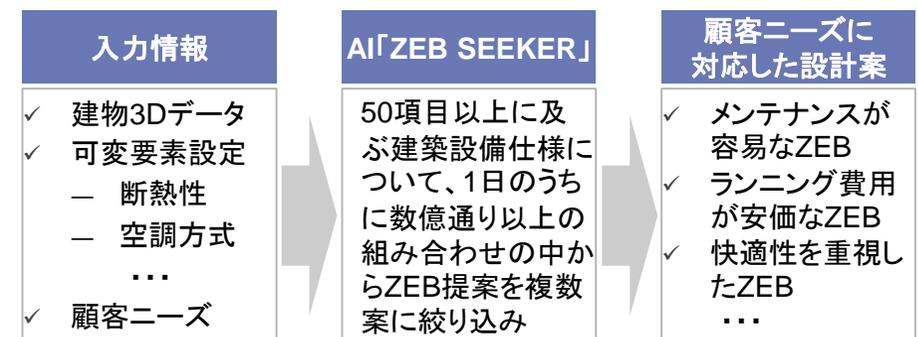
(出所) 各社公表資料、(一社) 日本建設業連合会「日建連 環境情報開示ガイドライン」より、みずほ銀行産業調査部作成

建物運用時CO2の排出量削減に向けた取り組み

ZEB実証棟の建設・運営(大成建設)



ZEB設計の効率化と高度化の取り組み(清水建設)



(出所) 大成建設、清水建設公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

CO2排出量の多くの割合を占めるScope3について、各社は削減に取り組む(2/2)

- 主要資材については、CO2排出量の削減に資する資材活用の取り組みが進む
 - コンクリートについては、技術開発も含め企業間での協力が進む
 - 中高層木造建築については、国による規制緩和を受けて普及が拡大してきた経緯あり
- 建設副産物、廃棄物についても削減の動きがみられ、現場・建物間での連携が広がることで、今後も削減が進むと考えられる

主要資材の製造時CO2の排出量削減に向けた取り組み

55の企業等が共同し、炭素を活用するコンクリート開発を推進

- コンクリートづくりにCO2を活用するための技術開発の推進
- コスト低減を目指した製造システムの開発
- 確立した技術の品質管理・CO2の固定量を評価する手法の開発

鹿島建設 デンカ 竹中工務店

ゼネコン:6社	プラントメーカー:3社
CCU材料関連メーカー:4社	プレキャスト製造メーカー:13社
セメント・混和材メーカー:5社	商社:1社
生コン工場:3社	計測・システムメーカー:1社
混和材メーカー:4社	大学・研究機関:11法人
	他1社

木造建築が可能な範囲の大規模建築物への拡大経緯

2000年～	木造による耐火構造が可能に
2015年～	3階の準耐火設計が可能に
2019年～	中層(4階以上)の準耐火設計が可能に
2022年建築基準法改正	3,000㎡超の大規模建築物で全体の木造化促進

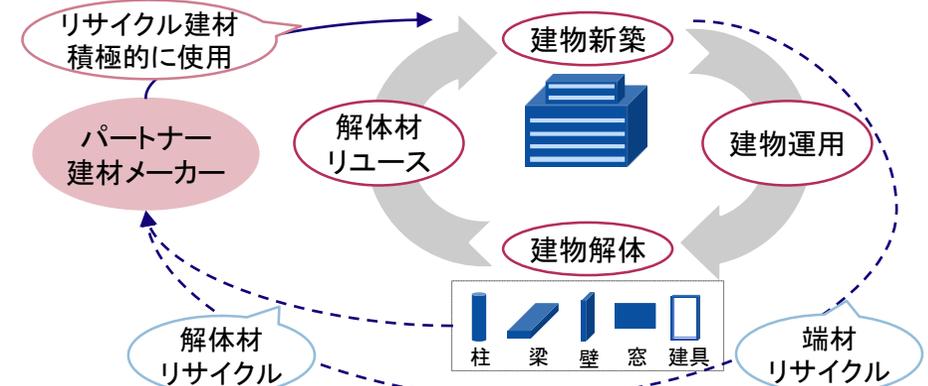
(出所)CUCO、国土交通省公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

建設副産物・廃棄物の処理時CO2の排出量削減に向けた取り組み

大阪・関西万博工事では現場内処理等で残コン・戻りコン削減を目指す



建設資材循環システム構築への取り組み(イオンモール、竹中工務店)



(注)残コンとは、工事現場で荷下ろしされた後使用されずに余ったり残ったりした生コンのこと。戻りコンとは、ミキサー車から全く荷下ろしされずに出荷元の工場に戻される生コンのこと

(出所)(一社)生コン・残コンソリューション技術研究会、イオンモール公表資料より、みずほ銀行産業調査部作成

協調領域と競争領域を見極め、リソースを有効に活用し付加価値を向上する必要

- 建設資材に関する研究開発・普及促進や規制緩和等のベースとなる技術については、各社の協調が進み、それらの上乗せとなる技術については競争領域として各社差別化が必要になると考えられる
 - 法規制や国の方針に準じた対応にかかる技術については、差別化要素とならず協調領域として取り組みを進めることが有効と考えられる
- 業界全体として人手不足が課題である中、協調領域と競争領域を見極め、限られたリソースを有効に活用することで業界全体の付加価値を向上させることが重要

脱炭素にかかる取り組みにおける協調領域と競争領域(弊社仮説)

競争領域

- 木造高層建築について、規制対応に上乗せされる技術については、各社差別化の要素となる可能性
- ZEB設計・提案の技術については各社差別化の要素となる可能性

協調領域

- コンクリート等多様な建設物で共通して活用される技術については、コンソーシアム等を通じた普及が進む可能性
- 木造高層建築の実現にあたっては、建築基準法等の規制緩和が必要となるが、規制緩和に資する共通の技術については共同研究等が進展する可能性
- 建設副産物・廃棄物の利活用については多くの現場での連携が重要と考えられ、コンソーシアム等各社の協調が進む可能性

目線の例

法規制や国の方針
に準じた対応

(出所)みずほ銀行産業調査部作成

[アンケートにご協力をお願いします](#)



みずほ産業調査73 2023 No.1

2023年12月7日発行

© 2023 株式会社みずほ銀行

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引の勧誘を目的としたものではありません。本資料は、弊行が信頼に足り且つ正確であると判断した情報に基づき作成されておりますが、弊行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しては、貴社ご自身の判断にてなされますよう、また必要な場合は、弁護士、会計士、税理士等にご相談のうえお取扱い下さいますようお願い申し上げます。
本資料の一部または全部を、①複写、写真複写、あるいはその他如何なる手段において複製すること、②弊行の書面による許可なくして再配布することを禁じます。