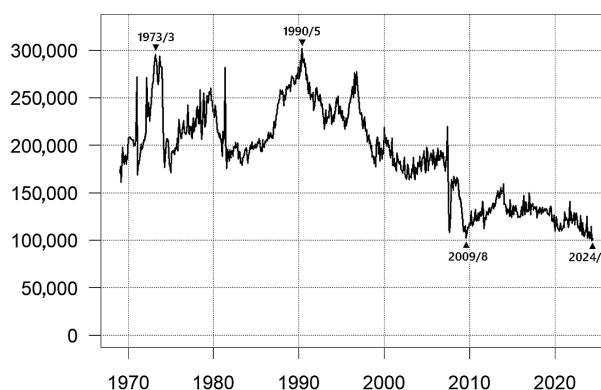


建設業の供給サイドの変調  
— 手持ち工事高と出来高の時系列分析から —(一財)建築コスト管理システム研究所 総括主席研究員  
岩松 準

## 建設活動がスローダウンの報道

建設活動の停滞が顕著になっている。例えば、7月9日付の日本経済新聞朝刊のマーケット商品欄の記事を拾うと、「人手不足などを背景に工事が遅れ、鉄筋の需要が低迷……（中略）主因は建築向け需要が振るわないことだ」、「2024年問題とも呼ばれる時間外労働規制が始まったことで工事の進捗が鈍化。生コンの出荷もずれ込んでいる」、「工事費も値上がっており、大型の建築案件で工期が遅れたり、中小案件では中止になったりしている」などと書いている。最近の建設活動に関して、ほかの記事でもネットでも、人手不足、工事鈍化、建設コストの増大、需要の抑制などの語を目にすることが多くなったと感じる。

それは実態調査でも表れている。建設物価調査会が6月1日時点で行った民間企業設備投資動向調査によると、民間企業の設備投資マインドは引き続き旺盛なのにもかかわらず、実際の投資額との間に乖離が見られるという。つまり、「設備投資の先送りや計画の見直し、投資額の削減」の動きが見られるのだが、そうなったのは、「資材価格の高騰や人手不足などを背景とした建設コストの上昇が、各社の設備投資計画に特に影響を及ぼしたからだ」と分析されている。言い換えると、建設業界内の事情が、産業全体の設備投資を慎重にさせた、ということだ。前記の「2024年問題」とは正にそれで、懸念はずっと指摘されてきたことでもある<sup>1</sup>。



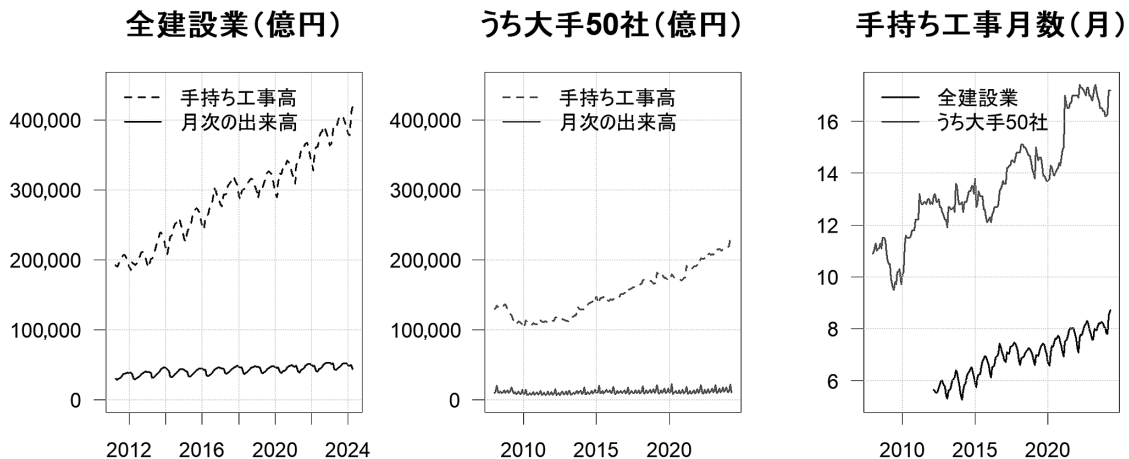
(注) 国土交通省「建築物着工統計 時系列表」より作成。  
年率換算値とは月次の季節調整値を12倍したものである。

図1 着工建築物 年率換算値による月次推移 (千㎡)

建築活動の状況は着工統計に表れる。図1は建築物着工統計の年率換算値の長期推移で、建築の物的活動量の年間水準を機微に捉える数値の一つである。建築着工のピークは高度経済成長期、第1次オイルショック直前1973年当時にもあったが、バブル経済崩壊直後の1990年5月に達した全国で約3億㎡ (302,016千㎡) が最大だった。その後は徐々に下り、姉齒偽装事件後の2007年6月建築基準法改正前後に極端な落ち込みを見た。2010年代以後はずっと1億㎡を超える水準をキープしてきたが、2024年5月は99,516千㎡で、ついにその大台を割った。今年度の実績値もおそらくそうなるだろう。不思議なのは、こうした建築需要のスローダウンがある中で、延べ床面積当たりの建築単価が上がり続けていることである<sup>2</sup>。これを需要と供給の関係から説明するならば、強い供

1 例えば、拙稿「建設業の2024年問題」『月刊建設物価』建設時評、pp.6-7 (記事欄)、2023.11

2 拙稿「建築着工単価の急上昇」『月刊建設物価』建設時評、pp.22-23 (記事欄)、2024.3



(注) 国土交通省の建設総合統計(全建設業)と建設工事受注動態統計調査(大手50社)より作成(月次)。対象は全工事。手持ち工事月数とは、調査期日の手持ち工事高を、調査期日までの12ヵ月平均の出来高で除した数値。

図2 建設業の手持ち工事高と出来高の月次推移(2011/4～2024/5)

給制約が働いたためと考えられる。

そもそも、経済現象は景気の波に左右されるもので、いちいち数値を詮索せず、状況はそのうち変わると楽観する向きもあろうが大丈夫か。もし、ある種の構造的問題があって、供給サイドの変調が顕在化しているのだとしたら……。そうした見方で統計を並べ考えてみたい。

### 需要と供給のアンバランスが拡大

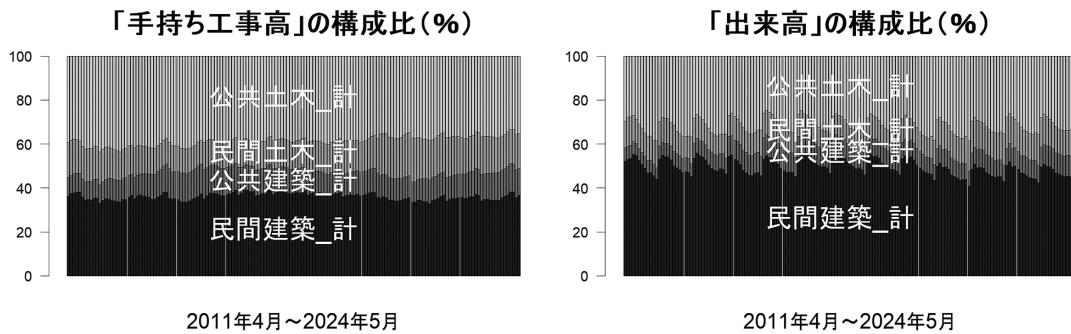
図2に示したのは、手持ち工事高と出来高の十数年の中期推移である<sup>3</sup>。「手持ち工事高」は以前、「未消化工事高」とも呼んでいたが、これは月末時点で未施工、未着手の工事額の合計を指す。今、左の全建設業で42兆円、中央の大手50社で23兆円を超えるまで積み上がった状態で、いずれもこの間は急勾配で増えてきた。中央の大手50社は内数なので、手持ち工事高の約半分はこの大手50社分と理解できる。両図において、季節変動を繰

り返しつつ推移するのが「月次の出来高」(施工高)で、その増え方はスローペースである。建設業は全体としてその従業者数を減らしながらであることを考えると、頑張っているとも言える。ただ、その出来高を上回って受注額が増えた結果、手持ち工事高が急速に積み上がるのである。これは旺盛な需要に対して供給サイドが追いつかず、アンバランスは拡大しているわけで、冒頭述べた報道のとおりである。

一番右側の「手持ち工事月数」は、前者の手持ち工事高を後者の月次出来高の平均値で割って求めている。需要側の発注者の立場で見れば、平均的にこれだけ待たないと工事が始まらない期間とも言える。この数値にはレベル差があって大手が大きく、この間、約10ヵ月から約17ヵ月へと増えた。大手は大型工事が豊富だから手持ち工事月数も長めなのは経営上の安全パイと考えるのかもしれないが、今の経営資源では手が回らないとの解釈も成り立つ<sup>4</sup>。いずれにせよ、これだけ積み上がって余裕があると、入札や営業に熱が入らないのは当然でないか。経営層が営業マンに悪条件の

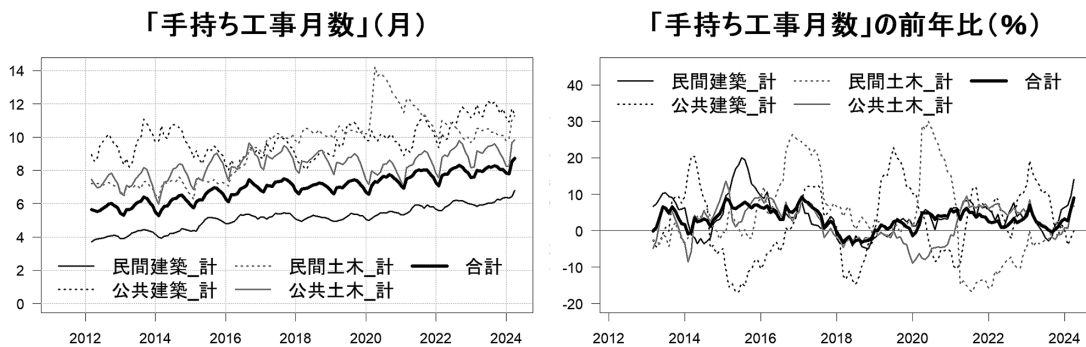
3 建設総合統計は有効情報がやや少ないことに留意。これは2021年12月に発覚した建設受注動態統計の作成上の問題によって、その影響が建設総合統計にも及んだ結果、訴求的に改訂された情報のみを利用しているためである(それ以前の情報は使えない)。なお、大手50社については全数調査であるため、この心配はない。参考: 拙稿「建設工事受注動態統計調査の不適切処理問題を大手50社調査から考える」『月刊建設物価』建設時評、pp.6-7(記事欄)、2022.3

4 大手各社の決算書類には「手持ち工事高」の項目があり、手持ち工事月数を計算してランキングを公表しているサイトがある。アーキブック: <https://archi-book.com/news/detail/311>



(注) 国土交通省「建設総合統計 月別」(<https://www.e-stat.go.jp/index.php/stat-search/database?toukei=00600260>)より作成

図3 全国 建設業の手持ち工事高(左)と出来高(右)の工事種類別構成比(%) 月次推移



(注) データ出典は図3と同じ。「手持ち工事月数」は筆者計算値。

図4 全国 建設業の工事種類別「手持ち工事月数」の推移(左;月)及び対前年比伸び率(右;%)

工事は取らないよう指示した話は、筆者にも漏れ聞こえてくる。一方で中小企業の場合に、人手不足倒産の話をしばしば聞くようになった。工事が取れてもできないという切実な状況も一部にはある。

### 工事種類別での違いについて

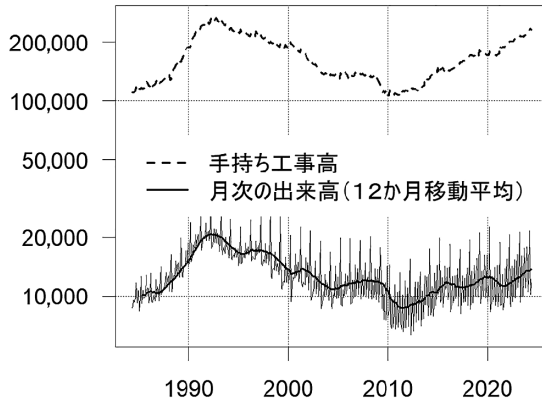
公共と民間、あるいは建築と土木で分けて考えた場合、どの種別での手持ち工事高が増えているのか。図3の左側はこの4区分の構成比推移を描いたものである。民間建築、公共土木の割合が大きいという特徴があるが、その構成比の変動は少ない。そして、右側は出来高の図で、やはり構成比の変動は同様だが、左図に比して民間建築のウエイトが大きめになっている。その大きさは毎年の発注量の割合にも近いかもしれないが、工事種類別の工期の違いも関係するのだろう。また、出

来高にはギザギザとした1年サイクルの季節性が観察されるのも特徴で、公共土木、民間建築の順に顕著に見られる<sup>5</sup>。

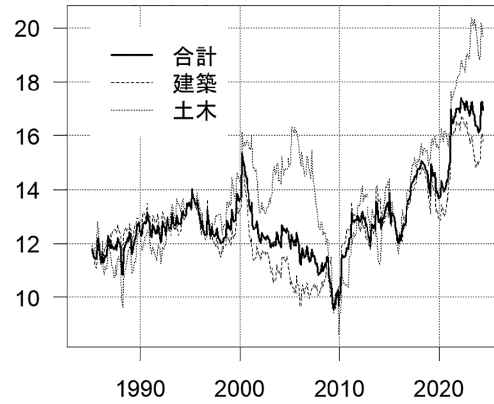
図3で使ったデータから手持ち工事月数を計算した(図4)。左図は月数の大きさ、右図はそれぞれの前年比を示した。まず、左図の手持ち工事月数では、工事種類別の特徴が出ている。全国レベルでは民間建築は小型で短工期の工事が多くなるためか、手持ち工事月数は一番低いところを推移する。これを含め、すべての工事種類で徐々に増えている。続いてこれを右図の前年比で見ていくと、2018年に一時マイナスになったが、多くの期間はプラス領域にあり、手持ち工事月数は伸びていると確認できる。特に増減の入れ替わりが激

5 作図は紙面の都合で省略。公共土木は特に単年度工事が多く、発注時期の問題が絡むために1年を通じて見ると、繁閑の波が発生するものと考えられる。

大手50社(億円)



手持ち工事月数(月)



(注) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査(大手50社)」より筆者作成。期間は1984/4～2024/5(データ出典:日経パ  
リリサーチ)。大手50社の調査は悉皆的に行われていることに留意。

図5 建設大手50社の手持ち工事高と出来高(左)及び手持ち工事月数(右)の月次推移

しいのは、破線で描いた民間土木と公共建築の二つとなっている<sup>6</sup>。

### 大手50社の長期推移で考える

建設工事受注動態統計は、その不適切な推計処理の問題発覚によって、利用上の注意が必要な統計となっているが、そのうちの大手50社分に関しては、悉皆的に取られたものであるため信頼性は高い<sup>7</sup>。前身統計からの連続値が得られる利点を生かし、遡れるだけの長期データで図5を作成した。この集計は建築・土木別でもできる。図2中央との違いは表示期間が41年分に増えたことと、左の縦軸を見やすく対数表示にしたことの2点である。これにより、図2では分からなかった長期の波が見えてくる。

まず、「手持ち工事高」は最新時点2024年5月で23.1兆円となったが、最大値はそれよりも少し多い1992年9月の26.6兆円、最小値は2009年12月の10.4兆円である。今の数字はバブル期の最大値に追いつかないが、当時の出来高は今よりも大き

かった点を踏まえる必要がある。即ち、1992年頃の「月次の出来高」は2兆円を超えていたが、今は1.3兆円と低い値なのである(図5左)。結果的には「手持ち工事月数」は当時の約12ヵ月から約17ヵ月へと増えている。

建築と土木を比べてみよう。図5右側の細線をよく観察すると、手持ち工事月数は2000年以降では、ほぼ一貫して、建築は少なく、土木が多い関係にある。そして、建設冬の時代とも呼ばれることがある2000年代、そして直近の2020年代は極端にその差が膨らむ。それぞれの経営資源(出来高)と受注量のバランス問題に帰着するのではと考えられる。詳細な理由はここでは明らかにできないが、建築と土木とが逆に作用する時期が存在するようだ。

### 結語

この小論では、手持ち工事高と出来高について中長期の推移を示す統計を使い、供給サイドの変調の様子をつぶさに分析した。巨大産業であるがゆえに、その変調への対処は簡単にはいかない。近未来の予測には役立たないのかもしれないが、少なくとも建設業や建設市場の現状理解に繋がればよいと思っている。

6 両者とも金額ボリュームが比較的小さく、他の工事種類(公共建築ならば民間建築)の影響を受けやすい点がある理由として挙げ得るだろう。

7 この調査は建設省の時代、建設工事施工統計調査のうち「A調査」と呼ばれていた(平成12(2000)年4月まで)。前出脚注3を参照。