

# オリンピック後の建設市場の動向と建築費の展望

2018年5月23日

サトウファシリティーズコンサルタンツ

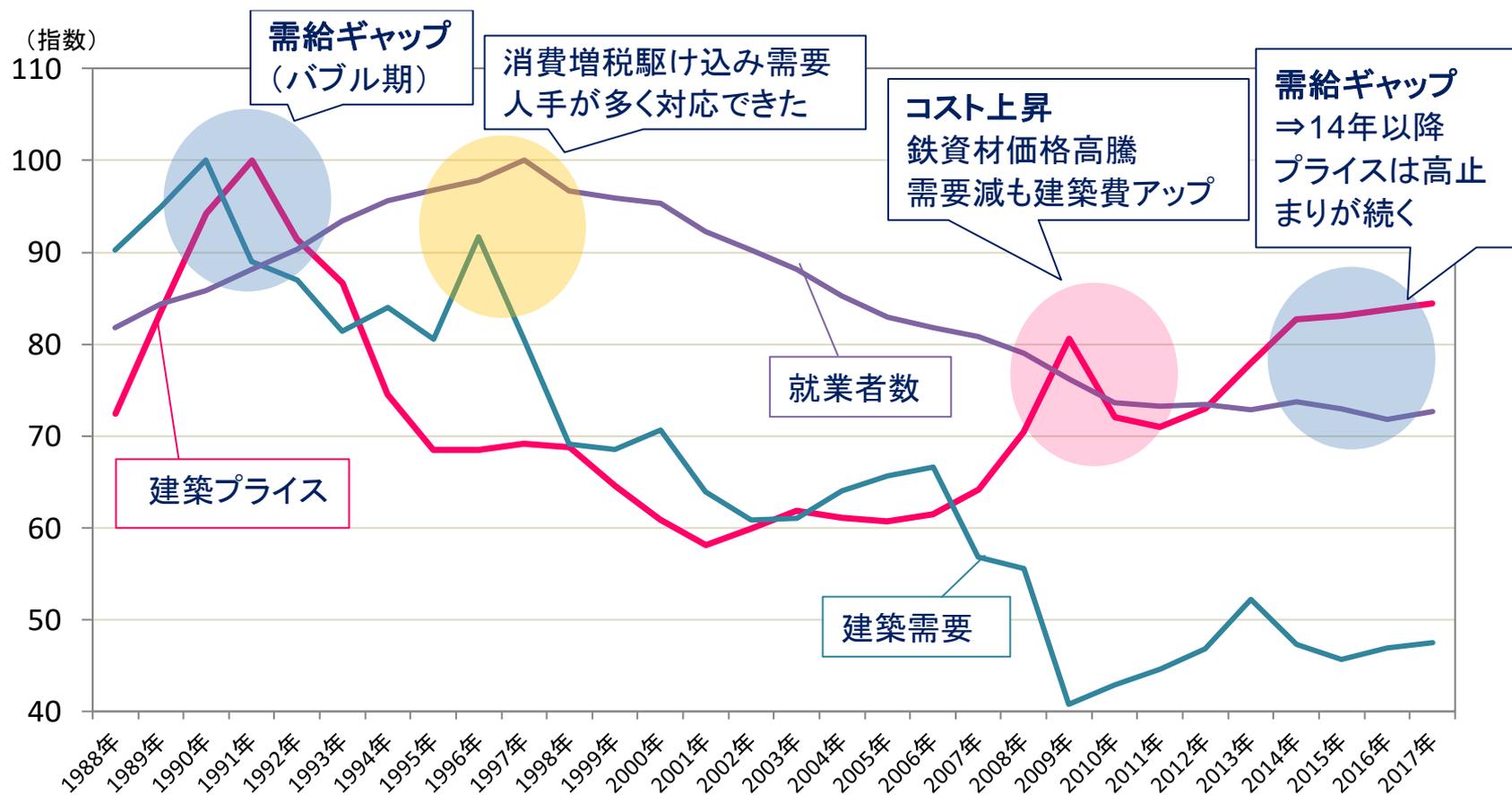
佐藤隆良

- 目次

1. 建築市場の今まで
2. 今後の建築市場の動向
  - 2-1 建築需要の見通し
  - 2-2 建築供給の見通し
3. 建築費の予測
4. 2020年以降の建設業

# 1. 建築市場の今まで

# これまでの建設市場の推移



【出典】

- ・ 建築プライス: 鉄筋コンクリート造、集合住宅、東京地域(SFC) (1990年=100)
- ・ 建築着工床面積: 建築着工統計調査(国交省) (1991年=100)
- ・ 建設業就業者数: 労働力調査(総務省) (1997年=100)

## 2. 今後の建築市場

# 2025年までの建築費の動向

## 建築市場の経済環境

人口、世帯数、消費税、金利等



## 建築市場

### ① 建設投資の需要

- ・ 民間住宅
- ・ 民間非住宅
- ・ 公共建築

### ② 建設事業の供給

- ・ 建設就業者数
- ・ 建設資材価格
- ・ 供給能力

### ③ 需給市場

- ・ 生産供給能力
- ・ 需給ギャップ

### ④ 建築費水準の動向

2025年に向けての建築プライスの動向

## 2-1. 建築需要の見通し

# ● 新設住宅需要(着工戸数)の予測

①生産年齢人口、②空き家率、③住宅取得能力をもとに新設住宅着工戸数を推計。  
2020年には約86万戸、25年には約73万戸の水準になると予測。

	2017年	2020年	2025年
生産年齢人口	7,682万人	7,341万人	7,085万人
空き家率	+13.4%	+13.9%	+14.2%
住宅取得能力 金利・その他 (指数)	100	89	83
<b>新設住宅 着工戸数 (床面積)</b>	<b>95万戸 (7669万㎡)</b>	<b>86万戸 (7079万㎡)</b>	<b>73万戸 (6170万㎡)</b>

# ● 新設民間非住宅需要(着工床面積)の予測

①空室率をもとにオフィスビル、②小売業・業況判断DI(先行き)をもとに商業ビル、③GDP成長率をもとにその他非住宅施設を推計。①、②、③の各新設着工床面積の合計数値を算出した。

		2017年	2020年	2025年
オフィス	空室率	+3.0%	+5.0%	+9.2%
	新設着工床面積	688万㎡	570万㎡	430万㎡
商業店舗	小売業・業況判断DI (先行)	-0.8% Pt	-5.0% Pt	-16.0% Pt
	新設着工床面積	533万㎡	520万㎡	460万㎡
物流・工場 その他	GDP成長率	+1.7%	+0.3%	+0.5%
	新設着工床面積	3874万㎡	3593万㎡	3420万㎡
<b>非住宅新設 着工床面積</b>		<b>5095万㎡</b>	<b>4683万㎡</b>	<b>4310万㎡</b>

## 2-1.4 建築需要のまとめ

# ● 新設建築需要(着工床面積)の予測

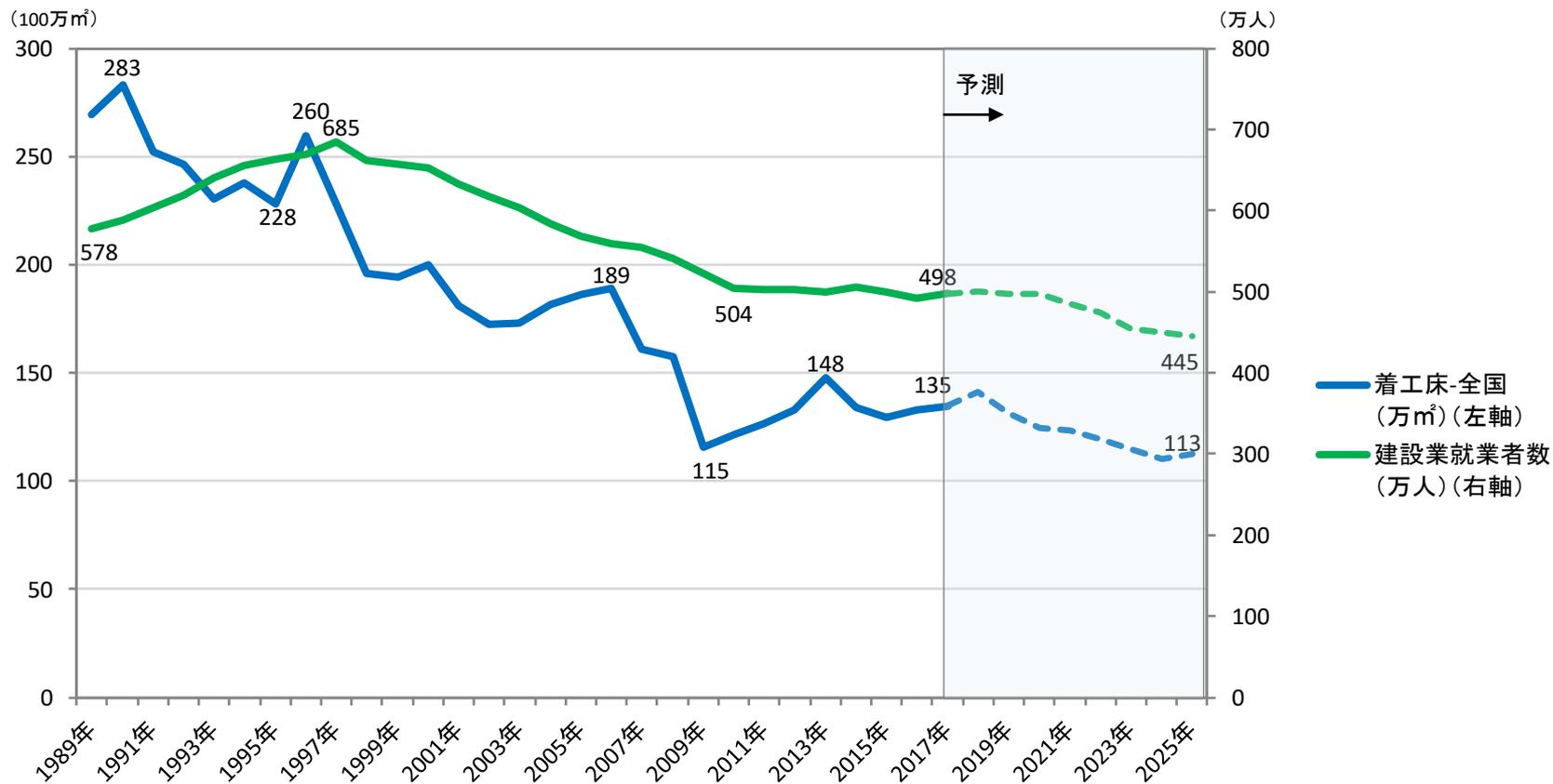
①民間住宅、②民間非住宅、③公共建築の合計新設建築着工床面積を推計。  
2020年には約1億2,505万㎡、25年には約1億1260万㎡になると予測される

	2017年	2020年	2025年
民間住宅	7669万㎡ (95万戸)	7097万㎡ (86万戸)	6170万㎡ (73万戸)
民間非住宅	5095万㎡	4683万㎡	4310万㎡
公共建築	704万㎡	725万㎡	780万㎡
<b>新設住宅 着工面積</b>	<b>1億3468万㎡</b>	<b>1億2505万㎡</b> (対17'年比 -7.2%)	<b>1億1260万㎡</b> (対17'年比 -16%)

## 2-2. 建築供給の見通し

# 生産性-需給バランスの推移

## 建設業就業者数と建築着工床面積の推移



【出典】

・着工床(国交省)、建設業就業者数(総務省)に基づく。SFCで予測。

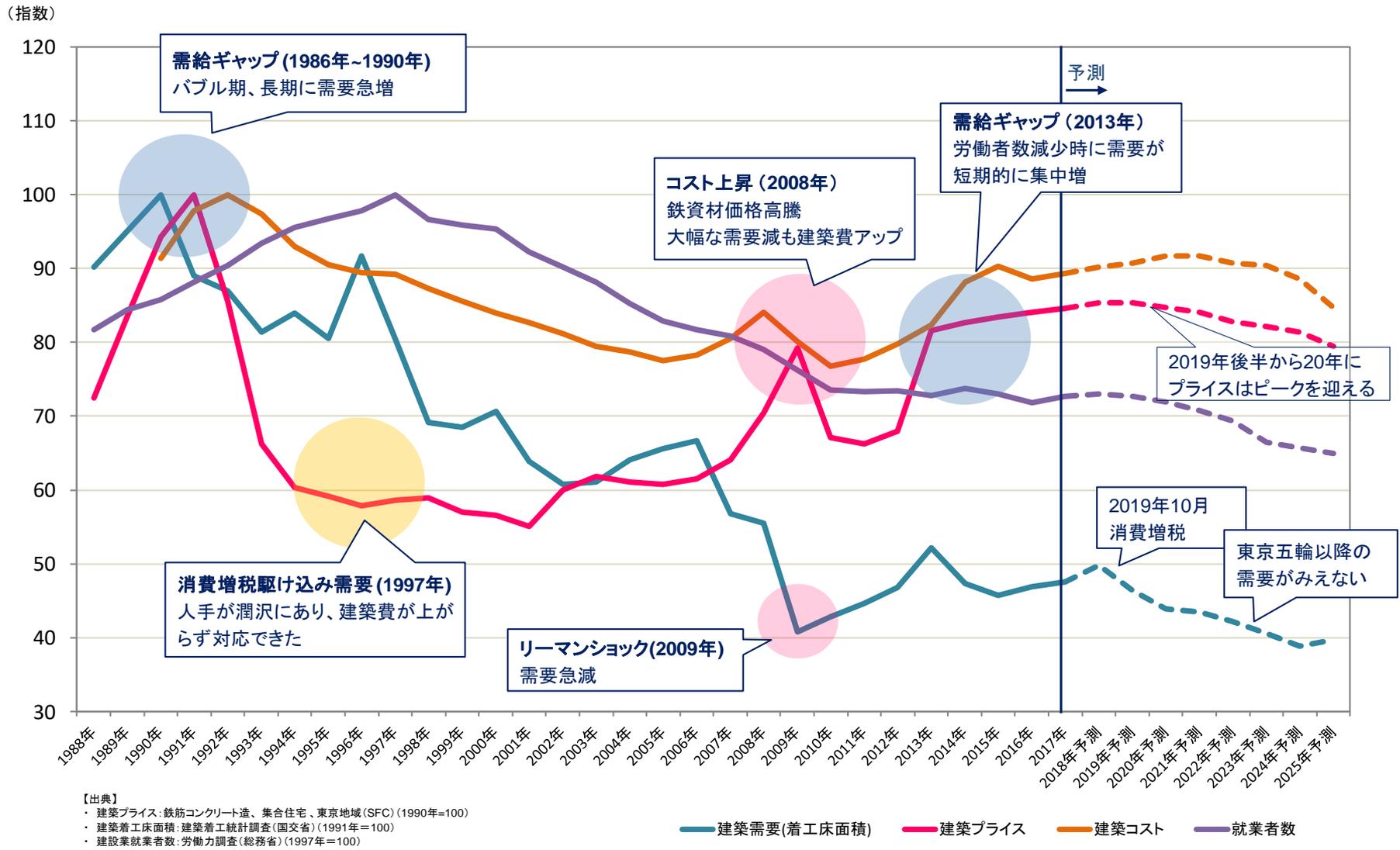
### 3. 建築費の見通し

# • 建築費の動向予測

①建築需要、②建築供給、③建築生産性をもとに新設建築費を推計。  
2025年には約6%減になると予測される

	2017年	2020年	2025年
建築需要 (合計新設着工 床面積)	1億3468万m <sup>2</sup>	1億2505万m <sup>2</sup>	1億1260万m <sup>2</sup>
建築供給 (建設就業者数)	498万人	498万人	445万人
建築生産性 (需要÷供給)	27.0m <sup>2</sup> /人	25.2m <sup>2</sup> /人	25.3m <sup>2</sup> /人
建築プライス (指数)	100	99	94

# 2018～2025年までの建築費動向予測

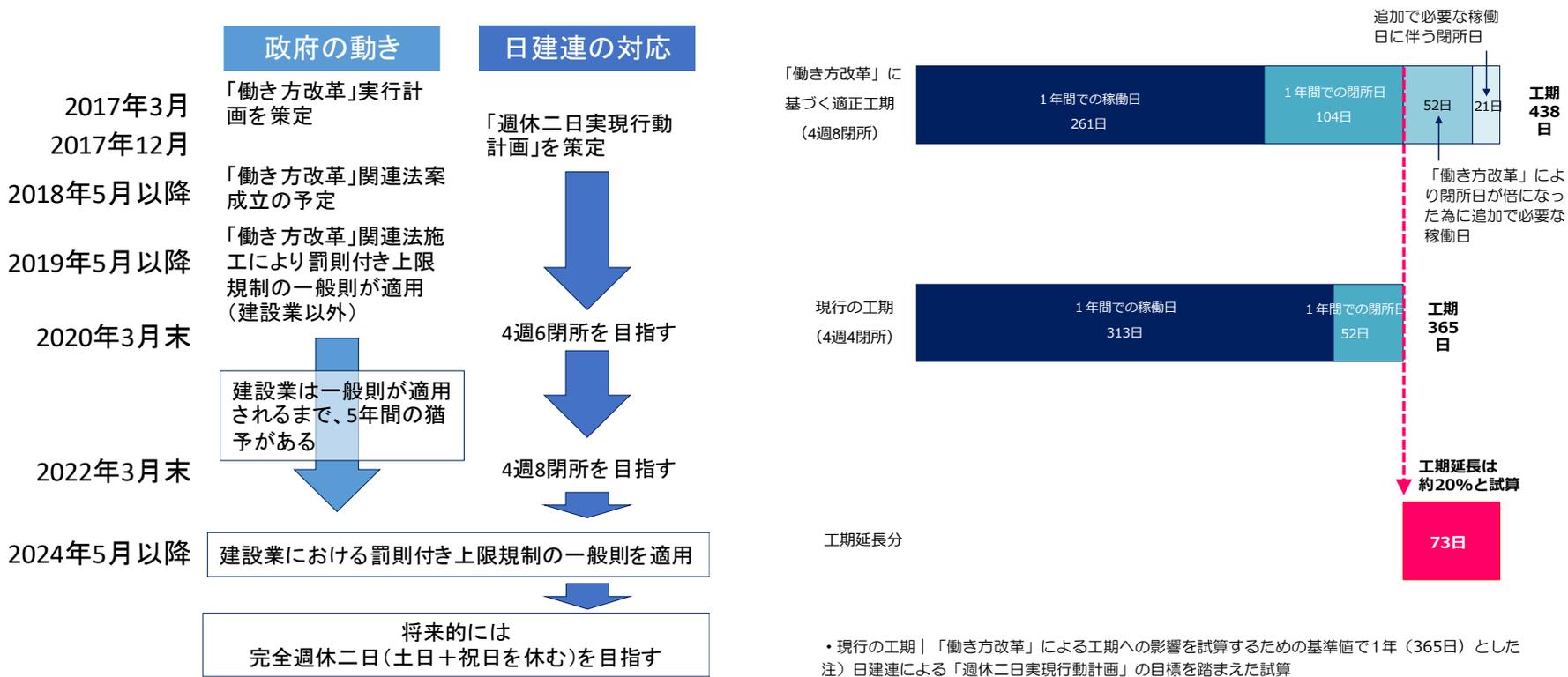


## 4. 2020年以降の建設業

## 4-1 働き方改革

# 「働き方改革」による工期への影響

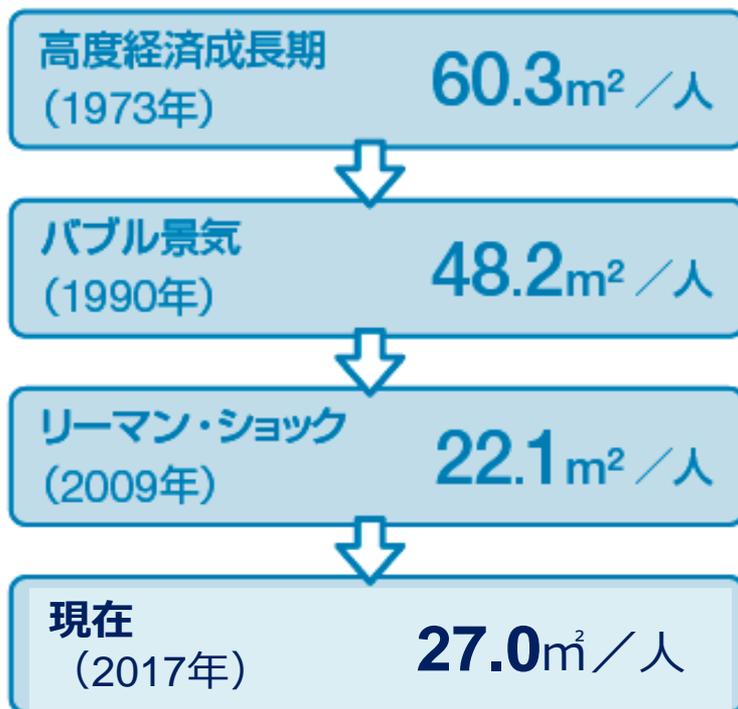
- 24年5月末までに4週4閉所から4週8閉所へ（工期20%延長へ）



## 4-2 生産性の向上

# 生産性の低下

## 建設業における生産性の低下



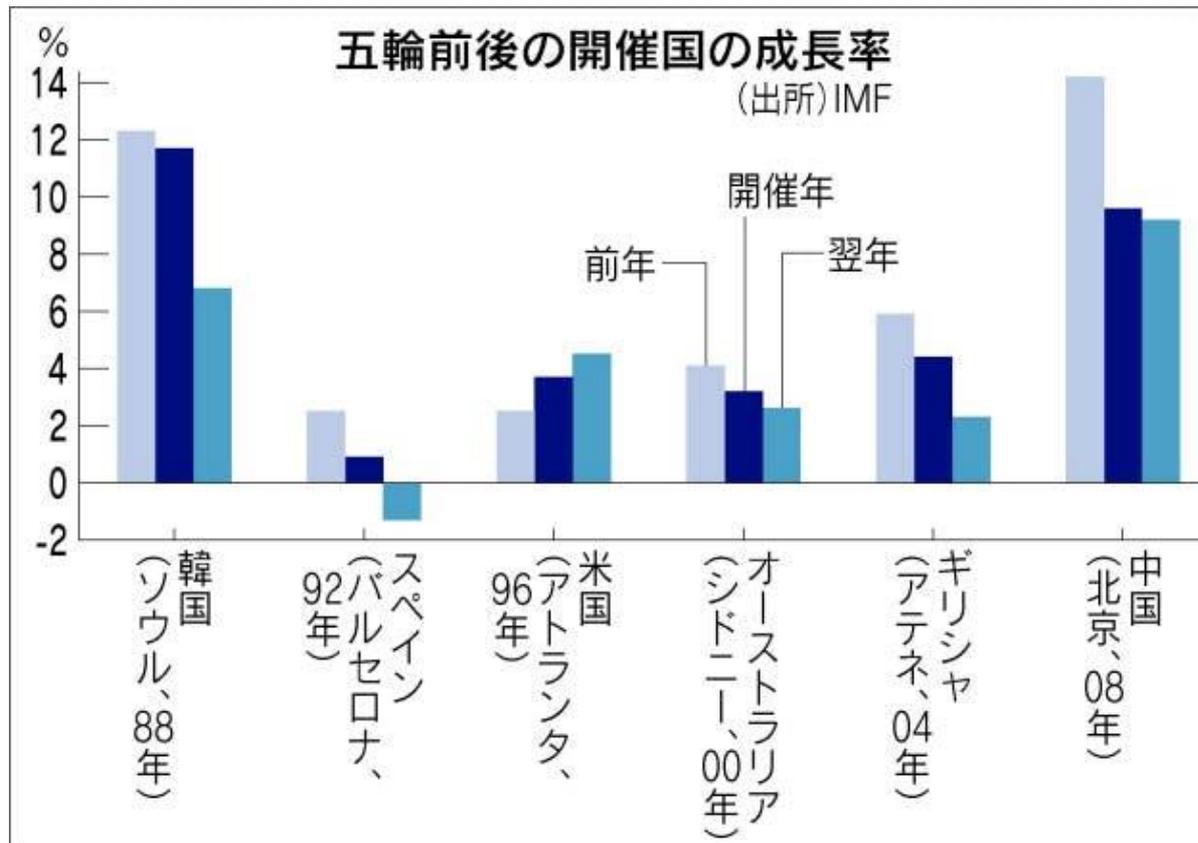
40年間で  
半分に以下に低下

就業者数は現在とほぼ同数にもかかわらず、就業者1人当たりの着工床面積は高度経済成長期と比べ、半減したデータの出典：建築着工床面積(国土交通省)と建設業就業者数(総務省)をもとにサトウファシリティーズコンサルティングが作成

## 4-3 東京オリンピック後における建設業

# 過去大会後の景気の変動

- 大会後の景気は落ち込む傾向にある



【出典】日本経済新聞