

I .日本の住宅投資

実質GDP全体が緩やかに増加するなか、住宅投資は人口減少という構造的な要因もあり長く減少傾向を辿り、建設業の倒産件数は増加しています。各種データ（就業者数、賃金、売上高経常利益率等）をみると、大規模事業者との賃金格差の拡大に伴い、小規模事業者の人材確保が非常に困難化している状況が伺えます。金利の上昇局面に入り、住宅投資需要が縮小する蓋然性が高まることから、小規模な建設業事業者の経営環境の厳しさが増す可能性があります。

II .日米の物価動向

＜日本＞ … 消費者物価（生鮮食品を除く総合）の前年比プラス幅は、「その他の財」が拡大したものの、「生鮮食品を除く食料」が縮小したため、全体としては小幅縮小しました。ただ、特殊要因を除いたコア指標では上昇傾向が続いています。この間、国内企業物価が高い上昇率が続けていることから、消費者物価への上昇圧力が継続しています。

＜米国＞ … 消費者物価（総合）の前年比プラス幅は、「エネルギー」と家賃・運輸などの「エネルギーを除くサービス」が上昇したことから、拡大しました。

I.日本の住宅投資<1/2>

[要約]

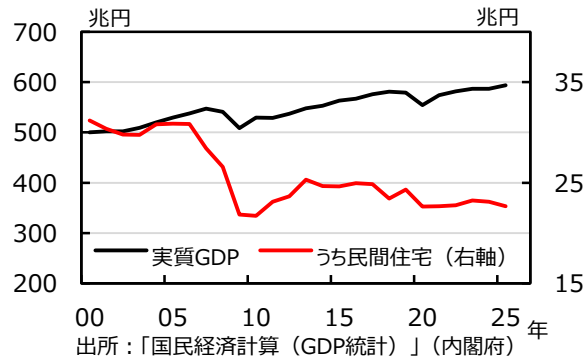
実質GDP全体が緩やかに増加するなか、住宅投資は人口減少という構造的な要因もあり長く減少傾向を辿り、建設業の倒産件数は増加しています。各種データ（就業者数、賃金、売上高経常利益率等）をみると、大規模事業者との賃金格差の拡大に伴い、小規模事業者の人材確保が非常に困難化している状況が伺えます。金利の上昇局面に入り、住宅投資需要が縮小する蓋然性が高まることから、小規模な建設業事業者の経営環境の厳しさが増す可能性があります。

[解説]

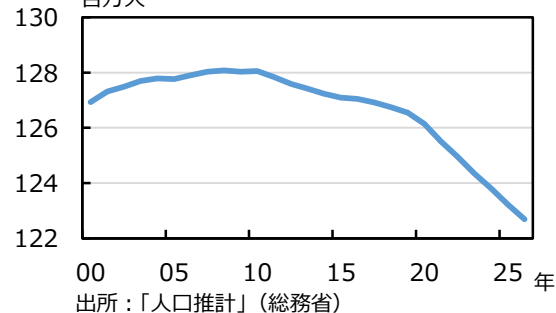
実質GDP全体が緩やかに増加しているなか、住宅投資額は、リーマンショックで大きく落ち込んだ後さほど回復せず、緩やかに減少し続けています（図1）。低金利の時期においても、住宅の種類にかかわらず新設住宅の減少傾向が続いています（図3）ので、背景としては人口減少（図2）という構造的な要因が大きいと考えられます。この間、近畿地域の新設住宅着工の推移をみると、京都は底堅い動きをしていますが、その他府県では緩やかな減少傾向にあります（図4）。

近年の建設業の倒産件数をみると、他の産業と比較してコロナ後に急速に増加していますので、経営環境が悪化していると考えられます（図5）。

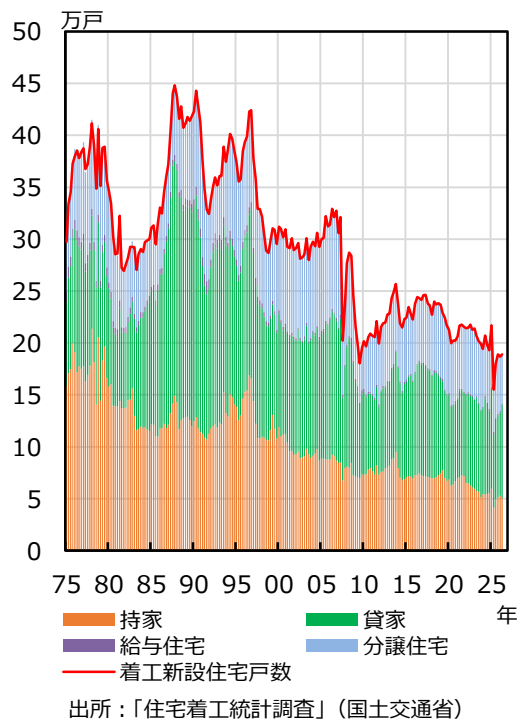
（図1）実質GDP



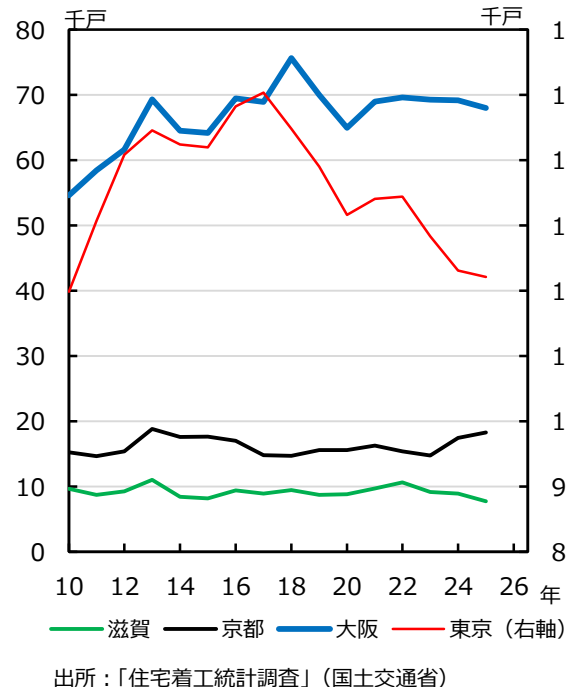
（図2）日本の人口



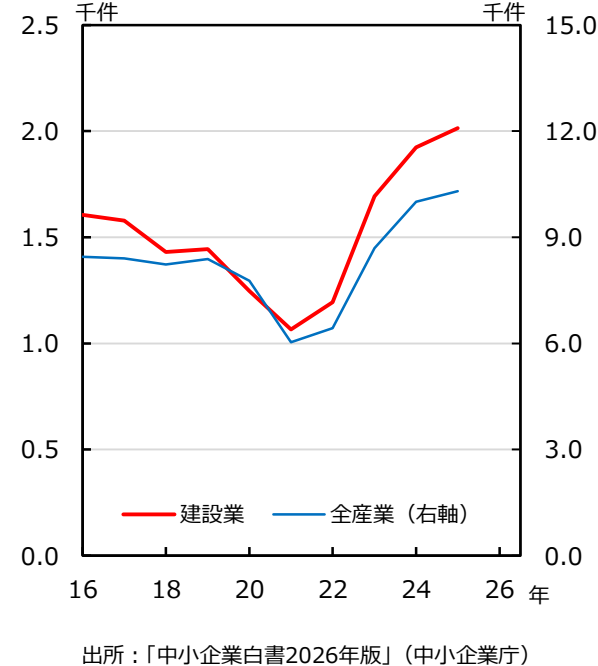
（図3）着工新設住宅戸数



（図4）着工新設住宅戸数（地域別）



（図5）倒産件数

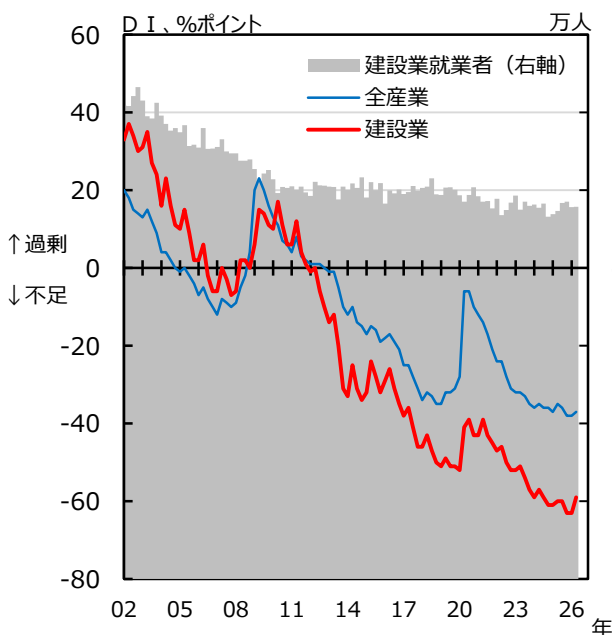


I.日本の住宅投資<2/2>

その要因を分析するため、雇用関係データ（図6）をみると、建設業全体の就業者数自体は比較的緩やかな減少に止まっているなか、人手不足感は非常に強まっています。これは、就業者が一部事業者へ偏在する傾向が強まっていることを示唆しています。また、賃金関係データ（図7）をみると、大規模事業者と小規模事業者の賃金格差が、過去最高水準まで拡大しています。これらのデータは、賃金格差の拡大に伴い就業者が小規模事業者から大規模事業者へ流出している可能性を示唆しています。また、事業規模別の売上高経常利益率（図9）をみると、建設資材が高騰している（図8）なか、大規模事業者の利益率は急速に高まり、小規模事業者は比較的緩やかな上昇に止まっています。換言すると、事業規模による利益率の格差により、賃金の引上げ余地の格差も拡大しています。さらに、小規模事業者においても緩やかながら利益率が上昇しているにもかかわらず、建設業の倒産件数が増加しているということは、価格転嫁はある程度可能な事業環境にはあるものの、事業を遂行するための人材確保が非常に困難になっている状況を示していると考えられます。

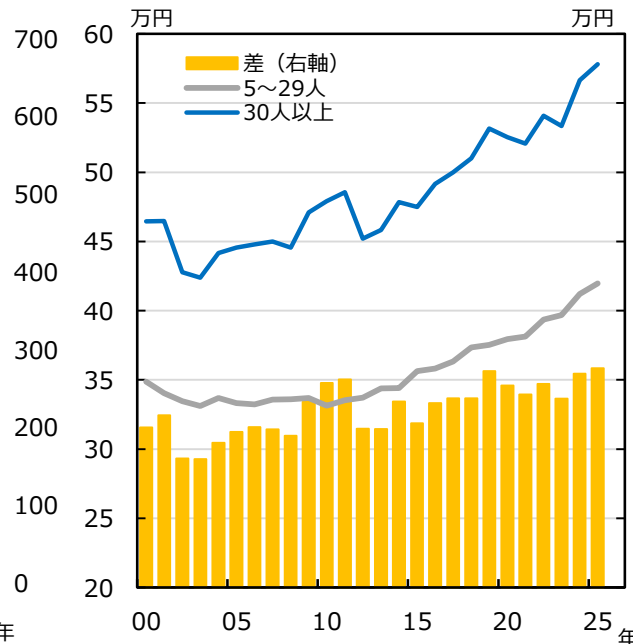
以上から、建設業の小規模事業者にとって、賃金格差等から人材確保が非常に困難化しているなか、金利の上昇に伴い住宅投資需要が縮小する蓋然性が高まることから、経営環境の厳しさが増す可能性があります。

（図6）建設業の就業者数と人手不足感



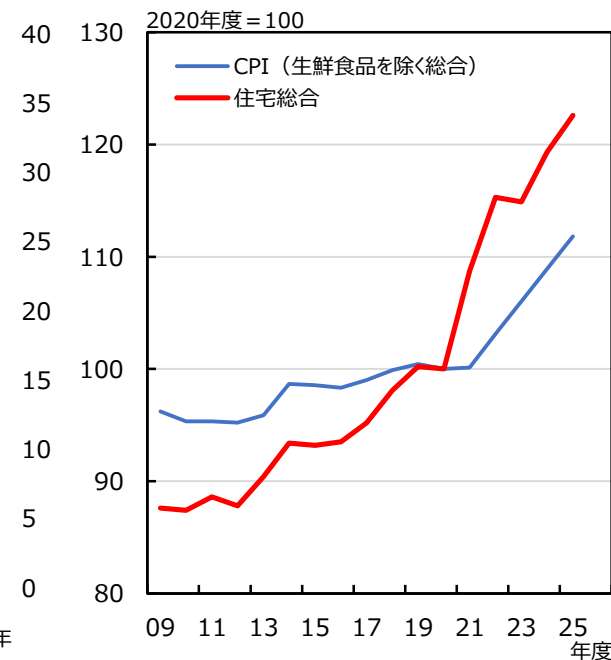
出所：「全国企業短期経済観測調査」（日本銀行）
「労働力調査」（総務省）

（図7）建設業の事業規模別現金給与



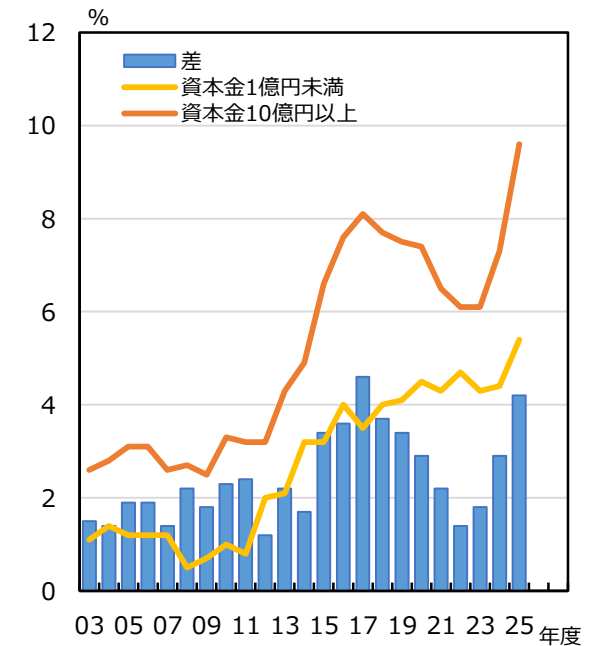
出所：「毎月勤労統計調査」（厚生労働省）

（図8）建設工事費デフレータとCPI



出所：「建設工事費デフレター」（国土交通省）
「消費者物価指数」（総務省）

（図9）建設業の事業規模別売上高経常利益率

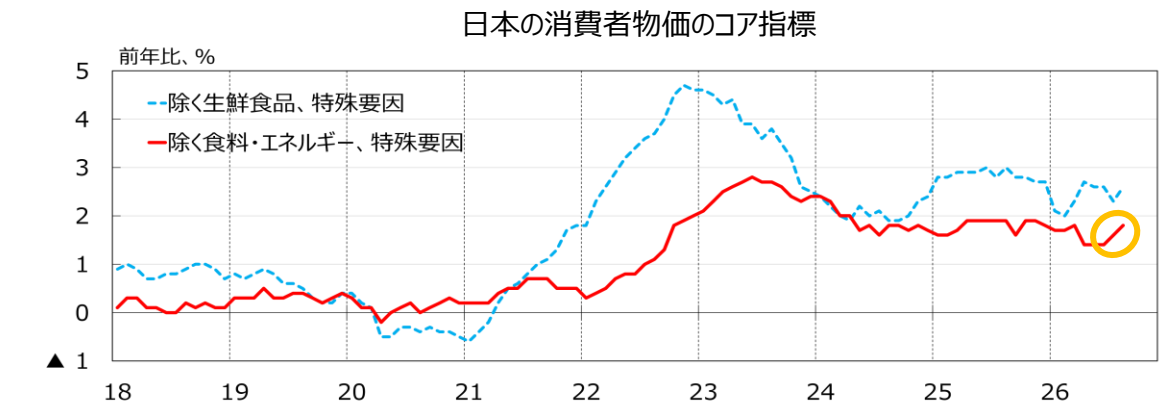
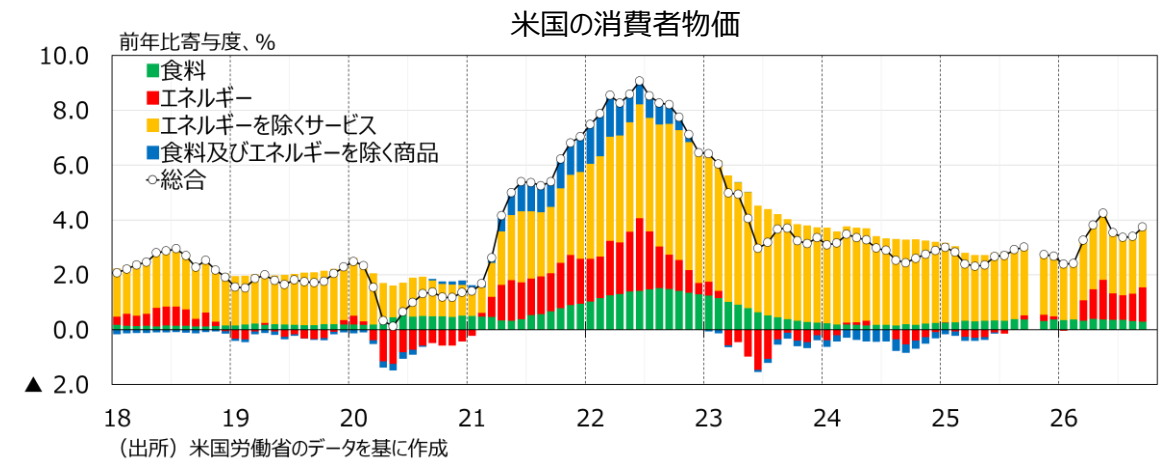
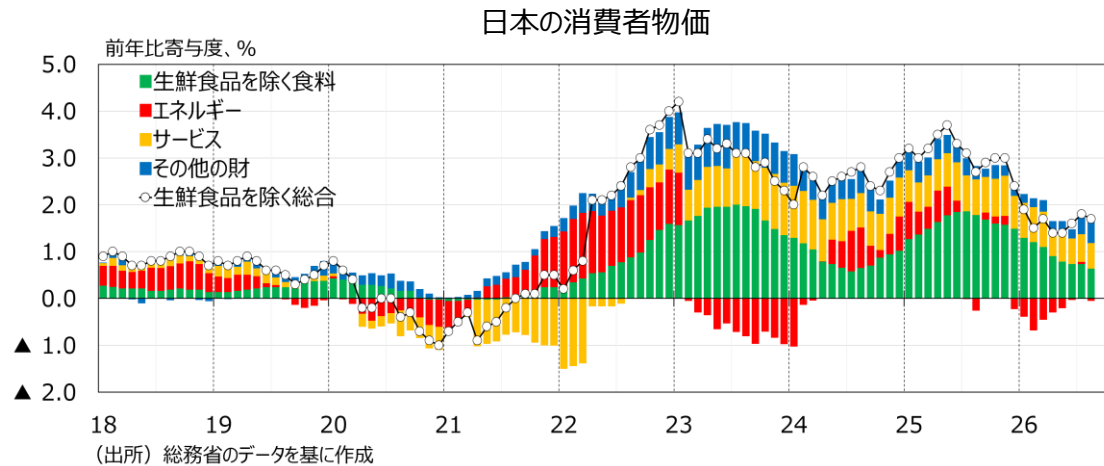


出所：「法人企業統計調査」（財務省）

Ⅱ.日米の物価動向

<日本> 消費者物価（生鮮食品を除く総合）の前年比プラス幅は、「その他の財」が拡大したものの、「生鮮食品を除く食料」が縮小したため、全体としては小幅縮小しました（左上図）。ただ、特殊要因^{（注）}を除いたコア指標では上昇傾向が続いています（右下図）。この間、国内企業物価が高い上昇率を続けていることから、消費者物価への上昇圧力が継続しています（左下図）。

<米国> 消費者物価（総合）の前年比プラス幅は、「エネルギー」と家賃・運輸などの「エネルギーを除くサービス」が上昇したことから、拡大しました（右上図）。



（注）特殊要因：総務省公表値から、1. 消費税率の変更、2. 教育無償化政策、3. 2021年の携帯電話通信料の引き下げ、4. 旅行支援策、5. ガソリンや電気・ガス代等の負担緩和策、の各影響を日本銀行が試算。

（出所）日本銀行、総務省のデータを基に作成