

### 沖縄県の建設投資の動向について

－ 2017年の着工建築物の工事費総額、建築単価が復帰後、最高となる －

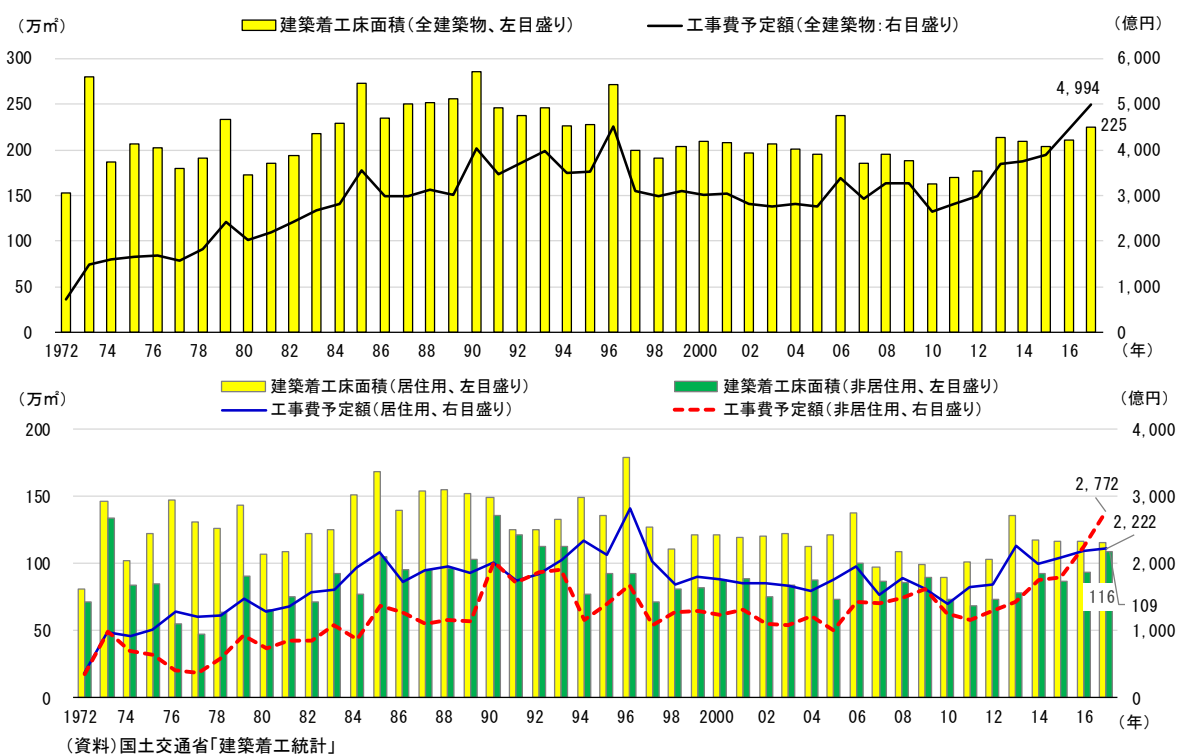
2017年に県内で着工された全建築物の工事費総額、建築単価ともに本土復帰後で最高となった。建設需要が増加する中で供給側の建設業の就業者数が減少しており、人手確保の必要から労務単価が上昇し、建設資材価格も上昇している。最近の建築単価の上昇は建設需要の増加とともに、供給側の人手不足に起因した労務費の増加、さらに資材費の増加が大きな要因となっている。特に人手不足は幅広い産業で生じており、長期に亘って続くことが見込まれる構造的な問題である。今後、技術開発や機械化により労働生産性を高めることや、若年者や女性の建設業への参入、外国人労働者の活用などを拡充する必要があり、職場環境の改善や諸制度の整備・拡充を図っていくことが課題である。

## 1. 本県の建築着工の動向

### 1-1. 高水準の建築着工床面積

2017年に着工された本県の全建築物の床面積は225万㎡で前年比7.0%増となり、13年以降、5年連続で200万㎡を超える水準で推移している(図表1)。

図表1 建築着工床面積と工事費予定額



全建築物のうち居住用は13年に消費増税前の駆け込み需要もあり136万㎡と前年比31.2%の大幅増となり、その後も人口・世帯数の増加や低金利の住宅ローンなどを背景に110万㎡台で推移し、17年は前年比0.9%減の116万㎡となった。一方、非居住用は11年の69万㎡を底に増加基調に転じ、17年は109万㎡と前年比16.8%増の高い伸びとなり、改正建築基準法施工前（耐震偽造問題への対応）の駆け込み需要があった06年（100万㎡）以来、11年ぶりに100万㎡を超えた。非居住用の増加は、入域観光客数の増加や人口増加などに伴う宿泊施設や商業施設等の着工床面積の増加によるものである。

### 1-2. 工事費予定額の大幅な増加

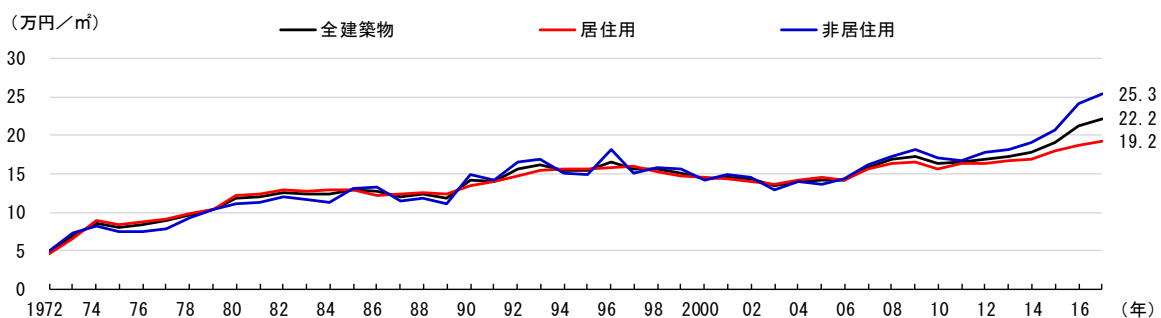
2017年に着工された本県の全建築物の工事費総額（工事費予定額）は、前年比12.2%増の4,994億円となり2年連続で2桁増となった（**図表1**）。ほぼ5,000億円の水準となり、消費増税前の駆け込み需要があった1996年の4,515億円を上回り、本土復帰後、最も高い工事費総額となった。建築着工床面積が高水準で推移していることに加え、人手不足を背景とした労務単価の上昇や東京五輪関連施設の工事などを背景とした建築資材価格の上昇などから、建設コストが大幅に上昇したことが、工事費総額が大幅に増加した要因である。全建築物のうち居住用の17年の工事費総額は2,222億円で前年比1.6%増と小幅な増加であったが、非居住用は2,772億円で同22.4%増と大幅な伸びとなり、復帰後で最高額となった。

※ 工事費総額は予定額（見積り額）であり、完工後の実際の工事費は工期内の労務費や資材価格の変動などの影響を受けることに留意する必要がある。足元の労務費や建設資材価格は上昇しており、建設業、不動産業への取材では、完工後の工事費が販売予定価格まで上昇した事例もあった。

### 1-3. 建築単価の上昇

建築単価について、建築着工統計の工事費予定額を着工床面積で除した1㎡当たりの工事費予定額でみると、全建築物では2010年の16.3万円から上昇基調に転じ、17年は前年比4.9%上昇して22.2万円となり、7年間で5.9万円増加している（**図表2**）。居住用が10年の15.6万円から17年には前年比2.5%上昇して19.2万円（7年間で3.6万円増加）となり、非居住用が10年の17.1万円から17年には同4.8%上昇して25.3万円（同8.2万円増加）となり、いずれも復帰後の最高値となった。

図表2 建築単価（工事費予定額／着工床面積）



（資料）国土交通省「建築着工統計」

## 2. 建築単価の上昇の要因

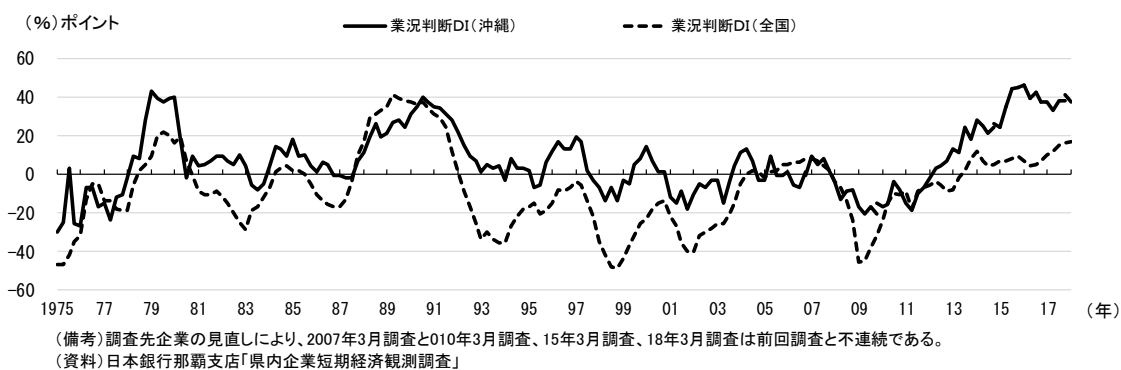
最近の建築単価の上昇の背景について、建設市場の需要側と供給側の両方の要因をみることにする。

### 2-1. 需要側の要因

#### (建設投資の増加)

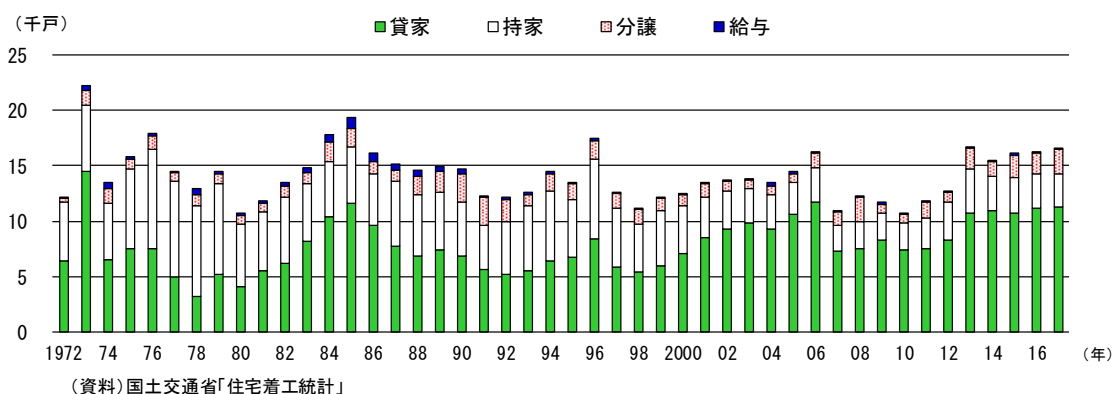
建設需要については、建築着工床面積でみると、前述したように2013年以降、200万㎡を超える水準で推移しており、17年は225万㎡まで増加している(図表1)。増加の要因としては、まず、県内景気が11年を底に回復傾向に転じ、入域観光客の大幅な増加や公共投資の増加などにより拡大が続いていることが挙げられる(図表3)。これが宿泊施設や商業施設などの建設投資を増加させ、建設投資の増加が景気を更に拡大させるといった県内景気の好循環が続いている。このほか、人口・世帯数の増加が続いていること、金融緩和により住宅ローンの低金利の水準が持続していること、相続税対策や投資用としての住宅建設需要が生じていることなどが、住宅建設が高水準で推移している要因とみられる。また、人口の高齢化に伴い医療・福祉関連施設の建設需要も増加している。

図表3 業況判断DI(全産業、「良い」-「悪い」:%ポイント)



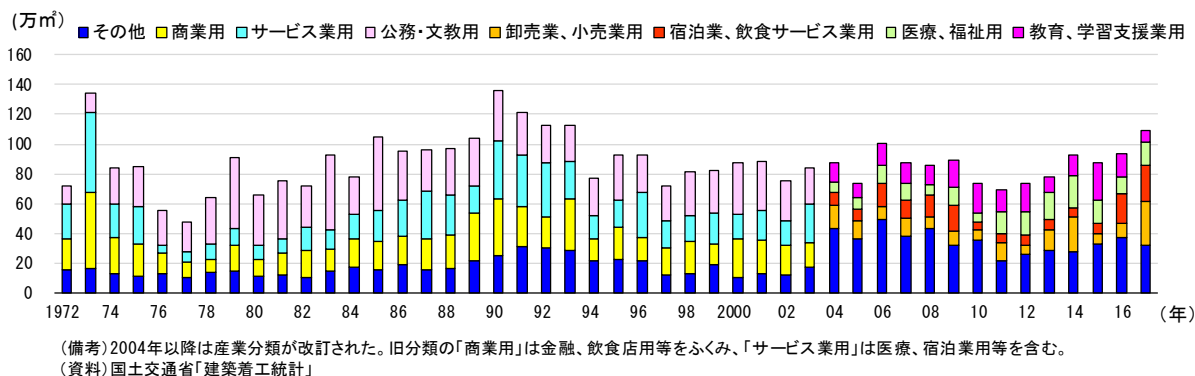
全建築物のうち居住用についてみると、前述したように13年に消費増税前の駆け込み需要もあり着工床面積が136万㎡と前年比31.2%の大幅増となり、その後も人口・世帯数の増加や低金利の住宅ローンなどを背景に110万㎡台で推移している(図表1)。また、「住宅着工統計」で着工戸数をみると、2013年に消費増税前の駆け込み需要などで1万6,618戸と前年比30.7%の大幅増となり、14年以降も貸家を主体に高水準で推移し、15年以降は3年連続で1万6,000戸台で推移している(図表4)。

図表4 新設住宅着工戸数(利用関係別)



また、非居住用についてみると着工床面積は11年を底に増加基調に転じている(図表1)。建築物の用途別の着工床面積では、入域観光客数の増加などによる県内景気の拡大に伴い、宿泊業、飲食サービス業用や卸売業、小売業用などが増加している(図表5)。また、沖縄振興予算の増額により、教育、学習支援業用(学校校舎等)や公務用が増加しており、人口の高齢化により医療、福祉用も増加している。

図表5 非居住用建築物の用途別の着工床面積の推移

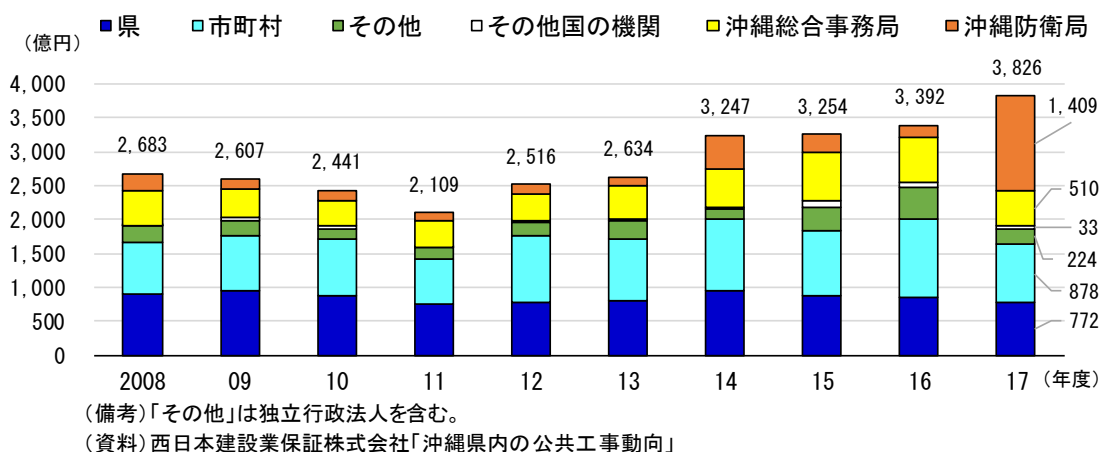


(公共投資の増加)

一般に建設市場の供給側である建設部門(建設業や資材等の建設関連産業)の供給力の水準が同じであれば、建設需要の増加は需要と供給の関係から建築単価を上昇させる。建設市場の需要と供給をみる場合、建設需要は建築物だけではなく、土木関連の工事も含めた全体の総需要をみる必要がある。

土木工事には民間工事も一部あるが、大半は公共工事であるため、西日本建設業保証株式会社の「沖縄県内の公共工事動向」の保証請負額で最近の公共工事の動向をみた。なお、公共工事には土木工事だけでなく、公共施設や市町村庁舎、学校校舎などの建築工事も含まれるが、公共事業費に占める土木分野のウェイトが大きいことから、土木工事全体の大まかな動向を把握できる。この公共工事の保証請負額の最近の推移をみると、2011年度までは減少傾向にあったが、沖縄振興予算に一括交付金が導入され、予算総額が3,000億円台に増額された12年度には前年度比で増加に転じ、13年度以降も公共工事の保証請負額は増加基調が続いている(図表6)。

図表6 県内の公共工事の動向



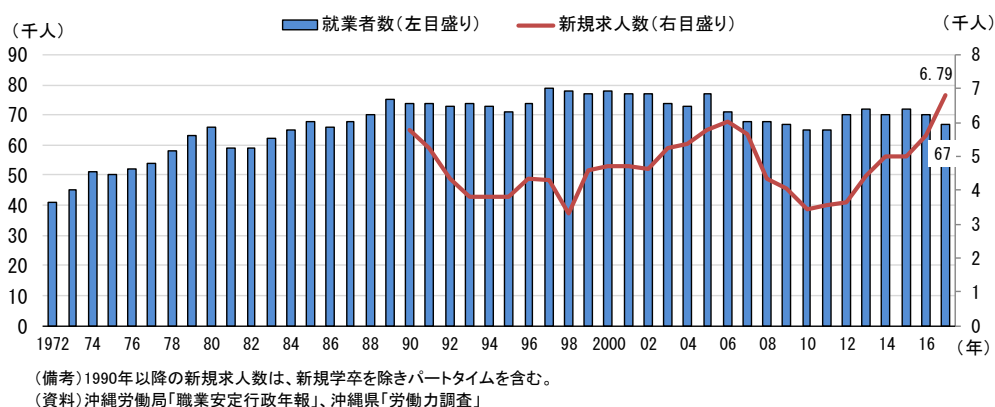
17年度は沖縄振興予算が減額されたことから、沖縄総合事務局、県、市町村の公共工事の保証請負額は減少したが、沖縄防衛局の公共工事の保証請負額が前年度より大幅に増加したことから、総額では3,826億円と前年度比12.8%増の高い伸びとなった。このように本県の建設需要は建築工事だけでなく土木工事も増加しており、これが建築単価上昇の要因となっている。

## 2-2. 供給側の要因

### (就業者数の減少)

前述のように、建設需要が高水準を続ける中で供給側をみると、建設業の就業者数は2016年から減少している(図表7)。県内景気の拡大に伴う雇用情勢の改善により求職者数が減少し、また生産年齢人口も減少を続けていることから人手不足が深刻化しており、建設業の新規求人数は10年の3,438人(年計)から17年には6,790人と約2倍に増加している。

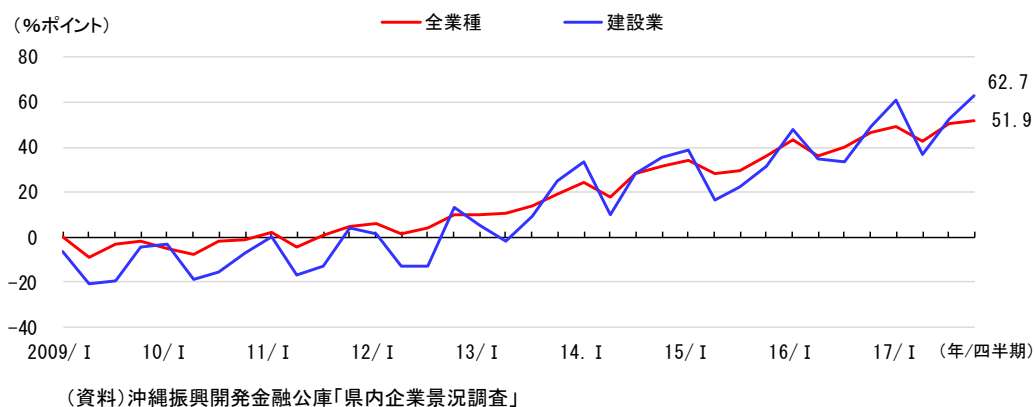
図表7 県内の建設就業者数と建設業の新規求人数



### (雇用判断は不足感が拡大)

建設業の人手不足の状況について沖縄振興開発金融公庫の「県内企業景況調査」の雇用判断D. I. (「不足」-「過剰」企業割合)をみると、建設業は13年頃から「不足」超となり、「不足」超幅が年々拡大している(図表8)。なお、各年とも第2四半期(4~6月)に「不足」超幅が縮小するのは、4~6月が公共工事などが減少する端境期となることによるものとみられる。

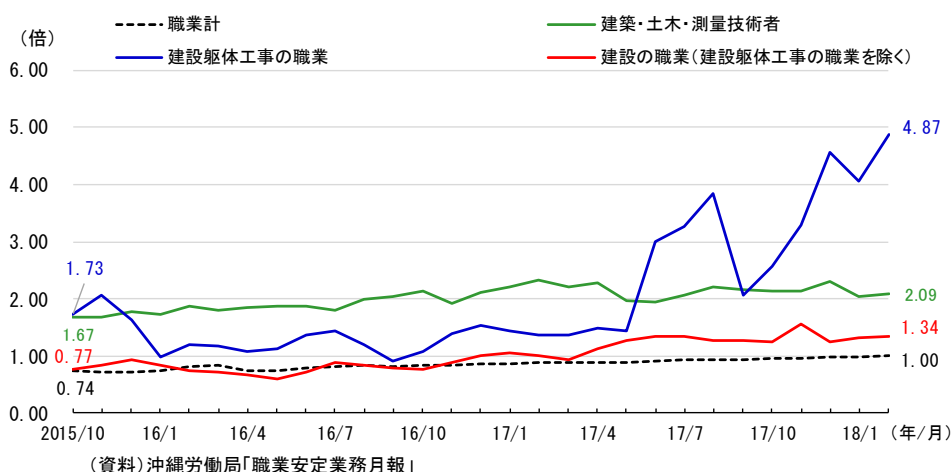
図表8 雇用判断D. I. (「不足」-「過剰」企業割合)



### (職業計を上回る建設業の高い有効求人倍率)

県内景気の長期に亘る拡大に伴い、雇用情勢が改善し、幅広い職種で人手不足感が高まっている。建設業界でも、建設需要が増加する中で就業者数が減少し、人手不足が深刻化している。職業別で建設関連の職業の有効求人倍率をみると、「建築・土木・測量技術者」、「建設躯体工事」が「職業計」を上回って推移しており、「建設の職業（建設躯体工事の職業を除く）」も17年には「職業計」を上回った(図表9)。特に「建設躯体工事の職業」は、2015年10月で1.73倍と既に求人数が求職者数を上回っていたが、17年の後半に大幅に上昇し、18年2月には4.87倍の高い倍率となっている。

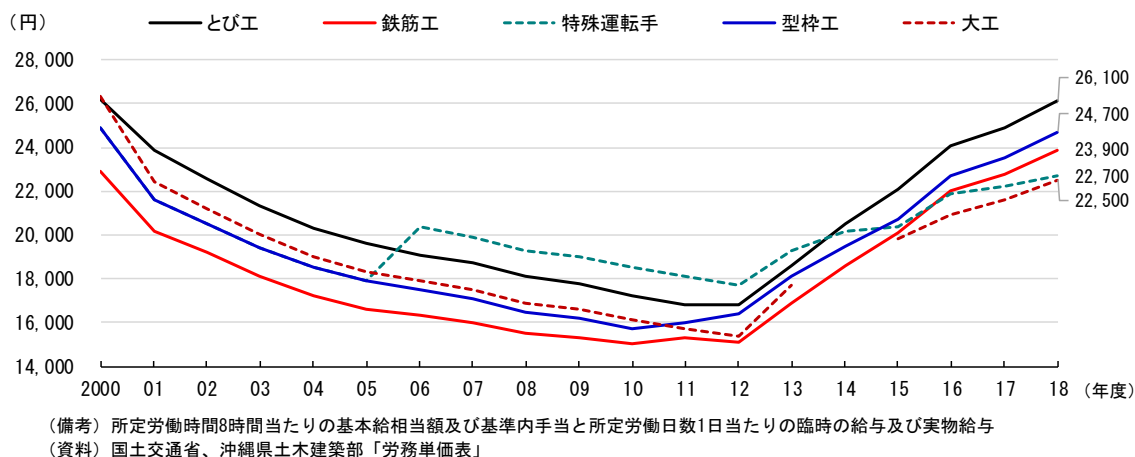
図表9 職業別の有効求人倍率(常用、フルタイム及びパートタイム)



### (求人難から労務単価が上昇)

建設需要が増加したことで、人手確保の必要から労務単価が上昇を続けている。労務単価については、国土交通省や沖縄県が公表している「実施設計労務単価表」で主な職種の労務単価をみた。同資料によると労務単価は2012年頃を底に13年以降は毎年、引き上げられている(図表10)。主な職種でみると、18年度はとび工が2万6,100円、型枠工が2万4,700円、鉄筋工が2万3,900円、特殊運転手が2万2,700円、大工が2万2,500円となっている。

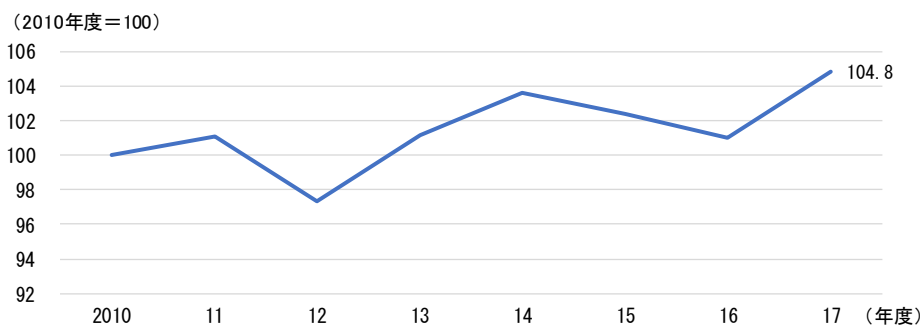
図表10 建設業の職種別の労務単価



### (建設資材価格の上昇)

東京圏をはじめ全国的な訪日外国客の増加に伴う宿泊施設の建設や東京五輪関連施設の工事などの建設需要の増加により、資材メーカーの販売価格も上昇傾向にある。経済調査会の建設資材価格指数(2010年度=100)をみると、2012年以降、上昇基調にある(図表11)。H型鋼や異形棒鋼、鉄くず、木材・コンクリート型枠用合板、生コンクリートなどが上昇している。また、これらの建設資材を運搬する運転手の人手不足も資材価格を押し上げる要因となっている。

図表 11 建設資材価格指数(建築:那覇)



(資料)一般財団法人 経済調査会「建設資材価格指数」

さらに、建設資材の原料価格および資材の運搬や工事現場における建機の燃料価格などに影響する原油価格も16年以降、上昇基調を続けている。(図表12)。

図表 12 原油価格(ドバイ原油)



(資料)日本経済新聞

### (今後の課題)

建設需要が増加する中で供給側の建設業の就業者数が減少しており、人手確保の必要から労務単価が上昇し、建設資材価格も上昇している。最近の建築単価の上昇は建設需要の増加とともに、供給側の人手不足に起因した労務費の増加、さらに資材費の増加が大きな要因となっている。特に人手不足は幅広い産業で生じており、長期に亘って続くことが見込まれる構造的な問題である。今後、技術開発や機械化により労働生産性を高めることや、若年者や女性の建設業界への参入、外国人労働者の活用などを拡充する必要があり、職場環境の改善や諸制度の整備・拡充を図っていくことが課題である。

(上席研究員 金城毅)

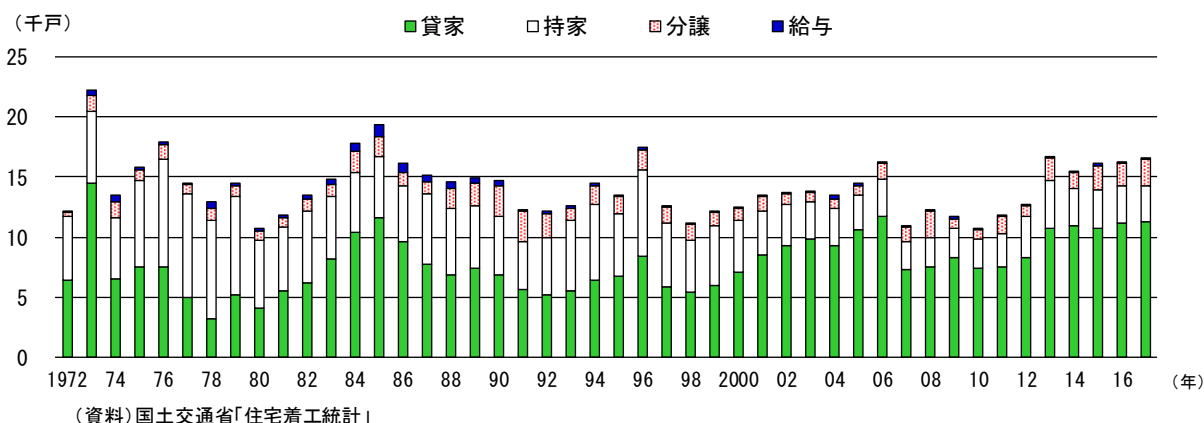
## 補足資料 1

### 本土復帰後の建設投資の推移

#### (住宅着工戸数の推移)

1972年の本土復帰に伴い、国の出先機関の設置や県外企業の進出、海洋博覧会の開催（準備期間や開催期間における関係者の滞在）などによる県外からの社会増により73年は貸家を中心に着工戸数が急増したが、74年は第1次石油ショックの影響で減少した(図表13)。75～79年にかけては沖縄振興開発金融公庫の低利長期の公的融資により持家が高水準で推移した。80年代前半は地価の上昇による土地取得の困難さなどから持家が減少し、貸家や分譲が増加した。80年代後半は、貸家が供給過剰から減少に転じたほか、地価高騰により持家が減少し、分譲マンションが一戸建て持家の取得難や本土分譲業者の進出、リゾートマンションの建設などで増加した。89年は消費税が導入されたが、バブル景気の中で駆け込み需要や反動減といった動きはほとんどみられなかった。91年は、地価高騰に対処するため、政府・日銀による融資総量規制や金融引き締め等が実施され、持家、貸家が減少した。92年以降は貸出金利の低下や地価の下落などから着工戸数が持ち直した。96年には翌97年の消費税率の引き上げ前の駆け込み需要により大幅増となり、97年はその反動で減少した。分譲はバブル崩壊後の93年にリゾートマンションなどの減少により落ち込んだが、90年代後半は従来のファミリー向けのマンションを中心に安定的に推移した。98年～2006年は、景気の弱含みや雇用の非正規化などから、持家の減少、貸家の増加がみられた。貸家の増加の背景には、那覇市小禄金城地区、那覇新都心地区の区画整理事業の完了や都市モノレールの開通により、同地区での貸家建設が急増したことがある。06年は耐震偽装への対応から建築基準法が改正され、駆け込み需要が生じた。07年は改正建築基準法の施行に伴う前年の駆け込み需要の反動がみられ、住宅着工戸数は大幅減となり、08年以降も景気の弱含みから12年まで低水準で推移した。13年は消費増税前の駆け込み需要で着工戸数が大幅増となり、その後も県内景気の拡大持続や貸出金利の低下から14年の消費増税後の落ち込みも限定的なものとなり、15年以降も貸家が高水準で推移し、分譲も堅調に推移している。

図表 13 新設住宅着工戸数の推移(利用関係別) (図表 4 の再掲)

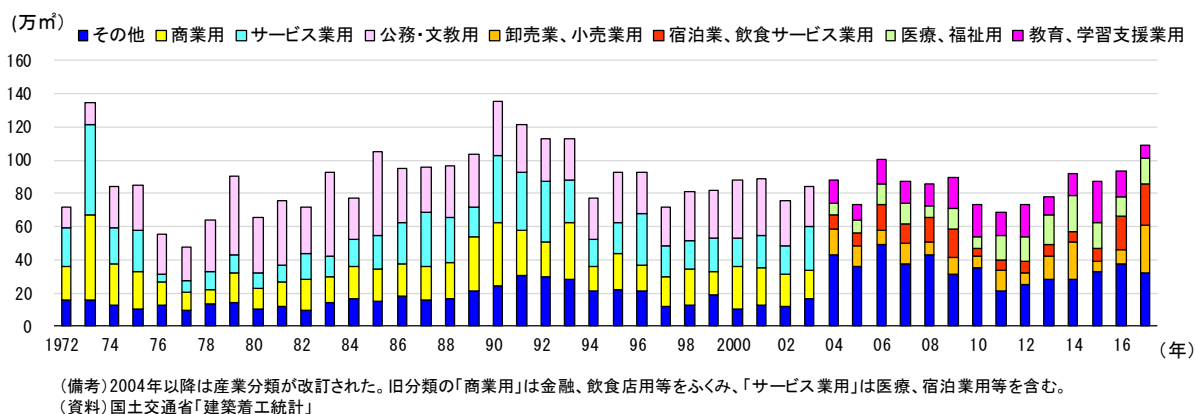




### (非居住用建築物の着工床面積の推移)

本土復帰後の非居住用建築物の着工床面積は、1975年の海洋博覧会開催に向けて宿泊施設などのサービス業用や飲食店、小売店などの商業用が増加し、高いウエートを占めたが、海洋博後の景気の落ち込みで70年代後半は減少した(図表14)。74年頃からは沖縄振興開発予算の増加に伴い庁舎や学校などの公務・文教用が増加し、商業用、サービス業用が低水準で推移する中で、全体に占めるウエートも高まった。公務・文教用は80年代前半まで高水準で推移し、また80年代前半には商業用やサービス業用が持ち直し、その後、バブル景気となった90年まで増加基調が続き、全体の着工床面積も増加基調で推移した。商業用、サービス業用はバブル崩壊後も93年頃までは比較的高い水準で推移したが、94年には減少し、全体の着工床面積も大幅に減少した。94年以降の着工床面積は、2000年代後半まで概ね80~90万㎡の水準で推移しているが、1997年の落ち込みは消費増税の影響によるものとみられる。また、2006年の増加は07年から施行される改正建築基準法の施行前の駆け込み需要によるものとみられる。04年の統計から用途別の分類改訂が行われ、産業区分がより詳細になった。この新分類でみると人口の高齢化により10年代前半には医療、福祉用が増加し、全体に占めるウエートも高まっている。12年以降は入域観光客数の増加や沖縄振興予算の増額などから県内景気が回復し、拡大基調が続いており、建築着工床面積も増加基調が続いている。14年は本島中部の大型商業施設の建設で卸売業、小売業用が増加し、16~17年はインバウンド需要の増加に伴い宿泊業、飲食サービス業用の着工床面積が増加している。また、17年には本島南部の大型商業施設の建設で商業用が大幅に増加している。

図表14 非居住用建築物の着工床面積の推移(用途別) (図表5の再掲)



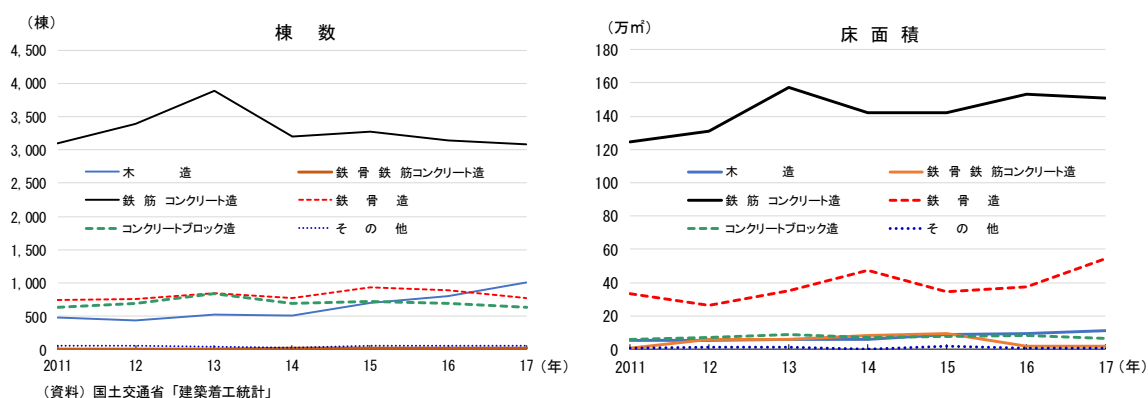
## 補足資料 2

### 着工建築物の構造別の棟数、床面積、1㎡当たり工事費予定額

#### (着工建築物の構造別の棟数、床面積)

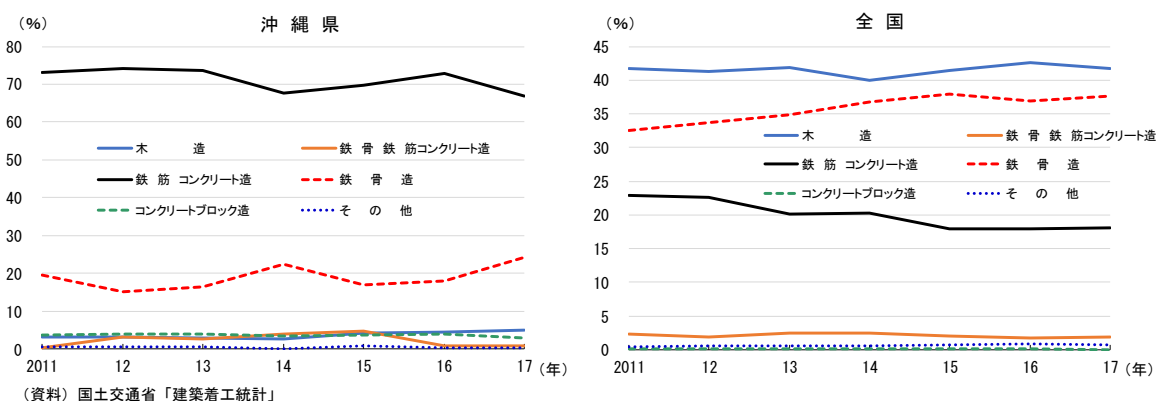
2011年以降の着工建築物の棟数の推移を構造別で見ると、米軍統治下にあった歴史的経緯や台風の常襲地域であるといった自然・地理的な特性から、鉄筋コンクリート造が大きな割合を占めている(図表 15)。14年以降は鉄筋コンクリート造の建築単価の上昇などから減少傾向がみられる。次いで、鉄骨造とコンクリートブロック造がほぼ同数で推移していたが、14年以降は鉄骨造がコンクリートブロック造を上回っている。また、15年以降、木造が増加しており、16年にコンクリートブロック造を上回り、17年には鉄骨造を上回った。着工建築物の床面積を構造別で見ると、棟数と同様に鉄筋コンクリート造が最も大きい。16～17年は、鉄筋コンクリートと鉄骨造が棟数では減少しているが、床面積では増加している。

図表 15 着工建築物の構造別にみた棟数と床面積の推移 (沖縄県)



着工建築物の床面積を構造別の割合で見ると、本県は鉄筋コンクリート造が70%前後で推移しており、最も高い割合となっている(図表 16)。次いで鉄骨造の割合が高く、17年はその割合が大きくなっている。また、木造の割合は小さいものの最近では緩やかに上昇してきている、一方、全国の着工建築物の最近の推移を見ると、木造の割合が40%強で推移しており、最も高い割合となっている。また、最近では鉄骨造の割合が高まってきており、一方、鉄筋コンクリート造の割合が低下している。

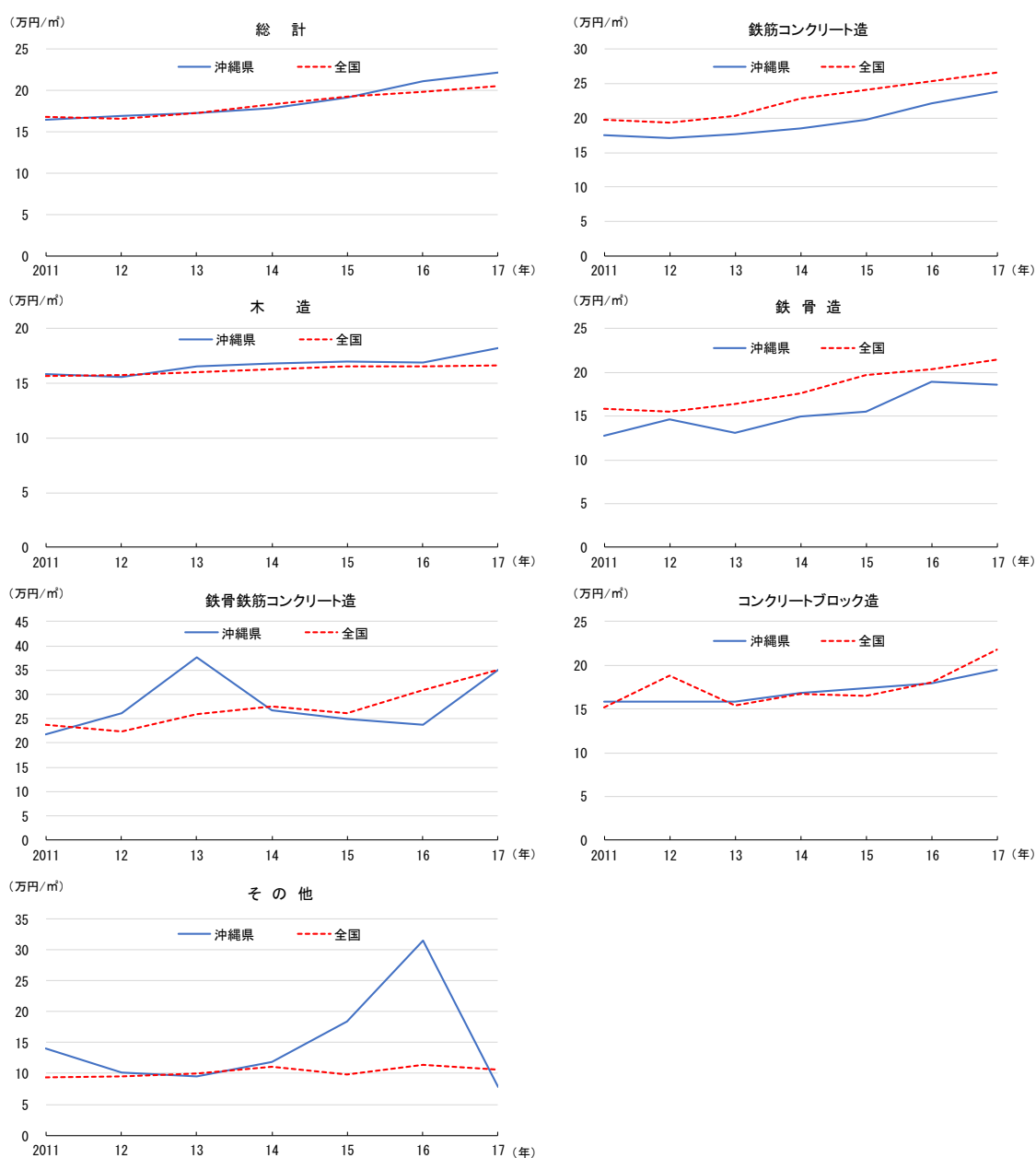
図表 16 着工建築物の床面積の構造別の割合(沖縄県、全国)



### (着工建築物の構造別の建築単価)

着工建築物の建築単価（1㎡当たり工事費予定額）の推移をみると、15年までは本県と全国の建築単価はほぼ同じ水準であったが、16年以降は本県の建築単価が全国を上回って推移している（図表17）。構造別にみると、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造が上昇傾向にあり、本県では木造も17年に上昇している。また、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の建築単価は、全国が本県を上回って推移している。この2つの構造の1㎡当たり工事費予定額は全国が本県を上回っているにもかかわらず、全建築物の建築単価が16年以降、本県が全国を上回っているのは、建築単価が上昇している鉄筋コンクリート造が全建築物に占める割合が本県では70%とかなり高く、全国では20%弱まで低下してきており、全建築物に占める構造別の構成比の相違によるものである。

図表 17 着工建築物の構造別の1㎡当たり工事費予定額



(資料)国土交通省「建築着工統計」

(以上)