

株式会社
矢野経済研究所
大阪支社
亦野一彰
Kazuaki Matano



二〇二〇年、東京五輪前後の建設業界

二〇二〇年夏のオリンピック・パラリンピックの開催に合わせ、東京や全国各地で再開発の動きが急速に進んでいる。

東京五輪の招致委員会の試算による五輪施設関連の建設投資額は、二〇二〇年までに三、八三一億円。日本の年間の建設投資額四兆円から見れば、ごくわずかな金額であるが、東京五輪が建設業界に与えるインパクトはこの範囲にはとうてい収まらない。

例えば、成田空港～羽田空港を結ぶ通称「成羽線」の整備や、総額一兆円以上にも上るとみられる老朽化した首都高速道路の改修工事、山手線の三〇個目となる新駅構想やカジノ構想など、数多くの東京改造プランが、五輪開催時期

までの完成をめどにして動き出すことが予想される。

二〇二〇年を契機に人口に加え世帯数も減少

今後、二〇二〇年を契機に変化する要因として、第一に挙げられるのが世帯数の減少である。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、日本の世帯数は二〇一九年の五、三〇五万世帯でピークを迎え、二〇二〇年から減少局面に入る。つまり、人口に加えて世帯数までもが縮小していく社会が到来する。世帯数の内訳をみると、家族と子どもからなる世帯が減少する一方で、単独世帯は二〇三〇年まで増加することに

なっている。

当然ながら少子・高齢化についても、二〇二〇年になると今よりもさらに進展している。全人口に占める六五歳以上の割合は約三割に達し、大きなボリュームを占める団塊の世代は後期高齢期へと突入する。また、女性の社会進出が進むことで、すでに多数派となっている共働き世帯がさらに増加し、子育て支援サービスなどのニーズも高まると思われる。

大手建設会社は異業種との合従連衡や海外進出へ

現在、国内の建設投資は一九九〇年代初頭の八〇兆円規模からほぼ半減、建設業界を取り巻

く事業環境は年々厳しさを増している。

総合建設業者（ゼネコン）は、同業や異業種との合従連衡を模索する動きも見られる。こうした経営環境下では旧態依然の営業攻勢でじり貧の市場にしがみつくより、むしろ経営のスタイルを変えることが必要である。入札の機会も減り、うまみが少ないとされてきた再編の選択肢も排除すべきではなく、新たな事業領域を開拓する取組みも重要である。収益源の多角化を急ぎ、生き残りへの道筋を立てなければいけない。国土交通省は、建設業界の海外受注高を二〇二〇年度までに二兆円以上にするという目標を設定。二〇一一年度の約一兆三、五〇〇億円から一・五倍にする考えである。

国内の建設需要は減少の一途で、今後五年ほどは東日本大震災の復興需要で一息つくが、その後はまた元に戻る。少ないパイを取り合うダビング合戦で建設業者は大手から中小に至るまで疲弊しており、海外市場への進出は生き残りのためには妥当な方策といえる。

安定した収益を見込める不動産開発や現地市場に即した技術力をテコに、海外事業の足場固めを急ぐ動きは広がるとみられる。

住宅・不動産業界も大きな転機に

二〇二〇年は、住宅市場にとっても大きな転

機になる可能性を秘めている。社会変化や技術開発などが進むことで、間接的な影響を受けるだけでなく、直接的な影響を受けるトピックも少なくない。政府のリフォームトータルプランでは、ストック市場を倍増し、二〇二〇年までに二〇兆円規模にまで拡大することを目標としている。また、省エネ基準の義務化についても、二〇二〇年までに全ての建築物に省エネ基準のクリアを求めていく方針である。

住宅市場にとっては、二〇二〇年までの五年間が非常に重要な意味を持つものになる。住宅各社は、国内住宅事業でリフォームを筆頭に成長できる分野への選択と集中、同時に海外事業など国内住宅事業以外の収益の柱をいかに構築するかが問われる。

また、大手不動産会社は、開発・分譲、賃貸、流通、管理部門のいずれも新しい業態に変化しつつあり、その将来性も期待できる。しかし、資金力、独自ノウハウのない中小・零細業者の淘汰は進むものと思われる。

いまま多くの企業が頭を悩ませているのは、所有する不動産を本来の事業と連動させつつ、どう有効活用するかである。国内の不動産資産規模の約二割を占める法人所有不動産の中で、収益不動産として活用されているのはごく一部である。

多くの企業は、自社所有の遊休不動産を本業で有効活用する視点から、施設計画を立案できる人材を求めている。建設界にとっては大きなチャンスである。

求められる総合的な経営力

中長期的にみた場合、二〇二〇年のオリンピック後の需要の落ち込みが懸念されているが、それほど心配する必要はないと思われる。とくに東京は、世界の主要都市と比較しても潜在需要が最も多い都市である。人口密度と土地利用の未成熟度を考えると、東京の潜在的なポテンシャルは相当大きい。

一方、建設業界が抱える課題の解決に向け、いくつかの制度も動き始める。外国人建設就労者受入事業は、担い手不足解消の一助となるかが注目される。また、仙台空港や関西国際空港・大阪国際空港（伊丹空港）では、運営権を民間に譲渡するコンセッションの手続きが始まっており、二〇一五年夏頃から優先交渉権の譲渡がはじまった。

このように、ビジネスのグローバル化と少子高齢化に伴う人口減少が一段と進む中、日本の企業を取り巻く環境は激変している。企業の抱える経営課題は多岐に渡っており、いま企業に総合的な経営力が求められている。