

中小建設業の人手不足と構造問題について

江 口 政 宏

(商工総合研究所
調査研究室長)

< 要 旨 >

- わが国の建設工事は民間工事が6割以上を占めその大半は建築工事である一方、公共工事は大部分が土木工事である。建築工事と土木工事は内容が異なるため、大規模ゼネコンを除き、建設業者は民間・公共或いは建築・土木いずれかに特化して対応している。
- 民間工事・建築工事は公共工事・土木工事より需要の年ごとの振れが大きい。季節的には、公共土木工事の作業は年度後半に集中し、年度半ばに作業ピークが到来する民間建築工事との相乗効果で年度初めに閑散期、年度半ば以降に建設工事の繁忙期が出現する。地域別には大都市圏では建築工事の割合が高い一方、地方で土木工事の割合が高い。
- 建設工事が請負業者1社で作業が完結することは少なく、他の建設業者に対し、自社で遂行能力のある作業を下請、もしくは遂行能力がない作業を外注することが多い。建築工事では外注取引が、土木工事では下請取引が多く、建設業ではこれら関連業者との連携・バリューチェーン構築が重要である。
- 建設業の人手不足は人数面の量的な意味でも、技術者や技能者の確保という質的な意味でも深刻である。他業種に先駆けて高齢化が進行し、若年層の採用難から世代交代が進まない。技術者・技能者の不足は個々の建設業者の請負能力や施工能力を低下させる。
- わが国の建設業許可業者数は減少が続いたが、2019年以降僅かながら増加に転じた。専門業者の増加が主で、元請能力のある一式工事と一部専門工事の業種では減少に歯止めがかからない。構造的に外注や下請取引を多用する建設工事のバリューチェーンのバランスが崩れ施工能力確保に不安を残す。また、地方における専門業者数の不足は地方の工事推進の阻害要因となる恐れがある。
- わが国の建築物や住宅、インフラの老朽化が進み、補修・建て替え需要として建設需要を押し上げている。
- 2010年代半ばから建設工事の施工高は受注高を下回って推移し、未完工事高は積み上がりの一途を辿るなど、施工能力不足の弊害は既に表面化している。
- 建設業における不採算取引の割合は低下傾向にあるが、足元の建設コストの持続的上昇が採算を圧迫しており、受注の阻害要因となっている。
- 建設業においては人手不足問題が注目されるが、その結果としての施工能力低下が根本的な問題であり、業界の施工能力向上を見据えた人手不足対応が望まれる。課題解決は企業が取り組むべき対応と、業界全体もしくは政策対応として取り組むべき対応を分けて考える必要がある。

はじめに

1. 建設業の構造的特徴

- 1.1 建設工事の種類と市場規模
- 1.2 工事の種類による工事量の変動と季節性
- 1.3 営業エリア
- 1.4 建設業の制度的側面～業種分類とその許可、技術者
- 1.5 建設業における下請・外注構造
- 1.6 コスト構造

2. 建設業の構造的問題点

- 2.1 人手不足
- 2.2 建設業者の施工能力の低下と不足
- 2.3 老朽化の進行による補修・建て替え需要の高まり
- 2.4 工事の低採算

3. まとめ

- 3.1 問題の所在
- 3.2 解決すべき課題
- 3.3 本論文の今後の課題

参考文献

はじめに

2024年4月より働き方改革関連法が改正され、時間外労働の上限適用が猶予されていた業種にも適用が拡張された。このことで新たな上限適用対象業種で供給能力の不足が顕在化する「2024年問題」がクローズアップされた。具体的には「2024年問題」は建設業、運輸業、医療福祉業の人手不足に拍車をかけるものであった。なかでも個人が運送領域を担うドライバーの総労働時間が抑制されることで物流や人流が大きな影響を受ける運輸業が最も注目され、報道や調査でも頻繁に取り上げられた。

ただ、わが国でインフラの老朽化と機能低下に即して考えれば、建設業が抱える構造問題は単に人材の需給にとどまらず、建設需要があっても業者側に工事を執行する能力が不足している状況、すなわち建設業の供給能力不足まで拡張して考える必要があろう。建設業における供給能力不足の問題は、「2024年問題」の文脈からは、労働条件の過酷さから人材が定着しない

こと、人材構成が高齢化していることにより、工事に必要な人員を確保できないという量的な人材不足と、建設作業を円滑に進める技術やノウハウの蓄積・継承が進まないという質的な人材不足が同時に発生する問題として捉えられよう。

このように供給力不足は個々の企業の事情としては人材の量的・質的不足が根本にあらう。ただ、作業分野が分化し専門性が強い業種特性と、工事がさまざまな外注や下請取引の存在を前提としていることを踏まえた分析に立脚したものでなければ、問題を真に理解し解決策を考えることはできない。加えて建設業には地域性の強さ、建築工事と土木工事、民間工事と公共工事といった工事の性格の違いといった構造的な特徴があり、建設業従事者や建設業者の数を増やせばそれが供給能力の増加に直結するものではない。

本稿では、まず建設業の構造的特徴をその歴史的な経緯を踏まえつつ明らかにする。そのうえで、現在進行している人手不足問題と建設業の構造問題から生じる課題を示し、建設業の

供給能力向上への展望を論じることとする。

1. 建設業の構造的特徴

1.1 建設工事の種類と市場規模

建設業者が手掛ける建設工事の種類は多様である（図表1）。発注者の属性による分類と、用途による分類の2つが代表的である。

発注者別は民間工事と公共工事に分けられる。このうち民間工事は事業会社を始めとする民間法人や個人から発注されるものである。公共工事は国や地方公共団体、独立行政法人、政府関連企業、地方公営企業から発注される。

工事の用途による分類は建築工事と土木工

事に分けられる。建築工事¹は事務所や工場、店舗、住宅など用途別に分類した建築物の工事と、建築物に付随する設備を設置する設備工事からなる。建築物は用途別に居住用とそれ以外（事務所、工場等）で区分されることが多く、設備工事²は統計では建築物と合算して集計されることが多い。土木工事は建築工事以外の工事とされ、治水、道路（及びその補修など）、下水道、橋梁、土地造成、開墾、災害復旧などからなる。公共工事の範疇に入る工事が多いが、宅地造成や鉄道関係の工事など民間工事が多い分野もある（図表1）。

図表1 工事の分類

発注者の属性による分類	
民間工事	民間の法人や個人が発注者
公共工事	国、地方公共団体、政府関連企業などが発注者
用途による分類	
建築工事	居住用
非居住用	事務所や工場、店舗など (建築物の工事と設備工事を分ける場合もある)
土木工事	治水、道路、トンネル、下水道、橋梁、土地造成、災害復旧など
(筆者作成)	

分類別に建設工事の市場規模をみてみよう。2024年現在の投資額でみると民間・公共工事別には民間工事が46兆円、公共工事が25兆円で、構成比は民間工事が64%、公共工事が36%である。用途別には建築が46兆円、土木工事が25兆円である。民間工事は建築工事主体である一方、公共工事は土木工事主体である。このため建築工事を主力分野とする建設業者は民間工事が中心となり、土木工事が主体の業者は公共工事が中心となる。

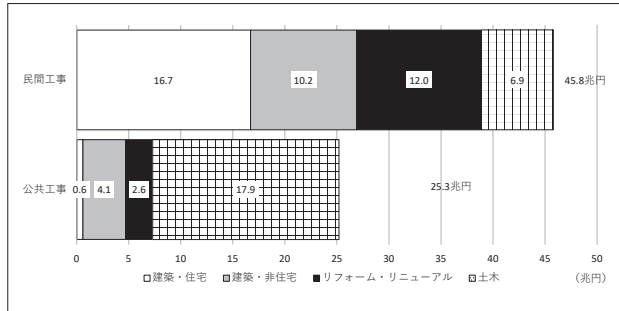
民間工事の内訳は建築で住宅が17兆円、同非住宅（事務所や店舗、工場など）が10兆円、リフォーム・リニューアルが12兆円、土木が7兆円ある。新築・新設部門の割合が大きいですが、リフォーム部門も相応の規模を有する。一方、公共工事は土木の18兆円が大半を占め、建築非住宅は4兆円である。リフォーム・リニューアルは3兆円に満たず、民間工事に比べ規模が小さい。（図表2）

1 建築工事、土木工事の法的な定義は存在せず、慣用的に使い分けられている。

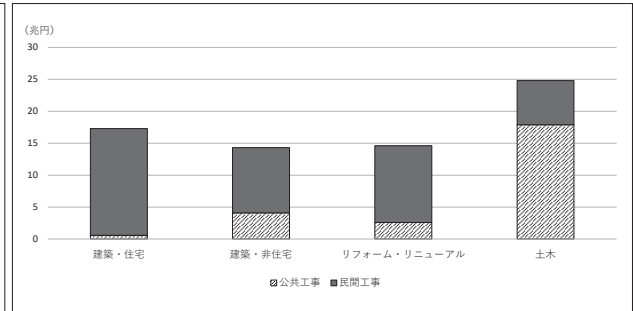
2 設備工事業者は業種区分として専門工事の業者として分類されるが、建設や土木を扱う専門業者と異なり元請として受注するケースも多い。

図表2 分野別建設市場の市場規模（2024年度実績見込み、名目値）

民間・公共別



分野別



（資料）国土交通省「2024年度建設投資見通し」

歴史的にも民間工事は公共工事を上回る。統計が遡及可能な1960年度以降すべての年度で民間工事の投資額が公共工事を上回った。1960年～2023年度の構成比の平均値は民間61.7%、公共38.3%である。公共工事の構成比は景気後退期に高まる傾向がある。例えばバブル経済崩壊後の1993～2002年度や、リーマン・ショック後の2009～2010年度は公共工事の割合が40%を超えていたが足元では民間工事の割合

が高まっている。建築工事と土木工事の割合でも同様のことがいえる。

補修工事はわが国の社会資本の蓄積と老朽化に伴ってそのウエイトが増加している（図表3）。国土交通省「建設工事施工統計調査」によると、公共・民間工事を新設工事と維持・修繕工事に分けてみると、後者の割合は2007年度で25%を下回っていたが、2023年度には32%まで上昇している。

図表3 元請工事完成高に占める維持・修繕工事の割合



（資料）国土交通省「建設工事施工統計調査」各年度

（注）2019年度に集計の変更があり、統計は連続しない

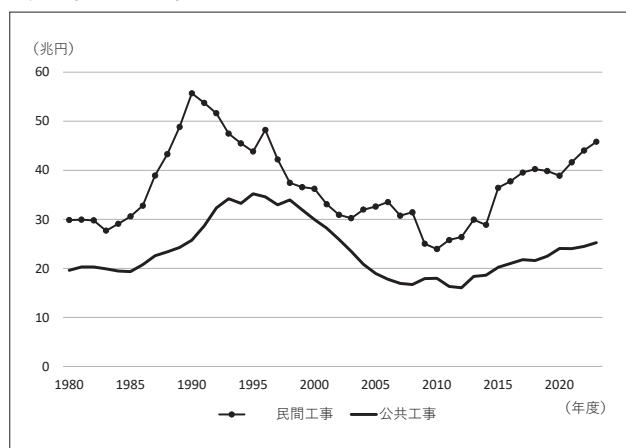
1.2 工事の種類による工事量の変動と季節性

民間工事・公共工事の投資額の歴史的な推移をみると、いずれも概ね景気変動に応じた動きとなっている。公共工事は不況期に割合が高まるものの、景気をテコ入れするとまではいえない。建築工事と土木工事の関係においても同様である。年度毎の振れについては民間工事（建築工事）で振れが大きく公共工事（土木工事）は小さいため、民間工事（建築工事）の落ち込

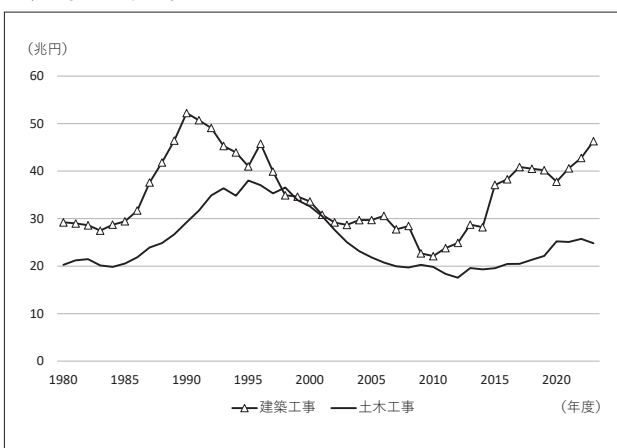
みを公共工事（土木工事）の比較的安定した需要が一時的に吸収する効果はある（図表4）。ただ、前述の通り建築工事と土木工事は工事の対象が明確に異なるため、実際には民間建築から公共建築への受注シフト、民間土木から公共土木への受注シフトが中心と考えられ、建築と土木に跨って受注をシフトさせることができるのは両者を同時に手掛ける能力がある大規模なゼネコン（総合建設業）に限られる。

図表4 建設工事の投資額（民間・公共別、建築・土木別）

民間工事と公共工事



建築工事と土木工事

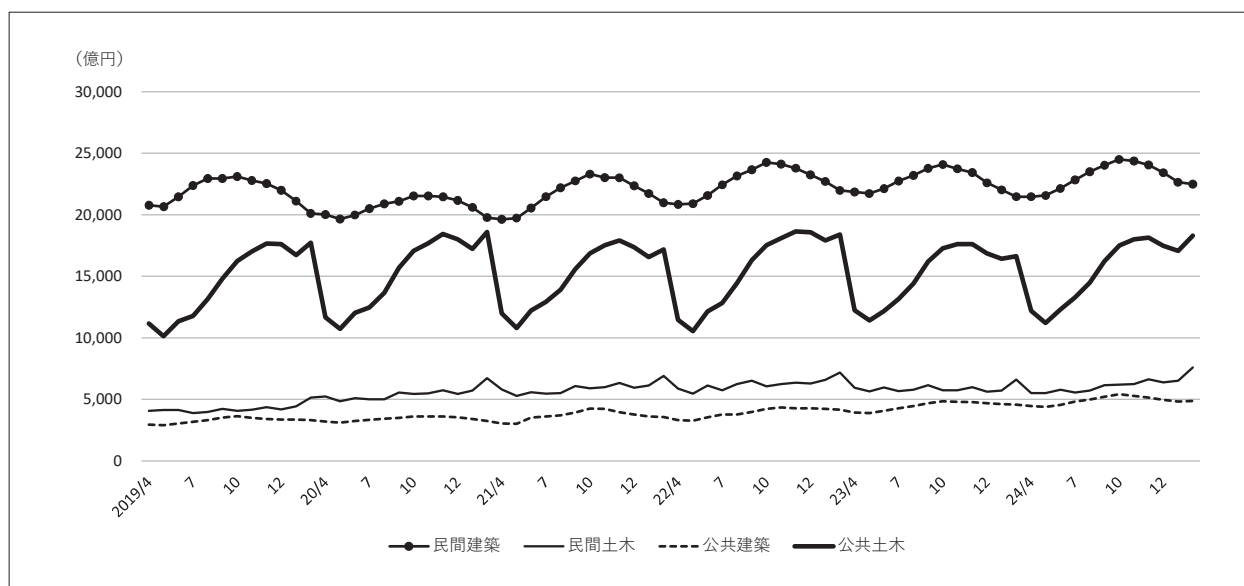


（資料）国土交通省「2024年度建設投資見通し」

完工高の季節性は工事の用途・発注者により大きく異なる。公共土木工事は年毎の振れは小さい一方、季節による繁忙差が大きい。公共土木工事の完工高は例年4～6月にかけて少なく、7月以降徐々に増え9月以降3月までがピーク状態となる。月当たり完工高はピーク期からボトム期対比で概ね1.6～1.7倍程度ある。完

工高が最も多い民間建築工事は例年9月前後が完工高のピークで、ボトム期の概ね1.1～1.2倍の水準にあり、公共土木工事より季節変動は小さい。民間土木工事は10月前後、公共建築工事は3月に完工高のピークがあるが、民間建築工事や公共土木工事ほど季節性は目立たない（図表5）。

図表5 工事種類別完工高の季節性



(資料) 国土交通省「建設総合統計」

建設工事が建築主体か、土木主体かは地域により分かれる。2024年度の出来高ベースで建築工事と土木工事の割合が高かった都道府県をみると、建設工事の割合は大都市圏の都府

県で高く、土木工事の割合は地方の県で高い。こうした需要構造は、1.3で述べる営業エリアの問題と関連して各地域の建設業の受注環境と密接につながる（図表6）。

図表6 建築工事・土木工事の割合が高い都道府県（2024年度）

建築の割合が高い都道府県

大阪府	東京都	千葉県	埼玉県	岡山県	奈良県	香川県	群馬県	兵庫県
68.6%	68.4%	65.4%	64.9%	64.6%	64.5%	64.3%	63.7%	63.1%

土木の割合が高い都道府県

高知県	福島県	秋田県	和歌山県	鹿児島県	鳥取県	石川県	青森県	大分県
66.4%	64.8%	62.4%	60.1%	60.1%	60.0%	59.5%	59.1%	59.0%

(資料) 国土交通省「建設総合統計」

1.3 営業エリア

中小建設業は建設・土木いずれの業者でも本拠地及び隣県を営業地域とする場合が大半である（図表7）。地域により建設需要に差がある場合、繁忙はそれぞれの企業の地盤地域の需要に左右される。下請依存度の違いでみると、建設全業種ベース下請比率0%超50%未満の企業では営業地域が1つの都道府県の割合が83.4%、

2～3の都道府県が12.3%、4～9の都道府県が3.2%、10以上が1.1%であるのに対し、50%以上の企業では64.3%、25.8%、8.3%、1.7%となっている。下請工事を主力とする企業は広い営業エリアの受注を獲得することで地域による需要の振れの平準化を図っている。逆に元請中心の建設業者は受注の地域性の影響を直接受けやすい。

図表7 資本金規模別営業地域

土木

(%)

	個人	法人								合計
		500万円未満	500万円以上1000万円未満	1000万円以上3000万円未満	3000万円以上5000万円未満	5000万円以上1億円未満	1億円以上3億円未満	3億円以上10億円未満	10億円以上	
1つの都道府県	91.7	81.3	78.0	81.6	87.8	76.3	53.1	20.0	0.0	81.8
2～3の都道府県	8.3	14.6	13.6	11.8	9.8	15.3	12.5	20.0	0.0	12.4
4～9の都道府県	0.0	4.2	6.8	6.6	2.4	8.5	15.6	20.0	12.5	5.3
10以上の都道府県	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	0.0	18.8	40.0	87.5	0.5
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

建築

(%)

	個人	法人								合計
		500万円未満	500万円以上1000万円未満	1000万円以上3000万円未満	3000万円以上5000万円未満	5000万円以上1億円未満	1億円以上3億円未満	3億円以上10億円未満	10億円以上	
1つの都道府県	100.0	90.0	80.9	73.9	76.9	67.4	42.7	10.1	0.0	83.7
2～3の都道府県	0.0	10.0	19.1	16.6	17.1	22.4	31.7	25.3	0.0	12.8
4～9の都道府県	0.0	0.0	0.0	9.5	4.5	7.0	19.6	45.5	55.0	3.4
10以上の都道府県	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	3.3	6.0	19.1	45.0	0.2
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(資料) 国土交通省「2022年建設業構造実態調査」

1.4 建設業の制度的側面～業種分類とその許可、技術者

建設業法により、建設業者が500万円以上の建設工事³を請け負う場合には、建設業許可を取得する必要がある。自社が元請で下請への発注金額が5,000万円以上（建築一式工事の場合は8,000万円以上）の場合「特定建設業許可」の、自社が下請あるいは下請への発注金額が5,000万円未満（建築一式工事の場合は8,000万円未満）は「一般建設業許可」を受ける⁴。また、2以上の都道府県に営業所を設置する場合は国土交通大臣からの許可を、1つの都道府県のみで営業所を設置する場合は都道府県知事からの許可を取得する。

許可業種の区分は土木、建築の2種類の一式

工事と、それ以外の27業種の専門工事からなる29業種にわたる。一式工事とは建設現場において、大規模あるいは施工内容が複雑な工事を、企画・指導・調整のもとに行う工事を意味する⁵。専門工事のなかで定義上、舗装、しゅんせつ、造園、水道施設、清掃施設は公共工事の性格が強いと考えられる。建設業者は工事の種類に応じた建設業の業種ごとに許可を受けなければならないため、複数の業種の許可を受ける場合が少なくない⁶。

2025年3月時点の業種別許可件数をみると、一式工事では土木が13.2万者、建築が14.4万者ある。専門工事ではとび・土工・コンクリート⁷の18.4万者が最も多く、舗装9.9万者、鋼構造物9.3万者などが10万者近くある一方、1千

3 500万円未満の建設工事は許可不要。なお、建設一式工事は1,500万円未満または150㎡未満の木造住宅工事で許可が不要となる。

4 この定義からもわかる通り、特定建設業の許可の方が取得が難しい。

5 建築一式工事であればビル一棟の建築を、下請けを使う形で請け負うような場合。一式工事の資格のみで専門工事の各分野を請け負うことはできない。

6 一式工事で許可を受けていても、他の専門工事を単独で請け負う場合には当該専門工事業種の許可を受けなければならない。

7 足場・運搬装置・鉄骨等の組み立て、くい打ち、掘削、コンクリートによる工作物築造などの基礎工事が該当し、建築・土木いずれの工事にも重要な役割を果たす。

者に満たない清掃施設や2千者台のさく井もあり、業種によるばらつきは大きい。一般建設業許可と特定建設業許可別には前者が45.8万者、後者が5.0万者で、下請発注額の上限が低い一般での許可取得が多い⁸。大臣許可と知事許可別では前者が1.1万者、後者が47.3万者で、1つの都道府県のみに営業所を設置する知事許可がほとんどである。許可業者の許可取得業種数は1業種が22.3万者で、全許可業者数の半分に満たない。10業種以上の許可を取得している業者は4.2万者ある。20業種以上は約7,600者で、

大企業から個人経営や中小企業に至るまで幅広く存在する（図表8）。

また、公共事業を入札するためには経営事項審査制度における「経営状況分析」の申請が必要である。これは競争入札に参加しようとする建設業者についての資格審査で、「経営状況」と「経営規模」、「技術力」、「その他の審査項目（社会性等）」を数値化し評価するものである。審査結果は公表されるため、評点の高い企業にとって受注が有利となる。申請は毎年行う必要がある。

図表8 建設業許可件数の内訳（2025年3月）

一式工事		専門工事					
工事種類	2025/3業者数	工事種類	2025/3業者数	工事種類	2025/3業者数	工事種類	2025/3業者数
土木	131,889	大工	81,653	鉄筋	25,478	熱絶縁	25,819
建築	143,593	左官	31,593	舗装	98,894	電気通信	16,523
		とび・土工・コンクリート	183,700	しゅんせつ	57,411	造園	24,396
		石	80,106	板金	33,106	さく井	2,249
		屋根	56,807	ガラス	26,816	建具	35,910
		電気	65,497	塗装	74,593	水道施設	88,603
		管	90,483	防水	41,894	消防施設	15,996
		タイル・れんが・ブロック	54,511	内装仕上	90,545	清掃施設	384
		鋼構造物	92,726	機械器具設置	24,742	解体	69,949
許可業者数計		483,700					

（資料）国土交通省「建設業許可業者数調査」
（注）許可業者数計は1種類以上許可を受けている業者の数。複数の種類で許可を受けることが一般的なため、29種類の合算値と合計は一致しない

上記の建設業における業種のなかでの関連性の強さはどのようなになっているであろうか。専門工事の許可を持つ建設業者の分野別に完成工事高の3%以上を占める別業種をみてみよう。前述の通り建設業では複数の専門業種許可

を取得する企業が多いが、どの業種間で兼業が盛んに行われているかをみることで専門業種間の親和性がわかると考えられる。とび・土工・コンクリート工事が幅広い専門業種で挙がっており、多くの専門業種とつながりが深いことが

8 発注者から直接（元請負人として）請け負った工事について、5,000万円（建築工事業の場合は8,000万円）未満となる下請契約を締結する場合は一般建設業の許可でよく、以上となる場合は特定建設業の許可が必要である。なお、複数業種で許可を取得している業者では一方は一般、もう一方は特定で資格を取得する業者もあることから、一般と特定の合計は許可業者総数と一致しない。

窺える。これに次いで内装工事との兼業度合いが最も高い。設備工事関係の専門工事では電気工事が他と関係が深い（図表9）。

図表9 専門工事業別 完成工事高に占める本業以外で3%以上の工事分野

専門工事分野	3%以上の別分野
ほ装工事業	とび・土工・コンクリート工事業
しゅんせつ工事業	とび・土工・コンクリート工事業
造園工事業	とび・土工・コンクリート工事業
水道施設工事業	とび・土工・コンクリート工事業、管工事
大工工事業	とび・土工・コンクリート工事業
解体工事業	とび・土工・コンクリート工事業
左官工事業	内装仕上工事
石工事業	タイル・れんが・ブロック工事業
屋根工事業	板金工事、内装仕上工事
タイル・れんが・ブロック工事業	とび・土工・コンクリート工事業、屋根工事
板金工事業	とび・土工・コンクリート工事業、屋根工事、内装仕上工事
防水工事業	塗装工事業
建具工事業	内装仕上工事
機械器具設置工事業	電気工事、管工事
熱絶縁工事業	とび・土工・コンクリート工事業
電気通信工事業	電気工事
さく井工事業	管工事

（資料）国土交通省「建設業構造実態調査令和7年」

（注）一式工事の建築・土木は除く

建設業法では、建設業者は、請け負った建設工事を施工する場合には、請負金額の大小、元請・下請に関わらず、必ず工事現場に施工の技術上の管理を司る主任技術者を設置しなければならない¹⁰ことを定めている。主任技術者は国家資格の取得もしくは実務経験（業種、本人の卒業学科に応じ3～10年、もしくはそれ以上）が必要である。

特定建設業者が元請で当該工事を施工するために締結した下請契約の請負代金総額が5,000万円以上（建築一式工事は8,000万円以上）になる場合、監理技術者を配置しなければ

ならない。監理技術者は施工計画の作成、工程管理、品質管理その他の技術上の管理及び工事の施工に従事する者の指導・監督を行い、下請負人を適切に指導、監督するという総合的な役割を担う。このため、主任技術者に比べ、より厳しい資格や経験が求められる。監理技術者は国家資格もしくは指導監督の実務経験（業種、本人の卒業学科に応じ3～10年、もしくはそれ以上）の取得が必要である。国家資格の取得自体に実務経験が要件となっているため、いずれの場合でも監理実務経験は重要である。監理技術者の資格者数は2010年代以降

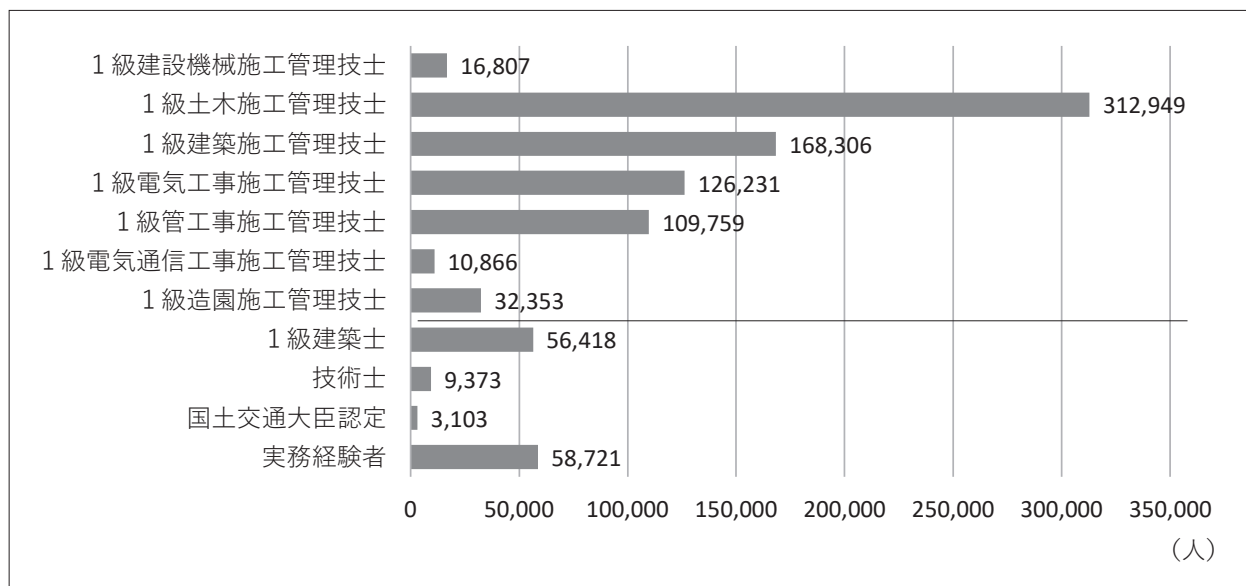
9 電気工事は専門工事の中では元請での受注も多い。

10 特定専門工事においては、元請業者が置く主任技術者が、その行うべき職務と併せて当該下請負人の主任技術者がなすべき職務を行うことを、元請業者と当該下請業者が書面により合意している場合、当該下請業者は主任技術者の配置を要さない。

概ね60万人台後半で横ばい推移となっており、2025年7月末現在では68.6万人にのぼる。国家資格による取得が主流で、実務経験による取得

者は少ない¹¹。国家資格では施工管理技術検定による取得が大半を占める（図表10）。

図表10 資格要件別 監理技術者資格者証保有者数（2025年7月末）



（資料）建設業技術者センター

主任技術者、監理技術者とは別に、建設業法における建設業許可要件として営業所専任技術者の設置が義務付けられている。常時その営業所に勤務していることが必要で、それぞれの営業所に専任で設置する。資格要件は特定建設業の場合監理技術者と、一般建設業の場合主任技術者と同じである。専任技術者は営業所に常駐して業務に専念しなければならないため原則として現場に出る主任技術者や監理技術者と兼務できないが、2024年12月から請負金額や情報通信機器活用等一定の条件を満たせば兼任が可能となった。

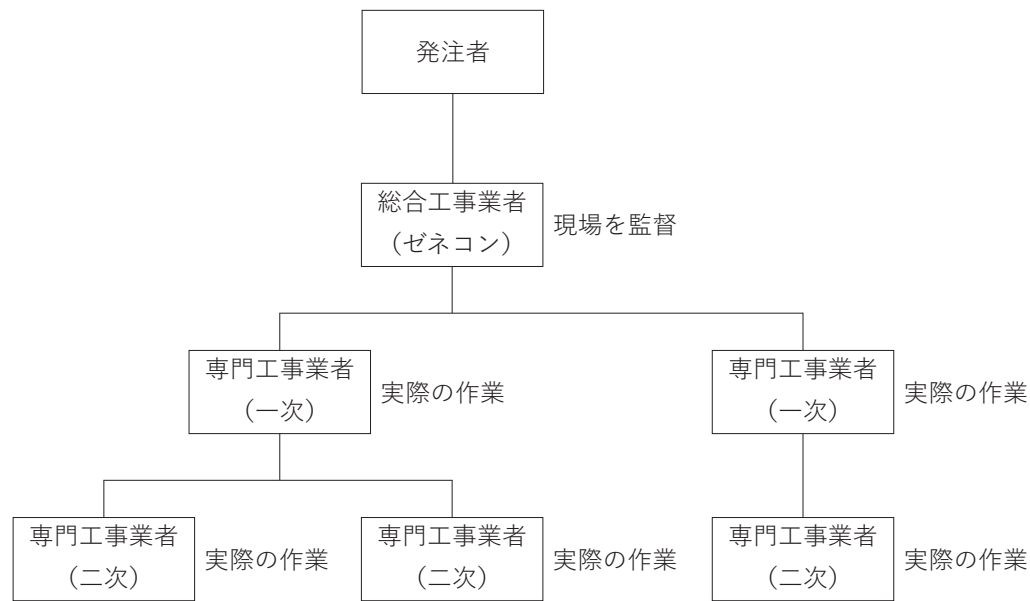
1.5 建設業における下請・外注構造

建設工事においてカバーすべき業務範囲は、

建設業許可の専門工事の業種数が27あることからわかるように広い。複数業種で許可を受けている企業でも、技術者は確保していても技能者を常時確保しているとは限らない。通常、総合建設業者（ゼネコン）は現場作業を直接行わず監督業務を行い協力会社の作業を管理する。実際の作業を担う専門工事業業者（一次、二次）は職長や作業主任者を配置し、技能者や作業員を指揮して工事を行う。一次業者は二次業者の作業を管理する必要がある一方、二次もしくはそれ以下の業者はより工事作業に特化する。このため、請負った1社で工事が完結することは稀で、複数の専門業者に個別工事を下請や外注の形で協力会社に発注する（図表11）。

¹¹ 実務経験による取得は5.9万人で全体の1割に満たない。

図表11 建設工事の施工イメージ



(筆者作成)

建設業法により、建設業者は行う工事の種類に応じた業種ごとに許可を受けなければならないため、一式工事の資格で工事を請け負う場合や、専門工事の資格で請け負った工事に資格対象外の従たる工事（附帯工事¹²）が含まれる場合には、その工事を当該工事の許可を受けた業者に委託しなければならない。

建設工事の一部を外部の業者に委託する場合、「下請」取引と「外注」取引を分けて考える必要がある。法的に明確な定義上の区別が存在するものではなく、大まかには下請取引は自分に遂行能力のある作業を他の業者に指示してやってもらう場合を指し、外注取引は自分に遂行能力のない作業を他の業者に任せてやってもらう場合を指すものと理解される。すなわち、前者では下請取引の委託者は受託者に作業のやり方や仕上がり内容を指示した通りにや

ってもらうイメージである。一式工事の請負業者が作業を委託する場合は典型的である。これに対し、後者の外注取引では委託者は仕上がり内容の指示はできてもそのプロセスを指示できないため、工程は一任することになる。専門工事の請負業者が附帯工事を他の業者に委託する場合は典型的である。なお、会計上は下請取引、外注取引いずれの場合も「外注費」として計上されるため、調査統計も分析にあたり「外注」と「下請」を分けて考える必要がある場合もある。

完工高に占める下請取引の割合を資本金規模別にみると、土木工事はすべての規模で建築工事より下請の割合が高い。土木工事は規模が小さいほど割合が高く、個人と資本金1,000万円未満は6～7割あり、同5,000万円未満は4割を上回る。このように土木工事は一式工事

¹² 建設業法では「主たる建設工事を施工するために必要な他の従たる建設工事」「主たる建設工事の施工により必要を生じた他の従たる建設工事」と定義している。戸建住宅では地盤改良工事、外構工事、給排水工事、電気工事、ガス工事、解体工事など。

請け負う大規模元請企業を頂点に多数の中小業者が下請として工事を担う垂直的な構造となっている。建築工事は個人で3割台、資本金規

模の小さい法人企業でも下請取引は2割台にとどまり、元請—下請間の垂直的な関係性は乏しい（図表12）。

図表12 資本金規模別下請取引比率（2022年）

	個人	法 人								合計
		500万円未満	500万円以上1000万円未満	1000万円以上3000万円未満	3000万円以上5000万円未満	5000万円以上1億円未満	1億円以上3億円未満	3億円以上10億円未満	10億円以上	
土木	71.6	73.3	63.7	42.8	41.2	37.6	26.7	26.1	22.5	47.6
建築	35.0	19.7	18.5	22.9	15.4	25.1	13.7	6.2	0.3	19.9

（資料）国土交通省「建設業構造実態調査」

（注）平均下請比率＝（国内）下請完工高／国内総完工高

次に建設業（元請・下請両方を含む）が作業の一部を外部に発注する度合いをみてみよう。これは国内総完工高に占める「外注費」の割合としてみるができる。下請比率とは逆に建築が土木より割合が高い。また、建築・土木とも資本金規模が大きいほど「外注費」の割合が高いものの、資本金規模が小さい企業でも相応に外注費を計上している。前述の通り「外

注費」は下請取引と外注取引の両方を含むものである（図表13）。

建築の「外注費」割合が高いこと、小規模建設業でも「外注費」割合が相応にあることは、これらのカテゴリーにおいて統計上「下請」に分類されない工事に関する外注として作業委託が広く行われている可能性を示唆する¹³。

図表13 完工高に占める外注費の割合（2022年）

(単位：%)											
業種	資本金		個人	法 人							合計
				500万円未満	500万円以上1000万円未満	1000万円以上3000万円未満	3000万円以上5000万円未満	5000万円以上1億円未満	1億円以上3億円未満	3億円以上10億円未満	
土木	土木工事業	14.1	25.2	20.0	24.3	29.0	31.0	39.8	35.6	34.4	27.1
	ほ装工事業	6.6	19.6	11.7	23.4	28.1	27.2	32.0	－	24.7	22.8
	しゅんせつ工事業	－	－	23.8	36.3	10.0	45.1	－	－	－	25.9
	造園工事業	50.0	37.5	25.1	24.0	37.4	44.8	－	－	－	32.6
	水道施設工事業	0.0	30.6	17.6	26.1	28.3	21.0	10.3	－	－	25.8
	小 計	14.7	24.9	18.5	24.5	30.3	31.4	38.0	35.6	33.3	26.8
建築	建築工事業	22.3	39.5	32.8	49.8	41.9	56.5	63.6	50.2	40.6	46.6
	木造建築工事業	30.2	30.4	39.9	22.6	40.2	34.1	44.9	2.8	100.0	33.9
	小 計	25.2	34.8	36.6	39.7	41.3	50.1	58.8	47.8	50.5	41.9

（資料）国土交通省「建設業構造実態調査2022年度」

13 土木は自社の作業能力の範囲内で下請に回さず自社で作業を行っている可能性がある。

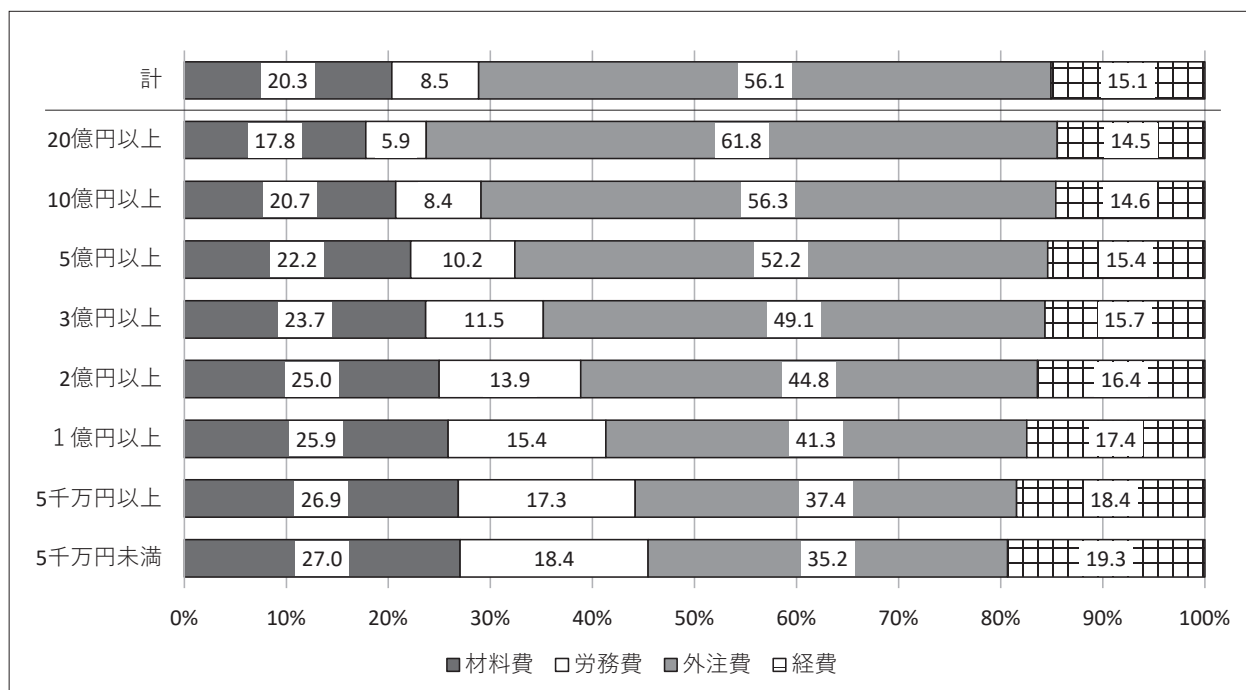
1.6 コスト構造

建設工事のコスト構成についてみる。完成工事原価は材料費、労務費、外注費、経費の4つに大別される。1.5でみたとおり外注費の割合は高く、完成工事原価に占める割合は全規模で56%と過半を占める。売上高規模が大きいほど割合が高いが、売上1億円未満の企業でも外注費は4割近くあり、規模の如何にかかわらず外注費のウエイトは大きい。このことから建設工事は工事を直接請け負った企業一社

で完結することが少なく、下請取引や外注取引を通じ多くの建設業者が関わるプロジェクト的な性格が強いことがわかる。工事種類には建築工事が73.1%と最も高く、職別工事¹⁴は49.9%、土木工事は48.0%、設備工事は43.0%となっている。

他の費目については、全規模で材料費、経費、労務費の順に大きい。いずれの費目も外注費とは逆に売上規模が小さいほど完成工事原価に占める割合が高くなっている（図表14）。

図表14 売上規模別建設業の完成工事原価構成比



（資料）建設業情報管理センター「建設業の経営分析 令和5年度」
（注）労務費は労務外注費を含む

2. 建設業の構造的問題点

建設工事はオーダーメイド生産であり、建設対象に同じものがない（個別生産）ため、作業を進めるにあたっては建設業者の裁量に左右さ

れる要素が大きい。また複数の専門技術を組み合わせる作業を行う。このため建設機械や工具を用いるとはいえ、作業は属人的であり、労働集約的な性格が強い。従って施工能力を確保するためには、マンパワーの確保が決定的に重

14 下請として工事現場において建築物または土木施設などの工事目的物の一部を構成するための建設工事を行うもの。下請企業も下請取引や外注取引を相当程度行っていることが窺える。

要である。現状は以下に述べる通り人手不足が深刻な状況にある。

2.1 人手不足

2.1.1 量的な不足と質的な不足

総務省「労働力調査」によると、建設業の就業者数は2024年時点で477万人にのぼる。このうち建設・採掘従事者が249万人と半分以上を占め、事務従事者の86万人が続く。事務従事者などの職種は建設業以外との交換性が高いとみられ、不足状況を論じるにあたっては、他業種従事者とのスキルの交換性が低い建設・採掘従事者と専門的・技術的職業従事者が重要である。

建設・採掘従事者は現場の労働力で、型枠工、左官、とび工、鉄筋工など個別のスキルを持った技能者¹⁵と、高いスキルを持たずこれら技能者や技術者の指示に従って作業を行う作業員の両方が含まれる。

作業員は未経験者や経験の浅い要員からなり、作業現場に配置すべき必要人数を確保できるかどうかという量的な確保が問題となる。

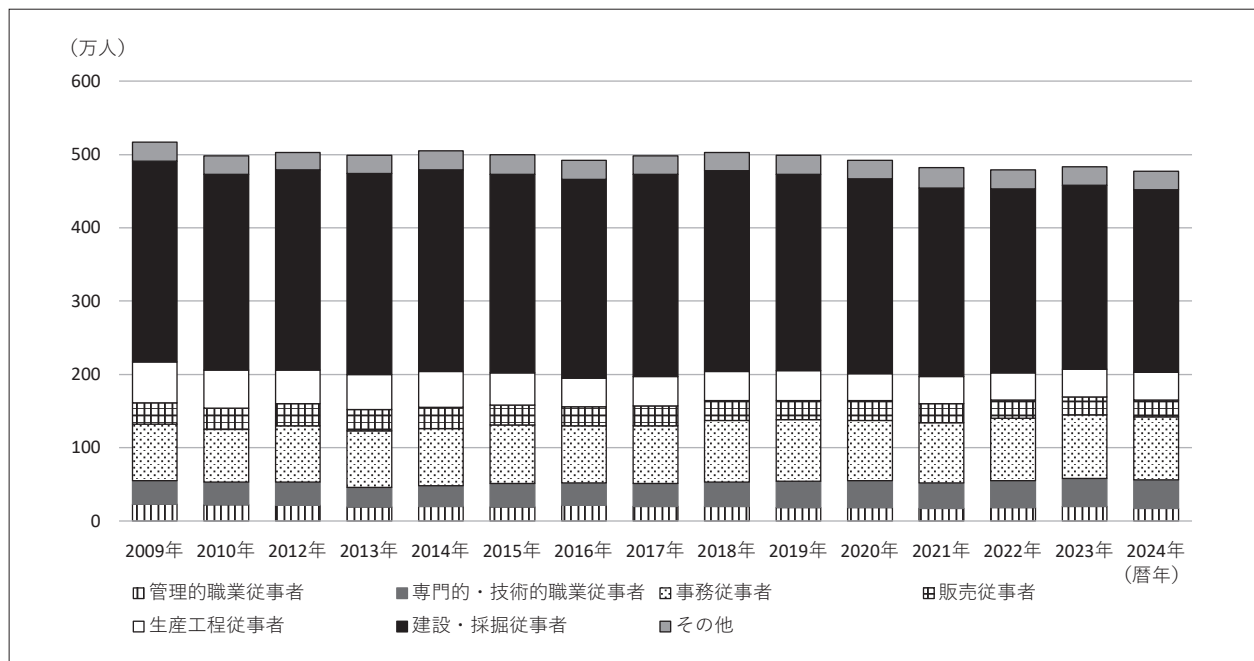
一方、建設・採掘従事者のうち技能者はその存在によって建設物の質が左右される。また、求められる専門的スキル養成のため、時間をかけて内部育成するか外部から経験者を採用す

ることにより確保せざるをえない。専門的・技術的職業従事者は39万人と全体の8%を占めるに過ぎないが、前述の通り工事請負の要件として必要な主任技術者や監理技術者、建設業法における建設業許可要件として求められる営業所専任技術者の確保が必要な職種が中心とみられる。この職種は現場の監督業務に従事するもので、現場の技能者とともに工事の質を担保する質的な労働力とみなしうる。

就業者数の近年の推移をみると、就業者数は2009年時点で517万人いたものの2019年以降500万人を下回り、2024年が477万人になるなど減少傾向にある。なかでも建設・採掘従事者が2017年の276万人をピークに足元で249万人まで減少するなど特に目立ち、量的な意味でも質的な意味でも確保が難しくなっている。一方、専門的・技術的職業従事者や事務従事者は増加している。専門的・技術的職業従事者の増加は請負能力確保の必要性によるものと考えられる。事務従事者の増加は業務IT化の進展をうけたものと考えられるが、後述の通り建設工事は積み残しが増えている。IT化による生産性向上や省力化は建設業の労働力不足を埋め合わせるには至っていない様子が見て取れる(図表15)。

15 現場作業の習熟に加え、前述の施工管理技士などの国家資格を始めとする民間資格を含めたさまざまな資格制の取得を前提に現場を任されることが多いため、育成には時間がかかる。

図表 15 職業分類別建設業の就業者構成の推移

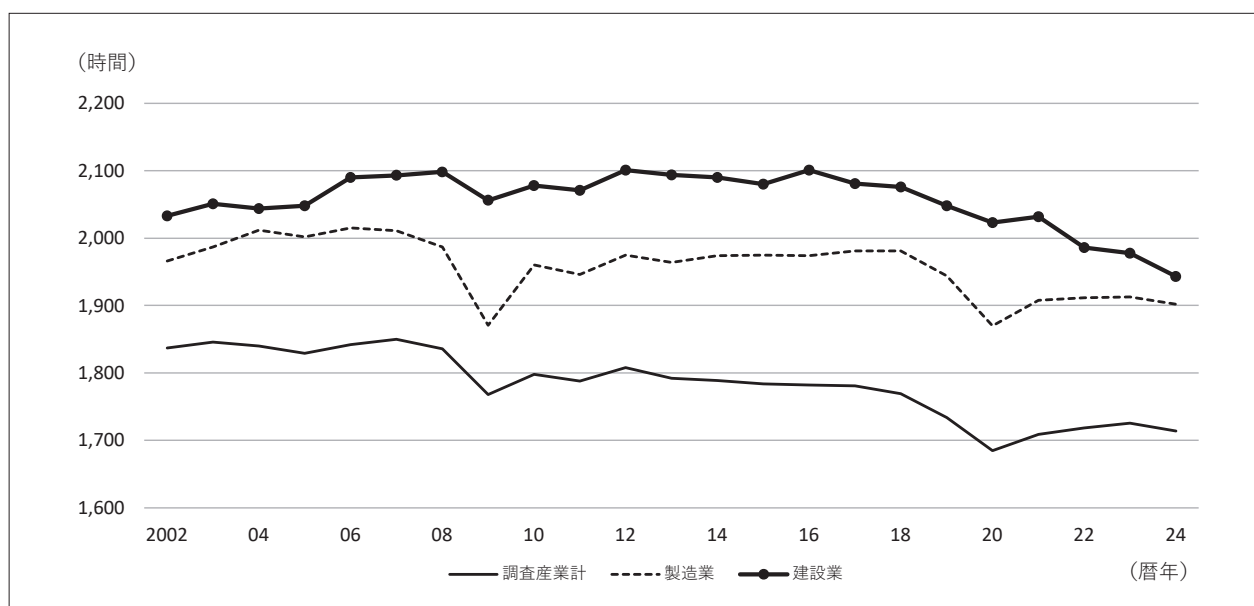


(資料) 総務省「労働力調査」

建設業の労働力の過不足を論じるにあたっては人数のみならず、労働時間もみる必要がある。1人当たり労働時間は減少が顕著である。2024年4月からの働き方改革関連法施行により、時間外労働の上限適用が猶予されていた業

種の一つである建設業で年間の残業時間上限が原則360時間、例外規定適用時同720時間となったことをうけ、それを先取りする形で2020年代に入り他業種を上回るペースで労働時間が減少した(図表16)。

図表 16 1人当たり年間労働時間の推移



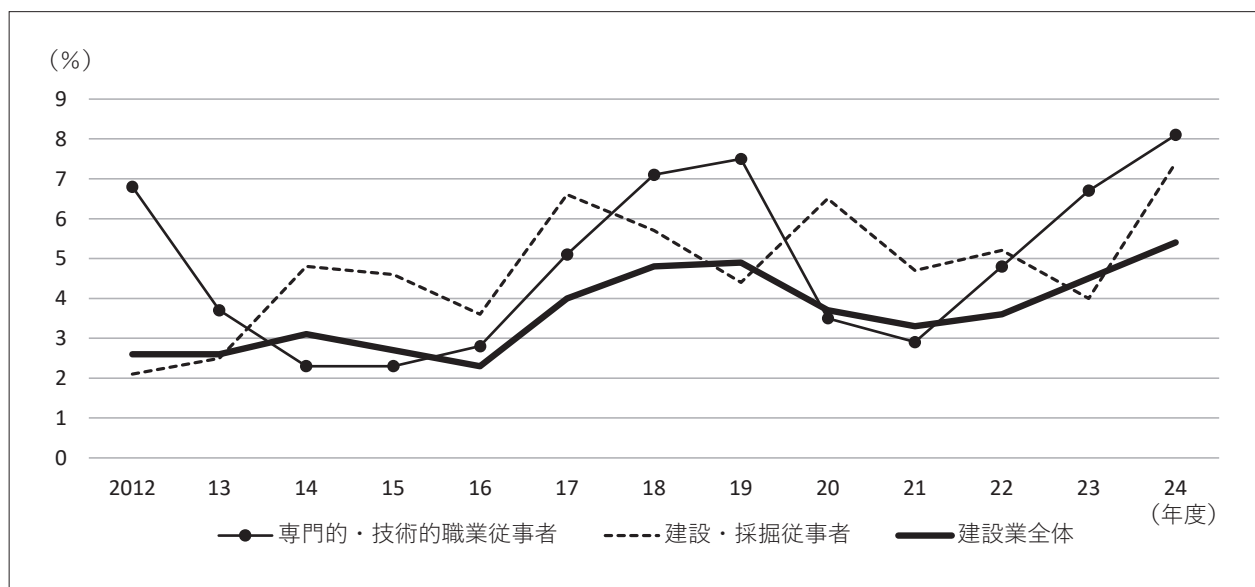
(資料) 厚生労働省「毎月勤労統計調査」

建設業における労働力不足の度合いを、労働者数に対する未充足求人（求人のうち充足されていないもの）の割合である欠員率によりみてみよう。建設業の欠員率は2018～19年度に5%に接近し、コロナ禍の工事減でいったん低下した後再び上昇し、2024年度に5.4%まで上昇した¹⁶。建設・採掘従事者と専門的・技術的職業従事者の欠員率はいずれも概ね全職種ベースのそれを上回っており¹⁷、建設業の労働力は量的な意味でも質的な意味でも不足感が強い。なかでも専門的・技術的職業従事者は欠員率上昇時の上振れ幅が大きく、繁忙時の要員確保が困難な様子が窺われる。前述の通り建設業の技術者や技能者には国家資格や民間資格の保有が事実上の条件でありかつ専門経験が求められること、後で触れるように建設業で若

年労働者の定着率が悪く資格保有者育成が容易でないことが不足感を強めることとなっているものとみられる（図表17）。

採用市場でも新規採用が困難な状況が窺える。厚生労働省「一般職業紹介状況」によると、建設業関連職業の2024年の年間平均有効求人倍率は建設・採掘従事者が5.12倍で、このうち建設躯体工事従事者8.75倍、土木作業従事者の6.05倍が特に高い。建築・土木・測量技術者も5.57倍で、現場労働者、技術者とも全体の倍率1.14倍と比べ際立って高い¹⁸。このことは、現場労働者や技術者で欠員が生じてても外部からの補充が困難であることを意味する。特に技術者や技能者では育成に時間がかかるため、人材不足で受注要件を満たさなくなるとそこからの復旧は困難である。

図表17 建設業の欠員率の推移



（資料）厚生労働省「雇用動向調査」

16 なお、建設業の欠員率は大企業が低く、中堅・中小企業は高い。2023年度実績は従業員1,000人以上0.2%に対し、同300～999人5.4%、100～299人4.6%、30～99人5.3%である。求人を充足できるのは大企業に限られ、中堅以下の建設業者は一律に人手不足の状況にある様子が窺える。

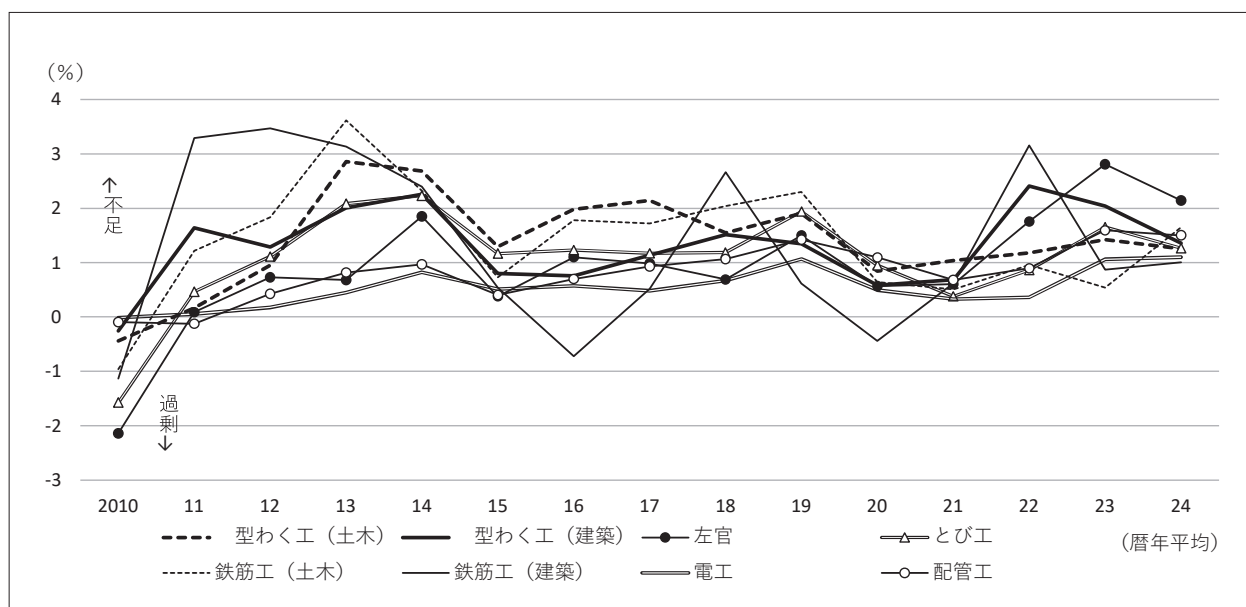
17 上記2職種以外の主な職種の2024年度の欠員率をみると、事務従事者は1.6%、販売従事者は3.3%、生産工程従事者は3.9%と建設・採掘従事者と専門的・技術的職業従事者より低い。

18 建設躯体工事従事者の有効求人倍率は建設業以外を含む全職業中で最も高い。建設・採掘従事者の内訳項目も3倍を下回る職業はない。

資格や経験が必要で育成に時間を要する技能労働者でも不足感が強まっている。国土交通省「建設労働需給調査」によると、技能労働者の過不足状況は4年連続して8職種全てが不足の状況にあり、特に2024年は全職種で年間平均の不足率が1%を上回った。年毎の振れが大きい鉄筋工（建築）と配管工を除き2011年

以降慢性的に不足が続き、配管工も2012年以降不足するなど、職種に関わらず不足が常態化している。季節的に繁忙期となる年度後半には単月で職種によって不足率が4～5%になることも珍しくない¹⁹。足元では左官の不足度合いが大きい（図表18）。

図表18 職種別建設技能労働者過不足率



（資料）国土交通省「建設労働需給調査」

（注）過不足率＝（確保したかったができなかった労働者数－確保したが過剰となった労働者数）÷（確保している労働者数＋確保したかったができなかった労働者数）×100

人手不足を反映して建設業では外国人労働者への依存が高まっている。2024年の建設業全就業者数477万人に対し、同年10月時点での建設業の外国人労働者数は17.8万人である（厚生労働省「外国人雇用状況」）。在留資格別には技能実習が10.7万人、身分に基づく在留資格（永住者など）が2.2万人、特定技能1.9万人である。技術者や事務、営業など現場作業以外の職種の在留資格とみられる技術・人文

知識・国際業務は1.9万人である。2014年10月時点の建設業の外国人労働者数は2.1万人で、10年間で15万人以上増加しており、建設業の雇用減少を下支えする効果は認められるものの、就業者の減少²⁰を食い止めるほどではない。

2.1.2 高齢化

建設業の雇用に関しては高齢化も問題である。建設業就業者に占める若年層（29歳以下）

19 これまでに不足率が単月で4%を上回ったことのある職種は型わく工（建築）、左官、鉄筋工（土木）、鉄筋工（建築）である。

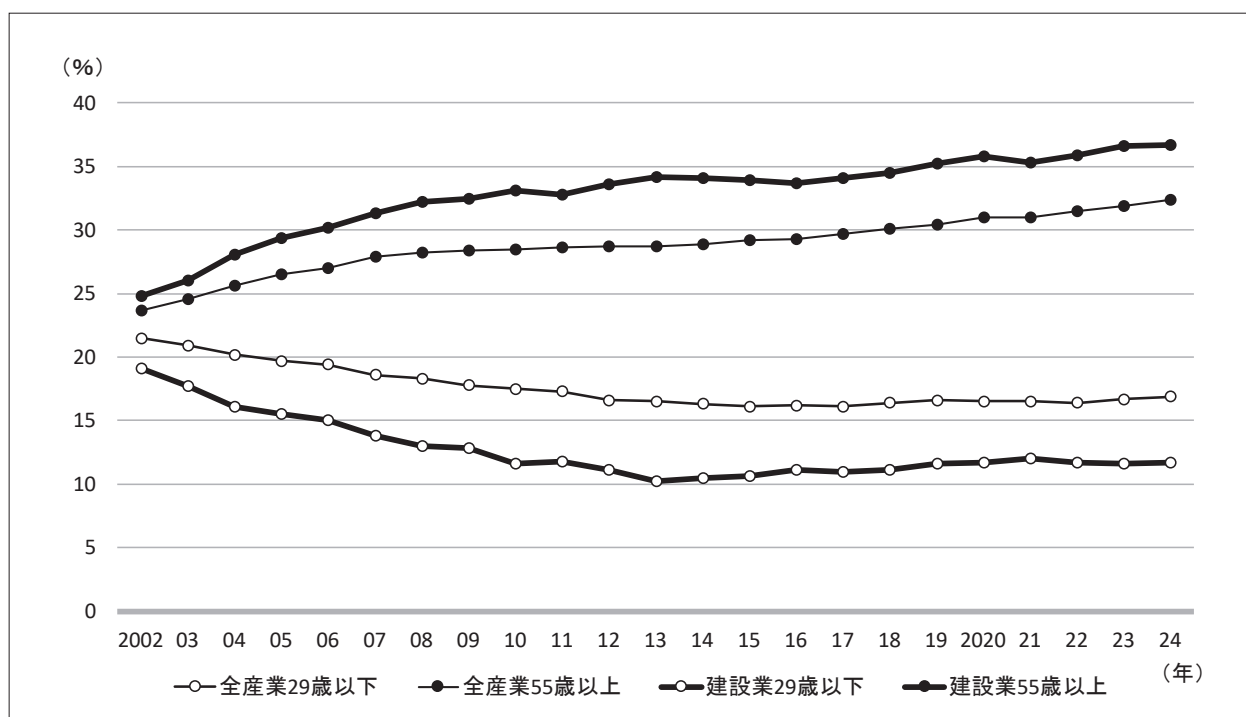
20 労働力調査の調査対象はわが国の全居住人口であり、就業者数は外国人を含めた数字である。

と高齢層（55歳以上）の割合は、2000年代初頭では全産業ベースより高齢者割合が1.1%ポイント高く、若年層割合が2.4%ポイント低かった。この時点で既に作業環境の厳しさにより若年層が建設業への就業を嫌う傾向が主に問題視されていた。

その後の推移をみると、若年層割合は全産業、建設業とも2010年代半ばまで低下が続いた後

は11%台近傍で横ばいとなる一方、高齢者割合は一貫して上昇が続き、2024年には36.4%に達した。全産業との格差も拡大し、2024年の全産業との格差は若年層が5.2%ポイント、高齢層が4.3%ポイントで若年層の不足と高齢層への依存が建設業で一層目立つ結果となった（図表19）。

図表19 建設業就業者の若年層割合と高齢層割合



（資料）総務省「労働力調査」

全産業ベースでみた高齢者割合の増加は、人口構成が高齢化していることと、社会保障給付の財政悪化に伴う生活防衛目的による高齢者の労働参加の増加という側面が強く、これに若年層を確保できないため高齢層に依存せざるを得ない事情が拍車をかけていると考えられる。しかし建設業に関しては、その若年層割合の顕著な低さから考えて、若年層を確保できない度合いが他の産業よりも深刻であり、必然的に高

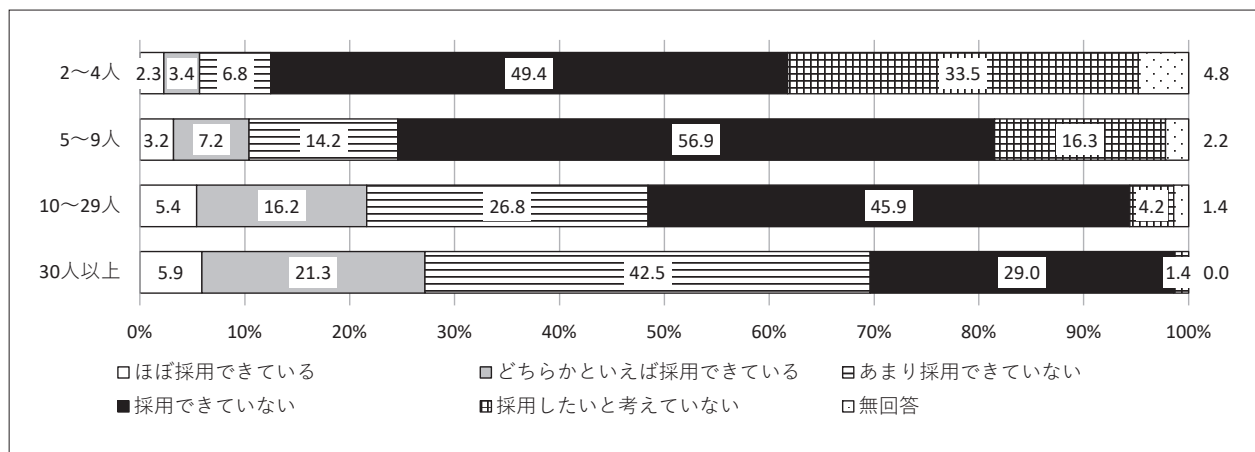
齢層に依存せざるを得なくなっている側面も強いとみられる。

現場労働者に関してみると、総務省「国勢調査」では2020年時点での建設業の全職業の若年層と高齢層の割合がそれぞれ10.7%、37.6%であるのに対し、建設・採掘従事者に限っても12.0%、36.4%であり物理的な労働条件の過酷さが指摘される現場作業の場においても高齢層シフトが進んでいる。

技術者に関しても若年層が採用できず高齢化が進んでいる。若年技能労働者の採用は従業員10人以上の建設業で「ほぼ採用できている」「どちらかといえば採用できている」の合計が2割台にとどまり、それ以下の規模では1割前後である。従業員30人未満の企業では5割程度

が「採用できていない」とし、技術者の補充ができない状況にある。また、従業員10人未満の企業では「採用したいと考えていない」の割合が高く、施工能力の長期的な確保または維持そのものを断念せざるをえない企業が一定割合で存在していると考えられる（図表20）。

図表20 従業員規模別 建設業の直近3年の常用の若年技能労働者の採用状況



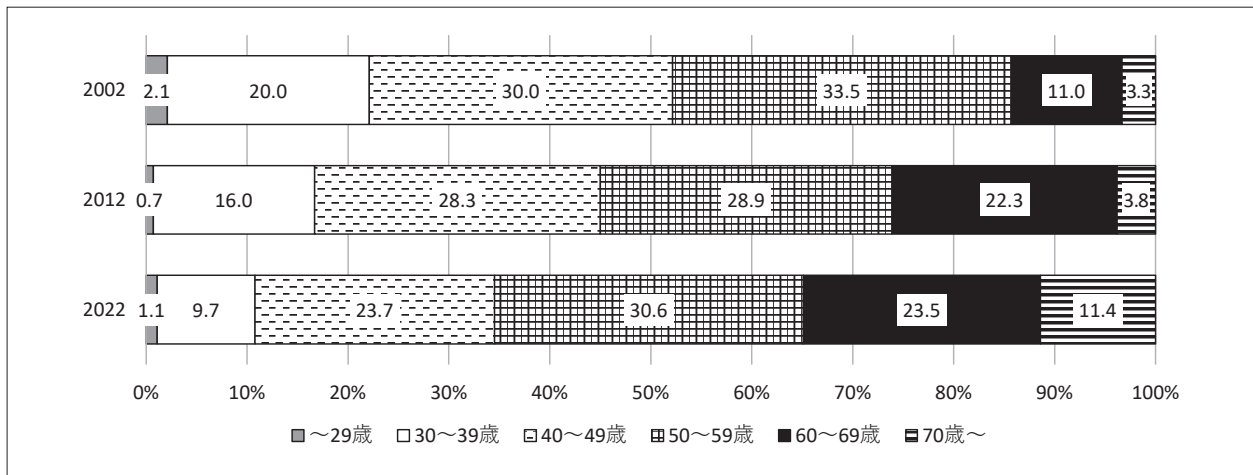
（資料）厚生労働省「建設業における雇用管理現状把握 実態調査報告書 令和6年度調査」

時系列的にみても建設業の技術者の年齢層は上昇している。国土交通省によると、40歳未満の監理技術者の割合は2002年が22.1%、2012年16.7%、2022年10.8%と10年で半減する一方、60代以上は2002年14.3%、2012年26.1%、2022年34.9%と上昇し、40歳未満を逆転した。なお2022年時点で40代は23.7%、50代は30.6%である。20代・30代の監理技術者有資格者数の底上げが図られておらず、技術者の世代交代が進んでいない様子が窺われる。年齢構成から考えてすでに年齢分布の中央値

は50代半ばに達しているとみられ、このままでは60代以上の世代が監理技術者の中心になる事態も想定される（図表21）。程度の差はあろうが、監理技術者と同様国家資格の取得を通じた育成が主となる主任技術者や営業所専任技術者、或いは現場の技能者にも同様のことが当てはまると思われ、技術者・技能者の引退²¹に伴って今後建設需要があっても請負う業者が少ない状態、すなわち供給過少状態が常態化する危険性につながる。

21 2022年時点で70代以上の割合が1割を超えており、引き続き技術者として活躍する高齢者の数は増えているが、一方で体力の限界から引退する技術者も存在しよう。

図表21 監理技術者の年齢別構成比の推移

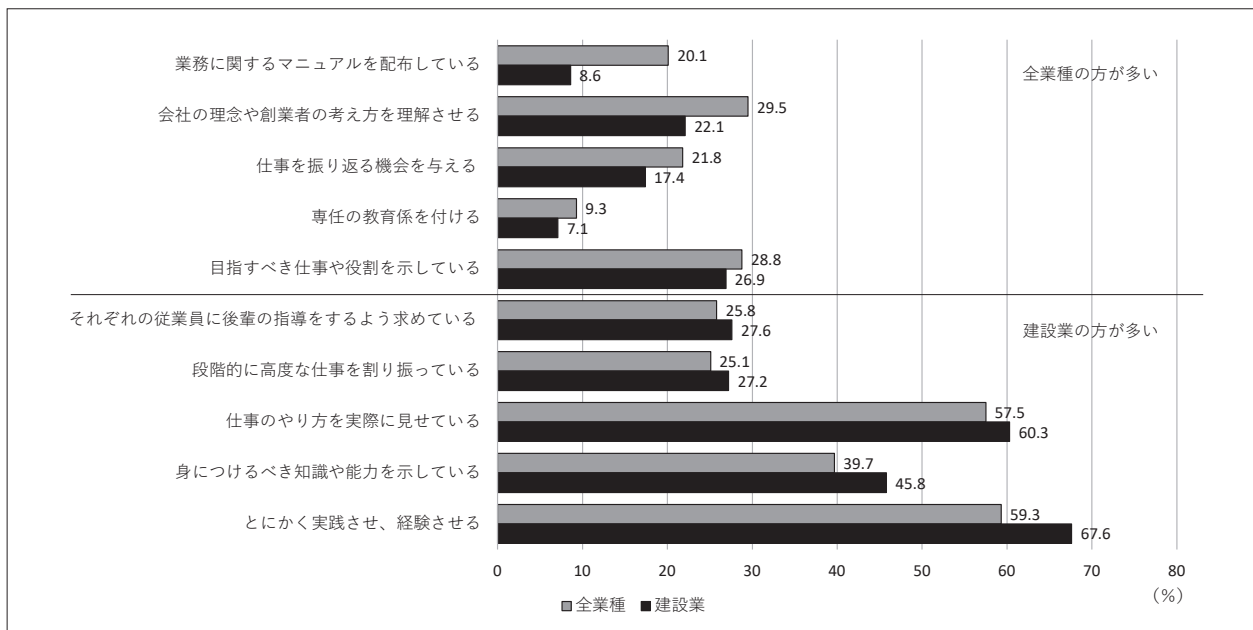


(資料) 国土交通省

技術者・技能者の高齢化の背景には若年層採用が容易でないことに加え、育成の困難さもある。建設業の人材育成は他の産業に比べ実践させ、経験させるという「見て覚える」要素が強い。身につけるべき知識や能力が従業員に提示されているとはいえ、マニュアルのような言語化・体系化された知識の形で示されていない。

これは、建設業において知識・技能がいわゆる「見える化」された形式知の形で伝えにくいことを意味する。一方で「見て覚える」育成の根幹となるマンツーマンの教育体制が整えられているケースは少なく、振り返りの機会も乏しいことが知識・技能定着への困難にしている(図表22)。

図表22 従業員に仕事を効果的に覚えてもらうために行っている取り組み
建設業と全業種の比較 (複数回答、差の大きい順に5つずつ抜粋)



(資料) 労働政策研究・研修機構「人材育成と能力開発の現状と課題に関する調査(企業調査)」(2021)

2.2 建設業者の施工能力の低下と不足

2.1.1 建設業者数の推移と繁忙度

わが国の建設業許可を1業種でも受けている業者の数は2025年3月時点で48.4万者ある。この数字は2000年には60.1万者あったものが2018年に46.5万者まで落ち込み、2019年以降小幅ながら増加に転じたものである。一方、29の許可業種別の業者数の延べ合計は2000年の139.2万者から2025年時点で176.6万者まで増加している（図表23）。1社当たりの許可業種数は2000年時点で2.3業種であったが、2014年に3.0業種、2025年には3.7業種となり、1業者当たりの許可業種件数の増加が延べ合計の増加に寄与している。

2019年までの許可業者数の減少は建設投資が2010年代初めまで減少傾向を続けたことで倒産や廃業により業者の減少が続いたことによる。特に一式業者でこの傾向が強く出たと考えられる。一方専門業者は、建設業法の許可基準が段階的に強化²²され問題業者の排除が進むなかでこれまで無許可²³で営業していた業者の許可申請が増えたことや、既存業者や市場から退出した業者からの従業員の独立開業の動きが出たことにより、増加したとみられる。

業種毎の増減をみると、一式工事の建設と土木の2025年3月の許可業者数は建設が2000年以降の最小値、土木がボトムの2018年から約2千社微増と低迷している。2000年との比較では建設が36.4%減、土木が21.7%減で、専門27業種合計で49.4%増となっており、個別には23

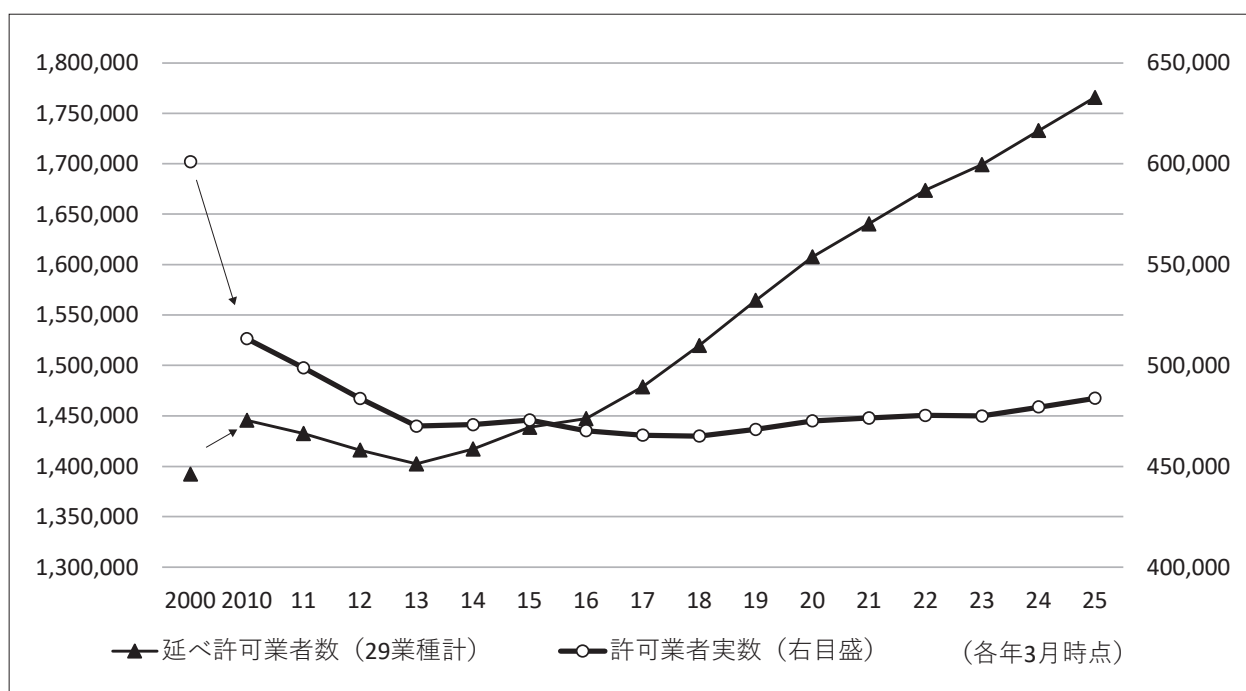
業種で増加しているのと対照的である。一式業者の減少と専門業者の増加、及び1社当たり許可業種数の増加は、下請業者を使って総合的に工事を進める業者が減り、複数の専門分野を持つ専門業者が増えていることを意味する。ただし専門工事でも造園、さく井、消防施設、清掃施設は業者数が減少しており、気体や液体の送配全般に関わる管工事は0.9%増とほぼ横ばいであるなど、業種によっては施工能力の確保に不安が残る専門業種があることには注意が必要である。

前述の通り建設工事は一般に請け負った業者1社で工事が完結するものではなく、複数の下請業者や外注業者への委託を伴う場合が多い。近年の許可業者数の推移は下請・外注業者として業務を請け負う能力のある業者が増える一方で、建設工事のバリューチェーンの頂点にある元請業者が減少していることを意味する。限られた業種を守備範囲とする専門業者に比べ、一式業者は必要な経営資源確保のハードルが高く新規開業は容易でない。このことで、今後元請業者数と下請（外注）業者数のバランスが崩れ、バリューチェーンのミスマッチにつながる可能性があることには注意が必要である。また、図表17にみるように、専門的・技術的職業従事者や建設・採掘従事者の欠員率が高く実際の作業を担う専門業者の施工能力にも不安が残る。延べ許可業者数の増加ほどに土木工事や大規模・複雑な建築工事の施工能力が上昇していない恐れがある。

22 建設業法は1994年、2014年に欠格要件（それがあると建設業許可を受けられない要件）が強化され、それぞれで禁固刑に処せられた者の一定期間排除、暴力団排除規程が追加された。

23 建設業法で3年以下の懲役または300万円以下の罰則規定がある。

図表23 わが国建設業許可業者数の推移



(資料) 国土交通省「建設業許可業者数調査」

ミスマッチは建設業者の繁忙度にも表れている。日本銀行「短観」で建設業の国内需給判断DI(「需要超過」%－「供給超過」%)は▲3で若干の供給超過である。2001～2010年の平均値が▲50.8と大幅な供給超過で、2011～2020年が▲10.7と縮小したものの供給超過が続いたことと比較すると、建設需給が逼迫していることが見て取れる。大企業は2023年9月期から、中堅企業は2024年9月期から指数がプラス(需要超過)に転じている。2025年6月調査の建設業の国内需給判断DI(「需要超過」%－「供給超過」%)は中小企業が▲7、中堅企業が+3、大企業が+12である。

このDIで「供給超過」と回答した企業の割合をみると、2010年代初めまで各規模とも「供給超過」の割合が5～6割あった。規模間の格差は特段見られなかった。この間「需要超過」

の割合は各規模とも10%に満たなかったため、業界全体が過当競争気味と感じていた様子が窺える²⁴。その後「供給超過」の割合は急速に低下し、2014年以降横ばい推移となった。割合の大きさは概ね中小企業、中堅企業、大企業の順で、中小企業では10%代後半となっている(図表24)。

このことは、建設需給が逼迫するなかでも中小建設業で仕事にありつけない企業が一定割合で存在することを示している。大企業で「需要超過」割合が高いことと考えあわせると、大企業の割合が高いとみられる一式工事業業者では不足度合いが強い一方で、中小企業の割合が高い専門業者では一部で下請や外注での需要が十分でなく、受注が獲得できない企業があることが示唆される。

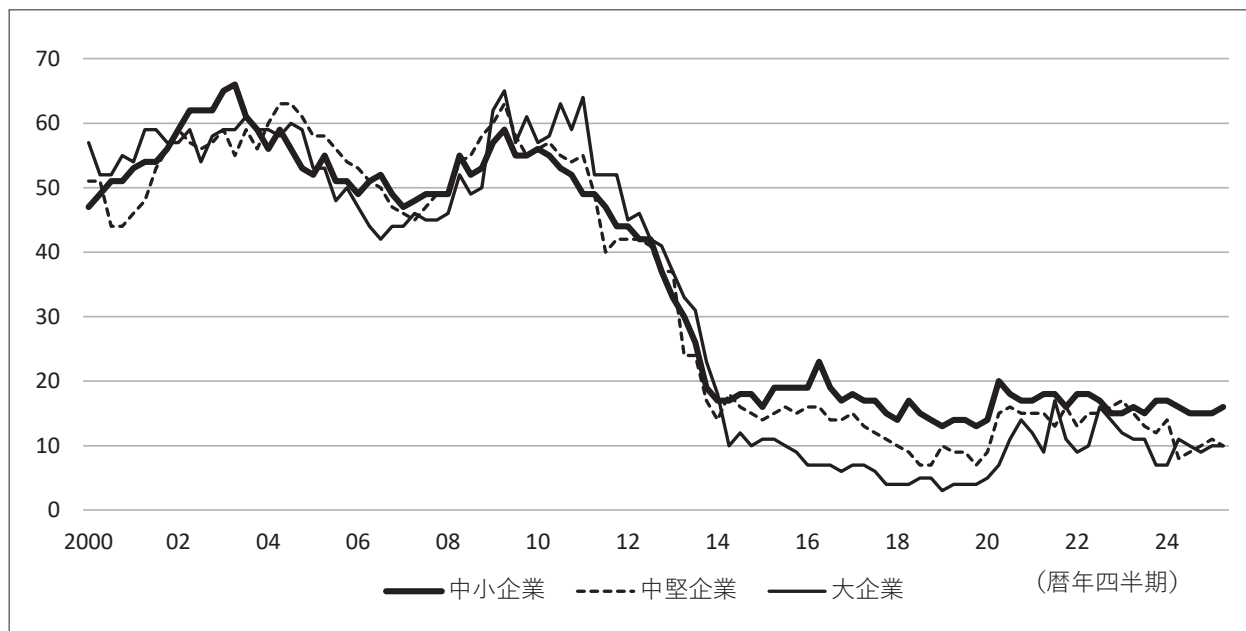
一方で、専門工事業種で業者数が減少して

24 回答の選択肢は「需要超過」「ほぼ均衡」「供給超過」の3つである。

いる分野やほとんど増加していない管工事などでは専門工事業者の施工能力が十分でない

め一式工事業者が請け負った工事を計画通りに遂行できないケースも存在するとみられる。

図表24 建設業の「供給超過」回答企業の割合（％）



（資料）日本銀行「短観」

2.2.1 地方における工事需要への対応力不足

一式業者や一部専門業者の不足の問題に関しては地域による業者の偏在、或いは不足の問題も考慮する必要がある。わが国の47都道府県のなかで総人口シェアが1%未満のものが17、0.5%未満のものが1つある。国土交通省「建設工事施工統計調査」によると、一式工事業業者数（図表イタリック）では全国シェアが1%未満、0.5%未満の県数は人口のそれより少なく、人口の少ない県でも相応に一式工事業業者が存在することがわかる。一方、専門工事業業者数についてはシェア0.5%未満の県が5つ以上ある業種が大半を占める。シェア1%未満の県

が過半数を占める業種も8つあり、人口シェア以上に業者数シェアの地域間格差が大きい²⁵。地方における専門業者の不足や、地域における建設業バリューチェーンのミスマッチ拡大が懸念される（図表25）。

前述の通り、建設業者の営業エリアは本拠地及び隣県の1～2県に限定される場合が大半であり、遠隔県の業者の参入はそれほど期待できない。専門業者の施工能力を担う技能者は仕事を求めてある程度地域間で移動するため業者数が示すほど格差は大きくないとの見方も成り立つが、地域で大規模災害が発生した場合等で復旧に支障が生じるリスクが残る。

²⁵ 業者数シェアが人口シェアに比べ大きい都道府県は首都圏や愛知県、大阪府、兵庫県など大都市圏と、福岡県や北海道など地域の中核となる大都市を抱える所に限られる。

図表25 工事業種別 全国シェアが1%未満、0.5%未満の都道府県数

	一般土木建築工事業	土木工事業	造園工事業	水道施設工事業	舗装工事業	しゅんせつ工事業	建築工事業	木造建築工事業	大工工事業	とび・土工・コンクリート工事業	鉄骨工事業
1%未満	15	6	22	17	15	24	10	11	22	16	14
0.5%未満	0	0	7	10	6	16	0	5	11	2	3
	鉄筋工事業	石工事業	煉瓦・タイル・ブロック工事業	左官工事業	屋根工事業	金属製屋根工事業	板金工事業	塗装工事業	ガラス工事業	建具工事業	防水工事業
1%未満	18	27	29	21	19	21	24	14	27	19	31
0.5%未満	10	19	15	8	7	16	12	5	16	7	25
	内装工事業	はつり・解体工事業	電気工事業	電気通信工事業	管工事業	さく井工事業	熱絶縁工事業	機械器具設置工事業	消防施設工事業	その他の設備工事業	(参考) 2023年総人口
1%未満	26	15	14	20	19	12	17	18	22	37	17
0.5%未満	12	5	1	3	8	5	11	7	10	29	1

(資料) 国土交通省「令和5年度 建設工事施工統計調査」

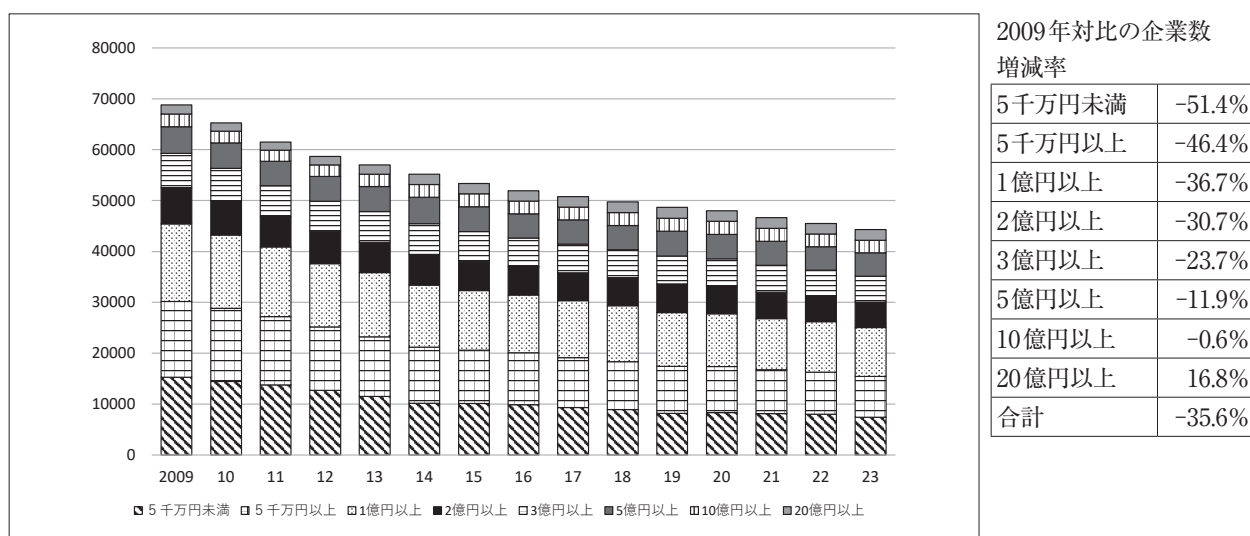
(注) 統計作成の都合により制度上の業種分類と一致しないものもある

2.2.2 公共事業を請負える企業の減少

公共工事の請負要件となる経営状況分析申請企業の数も年々減少している。2009年度から2023年度までの14年間で申請企業は36%減少した。売上規模が20億円以上の企業では増加したものの20億円未満ではすべての規模で減少し、小さい企業ほど減少率が高い。下請取引を多用する土木工事が中心の公共工事では

は元請業者の数は相応に確保されている²⁶ものの、下請業者が相対的に不足しつつあることを示唆する(図表26)。下請業者が確保できずに元請業者が受注を断念する可能性がある。前述の通り、建築工事では元請業者(一式業者)も減少しており、更に状況が厳しくなる恐れがある。

図表26 経営状況分析申請があった建設企業数 売上規模別年度別推移



(資料) 建設業情報管理センター「建設業の経営分析」各年度版

26 一式工事のなかで土木の許可業者数は減少していない。

公共工事の入札不調²⁷発生率について東京都の2024年度実績をみると、公共工事全体の入札不調率は14.8%であった。年度毎のばらつきはあるが最近5年間の平均値は12.0%であった。2024年度で不調発生率が20%以上の業種は(落札金額10億円以上)、地下鉄工事(50.0%)、エレベーター(37.9%)、発電設備(30.4%)、陸上信号機(29.0%)、建築工事(26.3%)、橋りょう工事(25.5%)、空調工事(23.7%)、消火装置(21.6%)、ポンプ据え付け及び水処理装置(各20.0%)で、設備関係を中心に社会インフラの工事推進に支障をきたしている。専門工事のなかで落札金額が最大の水道施設工事の不調率は14.2%で工事の委託がスムーズに行われているとまではいえない。

2.3 老朽化の進行による補修・建て替え需要の高まり

前述の通り元請工事に占める補修工事の割合は年々高まっている。これまでに蓄積が進んだ建物や構築物ストックの老朽化により不可避免的に補修や建て替えによる建設需要が生じることが背景にあると考えられる。また、近年では風水害等自然災害の頻度が高まっており、このことも補修・建て替え需要を押し上げている。

建物に関して非居住建物では1981年の建築基準法改正で耐震基準が強化され、建築許可がそれ以前か以後かが建物使用者にとって耐震性判断の基準となっている。建築物の着工床面積で最も大きなシェアを占める鉄骨造²⁸につ

いて事務所用の法定耐用年数をみると厚さ3mm以下が22年、厚さ3mm超4mm以下が30年、厚さ4mm超が38年である。

国土交通省「令和5年法人土地建物基本調査(速報)」によると、建築時期が1980年以前の法人所有建物は全体の24.3%と約4分の1を占め、1970年以前(築53年以上)は9.8%と約1割である。ちなみに1990年以前(築33年以上)は45.7%と半数近い。法定耐用年数経過、もしくは耐用年数上限に近い建物が多いとみられ、経年劣化で補修が必要となる建物は相当割合で存在すると考えられる(図表27)。

住宅に関しては、耐震基準が1981年と2000年に強化された。国土交通省「住宅土地統計調査 令和5年調査」によると、建築時期が2001年以降の住宅の割合が41.5%、1981年以降の割合が78.8%を占める。ここでも1981年基準前の住宅が2割を占める。

土木工事関連でも施設老朽化の進行が懸念される。国土交通省「社会資本の現状と将来予測」によると、わが国で建設後50年以上経過している社会資本の割合は2023年3月現在道路橋37%、トンネル25%、河川管理施設22%、水道管路9%、下水道管渠7%、港湾施設27%である。17年後の2040年にはそれぞれ75%、52%、65%、41%、34%、68%に上昇すると見積もられており、急速な老朽化が懸念される。社会資本が使用できなくなれば経済活動や国民生活への影響が大きいため、補修ニーズの高まりが予想される。

27 入札公告を出しても入札者がいない、もしくは予定価格を下回る金額の入札がないために入札行為が中止されること。

28 国土交通省「建築着工統計」によると、2024年の建築物着工床面積に占める鉄骨造のシェアは73.5%である。

図表 27 法人所有建物 建築時期別

建築時期	建物数	構成比
1950 以前	27,160	2.0%
1951 ～ 1960	14,360	1.1%
1961 ～ 1970	90,800	6.7%
1971 ～ 1980	195,690	14.5%
1981 ～ 1990	287,620	21.3%
1991 ～ 2000	300,380	22.3%
2001 ～ 2010	207,320	15.4%
2011 ～ 2020	187,960	13.9%
2021 ～	37,170	2.8%
	1,348,460	100.0%

1980 年以前
24.3%

(資料) 国土交通省「令和 5 年速報 法人土地建物基本調査」

(参考) 施工能力不足の表面化～工事の積み残しと工期の長期化

施工能力の不足は工事の積み残しが生じていることから推測できる。建設業大手 50 社の受注高と施工高の関係をみると、バブル景気の時期には受注高が施工高を上回り、受注をさばき切れない状況にあった。バブル経済崩壊後の 1990 年代初頭から 2010 年代初頭までは一転して約 30 年間にわたり受注高を施工高が上回る状況が続いていた。2013 年以降は 11 年連続で受注高が施工高を上回って推移しており、施工できなかった受注が積み上がっている（図表 28）。

民間工事（非居住建築工事・土木工事）の手持ち工事高と月間出来高を比較しても手持ち工事高の増加傾向と比較して出来高の増加ペースは鈍い。手持ち工事残高は 2024 年度末で 15.6 兆円に達し、2025 年度に入り 17 兆円台まで増加している（図表 29）。手持ち工事残高を月間出来高で除して工事の年度間平均回転期間を計算すると、2015 年度は 7.0 ヶ月、2020 年

度は 9.2 ヶ月、2024 年度は 9.9 ヶ月と長期化している。受注の増加に施工が追い付かず未完工の受注工事が積み上がっている様子が窺える。

未完工事の積み上がりは受注側の施工能力が追い付かず工期が遅延する形で表れるが、具体的に遅延につながった要素は何であろうか。国土交通省「令和 5 年度適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査結果」によると、建設業者の責によらない事由で契約後に工期変更や一時中止となった工事の有無について（複数回答）、「工期変更が行われた工事があった」が 47.0%、「一時中止となった工事があった」13.0%、「工期変更や一時中止の工事はなかった」48.7%で、半数近い企業が変更を経験している。工期が変更された理由については（複数回答）、「関連工事との調整」28.4%、「機資材の調達難航」25.5%、「人手の確保難航」23.9%、「設計不備による仕様・施工の変更」22.1%が 2 割を超える。自社の要因としての性格が強い人手不足と設計不備²⁹のほか、外注・下請業者に予定内に工事を完成してもらうことの困難さが増したことで、資材調達がネックになっている。建設業特有の外注・下請関係と業者不足の問題、モノの供給不足の問題が絡む複合的な要因を内包していることがわかる。

同調査で工期不足に対応するために実施したことをみると（複数回答）、2023 年度は休日出勤 58.5%、作業員の増員 57.8%、早出・残業 40.2%と量的な労働力確保が多く、工程の合理化 34.4%、工程変更 22.4%などが続く。採用難で増員が難しく、作業時間の延長も働き方改革

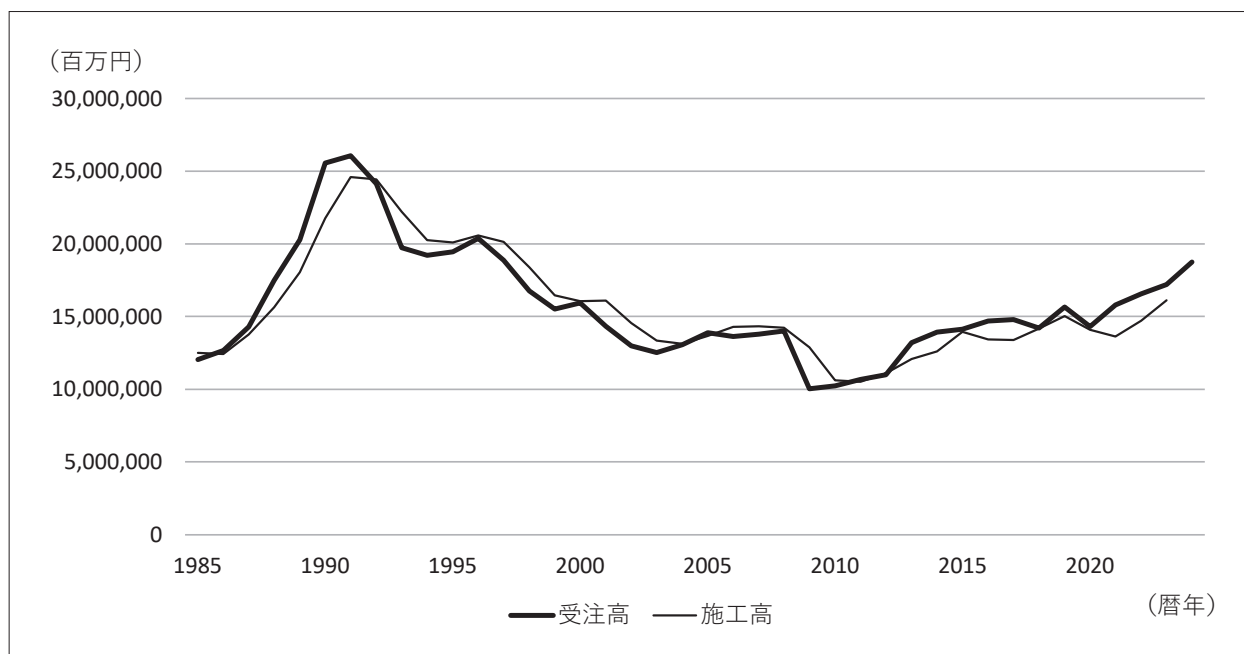
29 下請工事の場合には、元請企業の設計や指示に不備がある場合も考えられる。

関連法の時間外労働制限の強化のため容易で
ないなかで、合理化、工程変更といった手段を
強化する動きは以前よりは高まっているもの

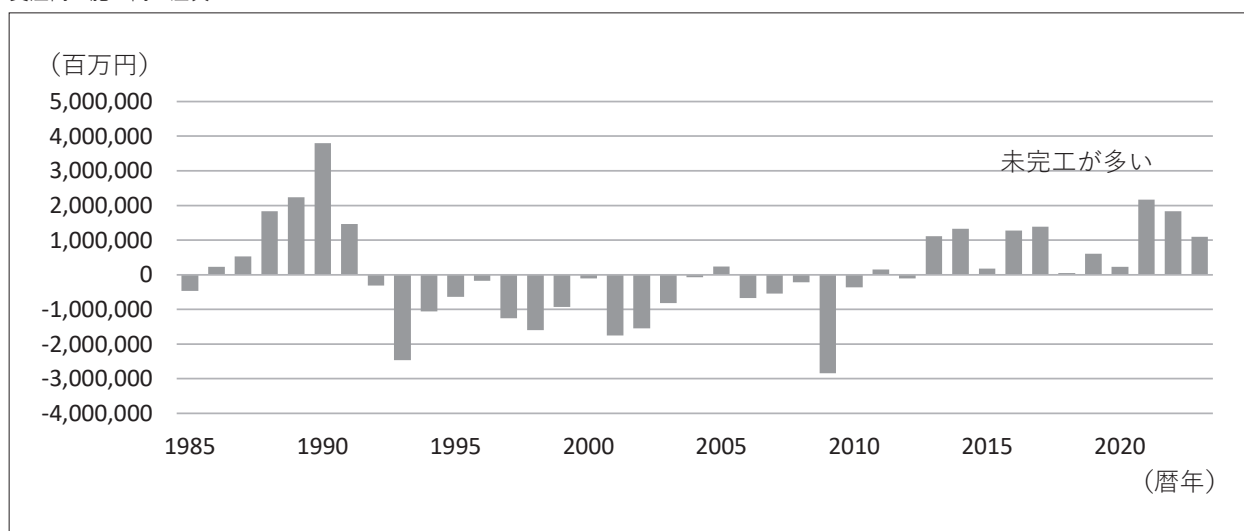
の³⁰、量的な労働力確保を代替する手段になる
には至っていない。

図表28 建設業大手50社の受注高と施工高

受注高と施工高の比較



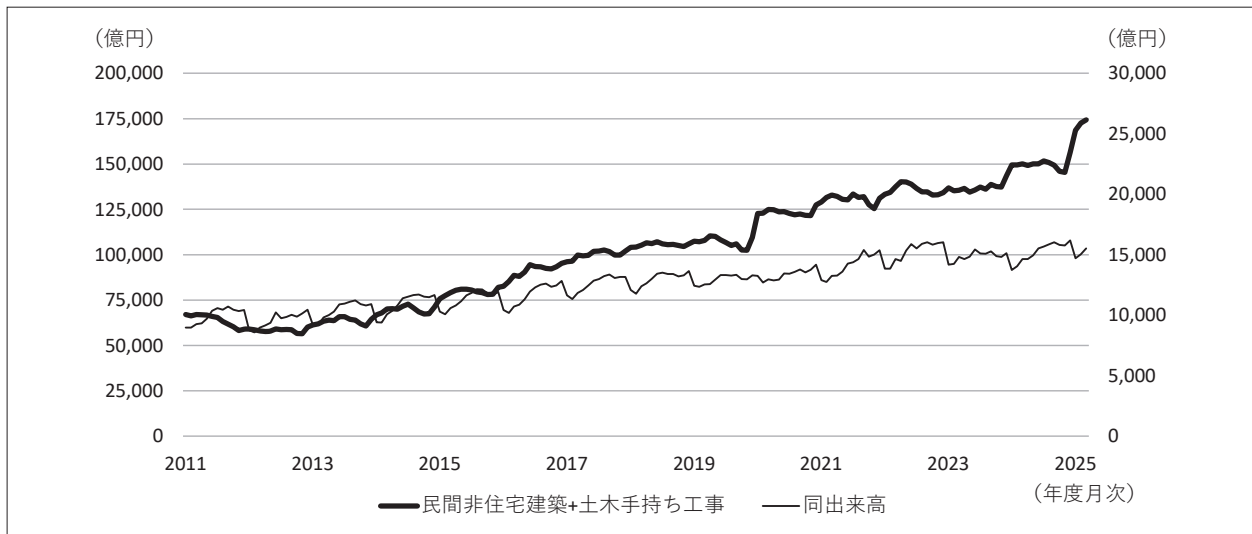
受注高と施工高の差異



(資料) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査 大手50社」

30 2021年度は工程の合理化が27.4%、工程変更が19.3%であった。

図表29 民間工事の手持ち残高と月間出来高の推移



(資料) 国土交通省「建設総合統計」

2.4 工事の低採算

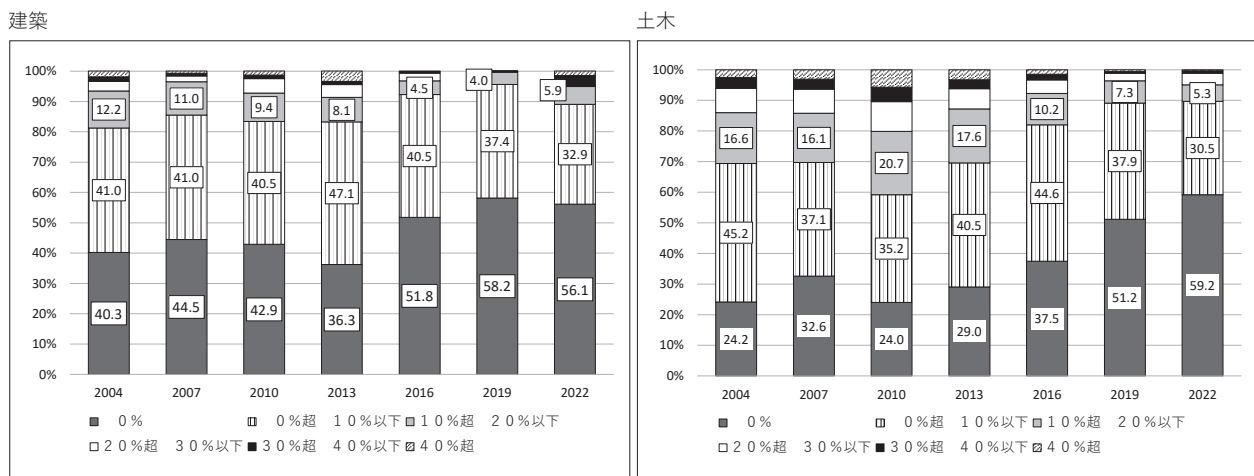
不採算工事の割合を建築工事、土木工事別にみると、いずれも不採算工事の割合は低下傾向にある。ただ、4割以上の業者で不採算工事があるとしており、採算の悪さが利益率に悪影響を及ぼすとともに、受注の足枷になっているとみられる。

土木工事は2000年代初頭には建設工事よりも採算性が乏しかったが、直近の2022年では

建設工事よりも改善している。前述の通り土木工事は公共工事として行われることが多い。入札不調への対応等を通じ、公共工事の条件改善が進んだものとみられる。

一方、需要の大きい建築工事では採算の改善は、土木ほどは進んでおらず直近の2022年ではむしろやや悪化している。下請・外注へのしわ寄せ、下請・外注業者の受注拒否による工事の中止や遅延につながりかねない(図表30)。

図表30 不採算工事の割合

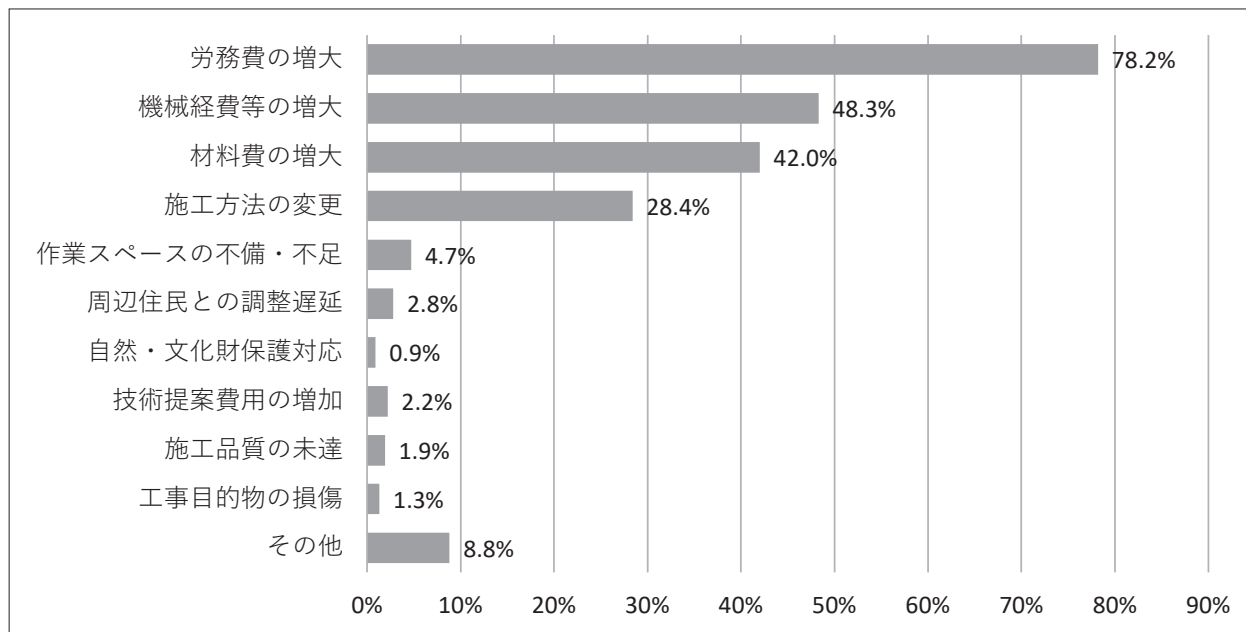


(資料) 国土交通省「建設業構造実態調査」

足元で建築工事の採算が悪化している背景には近年の建設コスト上昇を転嫁しきれないことが背景にあると考えられる。2023年の調査によると、建設工事において工事費が増加した要

因として、労務費の増大を約8割の企業が挙げ、機械経費の増大、材料費の増大が続く。材料費、労務費、経費と幅広い項目が採算を圧迫している³¹（図表31）。

図表31 工事費が増加した要因（複数回答）



（資料）国土交通省「令和5年度適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査結果」

想定利益を確保できた建設業者の割合は足元が5割程度で、やや下回ったとする割合が3割、かなり下回ったとする割合は1割程度である。業者が不足し賃金や資材価格が上昇するなかで利益環境は建設業者にやや有利になっているが、それでも想定に届かない場合が半数近くあり、利益環境は厳しい（図表32）。増加した工事費に対し交渉は認められたかどうかについては2023年では「交渉を行い、想定した増加費用が認められた」が49.8%、「交渉を行い、想定した増加費用の一部が認められた」が39.1%、「交渉したが認められなかった」が

6.6%、「交渉しなかった」が4.4%で、想定利益の確保状況と整合した結果となっており、建設業者の半数では価格転嫁が十分でない。

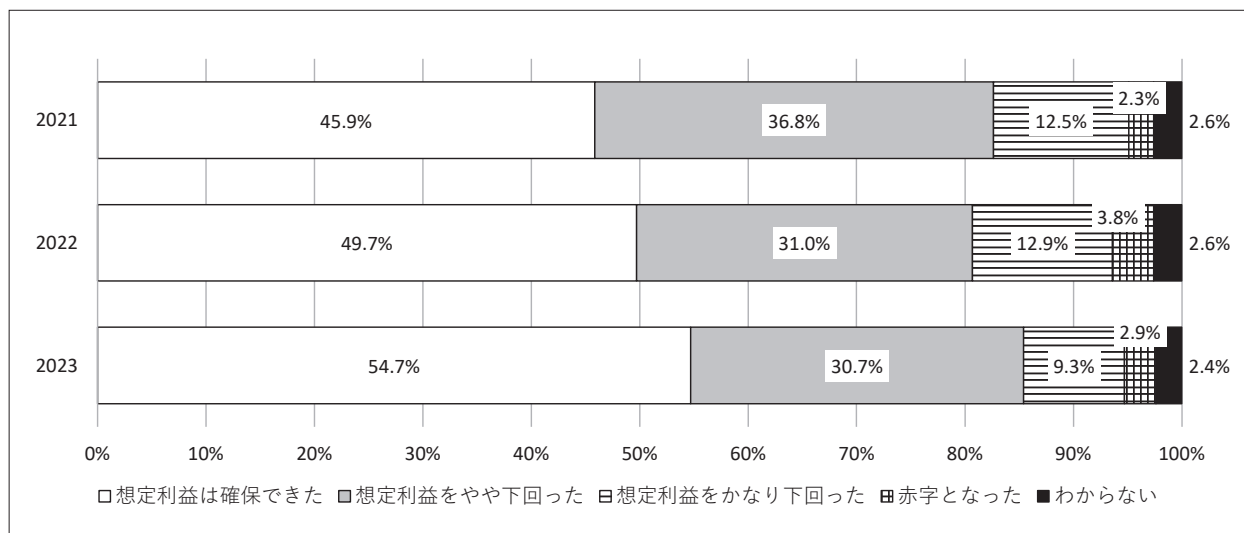
人件費や資材価格など建設コストは2020年代に入り顕著な上昇傾向を示しており³²、今後もコストが持続的に上昇すればこれらの業者では一層利益が出にくくなり、受注環境の悪化につながるだろう。中小企業庁「価格交渉促進月間(2025年3月)フォローアップ調査」の結果をみても、2025年3月時点の受注企業のコスト増に対する転嫁率は52.5%と約半分にとどまり、価格の上昇が続くほど転嫁できかった部分が積み上がっ

31 工期の変更があった工事に関する調査。外注費の増大は質問項目になく、材料費、労務費、経費に回答は分散していると考えられる。

32 建設物価調査会「建築費指数」によると、東京都の建築費指数は2020年以降上昇ペースを強めている。同指数は2000年～2020年までの20年間で14.1%上昇し年率では1%に満たないのに対し、2000年～2024年までの4年間で27.6%上昇した。

て今後の値上げ圧力になる可能性が示唆される³³。

図表32 最終的に利益は確保できたか



(資料) 国土交通省「令和5年度適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査結果」

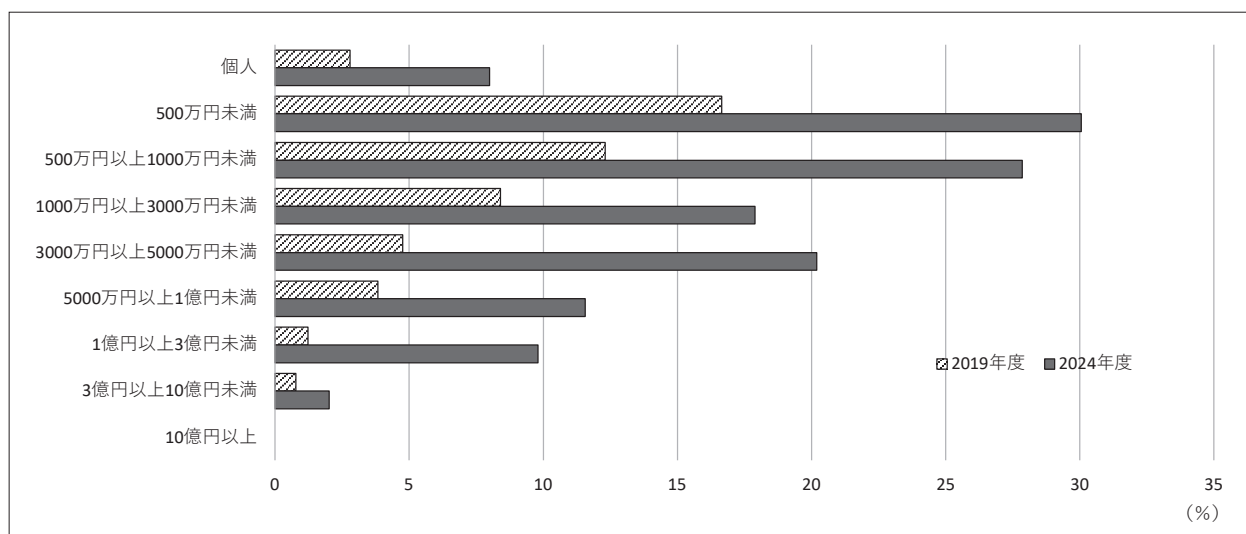
実際、2020年代に入り建設業の収支状況は厳しさを増している。国土交通省「建設業構造実態調査」によると、2024年度の売上高経常利益率も5.8%と2019年度の6.4%から悪化した。資本金規模別には500万円未満、500万円以上1000万円未満、10億円以上、及び個人企業が悪化した。下請や外注の多い小規模企業と大規模工事の元請となる大企業に収支悪化の影響が出ている。

同調査で2024年度の建設業の経常損失企業

割合はすべての資本金規模及び個人企業で2019年度より上昇している。2024年度では資本金500万円未満が30.1%、500万円以上1000万円未満が27.9%と小規模企業で3割近く、1000万円以上3000万円未満が17.9%、3000万円以上5000万円未満が20.2%と2割前後の中小企業が経常損失を計上し、全体の施工能力が低下するなかで厳しい収益環境に直面している(図表33)。

33 業種別の転嫁率は3～6割の範囲でばらつきがある。建材、運輸、エネルギーなど川上分野での転嫁漏れも相当割合で存在するとみられ、建設業にとって今後のコスト上昇圧力になる可能性がある。

図表33 建設業における資本金規模別経常損失企業割合



(資料) 国土交通省「建設業構造実態調査」

3. まとめ

3.1 問題の所在

建設業にとって、2.1で示した人手不足の状況は運輸業や医療・福祉関連と並んで深刻な問題である。人数が足りないという量的な不足と、技術者や技能者が足りないという質的な不足の両面があり、後者は育成と定着の安定が欠かせない。いずれも事業の存続が危うくなるという意味において個社レベルで解決が強く求められる問題である。

一方で、2.2の施工能力低下の問題は、一つには個社レベルで技術者・技能者の不足と高齢化による請負能力の低下につながっている。二つめとして、構造上外注や下請を多用しなければならない建設工事のバリューチェーンにおいて、元請業者と下請・外注業者のバランスが崩れ、弱体化しつつあることがある。国民生活を成り立たせる社会インフラや生活インフラ、住宅や企業の資本設備の老朽化が進むなか、改築や補修が滞ることでその質が劣化する。更

に非大都市圏における業者不足が都市部と地域のインフラ格差を拡大させる危険性もはらむ。これが国民生活の質の低下に直結することは明らかで、最終的に解決すべきはこの課題であろう。

このように、人手不足は建設業の構造問題のいわば入口であり、施工能力の低下は人手不足の帰結として生じるわが国全体、あるいは地域の生活や経済に関わる中核的な構造問題といえる。しかも施工能力の低下に関しては人手不足だけが原因なのではなく、2.3で示した老朽化が補修需要の高止まりを通じ供給能力を圧迫することと、2.4のコストが上昇するなかで建設業者にとって採算がとりにくくなり、受注へのインセンティブが低下する可能性も考慮しなければならない。

3.2 解決すべき課題

建設業全体としては、複数の建設業者が協力して建設工事を担う能力を向上させることを問題意識の主眼とすべきであろう。そのうえで

そのための手段を考える必要がある。問題点として挙げた量的・質的な人手不足への対策、建設業におけるバリューチェーン強化、採算性の向上が求められるが、現実的には個々の企業でなすべきことと、業界全体若しくは政策的な対応が必要なことを分けて考えることが望ましい。

3.2.1 個々の企業がなすべきこと

個々の企業がなすべきことは主に人手不足に関する社内環境の整備であろう。一つは他の産業と比較した職場の相対的な魅力を高め定着率を向上させることである。女性が働きやすい環境を整えることも有効である。これらのことは社員のエンゲージメントを高め、人材の定着率向上をもたらす。二つめは人手不足の質的な側面に関わる技術者や技能者の育成において「見て覚える」暗黙知的な知識・技能継承から見える化・体系化への転換を図ることが重要である。三つめはヒトが介在する余地の大きい現場作業における作業効率の向上とIT化による省力化の推進である。

3.2.2 業界や政策の対応

企業努力では効果が生じにくいものに関しては、業界全体若しくは政策的な対応が必要となる。わが国建設業において建築業の許可業者数は増加傾向に転じているにも関わらず未完工事が積み上がっている現状は、外注や下請の多用により成立する建設工事の実情に、元請業者と外注・下請工事業者のマッチングが適合せ

ず業界内のバリューチェーンが弱体化していることを意味する。近年では専門業者数の底上げは一定の成果を収めてきたが、今後は政策的あるいは業界としての対応として、元請能力のある業者の育成と、不足がボトルネックとなる専門業者の育成が必須である。技術者・技能者の確保が最大の課題と考えられる。欠員率の状況から考えて技術者・技能者は大幅に不足していると考えられ、その育成は個社レベルでは対応は困難であろう。政策や業界のサポートが必要だろう。

利益確保の問題に関しては、政策的な対応が図られ不採算取引の割合が減少傾向にあることは評価できる。ただ、コストの上昇が続き建築工事で価格転嫁が困難になりつつあることは、マクロ的に生産要素の不足が顕著な現状に鑑みて不安が大きい。契約の明文化、優越的地位の濫用の防止を通じ、取引内容を透明化させ採算向上を図るべく持続的な業界や政策の改善努力が求められる。採算性とともに工期設定でも作業要員や資材の調達難から工期遵守が難しくなるケースが度々見られ、施主に工期延長に柔軟に対応³⁴してもらえるよう事前の条件明示や協議に応じてもらえる仕組みづくりが重要である。

雇用面では労働供給の増加が挙げられるが、基本的には補完的手段である。社内環境を整備し女性や高齢労働者を含む労働力を建設業界に引き付けることは必要であるが、労働力人口が減少に向かう現状では日本人を対象とする限り労働市場への量的供給の増加は期待でき

34 国土交通省「令和5年度適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査結果」によると工期を変更できなかった場合、その理由として「供用開始日の制約があったため」が69.4%と7割を占め、工期延長が容易でない様子が窺われる。

ない。一方外国人雇用について「技能実習制度」に代わる「育成就労制度」の導入と「特定技能制度」の拡張が図られ、量的・質的な人手不足の解消の手段として期待される。ただ前述の通り人手不足に歯止めをかける効果は期待できてもあくまで補完的な性格が強い。加えて言語や文化的なギャップを埋める工夫が必要で、個々の企業特に中小企業では対応が難しいため政策や業界団体・組合等のフォローが必要だろう。技術者不足に対する兼任の容認も政策的に図られているが補完策であろう。時間はかかるがヒトの定着と適切な世代サイクルが可能な就業環境づくりが不可欠である。

3.3 本論文の今後の課題

本稿ではデータ分析を通じ建設業界の構造問題と解決すべき課題を考察した。データ分析によるエビデンスの確保に重点を置いたため、

データでは必ずしも明確に示しえない定性的な視点からの問題点の所在や、企業が現場で実際に感じる問題意識とその解決に向けた取り組みに踏み込むことができなかった。また、データ分析においては、大都市圏と地方といった地域間での業者数や労働力の分布の違い等によるバリューチェーンのミスマッチ拡大が懸念されるなかで、その具体的な分析には至らなかった。

上記に鑑み今年度下期にかけ、上記のデータ分析の不足の補完を図りつつ、定性分析を主体とした論文の作成に取り組む。具体的には建設業者等へのヒアリングを通じ、建設業界内部の定性的な視点と個別企業の問題意識の補強を行う。そのうえで、その解決策を個別企業レベル及び業界全体・行政レベルの取り組みに分けて考察することとする。

参考文献

- 建設業情報管理センター「建設業の経営分析」各年度版
- 国土交通省（2025）「令和7年版 国土交通白書」
- 国土交通省ホームページ（2025）「最近の建設業を巡る状況について」（2025.5.30閲覧）
- 建設経済研究所（2025）「建設経済レポートNo.77」
- 日本建設業協会ホームページ「建設業デジタルハンドブック」（2025.3.24閲覧）