

## 3-1 建設業（マンション建設）の財務

執筆担当：五十嵐 英樹

### 1. 建設業界の基本情報

#### (1) 建設業の分類

建設業の分類には大きく2つがあります。

##### ■「土木工事／建築工事」の分類

①土木工事：道路整備、橋梁の架設、鉄道の敷設、港湾の整備、治水工事、宅地造成など社会インフラの基礎部分を造る建設工事です。すべての建設工事の基礎となる工事であり、土木工事によって整備をした後にしか建物を建てることはできません。

②建築工事：土木工事によって整備された基礎の上に居住用建物（マンション等）や事業用建物（工場、ホテル等）を新築・増改築・リフォームする建設工事です。土木工事が1社施工を原則としているのに対して、建築工事は受注者である建設会社は施工管理を行うだけで、施工の各パーツはほとんどすべて、それを専門とする設備業者が行うという完全分業体制となっています。このため、建築工事と土木工事は同じ建設業でもまったく異なる特性を持つ、と言えます。

##### ■「公共工事／民間工事」の分類

①公共工事：国、地方自治体、公団等が発注する工事です。土木工事が9割弱を占めます。大都市はインフラが整備されているため公共工事は少ないですが、地方は公共工事の占める割合が非常に高いです。

②民間工事：企業や生活者が発注する工事です。居住用建物が5割、事業用建物が3割、土木工事が2割を占めます。大都市は人口が多いため民間工事が多いですが、地方には少ないです。この建設業の売上源泉の特性から、公共工事が減少したからといって、民間工事に簡単には転身できない状況にあると言えます。

マンション建設業はこれらのうち「建築工事」「民間工事」に分類されます。

#### (2) 建設業の工種とマンション建設

建設業は建設業法により工事が28に細分化されており、その工種ごとに建設業の許可を受けなければならないとされています。マンション建設では「建築一式工事」業者の工程管理の元、22工種の各設備業者が完全分業体制で協力して作業を行います。

##### ■一式工事の2工種

・「土木一式工事」：総合的な企画、指導、調整のもとに土木工作物を建設（補修、改造または解体工事を含む）。

・「建築一式工事」：総合的な企画、指導、調整のもとに建築物を建設。

##### ■その他26工種（一式工事会社の下請け）

・「大工工事」：木材の加工等での工作物の築造など。

・「左官工事」：工作物への壁土、モルタルなどのこて塗り、吹き付けなど。

・「とび・土工・コンクリート工事」：足場の組立、重量物の運搬、鉄骨等の組立、工作物の解体など。くい打ち、くい抜き及び場所打ぐい、土砂等の掘削、盛上げ、締固めなど。コンクリートによる工作物の築造、その他基礎的ないし準備的工事。

・「石工事」：石材等の加工等による工作物の築造、工作物への石材の取り付け。

・「屋根工事」：瓦、スレート、金属薄板等による屋根ふき。

- ・「電気工事」：発電設備、変電設備、送配電設備、構内電気設備等の設置。
- ・「管工事」：空調、給排水等の設備の設置、水、ガス等の送配設備の設置。
- ・「タイル・れんが・ブロック工事」：れんが等により工作物を築造等。
- ・「鋼構造物工事」：鋼材の加工または組立による工作物の築造。
- ・「鉄筋工事」：棒鋼等の鋼材の加工、接合、または組立。
- ・「舗装工事」：道路等の地盤面をアスファルト等による舗装。
- ・「浚渫工事」：河川、港湾等の水底を浚渫。
- ・「板金工事」：金属薄板等を加工して工作物への取り付け。
- ・「ガラス工事」：工作物にガラスを加工しての取り付け。
- ・「塗装工事」：塗料、塗材等の工作物への吹付け、塗付け、または貼り付け。
- ・「防水工事」：アスファルト、モルタル、シーリング材等による防水。
- ・「内装仕上工事」：木材、石膏ボード、壁紙、たたみ、カーペット等での内装仕上。
- ・「機械器具設置工事」：機械器具の組立等による工作物の建設、機械器具の取付。
- ・「熱絶縁工事」：工作物または工作物の設備の熱絶縁。
- ・「電気通信工事」：電気通信設備を設置。
- ・「造園工事」：整地、樹木の植栽等により庭園、公園、緑地等の築造。
- ・「さく井工事」：さく井機械等を用いてさく孔、さく井。
- ・「建具工事」：工作物に木製または金属製の建具等の取り付け。
- ・「水道施設工事」 上水道、工業用水道等のための施設を築造する工事など。
- ・「消防設備工事」：火災警報設備、消火設備、非難設備等の設置。
- ・「清掃施設工事」：し尿処理施設またはごみ処理施設の設置。

### (3) 建設業（マンション建設）の特徴

モノを製造して販売するという点からは建設業も製造業の一種と言えます。しかし、以下のような特殊な形体を持っています。

①生産方式：受注生産方式（請負契約）で、22 工種の各設備業者が建築一式業者の元に分業体制で工事を行います。

②製造期間：1年を超えるようなものもあり、一般的に長期です。このため、コストの回収に時間がかかります。

③顧客：不動産業界や住宅業界です。しかし、互いに兼業している場合もあり、線引きは明確ではありません。

④製造場所：常に屋外で、工事の度に現場が移動します。同時に複数の生産現場を持つことが一般的です。

⑤法律：建設業法（許可）、下請法（ピラミッド構造）、建築基準法、住宅瑕疵担保履行法などの元に営まれます。

⑥季節変動：上期（4～9月）と比較して下期（10月～3月）の売上高が大きいです。これは、マンション自体の需要が年度末に偏っているためと、工事の初期は基礎工事のみであり、その後上層階の基礎造りを行いながら、下層階は内装等の工事を並行して行うことができるようになるためです。

⑦資金調達：工事資金の大半は建設会社が立て替えます。発注元がすべての資金を用立てしてくれることはまれです。（公共工事は3～4割の前渡金があります。）

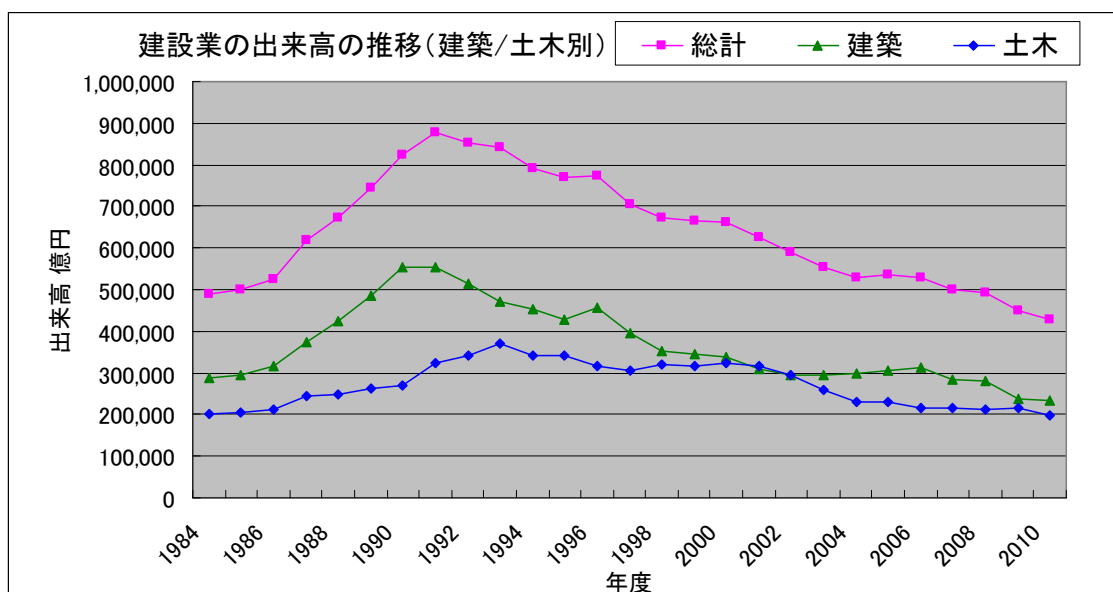
## 2. 建設業界（マンション建設）の経営環境

### (1) 建設業の市場規模

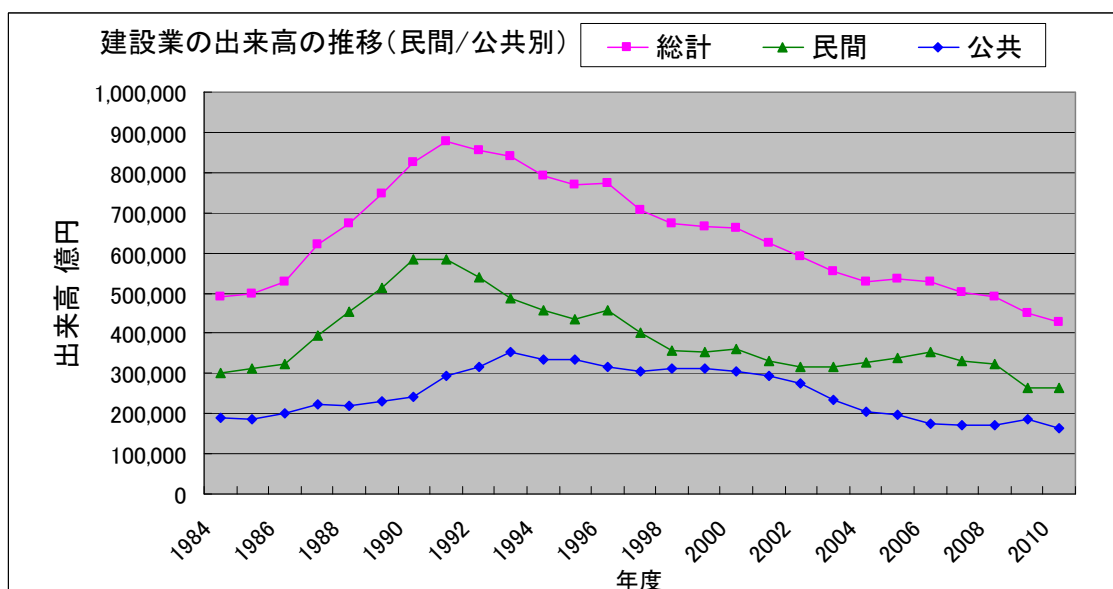
「業界 Search.com」によると、建設業の業界規模は 15.1 兆円（2010 年 3 月、業界 67 社の売上高の合計）であり、前年比の成長率は△12.9%と大幅な縮小傾向にあります。密接な関連を持ち、顧客でもある不動産業（10.1 兆円、△6.4%）、住宅業（6.1 兆円、△8.7%）も総じて売上高を縮小しており、非常に厳しい状況にあります。

また、国土交通省統計資料によると、業界規模は 42.9 兆円であり、前年比△4.7%とピークである 1991 年からの 20 年ではほぼ半減しました。この間、建設業者数と従業員数は 2 割しか減っておらず、過当競争により利益が出ない状況に陥っています。

#### ■土木工事／建築工事の分類による売上高（出来高）推移



#### ■民間工事／公共工事の分類による売上高（出来高）推移



【出展】2010 年度 国土交通省「建設総合統計年度報」出来高ベースをグラフ化

## (2) 建設業の分類毎の出来高推移

前節の建設業の分類毎に出来高の推移を確認してみると、以下のようになります。  
(2010年度 国土交通省「建設総合統計年度報」出来高ベース)

### ■「土木工事／建築工事」の分類

- ①土木工事：出来高 19.7 兆円（全体の 45.9%、直近 3 年間で△ 9.0%）
- ②建築工事：出来高 23.2 兆円（全体の 54.1%、直近 3 年間で△18.2%）

### ■「公共工事／民間工事」の分類

- ①公共工事：出来高 16.4 兆円（全体の 38.3%、直近 3 年間で△ 3.3%）
- ②民間工事：出来高 26.5 兆円（全体の 61.7%、直近 3 年間で△19.8%）

建設業界のなかでもマンション建設業界は「建築工事」「民間工事」に分類され、直近 3 年間では最も厳しい逆風下に置かれていると言えます。

## (3) 建設業（マンション建設）の動向と展望

近年のマンション建設業界の脅威と機会について以下にまとめます。

### ■脅威

#### ・民間マンション需要の減退：

- 耐震偽装事件（2005～2006 年）
- 六会コンクリート事件（2008 年）
- 用地代と建設資材の高騰に伴う、マンション価格の上昇（2007～2009 年）
- ファンド／REIT 市場の収縮による流動化の凍結（2007～2009 年）
- マンション購入適齢層（団塊ジュニア層）の長期的な減少
- 東日本大震災後の沿岸部のマンション需要の減退（2011 年）

#### ・マンション品質規制の強化：

- 改正建築基準法によるマンション着工の遅延（2007 年～）
- 住宅瑕疵担保履行法による保険加入／保証金供託の義務付け（2009 年～）

#### ・発注元（不動産業界）の資金調達難：

- 金融庁の不動産業界向け融資規制強化（2006 年～）
- 金融危機に伴うファンド／REIT 市場からの資金供給減少（2007～2009 年）
- 振興不動産ディベロッパーの資金繰り難と相次ぐ破綻（2008～2009 年）

#### ・公共投資の削減：

- 公共工事の減少に伴う、民間マンション建設の受注競争の激化  
（2003 年～2009 年）

### ■機会

#### ・新規マンション着工戸数の回復：

- 発注元（不動産業界）の完成在庫の圧縮
- 減損処理による着工の事業化
- 地価の再下落によるマンション価格の下落（2009 年～）

#### ・政策支援によるマンション需要の喚起：

- 住宅取得資金にかかる贈与税の非課税枠（2010 年は 1,500 万円）の拡大
- 住宅ローン減税（借入金 5,000 万円を上限に 1%の減税が 10 年間）
- 住宅ローン金利の引き下げ（変動金利では条件によって 0.9%以下もあり）

#### (4) マンション建設業界の売上高ランキング

近年のマンション建設業界の売上高の推移に関して以下の統計を挙げておきます。  
一般的な建設業（ゼネコン）の売上高とは様相が異なるといえます。

##### ■2007 年度

1 位：長谷工コーポレーション	： 395, 195
2 位：大成建設	： 193, 018
3 位：竹中工務店	： 178, 686
4 位：三井住友建設	： 159, 329
5 位：清水建設	： 141, 835
6 位：西松建設	： 140, 531
7 位：大林組	： 134, 149
8 位：前田建設工業	： 133, 900
9 位：鹿島	： 126, 284
10 位：鴻池組	： 93, 969

##### ■2010 年度

→：長谷工コーポレーション	： 225, 464
↑：竹中工務店	： 122, 186
↑：大林組	： 91, 607
↑：清水建設	： 85, 933
↓：三井住友建設	： 72, 689
↓：大成建設	： 66, 756
↑：東急建設	： 53, 019
↑：浅沼組	： 46, 349
↑：安藤建設	： 45, 911
↑：熊谷組	： 44, 982

単位 百万円、「→↑↓」はランキングのアップダウン

【出展】日経 BP アーキテクチャ（2008. 9. 8, 2011. 9. 25）建築用途別売上高ランキング（住宅）

この統計によると、ランキング上位企業であっても軒並み売上高を大幅に減らしており、金融危機以降の長引くマンション不況はまだ終わっていないと言えます。一方受注高では 2010 年度には若干の増加に転じていることから、東日本大震災の影響が不明瞭ではありますが、2010 年度が不況の底と見られます。

この統計に「大和ハウス工業株式会社」が入っていません。売上高約 9,400 億円（住宅部門 2010 年 3 月期決算短信）。建築売上高で約 8,200 億円、3 位（日経アーキテクチャ 2011. 9. 25）ですが、分譲住宅を手掛けている住宅メーカーは、土地の販売代金も売上高に計上されています。このため住宅建築そのものの売上高が見えないので除外された、と推察されます。

### 3. 事例企業の概要

ここでは、マンション建設を主要事業としている（していた）3社について、比較分析を行うことにしました。以下に3社の概要（当時）を示します。

	(株)アゼル	(株)ジョイント・コーポレーション	三平建設(株)
本社所在地	東京都大田区	東京都目黒区	東京都台東区
マンションブランド	レノス、エンゼルハイム	アデニウム、エルフィーノ、ジェイパーク（賃貸）	グリーンビレッジ
決算期	3月	3月	3月
設立/創業	昭和21年（1946年） ※前身の東南企業株式会社	昭和61年（1986年）	昭和60年（1985年） ※1830年代創業の木材商「三平」が起源
事業内容	マンション分譲事業、 その他不動産事業（転貸、賃貸、賃貸管理、戸建住宅販売）、建設、レジャー	不動産事業（流動化、分譲、賃貸、管理）、 その他事業（ホテル、不動産関連金融）	建設事業（建築工事、土木工事の請負）、 不動産事業（マンション事業の企画提案）
特徴	自社で分譲マンションの企画・設計・施工・販売を手がける一貫体制	不動産流動化事業（リノベーションの目的で購入した不動産をSPC、ファンドに転売）	首都圏中小規模のマンション建設の豊富な施工経験
従業員数	401名	1,376名	196名
課題（当時）	資金調達難 販売計画の遅れ	有利子負債の削減 不動産流動化事業の売上回復	売掛金の回収遅延 資金調達 売上不振
会社の存続	自己破産（2009.3） 負債総額 442 億円	会社更生（2009.5） 負債総額 1,680 億円	民事再生（2008.7） 負債総額 168 億円

#### 4. 建設業（マンション建設業）の収益構造の特徴

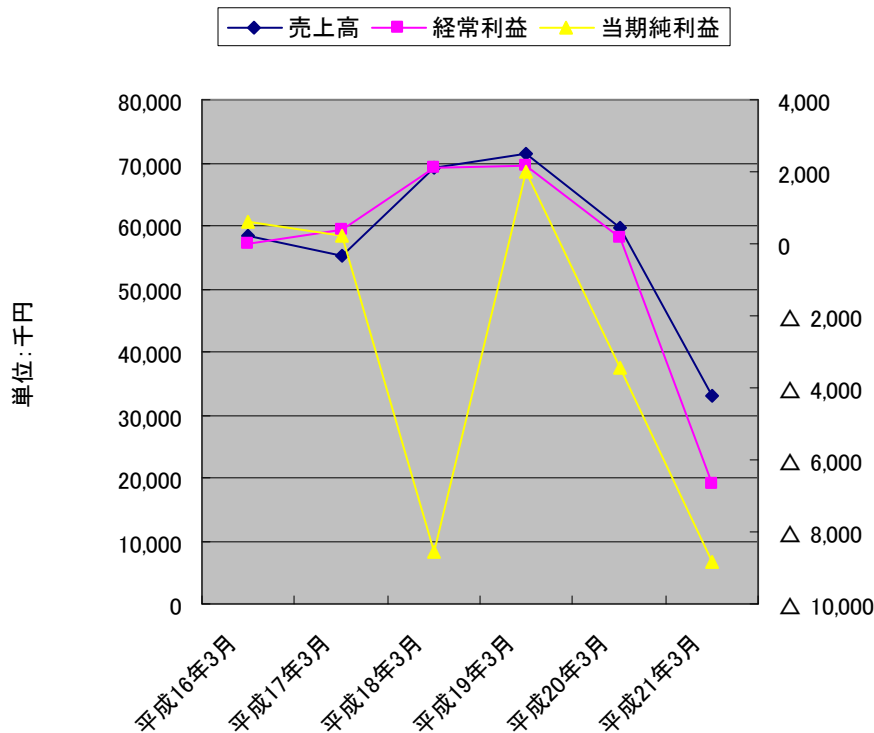
事例企業3社の業績は、下記の通りです。

単位：百万円

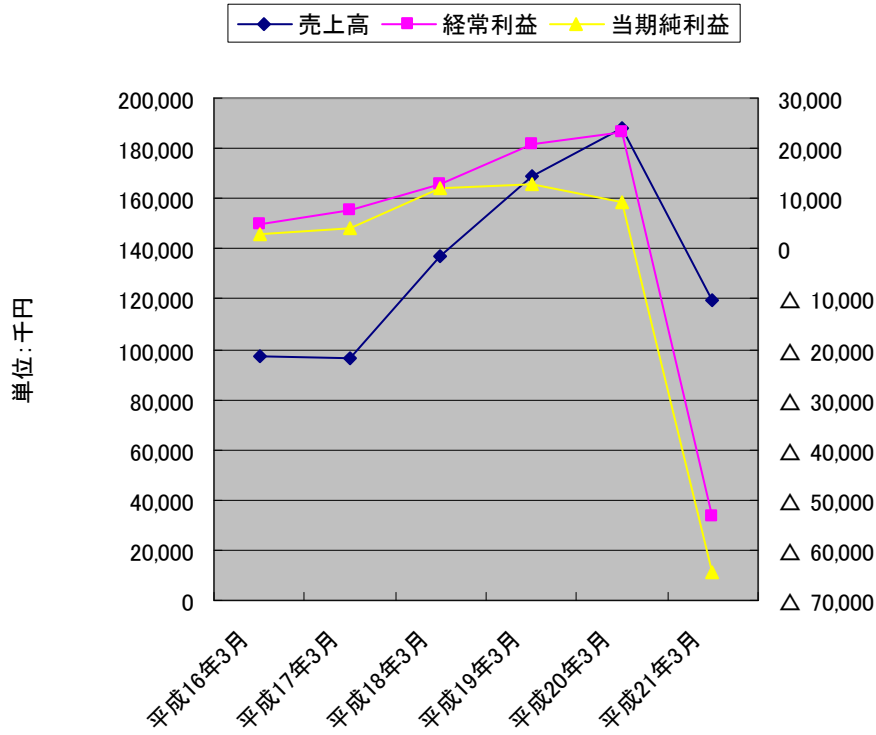
	(株)アゼル			(株)ジョイント・コーポレーション			三平建設(株)		
	H19/03	H20/03	H21/03	H19/03	H20/03	H21/03	H18/03	H19/03	H20/03
売上高	71,392	59,603	33,050	168,526	187,785	119,583	31,275	28,202	32,134
売上原価	59,683	50,222	34,398	127,063	144,462	147,817	29,699	26,761	30,688
売上総利益	11,709	9,381	▲1,347	41,463	43,323	▲28,233	1,576	1,441	1,447
売上総利益率	16.4%	15.7%	▲4.1%	24.6%	23.1%	▲23.6%	5.0%	5.1%	4.5%
販管費	8,652	8,461	4,671	17,419	15,767	19,857	968	946	942
営業利益	3,056	919	▲6,019	24,043	27,555	▲48,091	608	495	505
営業利益率	4.3%	1.5%	▲18.2%	14.3%	14.7%	-40.2%	1.9%	1.8%	1.6%
経常利益	2,193	163	▲6,684	20,641	23,060	▲53,086	292	209	187
経常利益率	3.1%	0.3%	▲20.2%	12.2%	12.3%	▲44.4%	0.9%	0.7%	0.6%
当期純利益	2,015	▲3,438	▲8,849	12,934	9,112	▲64,555	438	469	223
当期純利益率	2.8%	▲5.8%	▲26.8%	7.7%	4.9%	▲54.0%	1.4%	1.7%	0.7%

※アゼルの平成21年3月期決算は平成20年度第3四半期までの累計

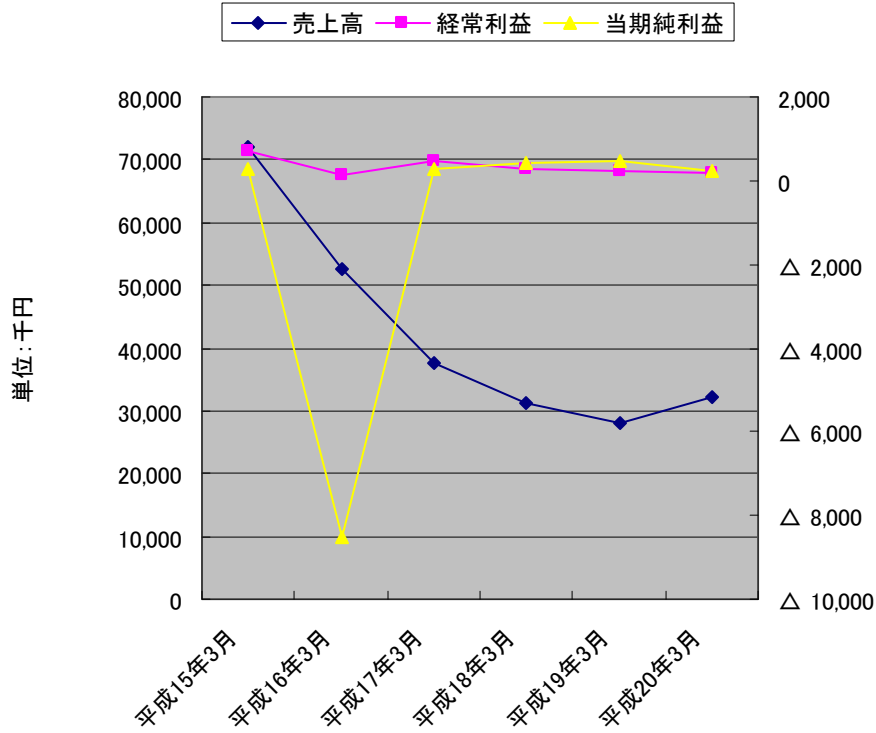
(株)アゼル 売上高/経常利益/当期純利益



(株)ジョイント・コーポ 売上高/経常利益/当期純利益



三平建設(株) 売上高/経常利益/当期純利益



(株)アゼルの売上高は、平成 21 年 3 月期が第 3 四半期までの累計であることを考慮し



ても、大幅な低下傾向にあります。業績の特徴としては、直近の経常利益、当期純利益が赤字である点にあります。平成 18 年 3 月期も当期純利益は同様に赤字ですが、これは減損会計の適用に伴う固定資産の減損損失の影響です。売上高の低下に伴い、多額の棚卸資産の評価損を計上した今期は、当時より一層悪い状況と言えます。

(株)ジョイント・コーポレーションの売上高は、直近で約 36%減少しています。3 社の中では、売上高の減少が顕著です。中でも不動産流動化事業の売上は 78%の減少となっており、不動産分譲事業他の売上高の増加で埋め合わせをすることができませんでした。経常利益、当期純利益も極めて大きな赤字となっています。これは売上高の落ち込みに反して、販売管理費の 26%の増加と、支払利息・支払手数料の 21%の増加が影響しています。

三平建設(株)の売上高は減少傾向にありましたが、平成 20 年 3 月期に増加に転じました。しかし、それを上回る売上原価の増加が売上総利益を押し下げ、益出しのための特別利益（投資有価証券売却益）も直前期は計上できなかったため、当期純利益は半減しています。

次に各社の収益構造と一人当たり売上高を見てみます。

単位：百万円（一人当たり売上高：千円）

	(株)アゼル			(株)ジョイント・コーポレーション			三平建設(株)		
	H19/03	H20/03	H21/03	H19/03	H20/03	H21/03	H18/03	H19/03	H20/03
売上高	71,392	59,603	33,050	168,526	187,785	119,583	31,275	28,202	32,134
売上原価	59,683	50,222	34,398	127,063	144,462	147,817	29,699	26,761	30,688
人件費	2,813	2,746	1,489	5,159	5,384	4,708	395	411	434
設備関連費 (固定経費)	471	492	361	1,578	1,042	943	235	218	222
業務活動費(調整可能経費)	5,368	5,223	2,821	10,678	9,337	14,203	338	316	286
営業利益	3,056	919	▲6,019	24,043	27,555	▲48,091	608	495	505
一人当売上高	172,444	142,251	138,285	177,958	205,005	143,903	157,957	141,009	163,951

(株)アゼルは、マンション不況の逆風の中、資金繰り改善のため、売上原価を度外視した販売価格で在庫圧縮を進め、同時に人件費・調整可能経費の絞込みを行いました。営業利益は大幅な赤字に転落しました。

(株)ジョイント・コーポレーションは、不動産流動化事業の売上不振と販売価格下落により、高価格で仕入れた売上原価の高い土地・マンション等の処分が進まず、販売でこ入れのための業務活動費の増加も裏目に出て、多額の営業損失を計上しております。一人当たり売上高の、著しい落ち込みも突出しています。

三平建設(株)の場合は、3 年間の各値は安定しています。決算報告書（単体）の完成工事原価報告書から売上原価の内訳を分析すると、外注費が 80%超、材料費が 15%、経費が 5%弱となっており、この比率もほとんど変化がありません。マンション建設の原価はほとんど外注費が占めており、完全分業体制という性質上削減は難しく、これ以上のコスト削減は容易ではないと想定されます。

## 5. 建設業（マンション建設業）の資産構造の特徴

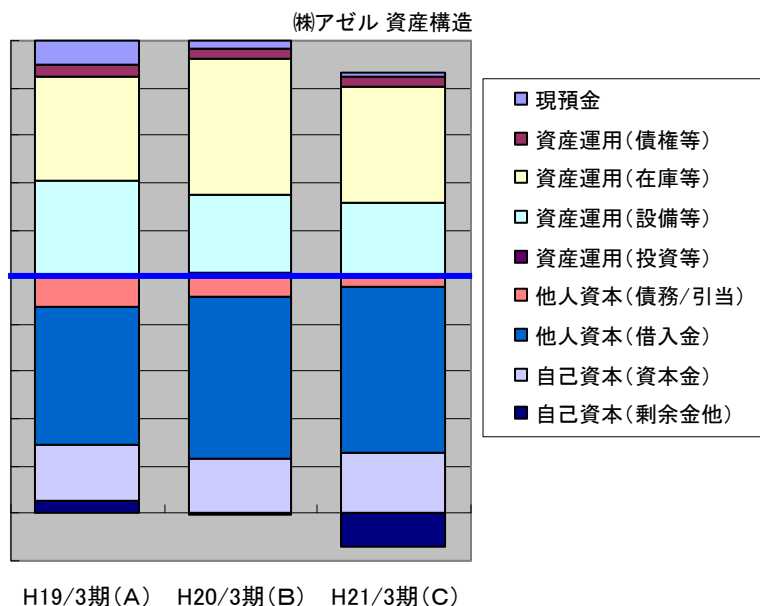
各社の貸借対照表を組み替えて作成した資産構造は下記の通りです。

単位：百万円

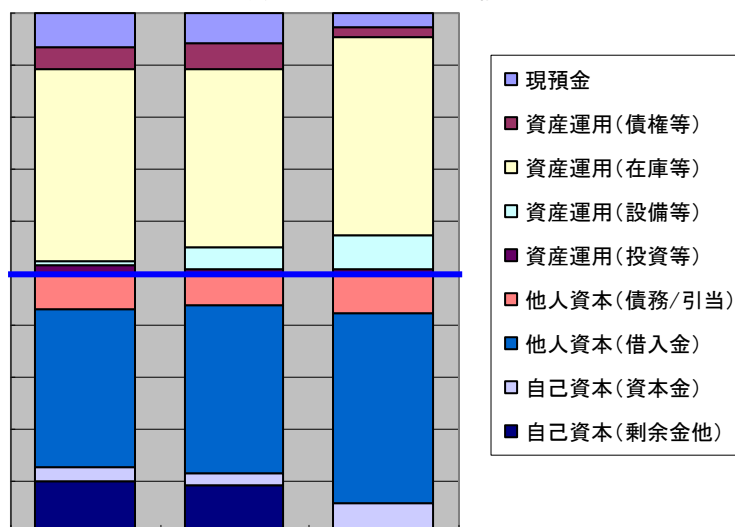
	(株)アゼル			(株)ジョイント・コーポレーション			三平建設(株)		
	H19/03	H20/03	H21/03	H19/03	H20/03	H21/03	H18/03	H19/03	H20/03
現預金	6,913	2,041	991	39,107	40,755	11,258	2,021	2,446	2,432
債権等	3,244	3,335	2,098	23,038	32,871	8,415	13,581	13,227	12,034
在庫等	29,936	39,364	28,689	216,276	235,461	163,189	1,449	2,973	1,655
設備等	26,946	23,189	17,307	5,474	28,399	27,827	18	15	13
投資等	813	978	612	7,921	6,546	2,945	2,657	1,579	906
債務引当等	8,710	5,998	2,507	39,347	43,215	32,289	11,129	10,910	8,390
借入金	39,564	47,024	40,122	177,591	221,756	156,679	6,000	6,550	6,918
資本金	16,008	16,008	15,000	15,821	15,831	20,834	1,516	1,626	1,626
剰余金等	3,572	▲92	▲7,930	59,058	63,231	3,916	1,081	1,154	106
内部留保	1,855	▲1,784	▲8,129	43,249	50,209	▲14,107	1,085	1,048	110
総資産額	67,854	68,938	49,699	291,817	344,033	213,718	19,726	20,241	17,040

※アゼルの平成21年3月期決算は平成20年度第3四半期の値

3社を比較すると、債権・在庫の比率と資金調達の方法の違いを見ることができますが、特に(株)アゼルと、(株)ジョイント・コーポレーションの危機的状況が資産構造からも認識できます。

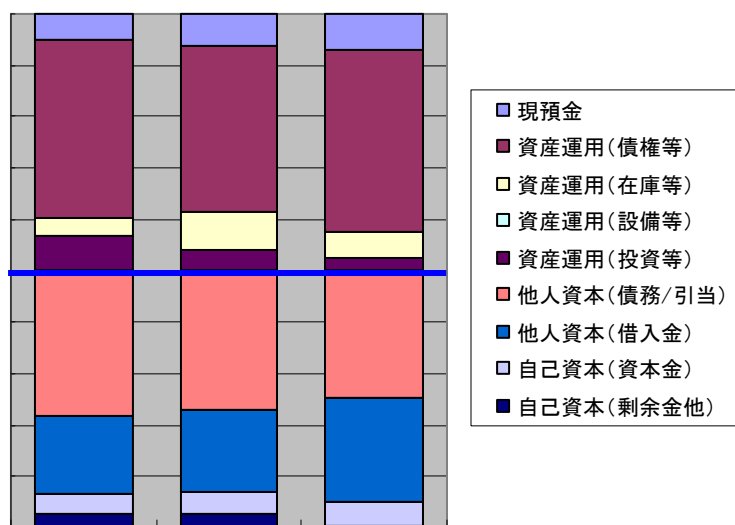


㈱ジョイント・コーポ 資産構造



H19/3期(A) H20/3期(B) H21/3期(C)

三平建設㈱ 資産構造



H18/3期(A) H19/3期(B) H20/3期(C)

㈱アゼルの剰余金は欠損しており、棚卸資産の評価損や取引先の倒産による貸し倒れ等で財務が著しく悪化していることが読み取れます。資金調達には借入金が大割合を占め、その内訳は短期・長期借入金、新株予約権付社債が大半です。

㈱ジョイント・コーポレーションは内部留保がマイナスに転じ、他人資本への依存度が増えています。総資産は大幅な圧縮がなされており、現金の急速な流出や借入金の減少からは、金融機関や取引先からの激しい資金回収が発生している状況を見て取れます。

三平建設㈱は、会社の規模に比較して債権等の割合が高く、建設業特有の立替資金の回収に問題があると推測されます。借入金も増加しており、平成16年3月期にりそな銀行が金融支援（99%減資）を行っている関係から、その大半はりそな銀行からの短期借入金です。自社ブランドの完成在庫を持っていないため、在庫はほとんどありません。

## 6. 建設業（マンション建設業）の財務指標の特徴

各社の主な経営指標は、下記の通りです。

	(株)アゼル			(株)ジョイント・コーポレーション			三平建設(株)		
	H19/03	H20/03	H21/03	H19/03	H20/03	H21/03	H18/03	H19/03	H20/03
ROA(%)	2.97	▲4.99	▲17.81	4.43	2.65	▲30.21	2.22	2.32	1.31
ROE(%)	10.29	▲21.60	▲125.16	17.27	11.53	▲260.83	16.86	16.88	12.89
総資本回転率(回)	1.05	0.86	0.67	0.58	0.55	0.56	1.59	1.39	1.89
固定資産回転率(回)	2.57	2.47	1.84	12.58	5.37	3.88	11.69	17.69	34.94
売上債権回転期間(日)	3.81	10.72	6.53	3.36	1.93	2.37	151.50	164.26	132.39
棚卸資産回転期間(日)	153.05	241.06	316.84	468.42	457.67	498.10	16.91	38.48	18.79
一人当売上高(千円)	172,444	142,251	138,285	177,958	205,005	143,903	157,957	141,009	163,951
流動比率(%)	138.09	136.96	105.31	200.67	257.37	133.83	126.82	126.28	125.05
当座比率(%)	26.38	11.61	5.24	29.31	34.76	8.81	111.59	102.52	109.27
自己資本比率(%)	28.86	23.09	14.23	25.35	22.60	10.95	13.16	13.73	10.16
固定長期適合率(%)	71.51	66.63	91.78	8.75	15.61	40.03	42.58	29.12	22.17
借入金依存度(%)	58.31	68.21	80.73	60.86	64.46	73.31	30.42	32.36	40.60

### a. (株)アゼル

- ・ ROA、ROEが大きくマイナスに転じており、収益力がありません。
- ・ 総資本回転率が1回を下回って年々低下しており、資産の圧縮よりも売上高の低下のスピードが勝って、運用効率があがっていないと言えます。
- ・ 棚卸資産回転期間が2年で倍増し300日を超え、完成在庫の売却に時間がかかって資金回収が滞っている、と考えられます。
- ・ 流動比率、当座比率が低下傾向にあり、資金繰りが厳しいと考えられます。

### b. (株)ジョイント・コーポレーション

- ・ ROA、ROEは直近で大きくマイナスに転じています。
- ・ 棚卸資産回転期間が500日に迫っており、流動化市場が凍結する前に事業の拡大を止めることができず、購入資産を売却できなくなったため、と考えられます。
- ・ 自己資本比率が11%と半減し、借入金依存度も急上昇しており、急速に他人資本をレバレッジとする経営になってきている、と見ることができます。

### c. 三平建設(株)

- ・ ROA、ROEはプラスを保っています。
- ・ 売上債権回転期間が130日を超え、一般的な建設業の2.5倍程度で、資金回収が難航していると考えられます。
- ・ 自己資本比率が10%程度であり、一般的な建設業の30%台と比較して低い状況です。このため借入金依存度が高く、自己資本での経営はできていません。

### d. 全般

- ・ 一人当たり売上高が1,500万円程度で、一般的な建設業と比較して1,000万円程度低く、営業効率が低いと考えられます。

## 7. 建設業（マンション建設業）の課題と今後

今回取り上げた3社は、マンション建設業の中でも、金融危機以降の環境悪化の中、多額の負債を抱えて倒産してしまいましたが、最後に、一般的なこの業界の課題について、レベルは様々ではありますが考えてみます。

### (1) 施工サービス专业化

施工サービス专业化とは、受注は他社（元請け）に任せ、施工に特化するビジネスモデルです。「良いものを、速く、安く」提供することで他社と差別化をします。施工の工期を短縮できるということは、結果的に安く提供できることにつながります。建設業の施工スピードは一般的に、人力や重機による作業を行う際、その作業効率の高低（工事手順や人員配置の巧拙）によって各社間において差が生じます。ここを継続的に改善することで競争力を確保します。

### (2) 新分野への進出

業界の売上高の大幅な減少に対して、事業者数はそれに比例しては減っていません。このため、需給バランスが崩れ、過当競争による利益なき消耗戦が繰り返されています。これを打開するため、特に中小企業は、今後需要が大きくなると見込まれる農業や林業、あるいは廃棄物処理などの環境関連事業、健康・介護福祉などの新しい事業分野への転身を検討する必要があります。

例えば、農業については、農林水産省が2008年3月に発表したデータによると、新規参入した建設会社は144社にのぼり、新規参入者全体の半分を占めています。

### (3) 企業連携

複数の企業による合併や、組合などを活用した協業化を推進し、過当競争を打開していく必要があります。国道交通省では、合併において消滅する会社の完成工事高や営業年数を、存続・新設会社に引き継ぐことができる特典を与えています。直轄工事の資格審査の点数についても優遇策があります。

協業化については、各地域で意識の高い建設会社が集まり、ネットワーク化することで、各社が保有する情報や技術の共有化により、営業力を強化する方策が考えられます。

### (4) 原価の開示

これまで発注側から見て、建設会社の提示する価格は信用できないと言われてきました。複数の建設会社に競争をさせることで、すぐに受注価格が大きく変わるためです。一方、建設会社から見ると、受注できないよりもマシと考え、過当競争と判っていながら、受注価格を下げ、赤字受注を頻発させていました。その結果、下請けへのしわ寄せが生じ、品質の低下を招いていました。この負の連鎖を避けるためには、発注者、設計者、施工者が協議をして、工事の詳細を詰めて、必要なコストを決定し、適切な請負手数料を上乗せする「価格決定の見える化」が有効と考えられます。

以上