



HousingEconomics.com



Home Building Census 住宅建設業統計調査

HousingEconomics.com の特別研究

Natalia Siniavskaia

2015年12月2日

2012年の経済統計調査と非雇用者統計プログラムは、住宅建設が決定的な転換点に達し、穏やかな回復を開始した時期の、住宅建築業界の状況の最も完全な概要を示している。住宅建設は自営業者の業界であり、ホームビルダーおよび専門工事業者の81%が自営業の独立系請負業者である。

有給の従業員を抱える企業でも、中小企業が主力であり、ホームビルダーの3分の2、専門工事業者の4社のうち3社が、総事業収入100万ドル未満を生み出している。住宅建設会社は非常に専門化されており、比較的少ない建設労働者を雇用し、建設作業のほとんどの部分は外注している。ホームビルダーの経営データと業績データから、平均して、事業者はハードとソフトの建設コストをカバーし、2012年にはプラスの利益を生み出すことができた。戸建住宅の総合請負業者の事業者所得を含む残余利益金は、北東部地域では高く、西部および中西部地域では低くなる傾向がある。

データソース

The Economic Census（経済統計調査）のデータは、5年ごとにのみ入手可能であり、建設会社の建設業績や業績データだけでなく、住宅産業の構造に関する詳細な情報を提供している。この報告は、2015年11月に the Census Bureau（国勢調査局）が発表した最新（2012年）の Economic Census の建設業データを使用している。

経済統計調査は、物理的に一つの場所にある有給雇用者のいる事業を行う組織である、事業所の統計調査である。一般に、建設業の事業所は、複数のプロジェクトや仕事を管理し、継続的に活動している。大規模な建築会社は、複数の場所で事業を行う場合があり、各事業所や組織ごとに、個別に調査票を提出している。

経済統計調査では、住宅建設業界を構成するいくつかの建設サブ部門がカバーされている。

■ Residential Building Construction 住宅建設業（RBC）

Single-family general contractors 戸建住宅総合請負業者（except for-sale builders 建設分譲業者を除く）

Multi-family general contractors 共同住宅総合請負業者（except for-sale builders 建設分譲業者を除く）

New housing for-sale builders 新築住宅建設分譲業者

Residential remodelers 住宅リフォーム業者

■ Land Subdivision 宅地造成業者（or land developers または土地開発業者）

■ Specialty Trade Contractors 専門工事業者（STC）

戸建住宅および共同住宅の新築総合請負業者は、主に顧客（住宅購入者または投資家）が所有する土地に新しい住宅建設の全体を担当している。このサブ部門には、現場で組み立てるモジュラー型およびプレハブ型住宅、戸建住宅デザインビルド事務所、および総合請負業者として活動する戸建住宅コンストラクション・マネジメント事務所も含まれる。

New housing for-sale builders（新築住宅建設分譲業者）は、住宅購入者または投資家ではなく、主に建築業者が所有または管理している土地に新しい住宅を建設する。土地は住宅とともに売却される。戸建住宅および／または多世帯の共同住宅を建設している。これらの事業者はしばしば merchant builders（建売業者）、speculative（投機的ビルダー）が、production（プロダクショナルビルダー）または for-sale builders（建設分譲業者）として呼ばれている。

Residential remodelers（住宅リフォーム業者）は、additions（増設）、alterations（改造）、reconstruction（再建）、maintenance（保守）、repair work（修理作業）を含む remodeling construction（リフォーム工事）を主に担当する事業者である。この業種には、総合建設業者による住宅リフォーム、リフォーム住宅分譲業者、リフォームのデザインビルド事務所、リフォームプロジェクトのコンストラクション・マネジメント事務所が含まれる。

Specialty trade contractors（専門工事業者）は、主に特定の活動（例えば、コンクリート打設、敷地の準備、配管、塗装、電気工事など）を行うが、プロジェクト全体に責任を負っていない。the Economic Census（経済統計調査）では、居住用と非居住用の専門工事業者（STC）を区別しないため、この報告でも両者の区別はなされていない。

住宅建設産業の構造

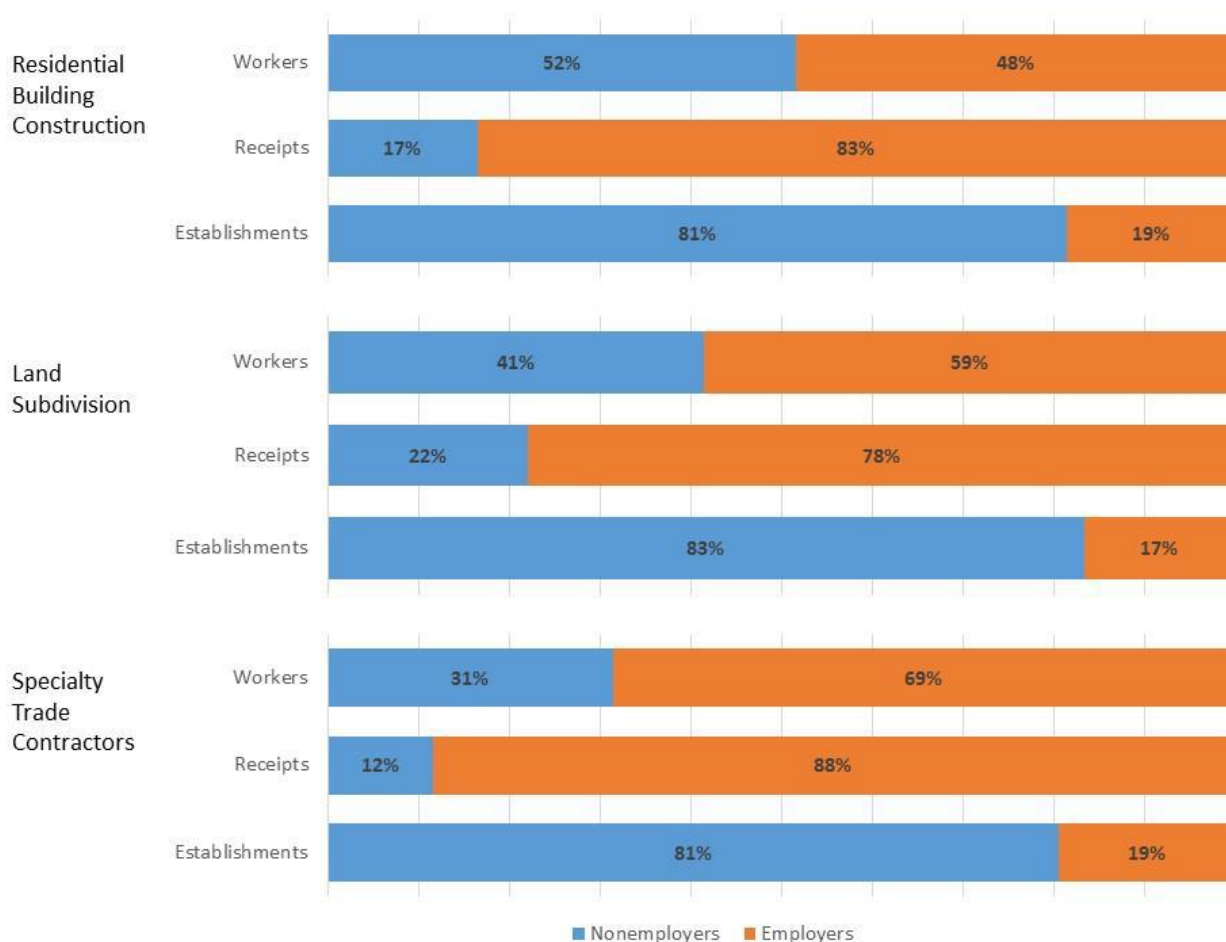
経済統計調査によれば、2012年現在、30,380の戸建住宅総合請負業者（SFGC）があり、総建設完工額は400億ドルに達している。同時期に、1,788の共同住宅総合請負業者（MFGC）が193億ドルを生み出し、16,093の建設分譲業者（FSB）が総事業収入815億ドルを生み出した。住宅リフォーム業者は、住宅建設業（RBC）事業者の中で最も多い業種であり、77,855の事業者が年間525億ドルの売上を報告している。2012年現在、有給雇用者のいるLand Subdivision宅地造成業者は2,448の事業所があり、合計年間収益は65億ドルを超えている。居住用および非居住用工事業者を含む専門工事業者は、事業売上6,060億ドルを報告する40万以上の事業所を持つ最大の建設サブ部門を形成している。

他の多くの連邦統計プログラムと同様、経済統計調査は、有給の従業員を持つ事業所のみ調査票を配布しデータを収集する。有給の従業員のない事業所の場合、国勢調査局は、the Internal Revenue Service（IRS）アメリカ合衆国内国歳入庁のデータに大きく依存して、非雇用者統計プログラムを通じて、業種別の業績と業種別の総収入に関する年間データを収集している。2012年の統計によると、住宅建設業者（RBC）には55万2000以上の非雇用事業所があり、宅地造成業者（LS）では12,000以上、専門工事業者（STC）では170万に近い事業所がある。これら自営のmom-and-pop firms（家族経営企業）の大部分は非常に小さく、年間領収額は平均して70,000ドル以下の住宅建設業であり、専門工事業者では5万ドル未満である。宅地造成における自営業の独立系請負業者は、年間事業領収額の平均は約15万ドルとなっている。

下の図表1は、経済統計調査と非雇用者統計データを組み合わせ、2012年現在の住宅産業の全体的な構造を示している。住宅建設業の事業者の大部分は、自営業の独立系請負業者であり、住宅建設業者（RBC）および専門工事業者（STC）のすべての事業所の81%、宅地造成業者（LS）の83%を占めている。また、住宅建設業の労働者の半数以上、宅地造成業者の41%、専門工事業者（STC）の31%を占めている。しかし、これらの非雇用自営業者は、住宅建設業、宅地造成業、および専門工事業者（STC）においても、生み出すすべての売上および領収額の平均は、それぞれ17%、22%および12%に過ぎない。

図表 1 住宅建設産業の構造

Chart 1. STRUCTURE OF THE HOME BUILDING INDUSTRY



有給従業員を擁する住宅建設関連業者

経済統計調査は、合わせて年次事業を報告させている。有給の従業員を抱える住宅建設業者のほとんどは小規模であり、事業領収総額は 100 万ドル未満である（図表 2 参照）。これは、とくに住宅リフォーム工事業者と専門工事業者の場合に当てはまる。これらでは、それぞれ事業所の 85% および 75% が 100 万ドル未満の領収額を生み出している。ホームビルダーと宅地造成業者はいくらか大きくなる傾向があり、年間売上高が 100 万ドルを超えている事業者は 3 分の 1 となっている。

ホームビルダーの中では、共同住宅総合請負業者（MFGC）が最大となる傾向にあり、2012 年には 55% 以上の業所が 100 万ドルを超え、23% 近くが 1000 万ドル以上を生み出している。建売ビルダー（FSB）の 8% 以下、戸建住宅総合請負業者（SFGC）の 2% 未満が 2012 年に 1000 万ドルを超えた（表 1 参照）。

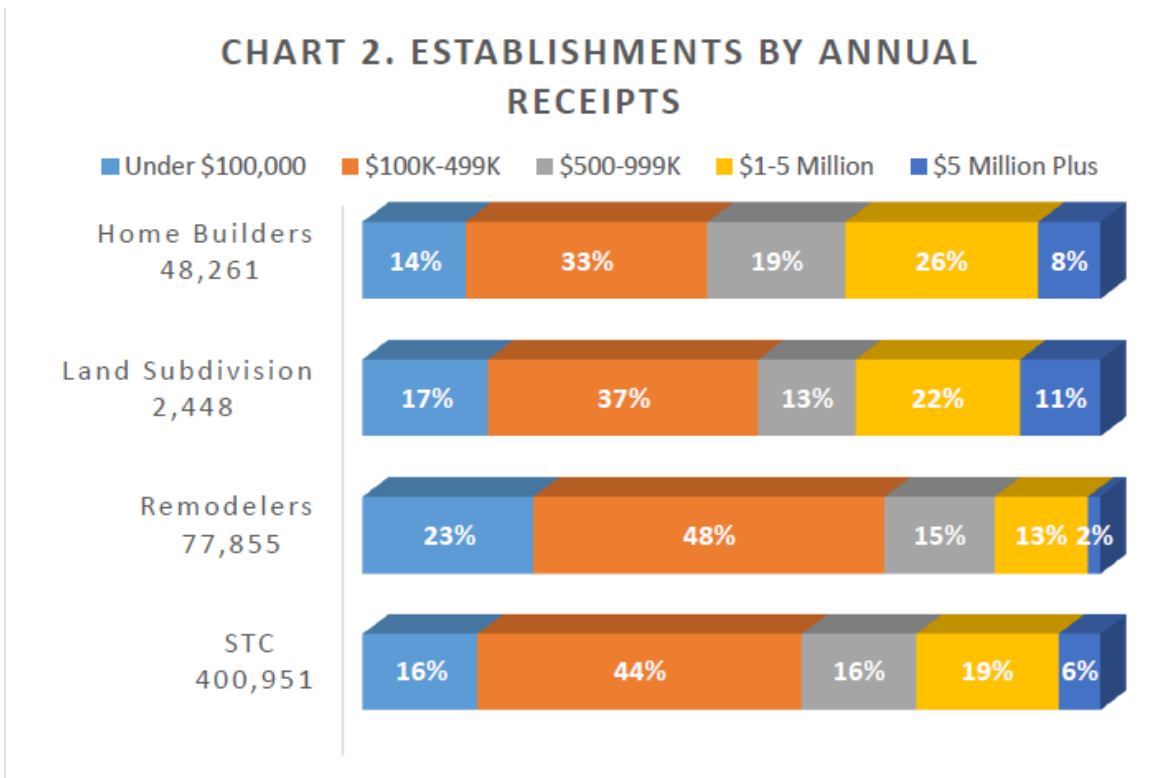
表 1 事業収入別建設関連事業所数

Table 1 Construction Establishments by Dollar Volume

	Number of establishments	Total Business Sales/ Receipts in 2012							
		Under \$100,000	\$100,000 to \$249,999	\$250,000 to \$499,999	\$500,000 to \$999,999	\$1 to \$2.49 Million	\$2.5 to \$4.99 Million	\$5 to \$9.99 Million	\$10 Million or More
Home Builders	48,261	14.0%	16.4%	16.3%	18.7%	18.8%	7.3%	4.0%	4.5%
SF General Contractors	30,380	14.2%	18.7%	17.0%	20.3%	18.4%	7.0%	2.8%	1.7%
MF General Contractors	1,788	14.9%	8.9%	8.5%	12.0%	16.1%	7.9%	8.9%	22.8%
For-Sale Builders	16,093	13.4%	12.9%	15.8%	16.5%	20.1%	7.8%	5.6%	7.9%
Residential Remodelers	77,855	23.1%	27.5%	20.0%	14.9%	10.0%	2.7%	1.2%	0.5%
Land Subdivision	2,448	17.0%	18.3%	18.2%	13.2%	15.3%	6.9%	4.8%	6.2%
Specialty Trade Contractors	400,950	15.5%	23.9%	20.0%	15.5%	13.6%	5.7%	3.2%	2.6%

最新の US Small Business Administration アメリカ連邦中小企業庁（SBA）の規模基準の下では、住宅建設関連業者の大部分が小規模ビジネスとみなされる。すべてのタイプのホームビルダーの最新の中小企業の規模の上限は、3650 万ドルであり、宅地造成業は 2750 万ドルであり、専門工事業者に対しては 1500 万ドルとなっている。これらの基準では、ほぼすべての住宅リフォーム業者とホームビルダーの少なくとも 96%、宅地造成業者の 94%、専門工事業者の 97%が中小事業者としての資格を容易に獲得できる。

図表 2 年間領収額別事業所数

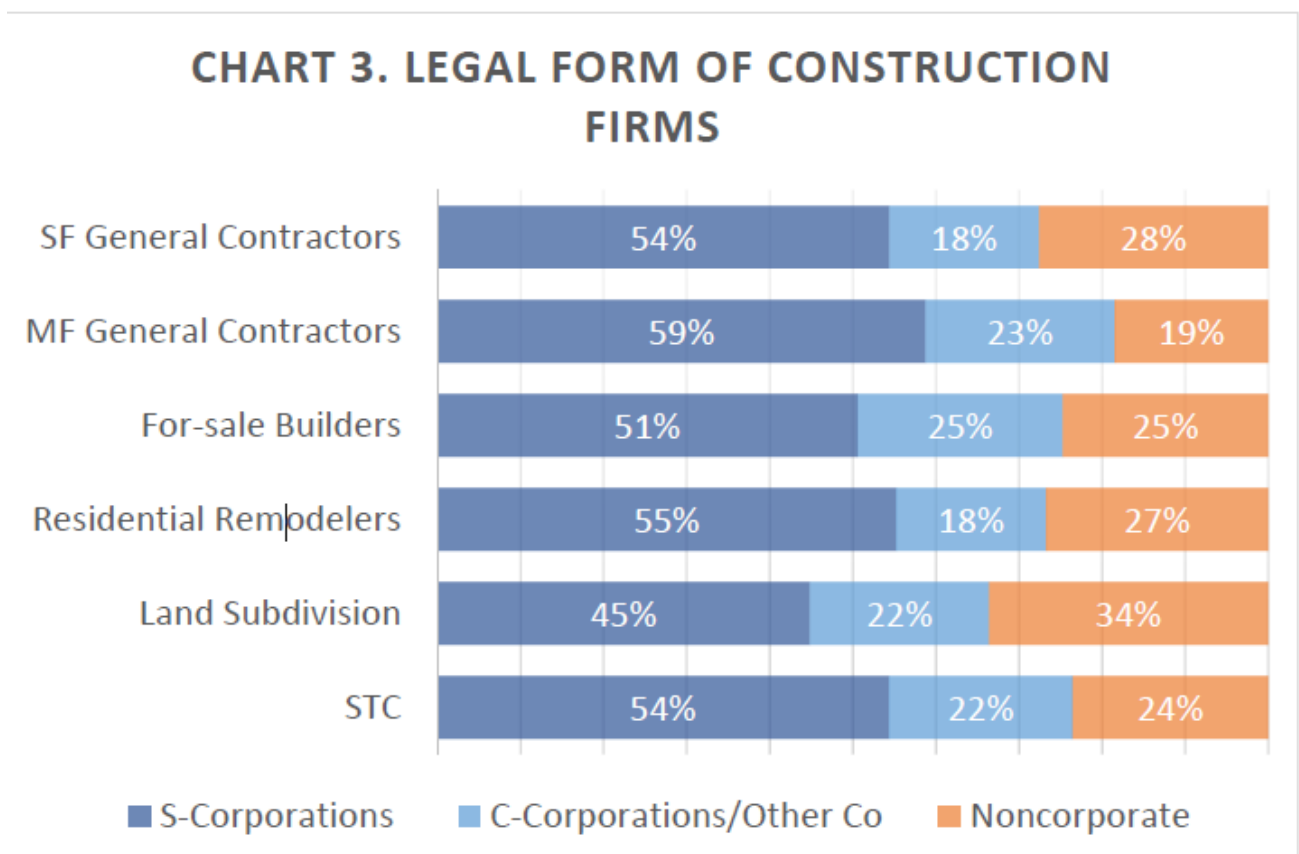


従業員を抱えるほとんどの住宅建関連事業者は企業に組み込まれており、ほとんどが S-corporations S 法人になることを選択している（図表 3 参照）。すべての共同住宅総合請負業者（MFGC）の 60%ほどが S 法人を、専門工事業者（STC）および戸建住宅総合請負業者（SFGC）の 54%、住宅リフォーム業者の 55%が S 法人を採用している。分譲ビルダー(SFB)の S 法人のシェアは 51%である。

（訳者注：S 法人を選択をした企業は、原則として法人税の課税関係は消滅し、個人事業同様、法人段階の所得・利益・損失および控除項目は、年度ごとに持ち株数に応じて、各株主に割り当てられ、株主の段階で課税を受ける。）

共同住宅総合請負業者（MFGC）は、法人化されず非法人として留まる可能性が最も少なく、個人事業主あるいはパートナーシップとして登録された事業所はわずか 19%である。分譲ビルダー(SFB)および専門工事業者（STC）の約 4 分の 1 は非法人である。戸建住宅総合請負業者（SFGC）の非法人事業のシェアは 28%である。宅地造成業者は、法人化されないままである可能性が最も高く、パートナーシップまたは個人事業主として登録された事業所が 3 分の 1 以上となっている。

図表 3 住宅建設関連事業所の法人形態

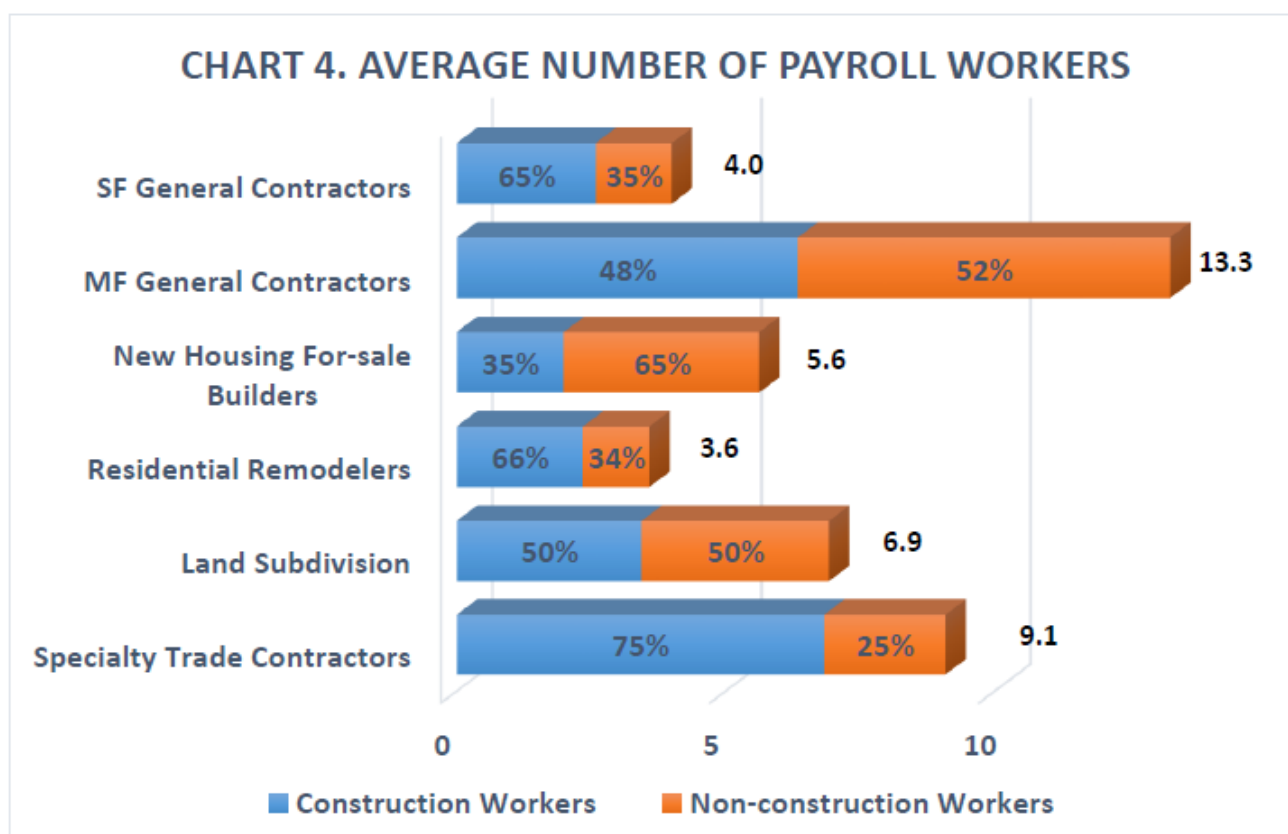


有給の従業員を持つホームビルダーは、比較的少人数の有給従業員を雇用する傾向がある。戸建住宅総合請負業者（SFGC）は平均して 4 人の従業員を雇用している。住宅リフォーム業者は 4 人未満の従業員

を有し、分譲ビルダー(SFB)の有給の年間を通して雇用される従業員は、平均で6人となっている(図表4参照)。共同住宅総合請負業者(MFGC)と専門工事業業者(STC)は、年間を通して雇用される従業員は、それぞれ13人と9人と、比較的多くの有給従業員を雇用している。

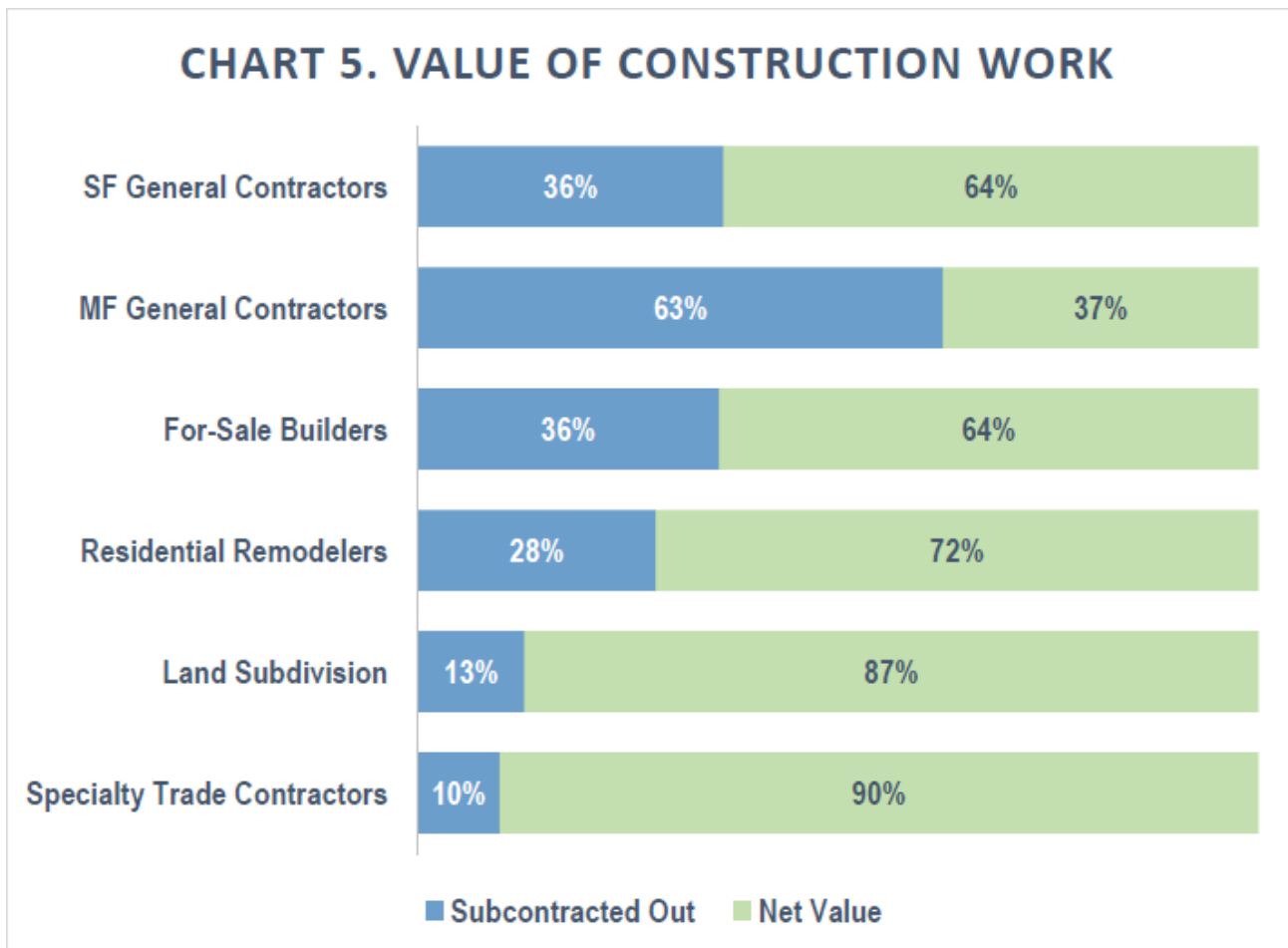
戸建住宅総合請負業者(SFGC)と住宅リフォーム業者の有給従業員は、3人のうち2人が建設労働者である。残りは、作業職長レベル以上の管理職、経営幹部、購買、経理、人事、専門職およびその他の事務職を含む非建設労働者である。専門工事業業者(STC)は、有給従業員の中で最も高い比率の建設労働者を雇用しており、4人のうち3人が建設労働者である。分譲ビルダー(SFB)は、比較的少数の建設労働者を雇用するのが際立っている。従業員の3分の2近くは非建設労働者である。

図表4 有給従業員の人数と建設労働者、非建設労働者の比率



比較的少ない建設労働者を有給従業員として雇用する理由の1つは、住宅建設作業における高度な専門性にある。ホームビルダーは、建設作業のかなりの部分を、特定の建設作業をより効率的に行うことができる下請け業者に委託している(図表5参照)。戸建住宅総合請負業者(SFGC)および分譲ビルダー(SFB)は、建設作業の3分の1(36%)を外注している。共同住宅総合請負業者(MFGC)は、建設作業のほとんどを外注し、63%を下請けにしている。下請け業者のために元請事業者によって購入される材料の費用は、外注された建設作業の費用には含まれていない。逆に、建設作業の the net value 内製費用(内部経費)で捕捉される。

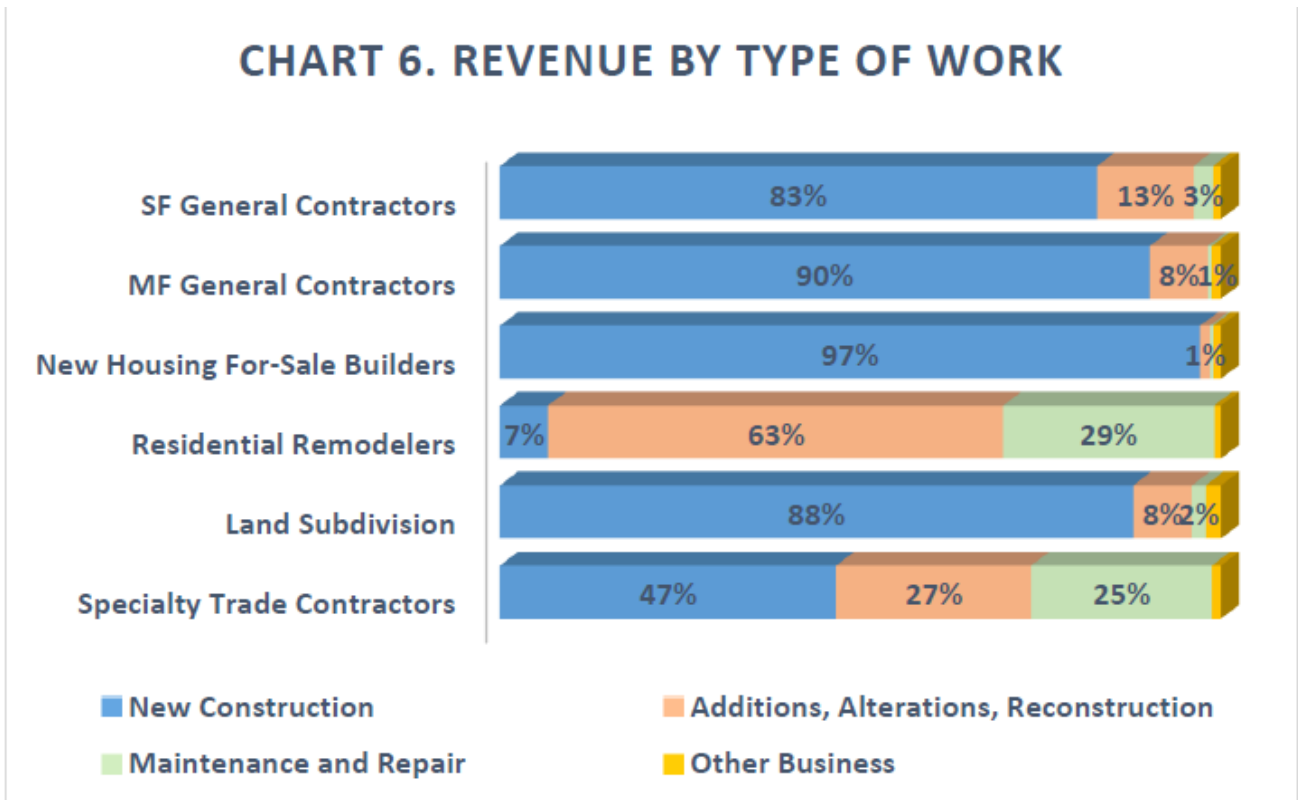
図表5 建設作業の外注、内製比率



ホームビルダーの主要な収入源は、新築住宅建設で、分譲ビルダー(SFB)の事業収入全体の97%を占め、戸建住宅総合請負業者(SFGC)および共同住宅総合請負業者(MFGC)の収入の、それぞれ83%と87%を占める(図表6参照)。戸建住宅総合請負業者(SFGC)および共同住宅総合請負業者(MFGC)は、同様に、additions(増設)、alterations(改造)、reconstruction(再建)から2012年の収入の13%および8%を得ている。メンテナンス、修理、その他の業務(オペレーターなしの機器レンタル、法律事務、保険、金融およびその他の非建設活動)の売上は、それぞれ4%および2%未満となっている。

住宅リフォーム業者は、additions(増設)、alterations(改造)、reconstruction(再建)から収入の63%、それに加え、保守や修繕から29%の収入を得ている。専門工事業者(STC)は、新築住宅建設から年間収入の47%を生み出し、残りはadditions(増設)、alterations(改造)、reconstruction(再建)、そして保守、修理とでほぼ均等に分けられている。

図表6 建設工事の新築、リフォーム、保守修理など種別



経営および業績データ

経済統計調査では、建設の直接費と間接費を区別した項目別の支出の詳細なリストを含んだ、住宅建設サブ部門の経営および業績データも提供されている。個々のビルダーが間接費と利益を別々に計算することを考慮すると、これらのデータは特定の会社の財務仕訳と直接比較できないかもしれないが、それにもかかわらず、ホームビルダーの一般的な経営ベンチマークを提供している。土地コストは、経済統計調査では収集されないため、宅地造成業者や分譲ビルダー(SFB)のパフォーマンスのベンチマークを作成するには正確ではないかもしれない。しかし、総合請負業者、住宅リフォーム業者、および概して土地コストを発生させない専門工事業者にとっては、直接費および間接費のリストは極めて余すところのないものである。

経済統計調査は、建設労働者および非建設労働者の給与に関するデータを別々に収集している。建設労働者の給与には、控除前のすべての建設労働者の総収入が含まれる。非建設労働者の給与には、事業主またはパートナーの給与を含め、すべての非建設従業員の総収入で構成される。もし法人でない場合、事業者の収入は残余利益で補足されている。

ほとんどの住宅建設関連企業にとって、建設労働者の給与は他のすべての従業員の給与よりも大きい。

より大きな比率の常雇の建設労働者を雇用し、最小限の作業を下請けに外注する専門工事業者は、建設労働者の給与総額が平均総収入の 19%を費やしているが、非建設労働者の給与は総事業収入のわずか 8%を占めている。これとは対照的に、大部分の仕事を外注している共同住宅総合請負業者 (MFGC) は、建設労働者の給与総額が 3%、非建設労働者の給与総額には 6%を費やしている。これらの企業は法人である可能性が高いため、事業主の給与は非雇用給与に含まれることが多く、この傾向をさらに強めている。戸建住宅総合請負業者 (SFGC) の場合、事業収入全体の 7%が建設労働者の給与に、5%が非建設給与でカバーされている。住宅リフォーム業者における、それぞれに該当する比率は 11%と 8%となっている (図表 7 参照)。

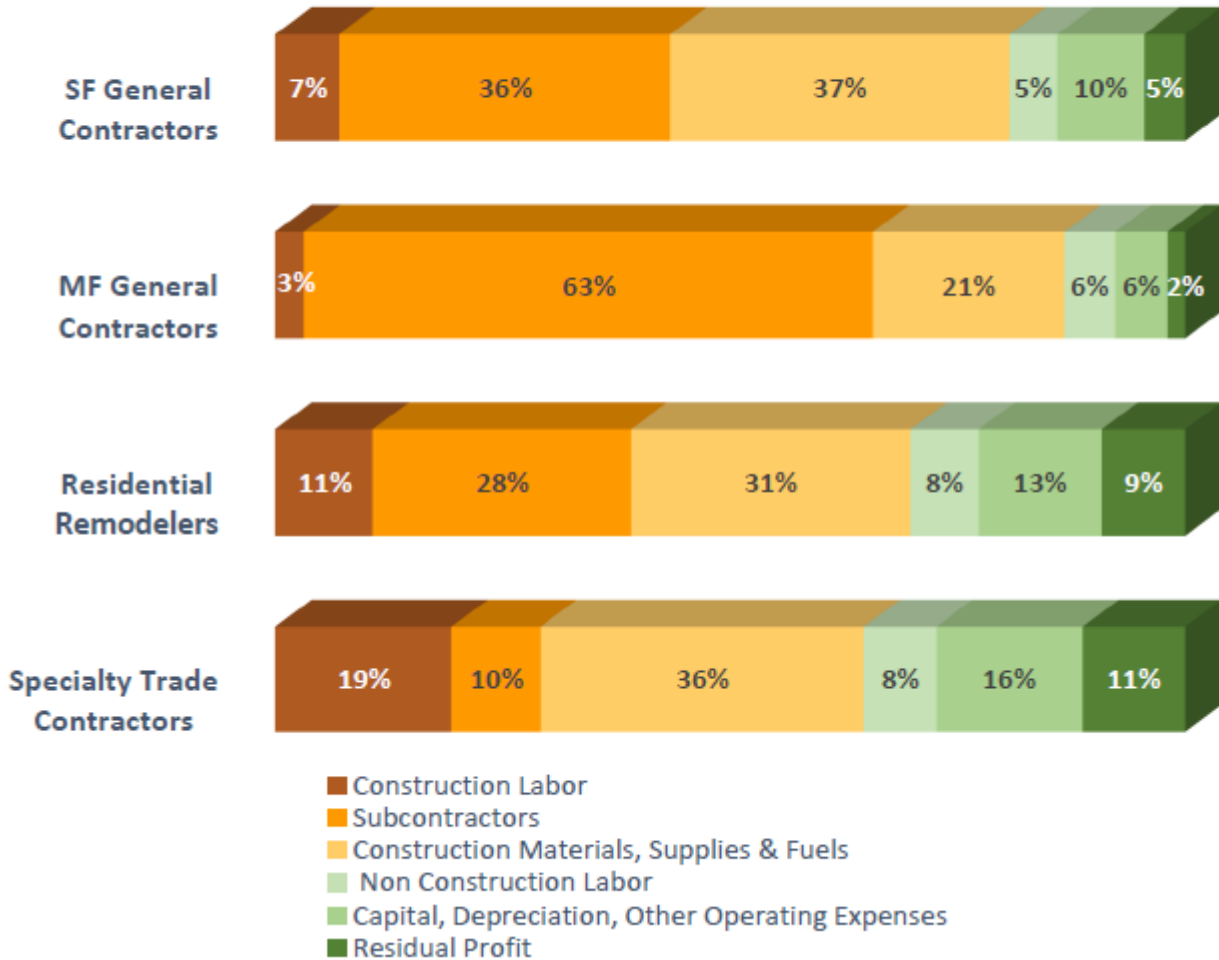
共同住宅総合請負業者 (MFGC) は建設作業の大部分を外注するため、資機材、部材、消耗品、および対象となる電力や燃料も事業収入全体の 21%と、戸建住宅総合請負業者 (SFGC) の 37%、住宅リフォーム業者の 31%、専門工事業者 (STC) の 36%に比べ、比較的少なく費している。

共同住宅総合請負業者 (MFGC) の会計帳簿の中で最大の支出は、他の下請け先に外注された建設工事で、総収入の 63%を占めている。これは、戸建住宅総合請負業者 (SFGC) の 36%、住宅リフォーム業者の 28%、専門工事業者 (STC) の 10%といった下請け業者への代表的な支出をはるかに上回っている。

建設労務費、外注建設工事費、および材料費は、通常、建設工事の直接費用あるいはハードコストとして見積りに加算される。2012 年のデータによると、建設工事の直接費用は専門工事業者 (STC) の総収入の 65%から、共同住宅総合請負業者 (MFGC) の事業収入の 87%まで変化している。戸建住宅総合請負業者 (SFGC) の場合、建設工事の直接費用は総収入の平均 81%を支出している。

図表7 建設工事費の平均的内訳

Chart 7. AVERAGE CONSTRUCTION COST BREAKDOWN



建設工事収入の金額と建設工事の直接費用の差は、企業の間接費用またはソフトコスト、および残余利益あるいは、ハードおよびソフト建設費を支払った後に利益をカバーするために建設工事費の原価に加算された金額である。

企業の overhead（間接費用）に関しては、Economic Census（経済統計調査）は、非建設労働者の賃金と様々な営業経費のデータを分けて収集している。operating expenses（営業経費）については、建物および機械の賃貸料、設備投資、退職金、設備費、ソフトウェア、データ処理、通信サービス、建物および／または設備の修繕および保守、公共料金、マーケティング、専門サービス、政府税／手数料などが含まれる。

実際には、さまざまな企業では、ハードとソフトの建設コスト、間接費および利益を計算する際に、間接費のさまざまな定義を使用して項目を移動することがよくある。企業のパフォーマンスをベンチマークする際には、さまざまな定義を注意深く検討する必要がある。

2012年現在、住宅リフォーム業者および専門工事業者は、年間収入のそれぞれ16%および13%と高い営業経費（非建設労働賃金を除いた間接費）を報告している。戸建住宅総合請負業者（SFGC）の場合、労働賃金以外の営業経費は収益の10%を支出している。建設工事の大部分を外注する共同住宅総合請負業者（MFGC）は、年間受領額の6%と最低の営業経費を報告している。

図表6に報告されている残余利益は、経済統計調査で報告された建設工事の直接経費と間接費用を差し引いた残りの収益である。経済統計調査は、事業主の報酬に関するデータを直接的には収集していない。その結果、法人でない企業では、事業主の報酬は残余利益に取り込まれている。しかし、法人企業では、経営者の給与は非建設労働賃金に現れている。これらの違いは、残余利益の解釈と比較を複雑にするものである。

それにもかかわらず、あえて残余利益を見てみると、2012年の時点で、最高の残余利益は専門工事業者によって報告され、総事業収入の平均約11%であり、最低は共同住宅総合請負業者（MFGC）で総収入の2%となっている。戸建住宅総合請負業者（SFGC）および住宅リフォーム業者は、それぞれ平均残余利益は5%および9%を平均としている。

各州での違い

住宅建設サブ部門のいくつかについては、the Economic Census（経済統計調査）は、経営と業績の全国的な比較のための十分なデータを提供している。地理的な事業範囲というものは、戸建住宅総合請負業者（SFGC）にとって最もゆるぎないものである。異なる事業所が利益をどのように計算するかには幅広い計算上の違いがあるにもかかわらず、ここではハード建設費とソフト建設費をすべて支払った後に残された建設収益として、残余利益を比較するのは興味深い。非法人事業所の場合、事業主の収入が含まれている。

全国的に、戸建住宅総合請負業者（SFGC）の残余利益は平均約4.6%である。これはNAHB独自の「Doing Business Survey」のコストと一致している。この調査によると、NAHBメンバーの2012年の損益計算書によると、土地費用のとはないビルダーは、建設収益の2.9%の事業主報酬を除いて、4.2%の純利益を報告したと報じている。以下のカラー識別マップ（図1）は、全国の戸建住宅総合請負業者（SFGC）の残余利益の地域差を強調表示している。

戸建住宅総合請負業者（SFGC）の残余利益は、北東部では高くなる傾向があり、総建設受領額の平均7.6%を占めている。メイン州はここでは例外であり、平均して、戸建住宅総合請負業者（SFGC）はほぼ一杯いっぱいである。中西部および西部地域では、平均して建設事業収入の約3%で、残余利益が低くなる傾向がある。ここでの例外はワイオミング州の戸建住宅総合請負業者（SFGC）では、11%以上の残余利益を報告している。また、近隣のサウスダコタ州でも、9%の残余利益が大幅に増加している。他の要因の中で、事業者の所得が、非法人事業の残余利益に含まれているため、残余利益の増加は、非法人事業のシェアの高さとつながっている可能性がある。

図1 戸建住宅総合請負業者（SFGC）の平均残余利益

Figure 1. Average Residual Profit of Single-Family General Contractors

