

既に公表から 2 年以上を経過している「平成 24 年経済センサス活動調査」（確報）であるが、ここから得られる不動産業の産業横断的に見た特徴等を確認しておこう。なお、この調査では不動産業と物品賃貸業とが一つの産業として扱われており、後者の売上高比率が 3 割程度を占めるため、不動産業の特徴がダイレクトに反映していない可能性が有ることに留意が必要である。ここでの不動産業には、不動産取引業、不動産賃貸業、不動産管理業が含まれる。

まず不動産業は、企業数・事業所数ベースでは、市場の守備範囲が地理的に限られるため、全産業に占めるシェアが 7~8%と大きいのが、売上高、付加価値額ベースでは 3%前後に落ちる。このように、事業所数シェアが大きい中で従業員数のウエイトが小さいため、不動産業の事業所当たりの従業員数は産業大分類ベースでは最低の 3.9 人である。

不動産業の付加価値率は全産業平均の 18.3%よりはやや高い 23.5%であるが、「教育・学習支援業」、「学術研究、専門技術サービス業」などが 4 割前後と高いのに比べれば、低水準である。しかし、大都市圏を中心に不動産大手流通企業によるチェーン化、フランチャイズ化の進展などに加えて、IT 化による間接経費の削減の効果などが次第に顕在化し、不動産業の付加価値率は全体として高まる方向にあるのではないかと推測する（このデータは「平成 24 年経済センサス調査」で初めて調査項目となり、時系列比較はできない）。

正社員・正職員比率については、業務の専門性や需要の季節変動性などにより左右されるが、不動産業は全平均よりもやや高いレベルにある。専門性の高いサービス業よりは低く、定型性の強い業務が多く含まれるサービス業よりは高いという状況である。また、不動産業の業務のボラティティは観光宿泊などに依存するサービス業よりはるかに小さいので、正社員・正職員比率が高くなるのは当然であろう。ただし、不動産業・物品賃貸業における正社員の中の高齢者（60 歳以上）比率は、「就業構造基本調査」（2012 年、総務省）で見ると約 4 割に達しており、他産業と比べても、かなり高い（全産業平均、サービス業平均ではいずれも 2 割程度）。個人事業主が多いことなどが影響しているとみられる。

なお、業務の三大都市圏への集中度を売上高と付加価値額でみておくと、情報通信業、学術研究、専門技術サービスほどではないが、金融業、保険業とともに、不動産業は大都市圏の業務シェアがかなり大きい産業であることが改めて確認できる。不動産業・物品賃貸業の売上高比率の特化係数でも、同様のことが確認できる。このように、人口、産業の密度効果への依存度が高い不動産業において、今後さらに進行する人口減、人口減に合わせて進む「コンパクト+ネットワーク」の国土政策の中で、将来の産業ビジョンをどう描いていくのか、議論のテーマは尽きない。

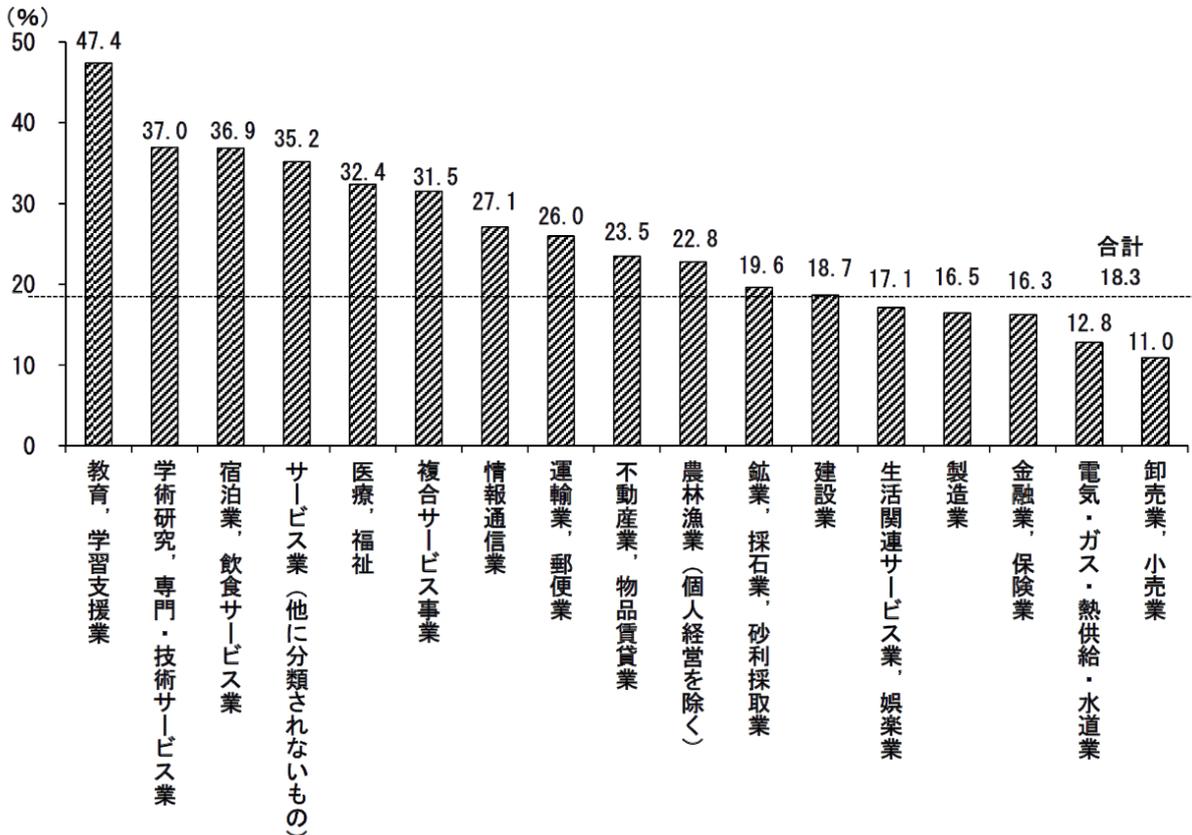
図表 1 平成 24 年経済センサス活動調査確報に見る不動産業の位置

	①全産業	②不動産業 (含、物品賃貸業)	③シェア (②/①:%)
企業数	4,128,215	329,449	8.0
売上高(百万円) (一社あたり)(万円)	1,335,508,287 (37,618)	35,663,570 (12,778)	2.7
付加価値額(百万円) (一社あたり)(万円)	244,667,152 (6,892)	8,367,744 (2,998)	3.4
事業所数	5,453,635	379,719	7.0
従業員数	55,837,252	1,443,840	2.6

(注) 1. 総務省「経済センサス活動調査」(2012年)による。

2. 不動産業(含、物品賃貸業)には、売上高ベースで3割程度の物品賃貸業が含まれる。

図表 2 産業大分類別付加価値額



注: 「付加価値率」は必要な事項の数値が得られた企業を対象として算出した。

2. 総務省「経済センサス活動調査」(2012年)による。

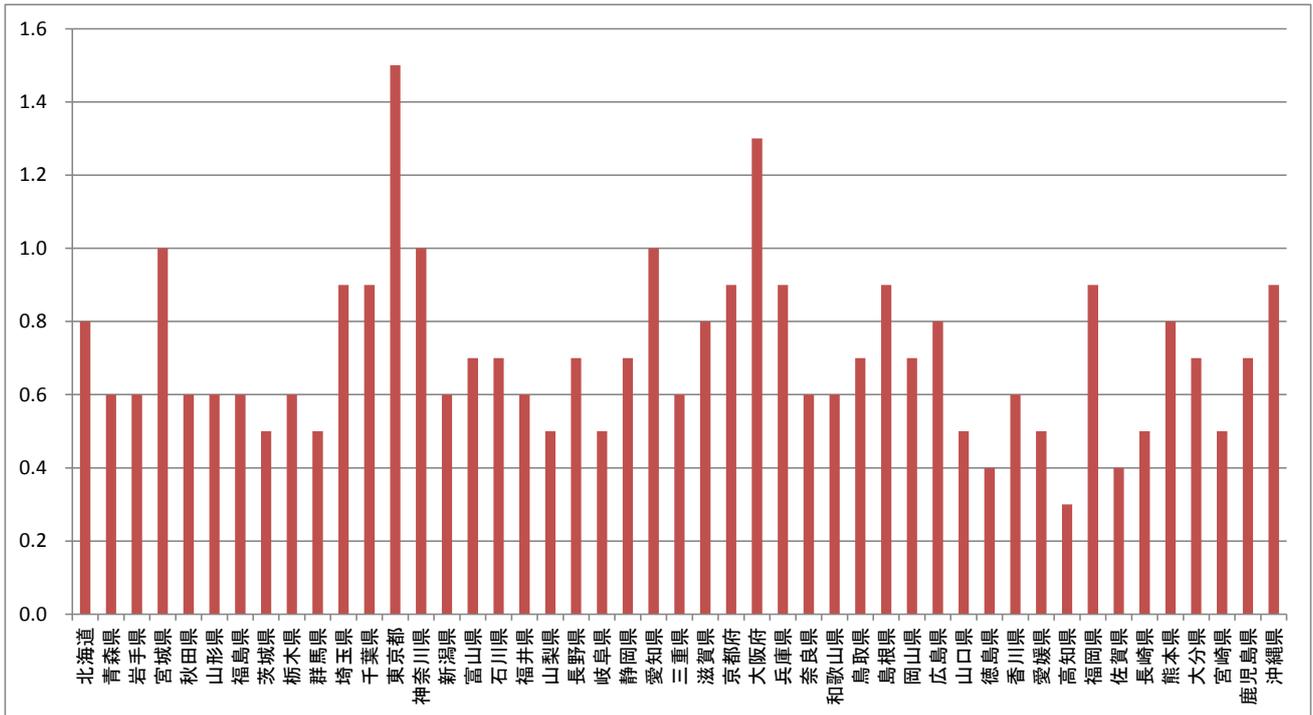
図表3 不動産業の特徴が出ている指標例

	1 事業所当たり従業員数(人)	正社員・正職員比率 (%)	三大都市圏シェア (%)	
			売上高	付加価値額
農林漁業（個人経営を除く）	11.6	47.2	18.2	16.8
鉱業、砕石業、砂利採取業	9.4	83.3	15.1	15.0
建設業	7.4	77.0		49.3
製造業	18.7	75.0	47.7	48.1
電気・ガス・熱供給・水道業	51.2	92.3		57.3
運輸業、郵便業	24.4	70.6		58.4
情報通信業	24.2	83.7	86.1	79.5
金融業、保険業	17.9	80.1		66.9
卸売業・小売業	8.4	50.1	65.7	60.1
不動産業・物品賃貸業	3.9	62.6	64.1	72.2
学術研究、専門・技術サービス業	7.6	79.4	73.6	72.7
宿泊業、飲食サービス業	7.6	21.6	53.9	54.3
生活関連サービス業、娯楽業	5.3	43.6	57.8	64.4
教育、学習支援業	10.7	46.4	62.4	59.0
医療、福祉	17.2	60.5	60.5	50.3
複合サービス業	10.3	72.9	21.3	33.6
サービス業（他に分類されないもの）	12.7	46.1	65.9	61.8
合計	10.2	58.5		

注1. 総務省「経済センサス活動調査」（2012年）による。必要な事項の数値が得られた産業について集計している。

注2. ここでの三大都市圏とは、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、三重、京都、大阪、兵庫という1都2府6県を指す。

図表4 都道府県別不動産業・物品賃貸業の売上高特化係数

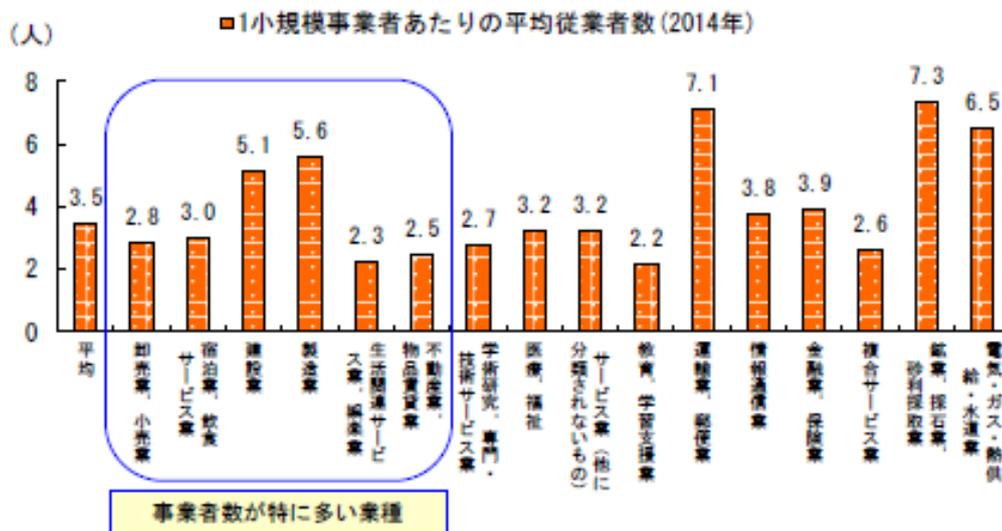


- (注) 1. 総務省「サービス産業動向調査」(2013年)による。
2. 特化係数は、(都道府県別不動産業・物品賃貸業の売上高比率) ÷ (全国不動産業・物品賃貸業の売上高比率)。高い値を示すほど、当該都道府県における不動産業・物品賃貸業の売上高比率が相対的に大きいことを示す。

(追補) 1. 2016年版「小規模企業¹白書」に現れた不動産業の動向

⇒不動産業の小規模事業者の1事業当たりの平均従業員数は極めて少ない部類

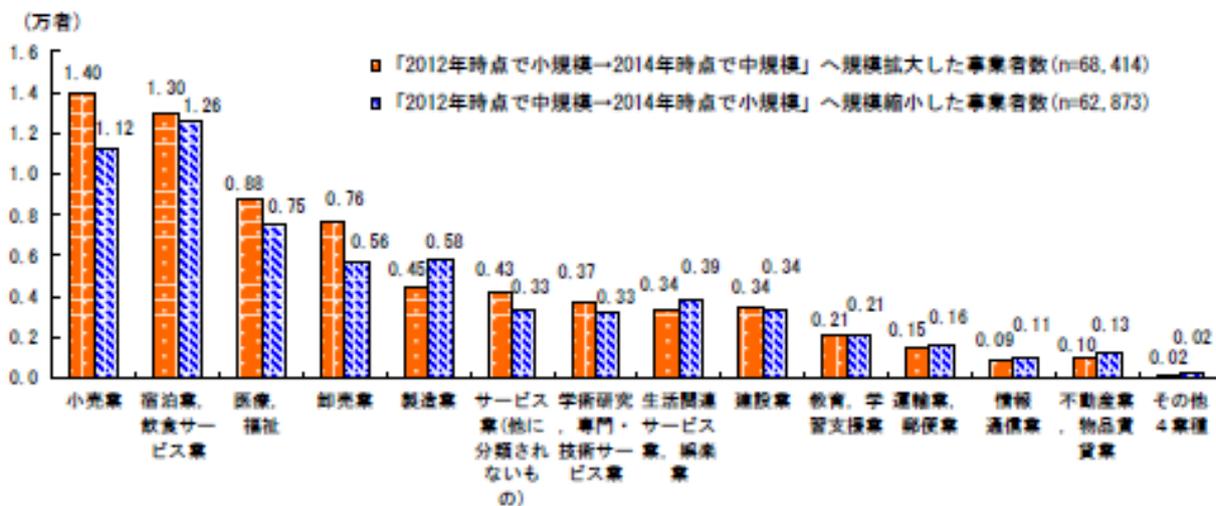
図表5 1小規模事業者当たりの平均従業者数(業種別)



資料：総務省「平成26年経済センサス-基礎調査」再編加工
 (注) 本図の各業種は、事業者数の多い業種順に並べている。

⇒近年、不動産業では、中小規模事業者の規模縮小の動きが規模拡大を上回る状況

図表6 小規模事業者の規模の拡大・縮小の状況(2012年時点→2014年時点)

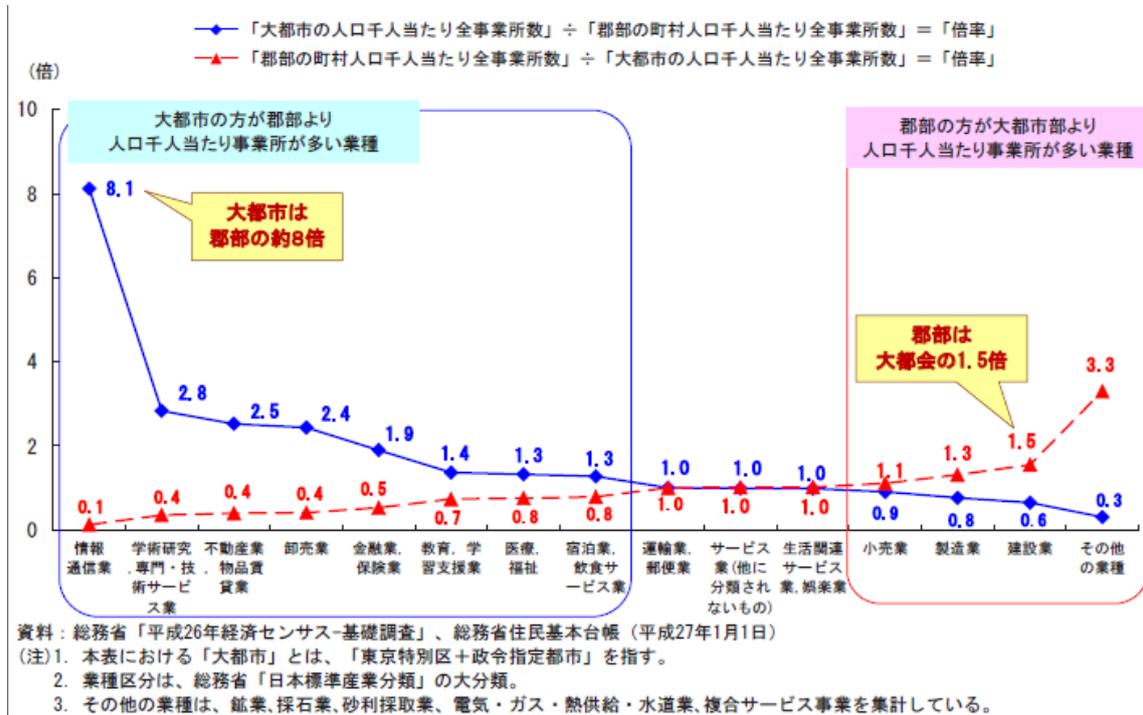


資料：総務省・経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」、総務省「平成26年経済センサス-基礎調査」(再編加工)
 (注)「その他4業種」は、金融業、保険業、複合サービス業、鉱業、採石業、砂利採取業、電気・ガス・熱供給・水道業を累計している。

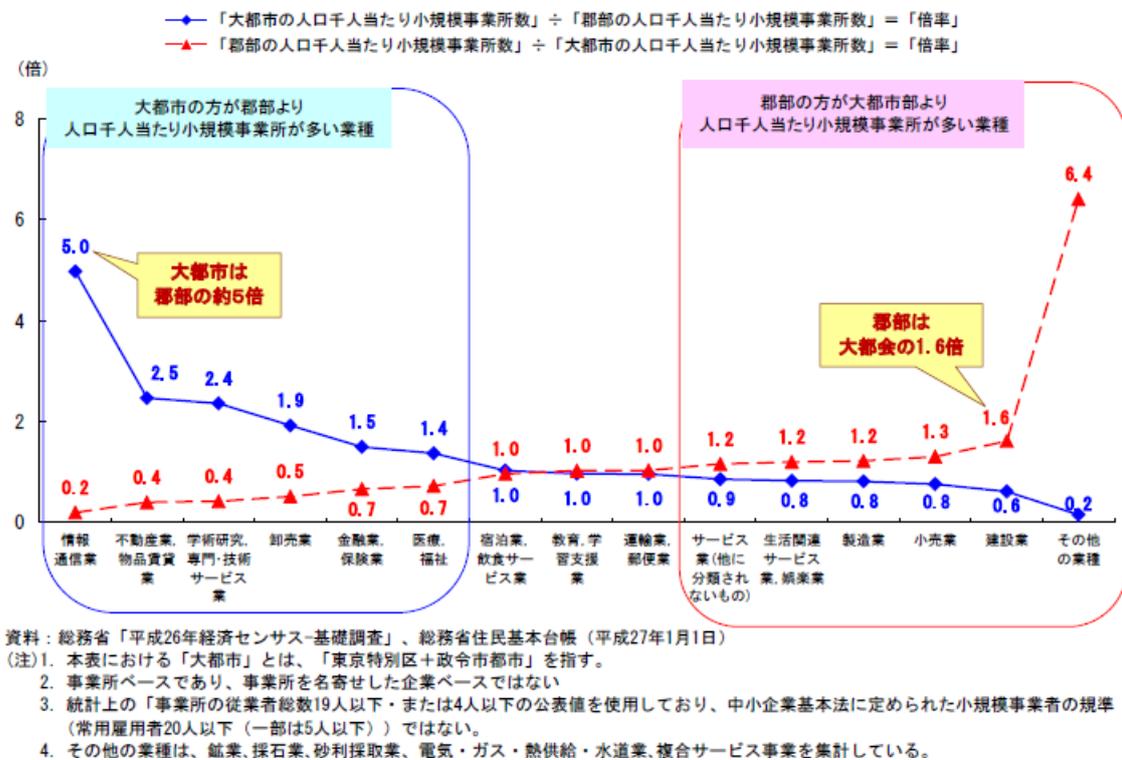
¹ 小規模企業とは、概ね常時使用する従業員数が20人(商業又はサービス業は5人)以下の事業者をいい、中小企業基本法が定める中小企業者から小規模事業者を除いた事業者を中規模事業者という。

⇒不動産業は、全事業所ベースでも、小規模事業所ベースでも都市型産業の色彩が強い

図表7 人口1,000人当たり全事業所数（郡部と大都市の倍率比較）



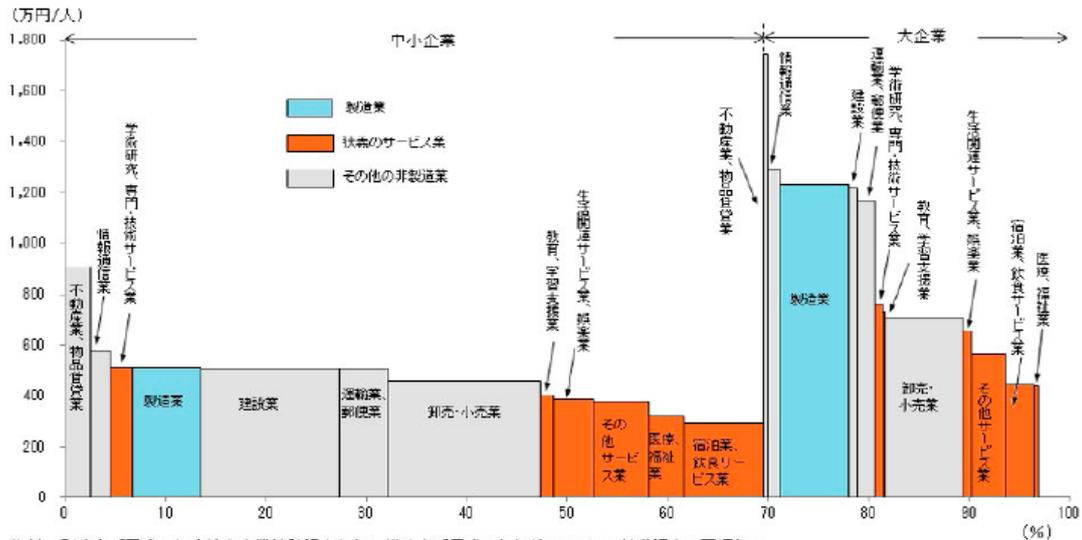
図表8 人口1,000人当たり小規模事業所数（郡部と大都市の倍率比較）



(2) 2016年版「中小企業白書」に見る不動産業の生産性

⇒不動産業の労働生産性は、大企業、中小企業とも、他産業と比して極めて大きい（これは不動産売却に伴う過去の累積のキャピタルゲインが付加価値に反映しているとともに、従業員数が小さいことによる見かけ上のものであり、必ずしも生産効率が高いことを意味しない）。

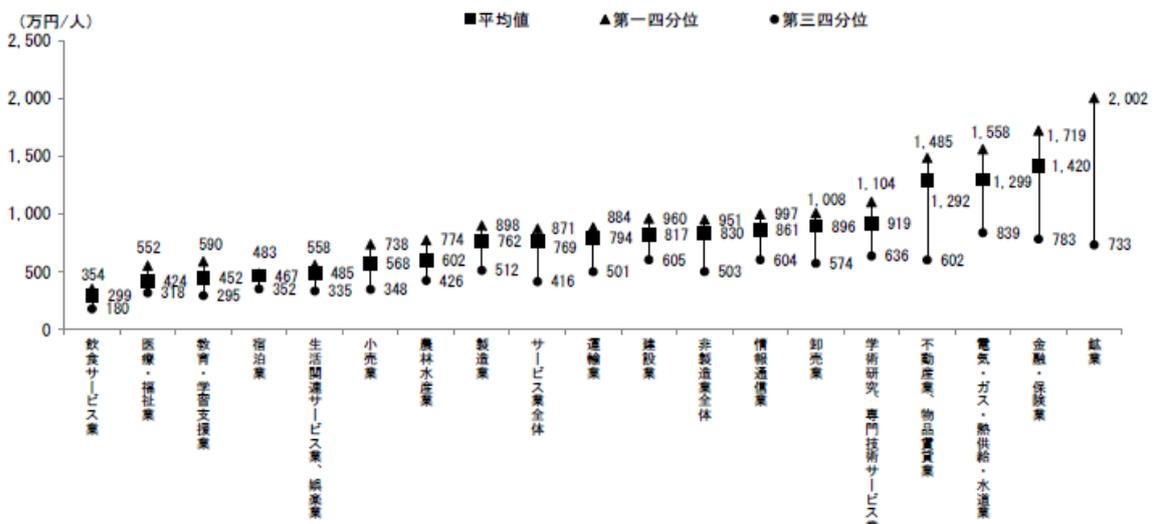
図表9 労働生産性と労働構成比（規模別、業種別）



資料：財務省「平成26年度法人企業統計調査年報」総務省「平成26年経済センサス-基礎調査」再編加工
 (注)1.労働生産性=付加価値額/総従業員数
 2.付加価値額=営業利益+役員給与+役員賞与+従業員給与+従業員賞与+助産・不動産賃借料+租税公課
 3.従業員数=役員数+従業員数
 4.ここでの中小企業は、中小企業基本法上の定義による。

⇒不動産業の労働生産性は平均値で見ると高いが、第三四分位で見るとかなり低く、低生産性業者も少なくないことを示している。

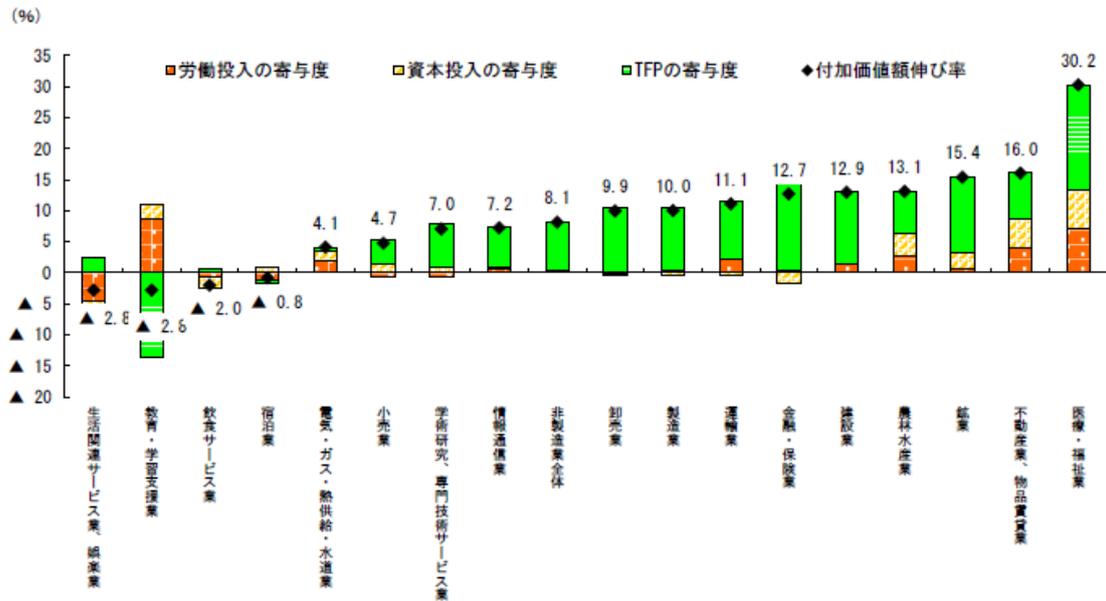
図表10 労働生産性（一人あたり付加価値額）の分布状況（中小企業、業種別）



資料：経済産業省「平成26年企業活動基本調査」再編加工
 (注)1.中小企業は、中小企業基本法上の定義による。ただし、従業員数50人未満、資本金又は出資金3,000万円未満の企業は含まれない。
 2.「労働生産性=付加価値額(営業利益+人件費+租税公課+助産・不動産賃借料)/総従業員数」として計算。
 3.付加価値額はGDPデフレーター(平成17年基準)にて実質化。
 4.鉱業の平均は5,260万円/人(欄外)。飛び抜けて生産性の高い企業が1社あり、平均を押し上げている。

⇒不動産業の付加価値額伸び率（平成22年→26年）に対する労働、資本、TFP（全要素生産性：技術革新）の寄与度をみると、多くの産業でTFPの寄与度が高い中で、比較的労働、資本の寄与度が高い。技術革新の相対的遅延が懸念される²。

図表 11 付加価値額伸び率に対する資本、労働、TFPの寄与度（中小企業、業種別）



資料：経済産業省「企業活動基本調査」再編加工

(注) 1. 伸び率は、平成22年と平成26年の比較。

2. 従業者50人未満または資本金(又は出資金)3,000万円未満の中小企業は含まれていない。

(荒井 俊行)

² ここではコブ＝ダグラス型生産関数を用い、労働、資本、それらを除いた全要素生産性に分けて、それぞれの寄与度を計算している。全要素生産性は、労働、資本投入以外の要素を含むことから、投入要素の質の向上や技術進歩・イノベーションを表すとされている。