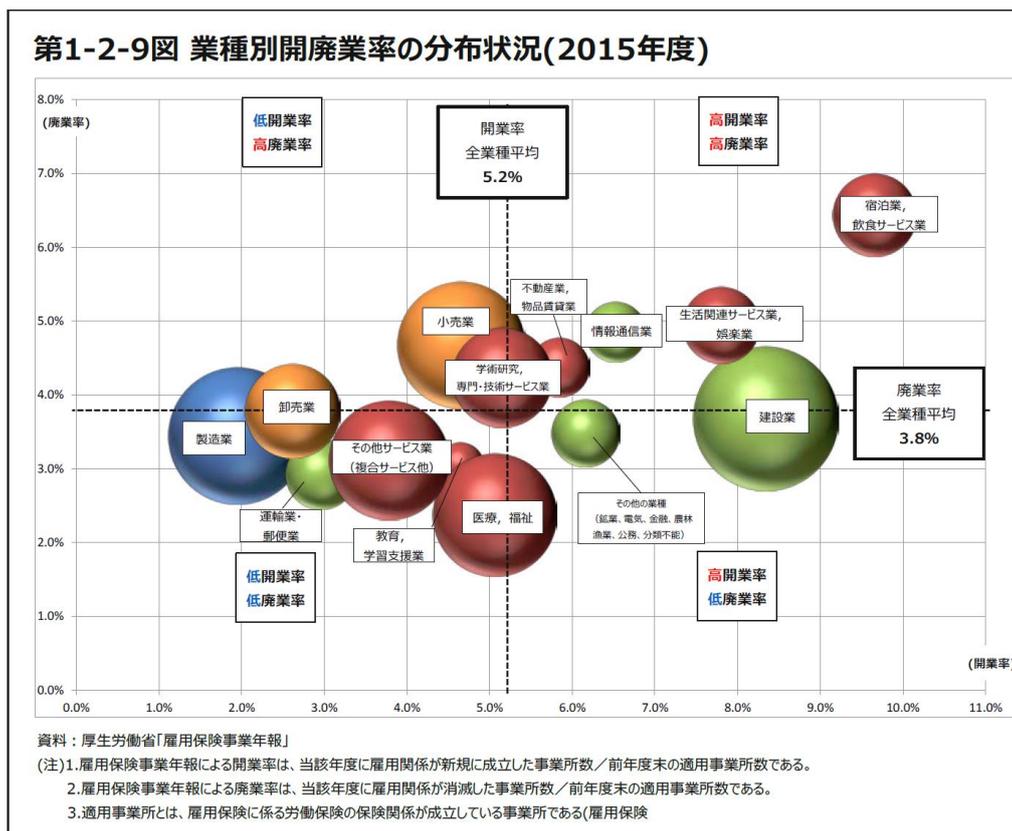


(不動産業の開廃業の状況)

2015 年度の全産業の開業率は 5.2%、廃業率は 3.8%であった。開業率は、製造業が 1.9%と最も低く、開業率が高い業種は宿泊業、飲食サービス業の 9.7%で、建設業、生活サービス業がこれに続いた。廃業率は業種別の差異は比較的小さいが、最も低いのが医療、福祉の 2.4%、最も高いのが宿泊業、飲食サービス業の 6.4%であった。宿泊業、飲食サービス業は、開業、廃業共に最も高く、事業所の入れ替わりが非常に盛んであることがわかる。

不動産業については、宿泊業、飲食サービス業や、生活関連サービス業などとともに、高开業、高廃業の範疇に属している。個人事業主が多く、従業員 5 人以下の小規模事業者が多いことが、このような柔軟な入れ替わりを可能としている一つの背景であろう。

(図表 1)



(高収益廃業企業が多い不動産業)

廃業に関連して、利益率が 10%以上の黒字の状態での廃業した高収益廃業企業の業種や規模の特徴を見ると、個人事業者の割合が高い業種で、かつ、従業員 5 人以下の小規模事業者が多い。高収益廃業企業を「サービス業」と「その他の業種」とに区分し、小分類ベースの企業数の多い上位 5 業種を取ると、サービス業では、土木建築サービス業、経営コンサルタント業などが、その他業種では、建物売買業、

土地売買業、不動産賃貸業、不動産管理業という不動産関連企業が上位を占めている。不動産関連のこれらの業種が多いことについては、経営者や従業員が特定の資格や技能を取得する必要がある場合が多いこと、事業の特徴として、事業の承継が困難である場合があること、大企業による子会社の再編が含まれている可能性があることなどがその要因として考えられよう。また、経営者の高齢化や後継者不在により、利益がありながら廃業を選択したケースもあるとみられる。

(図表 2)

第1-2-19図 高収益廃業企業の業種内訳 (小分類上位 5 業種)

サービス業他(n=152)		その他の業種(n=207)	
土木建築サービス業	27	金融商品取引業	38
他に分類されない事業サービス業	21	建物売買業, 土地売買業	37
経営コンサルタント業, 純粋持株会社	15	不動産賃貸業	20
一般診療所	11	ソフトウェア業	16
その他の専門サービス業	10	不動産管理業	13

資料：(株)東京商工リサーチ「休業業・解散企業動向調査」再編加工

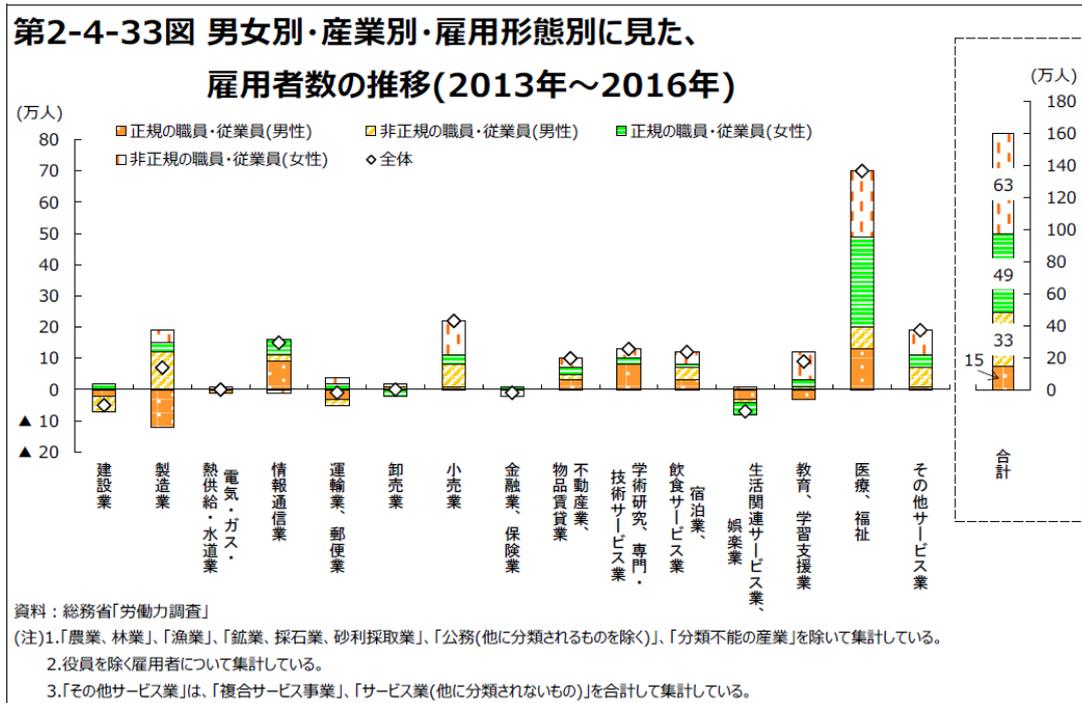
(業種別雇用者数増減の雇用形態別の内訳)

2013年から2016年の雇用者数の変化を業種別、男女別、正規・非正規別の内訳を見ると、我が国経済の緩やかな回復基調の影響により、業種全体としては、すべての雇用形態において、合計で160万人の雇用者数の増加がみられている。

業種別の内訳を見ると、目立つのは「医療・福祉」において、正規の女性増(29万人)、非正規の女性増(21万人)が実現していることであり、また「卸売業」、「生活関連サービス業、娯楽業」を除くすべての産業において女性の正規雇用者が増加している。更に女性の非正規の雇用者数も、「小売業」、「教育、学習支援業」、「その他サービス業」を中心に増加している。他方、男性では「情報通信業」、「学術研究、専門技術サービス業」、「医療・福祉」を中心に正規雇用が増加し、「製造業」で大きく減少している。男性の非正規雇用は、「製造業」、「小売業」、「その他サービス業」で増加している。

「不動産業、物品賃貸業」については、男女別、雇用形態別いずれでも雇用者数は増加したが、増加数は正規の男性雇用者、非正規の女性雇用者が比較的大きな比重を占めている。

(図表 3)



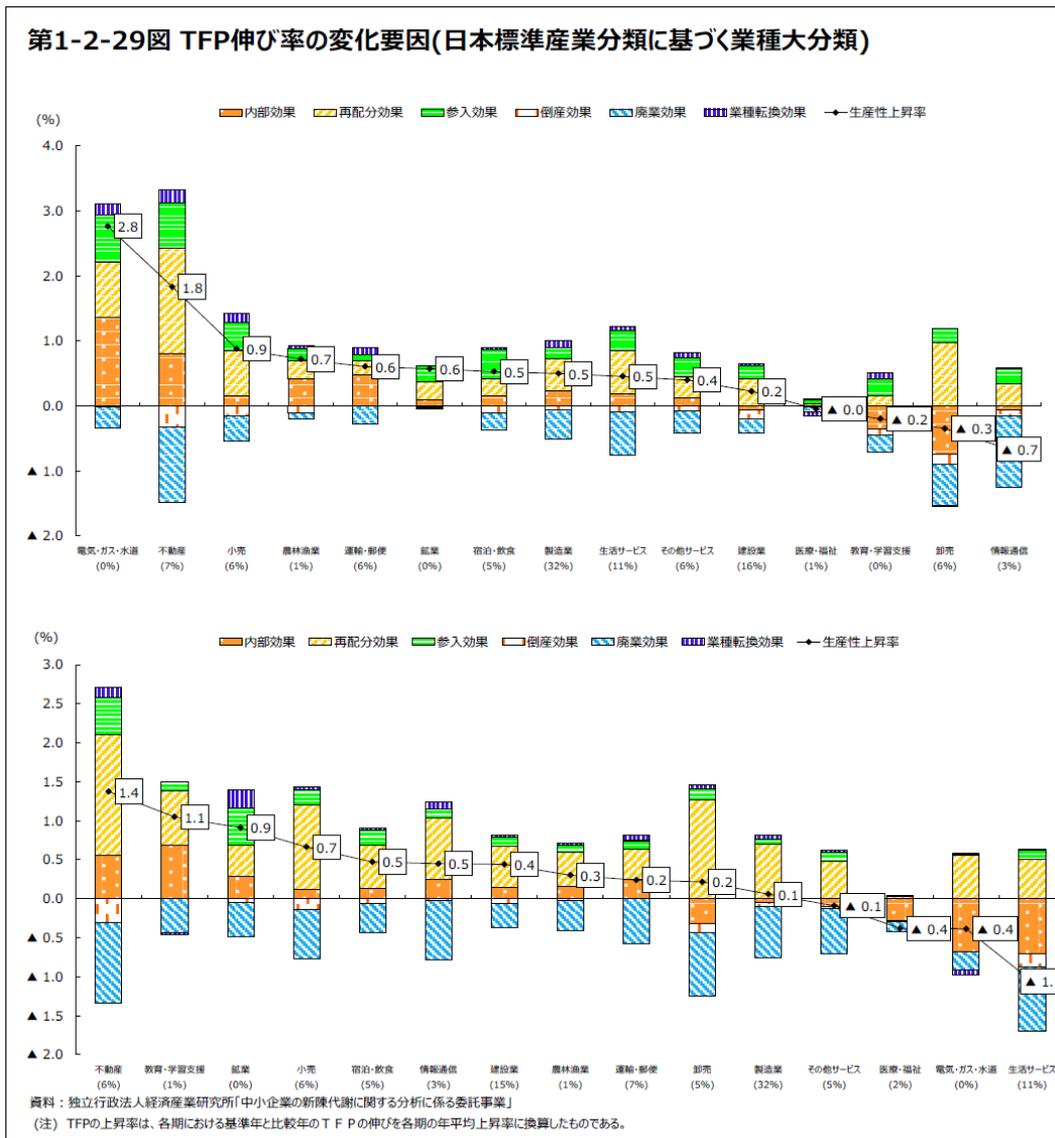
(非製造業付加価値額の業種別増減要因の分解)

下図は上段の 2003 年～2007 年と下段の 2009 年～2013 年の期間に分けて、非製造業の全要素生産性 (TFP=Total Factor Productivity) の年平均増減率を①既存企業の生産性水準の変化 (内部効果)、②既存企業の市場シェアの変化 (再分配効果)、③開業企業の市場参入 (参入効果)、④倒産企業の市場退出 (倒産効果)、⑤廃業企業の市場退出 (廃業効果)、⑥存続企業の業種転換 (業種転換効果)に分けて、それぞれの寄与度を見たものである。

多くの非製造業種で生産性 (内部効果) を高めているが、生活サービスのように、近時生産性を低下させている業種もある。既存企業は概ね市場シェア (再分配効果) を高め、参入企業も寄与度は小さいが付加価値増 (参入効果) に寄与する一方、倒産企業、廃業企業の存在が付加価値増 (倒産効果、廃業効果) の低下につながっている。業種転換も一定の付加価値増 (業種転換効果) の寄与が認められる。

こうした中、非製造業におけるシェアが高い不動産業では、同じくシェアの高い小売業や建設業とともに、2003 年から 2007 年では年率 1.8%、2009 年から 2013 年では年率 1.4%と堅調に全要素生産性を伸ばしている。

(図表 4)



(注) 1. コブ・ダグラス型生産関数により付加価値 (Y)、全要素生産性 (A)、資本投入 (K)、労働投入 (L)、及び労働分配率 (α) とすると、

$$Y = A \times K(1 - \alpha) \times L\alpha \quad \dots \textcircled{1}$$

より、両辺を L で除し、労働生産性 (y/L) を LP、資本装備率 (k/L) を KL と表記すると

$$LP = A \times (KL) (1 - \alpha) \quad \dots \textcircled{2}$$

両辺を全微分すると

$$LP'/LP = A/A + (1 - \alpha)KL/KL \quad \dots \textcircled{3}$$

$$\text{TPP 上昇率} = (\text{労働生産性上昇率}) - (\text{資本分配率} (1 - \alpha) \times \text{資本装備率}) \quad \dots \textcircled{4}$$

2. 業種の下に () に書かれている数値は、当該業種の付加価値額の付加価値総額に占める比率である。
3. 図表上段は 2003 年～2007 年、下段は 2009 年～2013 年の業種別年平均全要素生産性増減率である。

(中小不動産業の経営指標の特徴)

2015 年度における中小企業の業種別の経営指標を見ると、不動産業では、総資本利益率や総資本回転率は、不動産業の借入比率が高いため、全産業平均よりも低くなるとともに、売上高利益率関係の数値は高い。また、不動産分譲業で固定資産が多いため、固定比率が高く、人手を要しない産業になってきているため、労働分配率も他産業に比べ低い。

(図表5) 中小企業の経営指標 (2015年度)

産業	① 総資本経常利益率	② 総資本営業利益率	③ 自己資本当期純利益率	④ 売上高総利益率	⑤ 売上高営業利益率	⑥ 売上高経常利益率	⑦ 売上高対販売費・一般管理費比率	⑧ 総資本回転率
全産業	3.62	3.02	8.27	24.94	2.65	3.18	22.29	1.14
製造業	3.92	3.20	7.37	21.40	2.94	3.60	18.46	1.09
不動産業 ^(注)	2.60	2.70	6.64	48.20	9.21	8.87	39.00	0.29
建設業	4.50	4.28	10.54	19.92	3.30	3.47	16.62	1.30

産業	⑨ 流動比率	⑩ 固定比率	⑪ 自己資本比率	⑫ 財務レバレッジ	⑬ 負債比率	⑭ 付加価値比率	⑮ 機械投資比率	⑯ 労働分配率
全産業	163.88	118.75	38.78	2.58	157.86	24.96	4.44	68.32
製造業	186.70	97.70	43.61	2.29	129.31	29.10	2.81	71.86
不動産業 ^(注)	144.36	175.04	38.83	2.58	157.57	41.37	6.25	36.76
建設業	175.00	82.49	37.95	2.63	163.47	22.70	4.90	69.44

(注) 1. 中小企業庁「平成28年中小企業実態基本調査(平成27年度決算実績)」による。

2. 中小企業とは、以下の基準を満たす企業を言う。

業種	資本金または従業員数
製造業その他	3億円以下または300人以下
卸売業	1億円以下または100人以下
サービス業	5,000万円以下または100人以下
小売業	5,000万円以下または50人以下

3. 財務項目の定義は下記の通り。

- ①=経常利益÷総資本×100
- ②=営業利益÷総資本×100
- ③=当期純利益÷純資産×100
- ④=売上総利益÷売上高×100
- ⑤=営業利益÷売上高×100
- ⑥=経常利益÷売上高×100
- ⑦=販売費・一般管理費÷売上高×100
- ⑧=売上高÷総資産×100
- ⑨=流動資産÷流動負債×100
- ⑩=固定資産÷純資産×100
- ⑪=純資産÷総資産×100
- ⑫=総資本÷純資産×100
- ⑬=負債÷純資産×100
- ⑭=付加価値額÷売上高×100
- ⑮=付加価値額÷設備資産
- ⑯=労務費・人件費÷付加価値額×100

(荒井 俊行)