

## 米国の住宅産業の現状（その3）

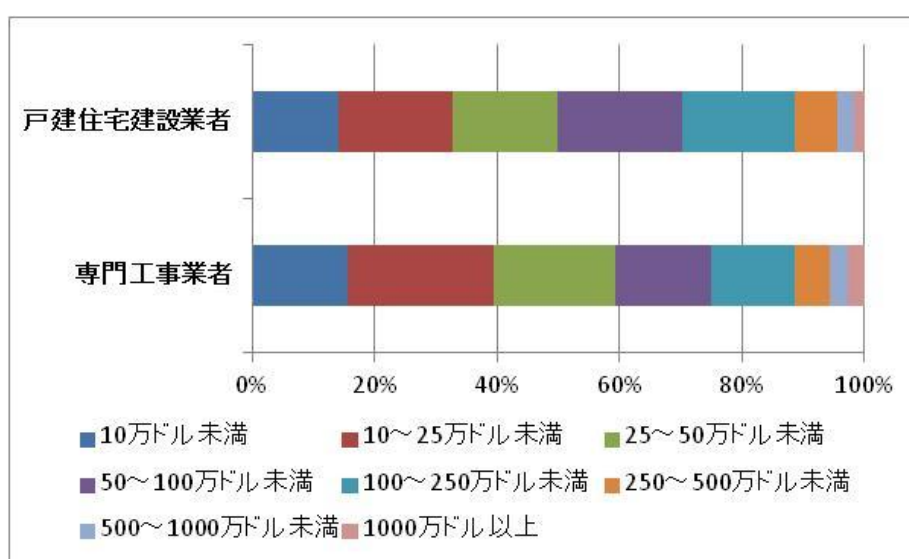
### 戸建住宅建設業者と専門工事業業者

#### 01 戸建住宅建設業者と専門工事業業者の規模

経済統計調査によれば、2012 年現在、有給の従業員を抱える 30,380 の戸建住宅建設業者 (Single-family general contractors) があり、総建設完工額は 400 億ドル（約 4 兆 5000 億円）に達している。居住用および非居住用工事業業者を含む専門工事業業者 (Specialty Trade Contractors) は、総事業売上 6,060 億ドル（約 66 兆 7000 億円）の有給の従業員を抱える 40 万以上の事業所がある。

年間事業収入 50 万ドル（約 5500 万円）未満の、小規模な有給の従業員を抱える戸建住宅建設業者は 50%ほど、専門工事業業者では 60%となっている。いっぽう 100 万ドル（約 1 億 1000 万円）以上の事業者は、戸建住宅建設業者は 30%ほど、専門工事業業者では 25%ほどとなっている。

他の多くの連邦統計プログラ

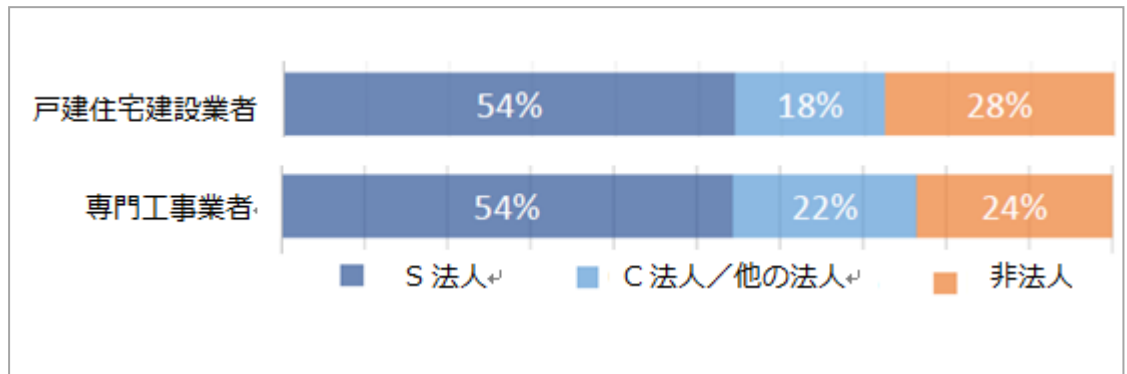


ムと同様、経済統計調査は、有給の従業員を持つ事業所のみ調査票を配布しデータを収集している。有給の従業員のない事業所の場合、国勢調査局は、the Internal Revenue Service (IRS) アメリカ合衆国内国歳入庁のデータに大きく依存して、非雇用者統計プログラムを通じて、業種別の業績と業種別の総収入に関する年間データを収集している。

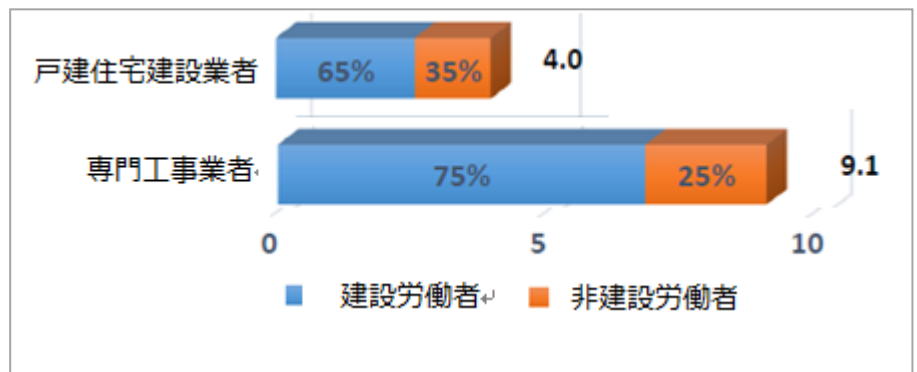
2012 年の統計によると、住宅建設業者には 55 万 2000 以上の非雇用事業所があり、その大部分はリフォーム業者 (Residential remodelers) で、戸建住宅建設業者は、15 万ほどと推定される。また専門工事業業者 (Specialty Trade Contractors) では 170 万に近い非雇用事業所がある。これら自営の mom-and-pop firms (家族経営企業) の大部分は非常に小さく、戸建住宅建設業者では、年間収入額が平均して 7 万ドル（約 770 万円）以下であり、専門工事業業者では 5 万ドル（約 550 万円）未満である。戸建住宅建設業者の中央値的規模は、有給従業員のいる事業者で 50 万ドル（約 5500 万円）未満、有給従業員のいない自営業者で 7 万ドル（約 770 万円）以下である。いっぽう専門工事業業者の規模は、有給従業員のいる事業者で 37 万ドル（約 4000 万円）未満、有給従業員のいない自営業者で 5 万ドル（約 550 万円）以下である。

## 02 戸建住宅建設業者と専門工事業者の業容

従業員を抱えるほとんどの住宅建関連事業者は法人化されており、その半数はS法人(S-corporations)になることを選択している。戸建住宅建設業者および専門工事業者の54%がS法人を採用している。専門工事業者の約4分の1は非法人である。戸建住宅建設業者の非法人事業のシェアは28%である。

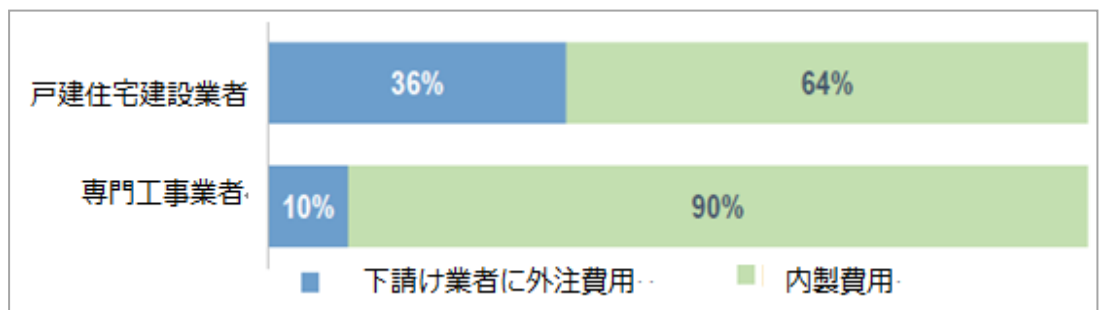


戸建住宅建設業者は平均して4人の従業員を雇用している。専門工事業者は、年間を通して雇用される従業員は、9.1人と比較的多くの有給従業員を雇用している。戸建住宅建設業者の有給従業員は、3人のうち2人が建設労働者である。残りは、作業職長レベル以上の管理職、経営幹部、購買、経理、人事、専門職およびその他の事務職を含む非建設労働者である。専門工事業者は、有給従業員の75%が建設労働者である。



戸建住宅建設業者は、建設作業費用の3分の1(36%)を外注している。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。これは建設作業の内製費用(内部経費)として含まれる。戸建住宅建設業者の外注費用が36%と少ないのは、このためである。また当然ながら従業員を雇用する専門工事業者であっても下請けへの外注費用は10%と少ない。

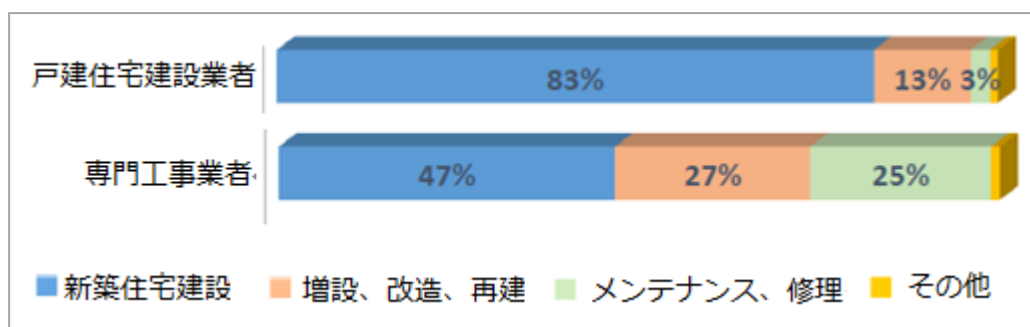
有給従業員のいない自営の専門工事業者は、この集計には含まれていない。



戸建住宅建設業者の収入の83%は、新築住宅の建設であり、additions(増設)、alterations(改造)、reconstruction(再建)からは収入の13%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3%と

なっている。

いっぽう専門工事業者は、新築住宅建設から年間収入の47%を生み出し、残りは増設、改造、再



建が 27%、そしてメンテナンス、修理が 25%とほぼ均等に分けられている。

### 03 戸建住宅建設業者と専門工事業業者のコスト構成

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。

戸建住宅建設業者の建設労働者への給与は 7%、他のすべての従業員の給与 5%と合わせても 12%と少ない。より多くの常雇の建設労働者を雇用している専門工事業業者は、建設労働者の給与総額が平均総収入の 19%で、非建設労働者の給与は 8%、合わせて 27%となっている。

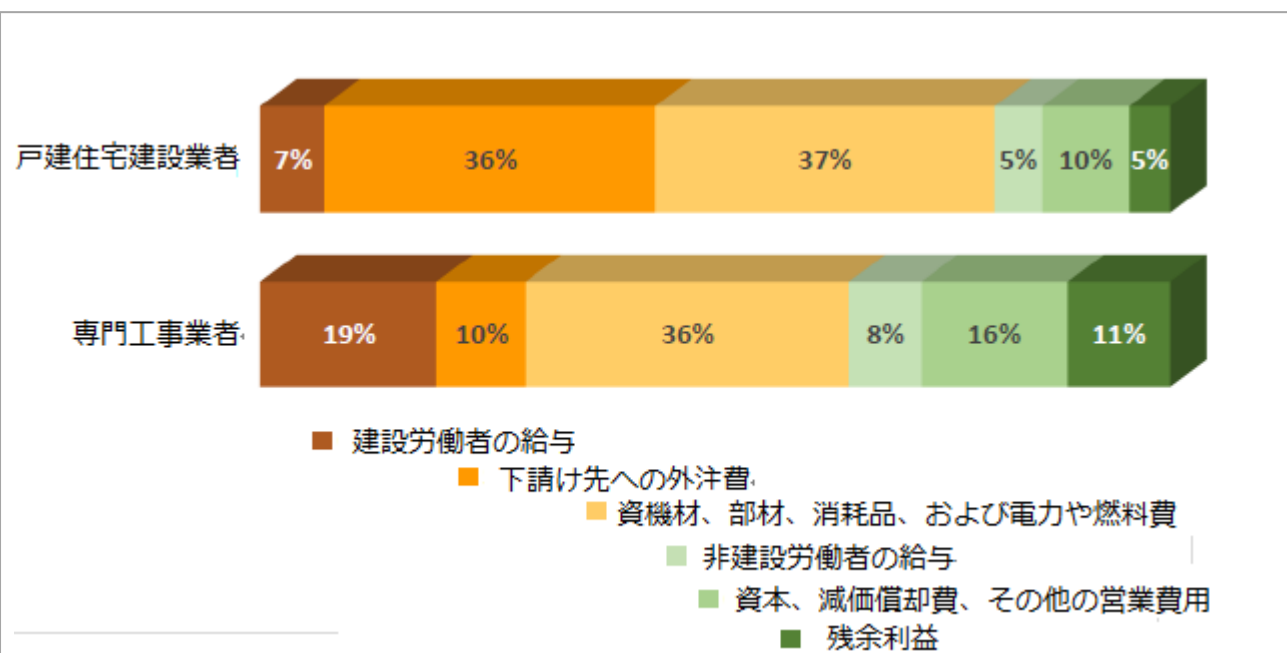
また下請け先に外注された建設工事費は、戸建住宅建設業者では総収入の 36%となっているが、専門工事業業者では 10%と少ない。いっぽう資機材、部材、消耗品、および対象となる電力や燃料は、戸建住宅建設業者は、事業収入全体の 37%、専門工事業業者は 36%とほぼ同じ比率になっている。

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、戸建住宅建設業者では総収入の平均 81%、専門工事業業者で 65%となっている。

いっぽう間接費用（overhead）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（operating expenses）のデータを分けて収集している。営業経費には、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。建設工事の間接費用は、戸建住宅建設業者では総収入の 16%、専門工事業業者で 24%となっている。

残余利益は、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、戸建住宅建設業者では総収入の 5%、専門工事業業者で 11%となっている。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

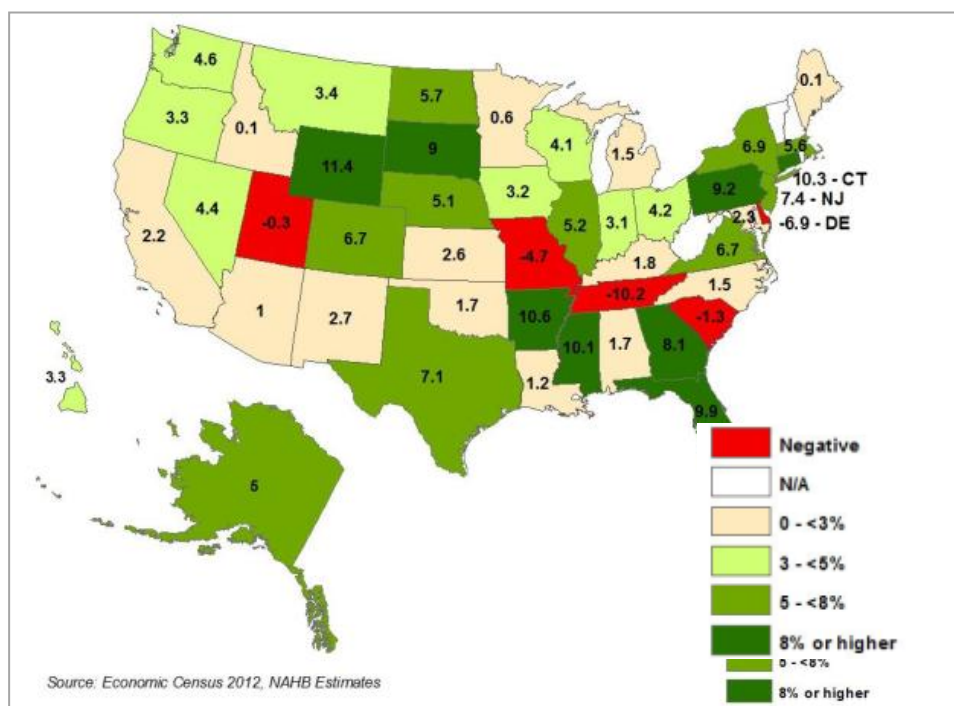
現れている。非法人の比率は、戸建住宅建設業者で 28%、専門工事業業者で 24%とそれほど違いはないので、専門工事業業者の方が利益率は格段に高くなっている。ちなみに共同住宅建設業者は、2%、リフォーム業者は 9%の残余利益となっている。



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に、州ごとの残余利益についてもデータを提供している。地理的な事業範囲というものは、戸建住宅建設業者にとってそう簡単に変えられるものではない。全国的に、戸建住宅建設業者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、土地費用のともなわないビルダーは、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。つぎのマップは、全国の戸建住宅建設業者の残余利益の地域差を強調表示している。

戸建住宅建設業者の残余利益は、北東部では高くなる傾向があり、事業収入の平均 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、戸建住宅建設業者は





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建設業者では、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。

## 04 住宅建設における移民労働者

米国の国勢調査局は、10 年単位の国勢調査と合わせ、毎年 American Community Survey (ACS) を実施している。国勢調査と同様に移民の出身国、年齢、入国年数、産業および雇用状況に関する詳細な情報を提供している。ACS は事業所ではなく世帯を調査し、結果的に自営業者も対象としている。建設業界では、伝統的に労働力のより大きなシェアを自営業者が占めているので、このデータは特に重要である。しかし ACS は、住宅用および非住宅用の建設について雇用データを区別はしていない。

2004～2013 年の ACS データによると、高齢化した米国の労働力は移民労働者により依存し、2004 年の 14%から 2013 年には 16%に増加した。移民労働者への依存は建設業でさらに大きくなっている。移民労働者は現在、建設労働力の 23%を占めている。住宅建設ブーム時には、労働者不足が広がり、建設関連職種全体で厳しい状況にあり、移民労働者のシェアは急速に高まっていた。2004 年の 20%未満から 2007 年の約 23%に増加した。

住宅不況中であっても、移民労働者のシェアは比較的高く、22%前後で変動していた。2013 年に移民労働者が建設業に復帰するにつれて、シェアは再び上昇し始め、2007 年以来の最高水準である 23%に達した。

建設業における移民労働者の数は現在 230 万人に近く、2007 年に比べてまだ 50 万人近くも少ない。これに比べて、170 万人に

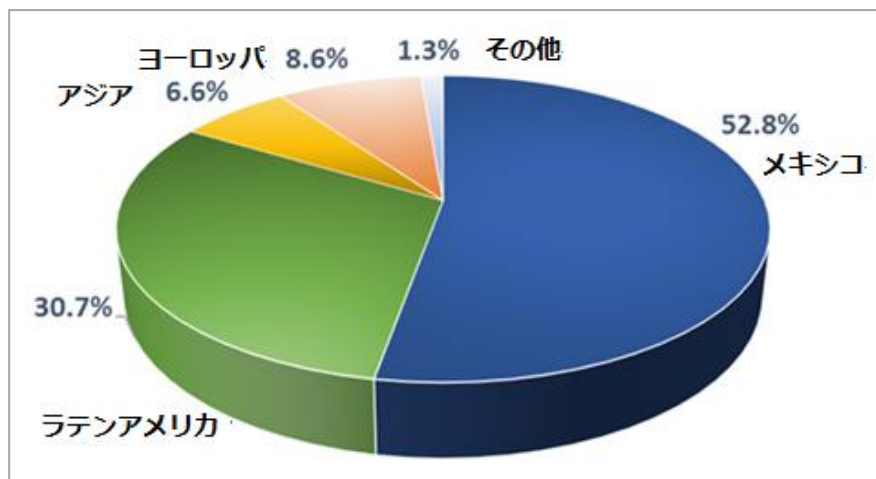
のぼるアメリカ生まれの労働者が、住宅市場の不況時に建設労働から撤退し、2006 年の 940 万人から 2011 年の 770 万人に減少した。

2013 年は、2007 年以来建設労働力に移民労働者の増加が記録された初年度となったが、アメ



リカ生まれの労働者の数は依然として何の増加も示さなかった。

移民建設労働者がどこから来たのか、大半の 53%はメキシコ出身である。さらに 31%はアメリカ大陸の他の国から来たものである。これらは共に、移民労働者の約 84%を占めている。



いる。ヨーロッパ人は 9%に近く、さらに 7%はアジア出身である。

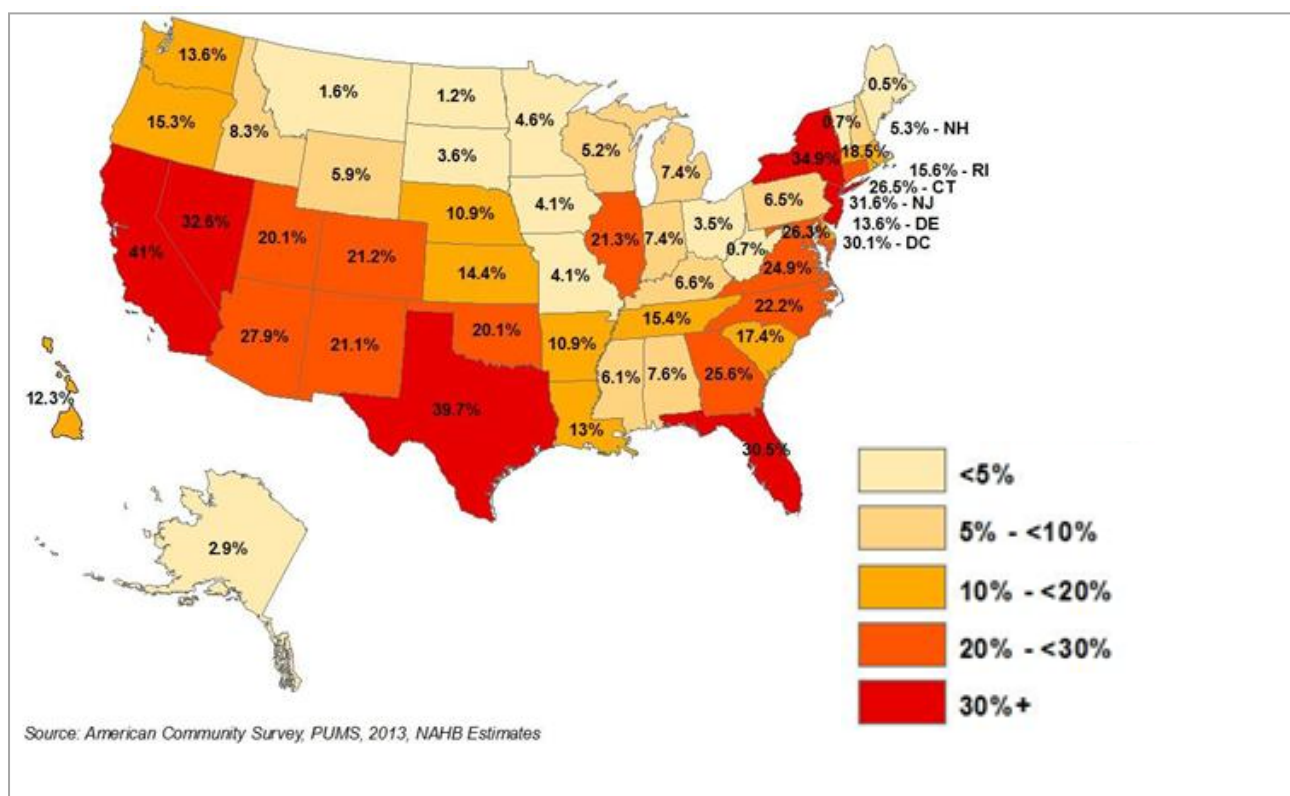
なぜ建設業で移民労働者のシェアが高いのは、あまり教育を必要としない労働者に大きく依存しているからである。建設労働者の 21%は高校を卒業していないが、建設業で働く移民は、48.6%が高校を卒業していない。建設業の職種別に見ても、プラスター／スタッコ仕上げ工の 59%が、ドライウォール張り／テーパー張り工の 49.2%、屋根葺き工が、43.5%が移民労働者であるが、高校を卒業していない労働者の比率はそれぞれ、47.3%、43.3%、45.6%と高い。いっぽう構造鉄骨工の 9.9%、電気工の 14.1%と移民労働者の比率の低い職種では、高校を卒業していない労働者の比率はそれぞれ、15.5%、9.4%と少ない。

| 職種                | 労働者数（人）   | 高卒未満の比率 | 移民労働者の比率 |
|-------------------|-----------|---------|----------|
| 建設作業員             | 1,849,815 | 30.7%   | 34.1%    |
| 大工                | 1,097,577 | 25.2%   | 27.6%    |
| 塗装工／クロス張り工        | 575,490   | 36.7%   | 42.6%    |
| 電気工               | 560,499   | 9.4%    | 14.1%    |
| 配管工               | 451,250   | 16.0%   | 17.2%    |
| 屋根葺き工             | 237,133   | 45.6%   | 43.5%    |
| レンガ積み工            | 153,604   | 34.3%   | 34.8%    |
| ドライウォール張り／テーパー張り工 | 152,939   | 43.3%   | 49.2%    |
| カーペット／床仕上げ工       | 152,658   | 37.3%   | 41.0%    |
| コンクリート仕上げ工        | 71,361    | 41.7%   | 35.6%    |
| 板金工               | 65,880    | 17.0%   | 15.6%    |
| 構造鉄骨工             | 55,486    | 15.5%   | 9.9%     |
| 断熱材工              | 43,729    | 28.8%   | 34.4%    |
| プラスター／スタッコ仕上げ工    | 36,339    | 47.3%   | 59.0%    |

移民は建設業の全労働者の 28%を占めている。移民労働者の比率が高い職種を順に挙げると、プラスター／スタッコ仕上げ工の 59%、ドライウォール張り／テーパー張り工の 49.2%、屋根葺き工の 43.5%、塗装工／クロス張り工の 42.6%、カーペット／床仕上げ工の 41%などとなっている。最も一般的な建設職種である、建設作業員および大工は、建設労働力の約 30%を占めている。すべての建設作業員の 3分の 1 以上が、そして大工の 28%が外国生まれである。

また ACS データによれば、建設業は若い移民労働者を引き寄せ、その半数は 39 歳以下であり、いっぽう、アメリカ生まれの建設労働者の年齢の中央値は 43 歳である。建設業以外の米国労働力に加わる移民の年齢の中央値は 42 歳である。2000 年以来米国に到着し、建設労働力に加わった移民の半数が 32 歳未満と若く、いっぽう新しく入国した建設以外の労働者の年齢の中央値は 34 歳とやや高くなっている。移民建設労働者は、人口の多い州に集中しており、カリフォルニア州、テキサス州、ニューヨーク州、フロリダ州に、移民建設労働者の半数以上が住んでいる。これらの州のすべての建設業労働力の 30%から 40%以上が海外から移住して来た者で、これらの州は移民労働者に最も依存している。

カリフォルニア州は建設業の労働力の 41%を海外から集め、テキサス州でも同様に高く 40%近くに達している。ニューヨークでは、建設労働力の 35%が移民であり、フロリダ州ではそのシェアは 30%を超えている。

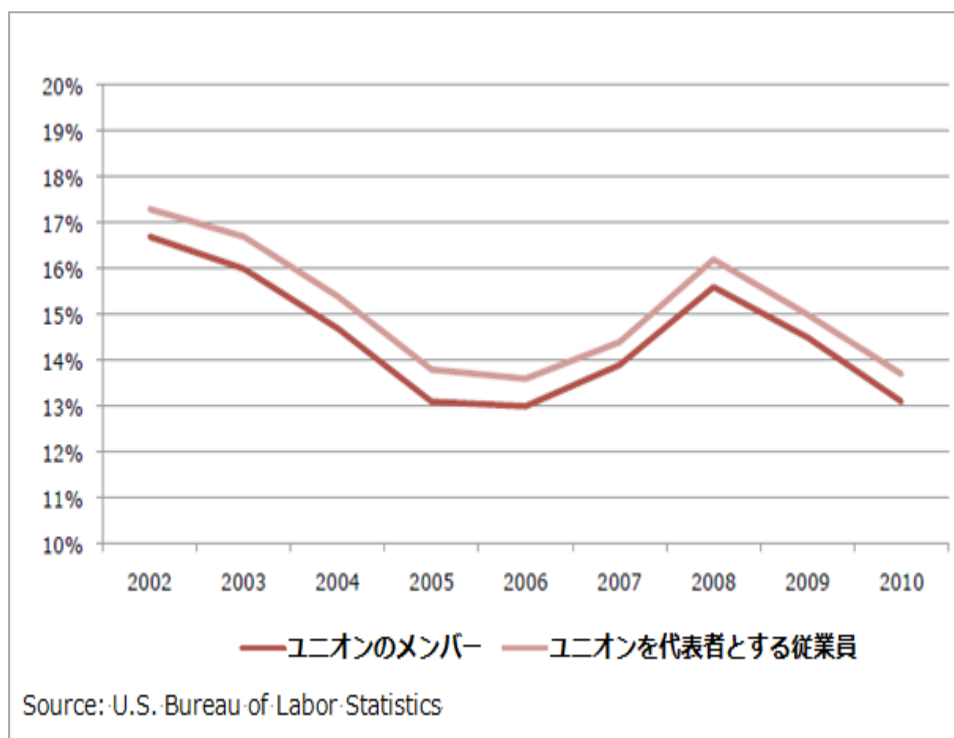


## 05 建設労働者の技能訓練

建設労働者の不足と移民労働者の増加の問題は、住宅産業の将来にとって重要なものである。統計によると、1970年代以降、建設業の生産性は低下している。施工計画や材料管理のための情報通信技術の利用が進んだことを考えると、建設労働者の技能水準の低下がその原因として考えられている。さらに新しい材料や設備システムなど導入から、それらを施工するための技能訓練も必要になってきている。

またメキシコや中米などヒスパニック系労働者や移民労働者は、現場で頻繁に死亡事故を起こしており、技能訓練以前に、現場でのコミュニケーションや労働安全のための教育も大きな課題となっている。伝統的に、地域のホームビルダー協会やユニオンの徒弟プログラムは、これらの技能を習得するために必要なトレーニングの多く

を提供してきた。しかし、ホームビルダー協会はもはや労働者の技能開発に重点を置いておらず、ユニオンのメンバーとユニオンを代表者とする従業員の比率は、米国の建設業（特に住宅産業）において減少しており、移民労働者の労働安全教育、技能訓練教育まで手がまわらないのが実情である。



米国の construction unions（建設ユニオン）は、ケースによっては職種に特化した、全国 1,650 の joint training centers（共同訓練センター）で、技能訓練を行っている。これらのセンターは地元の請負業者と共同で管理され、地元の建設労働市場の技能需要に密接に関連したものとなっている。





しかしこうした訓練センターでは、なかなか訓練生を集めるのに苦労している。高校は、職業訓練に適しているかもしれない生徒を無視して、大学進学のために準備させることに重点を置いている。4 週間のプログラムを受講する訓練生にはすべて、ただちに時給 16 ドル以上を支払う仕事が保証されて、学費の負担なしに 5 年後には年間所得 8 万ドルを超える可能性があると言われても、建設業が危険で、景気に左右される不安定な分野であるという評判から、生徒たちから敬遠されている。

また On-the-job training (OJT) で、新しい技能を取得するといった道もある。例えばあまり技能を必要としない塗装で現場に入った後、より技能を必要とするコンクリート左官職として、現場でのトレーニングを受けながら数年かけて、熟練技能者として認められてゆくこともできるが、以前に比べ希望者は少なくなっている。

こうしたアメリカ生まれの技能労働者が育たない中で、建設業界は熱心に働くがほとんど訓練を受けていない移民労働力を利用してきた。不法労働状態や非熟練労働から賃金が安く抑えられた、ユニオンに加盟しない移民労働者は、建設業界の低賃金事業戦略の基盤となってきた。この安い非熟練労働者は、建設ユニオンのメンバーにとって、自分たちの仕事、賃金、生活への脅威と見なされるようになった。こうした現場の分断状況を少しでも解決しようと、ユニオンのトレーナーやオルガナイザーは、スペイン語のみの研修プログラムや、地域のコミュニティーカレッジと一緒に、安全に関する用語や on-the-job English (仕事上の英語) の ESL (English as a Second Language) プログラムなどを始めているところもある。

アダム・スミスが経済理論の中で分業を論じ、分業が労働の生産力を増加する最大の原因たるを明かにしたように、近代的な産業は生産プロセスを一つ一つの特定な要素に分解し、それぞれに単純専門工をあてることで、生産効率を向上させてきた。

アメリカの住宅生産システムも、例えば日本ならば 1 人の大工が行う作業も、framing crews (フレーマー) や rough carpentry (下地大工)、Finishing carpenter (造作仕上げ大工) などに専門工化することで、正式な技能訓練を受けずに、非熟練労働者を現場で受け入れることができてきた。英語が話せなくても、先に移民してきた先輩から、母国語 (多くの場合スペイン語) による OJT でそれなりの仕事ができるようになってくるからである。これも住宅生産プロセスを単純専門作業に分解し、専門工化することで可能となった。