

(全国ビルメンテナンス協会提出資料)

## 第41回実態調査報告書より抜粋

## 第Ⅱ章 建築物維持管理市場の動向

### 1. 市場規模および市場の成長

#### (1) 過去1年の市場規模の変化

建築物維持管理市場の市場規模を求めることは、統計資料の不備等の要因から容易ではない。本調査では、回答企業全社のビルメン売上高の合計を擬似的に「市場」と捉えることにより、本来の市場の動向を推測することとする。なお、以上のような前提条件の下で「市場」を論じるため、当然ながら、当調査で扱う市場規模は本来の市場より小さくなる。また、本来の市場の特性が本調査の市場の特性と異なる場合も出てくることになる。しかしながら、建築物維持管理市場の公的統計が不備である以上、先述のような制約を考慮しても市場の動向を把握する価値は高いと判断し、本調査回答企業の総和としての市場という意味で「市場」という言葉を用いることとする。

建築物維持管理市場の市場規模は、今回調査の結果からは、平成20年度に1兆1,397億円であったものが、平成21年度には1兆1,309億円へと縮小したと推測される（図表2-1-1）。

建築ストックをベースとした建築物維持管理市場の市場規模が縮小するということは、原則的には起こりにくいことと考えられるが、先のリーマンショックを契機とした急激な景気後退が、本来市場規模が安定しているはずの建築物維持管理市場にも大きなマイナス・インパクトを与えたものと解釈できる。

#### (2) 個別企業の対前年度成長率

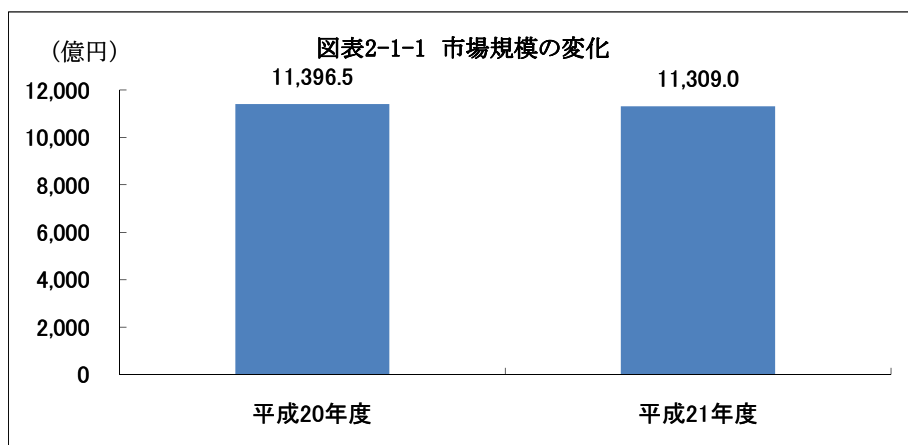
平成21年度の個別企業のビルメン業務成長率は、全国平均でマイナス0.8%となった。前回調査時の成長率2.8%と比べ急低下しているだけでなく、平均売上が増加から減少に転じているという点でも極端な変化となっている（図表2-1-2）。

#### ① 地区本部別

地区本部別にみると、成長率がプラス値となった地区は、東京と九州2地区のみで、前回調査の8地区と比較して大きく減少している。前回調査より比率が改善した地区が1地区、同じが1地区で、他の地区は全て悪化という惨憺たる結果となっている（図表2-1-2）。

#### ② 月商規模別

成長率を月商規模（ビルメン業務のみの月商）別にみると、例年と同様、月商規模の大きい企業の方が小さい企業よりも比較的成長率水準が相対的に高い傾向は保たれている。しかも、前回調査より全体的に大きく悪化しており、最も月商規模の大きい「5億円以上」（0.1%）を除いて、全ての月商規模で成長率がマイナスとなっている。月商「5億円以上」（0.1%）の成長率がまだましである半面、「500万円未満」（△6.3%）、月商「1,000～2,000万円未満」（△5.2%）、の成長率が落ち込んでいる結果となっている（図表2-1-3）。



図表2-1-2 地区本部別成長率

|       |       | サンプル数 | 平成20年度<br>(万円) | 平成21年度<br>(万円) | 増収率<br>(%) | 前年度調査時の増収率<br>(%) |
|-------|-------|-------|----------------|----------------|------------|-------------------|
| 本社平均  |       | 1,007 | 113,173        | 112,304        | △ 0.8      | 2.8               |
| 地区本部別 | 北海道   | 90    | 51,541         | 49,919         | △ 3.1      | △ 3.2             |
|       | 東北    | 61    | 71,733         | 69,003         | △ 3.8      | 0.5               |
|       | 東京    | 139   | 312,478        | 315,595        | 1.0        | 3.5               |
|       | 関東甲信越 | 164   | 92,490         | 90,001         | △ 2.7      | 2.4               |
|       | 中部北陸  | 132   | 82,442         | 79,399         | △ 3.7      | 2.2               |
|       | 近畿    | 124   | 177,302        | 176,147        | △ 0.7      | 3.4               |
|       | 中国    | 81    | 46,817         | 46,404         | △ 0.9      | 4.7               |
|       | 四国    | 34    | 36,597         | 35,615         | △ 2.7      | 0.7               |
|       | 九州    | 182   | 46,393         | 46,529         | 0.3        | 0.3               |

(注) 平成20年度及び、平成21年度のビルメン売上高が両方とも記載されているもののみを母数とした。

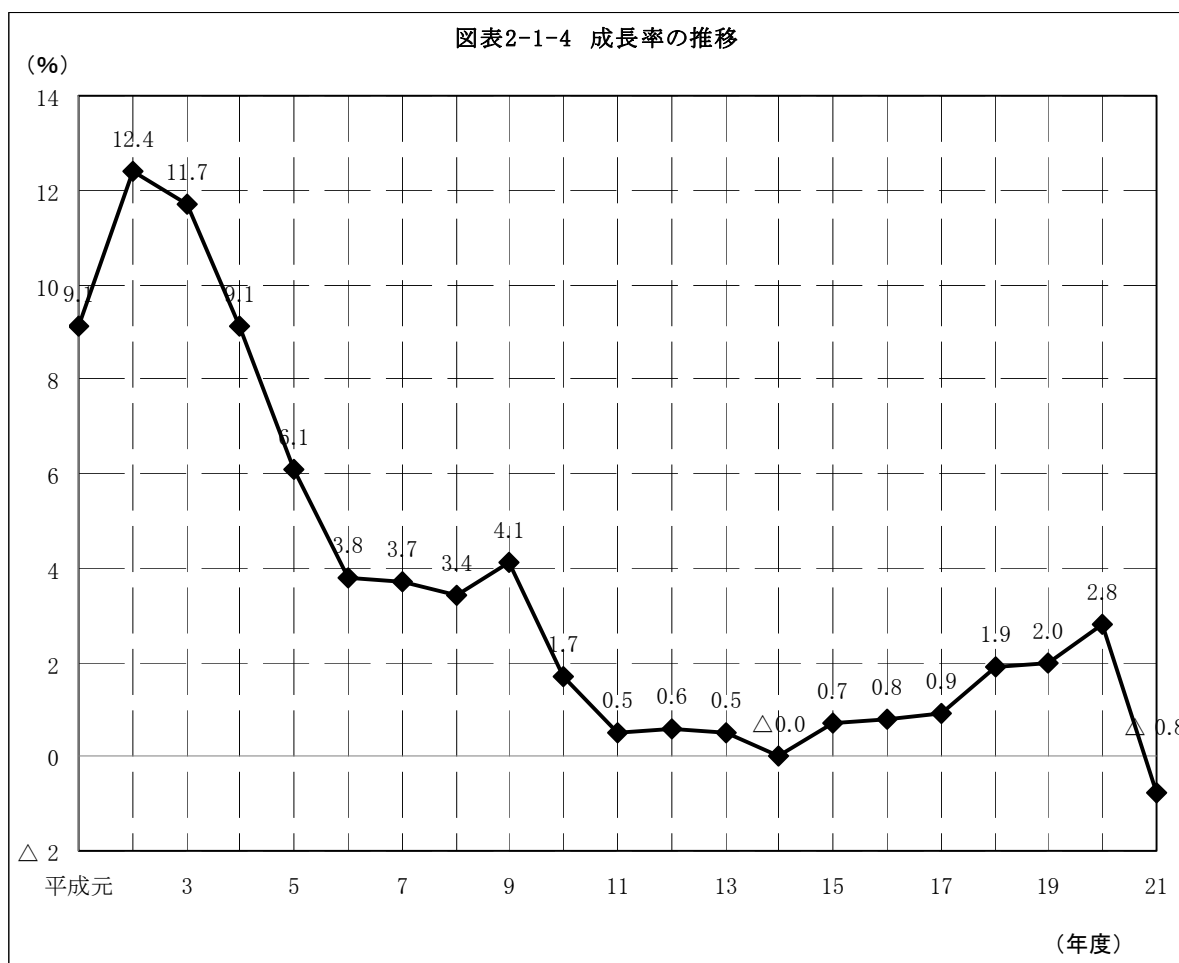
図表2-1-3 月商規模別成長率

|       |                 | サンプル数 | 平成20年度<br>(万円) | 平成21年度<br>(万円) | 増収率<br>(%) | 前年度調査時の増収率<br>(%) |
|-------|-----------------|-------|----------------|----------------|------------|-------------------|
| 本社平均  |                 | 1,007 | 113,173        | 112,304        | △ 0.8      | 2.8               |
| 月商規模別 | 500万円未満         | 85    | 3,506          | 3,284          | △ 6.3      | △ 1.5             |
|       | 500～1,000万円未満   | 119   | 9,364          | 8,908          | △ 4.9      | △ 4.0             |
|       | 1,000～2,000万円未満 | 195   | 18,244         | 17,301         | △ 5.2      | △ 3.6             |
|       | 2,000～3,000万円未満 | 137   | 30,112         | 29,353         | △ 2.5      | △ 1.2             |
|       | 3,000～5,000万円未満 | 138   | 47,138         | 46,097         | △ 2.2      | 0.8               |
|       | 5,000万～1億円未満    | 152   | 85,852         | 85,713         | △ 0.2      | 1.0               |
|       | 1～2億円未満         | 84    | 171,617        | 170,132        | △ 0.9      | 3.5               |
|       | 2～5億円未満         | 65    | 356,549        | 352,531        | △ 1.1      | 1.8               |
|       | 5億円以上           | 32    | 1,491,369      | 1,492,538      | 0.1        | 4.0               |

(注) 平成20年度及び、平成21年度のビルメン売上高が両方とも記載されているもののみを母数とした。

### ③ 時系列比較

市場成長率の推移を時系列で見ると、平成2年度をピークにほぼ一貫して低下してきた成長率は、平成14年度で初めて最低水準の△0.0%を記録したが、平成15年度から再び低水準ながらプラス値に転じ、徐々に高まってきた。しかしながら、リーマンショックに端を発した急激な景気後退の影響で、今回調査では過去にも例のない急激な市場収縮に見舞われた（図表2-1-4）。



## 第Ⅳ章 雇用の維持と促進

### 1. 雇用の規模と形態

#### (1) 建築物維持管理業界の労働市場規模

本調査の回答企業の総和として建築物維持管理業界の労働市場規模を計算したところ、建築物維持管理業界で働く労働者の総数は、29万1,679人と計算された。業界の労働市場としては、平成20年度の27万9,526人が平成21年度に31万6,153人にまで増加し、平成22年度に7.7%減少したという計算になる(図表4-1-1)。

#### (2) 雇用形態別従業員規模

ビルメン業務に携わる従業員を、常勤従業員、パートタイマー、臨時・アルバイトの雇用形態別に分けてみると、1事業所当たりの平均常勤従業員数は127.1人(構成比36.9%)、パートタイマーは200.8人(58.3%)、臨時・アルバイトは16.5人(4.8%)で、総従業員数は344.4人である。1事業所当たりの平均従業員数は、常勤従業員と臨時・アルバイトが減少し、パートタイマーは増加した。また、従業員総数に占める常勤従業員の割合が50%を割り込む状況や、全国ベースの集計値でパートタイマーの構成比が常勤従業員の構成比を上回る状況などの傾向が、今回も引き続き確認された(図表4-1-2)。

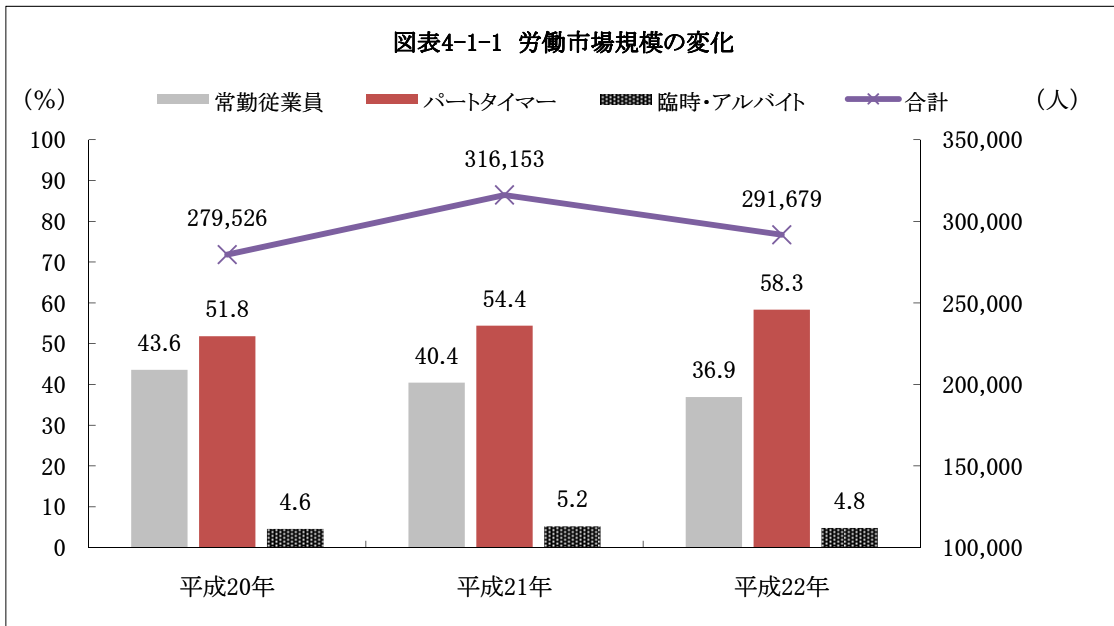
##### ① 地区本部別

地区本部別にみると、東京(757.6人)や近畿(401.7人)などの都市圏地区において従業員数は多く、中国(172.1人)、四国(176.6人)、などの地区においては相対的に少ない。また、今回もパートタイマーが常勤従業員を下回っている地区は皆無であった(図表4-1-3)。

##### ② 月商規模別

月商規模別に見ると、雇用形態別の構成比でパートタイマーへの依存度は、企業規模によりまちまちであるように見て取れる(図表4-1-3)。

図表4-1-1 労働市場規模の変化



図表4-1-2 従業員数

単位:人、(%)

|          | 平成20年(N=827) | 平成21年(N=904)  | 平成22年(N=847)  |
|----------|--------------|---------------|---------------|
| 常勤従業員    | 147.3 (43.6) | 141.4 (40.4)  | 127.1 (36.9)  |
| パートタイマー  | 175.1 (51.8) | 190.2 (54.4)  | 200.8 (58.3)  |
| 臨時・アルバイト | 15.5 (4.6)   | 18.1 (5.2)    | 16.5 (4.8)    |
| 合計       | 338 (100.0)  | 349.7 (100.0) | 344.4 (100.0) |

(注1) 営業・事務職を含む。

(注2) 有効回答の中から、常勤従業員、パートタイマーの合計数が一致したものを分母として集計。

(注3) ( )内は構成比

図表4-1-3 地区本部別・月商規模別雇用形態ごとの従業員数

単位:人、(%)

|       |                 | サンプル数          | 常勤従業員          | パートタイマー      | 臨時・アルバイト        | 合計             |
|-------|-----------------|----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| 本社平均  |                 | 847            | 127.1 (36.9)   | 200.8 (58.3) | 16.5 (4.8)      | 344.4 (100.0)  |
| 地区本部別 | 北海道             | 74             | 70.9 (33.2)    | 122.5 (57.3) | 20.2 (9.5)      | 213.6 (100.0)  |
|       | 東北              | 50             | 137.9 (37.9)   | 212.1 (58.4) | 13.4 (3.7)      | 363.4 (100.0)  |
|       | 東京              | 111            | 316.7 (41.8)   | 418.7 (55.3) | 22.2 (2.9)      | 757.6 (100.0)  |
|       | 関東甲信越           | 149            | 97.0 (29.5)    | 219.1 (66.7) | 12.4 (3.8)      | 328.5 (100.0)  |
|       | 中部北陸            | 107            | 100.5 (33.1)   | 166.7 (54.9) | 36.6 (12.0)     | 303.8 (100.0)  |
|       | 近畿              | 98             | 139.4 (34.7)   | 248.9 (62.0) | 13.3 (3.3)      | 401.7 (100.0)  |
|       | 中国              | 75             | 70.1 (40.8)    | 93.4 (54.3)  | 8.6 (5.0)       | 172.1 (100.0)  |
|       | 四国              | 31             | 68.6 (38.8)    | 103.7 (58.7) | 4.3 (2.4)       | 176.6 (100.0)  |
|       | 九州              | 152            | 92.5 (40.8)    | 123.8 (54.7) | 10.1 (4.4)      | 226.4 (100.0)  |
| 月商規模別 | 500万円未満         | 76             | 27.2 (35.1)    | 41.6 (53.8)  | 8.6 (11.1)      | 77.4 (100.0)   |
|       | 500~1,000万円未満   | 94             | 24.1 (36.2)    | 34.9 (52.4)  | 7.5 (11.3)      | 66.5 (100.0)   |
|       | 1,000~2,000万円未満 | 165            | 36.0 (38.4)    | 52.1 (55.6)  | 5.6 (6.0)       | 93.7 (100.0)   |
|       | 2,000~3,000万円未満 | 116            | 40.9 (31.9)    | 81.1 (63.2)  | 6.3 (4.9)       | 128.3 (100.0)  |
|       | 3,000~5,000万円未満 | 117            | 67.4 (31.2)    | 135.7 (62.8) | 12.9 (6.0)      | 216.0 (100.0)  |
|       | 5,000~1億円未満     | 126            | 120.0 (37.3)   | 191.3 (59.6) | 10.0 (3.1)      | 321.3 (100.0)  |
|       | 1~2億円未満         | 72             | 205.0 (34.4)   | 360.1 (60.4) | 31.2 (5.2)      | 596.3 (100.0)  |
|       | 2~5億円未満         | 56             | 404.5 (34.5)   | 677.6 (57.8) | 90.6 (7.7)      | 1172.7 (100.0) |
| 5億円以上 | 25              | 1,287.4 (43.0) | 1,670.9 (55.8) | 35.8 (1.2)   | 2,994.1 (100.0) |                |

(注1) 有効回答の中から、常勤従業員、パートタイマーの合計数が一致したものを分母として集計。

(注2) ( )内は構成比

### ③ 時系列比較

1 事業所当たりの平均従業員数の推移をみると、平成 6 年までは停滞していたが、以後、緩やかながら増加傾向にあった。その後平成 10 年からは全般的に減少傾向に転じたが、平成 17 年頃から数値は再び増勢に転じている。近年、平成 17 年に初めて全国ベースの集計値でパートタイマーの数が常勤従業員の数を上回った後は、常勤従業員の数をパートタイマーの数が上回る傾向が定着し、しかも両者の差は拡大する一方である。しかも、最近では常勤従業員の数の減少に拍車がかかっているように見受けられる（図表 4-1-4）。

#### （2）従業員規模による分布割合

常勤従業員で見た従業員規模別の事業所割合は、「1～50 人」の事業所が最も多く 53.1%を占め、以下「51～100 人」19.6%、「101～300 人」17.4%、と続いている（図表 4-1-5）。

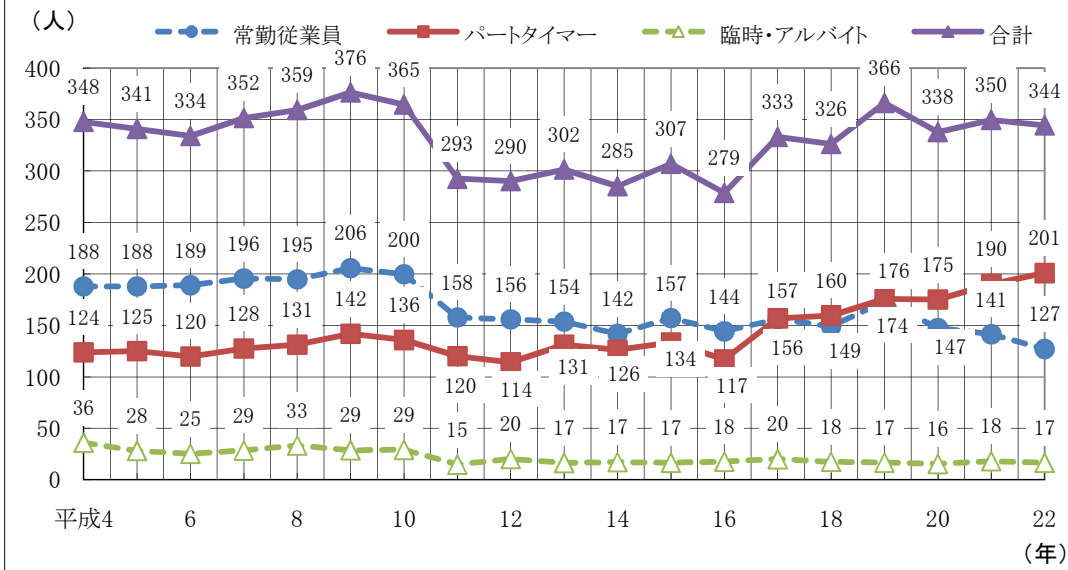
全従業員で見た従業員規模別の事業所割合は、「101～300 人」が最も多く、34.7%を占めている（図表 4-1-6）。

#### （3）業務内容別従業員の動向

業務内容別に常勤従業員とパートタイマーの構成を見た図表 4-1-7 では、パートタイマーは一般清掃業務に集中しており、常勤従業員 23.5%、パートタイマー76.5%となっている。これに対し、設備管理業務、警備業務、間接業務では、常勤従業員が主流のままであり、パートタイマーの構成比は、設備管理業務 14.7%、警備業務 36.2%、間接業務 11.0%となっている。その他のビルメン業務については、常勤従業員 39.8%、パートタイマー60.2%となっている（図表 4-1-7）。

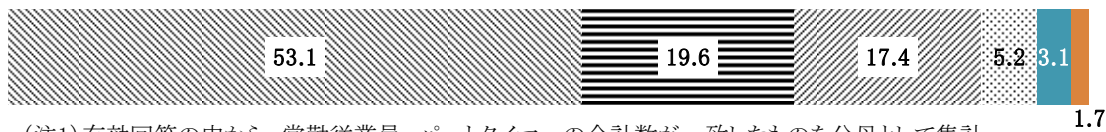
また、男性の占める割合を各業務別にみると、設備管理（94.9%）と警備業務（91.5%）などでは圧倒的に高く、ほとんどの従業員が男性である。

図表4-1-4 従業員数の推移



図表4-1-5従業員規模別事業所割合(常勤従業員のみ)

※1~50人   ■51~100人   ▨101~300人   ※301~500人   ■501~1,000人   ■1,001人以上 (%)



(注1) 有効回答の中から、常勤従業員、パートタイマーの合計数が一致したものを分母として集計。  
(注2) N=847

図表4-1-6 従業員規模別事業所割合(全従業員)

※1~50人   ■51~100人   ▨101~300人   ※301~500人   ■501~1,000人   ■1,001人以上 (%)



(注1) 有効回答の中から、常勤従業員、パートタイマーの合計数が一致したものを分母として集計。  
(注2) N=847

図表4-1-7 業務内容別従業員数

単位:人、(%)

|         | 1清掃業務         | 2設備管理業務      | 3警備業務        | 4 1~3以外のビルメン業務 | 5間接業務        | 合計            |
|---------|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|---------------|
| 常勤従業員   | 44.1 (23.5)   | 31.5 (85.3)  | 18.9 (63.8)  | 12.8 (39.8)    | 17.9 (89.0)  | 125.2 (40.8)  |
| パートタイマー | 143.6 (76.5)  | 5.4 (14.7)   | 10.7 (36.2)  | 19.3 (60.2)    | 2.2 (11.0)   | 181.3 (59.2)  |
| 合計      | 187.7 (100.0) | 37.0 (100.0) | 29.6 (100.0) | 32.1 (100.0)   | 20.1 (100.0) | 306.5 (100.0) |
| うち男性    | 46.6 (24.8)   | 35.1 (94.9)  | 27.1 (91.5)  | 12.6 (39.3)    | 13.2 (65.6)  | 134.6 (43.9)  |

(注1) 有効回答の中から、各項目の常勤従業員、パートタイマーの合計数が一致したものを分母として集計。

(注2) ( )内は構成比

(注3) 「間接業務」とは営業・事務職などの間接業務。

(注4) N=816



#### (4) クリーンクルーの状況

##### ① 地区本部別

各従業員に占めるクリーンクルー（一般清掃従業員）の比率について地区本部別にみると、常勤従業員では、四国（55.5%）、九州（48.5%）、東北（46.3%）、中国（45.6%）、などで値が高かった。また、常勤従業員＋パートタイマーでみると、四国（70.4%）、東北（67.5%）、九州（65.1%）、中国（65.1%）、などで値が高かった（図表 4-1-8）。

##### ② 月商規模別

月商規模別に常勤従業員に占めるクリーンクルーの比率をみると、概ね経営規模が拡大するにしたがって比率が減少していく傾向が見られる。（図表 4-1-9）。

#### (5) パートタイマーの週間労働時間別構成比

第 38 回調査から、パートタイマーの週間労働時間別構成を調査することとなった。これは、近年、パート労働者の厚生年金等への加入拡大が検討されるなか、ビルメンテナンス業界としても、会員企業や労働者の方々への影響を調査しておく必要があるとの問題意識から新設された設問である。

結果として、週間労働時間「0～20 時間未満」のパートタイマーが最も多く 46.3%を占め、次いで「20 時間以上 30 時間未満」のパートタイマーが 38.4%、「30 時間以上」のパートタイマーが 15.3%となった（図表 4-1-10）。

