

建設経済モデルによる建設投資の見通し (2020 年 5 月)

建設投資 2019 年度は 61 兆 7,900 億円、前年度比で微増 (1.5%増)
2020 年度は 60 兆 7,500 億円、前年度比で微減 (△1.7%)

政府建設投資 2019年度は前年度を上回る水準に (5.7%増)
2020年度は前年度と比べて微増 (2.8%増)

民間建設投資 **住宅投資** : 2019 年度は前年度と比べて微減 (△1.3%)
2020 年度は前年度を下回る水準に (△6.0%)
非住宅投資 : 2019 年度は前年度と同水準 (△0.6%)
2020 年度は前年度を下回る水準に (△4.2%)

※前年度比については、1.0%未満の増減を同水準、1.0%以上 3.0%未満の増減を微増・微減としている。
※2019 年 9 月分より建築物リフォーム・リニューアル投資 (政府・民間) を計上している。

2020 年 5 月 27 日
(一財) 建設経済研究所
(一財) 経済調査会 経済調査研究所

<お問い合わせ先>

一般財団法人 建設経済研究所
(電話) 03-3433-5011 (FAX) 03-3433-5239
(URL) <http://www.rice.or.jp>
研究理事 三浦 文敬
研究員 安藤 智之

目 次

1. 建設投資の推移	3
2. 政府建設投資の推移	5
3. 住宅着工戸数の推移	7
4. 民間非住宅建設投資の推移	9
5. 建築物リフォーム・リニューアル投資の推移	11
6. マクロ経済の推移	13
7. 建設投資（実数）データ	15
8. 建設投資（伸び率）データ	15

はじめに

本レポートは、「建設経済モデル」を用い、国民経済計算（四半期別 GDP 速報）の 2019 年 10～12 月期・2 次速報を踏まえて予測した 2019・2020 年度の年度別・四半期別の建設経済の予測結果である。

◆ モデルの概要

「建設経済モデル」は、建設投資活動を需要動向、金利などに関連づけた方程式体系で表し、マクロ的な景気の動きと整合する形で建設投資の見通しを描くことを目的としたマクロ計量経済モデルである。NEEDS 日本経済モデルをベースに、住宅投資、設備投資、公共投資といった建設関連部門を拡充している。

こうしたモデル化によって、金融財政政策や海外景気の変動などにより、建設活動にどのような影響が及ぶかを簡便に計算したり、逆に建設投資次第で景気が行方がどのように変わるかを掴んだり、といったことが可能となっている。予測は、四半期データをもとに向う 1～2 年のレンジで行う。これにより、当該年度や次年度の建設投資の水準、伸び、構成比等について、四半期別や年度別に、定量的なデータを得ることができる。

また、本モデルの中に組み込んだ細分化した建設投資から、『建設投資見通し』（国土交通省総合政策局建設経済統計調査室）所蔵の建設投資額（民間・政府、住宅・非住宅・土木、実質・名目）と同概念のデータを算出することができるようになっている。

また、本モデルは、建設投資ばかりではなく、経済成長率、物価上昇率、賃金、企業収益、雇用、国際収支といったマクロ経済動向に関する予測やシミュレーションを行う分析ツールとしても活用できる。

◆ 今回の予測における前提条件

- ① 対ドル円レートは、2020 年 4 - 6 月期を 1 ドル 108.5 円、7 - 9 月期～2021 年 1 - 3 月期を 1 ドル 108.0 円と予測した。
- ② 無担保コール翌日物金利は、2020 年 4 - 6 月期～2021 年 1 - 3 月期を -0.034% と予測した。

◆ 今回の予測結果

(単位：億円)

	2019年度 (見通し)		2020年度 (見通し)	
		対前年度 伸び率		対前年度 伸び率
名目建設投資	617,900	1.5%	607,500	-1.7%
政府建設投資	218,800	5.7%	224,800	2.8%
民間住宅投資	167,000	-1.3%	157,000	-6.0%
民間非住宅建設投資	169,700	-0.6%	162,700	-4.2%
民間建築物 R R 投資	62,400	1.0%	63,000	1.0%

注) 政府建設投資は建築物リフォーム・リニューアル投資 (R R 投資) を含む。

建設投資の推移

建設投資	2019年度は61兆7,900億円、前年度比で微増（1.5%増） 2020年度は60兆7,500億円、前年度比で微減（△1.7%）
政府建設投資	2019年度は前年度を上回る水準に（5.7%増） 2020年度は前年度と比べて微増（2.8%増）
民間建設投資	住宅投資 ：2019年度は前年度と比べて微減（△1.3%） 2020年度は前年度を下回る水準に（△6.0%） 非住宅投資 ：2019年度は前年度と同水準（△0.6%） 2020年度は前年度を下回る水準に（△4.2%）

※建築物リフォーム・リニューアル投資はP11～12を参照

2019年度は、政府建設投資が堅調に推移する一方、民間住宅投資が弱含み、民間非住宅建設投資の一部で伸び悩みが見られた。

2020年度当初は、新型コロナウイルス感染症の影響により、景気は厳しい状況にあり、先行きについても、実体経済の落ち込みによる民間建設投資の減少が懸念される。

2019年度の建設投資は、前年度比1.5%増の61兆7,900億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、2019年度当初予算等の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2017年度補正予算、2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比5.7%増と予測する。

民間住宅投資は、住宅着工戸数が前年度比△7.3%となったことから、前年度比△1.3%と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積が前年度比△6.6%となった一方、民間土木工事が堅調であることから、民間非住宅建築投資を前年度比△2.8%、民間土木投資を前年度比4.2%増、全体では前年度比△0.6%と予測する。

2020年度の建設投資は、前年度比△1.7%の60兆7,500億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、2020年度当初予算の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比2.8%増と予測する。

民間住宅投資は、住宅着工戸数を前年度比△6.6%と予測し、前年度比△6.0%と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比△5.6%と予測し、民間非住宅建築投資は前年度比△8.3%、民間土木投資は前年度比4.4%増、全体では前年度比△4.2%と予測する。

●建設投資の推移（年度）

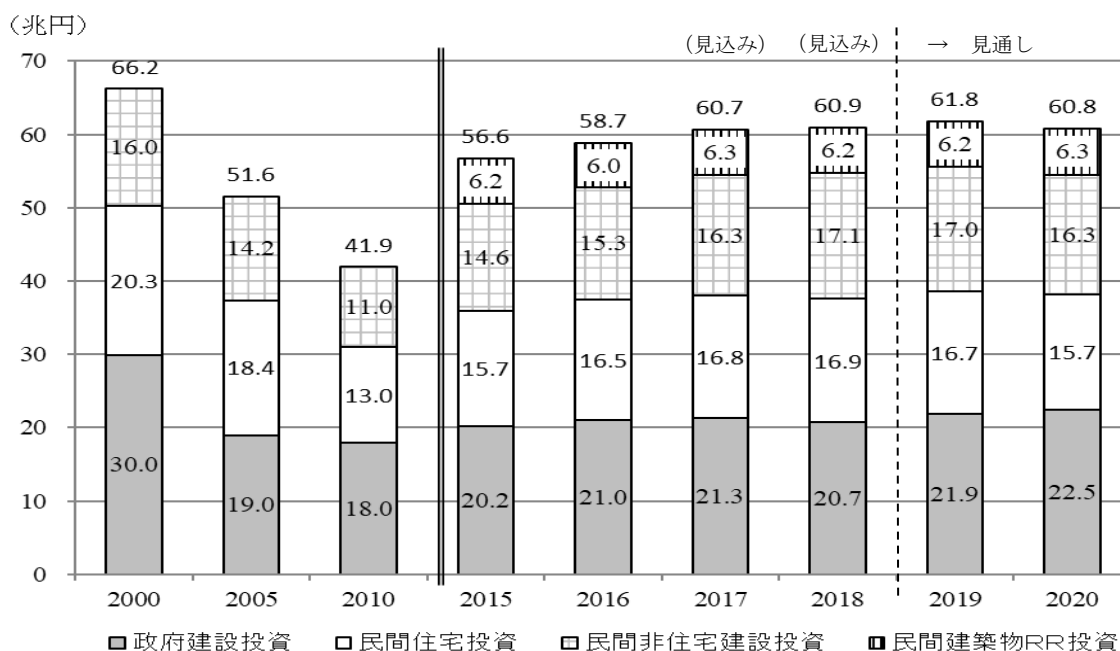
（単位：億円、実質値は2011年度価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資 (対前年度伸び率)	661,948 -3.4%	515,676 -2.4%	419,282 -2.4%	566,468 19.3%	587,399 3.7%	606,800 3.3%	608,800 0.3%	617,900 1.5%	607,500 -1.7%
政府建設投資 (対前年度伸び率)	299,601 -6.2%	189,738 -8.9%	179,820 0.3%	202,048 8.6%	209,862 3.9%	212,600 1.3%	207,000 -2.6%	218,800 5.7%	224,800 2.8%
民間住宅投資 (対前年度伸び率)	202,756 -2.2%	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	167,000 -1.3%	157,000 -6.0%
民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	159,591 0.7%	141,680 4.0%	109,683 -10.0%	145,510 3.9%	152,715 5.0%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	169,700 -0.6%	162,700 -4.2%
民間建築物RR投資 (対前年度伸び率)	— —	— —	— —	62,000 —	60,196 -2.9%	62,900 4.5%	61,800 -1.7%	62,400 1.0%	63,000 1.0%
実質建設投資 (対前年度伸び率)	704,937 -3.6%	546,984 -3.5%	425,236 -2.8%	536,666 19.0%	555,350 3.5%	561,570 1.1%	546,036 -2.8%	548,800 0.5%	538,700 -1.8%

注1)2018年度までの建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2)2015年度以降の名目建設投資、政府建設投資、実質建設投資は建築物リフォーム・リニューアル投資を含む。

●名目建設投資額の推移（年度）



●名目建設投資の推移（四半期）

（前年同期比）

年度 四半期	2017(見込み)				2018(見込み)				
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
建設投資	6.2%	4.2%	2.7%	0.7%	-0.5%	-1.9%	-0.2%	3.8%	
伸 び 率	政府建設投資	2.6%	1.7%	1.0%	0.3%	-1.8%	-3.6%	-4.5%	-0.6%
民間住宅投資	8.2%	4.4%	0.0%	-2.9%	-3.8%	-2.0%	2.7%	5.2%	
民間非住宅建設投資	5.8%	7.4%	7.6%	6.0%	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%	
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)				
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
建設投資	2.8%	3.5%	2.9%	-2.7%	-1.8%	-6.2%	-2.3%	3.3%	
伸 び 率	政府建設投資	6.2%	8.0%	9.7%	-0.6%	5.7%	-6.9%	-0.1%	12.6%
民間住宅投資	1.9%	-0.2%	-1.4%	-5.3%	-7.9%	-9.0%	-5.5%	-1.4%	
民間非住宅建設投資	-1.4%	2.3%	-2.0%	-1.3%	-5.4%	-5.1%	-3.5%	-3.0%	

政府建設投資の推移

2019年度は前年度を上回る水準に（5.7%増）

2020年度は前年度と比べて微増（2.8%増）

2019年度の政府建設投資は、前年度比で5.7%増の21兆8,800億円と予測する。

国の直轄・補助等事業費については、一般会計に係る政府建設投資は2019年度当初予算等の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和2年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、事業費を推計した。

また、2017年度補正予算、2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資は、2019年度に一部出来高として実現すると想定している。

2019年度の政府建築物リフォーム・リニューアル投資は前年度比で2.0%増の1兆3,700億円と予測する。

2020年度の政府建設投資は、前年度比で2.8%増の22兆4,800億円と予測する。

国の直轄・補助等事業費については、2020年度当初予算の内容を踏まえ、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算比で△0.8%として、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は、「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和2年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、2020年度予算を前年度比0.3%増として事業費を推計した。

また、2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算に係る政府建設投資は、2020年度に一部出来高として実現すると想定している。

2020年度の政府建築物リフォーム・リニューアル投資は前年度比で2.0%増の1兆3,900億円と予測する。

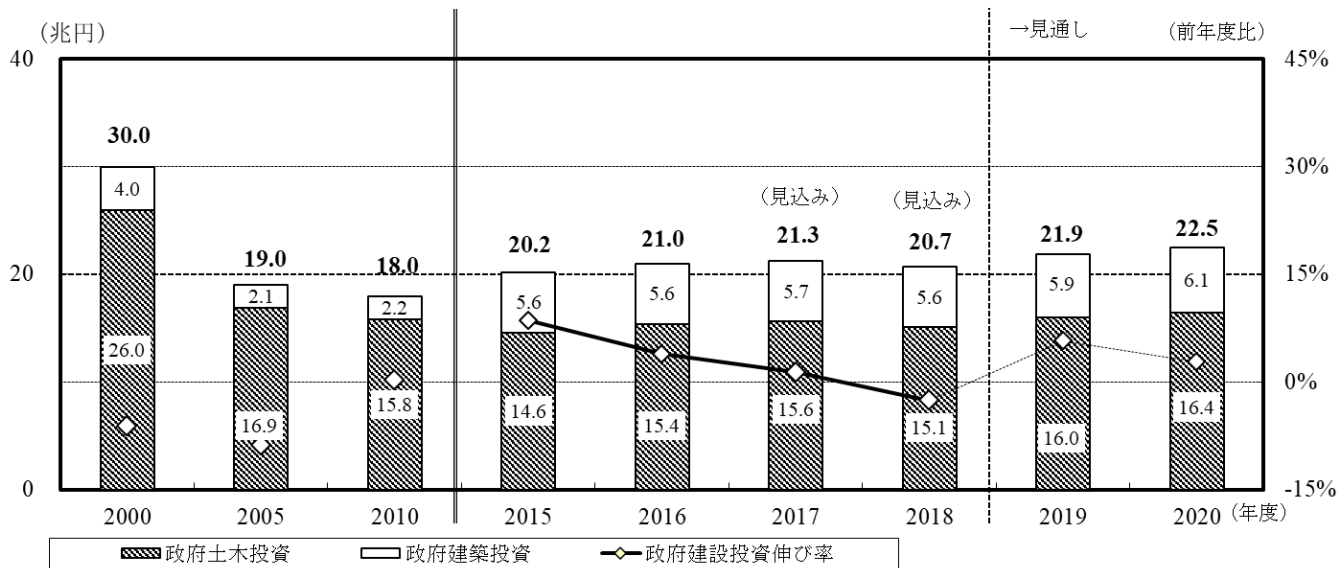
● 政府建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度価格）

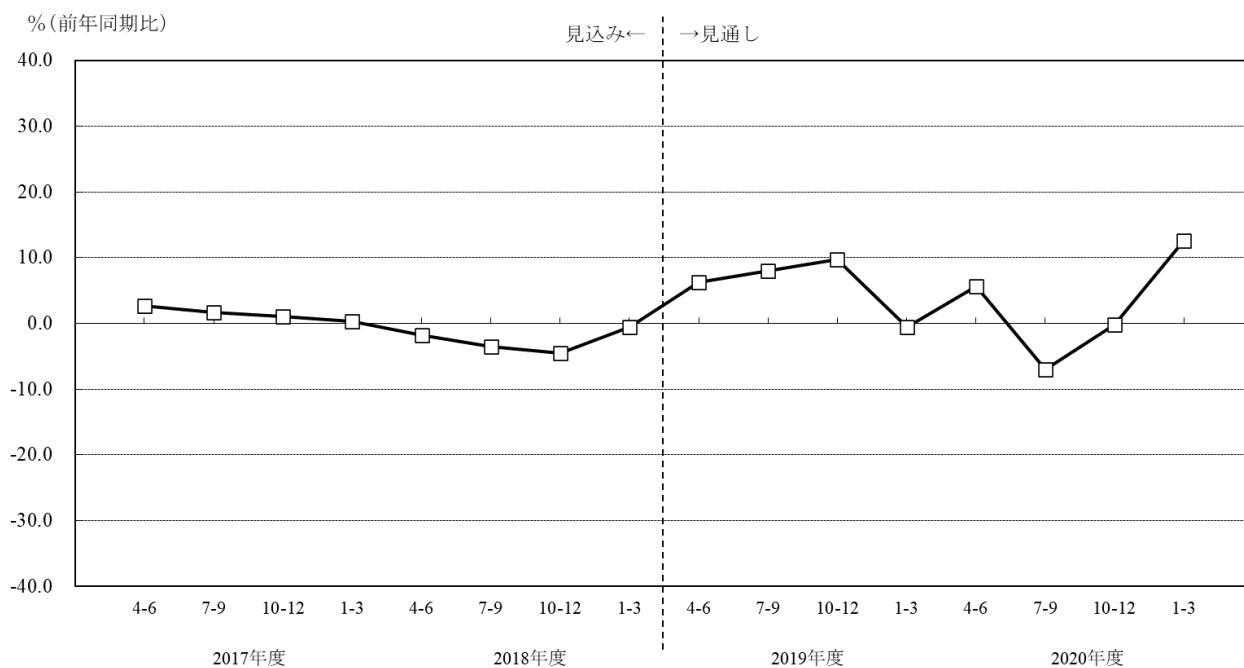
年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	299,601 -6.2%	189,738 -8.9%	179,820 0.3%	202,048 8.6%	209,862 3.9%	212,600 1.3%	207,000 -2.6%	218,800 5.7%	224,800 2.8%
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	40,004 -12.0%	20,527 -13.9%	22,096 -0.1%	56,087 35.0%	55,811 -0.5%	56,600 1.4%	56,200 -0.7%	59,300 5.5%	60,800 2.6%
名目政府RR投資 (対前年度伸び率)				13,284 —	13,433 1.1%	13,200 -1.7%	13,400 1.5%	13,700 2.0%	13,900 2.0%
名目政府土木投資 (対前年度伸び率)	259,597 -5.2%	169,211 -8.3%	157,724 0.3%	145,961 1.0%	154,051 5.5%	156,000 1.3%	150,800 -3.3%	159,500 5.7%	164,000 2.9%
実質政府建設投資 (対前年度伸び率)	321,414 -6.5%	202,841 -10.2%	182,508 -0.3%	191,194 8.3%	198,036 3.6%	196,195 -0.9%	184,892 -5.8%	193,300 4.6%	198,000 2.4%

注) 2018年度までの政府建設投資は国土交通省「令和元年度 建設投資見通し」より。

●名目政府建設投資の推移（年度）



●名目政府建設投資伸び率の推移（四半期）



(前年同期比)

年度 四半期	2017(見込み)				2018(見込み)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	2.6%	1.7%	1.0%	0.3%	-1.8%	-3.6%	-4.5%	-0.6%
政府建築投資	0.2%	4.7%	1.3%	-0.5%	-1.1%	-5.0%	-3.7%	6.9%
政府土木投資	3.6%	0.5%	0.9%	0.6%	-2.1%	-3.0%	-4.8%	-3.1%
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	6.2%	8.0%	9.7%	-0.6%	5.7%	-6.9%	-0.1%	12.6%
政府建築投資	9.7%	8.2%	8.1%	-2.3%	4.8%	-5.4%	0.1%	10.7%
政府土木投資	4.9%	7.9%	10.3%	0.0%	6.0%	-7.5%	-0.2%	13.2%

住宅着工戸数の推移

2019年度は前年度を下回る水準に（△7.3%）

2020年度も前年度を下回る水準に（△6.6%）

2019年度は、持家は、2018年度の着工増から減少に転じたものの、政府による住宅取得支援策の効果等もあり、緩やかな減少であった。貸家は、相続税の節税対策を目的とする着工が一服し、前年度比で大幅な減少となった。分譲マンションは、販売価格の高止まりなどから契約率が低下し、前年度比で減少となった。分譲戸建はマンションに対する割安感から微増となった。2019年度の着工戸数は前年度比△7.3%の88.4万戸となり、2014年度以来の90万戸割れとなった。

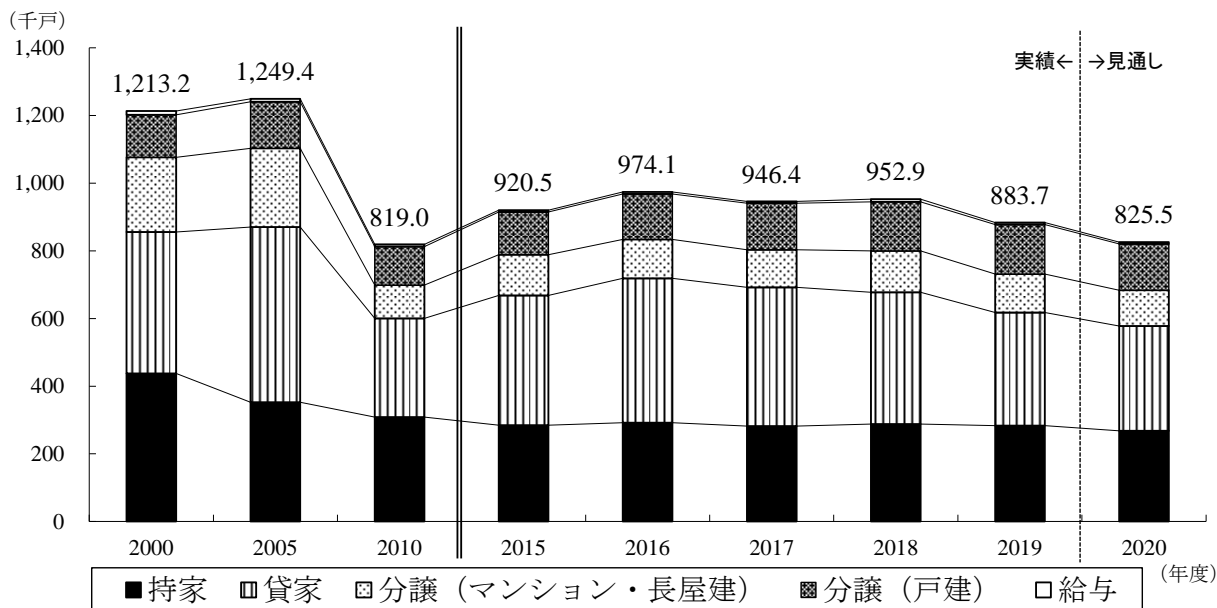
2020年度は、持家は、政府による住宅取得支援策の効果が弱まると見込まれ、前年度比で減少すると予測する。貸家は、減少率は小さくなるが、引き続き減少すると予測する。分譲住宅も持家同様の背景により減少すると予測する。年度当初は、新型コロナウイルス感染症の影響により、停滞すると見込まれるほか、年度後半は、企業倒産や雇用情勢などの実体経済の悪化や感染症の今後の動向に注意を要する。以上により、2020年度の着工戸数は、前年度比△6.6%の82.6万戸と予測する。

持家は、2020年1～3月期の着工戸数は前年同期比△8.3%となり、2019年度全体では前年度比△1.5%の28.3万戸となった。2020年度は、4つの住宅取得支援策が順次終了していくことから、前年度比で減少すると考えられる。また、新型コロナウイルス感染症の影響により、3月の注文住宅大手5社の受注速報が、前年同月比△30%～△19%となっており、受注が停滞している。2020年度は前年度比△5.4%の26.8万戸と予測する。実体経済の悪化、感染症の今後の動向などに注意を要する。

貸家は、2020年1～3月期の着工戸数は前年同期比△9.6%となり、2019年度全体では前年度比△14.2%の33.5万戸となった。相続税の節税対策を目的とする着工が一服すると見込まれ、2020年度は前年度比△7.3%の31.0万戸と予測する。持家同様に、新型コロナウイルス感染症の影響から、賃貸住宅大手3社の受注速報も前年度比△28%～△14%となっており、今後の動向に注意を要する。

分譲住宅のうち、マンション・長屋建は、2020年1～3月期は前年同期比△20.2%、2019年度全体としては、前年度比△7.1%の11.4万戸となり、販売価格の高止まりや、中古マンションや分譲戸建への需要シフトから、契約率が低下している。分譲戸建は、2020年1～3月期は前年同期比△3.9%、2019年度全体では前年度比0.9%増の14.6万戸となり、マンションに対する割安感から、ほぼ横ばいで持ちこたえた。分譲住宅全体として契約率は低下してきており、持家・貸家同様に今後の動向には注意を要する。2020年度は、前年度比△6.7%の24.2万戸と予測する。

●住宅着工戸数の推移（年度）



(戸数単位：千戸、投資額単位：億円)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)
全体 (対前年度伸び率)	1,213.2 -1.1%	1,249.4 4.7%	819.0 5.6%	920.5 4.6%	974.1 5.8%	946.4 -2.8%	952.9 0.7%	883.7 -7.3%	825.5 -6.6%
着工戸数									
持家 (対前年度伸び率)	437.8 -8.0%	352.6 -4.0%	308.5 7.5%	284.4 2.2%	291.8 2.6%	282.1 -3.3%	287.7 2.0%	283.3 -1.5%	268.0 -5.4%
貸家 (対前年度伸び率)	418.2 -1.8%	518.0 10.8%	291.8 -6.3%	383.7 7.1%	427.3 11.4%	410.4 -4.0%	390.1 -4.9%	334.5 -14.2%	310.0 -7.3%
分譲									
分譲 (対前年度伸び率)	346.3 11.0%	370.3 6.1%	212.1 29.6%	246.6 4.5%	249.3 1.1%	248.5 -0.3%	267.2 7.5%	259.7 -2.8%	242.3 -6.7%
マンション・長屋建 (対前年度伸び率)	220.6 13.4%	232.5 10.9%	98.7 44.5%	120.4 7.6%	114.6 -4.8%	110.6 -3.4%	122.3 10.5%	113.6 -7.1%	105.3 -7.3%
戸建 (対前年度伸び率)	125.7 6.9%	137.8 -1.2%	113.4 19.0%	126.2 1.6%	134.7 6.7%	137.8 2.3%	144.9 5.1%	146.2 0.9%	137.0 -6.3%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	202,756 -2.2%	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	167,000 -1.3%	157,000 -6.0%

注1) 着工戸数は2019年度まで実績、20年度は見通し。

注2) 名目民間住宅投資は2016年度まで実績、2017・18年度は見込み、2019・20年度は見通し。

注3) 給与住宅は利用関係別に表示していないが、全体の着工戸数に含まれる。

●住宅着工戸数の推移（四半期）

(前年同期比)

年度 四半期	2017				2018			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
伸び率								
全体	1.1%	-2.4%	-2.5%	-8.2%	-2.0%	-0.2%	0.6%	5.2%
持家	-0.5%	-5.3%	-3.9%	-3.4%	-2.5%	0.1%	4.0%	7.4%
貸家	0.3%	-3.6%	-3.6%	-9.4%	-3.5%	-2.0%	-7.4%	-7.2%
分譲	4.7%	3.7%	0.8%	-10.8%	-1.3%	2.1%	10.4%	21.5%
マンション・長屋建	4.6%	10.2%	-6.4%	-21.5%	-7.0%	0.1%	19.0%	40.5%
戸建	4.8%	-0.9%	6.4%	-1.0%	4.5%	3.7%	4.6%	7.8%
年度 四半期	2019				2020(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
伸び率								
全体	-4.7%	-5.4%	-9.4%	-9.9%	-17.6%	-11.1%	1.6%	2.8%
持家	9.6%	-0.6%	-7.2%	-8.3%	-17.4%	-8.5%	2.2%	5.1%
貸家	-14.9%	-16.5%	-15.0%	-9.6%	-15.4%	-13.5%	0.2%	0.9%
分譲	-3.8%	8.2%	-3.1%	-11.8%	-20.3%	-10.9%	2.6%	3.1%
マンション・長屋建	-12.6%	14.0%	-6.1%	-20.2%	-20.2%	-10.5%	2.0%	1.0%
戸建	4.2%	3.8%	-0.7%	-3.9%	-20.4%	-11.3%	3.0%	4.8%

注) 2019年度まで実績、2020年度以降は見通し。

民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

2019年度は前年度と同水準（△0.6%）
2020年度は前年度を下回る水準に（△4.2%）

内閣府「国民経済計算」（1次速報値）に基づく実質民間企業設備は、季節調整済前期比で2019年10-12月期は△4.8%、2020年1-3月期は△0.5%となった。2020年度の設備投資計画では増加が見込まれているが、製造業で過剰感が高まっている。成長分野への対応等を背景に持ち直しに向かうことが期待されるが、感染症の影響に注意が必要である。2019年度の実質民間企業設備については、前年度比△1.0%とし、2020年度の実質民間企業設備は△6.6%と予測する。

2019年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△0.6%の16兆9,700億円となる見込みである。2019年度の着工床面積は、事務所は2.3%増、店舗は△20.5%、工場は△22.8%、倉庫は14.8%増となった。また、2017年度まで大幅増を続けてきた「宿泊業・飲食サービス業用建築物」は△9.7%で前年度に続いての減少となり、一方、「医療・福祉用建築物」は、5.6%増加した。また、民間土木投資は堅調である。

2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△4.2%の16兆2,700億円となる見通しであり、民間非住宅建築投資は前年度比△8.3%、民間土木投資は前年度比4.4%増と予測する。

事務所は、やや一服感がみられるが、大都市圏を中心とした大型再開発プロジェクト等の着工が見込まれ、引き続き高水準で推移する。

店舗は、2014年度から減少が続いており、今後も弱含みが続くと予測される。

工場は、能力増強や更新の動きの勢いが鈍り、減少傾向が続いている。

倉庫は、高機能・マルチテナント型物流施設等の着工の増加が見込まれ、増加傾向で推移すると予測する。

民間土木投資は、2027年開業予定のリニア中央新幹線（品川・名古屋間）等大型プロジェクトへの投資が見込まれ、底堅く推移すると見られる。

民間非住宅建設投資については、手持ち工事が蓄積しており、当面の業績に与える影響は少ないと見られるが、先行きについては、企業倒産の増加、外国人観光客の減少による地域経済の停滞、世界経済の減速に伴う製造業の業績の悪化や、感染症の今後の動向に注意を要する。

●民間非住宅建設投資の推移（年度）

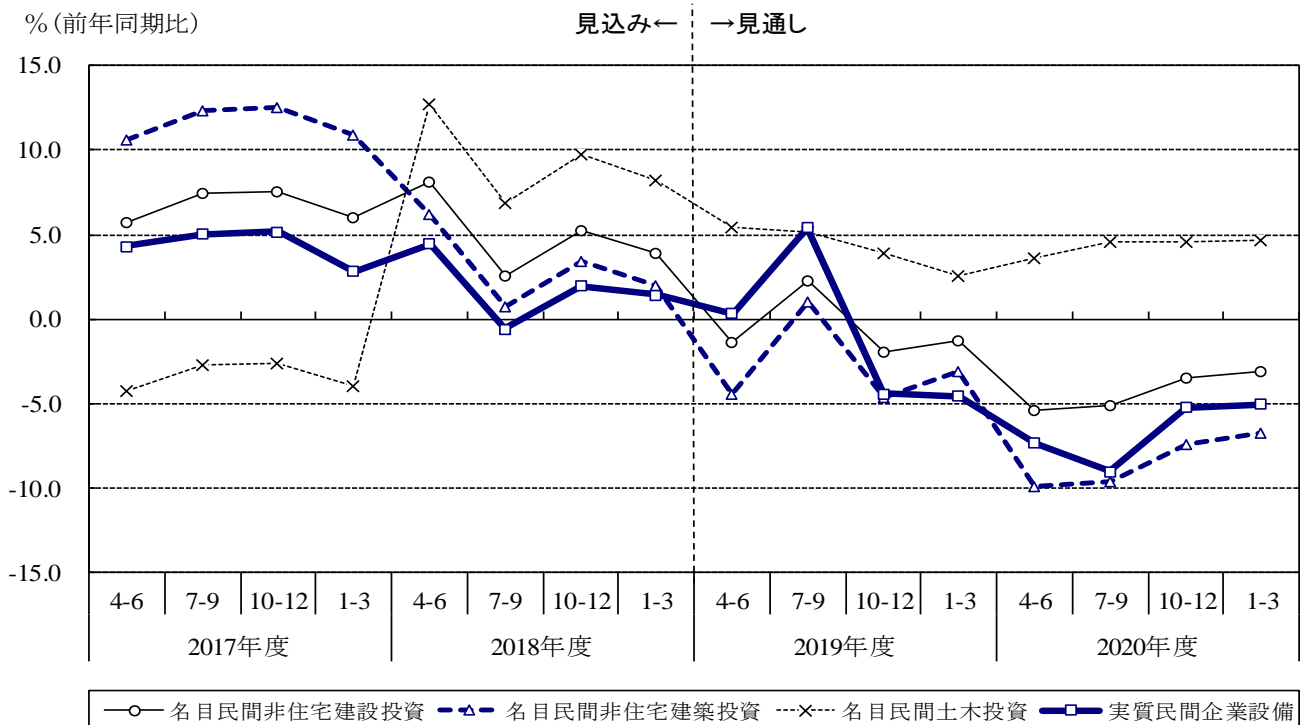
（単位:億円、実質値は2011年暦年連鎖価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	159,591 0.7%	141,680 4.0%	109,683 -10.0%	145,510 3.9%	152,715 5.0%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	169,700 -0.6%	162,700 -4.2%
名目民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	93,429 -0.5%	92,357 3.4%	69,116 -9.5%	95,919 4.7%	102,428 6.8%	114,300 11.6%	117,700 3.0%	114,400 -2.8%	104,900 -8.3%
名目民間土木投資 (対前年度伸び率)	66,162 2.5%	49,323 5.3%	40,567 -10.9%	49,591 2.3%	50,287 1.4%	48,600 -3.4%	53,100 9.3%	55,300 4.2%	57,800 4.4%
実質民間企業設備 (対前年度伸び率)	726,522 6.3%	783,391 7.7%	675,522 2.0%	810,984 1.5%	808,125 -0.4%	842,676 4.1%	857,410 1.7%	848,835 -1.0%	796,280 -6.6%

注1) 2018年度までの名目民間非住宅建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2) 2018年度までの実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」より。

●民間非住宅建設投資伸び率の推移（四半期）



(前年同期比)

年度 四半期	2017(見込み)				2018(見込み)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
名目民間非住宅建設投資	5.8%	7.4%	7.6%	6.0%	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%
名目民間非住宅建築投資	10.6%	12.4%	12.5%	10.9%	6.2%	0.7%	3.4%	2.0%
名目民間土木投資	-4.2%	-2.7%	-2.6%	-4.0%	12.7%	6.9%	9.7%	8.3%
実質民間企業設備	4.3%	5.0%	5.2%	2.9%	4.5%	-0.6%	2.0%	1.4%
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
名目民間非住宅建設投資	-1.4%	2.3%	-2.0%	-1.3%	-5.4%	-5.1%	-3.5%	-3.0%
名目民間非住宅建築投資	-4.4%	1.0%	-4.6%	-3.1%	-9.9%	-9.6%	-7.4%	-6.8%
名目民間土木投資	5.4%	5.2%	3.9%	2.6%	3.7%	4.6%	4.5%	4.7%
実質民間企業設備	0.4%	5.4%	-4.4%	-4.5%	-7.3%	-9.0%	-5.2%	-5.0%

注) 2019年10~12月期までの実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」より。

●民間非住宅建築着工床面積の推移（年度）

(単位:千㎡)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	7,280 -4.2%	6,893 -4.4%	4,658 -26.8%	5,261 3.2%	5,805 10.3%	5,536 -4.6%	5,322 -3.9%	5,442 2.3%	5,400 -0.8%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	11,862 -17.9%	12,466 9.7%	5,727 4.1%	6,029 -15.2%	5,570 -7.6%	5,493 -1.4%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	3,683 -10.6%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	13,714 37.6%	14,135 6.8%	6,405 17.6%	8,739 16.8%	8,162 -6.6%	9,073 11.2%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,750 -24.7%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	7,484 11.2%	8,991 16.3%	4,234 6.1%	7,921 -1.0%	8,496 7.3%	9,768 15.0%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,191 13.0%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	59,250 2.0%	65,495 3.8%	37,403 7.3%	44,098 -2.0%	45,299 2.7%	47,292 4.4%	46,038 -2.7%	43,018 -6.6%	40,612 -5.6%

注) 非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場、倉庫を控除した残額は、学校、病院、その他に該当する。

建築物リフォーム・リニューアル投資の推移

2019年度は前年度と比べて微増（1.2%増）

政府建築物は前年度と比べて微増（2.0%増）

民間建築物は前年度と比べて微増（1.0%増）

2020年度は前年度と比べて微増（1.2%増）

政府建築物は前年度と比べて微増（2.0%増）

民間建築物は前年度と比べて微増（1.0%増）

2019年8月に公表された国土交通省「令和元年度建設投資見通し」では、新たに「建築物リフォーム・リニューアル投資」が盛り込まれ、その対象範囲を「建築工事における維持修理工事の内、改装・改修工事に該当するもの」と定義している。従って、耐震改修工事やバリアフリー化工事などの機能や耐久性の向上を意図して行う工事が該当し、壊れた部分の修理、損耗劣化した部材や消耗部品の交換などは含まれない。

本レポートにおいても、建築工事における機能や耐久性の向上を意図して行う工事を建築物リフォーム・リニューアル投資と捉え、その建設投資額を政府・民間別に推計した。以下は、今回の推計結果のほか、参考とした国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」「建設工事施工統計調査」の動向を示したものである。

2019年度の建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.2%増の7兆6,100億円と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆3,700億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.0%増の6兆2,400億円となることが見込まれる。

2020年度の建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.2%増の7兆6,900億円と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆3,900億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.0%増の6兆3,000億円となることが見込まれる。

政府建築物リフォーム・リニューアルについて、「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2019年度第3四半期までの政府建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度同期比で増加しており、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高も、中長期的には緩やかな増加傾向にある。庁舎の防災機能や安全性の向上及び長寿命化に資する工事は今後とも安定的に推移すると見られ、生産性の向上や新技術の活用による効率的な投資が見込まれる。

民間建築物リフォーム・リニューアルについて、「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2019年度第3四半期までの民間建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度同期比で増加しており、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高も、中長期的には緩やかな増加傾向にある。省エネルギー対策、防災・防犯・安全性向上などの建築物の高機能化に資する工事は、今後とも安定的に推移していくことが見込まれる。

●建築物リフォーム・リニューアル調査の推移（受注高）

（単位：億円）

年度	2016				2017			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	3,752	4,145	4,613	2,992	2,177	3,771	2,733	2,112
公共住宅	588	735	1,189	588	249	958	787	379
公共非住宅	3,164	3,410	3,424	2,404	1,928	2,813	1,946	1,733
民間四半期計	20,188	20,673	19,294	19,438	19,519	21,314	18,620	16,627
民間住宅	6,840	7,323	7,528	6,375	6,704	6,875	6,851	5,943
民間非住宅	13,348	13,350	11,766	13,063	12,815	14,439	11,769	10,684
年度	2018				2019			
四半期	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,180	2,658	2,645	3,234	3,449	4,172	3,683	
公共住宅	344	436	570	612	653	860	897	
公共非住宅	1,836	2,222	2,075	2,622	2,796	3,312	2,786	
民間四半期計	18,259	17,490	18,135	20,796	18,934	19,489	18,228	
民間住宅	5,682	6,375	7,372	8,192	5,535	6,819	5,281	
民間非住宅	12,577	11,115	10,763	12,604	13,399	12,670	12,947	

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

●建設工事施工統計調査の推移（維持・修繕工事の完成工事高）

（単位：億円）

年度	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
公共計	11,502	11,460	13,300	14,265	13,904	15,258	16,632	16,873	17,062	16,758	16,574
公共住宅	2,648	2,140	2,679	3,243	3,126	3,308	3,495	3,546	3,589	3,792	3,425
公共非住宅	8,854	9,320	10,621	11,022	10,778	11,949	13,137	13,327	13,473	12,965	13,150
民間計	67,960	61,049	61,242	72,562	74,647	77,978	76,474	78,576	76,318	79,766	82,726
民間住宅	22,948	21,850	22,748	27,061	28,030	30,708	29,058	28,963	26,040	26,369	26,640
民間非住宅	45,011	39,198	38,494	45,501	46,617	47,270	47,415	49,613	50,279	53,397	56,086

注1) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より。

注2) 完成工事高は、既存の構造物及び付属設備の従前の機能を保つために行う経常的な補修工事も含まれている。

●建築物リフォーム・リニューアル投資を含めた建設投資の推移

（単位：億円）

年度	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資	566,468	587,399	606,800	608,800	617,900	607,500
(対前年度伸び率)	19.3%	3.7%	3.3%	0.3%	1.5%	-1.7%
名目政府建設投資	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800
(対前年度伸び率)	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	5.7%	2.8%
名目政府住宅投資	7,898	7,583	6,100	5,500	6,000	6,200
(対前年度伸び率)	5.9%	-4.0%	-19.6%	-9.8%	9.1%	3.3%
名目政府非住宅建築投資	34,905	34,795	37,300	37,300	39,600	40,700
(対前年度伸び率)	2.4%	-0.3%	7.2%	0.0%	6.3%	2.6%
名目政府建築物RR投資	13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900
(対前年度伸び率)	—	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000
(対前年度伸び率)	1.0%	5.5%	1.3%	-3.3%	5.7%	2.9%
名目民間建設投資	364,420	377,537	394,200	401,800	403,100	385,700
(対前年度伸び率)	26.2%	3.6%	4.4%	1.9%	-0.4%	-4.3%
名目民間住宅投資	156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	157,000
(対前年度伸び率)	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	-1.3%	-6.0%
名目民間非住宅建築投資	95,919	102,428	114,300	117,700	114,400	104,900
(対前年度伸び率)	4.7%	6.8%	11.6%	3.0%	-2.8%	-8.3%
名目民間建築物RR投資	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,000
(対前年度伸び率)	—	-2.9%	4.5%	-1.7%	1.0%	1.0%
名目民間土木投資	49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,800
(対前年度伸び率)	2.3%	1.4%	-3.4%	9.3%	4.2%	4.4%

注1) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

注2) 建築物リフォーム・リニューアル投資は2015年度以降に計上されているため、2015年度の対前年度伸び率は「—」と表示している。

マクロ経済の推移

2020年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況が続く見通し

2019年度は、海外経済の減速等を背景に外需が弱含んだものの、雇用・所得環境の改善等に加え、消費税率の引き上げに当たって各種の対応策が実施されたことにより、内需を中心とした緩やかな回復が維持されていたが、新型コロナウイルス感染症の影響により年度末から景気が急速に悪化した。

2020年度は、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響により景気は極めて厳しい状況にあり、先行きについても、個人消費や訪日外客数の減少、倒産件数の増加、海外経済の悪化及びそれによる輸出の減少が見込まれる。

2020年度の実質経済成長率は、前年度比△3.6%と予測する。公的固定資本形成は前年度比 2.6%増（GDP 寄与度 0.1%ポイント）、民間住宅は同△6.7%（同△0.2%ポイント）、民間企業設備は同△6.6%増（同△1.1%ポイント）と予測する。

●マクロ経済の推移（年度）

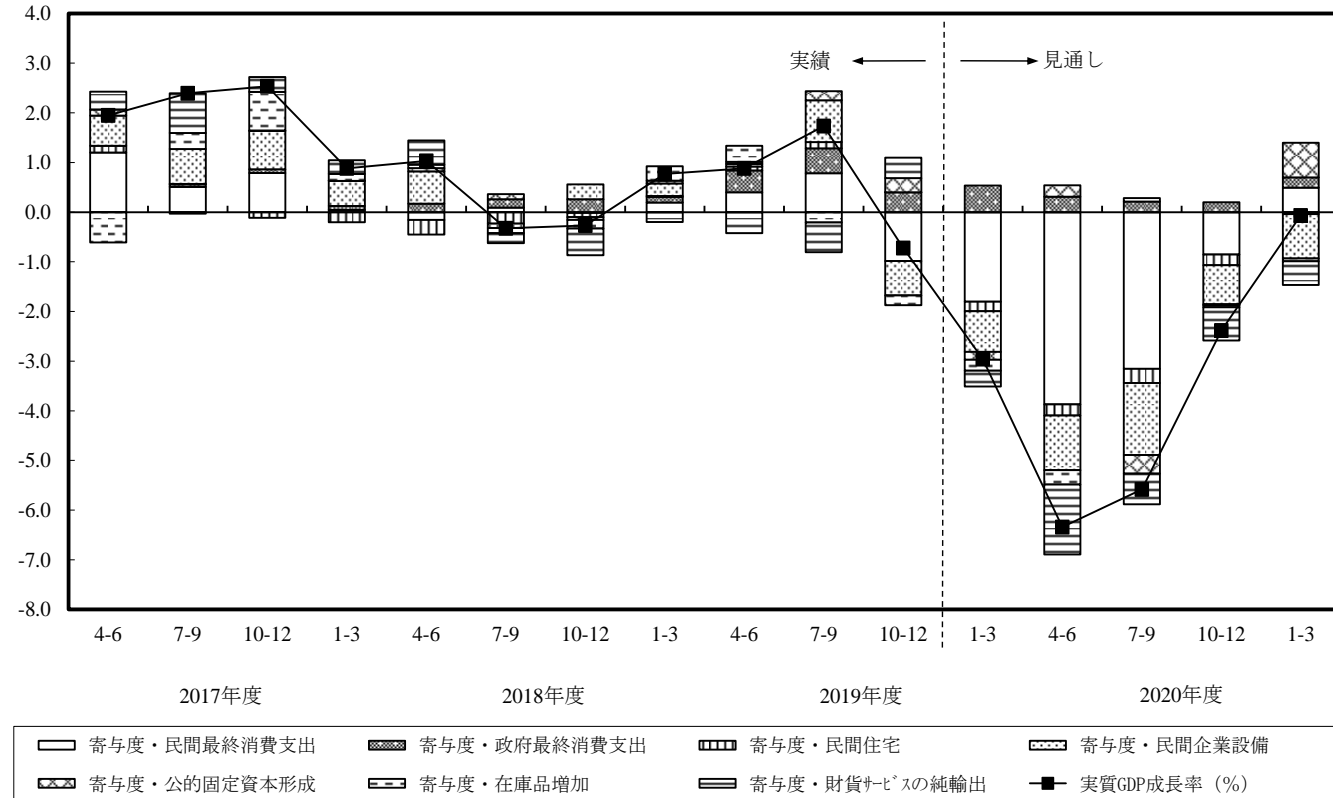
（単位：億円、実質値は2011暦年連鎖価格）

年 度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (見通し)	2020 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	4,641,826 2.5%	4,925,261 2.0%	4,930,297 3.3%	5,172,233 1.3%	5,219,630 0.9%	5,320,703 1.9%	5,336,465 0.3%	5,320,927 -0.3%	5,129,595 -3.6%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,639,718 1.4% 0.7	2,814,270 1.6% 0.9	2,866,470 1.5% 0.8	2,956,609 0.7% 0.4	2,955,297 0.0% 0.0	2,988,814 1.1% 0.6	2,990,453 0.1% 0.0	2,968,289 -0.7% -0.4	2,870,066 -3.3% -1.8
実質政府最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	844,879 3.6% 0.6	924,013 0.4% 0.1	980,528 2.1% 0.4	1,051,753 1.9% 0.4	1,059,618 0.7% 0.1	1,062,955 0.3% 0.1	1,072,488 0.9% 0.2	1,098,893 2.5% 0.5	1,111,317 1.1% 0.2
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	216,520 -0.5% 0.0	200,161 -0.4% 0.0	138,924 2.5% 0.1	151,999 3.7% 0.1	161,602 6.3% 0.2	159,269 -1.4% -0.0	151,430 -4.9% -0.1	151,564 0.1% 0.0	141,333 -6.7% -0.2
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	726,522 6.3% 1.0	783,391 7.7% 1.1	675,522 2.0% 0.3	810,984 1.6% 0.2	808,124 -0.4% -0.1	842,677 4.3% 0.6	857,404 1.7% 0.3	848,709 -1.0% -0.2	792,541 -6.6% -1.1
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	400,179 -7.3% -0.6	282,617 -7.8% -0.4	246,746 -7.1% -0.4	256,789 -1.6% -0.1	258,304 0.6% 0.0	259,562 0.5% 0.0	261,043 0.6% 0.0	265,715 1.8% 0.1	272,663 2.6% 0.1
実質在庫品増加 (対前年度伸び率) (寄与度)	5,119 -116.7% 0.7	6,731 -59.4% -0.2	11,361 -123.3% 1.2	12,685 173.4% 0.2	4,477 -64.7% -0.1	14,816 230.9% 0.2	15,166 2.4% 0.0	11,029 -27.3% -0.1	6,833 -38.0% -0.1
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-134,823 11.8% 0.1	-70,554 -17.1% 0.5	13,142 -161.6% 0.9	-70,350 -3.8% 0.1	-32,272 -54.1% 0.8	-11,644 -63.9% 0.5	-17,347 49.0% -0.1	-28,772 65.9% -0.2	-70,841 146.2% -0.8
名目GDP (対前年度伸び率)	5,284,466 1.2%	5,256,427 0.8%	4,994,289 1.5%	5,327,860 2.8%	5,368,508 0.8%	5,475,862 2.0%	5,483,732 0.1%	5,508,886 0.5%	5,359,407 -2.7%

注) 2018年度までは内閣府「国民経済計算」より。

●マクロ経済の推移（四半期）

(%ポイント、前年同期比)



(単位：%ポイント、前年同期比)

年度 四半期		2017				2018			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質GDP成長率		2.0	2.4	2.5	0.9	1.0	-0.3	-0.3	0.8
寄与度	民間最終消費支出	1.2	0.5	0.8	0.0	-0.2	0.1	-0.0	0.2
	政府最終消費支出	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.2	0.3	0.1
	民間住宅	0.1	0.0	-0.1	-0.2	-0.3	-0.2	-0.1	0.0
	民間企業設備	0.6	0.7	0.8	0.5	0.6	-0.1	0.3	0.3
	公的固定資本形成	0.1	-0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	-0.1	0.1
	在庫品増加	-0.6	0.3	0.8	0.1	0.1	-0.1	-0.2	0.3
	財貨サービスの純輸出	0.4	0.8	0.3	0.3	0.5	-0.2	-0.5	-0.2
年度 四半期		2019（見通し）				2020（見通し）			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質GDP成長率		0.9	1.7	-0.7	-3.0	-6.3	-5.6	-2.4	-0.1
寄与度	民間最終消費支出	0.4	0.8	-1.0	-1.8	-3.9	-3.2	-0.9	0.5
	政府最終消費支出	0.4	0.5	0.4	0.5	0.3	0.2	0.2	0.2
	民間住宅	0.1	0.1	0.0	-0.2	-0.2	-0.3	-0.2	-0.0
	民間企業設備	0.1	0.8	-0.7	-0.8	-1.1	-1.4	-0.8	-0.9
	公的固定資本形成	0.0	0.2	0.3	-0.2	0.2	-0.4	-0.0	0.7
	在庫品増加	0.3	-0.2	-0.2	-0.2	-0.3	0.1	-0.0	-0.1
	財貨サービスの純輸出	-0.4	-0.6	0.4	-0.3	-1.4	-0.6	-0.7	-0.5

注) 2018年度までは2019年10-12月期2次速報、2019・20年度は見通し。

建設投資(実数)データ

(名目)

(単位：億円)

年 度		名 目					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
総 計		566,468	587,399	606,800	608,800	617,900	607,500
1. 建 築		370,916	383,061	402,200	404,900	403,100	385,700
(1)住 宅		164,808	172,209	174,500	174,700	173,000	163,200
政府		7,898	7,583	6,100	5,500	6,000	6,200
民間		156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	157,000
(2)非住宅		130,824	137,223	151,600	155,000	154,000	145,600
政府		34,905	34,795	37,300	37,300	39,600	40,700
民間		95,919	102,428	114,300	117,700	114,400	104,900
(3)リフォーム・リニューアル		75,284	73,629	76,100	75,200	76,100	76,900
政府		13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900
民間		62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,000
2. 土 木		195,552	204,338	204,600	203,900	214,800	221,800
(1)政 府		145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000
(ア)公共事業		119,549	128,986	133,300	128,400	136,000	140,500
(イ)その他		26,412	25,065	22,700	22,400	23,500	23,500
(2)民 間		49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,800
再	総計 政府	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800
	民間	364,420	377,537	394,200	401,800	399,100	382,700
掲	建築 政府	56,087	55,811	56,600	56,200	59,300	60,800
	民間	314,829	327,250	345,600	348,700	343,800	324,900
掲	土木 政府	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000
	民間	49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,800

見込み 見込み →見通し

建設投資(伸び率)データ

(名目)

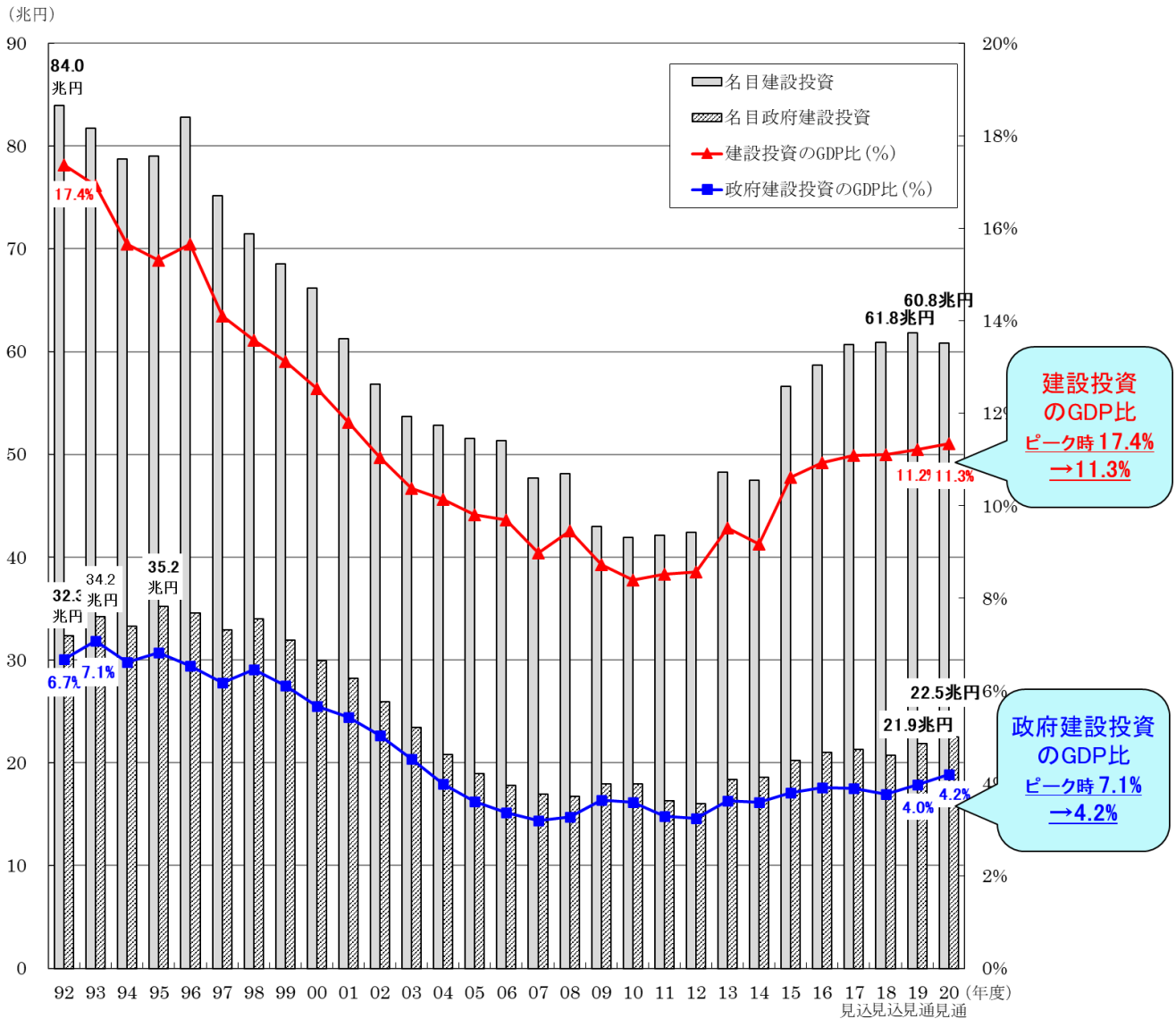
(単位：%)

年 度		名 目					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020
総 計		19.3	3.7	3.3	0.3	1.5	-1.7
1. 建 築		31.6	3.3	5.0	0.7	-0.4	-4.3
(1)住 宅		5.5	4.5	1.3	0.1	-1.0	-5.7
政府		5.9	-4.0	-19.6	-9.8	9.1	3.3
民間		5.5	4.9	2.3	0.5	-1.3	-6.0
(2)非住宅		4.1	4.9	10.5	2.2	-0.6	-5.5
政府		2.4	-0.3	7.2	0.0	6.3	2.6
民間		4.7	6.8	11.6	3.0	-2.8	-8.3
(3)リフォーム・リニューアル		—	-2.2	3.4	-1.2	1.2	1.2
政府		—	1.1	-1.7	1.5	2.0	2.0
民間		—	-2.9	4.5	-1.7	1.0	1.0
2. 土 木		1.3	4.5	0.1	-0.3	5.3	3.3
(1)政 府		1.0	5.5	1.3	-3.3	5.7	2.9
(ア)公共事業		-4.1	7.9	3.3	-3.7	5.9	3.3
(イ)その他		32.7	-5.1	-9.4	-1.3	4.9	0.0
(2)民 間		2.3	1.4	-3.4	9.3	4.2	4.4
再	総計 政府	8.6	3.9	1.3	-2.6	5.7	2.8
	民間	26.2	3.6	4.4	1.9	-0.7	-4.1
掲	建築 政府	35.0	-0.5	1.4	-0.7	5.5	2.6
	民間	31.0	3.9	5.6	0.9	-1.4	-5.5
掲	土木 政府	1.0	5.5	1.3	-3.3	5.7	2.9
	民間	2.3	1.4	-3.4	9.3	4.2	4.4

見込み 見込み →見通し

(参考)

名目建設投資とGDP比の推移



注1) 2018年度までのGDPは内閣府「国民経済計算」による。なお、1992～93年度は「平成12年基準（93SNA）」、1994年度以降は「平成23年基準（08SNA）」による。

注2) 2018年度までの建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」による。

注3) 2019年度以降は（一財）建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2020年5月）」による。

注4) 2015年度以降の建設投資、政府建設投資は建築物リフォーム・リニューアル投資額を含む。