

## 第1章 建設投資と社会資本整備

### 1.1 国内建設投資の動向

#### 1.1.1 これまでの建設投資の推移

2010年代後半に入って緩やかな回復過程にあった日本経済は、2018年頃から、世界経済の減速や米中関係の不安定化などにより輸出の伸びが鈍化し、活発だった製造業の設備投資の衣服感が強くなった。さらに、東京オリンピック・パラリンピックに向けての設備投資もピークを越えて成長ペースが遅れはじめた。こうした経済の減速と度重なる自然災害に対応するため、政府は、防災・減災、国土強靱化を主な内容とする公共投資を含む2018年度第1次及び第2次補正予算、さらに2019年度補正予算を編成するなどの経済対策を措置してきた。

しかし、2020年初頭からの新型コロナウイルス感染症の拡大とそれに伴う緊急事態宣言や、夏に予定されていた東京オリンピック・パラリンピックの延期に代表される諸活動の中止・縮小は、減速しつつあった日本経済をさらに急速に悪化させた。このような中で、2020年4～6月期の実質GDPは、季節調整済み前期比で $\Delta 8.3\%$ （年率 $\Delta 29.2\%$ ）となった。これに対して政府は補正予算の編成等広範な経済対策を措置し、実質GDPは、7～9月期には、5.3%増（年率22.9%増）といったん持ち直し、「民間最終消費支出（個人消費）」が前期比5.1%増、「政府最終消費支出」が2.8%増、「輸出」が7.0%増となったが、「設備投資」は $\Delta 2.4\%$ 、「民間住宅投資」は $\Delta 5.8\%$ と、企業と家計の投資部門は減少傾向が続いている。なお、「公的固定資本形成」は0.5%増となり、堅調を維持していた（2020年12月8日に公表された2020年7～9月期四半期別GDP速報（2次速報）による。）。

こうした状況を受けて、政府は、「依然として経済は、コロナ前の水準を下回った状態」にあり、「欧米を中心とする輸出や生産への影響や、足元における感染者の増加による個人消費への影響など下振れリスクに十分な注意が必要である」（西村経済財政施策担当大臣談話及び「月例経済報告」による）として、「感染拡大の防止」「ポストコロナに向けた経済構造の転換・好循環の実現」「防災・減災、国土強靱化の推進など安全・安心の確保」を柱として2020年度第3次補正予算案及び2021年度当初予算案を閣議決定して国会に提出し、2020年1月現在、審議中である。なお、年明けから感染の再拡大に際して、11都府県におおむね1か月間の緊急事態宣言がなされており、飲食店の時短営業等が要請されている。

なお、「令和3年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」（2021年1月18日閣議決定）において、2020年度の実質GDP成長率は $\Delta 5.2\%$ 程度、2021年度の成長率は4.0%程度と見込まれている。



## (2) 建設投資全体の見通し

当研究所は、「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2021年1月）」を公表し、2020年度の名目建設投資を、前年度比 $\Delta 3.1\%$ の63兆3,500億円、2021年度は、前年度比 $\Delta 2.4\%$ の61兆8,000億円と推計・予測した。

このうち、2020年度の政府建設投資は、2020年度当初予算、東日本大震災復興特別会計及び地方単独事業費のほか、2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算の一部及び2020年度の前備費に係るものが、2020年度に出来高として実現すると想定し、前年度比4.1%増と見込んだ。

2021年度については、2020年度第3次補正予算案及び2021年度当初予算案の内容を、地方単独事業費においては令和3年度地方財政対策の概要等で示された内容を踏まえ、また東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は関係省庁の予算額の内容を参考とした。これに加えて、2019年度補正予算の一部が2020年度に出来高として発生すると想定して事業費を推計し、前年度比 $\Delta 2.0\%$ となると予測した。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積が2019年度 $\Delta 6.6\%$ となり、2020年度は $\Delta 10.0\%$ となる見込みであることなどから、2020年度は、民間非住宅建築投資を $\Delta 5.3\%$ 、民間土木投資を $\Delta 1.5\%$ と見込み、全体では $\Delta 4.1\%$ と見込んだ。

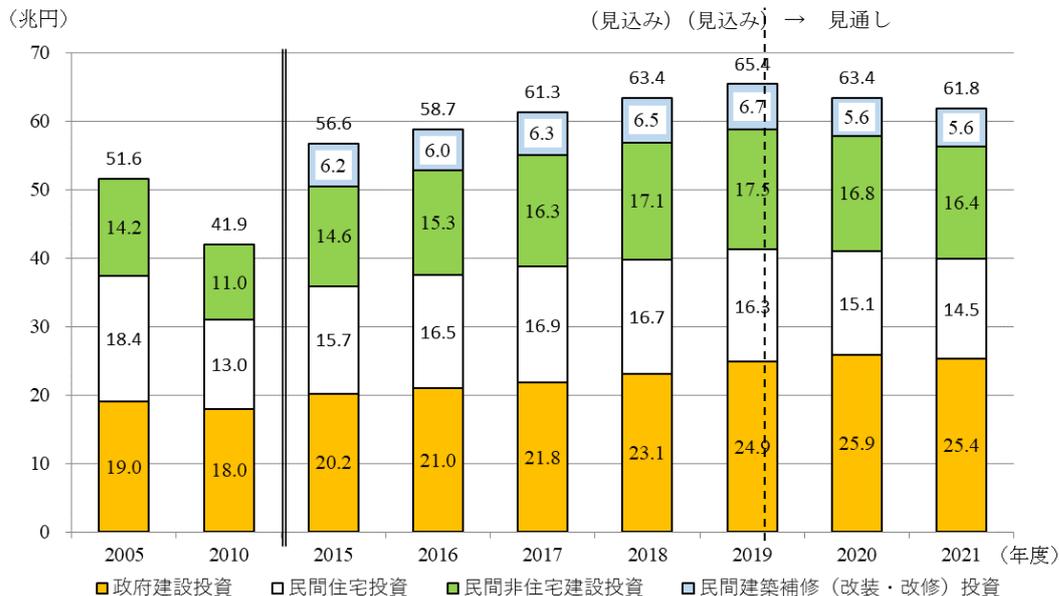
2021年度は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比3.4%増と見込み、民間非住宅建築投資は2020年度に着工が減少している影響を見込んで $\Delta 3.7\%$ 、民間土木投資は0.2%増と見込み、全体では前年度比 $\Delta 2.4\%$ と予測した。

民間住宅投資は、住宅着工戸数が2019年度 $\Delta 7.3\%$ となり、2020年度は、 $\Delta 8.7\%$ となる見込みであることから、2020年度は前年度比 $\Delta 7.5\%$ と見込んだ。

2021年度は、住宅着工戸数を前年度比 $\Delta 0.6\%$ と見込み、2020年度に着工が減少している影響が2021年度に表れると見込んで、前年度比 $\Delta 4.4\%$ と予測した。

また、民間建築補修（改装・改修）は、新型コロナウイルス感染症の影響を受け、2020年度に受注が大幅に減少したことにより、2020年度は前年度比 $\Delta 16.7\%$ となり、2021年度には下げ止まり、0.7%の微増になると予測する。

図表1-1-2 名目建設投資の見通し



(注) 2015年度以降の政府建設投資は、建築補修(改装・改修)を含む

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

図表1-1-3 建設投資額の見通し

(単位: 億円、実質値は2011年度基準)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目建設投資	515,676	419,282	566,468	587,399	613,251	633,800	653,700	633,500	618,000
(対前年度伸び率)	-2.4%	-2.4%	19.3%	3.7%	4.4%	3.4%	3.1%	-3.1%	-2.4%
政府建設投資	189,738	179,820	202,048	209,862	217,800	230,600	248,600	258,800	253,500
(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	3.8%	5.9%	7.8%	4.1%	-2.0%
民間住宅投資	184,258	129,779	156,910	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	144,600
(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.9%	-1.3%	-2.3%	-7.5%	-4.4%
民間非住宅建設投資	141,680	109,683	145,510	152,715	163,122	170,800	175,100	168,000	164,000
(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.8%	4.7%	2.5%	-4.1%	-2.4%
民間建築補修(改装・改修)投資	—	—	62,000	60,196	62,907	65,200	66,600	55,500	55,900
(対前年度伸び率)	—	—	—	-2.9%	4.5%	3.6%	2.1%	-16.7%	0.7%
実質建設投資	546,984	425,236	536,666	555,215	567,302	567,984	573,234	558,600	543,900
(対前年度伸び率)	-3.5%	-2.8%	19.0%	3.4%	2.2%	0.1%	0.9%	-2.5%	-2.6%

(注) 2015年度以降の政府建設投資は、建築補修(改装・改修)を含む

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

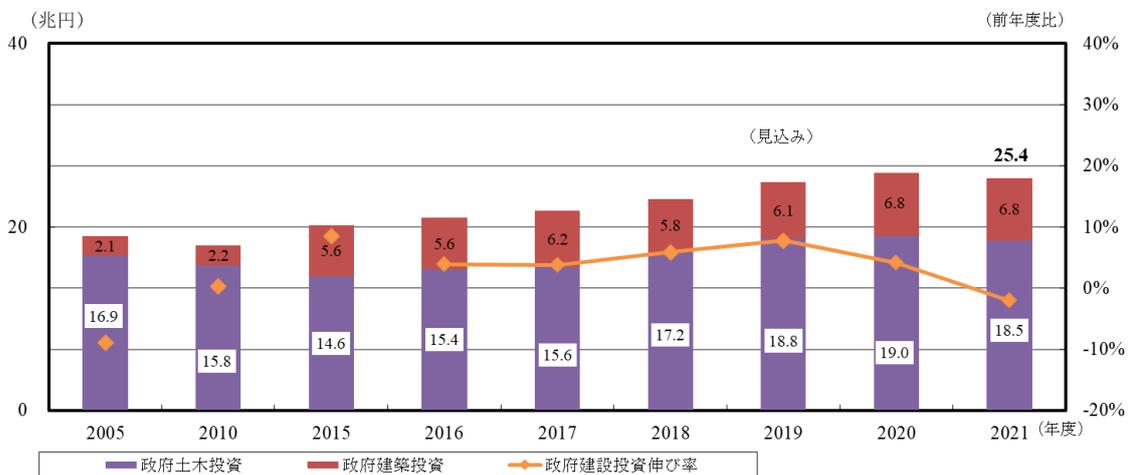
### (3) 政府建設投資の見通し

2020年度の政府建設投資は、前年度比4.1%増の25兆8,800億円となる見込であり、2021年度の政府建設投資は、前年度比△2.0%の25兆3,500億円と予測する。

2020年度の政府建設投資は、「防災・減災、国土強靱化3か年計画」や、2018年度第1次及び第2次補正予算、2019年度補正予算、さらに東日本大震災復興特別会計に係る事業などが多く契約・執行されており、政府建築補修（改装・改修）約1兆4,200億円を除いた総額でも約24兆4,600億円となる。これは2002年度（約25兆9,174億円）以来の高い水準である。

これに対して2021年度は、これら補正予算がほぼ執行済みとなり、東日本大震災復興特別会計に係る事業も、全体がほぼ概成したことから、減少が予測されており、過去最大規模となった2020年度第1次及び第2次補正予算においても、新型コロナウイルス感染拡大防止策が優先され、公共事業関係費がほとんど計上されなかったため、政府建設投資の大幅な減少が予測されていた。しかし、年末になって、感染防止策やポストコロナ対策のほか、防災・減災、国土強靱化の推進など安全・安心の確保を柱とする「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」が閣議決定され、2020年度第3次補正予算案が編成された。また、国土強靱化については、「5か年加速化計画」として、2021～2025年度の5年間に事業規模で15兆円程度を確保するとされ、うち、2021年度分については、2020年度第3次補正予算で措置することとされ、公共事業関係費約1兆7,000億円を含む国費約2兆2,600億円、事業費約3兆5,000億円が確保された。この結果、2021年度の政府建設投資は、高水準であった2020年度に対して微減にとどまり、前年度比△2.0%の25兆3,500億円となる見通しである。

図表1-1-4 名目政府建設投資の見通し



(注) 2015年度以降は、政府建築物補修（改装・改修）投資を含む

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度（2020年度）建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2021年1月）」を基に当研究所にて作成

図表1-1-5 政府建設投資の見通し

(単位：億円、実質値は2011年度基準)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	189,738 -8.9%	179,820 0.3%	202,048 8.6%	209,862 3.9%	217,800 3.8%	230,600 5.9%	248,600 7.8%	258,800 4.1%	253,500 -2.0%
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	20,527 -13.9%	22,096 -0.1%	56,087 35.0%	55,811 -0.5%	61,736 10.6%	58,200 -5.7%	61,000 4.8%	68,400 12.2%	68,200 -0.4%
名目政府建築補修(改装・改修)投資 (対前年度伸び率)			13,284 —	13,433 1.1%	13,196 -1.8%	13,000 -1.5%	13,900 6.9%	14,200 2.2%	14,500 2.1%
名目政府土木投資 (対前年度伸び率)	169,211 -8.3%	157,724 0.3%	145,961 1.0%	154,051 5.5%	156,064 1.3%	172,400 10.5%	187,600 8.8%	190,400 1.5%	185,300 -2.7%
実質政府建設投資 (対前年度伸び率)	202,841 -10.2%	182,508 -0.3%	191,129 8.3%	198,001 3.6%	200,955 1.5%	205,807 2.4%	216,783 5.3%	225,800 4.2%	220,300 -2.5%

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

#### (4) 民間住宅投資の見通し

2020年度4～5月は、政府の緊急事態宣言の発令等により、ハウスメーカー等が十分に営業活動をすることができなかった。しかし、その後の感染症の落ち着きもあり、ある程度盛り返し、年度後半に下げ止まりの兆しが見えた。もともと、2019年度の消費税率引き上げに伴う前半の駆け込みと後半の反動減や、相続税制の改正による貸家建設の投資メリットの低下、マンションの価格高止まりによる契約率の低下などが影響し、着工戸数の減少傾向が続いている。2020年11月までの着工戸数の前年同月比で見ると、持家は15か月連続減少の後、16か月ぶりに増加、貸家は27か月、分譲住宅は13か月、総戸数は17か月連続で減少しており、全体的な減少傾向が続いている。住宅着工戸数は、2019年度の88.4万戸から、2020年度は、80.7万戸(前年度比△8.7%)となる見込である。民間住宅投資額は前年度比△7.5%の15兆1,200億円となる見通しである。

2021年度は、上記のような傾向に加えて、コロナショックの長期化から、企業業績が低迷することが予測され、それが、勤労者所得の低下や雇用情勢の悪化、地域経済の停滞につながって、回復には時間がかかるものと考えられる。2021年度の後半から下げ止まり、総戸数は前年度比△0.6%の80.2万戸と予測するが、出来高として投資額が実現するには、契約・着工から一定の時間差が想定されるため、民間住宅投資額は、むしろ2020年度の着工戸数の減少が影響して、前年度比△4.4%の14兆4,600億円となる見通しである。

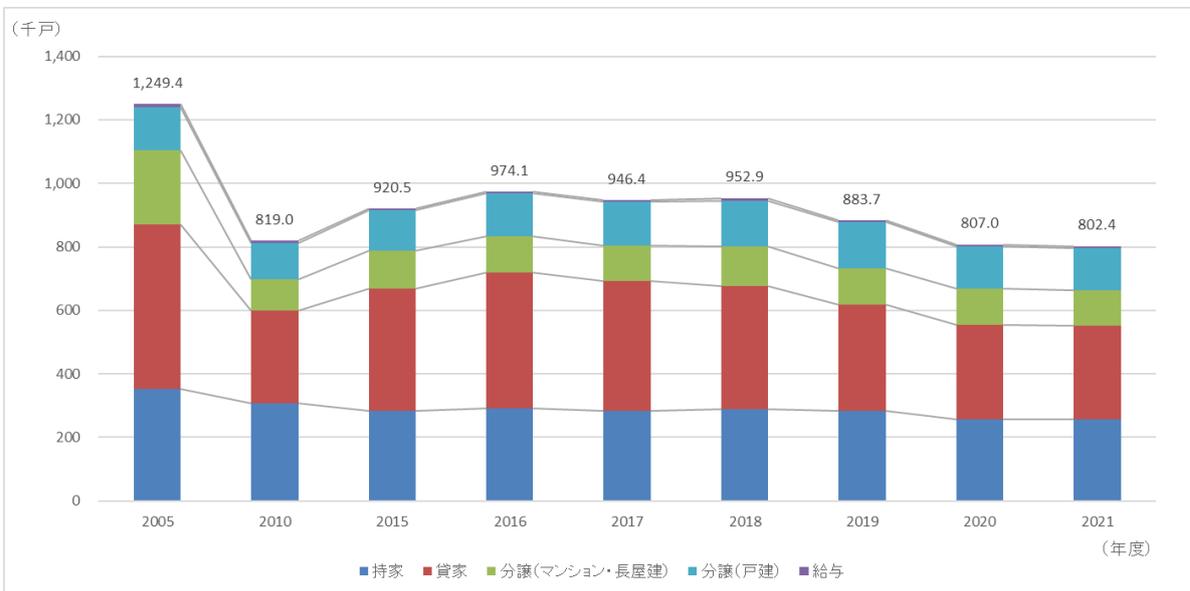
各利用関係別の現状と見通しは以下のとおりである。

2020年度の持家着工は、政府による住宅取得支援策が順次終了していくことから、減少傾向に入っていたところ、2020年度当初の緊急事態宣言等により営業活動が停滞した。年度後半に入って回復の兆しが見られるが、全体としては減少し、前年度比△9.7%の25.6万戸となる見込である。2021年度は、下げ止まり、前年度比△0.1%の25.6万戸と予測する。

貸家は、相続税制の改正により節税対策目的の着工が大幅に減少し、持家同様、感染症の影響により、さらに減少したが、年度後半に入って回復の動きが見られる。2020年度は前年度比△10.5%の30.0万戸となる見込である。2021年度は、微減の、前年度比△1.5%の29.5万戸と予測する。

分譲住宅のうち、マンションは価格の高止まりから契約率が低下し、2020年度当初の発売も抑制されたが、一部で回復の動きが見られる。分譲戸建は、割安感から需要の増加が見込まれたが、減少に転じている。分譲住宅全体としては、2020年度は前年度比△5.3%の24.6万戸と見込まれる。2021年度は、マンションに回復の兆しがある一方、戸建は微増にとどまり、前年度比0.2%増の24.6万戸と予測する。

図表1-1-6 住宅着工戸数の見通し



(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

図表1-1-7 利用関係別の住宅着工戸数の見通し

(戸数単位：千戸、投資額単位：億円)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
全体 (対前年度伸び率)	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%	807.0 -8.7%	802.4 -0.6%
着工戸数	持家 (対前年度伸び率)	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%	255.8 -9.7%
	貸家 (対前年度伸び率)	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%	299.5 -10.5%
	分譲 (対前年度伸び率)	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%	245.9 -5.3%
	マンション・長屋建 (対前年度伸び率)	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%	112.9 -0.6%
	戸建 (対前年度伸び率)	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%	132.9 -9.1%
	名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	169,422 2.9%	167,200 -1.3%	163,400 -2.3%	151,200 -7.5%

(注) 着工戸数は2019年度まで実績、2020・2021年度は見通しを示す。名目民間住宅投資は2017年度まで実績、2018・2019年度は見込み、2020・2021年度は見通しを示す。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

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」・「建築着工統計調査報告」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

### (5) 民間非住宅建設投資の見通し

新型コロナウイルス感染症の影響は、国内・国外で長期化しつつあり、経済の先行きに不透明感が広がっている。このような中で、企業の設備投資は停滞を余儀なくされている。当研究所の「建設投資見通し(2021年1月)」においても、実質民間企業設備は前年度比△11.2%、2021年度は回復が期待されており、前年度比2.2%増と予測している。

製造業の設備投資が昨年度から減少傾向に入っているほか、店舗・商業施設は中長期的に減少傾向にあり、これに加えて新型コロナウイルス感染症の影響により事務所、店舗の減少が続いている。また、東京オリンピック・パラリンピックの開催や、政府のインバウンド促進施策に後押しされて増加していた訪日外国人観光客が急減し、それまで急成長していた宿泊施設投資が一気に減少した。こうした中で、一部、倉庫・流通施設が堅調であるが、全体としては減少し、2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△4.1%の16兆8,000億円となる見込である

2021年度は、引き続き、倉庫・流通施設が堅調であり、店舗の着工減が下げ止まるなど、徐々に回復の動きが見られると予測されるが、2020年度における受注の減少が影響し、民間非住宅建設投資は、前年度比△2.4%の16兆4,000億円と予測する。いわゆる「手持ち工事」が約11兆円蓄積しているところであり、景気全般が早期に回復すれば、民間建設市場の回復も比較的早まることが期待されるが、景気停滞が長期化するケースでは、建設投資は実体経済よりも時間差を伴って遅れて回復する傾向があり、民間建設投資の停滞が懸念される場所である。

各施設・分野ごとの現状と見通しは以下のとおりである。

事務所は、既存の大規模案件が豊富であるが、主に地方大都市では空室率が上昇しつつあるなど、中長期的には不透明感が増している。

店舗は、さらに減少傾向が続くと見込まれるが、一部に下げ止まりの兆しが見られる。

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。足元の新型コロナウイルスの感染再拡大によって先送りされていた工事の発注時期もさらに遅れることが見込まれる。

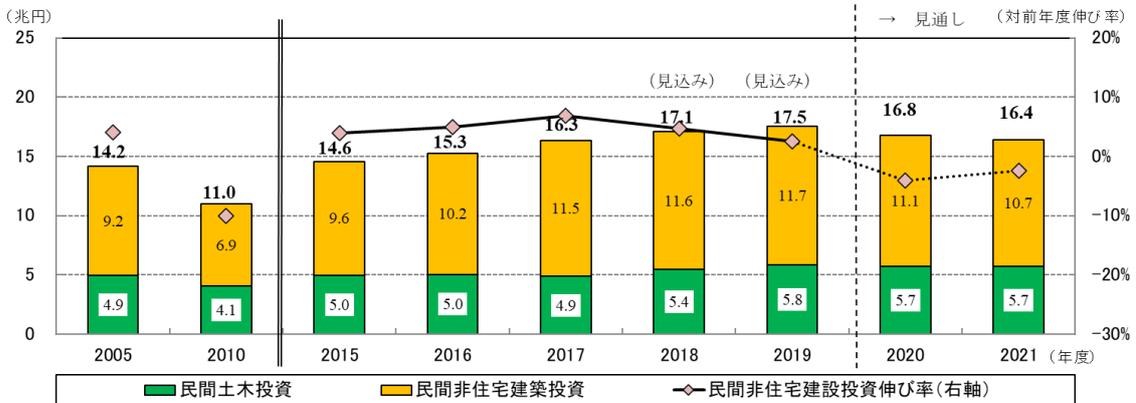
倉庫・流通施設については、新型コロナウイルスの感染拡大により、Eコマースの普及が一層進んでいることで一部の需給の逼迫が伝えられており、当面は堅調に推移する見通しである。

医療・福祉施設は、足元では着工が減少している。

宿泊施設は、感染拡大防止のための入国制限による訪日外国人旅行者の減少などにより、着工が減少している。

民間土木投資は、今のところ、おおむね堅調に推移しているが、鉄道・交通事業者の業績悪化が懸念される。

図表1-1-8 名目民間非住宅建設投資の見通し



(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

図表1-1-9 民間非住宅建設投資額の見通し

(単位:億円、実質値は2015年暦年連鎖価格)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	141,680 4.0%	109,683 -10.0%	145,510 3.9%	152,715 5.0%	163,122 6.8%	170,800 4.7%	175,100 2.5%	168,000 -4.1%	164,000 -2.4%
名目民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	92,357 3.4%	69,116 -9.5%	95,919 4.7%	102,428 6.8%	114,527 11.8%	116,300 1.5%	116,900 0.5%	110,700 -5.3%	106,600 -3.7%
名目民間土木投資 (対前年度伸び率)	49,323 5.3%	40,567 -10.9%	49,591 2.3%	50,287 1.4%	48,595 -3.4%	54,500 12.2%	58,200 4.2%	57,300 -1.5%	57,400 0.2%
実質民間企業設備 (対前年度伸び率)	852,799 7.6%	736,937 2.0%	870,900 3.4%	877,921 0.8%	902,082 2.8%	910,779 1.0%	905,369 -0.6%	804,082 -11.2%	821,718 2.2%

(出典) 2019年度までの名目民間非住宅建設投資は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

図表1-1-10 用途別の民間非住宅建築着工床面積の見通し

(単位:千㎡)

年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)	2021 (見通し)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	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%	4,880 -10.3%	5,360 9.8%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	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%	3,200 -22.3%	3,200 0.0%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	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%	5,600 -2.6%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	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%	11,900 20.2%	13,100 10.1%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	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%	38,720 -10.0%	40,050 3.4%

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。

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

## (6) 建築補修(改装・改修)投資の見通し

建築補修(改装・改修)投資<sup>1</sup>は、建設生産物の量的充足・質的向上と企業経営の効率化や技術革新により中長期的に増加傾向にある。しかし、2020年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、建築補修分野においても投資が抑制されたとみられ、国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」における建築物の改装・改修工事の受注高は大幅に減少している。

政府建築補修については、一定の予算措置と中長期的な計画に基づき、安定的・効率的な改装・改修投資の継続が図られていると見られる。

<sup>1</sup> 2020年10月に公表された国土交通省「令和2年度建設投資見通し」では、前年度の同見通しにおいて「建築物リフォーム・リニューアル投資」としていた項目を「建築補修(改装・改修)」と改めている。なお、定義は変更なく「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」であり、これまで同様、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。

一方、民間建築補修について、「建築物リフォーム・リニューアル調査」による動向を見ると、2019年度の受注高は、前年度比で増加したが、2020年度については、個人住宅が4-6月期前年度比△21.8%、7-9月期△16.4%、民間企業等の非住宅建築物が4-6月期△28.2%、7-9月期△20.1%となり、民間建築補修（改装・改修）投資額は、前年度比△16.7%の5兆5,500億円となることが見込まれる。「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高は、中長期的には緩やかな増加傾向にあることから、2021年度には回復し、微増となる見通しである。

図表1-1-11 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	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目建設投資	587,399	613,251	633,800	653,700	633,500	618,000
(対前年度伸び率)	3.7%	4.4%	3.4%	3.1%	-3.1%	-2.4%
名目政府建設投資	209,862	217,800	230,600	248,600	258,800	253,500
(対前年度伸び率)	3.9%	3.8%	5.9%	7.8%	4.1%	-2.0%
名目政府住宅投資	7,583	6,207	6,400	6,500	7,300	6,600
(対前年度伸び率)	-4.0%	-18.1%	3.1%	1.6%	12.3%	-9.4%
名目政府非住宅建築投資	34,795	42,333	38,800	40,600	46,900	47,100
(対前年度伸び率)	-0.3%	21.7%	-8.3%	4.6%	15.6%	0.3%
名目政府建築補修(改装・改修)投資	13,433	13,196	13,000	13,900	14,200	14,500
(対前年度伸び率)	1.1%	-1.8%	-1.5%	6.9%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	154,051	156,064	172,400	187,600	190,400	185,300
(対前年度伸び率)	5.5%	1.3%	10.5%	8.8%	1.5%	-2.7%
名目民間建設投資	377,537	395,451	403,200	405,100	374,700	364,500
(対前年度伸び率)	3.6%	4.7%	2.0%	0.5%	-7.5%	-2.7%
名目民間住宅投資	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	144,600
(対前年度伸び率)	4.9%	2.9%	-1.3%	-2.3%	-7.5%	-4.4%
名目民間非住宅建築投資	102,428	114,527	116,300	116,900	110,700	106,600
(対前年度伸び率)	6.8%	11.8%	1.5%	0.5%	-5.3%	-3.7%
名目民間建築補修(改装・改修)投資	60,196	62,907	65,200	66,600	55,500	55,900
(対前年度伸び率)	-2.9%	4.5%	3.6%	2.1%	-16.7%	0.7%
名目民間土木投資	50,287	48,595	54,500	58,200	57,300	57,400
(対前年度伸び率)	1.4%	-3.4%	12.2%	6.8%	-1.5%	0.2%

(出典) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020・2021年度は当研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2021年1月)」を基に当研究所にて作成

### 1.1.3 地域別の建設投資動向

当研究所では、四半期ごとに「建設経済モデルによる建設投資の見通し」にて項目別(政府、民間住宅、民間非住宅、建築補修(改装・改修)<sup>2</sup>及びマクロ)に投資見通しを公表してきたが、これは全国ベースでの建設投資額を予測するものであり、地域別建設投資額の推計は行っていない。また、毎年夏頃(2020年度は10月)に国土交通省が公表している「建設投資見通し」においては、当該年度から3か年前(2020年度から見た場合2017年度を指す)までの実績値は、地域別で建築(住宅・非住宅)／土木、政府／民間の項目別に公表されているが、それより後(ここでは2018～2020年度)の見込み・見通し値は地域別の総額及び建築・土木別の総

<sup>2</sup> 2019年9月26日に公表した「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2019年9月)」以降計上している。

額が公表されているのみである。その他シンクタンク等においても、地域別建設投資額の推計は行われていない。

そこで、当研究所が2021年1月27日に公表した「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2021年1月）」を基に、地域別の建設投資額を算出した。

### (1) 地域別出来高比率の推移

国土交通省「建設総合統計」を用いて直近11か月（2020年1～11月）の出来高の推移を確認したところ、新型コロナウイルス感染症の影響により、平均して前年同期比△1.4%と低い水準となっている。

図表1-1-12は、地域別の出来高比率を比較したものである。北海道の過去約2年（2019年4月～2020年11月）の出来高比率をみると、2018年度の4.6%から2019年度5.2%、2020年度6.4%と大きくシェアが増加している。関東については、2018年度まではシェアが増加傾向であったが、直近20か月（2019年4月～2020年11月）の出来高比率は2019年度35.3%、2020年度34.4%と、減少傾向にある。

図表1-1-12 地域別出来高比率の年度別比較



(出典) 国土交通省「建設総合統計」を基に当研究所にて作成

## (2) 地域別建設投資額の推計

2017年度までは実績値であり、それ以降の2018年度及び2019年度については国土交通省「令和2年度（2020年度）建設投資見通し」にて公表された全国ベースの建設投資額を、2020年度及び2021年度については当研究所が「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2021年1月）」にて推計した全国ベースの建設投資額を使用し、それらの数値に「建設総合統計」から算出した地域別・項目別の出来高比率を乗じることで推計を行った。

### ① 概況

新型コロナウイルス感染症の影響で全体的に低調となっているが、引き続き大都市に投資が偏っているのは顕著である。関東、近畿、中部、九州を除いた他の地域のシェア合計は、全体の3割程度であり、東北を除けば、それぞれ（北海道、北陸、中国、四国）1割にも満たない。

民間事業者による投資も都市部に偏っており、結果として、国際的大都市とそれ以外の地域との地域間格差が拡大している。

### ② 2020・2021年度の見通し

図表1-1-13は、前述の前提に基づいて推計を行った結果である。

2020年度については、九州・沖縄の建設投資額合計が前年度比14.4%増と予測する。一方で、関東、中部、中国、四国の建設投資額合計については、前年度から出来高比率のシェアが大幅に減少する見込みである。

図表1-1-13 地域別の建設投資額

地域	年度 項目別	(単位:億円)									
		1995	2000	2010	2015	2016	2017	2018 (推計値)	2019 (推計値)	2020 (推計値)	2021 (推計値)
北海道	民間住宅	10,404	7,875	4,031	5,200	5,417	5,794	5,417	6,052	6,313	6,145
	民間非住宅	4,822	3,867	2,427	3,702	4,128	4,337	4,016	4,487	4,681	4,556
	民間土木	2,710	2,409	1,549	2,035	1,901	2,405	2,093	2,338	2,439	2,374
	政府住宅	826	725	513	581	521	675	587	655	684	665
	政府非住宅	2,458	1,493	757	1,534	1,608	2,089	1,727	1,929	2,012	1,959
	政府土木	25,748	22,086	11,512	11,159	11,914	13,635	12,116	13,537	14,122	13,746
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	2,856	2,794	3,576	3,045	3,402	3,549	3,455
合計	46,968	38,456	20,790	27,067	28,282	32,510	29,000	32,400	33,800	32,900	
東北	民間住宅	16,981	13,818	6,702	11,417	11,794	11,224	11,226	11,055	11,311	11,038
	民間非住宅	10,242	7,248	4,183	7,735	7,590	7,502	7,442	7,328	7,498	7,317
	民間土木	5,535	6,056	2,957	6,699	6,553	5,559	6,132	6,039	6,179	6,030
	政府住宅	713	539	220	2,905	2,071	880	1,909	1,880	1,924	1,877
	政府非住宅	4,209	3,013	1,770	5,351	4,998	4,734	4,917	4,842	4,954	4,835
	政府土木	34,571	29,149	16,542	29,770	30,006	27,864	28,570	28,136	28,788	28,092
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	5,354	5,236	6,292	5,503	5,420	5,545	5,411
合計	72,251	59,823	32,375	69,231	68,248	64,056	65,700	64,700	66,200	64,600	
関東	民間住宅	88,590	81,165	56,259	66,279	69,385	73,100	76,691	77,613	73,730	71,954
	民間非住宅	35,446	33,393	29,127	36,894	41,041	46,917	45,866	46,417	44,095	43,032
	民間土木	34,230	24,451	19,161	17,021	17,205	17,204	18,893	19,120	18,164	17,726
	政府住宅	7,069	3,644	1,837	1,794	2,230	2,201	2,239	2,266	2,153	2,101
	政府非住宅	12,657	8,652	5,825	9,805	10,649	14,354	12,787	12,941	12,293	11,997
	政府土木	76,753	56,342	39,441	38,648	40,233	41,567	44,248	44,779	42,539	41,514
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	29,311	28,667	30,155	32,377	32,765	31,126	30,376
合計	254,745	207,646	151,650	199,752	209,409	225,367	233,100	235,900	224,100	218,700	
北陸	民間住宅	11,058	8,952	5,034	5,728	6,175	6,068	6,474	6,534	6,353	6,193
	民間非住宅	6,384	5,313	2,794	5,227	4,463	4,215	5,009	5,055	4,916	4,792
	民間土木	3,954	3,614	2,579	3,109	2,950	3,042	3,278	3,309	3,217	3,136
	政府住宅	389	212	144	108	122	73	109	110	107	104
	政府非住宅	2,635	1,725	1,116	2,394	2,266	2,121	2,443	2,465	2,397	2,337
	政府土木	22,389	18,953	13,036	8,088	10,007	9,282	9,862	9,953	9,679	9,434
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	4,559	4,459	5,211	5,126	5,173	5,030	4,903
合計	46,809	38,769	24,703	29,212	30,442	30,013	32,300	32,600	31,700	30,900	
中部	民間住宅	29,034	25,610	18,397	20,409	21,034	20,842	21,409	22,798	21,892	21,349
	民間非住宅	14,203	11,534	7,927	11,796	12,466	13,993	13,149	14,002	13,446	13,112
	民間土木	8,939	9,066	4,469	6,013	6,675	6,272	6,517	6,940	6,664	6,499
	政府住宅	1,013	453	377	337	309	427	369	393	377	368
	政府非住宅	4,438	3,486	1,586	2,839	2,587	3,751	3,154	3,359	3,226	3,145
	政府土木	29,763	32,468	20,118	15,425	15,939	16,213	16,354	17,415	16,723	16,307
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	10,144	9,921	8,876	9,948	10,593	10,172	9,920
合計	87,389	82,618	52,874	66,964	68,931	70,373	70,900	75,500	72,500	70,700	
近畿	民間住宅	44,970	32,408	19,107	21,681	22,701	22,455	24,062	25,261	24,585	23,970
	民間非住宅	17,951	14,613	11,312	13,791	14,682	16,956	16,360	17,175	16,715	16,297
	民間土木	17,741	8,724	4,405	5,478	5,720	5,249	5,923	6,218	6,052	5,900
	政府住宅	2,316	2,236	861	813	644	649	758	796	775	756
	政府非住宅	7,022	4,851	1,859	4,027	4,039	3,862	4,293	4,507	4,386	4,277
	政府土木	36,638	30,893	17,411	14,827	16,162	15,204	16,635	17,464	16,996	16,571
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	9,814	9,598	9,102	10,268	10,780	10,491	10,229
合計	126,638	93,726	54,954	70,404	73,545	73,478	78,300	82,200	80,000	78,000	
中国	民間住宅	13,513	10,126	6,053	7,670	8,116	8,384	9,281	9,701	9,176	8,966
	民間非住宅	6,354	5,008	2,797	4,790	5,098	5,435	5,884	6,150	5,817	5,684
	民間土木	4,324	3,767	1,964	3,248	3,165	2,952	3,596	3,759	3,555	3,474
	政府住宅	545	483	194	186	556	361	424	443	419	409
	政府非住宅	2,967	1,894	1,024	2,408	2,079	3,445	3,046	3,183	3,011	2,943
	政府土木	20,773	18,478	10,850	7,022	7,490	7,803	8,569	8,956	8,472	8,278
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	4,014	3,926	4,043	4,601	4,809	4,549	4,445
合計	48,475	39,755	22,882	29,339	30,430	32,421	35,400	37,000	35,000	34,200	
四国	民間住宅	6,628	5,374	2,982	3,426	3,684	3,861	4,199	4,418	4,133	4,024
	民間非住宅	3,271	2,982	1,678	2,437	2,797	2,922	3,122	3,284	3,073	2,991
	民間土木	1,776	1,339	777	1,444	1,490	1,302	1,621	1,706	1,596	1,554
	政府住宅	296	225	154	104	156	154	158	167	156	152
	政府非住宅	1,211	1,135	851	1,508	1,627	2,050	1,984	2,088	1,953	1,902
	政府土木	13,552	13,348	5,581	4,723	4,977	5,479	5,809	6,112	5,719	5,567
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	1,881	1,839	2,305	2,306	2,426	2,270	2,210
合計	26,735	24,403	12,023	15,523	16,569	18,074	19,200	20,200	18,900	18,400	
九州・ 沖縄	民間住宅	21,950	17,429	11,215	15,119	16,322	17,695	15,647	16,328	18,687	18,241
	民間非住宅	11,421	9,470	6,870	9,547	10,163	12,251	10,178	10,621	12,155	11,865
	民間土木	5,748	6,736	2,706	4,543	4,628	4,610	4,388	4,579	5,241	5,116
	政府住宅	1,388	1,201	853	1,070	974	918	943	984	1,126	1,100
	政府非住宅	4,520	4,036	2,154	5,047	4,943	5,927	5,069	5,289	6,053	5,909
	政府土木	35,129	37,882	23,233	16,298	17,323	19,017	16,762	17,492	20,019	19,541
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	7,351	7,190	6,544	6,714	7,007	8,019	7,828
合計	80,156	76,754	47,031	58,976	61,543	66,960	59,700	62,300	71,300	69,600	
全国	民間住宅	243,129	202,756	129,779	156,910	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	144,600
	民間非住宅	110,095	93,429	69,116	95,919	102,428	114,527	116,300	116,900	110,700	106,600
	民間土木	84,958	66,162	40,567	49,591	50,287	48,595	54,500	58,200	57,300	57,400
	政府住宅	14,555	9,717	5,154	7,898	7,583	6,207	6,400	6,500	7,300	6,600
	政府非住宅	42,117	30,287	16,942	34,905	34,795	42,333	38,800	40,600	46,900	47,100
	政府土木	295,314	259,597	157,724	145,961	154,051	156,064	172,400	187,600	190,400	185,300
	建築補修(改装・改修)	-	-	-	75,284	73,629	76,103	78,200	80,500	69,700	70,400
合計	790,169	661,948	419,282	566,468	587,399	613,251	633,800	653,700	633,500	618,000	

(注) 沖縄県は国土交通省「建設総合統計年度報」の地域区分に合わせて九州に合算し、「九州・沖縄」としている

(出典) 国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」及び当研究所推計値を基に当研究所にて作成

### (3) 地域別・四半期別建設投資額の推計

次に、(2)「地域別建設投資額の推計」で得られた地域別の建設投資額を、四半期毎の投資額に分解する。月別出来高割合は各地域の特性（例えば北海道の冬季期間は屋外作業が困難なため、冬季の出来高が低くなる傾向がある点等）により異なると考えられるため、過去の建設総合統計からその傾向を掴み、四半期毎の出来高割合を算出して、地域別・項目別建設投資額の推計を行っている。

また、四半期ごとの出来高割合については、過去3年間の建設総合統計による月別出来高割合の推移から、概ね毎年度同じ動向になっており、各地域における3か年度平均（2017～2019年度）の割合を用いることとする。

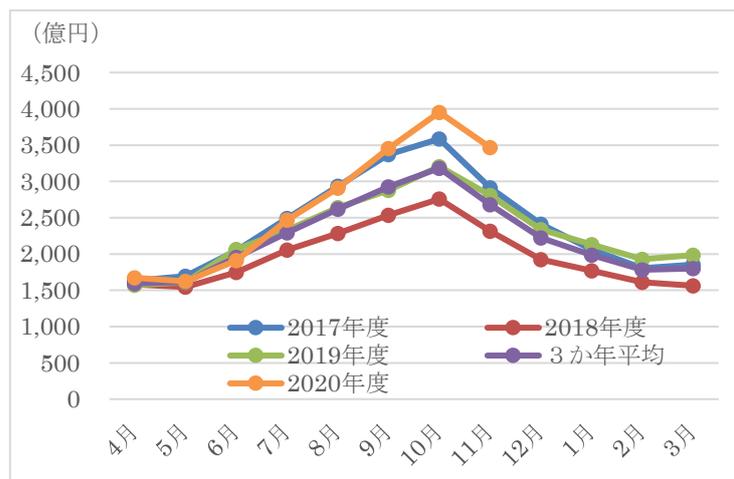
ここでは2021年1月推計時に公表されている11月分までの建設総合統計（月次）を用いて、それらの数値が月別出来高割合（3か年度平均）と同様の動きになっているか、地域毎に検証する。

#### ① 地域別・月別出来高割合推移

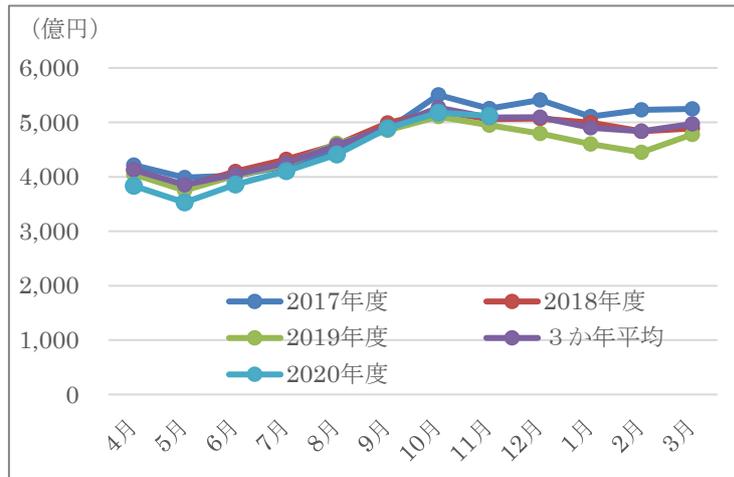
図表1-1-14～1-1-22は、地域別に、過去3か年度（2017～2019年度）の建設総合統計による月別出来高割合の推移と、2020年度については統計が公表されている2020年11月までの推移を示したものである。

なお、2020年度の出来高割合算出に当たっては、分子に11月までの月別出来高を、分母に11月までの出来高合計額を採用した。

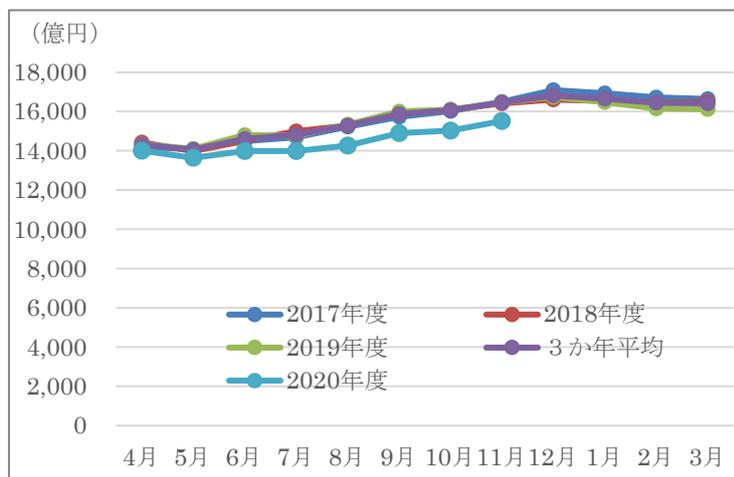
図表1-1-14 北海道 月別出来高割合の推移



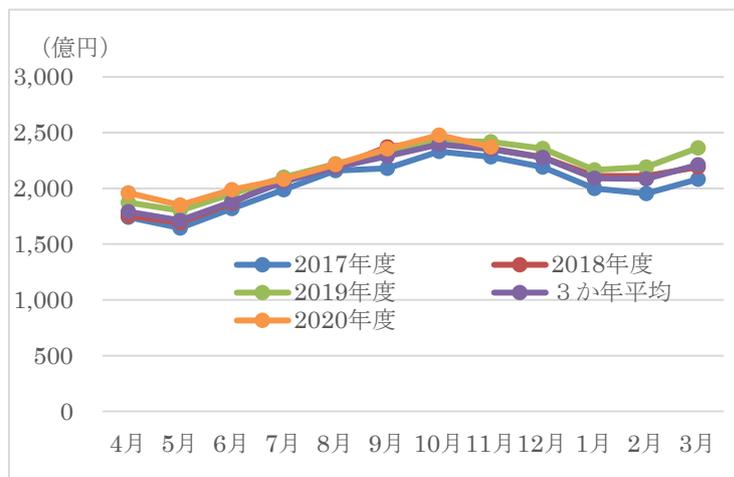
図表1-1-15 東北 月別出来高割合の推移



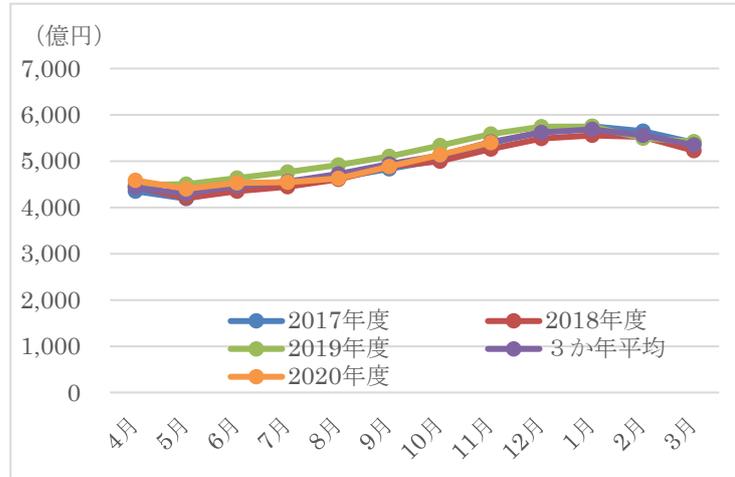
図表1-1-16 関東 月別出来高割合の推移



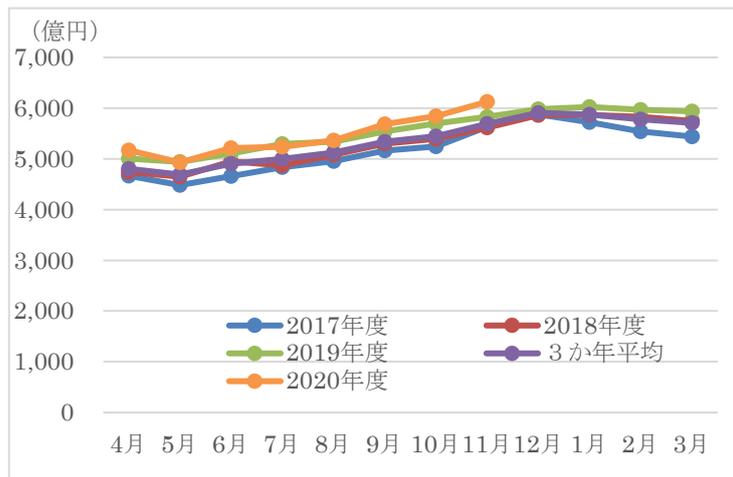
図表1-1-17 北陸 月別出来高割合の推移



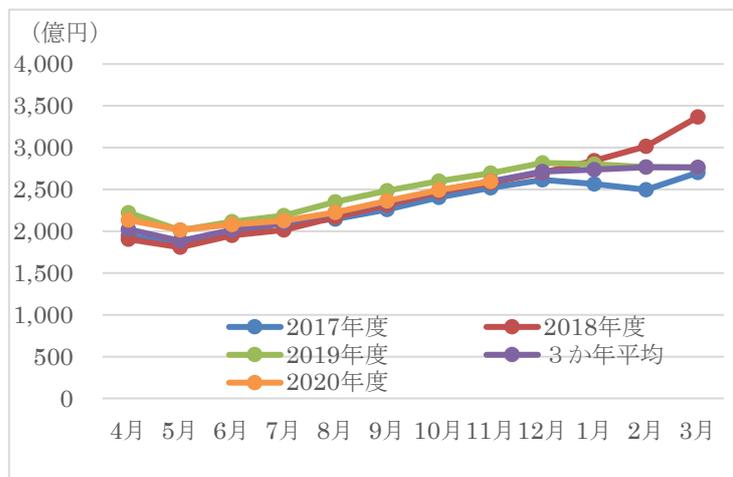
図表1-1-18 中部 月別出来高割合の推移



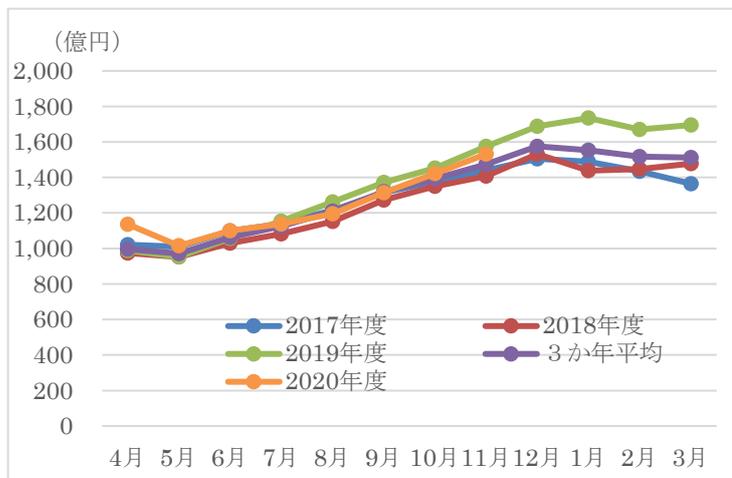
図表1-1-19 近畿 月別出来高割合の推移



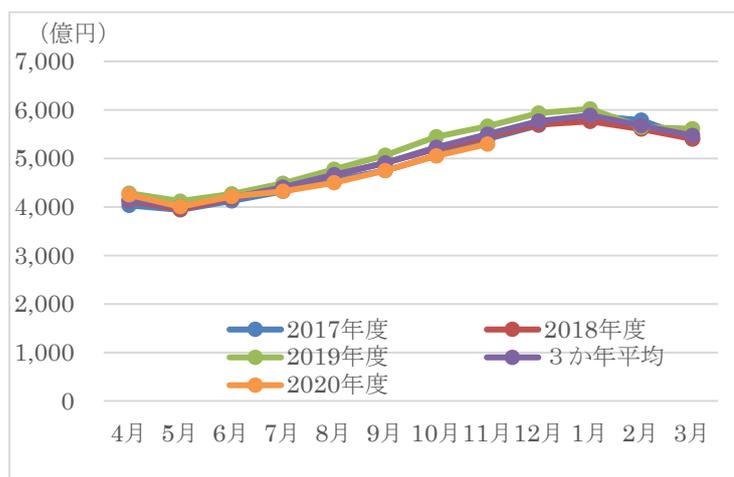
図表1-1-20 中国 月別出来高割合の推移



図表1-1-21 四国 月別出来高割合の推移



図表1-1-22 九州・沖縄 月別出来高割合の推移



(出典) 国土交通省「建設総合統計」を基に当研究所にて作成(図表1-1-14~1-1-22)

各地域の3か年度平均と2020年度11月までの推移を比較すると、出来高カーブの形状はこれまでの傾向と同様である。

## ② 地域別・月別出来高割合を利用した地域別・四半期別建設投資額の推計

「地域別・月別出来高割合推移」で検討したとおり、2020年11月までの各地域の月別出来高割合の動きは概ね例年どおりの出来高カーブで推移していることから、2020年度の地域別・項目別建設投資額の推計は、(2)「地域別建設投資額の推計」で算出した地域別建設投資額に、地域毎の四半期別出来高割合(3か年度平均)を乗じて行うこととした。

図表1-1-23は、地域別の建設投資額(推計値・四半期ベース)を示したものである。地域別・項目別建設投資額をみると、地域毎の特徴が現れている。北海道及び北陸については、第2・3四半期に比べ、第1・4四半期は全体に占める割合が低下しているのが顕著である。季節

柄、降雪等により屋外作業が困難である点等が理由として挙げられる。東北も以前は同じ動きを示していたが、東日本大震災の復旧・復興工事が1年を通して実施されていることもあり、北海道及び北陸を除く他の地域と同様の動きを示している。また、特に中国は、年度の終わりである3月に受注が増加する傾向がある。

図表1-1-23 地域別の建設投資額（推計値・四半期ベース）

地域	年度 項目別	2020 (推計値)	2020 4-6月期	2020 7-9月期	2020 10-12月期	2020 1-3月期
北海道	民間住宅	6,313	1,223	1,856	1,915	1,318
	民間非住宅	4,681	907	1,376	1,420	977
	民間土木	2,439	473	717	740	509
	政府住宅	684	132	201	207	143
	政府非住宅	2,012	390	592	611	420
	政府土木	14,122	2,736	4,152	4,284	2,949
	建築補修(改装・改修)	3,549	688	1,044	1,077	741
	合計	33,800	6,549	9,939	10,254	7,058
東北	民間住宅	11,311	2,433	2,777	3,125	2,976
	民間非住宅	7,498	1,613	1,841	2,072	1,973
	民間土木	6,179	1,329	1,517	1,707	1,626
	政府住宅	1,924	414	472	531	506
	政府非住宅	4,954	1,066	1,217	1,369	1,303
	政府土木	28,788	6,192	7,069	7,954	7,573
	建築補修(改装・改修)	5,545	1,193	1,362	1,532	1,459
	合計	66,200	14,238	16,255	18,291	17,415
関東	民間住宅	73,730	16,874	18,051	19,368	19,438
	民間非住宅	44,095	10,091	10,795	11,583	11,625
	民間土木	18,164	4,157	4,447	4,771	4,789
	政府住宅	2,153	493	527	565	568
	政府非住宅	12,293	2,813	3,010	3,229	3,241
	政府土木	42,539	9,735	10,414	11,175	11,215
	建築補修(改装・改修)	31,126	7,123	7,620	8,177	8,206
	合計	224,100	51,286	54,864	58,868	59,082
北陸	民間住宅	6,353	1,350	1,640	1,761	1,602
	民間非住宅	4,916	1,044	1,269	1,363	1,240
	民間土木	3,217	684	830	892	811
	政府住宅	107	23	28	30	27
	政府非住宅	2,397	509	619	665	605
	政府土木	9,679	2,056	2,498	2,683	2,441
	建築補修(改装・改修)	5,030	1,069	1,298	1,395	1,269
	合計	31,700	6,735	8,182	8,789	7,994
中部	民間住宅	21,892	4,800	5,175	5,879	6,038
	民間非住宅	13,446	2,948	3,179	3,611	3,708
	民間土木	6,664	1,461	1,575	1,790	1,838
	政府住宅	377	83	89	101	104
	政府非住宅	3,226	707	763	866	890
	政府土木	16,723	3,667	3,953	4,491	4,612
	建築補修(改装・改修)	10,172	2,231	2,405	2,732	2,805
	合計	72,500	15,898	17,139	19,469	19,994
近畿	民間住宅	24,585	5,508	5,915	6,521	6,641
	民間非住宅	16,715	3,745	4,022	4,433	4,515
	民間土木	6,052	1,356	1,456	1,605	1,635
	政府住宅	775	174	186	206	209
	政府非住宅	4,386	983	1,055	1,163	1,185
	政府土木	16,996	3,808	4,089	4,508	4,591
	建築補修(改装・改修)	10,491	2,351	2,524	2,783	2,834
	合計	80,000	17,924	19,248	21,219	21,609
中国	民間住宅	9,176	1,885	2,123	2,482	2,686
	民間非住宅	5,817	1,195	1,346	1,573	1,703
	民間土木	3,555	730	823	962	1,041
	政府住宅	419	86	97	113	123
	政府非住宅	3,011	618	697	815	882
	政府土木	8,472	1,740	1,960	2,291	2,480
	建築補修(改装・改修)	4,549	934	1,053	1,230	1,332
	合計	35,000	7,188	8,099	9,467	10,246
四国	民間住宅	4,133	797	962	1,169	1,206
	民間非住宅	3,073	592	715	869	896
	民間土木	1,596	308	371	451	466
	政府住宅	156	30	36	44	46
	政府非住宅	1,953	377	454	553	570
	政府土木	5,719	1,102	1,330	1,617	1,668
	建築補修(改装・改修)	2,270	438	528	642	662
	合計	18,900	3,644	4,397	5,346	5,514
九州・沖縄	民間住宅	18,687	3,852	4,363	5,153	5,320
	民間非住宅	12,155	2,505	2,838	3,352	3,460
	民間土木	5,241	1,080	1,224	1,445	1,492
	政府住宅	1,126	232	263	311	321
	政府非住宅	6,053	1,248	1,413	1,669	1,723
	政府土木	20,019	4,126	4,674	5,520	5,699
	建築補修(改装・改修)	8,019	1,653	1,872	2,211	2,283
	合計	71,300	14,696	16,646	19,661	20,298

(出典) 当研究所にて作成