

## 1.2 建設投資の中長期予測（2035年度までの見通し）

当研究所が前回中長期予測を発表した2016年から5年が経過したが、我が国を取り巻く経済・社会の状況は大きく変化している。

そのような中で、建設投資を取り巻く様々な事象や社会の動きを可能な限り取り込みつつ、信頼をおける統計データをできる限り用いて、2020～2035年度までの各年度における建設投資及び建設市場の予測を実施する。

なお、今回の予測においては、中長期的なトレンド分析を行うことを目的としており、必ずしも当研究所が公表している短期的な予測値（「建設経済モデルによる2020・2021年度建設投資見通し2021年1月推計」）と一致するものではない。

### 1.2.1 予測の考え方

#### (1) 予測の対象

予測の対象は、建設工事のうち新築・増築・改築（建替えを含む）・改装及び改修を指す「建設投資」と、「建設投資」には含まれない「維持・修繕」である。

「建設投資」は、一般に投資の主体によって「政府建設投資」と「民間建設投資」に分けられる。それぞれが、「建築投資」と「土木投資」に分かれる。

「維持・修繕」は、一般には「建設投資」に含まれないものであるが、政府建設投資においては、統計の制約上、「建設投資」に「維持・修繕」が含まれている。

#### (2) 予測の基本的な考え方

建設投資の中長期予測においては、建設投資に影響を与える要因を特定し、それらの要因が、政府建設市場、民間住宅市場、民間非住宅建設市場、民間建築補修市場、維持・修繕市場にどういった影響を及ぼすかを分析し、その結果を予測に反映させた。今後の建設投資に影響を与える要因として、経済の成長や景気の変動、人口の増減や移動、技術革新の動向、ライフスタイルの変化、ストックの蓄積といった点が挙げられる。

#### (3) 予測の前提条件

建設投資に与える要因の中でも、経済状況は与える影響は大きく広範囲に及ぶ。

民間建設投資については、今後の経済状況がどのように推移していくかによって、個人の所得動向による住宅投資の動き、企業活動・企業収益を反映した設備投資の動きなどが大幅に変

わってくる。

また、政府建設投資についても、経済状況によって財政運営が制約される等の影響を受けることになる。

そうした中で、今回の新型コロナウイルス感染症は、世界各国での都市封鎖や、政府による緊急事態宣言に伴う国民の行動自粛要請など、多種多様かつ広範囲に影響を与えているところである。

そこで、今回の中長期予測にあたり、経済成長率のシナリオを2通りに設定し（経済シナリオ①：コロナショックから早期に回復するシナリオ、経済シナリオ②：コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ）、コロナショックが建設投資・建設市場に与える影響についてシミュレーションを試み、各分野における2035年度までの予測を実施することとする。

### 1.2.2 民間非住宅建築投資

民間非住宅建築投資の予測においては、事務所、工場、店舗、倉庫、その他、それぞれの建築着工額を予測し、建築着工額から出来高ベースである投資額へ変換することで、2020～2035年度までの民間非住宅建築投資額を算出する。

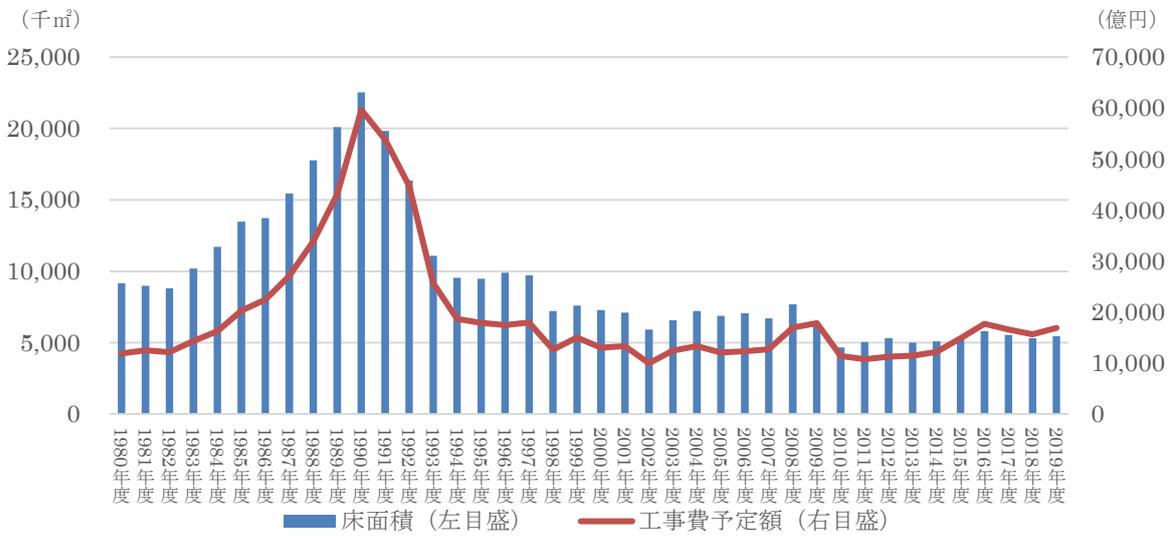
#### (1) 事務所

##### ① 事務所の現状分析

##### (a) 着工床面積と工事費予定額

着工床面積及び工事費予定額は、1980年代は堅調に推移していたものの、バブル崩壊で急減した。1990年代後半から2000年代は弱含みが続き、その後のリーマンショックによって落ち込みが底となった。それ以降はアベノミクスの効果もあって回復傾向を続けているものの、着工床面積、工事費予定額ともバブル時の約1/4の水準となっている（図表1-2-1参照）。

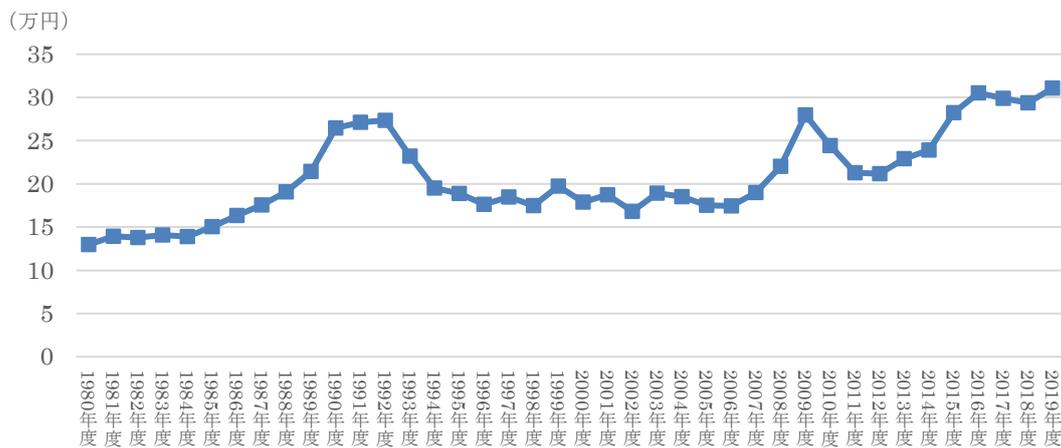
図表1-2-1 事務所の着工床面積及び工事費予定額の推移



(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

一方で、床面積 1 m<sup>2</sup>当たりの工事費予定額 (m<sup>2</sup>単価) を見ると、バブル期・リーマンショック時の両者を上回る水準となっている (図表 1-2-2 参照)。総床面積が伸びない中で増加しており、工事費の上昇はもちろん、インテリジェント化や執務環境の改善など、建物の付加価値化が進んでいるという面も考えられる。

図表1-2-2 事務所のm<sup>2</sup>単価の推移



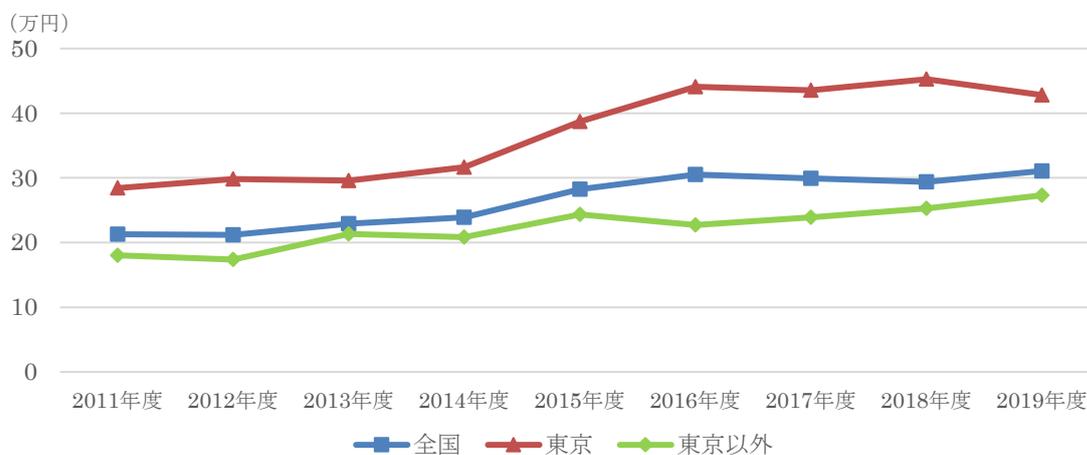
(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

(b) 地域別の動向

次に、地域別にm<sup>2</sup>単価の動向を確認すると、東京は突出して高く、2016年度以降40万円を超える水準で推移しており、投入された資金額が他の地域と東京では格段の差があることが分

かる（図表 1-2-3 参照）。

図表1-2-3 地域別における事務所の㎡単価の推移



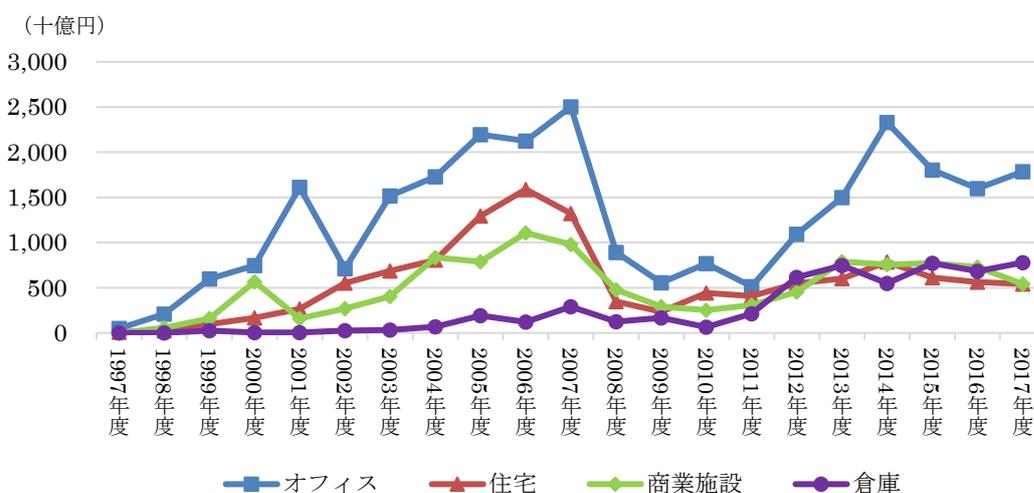
（出典）国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

### (c) 大型化の傾向

大型化の傾向について確認すると、2011年度以降おおむね着工床面積全体の約4割を10,000㎡以上の大型物件が占めている。2000年以降、不動産証券化が普及し、資金調達が以前よりも容易となっており、大型物件への投資や開発が促進されている（図表 1-2-4 参照）。

また、大型プロジェクトは、急激な景気後退局面でも、機動的に計画を見直すことが困難なため、現在までに着工されたものが一巡するとみられる2023・2024年頃までは、出来高ベースの投資額としては、高い水準を保つ見通しである。

図表1-2-4 不動産証券化 譲渡・取得実績の推移



（出典）国土交通省「不動産証券化実態調査」を基に当研究所にて作成

## ② 事務所の予測

これらの現状分析を踏まえ、事務所の予測についての考え方を以下のとおりとする。

- (a) 物件の大型化・高層化とともに、床面積1㎡当たりの工事費予定額は上昇している。
- (b) 東京への一極集中が進んでおり、東京と他の地域では市場構造が異なっているといえる。
- (c) 東京オリンピック・パラリンピックを見越して大規模な供給が続いており、現在までに着工されたものが一巡するとみられる2023・2024年頃がひとつの分岐点となると考えられる。

以上のことから、まず東京についての考え方として、2024年度以降もこれまでの勢いで大型物件の着工が増えていくケース（ケースA）と、2024年度を分岐点としてバブル崩壊後の水準に戻っていくケース（ケースB）を想定する。

また、地方についての考え方として、東京に加え、地方でも事務所ビル投資が盛んになる場合（ケースA(1)）と、地方では横ばいで推移する場合を想定する（ケースA(2)）。なお、ケースBの場合においては、地方もやや減少傾向をたどると想定する。

## （ケースA(1)）

東京は、2024年度以降も着実に増加する想定で、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による将来推計を行う。

地方も、着実に増加する想定で、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による推計を行う。

## （ケースA(2)）

東京は、ケースA(1)同様に、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による将来推計を行う。

地方は、2020年度以降横ばいで推移すると仮定する。

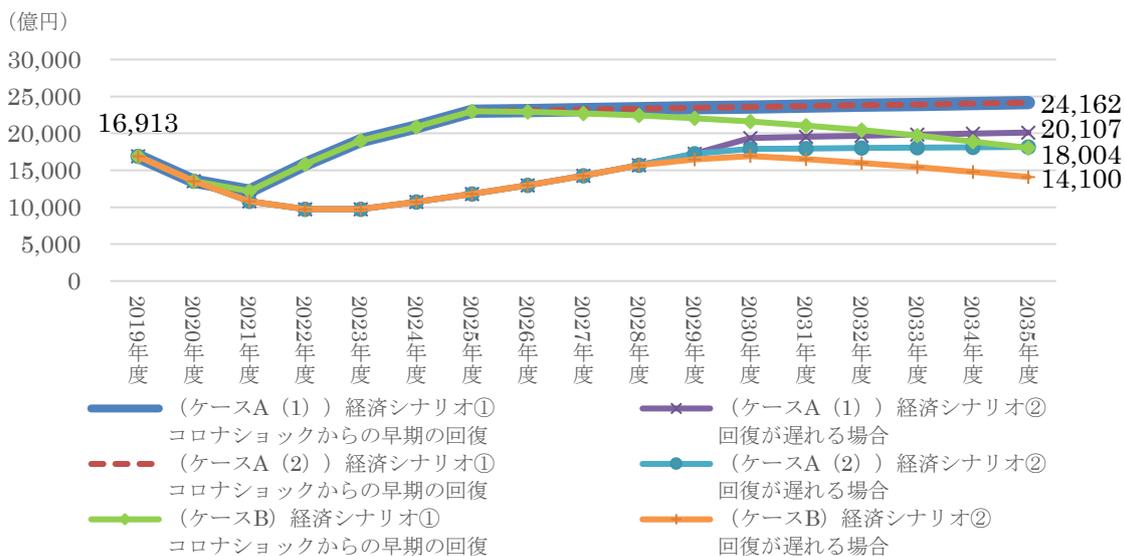
## （ケースB）

東京は、2024年度をピークに減少し、2035年度にはアベノミクス開始当初の2012年度の水準まで戻るという想定で、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に多項式近似による将来推計を行う。

地方も、やや減少傾向をたどると想定し、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に多項式近似による将来推計を行う。

さらに、これらのケースに対して、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計6通りのシナリオにより、事務所着工額の将来予測を実施する。

図表1-2-5 事務所着工額 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「建築着工統計調査」、2020年度以降は当研究所で試算

## (2) 工場

### ① 工場の現状分析

#### (a) 着工床面積と工事費予定額

着工床面積及び工事費予定額は、高度成長期に堅調に増加し、バブル期に急増・急減した。2000年代に入ってから回復傾向が見られたが、リーマンショックによって再び急減することとなった。その後は緩やかな回復基調に転じ、最近では床面積が漸増しているのに対し、工事費予定額が堅調に増加している(図表1-2-6参照)。

図表1-2-6 工場の着工床面積及び工事費予定額の推移



(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

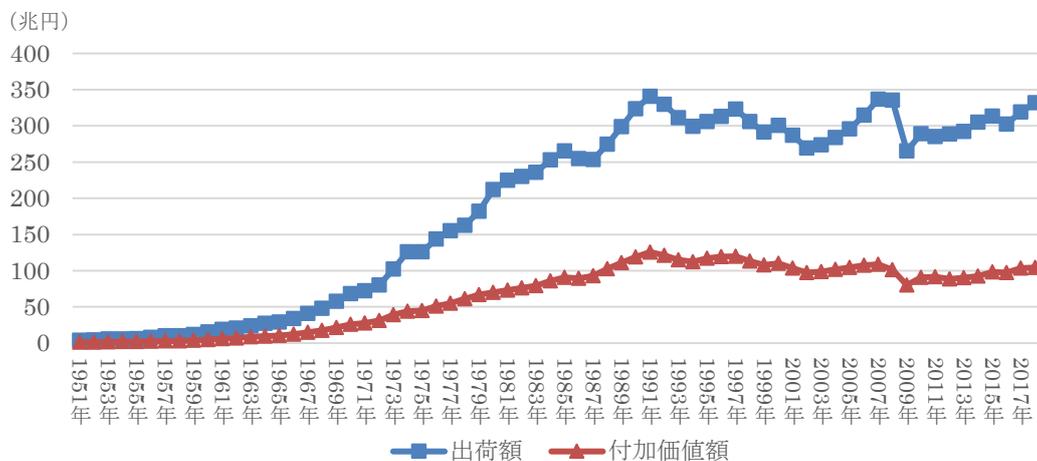
## (b) 製造業の動向

製造業の出荷額は、リーマンショックによって一時は急減したものの、2010年代は緩やかな回復基調となっている。

一方で、付加価値額は、バブル崩壊から回復軌道に入ったところで、リーマンショックが発生し、2010年代からの円安や金融緩和など好条件がある一方で、中国やASEAN諸国の追い上げなど厳しい材料も増えてきており、伸び悩んでいるとの見方もできる（図表1-2-7参照）。

また、内閣府「民間企業投資・除却調査」によれば、製造業における建物投資は、近年新築投資の割合が減少し、大規模修繕の割合が増加してきており、企業の慎重な姿勢がうかがえる。

図表1-2-7 製造業における出荷額・付加価値額の推移

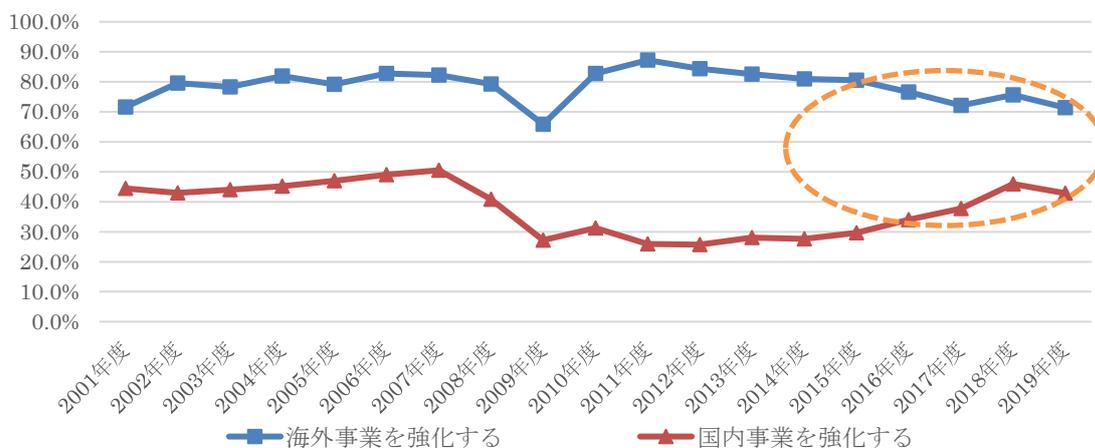


(出典) 経済産業省「工業統計調査」を基に当研究所にて作成

製造業の海外進出について確認すると、2010年代は海外進出に積極的な企業の数が増減、国内事業の強化を重視する企業が増加している（図表1-2-8参照）。

また、同調査によれば、海外事業を強化すると回答している企業のうち、約半数の企業が国内事業も強化すると回答しており、国内産業の空洞化が急速に進むという状況にはない。

図表1-2-8 海外・国内の事業展開に対する製造業の姿勢

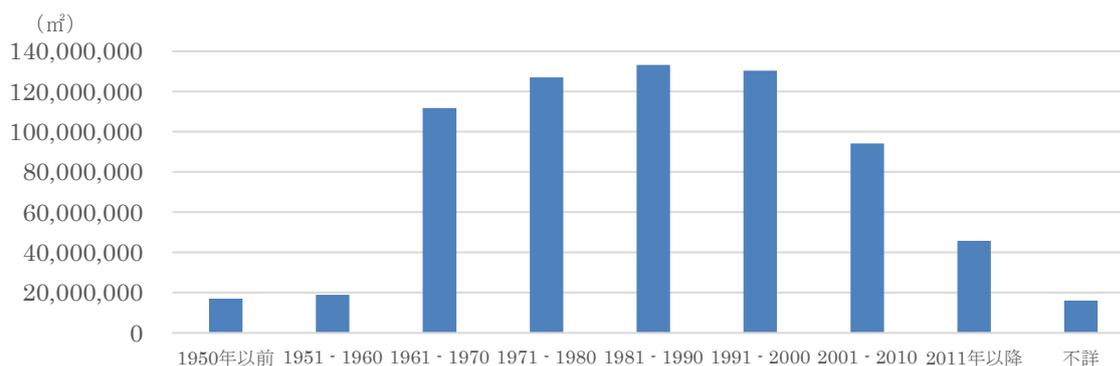


(出典) 株式会社国際協力銀行「海外事業展開調査」を基に当研究所にて作成  
 (注) 2003年度は調査方法の変更により「国内強化」の数の欠落がある。

(c) ストックの動向

現存する工場のストックを国土交通省「法人土地・建物基本調査」で見ると、1960年代に建築されたものが相当稼働しており、さらにバブル期に着工されたものも相当数ある(図表1-2-9参照)。老朽化のみならず、新技術や市場ニーズにも対応する必要があり、国際競争力を維持し、日本の製造業が順調に成長していくためには、今後さらなる生産力の増強が必要になると見込まれる。

図表1-2-9 工場の建築時期別のストック床面積

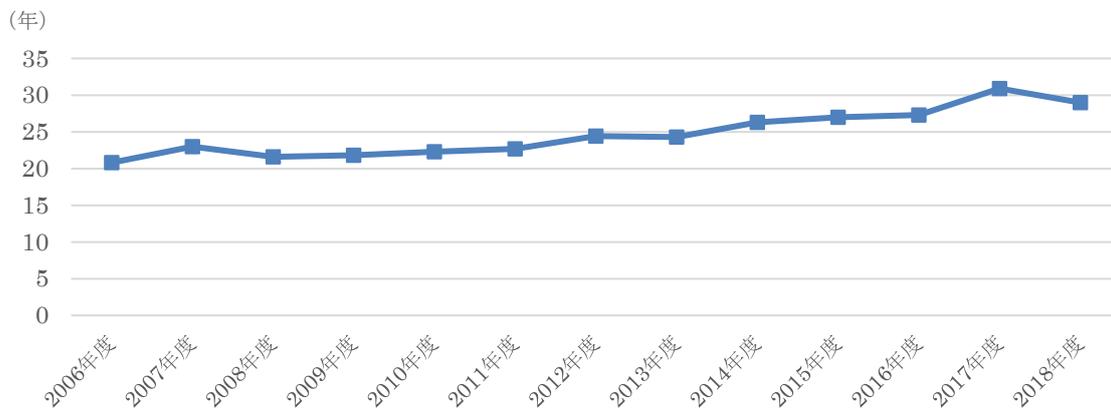


(出典) 国土交通省「法人土地・建物基本調査」を基に当研究所にて作成

(d) 平均使用期間

「民間企業投資・除却調査」によると、除却された工場の平均使用期間は20~30年程度であり、最近では徐々に使用期間が長くなっている(図表1-2-10参照)。

図表1-2-10 除却された工場の平均使用期間



(出典) 内閣府「民間企業投資・除却調査」を基に当研究所にて作成

## ② 工場の予測

これらの現状分析を踏まえ、工場の予測についての考え方を以下のとおりとする。

- (a) 相当量のストックが存在しており、老朽化や耐震化のための更新投資や、新技術や国際競争に対応するための機能向上目的の投資が今後とも必要である。
- (b) 海外進出による空洞化には、一定の歯止めがかかっている。
- (c) 過去約10年間においては、アベノミクスと円安の好環境の中で、堅調な投資が行われてきた。

一方で、より長期（過去約20年）を振り返ると、経営環境は総じて厳しく、アベノミクスによりリーマンショック前の水準に回復しただけであって、付加価値額の推移を見ても、さらなる超過成長を遂げているわけではない。

- (d) 企業の投資態度は大変慎重であり、徹底した合理化・効率化を実行する中で、必要最低限度の投資を行っている。
- (e) 長期間の使用や大規模修繕の実施が新規投資を抑制している。
- (f) 過去20年を見れば、むしろ建築投資は弱含みで推移してきたとみることも可能である。

上記を踏まえ、(a)～(c)を基本的な足下の状況と捉えて、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による延長した予測を行う（ケースA）。

また、ケースAに(d)～(f)の事情を加味するため、「除却された工場の平均使用期間」と「製造業の建物投資額における大規模修繕のシェア」をそれぞれ線形近似により予測した推計値を、ケースAの工事費予定額から減額修正した、やや悲観的な予測を行う（ケースB）。

### (ケースA)

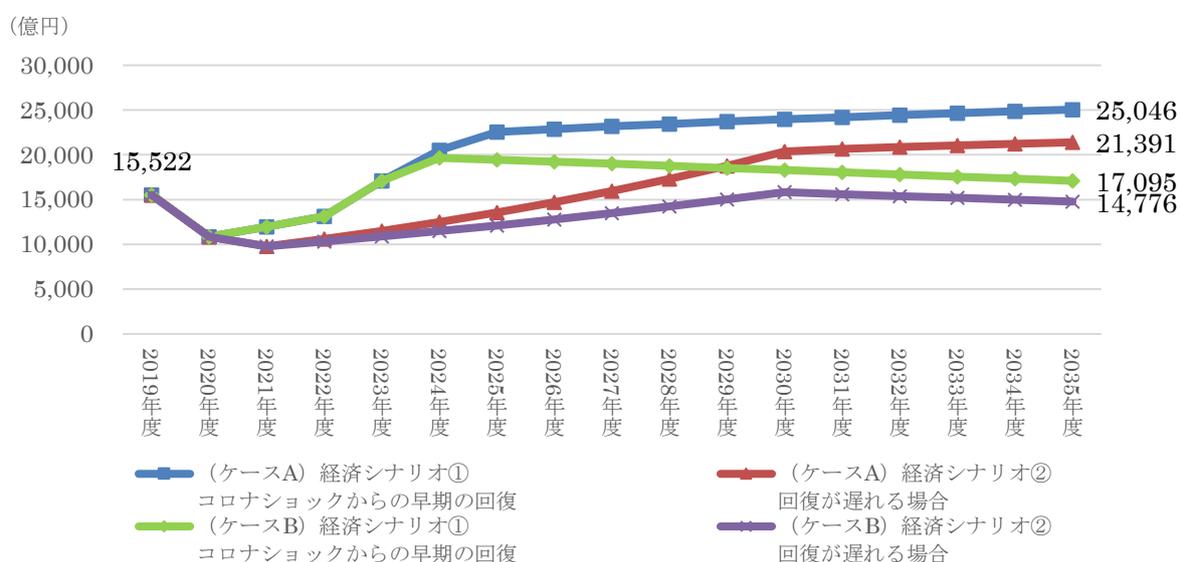
現在の堅調な工事費予定額の増加が持続すると想定し、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による将来推計を行う。

(ケース B)

除却された工場の平均使用期間が今後も延びていくと考えて、線形近似による将来予測を行う。使用期間が延びればそれだけ投資額は減るので、推計した 2020 年度の数値を 1 として各年度の平均使用期間を指数化し、その逆数を求めた。さらに、大規模修繕のシェアを線形近似を用いて予測し、その増加分をケース A の値から控除してケース B の推計値を求める。

さらに、これらのケースに対して、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計4通りのシナリオにより、工場着工額の将来予測を実施する。

図表1-2-11 工場着工額 将来推計



(出典) 2019 年度は国土交通省「建築着工統計調査」、2020 年度以降は当研究所で試算

(3) 店舗

① 店舗の現状分析

(a) 着工床面積と工事費予定額

着工床面積及び工事費予定額は、大規模小売店立地法の影響もあり、2011 年度に大きく減少した。その後、リーマンショックの影響を受け 2011 年度は最低水準となった。2012 年以降は持ち直しの動きが見られていたが、近年は再び減少傾向で推移している(図表 1-2-12 参照)。

図表1-2-12 店舗の着工床面積及び工事費予定額の推移

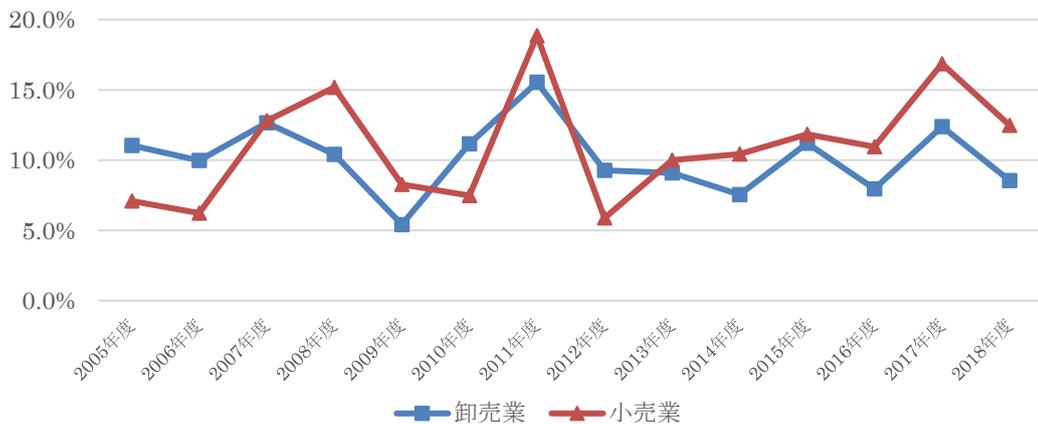


(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

(b) 卸売業・小売業の動向

卸売業と小売業の建物投資額に占める大規模修繕の割合を見ると、小売業は卸売業に比べて高くなっている(図表 1-2-13 参照)。大規模修繕への投資の振り向けは、新規の建物投資である店舗の建築着工に影響を及ぼすと思われる。

図表1-2-13 卸売業・小売業 建物投資に占める大規模修繕の割合

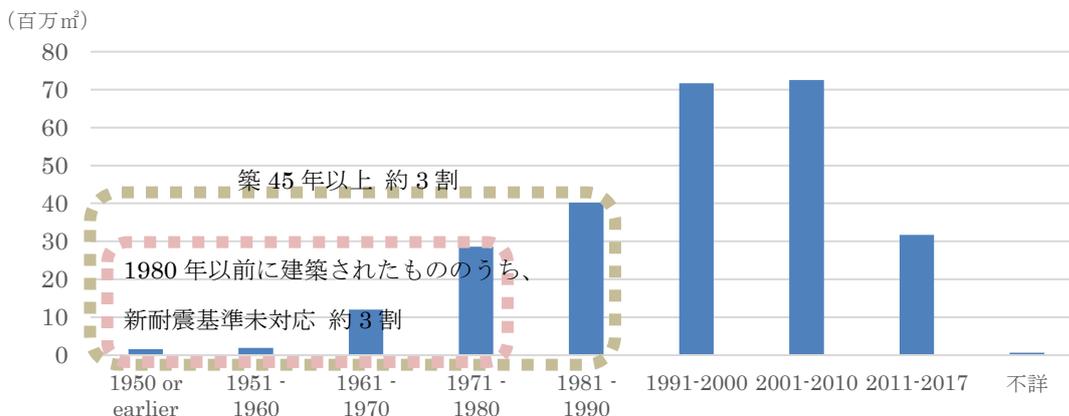


(出典) 内閣府「民間企業投資・除却調査」を基に当研究所にて作成

(c) ストックの動向

「法人土地・建物調査」によれば、2035年時点で築年数が45年以上となる建築物は、床面積ベースで約3割(8,400万㎡)存在する。ただし、全体としては1991年以降に建築されたものが比較的多くなっている(図表 1-2-14 参照)。また、同調査によれば、1980年以前に建築されたもののうち、新耐震基準に未対応のものは約3割(1,200万㎡)となっている。

図表1-2-14 店舗の建築時期別のストック床面積

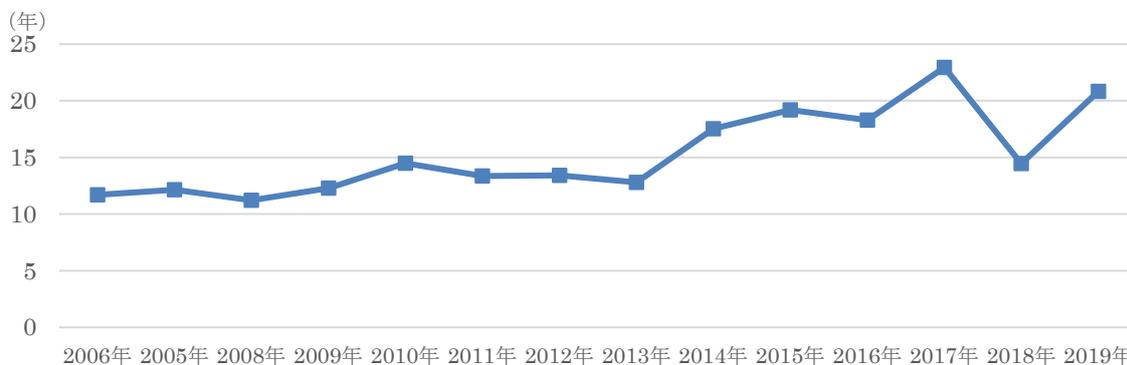


(出典) 国土交通省「法人土地・建物基本調査」を基に当研究所にて作成

(d) 平均使用期間

「民間企業投資・除却調査」によると、除却された店舗の平均使用期間は増加傾向となっている（図表 1-2-15 参照）。

図表1-2-15 除却された店舗の平均使用期間



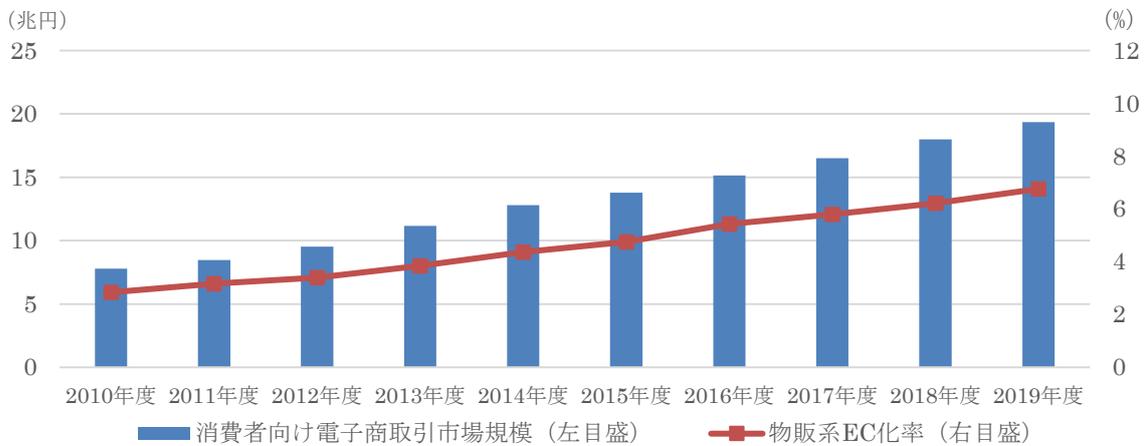
(出典) 内閣府「民間企業投資・除却調査」を基に当研究所にて作成

(e) EC 市場の動向

通信販売の市場規模は、2010年度の4兆6,700億円から2019年度に8兆8,500億円と、約4兆円の拡大となっている。今後もライフスタイルの変化、利便性の向上などにより成長が期待されている。

また、「EC市場」と言われる電子商取引の市場規模も拡大しており、「EC化率」（商取引市場規模全体に対する電子商取引の割合）は、2019年度に6.8%まで上昇している（図表 1-2-16 参照）。ただし、中国、アメリカに比べると市場規模は小さく、まだ成長途上だとする見方が多い。

図表1-2-16 EC市場と物販系EC化率の推移



(出典) 経済産業省「電子商取引実態調査」を基に当研究所にて作成

## ② 店舗の予測

これらの現状分析を踏まえ、店舗の予測についての考え方は以下のとおりとする。

- (a) 通信販売の普及から売上的大幅増は望めず、また長期的には人口が減少していくことから積極的な新規建築投資はしづらい状況にある。
- (b) 1990年代と2000年代に大量供給されており、ストックが量的に十分であり、まだ老朽化していないストックが十分に存在していることから、新規供給の余地は限定的と見込まれる。
- (c) 修繕により対応することが多く、さらに平均使用期間は増加傾向にある。
- (d) 外国人観光客によるインバウンド消費が成長する可能性が残されている。
- (e) 通信販売に食われるだけでなく、これと協調する手法、購入からレジャー、家族のイベントの場所への転換という要素を加えるなど、さまざまな工夫がみられる。
- (f) 大量のストックが老朽化してくる2030年代には、更新投資が増加してくる可能性がある。

上記を踏まえ、まず、(a)～(c)を基本的な足下の状況と捉えて、平均使用期間が延び、大規模修繕の割合も上昇すると仮定し、その分を新規投資から控除した予測を行う（ケースA）。

そうした状況の中で、インバウンド消費が拡大し、その一部が建築投資にまわると想定した、やや楽観的な予測も行う（ケースB）。

(ケース A)

基本推計として、工事費予定額の 2011～2019 年度の実績値を基に線形近似による将来推計を行う。

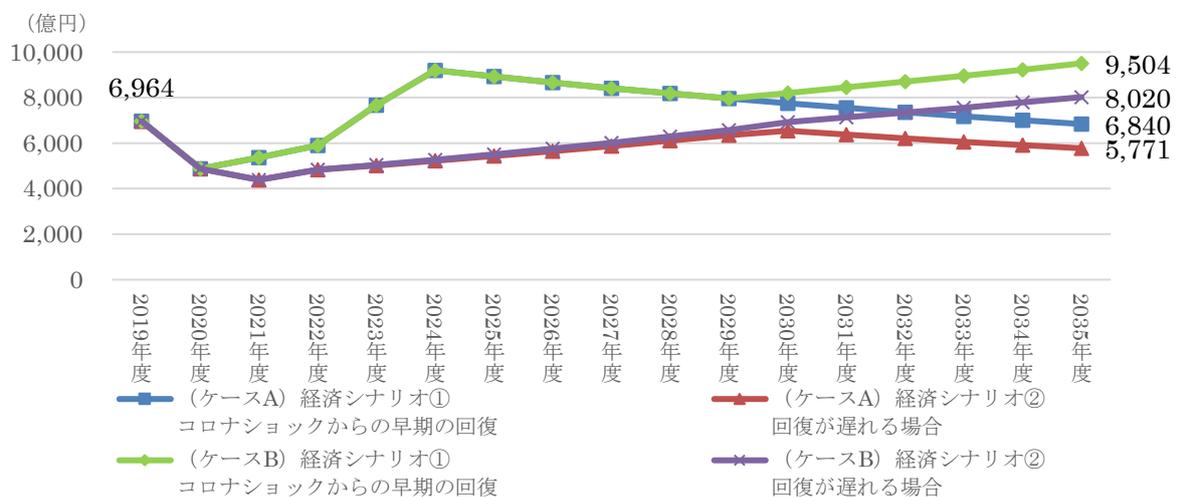
除却された店舗の平均使用期間が今後も使用期間が延びていくと考えて、線形近似による将来予測を行う。推計した 2020 年度の数値を 1 として各年度の平均使用期間を指数化し、その逆数を求めた。さらに、大規模修繕のシェアを線形近似を用いて予測し、その増加分を基本推計から控除して推計値を求める。

(ケース B)

2019 年度 4 兆円であった訪日外国人観光客の消費高が、2030 年には倍増すると想定し、増収の一部が建築投資にまわり、2030 年度以降はケース A の値から各年度 3%ずつ成長すると仮定し推計値を求める。

さらに、これらのケースに対して、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計 4 通りのシナリオにより、店舗着工額の将来予測を実施する。

図表1-2-17 店舗着工額 将来推計



(出典) 2019 年度は国土交通省「建築着工統計調査」、2020 年度以降は当研究所で試算

(4) 倉庫

① 倉庫の現状分析

(a) 着工床面積と工事費予定額

着工床面積及び工事費予定額は、バブルとその崩壊で大幅に増加・減少した。その後はいったん回復するものの、リーマンショックによって再び落ち込むことになるが、2011年度からは力強い回復軌道に乗っている（図表 1-2-18 参照）。

図表1-2-18 倉庫の着工床面積及び工事費予定額の推移

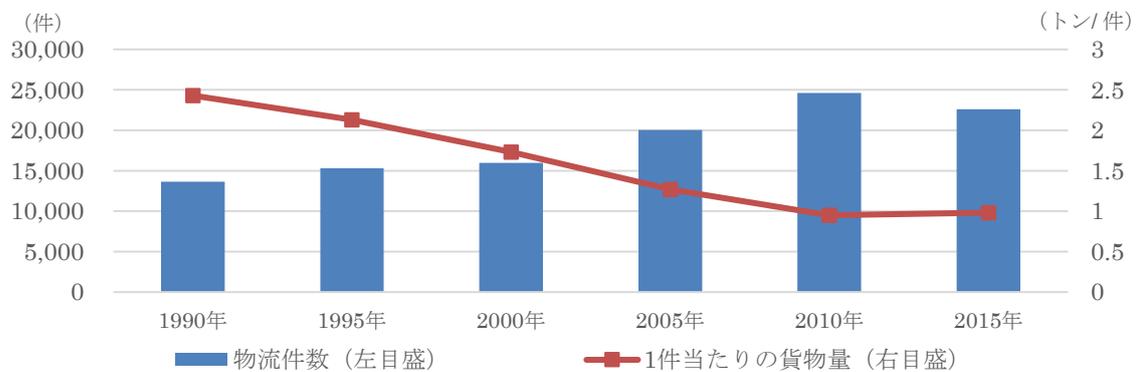


(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

(b) 貨物量の動向

貨物量の動向を見ると、宅配便等の普及によって物流の総件数は増加しているものの、1件当たりの貨物量は減少し、小口化・多様化の傾向にある（図表 1-2-19 参照）。このため、ドライバー不足や人件費をはじめとするコストの上昇が、貨物流通業界の経営課題となっている。

図表1-2-19 物流件数と1件当たりの貨物量の推移



(出典) 国土交通省「全国貨物純流動調査（物流センサス）」を基に当研究所にて作成

(c) 倉庫業の動向

倉庫業は、主に「普通倉庫業」(5,228.3万㎡)と「冷蔵倉庫業」(3,490.6万㎡)、その他「貯蔵槽」、「鉄鋼専用」、「木材専用」などから成り立っている。

コンビニエンスストアや大都市住民のライフスタイルの変化に対応し、総じて冷蔵倉庫業は経営状況が良く、2018年度には95.5%の企業が黒字決算となっている(図表1-2-20参照)。

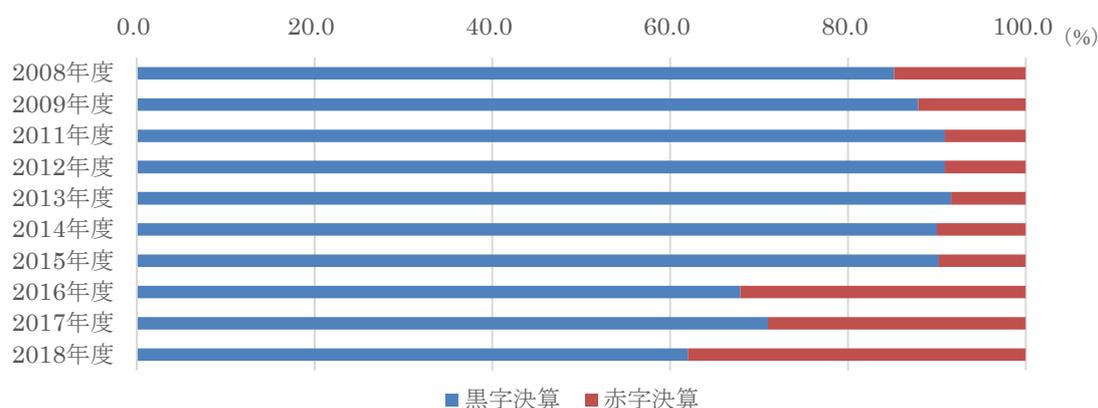
一方で、普通倉庫業は赤字決算となる企業が年々増加傾向にある。この傾向は、コロナショックによる食生活における宅配の利用で一層強まることが考えられる(図表1-2-21参照)。

図表1-2-20 冷蔵倉庫業の経営状況



(出典) 国土交通省「倉庫業経営実態調査」を基に当研究所にて作成

図表1-2-21 普通倉庫業の経営状況

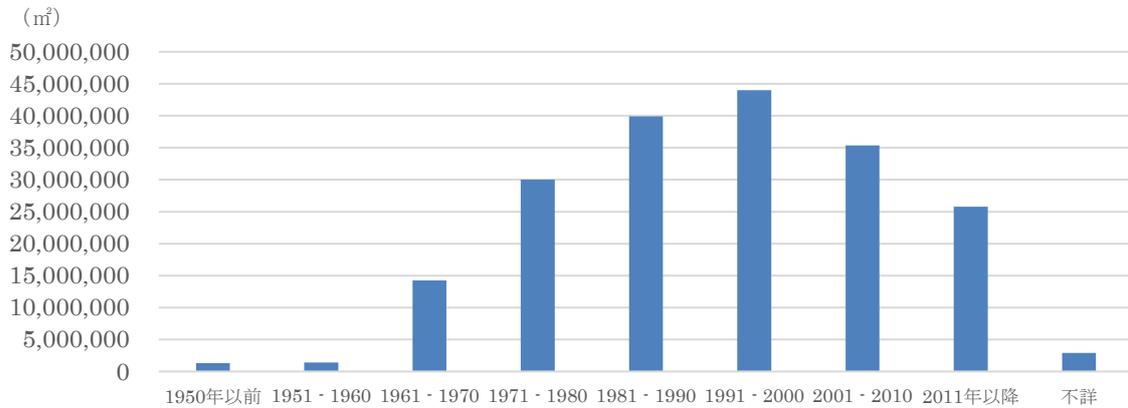


(出典) 国土交通省「倉庫業経営実態調査」を基に当研究所にて作成

(d) ストックの動向

倉庫の既存ストックを見ると、1990年以前に建築され、すでに30年以上経過しているものが44.6%となっている(図表1-2-22参照)。近年の旺盛な建築投資は、IT化等新技術を活用した機能の向上を図るものが多いと言われるが、施設の更新を機に、既存倉庫の集約・再開発などが行われている場合もあると思われる。

図表1-2-22 倉庫の建築時期別のストック床面積

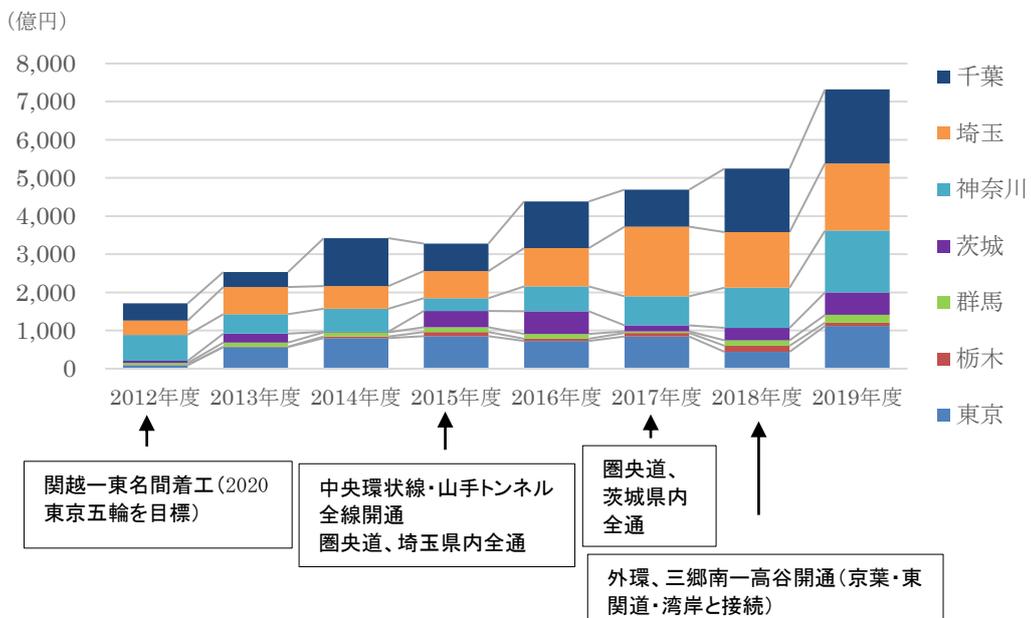


(出典) 国土交通省「法人土地・建物基本調査」を基に当研究所にて作成

(e) 道路ネットワークの充実

東京オリンピック・パラリンピックの開催決定後、首都圏三環状道路（中央環状線、圏央道、外環）の整備が進んだ。これに合わせて、首都圏を中心とする関東地方一帯で、道路ネットワークの概成による効果を期待し、「倉庫・物流施設」への建設投資が積極的に行われた（図表1-2-23 参照）。

図表1-2-23 関東地方 倉庫・物流施設の受注額の推移



(出典) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査」を基に当研究所にて作成

## ② 倉庫の予測

これらの現状分析を踏まえ、倉庫の予測についての考え方を以下のとおりとする。

- (a) 通信販売市場や EC 市場が拡大しており、そのインフラとして需要が急増している。また、EC 市場については、さらに成長するという見方が一般的である。
- (b) 道路ネットワークが充実するなど、投資の環境が改善されている。
- (c) 新型コロナウイルスの感染拡大が、外出の自粛や飲食店の休業業をもたらし、宅配ビジネスの普及に一段と弾みをつけた。今後の社会情勢次第では「新しい生活様式」の中で、さらに成長する可能性がある。
- (e) バブル期以降に大量に建築された物件は、機能や規模が時代に適合していないものも多いため、更新や再開発による集約など、今後の投資が増加する可能性が高い。  
一方で、以下のような問題点も考えられる。
- (f) 貨物流通量は重量ベースでは増えておらず、小口化、多品種・多様化により業務が複雑化し、倉庫業の経営は、ドライバー不足や人件費の高騰により厳しくなっている。

現在、他の種類の建築物の投資が減少する中で、倉庫・流通施設だけが前年度比を上回っており、当面は増加傾向が維持されると見込まれる。

こうしたことから、バブル期に建築された物件の更新が早いペースで進む場合（ケース A）と、現在の増加トレンドを踏襲して着実に成長する場合（ケース B）の2通りの予測を試みることにする。なお、事務所、工場、店舗で行ったコロナショックの影響については、現状の倉庫の投資増加がコロナショックの影響をすでに織り込んでいると考え、考慮しない。

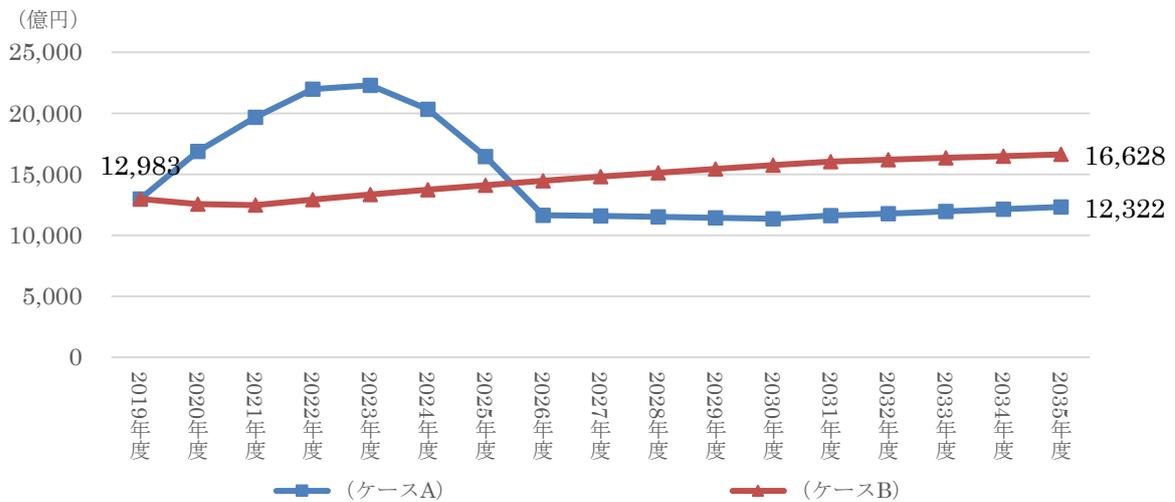
### （ケース A）

バブル～バブル崩壊期である 1987～1993 年度の着工床面積の合計は、約 1 億㎡であった。2020 年 4～11 月累計は、前年度比 24.3%増であり、2020 年度は 20～30%の増加となると見込まれることから、2020 年度の対前年度比増加率を 30%とし、2021～2026 年度までの増加率を、20%、10%、0%、▲10%、▲20%、▲10%とした。その後は、2027～2030 年度を緩やかな減少の▲1.5%とし、2031 年度は 1.5%の緩やかな増加とした。

### （ケース B）

2009 年度以降のリーマンショックからの回復過程における増加トレンドが継続するものとして、2019 年度までの実績値を基に対数近似による将来推計を行う。

図表1-2-24 倉庫着工額 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「建築着工統計調査」、2020年度以降は当研究所で試算

(5) その他

ここまで、「建築着工統計調査」における主要な用途について述べてきたが、これらに含まれない建築物についての予測を行う。

① その他の現状分析

(a) 着工床面積と工事費予定額の動向

着工床面積及び工事費予定額は、バブルとその崩壊で大幅に増加・減少した。2000年代は増加傾向で推移していたが、リーマンショックによって再び急減することとなった。最近では床面積が漸増しているのに対し、工事費予定額は堅調に増加している（図表 1-2-25 参照）。

図表1-2-25 その他の着工床面積及び工事費予定額の推移



(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

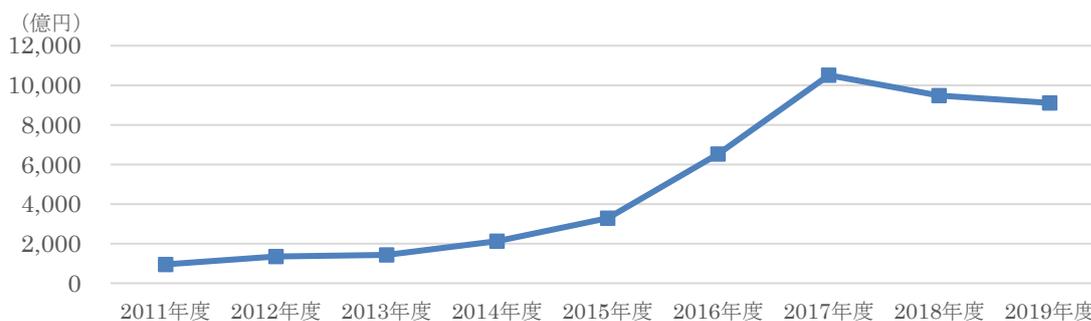
(b) 宿泊業の動向

「建築着工統計調査」の「使途別集計」には宿泊施設はないため、「用途別集計」の宿泊業用建築物として確認する。宿泊業用建築物の工事費予定額は、2013年の東京オリンピック・パラリンピックの決定以降急激に増加しており、2017年以降は約1兆円の規模で推移している（図表1-2-26参照）。

「その他」の工事費予定額のうち、宿泊業用建築物が占める割合の推移を見ても、2011年度の3.0%から増加基調で推移し、2017年度以降は20%を超える割合で推移している。つまり、宿泊業用建築物の動向が「その他」に与える影響は大きくなってきている。

また、政府は外国人富裕層などに対応した施設・サービス水準を備えている宿泊施設の誘致、整備を今後促進していく方針であり、中長期的にはラグジュアリーホテルの建設が進むと考えられる。

図表1-2-26 宿泊業用建築物の工事費予定額の推移



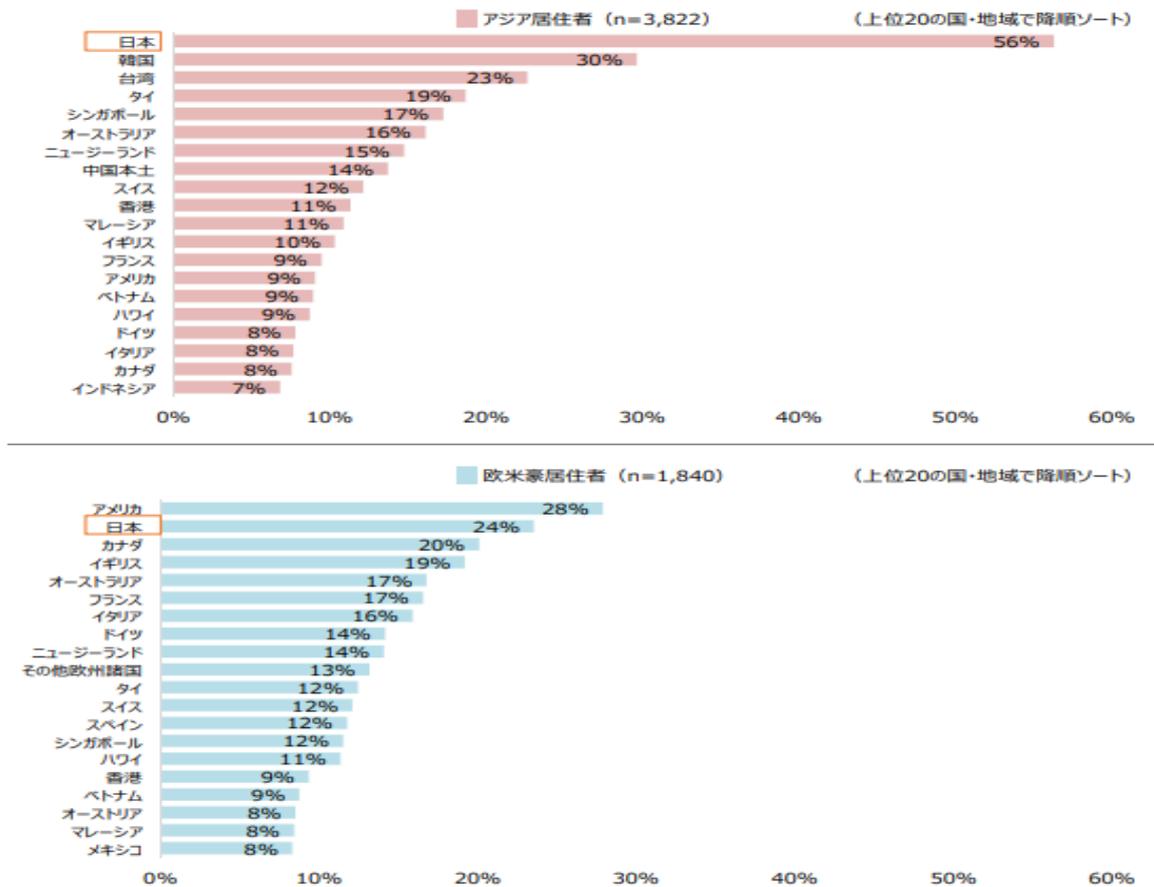
(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

未だコロナの収束が見えない中で、インバウンド需要の早期回復は現実的に厳しいものの、中長期的には回復し成長していく可能性もある。

日本政策投資銀行が実施した「訪日外国人旅行者の意向調査」によれば、新型コロナ収束後に観光旅行したい国・地域として、日本はアジア居住者の中でトップ、欧米豪居住者の中でも2位であり、変わらず人気が高い状況となっている（図表1-2-27参照）。

また、同調査によると、コロナ収束後の訪日旅行へ期待することについて、アジア居住者・欧米豪居住者ともに「衛生面における配慮、清潔さ、消毒などのウイルス対策全般の継続」をトップに挙げており、衛生意識の高さが目的地を決める際に大きな利点となる。

図表1-2-27 新型コロナ収束後に観光したい国・地域



(出典) 日本政策投資銀行「訪日外国人旅行者の意向調査 (2020年8月)」

## ② その他の予測

「その他」のうち、大きなシェアを占める医療福祉施設については、2010年代前半は大幅に増加していたが、このところでは横ばいから弱含みとなっている。今後さらに進行する高齢化社会に向けて根強い需要が存在するとみられるものの、地方では人口に見合わない水準で施設が増加しており、役割の変化や、大都市部における事業所ストックの利用転換の可能性も考えると、今後の動向は不透明である。

これらの現状分析を踏まえ、「その他」の予測についての考え方を以下のとおりとする。

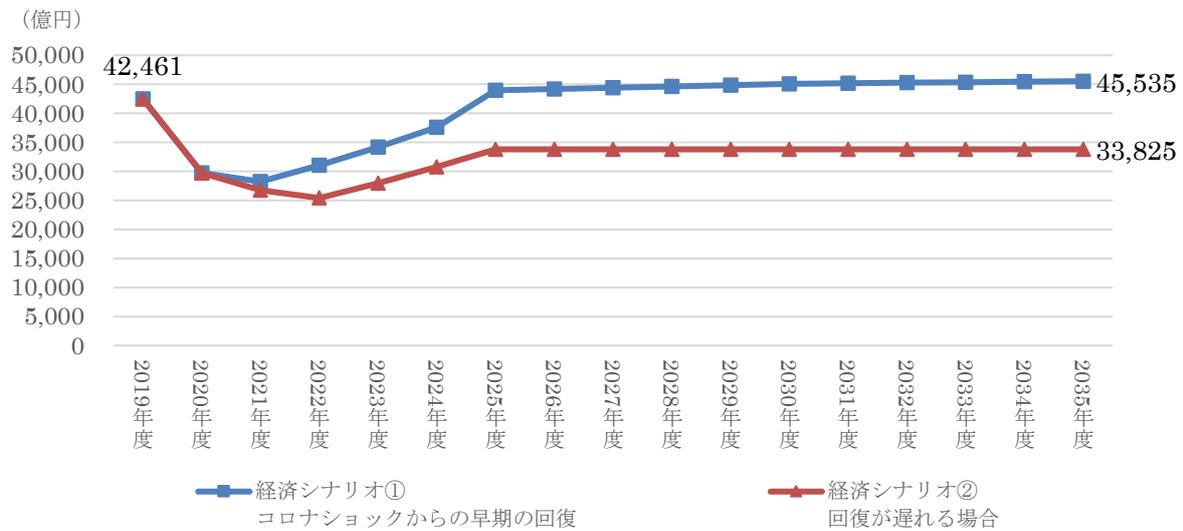
- (a) その他全体で見れば、工事費予定額は増加基調で推移している。
  - (b) インバウンド需要の早期回復は現実的に厳しいものの、中長期的には需要が回復し成長していく可能性ある。
  - (c) 外国人富裕層などに対応した、ラグジュアリーホテルの建設が求められている。
- 一方で、以下のような問題点もある。
- (d) コロナ収束の可能性は未知数であり、今後のインバウンド需要については懸念もある。

(e) 医療福祉施設の今後の需要動向については不透明である。

上記を踏まえ、(a)～(c)を基本的な足下の状況と捉えて、工事費予定額の2011～2019年度の実績値を基に対数近似による延長した予測を行う。

さらに、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計2通りのシナリオにより、その他着工額の将来予測を実施する。

図表1-2-28 その他着工額 将来推計



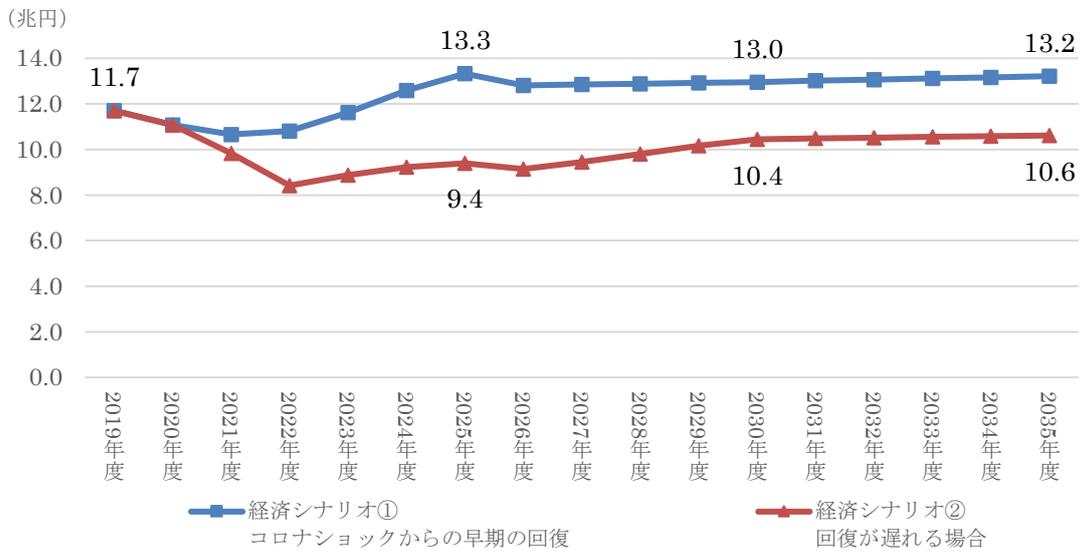
(出典) 2019年度は国土交通省「建築着工統計調査」、2020年度以降は当研究所で試算

## (6) 民間非住宅建築投資の予測

民間非住宅建築着工額に足元の換算率（民間非住宅建築投資÷民間非住宅建築着工額）を適用し、出来高ベースの民間非住宅建築投資を算出する。

なお、どのケース、どのシナリオを用いるかによって、2035年度までの建設投資の予測結果は何通りにもなるが、その中で当研究所が最も可能性の高いと考えるケースを抽出し（事務所がケースA(2)、工場がケースA、店舗がケースA、倉庫がケースAとする）、経済シナリオ別に予測した。

図表1-2-29 民間非住宅建築投資 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020年度以降は当研究所で試算

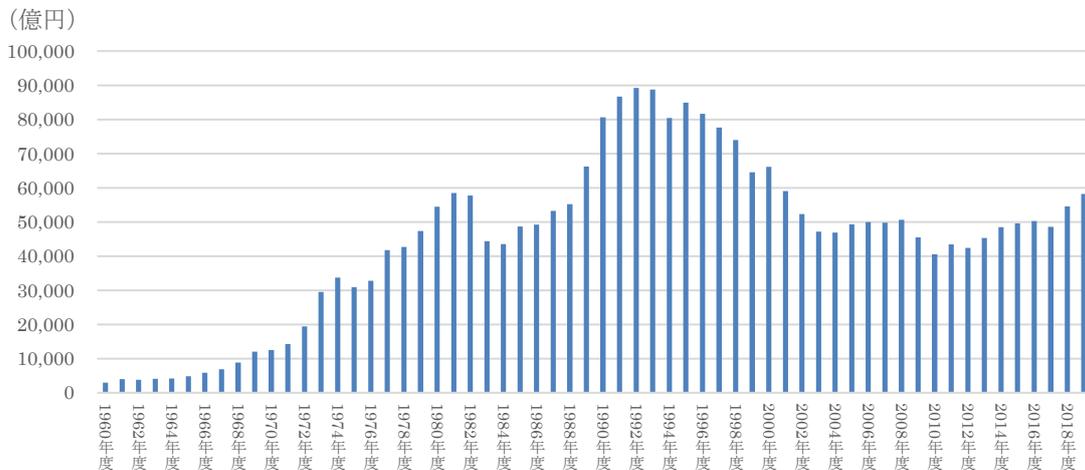
### 1.2.3 民間土木投資

#### (1) 民間土木の現状分析

##### ① 民間土木投資の推移

民間土木投資は、バブル期に右肩上がりに増加した後、1992年度には8兆9,248億円とピークを迎えた。その後は減少が続いていたが、2010年頃から減少傾向に歯止めがかかり、近年は増加傾向で推移している(図表1-2-30参照)。

図表1-2-30 民間土木投資の推移



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

## ② 民間土木の受注額の推移

受注額においても、民間土木工事の増加の傾向ははっきりと現れており、2019年度は4兆2,648億円と2012年度と比較して2.2倍にまで増加している。また、工事種類別の受注額の推移をみると、発電用土木工事、鉄道工事の増加が顕著となっている。

近年、洋上風力発電をはじめとした再生エネルギーの普及が急速に進み、今後もさらに普及させる方針を政府が示しており、発電用土木工事は堅調に推移していく可能性が高い。

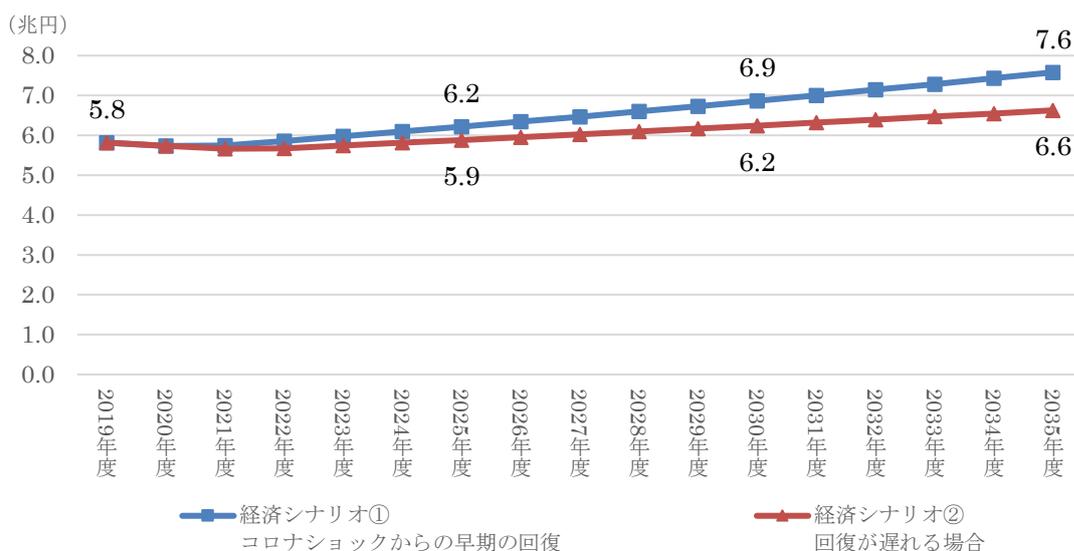
一方、鉄道工事についても、リニア中央新幹線をはじめとした大型プロジェクトが今後も見込まれており、堅調に推移すると思われる。ただし、今回のコロナショックは、鉄道交通事業者の業績の悪化や業績の見通しの不透明感を強くしており、政府の支援の在り方も含めて、今後の動向には注意が必要である。

## (2) 民間土木投資の予測

これらの現状分析を踏まえると、前述のような注意点はあるものの、民間土木投資は安定的に推移していく可能性が高いと考えられ、2011～2019年度の民間土木投資額の実績値を基に線形近似による延長した予測を行う。

さらに、コロナショックとその後の景気後退の影響の考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計2通りのシナリオにより、民間土木投資額の将来予測を実施する。

図表1-2-31 民間土木投資 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020年度以降は当研究所で試算

## 1.2.4 民間住宅投資

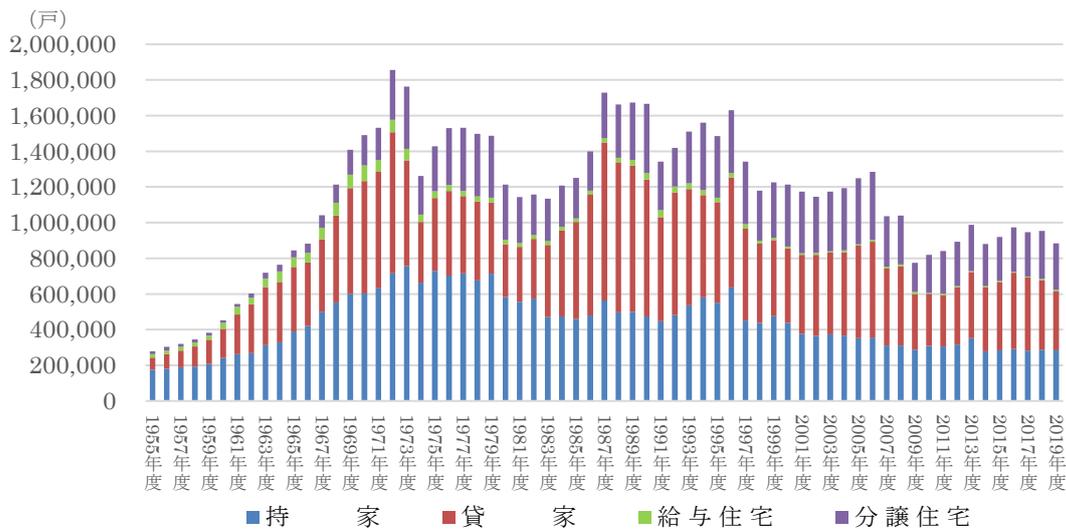
民間住宅投資の予測においては、新設住宅着工戸数の予測値と1戸当たりの工事費予定額の予測値を乗じることで住宅着工額を求め、さらに民間非住宅建築同様に、住宅着工額から出来高ベースである投資額へ変換することで、2020～2035年度までの民間住宅投資額を算出する。

### (1) 民間住宅投資の現状分析

#### ① 新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は、例年120万戸程度で推移していたが、2005年に発生した耐震偽装問題を受けた建築基準法の改正やその後のリーマンショックなどが影響し、2009年度には77.5万戸にまで落ち込んだ。その後は政府の支援策等の効果により緩やかな回復基調に転じ、一時は97.4万戸にまで回復したが、足元は横ばいから微減の傾向となっている(図表1-2-32参照)。

図表1-2-32 住宅着工戸数の推移

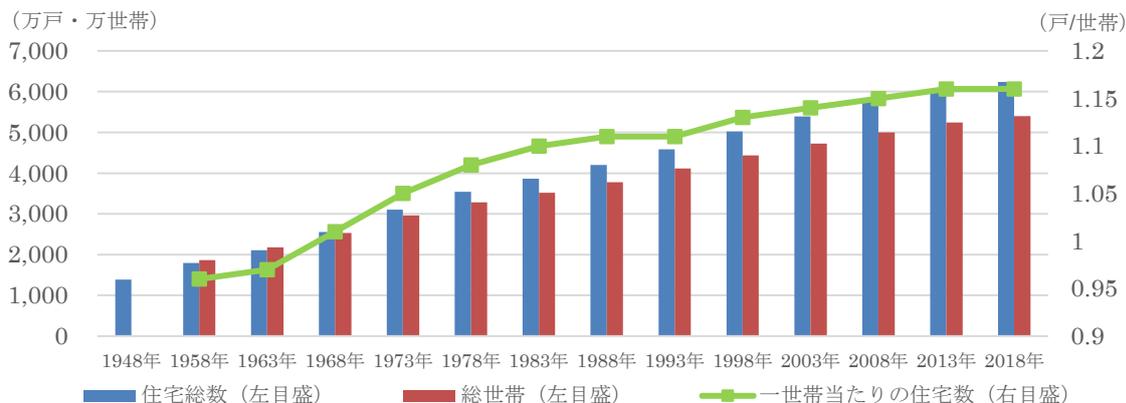


(出典) 国土交通省「住宅着工統計調査」を基に当研究所にて作成

#### ② 住宅ストック数の推移

住宅総数は、1968年に総世帯数を上回り、その後も世帯数の増加を上回るスピードで増え続けている。総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によれば、2018年時点で住宅総数は総世帯数の約1.16倍となっている(図表1-2-33参照)。

図表1-2-33 住宅総数と世帯数の推移



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当研究所にて作成

### ③ 中古住宅の動向

2019年度には、全国において中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を上回った。また、首都圏においてその動きが顕著であり、特に東京では中古マンションストックが質・量ともに充実し、都内の新築マンションの価格が上昇している一方で、割安感や立地から中古住宅を選ぶケースが増えてきている(図表1-2-34参照)。

今後は政府としてリフォーム・リニューアルと中古住宅流通をセットで推進していく方針であり、こうした中古市場の成熟は新築需要のマイナス要因になりうる。

図表1-2-34 首都圏における新築マンション発売戸数と中古成約件数

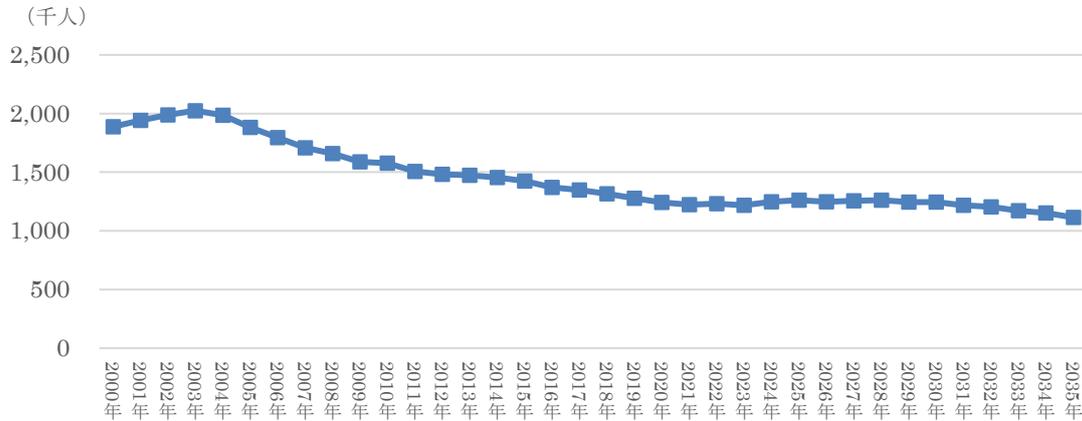


(出典) 新築発売戸数は株式会社不動産研究所「マンション市場動向調査」、中古成約件数は公益財団法人不動産流通推進センター「レインズの活用状況について」を基に当研究所にて作成

### ④ 人口の推移

住宅市場動向調査によると、2019年度においては、住宅一次取得者(中古除く)の世帯主年齢の約7割が30~40代となっている。新たに30歳になる人口の将来推移を確認してみると、図表1-2-35のとおり、漸減傾向となっている。

図表1-2-35 30歳人口の推移



(出典) 2019年までは総務省「人口推計」、2020年度以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(中位推計)を基に当研究所にて作成

## (2) 住宅着工戸数の予測

これらの現状分析を踏まえ、住宅着工戸数の予測についての考え方を以下のとおりとする。

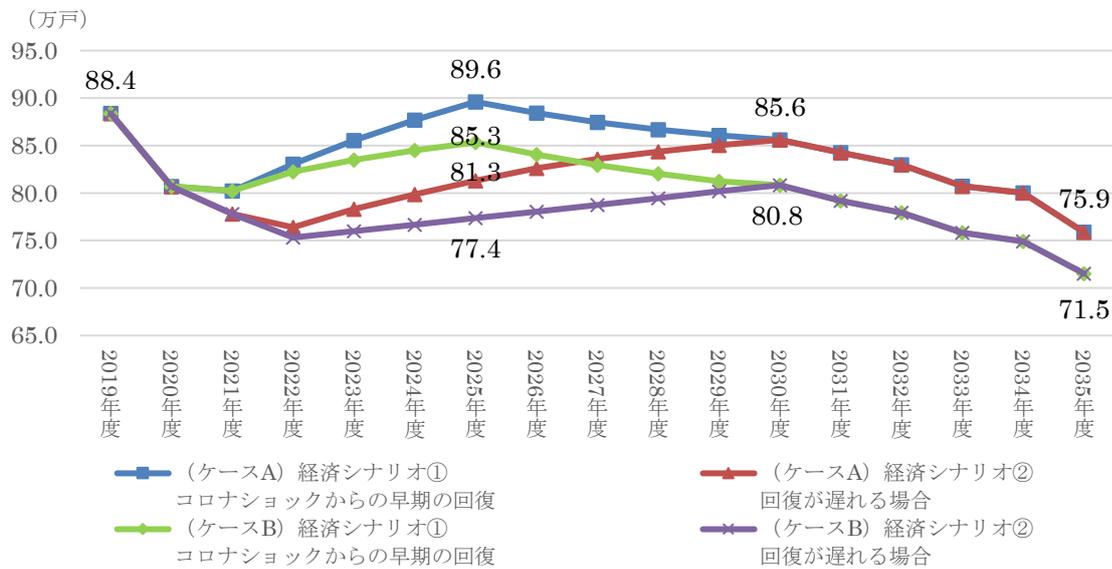
- (a) 住宅ストックの量的充足、空き家の増加などにより、新規需要の余地は限定的とみられる。
- (b) 今後一層人口の減少が加速していくことが予想され、特に30歳人口の減少は、住宅1次取得層の減少につながる。
- (c) 東京を中心に中古市場が成熟してきており、新築需要のマイナス要因になっている。

上記を踏まえ、中長期的に新規の住宅需要にとっては逆風となる要因が多くあり、今後の住宅着工戸数は減少傾向で推移していくことが考えられる。

そこで、30歳人口との相関式を用いて、住宅着工戸数の将来予測を行う(ケースA)。さらに、中古市場の成熟の影響を加味した、より悲観的な予測を行う(ケースB)。

加えて、これらのケースに対して、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計4通りのシナリオにより、住宅着工戸数の将来予測を実施する。

図表1-2-36 住宅着工戸数 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「住宅着工統計調査」、2020年度以降は当研究所で試算

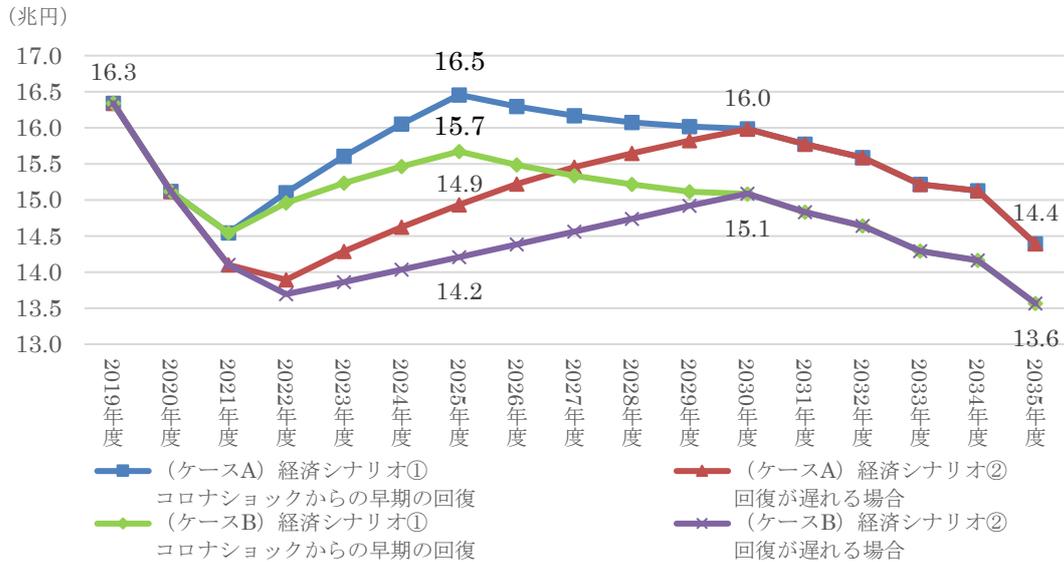
### (3) 住宅着工額の予測

求めた住宅着工戸数の値に、1戸あたりの工事費予定額を乗じることで、住宅着工額の将来予測を行う。なお、1戸あたりの工事費予定額の予測においては、今後とも住宅の質の向上が進むと思われるため、線形近似にて延長した推計を行う。

### (4) 民間住宅投資の予測

住宅着工額に足元の換算率（民間住宅投資額÷住宅着工額）を適用し、出来高ベースの民間住宅投資額を算出する。

図表1-2-37 民間住宅投資額 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020年度以降は当研究所で試算

## 1.2.5 民間建築補修投資

国土交通省が公表している「建設投資見通し」においては、民間建築補修投資における住宅・非住宅別の公表はなされていない。今回の予測に当たっては、各市場のボリューム（新築市場＋リフォーム・リニューアル市場）を把握することを目的に、住宅・非住宅別に予測することとする。

### (1) 住宅・非住宅別の予測を実施する準備

前述のとおり、民間建築補修投資における住宅・非住宅別の公表はなされていないが、「建築物リフォーム・リニューアル調査」では、住宅・非住宅別の受注高が公表されている。

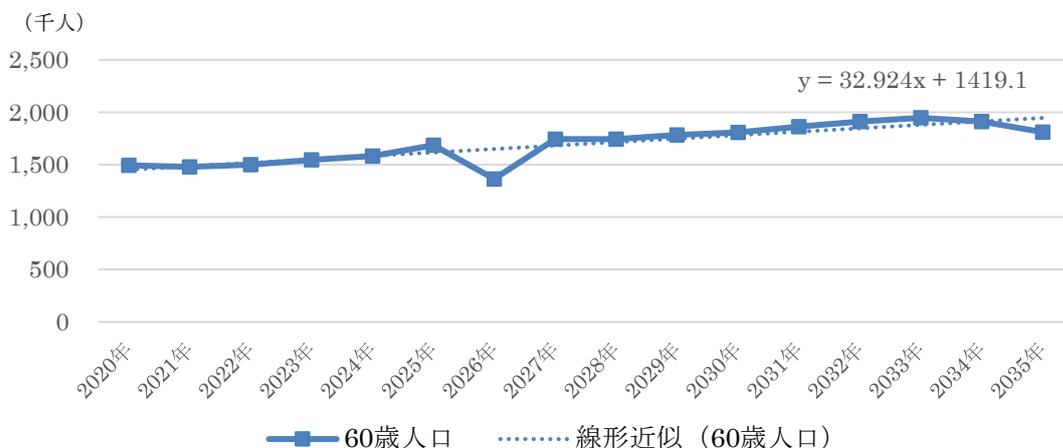
そこで、「建築物リフォーム・リニューアル調査」の住宅・非住宅における比率を、民間建築補修投資に乘じ、2016～2019年度の住宅・非住宅別の民間建築補修投資を算出しておく。

### (2) 住宅建築補修投資の現状分析

国土交通省の住宅局が公表している「住宅市場動向調査」(令和元年度)によると、リフォームを実施した世帯人の過半が60代以上という結果になっている。

そこで、新たに60歳になる人口を確認したところ、図表1-2-38のとおり、高齢化社会の進展に伴って今後増加していくことが分かる。

図表1-2-38 60歳人口の将来推移



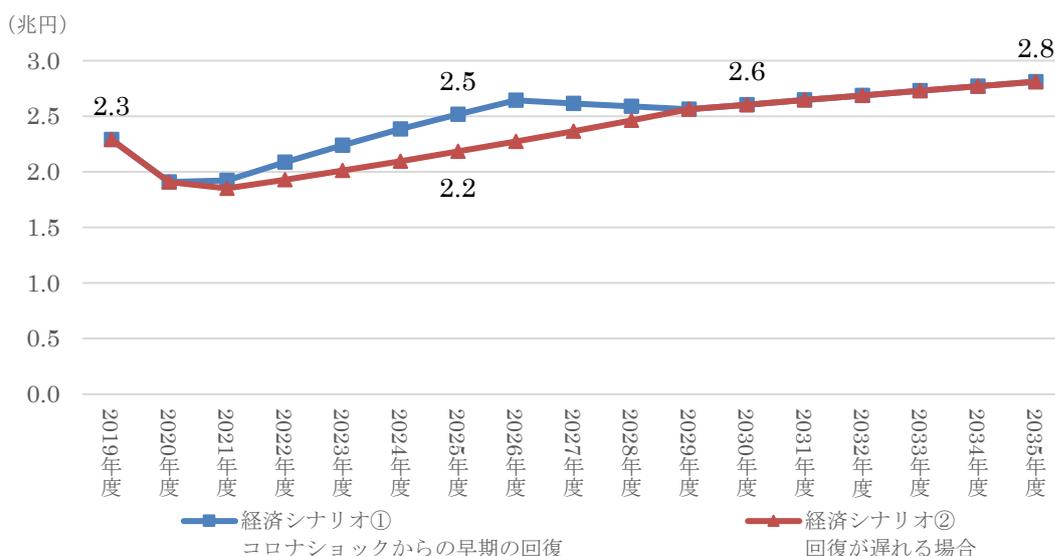
(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」（中位推計）を基に当研究所にて作成

### (3) 住宅建築補修投資の予測

60歳人口の増加は、住宅建築補修投資にとって大きなプラス要因になる。そこで、60歳人口（線形近似）との相関式を用いて、2020～2035年度までの住宅建築補修投資の予測を行う。

さらに、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計4通りのシナリオにより、住宅建築補修投資の将来予測を実施する。

図表1-2-39 住宅建築補修投資 将来推計



(出典) 当研究所で試算

(4) 非住宅建築補修投資の現状分析

国土交通省「建築物ストック統計（平成30年）」によると、非住宅建築物の床面積の総量は26億3,305万㎡であり、増加基調で推移している。

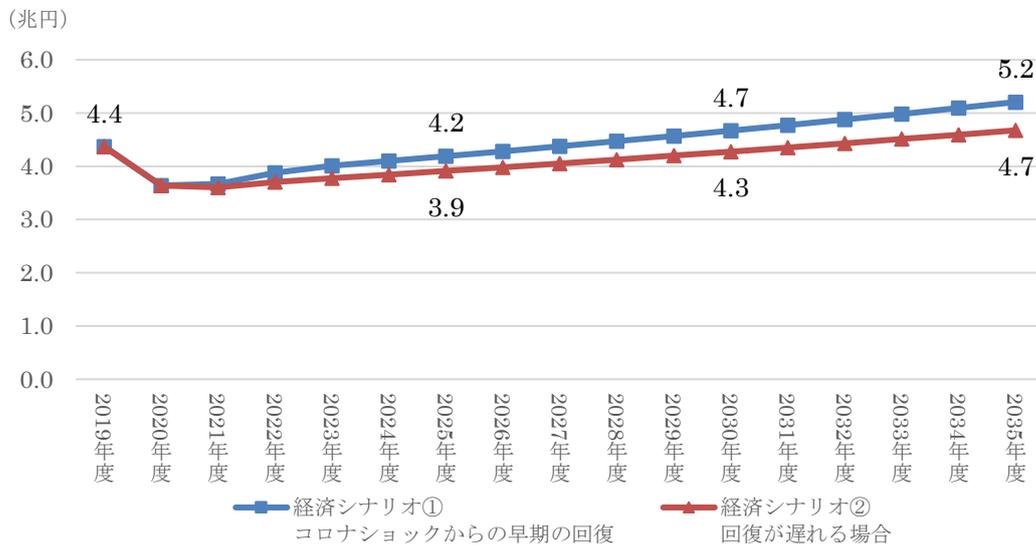
そのうち「法人等の非住宅建築物」が75%を占めており、それら既存ストックを年代別にみると、最も多いのは1991～2000年までに建てられた4億5,253万㎡、次いでバブル期となる1981～1990年の3億8,589万㎡となっている。こうした建物が順次更新時期を迎えてくることが考えられ、一定程度のリニューアル工事が今後見込まれる。

(5) 非住宅建築補修投資の予測

上記の現状分析を踏まえると、非住宅建築補修投資は中長期的に増加していくことが見込まれ、算出した2016～2019年度の数値を基に対数近似による延長した予測を行う。

さらに、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックの長期化によって回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計2通りのシナリオにより、非住宅建築補修投資の将来予測を実施する。

図表1-2-40 非住宅建築補修投資 将来推計



(出典) 当研究所で試算

## 1.2.6 政府建設投資

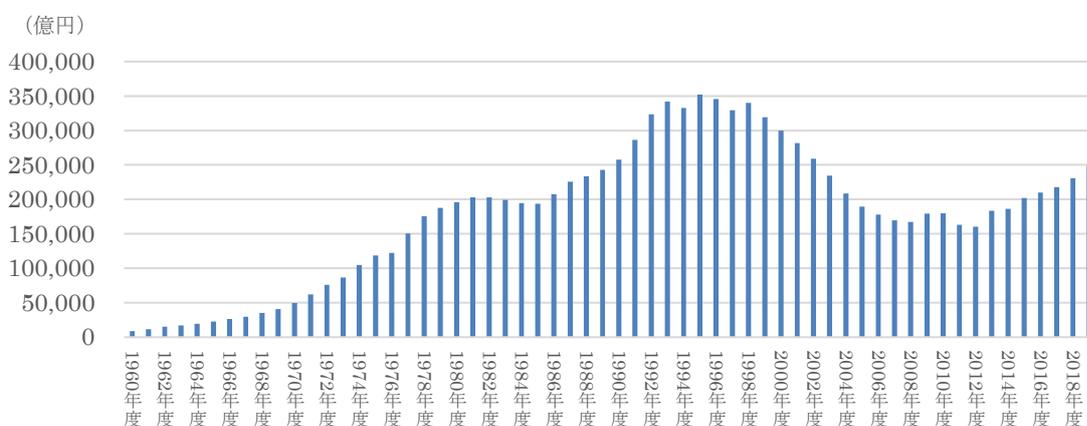
### (1) 政府建設投資の現状分析

#### ① 政府建設投資の推移

政府建設投資は、財政構造改革路線の徹底の中で、2008年度には16.7兆円とピーク時の5割弱の水準にまで落ち込んだ。

しかし、近年は東日本大震災をはじめとする大規模災害が多発する中で、復旧・復興関連の予算が手当てされ、また国土強靱化の動きもあって、堅調に推移している（図表1-2-41参照）。

図表1-2-41 政府建設投資の推移

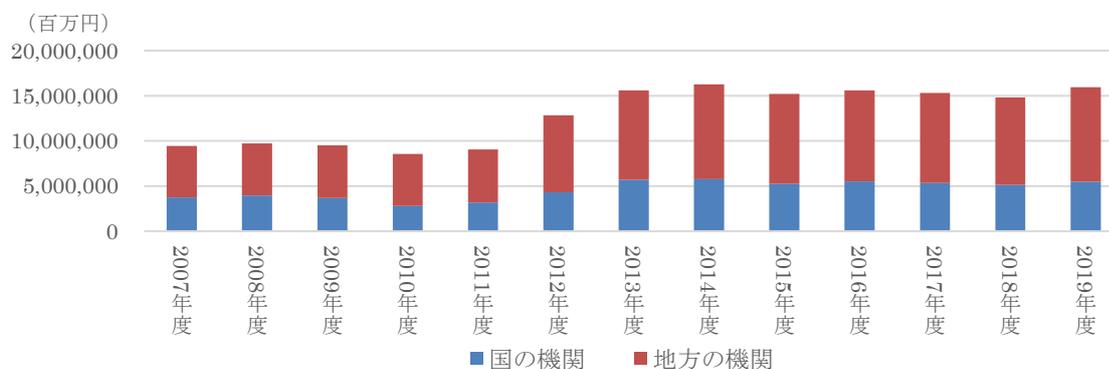


(出典) 国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」を基に当研究所にて作成

#### ② 公共機関からの受注額の推移

受注高の動向を見ても、東日本大震災が発生した翌年度以降、堅調に推移していることが分かる（図表1-2-42参照）。

図表1-2-42 公共機関からの受注額の推移



(出典) 国土交通省「建設工事受注動態統計調査」を基に当研究所にて作成

③ 国・地方の予算動向

(a) 国の機関

公共事業関係費（政府全体）の予算状況を確認すると、当初予算が約6兆円、それに補正予算と臨時特別の措置を含んで、約9兆円程度で推移していることが分かる（図表1-2-43参照）。

また、政府は引き続き防災減災対策を加速させていく方針であり、新たに「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」（2021～2025年度）を実施していくことが決定した。

図表1-2-43 公共事業関係費（政府全体）予算額の推移

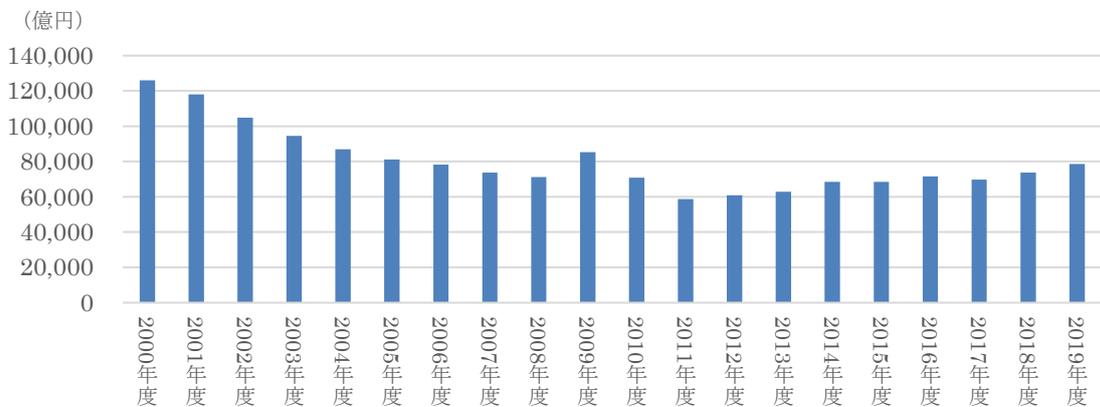


(出典) 財務省の資料を基に当研究所にて作成

(b) 地方の機関

普通建設事業費（うち単独事業費）の予算状況を確認すると、2000年代前半は10兆円を超える水準であったが、その後は予算の削減が行われ、近年7～8兆円程度の水準で推移している（図表1-2-44参照）。

図表1-2-44 普通建設事業費（うち単独事業費）予算額の推移



(出典) 財務省の資料を基に当研究所にて作成

(注) 値は9月補正後ベースのものである。

## (2) 政府建設投資の予測

これらの現状分析を踏まえ、政府建設投資の予測についての考え方は以下のとおりとする。

### ① 予算の仮定

公共事業関係費（政府全体）については、2025年度までおおよそ9兆円規模の予算が組まれると仮定する。2026年度以降については、以下の3通りのシナリオを用いて予測する。

- ・経済対策により積極的な投資が行われた場合（ケースA）
- ・現状維持の場合（ケースB）
- ・財政収支の悪化から予算が削減された場合＝「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が2025年度で終了し、それに代わる特段の措置が取られない（ケースC）

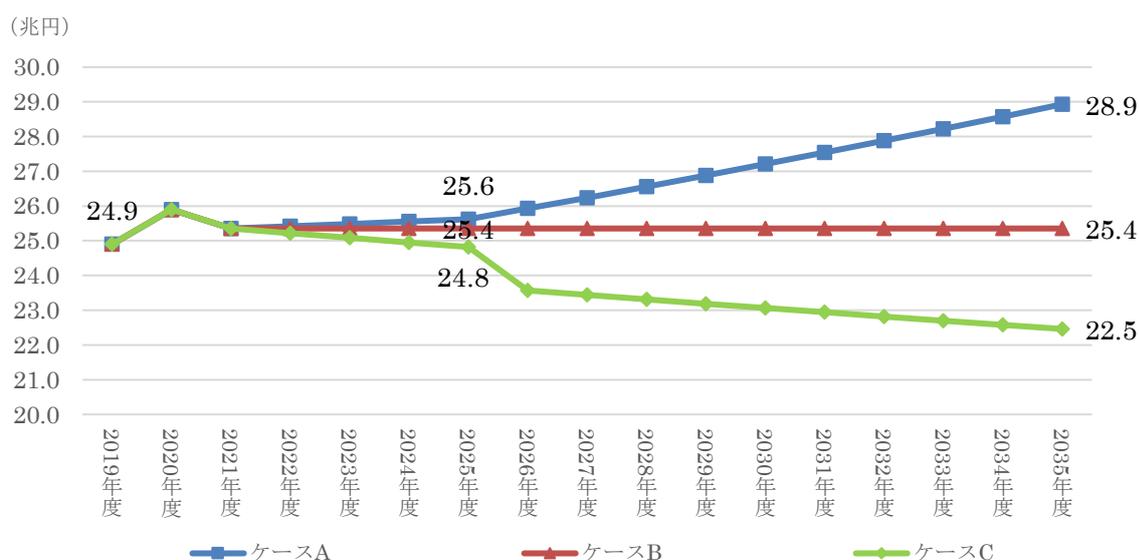
地方の予算については、足元の予算額を基に、以下の3通りのシナリオを用いて予測する。

- ・経済対策により積極的な投資が行われた場合（ケースA）
- ・現状維持の場合（ケースB）
- ・財政収支の悪化から予算が削減された場合（ケースC）

### ② 事業費の予測

仮定した予算額を出来高ベースの事業費に変換し、政府建設投資額を算出する。なお、他の分野で行ったコロナショックの影響については、すでに織り込んでいると考え、考慮しない。

図表1-2-45 政府建設投資額 将来推計



(出典) 2019年度は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」、2020年度以降は当研究所で試算

## 1.2.7 維持修繕

維持修繕は、前述のとおり政府建設投資においては、統計の制約上、建設投資に維持修繕が含まれている。そこで、今回の予測においては、建設投資に含まれていない民間建築（住宅・非住宅）及び民間土木における維持修繕を予測することとする。

また、維持修繕の定義を、「元の状態に近づくよう資産価値を回復することを目的とした工事」とし、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（改装改修）は含めない。

### (1) 改装改修・維持修繕の比率

「建設工事施工統計調査」の完成工事高のうち、建設投資に含まれている改装改修分を控除するため、「建築物リフォーム・リニューアル調査」の改装改修・維持修繕の比率（2016～2019年度平均 住宅は改装改修 82.9%：維持修繕 18.1%、非住宅は改装改修 78.3%：維持修繕 21.7%）を乗じることで、2004～2018年度における改装改修分を控除した維持修繕の完成工事高を算出する。

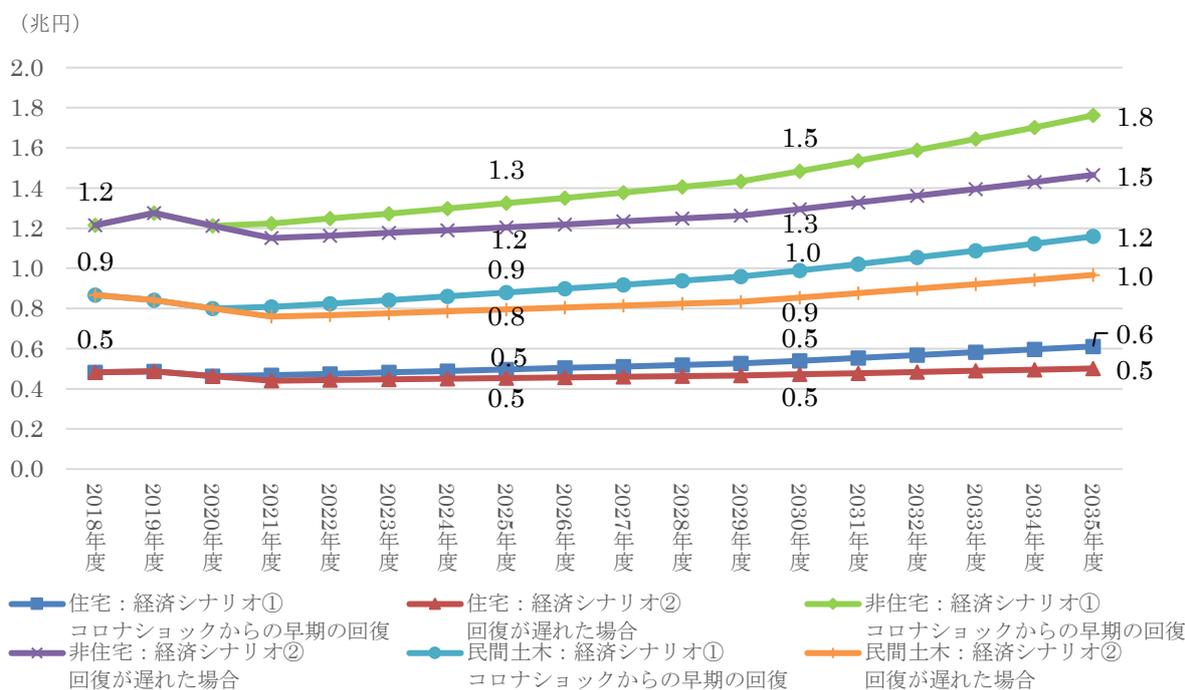
なお、民間土木については、改装改修と維持修繕の比率を確認できる統計がないため、比率を5：5と仮定し算出する。

### (2) 維持修繕の予測

ストック増加の背景を考えると、維持修繕市場は中長期的に増加していくと見込まれ、各分野とも、算出した2004～2018年度の数値を線形近似による延長した予測を行う。

さらに、各分野とも、コロナショックとその後の景気後退の影響を考慮するため、コロナショックから早期に回復するシナリオ①と、コロナショックが長期化し回復が遅れるシナリオ②を組み合わせ、合計2通りのシナリオにより、維持修繕の将来予測を実施する。

図表1-2-46 維持修繕 将来推計

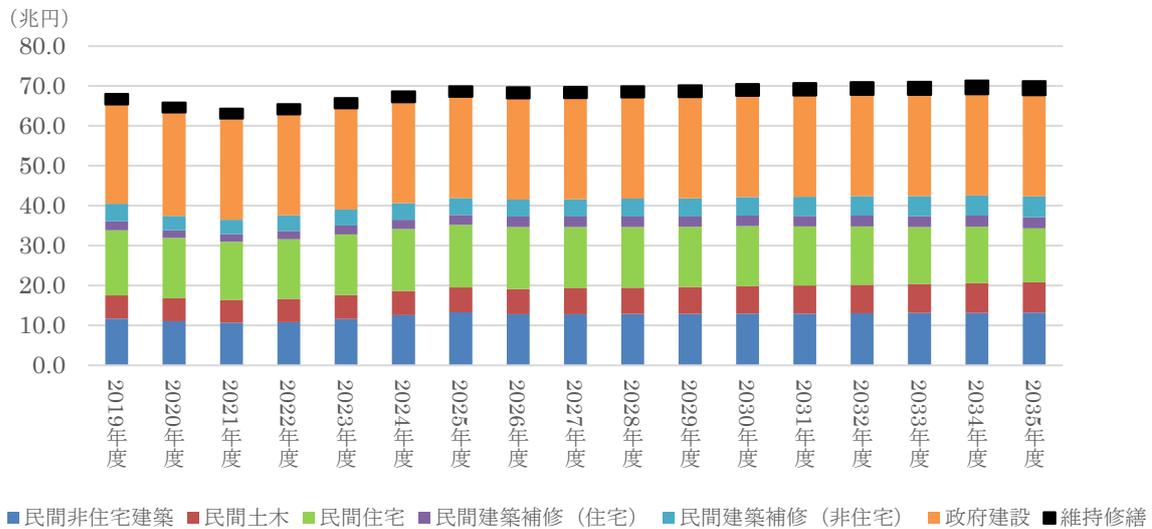


(出典) 当研究所で試算

### 1.2.8 建設投資の中長期予測まとめ

中長期予測は、種々の不確実性を伴うため、相当な幅を持って理解される必要があり、今回の予測においては、基本的に各分野におけるケースを幾つか設定したうえで、コロナショックからの早期の回復と、回復が遅れる場合という経済シナリオを掛け合わせて予測している。どのケース、どのシナリオを用いるかによって、2035年度までの建設投資の予測結果は何通りにもなるが、その中で当研究所が最も可能性の高いと考えるケースを抽出し（民間非住宅建築投資において、事務所がケースA(2)、工場がケースA、店舗がケースA、倉庫がケースA、民間住宅投資はケースB、政府建設投資はケースBとする）、経済シナリオ別に予測した結果を以下にまとめる。

図表1-2-47 最も可能性の高いケース（経済シナリオ①コロナショックからの早期の回復）

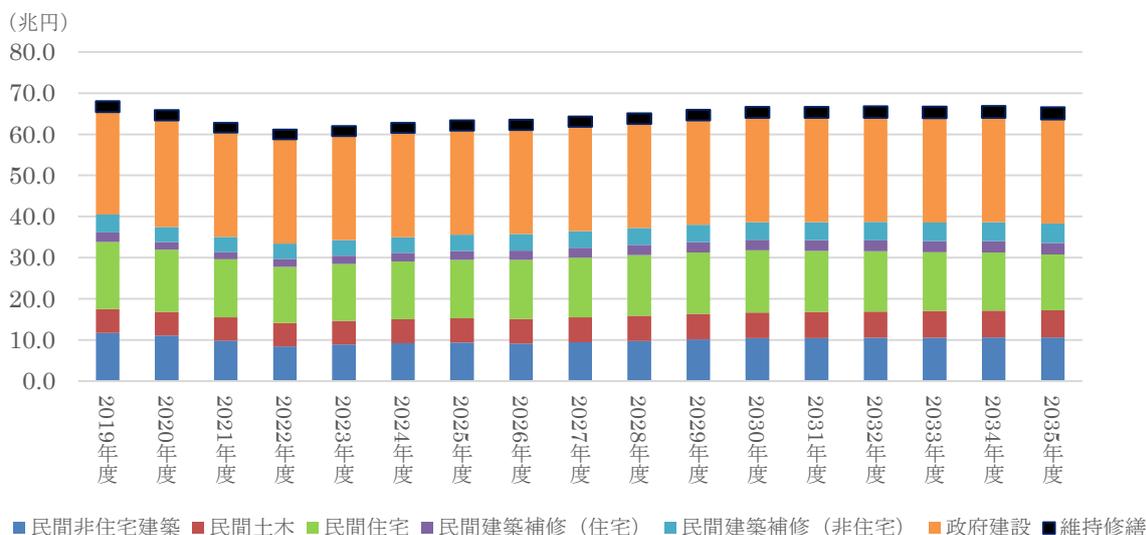


		単位: 兆円																
		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度
名 目 値	建設投資額	65.4	63.4	61.9	62.9	64.4	66.0	67.3	66.9	67.0	67.1	67.2	67.5	67.6	67.8	67.8	68.0	67.7
	①民間非住宅建設投資																	
	建築	11.7	11.1	10.7	10.8	11.6	12.6	13.3	12.8	12.9	12.9	12.9	13.0	13.0	13.1	13.1	13.2	13.2
	土木	5.8	5.7	5.7	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.5	6.6	6.7	6.9	7.0	7.1	7.3	7.4	7.6
	②民間住宅投資	16.3	15.1	14.5	15.0	15.2	15.5	15.7	15.5	15.3	15.2	15.1	15.1	14.8	14.6	14.3	14.2	13.6
	③民間建築補修投資																	
	住宅	2.3	1.9	1.9	2.1	2.2	2.4	2.5	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7	2.7	2.8
	非住宅	4.4	3.6	3.7	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2
	④政府建設投資	24.9	25.9	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4
	⑤維持修繕																	
	民間住宅	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6
	民間非住宅	1.3	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.4	1.4	1.5	1.5	1.6	1.7	1.8
	民間土木	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1	1.2
	住宅市場計	19.1	17.5	16.9	17.5	18.0	18.3	18.7	18.6	18.5	18.3	18.2	18.2	18.0	17.9	17.6	17.5	17.0
	非住宅市場計	24.0	22.5	22.1	22.6	23.7	24.9	25.9	25.7	26.0	26.3	26.6	27.0	27.3	27.7	28.1	28.5	28.9
	建設市場計	68.0	65.8	64.4	65.5	67.0	68.6	70.0	69.7	69.8	70.0	70.2	70.5	70.7	71.0	71.1	71.4	71.3

(出典) 当研究所で作成

- (注 1) 2019年度の民間非住宅建設投資、民間住宅投資、政府建設投資については、国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」による実績値。一方で、2019年度の民間建築補修投資(住宅)、民間建築補修投資(非住宅)、維持修繕(住宅)、維持修繕(非住宅)、維持修繕(民間土木)は当研究所による算出値。なお、2020年度以降については、各分野とも当研究所の予測値。
- (注 2) 建設市場計は、建設投資額と維持修繕額の合計。ただし、政府の維持修繕額については、それぞれの建設投資額に含まれている。
- (注 3) 住宅市場計は、民間住宅投資、民間建築補修投資(住宅)、維持修繕(住宅)の合計。
- (注 4) 非住宅市場計は、民間非住宅建築投資、民間土木投資、民間建築補修投資(非住宅)、維持修繕(非住宅)、維持修繕(民間土木)の合計。

図表1-2-48 最も可能性の高いケース（経済シナリオ②回復が遅れる場合）



		単位:兆円																
		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	2030年度	2031年度	2032年度	2033年度	2034年度	2035年度
名 目	建設投資額	65.4	63.4	60.4	58.8	59.6	60.4	60.9	61.1	61.8	62.6	63.4	64.0	64.0	64.0	63.9	64.0	63.6
	①民間非住宅建設投資																	
	建築	11.7	11.1	9.8	8.4	8.9	9.2	9.4	9.1	9.5	9.8	10.2	10.4	10.5	10.5	10.6	10.6	10.6
	土木	5.8	5.7	5.7	5.7	5.7	5.8	5.9	6.0	6.0	6.1	6.2	6.2	6.3	6.4	6.5	6.5	6.6
	②民間住宅投資	16.3	15.1	14.1	13.7	13.9	14.0	14.2	14.4	14.6	14.7	14.9	15.1	14.8	14.6	14.3	14.2	13.6
	③民間建築補修投資																	
	住宅	2.3	1.9	1.9	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.6	2.6	2.7	2.7	2.8	2.8
	非住宅	4.4	3.6	3.6	3.7	3.8	3.8	3.9	4.0	4.1	4.1	4.2	4.3	4.4	4.4	4.5	4.6	4.7
	④政府建設投資	24.9	25.9	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4	25.4
	⑤維持修繕																	
	民間住宅	0.5	0.5	0.4	0.4	0.4	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
	民間非住宅	1.3	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.3	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4	1.5
	民間土木	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	0.9	0.9	0.9	0.9	1.0
	住宅市場計	19.1	17.5	16.4	16.1	16.3	16.6	16.8	17.1	17.4	17.7	17.9	18.2	18.0	17.8	17.5	17.4	16.9
	非住宅市場計	24.0	22.5	21.0	19.7	20.3	20.9	21.2	21.1	21.6	22.1	22.6	23.1	23.4	23.6	23.8	24.1	24.3
	建設市場計	68.0	65.8	62.8	61.1	62.0	62.8	63.4	63.6	64.3	65.1	65.9	66.6	66.7	66.8	66.7	66.9	66.6

(出典) 当研究所で作成

(注 1) 2019年度の民間非住宅建設投資、民間住宅投資、政府建設投資については、国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」による実績値。一方で、2019年度の民間建築補修投資(住宅)、民間建築補修投資(非住宅)、維持修繕(住宅)、維持修繕(非住宅)、維持修繕(民間土木)は当研究所による算出値。なお、2020年度以降については、各分野とも当研究所の予測値。

(注 2) 建設市場計は、建設投資額と維持修繕額の合計。ただし、政府の維持修繕額については、それぞれの建設投資額に含まれている。

(注 3) 住宅市場計は、民間住宅投資、民間建築補修投資(住宅)、維持修繕(住宅)の合計。

(注 4) 非住宅市場計は、民間非住宅建築投資、民間土木投資、民間建築補修投資(非住宅)、維持修繕(非住宅)、維持修繕(民間土木)の合計。

## おわりに

2010年代の建設投資は、それまでと違う新たな様相、あるいは、新たな潮流を見せたのではないか。その分岐点を2011年の東日本大震災の発生に置くか、2008年のリーマンショックの発生に置くかは議論があるところと思うが、2012年（又は2013年）からアベノミクスがスタートし、金融及び規制の緩和、防災・減災をキーワードとする公共投資の強化・重点化等の政策が押し進められ、東京オリンピック・パラリンピックの開催が2020年夏と決定されたことや、訪日外国人観光客の積極的誘致策が推進されたことなど、投資促進の問題意識がある程度明確に示された時期であったのではないかと思う。

建設投資額をはじめとする種々の指標の推移を見ても、建設投資額が最低となる2010年度を境に多くの指標が増加に転じつつ、その性質についても様々な変化を見せたと感じる。

例えば、産業系建築物、いわゆる「民間非住宅」分野では、それぞれの産業における構造の変化・改革の姿が、設備投資の主力である建設投資にはよく現れており、それらが折り重なりながら成長を目指すという新しい建設投資の姿を予測することになった。ただし、人工知能に代表される技術革新や、国際的分業の進展、地球温暖化の影響については確たるものがなく、具体的な予測の材料として用いる情報が結局は得られなかった。

住宅分野については、少子・高齢化とストック化、東京一極集中、中古流通市場の充実、リフォーム・リニューアル市場の成長などが相互に関連し、巨大かつ複合的な動きが今後も進展していくものとする。あくまでも投資額を予測するという中長期予測の立場からすれば、新築着工の投資額の増減が予測の主眼であるが、一方で上記のような投資額を構成しないものの動きにも目を配ったつもりであり、今後どのような目的であれ住宅市場を議論するときにはそうした視点が不可欠になると思われる。結局のところ、住む人間の数はもはや限られており、彼らが何をどう選択するのかに委ねられているという観点が最も重要ではないか。

公共投資については、予測作業最終盤になって、「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が閣議決定された。今後は、例えば災害復旧費や維持補修費の割合が上昇するという内容の変化や、民間建設投資を誘発する効果について、より深い分析をするなど、公共投資の効果の分析に充実の余地があると考えている。