

# 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

戦災の復興期から高度経済成長期にかけて、積極的な公共投資による社会資本整備が進められ、製造業の生産力の増強、輸出の増加、さらに都市部への人口集中が大規模かつ急速に進み、建設投資も大きく成長した。しかし、1980年代に入ると、円高不況の影響などにより、一本調子に成長してきた日本経済は、やや減速した。その後、輸出主導型の日本経済が国際的な批判を浴びるとともに、さらに円高が進み、政府は、内需拡大への政策転換を図った。こうした中で、余剰資金が不動産投資に向かい、80年代後半からは、バブル経済の時代が到来した。建設投資も不動産価格の上昇やそれに伴う与信の安定化を受けて増加し、1992年には過去最高の総額84兆円を記録した。しかし、このときすでにバブル経済は終焉を迎えており、その後の経済対策が必ずしも景気回復に結びつかなかったことや、消費税の導入が批判を浴びたことを受けて財政構造改革が本格化し、公共投資の予算が削減された。金融界の再編も進み、政府・民間双方の投資が減少するとともに、投資態度も慎重化した。加えて、財政投融资改革と政府関係機関の民営化、会計手法の見直しやコンプライアンスの徹底、情報関連技術の進展など、構造転換と国際化による大きなうねりと混乱の中で、建設投資は減少を続けた。2008年には、リーマンショックによる世界的な金融危機が発生し、2010年の建設投資はピーク時の半分以下である41.9兆円まで減少した。こうした中、2011年3月には東日本大震災が発生し、多くの尊い命が失われ、日本経済も大きな打撃を受けた。しかし、2013年にデフレ経済の克服を標榜するアベノミクスが開始し、また2020年の東京オリンピック・パラリンピックの開催が決定した。訪日外国人観光客の政府目標値が3,000万人と定められるなど、官民ともにそれまでの閉塞感にやや変化が生じてきた。

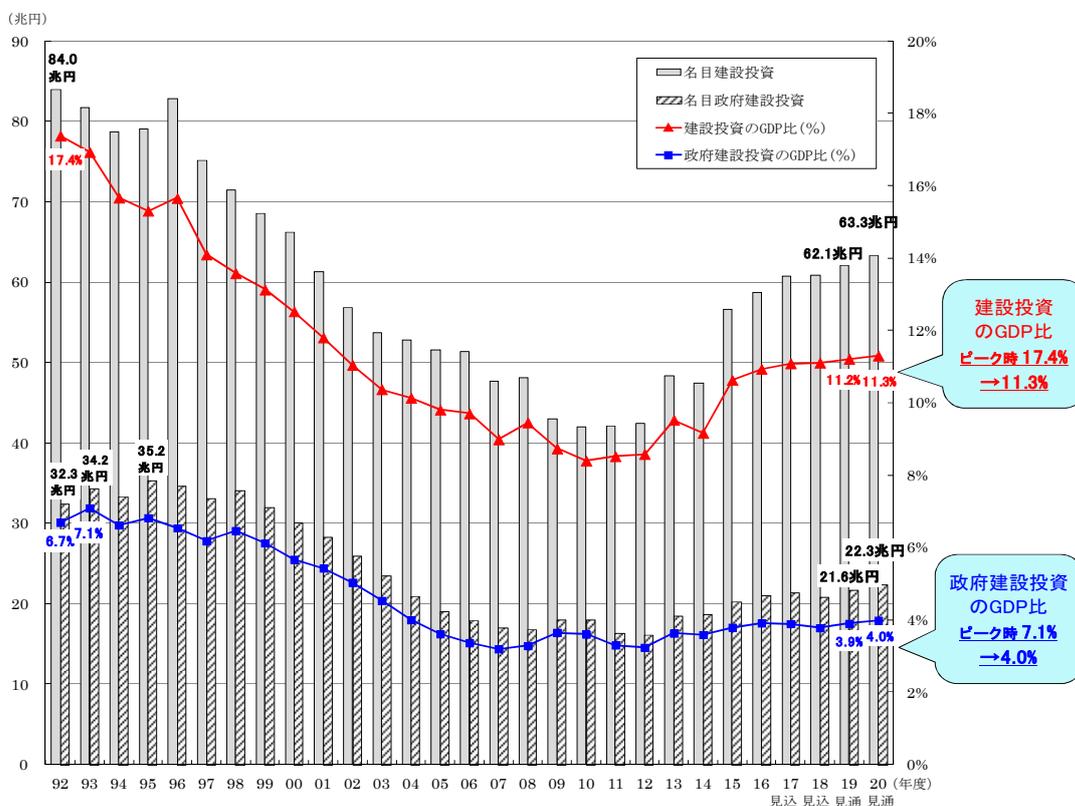
こうした中、政府建設投資については、東日本大震災の復旧・復興事業のみならず、震災を経験したことで、改めて防災・減災を想定した社会資本整備の重要性が見直され、東京オリンピック・パラリンピックに向けて東京圏を中心としたインフラ整備やそのバリアフリー化が進められている。

民間住宅投資については、住宅の寿命が長期化してストックが蓄積していく中で、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、例年120万戸程度であった新設住宅着工戸数が、2010年には81.9万戸まで減少した。しかし、1971年～1974年に生まれた団塊ジュニア世代が住宅取得年齢に入ったこと、公共投資の伸びが抑制される中で政府の内需拡大策・経済対策として住宅政策が重視されたこと、地価

及び金利が比較的安定していたことにより、2010年代を通じて住宅市況は徐々に回復し、2016年度には97.4万戸まで回復した。耐久性・耐震性や快適性などにみられる持家の質の向上や、大都市の高層マンションにおけるライフスタイルの変化に対応した供給が行われるようになったこと等から、戸数に比して出来高でみる投資額は増加している。

民間非住宅建設投資については、経済の緩やかな回復過程の中で、鉄道駅周辺の再開発事業など、規制緩和によって民間投資を呼び込む官民協調型の大型プロジェクトが増加している。また、インターネット通販などのEC市場の拡大による物流施設への投資や、外国人観光客の増加による宿泊施設の建設など、情報化・国際化など経済社会構造の転換に対応した投資が増加している。

図表 1-1-1 名目建設投資と対名目 GDP 比率の推移



(出典) 2018年度までのGDPは内閣府「国民経済試算」、2018年度の建設投資は国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

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

## 1.1.2 国内建設投資の見通し

### (1) 建設投資全体の見通し

当研究所の「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2020年1月）」においては、2019年度の名目建設投資を前年度比2.1%増の62兆1,400億円、2020年度の名目建設投資を前年度比1.8%増の63兆2,700億円と予測している。

政府建設投資は、公共投資の削減で減少が続いてきたが、東日本大震災からの復興のための震災関連予算の執行や経済対策等のための補正予算の執行により、2015年度から20兆円台を維持している。

2019年度については、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や地方単独事業費も、それぞれ事業費を推計した。さらに、2017年度補正予算、2018年度第1次・第2次補正予算についても一部出来高として実現すると想定し、前年度比4.2%増と予測する。

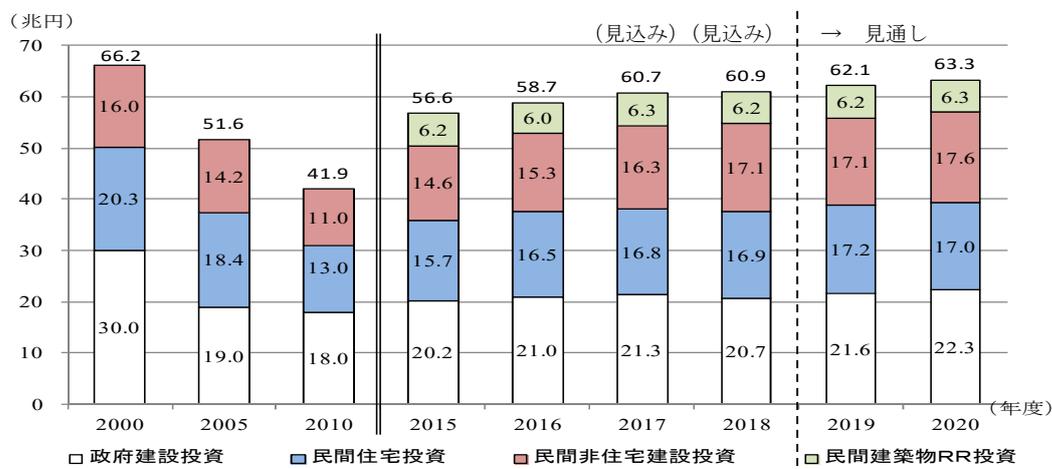
2020年度については、一般会計に係る政府建設投資は、2020年度予算政府案の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費も、それぞれ事業費を推計した。さらに、2018年度第1次・第2次補正予算、2019年度補正予算についても一部出来高として実現すると想定し、前年度比3.5%増と予測する。

民間建設投資は、リーマンショックによって2009年度以降大幅な落ち込みがみられたが、円安等を背景とした企業の好業績等により、震災後は緩やかな回復が続いている。

2019年度については、民間住宅投資は、分譲戸建が着工増、持家、貸家及び分譲マンションは着工減と見込まれるものの、前年度比1.8%増と予測する。民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築投資を前年度比2.4%減、民間土木投資を前年度比5.6%増と予測し、全体では前年度比0.1%増と予測する。

2020年度については、民間住宅投資は、分譲戸建が着工増となるものの、持家、貸家及び分譲マンションの着工減が見込まれ、前年度比1.2%減と予測する。民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築投資を前年度比1.3%増、民間土木投資を前年度比6.5%増と予測し、全体では前年度比3.0%増と予測する。

図表 1-1-2 名目建設投資の見通し



(出典) 2018 年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020 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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

(注) 2015 年度以降の政府建設投資は、政府建築物リフォーム・リニューアル投資を含む。

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	661,948	515,676	419,282	566,468	587,399	606,800	608,800	621,400	632,700
(対前年度伸び率)	-3.4%	-2.4%	-2.4%	19.3%	3.7%	3.3%	0.3%	2.1%	1.8%
名目政府建設投資	299,601	189,738	179,820	202,048	209,862	212,600	207,000	215,800	223,200
(対前年度伸び率)	-6.2%	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	4.2%	3.5%
名目民間住宅投資	202,756	184,258	129,779	156,910	164,626	168,400	169,200	172,200	170,200
(対前年度伸び率)	-2.2%	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	1.8%	-1.2%
名目民間非住宅建設投資	159,591	141,680	109,683	145,510	152,715	162,900	170,800	171,000	176,200
(対前年度伸び率)	0.7%	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.7%	4.8%	0.1%	3.0%
名目民間建築物RR投資	-	-	-	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,100
(対前年度伸び率)	-	-	-	-	-2.9%	4.5%	-1.7%	1.0%	1.0%
実質建設投資	704,937	546,984	425,236	536,666	555,350	561,570	546,036	550,600	553,800
(対前年度伸び率)	-3.6%	-3.5%	-2.8%	19.0%	3.5%	1.1%	-2.8%	0.8%	0.6%

(出典) 2018 年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020 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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

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

## (2) 政府建設投資の見通し

### (a)概況

阪神・淡路大震災の復旧・復興事業が実施された 1995 年度の 35.2 兆円をピークに減少傾向で推移してきた政府建設投資は、財政構造改革路線が徹底される中で、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。その後、リーマンショックからの回復を図って経済対策がなされる中、東日本大震災が発生して復旧・復興事業が措置されるとともに、2013 年から開始したアベノミクスによって、機動的な財政政策が位置づけられ、公共投資予算が安定的に確保されるようになった。また、熊本地震や西日本豪雨災害などの大規模災害が発生し

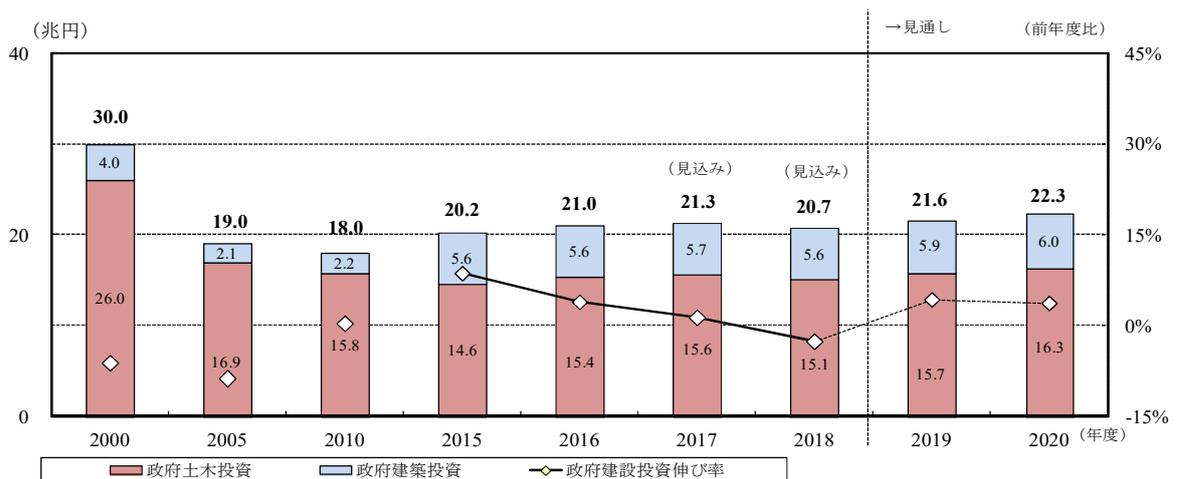
たことから、復旧・復興関連の予算が手当てされるとともに、防災・減災への認識が高まり、国土強靱化が重要な課題と位置づけられた。さらに、東京外かく環状道路や圏央道など、首都圏を中心に幹線道路の整備が急速に進められ、公共施設のバリアフリー化や省エネルギー対策など、きめ細かな改善も行われた。2015年度から2018年度にかけては、毎年約20兆円超の規模で推移しており、幹線道路ネットワークなどの基幹的な社会資本の整備が進捗したことは、大都市部における民間の大型プロジェクトや、物流拠点施設の増加にも寄与した。

(b)2019・2020年度の見通し

2019年度については、当初予算から臨時・特別の措置等の経済対策を含む公共事業関係費が計上され、前年度比15.6%増となった。さらに、2018年度の第1次・第2次補正予算が編成され、これらの事業費が翌年度である2019年度に出来高として発生することから、政府建設投資を前年度比4.2%増の21.6兆円と予測する。実際に、「建設工事受注動態統計調査」における2019年度の公共投資の受注額をみると、前年同期比で、4～6月期は10.2%増、7～9月期は12.1%増となっており、下半期に入っても受注増が続いている。

2020年度については、2019年度補正予算（事業費ベースで約2.25兆円と推計）に加え、令和2年度予算政府案でも臨時・特別の措置を含む国費ベースで約6兆円の公共事業関係費が計上され、引き続き国土強靱化へ向けての重点的な配分が行われるとともに、復興特別会計で事業費ベース約1.5兆円が計上されたところであり、政府建設投資を前年度比3.5%増の22.3兆円と予測する。

図表 1-1-4 名目政府建設投資の見通し



(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

(注) 2015年度以降は、政府建築物リフォーム・リニューアル投資を含む。

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%	215,800 4.2%	223,200 3.5%
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%	58,700 4.4%	60,400 3.2%
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%	157,100 4.2%	162,800 3.6%
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%	190,700 3.1%	195,400 2.5%

(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

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

### (3) 民間住宅投資の見通し

#### (a)概況

住宅投資は、ストックの蓄積、耐震偽装問題、リーマンショックなどの影響で、新設住宅着工戸数が、2010年度に81.9万戸まで減少したが、政府の支援策等の効果により徐々に回復してきた。特にアベノミクス以前は、公共事業費が削減される中、家計の投資行動である住宅取得が政府の経済対策の目玉となり、長く日本社会の目標とされた一人当たり居住面積の拡大やCO<sub>2</sub>削減対策、住宅の長寿命化などの政策目的から、税制、金融面や住宅エコポイントなど、一貫した政府による住宅取得支援策が行われ、住宅は質・量ともに充実が進み、2016年には97.4万戸まで回復した。

これまでの動向について、まず、持家、分譲戸建、分譲マンションの持家系住宅について概観すると、戸数ばかりではなく、持家の耐久性・耐震性の向上や、規制緩和による超高層マンションの登場、オートロックや宅配ボックスなどの設備面での機能や快適性の向上が進み、住宅は商品内容の面で変化してきた。「住宅着工統計」でみる戸数、床面積が横ばいから微増にとどまる中で、「建設総合統計」による出来高ベースの金額は増加し、質や耐久性の向上、高級化の傾向が表れている。利便性を追求し、新しい都市型のライフスタイルを志向する裕福な顧客層に向けた供給が一般化してきている。経済的に余裕のある熟年層に限らず、若い世代でも、低金利や国の住宅取得支援策の継続と労働環境の改善、女性の社会進出により住宅取得能力に余裕のある層が存在するため、供給側も戸数よりも利益率を重視している姿勢がうかがわれる。このような中で、持家、分譲住宅は価格上昇の一方で、戸数は、2017年度、2018年度と横ばいから微減の傾向に入り始めている。

また、住宅の質の向上は、中古住宅の流通を促進する結果ともなっており、2014年度以降、首都圏では中古マンションの成約報告件数が、新築マンション契約件数を上回るようになり、

2019年度は特にその傾向が強い。

また、リフォーム・リニューアルが技術面、供給体制の面でも進歩し、個人が資産である自宅を売却するだけでなく、賃貸市場にも供給しやすくなった。定期借家制度や家賃徴収を業者が代行するサブリースなどの手法も普及した。こうしたことによって、賃貸住宅市場が充実し、持家から賃貸へと需要が変化したことも、新設住宅着工戸数の伸び悩みにつながっていると考えられる。

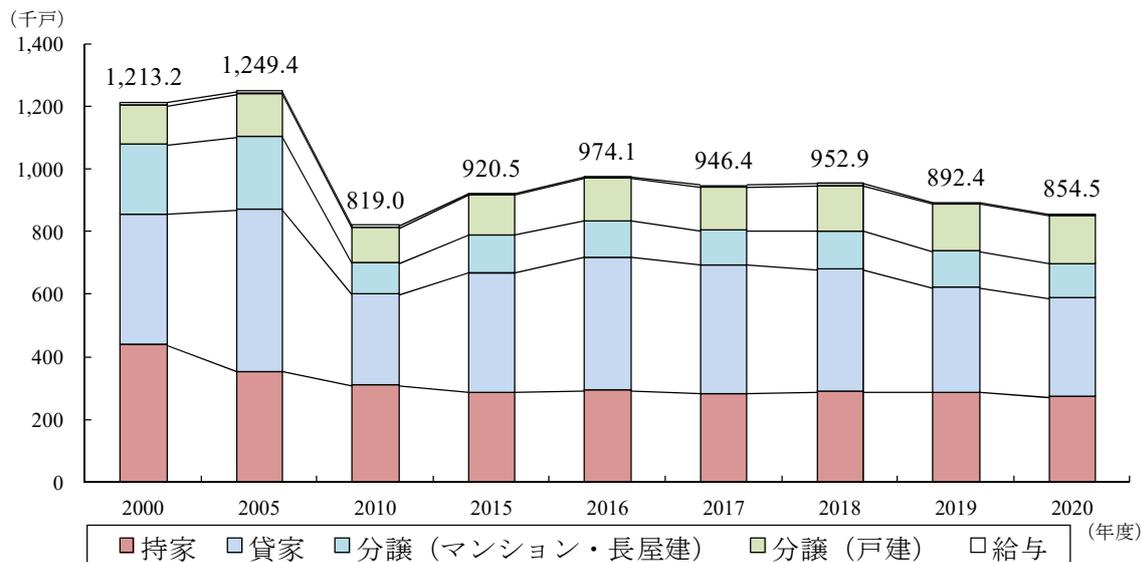
貸家については、高度成長期からバブル期において、若年層の大都市への流入が増加し、大都市圏周辺の農地を賃貸住宅用地に転換する動きが続いた。これは単に需要を吸収するのみならず、賃貸住宅を建築することで、相続税や固定資産税の軽減メリットを享受するなど、投資目的での建築も多く含まれていた。このような貸家供給は、その後のバブル崩壊、金融収縮、建築基準法の改正などを受けて一旦減少傾向に入ったが、最近では、2015年の相続税法の改正、非課税枠の縮小により、賃貸住宅を建築した場合の土地の評価減による節税メリットが生まれ、2015年度、2016年度には着工の増加がみられた。しかし、2018年度税制改正で3年間の貸家経営が義務づけられたことにより、供給過剰状態が顕在化し、再び減少傾向に入っている。

#### (b)2019・2020年度の見通し

2019年10月からの消費税率引上げを見越して、2018年度末あたりから徐々に駆け込み需要らしき動きがみられ、足元の着工戸数をみると、前年同期比で、持家は2019年1～3月期に7.4%増、4～6月期に9.6%増、7～9月期は0.6%減となった。また、分譲住宅は、2019年1～3月期に21.5%増、4～6月期には3.8%減、7～9月期は8.2%増となった。その後、いずれも減少傾向となっている。ただし、政府の住宅供給支援策（①住宅ローン減税制度、②すまい給付金、③次世代住宅ポイント制度、④贈与税非課税枠の拡大）の効果もあり、減少幅は限定的となった。また貸家は、2019年度に入ってから、金融情勢や、相続税対策による増加に一服感がみられ、前年度比で2桁台の減少が続いている。よって、2019年度を、住宅着工戸数全体を前年度比6.4%減の89.2万戸と予測し、民間住宅投資については、2018年度の着工が一部出来高として想定され、前年度比1.8%増の17兆2,200億円と予測する。

2020年度は、上記4つの支援策が順次終了するため、持家系住宅の減少が強まり、住宅着工戸数全体を前年度比4.2%減の85.4万戸と予測し、民間住宅投資については、前年度比1.2%減の17兆200億円と予測する。

図表 1-1-6 住宅着工戸数の見通し



(出典) 2018年度までは国土交通省「建築着工統計調査報告」、2019・2020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(2020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

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (見通し)	2020 (見通し)
全体	1,213.2	1,249.4	819.0	920.5	974.1	946.4	952.9	892.4	854.5
(対前年度伸び率)	-1.1%	4.7%	5.6%	4.6%	5.8%	-2.8%	0.7%	-6.4%	-4.2%
持家	437.8	352.6	308.5	284.4	291.8	282.1	287.7	284.7	273.0
(対前年度伸び率)	-8.0%	-4.0%	7.5%	2.2%	2.6%	-3.3%	2.0%	-1.1%	-4.1%
貸家	418.2	518.0	291.8	383.7	427.3	410.4	390.1	335.4	315.5
(対前年度伸び率)	-1.8%	10.8%	-6.3%	7.1%	11.4%	-4.0%	-4.9%	-14.0%	-5.9%
分譲	346.3	370.3	212.1	246.6	249.3	248.5	267.2	266.1	260.0
(対前年度伸び率)	11.0%	6.1%	29.6%	4.5%	1.1%	-0.3%	7.5%	-0.4%	-2.3%
マンション・長屋建	220.6	232.5	98.7	120.4	114.6	110.6	122.3	117.4	109.5
(対前年度伸び率)	13.4%	10.9%	44.5%	7.6%	-4.8%	-3.4%	10.5%	-4.0%	-6.7%
戸建	125.7	137.8	113.4	126.2	134.7	137.8	144.9	148.7	150.5
(対前年度伸び率)	6.9%	-1.2%	19.0%	1.6%	6.7%	2.3%	5.1%	2.6%	1.2%
名目民間住宅投資	202,756	184,258	129,779	156,910	164,626	168,400	169,200	172,200	170,200
(対前年度伸び率)	-2.2%	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	1.8%	-1.2%

(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」及び「建築着工統計調査報告」、2019・2020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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

(注) 着工戸数は2018年度まで実績、2019・2020年度は見通しを示す。名目民間住宅投資は2016年度まで実績、2017・2018年度は見込み、2019・2020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。

#### (4) 民間非住宅建設投資の見通し

##### (a)概況

2008年のリーマンショック、2011年の東日本大震災を底として、日本経済は、輸出や外国人観光客の増加など、外需を支えとして緩やかに回復してきた。民間非住宅建設投資は、2010年度の11.0兆円から、2018年度には17.1兆円まで増加した。以下、「建設工事受注動態統計調査」によって、その動向（年度別受注額）を概観する。

「倉庫・流通施設」については、2007～2011年度は1,600億円～3,000億円程度であったが、2018年度は約1兆円に達している。IT技術を駆使した大量の荷捌き機能を有する高機能かつ大規模な物流施設、工場機能を付加した流通加工施設などが増加している。

一方で、「店舗」については、販売・サービスともに、増加の兆しがみられない。これは、大都市圏の基幹的な交通ネットワークの整備が進んだ中で、インターネットを介した「工場→倉庫→家庭」という販売ルートが定着し、販売・購入の場が実店舗からインターネット上に移り、EC市場が拡大したため、このような変化が生じたとみることができる。

また、「事務所」については、2010年度に1兆円を割ったが、2013年頃から回復し、その後も増加基調を維持し、2018年度にはついに2兆円の大台に達している。2013年からスタートしたアベノミクスにおける大胆な金融政策によって、資金調達環境が好転する中、大都市の業務床に対して国内需要のみならず国際的な需要が集中し、インフラ整備と都市計画規制の緩和が組み合わされた産官の協働プロジェクトが進められ、棟数・床面積が増加しただけでなく、ビルのインテリジェント化や耐震化、執務環境の改善、機能の複合化、駐車場やオープンスペース等のインフラの充実など、質や機能面での積極投資が進んだことが受注額の増加に表れている。

「医療・福祉施設」「教育・研究・文化施設」「宿泊施設」がいずれも1兆円近い高水準を維持しており、社会の成熟を受けて、経済活動が「購入→所有→使用・消費」から、「肉体的・精神的な健康、あるいは満足度」にシフトしてきた結果とみることができる。

リーマンショックからの回復過程における企業行動は、情報の高度利用やライフスタイルの変化に対応してきており、スマートフォンやクレジットカード、ポイントカードの利用情報から分かる顧客の行動パターン、趣味嗜好、選別の傾向を分析した上でのマーケティング手法などが開発され、その分析もより正確かつ大規模に行われるようになった。こうした情報による生活の付加価値化を志向する企業経営が日本経済の回復と同時進行したことが、土台となる構造物の受注内容の高度化となって、建設業にとって新たな需要を創出したと考えられる。

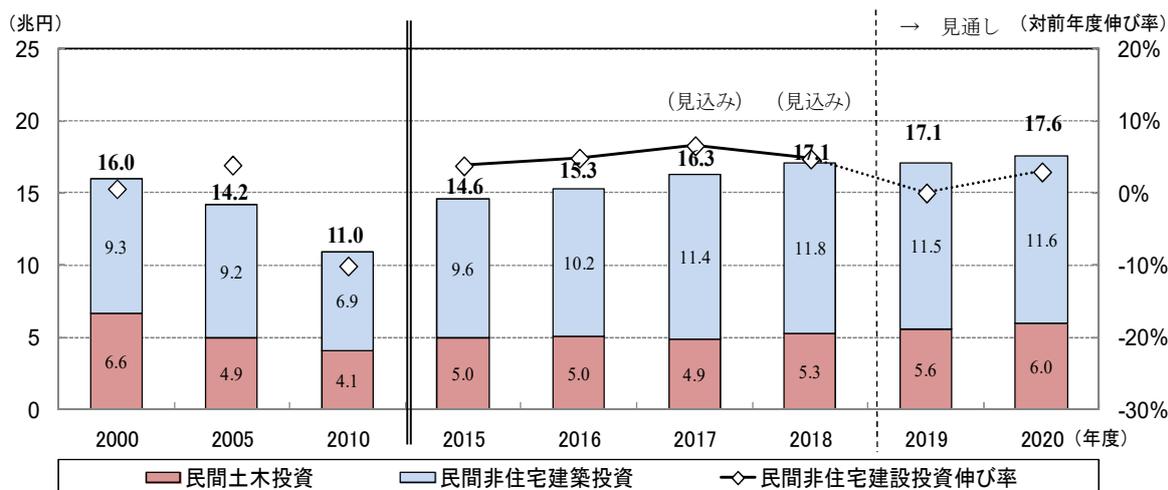
また、「土木」については、リニア中央新幹線工事が本格化し、原子力発電所の安全投資が集中するなど、ここ数年で約4兆円の規模に達している。

(b)2019・2020年度の見通し

2019年度は、海外経済の減速等を背景に外需が弱含み、2019年度上半期まで堅調であった企業の設備投資意欲は下半期にやや伸び悩んだ。このような状況で、民間非住宅建築投資も弱含んでおり、投資額の規模は高水準を維持しているものの、2018年度まで続いてきた回復・成長にやや一服した感がある。民間土木投資は、鉄道、エネルギー、通信分野が引き続き好調である。よって、2019年度は、民間非住宅建築投資を前年度比2.4%減の11.5兆円、民間土木投資を前年度比5.6%増の5.6兆円と予測し、民間非住宅建設投資については、前年度比0.1%増の17兆1,000億円と予測する。

2020年度は、民間設備投資が引き続き回復傾向を続けると見込まれており、投資見込み案件が想定されることから、民間非住宅建築投資を前年度比1.3%増の11.6兆円、民間土木投資を前年度比6.5%増の6.0兆円と予測し、民間非住宅建設投資については、前年度比3.0%増の17兆6,200億円と予測する。ただし、企業マインドの慎重化が指摘されている中、海外経済等のリスク要因が多い状況には注意を要する。

図表 1-1-8 名目民間非住宅建設投資の見通し



(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020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(2020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%	171,000 0.1%	176,200 3.0%
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%	114,900 -2.4%	116,400 1.3%
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%	56,100 5.6%	59,800 6.5%
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%	870,473 1.5%	879,437 1.0%

(出典) 2018年度まで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」、実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」、2019・2020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(2020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	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (見通し)	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%	5,300 -0.4%	5,500 3.8%
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%	4,400 -15.0%	4,400 0.0%
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%	8,700 -12.0%	8,700 0.0%
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%	9,500 10.1%	9,500 0.0%
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%	44,700 -2.9%	44,900 0.4%

(出典) 2018年度までは国土交通省「建築着工統計調査報告」、2019・2020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(2020年1月)」を基に当研究所にて作成

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

## (5) 建築物リフォーム・リニューアル投資の見通し

### (a)概況

ストックの増加・蓄積は進んでおり、これらの老朽化や機能の改善、防災性の向上などの重要性が増す中、リフォーム・リニューアル市場は成長してきている。「令和元年度建設投資見通し」において、建築物リフォーム・リニューアル投資額（維持・修理除く）は、2015年度から2019年度まで約7兆5,000億円規模（政府建築物リフォーム・リニューアル投資 約1兆4,000億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資 約6兆2,000億円）で推移している。また、「建築物リフォーム・リニューアル調査」による2018年度の受注高は、12兆749億円（維持・修理 約2,600億円を含む）という結果になっている。うち住宅が3兆9,150億円、非住宅が8兆1,600億円となっている。2016年度以降調査手法の見直しをしたばかりであるが、最近の2018年度第4四半期～2019年度第2四半期まではいずれも前年同期比を上回っており、今後の成長の見通しが好調であることをうかがわせる。

公共部門については、国土交通省所管分野の社会資本について、政府は事後保全から予防保全に切り替え、新技術やデータの積極活用、集約・再編等の取組による効率化により、費用の縮減を図り、維持修繕費用を2028年度までは対2018年度比1.2倍、2038年度以降は1.3倍の範囲に収めるとしている。

また、民間の施設については、1970年代後半から90年代にかけて建設された施設の多くが、順次更新期を迎えていくが、経済社会の構造転換に伴い、更新期に合わせて機能や安全性、快適性の向上を図る場合など、様々なケースが想定される。都心部のランドマーク的なビルのリニューアルなど、大規模な事業も想定され、内容・規模・利用される技術ともに大きな変化が予測される。

### (b) 2019・2020年度の見通し

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、2018年度の政府建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度比で微減となっているものの、「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。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みられ、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、2018年度の民間住宅の改装・改修工事の受注高は、前年度比で増加、民間非住宅の改装・改修工事の受注高は、前年度比で減少し、民間建築物の合計では前年度比で微減となっているものの、「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。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。

2019年度については、政府建築物リフォーム・リニューアル投資を前年度比2.0%増の1兆3,700億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資を前年度比1.0%増の6兆2,400億円と予測し、リフォーム・リニューアル投資全体は前年度比1.2%増の7兆6,100億円と予測する。

2020年度については、政府建築物リフォーム・リニューアル投資を前年度比2.0%増の1兆3,900億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資を前年度比1.0%増の6兆3,100億円と予測し、リフォーム・リニューアル投資全体は前年度比1.2%増の7兆7,000億円と予測する。

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	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)	566,468 19.3%	587,399 3.7%	606,800 3.3%	608,800 0.3%	621,400 2.1%	632,700 1.8%
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	202,048 8.6%	209,862 3.9%	212,600 1.3%	207,000 -2.6%	215,800 4.2%	223,200 3.5%
名目政府住宅投資 (対前年度伸び率)	7,898 5.9%	7,583 -4.0%	6,100 -19.6%	5,500 -9.8%	5,900 7.4%	6,100 4.2%
名目政府非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	34,905 2.4%	34,795 -0.3%	37,300 7.2%	37,300 0.0%	39,100 4.8%	40,400 3.4%
名目政府建築物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)	145,961 1.0%	154,051 5.5%	156,000 1.3%	150,800 -3.3%	157,100 4.2%	162,800 3.6%
名目民間建設投資 (対前年度伸び率)	364,420 26.2%	377,537 3.6%	394,200 4.4%	401,800 1.9%	405,600 0.9%	409,500 0.9%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	156,910 5.5%	164,626 4.9%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	172,200 1.8%	170,200 -1.2%
名目民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	95,919 4.7%	102,428 6.8%	114,300 11.6%	117,700 3.0%	114,900 -2.4%	116,400 1.3%
名目民間建築物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%	63,100 1.0%
名目民間土木投資 (対前年度伸び率)	49,591 2.3%	50,287 1.4%	48,600 -3.4%	53,100 9.3%	56,100 5.6%	59,800 6.5%

(出典) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2019・2020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(2020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、建築物リフォーム・リニューアル<sup>1</sup>及びマクロ）に投資見通しを公表しているが、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6月（2019年度は8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（2019年度から見た場合2016年度を指す）までの実績値では、全国及び地域毎に建築（住宅・非住宅）／土木、政府／民間の項目別建設投資額が公表されているが、それより後（ここでは2017～2019年度）の見込み・見通し額では、全国ベースの項目別建設投資額は公表されているものの、地域別では地域毎の総額及び建築・土木別の総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。

今回のレポートにおいては、当研究所が2020年1月30日に公表した「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2020年1月）」を基に、建築物リフォーム・リニューアル以外の項目について地域別建設投資額を算出した。

#### (1) 地域別出来高比率の推移

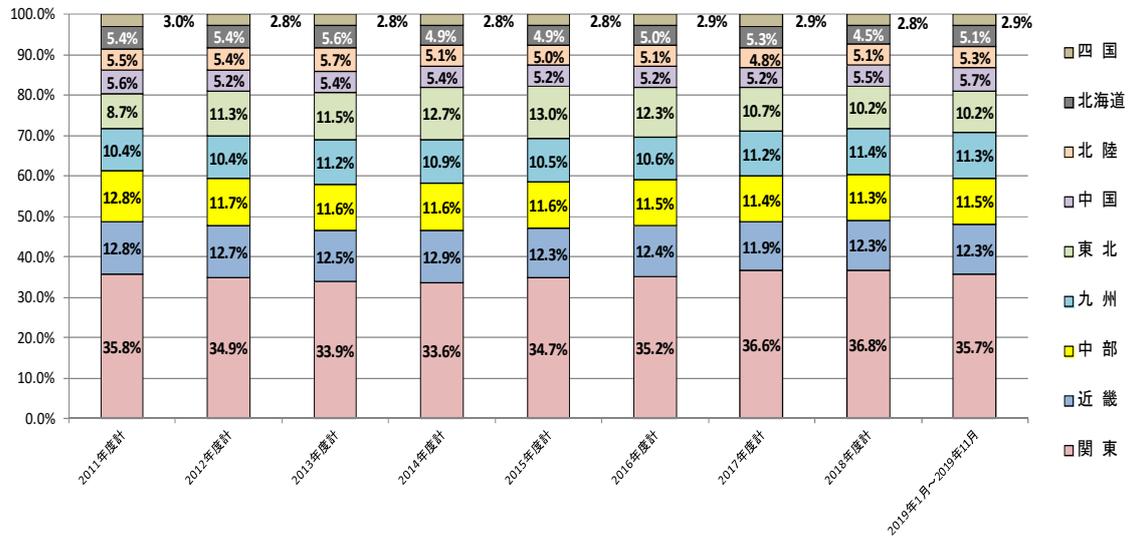
「建設総合統計」を用いて直近11か月（2019年1～11月）の出来高の推移を確認したところ、前年同期比1.5%増と依然高い水準を維持している。

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。北海道の直近11か月（2019年1～11月）の出来高比率をみると、2018年度の4.5%から5.1%と大きくシェアを拡大している。関東については、近年シェアが拡大傾向であったが、直近11か月（2019年1～11月）の出来高比率は35.7%と、2018年度の36.8%から大きく縮小している。東北については、東日本大震災の復旧・復興需要によるシェアの拡大がみられたが、2016年度以降は徐々にシェアが縮小してきている。

---

<sup>1</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）」より。

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  
 (注) 建築物リフォーム・リニューアルは含まない。

## (2) 地域別建設投資額の推計

2016年度までは実績値であり、それ以降の2017年度及び2018年度については国土交通省「令和元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、2019年度及び2020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(2020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。

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。

2019年度については、北海道の建設投資額合計は前年度比15.9%増と予測する。また、関東の建設投資額合計については、前年度比0.7%減と予測する。

図表 1-1-13 地域別の建設投資額

単位：億円

地域	年度 項目別	1995	2000	2010	2014	2015	2016	2017年 (推計値)	2018年 (推計値)	2019年 (推計値)	2020年 (推計値)
		平成7年度	平成12年度	平成22年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
北海道	民間住宅	10,404	7,875	4,031	4,771	5,200	5,417	5,746	5,603	6,492	6,616
	民間非住宅	4,822	3,867	2,427	3,497	3,702	4,128	4,347	4,166	4,828	4,920
	民間土木	2,710	2,409	1,549	2,443	2,035	1,901	2,415	1,909	2,212	2,254
	政府住宅	826	725	513	506	581	521	672	403	467	476
	政府非住宅	2,458	1,493	757	1,926	1,534	1,608	1,868	1,695	1,964	2,002
	政府土木	25,748	22,086	11,512	10,349	11,159	11,914	13,263	10,321	11,960	12,188
	合計	<b>46,968</b>	<b>38,456</b>	<b>20,790</b>	<b>23,492</b>	<b>24,211</b>	<b>25,489</b>	<b>28,311</b>	<b>24,098</b>	<b>27,923</b>	<b>28,456</b>
東北	民間住宅	16,981	13,818	6,702	10,530	11,417	11,794	11,162	10,792	10,968	11,177
	民間非住宅	10,242	7,248	4,183	7,392	7,735	7,590	7,506	8,263	8,398	8,558
	民間土木	5,535	6,056	2,957	6,859	6,699	6,553	5,556	5,464	5,553	5,659
	政府住宅	713	539	220	2,365	2,905	2,071	865	503	511	521
	政府非住宅	4,209	3,013	1,770	4,322	5,351	4,998	4,196	3,671	3,731	3,802
	政府土木	34,571	29,149	16,542	28,762	29,770	30,006	27,421	25,911	26,334	26,836
	合計	<b>72,251</b>	<b>59,823</b>	<b>32,375</b>	<b>60,231</b>	<b>63,877</b>	<b>63,012</b>	<b>56,705</b>	<b>54,606</b>	<b>55,496</b>	<b>56,554</b>
関東	民間住宅	88,590	81,165	56,259	62,527	66,279	69,385	72,625	71,042	70,516	71,861
	民間非住宅	35,446	33,393	19,127	33,611	36,894	41,041	46,743	48,321	47,963	48,878
	民間土木	34,230	24,451	19,161	16,357	17,021	17,205	17,240	20,103	19,954	20,335
	政府住宅	7,069	3,644	1,837	1,817	1,794	2,230	2,061	2,085	2,069	2,109
	政府非住宅	12,657	8,652	8,825	9,766	9,805	10,649	12,595	13,457	13,357	13,612
	政府土木	76,753	56,342	39,441	35,684	38,648	40,233	42,914	41,110	40,806	41,584
	合計	<b>254,745</b>	<b>207,646</b>	<b>151,650</b>	<b>159,763</b>	<b>170,441</b>	<b>180,743</b>	<b>194,177</b>	<b>196,118</b>	<b>194,666</b>	<b>198,379</b>
北陸	民間住宅	11,058	8,952	5,034	5,338	5,728	6,175	6,033	6,275	6,592	6,717
	民間非住宅	6,384	5,313	2,794	3,889	5,227	4,463	4,172	4,748	4,987	5,082
	民間土木	3,954	3,614	2,579	2,960	3,109	2,950	3,125	3,145	3,304	3,367
	政府住宅	389	212	144	199	108	122	72	71	75	76
	政府非住宅	2,635	1,725	1,116	2,152	2,394	2,266	1,830	1,905	2,001	2,040
	政府土木	22,389	18,953	13,036	9,697	8,088	10,007	10,413	11,222	11,788	12,012
	合計	<b>46,809</b>	<b>38,769</b>	<b>24,703</b>	<b>24,234</b>	<b>24,654</b>	<b>25,983</b>	<b>25,646</b>	<b>27,366</b>	<b>28,746</b>	<b>29,295</b>
中部	民間住宅	29,034	25,610	18,397	19,421	20,409	21,034	20,736	21,727	22,568	22,998
	民間非住宅	14,203	11,534	7,927	12,251	11,796	12,466	13,913	13,695	14,225	14,496
	民間土木	8,939	9,066	4,469	5,534	6,013	6,675	6,127	6,685	6,944	7,077
	政府住宅	1,013	453	377	386	337	309	430	383	398	406
	政府非住宅	4,438	3,486	1,586	3,004	2,839	2,587	3,433	2,787	2,895	2,950
	政府土木	29,763	32,468	20,118	14,689	15,425	15,939	15,787	15,007	15,588	15,885
	合計	<b>87,389</b>	<b>82,618</b>	<b>52,874</b>	<b>55,286</b>	<b>56,819</b>	<b>59,010</b>	<b>60,425</b>	<b>60,286</b>	<b>62,818</b>	<b>63,813</b>
近畿	民間住宅	44,970	32,408	19,107	21,069	21,661	22,701	22,322	23,189	23,689	24,141
	民間非住宅	17,951	14,613	11,312	14,345	13,791	14,682	16,989	17,677	18,059	18,403
	民間土木	17,741	8,724	4,405	5,450	5,478	5,720	5,224	5,823	5,949	6,062
	政府住宅	2,316	2,236	861	765	813	644	639	836	854	870
	政府非住宅	7,022	4,851	1,859	4,103	4,020	4,039	3,366	3,812	3,894	3,968
	政府土木	36,638	30,893	17,411	15,543	14,827	16,162	14,873	14,555	14,869	15,153
	合計	<b>126,638</b>	<b>93,726</b>	<b>54,954</b>	<b>61,275</b>	<b>60,590</b>	<b>63,948</b>	<b>63,412</b>	<b>65,891</b>	<b>67,314</b>	<b>68,597</b>
中国	民間住宅	13,513	10,126	6,053	7,342	7,670	8,116	8,331	8,599	9,133	9,308
	民間非住宅	6,354	5,008	2,797	4,841	4,790	5,098	5,443	5,720	6,075	6,191
	民間土木	4,324	3,767	1,964	2,876	3,248	3,165	2,857	3,472	3,688	3,758
	政府住宅	545	483	194	254	186	556	338	183	194	198
	政府非住宅	2,967	1,894	1,024	2,136	2,408	2,079	2,961	2,747	2,918	2,974
	政府土木	20,773	18,478	10,850	8,187	7,022	7,490	7,435	8,605	9,140	9,314
	合計	<b>48,475</b>	<b>39,755</b>	<b>22,882</b>	<b>25,635</b>	<b>25,324</b>	<b>28,504</b>	<b>27,363</b>	<b>29,327</b>	<b>31,148</b>	<b>31,742</b>
四国	民間住宅	6,628	5,374	2,982	3,360	3,426	3,684	3,844	3,806	3,965	4,041
	民間非住宅	3,271	2,982	1,678	2,348	2,437	2,797	2,921	2,640	2,751	2,803
	民間土木	1,776	1,339	777	1,115	1,444	1,490	1,357	1,039	1,083	1,104
	政府住宅	296	225	154	142	104	156	154	95	99	101
	政府非住宅	1,211	1,135	851	1,651	1,508	1,627	1,791	1,299	1,354	1,380
	政府土木	13,552	13,348	5,581	4,597	4,723	4,977	5,388	6,111	6,367	6,488
	合計	<b>26,735</b>	<b>24,403</b>	<b>12,023</b>	<b>13,213</b>	<b>13,642</b>	<b>14,731</b>	<b>15,454</b>	<b>14,992</b>	<b>15,618</b>	<b>15,916</b>
九州・沖縄	民間住宅	21,950	17,429	11,215	14,403	15,119	16,322	17,603	18,166	18,421	18,772
	民間非住宅	11,421	9,470	6,870	9,427	9,547	10,163	12,266	12,469	12,644	12,885
	民間土木	5,748	6,736	2,706	4,881	4,543	4,628	4,700	5,458	5,535	5,640
	政府住宅	1,388	1,201	853	1,026	1,070	974	870	940	953	971
	政府非住宅	4,520	4,036	2,154	5,015	5,047	4,943	5,260	5,926	6,009	6,123
	政府土木	35,129	37,882	23,233	17,060	16,298	17,323	18,507	17,957	18,209	18,556
	合計	<b>80,156</b>	<b>76,754</b>	<b>47,031</b>	<b>51,811</b>	<b>51,824</b>	<b>54,353</b>	<b>59,206</b>	<b>60,916</b>	<b>61,770</b>	<b>62,948</b>
全国	民間住宅	243,129	202,757	129,780	148,761	156,910	164,626	168,400	169,200	172,200	170,200
	民間非住宅	110,095	93,428	69,115	91,601	95,919	102,428	114,300	117,700	114,900	116,400
	民間土木	84,958	66,162	40,567	48,475	49,591	50,287	48,600	53,100	56,100	59,800
	政府住宅	14,555	9,718	5,153	7,460	7,898	7,583	6,100	5,500	5,900	6,100
	政府非住宅	42,117	30,285	16,942	34,075	34,905	34,795	37,300	37,300	39,100	40,400
	政府土木	295,314	259,599	157,724	144,568	145,961	154,051	156,009	150,800	157,100	162,800
	合計	<b>790,168</b>	<b>661,950</b>	<b>419,282</b>	<b>474,940</b>	<b>491,184</b>	<b>513,770</b>	<b>530,700</b>	<b>533,600</b>	<b>545,300</b>	<b>555,700</b>

※地域区分は以下のとおり

北海道	北海道
東北	青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
関東	茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県、長野県
北陸	新潟県、富山県、石川県、福井県
中部	岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
近畿	滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
中国	鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
四国	徳島県、香川県、愛媛県、高知県
九州・沖縄	福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(出典) 2016年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」、2017～2020年度は当研究所推計値を基に当研究所にて作成

(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。

(注) 建築物リフォーム・リニューアルは含まない。

#### (4) 東日本大震災以降の民需の回復

東北6県の工事受注状況は、「建設工事受注動態統計調査」によると、2006年度は公共工事が9,400億円、民間工事が6,300億円、2007年度は公共工事が9,100億円、民間工事が6,700億円と、もともと公共工事の比率が高いという特徴があった。リーマンショックの影響が建設投資に最も深い影響を与えた2010年度は、公共工事が8,400億円に対し、民間工事は、3,950億円まで落ち込んだ。これが、東日本大震災が発生した2011年度は、復旧・復興事業を中心として、公共工事が1兆4,300億円、民間工事も被災地の復旧工事などで8,100億円にまで増加した。その後、公共工事は高水準で推移し、2014年度には3兆円に達した。その後、微減傾向になりながら、ほぼ2兆円の水準を維持している。一方、民間工事も、2013年度には1兆円を超え、2018年度も1兆2,300億円となっている。電力会社による復旧・復興工事も多いが、製造業の投資が伸びており、リーマンショックの影響が強いとみられる2009年度の490億円を底に徐々に増加し、2018年度は3,440億円となっている。

被災3県（岩手県、宮城県、福島県）だけをみても、公共投資に続いて民間投資も上向いている。2018年度の被災3県における民間工事の受注額は約9,000億円であり、東日本大震災が発生した2011年度と比べると約1.7倍にまで増加しており、民需の回復がみられる。復旧・復興事業に加えて基幹的な道路ネットワークなどの社会資本の整備が進み、経営環境が改善した効果が表れたとみることができる。

#### (5) 2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けての公共投資

東京都発注の公共工事は、「建設工事受注動態統計調査」によると、開催決定前の2012年度までは、おおむね2,500億円程度で推移していたが、開催が決定した2013年度には、4,450億円となり、2016年度には5,380億円に達した。この間、国直轄工事も増加し、例年2,000億円程度であったものが、2016年度に6,840億円に達している。それ以降は、いずれも徐々に減少し、東京都は高水準を維持しているものの、国直轄工事量は、ほぼ開催決定前の水準に戻りつつある。

この間、都内の民間工事は、2012年度の1兆8,750億円から2018年度の4兆450億円と、公共投資に追随して民間建設投資も増加している。また、山梨県・長野県を含む「関東ブロック」の「民間・土木」は、2015年以降工事量の増加が顕著であり、リニア中央新幹線工事の影響がうかがわれる。

## (6) インバウンドが地域の建設投資に及ぼした影響

2013年6月に閣議決定された「日本再興戦略」で、2030年外国人観光客3,000万人超という目標が掲げられた。これに伴ってビザ発給要件の緩和や空港の発着枠の拡大など、様々な対策が行われ、観光客の積極的な誘致がなされた。こうした活動が、地域の建設投資に与えた影響を確認する。「建築着工統計」の「宿泊業、飲食サービス業用建築物」の全国着工床面積をみると、アベノミクス開始以前の2012年度は、126万㎡であったが、2018年度は360万㎡と大きく増加している。また、工事予定額についても、2012年度は2,505億円であったが、2018年度は1兆1,256億円と大きく増加している。より細かく工事費予定額をみると、東京都は511億円から2,073億円と約4倍、関東（1都6県）では約4.4倍となっている。西日本をみると、近畿地方が約9.2倍、中国地方が約4倍、四国が約3.6倍、九州・沖縄が約4.7倍となっている。また、北陸は、2015年の北陸新幹線開業で弾みがつき、数十億円程度の規模であったものが、2016年度に110億円、2018年度には241億円となった。北海道も、2012年度に75億円だったものが、2016年の新幹線延伸で2017年度に710億円、2018年度には1,056億円と、約10倍以上になっている。もともとホテルの多かった沖縄も、2017年度には985億円に達した。

2016年には、宿泊施設の整備に着目した容積率緩和制度が都市計画運用指針に位置づけられており、これによってホテルの高層化、大規模化が進んだものとみられるが、制度発足からまだ時間が経っていないため、今後も新たな開発が行われる可能性が残っている。潜在的には観光地としての魅力がありながら、やや出遅れている地域もあることから、さらなる成長が期待される。

## 1.1.4 建設投資の中長期見通しについて

### (1) 「2016年推計」と新たな「中長期見通し」について

当研究所では、建設経済レポート No.67 において、「建設投資の中長期予測～2030年度までの見通し～」(以下「2016年推計」という。)と題して、建設投資の中長期予測を行っており、①経済・財政の動向、②人口動態の動向、③IT等の技術革新の動向、④ライフスタイルの変化、⑤ストックの蓄積の5つに焦点を当て、これらを建設投資に対する変動要因として分析している。特に、①経済・財政の動向について、2016年推計では、成長戦略を柱とする経済財政政策の効果が着実に発現した場合として、中長期的に経済成長率は実質2%以上、名目3%以上、消費者物価上昇率は2%近傍で安定的に推移する「経済再生ケース＝ケース1」と、経済が足元の潜在成長率並みで推移し、経済成長率は実質1%弱、名目1%半ば程度である「ベースラインケース＝ケース2」を想定している。

また、②人口動態の動向については、2016年推計では、2020年から世帯数は減少し、2020～2025年で約60万世帯、2025～2030年で約117万世帯が減少すること等をもとに、住宅需要の予測・推計を行っている。

2016年推計はこれらを基本としつつ、③IT等の技術革新の動向、④ライフスタイルの変化、⑤ストックの蓄積による影響を勘案し、維持・修繕を除く場合には、2020年度の建設投資を名目49.0～52.5兆円、実質43.3～45.5兆円、2030年度を名目44.9～56.4兆円、実質37.5～43.4兆円、維持・修繕を含む場合には、2020年度を名目56.7～60.3兆円、実質50.1～52.2兆円、2030年度を名目53.0～65.2兆円、実質44.3～50.2兆円と予測している。

これらの前提を踏まえ、その後の2030年代以降の経済・社会の状況について、改めて考えると、2035年には、「団塊の世代」が80歳代後半に差し掛かるなど、高齢化が一層深刻となり、75歳以上の単身世帯が約4割となる可能性がある。要介護者が一気に増加するなど、社会保障制度を中心に経済・社会に大きなインパクトを与える一方で、在留外国人の増加、女性をはじめとする労働参加率の上昇など、人口については多角的な分析が必要となる。

また、技術革新については、人工知能の開発など、不確定要素とその影響が大きくなると考えられる。政府においても、すでに働き方改革と生産性向上を成長へ向けての喫緊の課題としており、建設業界としてもこれに呼応する中、人工知能をはじめとする多くの技術革新をいかに業界の成長要因として取り込むかなど、将来へ向けて多くの課題と期待が投げかけられている。

当研究所としては、こうした建設業界の将来に関する多方面の議論に資するため、2020年度には、新たな想定に基づく建設投資の中長期予測を実施することとしている。本項では、この基本的な考え方の枠組について整理する。

図表 1-1-14 2016年推計結果

単位:兆円

	2015年度	2016年度	2020年度		2025年度		2030年度		
			ケース1	ケース2	ケース1	ケース2	ケース1	ケース2	
名目値	建設投資額	51.0	51.5	50.7 ~ 52.5	49.0 ~ 50.4	51.2 ~ 54.4	47.1 ~ 49.2	51.1 ~ 56.4	44.9 ~ 48.2
	うち政府建設投資	21.6	21.4	18.7 ~ 19.7	18.7 ~ 19.3	18.7 ~ 21.5	18.7 ~ 20.4	18.7 ~ 23.4	18.7 ~ 21.4
	民間建設投資	29.4	30.1	32.0 ~ 32.8	30.3 ~ 31.1	32.5 ~ 33.0	28.3 ~ 28.8	32.3 ~ 33.1	26.1 ~ 26.9
	維持・修繕	14.0	14.2	15.3 ~ 15.6	15.0 ~ 15.2	16.3 ~ 17.1	15.4 ~ 15.9	17.2 ~ 18.6	15.9 ~ 16.7
	建設市場計	58.3	58.9	58.6 ~ 60.3	56.7 ~ 58.1	59.5 ~ 62.7	55.0 ~ 57.1	59.9 ~ 65.2	53.0 ~ 56.3
実質値	建設投資額	46.6	47.3	43.9 ~ 45.5	43.3 ~ 44.5	41.7 ~ 44.3	40.4 ~ 42.2	39.3 ~ 43.4	37.5 ~ 40.3
	うち政府建設投資	19.6	19.6	16.1 ~ 16.9	16.4 ~ 17.0	15.2 ~ 17.5	16.0 ~ 17.5	14.4 ~ 18.0	15.7 ~ 17.9
	民間建設投資	27.1	27.7	27.8 ~ 28.5	26.9 ~ 27.6	26.5 ~ 26.9	24.3 ~ 24.7	24.9 ~ 25.5	21.8 ~ 22.4
	維持・修繕	12.8	13.0	13.2 ~ 13.4	13.2 ~ 13.3	13.2 ~ 13.9	13.2 ~ 13.6	13.2 ~ 14.3	13.3 ~ 13.9
	建設市場計	53.4	54.0	50.7 ~ 52.2	50.1 ~ 51.3	48.5 ~ 51.1	47.1 ~ 48.9	46.1 ~ 50.2	44.3 ~ 47.1

(注)1. 建設市場計は、建設投資額と維持・修繕額の合計。

ただし、政府及び民間土木の維持・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。

2. 政府建設投資について、2020年度が2016年度の水準を下回るのは、東日本大震災復興特別会計の減少分の影響によるものである。

3. 2015年度の建設投資額は、国土交通省「平成28年度建設投資見通し」(2016年7月)による。

4. 2016年度の建設投資額は、当研究所「『建設経済モデルによる建設投資の見通し』(2016年度・2017年度見通し)」(2016年8月)による。

5. 実質値は2005年度価格。

6. ケース1、ケース2はそれぞれ、内閣府「中長期の経済財政に関する試算」(2016年7月26日)における「経済再生ケース」、「ベースラインケース」が実現する場合。

7. 予測の内容は、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る。

(出典) 一般財団法人建設経済研究所「建設経済レポート No.67」を基に当研究所にて作成

## (2) 中長期見通しの基本的な考え方

### (a)政府建設投資

2016年推計における「ケース1」の「ケースA」では、経済再生が実現し、予算も物価上昇率に応じて配分された場合の2020年度の政府建設投資(維持・修繕費含む)として、名目19.7兆円、実質16.9兆円と予測しているが、「令和元年度建設投資見通し」による2018年度の見込みは名目20.7兆円、実質18.5兆円、「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2020年1月)」による2020年度の見通しは名目22.3兆円、実質19.5兆円と予測している。つまり、現実の政府建設投資は、当時最も経済再生が成功するとされた「ケース1」の「ケースA」を上回る規模となっている。政府建設投資は、必ずしも経済成長や物価水準の伸びとは一致して増加していないが、いずれにしろ、一定の規模が安定的に確保されるものとして予測することが可能である。

むしろ重要なのは、公共投資のあり方であり、今後15年程度、さらにその後を想定した場合に、少なくとも以下の3点がポイントとなる。

まず第1は、公共投資自体の生産性の向上である。経済再生のシナリオの中でも、人口減少社会を見越して、全要素生産性の向上が急務となっており、公共投資もその重要な構成要素である。財政再建が至上命題である中、限られた予算で目的を達し、民間経済の成長発展に寄与するためには、まず効率的かつ無駄のない事業の計画・遂行が必要である。

第2に、適切な維持・更新投資の実施である。これまで整備されたインフラの中には、長期を経て老朽化しつつあるものもある。また、老朽化していなくても機能的に新しい時代に適応するために手を加えなくてはならないものもあるだろう。そのようなインフラに対して、これ

も限られた予算の中で確実かつ効率的な維持・更新を行うことによって経済成長の足を引っ張ることなく、また、新規投資をするための財源を確保することが必要である。新しい知見や技術を最大限活用することが期待される。

第3に、新しい時代に適応した公共投資のあり方の確立である。今後、人工知能の発達に代表されるような情報処理技術の革新と、製品製造技術や輸送手段の技術革新は一層飛躍的に進むと考えられる。また、再生可能エネルギーの開発が進むことによってエネルギーの供給体制も変化していくことが予想される。これらの技術革新や経済・社会の発展の成果を取り入れるとともに、民間の多様な経済活動の土台となり、その呼び水となるようなインフラとしての公共施設・社会資本のあり方が模索されなければならない。

### (b)民間非住宅建設投資

民間非住宅建設投資は、情報化、国際化のインパクトによる日本経済の構造転換を受け、その様相を大きく変えている。建設業側から見ると、単に受注額や量が増加しただけでなく、インテリジェント化やEC市場への対応、大型プロジェクトの実施など、建設生産物の内容の変化、建設業の仕事の変化がもたらされた。今後、さらに製品の生産体制や移動・輸送手段の変革が迫っており、その変化は今まで以上に大きく、また、多様になると考えられる。そこで、将来の民間設備投資や企業経営のあり方について想定されるポイントを以下の4点に整理する。

第1は、産業の「頭脳」の部分の技術革新である。すでに情報通信技術や情報蓄積の大容量化が進み、これを資源として、いよいよ人工知能の本格的な利用が一般化する。情報は、ディープ・ラーニング機能を活用して高速で解析され、伝達され、共有される。このような仕組みが、生産性の向上に結びつく可能性は極めて高い。通信、医療、教育などの業種、企画立案から供給までの過程、それぞれの場面でデータに基づいた提案がなされることは企業の行動を根本から変えうる。

第2は、産業の「手足」ないし「身体」の部分の技術革新である。例えば自動運転技術などが一般化しつつあるが、移動・輸送手段における技術革新は、今後も飛躍的に進むことが確実である。2030年代後半にはリニア中央新幹線東京 - 大阪間が開通することが見込まれているが、これを軸として形成される新しい交通ネットワークが、新技術と結びつくインパクトは、大きく企業行動を変えると予測される。さらに、製造用ロボットや手術用ロボットなど各分野での新技術の開発は急速に進み、これと人工知能が組み合わせることで双方の進歩がより早まると考えられる。また、それぞれの産業の安全性が向上し、事故が減少し、防災性も高まる。

第3は、産業の「栄養」ないし「血液」の変化である。エネルギー産業の自由化と再生可能エネルギーの開発は、同時に資源に対する選択肢の多様化をもたらした。これが、第1と第2の技術革新と結びついたとき、例えば、エネルギーの地産地消や送電ロスの最小化、輸送コストの最小化など、多様な発想による企業経営が生み出される。これにより企業の設備投資や生産・サービス提供のあり方は大きく変わることが想定される。

第4は、「個人」の活動領域の飛躍的拡大である。例えば、技術革新により、移動・輸送や医療・教育といったサービスを受けるときの時間的・経済的コストやストレス（心理的コスト）は最小化されるだろう。こうした環境の中で、精神的な部分も含めた健康や文化的な体験、家庭やコミュニティの価値、芸術、レジャー、スポーツなどの活動が重視され、物質よりも時間や精神的な価値観が重視されるようになると考えられる。企業活動は、このような個人の活動の変化に大きく影響を受けると思われる。

### (c)民間住宅投資

住宅については、ストックの増加と質の向上が今後も続いていくと考えられ、新設住宅着工戸数の減少要因となっていくことは避けられない。2010年代後半から、価格の高騰に伴い、中古マンションの需要が高まり、新築住宅の売れ行きに陰りが出てきた。

今後、個人の価値観の変化、ライフスタイルの多様化、働き方の変化、さらに移動・輸送手段の変化が予想される中、住宅供給の形も多様化していくと予想される。しかし、これまで述べてきたとおり、ストックの増加を背景に、耐久性・耐震性や防火性能、防犯性など安全性に関わるものや、快適性を中心に顧客の志向は高度化していくことが予想され、新築・中古を含めた住宅市場の機能の充実が求められる。顧客の目は厳しくなり、情報面での信頼性の向上が必要となるほか、供給側には一定の技術レベルと情報開示、コンプライアンス体制の充実が必要となるだろう。

多様化するとみられる生活様式や活動領域も一定ではなく、常に変化していく。例えば、個人の人生の中でも、年齢とともに住みやすい家は変化していくわけであり、それに応じた改修はもちろん、売買の頻度も増加すると考えられる。したがって、新築住宅の着工に、中古のリフォーム・リニューアル投資が加わり、さらに、それらの流通が活発に行われることが想定される。リフォームと流通の成長が相乗効果を発揮し、住宅市場の成長要因となると考えられる。