

目 次

1. 建設投資の推移	3
2. 政府建設投資の推移	5
3. 住宅着工戸数の推移	7
4. 民間非住宅建設投資の推移	9
5. 建築物リフォーム・リニューアル投資の推移	11
6. マクロ経済の推移	13
7. 建設投資（実数）データ	15
8. 建設投資（伸び率）データ	16

はじめに

本レポートは、「建設経済モデル」を用い、国民経済計算（四半期別 GDP 速報）の 2019 年 4～6 月期・1 次速報を踏まえて予測した 2019・2020 年度の年度別・四半期別の建設経済の予測結果である。

◆ モデルの概要

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

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

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

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

◆ 今回の予測における前提条件

- ①対ドル円レートは、2019 年 7・9 月期を 1 ドル 107.1 円、10・12 月期～2020 年 4・6 月期を 1 ドル 106.3 円、7・9 月期を 1 ドル 106.2 円、10・12 月期～2021 年 1・3 月期を 1 ドル 106.1 円と予測した。
- ②無担保コール翌日物金利は、2019 年 7・9 月期を-0.06%、10・12 月期～2020 年 1・3 月期を-0.07%、4・6 月期を-0.09%、7・9 月期～2021 年 1・3 月期を-0.08%と予測した。

◆ 今回の予測結果

(単位：億円)

	2019年度 (見通し)		2020年度 (見通し)	
		対前年度 伸び率		対前年度 伸び率
名目建設投資	622,100	2.2%	627,100	0.8%
政府建設投資	213,400	3.1%	214,700	0.6%
民間住宅投資	172,200	1.8%	170,200	-1.2%
民間非住宅建設投資	174,100	1.9%	179,100	2.9%
民間建築物 R R 投資	62,400	1.0%	63,100	1.0%

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

建設投資の推移

建設投資	2019年度は62兆2,100億円、前年度比で微増(2.2%増) 2020年度は62兆7,100億円、前年度比で同水準(0.8%増)
政府建設投資	2019年度は前年度を上回る水準に(3.1%増) 2020年度は前年度と同水準(0.6%増)
民間建設投資	住宅投資 ：2019年度は前年度と比べて微増(1.8%増) 2020年度は前年度と比べて微減(△1.2%) 非住宅投資 ：2019年度は前年度と比べて微増(1.9%増) 2020年度は前年度と比べて微増(2.9%増)

※建築物リフォーム・リニューアル投資はP11～12を参照

2019年度の建設投資は、前年度比2.2%増の62兆2,100億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、2019年度当初予算等の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2017年度補正予算、2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比3.1%増と予測する。

民間住宅投資は、分譲戸建は着工増、持家、貸家及び分譲マンションは着工減が見込まれることから、住宅着工戸数は前年度比△6.4%と予測するものの、民間住宅投資は前年度比1.8%増と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比2.7%増と予測し、民間非住宅建築投資は前年度比△1.0%、民間土木投資は前年度比8.4%増、全体では前年度比1.9%増と予測する。

2020年度の建設投資は、前年度比0.8%増の62兆7,100億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係る政府建設投資については、公表された2020年度予算の各府省概算要求の内容等を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資や地方単独事業費についてもそれぞれ事業費を推計した。2018年度第1次補正予算及び第2次補正予算に係る政府建設投資について一部出来高として実現すると想定し、前年度比0.6%増と予測する。

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ることから、住宅着工戸数は前年度比△4.2%、民間住宅投資は前年度比△1.2%と予測する。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比△0.2%と予測し、民間非住宅建築投資は前年度比1.3%増、民間土木投資は前年度比6.1%増、全体では前年度比2.9%増と予測する。

●建設投資の推移（年度）

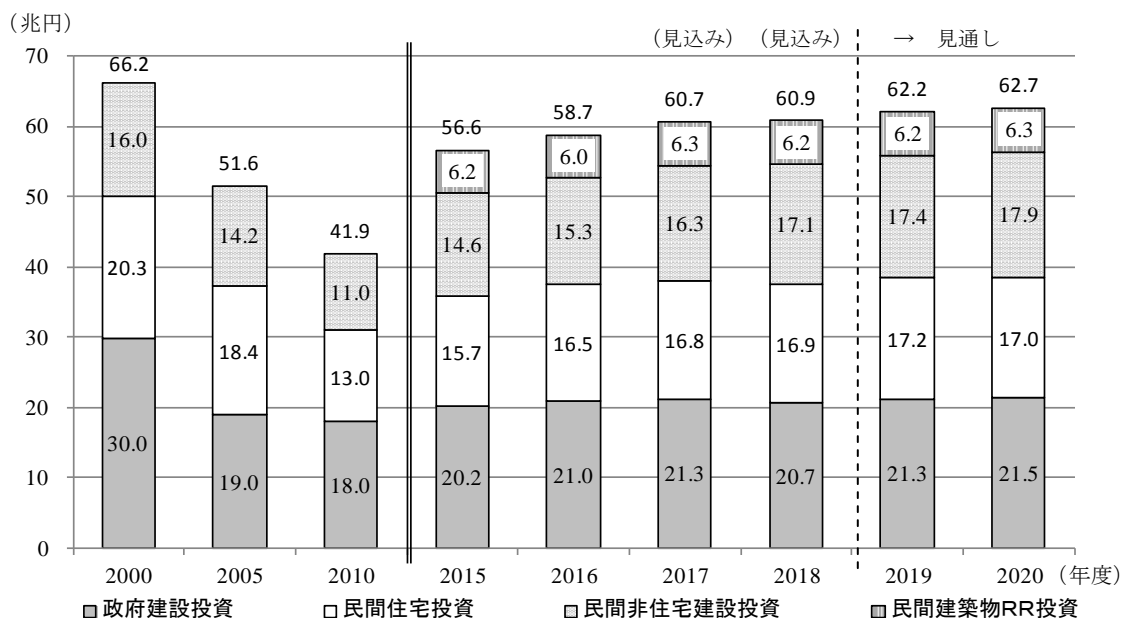
（単位：億円、実質値は2011年度価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資 (対前年度伸び率)	661,948 -3.4%	515,676 -2.4%	419,282 -2.4%	566,468 19.3%	587,399 3.7%	606,800 3.3%	608,800 0.3%	622,100 2.2%	627,100 0.8%
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%	213,400 3.1%	214,700 0.6%
民間住宅投資 (対前年度伸び率)	202,756 -2.2%	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	172,200 1.8%	170,200 -1.2%
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%	174,100 1.9%	179,100 2.9%
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%
実質建設投資 (対前年度伸び率)	704,937 -3.6%	546,984 -3.5%	425,236 -2.8%	536,666 19.0%	555,350 3.5%	561,570 1.1%	546,036 -2.8%	551,300 1.0%	550,100 -0.2%

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

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

●名目建設投資額の推移（年度）



●名目建設投資の推移（四半期）

（前年同期比）

年度 四半期	2017(見込み)				2018(見込み)				
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
建設投資	6.3%	4.3%	2.8%	0.5%	-0.6%	-2.0%	-0.3%	4.0%	
伸 び 率	政府建設投資	2.9%	1.9%	1.2%	-0.3%	-2.0%	-3.8%	-4.7%	0.0%
民間住宅投資	8.2%	4.4%	0.0%	-2.9%	-3.8%	-2.0%	2.7%	5.2%	
民間非住宅建設投資	5.8%	7.4%	7.6%	6.0%	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%	
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)				
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
建設投資	3.6%	2.9%	3.1%	-0.5%	1.5%	-1.8%	-0.1%	3.5%	
伸 び 率	政府建設投資	1.6%	4.3%	6.4%	-0.1%	5.9%	-7.9%	-1.7%	6.7%
民間住宅投資	3.7%	2.2%	1.3%	0.0%	-1.6%	-1.4%	-1.6%	0.0%	
民間非住宅建設投資	4.9%	2.2%	0.1%	0.9%	0.2%	4.3%	3.5%	3.3%	

政府建設投資の推移

2019年度は前年度を上回る水準に（3.1%増）

2020年度は前年度と同水準（0.6%増）

2019年度の政府建設投資は、前年度比で3.1%増の21兆3,400億円と予測する。

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

地方単独事業費については、総務省がまとめた平成31年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、事業費を推計した。

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

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

2020年度の政府建設投資は、前年度比で0.6%増の21兆4,700億円と予測する。

国の直轄・補助等事業費については、公表された2020年度予算の各府省概算要求の内容等を踏まえ、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算から微増とし、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は、公表された2020年度予算の復興庁概算要求の内容等を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和2年度の地方財政の課題で示された地方財政収支の仮試算の内容を踏まえ、2020年度予算について前年度並みとして事業費を推計した。

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

2020年度の政府建築物リフォーム・リニューアル投資は前年度比で2.0%増の1兆4,000億円と予測する。

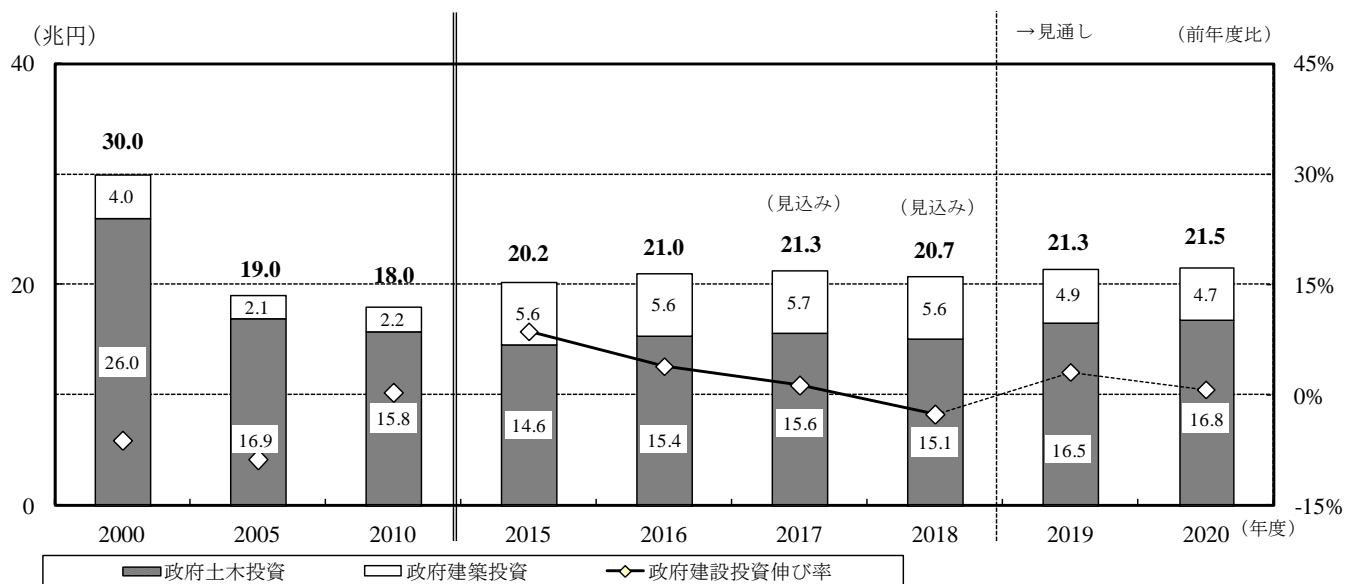
● 政府建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度価格）

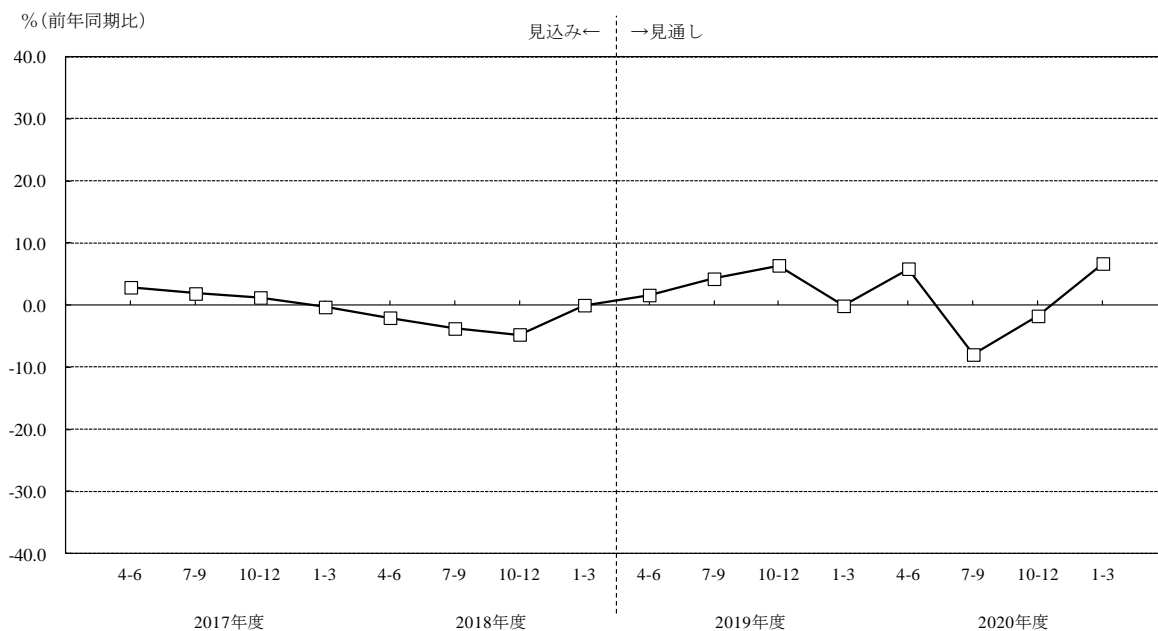
年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目政府建設投資	299,601	189,738	179,820	202,048	209,862	212,600	207,000	213,400	214,700
（対前年度伸び率）	-6.2%	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	3.1%	0.6%
名目政府建築投資	40,004	20,527	22,096	56,087	55,811	56,600	56,200	48,600	47,000
（対前年度伸び率）	-12.0%	-13.9%	-0.1%	35.0%	-0.5%	1.4%	-0.7%	-13.6%	-3.2%
名目政府R R投資				13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	14,000
（対前年度伸び率）				—	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	259,597	169,211	157,724	145,961	154,051	156,000	150,800	164,800	167,700
（対前年度伸び率）	-5.2%	-8.3%	0.3%	1.0%	5.5%	1.3%	-3.3%	9.3%	1.8%
実質政府建設投資	321,414	202,841	182,508	191,194	198,036	196,195	184,892	188,400	187,600
（対前年度伸び率）	-6.5%	-10.2%	-0.3%	8.3%	3.6%	-0.9%	-5.8%	1.9%	-0.4%

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

●名目政府建設投資の推移（年度）



●名目政府建設投資伸び率の推移（四半期）



(前年同期比)

年度 四半期	2017 (見込み)				2018 (見込み)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	2.9%	1.9%	1.2%	-0.3%	-2.0%	-3.8%	-4.7%	0.0%
政府建築投資	0.4%	4.9%	1.5%	-1.0%	-1.3%	-5.2%	-3.9%	7.4%
政府土木投資	3.8%	0.8%	1.1%	0.0%	-2.3%	-3.2%	-5.0%	-2.5%
年度 四半期	2019 (見通し)				2020 (見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	1.6%	4.3%	6.4%	-0.1%	5.9%	-7.9%	-1.7%	6.7%
政府建築投資	-10.5%	-12.0%	-12.4%	-18.4%	0.7%	-9.3%	-5.1%	1.2%
政府土木投資	6.2%	10.3%	13.4%	6.8%	7.5%	-7.5%	-0.8%	8.3%

住宅着工戸数の推移

2019年度は前年度と比べて減少 (△6.4%)

2020年度は前年度と比べて減少 (△4.2%)

2019年度は、持家は、2018年度の着工増から減少に転じるものの、政府による住宅取得支援策の効果等もあり、緩やかな減少と予測する。貸家は、相続税の節税対策による着工の一段感が強まると見込まれるため、前年度比で大幅な減少と予測する。分譲マンションは、販売価格や在庫率の高止まりといった状況が続き、前年度比で減少と予測する。分譲戸建は、近年のマンション市況を背景として、引き続き開発が前向きに進められていくと考えられるため、前年度比で増加と予測する。全体としては、分譲戸建は増加するものの、持家、貸家、分譲マンションが減少するため、前年度比で減少と予測する。

2020年度は、持家は、政府による住宅取得支援策の効果が弱まると見込まれるため、前年度比で減少と予測する。貸家は、減少率は小さくなるものの状況に大きな変化はないと見込まれるため、前年度比で減少と予測する。分譲マンションも、状況に大きな変化はないと見込まれ、前年度比で減少と予測する。分譲戸建は、引き続き開発が前向きに進められていくと見込まれるため、前年度と同水準と予測する。全体としては、持家、貸家、分譲マンションが減少するため、前年度比で減少と予測する。

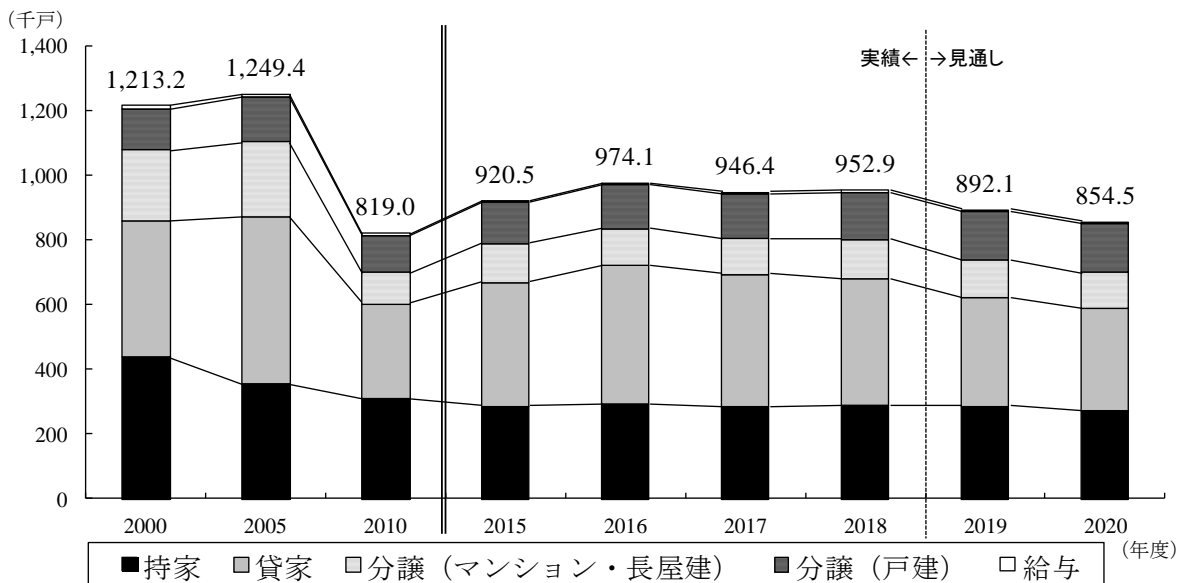
2019年度の着工戸数は前年度比△6.4%の89.2万戸、2020年度は同△4.2%の85.5万戸と予測する。

持家は、2019年4月～7月期の着工は前年同期比8.0%増であるが、注文住宅大手5社2019年4月～8月の受注速報平均は前年同月比△13.6～△1.8%という動きとなっているため、2019年度の着工戸数は今後減少すると見込まれる。ただし、住宅取得支援策の効果もあり、緩やかに減少と予測される。2020年度は、4つの住宅取得支援策が順次終了していくことからその効果が弱まると見込まれるため、前年度比で減少と予測する。2019年度は前年度比△1.1%の28.4万戸、2020年度は同△4.0%の27.3万戸と予測する。

貸家は、2019年4月～7月期の着工は前年同期比△15.0%であり、賃貸住宅大手3社2019年4月～8月の受注速報平均は前年同月比△14.6～△2.5%という動きとなっている。2019年度は、賃貸物件の入居率の低下や金融情勢の変化等に伴い、相続税の節税対策による着工の一段感が強まることが予測されるため、前年度比で減少と予測する。2020年度は、減少率は緩和されるものの、状況に大きな変化は見込まれず、引き続き着工戸数は前年度比で減少と予測する。2019年度は前年度比△14.2%の33.5万戸、2020年度は同△5.7%の31.6万戸と予測する。

分譲住宅は、2019年4月～7月期の着工は前年同期比△1.7%で、うちマンションが同△10.5%、戸建が同5.4%増となっている。2019年度は、マンションは、建設価格の上昇による販売価格や在庫率の高止まりといった状況が続き、中古マンションや分譲戸建へ需要がシフトしていると考えられる。大都市圏の中心部等における開発は引き続き堅調であるものの、前年度比で減少と予測する。戸建は、マンション販売価格との関係で割安感のある物件も含め、企業による開発が前向きに進められていくことが主要因となり、前年度比で増加と予測する。2020年度については、状況に大きな変化は見込まれないため、マンションは、前年度比で減少、戸建は、前年度とほぼ同水準(0.9%)と予測する。分譲住宅全体では、2019年度は前年度比△0.3%の26.6万戸、2020年度は同△2.4%の26.0万戸と予測する。

●住宅着工戸数の推移（年度）



(戸数単位：千戸、投資額単位：億円)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (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	892.1	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	284.5	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%	-4.0%
貸家	418.2	518.0	291.8	383.7	427.3	410.4	390.1	334.7	315.5
(対前年度伸び率)	-1.8%	10.8%	-6.3%	7.1%	11.4%	-4.0%	-4.9%	-14.2%	-5.7%
分譲	346.3	370.3	212.1	246.6	249.3	248.5	267.2	266.4	260.0
(対前年度伸び率)	11.0%	6.1%	29.6%	4.5%	1.1%	-0.3%	7.5%	-0.3%	-2.4%
マンション・長屋建	220.6	232.5	98.7	120.4	114.6	110.6	122.3	117.2	109.5
(対前年度伸び率)	13.4%	10.9%	44.5%	7.6%	-4.8%	-3.4%	10.5%	-4.1%	-6.6%
戸建	125.7	137.8	113.4	126.2	134.7	137.8	144.9	149.2	150.5
(対前年度伸び率)	6.9%	-1.2%	19.0%	1.6%	6.7%	2.3%	5.1%	3.0%	0.9%
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%

注1) 着工戸数は2018年度まで実績、2019・20年度は見通し。

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

注3) 給与住宅は利用関係別に表示していないが、全体の着工戸数に含まれる。

●住宅着工戸数の推移（四半期）

(前年同期比)

年度 四半期	2017				2018			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
全体	1.1%	-2.4%	-2.5%	-8.2%	-2.0%	-0.2%	0.6%	5.2%
持家	-0.5%	-5.3%	-3.9%	-3.4%	-2.5%	0.1%	4.0%	7.4%
貸家	0.3%	-3.6%	-3.6%	-9.4%	-3.5%	-2.0%	-7.4%	-7.2%
分譲	4.7%	3.7%	0.8%	-10.8%	-1.3%	2.1%	10.4%	21.5%
マンション・長屋建	4.6%	10.2%	-6.4%	-21.5%	-7.0%	0.1%	19.0%	40.5%
戸建	4.8%	-0.9%	6.4%	-1.0%	4.5%	3.7%	4.6%	7.8%
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
全体	-4.7%	-4.9%	-8.3%	-7.8%	-6.9%	-4.8%	-3.8%	-0.9%
持家	9.6%	-0.9%	-9.5%	-3.6%	-9.7%	-2.8%	-0.3%	-2.4%
貸家	-14.9%	-17.1%	-12.8%	-11.2%	-6.7%	-5.0%	-8.0%	-2.8%
分譲	-3.8%	11.1%	-0.1%	-7.6%	-3.0%	-6.8%	-1.9%	2.7%
マンション・長屋建	-12.6%	15.9%	-1.5%	-14.8%	-6.3%	-15.1%	-6.3%	2.5%
戸建	4.2%	7.4%	1.0%	-0.8%	-0.5%	0.0%	1.3%	2.9%

注) 2018年度まで実績、2019・20年度は見通し。

民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

2019年度は前年度と比べて微増（1.9%増）
2020年度は前年度と比べて微増（2.9%増）

2019年4～6月期の実質民間企業設備（内閣府「国民経済計算」1次速報値）は前年同期比2.4%増となった。海外経済の不透明感が一層高まっているものの、企業収益の改善、個人消費の持ち直し、人手不足への対応等を背景に企業の設備投資は増加しており、今後も底堅く推移していくことが見込まれる。2019年度の実質民間企業設備は前年度比1.5%増、2020年度は前年度比1.0%増と予測する。

2019年度の民間非住宅建設投資は、前年度比1.9%増の17兆4,100億円となる見通しである。2019年度の着工床面積は前年度比で、事務所は3.3%増、店舗は△5.4%、工場は△10.0%、倉庫は27.5%増となるが見込まれ、民間非住宅建築投資全体では前年度比△1.0%と予測する。また民間土木投資は、鉄道・エネルギー・通信分野等の設備投資が引き続き堅調に推移するとみられる。

2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比2.9%増の17兆9,100億円となる見通しであり、民間非住宅建築投資は前年度比1.3%増、民間土木投資は前年度比6.1%増と予測する。

事務所は、大都市圏を中心とした大型再開発プロジェクト等の着工が見込まれることから、着工床面積は引き続き堅調に推移する見通しである。

店舗は、2014年度から減少傾向が続いており、今年度も4～7月の累計で前年度比△20.9%となっている。受注額も4～7月の累計で前年度比△32.0%となっている。

工場は、昨年度までの老朽化に伴う新設や能力の増強等の投資の勢いが鈍り、今年度に入ってから減少が続いている。

倉庫は、高機能・マルチテナント型物流施設等の着工が控えていることから、増加傾向で推移するとみられる。

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

●民間非住宅建設投資の推移（年度）

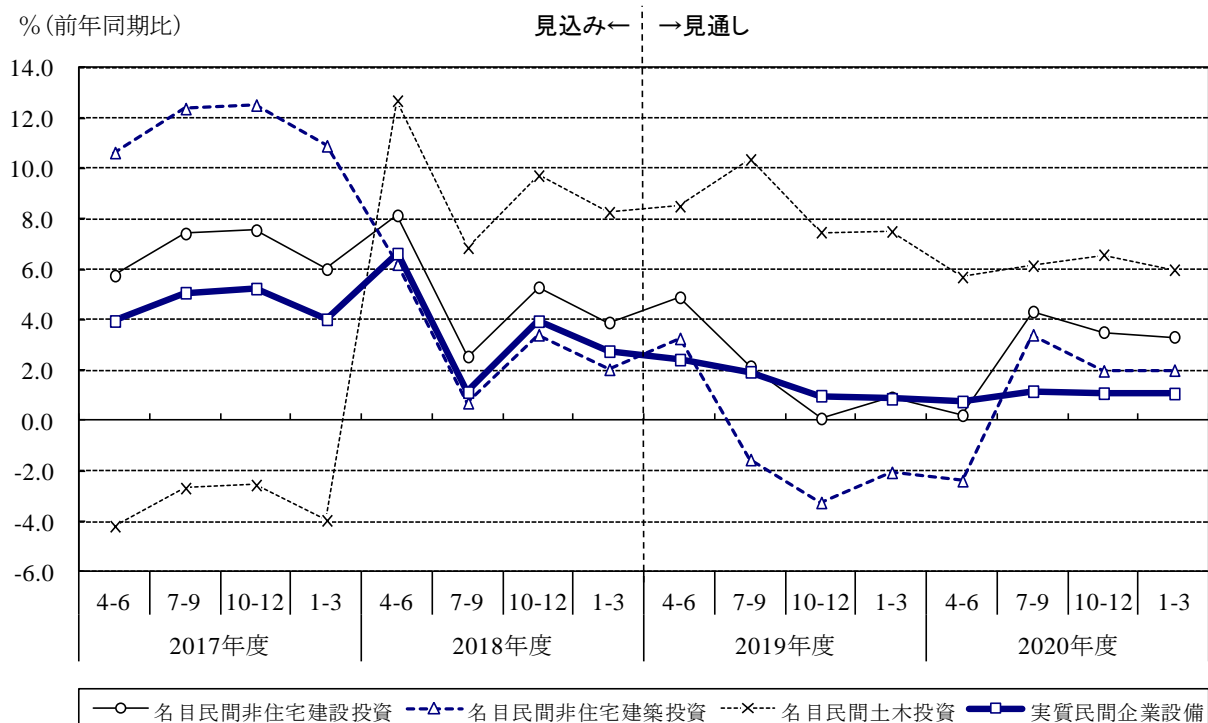
（単位:億円、実質値は2011年暦年連鎖価格）

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	159,591 0.7%	141,680 4.0%	109,683 -10.0%	145,510 3.9%	152,715 5.0%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	174,100 1.9%	179,100 2.9%
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%	116,500 -1.0%	118,000 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%	57,600 8.4%	61,100 6.1%
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%	811,542 1.6%	807,510 -0.5%	844,298 4.6%	873,942 3.5%	887,091 1.5%	896,192 1.0%

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

注2) 2018年度までの実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」より。

●民間非住宅建設投資伸び率の推移（四半期）



(前年同期比)

年度 四半期	2017(見込み)				2018(見込み)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
名目民間非住宅建設投資	5.8%	7.4%	7.6%	6.0%	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%
名目民間非住宅建築投資	10.6%	12.4%	12.5%	10.9%	6.2%	0.7%	3.4%	2.0%
名目民間土木投資	-4.2%	-2.7%	-2.6%	-4.0%	12.7%	6.9%	9.7%	8.3%
実質民間企業設備	3.9%	5.1%	5.2%	4.0%	6.6%	1.1%	3.9%	2.8%
年度 四半期	2019(見通し)				2020(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
名目民間非住宅建設投資	4.9%	2.2%	0.1%	0.9%	0.2%	4.3%	3.5%	3.3%
名目民間非住宅建築投資	3.3%	-1.5%	-3.2%	-2.1%	-2.4%	3.4%	2.0%	2.0%
名目民間土木投資	8.5%	10.4%	7.5%	7.5%	5.7%	6.1%	6.6%	6.0%
実質民間企業設備	2.4%	1.9%	1.0%	0.9%	0.8%	1.2%	1.1%	1.1%

注) 2019年4～6月期までの実質民間企業設備は内閣府「国民経済計算」より。

●民間非住宅建築着工床面積の推移（年度）

(単位:千㎡)

年度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (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%	5,500 3.3%	5,500 0.0%
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%	4,900 -5.4%	4,800 -2.0%
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%	8,900 -10.0%	8,900 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%	11,000 27.5%	11,000 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%	47,300 2.7%	47,200 -0.2%

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。

建築物リフォーム・リニューアル投資の推移

2019年度は前年度と比べて微増（1.2%増）

政府建築物は前年度と比べて微増（2.0%増）

民間建築物は前年度と比べて微増（1.0%増）

2020年度は前年度と比べて微増（1.2%増）

政府建築物は前年度と比べて微増（2.0%増）

民間建築物は前年度と比べて微増（1.0%増）

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

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

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

2020年度の建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.2%増の7兆7,100億円と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆4,000億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比1.0%増の6兆3,100億円となることが見込まれる。

政府建築物リフォーム・リニューアルについて、建築物リフォーム・リニューアル調査によると、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に増加傾向にある。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たものの、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に増加傾向にある。2000年代前半に建設された高層マンションが1回目の大規模修繕工事の時期を迎えているほか、省エネルギー対策、防災・防犯・安全性向上などの建築物の高機能化に資する工事は、今後とも安定的に推移していくことが見込まれる。

●建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高の推移（四半期）

（単位：億円）

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

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

●建築 維持・修繕工事の完成工事高の推移（年度）

（単位：億円）

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

注1) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より。

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

●建築物リフォーム・リニューアル投資を含めた建設投資の推移（年度）

（単位：億円）

年度	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)
名目建設投資	566,468	587,399	606,800	608,800	622,100	627,100
(対前年度伸び率)	19.3%	3.7%	3.3%	0.3%	2.2%	0.8%
名目政府建設投資	202,048	209,862	212,600	207,000	213,400	214,700
(対前年度伸び率)	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	3.1%	0.6%
名目政府住宅投資	7,898	7,583	6,100	5,500	5,400	6,000
(対前年度伸び率)	5.9%	-4.0%	-19.6%	-9.8%	-2.2%	12.1%
名目政府非住宅建築投資	34,905	34,795	37,300	37,300	29,500	27,000
(対前年度伸び率)	2.4%	-0.3%	7.2%	0.0%	-20.9%	-8.4%
名目政府建築物RR投資	13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	14,000
(対前年度伸び率)	—	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	145,961	154,051	156,000	150,800	164,800	167,700
(対前年度伸び率)	1.0%	5.5%	1.3%	-3.3%	9.3%	1.8%
名目民間建設投資	364,420	377,537	394,200	401,800	408,700	412,400
(対前年度伸び率)	26.2%	3.6%	4.4%	1.9%	1.7%	0.9%
名目民間住宅投資	156,910	164,626	168,400	169,200	172,200	170,200
(対前年度伸び率)	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	1.8%	-1.2%
名目民間非住宅建築投資	95,919	102,428	114,300	117,700	116,500	118,000
(対前年度伸び率)	4.7%	6.8%	11.6%	3.0%	-1.0%	1.3%
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%
名目民間土木投資	49,591	50,287	48,600	53,100	57,600	61,100
(対前年度伸び率)	2.3%	1.4%	-3.4%	9.3%	8.4%	6.1%

注1) 2018年度までは国土交通省「令和元年度建設投資見通し」より。

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

マクロ経済の推移

2019年度・2020年度ともに景気は緩やかに回復が続く見通し

2019年度は、企業の足元における業況判断に慎重さがみられ、輸出を中心に弱さが続いているものの、個人消費に持ち直しの動きがみられ、企業の設備投資にも増加傾向がみられるほか、経済対策及び関連予算等の着実な実施による雇用・所得環境の改善継続等を背景に、景気は緩やかに回復する見通しである。

2020年度は、個人消費や設備投資といった内需が下支えすることで経済の好循環が進展し、引き続き緩やかな回復が続く見通しである。

ただし、中国経済の先行き、通商問題等の海外経済の動向及び金融資本市場の変動の影響等について留意する必要がある。

2019年度の実質経済成長率は、前年度比0.6%増と見込まれる。公的固定資本形成は前年度比3.0%増（GDP寄与度0.1%ポイント）、民間住宅は同0.3%増（同0.0%ポイント）、民間企業設備は同1.5%増（同0.2%ポイント）と見込まれる。

2020年度の実質経済成長率は、前年度比0.7%増と予測する。公的固定資本形成は前年度比△0.7%（GDP寄与度△0.0%ポイント）、民間住宅は同△3.6%（同△0.1%ポイント）、民間企業設備は同1.0%増（同0.2%ポイント）と予測する。

●マクロ経済の推移（年度）

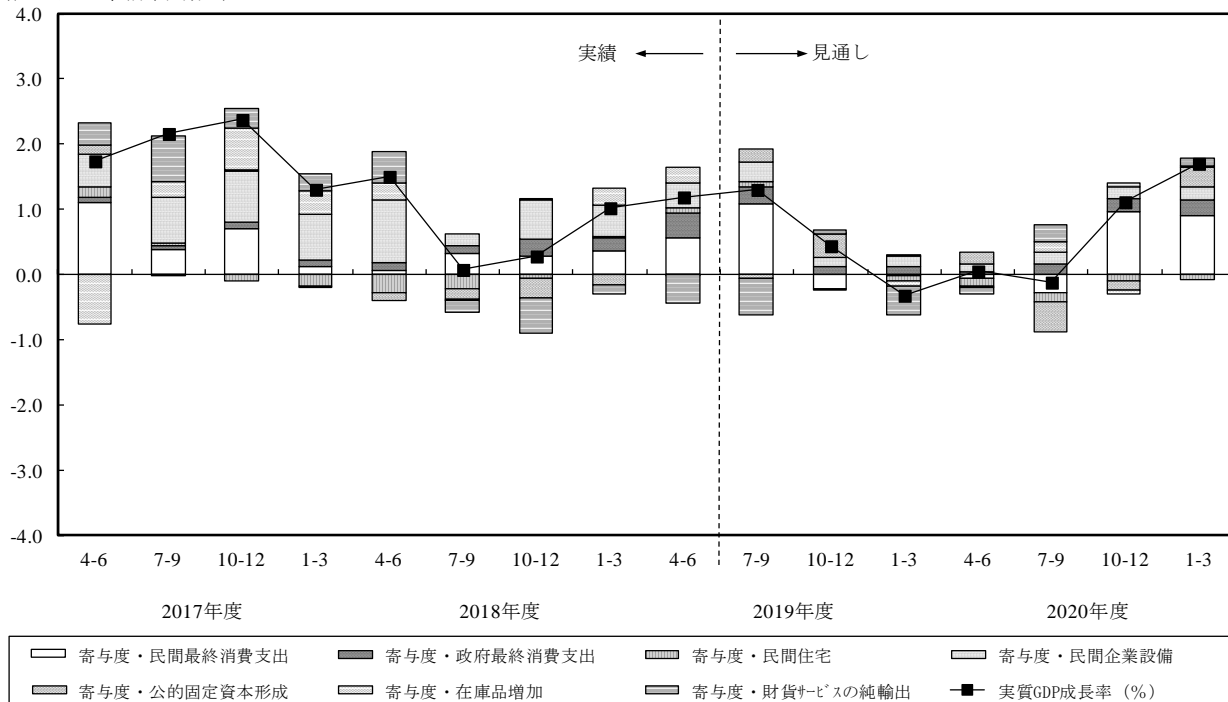
（単位：億円、実質値は2011暦年連鎖価格）

年 度	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019 (見通し)	2020 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	4,641,826 2.5%	4,925,261 2.0%	4,930,297 3.3%	5,174,198 1.3%	5,219,800 0.9%	5,318,870 1.9%	5,356,929 0.7%	5,391,413 0.6%	5,428,968 0.7%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,639,718 1.4% 0.7	2,814,270 1.6% 0.9	2,866,470 1.5% 0.8	2,957,660 0.7% 0.4	2,957,714 0.0% 0.0	2,988,467 1.0% 0.6	3,002,093 0.5% 0.3	3,020,687 0.6% 0.3	3,041,418 0.7% 0.4
実質政府最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	844,879 3.6% 0.6	924,013 0.4% 0.1	980,528 2.1% 0.4	1,051,753 1.9% 0.4	1,059,519 0.7% 0.1	1,064,243 0.4% 0.1	1,073,775 0.9% 0.2	1,085,417 1.1% 0.2	1,094,108 0.8% 0.2
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	216,520 -0.5% 0.0	200,161 -0.4% 0.0	138,924 2.5% 0.1	151,998 3.7% 0.1	161,591 6.3% 0.2	160,462 -0.7% -0.0	153,478 -4.4% -0.1	153,917 0.3% 0.0	148,381 -3.6% -0.1
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	726,522 6.3% 1.0	783,391 7.7% 1.1	675,522 2.0% 0.3	811,542 1.6% 0.3	807,510 -0.5% -0.1	844,298 4.6% 0.7	873,942 3.5% 0.6	887,091 1.5% 0.2	896,192 1.0% 0.2
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	400,179 -7.3% -0.6	282,617 -7.8% -0.4	246,746 -7.1% -0.4	256,784 -1.6% -0.1	258,404 0.6% 0.0	259,709 0.5% 0.0	249,430 -4.0% -0.2	256,917 3.0% 0.1	255,230 -0.7% -0.0
実質在庫品増加 (対前年度伸び率) (寄与度)	5,119 -116.7% 0.7	6,731 -59.4% -0.2	11,361 -123.3% 1.2	13,076 181.8% 0.2	2,492 -80.9% -0.2	9,191 268.8% 0.1	15,845 72.4% 0.1	17,414 9.9% 0.0	18,618 6.9% 0.0
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-134,823 11.8% 0.1	-70,554 -17.1% 0.5	13,142 -161.6% 0.9	-70,350 -3.8% 0.1	-32,094 -54.4% 0.8	-11,934 -62.8% 0.4	-17,506 46.7% -0.1	-35,677 103.8% -0.3	-30,625 -14.2% 0.1
名目GDP (対前年度伸び率)	5,284,466 1.2%	5,256,427 0.8%	4,994,289 1.5%	5,329,830 2.8%	5,368,026 0.7%	5,474,955 2.0%	5,504,729 0.5%	5,574,078 1.3%	5,651,635 1.4%

注) 2018年度までは内閣府「国民経済計算」より。

●マクロ経済の推移（四半期）

(%ポイント、前年同期比)



(単位：%ポイント、前年同期比)

年度 四半期	2017				2018			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質GDP成長率	1.7	2.2	2.4	1.3	1.5	0.1	0.3	1.0
寄与度	民間最終消費支出	1.1	0.4	0.7	0.1	0.1	0.3	0.4
	政府最終消費支出	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2
	民間住宅	0.2	0.0	-0.1	-0.2	-0.3	-0.2	0.0
	民間企業設備	0.5	0.7	0.8	0.7	1.0	0.2	0.5
	公的固定資本形成	0.1	-0.0	0.0	-0.0	-0.1	-0.2	-0.2
	在庫品増加	-0.8	0.2	0.6	0.4	0.3	-0.0	0.3
	財貨サービスの純輸出	0.4	0.7	0.3	0.3	0.5	-0.2	-0.2
年度 四半期	2019 (見通し)				2020 (見通し)			
4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	
実質GDP成長率	1.2	1.3	0.4	-0.3	0.1	-0.1	1.1	1.7
寄与度	民間最終消費支出	0.6	1.1	-0.2	-0.0	-0.1	1.0	0.9
	政府最終消費支出	0.4	0.3	0.1	0.1	0.0	0.2	0.2
	民間住宅	0.1	0.1	-0.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1
	民間企業設備	0.4	0.3	0.2	0.2	0.1	0.2	0.2
	公的固定資本形成	-0.0	0.2	0.3	0.0	0.2	-0.5	0.3
	在庫品増加	0.2	-0.1	0.0	-0.1	-0.0	0.2	0.0
	財貨サービスの純輸出	-0.4	-0.6	0.1	-0.5	-0.1	0.3	0.1

注) 2018年度までは2019年4-6月期1次速報、2019・20年度は見通し。

建設投資(実数)データ

(名目)

(単位：億円)

年 度	名 目						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
総 計	566,468	587,399	606,800	608,800	622,100	627,100	
1. 建 築	370,916	383,061	402,200	404,900	399,700	398,300	
(1)住 宅	164,808	172,209	174,500	174,700	177,600	176,200	
政府	7,898	7,583	6,100	5,500	5,400	6,000	
民間	156,910	164,626	168,400	169,200	172,200	170,200	
(2)非住宅	130,824	137,223	151,600	155,000	146,000	145,000	
政府	34,905	34,795	37,300	37,300	29,500	27,000	
民間	95,919	102,428	114,300	117,700	116,500	118,000	
(3)リフォーム・リニューアル	75,284	73,629	76,100	75,200	76,100	77,100	
政府	13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	14,000	
民間	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	63,100	
2. 土 木	195,552	204,338	204,600	203,900	222,400	228,800	
(1)政 府	145,961	154,051	156,000	150,800	164,800	167,700	
(ア)公共事業	119,549	128,986	133,300	128,400	141,300	144,200	
(イ)その他	26,412	25,065	22,700	22,400	23,500	23,500	
(2)民 間	49,591	50,287	48,600	53,100	57,600	61,100	
再	総計 政府	202,048	209,862	212,600	207,000	213,400	214,700
	民間	364,420	377,537	394,200	401,800	408,700	412,400
掲	建築 政府	56,087	55,811	56,600	56,200	48,600	47,000
	民間	314,829	327,250	345,600	348,700	351,100	351,300
掲	土木 政府	145,961	154,051	156,000	150,800	164,800	167,700
	民間	49,591	50,287	48,600	53,100	57,600	61,100

見込み 見込み → 見通し

(実質)

(単位：億円)

年 度	実 質						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
総 計	536,666	555,350	561,570	546,036	551,300	550,100	
1. 建 築	351,180	361,948	372,140	363,293	354,500	350,000	
(1)住 宅	156,818	163,562	162,466	158,072	158,600	155,200	
政府	7,522	7,222	5,669	4,950	4,800	5,300	
民間	149,296	156,340	156,797	153,122	153,800	149,900	
(2)非住宅	123,070	128,727	139,211	137,655	128,100	126,200	
政府	32,836	32,641	34,252	33,126	25,900	23,600	
民間	90,234	96,086	104,959	104,529	102,200	102,600	
(3)リフォーム・リニューアル	71,292	69,659	70,463	67,566	67,800	68,600	
政府	12,580	12,709	12,222	12,040	12,200	12,400	
民間	58,712	56,950	58,241	55,526	55,600	56,200	
2. 土 木	185,486	193,402	189,430	182,743	196,800	200,100	
(1)政 府	138,256	145,464	144,052	134,776	145,500	146,300	
(ア)公共事業	113,102	121,570	122,857	114,541	124,500	125,500	
(イ)その他	25,154	23,894	21,195	20,235	21,000	20,800	
(2)民 間	47,230	47,938	45,378	47,967	51,300	53,800	
再	総計 政府	191,194	198,036	196,195	184,892	188,400	187,600
	民間	345,472	357,314	365,375	361,144	362,900	362,500
掲	建築 政府	52,938	52,572	52,143	50,116	42,900	41,300
	民間	298,242	309,376	319,997	313,177	311,600	308,700
掲	土木 政府	138,256	145,464	144,052	134,776	145,500	146,300
	民間	47,230	47,938	45,378	47,967	51,300	53,800

見込み 見込み → 見通し

* 実質値は2011年度価格

建設投資(伸び率)データ

(名目)

(単位：%)

年 度	名 目						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
総 計	19.3	3.7	3.3	0.3	2.2	0.8	
1. 建 築	31.6	3.3	5.0	0.7	-1.3	-0.4	
(1)住 宅	5.5	4.5	1.3	0.1	1.7	-0.8	
政 府	5.9	-4.0	-19.6	-9.8	-2.2	12.1	
民 間	5.5	4.9	2.3	0.5	1.8	-1.2	
(2)非住宅	4.1	4.9	10.5	2.2	-5.8	-0.7	
政 府	2.4	-0.3	7.2	0.0	-20.9	-8.4	
民 間	4.7	6.8	11.6	3.0	-1.0	1.3	
(3)リフォーム・リニューアル	—	-2.2	3.4	-1.2	1.2	1.2	
政 府	—	1.1	-1.7	1.5	2.0	2.0	
民 間	—	-2.9	4.5	-1.7	1.0	1.0	
2. 土 木	1.3	4.5	0.1	-0.3	9.1	2.9	
(1)政 府	1.0	5.5	1.3	-3.3	9.3	1.8	
(ア)公共事業	-4.1	7.9	3.3	-3.7	10.1	2.1	
(イ)その他	32.7	-5.1	-9.4	-1.3	4.9	0.0	
(2)民 間	2.3	1.4	-3.4	9.3	8.4	6.1	
再	総計 政府	8.6	3.9	1.3	-2.6	3.1	0.6
	民間	26.2	3.6	4.4	1.9	1.7	0.9
掲	建築 政府	35.0	-0.5	1.4	-0.7	-13.6	-3.2
	民間	31.0	3.9	5.6	0.9	0.7	0.0
掲	土木 政府	1.0	5.5	1.3	-3.3	9.3	1.8
	民間	2.3	1.4	-3.4	9.3	8.4	6.1

見込み 見込み →見通し

(実質)

(単位：%)

年 度	実 質						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
総 計	19.0	3.5	1.1	-2.8	1.0	-0.2	
1. 建 築	31.2	3.1	2.8	-2.4	-2.4	-1.3	
(1)住 宅	5.7	4.3	-0.7	-2.7	0.3	-2.1	
政 府	6.2	-4.0	-21.5	-12.7	-3.4	10.8	
民 間	5.7	4.7	0.3	-2.3	0.4	-2.5	
(2)非住宅	3.2	4.6	8.1	-1.1	-6.9	-1.5	
政 府	1.6	-0.6	4.9	-3.3	-21.7	-9.2	
民 間	3.8	6.5	9.2	-0.4	-2.2	0.4	
(3)リフォーム・リニューアル	—	-2.3	1.2	-4.1	0.4	1.2	
政 府	—	1.0	-3.8	-1.5	1.2	2.0	
民 間	—	-3.0	2.3	-4.7	0.2	1.0	
2. 土 木	1.1	4.3	-2.1	-3.5	7.7	1.6	
(1)政 府	0.8	5.2	-1.0	-6.4	7.9	0.5	
(ア)公共事業	-4.3	7.5	1.1	-6.8	8.7	0.8	
(イ)その他	32.3	-5.0	-11.3	-4.5	3.7	-1.1	
(2)民 間	2.0	1.5	-5.3	5.7	7.0	4.8	
再	総計 政府	8.3	3.6	-0.9	-5.8	1.9	-0.4
	民間	25.9	3.4	2.3	-1.2	0.5	-0.1
掲	建築 政府	34.3	-0.7	-0.8	-3.9	-14.4	-3.8
	民間	30.7	3.7	3.4	-2.1	-0.5	-0.9
掲	土木 政府	0.8	5.2	-1.0	-6.4	7.9	0.5
	民間	2.0	1.5	-5.3	5.7	7.0	4.8

見込み 見込み →見通し

(参考)

名目建設投資とGDP比の推移

