

# 建設経済モデルによる建設投資の見通し

## ( 2020 年 7 月 )

**建設投資**            2020 年度は 59 兆 7,100 億円、前年度を下回る水準に (△3.4%)  
                          2021 年度は 56 兆 2,500 億円、前年度を下回る水準に (△5.8%)

**政府建設投資**    2020年度は前年度と比べて微増 (2.8%増)  
                          2021年度は前年度を下回る水準に (△17.4%)

**民間建設投資**    **住宅投資** : 2020 年度は前年度を下回る水準に (△10.2%)  
  2021 年度は前年度を上回る水準に (3.3%増)  
                          **非住宅投資** : 2020 年度は前年度を下回る水準に (△4.7%)  
  2021 年度は前年度と同水準 (△0.7%)

※前年度比については、1.0%未満の増減を同水準、1.0%以上 3.0%未満の増減を微増・微減としている。

※2019 年 9 月分より建築物リフォーム・リニューアル投資 (政府・民間) を計上している。

**2020 年 7 月 30 日**

**(一財) 建設経済研究所**

**(一財) 経済調査会 経済調査研究所**

<お問い合わせ先>

一般財団法人 建設経済研究所

(電 話) 03-3433-5011 (FAX) 03-3433-5239

(URL) <http://www.rice.or.jp>

研究理事 三浦 文敬

研究員 安藤 智之

## 目 次

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

## はじめに

本レポートは、「建設経済モデル」を用い、国民経済計算（四半期別 GDP 速報）の 2020 年 1～3 月期・2 次速報を踏まえて予測した 2020・2021 年度の年度別・四半期別の建設経済の予測結果である。

### ◆ モデルの概要

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

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

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

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

### ◆ 今回の予測における前提条件

- ① 対ドル円レートは、2020 年 7 - 9 月期を 1 ドル 107.9 円、10 - 12 月期～2021 年 7 - 9 月期を 1 ドル 108.2 円、10 - 12 月期を 1 ドル 108.1 円、2022 年 1 - 3 月期を 1 ドル 108.9 円と予測した。
- ② 無担保コール翌日物金利は、2020 年 7 - 9 月期を -0.06%、10 - 12 月期～2021 年 1 - 3 月期を -0.04%、4 - 6 月期～2022 年 1 - 3 月期を -0.05%と予測した。

### ◆ 今回の予測結果

(単位：億円)

	2020年度 (見通し)		2021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	597,100	-3.4%	562,500	-5.8%
政府建設投資	224,800	2.8%	185,700	-17.4%
民間住宅投資	150,000	-10.2%	155,000	3.3%
民間非住宅建設投資	161,700	-4.7%	160,600	-0.7%
民間建築物 R R 投資	60,600	-2.8%	61,200	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 (RR投資) を含む。

## 建設投資の推移

<b>建設投資</b>	2020年度は59兆7,100億円、前年度を下回る水準に（△3.4%） 2021年度は56兆2,500億円、前年度を下回る水準に（△5.8%）
<b>政府建設投資</b>	2020年度は前年度と比べて微増（2.8%増） 2021年度は前年度を下回る水準に（△17.4%）
<b>民間建設投資</b>	住宅投資：2020年度は前年度を下回る水準に（△10.2%） 2021年度は前年度を上回る水準に（3.3%増） 非住宅投資：2020年度は前年度を下回る水準に（△4.7%） 2021年度は前年度と同水準（△0.7%）

※建築物リフォーム・リニューアル投資はP11～12を参照

2020年度は、政府建設投資が、堅調に推移する一方、新型コロナウイルス感染症の影響等により、民間建設投資が減少すると見込まれる。

2021年度も、引き続き感染症の影響により民間非住宅建設投資が減少する。民間住宅投資は下げ止まる見込みである。政府建設投資は、減少に転じる。

2020年度の建設投資は、前年度比△3.4%の59兆7,100億円となる見通しである。

政府建設投資は、一般会計に係るものについては2020年度当初予算の内容を踏まえ、また、東日本大震災復興特別会計に係るものや地方単独事業費についてはそれぞれ事業費を推計した。このほか、2018年度第1次補正予算、第2次補正予算及び2019年度補正予算に係るものの一部が、2020年度に出来高として実現すると想定した。この結果、2020年度の政府建設投資は、前年度比2.8%増と見込まれる。

民間住宅投資は、住宅着工戸数が2019年度△7.3%、2020年度△10.2%となることから、2020年度は前年度比△10.2%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が2019年度△6.6%、2020年度は△7.6%となることから、2020年度は、民間非住宅建築投資を△8.9%、民間土木投資を4.0%増と見込み、全体では△4.7%と予測する。

2021年度の建設投資は、前年度比△5.8%の56兆2,500億円となる見通しである。

政府建設投資については、2021年度の事業費の推計に当たり、2020年度の予算を参考に、そこから「臨時・特別の措置」と東日本大震災復興特別会計に係る部分を除き、国の一般会計と地方単独事業費においては、2020年度とほぼ同額が措置されると想定し、△17.4%となると予測した。

民間住宅投資は、2021年度の住宅着工戸数を4.0%増と予測し、前年度比3.3%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△2.9%と予測し、民間非住宅建築投資は△2.1%、民間土木投資は1.9%増、全体では前年度比△0.7%と予測する。

## ●建設投資の推移（年度）

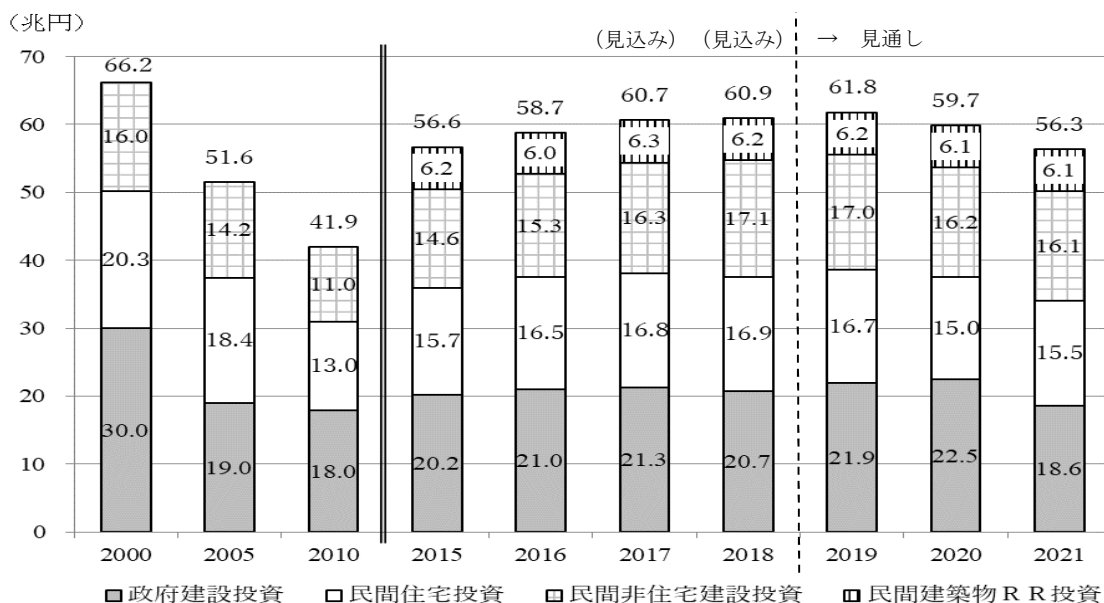
（単位：億円、実質値は2011年度価格）

年 度	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目建設投資 (対前年度伸び率)	515,676 -2.4%	419,282 -2.4%	566,468 19.3%	587,399 3.7%	606,800 3.3%	608,800 0.3%	617,900 1.5%	597,100 -3.4%	562,500 -5.8%
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%	212,600 1.3%	207,000 -2.6%	218,800 5.7%	224,800 2.8%	185,700 -17.4%
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%	168,400 2.3%	169,200 0.5%	167,000 -1.3%	150,000 -10.2%	155,000 3.3%
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%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	169,700 -0.6%	161,700 -4.7%	160,600 -0.7%
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%	60,600 -2.8%	61,200 1.0%
実質建設投資 (対前年度伸び率)	546,984 -3.5%	425,236 -2.8%	536,666 19.0%	555,350 3.5%	561,570 1.1%	546,036 -2.8%	548,800 0.5%	533,200 -2.8%	503,200 -5.6%

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	2018(見込み)				2019(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
建設投資	-0.5%	-1.9%	-0.2%	3.8%	2.2%	2.9%	2.3%	-1.1%
伸 政府建設投資	-1.8%	-3.6%	-4.5%	-0.6%	4.5%	6.2%	7.8%	4.0%
び 民間住宅投資	-3.8%	-2.0%	2.7%	5.2%	1.9%	-0.2%	-1.4%	-5.3%
率 民間非住宅建設投資	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%	-1.4%	2.3%	-2.0%	-1.3%
年度 四半期	2020(見通し)				2021(見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
建設投資	-4.3%	-4.8%	-3.3%	-1.3%	-4.6%	-7.3%	-6.2%	-5.1%
伸 政府建設投資	6.9%	1.8%	2.7%	0.6%	-17.7%	-22.8%	-16.7%	-13.2%
び 民間住宅投資	-9.5%	-12.1%	-11.7%	-7.1%	0.1%	3.5%	4.5%	5.1%
率 民間非住宅建設投資	-5.5%	-5.6%	-4.4%	-3.6%	-1.5%	-1.2%	-0.7%	0.5%

## 政府建設投資の推移

**2020年度は前年度と比べて微増（2.8%増）**  
**2021年度は前年度を下回る水準に（△17.4%）**

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

国の直轄・補助事業については、2020年度当初予算の内容を踏まえ、一般会計に係る公共事業関係費を前年度当初予算比△0.8%として、また、東日本大震災復興特別会計に係るものは「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえ、それぞれ事業費を推計した。

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

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

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

2021年度の政府建設投資は、前年度比△17.4%の18兆5,700億円と予測する。

国の直轄・補助事業については、2020年度当初予算の公共事業関係費を、地方単独事業費については、令和2年度地方財政計画等を踏まえて事業費を推計し、2021年度については、「臨時・特別の措置」と東日本大震災復興特別会計に係るものを除き、2020年度とほぼ同額が予算措置されるとして同様に推計し、このうち2021年度内に出来高として実現するものを計上した。

また、2019年度補正予算の一部が2021年度に出来高として実現すると想定している。

2021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1兆4,200億円と予測する。

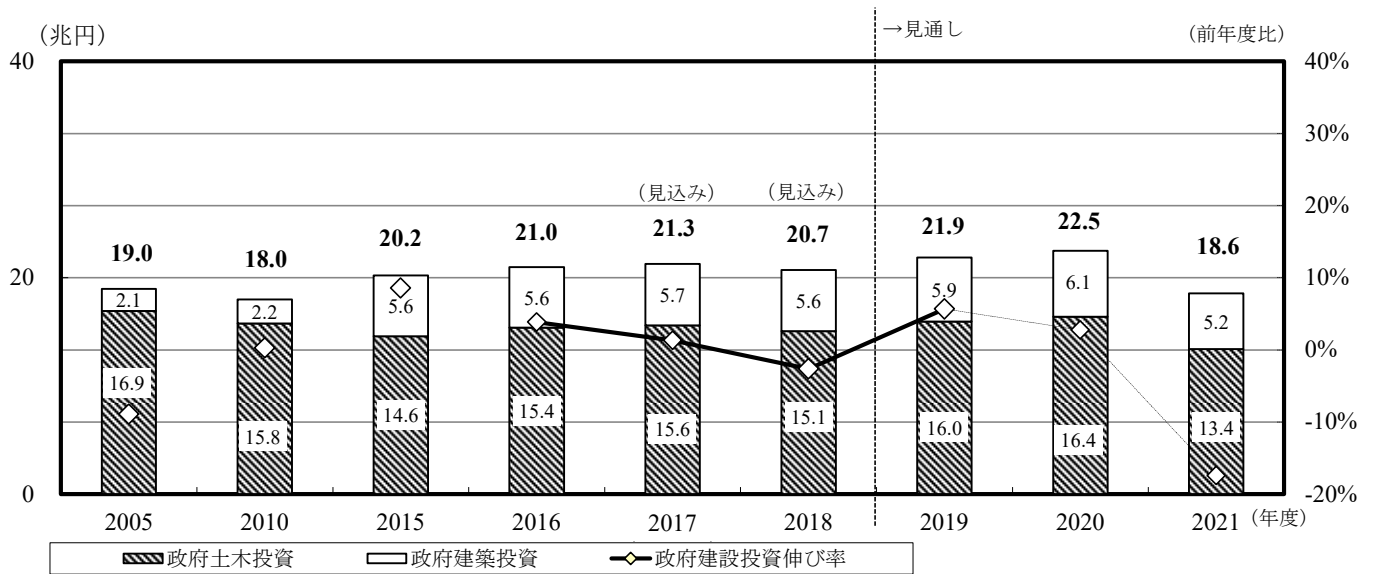
### ●政府建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度価格）

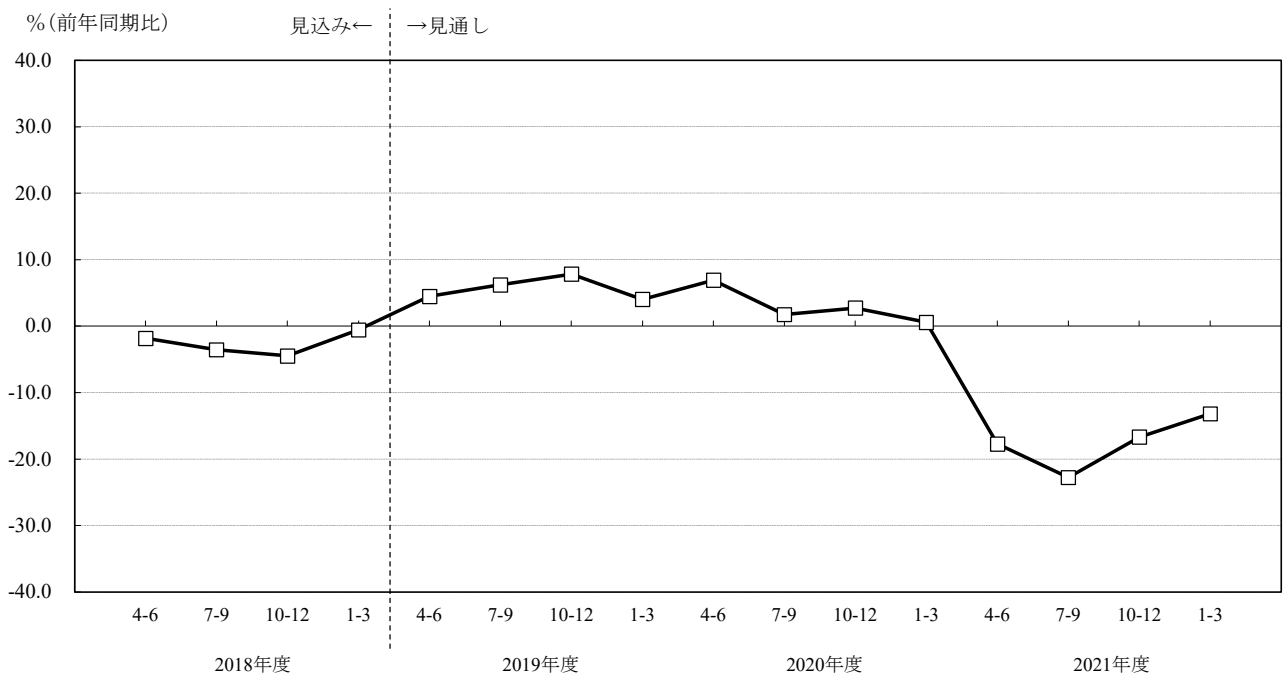
年度	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目政府建設投資	189,738	179,820	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800	185,700
(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	1.3%	-2.6%	5.7%	2.8%	-17.4%
名目政府建築投資	20,527	22,096	56,087	55,811	56,600	56,200	59,300	60,800	51,600
(対前年度伸び率)	-13.9%	-0.1%	35.0%	-0.5%	1.4%	-0.7%	5.5%	2.5%	-15.1%
名目政府RR投資			13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900	14,200
(対前年度伸び率)			—	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	169,211	157,724	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000	134,100
(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	5.5%	1.3%	-3.3%	5.7%	2.9%	-18.2%
実質政府建設投資	202,841	182,508	191,194	198,036	196,195	184,892	193,300	199,100	164,600
(対前年度伸び率)	-10.2%	-0.3%	8.3%	3.6%	-0.9%	-5.8%	4.6%	3.0%	-17.3%

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	2018 (見込み)				2019 (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	-1.8%	-3.6%	-4.5%	-0.6%	4.5%	6.2%	7.8%	4.0%
政府建築投資	-1.1%	-5.0%	-3.7%	6.9%	8.3%	6.7%	6.6%	1.5%
政府土木投資	-2.1%	-3.0%	-4.8%	-3.1%	3.1%	6.0%	8.3%	5.0%
年度 四半期	2020 (見通し)				2021 (見通し)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	6.9%	1.8%	2.7%	0.6%	-17.7%	-22.8%	-16.7%	-13.2%
政府建築投資	5.8%	1.7%	2.5%	0.7%	-14.9%	-19.2%	-14.8%	-11.9%
政府土木投資	7.4%	1.8%	2.8%	0.5%	-18.8%	-24.1%	-17.3%	-13.7%

## 住宅着工戸数の推移

2020年度は前年度を下回る水準に（△10.2%）

2021年度は前年度を上回る水準に（4.0%増）

2020年度は、持家は、前年度からすでに減少傾向に入っていたところ、年度当初から新型コロナウイルス感染症の影響によりさらに減少し、後半はやや回復するが全体としては減少する。貸家は、相続税制の改正により大幅減が続いていたところであり、やはり感染症の影響により、引き続き減少する。分譲住宅も同様に減少するが、マンションに比べて割安感のある分譲戸建は、持家同様に年度後半から回復し始める。2020年度の着工戸数は、前年度比△10.2%の79.3万戸と予測する。

2021年度は、持家及び分譲戸建は、徐々に回復し、貸家は底を打つ見込みである。分譲マンションは減少する。2021年度の着工戸数は、前年度比4.0%増の82.5万戸と予測する。

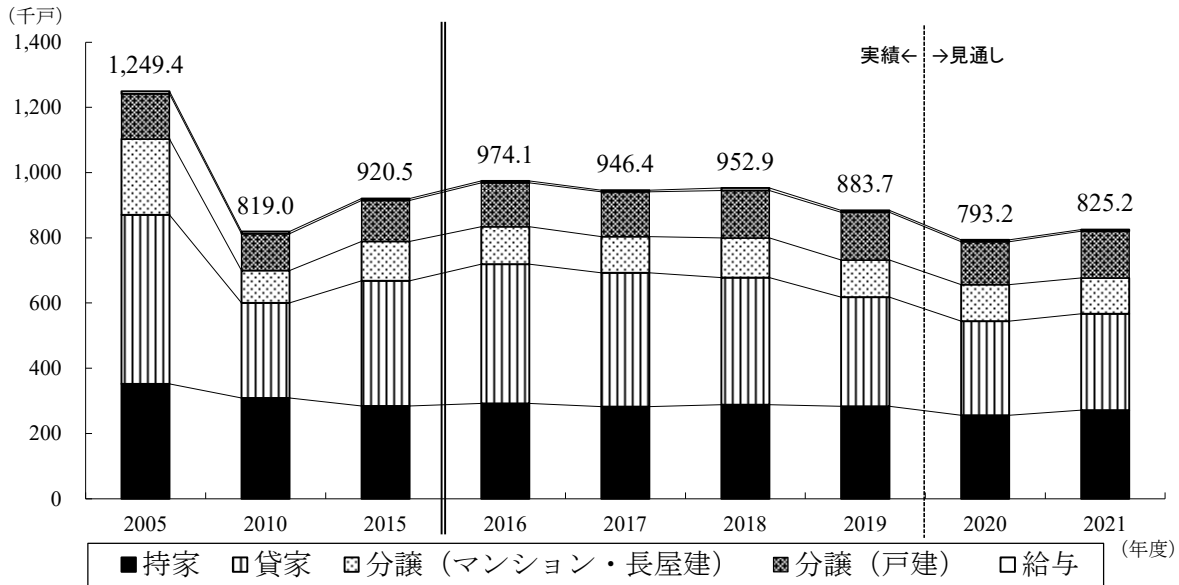
持家は、政府による住宅取得支援策が順次終了していくことから、減少傾向に入っており、2020年度当初は、緊急事態宣言等により営業活動が停滞した。年度後半には回復し始めるが、全体としては減少し、前年度比△10.5%の25.4万戸と予測する。2021年度は、徐々に回復し、前年度比7.3%増の27.2万戸と予測する。

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、持家同様の事情から、減少傾向が続き、2020年度は前年度比△13.9%の28.8万戸と予測する。2021年度は、底を打つと見られ、前年度比2.4%増の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、継続して着工される物件もあり微減で推移すると見込まれる。分譲戸建は、年度後半から回復するが、分譲住宅全体としては、2020年度は前年度比△5.1%の24.7万戸と見込まれる。2021年度は、マンションが減少する一方で分譲戸建が増加すると見られ、分譲住宅全体では、前年度比2.6%増の25.3万戸と予測する。



●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	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)	2021 (見通し)
全体	1,249.4	819.0	920.5	974.1	946.4	952.9	883.7	793.2	825.2
(対前年度伸び率)	4.7%	5.6%	4.6%	5.8%	-2.8%	0.7%	-7.3%	-10.2%	4.0%
持家	352.6	308.5	284.4	291.8	282.1	287.7	283.3	253.5	272.0
(対前年度伸び率)	-4.0%	7.5%	2.2%	2.6%	-3.3%	2.0%	-1.5%	-10.5%	7.3%
貸家	518.0	291.8	383.7	427.3	410.4	390.1	334.5	288.0	295.0
(対前年度伸び率)	10.8%	-6.3%	7.1%	11.4%	-4.0%	-4.9%	-14.2%	-13.9%	2.4%
分譲	370.3	212.1	246.6	249.3	248.5	267.2	259.7	246.5	253.0
(対前年度伸び率)	6.1%	29.6%	4.5%	1.1%	-0.3%	7.5%	-2.8%	-5.1%	2.6%
マンション・長屋建	232.5	98.7	120.4	114.6	110.6	122.3	113.6	112.0	110.0
(対前年度伸び率)	10.9%	44.5%	7.6%	-4.8%	-3.4%	10.5%	-7.1%	-1.4%	-1.8%
戸建	137.8	113.4	126.2	134.7	137.8	144.9	146.2	134.5	143.0
(対前年度伸び率)	-1.2%	19.0%	1.6%	6.7%	2.3%	5.1%	0.9%	-8.0%	6.3%
名目民間住宅投資	184,258	129,779	156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	150,000	155,000
(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.3%	0.5%	-1.3%	-10.2%	3.3%

注1) 着工戸数は2019年度まで実績、2020・21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・21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	2018				2019			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
伸び率	全体	-2.0%	-0.2%	0.6%	5.2%	-4.7%	-5.4%	-9.4%	-9.9%
	持家	-2.5%	0.1%	4.0%	7.4%	9.6%	-0.6%	-7.2%	-8.3%
	貸家	-3.5%	-2.0%	-7.4%	-7.2%	-14.9%	-16.5%	-15.0%	-9.6%
	分譲	-1.3%	2.1%	10.4%	21.5%	-3.8%	8.2%	-3.1%	-11.8%
	マンション・長屋建	-7.0%	0.1%	19.0%	40.5%	-12.6%	14.0%	-6.1%	-20.2%
	戸建	4.5%	3.7%	4.6%	7.8%	4.2%	3.8%	-0.7%	-3.9%
年度	四半期	2020 (見通し)				2021 (見通し)			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
伸び率	全体	-16.5%	-15.0%	-7.9%	0.3%	3.8%	5.0%	3.4%	3.9%
	持家	-23.7%	-11.2%	-4.2%	0.1%	10.0%	4.5%	5.2%	10.0%
	貸家	-15.4%	-21.4%	-16.1%	-0.5%	0.0%	5.7%	4.2%	0.0%
	分譲	-8.9%	-10.9%	-1.2%	1.6%	2.3%	4.9%	0.8%	2.6%
	マンション・長屋建	4.1%	-13.7%	2.0%	3.7%	-10.0%	3.7%	0.0%	0.0%
	戸建	-18.8%	-8.6%	-3.6%	0.0%	14.4%	5.9%	1.4%	4.8%

注) 2019年度まで実績、2020・21年度は見通し。

## 民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

2020年度は前年度を下回る水準に（△4.7%）  
2021年度は前年度と同水準（△0.7%）

民間設備投資が弱含み傾向にある中、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内・国外の経済に不透明感がひろがっており、日本銀行「短期経済観測調査（短観）」等でも、設備投資計画を縮小・変更する企業が増加している。一方で、早期の回復を予測する企業や、今のところ設備投資計画を変更しないとする企業もある。また、「月例経済報告」は、景気に持ち直しの動きが見られるとしている。2020年度の実質民間企業設備は前年度比△8.3%、2021年度は前年度比2.9%増と予測する。

**2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△4.7%の16兆1,700億円**と予測する。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、新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊施設や店舗の減少が予測される。一方で、いわゆる「持ち直し工事」が約11兆円蓄積しており、事務所、倉庫・流通施設、土木が堅調である。

**2021年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△0.7%の16兆600億円**と予測する。引き続き、事務所等が堅調と見られるが、2020年度における受注の減少が影響すると見込まれる。

**事務所**は、大都市圏を中心とする大型再開発プロジェクト等の着工が継続しており、引き続き高水準が維持されることが見込まれる。

**店舗**は、2014年度から減少が続いており、今後も弱含みが続く予測される。

**工場**は、能力増強や更新の動きの勢いが鈍り、減少傾向が続いている。世界経済の減速が輸出産業に与える影響も懸念される。

**倉庫・流通施設**は、感染防止の観点からも宅配サービスが一層普及する中で、高機能・マルチテナント型物流施設等の着工の増加が引き続き見込まれる。

**医療・福祉施設**は、高齢化社会への対応に向けて堅調に推移すると予測される。

**宿泊施設**は、これまで成長してきたが、外国人観光客の急激な減少などにより、投資マインドが低下しており、減少が見込まれる。

**民間土木投資**は、リニア中央新幹線等の大型プロジェクトへの投資が見込まれるが、2021年度は、感染症による鉄道・交通事業者の業績悪化が影響することが懸念される。

新型コロナウイルス感染症の影響は、今のところ顕在化していないが、今後、設備投資計画の縮小・変更や企業倒産の増加、外国人観光客の減少による地域経済の停滞、世界経済の減速に伴う製造業の業績悪化などのリスクに注意する必要がある。

### ●民間非住宅建設投資の推移（年度）

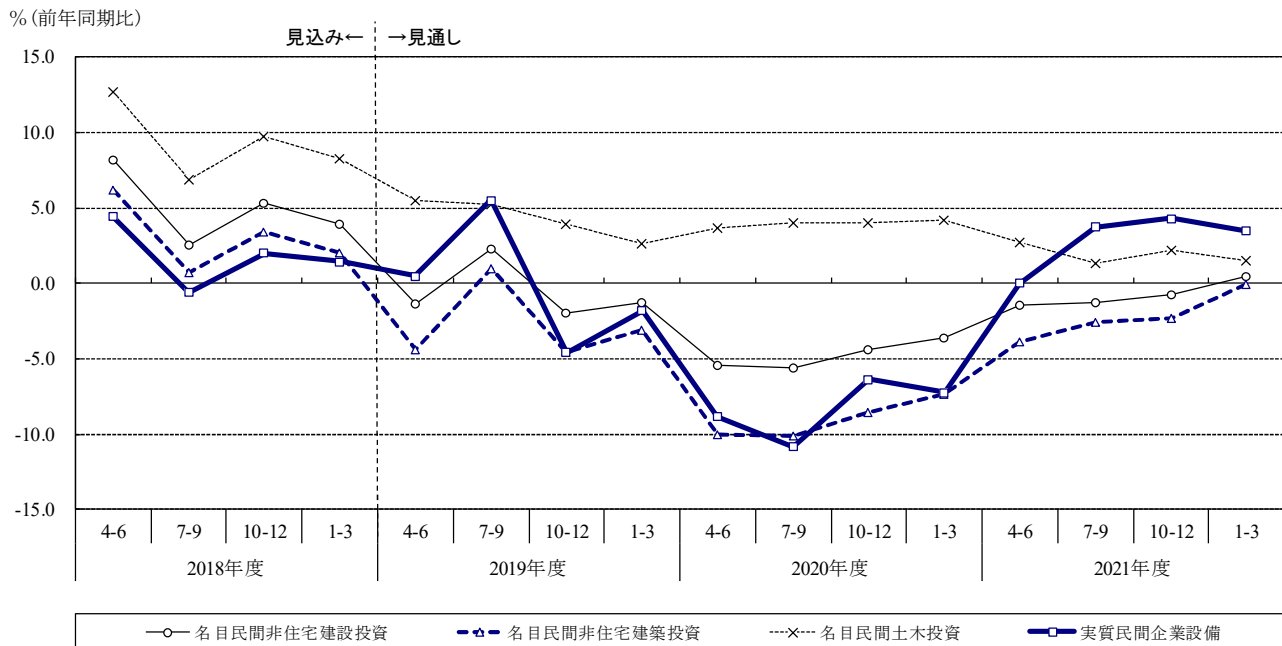
（単位：億円、実質値は2011年暦年連鎖価格）

年度	2005	2010	2015	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	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%	162,900 6.7%	170,800 4.8%	169,700 -0.6%	161,700 -4.7%	160,600 -0.7%
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%	114,300 11.6%	117,700 3.0%	114,400 -2.8%	104,200 -8.9%	102,000 -2.1%
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%	48,600 -3.4%	53,100 9.3%	55,300 4.2%	57,500 4.0%	58,600 1.9%
実質民間企業設備 (対前年度伸び率)	783,391 7.7%	675,522 2.0%	810,984 1.6%	808,124 -0.4%	842,681 4.3%	857,404 1.7%	855,369 -0.2%	784,172 -8.3%	807,209 2.9%

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) 2019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	2018(見込み)				2019(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	8.1%	2.5%	5.3%	3.9%	-1.4%	2.3%	-2.0%	-1.3%
名目民間非住宅建築投資	6.2%	0.7%	3.4%	2.0%	-4.4%	1.0%	-4.6%	-3.1%
名目民間土木投資	12.7%	6.9%	9.7%	8.3%	5.4%	5.2%	3.9%	2.6%
実質民間企業設備	4.4%	-0.6%	2.0%	1.4%	0.5%	5.5%	-4.6%	-1.8%
年度 四半期	2020(見通し)				2021(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	-5.5%	-5.6%	-4.4%	-3.6%	-1.5%	-1.2%	-0.7%	0.5%
名目民間非住宅建築投資	-10.0%	-10.1%	-8.6%	-7.4%	-3.9%	-2.6%	-2.4%	-0.1%
名目民間土木投資	3.7%	4.0%	4.0%	4.2%	2.7%	1.3%	2.2%	1.5%
実質民間企業設備	-8.9%	-10.9%	-6.4%	-7.3%	0.0%	3.7%	4.3%	3.5%

注) 2020年1~3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	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%	5,400 -0.8%	5,400 0.0%
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%	3,680 -10.6%	3,200 -13.0%
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%	6,300 9.6%
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%	11,200 13.1%	11,500 2.7%
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%	39,752 -7.6%	38,600 -2.9%

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

2020年度は前年度と比べて微減（△2.0%）

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減（△2.8%）

2021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。

**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△2.0%の7兆4,500億円**と予測する。政府建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比2.0%増の1兆3,900億円、民間建築物リフォーム・リニューアル投資は、前年度比△2.8%の6兆600億円となることが見込まれる。

**2021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7兆5,400億円**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1兆4,200億円、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6兆1,200億円となることが見込まれる。

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

**民間建築物リフォーム・リニューアル**について、「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2019年度の民間建築物の改装・改修工事の受注高は、前年度同期比で増加しており、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高も、中長期的には緩やかな増加傾向にある。新型コロナウイルス感染症拡大の影響から2020年度については減少が見込まれるものの、省エネルギー対策、防災・防犯・安全性向上などの建築物の高機能化に資する工事は、今後とも安定的に推移していくことが見込まれる。

●建築物リフォーム・リニューアル調査の推移（受注高）

（単位：億円）

年度	2016				2017			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	3,752	4,145	4,613	2,992	2,177	3,771	2,733	2,112
公共住宅	588	735	1,189	588	249	958	787	379
公共非住宅	3,164	3,410	3,424	2,404	1,928	2,813	1,946	1,733
民間四半期計	20,188	20,673	19,294	19,438	19,519	21,314	18,620	16,627
民間住宅	6,840	7,323	7,528	6,375	6,704	6,875	6,851	5,943
民間非住宅	13,348	13,350	11,766	13,063	12,815	14,439	11,769	10,684
年度	2018				2019			
四半期	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,180	2,658	2,645	3,234	3,449	4,172	3,683	4,014
公共住宅	344	436	570	612	653	860	897	478
公共非住宅	1,836	2,222	2,075	2,622	2,796	3,312	2,786	3,516
民間四半期計	18,259	17,490	18,135	20,796	18,934	19,489	18,228	19,915
民間住宅	5,682	6,375	7,372	8,192	5,535	6,819	5,281	5,747
民間非住宅	12,577	11,115	10,763	12,604	13,399	12,670	12,947	14,168

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

●建設工事施工統計調査の推移（維持・修繕工事の完成工事高）

（単位：億円）

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

注1) 国土交通省「建設工事施工統計調査」より。

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

●建築物リフォーム・リニューアル投資を含めた建設投資の推移

（単位：億円）

年度	2016	2017 (見込み)	2018 (見込み)	2019 (見通し)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目建設投資	587,399	606,800	608,800	617,900	597,100	562,500
(対前年度伸び率)	3.7%	3.3%	0.3%	1.5%	-3.4%	-5.8%
名目政府建設投資	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800	185,700
(対前年度伸び率)	3.9%	1.3%	-2.6%	5.7%	2.8%	-17.4%
名目政府住宅投資	7,583	6,100	5,500	6,000	6,200	5,600
(対前年度伸び率)	-4.0%	-19.6%	-9.8%	9.1%	3.3%	-10.0%
名目政府非住宅建築投資	34,795	37,300	37,300	39,600	40,700	31,800
(対前年度伸び率)	-0.3%	7.2%	0.0%	6.3%	2.6%	-21.8%
名目政府建築物RR投資	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900	14,200
(対前年度伸び率)	1.1%	-1.7%	1.5%	2.0%	2.0%	2.0%
名目政府土木投資	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000	134,100
(対前年度伸び率)	5.5%	1.3%	-3.3%	5.7%	2.9%	-18.2%
名目民間建設投資	377,537	394,200	401,800	399,100	372,300	376,800
(対前年度伸び率)	3.6%	4.4%	1.9%	-0.7%	-6.7%	1.2%
名目民間住宅投資	164,626	168,400	169,200	167,000	150,000	155,000
(対前年度伸び率)	4.9%	2.3%	0.5%	-1.3%	-10.2%	3.3%
名目民間非住宅建築投資	102,428	114,300	117,700	114,400	104,200	102,000
(対前年度伸び率)	6.8%	11.6%	3.0%	-2.8%	-8.9%	-2.1%
名目民間建築物RR投資	60,196	62,900	61,800	62,400	60,600	61,200
(対前年度伸び率)	-2.9%	4.5%	-1.7%	1.0%	-2.8%	1.0%
名目民間土木投資	50,287	48,600	53,100	55,300	57,500	58,600
(対前年度伸び率)	1.4%	-3.4%	9.3%	4.2%	4.0%	1.9%

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年度以降計上されている。

## マクロ経済の推移

**2020・2021年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により極めて厳しい状況が続く見通し**

2020年度は、新型コロナウイルス感染症の影響により、個人消費、設備投資、輸出、生産等の各分野で厳しい状況が続く。また、令和2年7月豪雨等が経済に与える影響や、雇用情勢、金融資本市場の変動などが懸念される。

2021年度は、感染拡大の防止策が講じられ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、景気の下げ止まり、又は持ち直しの動きが続くことが期待されるが、総じて厳しい状態が続くと見込まれる。

**2021年度の実質経済成長率は、前年度比 2.2%増**と予測する。公的固定資本形成は前年度比△18.7%（GDP 寄与度△1.0%ポイント）、民間住宅は同 3.1%増（同 0.1%ポイント）、民間企業設備は同 2.9%増（同 0.5%ポイント）と予測する。

### ●マクロ経済の推移（年度）

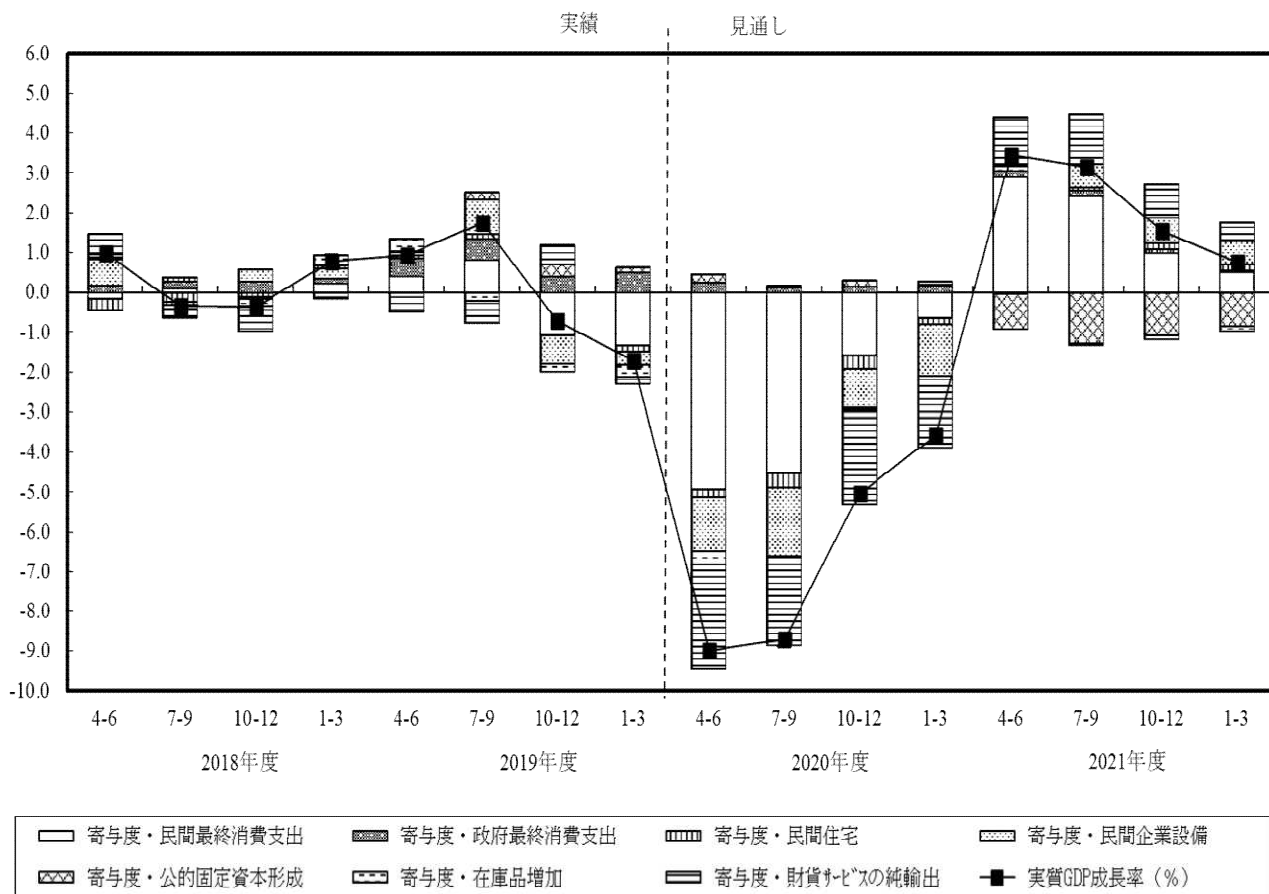
（単位：億円、実質値は2011暦年連鎖価格）

年 度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020 (見通し)	2021 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	4,925,261 2.0%	4,930,297 3.3%	5,172,233 1.3%	5,219,629 0.9%	5,320,337 1.9%	5,334,084 0.3%	5,335,873 0.0%	<b>4,985,710</b> <b>-6.6%</b>	<b>5,095,287</b> <b>2.2%</b>
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,814,270 1.6% 0.9	2,866,470 1.5% 0.8	2,956,609 0.7% 0.4	2,955,297 0.0% 0.0	2,988,812 1.1% 0.6	2,990,898 0.1% 0.0	2,974,012 -0.6% -0.3	2,818,426 -5.2% -2.9	2,901,357 2.9% 1.7
実質政府最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	924,013 0.4% 0.1	980,528 2.1% 0.4	1,051,753 1.9% 0.4	1,059,618 0.7% 0.1	1,062,955 0.3% 0.1	1,072,482 0.9% 0.2	1,098,435 2.4% 0.5	1,107,281 0.8% 0.2	1,113,269 0.5% 0.1
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	200,161 -0.4% 0.0	138,924 2.5% 0.1	151,999 3.7% 0.1	161,602 6.3% 0.2	159,269 -1.4% 0.0	151,425 -4.9% -0.1	152,118 0.5% 0.0	138,274 -9.1% -0.3	142,545 3.1% 0.1
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	783,391 7.7% 1.1	675,522 2.0% 0.3	810,984 1.6% 0.2	808,124 -0.4% -0.1	842,681 4.3% 0.6	857,404 1.7% 0.3	855,369 -0.2% -0.0	784,172 -8.3% -1.3	807,209 2.9% 0.5
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	282,617 -7.8% -0.4	246,746 -7.1% -0.4	256,789 -1.6% -0.1	258,304 0.6% 0.0	259,560 0.5% 0.0	261,032 0.6% 0.0	269,575 3.3% 0.2	275,356 2.1% 0.1	223,973 -18.7% -1.0
実質在庫品増加 (対前年度伸び率) (寄与度)	6,731 -59.4% -0.2	11,361 -123.3% 1.2	12,685 173.4% 0.2	4,477 -64.7% -0.1	14,814 230.9% 0.2	14,912 0.7% 0.0	9,886 -33.7% -0.1	5,273 -46.7% -0.1	3,371 -36.1% -0.0
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-70,554 -17.1% 0.5	13,142 -161.6% 0.9	-70,350 -3.8% 0.1	-32,270 -54.1% 0.8	-12,025 -62.7% 0.5	-20,056 66.8% -0.1	-28,809 43.6% -0.2	-148,755 416.3% -2.2	-102,119 -31.4% 0.9
名目GDP (対前年度伸び率)	5,256,427 0.8%	4,994,289 1.5%	5,327,860 2.8%	5,368,508 0.8%	5,475,480 2.0%	5,481,230 0.1%	5,525,588 0.8%	5,153,347 -6.7%	5,210,182 1.1%

注) 2019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		2018				2019			
		4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質GDP成長率		1.0	-0.3	-0.4	0.8	0.9	1.7	-0.7	-1.7
寄与度	民間最終消費支出	-0.2	0.1	-0.0	0.2	0.4	0.8	-1.1	-1.3
	政府最終消費支出	0.2	0.2	0.3	0.1	0.4	0.6	0.4	0.5
	民間住宅	-0.3	-0.2	-0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	-0.2
	民間企業設備	0.6	-0.1	0.3	0.3	0.1	0.9	-0.7	-0.3
	公的固定資本形成	0.1	0.1	-0.1	0.1	0.0	0.2	0.3	0.1
	在庫品増加	0.1	-0.1	-0.2	0.3	0.3	-0.2	-0.2	-0.3
	財貨サービスの純輸出	0.5	-0.2	-0.6	-0.2	-0.5	-0.6	0.5	-0.2
年度 四半期		2020（見通し）				2021（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		-9.0	-8.7	-5.0	-3.6	3.5	3.2	1.5	0.8
寄与度	民間最終消費支出	-4.9	-4.5	-1.6	-0.6	2.9	2.4	1.0	0.5
	政府最終消費支出	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1
	民間住宅	-0.2	-0.3	-0.3	-0.2	-0.0	0.1	0.1	0.1
	民間企業設備	-1.3	-1.7	-1.0	-1.3	0.0	0.6	0.6	0.6
	公的固定資本形成	0.2	0.0	0.2	0.0	-0.9	-1.3	-1.1	-0.9
	在庫品増加	-0.3	-0.0	-0.1	0.1	0.1	-0.0	-0.1	-0.1
	財貨サービスの純輸出	-2.6	-2.2	-2.4	-1.8	1.2	1.3	0.8	0.4

注) 2019年度まで2020年1-3月2次速報値、20・21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	2021	
総 計	566,468	587,399	606,800	608,800	617,900	597,100	562,500	
1. 建 築	370,916	383,061	402,200	404,900	403,100	375,600	369,800	
(1)住 宅	164,808	172,209	174,500	174,700	173,000	156,200	160,600	
政府	7,898	7,583	6,100	5,500	6,000	6,200	5,600	
民間	156,910	164,626	168,400	169,200	167,000	150,000	155,000	
(2)非住宅	130,824	137,223	151,600	155,000	154,000	144,900	133,800	
政府	34,905	34,795	37,300	37,300	39,600	40,700	31,800	
民間	95,919	102,428	114,300	117,700	114,400	104,200	102,000	
(3)リフォーム・リニューアル	75,284	73,629	76,100	75,200	76,100	74,500	75,400	
政府	13,284	13,433	13,200	13,400	13,700	13,900	14,200	
民間	62,000	60,196	62,900	61,800	62,400	60,600	61,200	
2. 土 木	195,552	204,338	204,600	203,900	214,800	221,500	192,700	
(1)政 府	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000	134,100	
(ア)公共事業	119,549	128,986	133,300	128,400	136,000	140,500	110,600	
(イ)その他	26,412	25,065	22,700	22,400	23,500	23,500	23,500	
(2)民 間	49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,500	58,600	
再	総計 政府	202,048	209,862	212,600	207,000	218,800	224,800	185,700
	民間	364,420	377,537	394,200	401,800	399,100	372,300	376,800
掲	建築 政府	56,087	55,811	56,600	56,200	59,300	60,800	51,600
	民間	314,829	327,250	345,600	348,700	343,800	314,800	318,200
掲	土木 政府	145,961	154,051	156,000	150,800	159,500	164,000	134,100
	民間	49,591	50,287	48,600	53,100	55,300	57,500	58,600

見込み      見込み → 見通し

## 建設投資(伸び率)データ

(名目)

(単位：%)

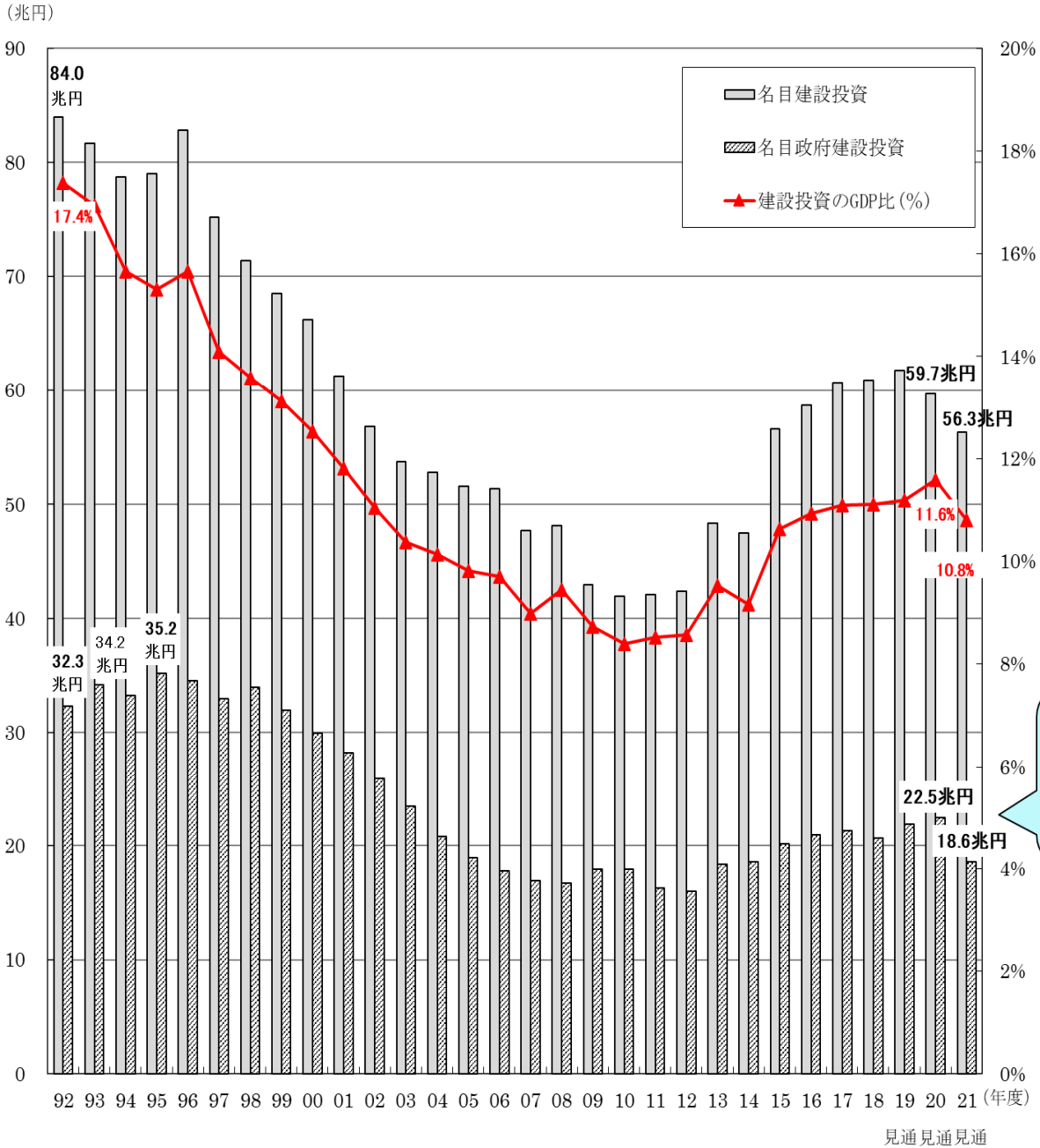
年 度	名 目							
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
総 計	19.3	3.7	3.3	0.3	1.5	-3.4	-5.8	
1. 建 築	31.6	3.3	5.0	0.7	-0.4	-6.8	-1.5	
(1)住 宅	5.5	4.5	1.3	0.1	-1.0	-9.7	2.8	
政府	5.9	-4.0	-19.6	-9.8	9.1	3.3	-10.0	
民間	5.5	4.9	2.3	0.5	-1.3	-10.2	3.3	
(2)非住宅	4.1	4.9	10.5	2.2	-0.6	-6.0	-7.6	
政府	2.4	-0.3	7.2	0.0	6.3	2.6	-21.8	
民間	4.7	6.8	11.6	3.0	-2.8	-8.9	-2.1	
(3)リフォーム・リニューアル	—	-2.2	3.4	-1.2	1.2	-2.0	1.2	
政府	—	1.1	-1.7	1.5	2.0	2.0	2.0	
民間	—	-2.9	4.5	-1.7	1.0	-2.8	1.0	
2. 土 木	1.3	4.5	0.1	-0.3	5.3	3.1	-13.0	
(1)政 府	1.0	5.5	1.3	-3.3	5.7	2.9	-18.2	
(ア)公共事業	-4.1	7.9	3.3	-3.7	5.9	3.3	-21.3	
(イ)その他	32.7	-5.1	-9.4	-1.3	4.9	0.0	0.0	
(2)民 間	2.3	1.4	-3.4	9.3	4.2	4.0	1.9	
再	総計 政府	8.6	3.9	1.3	-2.6	5.7	2.8	-17.4
	民間	26.2	3.6	4.4	1.9	-0.7	-6.7	1.2
掲	建築 政府	35.0	-0.5	1.4	-0.7	5.5	2.5	-15.1
	民間	31.0	3.9	5.6	0.9	-1.4	-8.4	1.1
掲	土木 政府	1.0	5.5	1.3	-3.3	5.7	2.9	-18.2
	民間	2.3	1.4	-3.4	9.3	4.2	4.0	1.9

見込み      見込み → 見通し



(参考)

## 名目建設投資とGDP比の推移



注 1) 2019 年度までの GDP は内閣府「国民経済計算」による。

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

注 3) 2019 年度以降は(一財)建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2020年7月)」による。

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