

目 次

はじめに.....	- 2 -
1. 建設投資の推移	- 3 -
2. 政府建設投資の推移	- 5 -
3. 住宅着工戸数及び民間住宅投資額の推移.....	- 7 -
4. 民間非住宅建設投資(建築+土木)の推移.....	- 9 -
5. 建築補修(改装・改修)投資の推移.....	- 11 -
6. マクロ経済の推移	- 13 -

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 7～9 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、建築補修（改装・改修）、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、以下のように予測した。

2020 年		2021 年	4 月-6 月	104.8	
			7 月-9 月	105.2	
	10 月-12 月		104.5	10 月-12 月	105.3
	1 月-3 月		104.5	1 月-3 月	105.7

② 無担保コール翌日物金利は、2020 年 10-12 月期を△0.026%、2021 年を△0.043%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	633,500	-3.1%	618,000	-2.4%
政府建設投資	258,800	4.1%	253,500	-2.0%
民間住宅投資	151,200	-7.5%	144,600	-4.4%
民間非住宅建設投資	168,000	-4.1%	164,000	-2.4%
民間建築補修（改装・改修）投資	55,500	-16.7%	55,900	0.7%

注）政府建設投資は建築補修（改装・改修）投資を含む。

1. 建設投資の推移

建設投資	2020年度は63兆3,500億円、前年度を下回る水準に(△3.1%) 2021年度は61兆8,000億円、前年度と比べて微減(△2.4%)
政府建設投資	2020年度は前年度を上回る水準に(4.1%増) 2021年度は前年度と比べて微減(△2.0%)
民間建設投資	住宅投資 ：2020年度は前年度を下回る水準に(△7.5%) 2021年度は前年度を下回る水準に(△4.4%) 非住宅投資 ：2020年度は前年度を下回る水準に(△4.1%) 2021年度は前年度と比べて微減(△2.4%)

2020年度は、政府建設投資が、前年度比で増加となる見込みである一方、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年度は、民間建設投資が、引き続き感染症の影響により減少する。政府建設投資は、2020年度第3次補正予算の編成等により微減となる見通しである。

2020年度の建設投資は、前年度比△3.1%の63兆3,500億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及び2020年度の予備費に係るものが、2020年度に出来高として実現すると想定した。この結果、2020年度の政府建設投資は、前年度比4.1%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%となり、2020年度は、△8.7%となる見込みであることから、2020年度は前年度比△7.5%となる見通しである。

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%となり、2020年度は△10.0%となる見込みであることなどから、2020年度は、民間非住宅建築投資を△5.3%、民間土木投資を△1.5%と見込み、全体では△4.1%と予測する。

2021年度の建設投資は、前年度比△2.4%の61兆8,000億円となる見通しである。

政府建設投資については、国の一般会計に係るものについては2021年度予算政府案の内容を、地方単独事業費においては令和3年度地方財政対策の概要等で示された内容を踏まえ、また東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は関係省庁の予算額の内容を参考として事業費を推計し、前年度比△2.0%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前年度比0.6%増と見込み、2020年度に着工が減少している影響が2021年度に表れると見込んで、前年度比△4.4%と予測した。

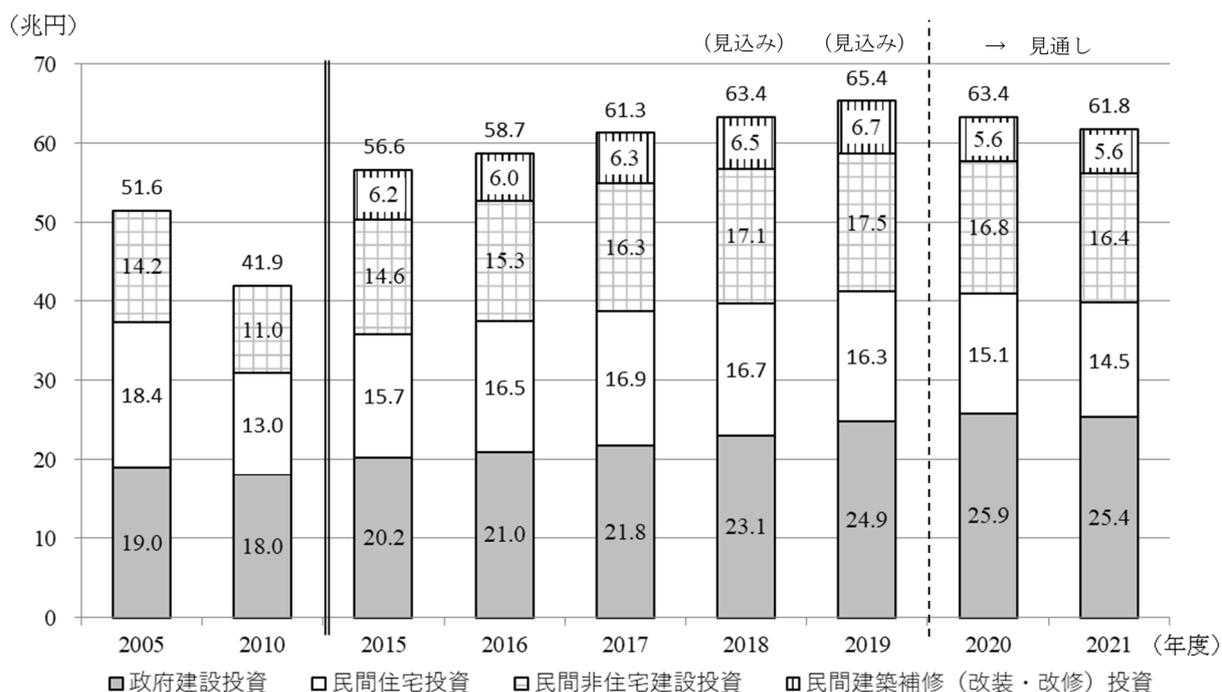
民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築着工床面積を前年度比3.4%増と見込み、民間非住宅建築投資は2020年度に着工が減少している影響を見込んで△3.7%、民間土木投資は0.2%増と見込み、全体では前年度比△2.4%と予測する。

●建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度基準）

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

●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(見込み)			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
建設投資	3.1%	2.0%	3.5%	4.7%	2.5%	5.1%	3.3%	1.7%
伸 び 率								
政府建設投資	7.5%	6.5%	4.5%	5.6%	4.5%	7.0%	10.8%	8.0%
民間住宅投資	-5.8%	-3.9%	0.7%	4.0%	-0.7%	0.6%	-1.8%	-7.1%
民間非住宅建設投資	7.5%	2.3%	4.9%	4.4%	3.5%	8.4%	-2.0%	0.7%
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	-5.8%	-6.2%	-0.1%	-0.9%	2.0%	0.8%	-5.9%	-5.3%
伸 び 率								
政府建設投資	-1.9%	-2.3%	11.0%	6.8%	12.7%	8.1%	-10.5%	-10.7%
民間住宅投資	-6.6%	-8.1%	-9.0%	-5.9%	-5.7%	-5.3%	-3.7%	-2.8%
民間非住宅建設投資	-5.5%	-5.6%	-2.7%	-2.6%	-4.2%	-3.4%	-1.8%	-0.5%

2. 政府建設投資の推移

2020年度は前年度を上回る水準に（4.1%増）

2021年度は前年度と比べて微減（△2.0%）

2020年度の政府建設投資は、前年度比4.1%増の25兆8,800億円と予測する。

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の一部及び2020年度の予備費に係るものが、2020年度に出来高として実現すると想定している。

2020年度の政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比で2.2%増の1兆4,200億円と予測する。

2021年度の政府建設投資は、前年度比△2.0%の25兆3,500億円と予測する。

国の直轄・補助事業については、2021年度予算政府案の内容を踏まえ、一般会計に係る公共事業関係費を前年度当初予算比△11.5%として、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は、関係省庁の予算額の内容を参考として事業費を推計し、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。

地方単独事業費については、総務省がまとめた令和3年度地方財政対策の概要等で示された内容を踏まえ、2021年度予算を前年度比1.4%増として事業費を推計した。

また、2019年度補正予算及び2020年度第3次補正予算に係るものの一部が、2021年度に出来高として実現すると想定している。

2021年度の政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比で2.1%増の1兆4,500億円と予測する。

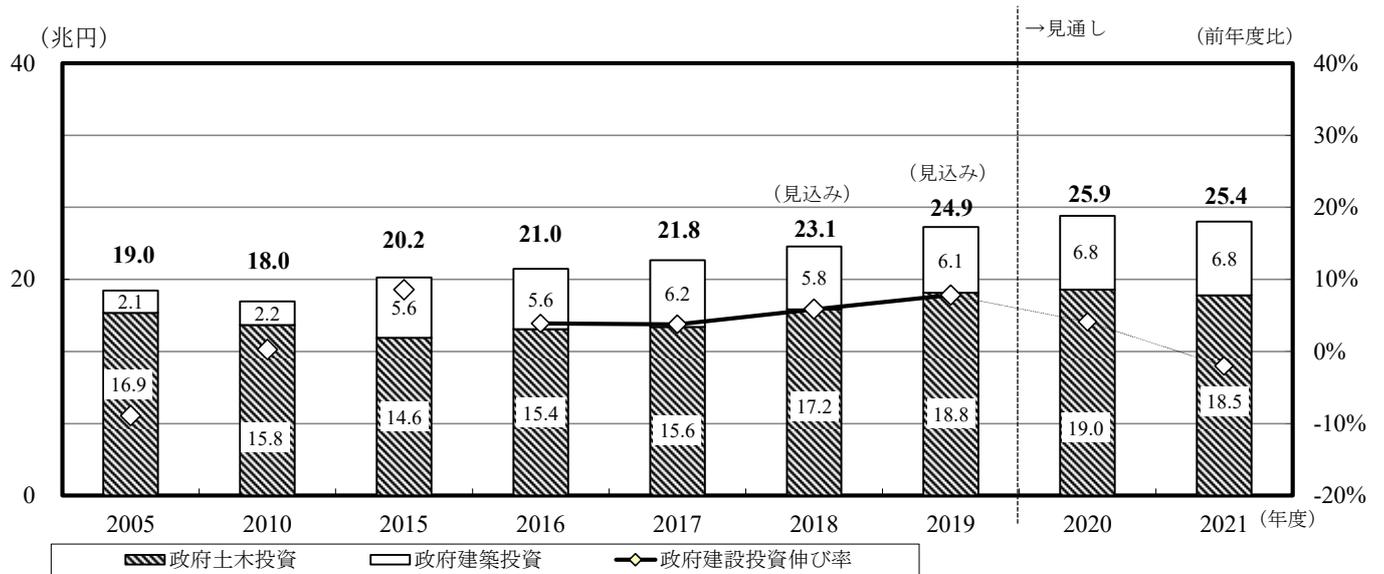
●政府建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度基準）

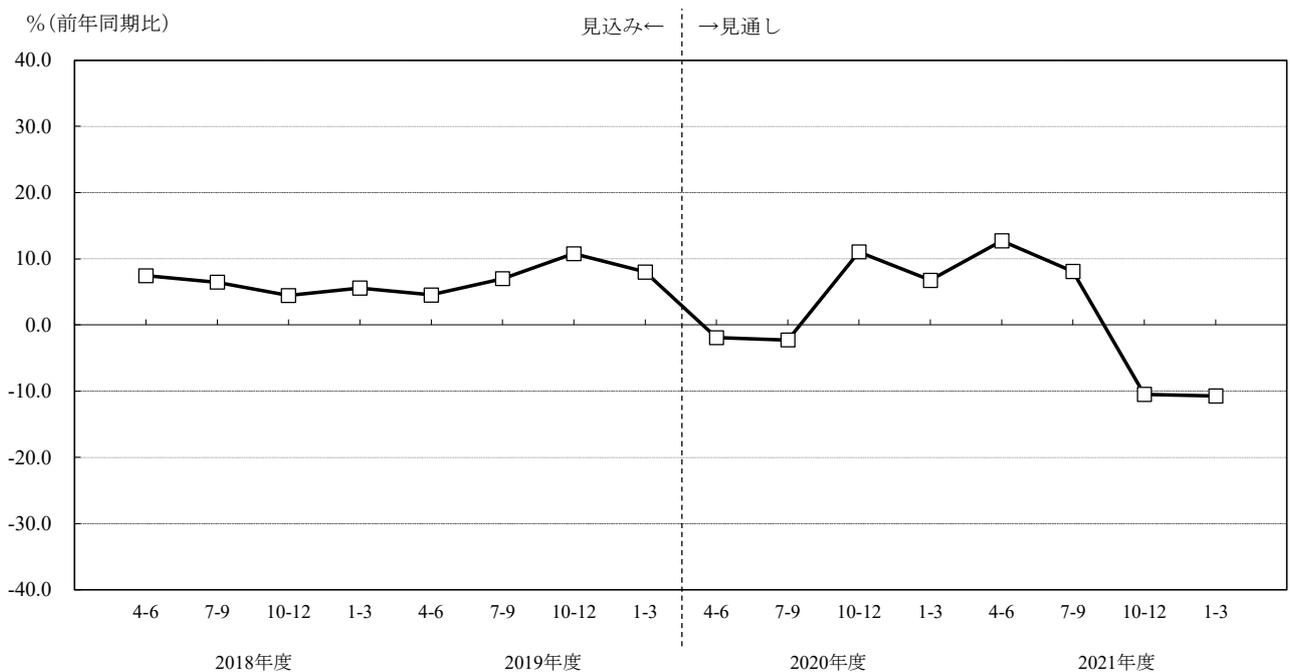
年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	189,738 -8.9%	179,820 0.3%	202,048 8.6%	209,862 3.9%	217,800 3.8%	230,600 5.9%	248,600 7.8%	258,800 4.1%	253,500 -2.0%
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	20,527 -13.9%	22,096 -0.1%	56,087 35.0%	55,811 -0.5%	61,736 10.6%	58,200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

注) 2019年度までの政府建設投資は国土交通省「令和2年度（2020年度）建設投資見通し」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（見込み）			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
政府建設投資	7.5%	6.5%	4.5%	5.6%	4.5%	7.0%	10.8%	8.0%
政府建築投資	-4.3%	-5.2%	-6.9%	-6.1%	2.4%	4.2%	7.2%	4.9%
政府土木投資	12.4%	11.2%	8.9%	10.1%	5.3%	8.0%	12.0%	9.0%
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	-1.9%	-2.3%	11.0%	6.8%	12.7%	8.1%	-10.5%	-10.7%
政府建築投資	6.5%	6.4%	18.9%	14.9%	11.7%	8.1%	-7.8%	-7.9%
政府土木投資	-4.8%	-5.1%	8.6%	4.2%	13.1%	8.1%	-11.4%	-11.7%

3. 住宅着工戸数及び民間住宅投資額の推移

住宅着工戸数	2020年度は前年度を下回る水準に（△8.7%） 2021年度は前年度と比べて微減（△0.6%）
民間住宅投資額	2020年度は前年度を下回る水準に（△7.5%） 2021年度は前年度を下回る水準に（△4.4%）

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た。後半は一部に回復の動きがあるが、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しているが、一部に回復の動きが見られる。2020年度の着工戸数は、前年度比△8.7%の80.7万戸と予測する。

また、民間住宅投資額は、△7.5%の15兆1,200億円となる見通しである。

2021年度は、徐々に回復する見込みであるが、新型コロナウイルス感染症の影響の長期化や、雇用情勢の悪化等により、回復のスピードは緩やかなものとなると見込まれる。2021年度の着工戸数は、前年度比△0.6%の80.2万戸と予測する。

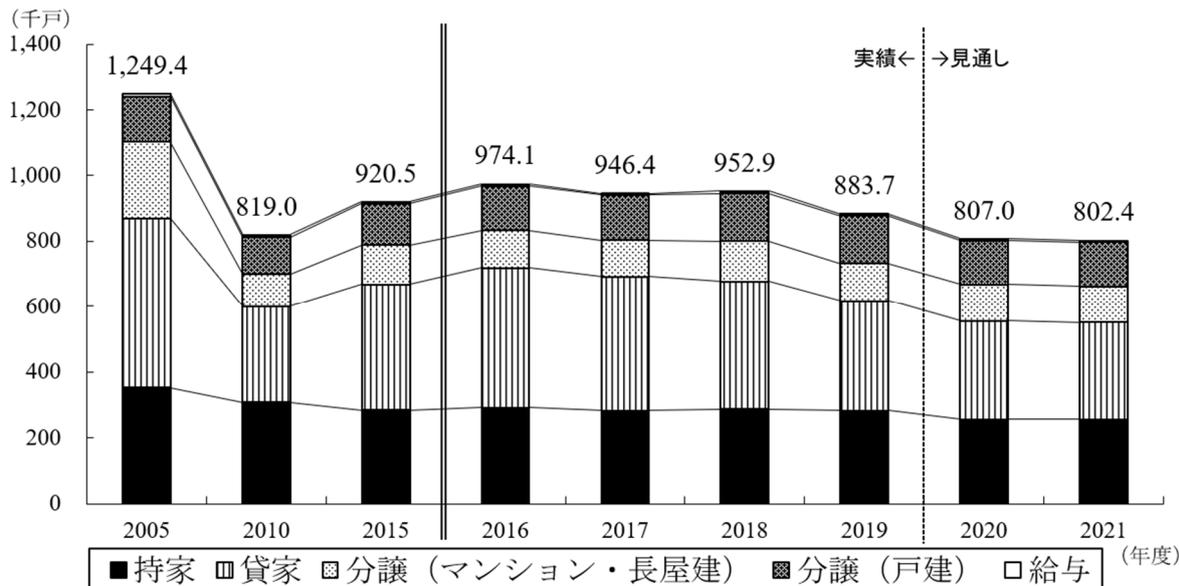
また、民間住宅投資額は、2020年度の着工が減少することが影響し、△4.4%の14兆4,600億円となる見通しである。

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、減少傾向に入っていたところ、2020年度当初の緊急事態宣言等により営業活動が停滞した。年度後半に入って回復の兆しが見られるが、全体としては減少し、前年度比△9.7%の25.6万戸と予測する。2021年度は、下げ止まり、前年度比△0.1%の25.6万戸と予測する。

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

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

●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	2021
全体 (対前年度伸び率)	1,249.4 4.7%	819.0 5.6%	920.5 4.6%	974.1 5.8%	946.4 -2.8%	952.9 0.7%	883.7 -7.3%	807.0 -8.7%	802.4 -0.6%
持家 (対前年度伸び率)	352.6 -4.0%	308.5 7.5%	284.4 2.2%	291.8 2.6%	282.1 -3.3%	287.7 2.0%	283.3 -1.5%	255.8 -9.7%	255.5 -0.1%
貸家 (対前年度伸び率)	518.0 10.8%	291.8 -6.3%	383.7 7.1%	427.3 11.4%	410.4 -4.0%	390.1 -4.9%	334.5 -14.2%	299.5 -10.5%	295.0 -1.5%
分譲 (対前年度伸び率)	370.3 6.1%	212.1 29.6%	246.6 4.5%	249.3 1.1%	248.5 -0.3%	267.2 7.5%	259.7 -2.8%	245.9 -5.3%	246.4 0.2%
マンション・長屋建 (対前年度伸び率)	232.5 10.9%	98.7 44.5%	120.4 7.6%	114.6 -4.8%	110.6 -3.4%	122.3 10.5%	113.6 -7.1%	112.9 -0.6%	112.0 -0.8%
戸建 (対前年度伸び率)	137.8 -1.2%	113.4 19.0%	126.2 1.6%	134.7 6.7%	137.8 2.3%	144.9 5.1%	146.2 0.9%	132.9 -9.1%	134.4 1.1%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	184,258 0.3%	129,779 1.1%	156,910 5.5%	164,626 4.9%	169,422 2.9%	167,200 -1.3%	163,400 -2.3%	151,200 -7.5%	144,600 -4.4%

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2017年度まで実績、2018 - 19年度は見込み、2020・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）

年度 四半期	2018				2019			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
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)			
全体	-12.4%	-10.1%	-9.2%	-1.8%	0.2%	-5.4%	0.7%	2.4%
持家	-18.2%	-9.9%	-9.9%	1.8%	1.0%	-2.9%	0.0%	1.6%
貸家	-11.9%	-9.7%	-12.6%	-7.3%	-0.1%	-8.0%	0.0%	2.9%
分譲	-6.0%	-11.7%	-4.3%	1.6%	-0.2%	-4.1%	2.4%	2.6%
マンション・長屋建	0.0%	-3.7%	-1.6%	3.7%	0.7%	-10.4%	3.7%	3.7%
戸建	-10.6%	-18.5%	-6.2%	0.0%	-0.9%	2.3%	1.4%	1.8%

注) 2019年度まで実績、2020・21年度は見通し。

4. 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(△4.1%)

2021年度は前年度と比べて微減(△2.4%)

新型コロナウイルス感染症の影響は、国内・国外で長期化しつつあり、経済の先行きに不透明感がひろがっている。内閣府「月例経済報告」は、景気は「依然として厳しい状況にある」が、「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△11.2%、2021年度は回復が期待されており、前年度比2.2%増と予測する。

2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△4.1%の16兆8,000億円と予測する。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、倉庫・流通施設が堅調である。

2021年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△2.4%の16兆4,000億円と予測する。引き続き、倉庫・流通施設は堅調であり、徐々に回復の動きが見られるが、2020年度における受注の減少が影響し、回復のスピードは緩やかなものとなると見込まれる。

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

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

工場は、能力増強や更新の動きの勢いが鈍り、減少傾向が続いている。足元の新型コロナウイルスの感染再拡大によって先送りされていた工事の発注時期もさらに遅れることが見込まれる。

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

医療・福祉施設は、足元では着工が減少している。

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

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

●民間非住宅建設投資の推移(年度)

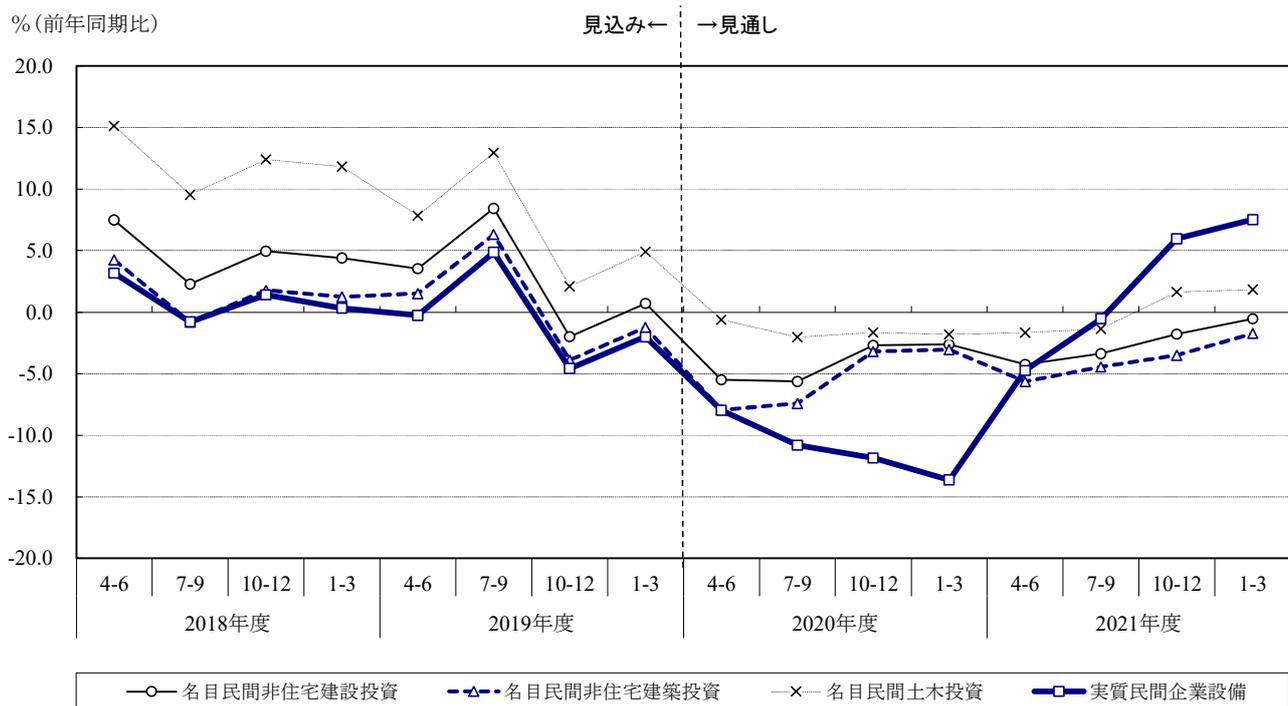
(単位:億円、実質値は2015年暦年連鎖価格)

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

注1) 2019年度までの名目民間非住宅建設投資は国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」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	7.5%	2.3%	4.9%	4.4%	3.5%	8.4%	-2.0%	0.7%
名目民間非住宅建築投資	4.2%	-0.8%	1.8%	1.2%	1.5%	6.3%	-3.9%	-1.2%
名目民間土木投資	15.1%	9.5%	12.4%	11.8%	7.8%	12.9%	2.1%	4.9%
実質民間企業設備	3.2%	-0.8%	1.4%	0.3%	-0.3%	4.9%	-4.6%	-2.0%
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
名目民間非住宅建設投資	-5.5%	-5.6%	-2.7%	-2.6%	-4.2%	-3.4%	-1.8%	-0.5%
名目民間非住宅建築投資	-7.9%	-7.4%	-3.2%	-3.0%	-5.6%	-4.4%	-3.5%	-1.7%
名目民間土木投資	-0.6%	-2.0%	-1.7%	-1.8%	-1.7%	-1.3%	1.6%	1.8%
実質民間企業設備	-8.0%	-10.8%	-11.8%	-13.6%	-4.7%	-0.5%	6.0%	7.5%

注) 2020年7~9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%	4,880 -10.3%	5,360 9.8%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	12,466 9.7%	5,727 4.1%	6,029 -15.2%	5,570 -7.6%	5,493 -1.4%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	3,200 -22.3%	3,200 0.0%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	14,135 6.8%	6,405 17.6%	8,739 16.8%	8,162 -6.6%	9,073 11.2%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,750 -24.7%	5,600 -2.6%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	8,991 16.3%	4,234 6.1%	7,921 -1.0%	8,496 7.3%	9,768 15.0%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,900 20.2%	13,100 10.1%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	65,495 3.8%	37,403 7.3%	44,098 -2.0%	45,299 2.7%	47,292 4.4%	46,038 -2.7%	43,018 -6.6%	38,720 -10.0%	40,050 3.4%

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

5. 建築補修(改装・改修)投資の推移

2020年度は前年度を下回る水準に (△13.4%)
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を下回る水準に (△16.7%)

2021年度は前年度と比べて微増 (1.0%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 (0.7%増)

2020年10月に公表された国土交通省「令和2年度建設投資見通し」では、前年度の同見通しにおいて「建築物リフォーム・リニューアル投資」としていた項目を「建築補修(改装・改修)」と改めている。

なお、定義は変更なく「建築工事における維持修理工事の内、改装・改修工事に該当するもの」であり、これまで同様、耐震改修工事やバリアフリー化工事などの機能や耐久性の向上を意図して行う工事が該当し、壊れた部分の修理、損耗劣化した部材や消耗部品の交換などは含まれない。

本レポートにおいても同様の名称変更を行い、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補修(改装・改修)投資として政府・民間別に推計している。

2020年度の建築補修(改装・改修)投資は、前年度比△13.4%の6兆9,700億円と予測する。政府建築補修(改装・改修)投資は、前年度比2.0%増の1兆4,200億円、民間建築補修(改装・改修)投資は、前年度比△16.7%の5兆5,500億円となることが見込まれる。

2021年度の建築補修(改装・改修)投資は、前年度比1.0%増の7兆400億円と予測する。政府建築補修(改装・改修)投資は、前年度比2.0%増の1兆4,500億円、民間建築補修(改装・改修)投資は、前年度比0.7%増の5兆5,900億円となることが見込まれる。

政府建築補修(改装・改修)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。

民間建築補修(改装・改修)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、前年度比で増加したが、2020年度については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、個人住宅が4-6月期前年度比△21.8%、7-9月期△16.4%、民間企業等の非住宅建築物が4-6月期△28.2%、7-9月期△20.1%と減少している。「建設工事施工統計調査」の維持・修繕工事の完成工事高は、中長期的には緩やかな増加傾向にあり、2021年度には回復し、微増となる見通しである。

●建築物リフォーム・リニューアル調査による受注高の推移

(単位:億円)

年度	2017				2018			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,177	3,771	2,733	2,112	2,180	2,658	2,645	3,234
公共住宅	249	958	787	379	344	436	570	612
公共非住宅	1,928	2,813	1,946	1,733	1,836	2,222	2,075	2,622
民間四半期計	19,519	21,314	18,620	16,627	18,259	17,490	18,135	20,796
民間住宅	6,704	6,875	6,851	5,943	5,682	6,375	7,372	8,192
民間非住宅	12,815	14,439	11,769	10,684	12,577	11,115	10,763	12,604
年度	2019				2020			
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	3,449	4,172	3,683	4,014	3,380	4,398		
公共住宅	653	860	897	498	235	667		
公共非住宅	2,796	3,312	2,786	3,516	3,145	3,731		
民間四半期計	18,934	19,489	18,228	19,915	14,018	15,481		
民間住宅	5,535	6,819	5,281	5,747	4,460	5,526		
民間非住宅	13,399	12,670	12,947	14,168	9,558	9,955		

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による維持・修繕工事の完成工事高の推移

(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。

●建築補修(改装・改修)投資を含めた建設投資額の推移

(単位:億円)

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

注) 2019年度までは国土交通省「令和2年度(2020年度)建設投資見通し」より。

6. マクロ経済の推移

新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、このところ持ち直しの動きが見られる。2021年度には、徐々に回復が期待される。

2020年度の景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況が続くが、個人消費、輸出、生産等の分野では持ち直しの動きも見られる。設備投資は弱い動きとなっている。また、感染症の動向や、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

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。

2020年度の実質経済成長率は、△5.9%と見込まれる。公的固定資本形成は前年度比11.3%（GDP寄与度0.6%ポイント）、民間住宅は同△6.9%（同△0.3%ポイント）、民間企業設備は同△11.2%（同△1.8%ポイント）と見込まれる。

2021年度の実質経済成長率は、3.6%と予測する。公的固定資本形成は前年度比△3.2%（GDP寄与度△0.2%ポイント）、民間住宅は同△0.9%（同△0.0%ポイント）、民間企業設備は同2.2%増（同0.3%ポイント）と予測する。

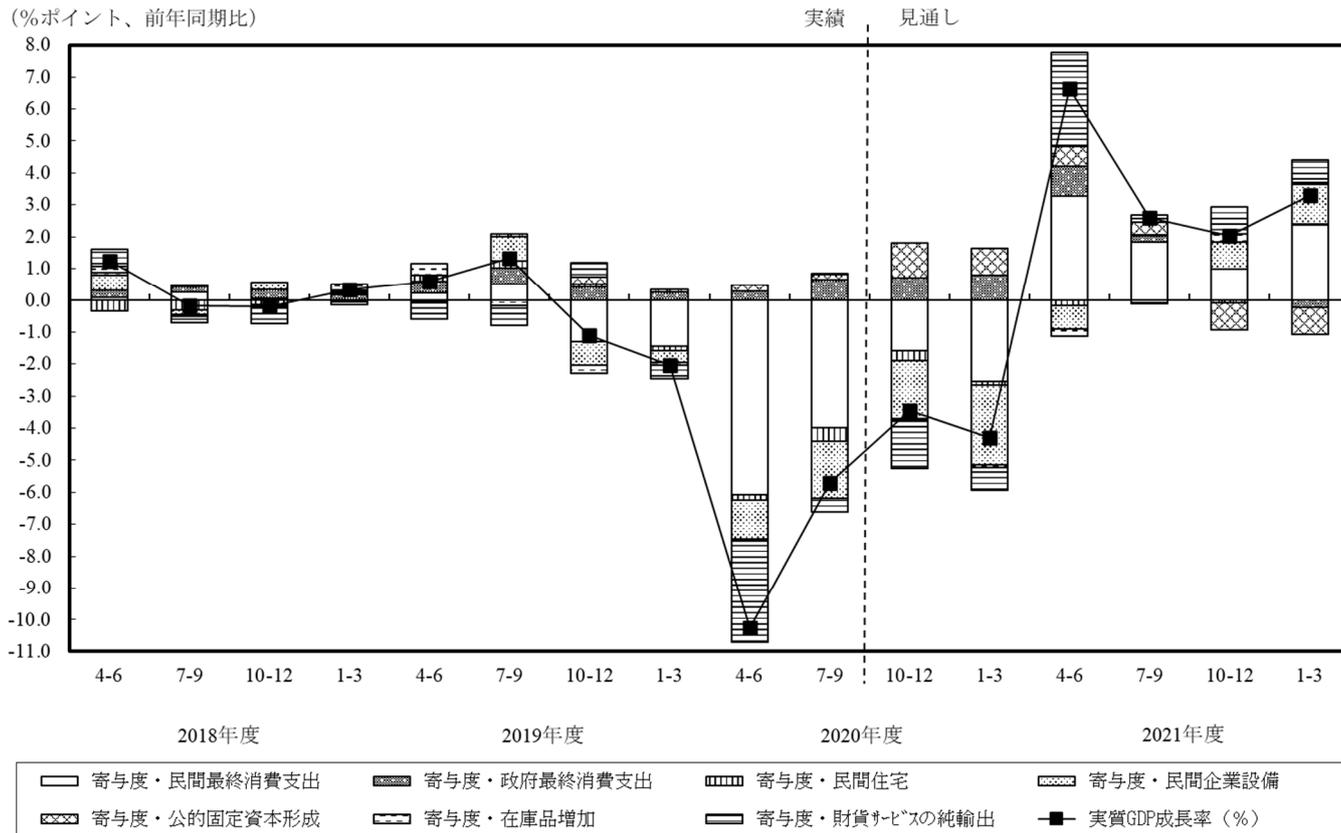
●マクロ経済の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2015暦年連鎖価格）

	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)	5,151,376 2.2%	5,120,637 3.3%	5,394,093 1.7%	5,434,625 0.8%	5,531,443 1.8%	5,547,878 0.3%	5,529,305 -0.3%	5,202,732 -5.9%	5,388,884 3.6%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,873,670 1.8% 1.0	2,904,976 1.3% 0.7	2,999,967 0.7% 0.4	2,991,220 -0.3% -0.2	3,022,304 1.0% 0.6	3,026,865 0.2% 0.1	2,998,126 -0.9% -0.5	2,802,778 -6.5% -3.5	2,911,040 3.9% 2.1
実質政府最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	920,074 0.4% 0.1	980,575 2.3% 0.4	1,062,615 2.2% 0.4	1,071,875 0.9% 0.2	1,074,936 0.3% 0.1	1,086,879 1.1% 0.2	1,108,510 2.0% 0.4	1,142,210 3.0% 0.6	1,152,494 0.9% 0.2
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	258,377 0.0% 0.0	181,878 4.8% 0.2	204,154 3.1% 0.1	212,952 4.3% 0.2	209,181 -1.8% -0.1	198,928 -4.9% -0.2	203,978 2.5% 0.1	189,954 -6.9% -0.3	188,253 -0.9% -0.0
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	852,799 7.6% 1.2	736,937 2.0% 0.3	870,900 3.4% 0.6	877,921 0.8% 0.1	902,082 2.8% 0.4	910,779 1.0% 0.2	905,369 -0.6% -0.1	804,082 -11.2% -1.8	821,718 2.2% 0.3
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	299,981 -7.9% -0.4	261,739 -7.2% -0.4	270,810 -1.3% -0.1	272,186 0.5% 0.0	273,933 0.6% 0.0	276,157 0.8% 0.0	280,421 1.5% 0.1	312,203 11.3% 0.6	302,364 -3.2% -0.2
実質在庫品増加 (対前年度伸び率) (寄与度)	7,145 -58.4% -0.2	13,222 -127.4% 1.2	14,104 503.0% 0.2	3,282 -76.7% -0.2	18,614 467.2% 0.3	24,016 29.0% 0.1	21,202 -11.7% -0.1	19,190 -9.5% 0.3	20,686 7.8% 0.0
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-46,180 -29.0% 0.5	46,722 937.1% 0.9	-28,828 -15.9% 0.1	7,776 -127.0% 0.7	32,630 319.6% 0.4	26,630 -18.4% -0.1	12,236 -54.1% -0.2	-71,289 -682.6% -1.5	-11,276 -84.2% 1.2
名目GDP (対前年度伸び率)	5,341,097 0.8%	5,048,721 1.5%	5,407,394 3.3%	5,448,272 0.8%	5,556,874 2.0%	5,568,279 0.2%	5,596,988 0.5%	5,303,473 -5.2%	5,470,894 3.2%

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）



(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	1.2	-0.2	-0.2	0.3	0.6	1.3	-1.1	-2.0	
寄与度	民間最終消費支出	0.1	0.3	0.1	-0.0	0.2	0.5	-1.3	-1.4
	政府最終消費支出	0.2	0.2	0.3	0.2	0.4	0.5	0.4	0.3
	民間住宅	-0.3	-0.3	-0.1	0.0	0.2	0.2	0.1	-0.1
	民間企業設備	0.5	-0.1	0.2	0.1	-0.0	0.8	-0.7	-0.4
	公的固定資本形成	0.1	0.1	-0.0	0.0	-0.1	0.1	0.2	0.1
	在庫品増加	0.2	-0.1	-0.0	0.2	0.4	-0.2	-0.3	-0.1
	財貨サービスの純輸出	0.5	-0.2	-0.5	-0.1	-0.5	-0.6	0.5	-0.4
年度 四半期	2020				2021				
4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3		
実質GDP成長率	-10.3	-5.7	-3.5	-4.3	6.6	2.6	2.0	3.3	
寄与度	民間最終消費支出	-6.1	-4.0	-1.6	-2.5	3.3	1.8	1.0	2.4
	政府最終消費支出	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	0.2	-0.1	-0.2
	民間住宅	-0.2	-0.4	-0.3	-0.1	-0.2	0.0	-0.0	0.0
	民間企業設備	-1.2	-1.8	-1.8	-2.5	-0.7	-0.1	0.8	1.2
	公的固定資本形成	0.2	0.2	1.1	0.8	0.6	0.4	-0.8	-0.9
	在庫品増加	-0.0	0.0	-0.0	-0.1	-0.2	-0.0	0.3	0.0
	財貨サービスの純輸出	-3.2	-0.4	-1.5	-0.7	2.9	0.2	0.9	0.7

注) 2020年9月まで2020年7-9月2次速報値、それ以降は見通し。

建設投資(実数)データ

(名目)

(単位：億円)

年 度	名 目						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
総 計	587,399	613,251	633,800	653,700	633,500	618,000	
1. 建 築	383,061	408,592	406,900	407,900	385,800	375,300	
(1)住 宅	172,209	175,629	173,600	169,900	158,500	151,200	
政府	7,583	6,207	6,400	6,500	7,300	6,600	
民間	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	144,600	
(2)非住宅	137,223	156,860	155,100	157,500	157,600	153,700	
政府	34,795	42,333	38,800	40,600	46,900	47,100	
民間	102,428	114,527	116,300	116,900	110,700	106,600	
(3)建築補修(改装・改修)	73,629	76,103	78,200	80,500	69,700	70,400	
政府	13,433	13,196	13,000	13,900	14,200	14,500	
民間	60,196	62,907	65,200	66,600	55,500	55,900	
2. 土 木	204,338	204,659	226,900	245,800	247,700	242,700	
(1)政 府	154,051	156,064	172,400	187,600	190,400	185,300	
(ア)公共事業	128,986	133,094	149,000	164,200	166,300	161,200	
(イ)その他	25,065	22,970	23,400	23,400	24,100	24,100	
(2)民 間	50,287	48,595	54,500	58,200	57,300	57,400	
再	総計 政府	209,862	217,800	230,600	248,600	258,800	253,500
	民間	377,537	395,451	403,200	405,100	374,700	364,500
掲	建築 政府	55,811	61,736	58,200	61,000	68,400	68,200
	民間	327,250	346,856	348,700	346,900	317,400	307,100
掲	土木 政府	154,051	156,064	172,400	187,600	190,400	185,300
	民間	50,287	48,595	54,500	58,200	57,300	57,400

見込み 見込み → 見通し

建設投資(伸び率)データ

(名目)

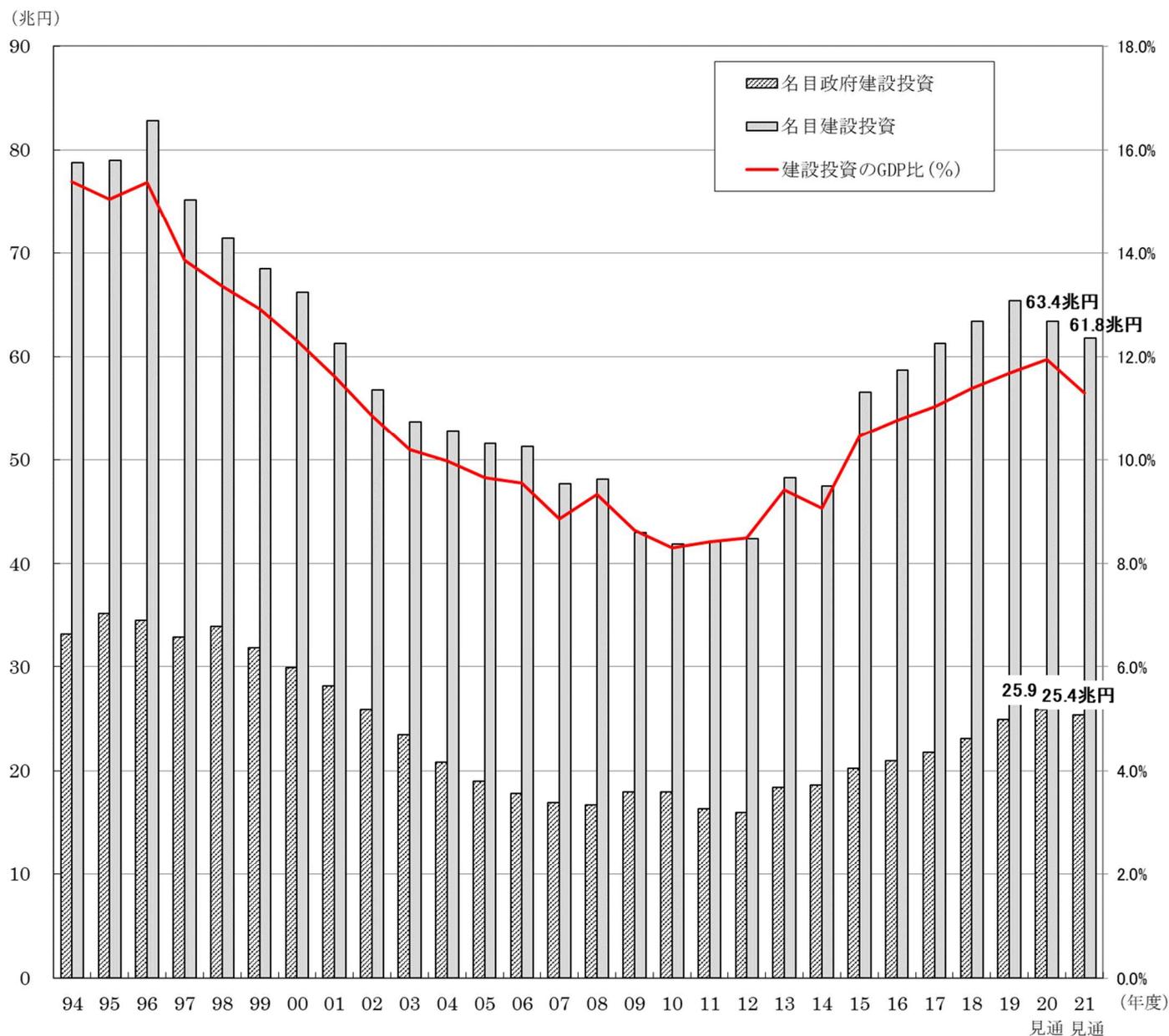
(単位：%)

年 度	名 目						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
総 計	3.7	4.4	3.4	3.1	-3.1	-2.4	
1. 建 築	3.3	6.7	-0.4	0.2	-5.4	-2.7	
(1)住 宅	4.5	2.0	-1.2	-2.1	-6.7	-4.6	
政府	-4.0	-18.1	3.1	1.6	12.3	-9.4	
民間	4.9	2.9	-1.3	-2.3	-7.5	-4.4	
(2)非住宅	4.9	14.3	-1.1	1.5	0.1	-2.5	
政府	-0.3	21.7	-8.3	4.6	15.6	0.3	
民間	6.8	11.8	1.5	0.5	-5.3	-3.7	
(3)建築補修(改装・改修)	-2.2	3.4	2.8	2.9	-13.4	1.0	
政府	1.1	-1.8	-1.5	6.9	2.2	2.1	
民間	-2.9	4.5	3.6	2.1	-16.7	0.7	
2. 土 木	4.5	0.2	10.9	8.3	0.8	-2.0	
(1)政 府	5.5	1.3	10.5	8.8	1.5	-2.7	
(ア)公共事業	7.9	3.2	12.0	10.2	1.3	-3.0	
(イ)その他	-5.1	-8.4	1.9	0.0	3.0	0.0	
(2)民 間	1.4	-3.4	12.2	6.8	-1.5	0.2	
再	総計 政府	3.9	3.8	5.9	7.8	4.1	-2.0
	民間	3.6	4.7	2.0	0.5	-7.5	-2.7
掲	建築 政府	-0.5	10.6	-5.7	4.8	12.2	-0.4
	民間	3.9	6.0	0.5	-0.5	-8.5	-3.2
掲	土木 政府	5.5	1.3	10.5	8.8	1.5	-2.7
	民間	1.4	-3.4	12.2	6.8	-1.5	0.2

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) 2019 年度までの建設投資は国土交通省「令和 2 年度（2020 年度）建設投資見通し」による。

注 3) 2020 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（2021 年 1 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補修（改装・改修）投資額を含む。

<お問い合わせ先>

一般財団法人 建設経済研究所

研究理事 三浦 文敬

研究員 高崎 久美子

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

(担当者 e-mail) takasaki-ku112@rice.or.jp