

建設経済モデルによる建設投資の見通し (2021 年 4 月)

建設投資 2020 年度は 63 兆 1,500 億円、前年度を下回る水準に (△3.4%)
2021 年度は 62 兆 1,000 億円、前年度と比べて微減 (△1.7%)

政府建設投資 2020年度は前年度を上回る水準に (3.2%増)
2021年度は前年度と比べて微減 (△2.6%)

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 年度は前年度と比べて微減 (△0.4%)
非住宅投資 : 2020 年度は前年度を下回る水準に (△3.9%)
2021 年度は前年度と比べて微減 (△2.2%)

※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 月公表分より建築補修（改装・改修）投資（政府・民間）を計上している。

※各項目は、単位未満を四捨五入しているため、内訳の計と合計が一致しない場合がある。

2021 年 4 月 28 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

研究理事 三浦 文敬

研究員 小西 悠太

(電話) 03-3433-5011 (FAX) 03-3343-5239

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

(担当者 e-mail) konishi-yu118@rice.or.jp

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 10～12 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、以下のように想定した。

2021 年度	4 月-6 月	106.3
	7 月-9 月	107.1
	10 月-12 月	107.2
	1 月-3 月	107.4

② 無担保コール翌日物金利は、2021 年度 4-9 月期を△0.033%、10-3 月期を△0.037%と想定した。

◆ 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	631,500	-3.4%	621,000	-1.7%
政府建設投資	256,500	3.2%	249,900	-2.6%
民間住宅投資	151,200	-7.5%	150,600	-0.4%
民間非住宅建設投資	168,300	-3.9%	164,600	-2.2%
民間建築補修（改装・改修）投資	55,500	-16.7%	55,900	0.7%

注）政府建設投資は政府建築補修（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 1,500 億円、前年度を下回る水準に (△3.4%) 2021 年度は 62 兆 1,000 億円、前年度と比べて微減 (△1.7%)
政府建設投資	2020年度は前年度を上回る水準に (3.2%増) 2021年度は前年度と比べて微減 (△2.6%)
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 年度は前年度と比べて微減 (△0.4%) 非住宅投資 : 2020 年度は前年度を下回る水準に (△3.9%) 2021 年度は前年度と比べて微減 (△2.2%)

2020 年度は、政府建設投資が、増加する一方、民間建設投資が、新型コロナウイルス感染症の影響等により減少すると見込む。

2021 年度は、政府建設投資が、2020 年度第 3 次補正予算の編成等により微減に止まり、民間建設投資が、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響により減少すると予測する。

2020 年度の建設投資は、前年度比△3.4%の 63 兆 1,500 億円と見込む。

政府建設投資は、前年度比 3.2%増と見込む。国の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も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。

民間住宅投資は、前年度比△7.5%と見込む。住宅着工戸数については、2019 年度が前年度比△7.3%となり、2020 年度は△8.6%と見込む。

民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築投資を前年度比△4.5%、民間土木投資を前年度比△2.6%、全体で前年度比△3.9%と見込む。民間非住宅建築投資については、着工床面積が 2019 年度は前年度比△6.6%となり、2020 年度は前年度比△9.8%と見込む。

2021 年度の建設投資は、前年度比△1.7%の 62 兆 1,000 億円と予測する。

政府建設投資は、前年度比△2.6%と予測する。国の一般会計に係るものについては 2021 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もそれぞれ事業費を推計した。このほか、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た。

民間住宅投資は、前年度比△0.4%と予測する。2020 年度の着工減の影響が 2021 年度に表れると見込んだ。また、住宅着工戸数については、前年度比△0.5%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△3.2%、民間土木投資を前年度比△0.2%、全体で前年度比△2.2%と予測する。民間非住宅建築投資については、着工床面積が前年度比 6.3%増と見込み、また 2020 年度の着工減の影響が 2021 年度に表れると予測する。

●建設投資の推移（年度）

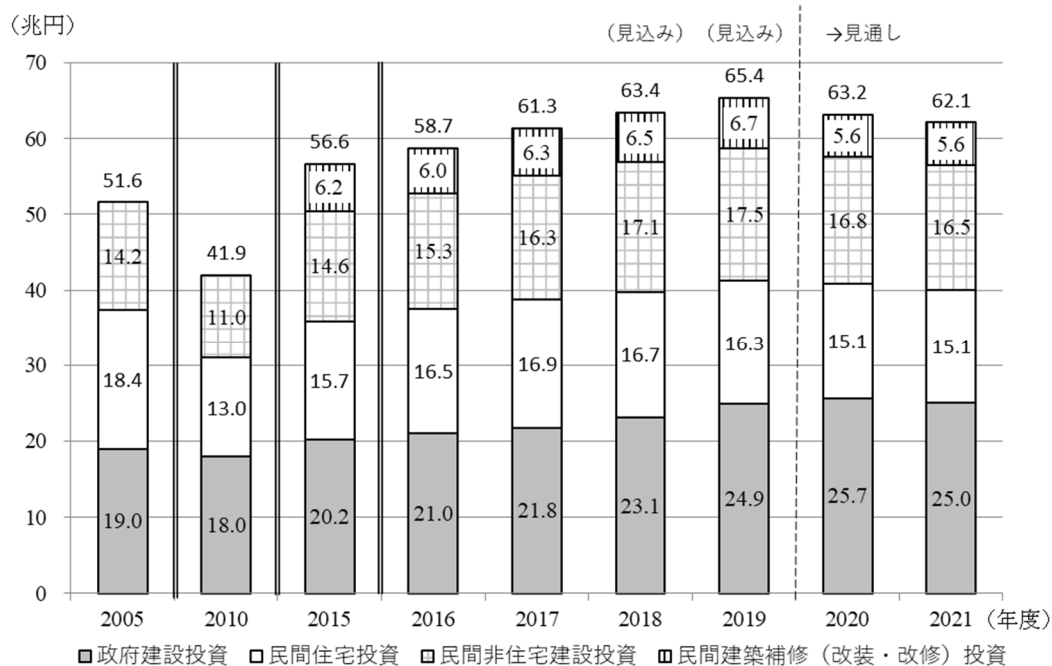
（単位：億円、実質値は2011年度基準）

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	515,676	419,282	566,468	587,399	613,251	633,800	653,700	631,500	621,000
(対前年度伸び率)	-2.4%	-2.4%	19.3%	3.7%	4.4%	3.4%	3.1%	-3.4%	-1.7%
政府建設投資	189,738	179,820	202,048	209,862	217,800	230,600	248,600	256,500	249,900
(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	3.8%	5.9%	7.8%	3.2%	-2.6%
民間住宅投資	184,258	129,779	156,910	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	150,600
(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.9%	-1.3%	-2.3%	-7.5%	-0.4%
民間非住宅建設投資	141,680	109,683	145,510	152,715	163,122	170,800	175,100	168,300	164,600
(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.8%	4.7%	2.5%	-3.9%	-2.2%
民間建築補修(改装・改修)投資	—	—	62,000	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%
実質建設投資	546,984	425,236	536,742	555,215	567,302	567,984	573,234	556,600	545,200
(対前年度伸び率)	-3.5%	-2.8%	19.0%	3.4%	2.2%	0.1%	0.9%	-2.9%	-2.0%

注1)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」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補修(改装・改修)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 政府建設投資	7.5%	6.5%	4.5%	5.6%	4.5%	7.0%	10.8%	8.0%
び 民間住宅投資	-5.8%	-3.9%	0.7%	4.0%	-0.7%	0.6%	-1.8%	-7.1%
率 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	-6.1%	-4.9%	-2.2%	-1.0%	-2.5%	-2.1%	-1.7%	-0.6%
伸 政府建設投資	-2.9%	1.0%	5.6%	6.8%	-1.8%	-2.2%	-3.0%	-3.0%
び 民間住宅投資	-6.8%	-8.2%	-8.1%	-6.6%	-2.9%	-1.5%	0.1%	2.7%
率 民間非住宅建設投資	-5.0%	-5.0%	-3.2%	-2.5%	-4.3%	-3.3%	-1.8%	0.1%

2. 政府建設投資の推移

2020年度は前年度を上回る水準に（3.2%増）

2021年度は前年度と比べて微減（△2.6%）

2020年度の政府建設投資は、前年度比3.2%増の25兆6,500億円と見込む。

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3年版「地方財政の状況」（地方財政白書）で示された内容を踏まえ、2020年度予算を前年度比△3.2%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た。

2020年度の政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比△5.8%の1兆3,100億円と見込む。

2021年度の政府建設投資は、前年度比△2.6%の24兆9,900億円と予測する。

国の直轄・補助事業については、2021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△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年度地方財政計画等で示された内容を踏まえ、2021年度予算を前年度比1.6%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た。

2021年度の政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比で2.3%増の1兆3,400億円と予測する。

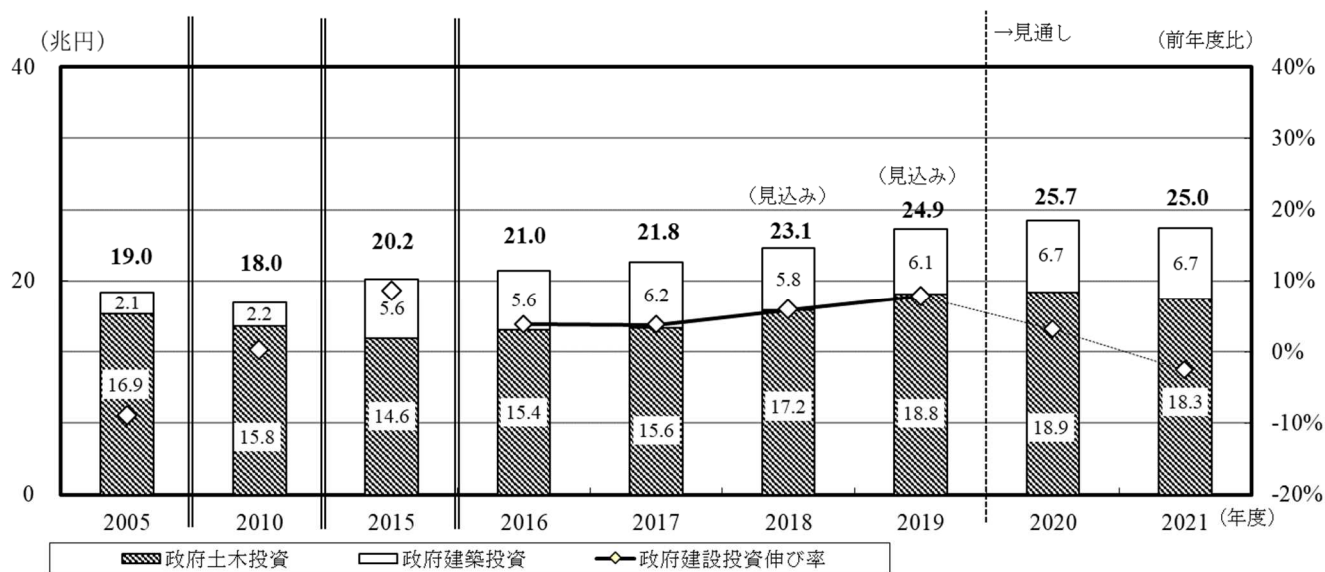
●政府建設投資の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011年度基準）

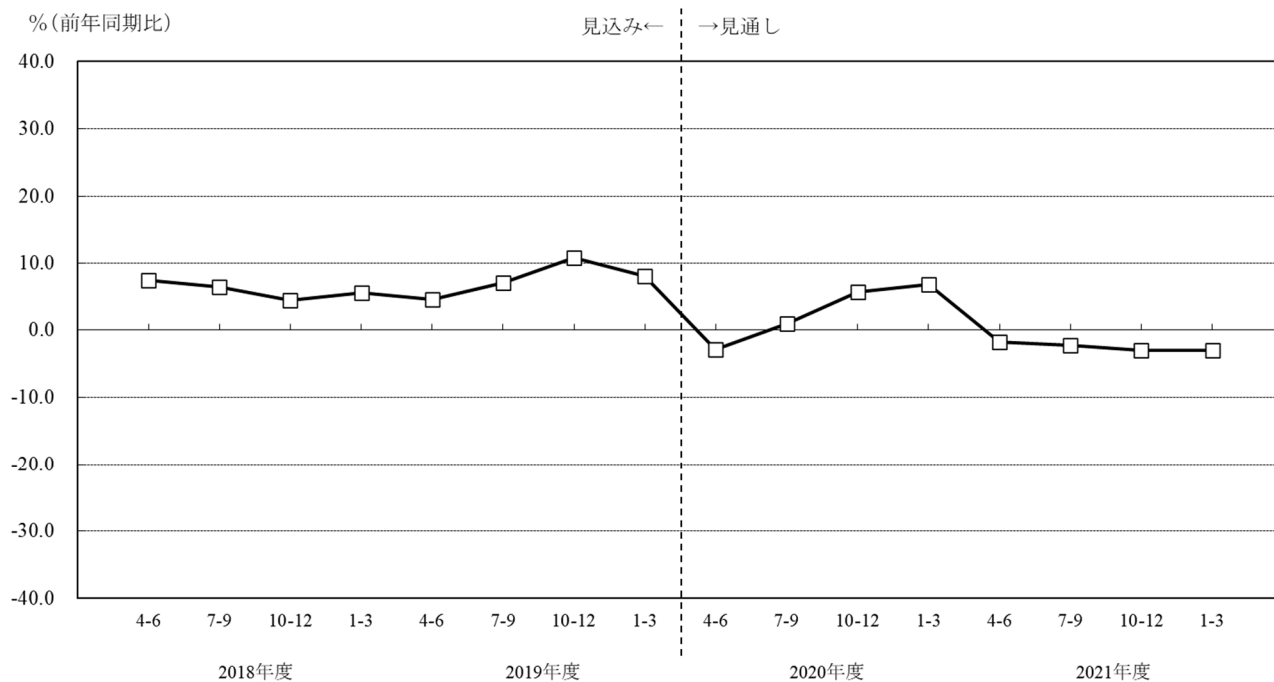
年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018 (見込み)	2019 (見込み)	2020 (見通し)	2021 (見通し)
名目政府建設投資	189,738	179,820	202,048	209,862	217,800	230,600	248,600	256,500	249,900
(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	3.8%	5.9%	7.8%	3.2%	-2.6%
名目政府建築投資	20,527	22,096	56,087	55,811	61,736	58,200	61,000	67,100	66,600
(対前年度伸び率)	-13.9%	-0.1%	35.0%	-0.5%	10.6%	-5.7%	4.8%	10.0%	-0.7%
名目政府建築補修（改装・改修）投資			13,284	13,433	13,196	13,000	13,900	13,100	13,400
(対前年度伸び率)			—	1.1%	-1.8%	-1.5%	6.9%	-5.8%	2.3%
名目政府土木投資	169,211	157,724	145,961	154,051	156,064	172,400	187,600	189,400	183,300
(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	5.5%	1.3%	10.5%	8.8%	1.0%	-3.2%
実質政府建設投資	202,841	182,508	191,129	198,001	200,955	205,807	216,783	223,900	217,200
(対前年度伸び率)	-10.2%	-0.3%	8.3%	3.6%	1.5%	2.4%	5.3%	3.3%	-3.0%

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	-2.9%	1.0%	5.6%	6.8%	-1.8%	-2.2%	-3.0%	-3.0%
政府建築投資	-0.8%	6.3%	14.8%	16.5%	0.0%	-0.4%	-1.2%	-1.2%
政府土木投資	-3.6%	-0.7%	2.7%	3.8%	-2.4%	-2.9%	-3.6%	-3.6%

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（△8.6%） 2021 年度は前年度と比べて微減（△0.5%）
民間住宅投資額	2020 年度は前年度を下回る水準に（△7.5%） 2021 年度は前年度と比べて微減（△0.4%）

2020 年度の住宅着工戸数は、前年度比△8.6%の 80.7 万戸と見込む。

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と見込んだ。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、やはり新型コロナウイルス感染症の影響により、引き続き減少すると見込んだ。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と見込んだ。

2020 年度の民間住宅投資額は、前年度比△7.5%の 15 兆 1,200 億円と見込む。

2021 年度の住宅着工戸数は、前年度比△0.5%の 80.4 万戸と予測する。

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予測する。

2021 年度の民間住宅投資額は、前年度比△0.4%の 15 兆 600 億円と予測する。

2020 年度の着工が減少することが影響すると予測する。

2020 年度の持家着工戸数は、前年度比△7.2%の 26.3 万戸と見込む。

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、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、全体としては減少すると見込んだ。

2021 年度の持家着工戸数は、前年度比△2.2%の 25.7 万戸と予測する。

堅調さが見られることから下げ止まると予測する。

2020 年度の貸家着工戸数は、前年度比△9.6%の 30.2 万戸と見込む。

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、新型コロナウイルス感染症の影響により、さらに減少したが、年度後半に入って回復の動きが見られる。

2021 年度の貸家着工戸数は、前年度比△2.1%の 29.6 万戸と予測する。

3 大都市圏で下げ止まりの兆しが見られることなどから、全体として微減と予測する。

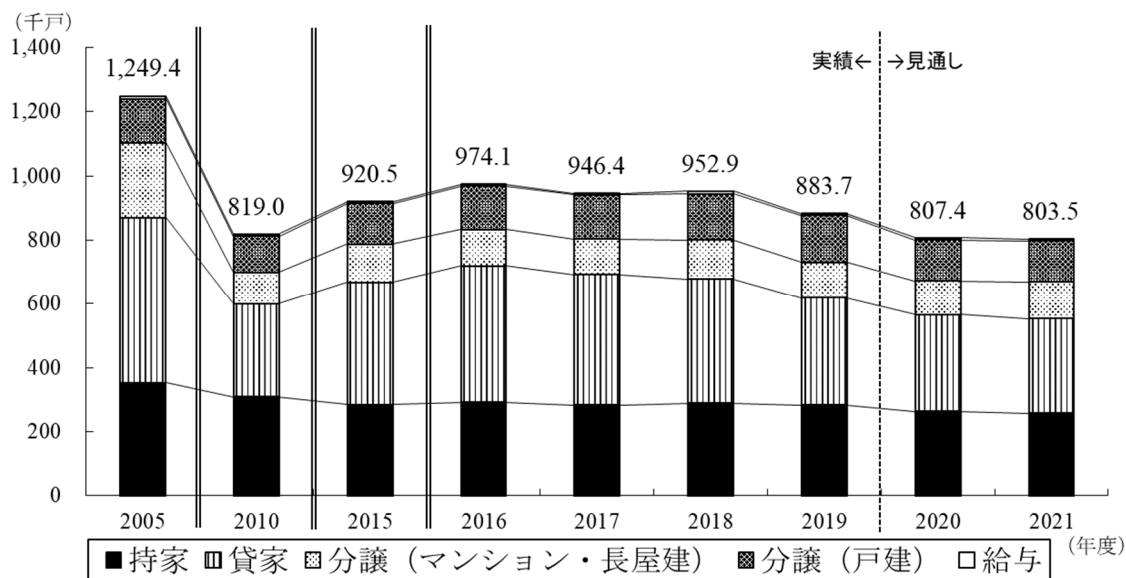
2020 年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比△9.4%の 23.5 万戸と見込む。

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。

2021 年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比 4.1%増の 24.5 万戸と予測する。

マンションは回復の兆しがある一方、戸建は弱含み、微増に止まると予測する。

●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 (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%	807.4 -8.6%	803.5 -0.5%
着工戸数 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%	262.8 -7.2%	257.0 -2.2%
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%	302.3 -9.6%	296.0 -2.1%
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%	235.3 -9.4%	245.0 4.1%
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%	107.8 -5.1%	116.0 7.6%
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%	127.5 -12.8%	129.0 1.2%
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%	150,600 -0.4%

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）

（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)			
伸 び 率	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
全体	-12.4%	-10.1%	-7.0%	-4.1%	-2.4%	-2.5%	-0.6%	2.7%
持家	-18.2%	-9.9%	-0.9%	2.8%	-2.1%	-2.9%	-2.6%	-1.0%
貸家	-11.9%	-9.7%	-10.4%	-6.1%	-1.4%	-3.0%	-2.5%	-1.2%
分譲	-6.0%	-11.7%	-11.4%	-8.3%	-4.0%	-0.7%	10.6%	12.0%
マンション・長屋建	0.0%	-3.7%	-10.6%	-6.6%	-2.8%	-0.5%	18.2%	19.3%
戸建	-10.6%	-18.5%	-11.9%	-9.6%	-5.1%	-1.0%	5.0%	6.0%

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(△3.9%)

2021年度は前年度と比べて微減(△2.2%)

2020年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△3.9%の16兆8,300億円と見込む。

製造業の設備投資が昨年度からの減少傾向に加え、新型コロナウイルス感染症の長期化見込みから経済の先行きに不透明感が広がり、全体的に減少したほか、宿泊施設や店舗が大きく減少すると見込んだ。

一方で、倉庫・流通施設は堅調である。

2021年度の民間非住宅建設投資は、前年度比△2.2%の16兆4,600億円と予測する。

いわゆる「手持ち工事高」は約11兆円と蓄積しており、また倉庫・流通施設は堅調であり、全体として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予測する。

事務所は、全国的に空室率が上昇し、東京では平均賃料も下落しており、先行きには不透明感がある。

店舗は、減少傾向が続いてきたが、持ち直しの兆しが見られる。

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。

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み、当面は堅調に推移する見通しである。

医療・福祉施設は、引き続き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、着工が大きく減少している。

民間土木投資は、おおむね堅調に推移していたが、発電用投資に一服感が現れており、鉄道事業者の業績悪化の影響も懸念される。

●民間非住宅建設投資の推移(年度)

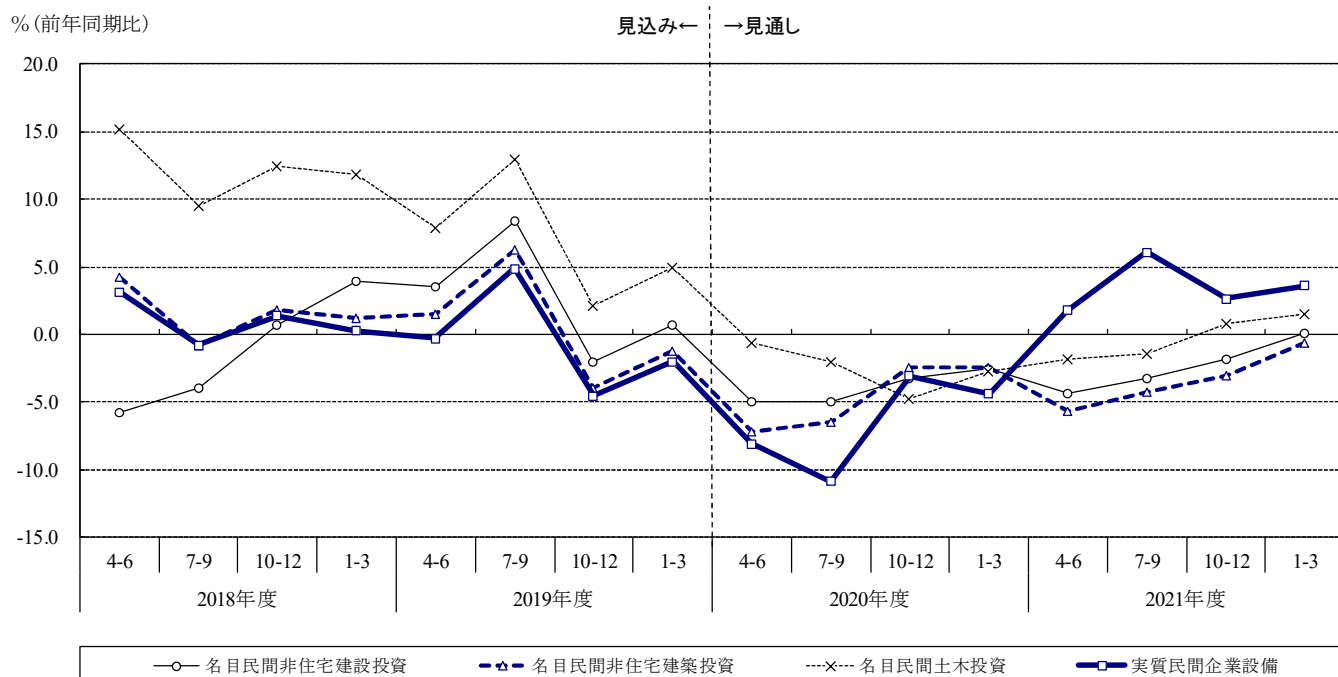
(単位:億円、実質値は2015暦年連鎖価格)

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	141,680	109,683	145,510	152,715	163,122	170,800	175,100	168,300	164,600
(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.8%	4.7%	2.5%	-3.9%	-2.2%
名目民間非住宅建築投資	92,357	69,116	95,919	102,428	114,527	116,300	116,900	111,600	108,000
(対前年度伸び率)	3.4%	-9.5%	4.7%	6.8%	11.8%	1.5%	0.5%	-4.5%	-3.2%
名目民間土木投資	49,323	40,567	49,591	50,287	48,595	54,500	58,200	56,700	56,600
(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	1.4%	-3.4%	12.2%	6.8%	-2.6%	-0.2%
実質民間企業設備	852,799	736,937	870,900	877,921	902,082	910,779	905,369	845,947	875,922
(対前年度伸び率)	7.6%	2.0%	3.4%	0.8%	2.8%	1.0%	-0.6%	-6.6%	3.6%

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	-5.8%	-3.9%	0.7%	4.0%	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%	-4.5%	-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	-5.0%	-5.0%	-3.2%	-2.5%	-4.3%	-3.3%	-1.8%	0.1%
	名目民間非住宅建築投資	-7.1%	-6.5%	-2.4%	-2.4%	-5.6%	-4.3%	-3.0%	-0.6%
	名目民間土木投資	-0.6%	-2.0%	-4.8%	-2.8%	-1.9%	-1.4%	0.8%	1.5%
	実質民間企業設備	-8.1%	-10.8%	-3.1%	-4.4%	1.8%	6.1%	2.6%	3.6%

注) 2020年10月12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%	4,900 -10.0%	5,360 9.4%
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%	3,700 -10.2%	3,900 5.4%
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%	6,050 5.2%
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%	13,100 17.0%
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%	38,800 -9.8%	41,230 6.3%

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 (△14.8%)

政府建築物は前年度を下回る水準に (△5.8%)

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 (2.3%増)

民間建築物は前年度と比べて微増 (0.7%増)

2020年度の建築補修(改装・改修)投資は、前年度比△14.8%の6兆8,600億円と見込む。

政府建築補修(改装・改修)投資は、前年度比△5.8%の1兆3,100億円、民間建築補修(改装・改修)投資は、前年度比△16.7%の5兆5,500億円と見込む。

2021年度の建築補修(改装・改修)投資は、前年度比1.0%増の6兆9,300億円と予測する。

政府建築補修(改装・改修)投資は、前年度比2.3%増の1兆3,400億円、民間建築補修(改装・改修)投資は、前年度比0.7%増の5兆5,900億円と予測する。

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、2020年度10-12月期の政府建築物の改装・改修工事の受注高は、前年同期比△29.0%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、微増と予測する。

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、個人住宅の4-12月期累計が前年同期比△8.9%、民間企業等非住宅建築物の4-12月期累計が前年同期比△23.0%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、微増と予測する。

※ 2020年10月に公表された国土交通省「令和2年度(2020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。

●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			
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	2,177	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	2,617	
公共住宅	653	860	897	498	235	667	399	
公共非住宅	2,796	3,312	2,786	3,516	3,145	3,731	2,217	
民間四半期計	18,934	19,489	18,228	19,915	14,018	15,481	16,396	
民間住宅	5,535	6,819	5,281	5,747	4,460	5,526	6,005	
民間非住宅	13,399	12,670	12,947	14,168	9,558	9,955	10,391	

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	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
公共計	11,460	13,300	14,265	13,904	15,258	16,632	16,873	17,062	16,758	16,574	17,865
公共住宅	2,140	2,679	3,243	3,126	3,308	3,495	3,546	3,589	3,792	3,425	3,534
公共非住宅	9,320	10,621	11,022	10,778	11,949	13,137	13,327	13,473	12,965	13,150	14,331
民間計	61,049	61,242	72,562	74,647	77,978	76,474	78,576	76,318	79,766	82,726	82,273
民間住宅	21,850	22,748	27,061	28,030	30,708	29,058	28,963	26,040	26,369	26,640	28,032
民間非住宅	39,198	38,494	45,501	46,617	47,270	47,415	49,613	50,279	53,397	56,086	54,241

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	631,500	621,000
(対前年度伸び率)	3.7%	4.4%	3.4%	3.1%	-3.4%	-1.7%
名目政府建設投資	209,862	217,800	230,600	248,600	256,500	249,900
(対前年度伸び率)	3.9%	3.8%	5.9%	7.8%	3.2%	-2.6%
名目政府住宅投資	7,583	6,207	6,400	6,500	7,300	6,500
(対前年度伸び率)	-4.0%	-18.1%	3.1%	1.6%	12.3%	-11.0%
名目政府非住宅建築投資	34,795	42,333	38,800	40,600	46,700	46,600
(対前年度伸び率)	-0.3%	21.7%	-8.3%	4.6%	15.0%	-0.2%
名目政府建築補修(改装・改修)投資	13,433	13,196	13,000	13,900	13,100	13,400
(対前年度伸び率)	1.1%	-1.8%	-1.5%	6.9%	-5.8%	2.3%
名目政府土木投資	154,051	156,064	172,400	187,600	189,400	183,300
(対前年度伸び率)	5.5%	1.3%	10.5%	8.8%	1.0%	-3.2%
名目民間建設投資	377,537	395,451	403,200	405,100	375,000	371,100
(対前年度伸び率)	3.6%	4.7%	2.0%	0.5%	-7.4%	-1.0%
名目民間住宅投資	164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	150,600
(対前年度伸び率)	4.9%	2.9%	-1.3%	-2.3%	-7.5%	-0.4%
名目民間非住宅建築投資	102,428	114,527	116,300	116,900	111,600	108,000
(対前年度伸び率)	6.8%	11.8%	1.5%	0.5%	-4.5%	-3.2%
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	56,700	56,600
(対前年度伸び率)	1.4%	-3.4%	12.2%	6.8%	-2.6%	-0.2%

注1) 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

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厳しい状況にあったが、このところ持ち直しの動きが見られた。2021 年度の景気は、徐々に回復が期待される。

2020 年度の実質経済成長率は、前年度比△4.3%と見込む。

公的固定資本形成は前年度比 11.6%増 (GDP 寄与度 0.6%ポイント)、民間住宅は同△7.3% (同△0.3%ポイント)、民間企業設備は同△6.6% (同△1.1%ポイント) と見込む。

新型コロナウイルス感染症の影響により、厳しい状況が続いたが、このところ個人消費、設備投資、輸出入、生産等の分野では持ち直しの動きが見られた。

2021 年度の実質経済成長率は、前年度比 4.8%と予測する。

公的固定資本形成は前年度比△3.5% (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 3.6%増 (同 0.6%ポイント) と予測する。

感染拡大の防止策が講じられ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、徐々に持ち直していくことが期待される。ただし、金融資本市場の変動等の影響には注視が必要である。

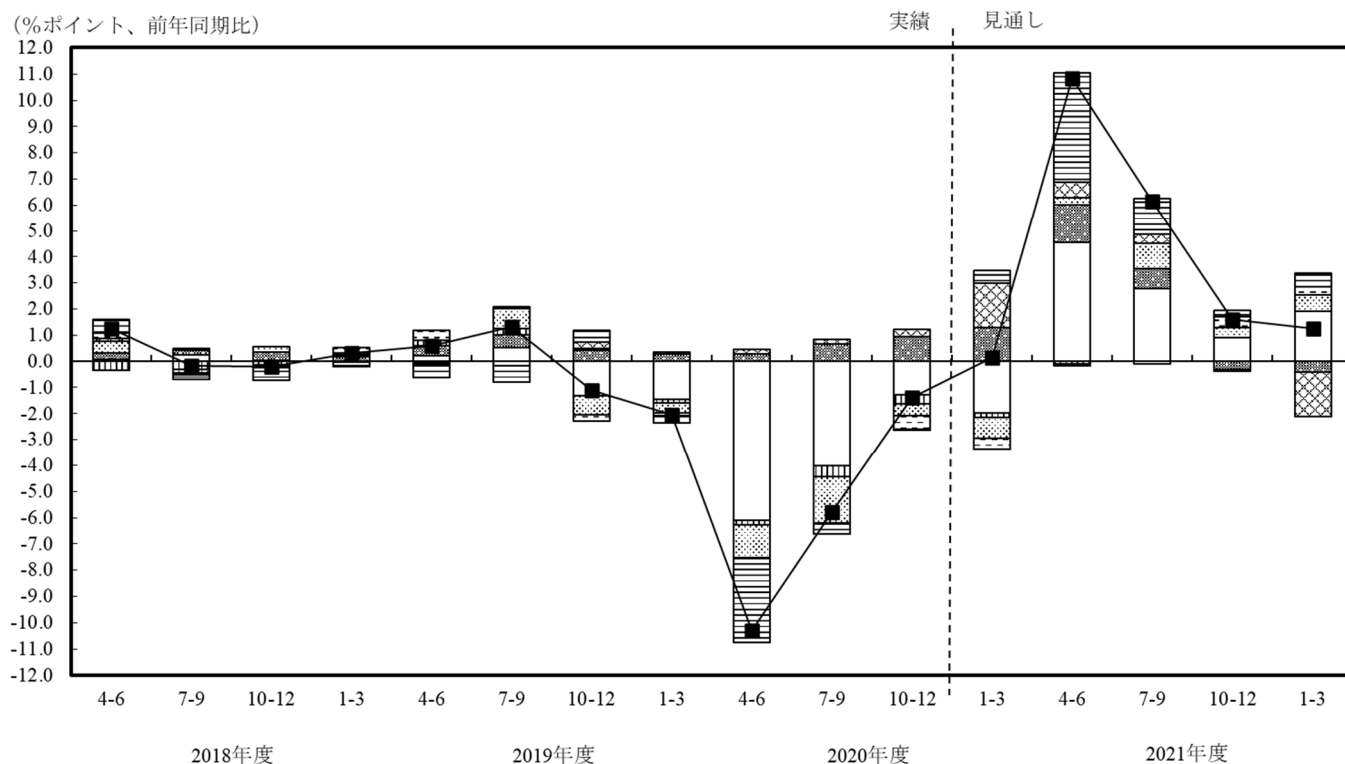
●マクロ経済の推移（年度）

（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	5,151,376	5,120,637	5,394,093	5,434,625	5,531,443	5,547,878	5,529,305	5,291,308	5,543,962
(対前年度伸び率)	2.2%	3.3%	1.7%	0.8%	1.8%	0.3%	-0.3%	-4.3%	4.8%
実質民間最終消費支出	2,873,670	2,904,976	2,999,967	2,991,220	3,022,304	3,026,865	2,998,126	2,813,622	2,944,324
(対前年度伸び率)	1.8%	1.3%	0.7%	-0.3%	1.0%	0.2%	-0.9%	-6.2%	4.6%
(寄与度)	1.0	0.8	0.4	-0.2	0.6	0.1	-0.5	-3.3	2.5
実質政府最終消費支出	920,074	980,575	1,062,615	1,071,875	1,074,936	1,086,879	1,108,510	1,152,686	1,170,210
(対前年度伸び率)	0.4%	2.3%	2.2%	0.9%	0.3%	1.1%	2.0%	4.0%	1.5%
(寄与度)	0.1	0.4	0.4	0.2	0.1	0.2	0.4	0.8	0.3
実質民間住宅	258,377	181,878	204,154	212,952	209,181	198,928	203,978	189,014	187,274
(対前年度伸び率)	0.0%	4.8%	3.1%	4.3%	-1.8%	-4.9%	2.5%	-7.3%	-0.9%
(寄与度)	0.0	0.2	0.1	0.2	-0.1	-0.2	0.1	-0.3	-0.0
実質民間企業設備	852,799	736,937	870,900	877,921	902,082	910,779	905,369	845,947	875,992
(対前年度伸び率)	7.6%	2.0%	3.4%	0.8%	2.8%	1.0%	-0.6%	-6.6%	3.6%
(寄与度)	1.2	0.3	0.5	0.1	0.4	0.2	-0.1	-1.1	0.6
実質公的固定資本形成	299,981	261,739	270,810	272,186	273,933	276,157	280,421	312,814	301,994
(対前年度伸び率)	-7.9%	-7.2%	-1.3%	0.5%	0.6%	0.8%	1.5%	11.6%	-3.5%
(寄与度)	-0.5	-0.4	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.6	-0.2
実質在庫変動	7,654	12,567	12,382	375	19,678	23,224	20,783	7,612	15,722
(対前年度伸び率)	-58.3%	-126.5%	286.7%	-97.0%	5147.5%	18.0%	-10.5%	-63.4%	106.5%
(寄与度)	-0.2	1.2	0.2	-0.2	0.4	0.1	-0.0	-0.2	0.2
実質財貨サービスの純輸出	-46,180	46,722	-28,828	7,776	32,630	26,630	12,236	-34,029	44,803
(対前年度伸び率)	-29.0%	937.1%	-15.9%	-127.0%	319.6%	-18.4%	-54.1%	-378.1%	-231.7%
(寄与度)	0.4	0.9	0.1	0.7	0.5	-0.1	-0.3	-0.8	1.5
名目GDP	5,341,097	5,048,721	5,407,394	5,448,272	5,556,874	5,568,279	5,596,988	5,385,143	5,588,958
(対前年度伸び率)	0.8%	1.5%	3.3%	0.8%	2.0%	0.2%	0.5%	-3.8%	3.8%

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）



寄与度・民間最終消費支出	寄与度・政府最終消費支出	寄与度・民間住宅	寄与度・民間企業設備
寄与度・公的固定資本形成	寄与度・在庫変動	寄与度・財貨サービスの純輸出	実質GDP成長率（％）

(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
	在庫変動	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	-0.2	-0.5	-0.6	0.5	-0.3
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	-5.8	-1.4	0.1	10.8	6.2	1.6	1.3
寄与度	民間最終消費支出	-6.1	-4.0	-1.3	-2.0	4.6	2.8	0.9	1.9
	政府最終消費支出	0.3	0.7	0.9	1.3	1.4	0.8	-0.3	-0.4
	民間住宅	-0.2	-0.4	-0.3	-0.2	-0.1	-0.0	-0.0	-0.0
	民間企業設備	-1.2	-1.8	-0.5	-0.8	0.3	1.0	0.4	0.6
	公的固定資本形成	0.2	0.2	0.3	1.7	0.6	0.4	-0.0	-1.7
	在庫変動	-0.0	-0.0	-0.5	-0.4	-0.1	-0.1	0.4	0.3
	財貨サービスの純輸出	-3.2	-0.4	-0.0	0.5	4.2	1.4	0.2	0.5

注) 2020年12月まで2020年10-12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	631,500	621,000
1. 建 築		383,061	408,592	406,900	407,900	385,400	381,100
(1)住 宅		172,209	175,629	173,600	169,900	158,500	157,100
政 府		7,583	6,207	6,400	6,500	7,300	6,500
民 間		164,626	169,422	167,200	163,400	151,200	150,600
(2)非住宅		137,223	156,860	155,100	157,500	158,300	154,600
政 府		34,795	42,333	38,800	40,600	46,700	46,600
民 間		102,428	114,527	116,300	116,900	111,600	108,000
(3)建築補修(改装・改修)		73,629	76,103	78,200	80,500	68,600	69,300
政 府		13,433	13,196	13,000	13,900	13,100	13,400
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	246,100	239,900
(1)政 府		154,051	156,064	172,400	187,600	189,400	183,300
(7)公共事業		128,986	133,094	149,000	164,200	165,300	159,200
(4)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	56,700	56,600
再	総計 政府	209,862	217,800	230,600	248,600	256,500	249,900
	民間	377,537	395,451	403,200	405,100	375,000	371,100
掲	建築 政府	55,811	61,736	58,200	61,000	67,100	66,600
	民間	327,250	346,856	348,700	346,900	318,300	314,500
掲	土木 政府	154,051	156,064	172,400	187,600	189,400	183,300
	民間	50,287	48,595	54,500	58,200	56,700	56,600

見込み 見込み → 見通し

建設投資(伸び率)データ

(名目)

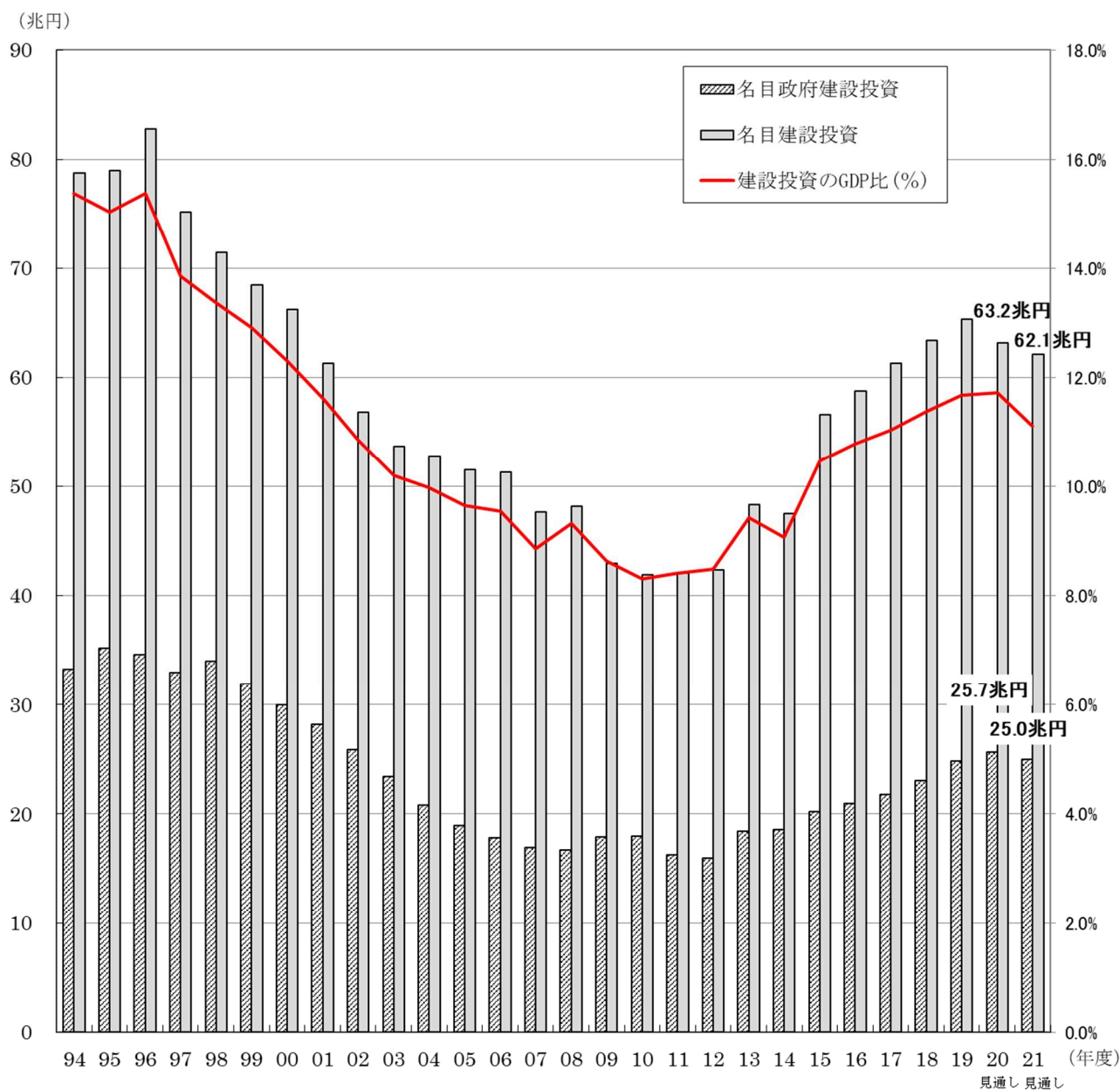
(単位：%)

年 度		名 目					
		2016	2017	2018	2019	2020	2021
総 計		3.7	4.4	3.4	3.1	-3.4	-1.7
1. 建 築		3.3	6.7	-0.4	0.2	-5.5	-1.1
(1)住 宅		4.5	2.0	-1.2	-2.1	-6.7	-0.9
政 府		-4.0	-18.1	3.1	1.6	12.3	-11.0
民 間		4.9	2.9	-1.3	-2.3	-7.5	-0.4
(2)非住宅		4.9	14.3	-1.1	1.5	0.5	-2.3
政 府		-0.3	21.7	-8.3	4.6	15.0	-0.2
民 間		6.8	11.8	1.5	0.5	-4.5	-3.2
(3)建築補修(改装・改修)		-2.2	3.4	2.8	2.9	-14.8	1.0
政 府		1.1	-1.8	-1.5	6.9	-5.8	2.3
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	0.1	-2.5
(1)政 府		5.5	1.3	10.5	8.8	1.0	-3.2
(7)公共事業		7.9	3.2	12.0	10.2	0.7	-3.7
(4)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	-2.6	-0.2
再	総計 政府	3.9	3.8	5.9	7.8	3.2	-2.6
	民間	3.6	4.7	2.0	0.5	-7.4	-1.0
掲	建築 政府	-0.5	10.6	-5.7	4.8	10.0	-0.7
	民間	3.9	6.0	0.5	-0.5	-8.2	-1.2
掲	土木 政府	5.5	1.3	10.5	8.8	1.0	-3.2
	民間	1.4	-3.4	12.2	6.8	-2.6	-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 4 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。