

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 354

2018 8

CONTENTS

視点・論点『2018・2019年度建設投資見通し』	1
I. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法	2
II. 2018・2019年度の建設投資見通し	12
III. 建設関連産業の動向 ー管工事業ー	20



RICE

一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋3-25-33NP御成門ビル8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

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

2018・2019年度建設投資見通し

研究理事 徳永 政道

当研究所は、7月26日に2018・2019年度の建設投資見通し（7月推計）を発表した。国土交通省が6月29日に発表した2018年度の建設投資見通しを基に、内閣府が7月6日に発表した2018年度の年央試算を始め、建設投資に関係する7月中旬頃までに入手可能であった最新のデータ・情報を参考として、当年度だけでなく翌年度も含む二年度分の建設投資の予測を行ったものである。

詳しくは本誌今月号記事をご覧ください。見通しの内容等について簡単に述べたい。

【経済・財政の動き】

2018年度の内閣府年央試算では、「5年半に及ぶアベノミクスの推進により、企業部門の改善が家計部門に広がり、経済の好循環が進展する中で緩やかに回復している」ことなどから、2018年度のGDP成長率を実質で1.5%程度、名目で1.7%程度、2019年度のGDP成長率を実質で1.5%程度、名目で2.8%程度と見込んでいる。先行きのリスクについては、「通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響等に留意する必要がある」としている。

内閣府年央試算における内訳（実質値）は、公的固定資本形成について、2018年度が1.0%程度の減少（2019年度は名目値で同額と仮定）、民間住宅について、2018年度は0.7%程度の減少、2019年度は0.4%程度の増加、民間企業設備について、2018年度は3.7%程度の増加、2019年度は3.4%程度の増加となっている。

7月19日に内閣府が発表した月例経済報告は、景気は「緩やかに回復している」、個人消費は「持ち直している」、設備投資は「緩やかに増加している」、公共投資は「底堅く推移している」とともに変更がなく、1月の上方修正から同様の状況が続いている。住宅建設は「弱含んでいる」から「おおむね横ばいとなっている」へ若干改善された。

7月17日に国土交通省が発表した建設総合統計（2018年5月分）においては、5月の建設工事出来高の総計は、3兆8,935億円（前年同月比0.2%減）と24か月ぶりにマイナスに転じた。同統計の建設工事の手持ち工事高は、32兆6,537億円（前年同期比0.6%増）とかなりプラスを保っている。建設工事出来高の総計がマイナスに転じたのは、全体を下支えしていたホテル等の民間非居住用建設の勢いが落ち着いてきたためと考えられる。

【建設投資の総額】

2018年度の建設投資の総額は56兆4,800億円（前年度比0.8%増）の見通しであり、56兆円台を回復する数字は、2002年度から16年ぶりとなる。

2019年度は55兆900億円（前年度比▲2.5%）の見通しである。

内訳は、以下の通りである。

【政府建設投資】

2018年度の政府建設投資については、国の直轄・補助等事業費は、一般会計は2018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は「復興・創生期間」における関係省庁の予算の内容を踏まえそれぞれ推計した。地方単独事業費は、総務省がまとめた2018年度地方財政計画の内容を踏まえ推計した。2016年度の補正予算及び2017年度補正予算は2018年度に一部出来高として実現すると想定した。その結果、2018年度は22兆7,600億円（前年度比▲1.2%）とした。

2019年度の政府建設投資については、国の直轄・補助等事業費は、一般会計は前年度当初予算の横ばいと仮定して、また東日本大震災復興特別会計は前年度並みと仮定してそれぞれ推計した。地方単独事業費は、前年度並みと仮定して推計した。2017年度補正予算は2019年度に一部出来高として実現すると想定した。その結果、2019年度は21兆4,300億円（前年度比▲5.8%）とした。

【住宅着工戸数】

2018年度の住宅着工戸数は、貸家が相続税の節税対策による着工が一般に減少する一方、持家と分譲戸建は消費税増税による駆け込み需要の影響により増加すると考えられること、また分譲マンションは価格と在庫率の高止まり状態や販売適地の減少は変わらないものの足元で活況であることから、96.2万戸（前年度比1.6%増）とし、民間住宅投資を16兆2,000億円（前年度比1.3%増）とした。

2019年度の住宅着工戸数は、貸家の減少傾向に変化はなく、持家と分譲戸建は駆け込み需要後の反動減により減少し、分譲マンションも価格の高止まり等の状況に大きな変化はなく減少すると考えられることから、92.8万戸（前年度比▲3.4%）とし、民間住宅投資を16兆500億円（前年度比▲0.9%）とした。

【民間非住宅建設投資】

民間非住宅建設投資は、2018・2019年度とも、2020年東京オリンピック・パラリンピックを見込んだ投資を含め緩やかな回復が基本的に継続すると予測している。

民間非住宅建築投資については、今後も新たなオフィスの着工が見込まれている事務所、生産性向上を目指した生産設備の更新や拡大が積極的に進められている工場、eコマース等の利用拡大を背景として、交通インフラの整備進展に伴い着工が続いている高機能・マルチテナント型物流施設（倉庫）については、堅調に推移するものと見込んだ。一方、消費者のeコマースへのシフトなどを背景に長期的に減少傾向にある店舗については、弱い動きと見込んだ。民間土木投資は堅調と見込んだ。

こうした動向を基に、2018年度は17兆5,200億円（前年度比3.1%増）、2019年度は17兆6,100億円（前年度比0.5%増）と予測した。

【おわりに】

10月末頃に、その時点までの情勢を踏まえた一次改定を発表する予定である。

平成30年6月6日、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下「所有者不明土地法」という。）が成立し、同月13日に公布されました（平成30年法律第49号）。同法は、我が国において増加する所有者不明土地について、収用手続の合理化や一定期間の使用権の設定等を通じてその利用の円滑化を図るものであり、所有者不明土地問題への第一弾の対応策となります。

本稿は、この所有者不明土地法の検討の経緯や所有者不明土地法の概要、所有者不明土地問題に関する今後の課題について、国土交通省土地・建設産業局企画課より御寄稿いただきました。

I. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法について

国土交通省 土地・建設産業局 企画課

1. 所有者不明土地法の検討の経緯

少子高齢化や都市部への人口集中が進む我が国では、土地利用ニーズの低下や地縁・血縁関係の希薄化等により、所有の意識や管理の意欲が低下するなど、資産としての「土地」に対する国民の意識に変化が生じている。その1つの結果が、不動産登記簿等の公簿情報等を参照しても所有者が直ちに判明しない、又は判明しても所有者に連絡がつかない土地、いわゆる「所有者不明土地」の発生である。所有者不明土地が存在すると、都市開発やインフラ整備等を行う際に、事業主体がその土地の取得・利用のため、所有者等の探索に多大な時間・費用・労力を費やさなければならず、事業の進捗に支障を来すこととなりかねない。

所有者不明土地は、その多くが相続を契機に発生する。その典型例が、地方部に居住している親から都市部に居住している子に相続が発生した場合であるが、我が国では不動産登記が義務ではないため、相続人が相続した土地を直ちに利用する予定がない場合、相続登記がなされず、被相続人が登記名義人のままとされるケースが往々にしてある。特に、相続人が複数いる場合にはそれぞれの持分に応じた共有状態となり、売却を含む土地の処分には共有者全員の同意が必要となるが、そのような状況下において登記が正しく行われていないと、相続人の全部又は一部と連絡がつかなくなりやすく、所有者不明土地となってしまうことが多い。高齢社会を迎えた我が国では、相続機会も増加していくことから、所有者不明土地が今後も増加の一途をたどることが見込まれている。

これまで、所有者不明土地の利用を可能とする制度は、土地収用法の不明裁決制度など個別の法律において存在しており、制度の運用改善の取組が行われていた。しかしながら、制度の運用改善の効果にも限界があり、土地の所有者の探索に時間・費用を過大に要する場合や、探索の結果土地の所有者が見つからなかったときに、既存の制度では手続に時間を要する場合や、そもそも制度の適用対象とならず所有者不明土地を利用することが

できない場合が存在しており、所有者不明土地の利用の円滑化は喫緊の課題とされていた。

このような所有者不明土地問題については、昨年の『経済財政運営と改革の基本方針（骨太の方針）2017』や『未来投資戦略2017』において改革の取組の1つとして挙げられたほか、与党・自由民主党、公明党においてもそれぞれ所属議員による委員会が立ち上がり、検討がなされてきた。政府においても、骨太の方針等における言及を受け、国土審議会土地政策分科会特別部会においてその円滑な利用を実現するための方策に関する検討が行われ、平成29年12月に中間とりまとめが公表された。中間とりまとめにおいては、所有者不明土地を円滑に利用する仕組み、所有者の探索を合理化する仕組み、所有者不明土地の適切な管理、地方公共団体や民間主体への支援の4点にわたる提案が行われた。このたび成立した所有者不明土地法は、当該中間とりまとめにおけるこれらの提案をまとめ上げ、法制化したものである。

2. 所有者不明土地法の概要

(1) 「所有者不明土地」等の定義（第2条）

所有者不明土地と言っても、その定義は様々であり、どの程度の所有者探索を行うことを前提とするかによって、その範囲は大きく異なる。これまで、土地収用法その他の法律における所有者不明土地の利用を可能とする規定では、その対象となる土地が所有者不明であるということの要件として、通常「過失がなく所有者を確知することができない」と規定していたところ、「過失がなく」という表現が抽象的であるため、運用においてそれを証明するため過度な探索が行われている実態があり、それが所有者不明土地を利用しようとする者にとって大きな負担となっていた。

そこで、所有者不明土地法においては、対象とする所有者不明土地を「相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地」とし、探索の詳細について政令に具体的に規定することで、その範囲を明確にすることとした。政令では、具体的な探索方法として、

- ・登記事項証明書の交付を請求すること
- ・住民票、戸籍、固定資産課税台帳等の書類に記載された情報の提供を請求すること
- ・一定範囲の親族等に照会すること

を軸に規定する見込みである。ポイントは、公簿書類に基づく調査については、(6)の土地所有者等関連情報の利用も含めて十分な探索を課すこととする一方、地縁・血縁の希薄化等を背景に成果が乏しくなりつつある聞き取り調査については、合理的な範囲に限って行うこととしている点である。これにより、所有者探索が効果的に行われるよう、配慮されている。

また、所有者不明土地法では、所有者不明土地のうち、その価値の算定が容易な土地に

ついて、収用等を行う際の手続の合理化や、一定期間の使用権を設定する制度の創設を行っている。そこで、これらの制度の対象となる土地として、「所有者不明土地のうち、現に建築物（物置その他の政令で定める簡易な構造の建築物で政令で定める規模未満のもの）を除く。）が存せず、かつ、業務の用その他の特別の用途に供されていない土地」を「特定所有者不明土地」と定義している。

（２）基本方針（第３条）

国土交通大臣及び法務大臣は、所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針を定めることとされた。基本方針においては、所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向、地域福利増進事業に関する基本的な事項等について定めることとしている。

（３）地域福利増進事業のための利用権設定

所有者不明土地法においては、地域住民のための公共的な事業の実施のため、特定所有者不明土地に使用権を設定し、一定期間利用できることとする新制度「地域福利増進事業」が創設された。以下、この地域福利増進事業について説明する。

① 使用権の設定に当たっての考え方

所有者不明土地に使用権を設定することは、本来の土地の所有権を制限することとなる。そのため、使用権の存続期間を最大 10 年と有限にするとともに、賃料相当の補償金を不明所有者のために事前に供託し、使用権設定期間の終了後には、土地の原状回復を義務づけることで、所有権の侵害の程度を可能な限り抑えつつ、使用権の設定を可能としている。また、使用権の設定に当たっては、申請段階において、公告及び縦覧により事業等について異議の申出を受け付け、反対する権利者がいないことを確認することとしている。

② 地域福利増進事業の対象（第２条）

地域福利増進事業として実施できる事業は、「地域住民その他の者の共同の福祉又は利便の増進を図るために行われるもの」である。事業主体は限定せず、実施できる事業には収益性があるものも含まれるが、所有権の制約を行う以上、どのような事業でも認められるわけではない。そこで、所有者不明土地法では、地域住民への敷衍性のほか、使用権が恒久的な権利ではなく時限的な権利であることを鑑み、公園、緑地、広場、駐車場、購買施設、文化教養施設等、一時的・暫定的な土地利用が想定される事業を列挙する形で対象事業を明確に規定している。

③ 使用権の設定に関する手続

地域福利増進事業を実施する者（以下「事業者」という。）は、特定所有者不明土地への

使用権の設定を希望する場合、以下の手続を踏むこととなる。

i) 実施の準備（第6条～第9条）

地域福利増進事業を実施しようとする者は、その準備のため他人の土地・工作物に立ち入ることができることとしている。ただし、地域福利増進事業を実施しようとする者が国又は地方公共団体以外の者である場合には、当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可が必要となる。

また、他人の土地又は工作物に立ち入って測量又は調査を行う者は、やむを得ない必要がある場合には、障害となる植物又は垣、柵等を伐採・除去できることとし、その手続について定めている。併せて、上記の立入り・伐採等に際して証明書を携帯することや、立入り・伐採等によって生じる損害について補償を行うことを義務づけている。

ii) 裁定申請（第10条）

事業者は、地域福利増進事業を実施する区域内にある特定所有者不明土地を使用しようとするときは、都道府県知事に対して裁定申請書、事業計画書等を提出し、土地の使用権の取得についての裁定を申請することができることとしている。

iii) 公告及び縦覧（第11条、第12条）

都道府県知事は、iiの裁定申請があったときは、まず、当該申請が使用権を設定するにふさわしいものであるか判断するため、裁定申請された事業が地域福利増進事業に該当するか、土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであるかなどの要件に該当しているかどうかを確認するとともに、関係市町村長の意見を聴くこととなる。

その上で、都道府県知事は、裁定申請があった旨や当該土地に関する権利者で事業等について異議がある者は6ヶ月以内に申し出る旨等の事項を公告し、裁定申請書等の書類と併せて6ヶ月間公衆の縦覧に供する。その際、当該土地の権利者から異議の申出があったときは、裁定申請は却下されることとしており、反対する権利者がいないことを担保している。

iv) 裁定（第13条）

iiiの公告及び縦覧を行っても権利者から異議がなかった場合には、都道府県知事は、当該土地の土地使用権等の取得についての裁定を行う。その際、使用権の存続期間は10年を上限とするとともに、裁定において定める補償金の額については、あらかじめ、収用委員会の意見を聴くこととしており、補償金の額の適正性が第三者によって確認される仕組みとなっている。

v) 裁定の効果等（第 15 条、第 17 条、第 18 条）

ivの裁定を受け、裁定申請をした事業者は使用権を取得する。事業者は、裁定によって定められた使用権の始期までに、補償金を供託することとしている。仮に、事業者が当該始期までに補償金の供託をしないときは、裁定はその効力を失い、使用権も設定されないこととなる。

なお、使用権が設定された場合には、事業の安定的な実施を図る観点から、その土地に関する使用権以外の権利は必要な限度においてその行使を制限されることとなる。

vi) 標識の設置（第 20 条）

使用権を取得した事業者（以下「使用権者」という。）が当該土地を使用している間に不明であった土地の所有者が現れた場合、当該所有者が、なぜ自らの土地を使われているか等を把握できるようになっていなければならない。そのため、使用権者は、使用権が設定された土地の区域内等に、当該土地が地域福利増進事業の用に供されている旨を表示した標識を設けることとしている。

vii) 使用終了後の原状回復（第 24 条）

使用権者は、使用権の存続期間が満了したときは、使用していた土地の原状回復をし、これを返還しなければならない。なお、土地の所有者のうち知れている者の全ての同意が得られた場合には、原状回復をする必要がないこととしている。

④ 使用権の存続期間の延長（第 19 条）

地域福利増進事業は、原則として最大 10 年間に限って行う一時的・暫定的な事業であるが、一方で、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進に寄与する事業であることから、裁定で設定された期間後も、引き続き事業を継続していくことが地域にとって望ましい場合もある。そこで、使用権の存続期間が満了する前に、使用権者が都道府県知事に使用権の存続期間の延長に係る裁定を申請することを可能とし、公告及び縦覧、裁定等の一定の手続を経た上で、使用権の延長を可能とする規定を設けている。

具体的な手続としては、基本的に使用権の設定手続と同様だが、異なる部分が主に 2 点ある。1 点目は、延長の裁定申請は、使用権の存続期間の満了日の 9 ヶ月前から 6 ヶ月前までの間に行わなければならないこと、2 点目は、異議がある権利者等が申し出る期間を 6 ヶ月から 3 ヶ月にしていることである。

⑤ 地域福利増進事業の適正な実施のための措置

i) 裁定の取消し（第 23 条）

使用権者は、地域の福祉又は利便の増進に寄与する事業を行うと都道府県知事から認められて特定所有者不明土地を使用できることとされていることから、事前に都道府県知事

によって確認された事業計画に沿って事業を行うことが求められる。そのため、仮に使用権者が正当な理由なく事業計画に沿って事業を実施していないとき等には、都道府県知事は裁定を取り消すことができることとしている。裁定が取り消された場合には、使用権者は、使用権の存続期間が満了した場合と同様に、土地を原状回復した上で返還しなければならない。

ii) 原状回復命令等（第 25 条）

土地の使用が終了した場合には、土地の所有者の権利を保護する観点から、③viiのとおり使用権者に原状回復義務を課しているが、万一原状回復義務を果たさない者が現れた場合には、都道府県知事が当該義務を果たすよう命ずることができることとしている。

また、原状回復を命じようとする場合において、命令する相手を確認することができず、かつ、違反を放置することが著しく公益に反するときは、当該原状回復を都道府県知事自ら行うことができることとしている。

（４）土地収用法の特例

公共事業を行う場合に、事業地となっている土地の収用等を可能とする制度として、土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）がある。同法では、事業の公益性を審査する事業認定と補償金の決定等を行う裁決の 2 段階の手続を経ることで土地の収用等を可能としているが、所有者不明土地法では、後者の裁決手続について、特定所有者不明土地に限って特例を設け、収用手続の合理化を図った。以下、この特例について説明する。

① 特例の創設に当たっての考え方

所有者不明土地法の裁定手続においては、土地収用法の裁決手続より、2 つの点で合理化が図られている。

第一に、土地収用法では、土地の収用等に際し、補償の内容等について異議のある権利者の土地も対象としている。そのため、収用委員会が裁決を行う前に、土地の権利者等が公開の場で自身の意見を述べることができる審理手続を行うこととされている。一方、所有者不明土地法では、事前の公告及び縦覧により、補償の内容に異議のある権利者がいないことを確認しており、意見を述べる者がいないと見込まれるため、審理手続を省略している。

第二に、土地収用法では、補償金の算定が難しい土地や、補償の内容等について異議のある権利者の土地についても裁決を行う必要があることから、裁決は、専門的知見を有し、高度な中立性・公平性をもつ収用委員会が行うこととしている。しかし、収用委員会は有識者等による合議制の組織であり、開催日程が限られることから、裁決手続における 1 つのボトルネックとなっていた。一方、所有者不明土地法では、裁定対象を特定所有者不明土地に限定していることから補償金の算定が容易であること、また、事前の公告及び縦覧

により、補償の内容に異議のある権利者がいないことを確認していることに着目し、都道府県知事が裁定を行うこととしている。

② 土地収用法の特例に関する手続

起業者は、土地収用法の特例を利用する場合、以下の手続を踏むこととなる。

i) 裁定申請（第 27 条）

起業者は、土地収用法の事業の認定を受けた収用適格事業（同法第 3 条各号に掲げる事業）について、その起業地内にある特定所有者不明土地の収用等をしようとするときは、都道府県知事に対して裁定申請書等を提出し、収用等についての裁定を申請することができることとしている。

ii) 公告及び縦覧（第 28 条、第 29 条）

都道府県知事は、i の裁定申請があったときは、申請が相当でない場合を除き、裁定申請があった旨や当該土地に関する権利者で補償内容等について異議がある者は 2 週間以内に申し出る旨等の事項を公告し、裁定申請書等の書類と併せて公衆の縦覧に供する。その際、当該土地の権利者から異議の申出があったときは、裁定申請は却下されることとしており、反対する権利者がいないことを担保している。

iii) 裁定（第 32 条）

ii の公告及び縦覧を行っても権利者から異議が出なかった場合には、都道府県知事は、特定所有者不明土地の収用等についての裁定を行う。その際、裁定において定める補償金の額については、あらかじめ、収用委員会の意見を聴くこととしており、補償金の額の適正性が第三者によって確認される仕組みとなっている。

iv) 裁定の効果（第 34 条）

iii の裁定があった旨等が公告されたときは、土地収用法の権利取得裁決及び明渡裁決があったものとみなされ、土地の収用等が可能となる。

（5）不在者の財産及び相続財産の管理に関する民法の特例（第 38 条）

民法には、所有者の所在が分からない財産や相続人の居ない財産について、利害関係人の請求により家庭裁判所が財産管理人を選任し、当該財産を管理することができる制度（財産管理制度）がある。しかし、当該利害関係人に、土地の管理をしようとする行政機関は含まれていなかったため、行政機関が自身の管轄地内に管理されず放置された土地があっても、財産管理人の選任を請求することはできなかった。

そこで、所有者不明土地法では、国の行政機関の長等は、所有者不明土地の適切な管理

のために、家庭裁判所に対し、財産管理人の選任の請求をすることができることとした。

(6) 土地所有者等関連情報の利用及び提供（第 39 条）

土地の所有者を探索する場合、地方公共団体が保有する公簿等が有力な情報になる。このため、所有者不明土地法では、固定資産課税台帳や地籍調査票など、現在は事業者がアクセスできない情報についても、一定の要件の下でアクセスができることとされた。

①土地所有者等関連情報の内部利用

都道府県や市町村内のある部局が有している情報を、別部局が地域福利増進事業、収用適格事業、都市計画事業（以下「地域福利増進事業等」という。）を実施しようとする際に、土地の所有者を探索するために利用できることとされた。例えば、固定資産税台帳には土地の所有者が記載されていることがあるが、地方税法において守秘義務が課されており、他部局への情報提供ができなかったところ、本法によってそれが可能となった。

②土地所有者等関連情報の提供

①の措置に加え、地域福利増進事業等を実施しようとする者が都道府県知事・市町村長に対して情報の提供を求めることを可能とした。その際、情報の請求主体については制限をしていないため、行政機関以外の者が請求を行う場合がある。その場合、個人情報保護の観点から、土地の所有者等本人の同意が得られた場合のみ提供することとされた。当該同意については、情報を有する都道府県・市町村が同意を得ることになるが、同意の求めは、都道府県・市町村が有している情報の範囲内で行えば足り、それによって同意が得られなければ情報の提供をしてはならない。

また、土地の所有者については、行政機関以外にも、例えば電柱を設置している電力会社などもその情報を有していることがある。そういった者に対して、地域福利増進事業等を実施しようとする行政機関に限って、土地所有者等の探索に必要な限度で情報の提供を求めることができるとされた。

(7) 特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例（第 40 条）

所有者不明土地は、多くの場合、相続登記が未了となっていることに起因して発生する。そこで、所有者不明土地法では、相続登記等がされていない土地であって、公共の利益となる事業の事業地になるような土地を「特定登記未了土地」と定義した。その上で、特定登記未了土地に該当する土地が、登記名義人の死亡後一定期間を超えて相続登記等がされていないときは、登記官が登記名義人と思われる者を探索した上、職権で、所有権の登記名義人の死亡後長期間にわたり相続登記等がされていない土地である旨等を登記に付記するとともに、登記名義人となり得る者に対し、相続登記等をするよう促すことができることとした。

(8) 地方公共団体の支援のための職員の派遣（第41条、第42条）

地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省の職員の派遣を要請することができ、国土交通大臣は、要請があったときは、その業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣するよう努めることとされた。

(9) 地方公共団体の援助（第43条）

地方公共団体は、所有者不明土地を使用しようとする者の求めに応じ、所有者不明土地の使用の方法に関する提案、土地の権利関係又は評価について特別の知識経験を有する者のあっせん等を行うよう努めることとした。

3. 所有者不明土地対策の今後の課題

所有者不明土地法の制定により、所有者不明土地の利用の円滑化等を図る制度が構築されたところであるが、本法律によって所有者不明土地が根本的に解消するものではない。所有者不明土地の発生抑制や解消に向けた抜本的な対策については、登記制度や土地所有の在り方等と深く関連するため、引き続き、政府一体となって検討していくことが必要である。

このため、政府は、平成30年6月1日に第2回目となる「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」（主宰：内閣官房長官）を開催し、所有者不明土地問題について、「抜本的な解決策が必要であり、土地の所有に関する基本制度に踏み込んで、期限を区切って検討を行っていく」ことを確認するとともに、「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」を決定した¹。国土交通省としても、法務省等の関係省庁と連携しつつ、土地所有者の責務の在り方等の土地所有に関する基本制度の見直し等について検討し、本年度中に具体的な方向性を提示していきたい。

¹ 基本方針、所有者不明土地問題に関する今後の工程表等については、内閣官房のウェブサイトを参照されたい。<https://www.cas.go.jp/seisaku/shoyushafumei/dai2/gijisidai.html>

概要図

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法

(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加している。**

(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**

- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的ための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約 **20%**
(所有者不明土地の外縁)

・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義：**0.41%**の所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【公布後1年以内施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における収用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定 (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化(審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

地域福利増進事業のイメージ



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【公布後6月以内施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。

(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【公布後6月以内施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間(収用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

II. 2018・2019年度の建設投資見通し

当研究所が四半期に一度公表している「建設経済モデルによる建設投資の見通し」の概要です。今回の見通しは2018年7月26日に発表したもので、業界紙等でも紹介されています。

1. 建設投資全体の推移

2018年度の建設投資は、前年度比0.8%増の56兆4,800億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、2018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。また、2016年度の補正予算及び2017年度補正予算について一部出来高の実現を想定し、前年度比△1.2%と予測する。

民間住宅投資は、貸家が着工減となるが、駆け込み需要の影響により持家及び分譲住宅の着工戸数は増加が見込まれることから、住宅着工戸数は前年度比1.6%増、民間住宅建設投資は前年度比1.3%増と予測する。

民間非住宅建設投資は、企業収益の改善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、民間非住宅の建築着工床面積は前年度比1.5%増と予測し、民間非住宅建築投資額は前年度比0.9%増、土木インフラ系企業の設備投資が堅調に推移し、全体では前年度比3.1%増と予測する。

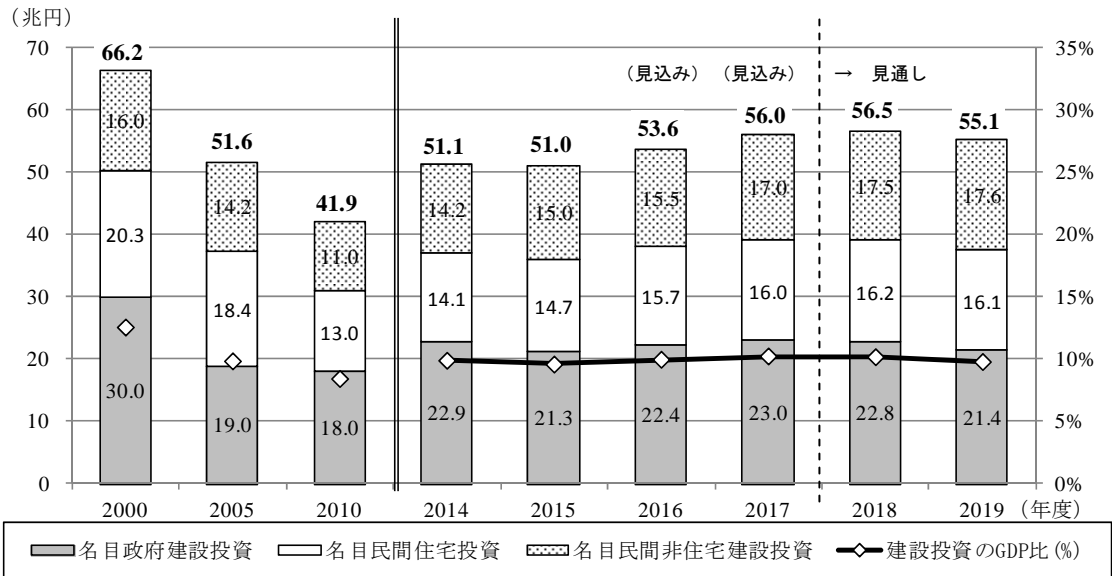
2019年度の建設投資は、前年度比△2.5%の55兆900億円となる見通しである。

政府建設投資は、2019年度予算の全体像が現時点では不明であるため、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算で横ばいと仮定し、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。また、2017年度補正予算に係る政府建設投資について一部出来高の実現を想定し、前年度比△5.8%と予測する。

民間住宅投資は、持家、貸家、分譲住宅全てで着工減と考えられ、住宅着工戸数は前年度比△3.4%、民間住宅建設投資は前年度比△0.9%と予測する。

民間非住宅建設投資は、全体の建築着工床面積は前年度比0.0%であると見込まれ、民間非住宅建築投資額は前年度比0.8%増、民間土木投資額が0.0%、全体では前年度比0.5%増と予測する。

図表1 名目建設投資額の推移（年度）



(単位：億円、実質値は2011年度価格)

年度	2000	2005	2010	2014	2015	2016 (見込み)	2017 (見込み)	2018 (見通し)	2019 (見通し)
名目建設投資	661,948	515,676	419,282	511,410	509,828	535,700	560,200	564,800	550,900
(対前年度伸び率)	-3.4%	-2.4%	-2.4%	-0.3%	-0.3%	5.1%	4.6%	0.8%	-2.5%
名目政府建設投資	299,601	189,738	179,820	228,616	212,752	223,800	230,400	227,600	214,300
(対前年度伸び率)	-6.2%	-8.9%	0.3%	1.3%	-6.9%	5.2%	2.9%	-1.2%	-5.8%
(寄与度)	-2.9	-3.5	0.1	0.6	-3.1	2.2	1.2	-0.5	-2.4
名目民間住宅投資	202,756	184,258	129,779	141,210	147,439	156,800	159,900	162,000	160,500
(対前年度伸び率)	-2.2%	0.3%	1.1%	-10.6%	4.4%	6.3%	2.0%	1.3%	-0.9%
(寄与度)	-0.7	0.1	0.3	-3.3	1.2	1.8	0.6	0.4	-0.3
名目民間非住宅建設投資	159,591	141,680	109,683	141,584	149,637	155,100	169,900	175,200	176,100
(対前年度伸び率)	0.7%	4.0%	-10.0%	9.3%	5.7%	3.7%	9.5%	3.1%	0.5%
(寄与度)	0.2	1.0	-2.8	2.4	1.6	1.1	2.8	0.9	0.2
実質建設投資	704,937	546,984	425,236	486,124	483,655	507,165	519,689	518,300	502,500
(対前年度伸び率)	-3.2%	-3.5%	-2.8%	-3.6%	-0.5%	4.9%	2.5%	-0.3%	-3.0%

注)2017年度までの建設投資は国土交通省「平成30年度 建設投資見通し」より。

2. 政府建設投資の推移

2018年度の政府建設投資は、前年度比で△1.2%の22兆7,600億円と予測する。

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2018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。

地方単独事業費は、総務省がまとめた平成30年度地方財政計画で示された内容を踏まえ、事業費を推計した。

また、2016年度の補正予算及び2017年度補正予算に係る政府建設投資は、2018年度に一部出来高として実現すると想定している。

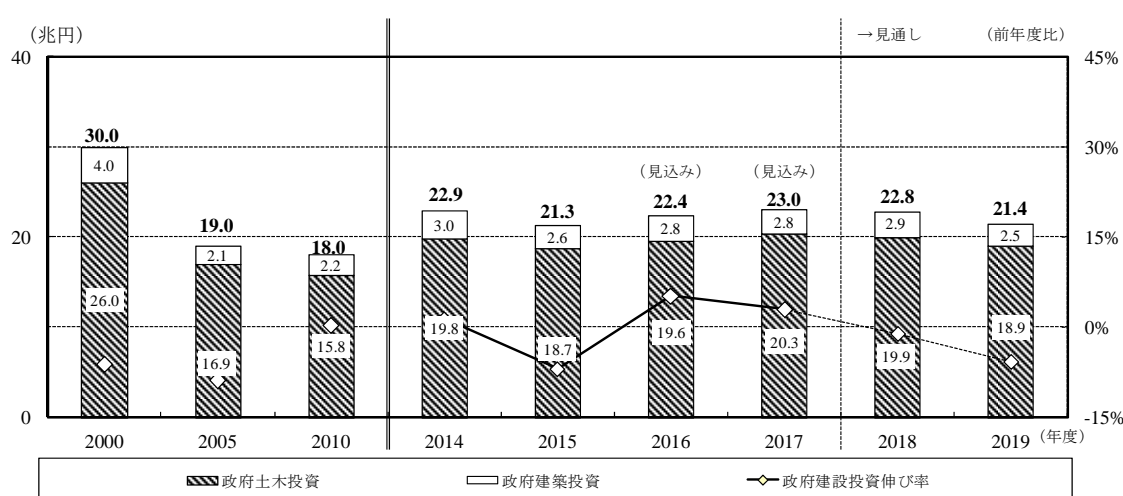
2019年度の政府建設投資は、前年度比で△5.8%の21兆4,300億円と予測する。

2019年度予算の全体像が現時点では不明であるため、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を前年度当初予算で横ばいと仮定して、また、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資を前年度並みと仮定して、それぞれ事業費を推計した。

地方単独事業費は、前年度並みと仮定して事業費を推計した。

また、2017年度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。

図表2 名目政府建設投資額の推移（年度）



(単位：億円、実質値は2011年度価格)

年度	2000	2005	2010	2014	2015	2016 (見込み)	2017 (見込み)	2018 (見通し)	2019 (見通し)
名目政府建設投資	299,601	189,738	179,820	228,616	212,752	223,800	230,400	227,600	214,300
(対前年度伸び率)	-6.2%	-8.9%	0.3%	1.3%	-6.9%	5.2%	2.9%	-1.2%	-5.8%
名目政府建築投資	40,004	20,527	22,096	30,431	25,861	28,200	27,700	28,700	25,200
(対前年度伸び率)	-12.0%	-13.9%	-0.1%	6.0%	-15.0%	9.0%	-1.8%	3.8%	-12.3%
名目政府土木投資	259,597	169,211	157,724	198,185	186,891	195,600	202,700	198,900	189,100
(対前年度伸び率)	-5.2%	-8.3%	0.3%	0.6%	-5.7%	4.7%	3.6%	-1.9%	-4.9%
実質政府建設投資	321,414	202,841	182,508	217,128	201,623	211,436	213,250	209,500	196,400
(対前年度伸び率)	-6.5%	-10.2%	-0.3%	-2.1%	-7.1%	4.9%	0.9%	-1.7%	-6.3%

注1) 2017年度までの政府建設投資は国土交通省「平成30年度 建設投資見通し」より。

3. 住宅着工戸数の推移

2018年度は、持家は、2019年10月の消費税増税による駆け込み需要の影響により、前年度比で増加と予測する。貸家は、相続税の節税対策による着工は一服するとともに、駆け込み需要の影響も小さいと考えられるため、前年度比で減少と予測する。分譲マンションは、販売価格と在庫率の高止まり状態や販売適地の減少が続くと考えられるものの、足元の開発が活況であるため、前年度比で増加と予測する。分譲戸建は、駆け込み需要の影響も含め、企業による土地の仕入れや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。全体の着工戸数としては、貸家は減少するものの、持家、分譲住宅の着工増より、前年度比で微増と予測する。

2019年度は、持家及び分譲戸建は、駆け込み需要後の反動減が発生すると考えられるため、前年度比で減少と予測する。貸家は、引き続き着工が一服する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。分譲マンションは、引き続き販売価格と在庫率の高止まり状態や販売適地の減少による影響が続くと考えられ、前年度比で減少と予測する。全体の着工戸数としては、持家、貸家、分譲住宅全てで着工減となり、前年度比で減少と予測する。

2018年度の着工戸数は前年度比1.6%増の96.2万戸、2019年度は同△3.4%の92.8万戸と予測する。

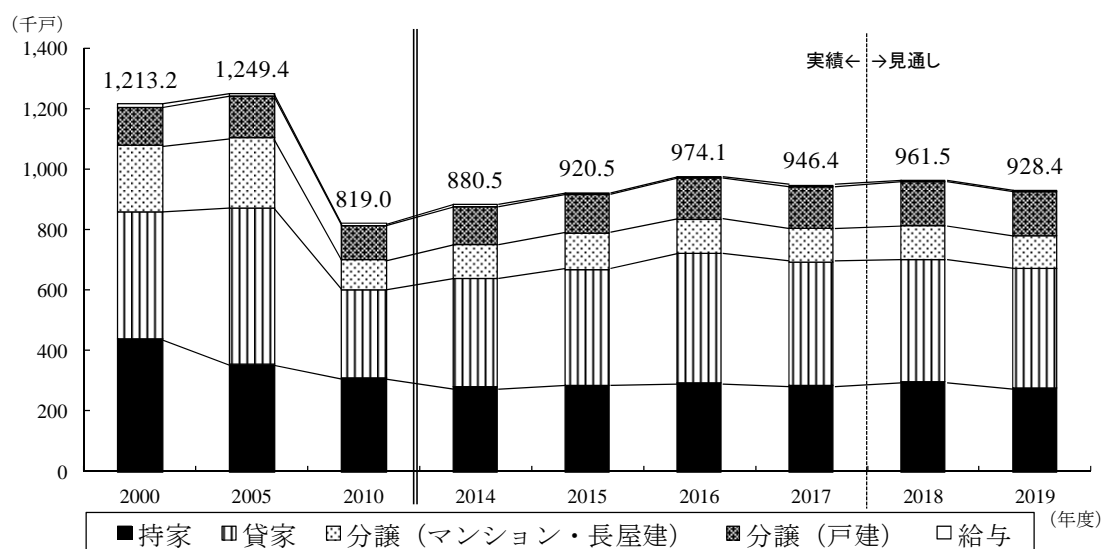
持家は、2018年4月～5月期の着工は前年同期比△2.1%であり、注文住宅大手5社2018年4月～5月の受注速報平均は前年同月比△3.8～2.8%増という動きとなっている。引き続き住宅ローンの低金利の効果が弱まっていると考えられるものの、駆け込み需要の影響により2018年度の着工戸数は前年度比で増加と予測する。2019年度は駆け込み需要後の反動減が発生すると考えられるため、前年度比で減少と予測する。2018年度は前年度比4.6%増の29.5万戸、2019年度は同△6.7%の27.5万戸と予測する。

貸家は、2018年4月～5月期の着工は前年同期比△3.8%であり、賃貸住宅大手3社2018年4月～5月の受注速報平均は前年同月比△5.8～△3.2%という動きとなっている。2018年度は、相続税の節税対策による着工が一服するとともに、駆け込み需要の影響も小さいと想定されるため、前年度比で減少と予測する。2019年度は状況に大きな変化は見込まれないと考えられるため、着工戸数は前年度比で減少と予測する。2018年度は前年度比△1.8%の40.3万戸、2019年度は同△2.2%の39.4万戸と予測する。

分譲住宅は、2018年4月～5月期の着工は前年同期比8.4%増で、うちマンションが同10.5%増、戸建が同6.5%増となっている。2018年度については、マンションは販売価格

と在庫率の高止まり状態や販売適地の減少といった状況に大きな変化は見込まれないものの、足元の開発が活況であるため、前年度比で増加と予測する。戸建は、駆け込み需要の影響とともに、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、企業による土地の仕入れや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。2019年度については、マンションは状況に大きな変化は見込まれないと考えられ、前年度比で減少と予測する。戸建は、引き続き開発は進んでいくと考えられるものの、駆け込み需要後の反動減が発生すると考えられるため、前年度比で減少と予測する。分譲住宅全体では、2018年度は前年度比3.6%増の25.8万戸、2019年度は同△1.7%の25.3万戸と予測する。

図表3 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	2014	2015	2016	2017	2018 (見通し)	2019 (見通し)
全体	1,213.2	1,249.4	819.0	880.5	920.5	974.1	946.4	961.5	928.4
(対前年度伸び率)	-1.1%	4.7%	5.6%	-10.8%	4.6%	5.8%	-2.8%	1.6%	-3.4%
持家	437.8	352.6	308.5	278.2	284.4	291.8	282.1	295.2	275.3
(対前年度伸び率)	-8.0%	-4.0%	7.5%	-21.1%	2.2%	2.6%	-3.3%	4.6%	-6.7%
貸家	418.2	518.0	291.8	358.3	383.7	427.3	410.4	402.8	393.9
(対前年度伸び率)	-1.8%	10.8%	-6.3%	-3.1%	7.1%	11.4%	-4.0%	-1.8%	-2.2%
分譲	346.3	370.3	212.1	236.0	246.6	249.3	248.5	257.5	253.2
(対前年度伸び率)	11.0%	6.1%	29.6%	-8.9%	4.5%	1.1%	-0.3%	3.6%	-1.7%
マンション・長屋建	220.6	232.5	98.7	111.8	120.4	114.6	110.6	112.0	108.5
(対前年度伸び率)	13.4%	10.9%	44.5%	-10.7%	7.6%	-4.8%	-3.4%	1.2%	-3.1%
戸建	125.7	137.8	113.4	124.2	126.2	134.7	137.8	145.5	144.7
(対前年度伸び率)	6.9%	-1.2%	19.0%	-7.2%	1.6%	6.7%	2.3%	5.6%	-0.5%
名目民間住宅投資	202,756	184,258	129,779	141,210	147,439	156,800	159,900	162,000	160,500
(対前年度伸び率)	-2.2%	0.3%	1.1%	-10.6%	4.4%	6.3%	2.0%	1.3%	-0.9%

注1) 着工戸数は2017年度まで実績、2018・19年度は見通し。

注2) 名目民間住宅投資は2015年度まで実績、2016・17年度は見込み、2018・19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。

4. 民間非住宅建設投資(建築+土木)の推移

2018年1～3月期の実質民間企業設備（内閣府「国民経済計算」2次速報値）は前年同期比3.0%増となった。海外経済が回復する中で、企業収益の改善や生産の増加、個人消費の持ち直しなど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。2018年度の実質民間企業設備は前年度比2.8%増、2019年度は前年度比2.1%増と予測する。

2018年度の実質民間企業設備は、前年度比3.1%増の17兆5,200億円となる見通しである。2018年度の着工床面積は前年度比で、事務所は4.8%増、店舗は△1.7%、工場は2.5%増、倉庫は△1.7%となることを見込まれ、民間非住宅建築投資全体では前年度比0.9%増と予測する。また民間土木投資については、鉄道・通信・ガスなど土木インフラ系企業の設備投資が引き続き堅調に推移するとみられる。

2019年度の実質民間企業設備は、前年度比0.5%増の17兆6,100億円となる見通しであり、建築投資、土木投資とも概ね横ばいで推移すると予測する。

事務所は、着工床面積、受注額ともに足元では前年同期を上回っている。大都市圏を中心とした大型再開発プロジェクトの竣工が続くことから、事務所の新規供給が予定されているが、今後も新たなオフィスの着工が見込まれており、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、着工床面積が2014年度以降毎年減少を続けており、直近10か月も前年同月比マイナスとなっている。また、大規模小売店舗立地法による届出状況も2014年度から減少傾向にある。受注額は足元では前年同期を下回り、2018年度、2019年度についても着工床面積は減少する傾向にあるとみられる。

工場は、着工床面積が14か月連続で前年同月比プラスとなっており、堅調に推移している。企業の設備投資が積極的になっており、受注額は10か月連続して前年同月比プラスで推移している。生産性向上を目指した生産設備の更新や拡大等を背景に今後も底堅く推移する見通しである。

倉庫は、2018年度は着工床面積、受注額ともに、高水準であった前年度を下回ると見込まれるものの、東京・関西圏を中心とした高速道路等の交通インフラの整備進展に伴い、eコマース等の利用拡大を背景とした高機能・マルチテナント型物流施設等の着工床面積は引き続き堅調に推移するとみられる。

民間非住宅投資は、今後も2020年東京オリンピック・パラリンピックを見込んだ投資を含め、緩やかな回復が続くと見込まれるが、消費者マインドや海外景気等の動向への注視が引き続き必要である。

図表 4 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	2014	2015	2016 (見込み)	2017 (見込み)	2018 (見通し)	2019 (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%	141,584 9.3%	149,637 5.7%	155,100 3.7%	169,900 9.5%	175,200 3.1%	176,100 0.5%
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%	93,110 10.6%	100,046 7.4%	104,800 4.8%	116,200 10.9%	117,200 0.9%	118,100 0.8%
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%	48,474 7.0%	49,591 2.3%	50,300 1.4%	53,700 6.8%	58,000 8.0%	58,000 0.0%
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%	797,812 3.3%	816,226 2.3%	826,273 1.2%	852,342 3.2%	876,197 2.8%	894,700 2.1%

注1) 2017年度までの名目民間非住宅建設投資は国土交通省「平成30年度建設投資見通し」より。

注2) 2017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。

図表 5 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	2014	2015	2016	2017	2018 (見通し)	2019 (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%	5,097 2.0%	5,261 3.2%	5,805 10.3%	5,536 -4.6%	5,800 4.8%	5,800 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%	7,112 -14.6%	6,029 -15.2%	5,570 -7.6%	5,493 -1.4%	5,400 -1.7%	5,300 -1.9%
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%	7,482 -5.2%	8,739 16.8%	8,162 -6.6%	9,073 11.2%	9,300 2.5%	9,400 1.1%
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%	8,003 17.0%	7,921 -1.0%	8,496 7.3%	9,768 15.0%	9,600 -1.7%	9,600 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%	45,013 -5.9%	44,098 -2.0%	45,299 2.7%	47,292 4.4%	48,000 1.5%	48,000 0.0%

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. マクロ経済

2018年度は、企業収益及び業況判断の改善を背景として、設備投資等が緩やかに増加している中、個人消費は持ち直しており、経済対策及び関連予算等の円滑かつ着実な実施による雇用・所得環境の改善継続などを背景に、経済の好循環が進展する中で、景気は緩やかに回復する見通しである。

2019年度は、経済対策の着実な実施や五輪関連などによる経済の需要喚起などから、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、中国を始めアジア新興国等の経済の先行き、通商問題の動向、金融資本市場の変動の影響等の海外経済における動向について留意する必要がある。

2018年度の実質経済成長率は、前年度比1.3%増と見込まれる。公的固定資本形成は前年度比0.0%増（GDP寄与度0.0%ポイント）、民間住宅は同△0.7%（同△0.0%ポイント）、民間企業設備は同2.8%増（同0.4%ポイント）と見込まれる。

2019年度の実質経済成長率は、前年度比0.5%増と予測する。公的固定資本形成は前年度比△6.1%（GDP寄与度△0.3%ポイント）、民間住宅は同△1.0%（同△0.0%ポイント）、民間企業設備は同2.1%増（同0.3%ポイント）と予測する。

図表6 マクロ経済の推移（年度）

（単位：億円、実質値は2011暦年連鎖価格表示）

年度	2000	2005	2010	2014	2015	2016	2017	2018 (見通し)	2019 (見通し)
実質GDP	4,642,398	4,925,711	4,928,921	5,109,620	5,183,205	5,244,426	5,330,132	5,401,741	5,430,878
(対前年度伸び率)	2.5%	2.0%	3.2%	-0.3%	1.4%	1.2%	1.6%	1.3%	0.5%
実質民間最終消費支出	2,640,321	2,814,752	2,865,089	2,939,714	2,962,971	2,970,532	2,996,254	3,021,703	3,044,127
(対前年度伸び率)	1.4%	1.6%	1.4%	-2.5%	0.8%	0.3%	0.9%	0.8%	0.7%
(寄与度)	0.7	0.9	0.8	-1.5	0.5	0.1	0.5	0.5	0.4
実質政府最終消費支出	844,879	924,013	980,528	1,032,390	1,051,982	1,057,237	1,064,841	1,071,918	1,081,088
(対前年度伸び率)	3.6%	0.4%	2.1%	0.4%	1.9%	0.5%	0.7%	0.7%	0.9%
(寄与度)	0.6	0.1	0.4	0.1	0.4	0.1	0.1	0.1	0.2
実質民間住宅	216,520	200,161	138,924	146,635	152,007	161,423	160,975	159,783	158,159
(対前年度伸び率)	-0.5%	-0.4%	2.5%	-9.9%	3.7%	6.2%	-0.3%	-0.7%	-1.0%
(寄与度)	0.0	0.0	0.1	-0.3	0.1	0.2	-0.0	-0.0	-0.0
実質民間企業設備	726,522	783,391	675,522	797,812	816,226	826,273	852,342	876,197	894,700
(対前年度伸び率)	6.3%	7.7%	2.0%	3.3%	2.3%	1.2%	3.2%	2.8%	2.1%
(寄与度)	1.0	1.1	0.3	0.5	0.4	0.2	0.5	0.4	0.3
実質公的固定資本形成	400,179	282,617	246,746	260,806	256,645	258,903	262,646	262,658	246,532
(対前年度伸び率)	-7.3%	-7.8%	-7.1%	-2.0%	-1.6%	0.9%	1.4%	0.0%	-6.1%
(寄与度)	-0.6	-0.4	-0.4	-0.1	-0.1	0.0	0.1	0.0	-0.3
実質在庫品増加	5,119	6,731	11,361	4,891	11,896	-2,390	3,069	3,015	-546
(対前年度伸び率)	-116.7%	-59.4%	-123.3%	-132.7%	143.2%	-120.1%	-228.4%	-1.8%	-118.1%
(寄与度)	0.7	-0.2	1.2	0.4	0.2	-0.3	0.1	-0.0	-0.1
実質財貨サービスの純輸出	-134,823	-70,554	13,142	-73,146	-70,209	-32,402	-14,699	1,760	2,110
(対前年度伸び率)	11.8%	-17.1%	-161.6%	-28.9%	-4.0%	-53.8%	-54.6%	-112.0%	19.9%
(寄与度)	0.1	0.6	0.9	0.6	0.1	0.8	0.4	0.3	0.0
名目GDP	5,285,127	5,256,922	4,992,810	5,184,685	5,338,973	5,393,511	5,486,961	5,568,905	5,646,955
(対前年度伸び率)	1.2%	0.9%	1.5%	2.2%	3.0%	1.0%	1.7%	1.5%	1.4%

注) 2017年度までは内閣府「国民経済計算」より。

(担当：研究員 内田富貴子、笠原由加里、河内毅文、藤田啓伍、山田 卓)

Ⅲ. 建設関連産業の動向 — 管工事業 —

今月の建設関連産業の動向は、建設業許可 29 業種の 1 つである管工事業についてレポートします。

1. 管工事業の概要

建設業許可 29 業種の 1 つである管工事業の建設工事の内容については、「建設業法第 2 条第 1 項の別表の上欄に掲げる建設工事の内容」（昭和 47 年建設省告示第 350 号・平成 26 年 12 月 25 日改正）によれば、「冷暖房、冷凍冷蔵、空気調和、給排水、衛生等のための設備を設置し、又は金属製等の管を使用して水、油、ガス、水蒸気等を送配するための設備を設置する工事」と定義されている。また、管工事に該当する建設工事の例示としては、冷暖房設備工事、冷凍冷蔵設備工事、空気調和設備工事、給排水・給湯設備工事、厨房設備工事、衛生設備工事、浄化槽工事、水洗便所設備工事、ガス管配管工事、ダクト工事、管内更生工事を挙げている。

他方、日本標準産業分類（総務省）においては、管工事業（さく井工事業を除く）は、図表 1 に示すとおり、詳細な工事分類がされており、一口に管工事業といっても、その業務の範囲は非常に広い。

図表 1 管工事業の詳細な工事分類

工事分類	内 容
一般管工事業	主として冷暖房設備、温湿度調節装置、換気装置、空気調節装置、乾燥装置、冷凍冷蔵装置、製氷装置、冷却塔などの熱学施設及び給排水・衛生設備に関する工事を全て施工する事業。
冷暖房設備工事業	一般管工事業に属さない、主として冷暖房設備、温湿度調節装置、換気装置、空気調節装置、乾燥装置、冷凍冷蔵装置、製氷装置、冷却塔などの工事を施工する事業。
給排水・衛生設備工事業	一般管工事業に属さない、主として建築物、工場など各種施設の給水設備（井戸ポンプを含む）、排水設備、給湯設備、消火設備、水洗便所、ちゅう房設備、汚水汚物処理装置、汚物浄化槽、じんがい処理装置などの設備工事を施工する事業。
その他の管工事業	主としてガス導管配管、ガス内管配管、送油管配管、プラント配管、その他の配管工事を行う事業。

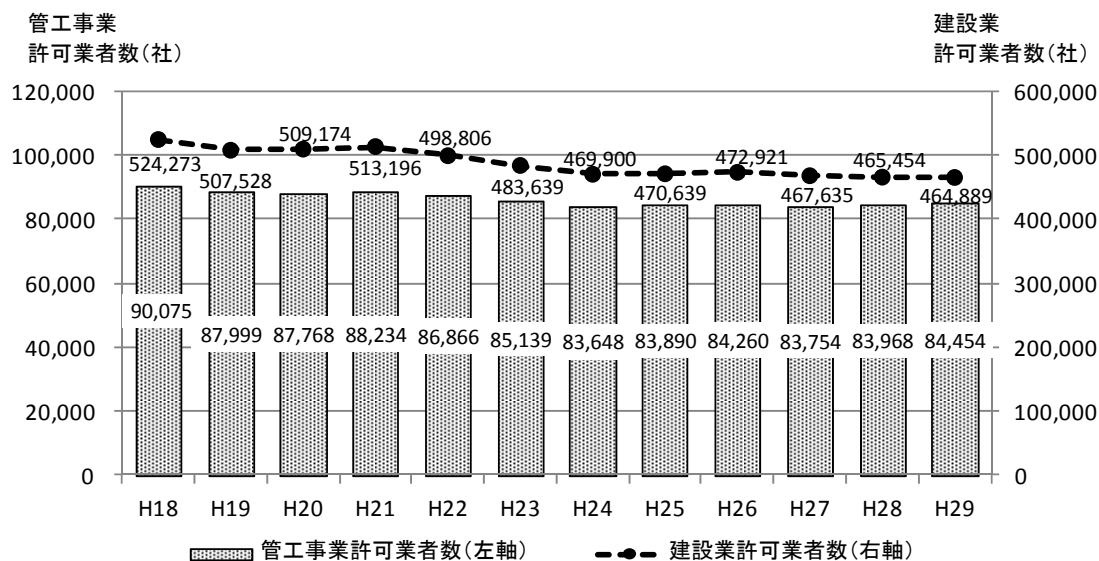
（出典） 総務省「日本標準産業分類（平成 25 年 10 月改定）（平成 26 年 4 月 1 日施行）」

2. 許可業者数の推移

管工事業の許可業者数の推移を示したものが図表 2 である。平成 30 年 3 月末時点における建設業許可業者数の総数は、464,889 業者であり、その内、管工事業は 84,454 業者であり、全許可業者数の約 18.2%となっている。

平成 18 年からの推移を見ると、建設業許可業者数は僅かずつではあるが減少傾向で推移している。管工事業も同様に減少傾向にあり、平成 19 年度に 9 万社を割り込み、平成 24 年度には 83,648 社へと減少したものの、以降は横ばいで推移し、平成 29 年度は増加に転じ、84,454 社となった。

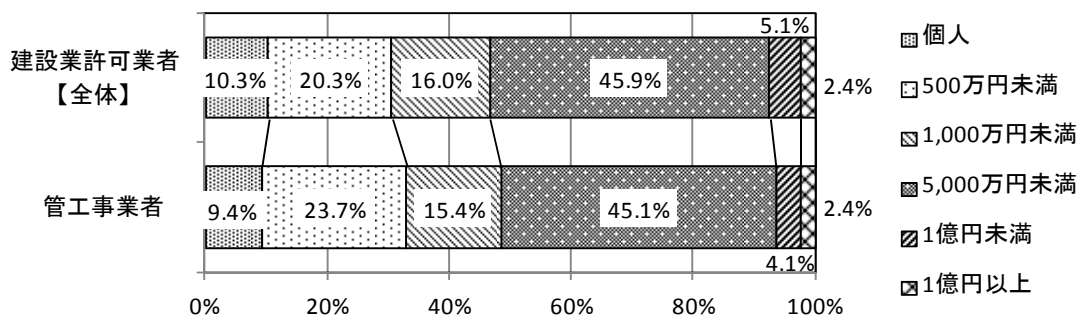
図表 2 許可業者数（管工事業）の推移（平成 30 年 3 月末時点）



(出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果について」平成 30 年 5 月

次に、図表 3 は、管工事業の許可業者数を資本金階層別に分類したものである。これを見ると、「資本金 1,000 万円以上 5,000 万円未満」の階層が最も多く 45.1%を占めている。また、資本金階層の構成比率を建設業許可業者全体と比較すると、管工事業は「個人」がやや少ない一方、「500 万円未満」がやや多い構成となっている。

図表 3 許可業者数（管工事業）の資本金階層別構成（平成 30 年 3 月末時点）



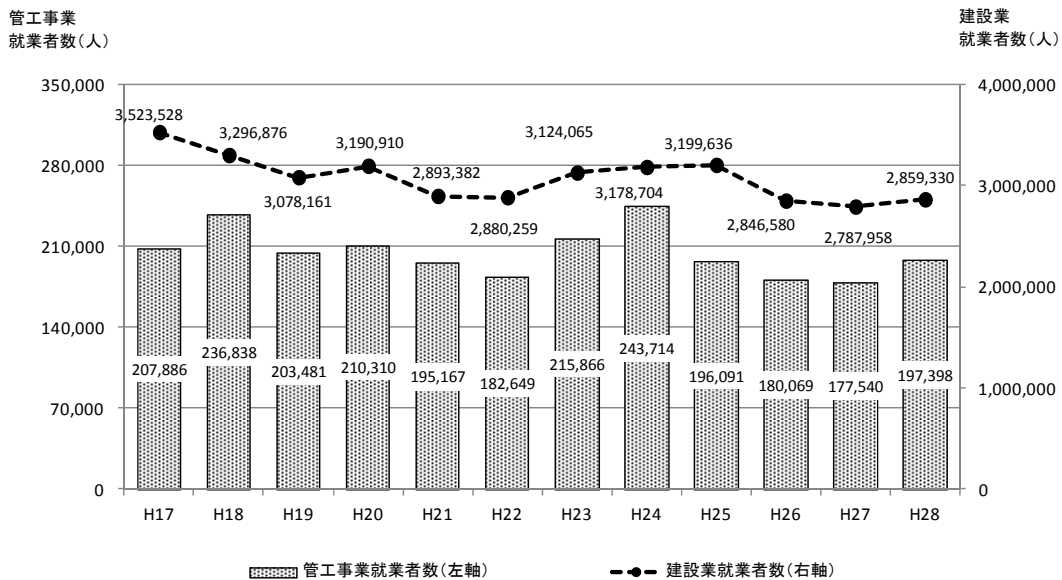
(出典) 国土交通省「建設業許可業者数調査の結果について」平成 30 年 5 月

3. 就業者数（管工事業）の推移

図表4は、建設業全体と管工事業の就業者数の推移を示したものである。平成22年度末まで、建設業全体の就業者数は減少傾向で推移した後、平成23～25年度には300万人台を回復したが、平成26年度に再度減少に転じ、平成27年には279万人となったものの平成28年度には再び回復に転じ286万人となった。

管工事業の就業者数は、建設業全体の就業者数の推移と概ね同様の傾向を見せており、平成27年度に17.8万人まで減少したものの、平成28年度には19.7万人へと大きく回復している。

図表4 就業者数（管工事業）の推移

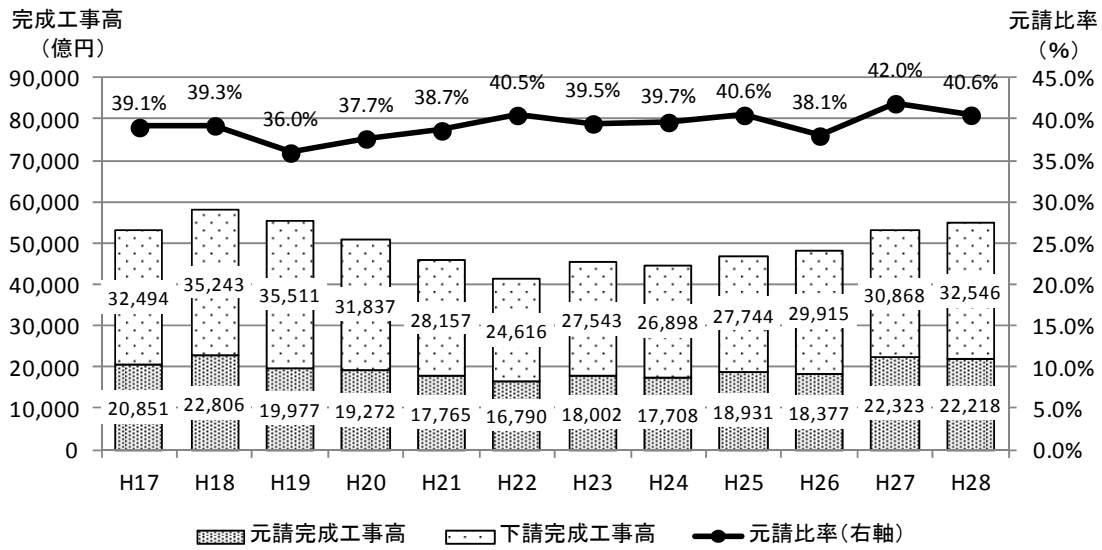


(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」平成30年3月

4. 完成工事高・元請完成工事高（管工事業）の推移

図表5は、管工事業の完成工事高（元請・下請別）と元請比率の推移を示したものである。完成工事高は平成21年度以降、5兆円を割り込み、4兆円台で推移していたが、平成25年度より回復に転じ、平成27年度には5兆円台を回復。平成28年度には元請完成工事高2兆2,218億円、下請完成工事高3兆2,546億円となっている。また、完成工事高の元請比率の推移を見ると、常に40%前後をほぼ横ばいで推移している。

図表5 完成工事高【元請・下請】・元請比率（管工事業）の推移

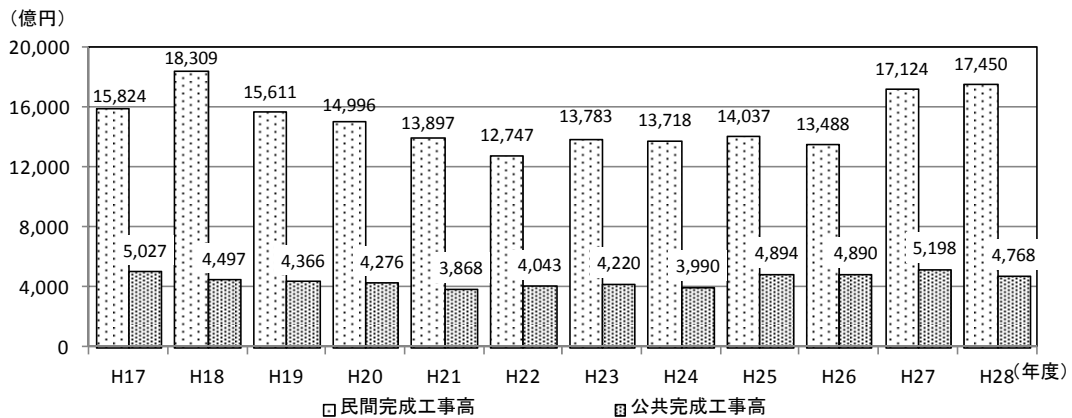


(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」平成30年3月

次に、図表6は、管工事業の発注者別（民間・公共）の元請完成工事高の推移を示したものである。発注者別に見ると、民間は平成18年度の1兆8,309億円をピークに平成22年度まで減少傾向が続いた後、平成22年度から26年度にかけて、ほぼ横ばいで推移していたが、平成27年度は1兆7,124億円と大幅に増加、平成28年度も引き続き増加し、1兆7,450億円と平成18年度のピーク時に近い水準まで回復しつつある。

一方、公共は、平成21年度まで一貫して減少傾向となっていたが、4,000億円を大幅に割り込むことはなく、平成25年度に4,894億円と大幅に増加に転じると、平成27年度には平成17年度を上回る5,198億円を達成したものの、平成28年度には再び減少に転じ、4,768億円となっている。

図表6 発注者別-元請完成工事高（管工事業）の推移



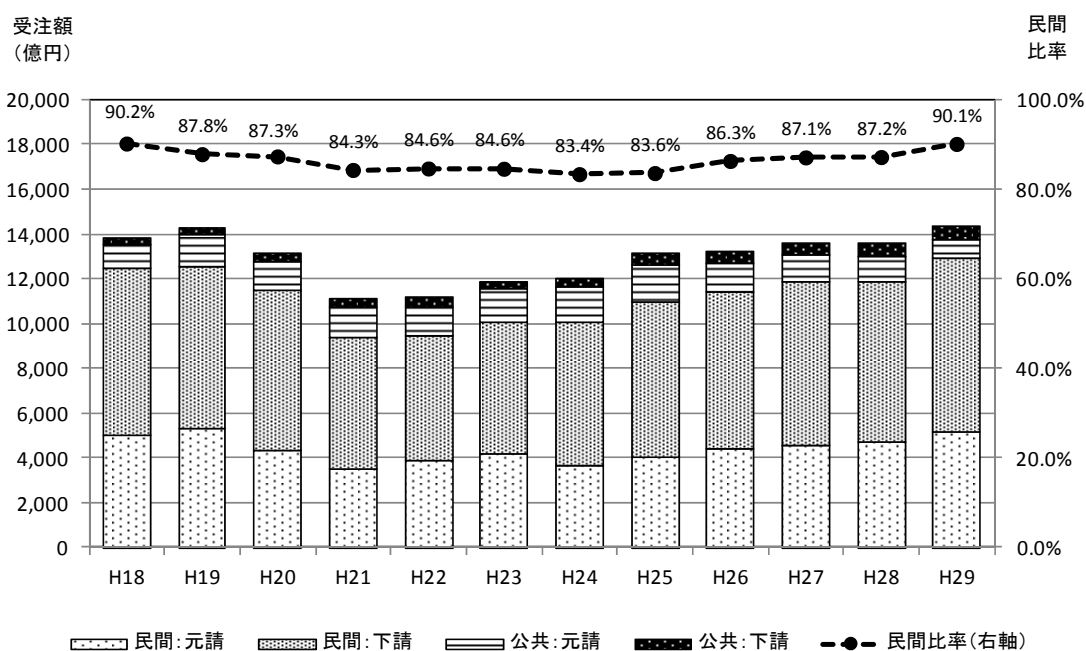
(出典) 国土交通省「建設工事施工統計調査」平成30年3月

5. 管工事主要 20 社の受注高動向

図表 7 は、国土交通省の「設備工事業に係る受注高調査結果」における管工事主要 20 社の受注高及び民間比率の推移を示したものである。受注高は、平成 21 年度に大きく減少した後は増加傾向となり、平成 29 年度は 1 兆 4,288 億円の対前年比 5.2%増、平成 19 年度の 1 兆 4,244 億円を超える高い水準となっている。

受注高の民間比率の推移を見ると、一貫して約 8 割以上の高い比率で推移しており、受注高に比例して民間比率も高くなる傾向にある。

図表 7 管工事主要 20 社の受注高及び民間比率の推移



(出典) 国土交通省「設備工事業に係る受注高調査結果」より

6. 今後の展望

管工事は建築工事の中でもライフラインを整備するという重要な役割を担っており、建築物の大小や用途・種別に関わらず必ず必要とされる設備であり、環境や省エネルギー関連技術の導入が盛んな分野でもある。

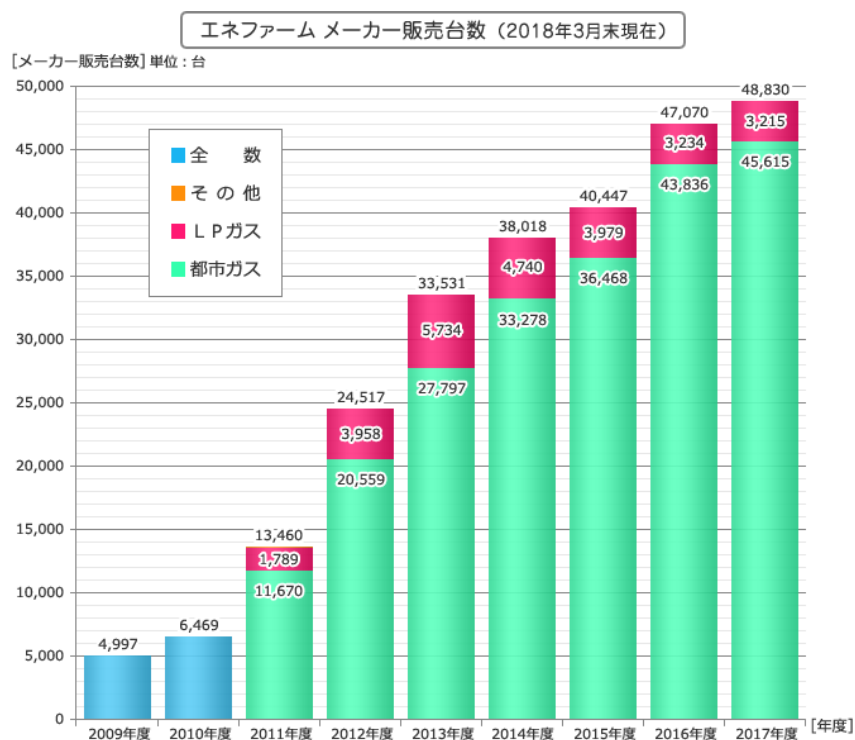
2014 年 4 月閣議決定された「エネルギー基本計画」において、経済産業省では「建築物については、2020 年までに新築公共建築物等で、2030 年までに新築建築物の平均で ZEB¹の実現を目指す」とする政策目標を掲げ、大手ゼネコンを中心に ZEB の実現と普及に取り

¹ ZEB とはネット・ゼロ・エネルギー・ビル(Net Zero Energy Building)の略称であり、建築計画の工夫による日射遮蔽・自然エネルギーの利用、高断熱化、高効率化によって大幅な省エネルギーを実現した上で、太陽光発電等によってエネルギーを創り、年間に消費するエネルギー量が大幅に削減されている最先端の建築物。

組んでいる。

住宅についても「2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH²の実現を目指す」とする政策目標を掲げ、ハウスメーカー、工務店、リフォーム業者を中心に数多くの事業者が導入に積極的に取り組んでおり、管工事業者においてもZEHは成長分野として期待されている。当初は事業所用が主であったコージェネレーションシステム³だが、家庭用燃料電池「エネファーム⁴」が住宅用に導入されて以降、その市場規模は年々拡大している。(図表8)

図表8 エネファーム販売台数の推移



(出典) コージェネ財団ウェブサイト「エネファームメーカー販売台数」<https://www.ace.or.jp/web/works/works_0090.html>

しかしながら、太陽光発電に比べれば価格も高く、売電出来ない等の課題もあり、一般認知度は未だ低く、解決すべき課題は山積しているものの、新築住宅から今後は既存住宅

² ZEHとはネット・ゼロ・エネルギー・ハウスの略称であり、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを旨とした住宅。

³ コージェネレーション(熱電供給)とは、天然ガス、石油、LPガス等を燃料として、エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる排熱も同時に回収するシステム。

⁴ 都市ガスやLPガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学反応させ電気を創り出すシステム。

市場や集合住宅への更なる成長も見込まれている。

省エネの側面ばかり取り上げられてはいるが、そもそも、コージェネレーションシステムは地下に埋設されているガスを利用しているため、空中に設置されている電線より台風や地震といった災害の影響を受け難く、ガスさえ通じていれば発電も可能なため、病院や介護施設等のライフラインの有無が人の生死に直結するような施設・設備において積極的に導入されてきた経緯がある。家庭用燃料電池「エネファーム」では、停電時にもエネファームで発電した電気が継続して供給⁵され、断水の際にも貯湯ユニットのお湯（水）を直接取り出して、トイレの排水等、他の生活用水にも使用出来る等、災害に強く環境に優しい設備となっており、毎年の様に大規模な自然災害が各地で発生している我が国においては有益な設備であると言える。

以上のことから、管工事業にとって、今後更なる普及拡大が見込まれる成長分野であり、積極的な取組が期待される。

(担当：研究員 山田 卓)

⁵ 基本的に停電時は自動停止するため、電気は使用出来ないが、一部に対応している機種もある。

編集後記



「歴史に学ぶ」とはよく言われるが、日本史好きである筆者にとって、歴史物の書物やコラム、TV番組などは様々な学びの題材になる。現在NHKで放送されている大河ドラマ「西郷どん」は幕末・明治が舞台であるが、この時代は20～30代の若者が先頭に立って歴史を動かした時代であるので、特に好きで見ている。少々趣向が偏ってしまい恐縮ではあるが、幕末の志士の生き方から最近筆者が感じたことを紹介したい。

まず、彼らに対して感心するのは、ムダのない行動力である。挙兵や暗殺など武力を使い、対立するものは容赦なく排除するという過激な行動は受け入れられるものではないが、自分の信念に従い、一度決めたらすぐ行動を起こすところは見習うべきだと感じるし、こういった行動力が時代を動かしたことは間違いない。また、彼らの足跡を追うと、事を成すために極めてムダなく動いていたことが見えてくる。西郷隆盛の場合、幕府側参謀として長州征伐の決着に当たってからわずか1年の間に、京と薩摩を三往復し、薩摩では藩の考えをまとめ、京では自藩の立場を有利に働かせるよう朝廷工作を行いながら坂本龍馬などキーパーソンと会談し、結果として薩長同盟を実現している。筆者は、当然スマホも新幹線もなく、船を使って薩摩から京に着くまでに10日間かかる時代にここまで出来たのは驚くべき事だと思っており、常に頭を動かし物事を組立て用意周到に根回しを行ったからに違いないと推察する。今は技術の進歩によって、1日で日本中どこでも行けるようになったし、情報はいつでも手に入るようになったが、逆にいつでも行けるからとタイミングを逃す、余計な情報処理に時間を費やすことが増えてはいないだろうか。失敗を恐れず、そしてしっかり準備し良く考えて行動することを今一度肝に銘じて働いていきたいと思う。

そして、彼らのムダのない行動力の背景にあるのは、危機感である。このままでは日本が外国に乗っ取られてしまうかもしれないという危機感が彼らを突き動かしたのは言うまでもない。つまり、問題意識を持たなければ、何事も成し遂げられないのだと思う。

建設業も、人手不足で担い手を確保するために魅力発信や能力開発など様々な対策を講じている。やりがいのある仕事ということをアピールすることも必要かもしれないが、「建設業はここに弱い」とか「このままでは日本の建設業が危ない」といった自らの弱みを思い切ってさらけ出すようなキャンペーンがあっても良いのではないか。これから就職しようとする若者が、建設業の危機を感じ、やってやろうと思ってくれさえすれば、多少の苦労は耐えて頑張ってくれるに違いない。

筆者は、仕事は「知識×やる気」だと以前の上司から教えていただいたことがある。知識があっても、やる気がゼロであれば1にもならない。問題意識こそがやる気を起こし、世の中を変えられるということを、先人達からも学ぶことができる。問題意識を持った多くの若者が集えば、建設業にも夜明けは来るかもしれない。

(担当：研究員 河内 毅文)