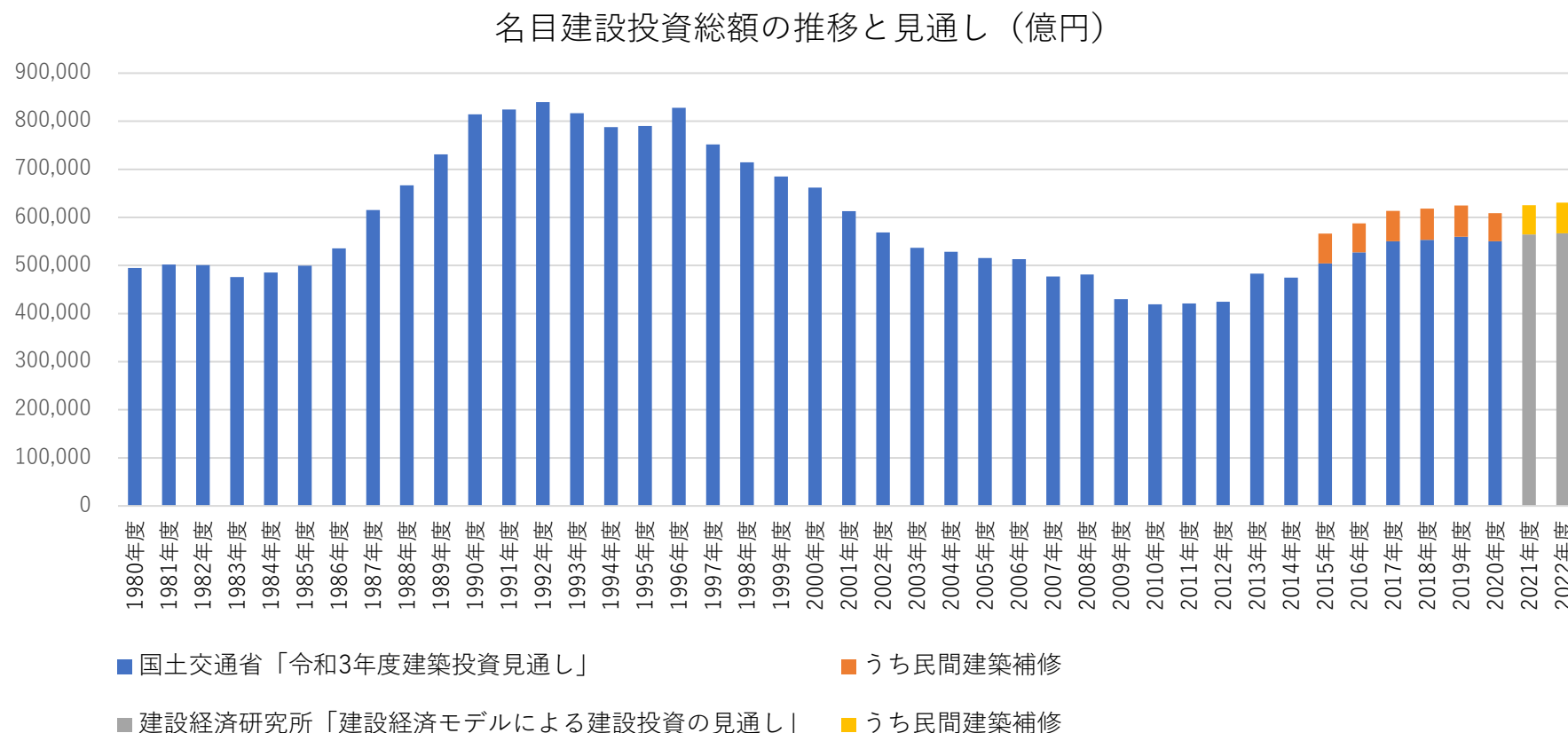


建設投資の見通し

2021/11/29

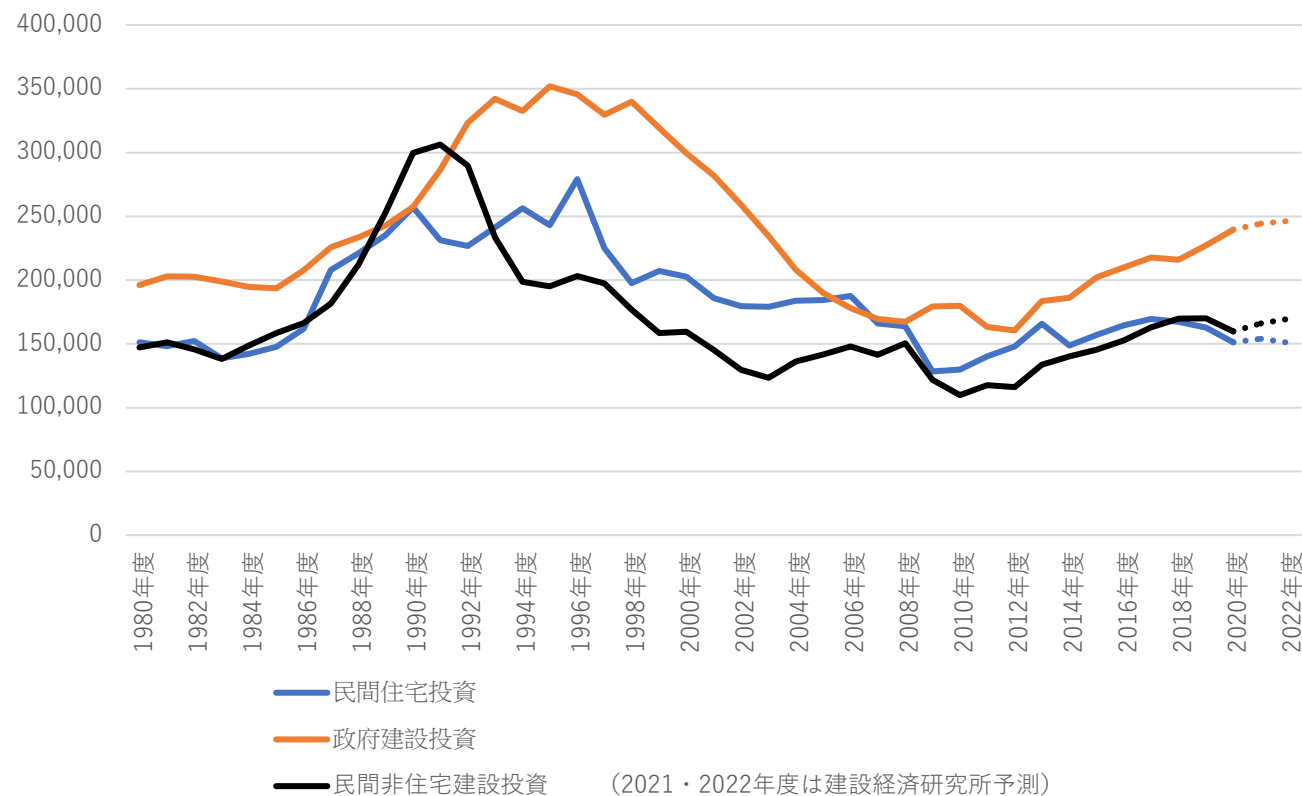
一般財団法人 建設経済研究所 三浦 文敬

2020年度の建設投資額は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて減少。2021年度は持ち直しており、2022年度も民間投資の成長が期待されるが、原油高、サプライチェーンの混乱、中国経済の減速等の影響が懸念され、不透明な情勢である。



2010年以降、リーマンショックや東日本大震災による落ち込みを経て「アベノミクス」がスタートし、震災復興・東京オリパラ関連事業等への公共投資が進み、円安による製造業の業績好転、インバウンド関連投資などにより民間建設投資も増加。2018年度後半からの民間投資の減速に受け、経済対策が編成され、さらに公共投資が増加する一方、2020年度のコロナ禍により民間建設投資が減少した。足下では、緩やかな回復が見込まれている。

部門別の名目建設投資額（億円）の推移と見通し

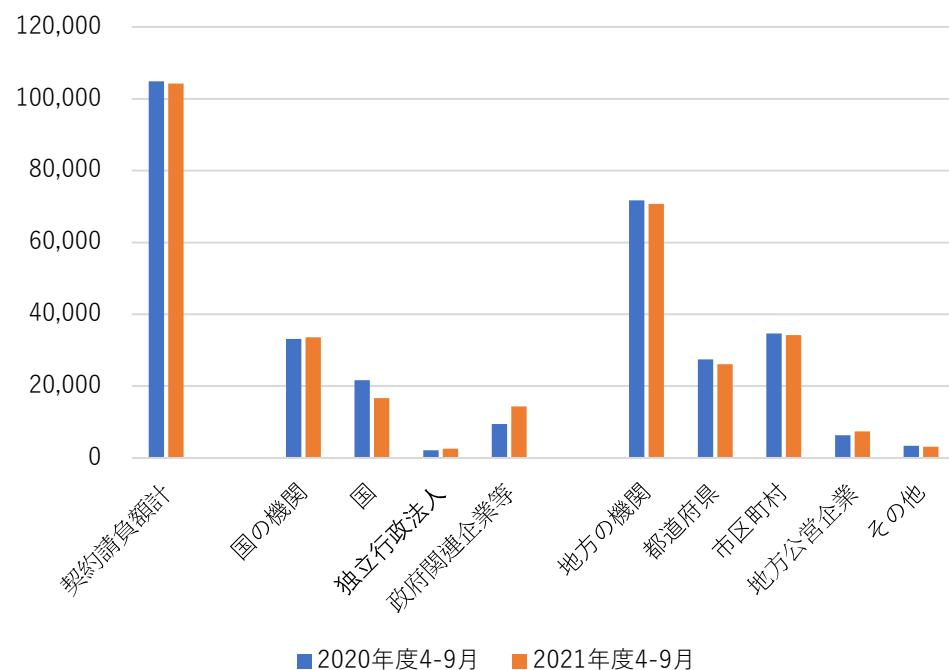


	2021年度(見通し)		2022年度(見通し)	
		前年度比		前年度比
名目建設投資 (総額)	625,200	2.7%	63,0400	0.8%
名目政府建設 投資	244,400	2.0%	246,400	0.8%
名目民間住宅 投資	154,000	1.9%	151,000	▲1.9%
名目民間非住 宅建設投資	166,000	3.9%	169,600	2.2%
民間建築補修 (改装・改修) 投資	60,800	3.8%	63,400	4.3%

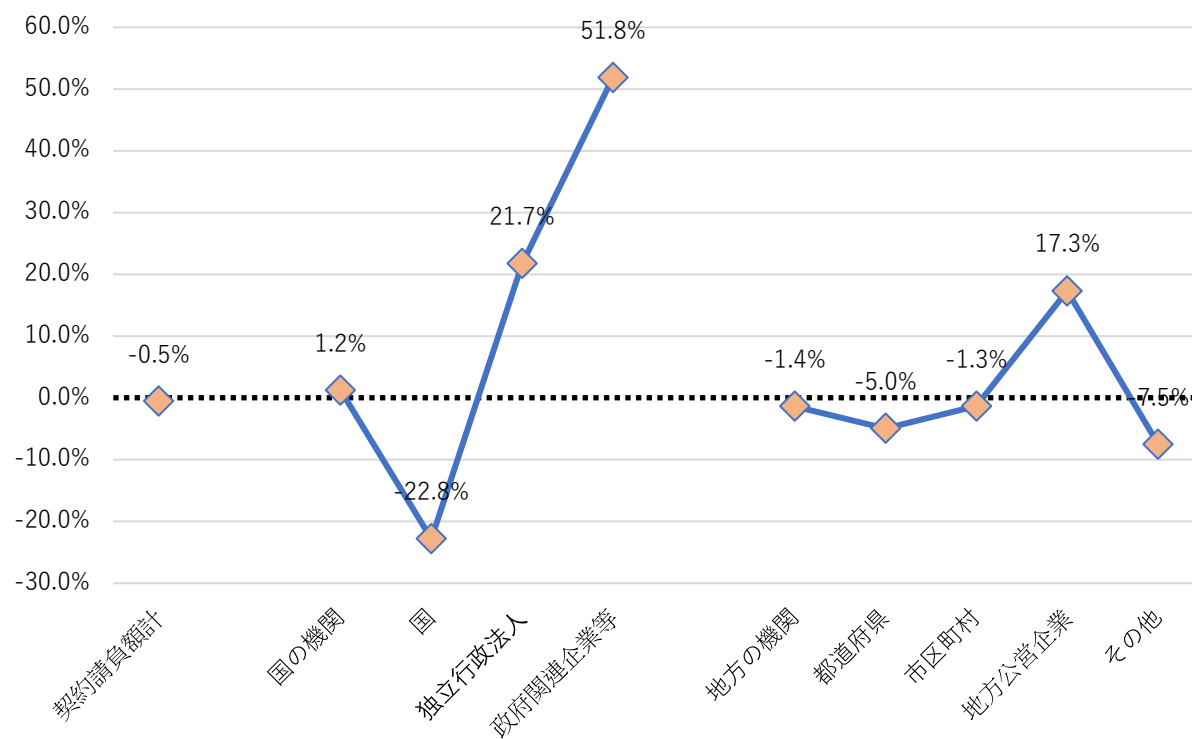
「建設経済モデルによる建設投資の見通し」
2021.11.16 （一財）建設経済研究所

2021年度上半期の公共工事契約請負額を国土交通省「建設工事受注動態統計」で見ると、総額では前年度比▲0.5%となっており、「国の機関」は1.2%増、「地方の機関」は▲1.4%となっている。

公共工事請負額（億円）/2020年度上半期と
2021年度上半期の比較



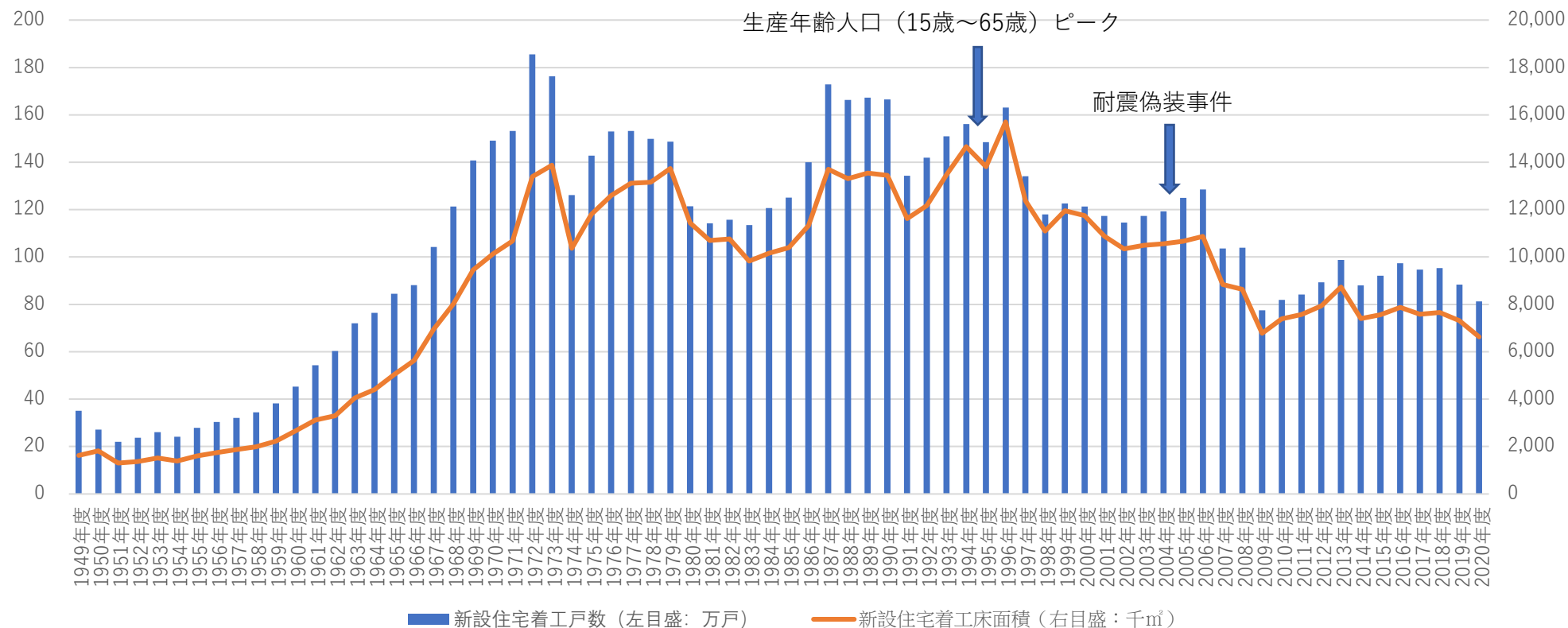
公共工事請負額上半期（2021年4～9月）の前年度比



国土交通省「建設工事受注動態統計」より作成

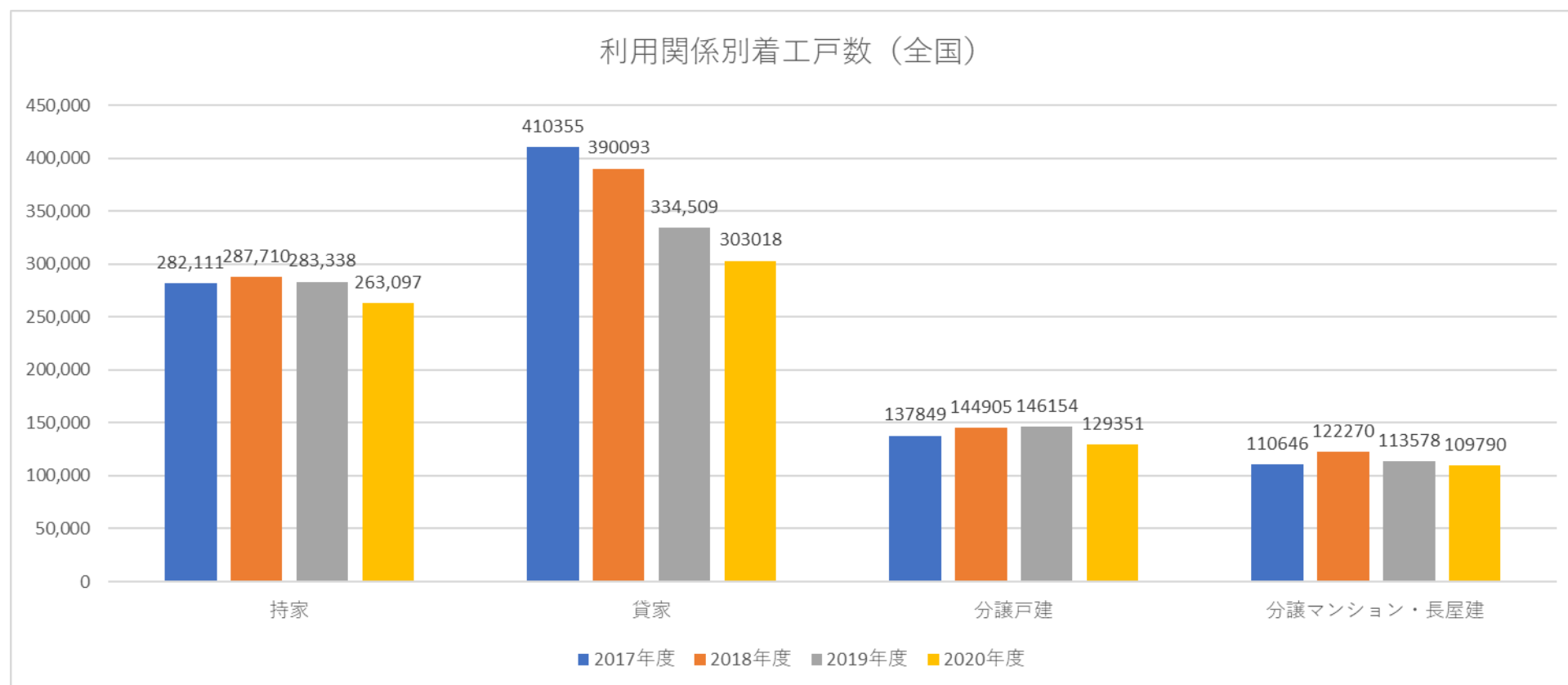
住宅着工戸数は、少子・高齢化の影響を受けて弱含みの傾向にある。近年では、最もシェアの大きい貸家が、2018年度の相続税法改正により節税メリットを失ったこと等により減少に拍車がかかった。足元ではコロナショックの影響から供給戸数が減少しているが、2021年度に入って底を打ち、回復に向かっている。

新設住宅着工戸数及び床面積（国土交通省「住宅着工統計」）



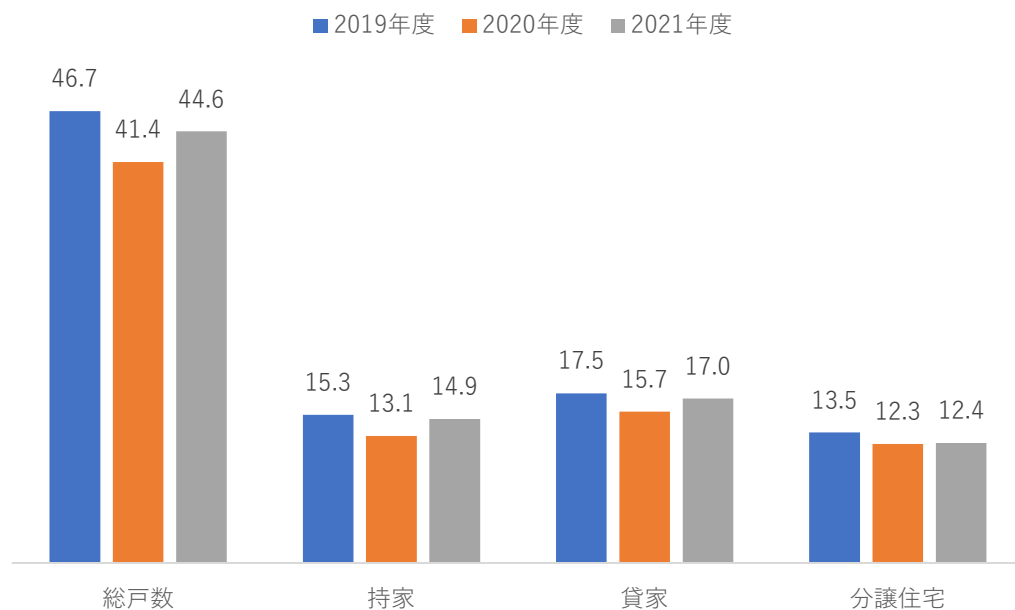
2020年度の総戸数81.2万戸は、2009年度（リーマンショック直後）の77.5万戸以来の低水準（それ以前は1964年度）、床面積6,630千㎡は、1966年度の5,043千㎡以来の低水準。

- ①持家の需要は地方部で強いが、今後の人口の減少、高齢化、大都市への移動などにより弱含みとなる見込み。
- ②貸家は相続税制、金融機関の態度の変化の影響で投資や節税上のメリットが縮小し、減少傾向。
- ③分譲マンションは東京都心部では投資物件化して高額となり、平均的な住宅需要層の選択は、中古マンションや郊外での中小規模の開発による分譲戸建に移ってくる傾向にある。

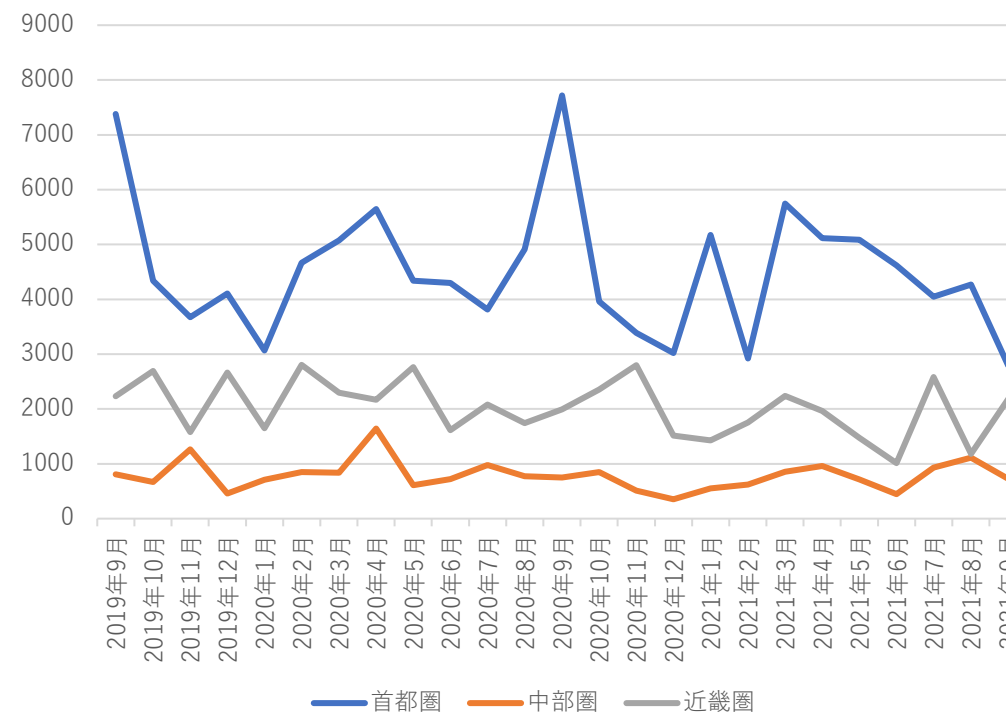


2021年度4-9月期の住宅着工戸数は、前年度比7.6%増となった。持家13.3%増、貸家8.6%増の一方、分譲住宅は0.9%増にとどまっている。首都圏のマンション着工戸数は2021年度前半は回復の兆しが見られたが、それ以降は減少傾向にある。

2019年～2021年度上半期の住宅着工戸数（万戸）

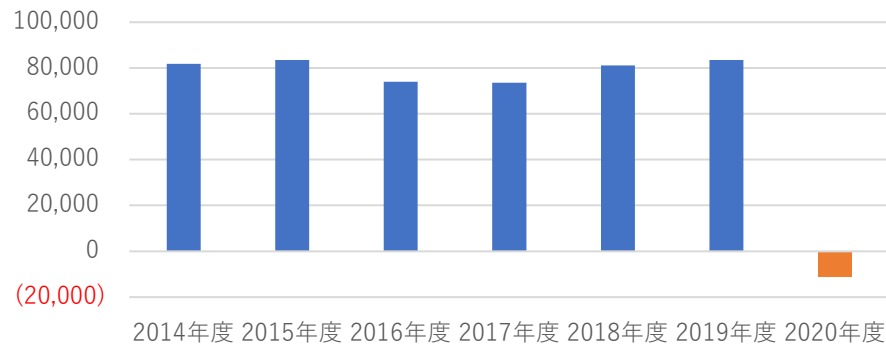


都市圏別マンション着工戸数の推移

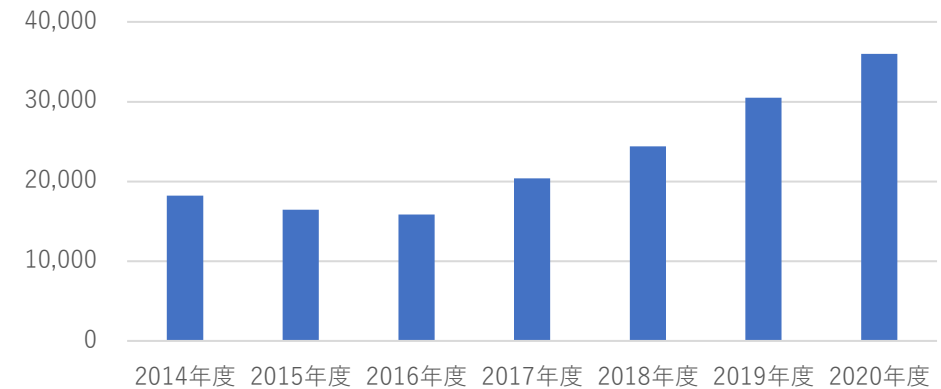


総務省「住民基本台帳人口移動報告」によれば、2020年度は、東京都の転入超過がマイナスになった（転出超過となっている。）。他の3県では転入超過を維持しており、前年に比べて千葉県では顕著に、神奈川県でも増加している。

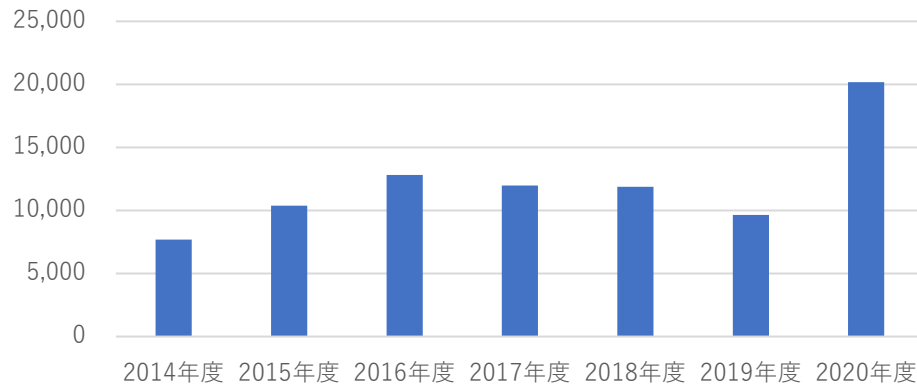
東京都転入超過者数（人）



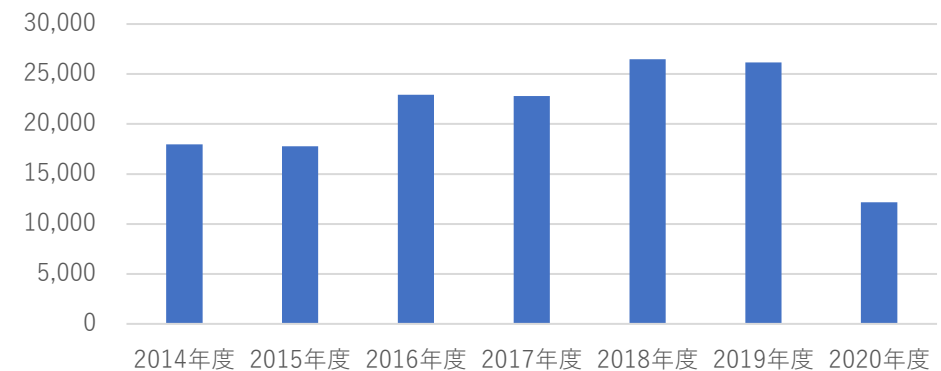
神奈川県転入超過者数（人）



千葉県転入超過者数（人）

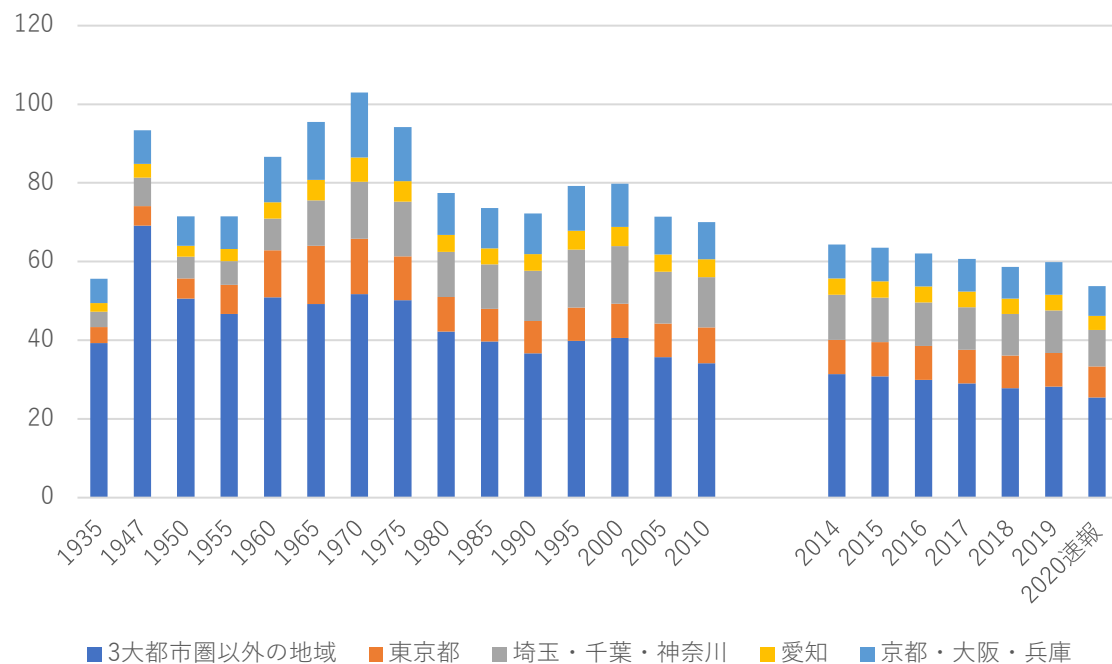


埼玉県転入超過者数（人）

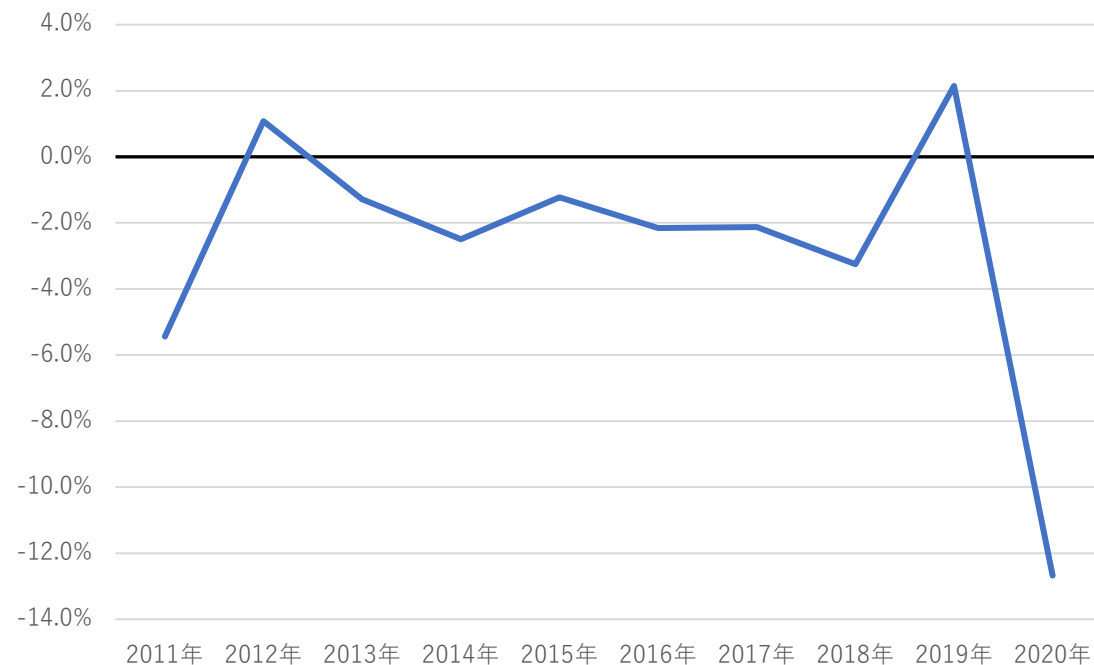


全国の婚姻件数は、1947年に急激に増加（93.4万件）した後、いったん減少し、1955年の71.4万件から増加に転じて1970年に102.9万件でピークに達する。その後は減少し、バブル後にいったん持ち直すが、2000年の79.8万件から、なだらかに減少し2018年には58.6万件まで減少した。2019年は59.9万件で7年ぶりに増加した。1970年のピークは急速に都市化が進む中で起きており、特に東京都で顕著に増加している。地方ではこの間、長期にわたり緩やかに減少している。2020年は、速報ベースで53.8万件であり、速報ベースでの2019年61.6万件と比較すると▲12.7%と大きく減少し、明らかにコロナ禍が影響したものと思われる。

婚姻件数（万件/人口動態統計）

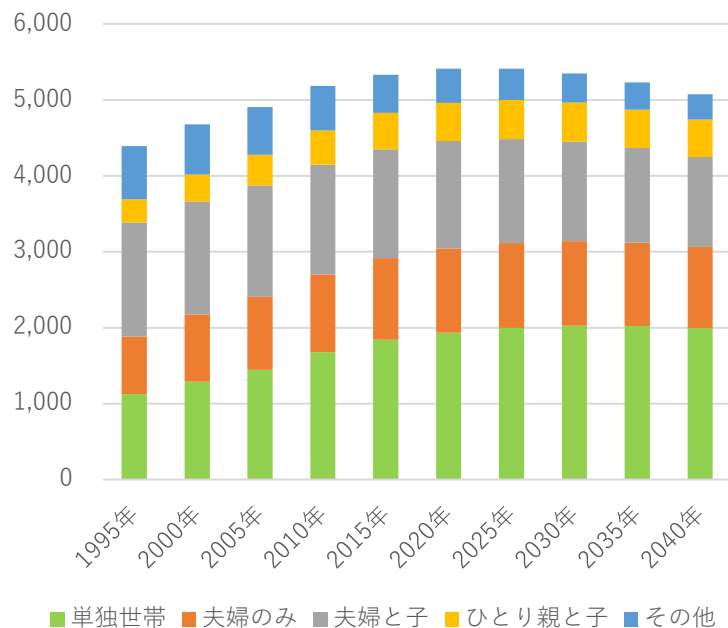


婚姻件数（人口動態統計速報ベース）の前年比

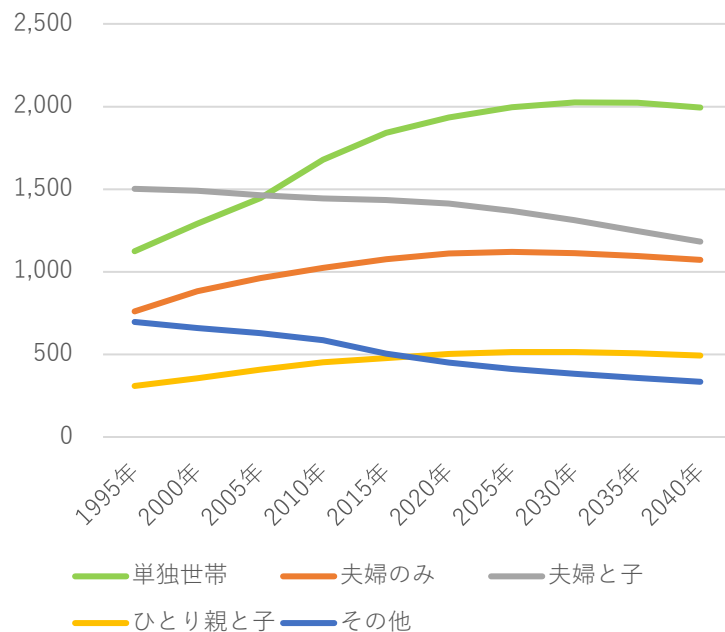


世帯数は、2010年の5,184.2万世帯から、2015年は5,333.2万世帯と約1,490万世帯増加しているが、増加しているのは核家族世帯（2,920.7万世帯→2,975.4万世帯。54.7万世帯増加）と単独世帯（1,678.5万世帯→1,841.8万世帯。163.3万世帯増加）であり、核家族世帯の中でも「夫婦と子供」の世帯は約15.2万世帯の減少で、「夫婦のみ」が約47.4万世帯、「ひとり親と子供」が約22.5万世帯増加している。なお、国立社会保障・人口問題研究所の出生中位・死亡中位の場合による推計では、世帯数は2025年まで増加する見込みであり、2020年の世帯数は5,410.7万世帯で、2015年に比べて、5年間で、「核家族」世帯は約38.4万世帯増加するが、「夫婦と子供」からなる世帯は約20.8万世帯減少し、「夫婦のみ世帯」は約34.3万世帯、「ひとり親と子供」は約25.0万世帯増加するとされている。また、「単独世帯」は、約92.56万世帯増加する見込みとなっている。

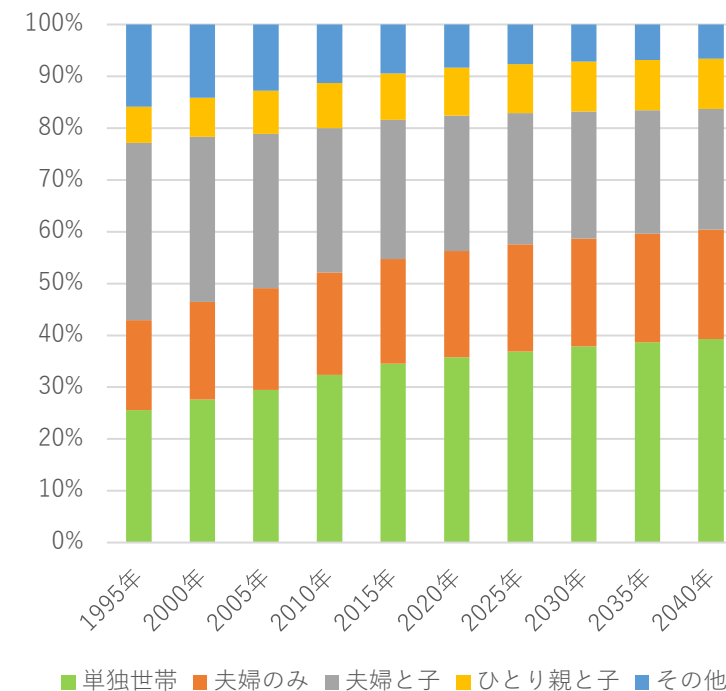
類型別世帯数（万世帯/2020年以降
は予測）



類型別世帯数（万世帯/2020年以降
は予測）



世帯類型別の構成比（％）

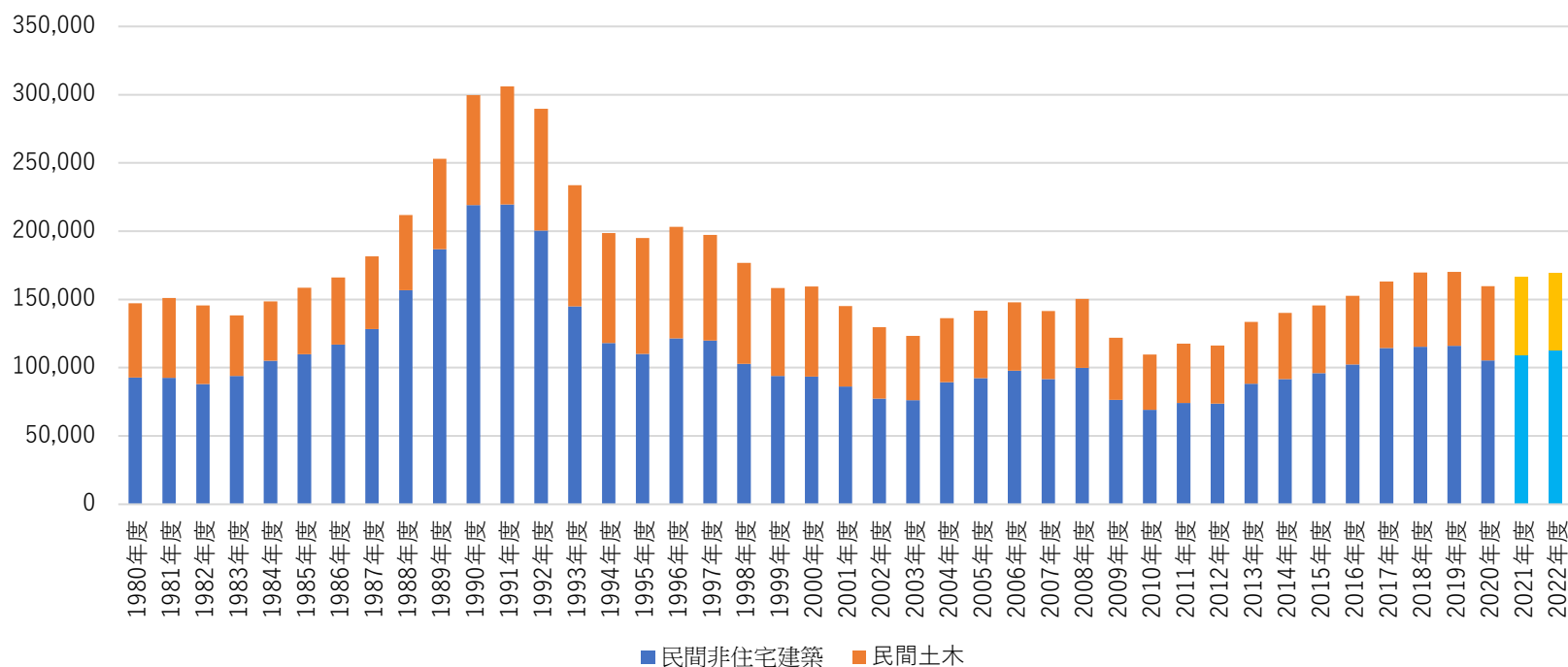


2019年度の民間非住宅建設投資は、受注は減少したものの出来高ベースである投資額は引き続き増加して堅調を保ったが、2020年度は、非住宅建築が▲9.2%と減少し、土木は0.6%増の低い伸びにとどまり、民間非住宅建設投資全体では▲6.1%となった。

2021年度は、民間設備投資の持ち直しを受けて非住宅建築が3.6%増、土木が4.6%増と全体で3.9%増の16兆6,000億円と見込まれる。

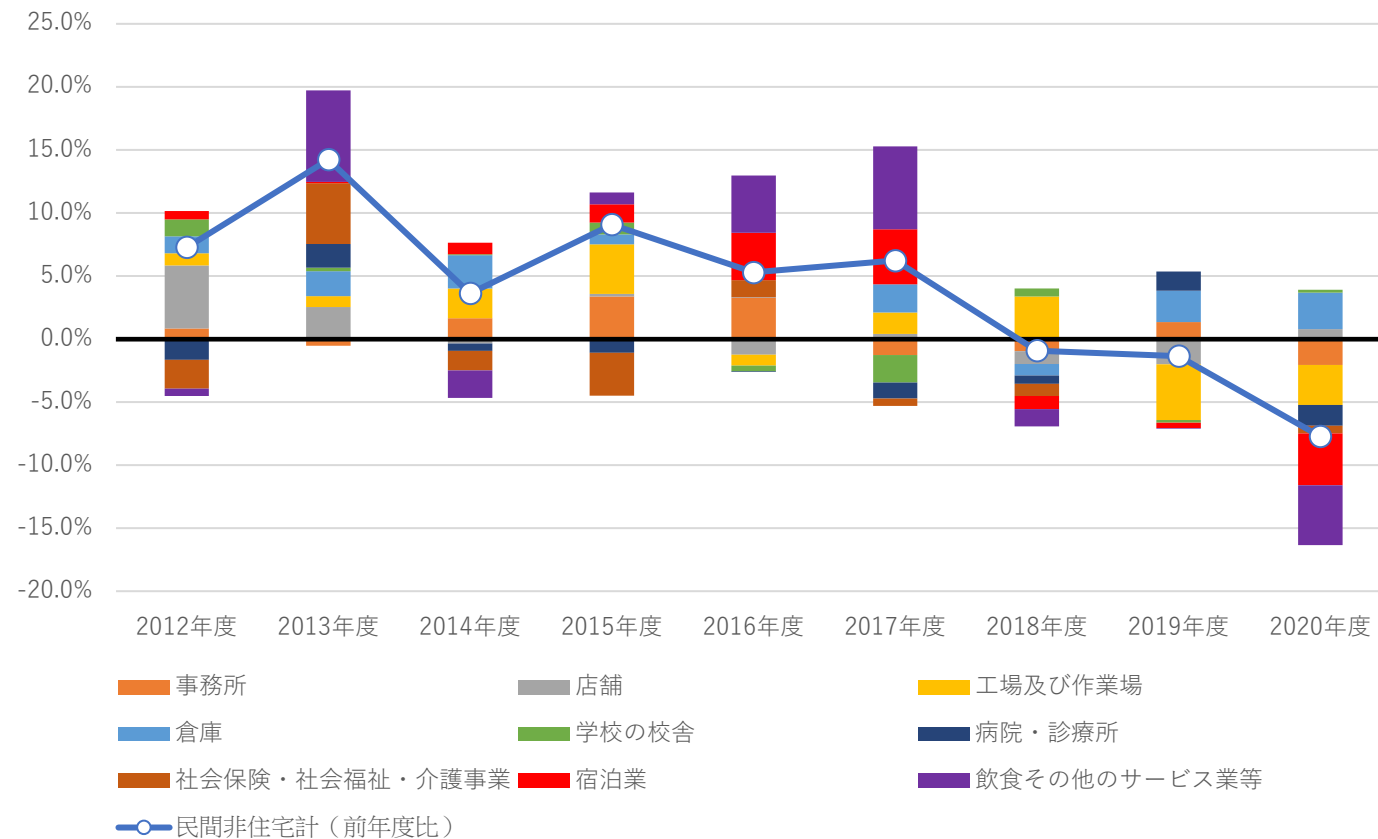
2022年度も引き続き回復基調の継続が期待されるが、回復のテンポは鈍いと予想され、非住宅建築が3.8%増、土木は▲0.9%で全体では2.2%増の16兆9,600億円となる見通しである。

民間非住宅建設投資の推移と見通し（億円）
 （2020年度までは国土交通省、2021・2022年度は建設経済研究所）



アベノミクスがスタートした2013年度には「事務所」「飲食その他のサービス業」が増加に寄与している。「工場」は、2014、2015、2018年度に増加に寄与し、世界的に景気が減速した2019、2020年度は減少に寄与している。「宿泊業」と「飲食その他のサービス」は、2016、2017年度に大きく増加に寄与し、コロナ禍の2020年度では逆に大きく減少に寄与している。「倉庫」は、2019年度と2020年度に増加に寄与しており、特に2020年度に目立って増加したのは倉庫のみであると言ってもよい。

産業系建築物工事費予定額の増減と寄与度



民間非住宅建築物着工床面積の前年比（%/国土交通省「建築着工統計」）								
	民間非住宅計	使途別				用途別		
		事務所	店舗	工場	倉庫	情報通信	宿泊・サービス	医療・福祉
2016年度	2.7	10.3	-7.6	-6.6	7.3	27.9	51.4	4.6
2017年度	4.4	-4.6	-1.4	11.2	15.0	-14.5	32.2	-14.9
2018年度	-2.7	-3.9	-5.7	9.0	-11.7	26.4	-1.5	-12.9
2019年度	-6.6	2.3	-20.5	-22.8	14.8	-8.5	-9.7	5.6
2020年度	-6.9	-7.3	-2.0	-23.7	18.6	-2.5	-38.5	-14.7
2020.4-9	-10.8	-9.0	-22.6	-26.0	21.8	-7.6	-33.7	-16.7
2021.4-9	3.6	28.7	19.6	10.6	-2.2	132.2	-5.9	-2.4
2020年4月	-9.5	39.1	-39.6	-20.3	1.7	-44.1	-14.4	-24.7
2020年5月	4.4	-28.8	-23.5	-14.0	82.1	209.9	-15.1	14.4
2020年6月	-20.1	-1.7	-7.4	-33.5	-39.4	-18.2	7.5	2.2
2020年7月	-25.8	-25.4	-31.7	-39.9	8.8	-63.4	-61.1	-38.8
2020年8月	-9.9	-18.2	-11.7	-30.9	89.2	335.9	-70.4	-27.1
2020年9月	2.2	-12.3	-13.5	-10.1	48.5	-75.9	-2.8	-12.2
2020年10月	-2.8	-1.3	9.8	-34.5	35.9	101.2	-39.3	-11.0
2020年11月	-7.7	-7.1	29.8	-53.1	32.0	-41.1	-40.6	-21.9
2020年12月	-13.2	2.0	50.3	-21.3	-11.7	71.3	-55.0	-22.9
2021年1月	13.4	-8.3	19.5	19.8	27.3	-54.8	-35.4	-22.8
2021年2月	-9.2	33.2	-17.6	16.9	-36.2	1.7	-29.0	3.1
2021年3月	8.7	-33.3	53.8	-8.9	90.4	-86.1	-64.1	5.1
2021年4月	3.3	-10.6	24.8	-18.0	26.6	-70.5	-46.5	37.0
2021年5月	5.1	99.5	42.4	29.3	-20.1	1006.1	44.0	-29.3
2021年6月	20.8	-4.0	4.6	44.5	70.7	-46.2	-43.1	-0.5
2021年7月	6.7	17.5	21.0	16.1	-13.7	27.6	31.7	9.4
2021年8月	-15.0	87.8	4.0	-1.8	-53.8	-83.4	82.9	-4.9
2021年9月	0.4	26.6	21.9	-7.9	18.2	806.1	-49.9	-20.0

民間非住宅建築投資の現況と今後の見通し

事務所、店舗、工場については、2020年度に見送られた投資が持ち直していく傾向にある。特に店舗は長く控えられていた投資の回復が見られる。

工場は、回復の立ち上がりは早かったが、足下では伸び悩みが見られ、今後の原油高等の影響が懸念される。

倉庫は、これまで堅調に推移してきたが、増勢が鈍化している。

宿泊施設は依然として減少傾向にあるが、最近では増加する月も見られるようになった。

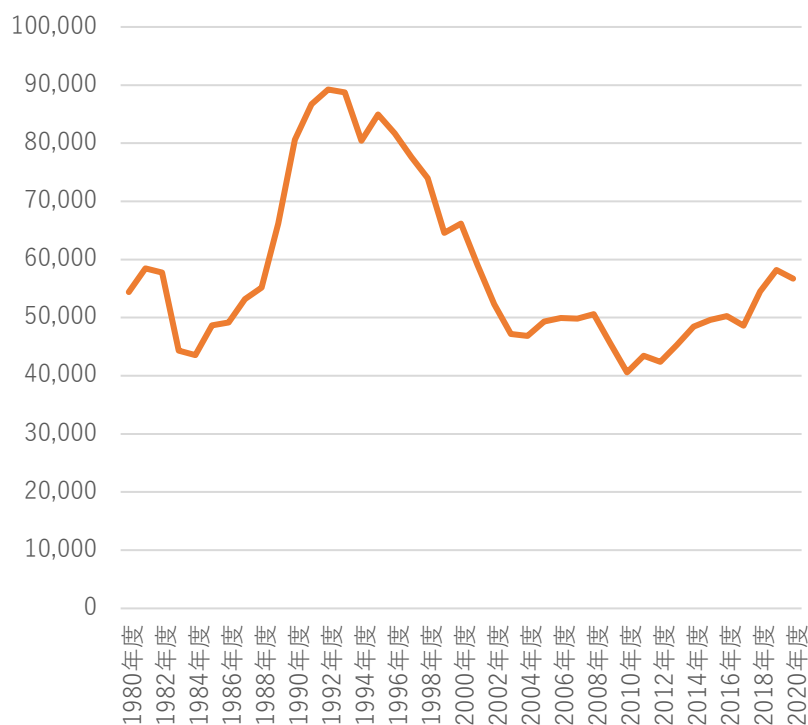
情報通信施設は伸長しているが、もともとの規模は大きくない。

医療・福祉施設は、2010年代前半が過剰投資である可能性がある。

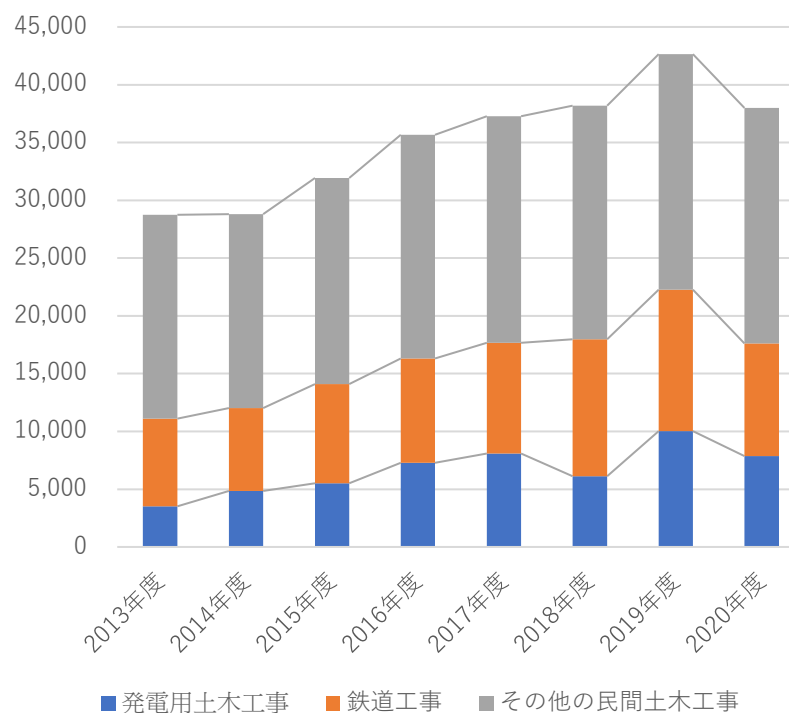
バブル崩壊と構造改革で2010年度に4兆0,567億円まで減少した民間土木投資額は、アベノミクス期間中に回復し、2019年度には5兆8,200億円まで達した。民間土木投資の動きを「建設工事受注統計」の請負契約額で工事種類別に見ると、2018年度には鉄道工事が、2019年度には発電用土木工事が増加した。

しかし、2020年度はこれらの工事が減少したことによって民間土木工事の総受注額が前年度比▲10.9%の減少となった。

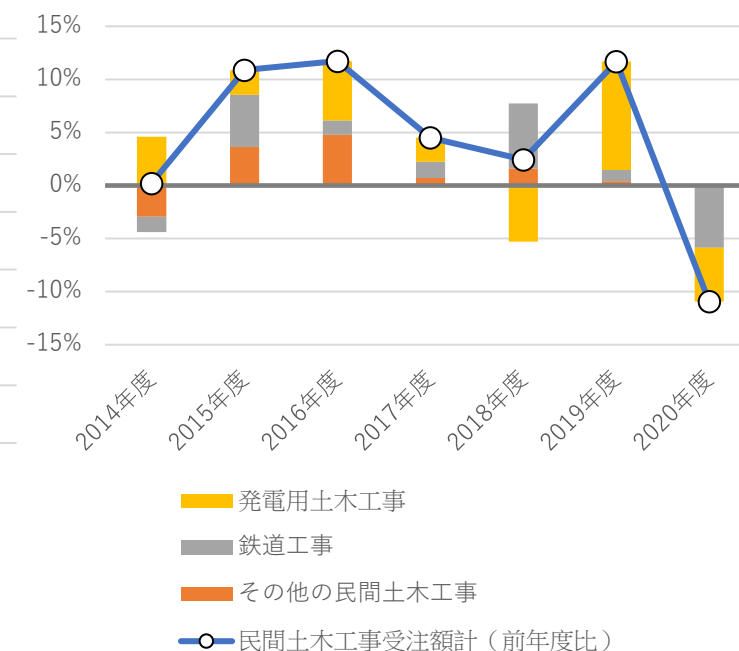
民間土木投資額（名目/億円）
（国土交通省「建設投資見通し」）



民間土木工事請負契約額
（建設工事受注統計）

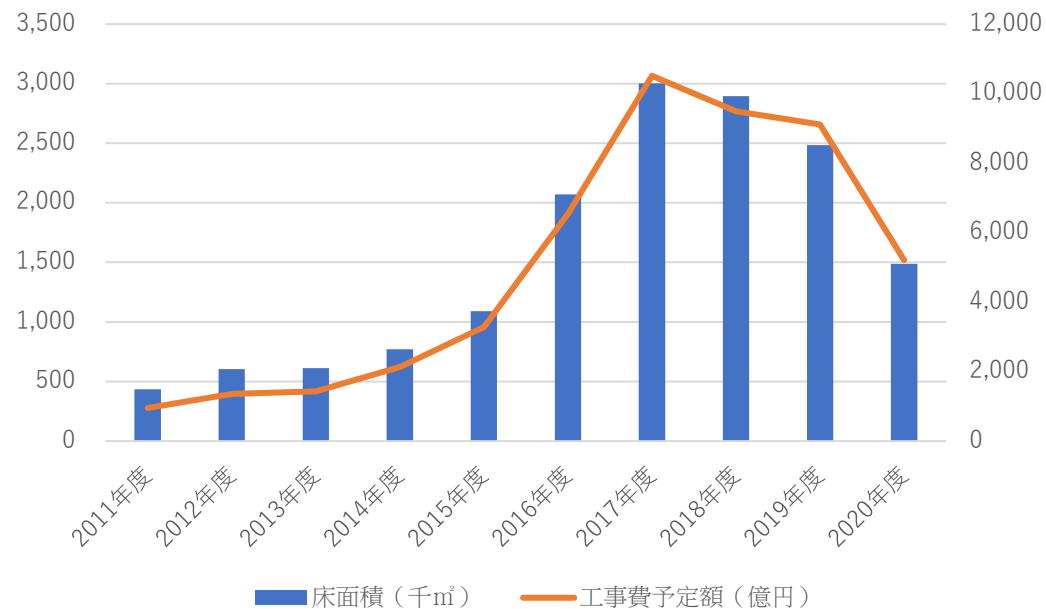


民間土木工事の前年度比と発電・鉄道の寄与度
（建設工事受注統計）

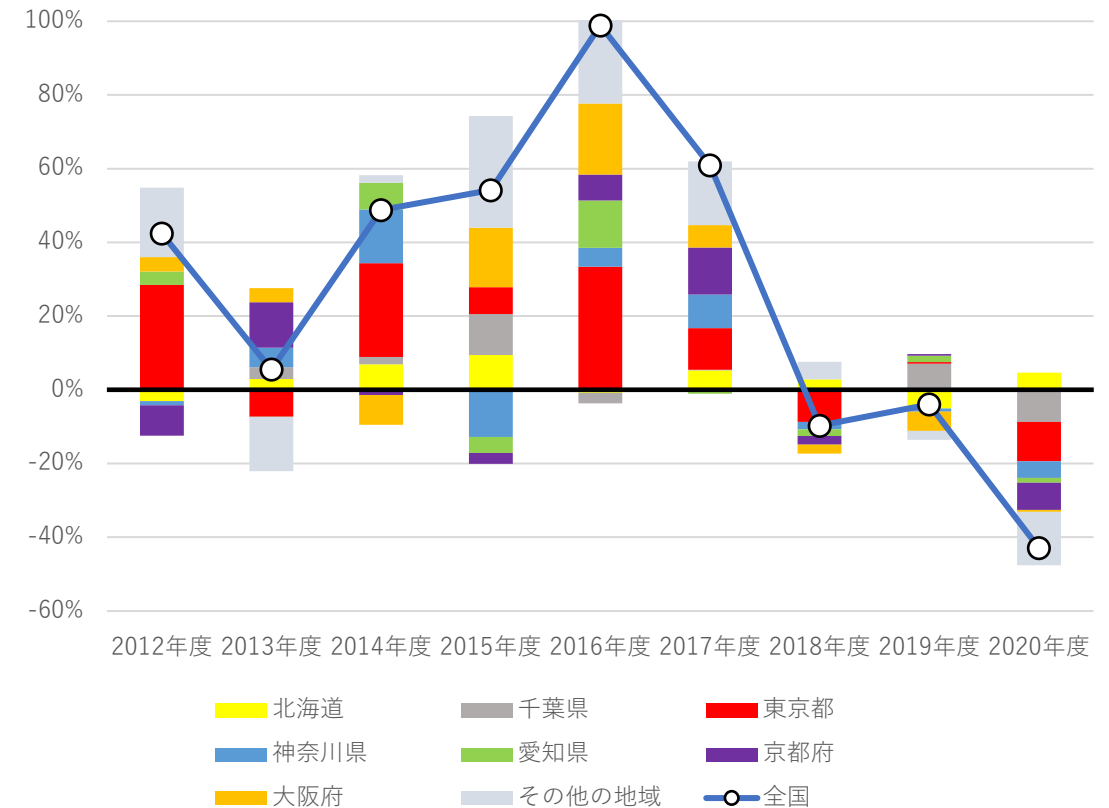


2010年代は、宿泊業用建築物の着工が増加した。工事費予定額の増減を地域別に見ると、インバウンド需要や東京オリンピック・パラリンピック開催が注目された増加局面でも、コロナショックに影響された減少局面でも、東京都、大阪府、京都府などの寄与度が高い。

宿泊業用建築物の着工床面積及び工事費予定額
(建築着工統計)

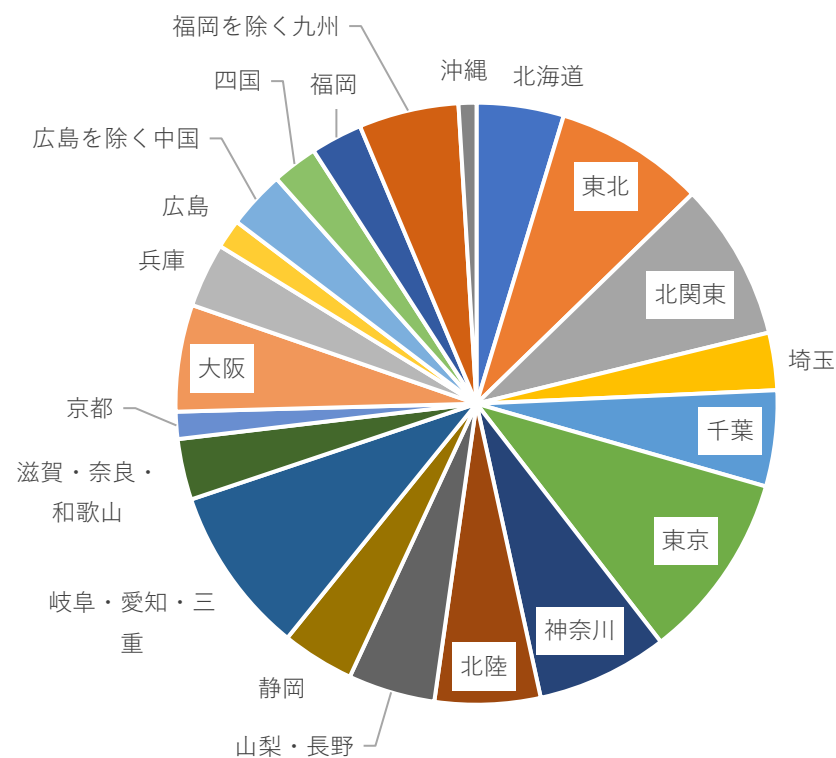


宿泊業用建築物工事費予定額の前年度比と都道府県別寄与度

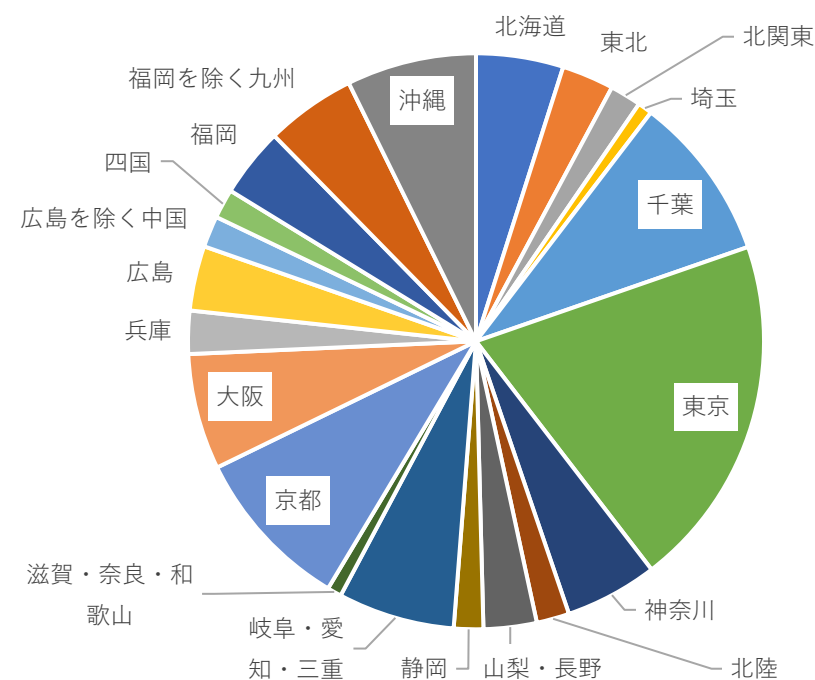


1988年度と2019年度でサービス業用建築物の工事費予定額（大部分はホテル投資と考えられる）を比較すると、2019年度では首都圏、京阪神、福岡、沖縄への集中が進んでおり、観光市場の国際化が進んだものと考えられる。

1988年度サービス業用建築物工事費予定額



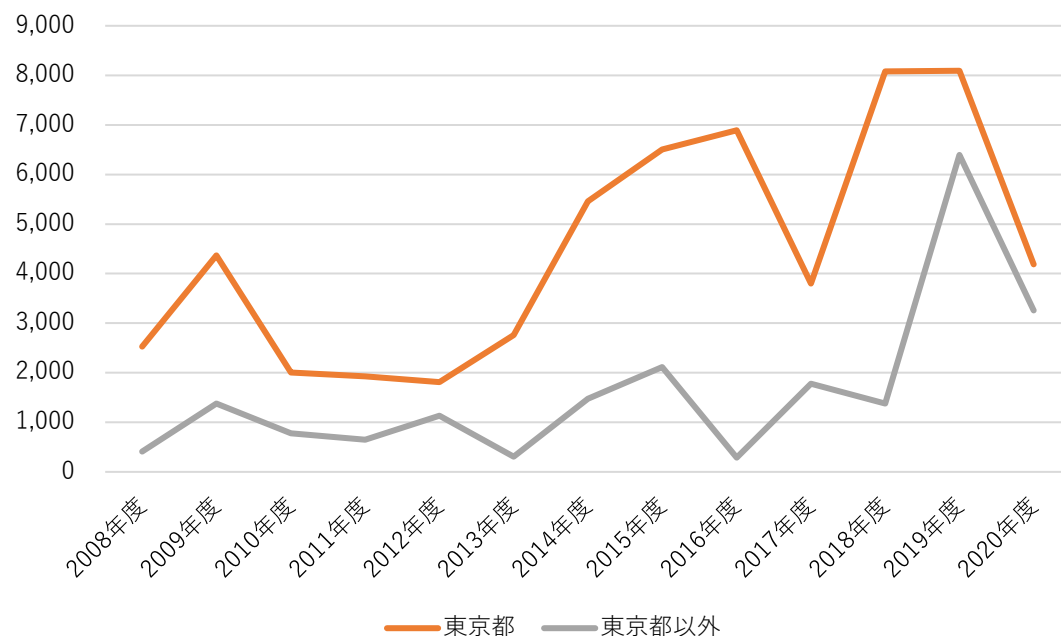
2019年度宿泊・飲食サービス業用建築物工事費予定額（民間建築主）



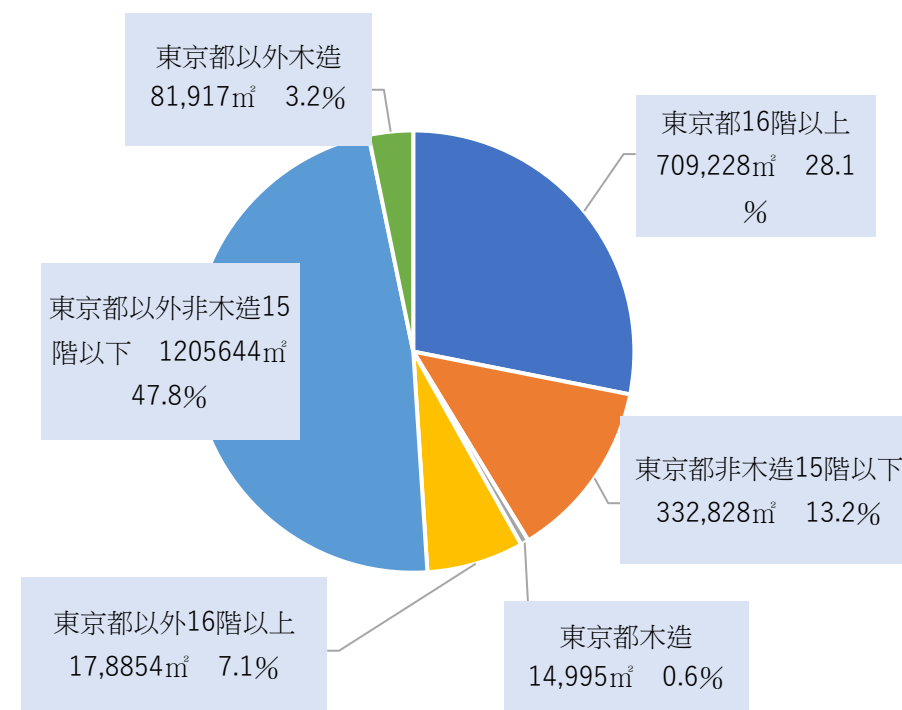
「建設工事受注統計」で「工期4年以上の事務所ビル」の契約状況を見ると、東京都は2016年度まで増加していったん減少し、2018、2019年度と増加している。また、それ以外の地方の合計は2019年度に増加している。東京都では2016年度から、他の地域では2019年度になって大型物件が増加している。

また、「建築着工統計」で「不動産業用建築物」の階数・構造・地域別の床面積を見ると、「16階建て以上のビル」の床面積の約8割が東京都内で供給されている。

工期4年以上の事務所ビルの請負契約額
(億円、建設工事受注統計)

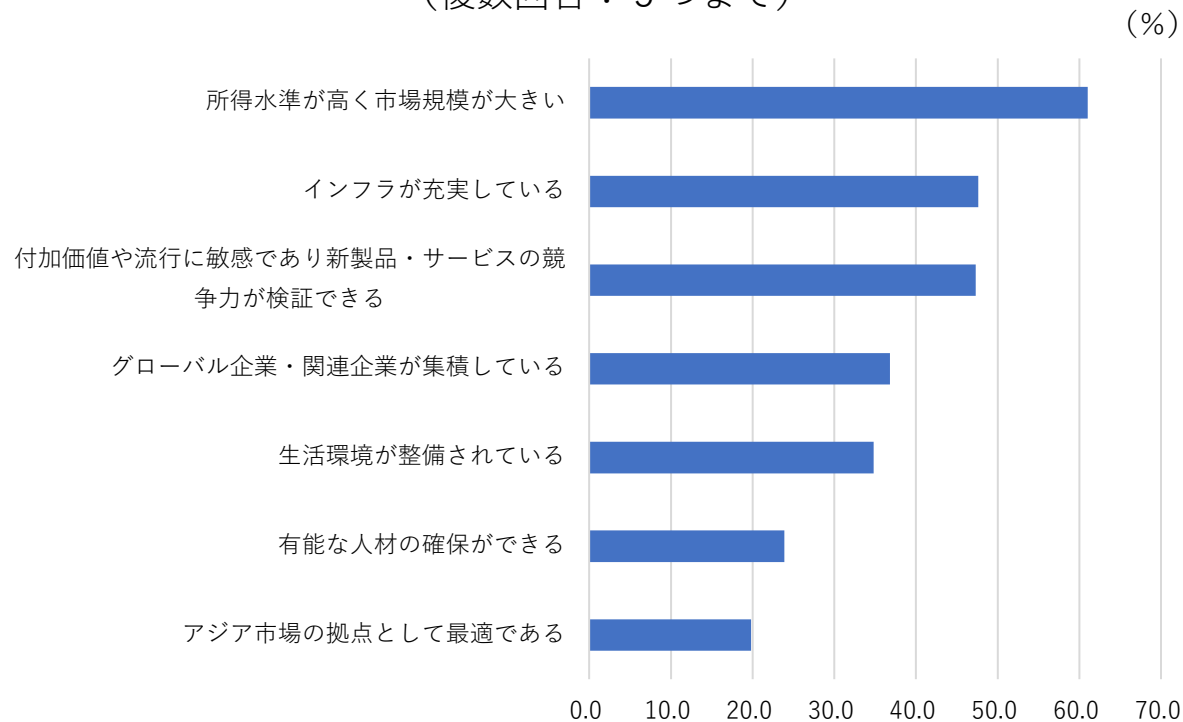


2019年度着工「不動産業用建築物」の規模別・
地域別・構造別シェア（建築着工統計）

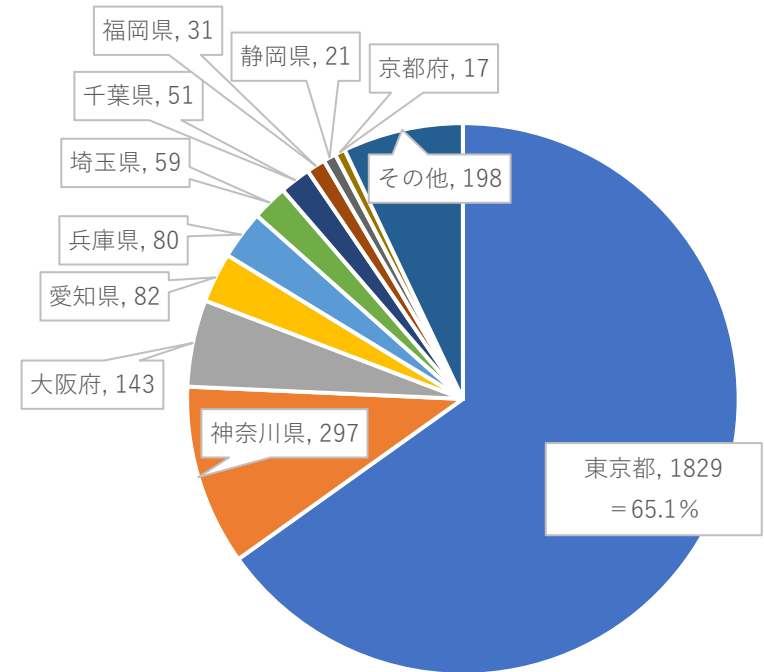


経済産業省「外資系企業需要動向調査」（2020年3月調査）によると、「日本で事業展開する上での魅力」としては「所得水準や市場規模」「インフラの充実」のほか、「新製品・サービスの競争力が検証できる」などが挙げられている。また、65.1%の企業が東京都を拠点としている。

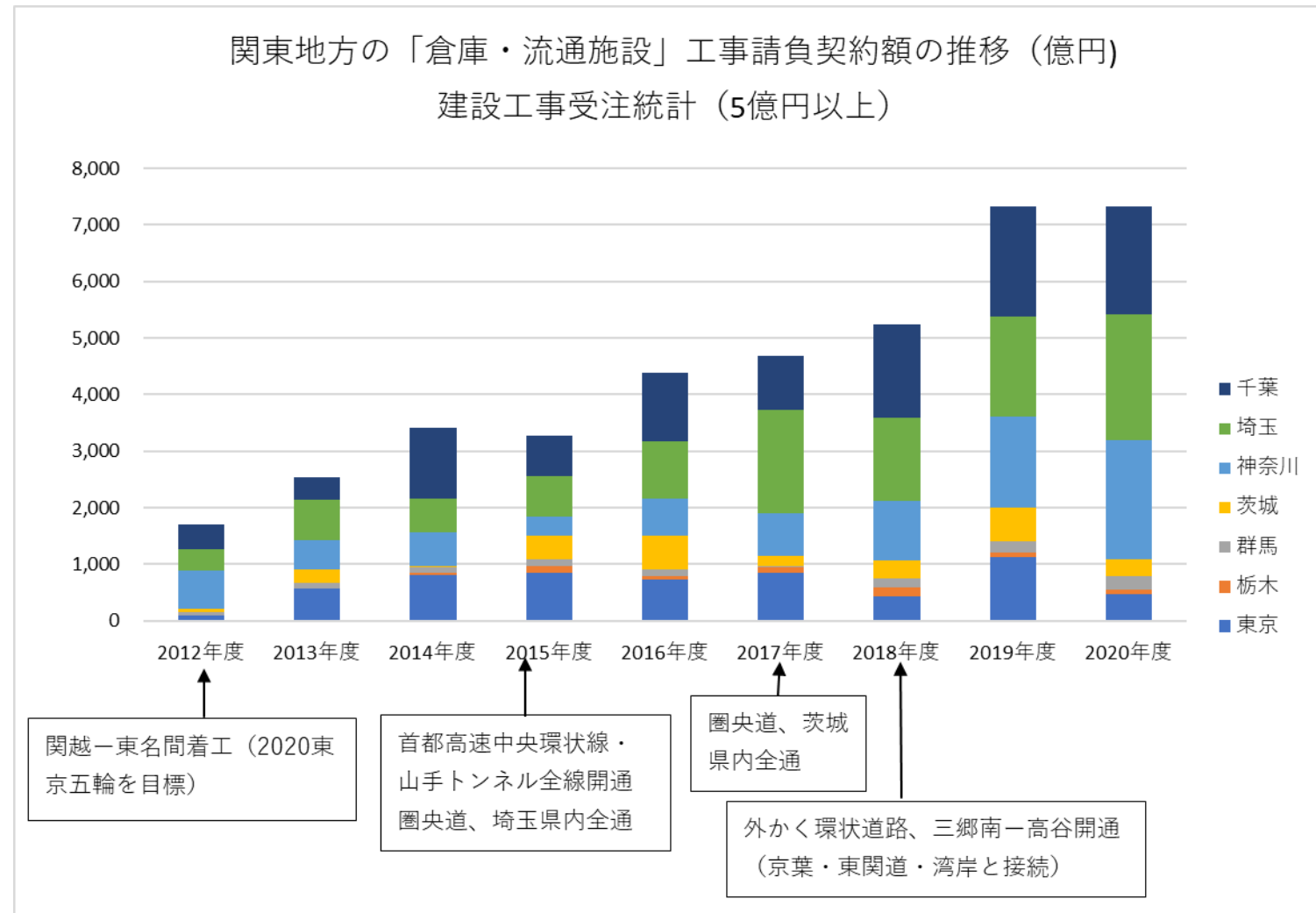
経済産業省「外資系企業需要動向調査」（2020年3月
:2,808社）による「日本で事業展開する上での魅力」
（複数回答：5つまで）



「外資系企業需要動向調査」による所在都道府県別
企業数



首都圏三環状道路（外環道、圏央道、首都高中央環状）の整備が進んだことに加え、Eコマース市場（ネット通販等）の成長を受けて、首都圏・関東地方では、倉庫・流通施設への積極的な民間投資が進んでいる。



不動産証券化の利用は定着しており、地域の特色やインフラの整備に対応したプロジェクトに対する海外も含めた資金調達の環境は整備されている。

不動産証券化（リート及び不動産特定共同事業）の実績
（10億円/国土交通省「不動産証券化の実態調査」）

