

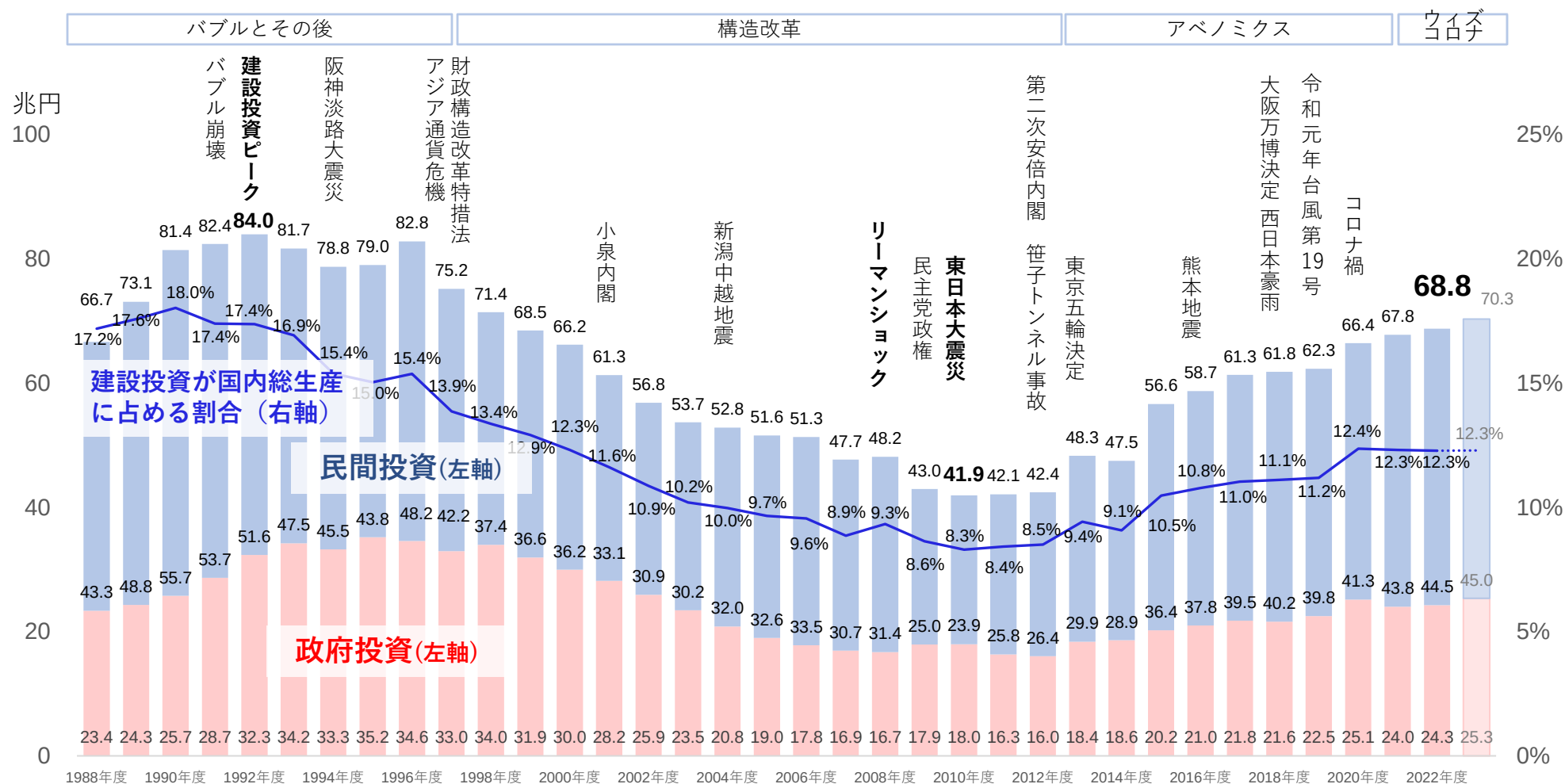


建設投資の見通しについて

一般財団法人 建設経済研究所
研究理事 朝津 陽子

国内の建設投資（名目値）の推移

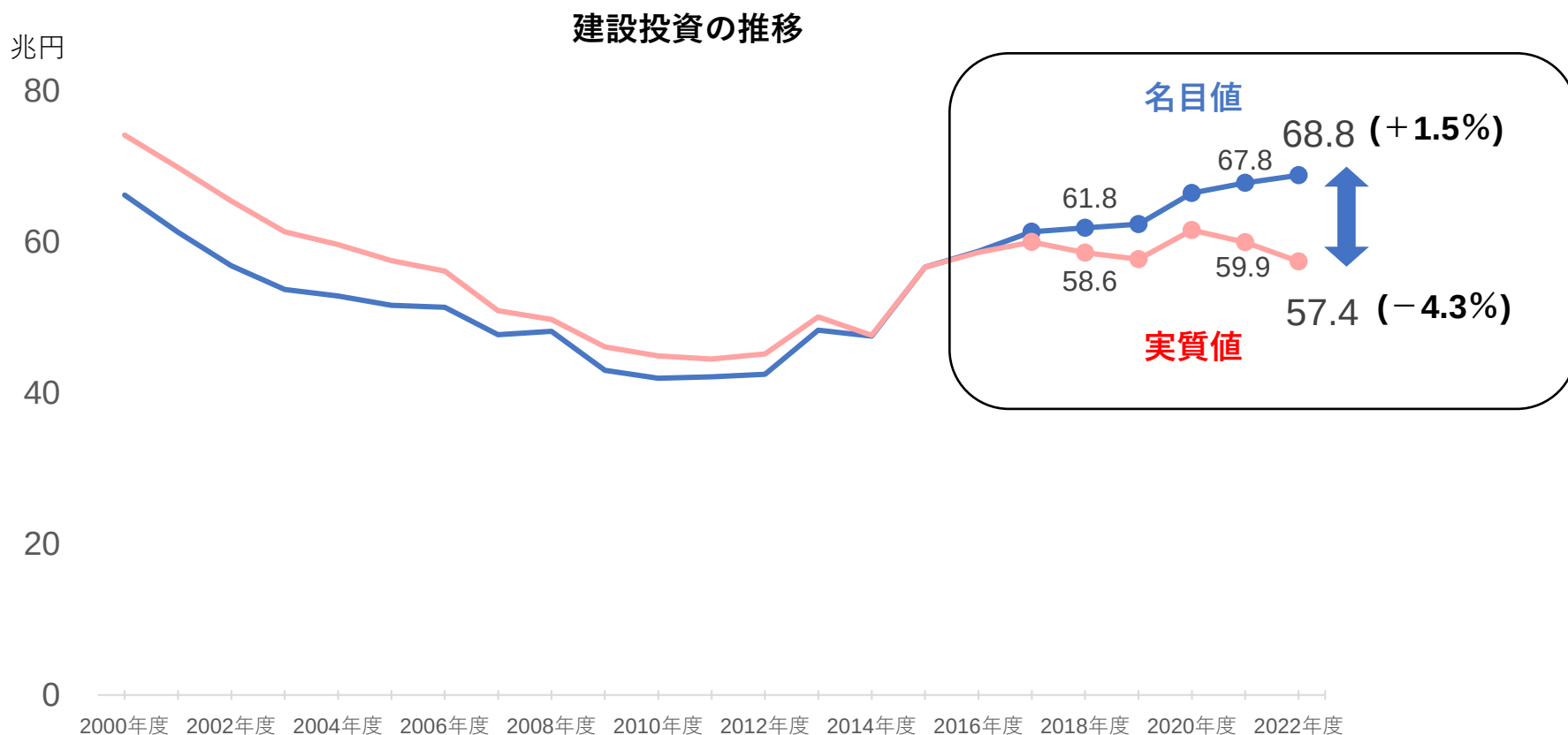
- 1992年度の約84兆円をピークに減少し、さらに2008年のリーマン・ショックの影響で、2010年度には約42兆円にまで半減。その後回復し、2022年度は約69兆円に達する見込み。



※2021年度、2022年度は見込み。2023年度は見通し

建設投資 名目値と実質値

- 18年度以降、物価上昇により名目値と実質値の乖離が大きくなっている。
- 22年度は、名目値では前年度比+1.5%だが、実質値では-4.3%の見込み。
- 物価上昇局面においては、実質値の動きに着目。

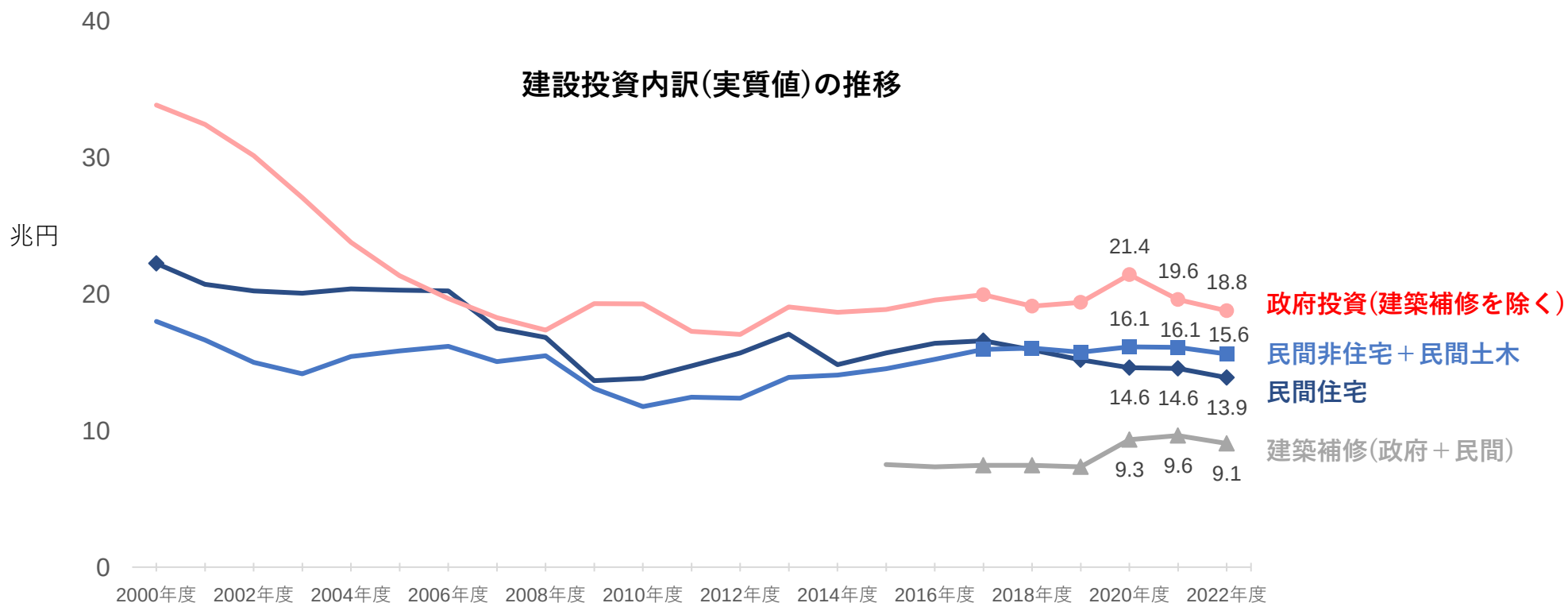


※2021年度、2022年度は見込み

(出所) 国土交通省「令和5年度(2023年度)建設投資見通し」をもとに建設経済研究所が作成

建設投資内訳(実質値)の推移

- 政府投資は、バブル崩壊後の経済対策で増加するが、その後は財政構造改革により長期にわたり減少が続いた。11年度以降、震災復興、アベノミクス、東京オリンピック・パラリンピックなどによりゆるやかに増加。
- 民間投資は生産拠点の国内回帰、物流施設の需要増、都市再開発等により非住宅分野が伸長し、住宅分野と逆転。住宅分野は人口減少により中長期的に減少傾向。
- 建築補修(15年度からの集計項目)は増加傾向。



※2021年度、2022年度は見込み

(出所) 国土交通省「令和5年度(2023年度)建設投資見通し」をもとに建設経済研究所が作成

建設経済モデルによる建設投資の見通し(2023年10月)

- 23年度は社会経済活動の正常化から、政府、民間ともに堅調な投資が予測される。
- 24年度は前年度より伸び率は縮小するものの全体でみれば引き続き堅調な投資が続くと予測。
- 建設コストの高止まりや金利上昇に対する懸念のため先行きには十分注意する必要がある。

建設投資の見通し

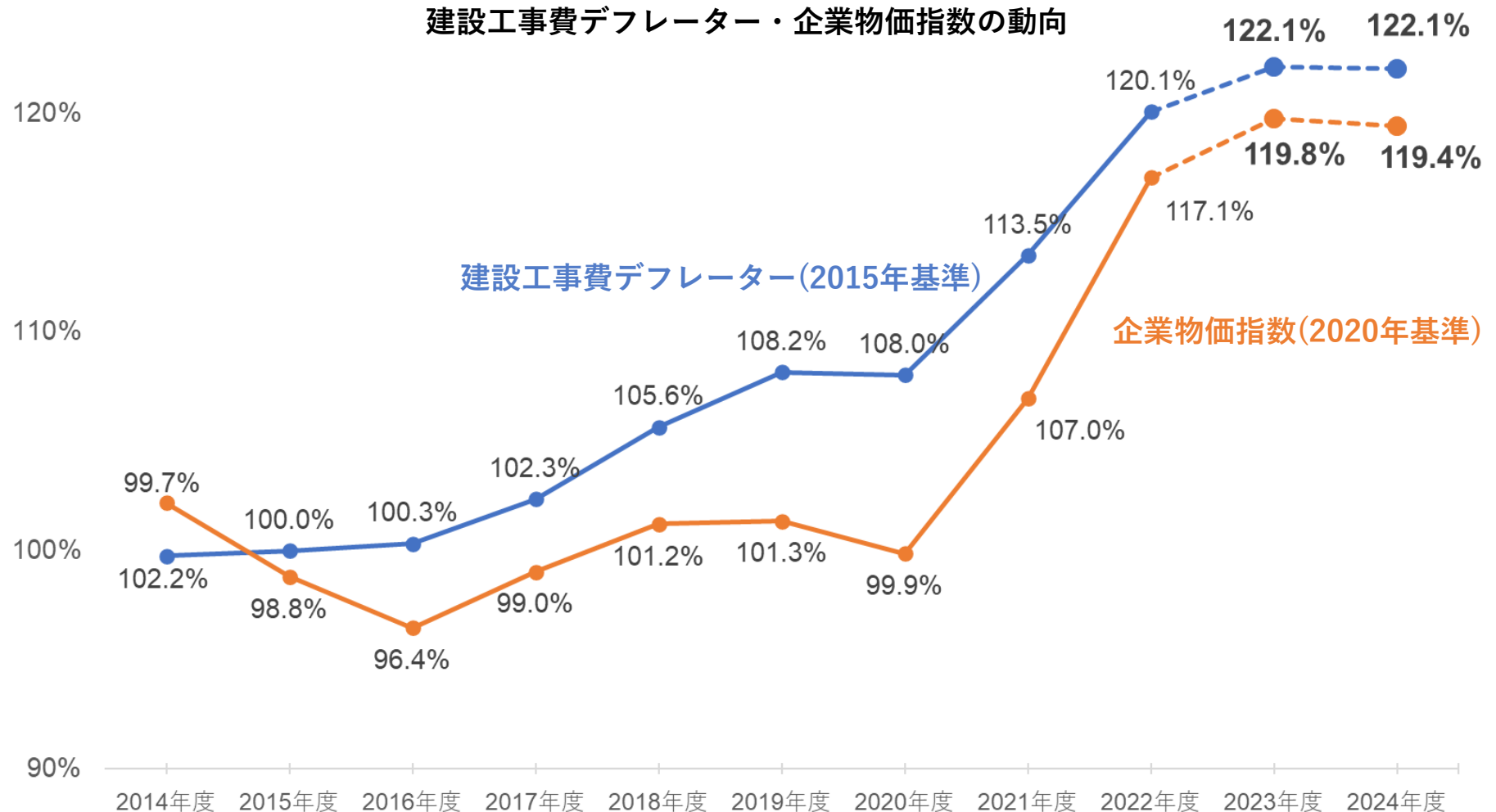
(単位：億円)

	2023年度		2024年度	
	名目値	実質値	名目値	実質値
建設投資	714,800	585,003	722,400	590,040
(対前年度伸び率)	3.9%	2.0%	1.1%	0.9%
政府分野投資	234,200	193,449	234,700	195,208
	4.8%	2.9%	0.2%	0.9%
政府建築補修	21,600	17,549	22,100	17,674
	13.7%	10.5%	2.3%	0.7%
民間住宅	172,700	140,495	175,200	141,851
	2.1%	1.1%	1.4%	1.0%
民間非住宅建築	115,600	93,767	117,400	93,920
	3.3%	0.3%	1.6%	0.2%
民間土木	75,900	62,748	74,900	62,779
	1.3%	0.0%	-1.3%	0.0%
民間建築補修	94,800	76,995	98,100	78,608
	6.0%	3.0%	3.5%	2.1%

(出所) 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(2023年10月)」

建設経済モデルによる建設投資の見通し(2023年10月)

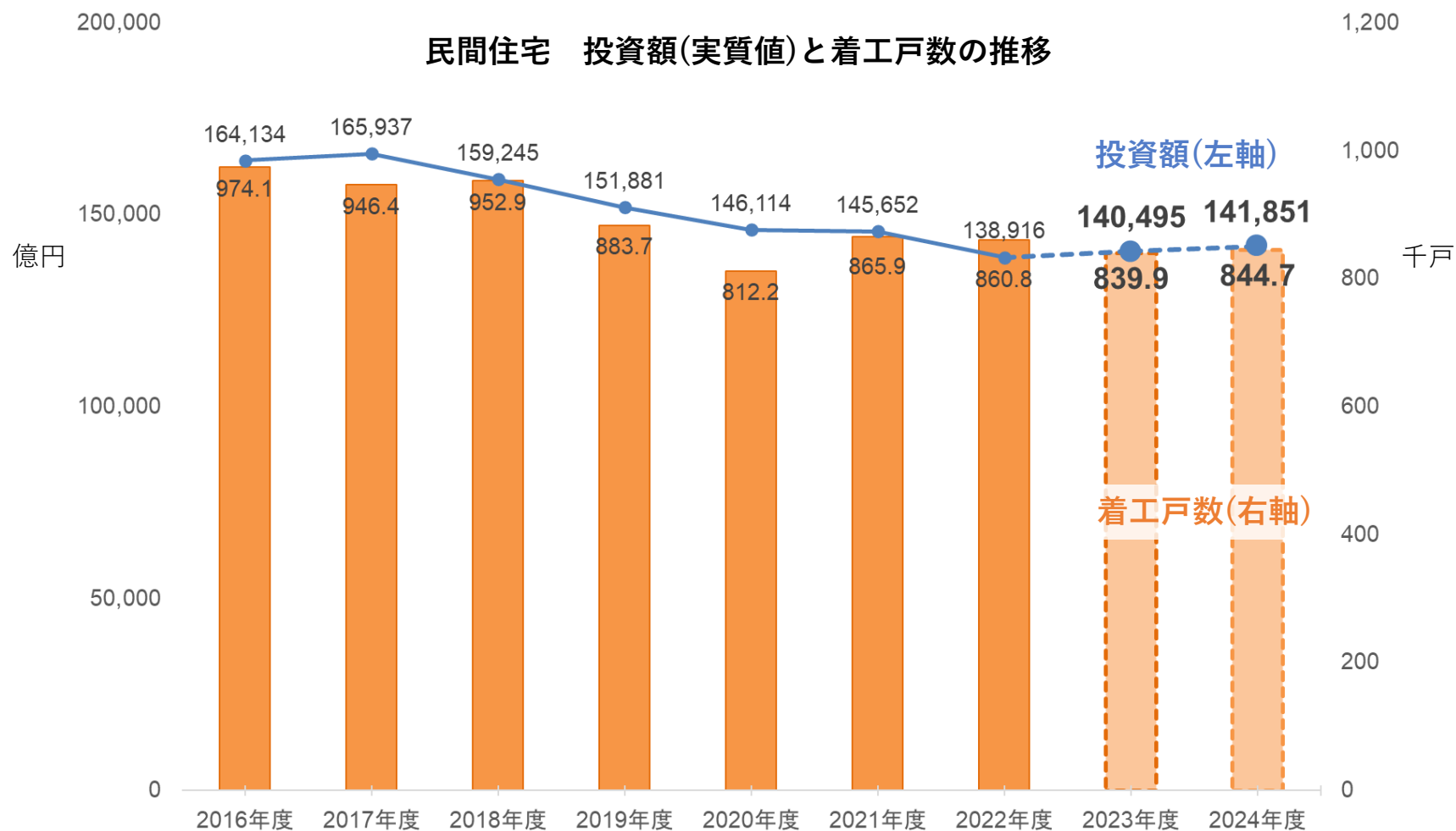
- 建設工事費デフレーター、企業物価指数ともに24年度も高止まりと予測。



(出所) 建設工事費デフレーターは建設経済研究所の推計値。企業物価指数は2022年度までは日本銀行「企業物価指数」をもとに作成、2023年度以降は建設経済研究所の推計値。

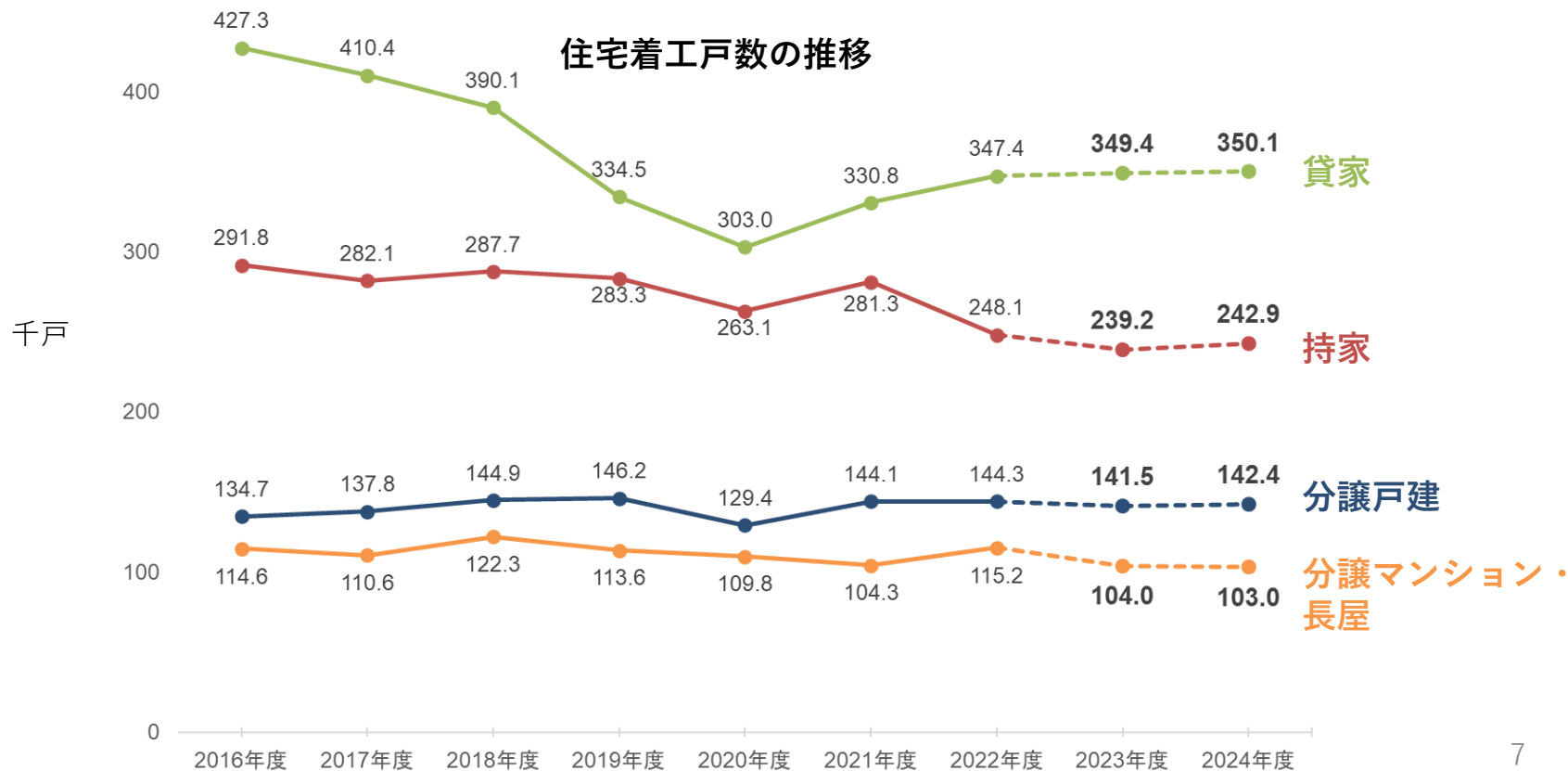
民間住宅 投資額と住宅着工戸数

- 23年度は、着工戸数84.0万戸(前年度比-2.4%)、投資額14兆495億円(実質値、同比+1.1%)と予測。着工戸数は減少するが、高付加価値化(ZEH対応、スマート系搭載等)で投資額は微増。
- 24年度は、着工戸数84.5万戸(同+0.6%)、投資額は14兆1,851億円(同+1.0%)と予測。



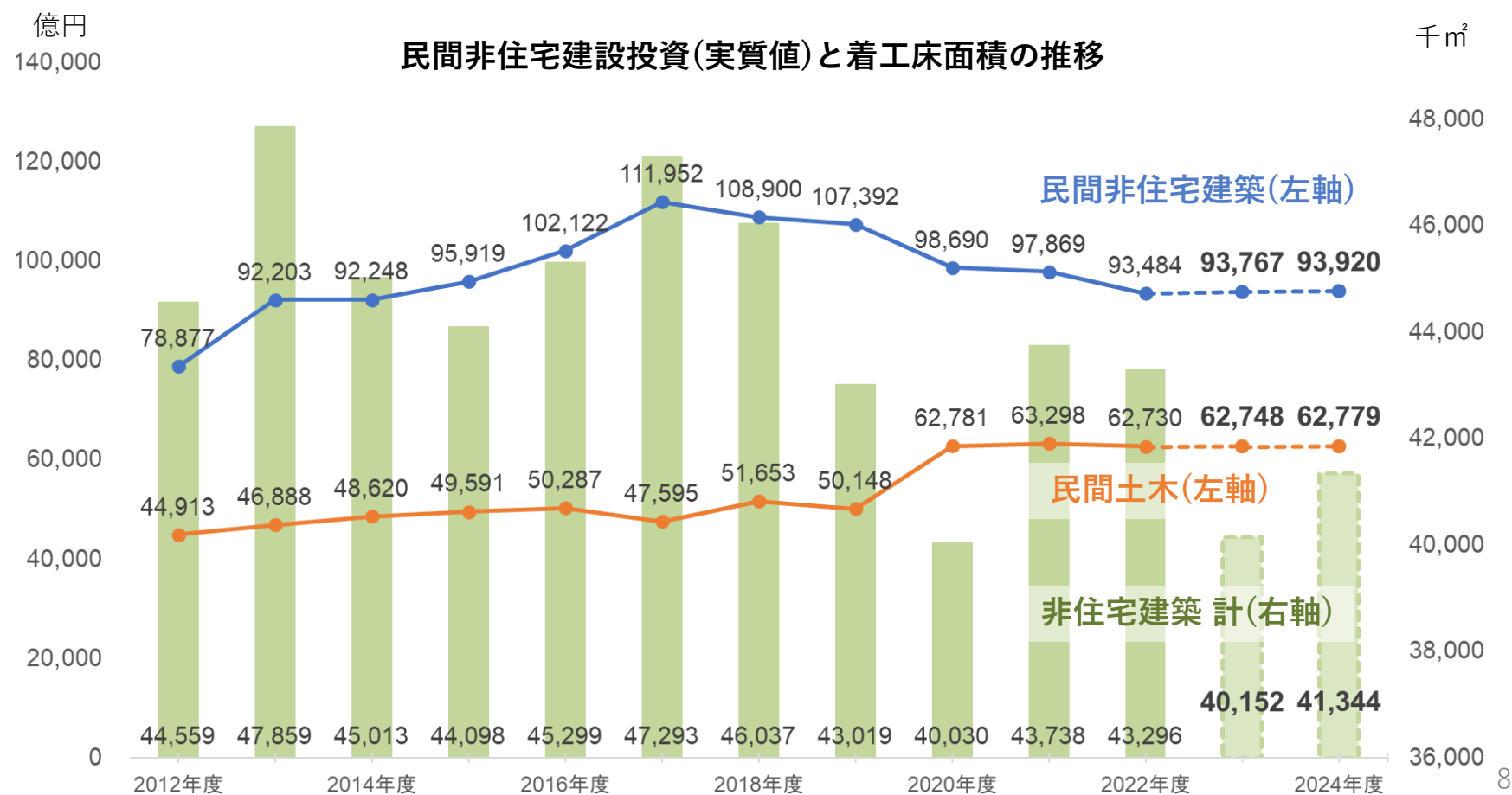
住宅着工戸数 内訳

- 貸家は、持家や分譲に比べ堅調と予測。オフィス回帰、都心回帰により需要が回復、投資家向けの意識調査※でも賃貸マンションへの投資意欲は高い。※CBRE「2023アジア太平洋地域 投資家意識調査 日本」
- 持家は、コロナ特需後、用地価格・建築価格の上昇により需要が落ち込み、厳しい状況が続く。今後金利上昇による前倒し需要があるか？
- 分譲住宅は、マンションが特に不調で、23年度は約1割減、24年度も回復には至らないと予測。用地取得の困難・建築価格の上昇などにより足元の着工戸数はここ10年で最低水準。



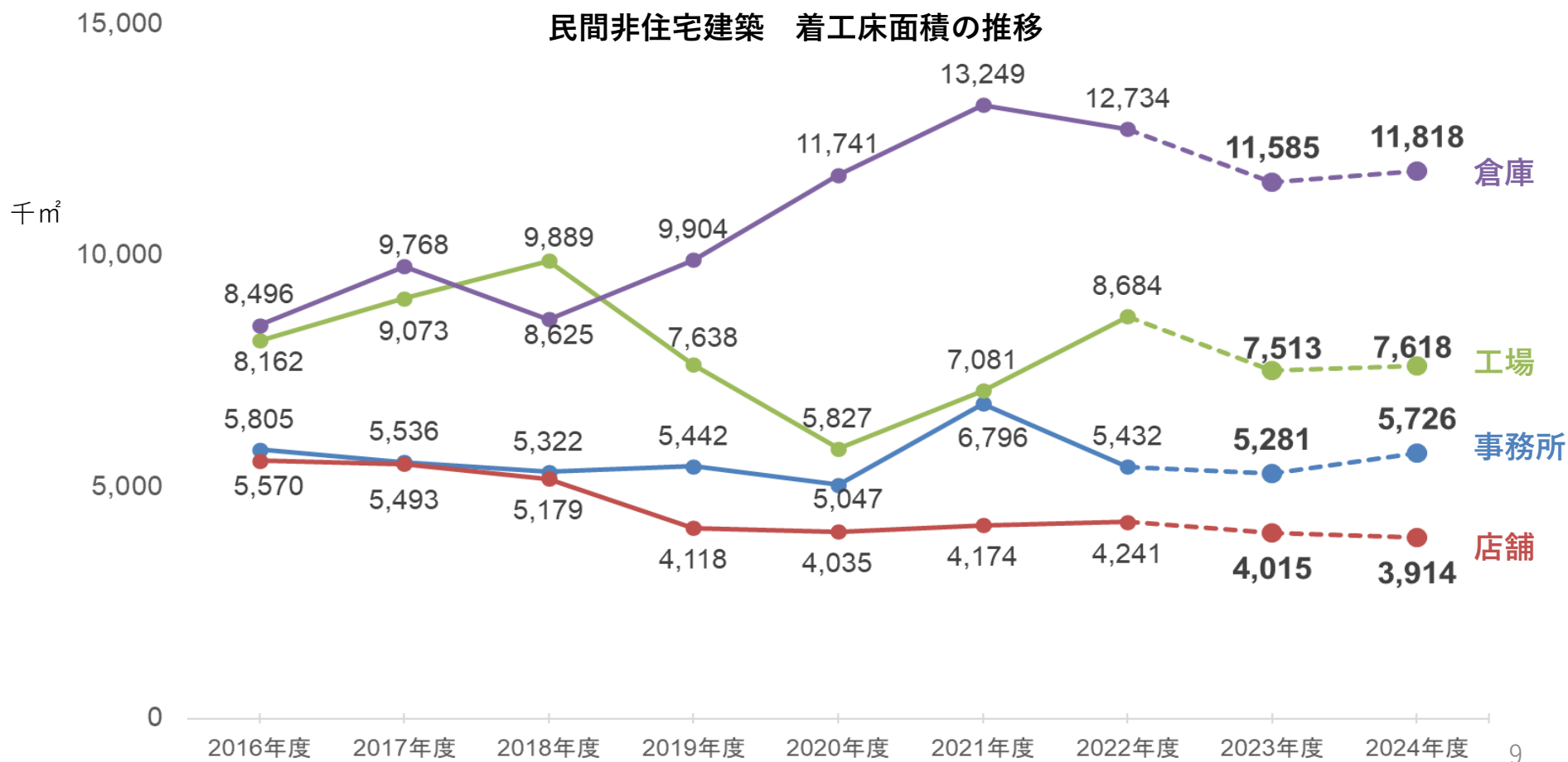
民間非住宅建築・民間土木 投資額と着工床面積

- 投資額は23年度・24年度ともに前年度と同水準、着工床面積は23年度は前年度比－7.3%、24年度は同＋3.0%と予測。
- 日銀短観(9月調査)の23年度設備投資計画は、製造業で＋15.0%、非製造業で＋11.8%、全産業で＋13.0%（いずれも全規模合計）と高い伸び。一方で足元の着工床面積は前年度比で減少。脱炭素化投資、デジタル化・省力化投資等には積極的だが、建設工事に対しては慎重な姿勢がみられる。



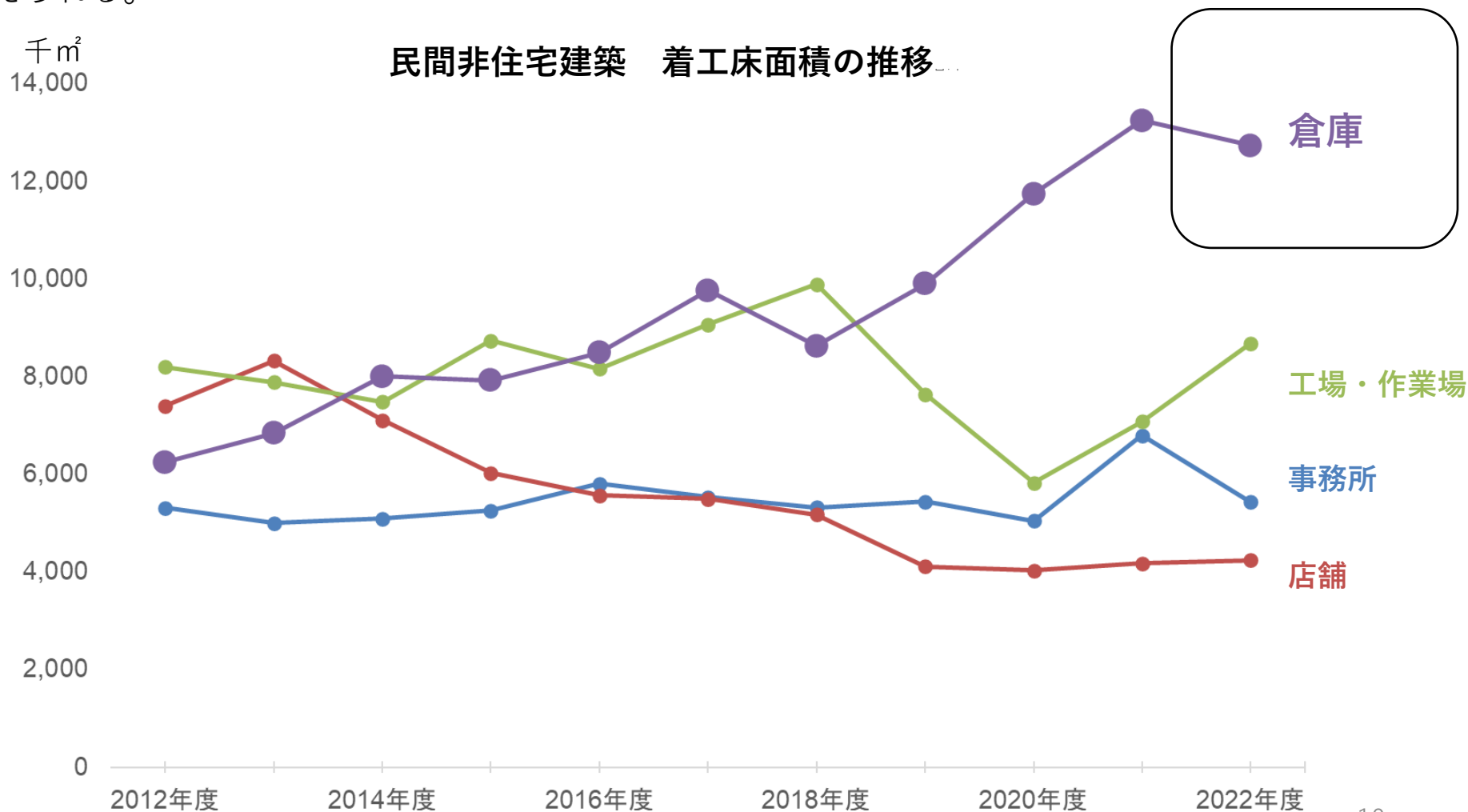
民間非住宅建築 各用途の着工床面積

- 倉庫、工場は引き続き堅調。
- 事務所は、23年度は大量供給されると見込まれていることを受け減少(足元の着工床面積の実績も近年で最低水準)、24年度は25年度の大量供給に向けて増加と予測。
- 店舗は近年減少傾向。景気の先行き不透明感を受けて23年度以降も減少と予測。



民間非住宅建築 着工床面積でみた各用途の動向

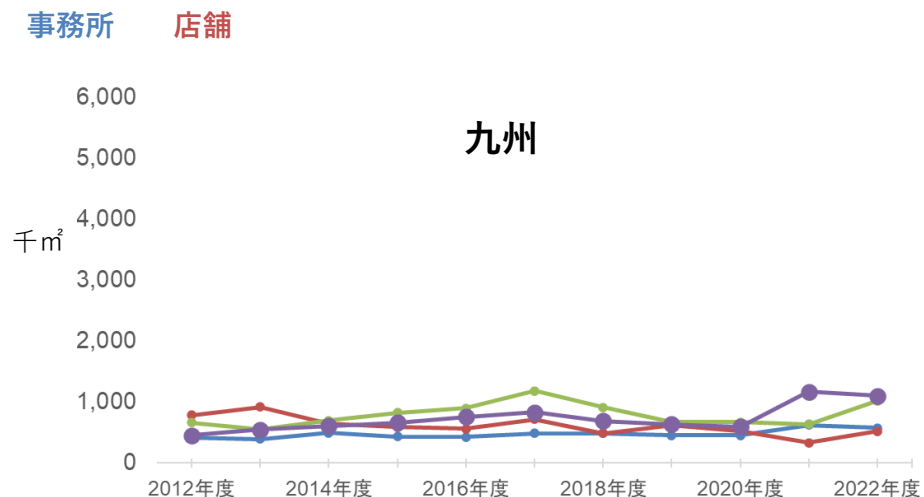
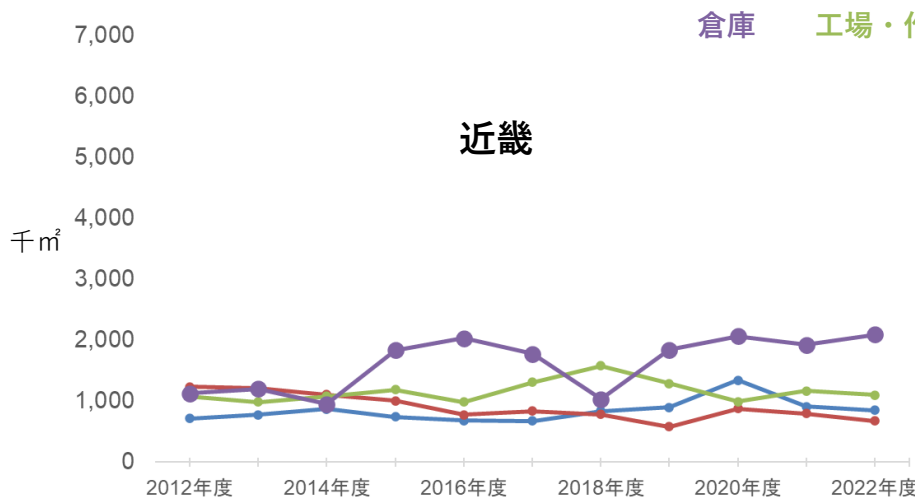
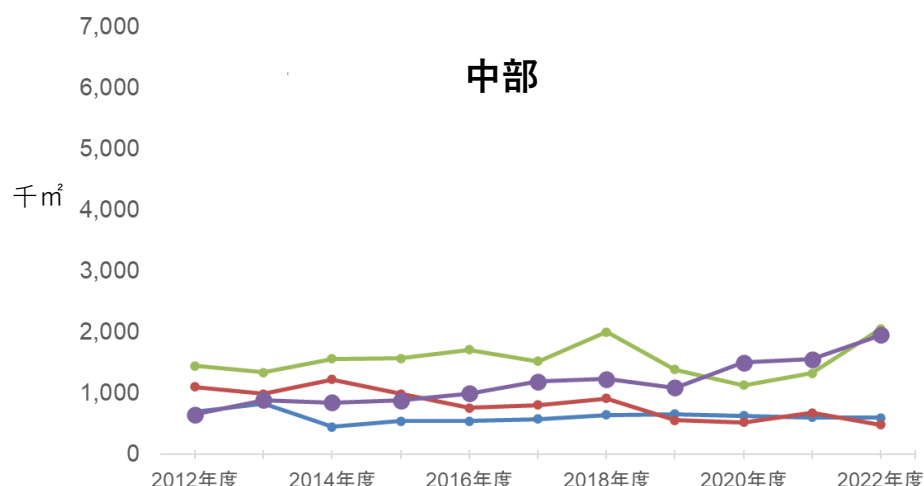
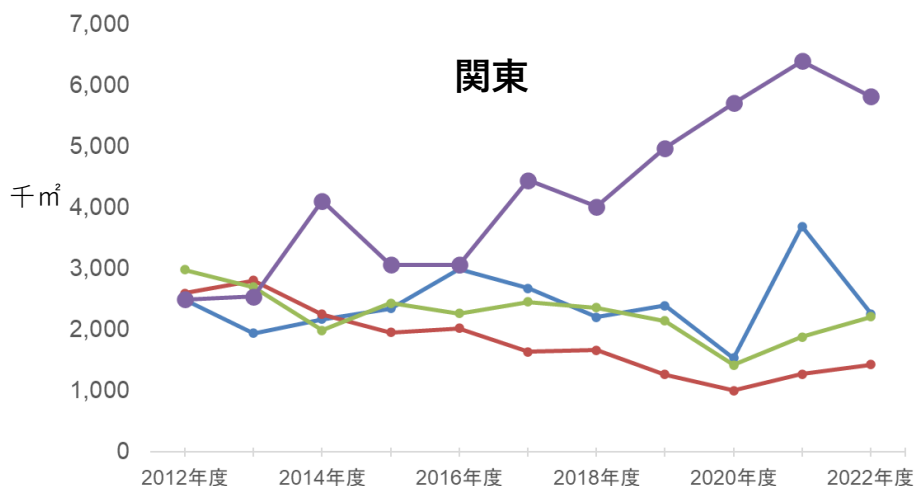
- 着工床面積で見ると、倉庫の伸びが顕著。21年度がピークとみられるが、2024年問題などを背景に倉庫スペースや物流網の増強ニーズは引き続き高く、着工床面積自体は高水準で推移すると考えられる。



(出所) 国土交通省「建築物着工統計」をもとに建設経済研究所が作成

倉庫 地域別の動向

- 関東以外の各地域でも倉庫が伸びている。それぞれ東京－大阪、大阪－九州の中間地点となる中部、中国(統計的にまだ顕著な伸びは見られないが)では今後も一定の需要が見込まれる。



センコーグループホールディングス株式会社 2023年9月22日プレス より

- 2024年4月から導入される、トラックドライバーの時間外労働時間の上限規制により、関東－関西間のトラック輸送では、ドライバー1人による（往復で）1車2日運行が不可能に
- ドライバーの日帰り運行を可能とするため、浜松SAスマートインターチェンジから約1kmの至近距離にトラック中継輸送専用の大型施設を開設予定

東京ICから約230km、吹田ICから約250kmと、ほぼ中間に立地し、トラックとのヘッド交換、ドライバーの交替、貨物の積み替えなどを行う

浜松に大型のトラック中継輸送専用施設を開設 ～長距離ドライバーの働き方改革で2024年問題に対応～



新施設完成予想図

<新施設の概要>

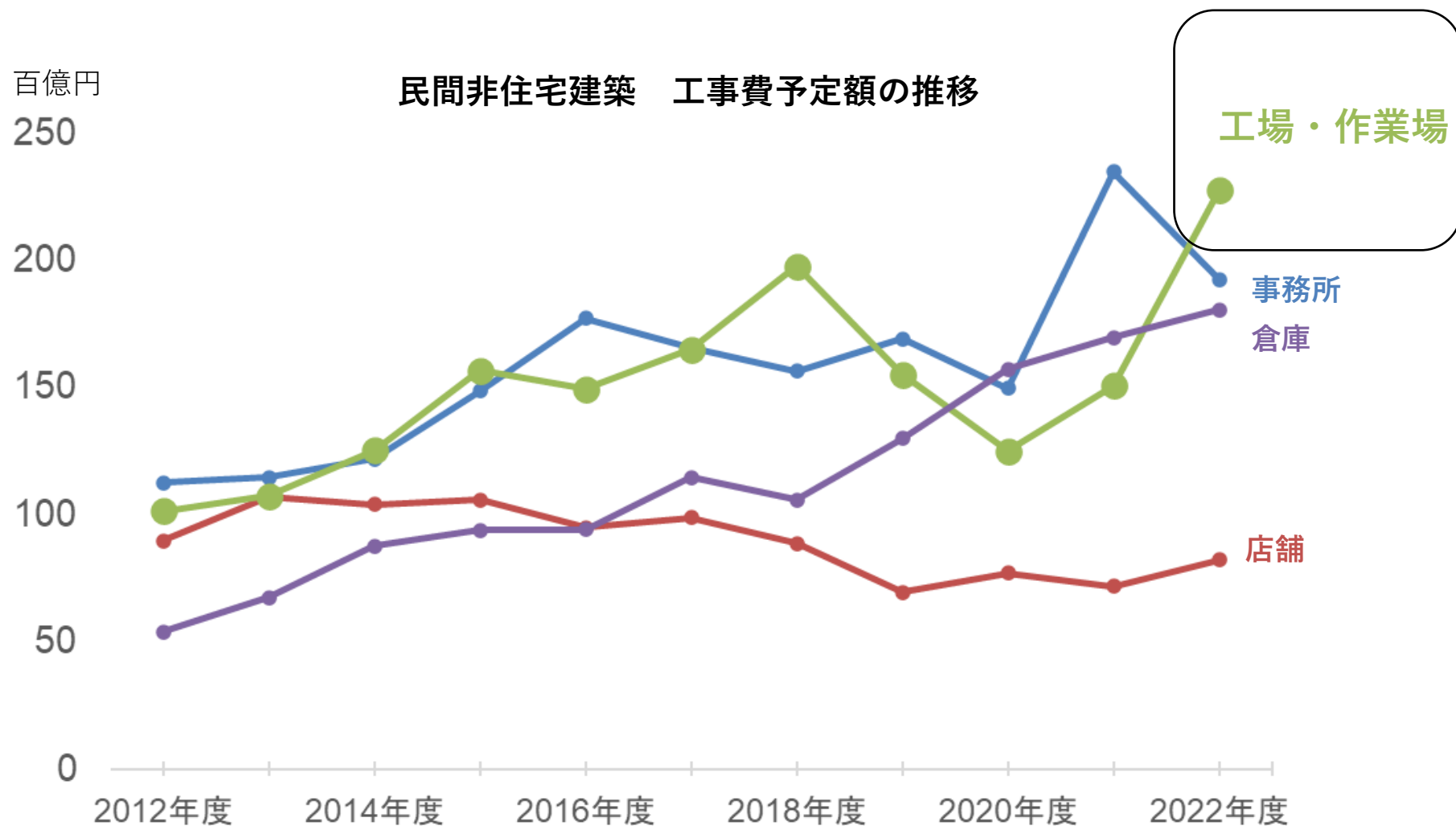
1. 所在地 : 静岡県浜松市北区都田町
2. 敷地面積 : 15,000㎡
3. 設備 : トラック駐車場（約50台）、アメニティ施設
※開設時は駐車場のみ先行オープン
4. 開設時期 : 2024年8月

<新倉庫の概要>

1. 所在地 : 静岡県浜松市北区都田町
2. 建物構造 : 鉄骨造 地上6階建て
3. 敷地面積 : 16,700㎡
4. 延床面積 : 26,700㎡
5. 設備 : 貨物用エレベーター、垂直搬送機
6. 開設時期 : 2025年2月

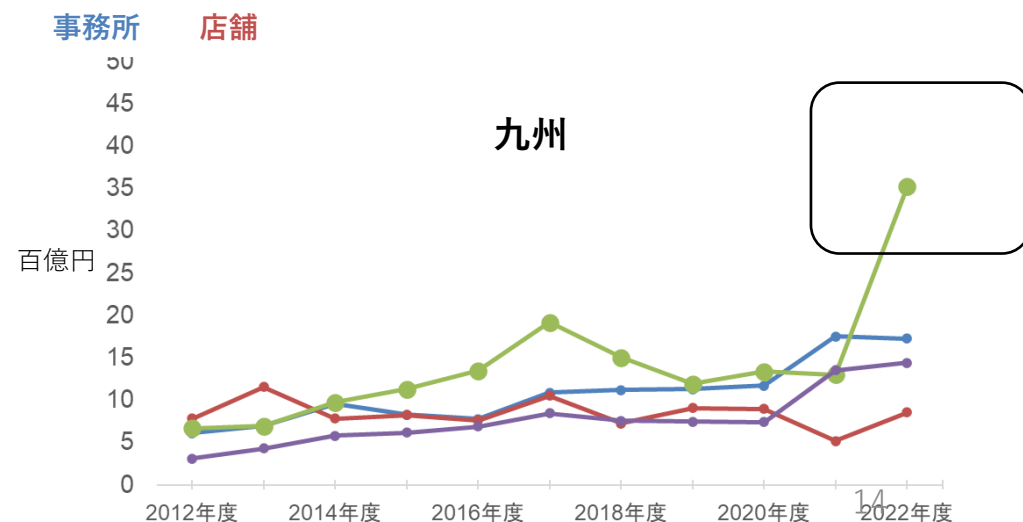
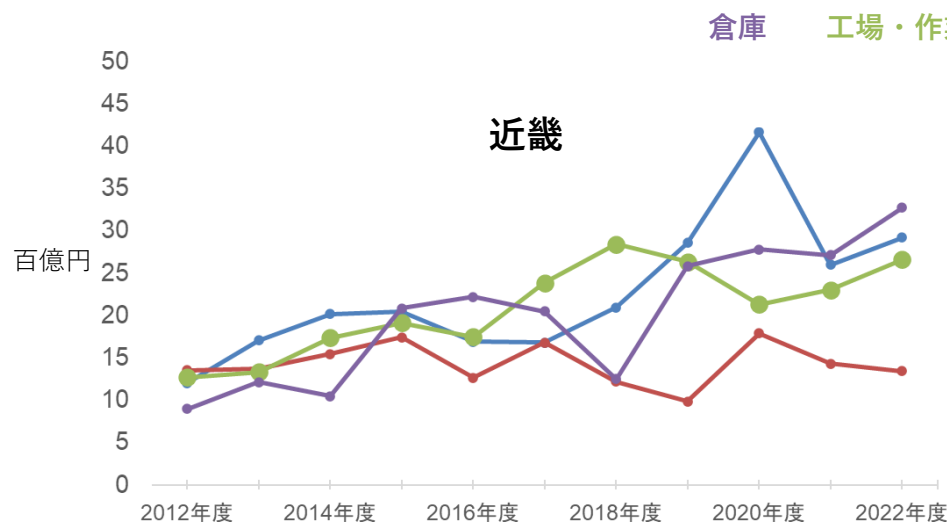
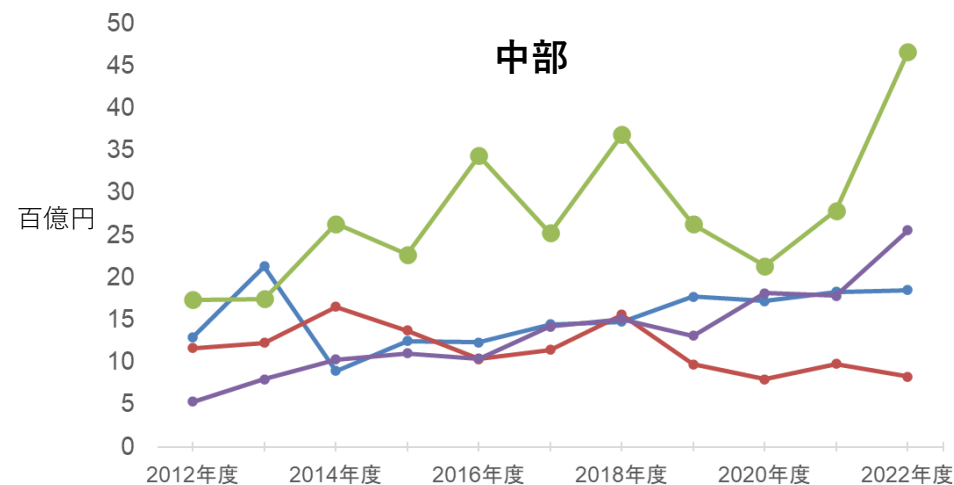
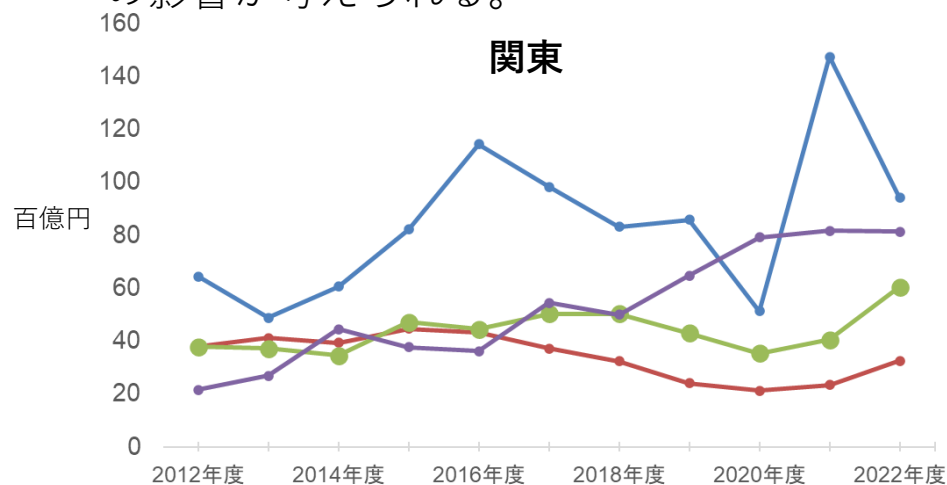
民間非住宅建築 工事費予定額でみた各用途の動向

- 工事費予定額でみると、工場・作業場の伸びが顕著。生産拠点の国内回帰の様子が見てとれる。



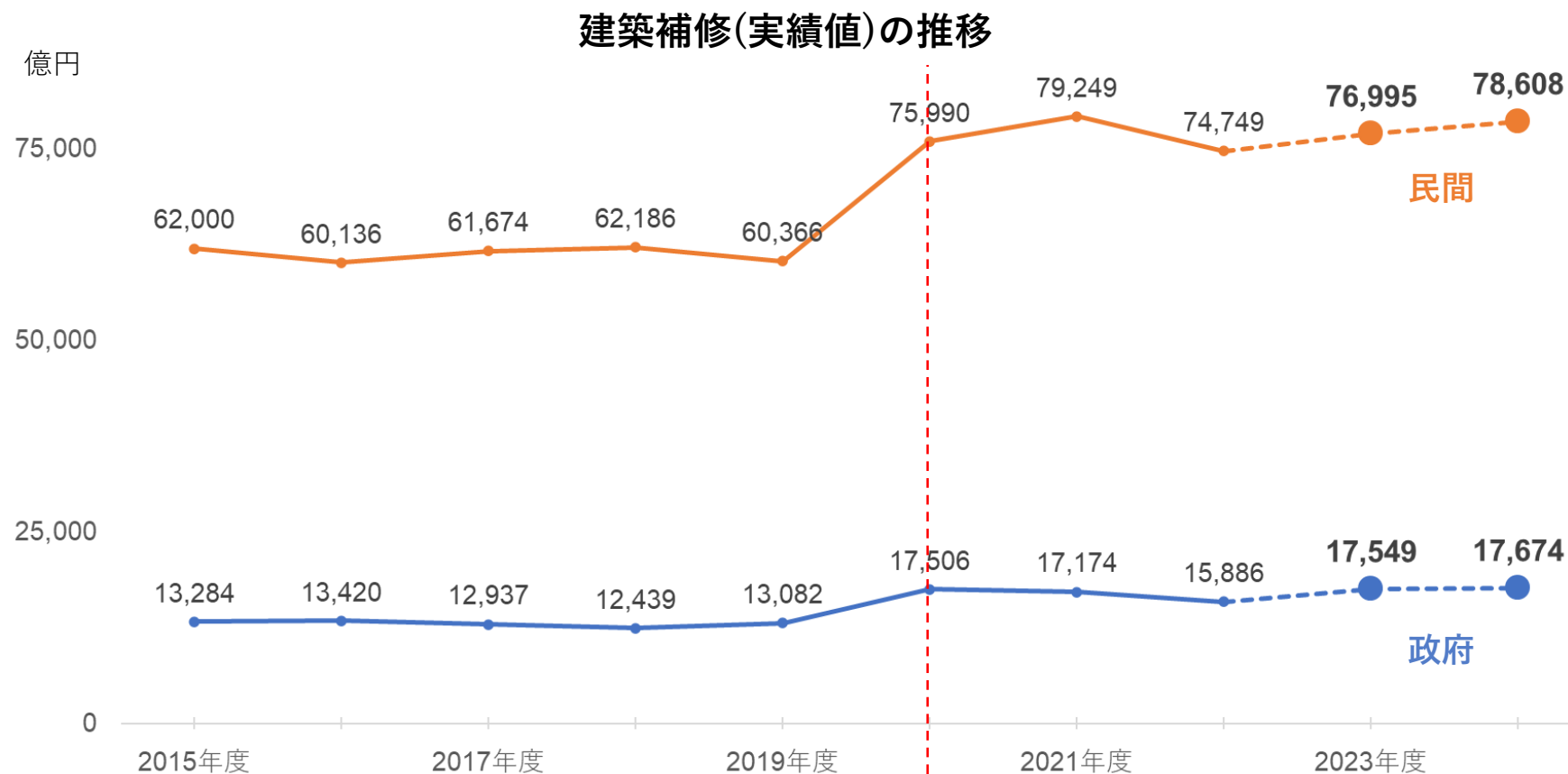
工場・作業場 地域別の動向

- 全ての地域で工場・作業場が伸びている。
- 特に九州は、着工床面積に対して工事費予定額が他の地域と比して高い。半導体関連の工場新設の影響が考えられる。



建築補修（改装・改修） 投資額

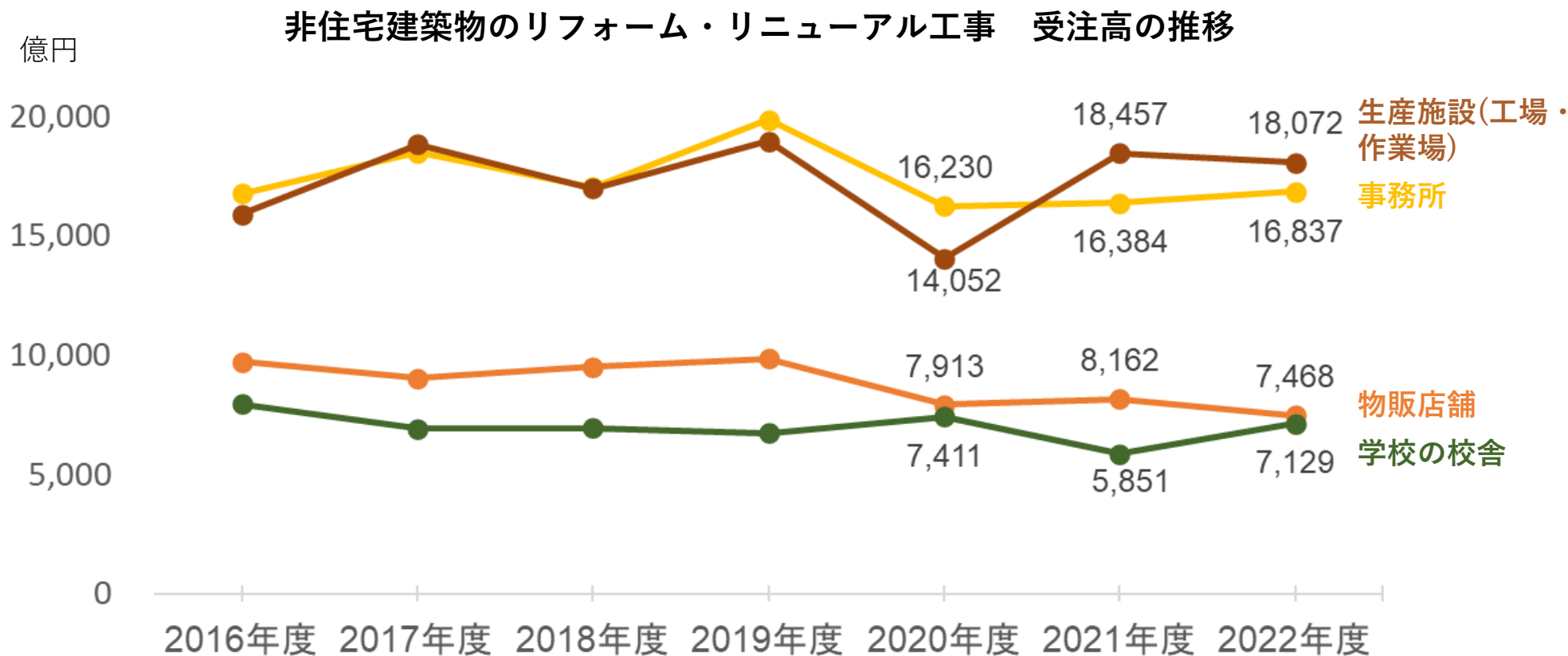
- 22年度実績見込みで約9.3兆円。投資額全体の約16%と小さい額だが、統計データに断絶があり、推計が難しい。
- 足元23年度4～6月期の建築物リフォーム・リニューアル調査によると前年度比+23.1%と好調。
- 企業の設備投資意欲の高さ、省エネ化対応などで増加基調と予測。



(出所) 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(2023年10月)」

リフォーム・リニューアル工事 受注高でみた各用途の動向

- リフォーム・リニューアル工事（維持修繕も含む）の約7割を占める非住宅建築物(政府・民間)のうち、生産施設(工場・作業場)が約24%、事務所が約22%を占める。
- 文部科学省によると、建築後25年以上が経過し改修を要する公立小中学校が75.8%(平成30年5月1日時点)あり※、今後学校の校舎の改修も増えるものと考えられる。 ※文部科学省「学校施設の維持管理の徹底に向けてー子供たちを守るためにー」(令和2年5月)





ご清聴ありがとうございました