

近年における神奈川県内の建設投資の動向と2004年度の見通し

----- 要 旨 -----

1. 国土交通省「建設総合統計」によると、神奈川県内で行われる建設投資は1991年度をピークに減少傾向となり、90年代半ばまでは全国を上回るペースで落ち込んだ。しかしながら、90年代終盤から2002年度までの期間については縮小ペースが比較的緩やかにとどまった。これは、マイホーム需要の増大や鉄道関連工事の増加などを背景に民間投資が底堅く推移したためである。
2. 2003年度に入ってから状況を見ると、県内建設投資は再び縮小のペースを速めているように見受けられる。実際に、民間投資については、県内新設住宅着工戸数が分譲マンションの在庫調整が進められたことなどから上期を中心に急速な落ち込みを示しているほか、住宅投資以外においても、事業用建築物の着工工事費予定額などが夏場まで前年実績を下回って推移した。さらに、公共投資についても建設業の公共機関からの受注金額が減少傾向にある。
3. さらに2004年度についても、県内建設投資は縮小を続けるとみられる。すなわち、持家や分譲一戸建ての建築が2003年度の駆け込み的な需要増の反動から冷え込むと予想されるなど、住宅投資は減少を続ける可能性が高く、また、公共投資についても、厳しい財政事情から政府・自治体は投資的経費を抑制せざるを得ない状況にある。ただ、民間の非住宅投資については、企業業績の改善を背景に緩やかな増加が続くと予想される。
4. 以上をまとめると、県内建設投資は2003年度が前年比7.9%減の3兆2千億円強の見込み、2004年度が同3.4%減の3兆1千億円強の予想となる。建設投資の規模は概ね80年代前半の水準に、また、減少ペースはバブル崩壊から90年代半ばまでに近いスピードとなる。もっとも、そうした厳しい環境下においても、リフォーム・リニューアル市場などのように部分的には長期的な成長が望める分野がある。今後はそうした新分野を開拓していけるかどうか県内建設業の発展の重要なカギとなろう。

----- 建設投資の縮小が続くなかで低迷を続ける県内建設業界の景況感 -----

神奈川県経済は全体としてみれば回復の歩を着実に進めつつあるものの、県内の建設業界では企業の景況感の冷え込みが続いている。たとえば、東日本建設業保証(株)神奈川支店が県内の建設企業99社を対象に年4回実施している「建設業景況調査(神奈川県版)」によると、2003年7～9月期の「地元建設業界の景気」に関するB.S.I.値(季調済)は-33.0ポイントとマイナスの値が続いた。

B.S.I.値は各判断項目の状況が前の期に比べて「良い」と回答した企業の割合から「悪い」と回答した企業の割合を差し引いたものであり、各項目の符号は変化の方向を、また、値の大小は変化のスピードを示す。上記の「地元建設業界の景気」に関するB.S.I.値は2003年1～3月期の-36.5ポイントをボトムに緩やかに上昇しており、その点では悪化のペースが和らぎつつあることがうかがえるものの、符号が引き続きマイナスであったということは業界景気が冷え込む方向にあると認識している建設企業が依然として多数派であることを表している。

こうした建設業の景況感低迷の背景は受注競争の激化や企業倒産の多さなど様々であるが、より根本的な原因として、県内で行われる建設投資の縮小があげられる。

国土交通省「建設総合統計」によると、神奈川県内における建設工事出来高^(注1)は1991年度をピーク（約6兆円）に減少傾向となり、とくに93年度から99年度にかけては全国を上回るペースで落ち込んだ（図表1）。2000年度以降は減少ペースがそれ以前に比べて緩やかになったものの、実績が明らかになっている2002年度時点ではピーク時の6割を下回る水準にまで落ち込んでいる。

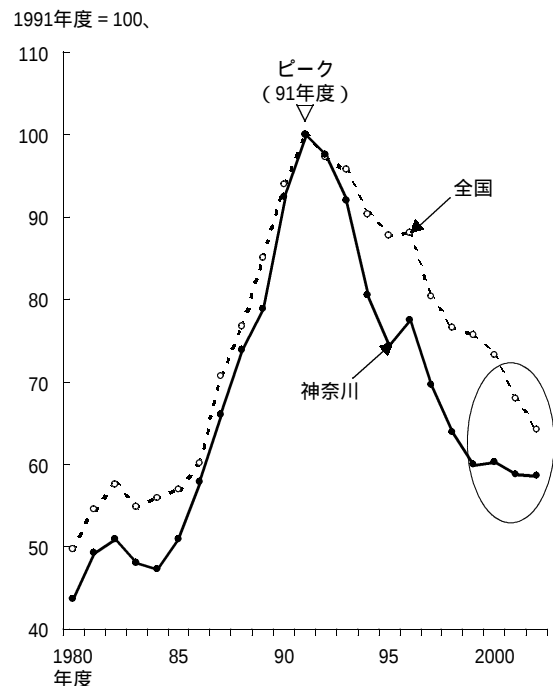
後述するように、2003年度に入ってから県内建設投資は縮小を続けたとみられる。以下、本稿では、まず90年代終盤以降^(注2)を中心とする県内建設投資の動向を、出来高の実績が明らかとなっている2002年度までと先行指標による推察が可能な2003年度に分けて振り返り、その後、2004年度の見通し^(注3)について述べることにする。

（注1）本稿では、国土交通省「建設総合統計」による建設工事出来高を建設投資としている。同統計は国土交通省が「建築着工統計」などの各種資料を用いて推計した加工統計であり、概念としては同省が全国ベースの数値について毎年発表している「建設投資額」とほぼ同一のものである。なお、「出来高ベース」の概念については、本稿末に記載した付注を参照されたい。

（注2）1990年代半ばまでの県内建設投資については河合良介「神奈川の建設投資と業界の動向」（本誌1997年11月号に掲載）が詳しい。

（注3）浜銀総研では2003年12月に別途、暦年ベースでみた県内建設投資の予測結果を記載した「2004年の神奈川県内建設投資見通し」を発表した（当社ホームページに掲載）。本稿では年度ベースでみた予測結果を紹介する。

図表1 ピーク時の6割を下回る水準にまで縮小した県内建設投資



（国土交通省「建設総合統計」より作成）

2000年度から2001年度にかけて一旦和らいだ県内建設投資の減少ペース
(90年代終盤以降は民間投資が県内建設投資を下支え)

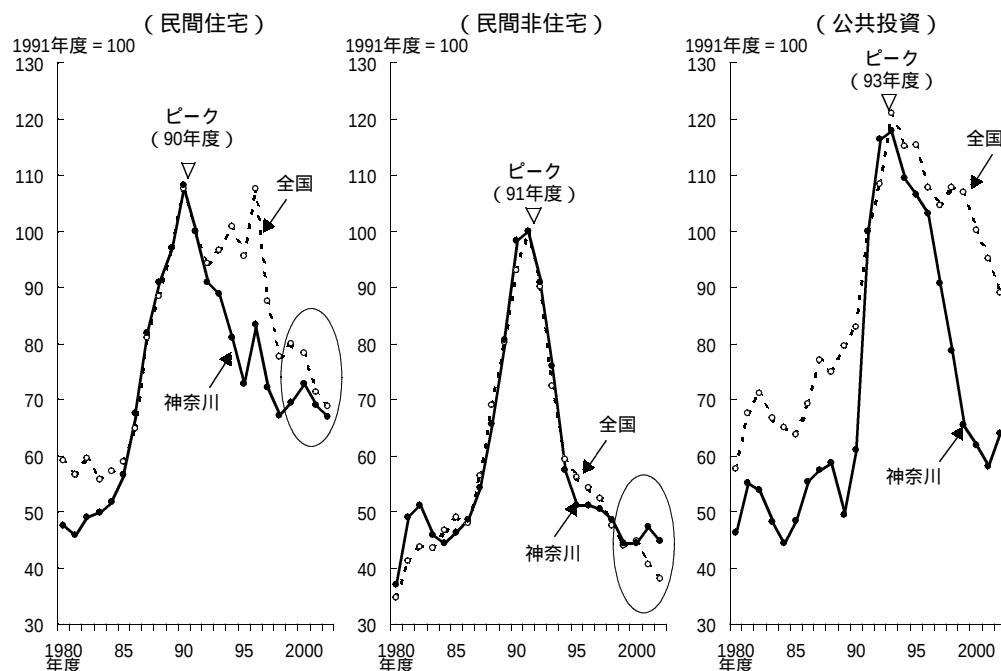
最初に、1990年代終盤から2002年度までを中心にバブル崩壊以降の県内建設投資の動向を振り返ってみたい。

図表2は、図表1に示した建設投資を建築主別に「民間投資」と「公共投資」に大別し、さらに民間投資を「住宅投資」と「非住宅投資」に分けたうえでその推移を描いたものである^(注)。これをみると、バブル崩壊後の神奈川県内では、まず、91年度から住宅投資が減少傾向となり、翌年の92年度からは企業の設備投資に関連する非住宅投資が急速に縮小している。公共投資は民間非住宅投資の変調からさらに2年遅れて、94年度から減少に転じたが、当初は東京湾横断道路などの大規模プロジェクトに関わる工事が県内で進められたことなどから比較的緩やかな減少にとどまり、本格的な落ち込みは97年度からであった。

しかしながら90年代終盤以降になると、住宅投資が99年度から2000年度にかけて持ち直し、また、非住宅投資が2000年度から2001年度にかけて増加するなど、民間投資がそれ以前に比べて底堅く推移するようになった。図表1でみたように、県内建設投資の総額は2000年度以降に減少ペースが緩やかとなったが、その下支え役となったのがこうした民間投資の堅調であった。

(注) 本稿で述べる「住宅投資」は、本誌2004年1月号に掲載したGDPベースの「住宅投資」と同じ概念の下に作成された計数であるが、推計方法の違いにより数値は完全には一致しない。また、「非住宅投資」および「公共投資」は、概念として、GDPベースの「設備投資」および「公共投資」から機械に対する投資額を除いたものに一致する。

図表2 90年代終盤以降は比較的堅調に推移した県内民間部門の建設投資



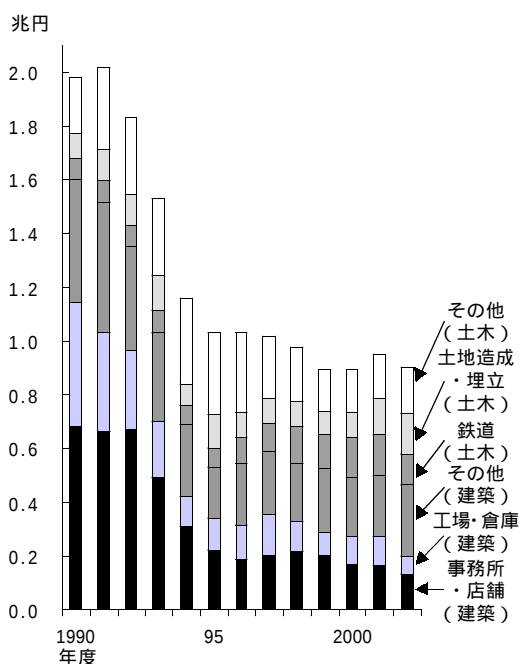
(国土交通省「建設総合統計」より作成)

このうち住宅投資については、住宅ローン金利に先高観が生じたことや、住宅ローン減税に代表される需要刺激策が時限を区切りながら積極的に展開されたことが大きい。90年代終盤以降はバブル崩壊後の落ち込みの中心となった貸家建築が引き続き低迷する一方で、分譲マンションを中心に持家系住宅の建築が盛んに行われた。これは、上述の減税措置などを背景に住宅の買い時感が高まり、マイホーム需要が増大したためである。また、バブル崩壊後の地価下落などによって住宅価格が値ごろな水準にまで下落したことや、バランスシート調整等にもともなう企業による土地の放出が進んだこともマンション供給を活発にする下地となった。もっとも、2001年度以降はそうした住宅取得ブームにも陰りがみえはじめ、県内住宅投資は再び減少傾向となっている。

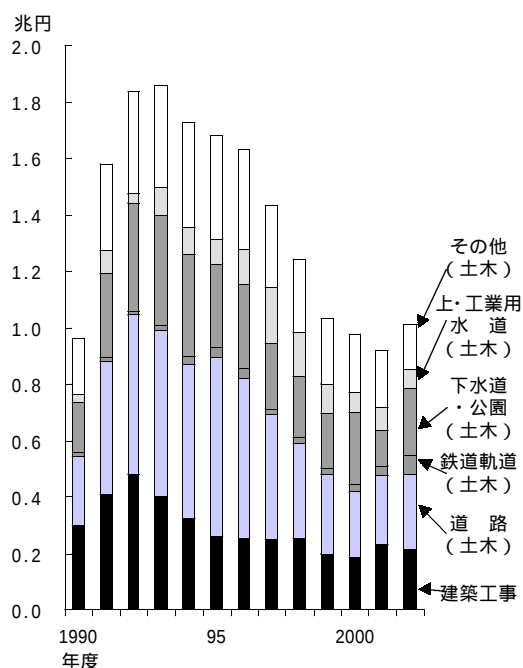
民間の非住宅投資については、オフィスや店舗、工場などの建築が引き続き低調であった一方で、鉄道や土地造成などの土木工事が増加した（図表3）。鉄道については横浜のみなとみらい線に関連した工事や私鉄各線による複々線化工事が活発になったことなどが押し上げ要因になったとみられる。なお、2002年度は工場・倉庫の建築が一段と落ち込んだことなどから非住宅投資全体も減少した。

一方、公共投資は、大規模プロジェクトの終了とともに道路工事が低迷したことなどから2001年度まで減少が続いた。ただし、2002年度には、道路工事や公園建設が持ち直したことや、地下鉄建設工事の進捗がみられたことなどから9年ぶりの増加を記録している（図表4）。

図表3 近年の民間非住宅投資では土地造成や鉄道工事が下支え役



図表4 地下鉄工事の進捗などにより9年ぶりに増加した公共投資



（国土交通省「建設総合統計」より作成）

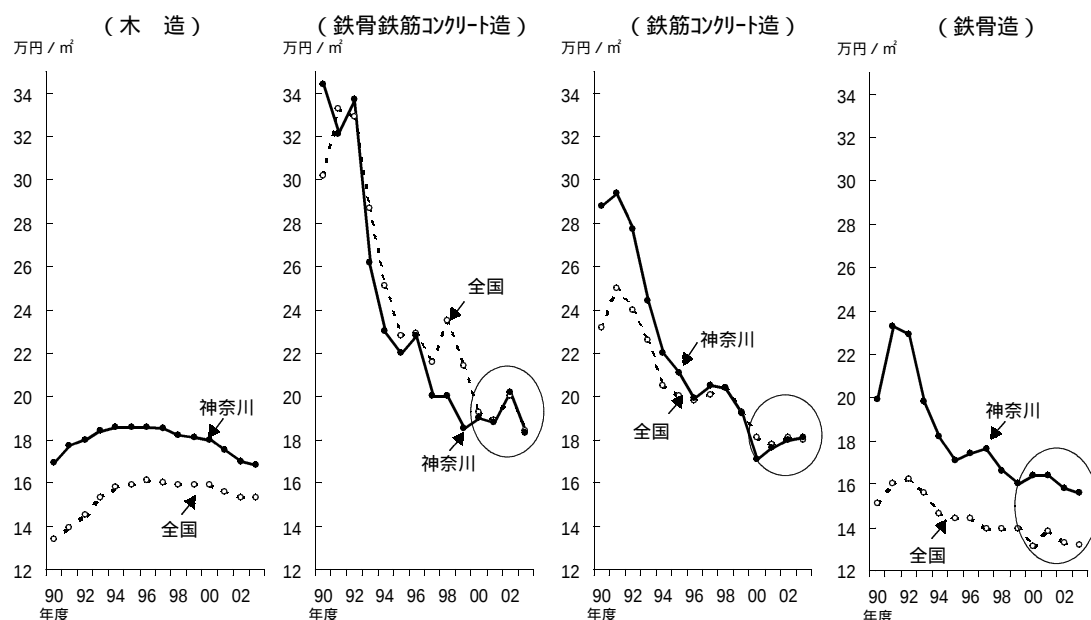
（一部に下げ止まりの動きがみられる建設工事単価）

以上のような建築主別・種類別の動向に加えて、1990年代終盤以降の建設投資に関しては、バブル崩壊以降下落を続けてきた建設工事単価の一部に下げ止まりの動きがみられるようになったことも特徴としてあげられる。

たとえば、建築工事に関して着工床面積 1 m²あたりの工事費予定額の変化をみると、2000年度以降は鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造の工事単価低下に歯止めがかかりつつあるほか、鉄骨造の工事費単価についても下落ペースがそれ以前よりも緩やかにとどまっている（図表5）。

この背景としては、東アジアの需要拡大等を受けて鋼材などの市況が上昇傾向となっていることのほか、建設企業の受注獲得姿勢が変化し始めている点があげられる。実際、県内建設企業に対するヒアリングなどでは、採算を重視した選別受注により、体力勝負の価格競争から脱しようとする動きがみられ始めている。

図表5 2000年度以降は下げ止まり感が出てきた非木造建築の工事費単価



（注）2003年度は4月～11月までの平均値。

（国土交通省「建築着工統計」より作成）

2003年度の県内建設投資は民間、公共ともに減少の見込み

以上でみたように、1990年代終盤から2002年度までの期間は民間投資の堅調に支えられて神奈川県内の建設投資の落ち込みが緩やかとなった。しかしながら、2003年度に入ってから状況をみると、県内建設投資は再び縮小のペースを速めているように見受けられる。本節では、先行指標の動きから2003年度における県内建設投資の動向を民間の「住宅投資」と「非住宅投資」、「公共工事」の順にみていくことにしよう。

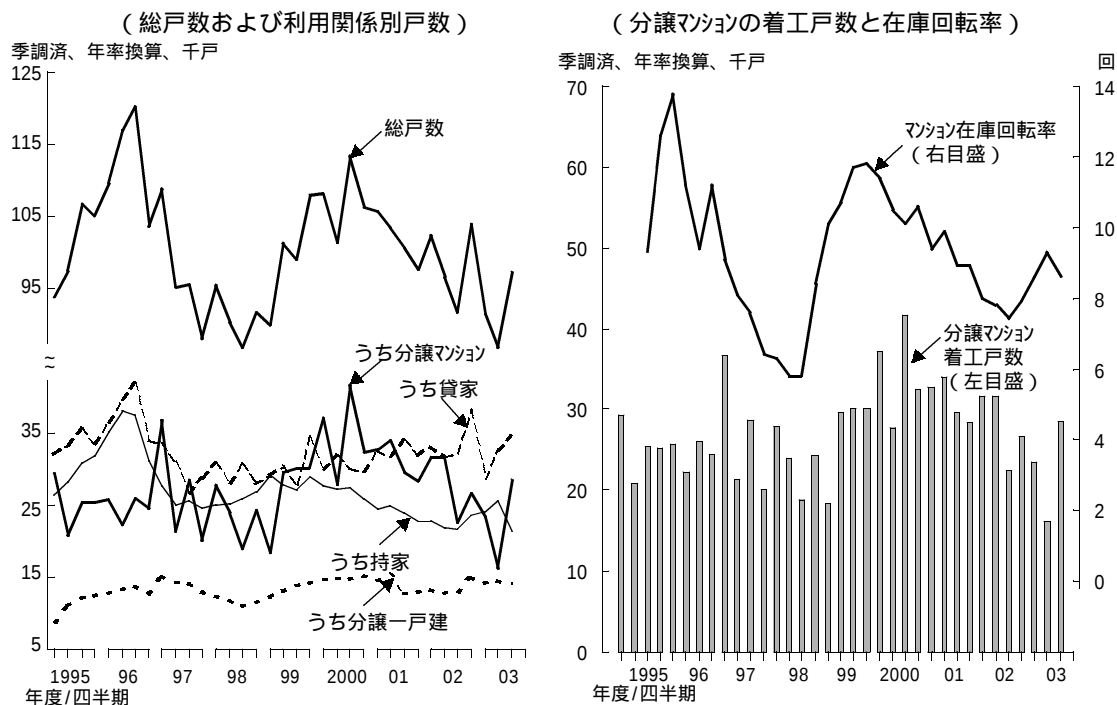
(分譲マンションを中心に減少傾向が強まった2003年度の県内住宅投資)

まず、住宅投資の動向について県内新設住宅着工戸数の推移をみると、2003年度は上期を中心に急速な落ち込みを示している(図表6左)。利用関係別にみると、住宅ローン減税の期限切れが迫ったこと^(注)や金利の先高観が高まったことなどから持家や分譲一戸建てが増加したものの、一方で2000年度から緩やかに続いた貸家の着工増に天井感がみられはじめたうえ、分譲マンションも在庫調整の本格化とともに夏場にかけて急減した。

もっとも、2003年度下期に入ってから様相が変化している。すなわち、秋口から年末にかけては、持家の着工が上期の駆け込み的な需要の反動から減少に転じた半面で、分譲マンションに持ち直しの兆しが現れ始め、着工戸数全体でも落ち込みに歯止めがかかったかたちとなった。分譲マンションの着工に反転の兆しがみられ始めたのは、販売市場の在庫調整に明確な進展がみられたためと考えられる。実際、県内マンション市場における在庫回転率を算出してみると、2002年末をボトムに上昇に転じており、2003年7～9月期には新規供給の抑制が始まった2001年初め並みの水準にまで回復している(図表6右)。

分譲マンションの着工が市場の在庫回転率の変化から2～3四半期程度遅れて推移するというこれまでの経験則に照らし合わせれば、今後も当面はマンション

図表6 2003年上期に本格化した県内マンション市場の在庫調整



(注1) 季節調整は当社で施した。

(注2) マンション在庫回転率 = 期中総契約戸数 / 期末在庫戸数

(国土交通省「住宅着工統計」、不動産経済研究所資料より浜銀総研作成)

着工が持ち直し気味の展開になることが見込まれる。また、分譲一戸建てについても、秋口までの駆け込み的な需要増の反動で販売面では苦戦が予想されるものの、既にディベロッパーの土地仕入れが進んでいるとみられることから着工戸数は当分高止まりするとみられる。一方では持家と貸家の着工が低迷すると考えられるものの、新設住宅着工戸数全体としては今後しばらくは底堅い推移が期待できよう。

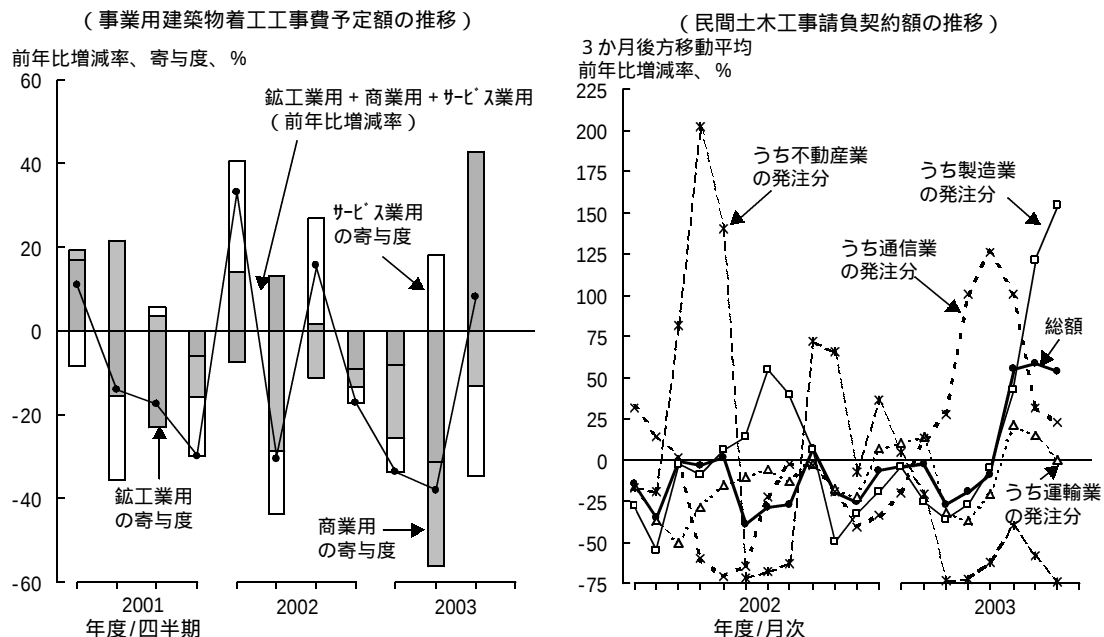
以上のような新設住宅着工戸数の動きを踏まえたうえで2003年度の県内住宅投資見込み額を算定すると、前年比6.3%減の約1兆5千億円となる。年度上期のマンションを中心とする着工の減少が下期における出来高の落ち込みにつながり、年度を通じた減少幅は2002年度よりも拡大したと見込まれる。

(注) 2002年に創設された「新住宅ローン減税制度」では2003年末までに入居することが適用の条件となっていた。なお、2003年12月に「平成16年度税制改正大綱」がまとめられ、住宅ローン減税については2004年は現行制度のまま延長、その後、2005年から2008年までをかけて段階的に縮小される見込みとなった。

(民間の非住宅投資は建築、土木ともに引き続き前年を下回る展開)

次に、2003年度における民間の非住宅投資の動向を神奈川県内における事業用建築物(鉱工業用+商業用+サービス業用)の着工工事費予定額と民間土木工事請負契約額(施工場所ベース)の推移から観察してみたい。まず、事業用建築物の着工工事費予定額については、2003年度上期までは前年実績を下回る展開とな

図表7 民間非住宅では建築工事の低迷が続く一方で土木工事に増加の兆し



(国土交通省「建築着工統計」、「建設工事受注動態統計」より作成)

っていたものの、秋口以降は前年比プラスに転じた（図表7左）。用途別にみると、商業用の減少が続いているほか、サービス業用も盛り上がりや欠く展開となっているものの、秋口からは鉱工業用が急速に持ち直してきた。

一方、県内で施工される民間土木工事の請負契約額についても、2002年秋から2003年の夏場まで前年実績を割り込んで推移したが、2003年の秋口以降は持ち直す傾向にある（図表7右）。発注者別にみると、運輸業による発注が引き続き低調となっているほか、前年度まで好調を続けてきた不動産業による発注が落ち込む傾向にあるものの、その半面で、通信業からの発注が堅調に推移しており、また、夏場以降は製造業による発注額が増加傾向となっている。

もっとも、上記のような着工時点や請負契約時点の動向が工事の進捗を加味した出来高ベースの投資額に反映されるまでには、通常、半年から1年程度の時間差があるとみられ、民間非住宅投資が持ち直しに転じるのは2003年度末以降と予想される。

これらの結果、2003年度の民間非住宅投資は約8千4百億円と、2002年度に比べ6.8%減少すると見込まれる。2003年度は県内企業の収益状況が大手企業を中心に改善傾向をたどり、県内で行われる設備投資も全体としてみれば持ち直す方向で推移したとみられるが、そうした企業部門の改善はこれまでのところ県内の民間非住宅投資を押し上げるまでには至っていない。

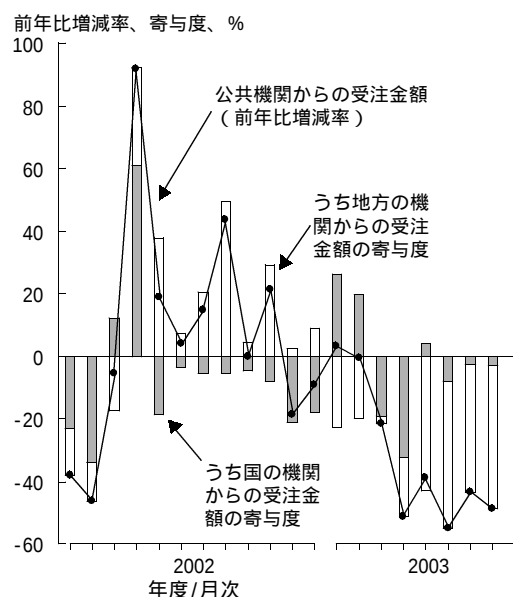
（公共投資は市町村を中心に大幅な減少）

また、公共投資についても2003年度は前年実績を下回るとみられる。図表8により建設業の神奈川県内における公共機関からの受注金額（施工場所ベース）の推移をみると、2003年度に入ってから4月、5月と比較的堅調な動きがみられたものの、6月以降は前年実績を大幅に下回る展開となっている。発注機関別にみると、国の機関からの受注金額が相対的に底堅く推移する一方で、県や市町村などといった地方の機関からの受注金額は市町村を中心に大きく落ち込んでいる。

こうした受注額の推移をもとに推計すると、2003年度の県内公共投資は9千億円弱と前年に比べ11.7%減少する

図表8 公共機関からの受注工事は前年を大幅に下回って推移

（県内における公共機関からの受注金額の推移）



（国土交通省「建設工事受注動態統計」）

と見込まれる。

2004年度は住宅投資と公共投資が引き続き減少

2004年度についても県内建設投資は縮小を続けるとみられる。

すなわち、まず住宅投資については前年比4.4%減と4年連続の減少が予想される。このうち分譲マンションの建築は、先に述べたような在庫調整の進展に加えて、工場跡地を中心に少なからぬ数の大型高層マンションが建設される見込みであることなどから底堅く推移するとみられる。もっとも、ここ1～2年のマンション販売の冷え込みが示すように、一方では住宅ローン減税による需要押し上げ効果にはすでに限界が生じており、消費者のマンション購入需要は低迷を余儀なくされると予想される。このため、新規供給の増加は再度の在庫積み上がりを招く可能性が高く、着工ベースでとらえたマンション建築は年度末にかけて再び抑制傾向が強まるとみられる。また、持家や分譲一戸建てについては、持家において安定的な建替え需要が見込まれるものの、全体としてみれば2003年度の駆け込み的な建築増の反動から前年水準を割り込む展開が予想される。さらに貸家建築についても賃料相場の低下から新規の建築が手控えられることになるだろう。

また、公共投資についても前年比6.3%減と減少が続く見通しである。景気は回復傾向にあるとはいえ、その足取りは依然として緩やかであり、税収の大幅な増加は見込みにくい。半面で、公債費を中心に義務的経費は今後も増加傾向をたどるため、政府・自治体は公共事業をはじめとする投資的経費を抑制せざるを得ない状況にある。すでに政府は昨年12月にとりまとめた予算案で2004年度の公共事業関係費を前年比3.5%減少させる方針を示しており、また、県内の自治体においても2004年度予算が緊縮気味に編成されることが予想される^(注)。さらに景気が総じて回復傾向をたどるなか、景気対策を目的とした公共事業予算の大規模な積み増しも想定しにくい。こうした状況を踏まえると、神奈川県内で行われる公共投資も減少基調での推移を余儀なくされると考えられよう。

一方、民間の非住宅投資については前年比1.4%増と3年ぶりの増加が見込まれる。2004年度も企業業績は回復傾向をたどり、県内における企業の設備投資も増加基調で推移すると考えられる。こうしたなか、先にみた事業用建築物の着工工事費予定額や民間土木工事の請負契約額のような持ち直しの動きが次第に広がりを見せ、民間非住宅投資の増加として現れるようになるだろう。ただし、デフレ傾向が続き、企業が新規事業の拡大に自信をもてないような状況の下では、企業は建設投資の本格的な積み増しに引き続き慎重なスタンスを取らざるを得ないと考えられる。このため、企業が行う建設投資の内容は引き続き更新投資が中心となる可能性が高く、また、2004年度中の持ち直しも2003年度の落ち込みに比べて緩やかになると想定される。

(注) 本稿を執筆した1月末時点で2004年度の予算編成方針が示された自治体は大和市など一部の自治体にとどまる。なお、横浜市は2003年10月にまとめた「中期財政ビジョン」において公共施設整備費の削減目標を2004年度から2006年度までの3年間で-15%としている。

リフォームなどの新分野を開拓していくことが建設業界発展の重要なカギ

これまで述べてきた2003年度と2004年度の住宅投資、非住宅投資、公共投資を合計すると、2003年度の県内建設投資は前年比7.9%減の3兆2千億円強、2004年度は同3.4%減の3兆1千億円強となる(図表9)。約3兆円という金額は1991年度のピークの半分にあたる水準であり、概ね80年代前半の投資規模に戻るようになる。また、両年を合わせた減少率は年平均-5.7%であり、90年代半ばまでの減少ペース(92年度から99年度までの平均で-6.2%)に近いスピードで県内建設投資の縮小が続くことになる。こうした予測を前提とすれば、県内の建設業界は今後も厳しい環境の下での経営を強いられると予想される。

もっとも、そうした厳しい環境下においても部分的には長期的な成長が望める分野がある。一つの例は、建造物の維持・補修や改修に関わるリフォーム・リニューアル市場である。なぜなら、産業構造や人口構造の変化等に対応するため、企業活動や人々の生活に必要とされる建造物が今後に変容していくことが想像されるが、一方で、高齢化のスピードがあがるなかでわが国の貯蓄が減少傾向となり、投資余力が弱まると予想されるからである。そうした環境下では、既存の建設ストックを効率的に利用していくことが重要となり、建造物を新規に建設しようという需要よりはリフォームやリニューアルによって既存のインフラの利用価値を維持したり、高めたりする需要の方が伸びると考えられる。神奈川は、他の地域と比べても建設ストックが豊富な地域であり、また、急速な高齢化の進展が予想されるなど今後の社会や経済環境の変化が速いと想定される地域である。こ

図表9 県内建設投資の予測結果

(10億円、中段()内は前年比増減率%、<>内は寄与度%)

	1995年度 (実績)	1996年度 (実績)	1997年度 (実績)	1998年度 (実績)	1999年度 (実績)	2000年度 (実績)	2001年度 (実績)	2002年度 (実績)	2003年度 (見込み)	2004年度 (見通し)
総 計	4,449.0 (-7.7) <-7.7>	4,643.4 (4.4) <4.4>	4,168.7 (-10.2) <-10.2>	3,821.3 (-8.3) <-8.3>	3,586.9 (-6.1) <-6.1>	3,610.0 (0.6) <0.6>	3,518.4 (-2.5) <-2.5>	3,509.4 (-0.3) <-0.3>	3,230.6 (-7.9) <-7.9>	3,120.0 (-3.4) <-3.4>
民間計	2,774.1 (-10.5) <-6.8>	3,023.9 (9.0) <5.6>	2,743.7 (-9.3) <-6.0>	2,583.7 (-5.8) <-3.8>	2,559.1 (-1.0) <-0.6>	2,639.8 (3.2) <2.3>	2,604.7 (-1.3) <-1.0>	2,504.0 (-3.9) <-2.9>	2,342.6 (-6.4) <-4.6>	2,288.0 (-2.3) <-1.7>
居住用	1,743.5 (-10.3) <-4.1>	1,995.8 (14.5) <5.7>	1,727.8 (-13.4) <-5.8>	1,607.1 (-7.0) <-2.9>	1,665.2 (3.6) <1.5>	1,744.4 (4.8) <2.2>	1,653.8 (-5.2) <-2.5>	1,601.0 (-3.2) <-1.5>	1,500.7 (-6.3) <-2.9>	1,434.2 (-4.4) <-2.1>
非居住用	1,030.6 (-10.9) <-2.6>	1,028.1 (-0.2) <-0.1>	1,015.9 (-1.2) <-0.3>	976.6 (-3.9) <-0.9>	893.9 (-8.5) <-2.2>	895.5 (0.2) <0.0>	951.0 (6.2) <1.5>	903.0 (-5.0) <-1.4>	841.9 (-6.8) <-1.7>	853.8 (1.4) <0.4>
公共計	1,674.9 (-2.7) <-1.0>	1,619.5 (-3.3) <-1.2>	1,425.0 (-12.0) <-4.2>	1,237.6 (-13.2) <-4.5>	1,027.8 (-17.0) <-5.5>	970.2 (-5.6) <-1.6>	913.7 (-5.8) <-1.6>	1,005.4 (10.0) <2.6>	888.0 (-11.7) <-3.3>	832.0 (-6.3) <-1.7>

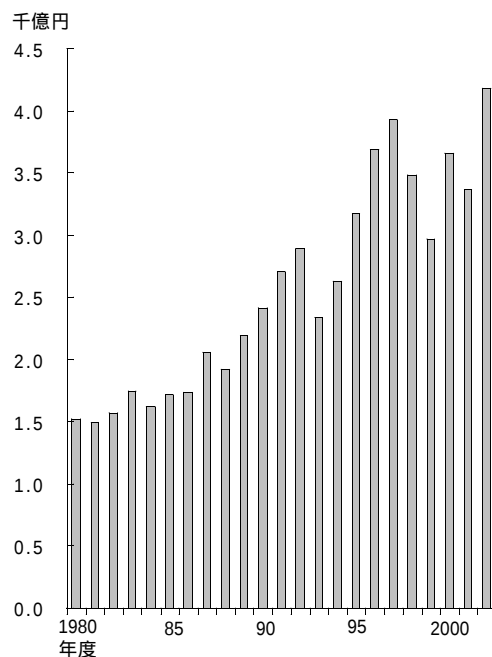
(国土交通省「建設総合統計」より作成。予測部分は浜銀総研による)

のことは同時に、神奈川が今後のリフォーム・リニューアル需要の拡大を望める有望な地域であることを示唆している。実際に、住宅関連の市場では神奈川県内のリフォーム需要が着々と拡大しており、当社の推計によればその規模は2002年度に4千億円超に達している（図表10）。

また、建築ストックを効率的に活用していくという点では、既存ストックの価値を維持・向上させるためのマネジメントに携わったり、活用方法の助言を行うサービス、さらには建造物が長期にわたって価値を保ち得る構造になっているかどうかを診断するサービスなど、建造物に関する様々なサービスの需要が増えていく可能性がある。これらのサービスを行うためには建設に関する十分な知識を備えていることが必要であると思われ、そうした分野も新たな事業領域として考えられよう。

今後、建設企業各社が地元のそうした新しい需要を確実に捉え、開拓していけるかが県内建設業界の発展のための重要なカギの一つになるように思われる。

図表10 4千億円超に達した神奈川の住宅リフォーム市場



（注）住宅リフォーム市場には、住宅の維持や修繕に関わる費用のほか、住宅設備の維持・修繕等の費用も含まれる。
（総務省「家計調査」ほかより浜銀総研推計）

（2004年2月2日 調査部 湯口 勉）

【付注】出来高ベースの概念について

出来高ベースの建設投資とは、当該期間内に実施された全ての建設工事について当該期間内に消化された分の工事額を推計し、集計したものである。

たとえば、ある年に総工事費100億円、工期1年半の工事が着工され、その年に金額ベースで全工事量の半分が消化された場合を考えると、その年の投資額は着工ベースでは100億円となるが、出来高ベースでは50億円（＝100億円×0.5）となり、残りの50億円は翌年に計上される。

