

2003年12月15日

2004年の神奈川県内建設投資*見通し

株式会社浜銀総合研究所では、この度、2004年の県内建設投資についての見通しをまとめましたので、その概要をご案内いたします。

[本件についてのお問い合わせ先]

資料のご請求：(株)浜銀総合研究所 広報担当
電話 045-225-2371 (代表)

内容について：(株)浜銀総合研究所 調査部 湯口
電話 045-225-2375 (ダイヤル)

*このレポートは、国土交通省「建設総合統計」による出来高ベースの建設投資について、神奈川県内における2003年実績見込み額を推計し、あわせて2004年の投資額を予測したものです。「出来高ベース」の概念については稿末の(付注)をご覧ください。

1. はじめに

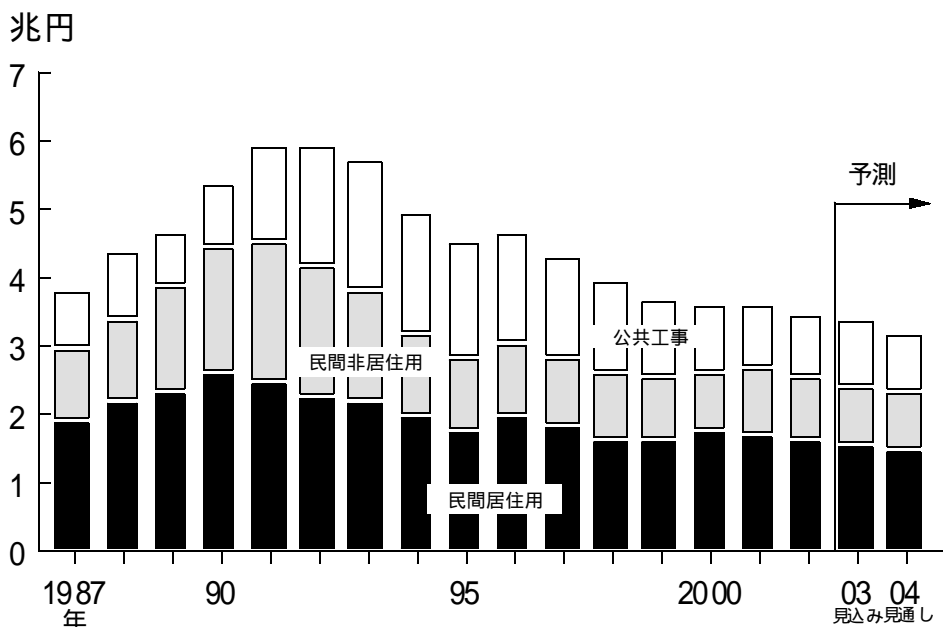
国土交通省「建設総合統計」によると、神奈川県内の建設投資は1992年にピーク（約5兆9千億円）となり、その後は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要があった1996年を除き、一貫して減少している。

実績が明らかになっている2002年の県内建設投資は3兆4千億円強であり、投資規模は10年間で4割強縮小している。

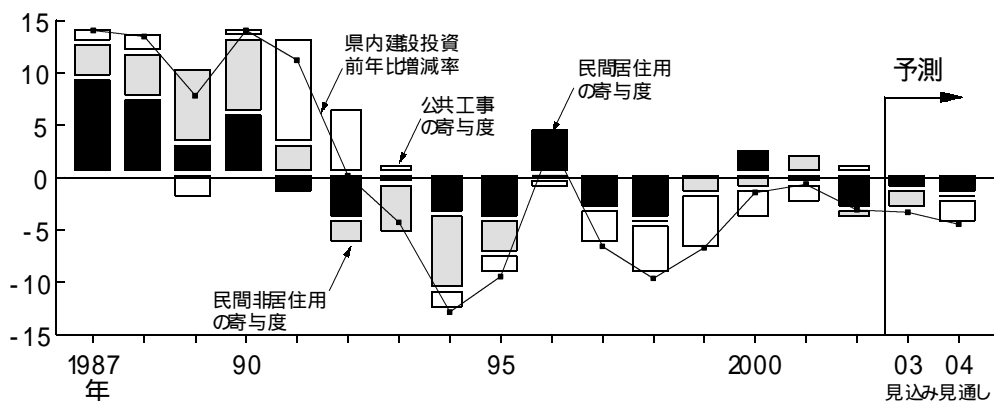
このような厳しい環境のなか、県内の建設業界では生き残りをかけて懸命の経営努力が行われている。

今般、当社では、主として県内建設業界の関係者の参考としていただくことを目的として、最新の各種統計資料を用いて2003年の県内建設投資実績見込み額の推計を行い、あわせて2004年の予測値を作成して、公表することとした。

県内建設投資額の推移



前年比増減率、寄与度、%



(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

2 . 2003年の県内建設投資（実績見込み）

出来高ベースによる2003年の県内建設投資は、前年比3.3%減の3兆3,317億円となる見込み。

種類別には、民間居住用建築工事、民間非居住用建設工事、公共工事のいずれもが前年実績を下回ったとみられる。

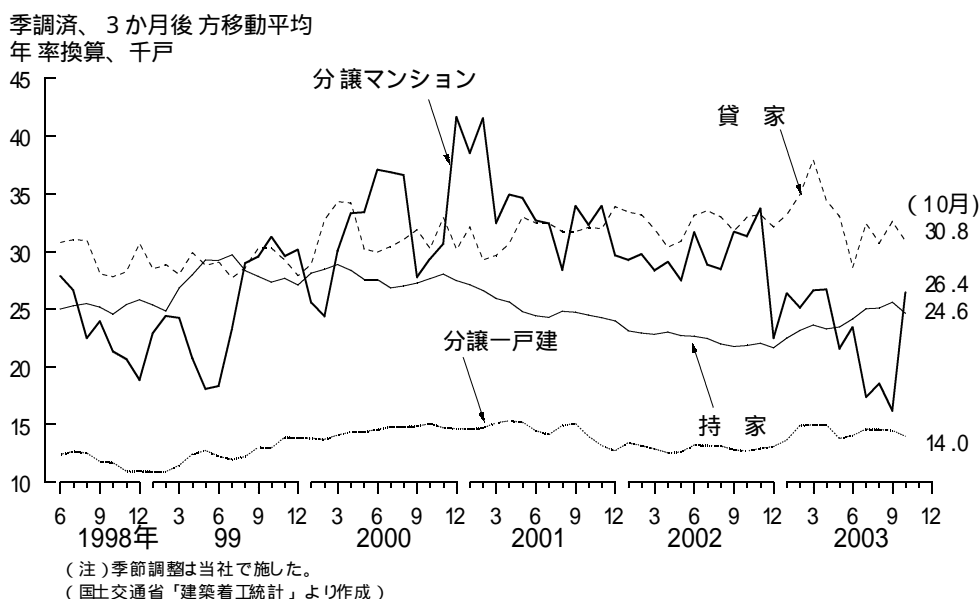
< 民間居住用建築工事 >

- ・ 2003年の県内民間居住用建築工事は前年比3.0%減となる見込み。減少ペースは2002年に比べ弱まるものの、3年連続の前年割れ。

県内新設住宅着工戸数は春先まで比較的堅調に推移したものの、それ以降は減少傾向。利用関係別には、住宅減税の期限切れが迫ったこと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が、一方で貸家が春頃から水準をやや落とし、分譲マンションも在庫調整の本格化とともに落ち込んだ。もっとも、10月は分譲マンションがそれまでの減少傾向から一転して急増。県内のマンション市場では在庫調整が着実に進んでおり、新規の供給が行われやすい環境となりつつある。

このため今後しばらくはマンションの着工が底堅く推移するとみられる。半面で、持家については秋口までの駆け込み的な需要増の反動もあって減少に転じる。分譲一戸建てについても販売が落ち込むと予想されるが、既にディベロッパーの土地仕入れが進んでいることから、着工面では当分高止まりする予想。年間を通じた着工戸数は前年比5.1%減の9万2千戸を見込む。

県内新設住宅着工戸数の推移



< 民間非居住用建設工事^(注) >

- ・ 2003年の県内民間非居住用建設工事は前年比7.3%減と、2002年よりも急な落ち込みになる見込み。

2003年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、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ものの、建設投資の増加にはなかなか結びつかない状況。

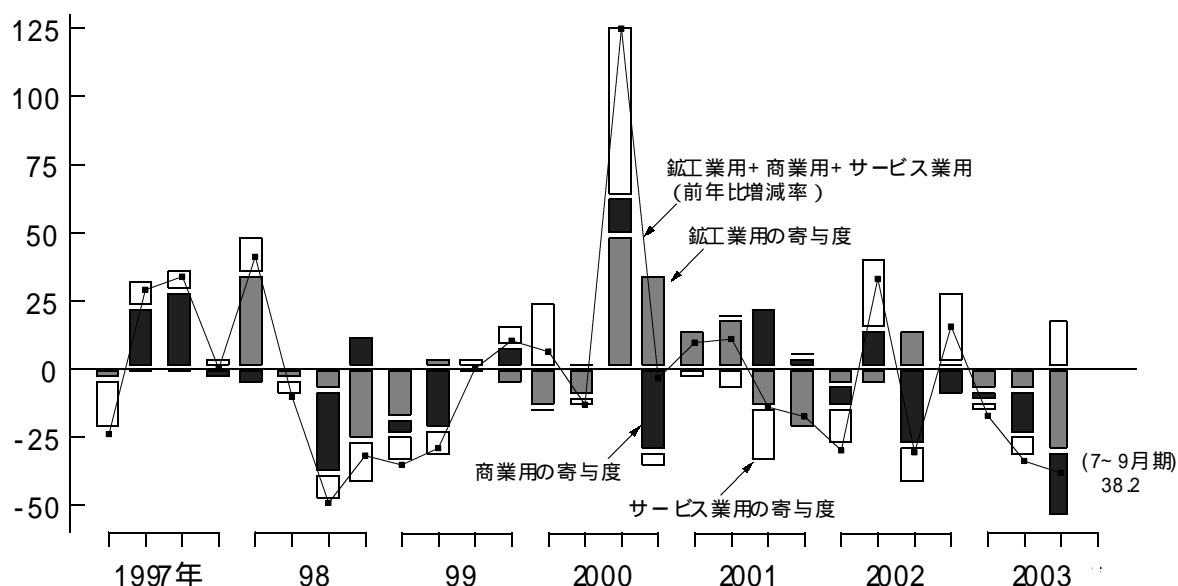
県内における事業用建築物（鉱工業用 + 商業用 + サービス業用）の着工工事費予定額は、2月以降、基調として前年実績を下回る動き。用途別には、サービス業用が比較的底堅い動きを示しているものの、鉱工業用と商業用は低迷を続けている。

一方、建設業の県内における民間土木工事の受注状況も年前半は製造業からの受注を中心に前年実績を下回って推移。夏場以降は持ち直しの兆しが見られるものの、一般に受注から竣工まで半年～1年程度はかかるとみられる工事の進捗ペースを加味すると、出来高ベースの工事費の持ち直しは2004年以降にずれ込む見通し。

(注) 民間の建設投資のうち、用途が居住用以外の建築物（鉱工業用や商業・サービス業用など）と土木工事を合計したもの。

県内事業用建築物着工工事費予定額の推移

前年比増減率、寄与度、%



(国土交通省「建設統計月報」より作成)

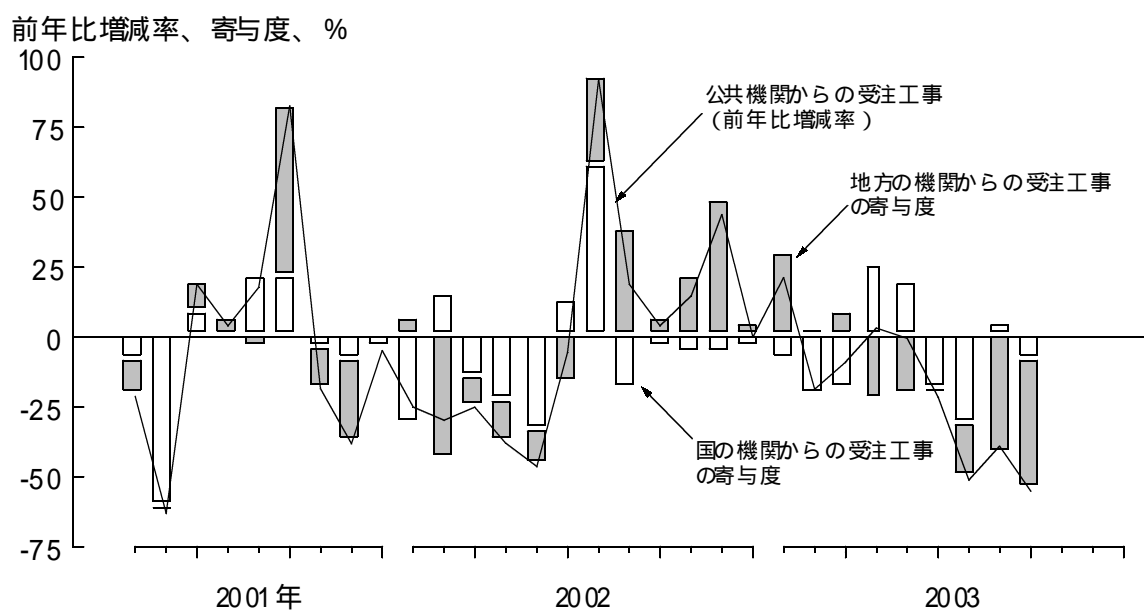
< 公共工事 >

・ 2003年の県内公共工事は前年比0.1%減と、わずかながらも前年実績を下回る見込み。

2003年前半は地下鉄工事の進ちょくがみられたことなどから土木工事を中心に比較的好調に推移したとみられるが、後半に入ってから、建築工事、土木工事ともに前年を割り込む展開となっている可能性が高い。

実際、建設業の県内における公共機関からの受注金額は、自治体からの受注の減少を主因に、5月以降、前年実績を大幅に下回る展開となっている。

公共工事受注金額（県内施工工事）の推移



(国土交通省「建設統計月報」より作成)

3 . 2004年の県内建設投資（予測）

出来高ベースによる2004年の県内建設投資は、前年比4.5%減の3兆1,823億円となる予想。

民間非居住用建設工事の減少ペースが緩やかになるものの、一方で民間居住用建築工事と公共工事の落ち込みが急となる。

< 民間居住用建築工事 >

- ・ 2004年の県内民間居住用建築工事は前年比4.1%減と、2003年よりも減少傾向が強まる予想。

2004年の県内新設住宅着工戸数は前年比4.9%減の8万8千戸となる見通し。在庫調整の進展を受け、県内のマンション市場では年前半に新規の供給が増加傾向をたどる可能性が高い。しかしながら、需要面ではこれまでの低金利や住宅取得促進策によって購入希望者のかなりの部分が既にマンション購入を果たしたとみられ、マンションの売れ行きは引き続き伸び悩むと考えられる。このため、年の後半には在庫調整圧力が再び高まると予想される。

また、持家や分譲一戸建てについても、2003年の駆け込み的な建築増の反動が続き、前年割れとなる見込み。貸家についても賃料相場の低下から新規の建築が抑制される。

< 民間非居住用建設工事 >

- ・ 2004年の県内非居住用建設工事は前年比0.4%減と、ほぼ前年並みの水準を見込む。

2004年は企業収益および設備投資が引き続き改善傾向をたどるとみられる。

こうしたなか、設備投資のうちの建設投資についても2004年前半に下げ止まり、徐々に上向くと考えられる。

ただし、企業活動の水準が依然として低いなか、企業は建設ストックの積み増しに引き続き慎重なスタンスをとるとみられ、2004年中の持ち直しのスピードは2003年の減少ペースに対して緩やかにとどまる。

< 公共工事 >

- ・ 2004年の県内公共工事は前年比8.7%減と減少幅が拡大する見通し。

厳しい財政状況のなかで、国や県内自治体の16年度公共投資当初予算は総じて減額の見通し。また、景気が全般に回復傾向をたどるなか、景気対策を目的とした大規模な積み増しも想定しにくい。

県内建設投資額（出来高ベース）

（10億円、中段（ ）内は前年比増減率%、< >内は寄与度%）

	1995年 （実績）	1996年 （実績）	1997年 （実績）	1998年 （実績）	1999年 （実績）	2000年 （実績）	2001年 （実績）	2002年 （実績）	2003年 （見込み）	2004年 （見通し）
総計	4,470.0 (-9.5) <-9.5>	4,613.1 (3.2) <3.2>	4,309.4 (-6.6) <-6.6>	3,893.6 (-9.6) <-9.6>	3,631.8 (-6.7) <-6.7>	3,579.5 (-1.4) <-1.4>	3,556.2 (-0.7) <-0.7>	3,446.4 (-3.1) <-3.1>	3,331.7 (-3.3) <-3.3>	3,182.3 (-4.5) <-4.5>
民間計	2,803.2 (-11.6) <-7.5>	2,974.9 (6.1) <3.8>	2,820.6 (-5.2) <-3.3>	2,615.4 (-7.3) <-4.8>	2,543.7 (-2.7) <-1.8>	2,603.1 (2.3) <1.6>	2,643.9 (1.6) <1.1>	2,498.4 (-5.5) <-4.1>	2,384.2 (-4.6) <-3.3>	2,317.3 (-2.8) <-2.0>
居住用	1,756.1 (-10.3) <-4.1>	1,948.8 (11.0) <4.3>	1,803.9 (-7.4) <-3.1>	1,624.6 (-9.9) <-4.2>	1,630.3 (0.3) <0.1>	1,731.3 (6.2) <2.8>	1,698.4 (-1.9) <-0.9>	1,585.6 (-6.6) <-3.2>	1,537.8 (-3.0) <-1.4>	1,474.4 (-4.1) <-1.9>
非居住用	1,047.1 (-13.7) <-3.4>	1,026.1 (-2.0) <-0.5>	1,016.8 (-0.9) <-0.2>	990.8 (-2.6) <-0.6>	913.5 (-7.8) <-1.1>	871.9 (-4.6) <-1.1>	945.5 (8.4) <2.1>	912.8 (-3.5) <-0.9>	846.3 (-7.3) <-1.9>	842.8 (-0.4) <-0.1>
公共計	1,666.7 (-5.6) <-2.0>	1,638.2 (-1.7) <-0.6>	1,488.7 (-9.1) <-3.2>	1,278.2 (-14.1) <-4.9>	1,088.0 (-14.9) <-4.9>	976.4 (-10.3) <-3.1>	912.4 (-6.6) <-1.8>	948.1 (3.9) <1.0>	947.5 (-0.1) <-0.0>	865.0 (-8.7) <-2.5>

（国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研）

【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、集計したものです。

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とします。この場合、その年の投資額は、着工ベースでは100億円となりますが、出来高ベースでは50億円（=100億円×0.5）となり、残りの50億円については翌年の投資額に計上されます。

