

2005年 1 月 5 日

2005年度の神奈川県内建設投資の見通し

この度、株式会社浜銀総合研究所では神奈川県内の建設投資についての2005年度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。

----- 要 旨 -----

- 当社が建築着工統計等の先行指標から推計したところ、2004年度の県内建設投資は前年比0.1%減となる見込み。公共投資が同9.8%減と引き続き減少したものの、一方の民間投資は居住用（＝住宅建築関連）が同1.3%増、非居住用（＝設備投資関連）が同5.5%増と持ち直しに転じ、全体としては前年度とほぼ同水準という結果になった。
- 2005年度の県内建設投資は前年比1.6%減と2004年度に比べ減少ペースが若干強まる見通し。非居住用の民間投資が同3.4%増と回復傾向を維持するとみられるものの、公共投資は同4.7%減と減少ペースを緩めながらも引き続き前年を下回り、民間の居住用建築も同3.3%減と再び減少基調に戻ると予想される。

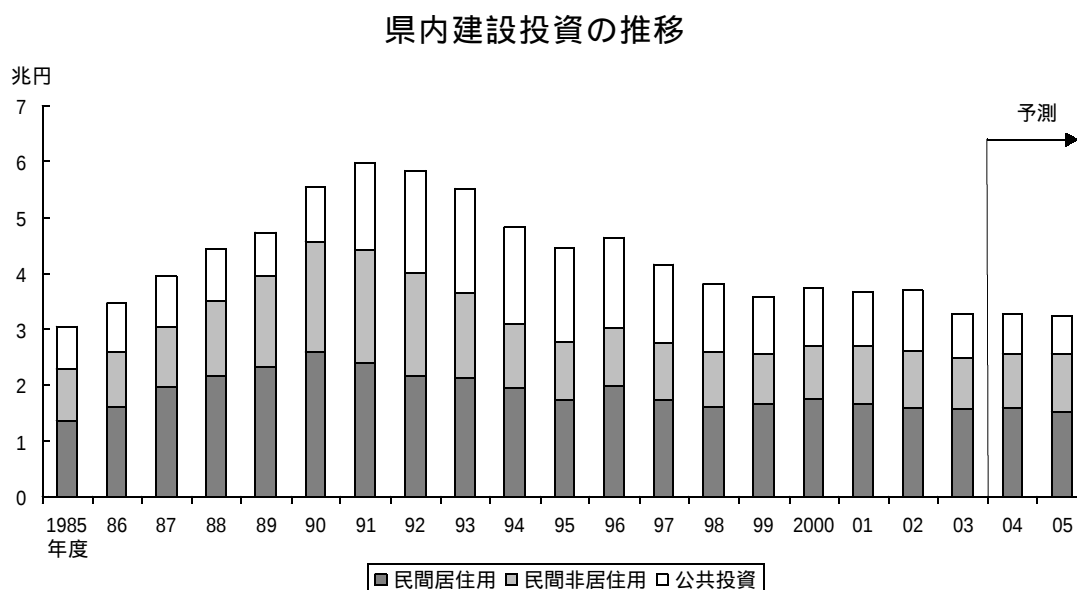
【本件についてのお問い合わせ先】

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（ダイヤルイン）

1. はじめに

- ・国土交通省「建設総合統計」によると、2003年度の神奈川県内建設投資^(注1)は3兆2,860億円と前年比11.2%の減少となった。県内建設投資は2000年度以降一進一退の動きとなっていたが、2003年度は再び大きく落ち込む格好になっている^(注2)。なお、バブル期のピーク(1991年度、5兆9,872億円)と比べると、2003年度の投資額はおよそ5割強(55%)の水準にまで縮小している。
- ・2004年度に入ってから県の県内における建設活動の状況をみると、公共投資は国関連、自治体関連ともに引き続き低調な動きとなっている。一方、民間投資については住宅建築が建売住宅の好調や分譲マンションの持ち直しなどにより上向きつつあるほか、企業の設備投資関連についても鉱工業用を中心に回復の動きがみられる。
- ・以下では、まず、建築着工統計等の先行指標を用いて上述のような2004年度の県内建設活動の状況を民間居住用(=住宅建築関連)、民間非居住用(=設備投資関連)、公共投資の順に概観し、あわせて同年度の建設投資の実績見込み額についての当社の推計結果を紹介する。その後、当社による2005年度の県内建設投資の見通しを述べる。



(国土交通省「建設総合統計」、予測は浜銀総研による)

(注1) このレポートでは、「建設総合統計」の出来高ベースの計数を建設投資とみなしている。出来高ベースの概念については稿末の【付注】を参照。

(注2) 国土交通省は建設総合統計の算出方法の見直しを行い、2003年度の報告書の発刊と同時に2000年度以降の計数についても新方法による遡及計算を行っている。本稿においても2000年度以降の県内建設投資(建設工事出来高)については遡及計算後の計数を掲載しており、1999年度以前の計数とは厳密には連続していない。

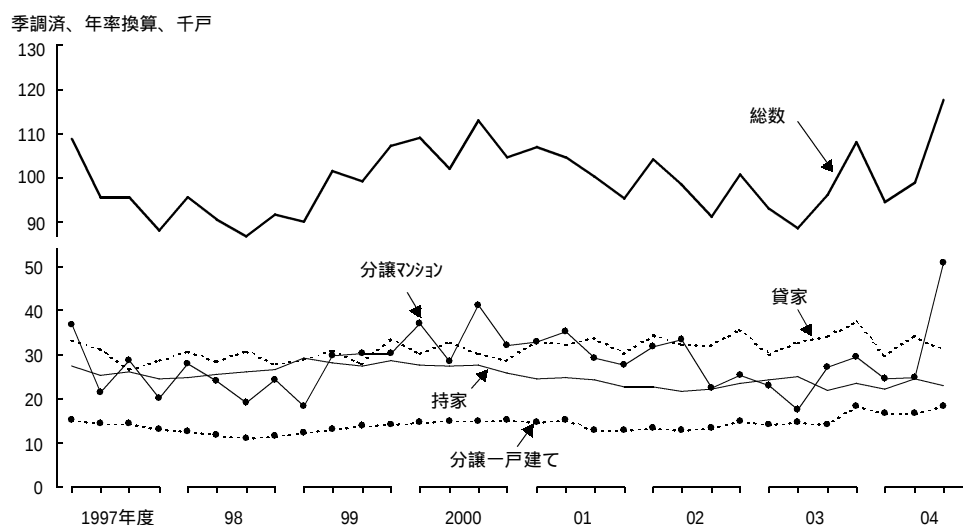
2 . 2004年度の県内建設活動状況および建設投資実績見込み額

- ・ 2004年度の県内建設投資は前年比0.1%減と、2003年度とほぼ同水準になる見込み。
- ・ 公共投資は減少が続いたものの、一方で民間投資は居住用（＝住宅建築関連）、非居住用（＝設備投資関連）ともに持ち直しに転じた。

< 民間居住用 >

- ・ 県内における新設住宅着工戸数は2003年の秋以降、基調としては増加の方向で推移している。利用関係別には、持家の着工が浮揚感に欠ける展開となっており、貸家の着工も家賃相場の低下などを背景に2004年春ごろから減少傾向となっている。しかしその一方で、低価格化で団塊ジュニア世代の需要を捉えたと言われる分譲一戸建ての着工が過去最高水準で推移したほか、分譲マンションの着工も2004年10月に単月の着工戸数としては過去最高の5,144戸（季調前原数値）を記録するなど、昨年来の販売市場における在庫調整の進展を受けて増加傾向となった。
- ・ この結果、出来高ベースでとらえた民間居住用の県内建設投資も2004年度は前年比1.3%増と4年ぶりの増加に転じると見込まれる。なお、推計に先立って行った県内新設住宅着工戸数の予測では、2004年度の実績見込みを同2.9%増の9万8千戸としている。

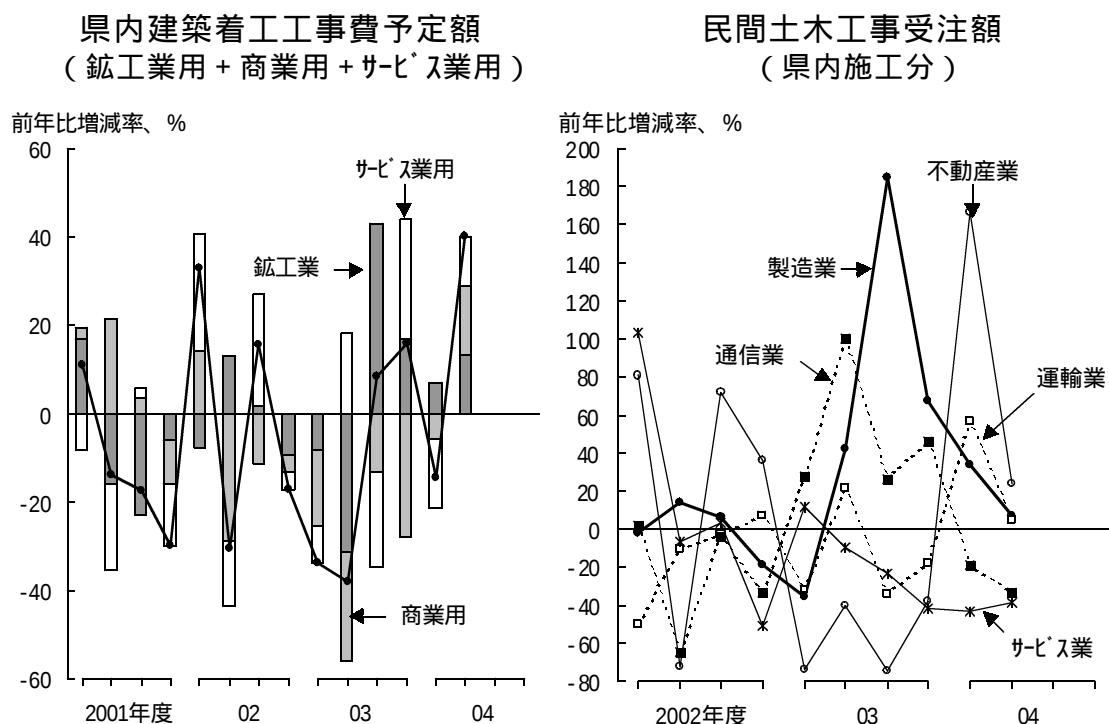
県内新設住宅着工戸数の推移



（注）季節調整は浜銀総研による。2004年度第3四半期は10月、11月の平均値。
（国土交通省「建築着工統計」）

< 民間非居住用 >

- ・ 好調な企業業績に支えられて、県内の民間設備投資は2004年度に入ってから回復傾向をたどった模様である。たとえば、日本銀行横浜支店「企業短期経済観測調査（2004年12月神奈川県分）」によると、県内企業の2004年度設備投資計画は前年比24.9%の増加となった。
- ・ こうしたなか、民間設備投資の一部である県内の民間非居住用建設投資も持ち直しの動きを続けているとみられる。実際、建築工事部分の先行指標である県内建築着工工事費予定額（鉱工業用＋商業用＋サービス業用）は2003年10～12月期以降、前年水準を上回る傾向となっている。内訳をみると、鉱工業用が好調に推移しているほか、サービス業用も底堅い動きとなっており、減少が続いていた商業用についても足もとでは下げ止まりの兆しが見られ始めている。
- ・ また、土木工事部分の先行指標である建設業の民間土木工事受注金額（県内施工分）も2003年秋から前年実績を上回るようになり、その後、2004年に入ってから底堅く推移している。発注者別にみると、通信業からの受注額が2004年春から前年実績を下回るようになり、製造業からの受注額も増勢が大幅に鈍化してきているものの、2004年度入り後からはそれらに代わって不動産業や運輸業からの受注額が盛り上がっている。
- ・ 以上のような先行指標の動きをもとに推計すると、2004年度の民間非居住用の建設投資は前年比5.5%増と3年ぶりに増加すると見込まれる。

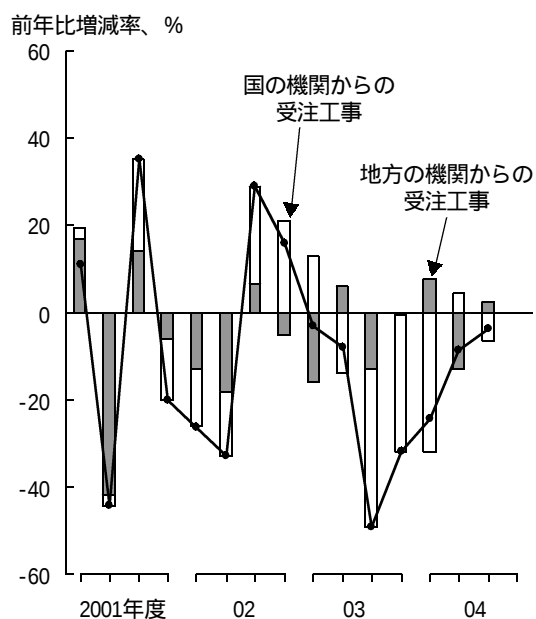


(国土交通省「建築着工統計」、「建設工事受注動態統計」)

< 公共投資 >

- ・ 厳しい財政事情のもと、国や県内自治体が県内で行う公共工事は引き続き減少傾向にある。
- ・ 公共投資の先行指標である建設業の公共工事受注額（県内施工分）は2004年度に入ってから依然として前年実績を下回る展開となっている。ただし、足もとでは米軍施設関連の工事が開始されたことなどから国からの発注量が前年実績を上回るようになってきているほか、県からの発注量も減少幅が縮小傾向にあることから、全体としてみた場合の減少ペースも徐々に和らいできている。
- ・ こうした先行指標の動きから2004年度の公共投資を推計すると、前年比9.8%減となる。依然として前年実績を10%近く下回るが、公共投資縮小のピッチは2003年度の同27.5%減から大幅に和らぐ結果となる。

公共工事受注額
（県内施工分）



（国土交通省「建設工事受注動態統計」）

3 . 2005年度の県内建設投資見通し

- ・ 2005年度の県内建設投資は前年比1.6%減となる見通し。
- ・ 民間非居住用が引き続き増加するとみられるものの、公共投資は減少が続
き、住宅取得環境の悪化等を背景に民間居住用も再び減少する。

< 民間居住用 >

- ・ 2005年度は以下の理由により分譲住宅を含む持家系住宅に対する需要が全体的に冷え込むと予想される。すなわち、第1に住宅ローン減税の段階的な縮小が実施されることである^(注)。また、第2に年金保険料の引き上げや所得減税の縮小などをきっかけに租税・社会保障負担が将来にわたって高まることが意識されるようになり、多額の出費を要する住宅購入に対する消費者の心理が慎重化すると予想されることである。さらに、第3に地価の下落傾向に歯止めがかかりつつあることや鋼材価格の上昇等を背景に住宅の建築（購入）単価に上昇圧力がかかる懸念があることである。これらのことは、いずれも持家系住宅の需要を下押す要因となる。
- ・ 加えて、今後は在庫圧縮圧力が高まっている東京都心部のマンション市場において販売競争がますます激しくなり、マンション需要の東京都心集中に拍車がかかる懸念がある。県内では、すでに在庫の水準が相当低下しているのにもかかわらず、ディベロッパーは在庫調整の手を緩めようとしておらず、そうしたなかで上述のような住宅取得環境の悪化や需要の都心シフトによって県内のマンション需要が冷え込めば、ディベロッパーは県内におけるマンション供給を一層絞り込むと予想される。
- ・ 一方、貸家についても、非東京圏からの人口転入が減少傾向となるなかで、家賃相場が引き続き低下傾向をたどるとみられ、新規の供給は抑制気味の推移になると予想される。
- ・ 以上から、2005年度の県内新設住宅着工戸数は前年比7.5%減と再び減少に転じ、民間居住用の建設投資も同3.3%減になると予想される。

(注) 住宅ローン減税は、住宅ローン残高の一定割合を税額控除する制度。2004年中の入居分に対しては入居後10年間にわたり1%の控除（年末のローン残高の限度額が5,000万円とされているため10年間の控除額累計は最大500万円となる）が認められていたが、2005年の入居分については9年目、10年目の控除率が0.5%（限度額4,000万円、控除額累計は最大360万円）に引き下げられる。また、2006年中の入居分については、8年目の控除率も0.5%（限度額3,000万円、控除額累計は最大255万円）に引き下げられる予定である。

< 民間非居住用 >

- ・国内外の景気減速により2005年度における企業業績は改善のペースが鈍化するとみられるものの、これまでの厳しいリストラの成果により企業の財務体質や収益体質は強化されていることから増益の傾向は維持されると予想される。
- ・そうしたなか、企業は2005年度も積極的な設備投資スタンスを続けると考えられ、加えて神奈川県内では自治体の企業誘致策が奏効して総事業費100億円以上の大型投資案件が目白押しとなっていることから、県内における民間非居住用建設投資は今後も堅調に推移すると予想される。
- ・建設業者からは鋼材の品薄感が強まっているとの声が聞かれ、工期の長期化が投資先送りの要因になる懸念が出てきているものの、2005年度の民間非居住用建設投資は前年比3.4%増と2年連続の増加になると予測した。

< 公共投資 >

- ・景気の回復傾向を受けて国や自治体の税収には上向きの動きがみられるようになってきているものの、財政事情が厳しいことには変わりはない。
- ・こうしたなか、県内における公共工事も引き続き減少傾向をたどると予想され、2005年度の公共投資は前年比4.7%減と予測した。

県内建設投資の予測結果の総括表

(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 (実績)	2004年度 (見込み)	2005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>	3,737.9 (4.2) <4.2>	3,672.1 (-1.8) <-1.8>	3,701.8 (0.8) <0.8>	3,286.0 (-11.2) <-11.2>	3,281.2 (-0.1) <-0.1>	3,229.8 (-1.6) <-1.6>
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>	2,706.0 (5.7) <4.1>	2,714.2 (0.3) <0.2>	2,616.2 (-3.6) <-2.7>	2,499.4 (-4.5) <-3.2>	2,571.6 (2.9) <2.2>	2,553.5 (-0.7) <-0.6>
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) <-2.4>	1,601.0 (-3.2) <-1.4>	1,563.5 (-2.3) <-1.0>	1,584.1 (1.3) <0.6>	1,532.3 (-3.3) <-1.6>
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>	961.7 (7.6) <1.9>	1,060.5 (10.3) <2.6>	1,015.2 (-4.3) <-1.2>	935.9 (-7.8) <-2.1>	987.5 (5.5) <1.6>	1,021.2 (3.4) <1.0>
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>	1,031.8 (0.4) <0.1>	957.9 (-7.2) <-2.0>	1,085.6 (13.3) <3.5>	786.6 (-27.5) <-8.1>	709.6 (-9.8) <-2.3>	676.3 (-4.7) <-1.0>

(注) 国土交通省は建設総合統計の算出方法の見直しを行い、2003年度の報告書の発刊と同時に2000年度以降の計数についても新方法による遡及計算を行っている。本稿においても2000年度以降の県内建設投資(建設工事出来高)については遡及計算後の計数を掲載しており、1999年度以前の計数とは厳密には連続していない。

2000年度の前年比増減率は参考値として算出したものである。

(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

【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るものとする。この場合、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50億円については翌年の投資額に計上される。

