

2007年2月13日

2007年度の神奈川県内建設投資の見通し

- 住宅建築の減少や設備投資関連の増勢鈍化により総額では減少 -

要 旨

1. 神奈川県内の建設投資は2005年度に前年比5.5%増と3年ぶりに増加した。公共投資は減少が続いたものの、民間居住用の建設投資が堅調に増加したうえ、設備投資の活発化を反映して民間の非居住用建設投資も回復・急伸した。5.5%増という前年比増減率はバブル崩壊以降では最も高い値である。
2. 2006年度に入ってからからの県内の建設活動をみると、民間住宅建築はこれまでのところ堅調さを保っているものの、先行き住宅取得環境悪化の影響が現れる懸念が生じてきている。また、企業の設備投資関連についても水準としては好調を維持しているものの、増勢が鈍化している。一方、公共投資については、この1年余り、従来よりも底堅い動きがみられるようになった。当社が各種の先行指標を用いて推計したところ、06年度の県内建設投資は前年比2.3%増と増勢が鈍化するものの、2年連続で拡大する見込みとなった。
3. 2007年度の県内建設投資については前年比3.4%減と減少を予測した。自治体の財政事情が厳しいなかで公共投資が同3.6%減と減少ペースを緩めながらも引き続き前年を下回る。民間住宅建築についても住宅取得環境悪化の影響が顕在化することなどにより減少が続くとみられる。企業の設備投資関連については、企業の設備投資意欲は旺盛な状態で推移するとみられるものの、大型商業施設の建設活動がピークアウトする見込みであることなどもあって06年度並の水準にとどまる。

* 本稿は弊社が毎月発刊している「かながわ経済情報」の2007年2月号に掲載したレポートの内容を要約したものです。レポートの本編をご希望の方は下記までお問い合わせください。

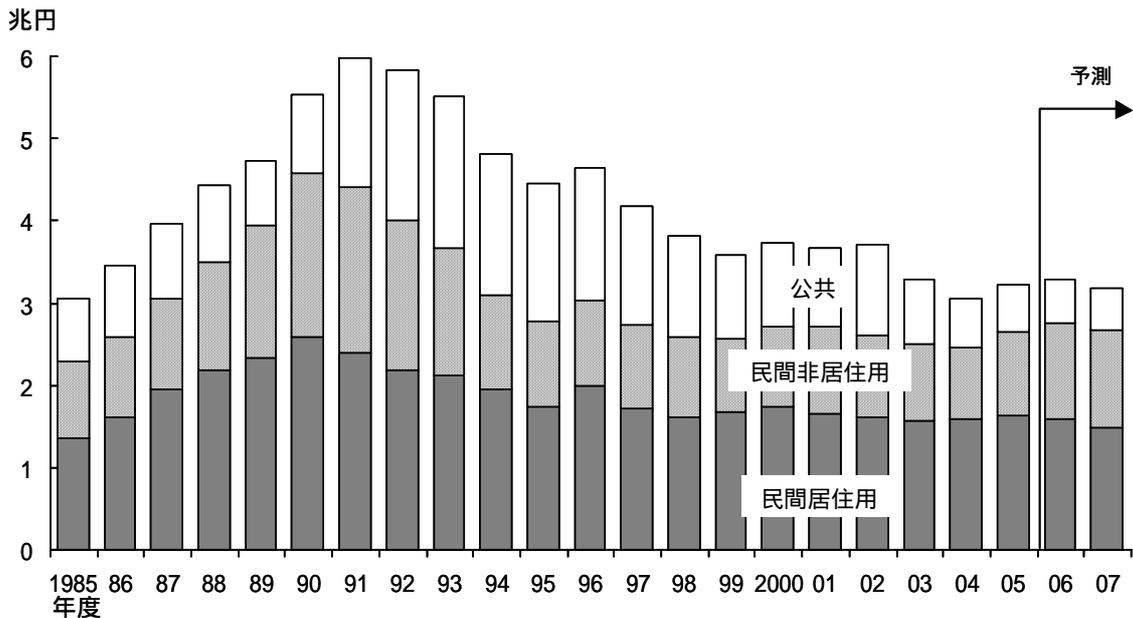
【本件についてのお問い合わせ先】
株 浜銀総合研究所 調査部 湯口
tel. 045-225-2375 (ダイヤル)

神奈川県内の建設投資（建設工事出来高）は05年度に3年ぶりの増加

国土交通省「建設総合統計」によると、2005年度の神奈川県内における建設工事出来高（以下、「県内建設投資」^(注1)）は前年比5.5%増の3兆2,222億円。県内建設投資が増加するのは02年度以来3年ぶりのこと。また、05年度の前年比増減率は消費税率引き上げ前の駆け込み需要で増加した96年度（同4.4%増）を抜き、バブル崩壊以降では最も高い値^(注2)。

05年度は公共投資の減少が続いたものの、タワー型など大規模マンションの建築が進んだことなどから民間居住用の建設投資が堅調に増加。また、景気回復の持続などを背景に企業の設備投資が活発になったことを反映して民間の非居住用建設投資も前年比18.0%増と90年度（同22.0%増）以来の高い伸び。以上のような05年度の結果は、民間投資をけん引役とする県内建設投資の底打ちを期待させるもの。このことを踏まえ、以下では、まず、建築着工統計等の先行指標を用いて最近の県内における建設活動の状況を民間居住用、民間非居住用、公共投資の順に概観。その後、当社推計による06年度の県内建設投資の実績と07年度の見通しについて述べる。

図表1 県内建設投資の推移



(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

(注1) 本稿では「建設総合統計」の建設工事出来高を建設投資とみなしている。建設工事出来高とは、当該期間内に実施・消化された建設工事量を推計したものである。たとえば、ある年に総工事費10億円、工期1年半の工事が着工となり、その年に金額ベースで全工事量の7割が消化されたとすれば、その年の建設工事量は着工額ベースでは10億円であるが、出来高ベースでは7億円(=10億円×0.7)となり、残りの3億円は翌年の出来高として計上される。

(注2) 国土交通省は2003年度に建設総合統計の算出方法の見直しを行っており、2000年度以降の計数についてのみ遡及計算値を公表している。このため、1999年度以前の計数と2000年度以降の計数は厳密には連続していない。

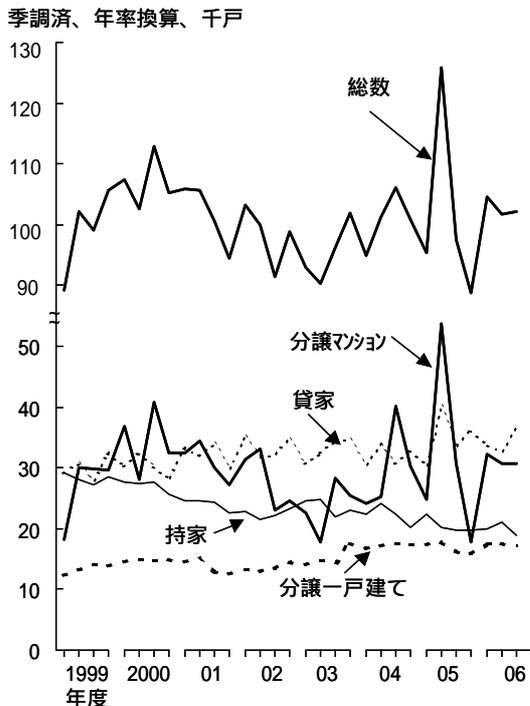
最近の県内建設活動の状況

＜民間居住用：足下堅調も先行きは住宅取得環境悪化の影響が懸念される情勢＞

県内の新設住宅着工戸数は2005年度の終盤に比較的大きな落ち込みを示したものの、その後は盛り返し、春先以降は年率換算で概ね10万戸前後と過去数年のなかでは高めの水準で推移（図表2）。

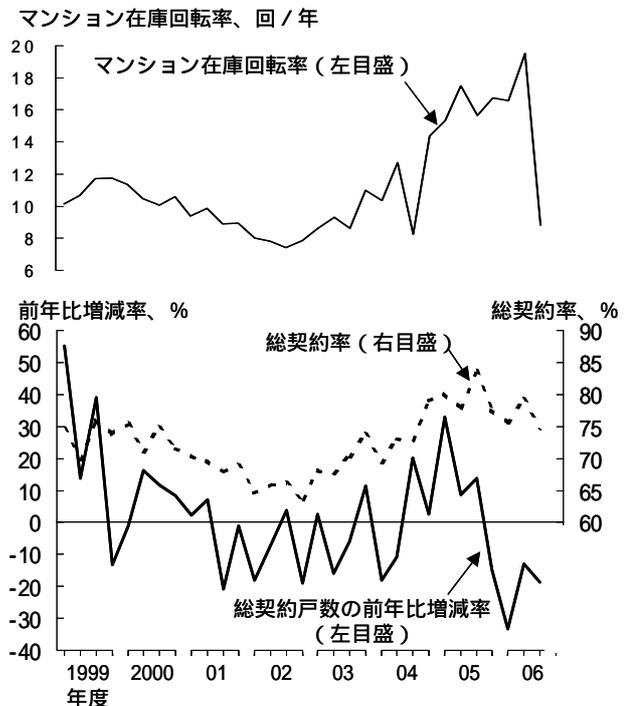
利用関係別にみると、持家系（持家および分譲住宅）では分譲マンションの着工戸数が06年夏場以降に水準をやや下げる。これは主にマンション建設に向く好立地で比較的大規模な開発用地が少なくなっているため。ただし、分譲マンションについては、このところ販売面の指標が市場の変調を示唆（図表3）。すなわち、県内のマンション総契約戸数は05年度の終盤から前年水準を下回るようになり（注3）、マンション契約率も過去1年余りは低下傾向。また、マンシ

図表2 2006年春以降は堅調に推移した県内新設住宅着工戸数



（注）季節調整は浜銀総研による。
 （国土交通省「建築着工統計」より作成）

図表3 マンション販売関連指標は先行きの着工減を示唆



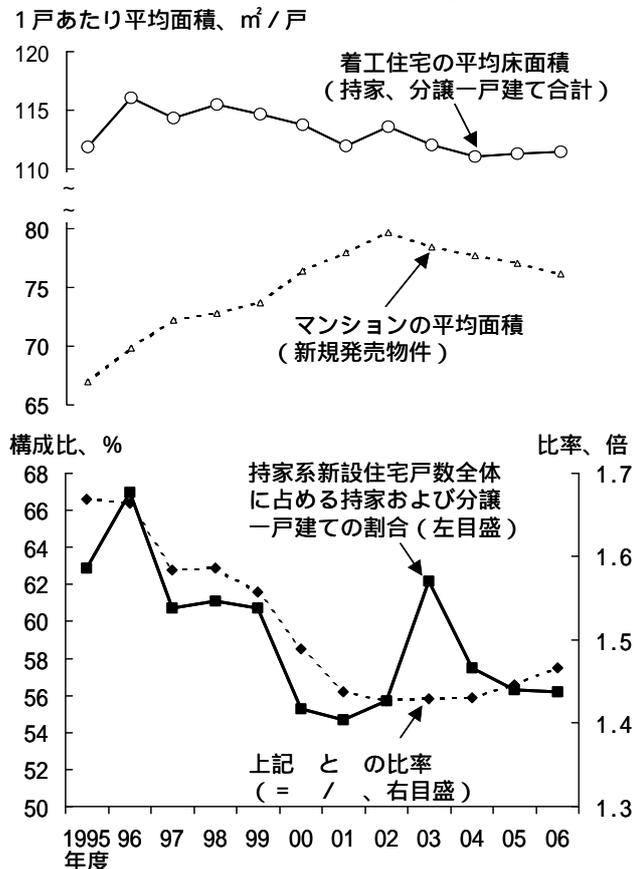
（注）総契約率は当期総契約戸数を当期総発売戸数で除したものの。マンション在庫回転率は過去1年間の総契約戸数を期末分譲中戸数で除したものの。総契約戸数、総発売戸数には前期からの繰越販売分が含まれる。
 （不動産経済研究所資料等より浜銀総研作成）

（注3）最近の県内マンション契約戸数の減少に関しては、マンション価格の上昇を受けてディベロッパーが売り急がなくなっていることも影響していると考えられるが、マンション契約率の低下が示すようにマンション契約戸数の減少の大部分はマンション需要の変調によるものと判断される。

マンション在庫回転率も06年秋以降に低下し始め、年末には急低下(注4)。これらの背景には、住宅ローン減税の縮小や住宅ローン金利の上昇、マンションの値上がりなどといった住宅取得環境の悪化があると考えられる。経験的にはマンション着工戸数は契約率や在庫回転率に半年から1年程度遅れて変動。したがって、今後は用地不足の影響だけではなく住宅取得環境悪化の影響も県内のマンション着工動向に波及してくることが想定される。

一方、同じ持家系であっても、分譲一戸建てや持家といった一戸建ての持家系住宅の着工戸数は底堅く推移。この理由は、一つに、一戸建てが建設される郊外部の多くでは地価の下落が続いたために住宅価格面での住宅取得環境悪化の影響を受けにくかったこと。もう一つに、県内で発売されるマンションの平均面積が狭くなってきているために、相対的に広い住宅を好む住宅取得希望者の需要を一戸建て住宅が取り込んだこと(図表4)。当社の試算によれば、県内で発売されるマンションの平均面積と一戸建て住宅の平均着工面積の比率(=一戸建て住宅平均面積/マンション平均面積、06年度は前年比0.02ポイント上昇)の0.01ポイントの上昇は、県内の一戸建て住宅の年間着工戸数を1.9%押し上げる。さらに、貸家の着工についても06年は05年に続いて好調を維持。ここ数年の神奈川県内では床面積40㎡以下の小規模世帯向けを中心に貸家の着工が増加する傾向。ただ、06年については家賃相場の伸び悩みを受けて床面積30㎡以下の住宅の増勢が鈍化する一方で、床面積31㎡~40㎡クラスの貸家の着工が夏以降に急伸。06年4月の介護保険法や老人福祉法の改正を受けて高齢者専用賃貸住宅の建築が盛んになったことなどが背景とみられる。

図表4 近年はマンションと一戸建ての平均面積の差が再び拡大



(注) 2006年度は4~12月の平均値。
 (国土交通省「建築着工統計」、不動産経済研究所資料などより作成)

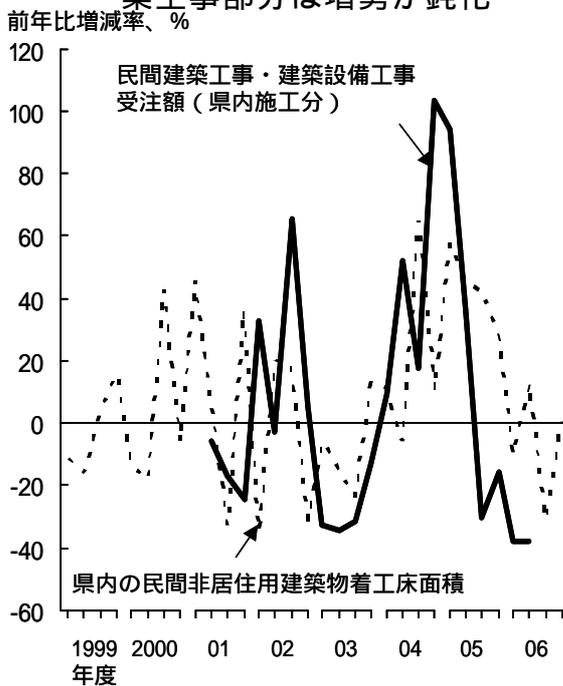
(注4) 県内マンション在庫回転率が06年10~12月期に急低下した主な理由は同年12月に大型マンションの発売が開始されたためである。ただし、図表3に示したほどの急激な低下ではないものの、月次ベースのマンション在庫回転率では2006年9月から低下傾向となっており、市場が変調し始めたという判断には変更を要しない。

< 民間非居住用：新規着工の増勢は鈍化したものの高水準を維持 >

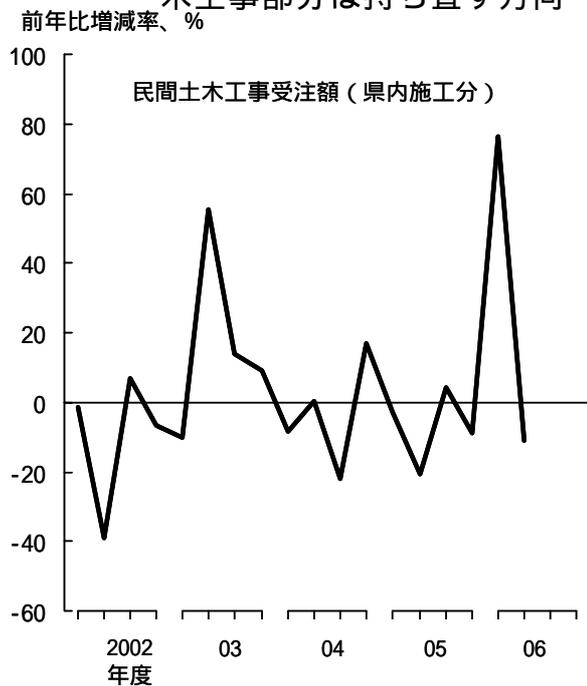
県内における企業の設備投資関連の建設投資については、全体として増勢が鈍化してきているものの、企業収益の好調や自治体の企業誘致策の奏効、不動産市況の改善を受けた不動産開発の活発化等を背景に投資水準は高水準を維持。まず、建築工事部分の動向について民間建築工事・建築設備工事受注額（県内施工分）の推移をみると、2006年度に入ってから前年を4割弱下回る水準で推移（図表5）。ただし、この指標は受注額5億円以上の大規模工事のみを対象にしたもの。最近では大企業ばかりではなく中堅・中小企業においても設備投資が活発になっているとみられ、同指標には含まれない規模の工事が伸びてきている可能性あり。そこで、もう一つの先行指標として県内の民間非居住用建築着工床面積を計算してみると、04年度や05年度に比べれば増勢が大幅に鈍化しているものの、月々の変動を均してみれば水準は概ね前年並み。用途別には、卸売・小売業用が前年水準を下回る展開となっている反面で、情報通信業用やサービス業用が堅調な伸び。

一方、土木工事部分の動向について民間土木工事受注額（県内施工分、500万円以上の工事が対象）をみると、06年度に入ってから4～6月期に高い伸びを示すなど基調として持ち直す方向（図表6）。発注者別には、運輸業からの受注が堅調に増加しているほか、製造業やサービス業からの受注も持ち直し。

図表5 民間非居住用建設のうち建築工事部分は増勢が鈍化



図表6 民間非居住用建設のうち土木工事部分は持ち直す方向



（注）民間非居住用建築物着工床面積は建築物着工床面積から住宅着工床面積を引くことにより算出（それぞれ建築主が国・都道府県・市町村のものを除く）。
 （国土交通省「建設工事受注動態統計」、「建築着工統計」より作成）

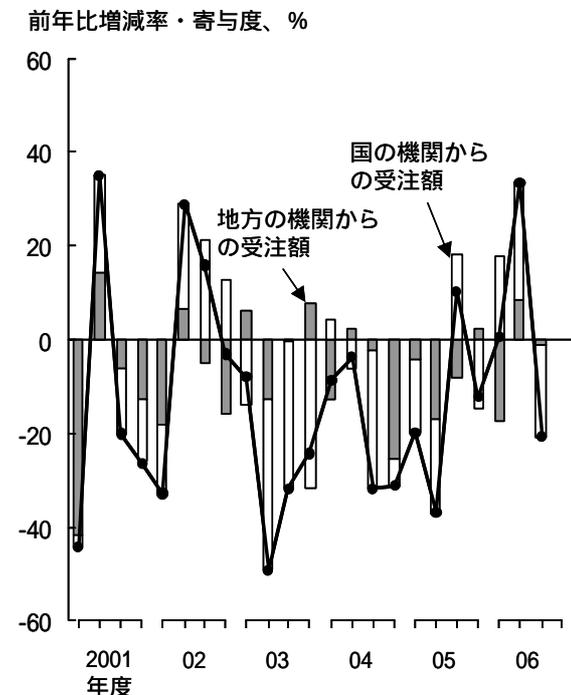
< 公共投資：この1年余りの先行指標には底堅い動き >

公共投資に関しては、国や自治体の財政事情が引き続き厳しいなかで依然として低水準にとどまるものの、この1年余りの先行指標は従来よりも底堅く推移。

すなわち、建設業の公共工事受注額（県内施工分、500万円以上の工事が対象）は、2005年度後半以降、前年実績を度々上回る展開（図表7）。発注者別には、学校などの公共施設の耐震改修工事があったことなどから市町村など地方の機関からの受注額が持ち直す傾向。また、国の機関からの受注額も道路改修やETC設備建設など道路関連工事の堅調により減少幅が縮小。

もっとも、直近の06年10～11月は、地方の機関からの受注額の減少を主因に前年比20.6%減と再び大きな落ち込み。県内公共投資の基調は今なお不安定な状態。

図表7 2005年終盤から2006年中盤にかけて底堅い動きがみられた
 県内公共工事受注額



(注) 2006年度第3四半期は10～11月の平均。
 (国土交通省「建設工事受注動態統計」)

2006年度の県内建設投資は前年比2.3%増と2年連続の増加の見込み

以上のような先行指標の動きをもとにして推計を行うと、2006年度の県内建設投資は前年比2.3%増と2年連続で増加する見込み。

公共投資は05年度に比べて減少ペースが緩やかになるものの、同4.9%減と引き続き減少。また、民間居住用の建設投資もマンション建築の減少などにより同3.4%減と03年度以来の前年割れ。その一方で、民間非居住用の建設投資は05年度以前に着工した工事の進捗もあって同15.3%増と高い伸びが続く。結果として、06年度は公共投資や民間住宅建築の落ち込みを民間設備投資関連の増加がカバーする形で県内建設投資が増加。ただしその増勢は、民間住宅建設が減少に転じた分、05年度に比べ緩やかに。

2007年度の県内建設投資は前年比3.4%減と再び減少する見通し

<住宅取得環境悪化の影響により民間居住用建設投資は減少が続く>

民間居住用の建設投資については、住宅取得環境悪化の影響が顕在化することにより持家系住宅の建築がマンション、一戸建てとともに減少すると見込まれることなどから、2007年度は前年比6.0%減と2年連続の減少を予測。

住宅取得環境については07年度も悪化の方向で推移する見込み。第1に、07年度は国内景気の回復持続を背景に長期金利や地価が引き続き強含みで推移するとみられることから、住宅ローン金利や住宅価格の上昇が続く。第2に、住宅ローン減税の縮小が続けられる(既に08年の入居分まで段階的に縮小されることが決まっている^(注5))。第3として、定率減税の完全廃止や年金保険料の引き上げなどにより、家計の税・社会保障負担が増大する。

以上のような住宅取得環境の悪化を背景に07年度の持家系住宅の建築は全面的に下向き予測。06年度に比較的堅調な推移を示した分譲一戸建てや持家についても、住宅取得環境悪化の影響が大きくなることによりマンションとの面積差拡大の効果が相殺され、07年度は前年実績を下回る見込み^(注6)。

一方、貸家についても、総じてみれば、新規の建築は抑制気味の推移になる見込み。ファミリー向けの賃貸住宅や高齢者専用賃貸住宅の建築は堅調に推移するとみられるものの、小規模世帯向けの、とくに若年層向けについては、県内への人口転入の減少などを背景に供給過剰感が高まる予想。

<民間非居住用建設投資は06年度並の水準、公共投資は引き続き抑制>

民間の非居住用建設投資については前年比0.2%増とほぼ2006年度並みの水準で推移すると予測。

2007年度の県内景気は引き続き回復傾向をたどる見通し。企業収益についても拡大のピッチが鈍るとみられるものの、増収増益の基調は維持される予想。また、企業の設備投資意欲についても旺盛な状態での推移が見込まれる。

それにも関わらず07年度の民間非居住用建設投資が前年並みにとどまるのは、先に見たように、すでに06年度において建築着工の増勢が急速に鈍化したため。これは主に大規模商業施設の着工がピークアウトしたためとみられるが、出来高ベースでは07年度にその影響が現れる。

公共投資に関しては、前年比3.6%減と引き続き抑制されると予測。景気の回復を反映して07年度も税収が増加すると見込まれるものの、他方で公債費などの義務的経費も増えていくとみられるため、県内自治体の財政事情は引き続き厳しい状態で推移する見込み。

(注5) なお、2007年度の終盤には08年末の住宅ローン減税の期限切れを見越した駆け込み的な建築増が現れ始める可能性があるが、それが本格化するのは08年度であり、07年度の建設投資に及ぼす影響は軽微と判断される。

(注6) 当社では2007年度の県内新設住宅着工戸数を前年比4.9%減の9.6万戸と予測している。詳細については「かながわ経済情報」2007年1月号を参照。

以上で述べた民間居住用、民間非居住用、公共のそれぞれの投資額を合計すると、2007年度の県内建設投資は前年比3.4%減となる。

公共投資や民間住宅建築の落ち込みを設備投資関連の増加でカバーするという構図は06年度と変わらないものの、民間住宅建築の落ち込みが06年度よりも大きくなることや、設備投資関連の増勢が鈍ることから県内建設投資は再び減少することになる。

図表7 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%)

	2000年度 (実績)	2001年度 (実績)	2002年度 (実績)	2003年度 (実績)	2004年度 (実績)	2005年度 (実績)	2006年度 (見込み)	2007年度 (見通し)
総計	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>	3,055.4 (-7.0) <-7.0>	3,221.9 (5.5) <5.5>	3,295.2 (2.3) <2.3>	3,183.5 (-3.4) <-3.4>
民間計	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>	2,454.6 (-1.8) <-1.4>	2,660.0 (8.4) <6.7>	2,760.6 (3.8) <3.1>	2,668.4 (-3.3) <-2.8>
居住用	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>	1,588.2 (1.6) <0.8>	1,638.1 (3.1) <1.6>	1,582.5 (-3.4) <-1.7>	1,487.4 (-6.0) <-2.9>
非居住用	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>	866.4 (-7.4) <-2.1>	1,022.0 (18.0) <5.1>	1,178.1 (15.3) <4.8>	1,180.9 (0.2) <0.1>
公共計	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>	600.8 (-23.6) <-5.7>	561.9 (-6.5) <-1.3>	534.5 (-4.9) <-0.8>	515.1 (-3.6) <-0.6>

(注) 本文の注1および注2を参照。

(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

以上