



HAMAGINSOUKEN NEWS

2008年2月12日

2008年度の神奈川県内建設投資の見通し

民間投資を中心に持ち直すものの、浮揚感に乏しい展開

要 旨

- 1 . 神奈川県内の建設投資は、2005年度、2006年度と、民間投資をけん引役として回復傾向をたどってきた。しかし、2007年度に入ってから県の建設活動をみると全般に極めて低調な動きとなっている。この背景として、第1に改正建築基準法の施行に伴う建築確認手続きの混乱があげられる。また、それ以外にも住宅取得環境の悪化などにより住宅取得需要が減退したことや、中小企業の設備投資が冷え込んだことも県内建設活動を下押ししたとみられる。
- 2 . 最近の神奈川県内における建築確認動向をみる限り、改正建築基準法の施行に伴う混乱は2007年末までに概ね終息してきたと考えられる。ただ、「構造計算適合性判定」については未だ手続きの遅れが十分に解消されていないとみられ、「適判」審査を義務づけられているマンションやオフィスビル等については、混乱の終息に今しばらくの時間を要すると考えられる。
- 3 . 以上を踏まえて推計すると、2007年度の県内建設投資は前年比7.4%減と04年度以来の減少に転じることが見込まれる。07年度は公共投資の減少が続くほか、民間の建設投資が居住用、非居住用ともに前年を下回ることになる。
- 4 . 続く2008年度については前年比4.7%の増加を予測した。公共投資が引き続き減少するものの、民間の建設投資が改正建築基準法の影響はく落するとともに再び増加する。ただし、そのうちの民間居住用建設投資については、住宅取得環境の悪化継続や分譲マンションの在庫調整を背景に盛り上がりを欠いた展開になると予想され、その結果、県内建設投資全体としても08年度は浮揚感に乏しい展開が見込まれる。

* 本稿は弊社が毎月発刊している「かながわ経済情報」の2008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】

㈱浜銀総合研究所 調査部 湯口

tel. 045-225-2375 (ダイヤル)

・最近の県内建設活動

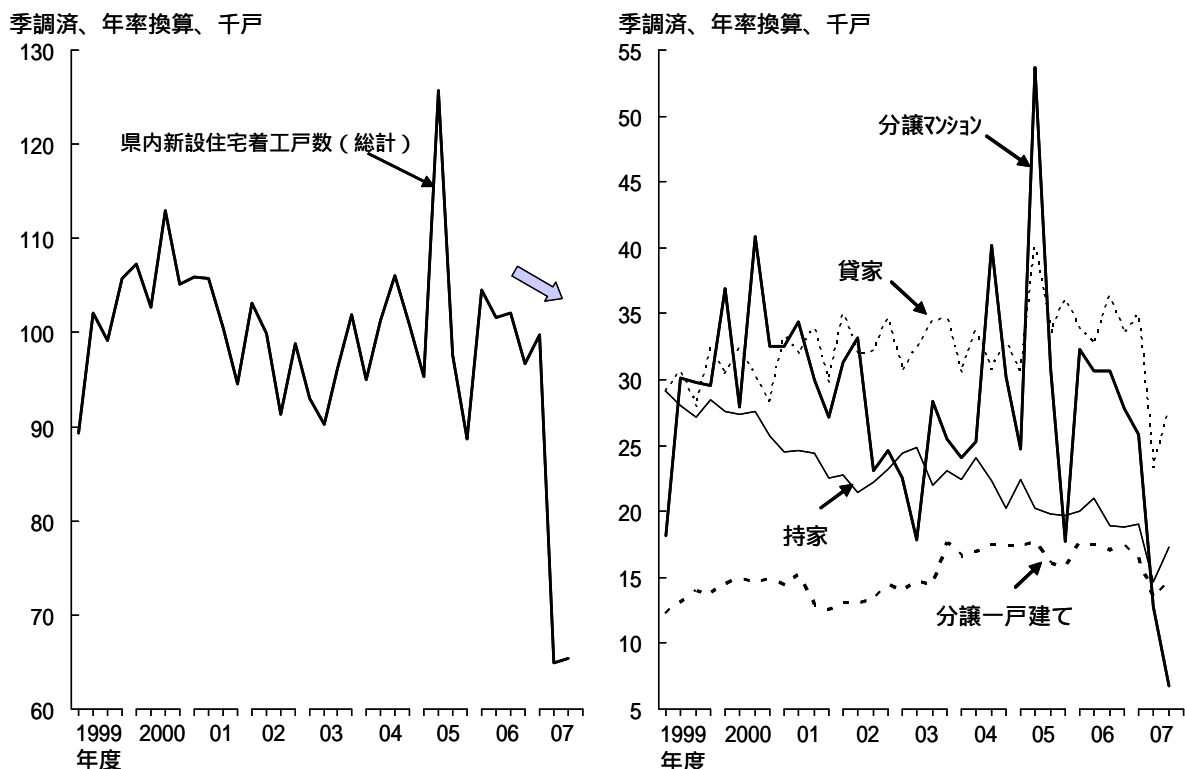
神奈川県内の建設投資¹は2005年度、2006年度と、民間投資をけん引役として回復を続けた。

しかしながら、07年度に入ってから県の建設活動は全般に極めて低調な動き。とくに夏場以降は、改正建築基準法の施行に伴う建築確認手続きの混乱²により建築着工に急ブレーキがかかった状態。

(民間住宅建築：改正建築基準法施行に伴う混乱の影響により大きく落ち込む)

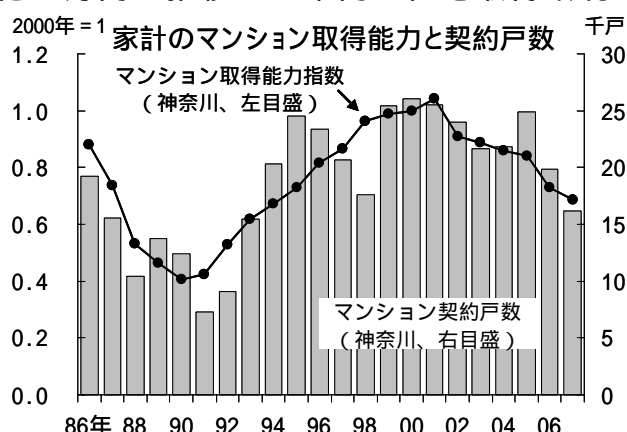
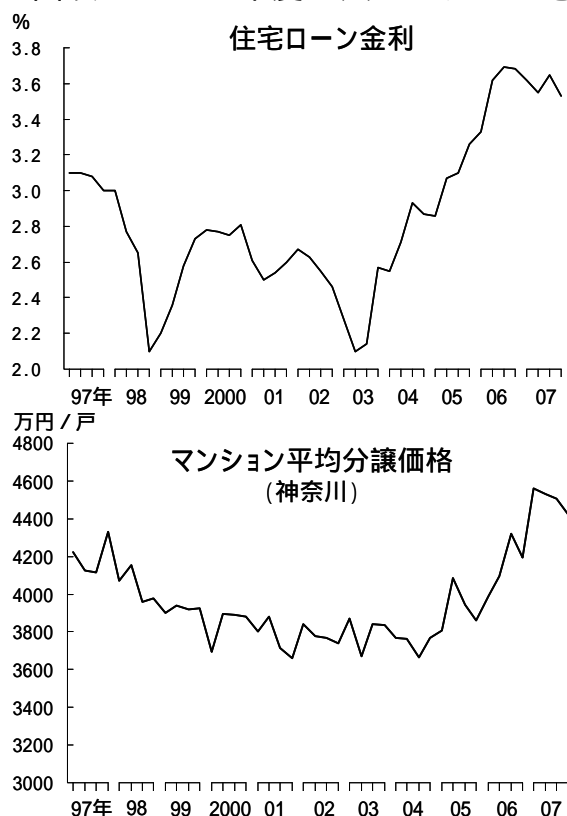
- ・ 県内新設住宅着工戸数（季節調整済）は改正建築基準法の施行に伴う混乱の影響により2007年8月に急減。その後は徐々に水準を戻しつつあるものの、直近3か月（10月～12月）の平均でも改正法が施行される前の3分の2程度にとどまるなど、依然として低空飛行が続く（図表1）。利用関係別には、「構造計算適合性判定制度」の導入により第三者機関による構造審査が義務づけられたマンション（分譲マンションや賃貸マンション）の低迷が顕著。
- ・ なお、もし仮に法改正による混乱がなかったとしても2007年度の県内住宅建築は下向いていたとみられることに注意が必要。神奈川県内では住宅取得環境が悪化の方向で推移したうえに、住宅ローン金利が頭打ちとなったことから金利先高感が後退し、住宅取得需要が減退する傾向（図表2）。その結果、県内の持家系住宅着工戸数³は改正法の施行以前から減少傾向が鮮明に。

図表1 2007年夏場以降、大きく落ち込んだ県内の新設住宅着工戸数



(国土交通省「建築着工統計」より作成)

図表2 2007年度に入ってから悪化の方向で推移した県内の住宅取得環境



(注1) 住宅ローン金利は住宅金融支援機構の基準金利。

(注2) マンション取得能力指数は、毎月のローン支払額を収入の25%にするという制約のもとで各年の金利水準に応じた家計の資金調達可能額を計算し(ただし返済期間は30年、元利金等返済)、その金額をマンション平均価格で割ったもの。指数の上昇が取得環境の改善を表す。

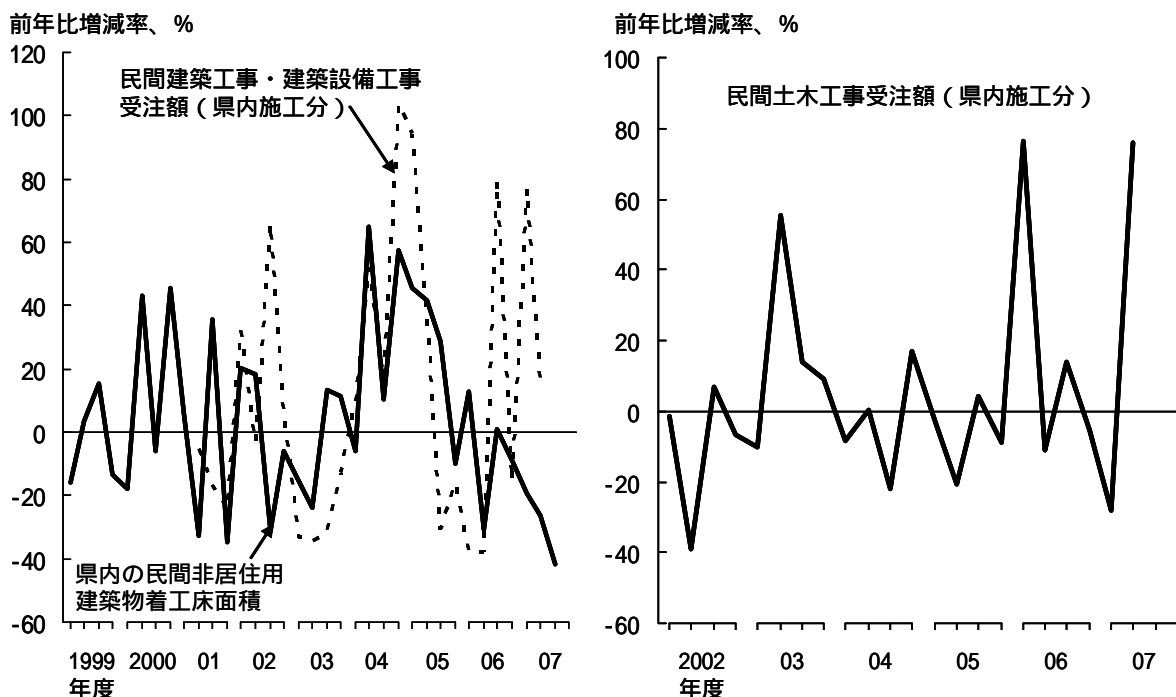
(注3) マンション契約戸数は前年からの繰越販売分を含む総契約ベース。

(不動産経済研究所資料等により浜銀総研作成)

(企業の設備投資関連：引き続き高水準ながら、増勢の鈍化傾向が強まる)

- ・先行指標の一つである民間非居住用建築物の着工床面積⁴は、前年比でみた減少幅が06年度の終盤以降、深まる傾向(図表3左実線)。改正建築基準法の施行に伴う混乱の影響のほか、中小企業の設備投資が低調となり始めたこと⁵が背景とみられる。
- ・ただし、その反面で大手企業の県内における設備投資意欲は引き続き旺盛。実際に、比較的大規模な工事の発注動向を反映する建設業の民間建築工事・建築設備工事受注額(県内施工分)⁶は、06年終盤以降、再び前年水準を上回る傾向(図表3左破線)。大手企業の投資案件のなかには建築基準法改正の影響により着工が遅れているものもあると予想され、今後、民間非居住用建築物の着工床面積についても再び盛り上がっていく展開が期待可能。
- ・なお、民間非居住用建設投資のうち土木工事部分については、先行指標である建設業の民間土木工事受注額(県内施工分)が、07年度の中盤以降、前年水準を大きく上回る展開(図表3右)。発注者別には、物流施設の建設が活発なことを反映して運輸業からの受注が引き続き堅調。また、07年度に入ってから製造業や不動産業からの受注も持ち直しに向かう。

図表3 設備投資関連の建築部分では増勢の鈍化傾向が強まる

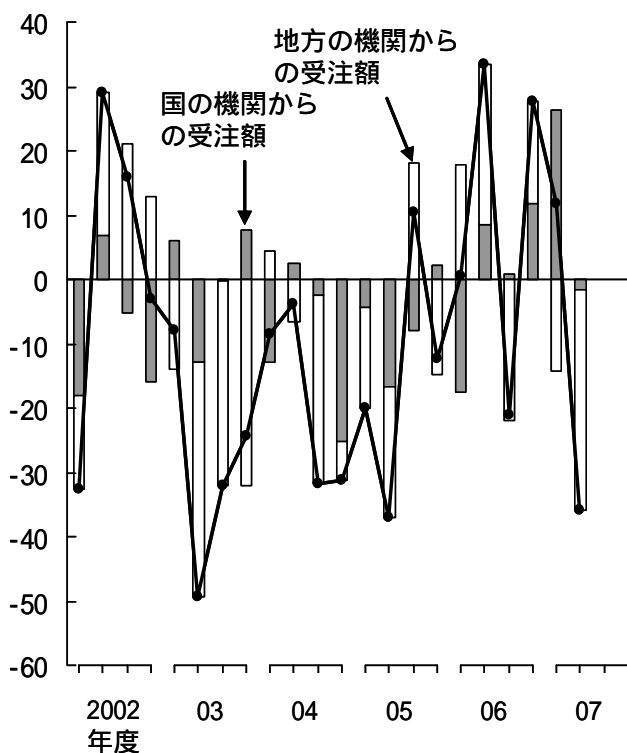


(注) 民間非居住用建築物着工床面積については本稿末の脚注4を参照。
 (国土交通省「建築着工統計」、「建設工事受注動態統計」により作成)

(公共工事：07年中盤以降は再び減少傾向)

- ・建設業の公共工事受注額(県内施工分)は、07年の春頃まで比較的堅調な推移(図表4)。国の関連では道路修繕などの高速道路関連工事や場外馬券場関連工事などが、また、自治体の関連では下水道関連工事や学校改修工事などが行われたことが受注額を下支えした模様。
- ・しかしその後は、財政事情の厳しさを反映して国の機関からの受注額と県や地方の機関からの受注額がともに前年を割り込む展開。

図表4 2007年中盤以降、再び減少傾向となった県内公共工事受注額
 前年比増減率・寄与度、%



(国土交通省「建設工事受注動態統計」)

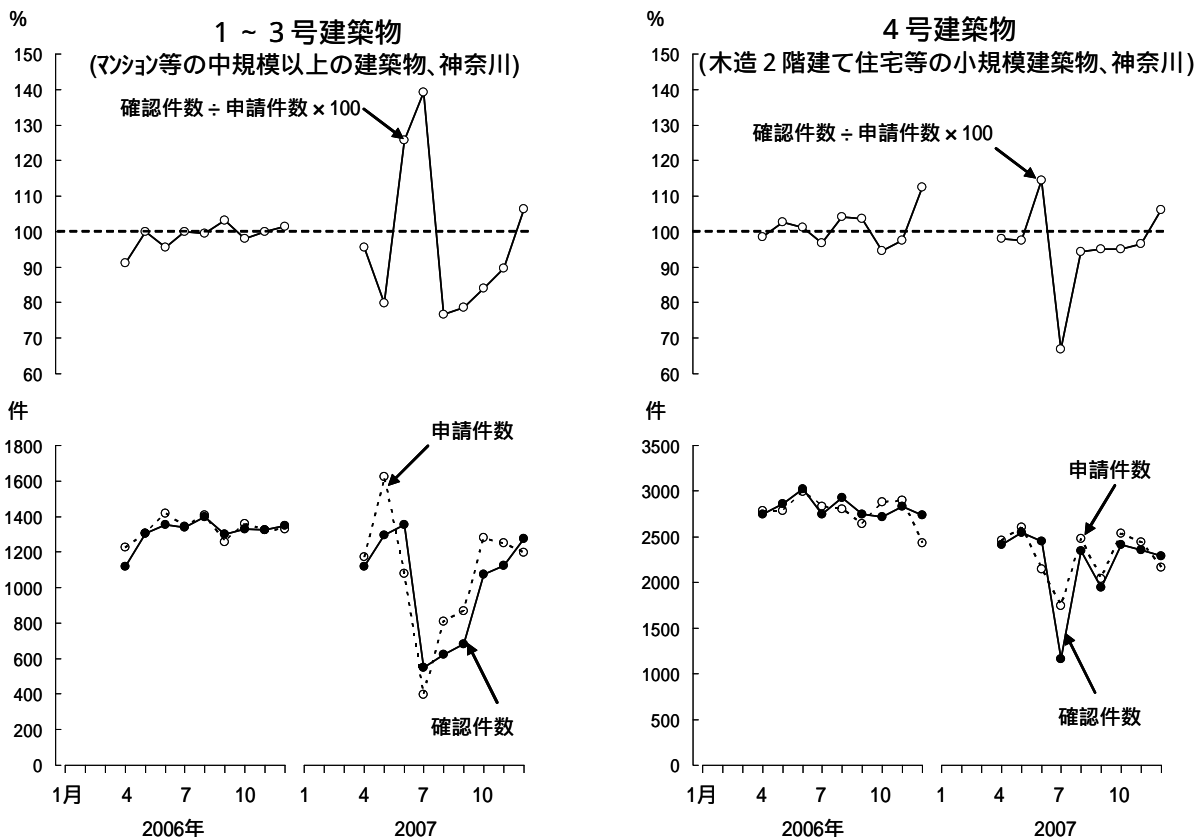
・ 県内における最近の建築確認・申請状況

神奈川県内における最近の建築確認・申請状況を概観すると、1～3号建築物、4号建築物ともに、確認・申請件数は概ね改正建築基準法施行前の水準を回復。この点で、同法施行による混乱がほぼ終息したとみることが可能。ただし、構造計算適合性判定の審査期間は依然として法定期間の2倍以上となっている模様。マンションやオフィスビル等の建築確認審査が円滑化するまでは今しばらくの時間を要すると考えられる。

(最近の建築確認・申請件数は改正建築基準法の施行に伴う混乱が終息しつつあることを示唆)

- ・ 最近の県内建築確認・申請件数の推移をみると、まず、1～3号建築物(マンション等の中規模以上の建築物)については、申請件数、確認件数ともに07年7月を底に持ち直す傾向。10月、11月、12月の件数は概ね改正法施行前に並ぶ。また、12月には申請件数に対する確認件数の比率が5か月ぶりに100%を上回った(図表5左)。

図表5 県内の建築確認・申請件数は1～3号、4号ともに2007年末には概ね改正建築基準法施行前の水準に回復



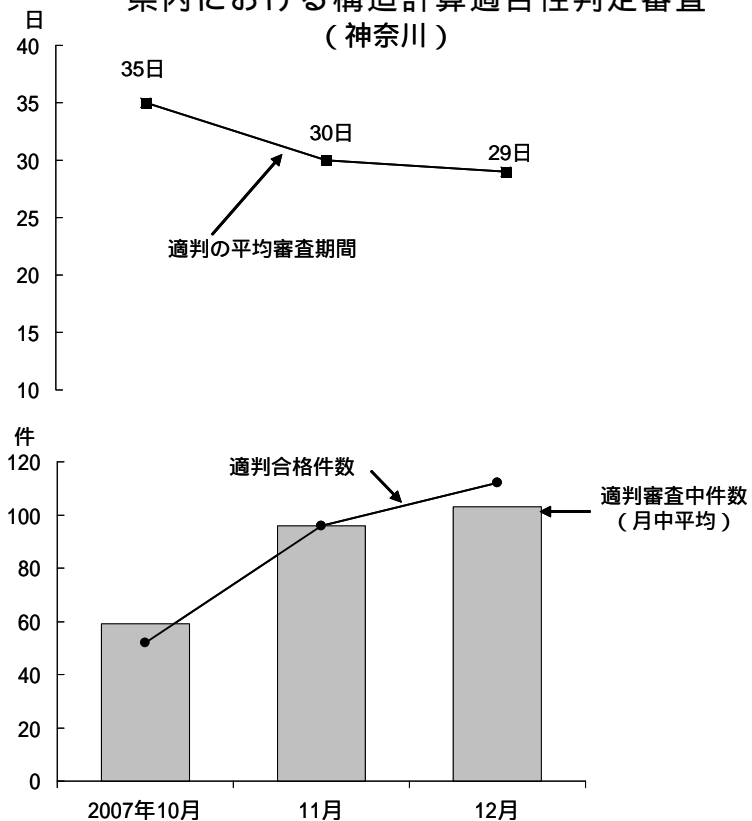
(注) 左右のグラフとも、2006年の値は2007年の前年比増減率から逆算した値を使用。
(国土交通省資料より作成)

- ・一方、4号建築物（木造2階建て住宅などの小規模建築物）の申請件数、確認件数についても7月以降は回復傾向。10月～12月の平均は改正法施行前を若干下回る水準にとどまるが、これは4号建築物のほとんどを占める一戸建て住宅の建築需要が住宅取得環境の悪化等を背景に減退傾向となっているため。申請件数に対する確認件数の比率は12月に100%を超えている（図表5右）。
- ・以上を鑑みると、4号建築物については2007年末までに混乱がほぼ終息したとみることが可能。また、1～3号建築物についても、全体としてみれば混乱からほぼ脱却したと考えられる。

（構造計算適合性判定の円滑化には今しばらくの時間を要するとみられる）

- ・ただ、1～3号建築物のうち、マンションやオフィスビルなどといった「構造計算適合性判定」が義務づけられた建築物については、07年末時点においても確認手続きの遅れが十分に解消されていない模様。事実、県内で実施された適合性判定の平均審査期間を試算すると、12月時点で29日間と改正法に定められた期間（14日間）の倍以上（図表6）⁷。このことから、適判審査の円滑化までには今しばらくの時間を要すると考えられ、今回の予測では、その時期を2008年の春頃と想定。

図表6 依然として30日近くを要するとみられる県内における構造計算適合性判定審査（神奈川県）



- ・なお、1～3号、4号ともに混乱の終息後にはそれまで手控えられてきた建築案件の確認申請が相次いで行われる可能性あり。その場合、申請・確認件数が一時的に盛り上がる展開が予想される。

（注）構造計算適合性判定の審査期間は次のようにして試算。
 適判審査期間 = 月間日数 × 適判審査中件数(月中平均) / 適判合格件数

適判審査中件数(月中平均)
 = (前月末審査中件数 + 当月末審査中件数) / 2
 当月末審査中件数 = 前月末審査中件数 + 当月申請件数 - 当月合格件数

（国土交通省資料より浜銀総研作成）

・2007年度の県内建設投資（当社実績見込み）

以上のような建設投資に関わる先行指標の最近の推移と、改正建築基準法の施行に伴う混乱の終息シナリオをもとに推計を行うと、2007年度の県内建設投資は前年比7.4%減少と04年度以来の前年割れが見込まれる（図表7）。

- ・ 公共投資は同4.8%減と06年度に比べ減少ペースが緩やかとなるものの、5年連続で減少。また、民間の建設投資も、居住用（住宅建築）が同11.0%減と消費税率引き上げ時（1997年度）以来の大幅減になるほか、非居住用（企業の設備投資関連）も同3.4%減と06年度を下回る。
- ・ 結果的に、07年度は改正建築基準法の施行に伴う混乱が県内の民間建設投資の回復の足を引っ張る形になる。
- ・ ただ、それ以外にも、住宅取得環境が悪化の方向で推移したことや住宅ローン金利の先高感が後退したこと、さらには中小企業の設備投資意欲が冷え込んだことなども、07年度の民間建設投資を下押しした。

・2008年度の県内建設投資（当社予測）

2008年度の県内建設投資は前年比4.7%増と予測（図表7）。

県内建設投資の回復パターンは、公共投資の減少を民間部門の投資増によってカバーするという06年度までの構図に戻る。

ただし、民間投資のうちの住宅建築の動向に06年度以前ほどの勢いがみられなくなる。07年度の水準が低いだけに前年比でみた増加率は高めとなるが、実態としては、不調とは言わないまでも浮揚感に乏しい展開が予想される。

（民間住宅建築は水準としては盛り上がりを欠いた展開）

- ・ 08年度の民間居住用建設投資（住宅建築）は前年比3.3%増と予測⁸。07年度の水準は上回るものの、06年度よりは低い水準にとどまる。つまり、改正建築基準法の影響を受けた07年度を除いて考えれば、県内の民間居住用建設投資は減少傾向をたどることになる。
- ・ 08年度の民間居住用建設投資が07年度を上回ると考える理由は次の4点。
 - 改正建築基準法の影響が収まること
 - 長期金利が再度上昇へと向かう過程で金利先高感が高まり、住宅を前倒しで取得しようとする動きが現れることによって、住宅取得環境悪化による住宅需要の減退をある程度補うとみられること
 - 住宅ローン減税の適用期限切れ（2008年中の入居分まで）を目前にして夏場から秋口にかけて駆け込み的な住宅取得が進むとみられること
 - 旺盛な資産活用ニーズなどを背景に貸家建築が底堅く推移すると見込ま

れること

- ・一方、08年度の民間居住用建設投資は水準としては06年度を下回り、盛り上りを欠いた展開になると予想。これは以下の要因による。

住宅ローン金利が上昇傾向をたどると予想されるほか、住宅価格についても高水準での推移が見込まれるため、住宅取得環境が一段と悪化する。

県内のマンション市場では、07年12月時点で在庫戸数が約3年ぶりの3,000戸台を記録しており、また、在庫回転率も9年ぶりの年5回台に低下。08年度の県内マンション市場では在庫調整が行われる可能性が高い。

(企業の設備投資関連は大幅に持ち直す)

- ・民間の非居住用建設投資は前年比10.3%増と大幅な持ち直しを予測。
- ・2008年度の県内景気は緩やかながらも着実に回復を続ける予想⁹。県内の設備投資についても年度を通してみれば高水準を維持する見込み。
- ・とくに建設投資については、大手企業の旺盛な設備投資意欲を映じて増勢が続く。また、近年、横浜市中心部で活発になり始めたオフィスビル開発が進ちよくすることも、08年度の民間非居住用建設投資を押し上げる方向に寄与。

(公共投資は低迷が続く)

- ・公共投資に関しては前年比3.8%減と引き続き抑制される。
- ・景気回復が続くなかで税収は増加傾向が続くとみられるものの、反面で公債費などの義務的経費も伸び続ける。
- ・こうしたなかで、県内自治体の財政事情は引き続き厳しい状態で推移し、公共投資の抑制も続けられると考えられる。

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 (実績)	2007年度 (見込み)	2008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>	3,391.6 (5.3) <5.3>	3,142.0 (-7.4) <-7.4>	3,290.9 (4.7) <4.7>	
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>	2,868.1 (7.8) <6.5>	2,643.5 (-7.8) <-6.6>	2,811.2 (6.3) <5.3>	
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>	1,681.0 (2.6) <1.3>	1,496.6 (-11.0) <-5.4>	1,545.9 (3.3) <1.6>	
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>	1,187.1 (16.2) <5.1>	1,146.8 (-3.4) <-1.2>	1,265.3 (10.3) <3.8>	
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>	523.4 (-6.8) <-1.2>	498.5 (-4.8) <-0.7>	479.7 (-3.8) <-0.6>	

(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

- 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1億円、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1億円であるが、出来高ベースでは7千万円(=1億円×0.7)となり、残りの3千万円は翌年の出来高として計上される。
- 2 2007年6月20日に施行された改正建築基準法では、2005年に発覚した耐震偽装事件の再発防止策として、建築確認のための審査や検査が従来よりも一層厳格に行われるようになった。しかし、制度改正の内容が事前に建設業界や確認検査機関等に十分周知されていなかったことや、資料作成などの確認申請に係わる建築士の作業負担が従来よりも大幅に増したことから、改正後には確認申請が手控えられたり、申請準備や確認審査にかかる期間が長期化したりするなどの混乱が生じた。
- 3 持家、分譲マンション、分譲一戸建てを総称して持家系住宅と呼んでいる。
- 4 民間非居住用建築物着工床面積は、国土交通省「建築着工統計」による建築物着工床面積から建築主が国、都道府県、市町村のものを除き、さらに同「住宅着工統計」による住宅着工床面積(建築主が国、都道府県、市町村以外のもの)を差し引くことにより算出した。
- 5 たとえば当社が実施している「企業経営予測調査」の07年12月調査結果によれば、07年度上半期に設備投資を実施した企業の割合は43.8%と前年同期に比べ10.1ポイント低下している。
- 6 建設業の民間建築工事・建築設備工事受注額(県内施工分)は受注額5億円以上の大規模工事が調査対象となっている。
- 7 なお、改正建築基準法では詳細な構造審査を要する場合に期間を最大35日間まで延長できるとされている。
- 8 なお、当社では2007年度の県内新設住宅着工戸数を8万3千戸(前年比18.4%減)、2008年度を9万6千戸(同16.7%増)と予測している。詳しくは、弊社「かながわ経済情報」2008年1月号を参照されたい。
- 9 弊社「かながわ経済情報」2008年1月号を参照

以上