

2009年2月10日

## 2009年度の神奈川県内建設投資の見通し 県内建設投資は前年比3.3%減少し、07年度並みの水準に

### 要 旨

1. 最近の神奈川県内における建設活動状況をみると、住宅建築については住宅取得の様子見ムードが広がっていることなどを背景に持家系住宅の着工戸数が減少傾向となっており、全体としても失速感を強めている。また、企業の設備投資関連については、これまでのところ着工や受注のペースが高水準を維持しているものの、08年半ば頃からは企業の設備投資姿勢に陰りがみられるようになってきている。公共工事についても、08年前半は国関連の工事の増加により受注額が盛り上がったものの、年後半以降は再び低水準での推移に戻っている。
2. 以上を踏まえて2008年度の県内建設投資を推計すると、全体では前年比4.2%増の3兆2千億円弱になるとみられる。07年度の県内建設投資が建築基準法改正の影響で大きく落ち込んでいたことから08年度の前年比増減率はプラスとなる。ただし、住宅建築が低迷することなどから08年度の建設投資の水準は、バブル崩壊以降では07年度や公共工事が大幅に減少した04年度に次ぐ3番目の低さとなる可能性が高い。前年水準を上回るとはいえ、県内建設活動は浮揚感を欠いた、停滞色の強い結果に終わることになる。
3. 続く2009年度の県内建設投資については、前年比3.3%減の3兆1千億円弱と予測した。これは、住宅建築が分譲マンションの在庫調整等により低調に推移すると見込まれるほか、企業の設備投資関連についても、景気の悪化を受けた設備投資姿勢の慎重化により、高水準ながら前年水準を割り込むとみられるためである。また、公共投資についても、厳しい財政事情の下で小幅ながらも引き続き前年を下回ると予想される。予測通りに進めば09年度の県内建設投資は総額で04年度や07年度に一層近づくことになり、県内の建設活動は厳しい展開を余儀なくされよう。

\* 本稿は弊社発刊の「かながわ経済情報」2009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)

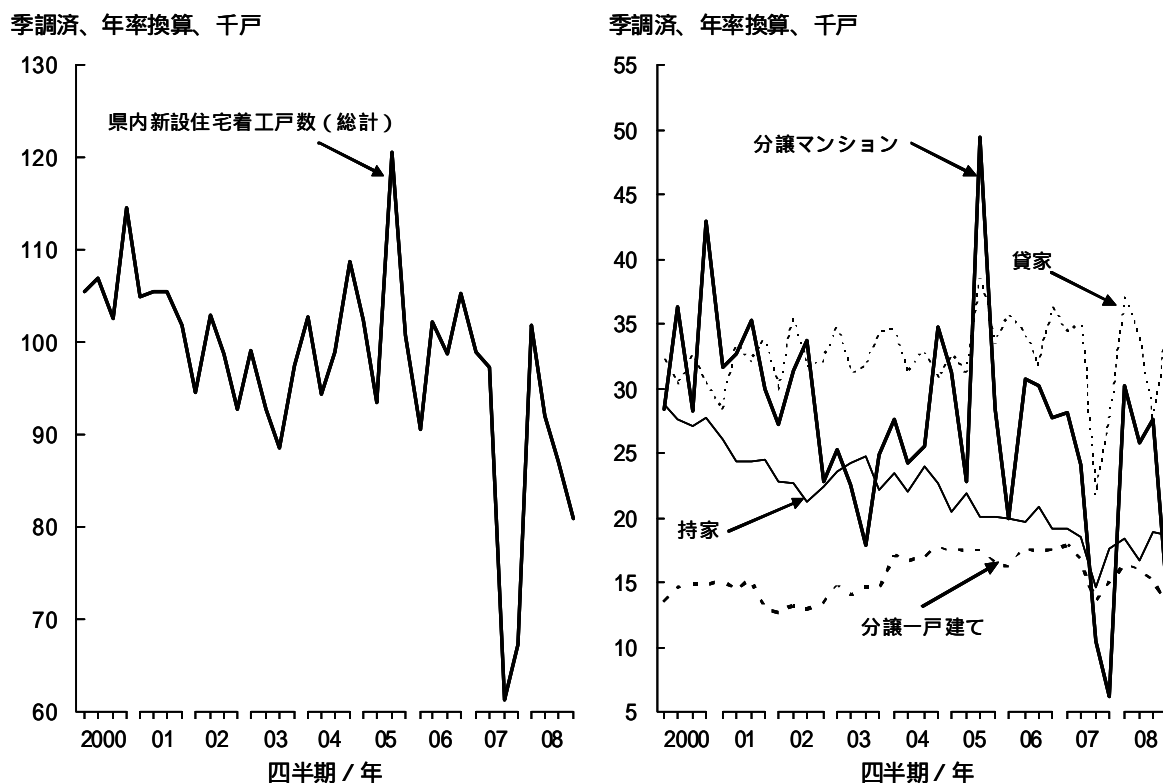
・最近の県内建設活動

- ◆ 神奈川県内の建設投資<sup>1</sup>は、2005年度、06年度と民間投資主導で回復傾向をたどったものの、07年度には建築基準法改正の影響もあって大幅に減少。
- ◆ その後、08年度に入ってからからの県内の建設活動の状況を見ると、以下のように、建築基準法改正の影響からの脱却した後は全体として浮揚感を欠いた動きが続く。

(民間住宅建築：08年中晩以降、期を追うごとに失速感が強まる)

- ◆ 神奈川県内の新設住宅着工戸数(季調済)<sup>2</sup>は、2008年序盤に建築基準法改正後の混乱から脱却して回復。しかし、その後は再び減少傾向に転じ、県内の民間住宅建築は期を追うごとに失速感が強まる(図表1左)。
- ◆ 利用関係別にみると、貸家は08年7～9月期に比較的大きな落ち込みを示したものの、続く10～12月期には水準を戻しており、好調を維持。その一方で、持家や分譲住宅といった持家系は分譲一戸建てや分譲マンションを中心に全体として減少の方向で推移(図表1右)。

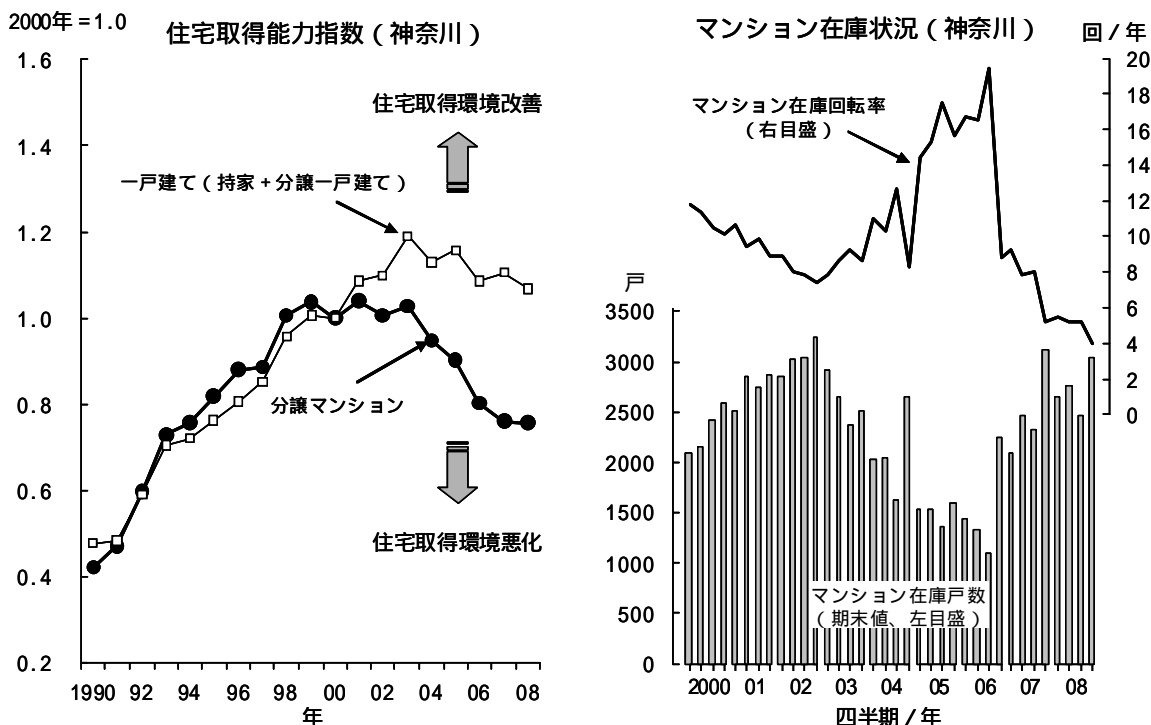
図表1 減少傾向をたどる神奈川県内の新設住宅着工戸数



(注) 季節調整は浜銀総研による。  
 (国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成)

- ◆ 神奈川県内の持家系住宅着工が振るわない背景は次の3点。
- ◆ 第1に、住宅取得環境がなかなか好転しなかったこと（図表2左）。
  - ・ ここ1年余りは、家計所得が伸び悩むなかで住宅ローン金利が高止まりしたため、家計の資金調達力があまり向上せず、一方で、マンション価格が前年をわずかに下回るにとどまるなど住宅価格が高値で推移した。
- ◆ 第2に、住宅販売の不振や景気の悪化等を受けて、住宅取得を検討する人々の間に住宅価格や住宅ローン金利の先行き低下予想が広がったこと。
  - ・ この結果、様子見ムードが広がって、人々が住宅取得を先送りするようになり、住宅取得環境の改善の遅れとともに県内住宅取得需要の減退要因に。
  - ・ とくに地価の変調が強く認識され始めた08年夏場以降は、県内においても住宅価格の先行き下落予想が急速に強まっていったとみられる<sup>3</sup>。
- ◆ 第3に、とくに分譲マンションについて、在庫調整圧力の高まりと金融市場の混乱によりディベロッパーの開発意欲が冷え込んでいること。
  - ・ 世界的な金融危機の影響と景気悪化を背景に投資家や金融機関の投融资姿勢が慎重化。分譲マンション業界では、大型倒産が相次いだこともあって、資金調達環境が厳しくなっている企業が多いとみられる。
  - ・ 一方、08年末における分譲マンションの在庫状況は、前回在庫調整が始まった02年終盤以上に厳しい水準にある（図表2右）。

図表2 改善が遅れる住宅取得環境、高まるマンションの在庫調整圧力



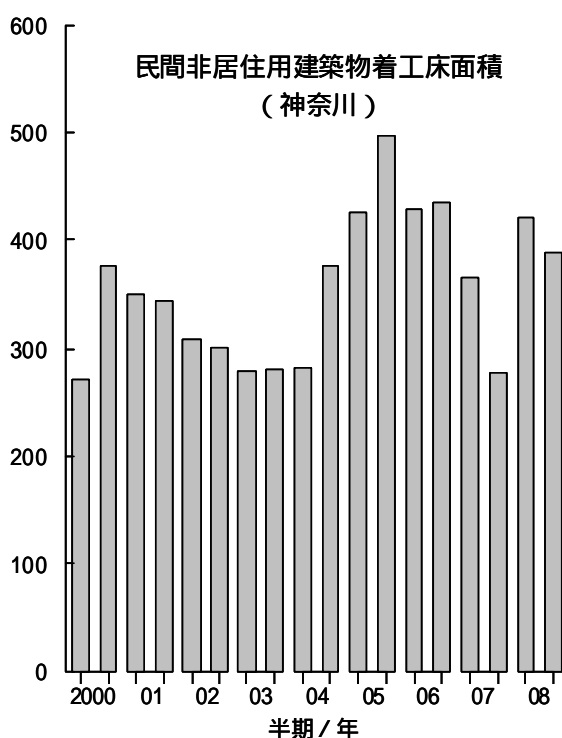
（注）左図の住宅取得能力指数は、毎年のローン返済額を年収の25%にするなどの条件の下で各年の金利水準に応じた家計の資金調達可能額を計算し、その金額を住宅価格で割ることにより算出。右図のマンション在庫回転率は過去1年間の累計契約戸数（総契約ベース）を各期末の在庫戸数で割ることにより算出。  
 （不動産経済研究所資料ほかより浜銀総研作成）

(企業の設備投資関連：08年中晩以降は企業の設備投資姿勢に陰り)

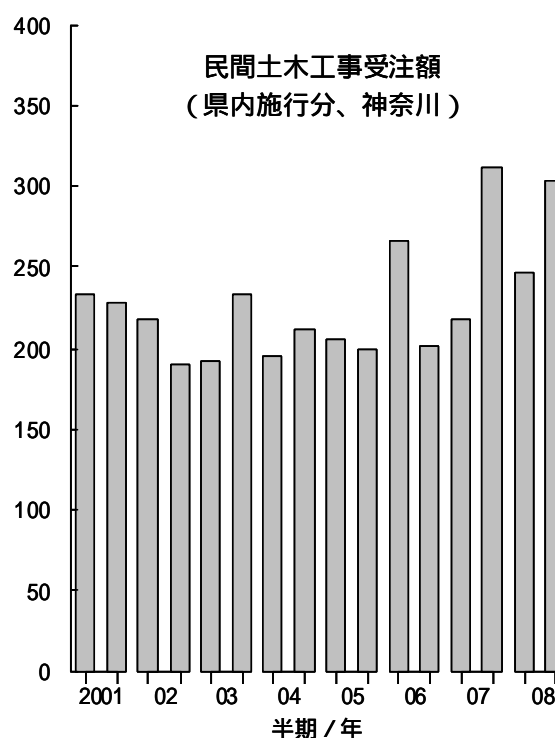
- ◆ 企業の設備投資に関連した神奈川県内の建設活動は、建築基準法改正が薄れるとともに好調さを取り戻し、これまでのところ活発さを維持。
- ◆ 建築工事部分の先行指標である民間非居住用建築物着工床面積(季調済)は、2008年前半に急速に持ち直す(図表3左)。その後、年後半には着工ペースが頭打ちとなったものの、引き続き高水準の推移。
- ・ 用途別にはオフィス建設が活発に行われたことなどから不動産業用建築物の着工が年間を通じて高い水準を維持した模様。また、年後半には工場や倉庫などの製造業用、運輸業用施設の着工が増勢を強めたとみられる。
- ◆ 一方の土木工事部分についても、建設業の民間土木工事受注額が08年も増加基調(図表3右)を維持するなど好調が継続。
- ・ 受注額の内訳をみると、08年中は運輸業や不動産業からの受注が引き続き高水準となったうえ、製造業や電気・ガス・水道業からの受注も増加。

図表3 08年に入ってから好調さを取り戻した設備投資関連の建設活動

季調済、年率換算、万㎡



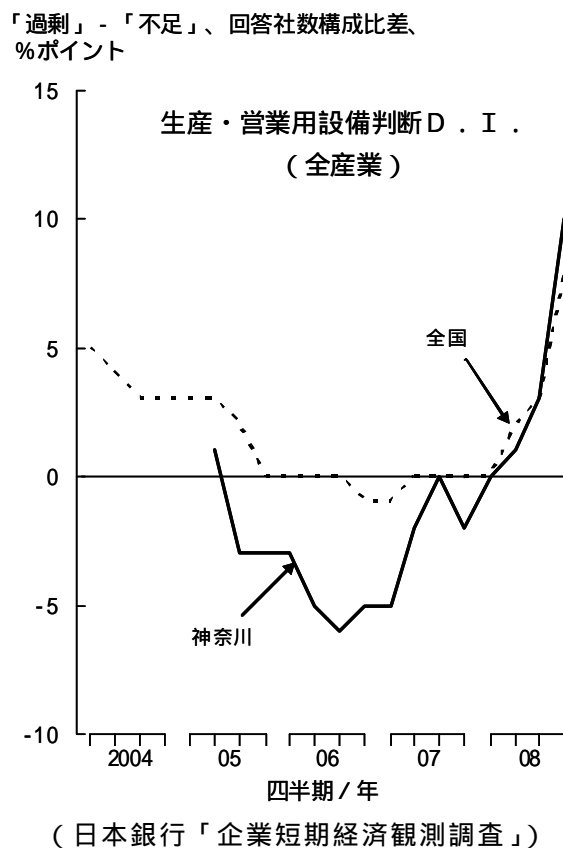
季調済、年率換算、10億円



- (注1) 民間非居住用建築物着工床面積は、国土交通省「建築着工統計調査報告」による神奈川県内の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、さらに住宅着工床面積の建築主が国、都道府県、市町村の部分差し引くことにより算出した。
- (注2) 民間非居住用建築物着工床面積、民間土木工事受注額ともに、季節調整は浜銀総研による。
- (国土交通省「建築着工統計調査報告」、同「建築工事受注動態統計調査」より作成)

- ◆ ただし、08年の中盤以降は、これまで積極的であった企業の設備投資姿勢にも陰りがみられる。足下では好調が続いてきた県内の設備投資関連の建設活動にも暗雲が漂う状況。
- ・ 08年夏場以降は、内外の景気が冷え込むとともに企業は業績の先行きに対する不透明感を強めるようになる。同時に設備水準に対する過剰感も徐々に高まっていき、とくに景気の悪化が急となった年終盤には企業の設備過剰感の強さを表す生産・営業用設備判断D.I.が急上昇（図表4）。
- ・ また、そうした状況下で、最近では県内でもオフィス建設の計画見直しを表明する企業が現れるようになるなど、予定していた設備投資を先送りする動きが広がり始める。

図表4 08年終盤に急速に高まった企業の設備過剰感

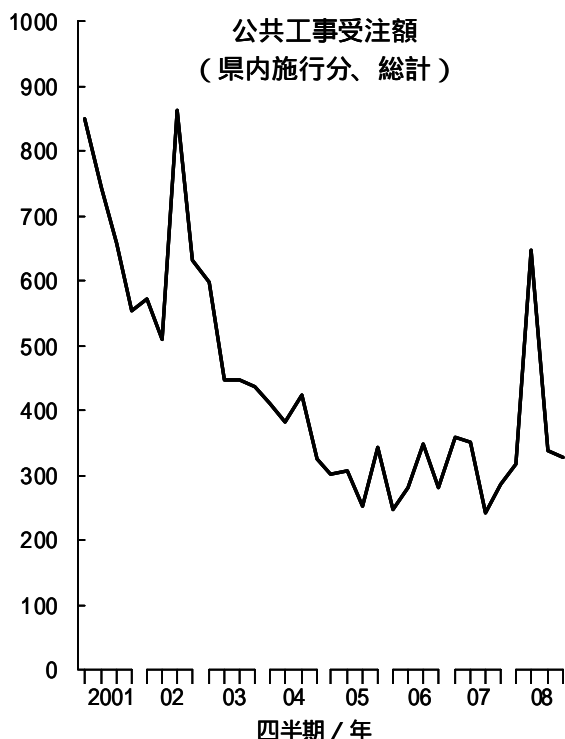


(公共工事：国関連が増加傾向をたどる一方で自治体関連は引き続き低迷)

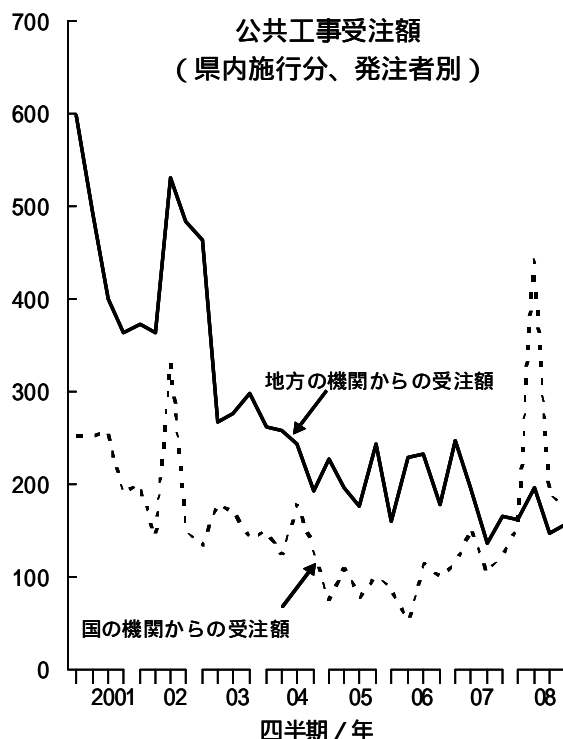
- ◆ 建設業の公共工事受注額(県内施行分、季調済)は、4～6月期に急伸するなど2008年前半に増加傾向となったものの、08年後半に入ってから再び低水準での推移に戻る(図表5左)。
- ・ 発注者別には、国の機関からの受注額は首都高速道路の関連でトンネル工事の大型発注があったことや、港湾関係の耐震化工事が始まったことなどから、08年に入ってから増加基調で推移(図表5右)。その一方で、地方の機関からの受注額は、厳しい財政事情を反映して低迷が続く。

図表5 08年後半に入ってから再び低水準での推移に戻った公共工事受注額

季調済、年率換算、10億円



季調済、年率換算、10億円



(注1) この統計は、国土交通省が全国の建設業者のなかから約1万2千社を抽出して調査した結果をまとめたものである。このため、統計に表された受注額の水準は、後掲の建設総合統計ベースの公共投資額と一致していない。

(注2) 季節調整は浜銀総研による。

(国土交通省「建設工事受注動態統計」より作成)

### ・ 2008年度の県内建設投資（当社による実績見込み値）

- ◆ 以上のような神奈川県内における最近の建設活動の状況を踏まえて推計を行うと、2008年度の県内建設投資は前年比4.2%の増加になる見込み。
- ・ 07年度の建設投資が建築基準法改正の影響等から大きく落ち込んでいたため、08年度の前年比増減率はプラスに。ただし、住宅建築が失速感を強めていることなどから、08年度の水準は3兆1,896億円と、この時点でバブル崩壊以降では公共投資が大幅に減少した04年度（3兆554億円）と07年度（3兆620億円）に次ぐ3番目の低さとなる可能性大。前年を上回るとはいえ、08年度の県内建設活動は浮揚感を欠いた、停滞色の強い結果に終わる予想。
- ・ 内訳をみると、民間建設投資では非居住用がオフィスや工場、倉庫等の建設増に支えられて前年比で12.0%増加し、1993年度以来、16年ぶりの高水準に。しかしその一方で、居住用の建設投資は、進捗ペースで計上される建設投資では07年度の建築基準法改正の影響が08年度中も残り続けることもあって、前年からの回復が0.3%増にとどまり、低迷する。また、公共投資についても、国関連の工事が下支えすることから前年比減少率は1.5%と07年度よりもさらに緩やかなものとなるものの、引き続き前年水準を下回る。

### ・ 2009年度の県内建設投資（当社による予測値）

- ◆ 2009年度の県内建設投資については前年比3.3%減の3兆848億円を予測（図表6）。
- ・ 09年度は公共投資の落ち込みが引き続き緩やかになることなどから、建設投資全体でみた減少幅は近年の減少局面のなかでは比較的小幅に。ただし、予測通りに進めば、09年度の建設投資水準はバブル崩壊後の最低水準である04年度の建設投資や、それに次ぐ07年度の値に一層近づく（この時点で09年度がバブル崩壊後3番目の低水準となり、08年度は4番目となる見通し）。なかでも、民間の住宅建築と公共投資はバブル崩壊後の最低記録を更新。09年度の県内建設活動は厳しい展開を余儀なくされる見通し。

図表6 神奈川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%）

	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 （実績）	2008年度 （見込み）	2009年度 （見通し）
総計	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>	3,392.9 (5.3) <5.3>	3,062.0 (-9.8) <-9.8>	3,189.6 (4.2) <4.2>	3,084.8 (-3.3) <-3.3>
民間計	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>	2,546.4 (-11.2) <-9.5>	2,681.7 (5.3) <4.4>	2,579.3 (-3.8) <-3.2>
居住用	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>	1,457.7 (-13.3) <-6.6>	1,462.1 (0.3) <0.1>	1,419.9 (-2.9) <-1.3>
非居住用	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>	1,088.7 (-8.3) <-2.9>	1,219.6 (12.0) <4.3>	1,159.4 (-4.9) <-1.9>
公共計	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>	524.7 (-6.6) <-1.2>	515.6 (-1.7) <-0.3>	507.9 (-1.5) <-0.3>	505.5 (-0.5) <-0.1>

（国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による）

( 民間居住用建設投資はバブル崩壊後最低を更新 )

- ◆ 09年度の県内民間居住用建設投資は前年比2.9%減の1兆4,199億円になると予測。
  
- ◆ 09年度は地価や建設資材の下落を受けて住宅価格が値下がりするとみられるほか、住宅ローン金利についても低下が見込まれるなど、県内住宅取得環境は改善の方向で進む予想。
- ◆ また、これまでの縮小・廃止方針から一転して「過去最大規模」に拡充される予定の住宅ローン減税も、当面の住宅取得需要の喚起という点では追い風になる見込み。
  
- ◆ しかし、そうした好環境にも関わらず、09年度は県内住宅建築の低調継続が見込まれる<sup>4</sup>。この背景として以下の3点。
- ◆ 第1に、雇用・所得環境の悪化が続くうえ、住宅価格や住宅ローン金利の先行き低下予想が残るため、09年度もしばらくの間は住宅の取得を検討している人々の様子見ムードが続くと予想されること。
  - ・ こうした状況の下では住宅取得環境の改善や住宅ローン減税拡充の需要喚起効果が減殺され、住宅取得需要は弾みのつかない状況が続く可能性が高い。
- ◆ 第2に、分譲マンション市場では在庫調整が優先され、新規開発が抑制されると見込まれること。
- ◆ 第3として、賃料相場の低下や不動産価格の下落を受けて、賃貸住宅投資に対する資産家の姿勢が慎重化してくると考えられること。
  - ・ これまで堅調に推移してきた賃料相場は、この先、景気悪化による住み替え需要の減退により低下に向かう予想。また、地価をはじめとする県内の不動産価格は、すでに08年半ば頃から下落傾向が鮮明。
  
- ◆ 以上に加えて進捗ベースの、しかも名目の金額で表される建設投資独特の要因もあり<sup>5</sup>、09年度の民間居住用建設投資の水準は、08年度だけでなく、建築基準法改正の影響等からバブル後最低となった07年度をも下回るとみられる。

( 民間非居住用建設投資も前年水準を割り込む )

- ◆ 民間非居住用の建設投資についても2009年度は1兆1,594億円と前年比4.9%の減少を予測。
- ◆ 09年度は、好調を維持した08年度着工分の工事の進捗が工事量を下支えすることなどから引き続き高水準となるものの、前年の水準は割り込むと予想。
- ◆ これは、景気の悪化が続くなかで企業の設備投資姿勢が、今後、一段と冷え込むことが予想されるため。
- ◆ 09年度のわが国経済は、世界景気の減速や円高の影響により輸出の減退が続くとみられることなどから2年連続のマイナス成長になる見込み。また、神奈川県経済についても、09年度は他地域よりも海外需要減速の影響を受けや



すい経済構造が重荷となって比較的大きな落ち込みが予想される。

- ・ こうしたなか、企業の設備過剰感は容易には解消されないとみられ、加えて企業収益が悪化傾向をたどるため、企業は新規の設備投資に対してますます慎重と予想される。

#### (公共投資は引き続き減少)

- ◆ 09年度の公共投資に関しては前年比0.5%減の5,055億円と予測。
- ・ 自治体などの財政事情が厳しいなかで09年度の発注量についても大幅な増加は見込み難く、公共投資は引き続き低水準で推移。
- ◆ ただし、08年度に増加した国関連の工事の進捗が見込まれるため、09年度も公共投資全体の落ち込みは緩やかに。

以上

- 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額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 年半の建設工事が着工し、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 億円は翌年以降の出来高として計上される。
- 2 新設住宅着工戸数には市町村営住宅など公営住宅の着工戸数が含まれるが、神奈川県の場合、公的住宅の着工が着工戸数全体に占める割合はごく僅か (2008 年までの 10 年間の累計では 3 % 未満、ここ 3 年間の累計では 1 % 未満) である。このため、ここでは新設住宅着工戸数の推移が民間住宅建築の動向を表すものとみなしている。
- 3 アトラクターズ・ラボ社が全国のマンション購入検討者を対象に 08 年 4 月から 3 か月おきに実施しているアンケート調査 (「マンション購入意識調査」。詳細は同社ホームページ <http://www.a-lab.co.jp/research.html>) の結果をみると、「1 年後の住宅価格はどのように変化すると思いますか?」という問いに対して「下がる」と回答した人の割合は、08 年 4 月と 7 月の時点では 45 % ~ 46 % 程度であったが、続く 10 月の調査では 67.2 % に高まり、さらに、09 年 1 月実施の最新調査では 76.9 % にのぼっている。同調査は全国のマンション購入検討者を対象に実施されたものであるが、神奈川県内についても同様の状況が生じていることが類推される。
- 4 当社では 08 年度、09 年度の県内新設住宅着工戸数をそれぞれ 8 万 6 千戸弱、8 万 5 千戸強と予測している。この部分の詳細については当社「かながわ経済情報」2009 年 1 月号を参照。
- 5 具体的には、進捗ベースで表される建設投資では、07 年度の民間居住用建設投資が高水準を維持していた 06 年度着工分の住宅建設の進捗によって下支えされていたのに対し、09 年度の居住用建設投資は当年度着工分の低迷だけでなく、08 年度中の着工戸数の落ち込みによる影響も受けること、建設資材価格の下落等により 09 年度は建築工事単価が前年を下回るとみられ、その分だけ、名目ベースでみた居住用建設投資が下押されること、の 2 点。ちなみに当社では、実質でみた 09 年度の県内住宅投資 (GDP ベース) を前年比 1.2 % 増と予測している (当社「かながわ経済情報」2009 年 1 月号を参照)。