

# 浜銀総研 News Release



2010年2月9日

## 1979年度以来の水準に落ち込む2010年度の県内建設投資 2010年度の神奈川県内建設投資見通し

このたびは(株)浜銀総合研究所では、2010年度の神奈川県内建設投資の見通しに関するレポートをまとめましたので、その概要をご案内いたします。

### 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、民間の住宅建築については持家や分譲一戸建てといった持家系一戸建て住宅を中心に着工ペースが持ち直し始めているものの、全体でみた着工水準は依然として低く、極端な不振が続いている。また、企業の設備投資関連については投資マインドが冷え込むなかで着工や受注のペースが大幅に落ち込んでいる。その一方で、公共工事は景気対策の実施等を背景に増加基調が鮮明となっている。
2. 以上のような最近の県内建設活動状況に工事の進ちょくなどを加味して2009年度の県内建設投資を推計すると、全体では前年比7.4%減の2兆8千億円弱になると見込まれる。公共投資が08年度に続いて増加する一方、民間投資が居住用、非居住用ともに大幅に落ち込む。県内建設投資が3兆円台を割り込むのは1984年度以来のことであり、1991年度のピークと比べると、県内建設投資は半分以下に落ち込む。
3. 続く2010年度については、県内建設投資は前年比11.2%減の2兆5千億円弱と、1979年度以来の低水準になると予測した。民間の居住用建設投資は回復方向で推移するものの、そのペースが緩やかにとどまることから年度を通せば09年度を下回る結果となる。また、民間の非居住用建設投資は企業の設備投資抑制姿勢が続くなかで09年度を大きく下回る。さらに公共投資についても、10年度は政府・自治体の厳しい財政事情を反映して減少に転じる。県内の建設活動は10年度も浮揚感に乏しい、厳しい展開となろう。

\* 本稿は弊社発刊の「かながわ経済情報」2010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)

・最近の県内建設活動

- ◆ 神奈川県内における建設投資は2006年終盤を境に再び減少トレンドに転じ、以来、建築基準法改正に伴う混乱による急減とその後の持ち直しを間に挟みつつも、基調としては減少方向で推移した。

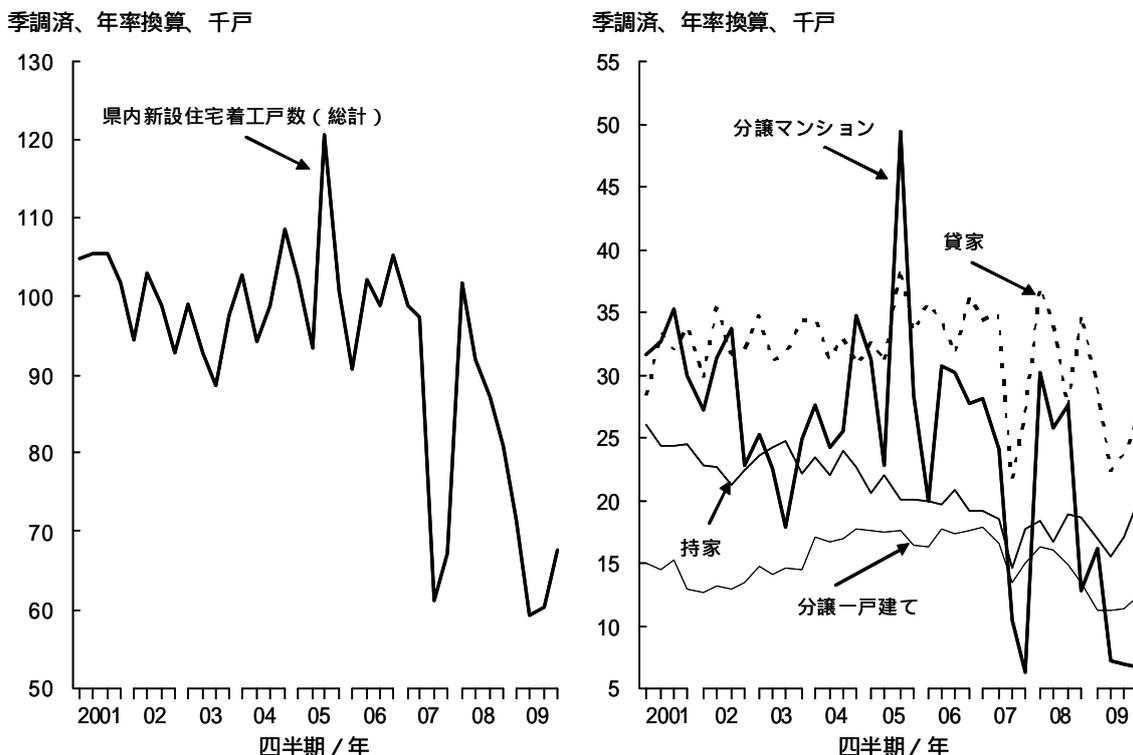
国土交通省が昨年（2009年）6月に発表した2008年度の「建設総合統計（年度報）」によると、同年度における県内の建設工事出来高（以下、本稿ではこの建設工事出来高を「県内建設投資」という<sup><注1></sup>）は3兆215億円と前年比1.3%減少した。建築基準法改正の影響で急減した07年度をさらに下回り、水準としてもバブル崩壊以降の最低記録を更新した。

- ◆ その後、2009年度に入ってから、以下の先行指標が示すように県内の建設活動は総じてみれば冷え込んだ状態が続いたとみられる。

（民間居住用：持ち直しの兆しはあるものの、低水準にとどまる）

- ◆ 神奈川県内の新設住宅着工戸数（季調済）は、2009年に入ってから減少傾向に歯止めがかからず、春先から秋にかけての着工ペースは年間6万戸前後まで低下した。その後、年末にかけて着工ペースは回復に向かい始めたが、10～12月期時点でも水準は同6万7千戸台と、9万戸台や10万戸台が通常であった数年前に比べて著しく低く、極端な不振が続いている（図表1左）。

図表1 引き続き低水準にとどまる神奈川県内の新設住宅着工戸数



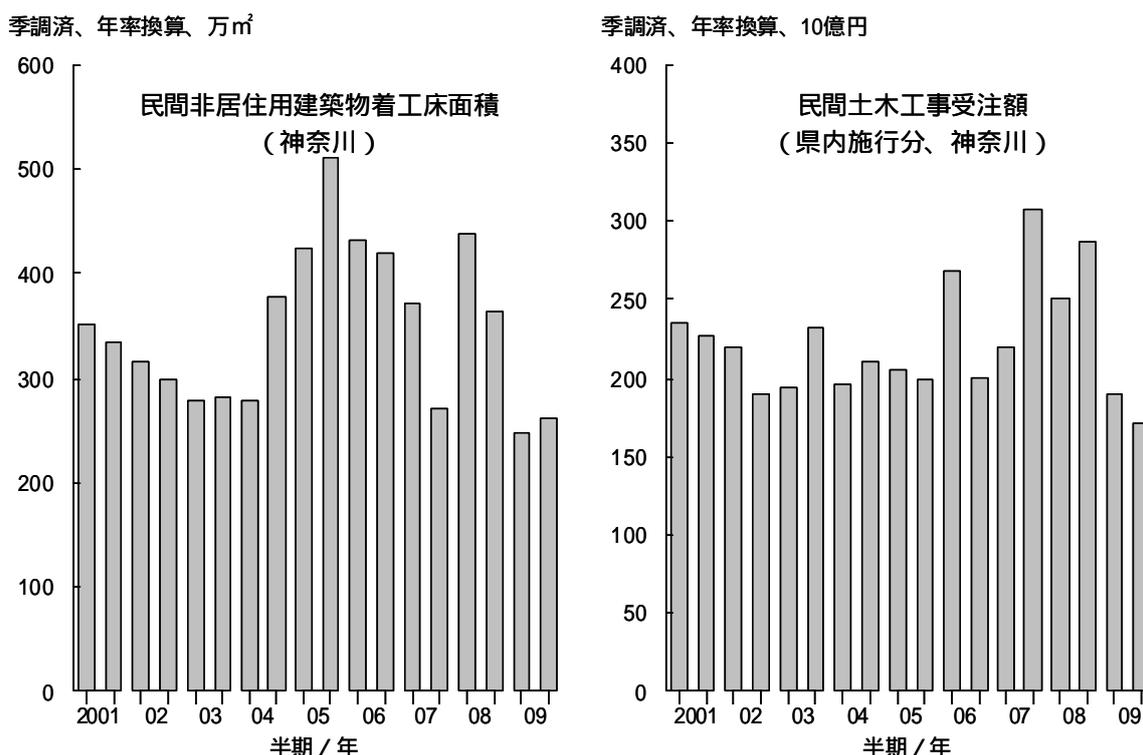
（注）季節調整は浜銀総研による。  
（国土交通省「建築着工統計調査報告」より作成）

- ◆ 利用関係別にみると、まず、貸家については2009年秋口までは不振が続いたものの、その後は年末にかけて急速に持ち直してきた（図表1右）。  
神奈川県内では2009年に入って住宅地価の下落ペースが緩やかになり、最近では一部地域で下げ止まり感も表れ始めたことなどから<sup><注2></sup>、賃貸住宅投資に対する資産家の慎重姿勢が緩和し始めていると考えられる。もっとも、最近では県内賃貸住宅市場の需給バランスが緩和の方向にあるとみられ<sup><注3></sup>、県内の賃料相場は、2009年夏以降、単身向けや小規模世帯向けを中心に下落傾向が鮮明となっている。このため、賃貸住宅投資の本格回復にはもうしばらくの時間を要する可能性が高い。
- ◆ 他方、持家系については、2009年序盤までは持家、分譲一戸建て、分譲マンションがともに減少していたが、2009年中盤からは持家が回復傾向となり、最近では分譲一戸建てにも底打ち感が表れ始めた。一方、分譲マンションは未だ減少傾向を脱せず、10～12月期には建築基準法改正時のボトムに匹敵する水準まで着工ペースが低下した（図表1右）。  
一戸建て住宅（持家および分譲一戸建て）と分譲マンションとの間で最近の着工動向が異なっているのは、主に住宅価格の下落ペースの違いによると考えられる。事実、2009年に神奈川県内で供給された新築住宅の1戸あたり平均価格をみると、一戸建てが前年比12.5%低下しているのに対して、分譲マンションは同5.2%の下落にとどまっている<sup><注4></sup>。このため、2009年は一戸建てとマンションとの間で“買いやすさ”の改善度合いに差が生じ、マンション需要の回復を遅らせたとみられる。

（民間非居住用：企業の投資マインドが冷え込むなかで大幅な落ち込み）

- ◆ 企業の設備投資に関連した建設活動は、企業の投資マインドが冷え込むなか、神奈川県内においても過去1年あまりは水準が大幅に落ち込んでいる。
- ◆ まず、建築工事の部分について県内の民間非居住用建築物着工床面積（季調済、当社試算）の推移をみると、2008年終盤から2009年前半にかけて着工ペースが急速に落ち込んだ。その後、2009年下期には医薬品メーカーによる大型案件の着工があったことなどから着工ペースがやや持ち直したものの、それでもここ数年のピークであった2005年下期に比べれば2分の1程度の水準にとどまっている（図表2左）。  
用途別には、製造業用や卸売・小売業用、不動産業用など、幅広い用途で着工が低迷している。
- ◆ 一方、土木工事部分について建設業の民間土木工事受注額（県内施行分、季調済）の推移をみると、やはり2008年終盤を境に減少に転じており、2009年下期の受注ペースは2008年平均の3分の2以下となっている（図表2右）。  
発注者別には、運輸業などからの受注が比較的堅調に推移しているものの、2008年に急伸した電気・ガス・水道業からの受注が2009年に入ってから概ね平年並みとなったうえ、製造業や不動産業などからの受注も低調となっている。

図表2 2009年は大幅に落ち込んだ設備投資関連の建設活動



- (注1) 左側グラフの民間非居住用建築物着工床面積は当社が試算したものの、「建築着工統計」による建築物着工床面積(建築主が国、都道府県、市町村以外のもの)から住宅着工床面積(同)を差し引くことにより算出した。
- (注2) 左右のグラフとも季節調整は浜銀総研による。なお、右側グラフにおける2009年下期は7月～11月までの平均値である。
- (国土交通省「建築着工統計調査報告」、「建設工事受注動態統計調査」より作成)

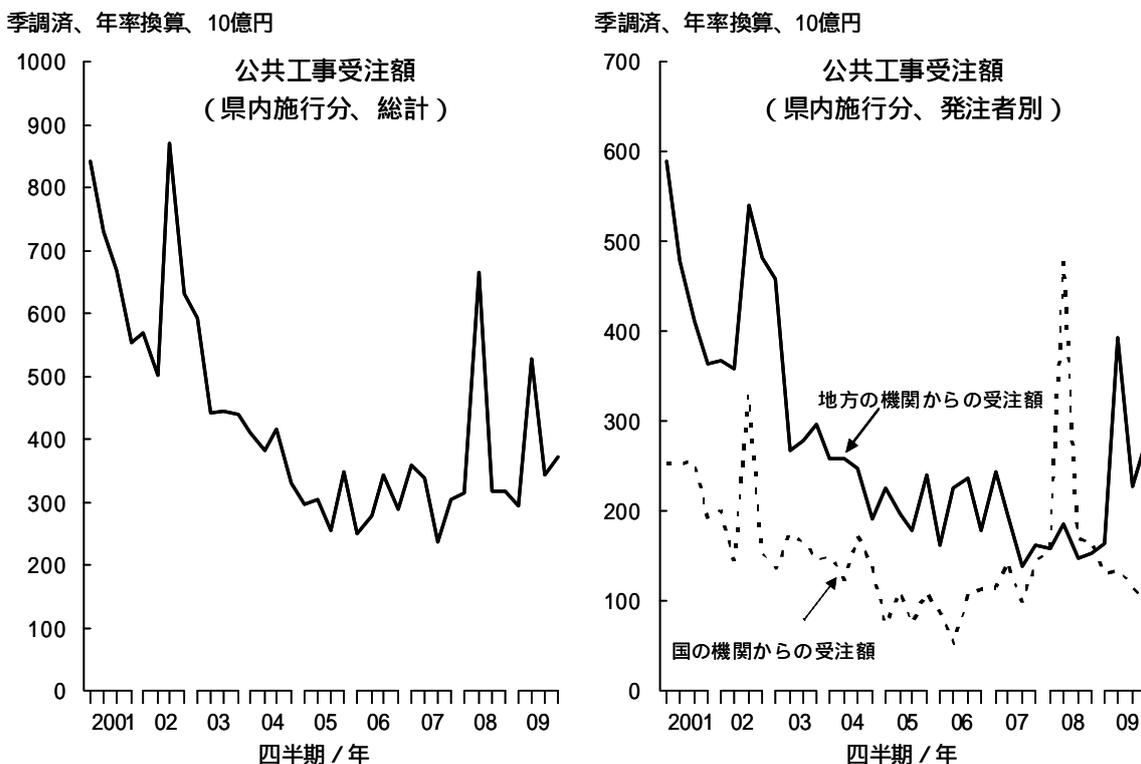
- ◆ 県内においても設備投資関連の建設活動の冷え込みが続いているのは、厳しい収益状況が続くなかで企業が設備投資の抑制姿勢を維持しているためである。また、景気回復の歩調が緩やかにとどまっているために企業の活動水準が十分に高まらず、企業の設備過剰感が残り続けていることも企業の投資抑制につながった<注5>。

(公共工事：景気対策の実施等を背景に増加基調で推移)

- ◆ 公共工事について先行指標の一つである公共工事受注額(県内施行分、季調済)の推移をみると、政府・自治体による景気対策の実施等を背景に2009年入り以降は増加基調が鮮明となっている(図表3左)。  
発注者別にみると、まず、国の機関からの受注額は2008年後半から弱含みつつあるものの、それでもなお最近の受注額は近年のなかでは比較的高いレベルで推移している(図表3右)。2009年度第1次補正予算の成立(5月)を受けて、高速道路関連の大型工事が発注されたことなどが全体を下支えしたとみられる。

一方、地方の機関からの受注額については2009年に入って以降、増加傾向に転じている（図表3右）。国の景気対策に呼応して自治体でも公共事業予算が積み増されたほか、川崎市や横浜市などで大型工事が発注されたことが背景になっているとみられる<sup><注6></sup>。

図表3 2009年に入ってから増加傾向が鮮明となった県内の公共工事受注額



- (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) 左右のグラフともに季節調整は浜銀総研による。なお、2009年第4四半期は10～11月の平均値である。
- (国土交通省「建設工事受注動態統計」より作成)

・ 2009年度の県内建設投資（当社による実績見込み値）

- ◆ 以上のような最近の建設活動の状況を踏まえて推計を行うと、2009年度の神奈川県内における建設投資は2008年度の水準をさらに7.4%下回り、2兆7,994億円になると見込まれる（図表4）。

県内建設投資は2007年度、2008年度に続く3年連続の減少。その水準が3兆円台を割り込むのは1984年度以来のことであり、神奈川県における建設投資もついに1991年度のピーク時（5兆9,872億円）の半分以下に落ち込むことになる。

- ◆ 2009年度の県内建設投資の内訳をみると、民間の建設投資では居住用が前年比19.3%減、非居住用が同8.2%減と、ともに前年度の水準から大幅に落ち込むと見込まれる。とくに居住用は1兆1千億円台と、前述のように県内の住宅着工戸数が極端な低水準となっていることを反映して1982年度以来の水準に低下する。一方、公共投資は前年比24.2%増と前年を大幅に上回るとみられる。

#### ・2010年度の県内建設投資（当社による予測値）

- ◆ 続く2010年度の神奈川県内建設投資については前年比11.2%減の2兆4,862億円と予測する（図表4）。県内の建設活動は2010年度も浮揚感に乏しい、厳しい展開が続くことになろう。

2010年度は民間居住用が年度後半にかけて持ち直してくることにより県内建設投資全体としてみても方向としては回復に向かって進むとみられる。ただし、年度入り直後が著しく低い水準からのスタートとなるうえ、回復のテンポは民間非居住用と公共投資の落ち込み等により非常に緩やかなものにとどまるため、2009年度中の落ち込みをカバーするには至らない。その結果、2010年度を通じた投資額は前年の水準を下回り、1979年度（2兆2,913億円）以来の低水準に落ち込むことになる。

#### （民間居住用建設投資は回復傾向をたどるものの、通年の水準は前年割れ）

- ◆ 2010年度の神奈川県内における民間居住用建築は緩やかな回復傾向をたどると考えられる。

これは第1に家計を取り巻く住宅取得環境が一段と改善することによる。2010年度は雇用・所得環境が引き続き厳しい状態で推移するものの、反面で住宅価格の調整がマンションを中心に一段と進むと見込まれる。また第2に、消費者の間に残存していた住宅価格の先安観の解消が進むと予想されることがあげられる<sup><注7></sup>。その結果、2010年度後半には住宅取得の先送りムードがかなりの部分、払しょくされると見込む。

さらに第3として、以上のような状況のもとで住宅ローン減税をはじめとする既存の住宅取得促進策の効果が顕在化するとみられることがある。加えて10年度については住宅版エコポイント制度の創設や住宅資金贈与の非課税枠拡大、優良住宅取得支援制度（フラット35S）の金利引き下げ幅拡大といった住宅取得優遇策の拡充が行われる。これらの住宅取得促進策は2009年度のように住宅取得先送りムードが強いなかでは十分に効果を発揮しないと考えられるが、2010年度は上記のように先送りムードが払しょくされ、一連の政策が県内においても住宅取得需要を力強く喚起するとみられる。

その結果、マンション市場においても販売が持ち直し、マンションディベロッパーの開発意欲も徐々に積極化する。2010年度後半には低迷が続いてきた分譲マンションの着工戸数にも浮揚感が表れると見込む。

- ◆ 以上のような要因を踏まえたうえで、当社では2010年度の県内新設住宅着工戸数を前年比20.0%増の7万5千戸と予測している<sup><注8></sup>。  
2010年度は家賃相場の軟調な地合いが続くとみられることから貸家の着工戸数は伸び悩むと予想されるものの、分譲マンションをはじめとする持家系住宅の持ち直しにより新設住宅着工戸数全体では右肩上がりの展開となる。
- ◆ その一方、2010年度の県内民間居住用建設投資については前年比2.7%減の1兆1,032億円と予測した。  
新設住宅着工戸数の持ち直しにつれて民間居住用の建設投資も回復傾向をたどると予想するが、その足取りは着工ベースのそれよりも大分緩やかなものにとどまる可能性が高い。これは主に工事の進ちょくを加味した場合に、09年度における着工減の影響が2010年度前半の県内民間居住用建設投資を下押すと考えられるためである。

#### (民間非居住用建設投資は大幅な減少を見込む)

- ◆ 企業は2010年度中も設備投資の抑制スタンスを維持すると予想する。  
2010年度は、アジア向けを中心とする輸出の増加等に支えられて、全国、神奈川ともに3年ぶりのプラス成長になると見込まれる。そうしたなかで企業の生産活動は持ち直しの動きを続けると考えられるが、そのペースは緩やかで、設備過剰感の急速な解消は期待しがたい。  
また、需給ギャップが残り続けるなかで物価は引き続き下落傾向をたどり、売り上げが伸び悩むため、企業業績回復の足どりも鈍いものにならざるを得ないと考えられる。
- ◆ 加えて、2010年度中は2009年度以前に着工された大型案件の進ちょくによる下支え効果も薄れてくる。
- ◆ これらの結果、2010年度中の設備投資関連の県内建設投資は減少傾向をたどると見込まれる。2010年度の民間非居住用の建設投資については、前年比15.3%減の8,211億円と予測した。

#### (公共投資は減少に転じる)

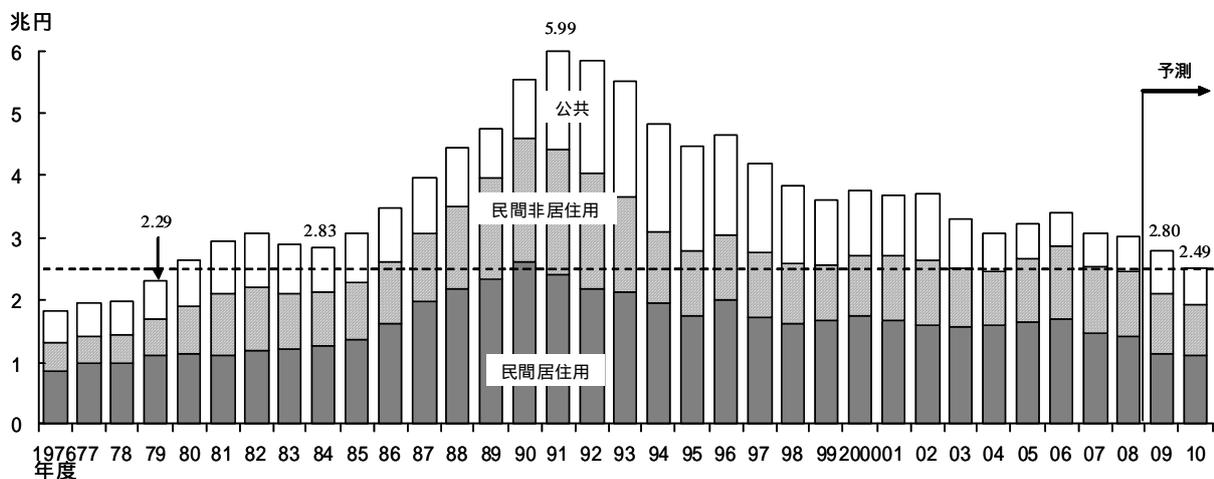
- ◆ 2010年度の公共投資に関しては、政府・自治体の厳しい財政事情を反映して再び減少に転じると見込まれる。  
事実、政府はすでに2010年度の当初予算案において公共事業関係費を前年度当初予算比18.3%減少させる方針を示しており、県内の自治体においても、税収が大幅に減少するとの見込みを受け、2010年度当初予算を緊縮方向で編成する調整が始められている。
- ◆ 2009年度が景気対策による予算積み増しなどを背景に押し上げられていることもあり、2010年度の県内公共投資は前年比19.3%減の5,620億円と大幅な減少が予想される。

図表4 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 (実績)	2009年度 (見込み)	2010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>	3,021.5 (-1.3) <-1.3>	2,799.4 (-7.4) <-7.4>	2,486.2 (-11.2) <-11.2>
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>	2,460.9 (-3.4) <-2.8>	2,103.0 (-14.5) <-11.8>	1,924.3 (-8.5) <-6.4>
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>	1,405.6 (-3.6) <-1.7>	1,133.8 (-19.3) <-9.0>	1,103.2 (-2.7) <-1.1>
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>	1,055.3 (-3.1) <-1.1>	969.2 (-8.2) <-2.8>	821.1 (-15.3) <-5.3>
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>	560.6 (8.7) <1.5>	696.3 (24.2) <4.5>	562.0 (-19.3) <-4.8>

神奈川県内の建設投資の長期推移



(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。
- <注2> たとえば、(財)東日本不動産流通機構の調べによる県内の土地成約価格 (面積 100 ~ 200 m<sup>2</sup>) をみると、2009 年春以降は下落ペースが急速に和らぐ傾向にあり、直近の 12 月には前年比 + 6.0% と 17 か月ぶりに前年水準を上回っている。また、国土交通省「地価 LOOK 調査」では、直近の 2009 年第 3 四半期調査において「美しが丘」(横浜市青葉区) や「新百合ヶ丘」(川崎市麻生区) の地価動向に関し、「下げ止まりに近づきつつある」、「底打ちしつつある」といったコメントが鑑定評価員から寄せられている。
- <注3> 最近の県内賃貸住宅市場の需給バランスが緩和しているのは、一つに、これまで県内の賃貸住宅需要を下支えしてきた非東京圏からの人口流入の勢いが、雇用情勢の悪化等を背景に弱まる傾向にあるためと考えられる。とくに 2009 年の春以降は神奈川県内から非東京圏に転出する人の数が増加しつつあり、非東京圏に対する神奈川県の転入超過数 (転入 - 転出) の縮小に拍車がかかっている。
- <注4> 一戸建て住宅の平均価格は(財)東日本不動産流通機構資料、分譲マンションの平均価格は(株)不動産経済研究所資料による。なお、分譲マンションは開発に長い期間を要することもあって地価や建築費の下落が販売価格に反映されるのに時間がかかり、その分、価格調整が一戸建て住宅に比べ遅れがちになる。
- <注5> 事実、日本銀行「企業短期経済観測調査」により企業の生産・営業用設備判断 D.I. (「過剰」マイナス「不足」、回答社数構成比、%ポイント、全産業) の推移をみると、全国、神奈川ともに 09 年後半は D.I. が低下する方向にあるものの、その水準は 2009 年 12 月調査時点で全国が + 17% ポイント、神奈川が + 21% ポイントと、依然として大幅な「過剰」超の状態にある。
- <注6> たとえば川崎市では駅前広場の再編整備工事が、また、横浜市では廃棄物処分場の建設工事が発注されている。
- <注7> 2009 年の県内住宅建築不振の背景の一つには、消費者の間に住宅価格の先行き下落期待が残存したことがあると考えられる。このうち、一戸建て住宅の価格先安観については 2009 年中の値下がりによってすでに相当程度薄れてきているとみられるが、2010 年度は分譲マンションについても今後の一段の価格調整が進み、先安観の解消が進むと見込まれる。
- <注8> ちなみに、当社では今後の神奈川県における世帯の増加ペースや住宅の建て替えペース、空き家の発生状況を見通した場合、向こう 5 年程度の県内新設着工戸数は平均すると年間 9 万戸程度の水準で推移するとみている (詳細は弊社「かながわ経済情報」2009 年 10 月号を参照)。このことを踏まえて評価すると、2010 年度の住宅着工戸数は前年を 20.0% 上回るとはいえ、巡航速度に比べれば依然として低水準にとどまることになる。県内における住宅着工の本格回復は 2011 年度以降となろう。

以上