

浜銀総研 News Release



2011年 2 月 9 日

2011年度の神奈川県内建設投資の見通し

―― 民間投資の回復により県内建設投資は 5 年ぶりの増加が見込まれる ――

このたびは横浜銀総合研究所では、2011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 . 神奈川県内の建設投資は2010年度に入ってから「底冷え」の状態が続いている。もっとも、着工や受注の段階で捉えた最近の建設活動状況をみると、県内では2010年後半以降、民間住宅建築の持ち直しが鮮明となっているほか、企業の設備投資関連においても冷え込み緩和の兆しがうかがえるようになっている。また、公共工事受注額も増加が続いており、この先は県内建設投資が上向いていく可能性が高いといえる。
- 2 . 以上のような最近の建設活動状況に工事の進捗などを加味して2010年度の県内建設投資を推計すると、全体では前年比5.5%減と2009年度に比べ減少ペースが和らぐものの、その水準は2兆6千億円強と1980年度以来の低さになると見込まれる。公共投資の増加が続く一方で、投資額の大半を占める民間投資が居住用、非居住用ともに通年では引き続き前年を割り込む。
- 3 . 続く2011年度については、県内建設投資は前年比10.3%増と5年ぶりに増加し、2兆9千億円強になると予測した。厳しい財政事情を反映して公共投資が減少に転じる反面で、住宅取得需要の拡大が続くことや企業収益の回復傾向が持続することなどを背景に、民間投資が居住用、非居住用ともに増加する。2011年度は県内建設投資が引き続き3兆円を下回る水準となるものの、県内の建設活動は年間を通じて回復基調で推移し、県内建設業の景況感も上向きの動きを強めていくことになる。

* 本稿は弊社発刊の「かながわ経済情報」2011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。

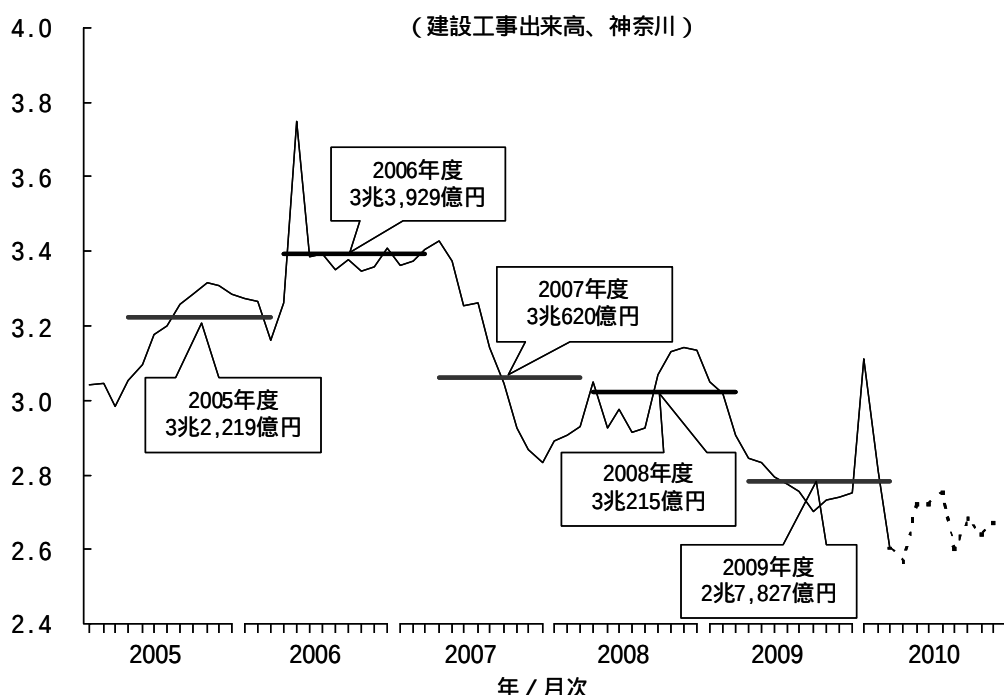
【本件についてのお問い合わせ先】
横浜銀総合研究所 調査部 湯口
tel. 045-225-2375 (ダイヤル)

・底冷え状態の県内建設投資

- ◆ 国土交通省が昨年（2010年）9月に発表した2009年度の「建設総合統計」によると、同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」という）は前年比7.9%減の2兆7,827億円であった。県内建設投資が3兆円を下回るのは四半世紀前の1984年度以来のことである。その後についても県内建設投資は前年の投資ペースを下回る推進で推移している模様であり、現状の県内建設投資は「底冷え」状態にあるといえる（図表1）。

図表1 2010年度に入ってから低調に推移する神奈川県内の建設投資

季調済、年率換算、兆円



（注）2010年度の計数（点線部分）は暫定値。季節調整は浜銀総研による。
（国土交通省「建設総合統計」より作成）

・着工や受注の段階では持ち直しの動きが目立つ最近の県内建設活動

- ◆ もっとも、次ページ以下で述べるように、着工や受注の段階で捉えた最近の県内建設活動には、公共投資だけでなく、民間投資においても底入れや持ち直しの動きがみられるようになっており、県内建設投資の先行きは冷え込みが緩んでいく可能性が高いといえる。

（持ち直しの動きが鮮明となってきた県内民間住宅建設）

- ◆ すなわち、まず、最近の民間住宅建築の動向について県内の新設住宅着工戸数（季調済）の推移をみると、2010年前半に一時もたつく局面があったものの、その後は再び上向く傾向にある（図表2左）。
- ◆ 利用関係別にみると、まず、持家系住宅については、持家や分譲一戸建ての着工が堅調に増加しているほか、2010年夏以降は分譲マンションの着工も急

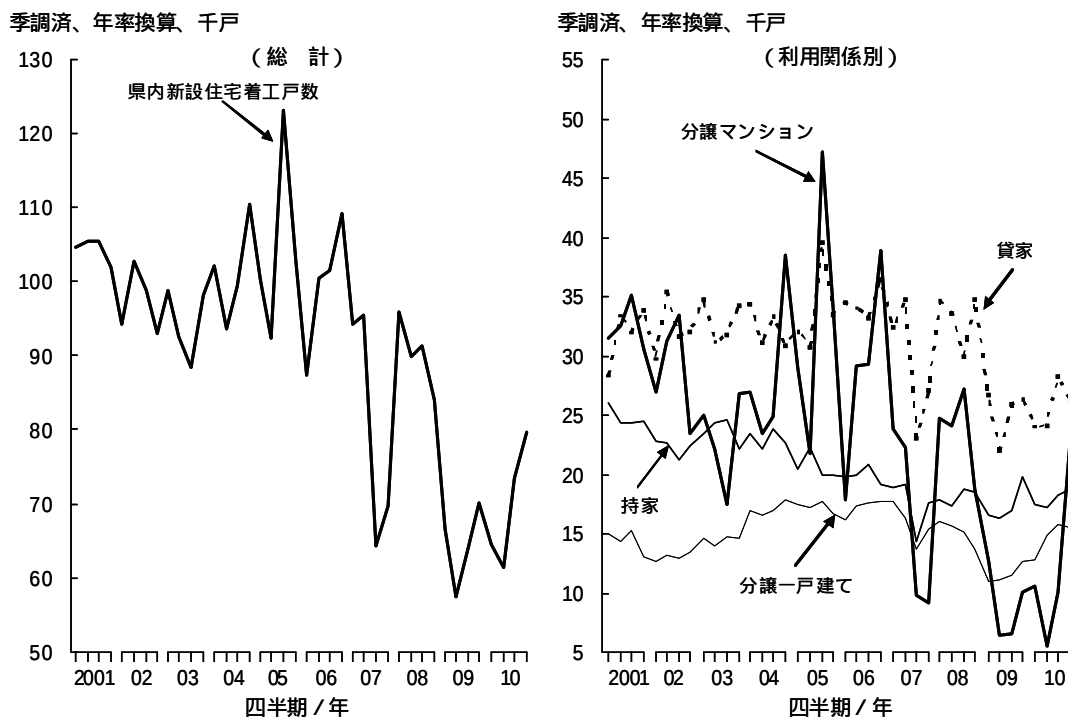
速に持ち直した（図表2右）。

- これは主に、住宅ローン金利の低下によって家計の資金調達環境の改善が進んだことや、住宅価格に下げ止まり感が出てきたこと等により住宅取得の先送りムードが後退したためである。また、大幅な住宅ローン減税の継続やフラット35Sの金利引き下げ幅拡大、住宅資金贈与の非課税枠拡大といった景気対策も住宅取得需要の回復を後押しした。
- さらに、分譲マンションについては供給サイドにおける在庫調整圧力が和らいできたことも大きい（図表3）。

◆ 他方、貸家についても着工戸数は回復の方向にある。ただし、月々の変動を均した着工ペースは引き続き年間3万戸台を下回っており、水準面では依然として浮揚感に乏しい展開となっている（図表2右）。

- 内訳をみると、2010年に入ってからD Kタイプなどの小規模世帯向けが中心とみられる床面積41㎡以上の着工が持ち直す一方で、ワンルームタイプなどの単身向けがほとんどとみられる同40㎡以下の貸家の着工は減少が続いている（図表4）。
- この背景には家賃動向の違いがあると考えられる。神奈川県内の賃貸住宅市場では、2010年初頭から秋口にかけてD Kタイプの家賃相場が持ち直す一方で、ワンルームタイプの家賃相場は2010年に入ってから下落が続いた。前者については貸家から持家系に住み替える県内世帯の動きが鈍化したことが、また後者については、県外からの人口流入が引き続き低調に推移したことや、2008年前半までの大量着工を受けて新規供給が増え続けたことが主因と推察される。

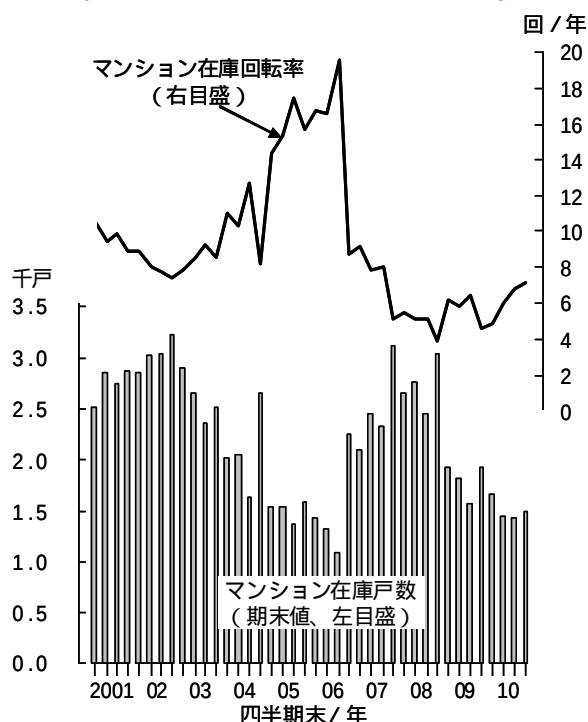
図表2 持ち直しの動きが鮮明となった神奈川県内の新設住宅着工戸数



（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）

図表3 和らぐ県内マンション市場の在庫調整圧力

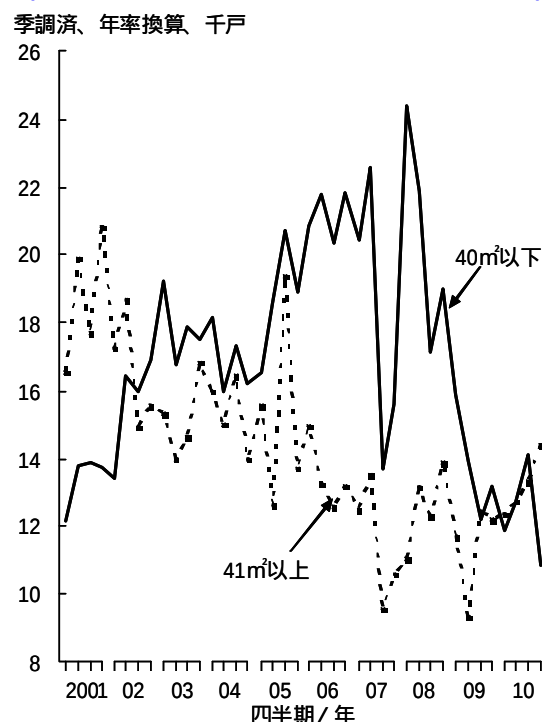
(マンション在庫状況、神奈川県)



(注) マンション在庫回転率は過去1年間の累計契約戸数(繰越販売分を含む)を各期の在庫戸数で割ることにより当社が算出。(不動産経済研究所資料などより作成)

図表4 減少が続く単身向け貸家の着工戸数

(規模別貸家着工戸数の推移、神奈川県)



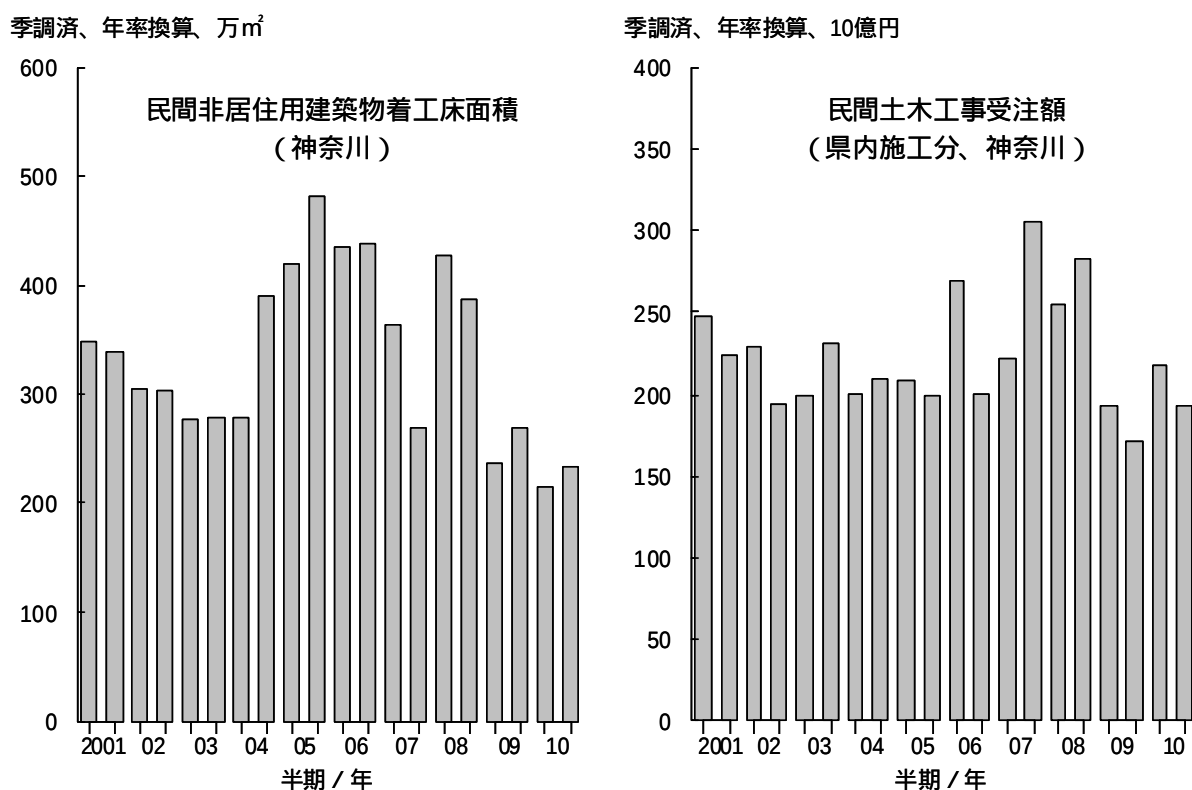
(注) 季節調整は浜銀総研による。(国土交通省「建築着工統計調査報告」)

(先行き持ち直しの兆しが現れ始めた県内の民間非居住用建設活動)

- ◆ 続いて、民間非居住用建築物の建設工事(企業の設備投資に関連した建設活動)について最近の動向をみると、円高傾向の定着などを背景に企業の国内投資マインドが盛り上がり、建築工事部分を中心に依然として抑制基調で推移している。ただし、土木工事部分の推移には、この先の民間非居住用建設工事全体の冷え込み緩和の兆しもみられるようになっている。
- ◆ 具体的に、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)の推移をみると、着工ペースは2010年前半、後半ともに、前年からの急激な落ち込みをみせた2009年の水準をさらに下回る水準で推移した(図表5左)。用途別には、主力の製造業用をはじめ、不動産業用、運輸業用など多くの用途で低迷が続いた。
- ◆ 他方、土木工事部分について建設業の民間土木工事受注額(県内施工分、季調済)の動きをみると、2010年は年後半にややペースダウンしたものの、それでも2009年の受注額を上回る水準を維持し、底入れ感が現れ始めた(図表5右)。発注者別にみても、年後半には、製造業や不動産業、サービス業など幅広い業種からの受注に持ち直しの動きがみられた。

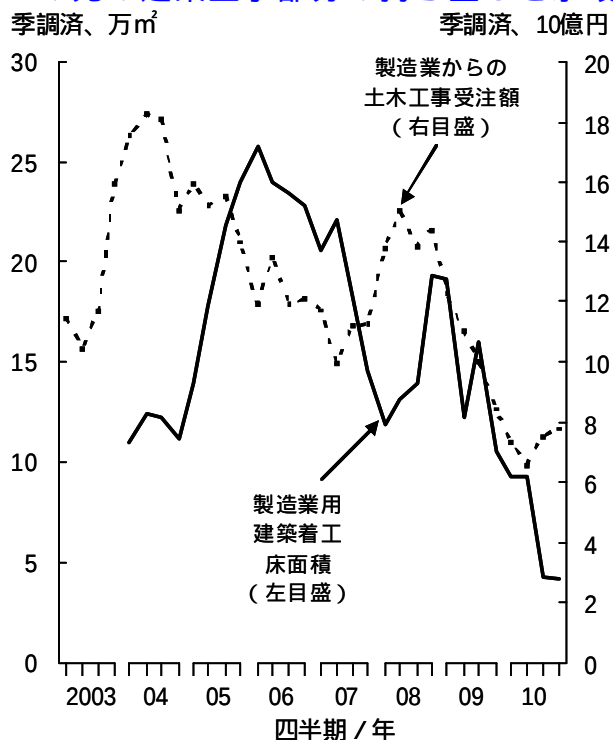
- 土木工事部分に底入れ感が現れ始めたのは、新興国向けを中心とする輸出の増加などを背景に企業収益が急回復したことや、2010年秋口までの生産活動の持ち直し等により企業の設備過剰感が着実に薄れていったことなどが、企業の建設投資を支える要因として顕在化し始めた可能性が高い。
- なかでも製造業からの受注が回復傾向に転じたことは、この先の建築工事部分の持ち直しを示唆する動きとして、とくに注目される。実際、最近の製造業からの土木工事受注額のすう勢は、製造業用の建築着工床面積のすう勢に半年程度先行して変動する傾向にある（図表6）。この先、製造業用の建築着工床面積が持ち直しに向かえば、現状では低迷が続いている民間非居住用全体の建築着工床面積も次第に上向いていくと期待される。

図表5 抑制基調が続く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、「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当社が算出した。
- (注2) 左右のグラフとも季節調整は浜銀総研による。右側グラフにおける2010年の後半は7月～11月までの平均値。
- (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)

図表 6 製造業からの土木工事受注額の増加は
この先の建築工事部分の持ち直しを示唆

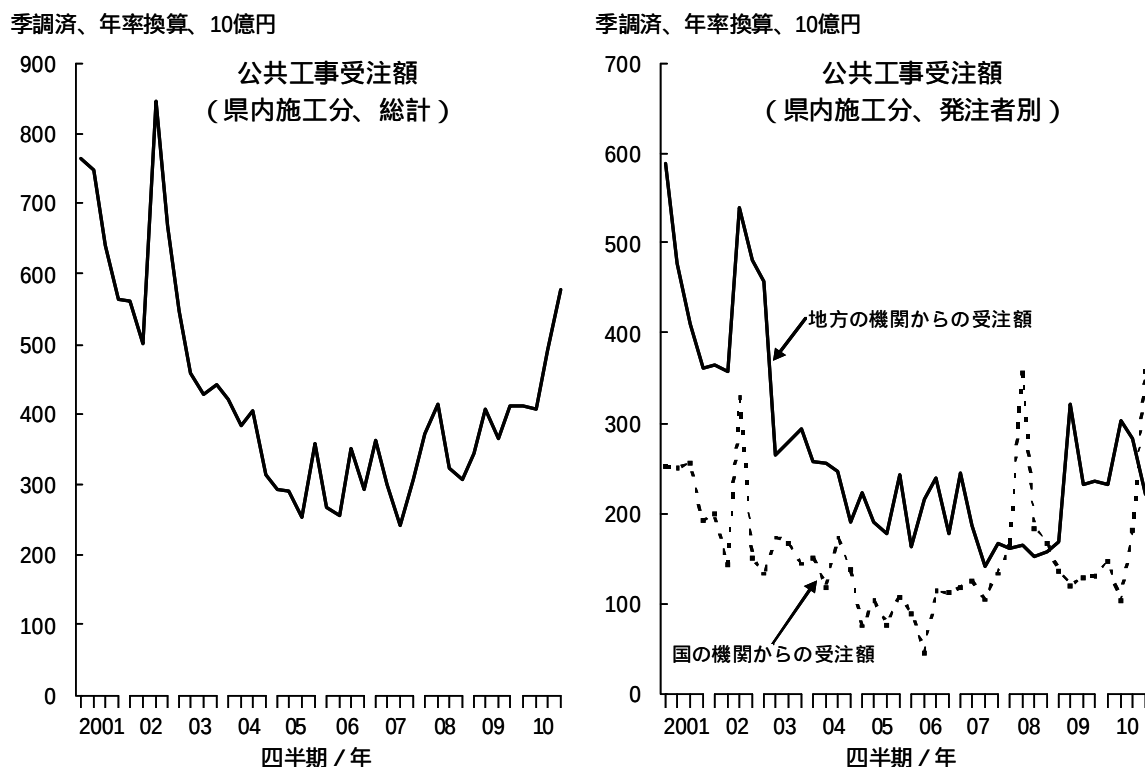


(注) 季節調整は浜銀総研による。いずれも過去1年間の移動平均値。
(国土交通省「建築着工統計調査報告」、「建設工事受注動態統計調査」より作成)

(公共工事は景気対策の実施を背景に引き続き増加基調で推移)

- ◆ 最後に公共工事について建設業の公共工事受注額(県内施工分、季調済)の推移をみると、2010年に入ってから増加基調で推移した(図表7左)。
- ◆ 発注者別にみると、まず、地方の機関からの受注額は2009年後半から2010年初頭にかけて一旦減少した後、2010年中盤に再び盛り返した(図表7右)。
 - この背景として、2010年1月に設定されたゼロ県債の活用等による公共工事の前倒し発注の効果などが考えられる。
 - ただし、2010年終盤には受注額が減少し始めており、2010年を通じた受注額も前年を下回る可能性が高くなっている。
- ◆ 一方、国の機関からの受注額は2010年後半に入ってから急回復し、地方の機関からの受注額の減少を補うかたちになった(図表7右)。
 - 「経済危機対応・地域活性化予備費の活用」(9月10日閣議決定)等を受けて、圏央道(さがみ縦貫道)関連をはじめとする大型工事が発注されたことなどが県内工事の受注額を押し上げたとみられる。

図表 7 2010年に入ってから増加が続いた県内公共工事の受注額



(注) 季節調整は浜銀総研による。2010年第4四半期は10～11月の平均値。
(国土交通省「建設工事受注動態統計」より作成)

・2010年度の県内建設投資は前年比5.5%減少となる見込み

- ◆ 以上のような最近の建設活動状況を踏まえて推計を行うと、2010年度の神奈川県内における建設投資は2009年度をさらに5.5%下回る2兆6,306億円になる見込みである。年度を通じた投資水準としては30年前の1980年度以来の低さとなる。
 - 2010年度は公共投資が前年比8.0%増と3年連続の増加となる一方で、民間の建設投資が居住用（前年比2.5%減）、非居住用（同17.7%減）ともに前年水準を割り込み、4年連続の減少となる。
 - これまでみてきたように最近の県内建設活動には、公共投資だけでなく、民間投資においても底入れや持ち直しの動きがみられるものの、工事の進捗を加味すると、それらが県内建設投資の押し上げに寄与するのは主に2011年度とみられる。

・2011年度の県内建設投資は前年比10.3%増と5年ぶりの増加を予測

- ◆ 続く2011年度の神奈川県内建設投資については、前年比10.3%増の2兆9,018億円と予測する（図表8）。
 - 県内建設投資は引き続き3兆円を下回る水準となるものの、投資額の大半を占める民間投資の持ち直しにより県内建設投資は全体としても5年ぶりの増加となる。2011年度は県内建設活動が回復基調で推移し、県内建設業の景況感も上向きの動きを強めていくことになろう。

（民間居住用建設投資は前年比22.8%増と大幅に増加）

- ◆ 2011年度における神奈川県内の民間住宅建築は引き続き回復傾向をたどると予想される。
 - これは第1に、県内の持家系住宅の着工戸数が分譲マンションを中心に引き続き大幅に増加すると見込まれるためである。2011年度は住宅価格や住宅ローン金利の先高感が次第に広まると予想されることや、雇用・所得情勢の改善が続くことから、県内住宅取得需要は回復傾向を維持すると予想される。加えて高水準が続く住宅ローン減税や、フラット35Sの金利優遇延長などといった政策効果も引き続き住宅取得需要の拡大を後押しする。もっとも、住宅価格や住宅ローン金利の上昇は、他方で県内家計の住宅取得環境の改善ペースを鈍らせるため、住宅取得需要の回復ペースには2011年度終盤にかけて頭打ち感がみられるようになるだろう。
 - 第2に、貸家の着工戸数についても緩やかな増加が続くと見込まれることである。2011年度の県内家賃相場は、住宅取得需要の回復を受けてDKタイプなどの小規模世帯向けやファミリー向けで軟化が予想されるものの、その一方で、雇用情勢の改善とともに神奈川県への人口流入が持ち直すとみられることなどから、ワンルームタイプなどの単身向けの家賃相場は次第に下げ止まるとみられる。
- ◆ 以上を踏まえ、当社では2011年度の県内新設住宅着工戸数を前年比20.9%増の8万8千戸と予測している。また、このような住宅着工の好調持続と2010年度着工分の工事の進捗により、2011年度の県内民間居住用建設投資を同22.8%増と増加に転じ、1兆4,110億円になると予測した。

（民間非居住用建設投資も前年比7.4%増と増加に転じる）

- ◆ 一方、神奈川県内における民間非居住用の建設投資についても、2011年度は回復傾向をたどると見込まれる。
 - 2011年度も企業収益は回復傾向が続き、また、企業の設備過剰感も生産活動の持ち直しとともに引き続き薄まっていくと見込まれる。加えて2011年度は為替レートも緩やかな円安傾向で推移する見込みであることから、企業の国内投資抑制姿勢は次第に和らいでいく。その結果、2011年度は既に現れている民間非居住用建設投資の冷え込み緩和の兆しが徐々に鮮明となり、年度終盤にかけて工事量が膨らんでいくことになるだろう。
- ◆ 以上を踏まえ、2011年度の県内民間非居住用建設投資を前年比7.4%増の8,649億円と予測した。

（公共投資は減少を見込む）

- ◆ 最後に、2011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。2011年度の県内公共投資は前年比7.5%減の6,259億円と予測した。

- 政府はすでに2011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5.1%減少（地方向け補助金の一括交付金化による影響を除くベース）させる方針を示している。また、県内の自治体においても公共工事費予算は抑制方向で調整されると予想される。
- もっとも、2010年11月に政府の「円高・デフレ対応のための緊急総合経済対策」に基づく補正予算が編成されたことや、神奈川県が今年度も前年と同程度のゼロ県債の設定を決めたことなども踏まえると、この先の公共工事発注量の急落は回避される見通しである。

以上

図表 8 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%）

	2005年度 (実績)	2006年度 (実績)	2007年度 (実績)	2008年度 (実績)	2009年度 (実績)	2010年度 (見込み)	2011年度 (見通し)
総 計	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>	2,782.7 (-7.9) <-7.9>	2,630.6 (-5.5) <-5.5>	2,901.8 (10.3) <10.3>
民 間 計	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>	2,156.5 (-12.4) <-10.1>	1,954.1 (-9.4) <-7.3>	2,275.9 (16.5) <12.2>
居住用	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>	1,178.3 (-16.2) <-7.5>	1,148.9 (-2.5) <-1.1>	1,411.0 (22.8) <10.0>
非居住用	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>	978.2 (-7.3) <-2.5>	805.2 (-17.7) <-6.2>	864.9 (7.4) <2.3>
公 共 計	561.9 (-6.5) <-1.3>	524.7 (-6.6) <-1.2>	515.6 (-1.7) <-0.3>	560.6 (8.7) <1.5>	626.3 (11.7) <2.2>	676.5 (8.0) <1.8>	625.9 (-7.5) <-1.9>

（国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による）

本レポートの目的は情報の提供であり、売買の勧誘ではありません。本レポートに記載されている情報は、浜銀総合研究所・調査部が信頼できると考える情報源に基づいたものですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。