

浜銀総研 News Release



2012年 3 月 9 日

2012年度の神奈川県内建設投資の見通し

――民間投資と公共投資がともに持ち直し、6年ぶりの増加となる見込み――

このたびは横浜銀総合研究所では、2012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2011年度に入ってから一段と冷え込んだ。東日本大震災の発生を受けて国の公共工事予算の執行が一部留保されたことなどから、県内の公共工事受注額が急激に落ち込んだことが主因とみられる。また、震災後の経営環境の急変を受けて製造業を中心に企業の投資姿勢が慎重化し、設備投資関連の工事が総じて浮揚感に乏しい展開になったことなども県内建設投資の低迷につながった。
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推計すると、2011年度の県内建設投資は前年比4.3%減と引き続き前年を割り込むと見込まれる。これまでの住宅着工戸数の回復傾向を反映して民間居住用の建設投資が5年ぶりの増加に転じるものの、民間非居住用の建設投資は前年水準を下回り、また、公共投資は前年比20.3%減と大きく落ち込む。
3. 続く2012年度の県内建設投資については前年比10.5%増と6年ぶりの増加を予測する。2011年秋に国の公共工事予算の執行留保が解除されたことから県内公共工事受注額は既に持ち直しに転じており、この先もしばらくは回復傾向をたどると見込まれる。また、民間の住宅建築についても、年度後半に持家系の着工が弱含むとみられるものの、貸家の着工増に下支えされて全体としては前年を上回る着工戸数が確保される予想である。さらに、企業の設備投資関連についても、景気回復の持続とともに企業の慎重姿勢が次第に弱まり、年度後半には増勢を強めていくとみられる。2012年度は民間の居住用と非居住用、公共投資の全てが前年を上回る結果となろう。

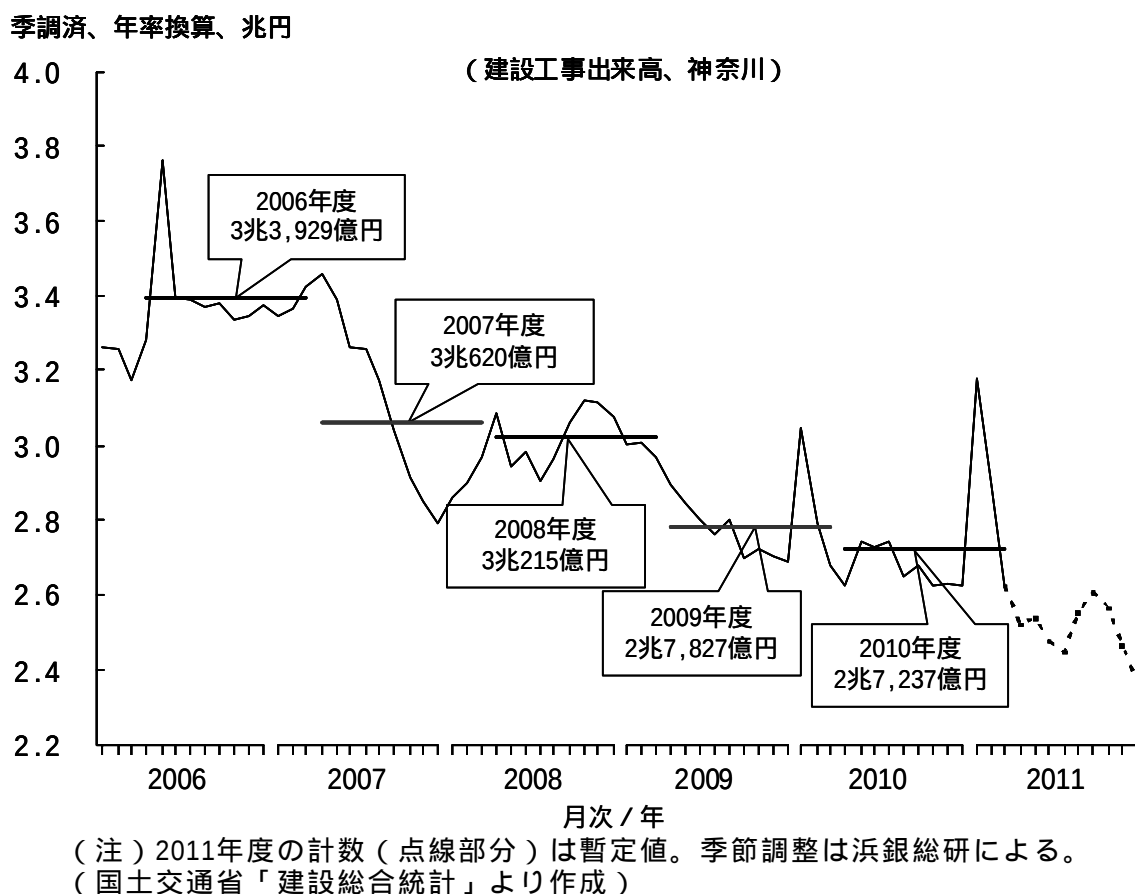
* 本稿は弊社発刊の「かながわ経済情報」2012年3月号に掲載したレポートの内容を要約したものです。レポートの本編をご希望の方は下記までお問い合わせください。

【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)

・2011年度に入って一段と落ち込んだ県内建設投資

- ◆ 国土交通省が昨年（2011年）8月に発表した2010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2兆7千億円強と前年比2.1%減少。公共投資が増加を続ける一方、民間の建設投資は居住用（住宅建築）、非居住用（企業の設備投資関連）ともに4年連続の前年割れ。
- ◆ その後も県内建設投資は冷え込みが続く。国土交通省が発表している月次の暫定値をみると、県内建設投資は2011年春に水準を下げた後は夏場にいったん持ち直しかけたものの、その後、再び減少傾向に（図表1）。
- ◆ 以下、本稿では、各種の先行指標を用いて最近の神奈川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、公共工事の順に確認。その後、当社による県内建設投資の2011年度実績見込みと2012年度の見通しを紹介。

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

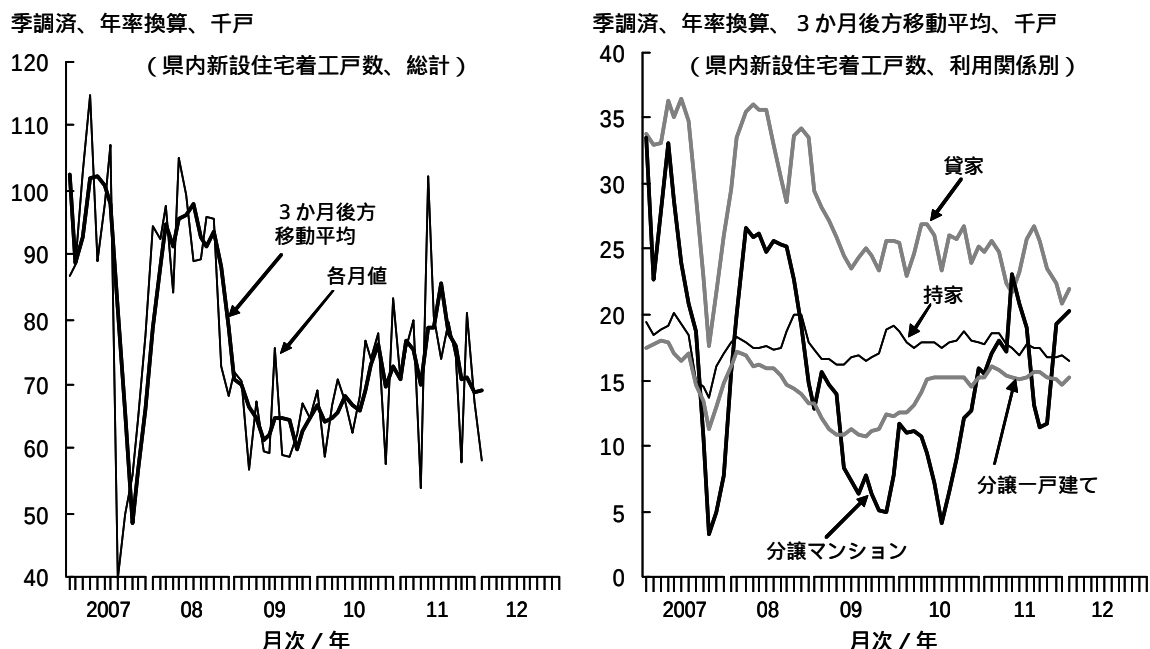


・最近の県内建設活動状況

（2011年後半は弱含んだ県内の新設住宅着工戸数）

- ◆ 神奈川県内の新設住宅着工戸数（季調済）の推移をみると、2011年半ばまでは持ち直しの動きが続いたものの、その後は再び弱含む方向（図表2左）。
- ◆ 利用関係別にみると（図表2右）まず、持家系の住宅のうち持家や分譲一戸建てといった一戸建て住宅については、2011年春以降の着工動向に頭打ち感。県内では、それまでの取得需要の堅調さやセメントなど一部の資材価格の上昇等を受けて一戸建て住宅の価格が若干上昇。その結果、2011年は家計の一戸建て住宅取得環境の改善にブレーキ。
- ◆ また、同じ持家系のうち分譲マンションの着工戸数についても、2011年半ば以降は大規模マンションの着工の有無による月々の大きな振れを伴いつつ、一進一退の動き。県内でのマンション開発に対するディベロッパーの慎重姿勢が根強く残る。
- ◆ 他方、貸家の着工戸数は、2011年半ばにいったん持ち直したものの、その後は再び減少傾向。東日本大震災後に神奈川県から東海や近畿、九州などに向けた転出数が増加したことなどから、県内の单身向け賃貸住宅市場の需給バランス改善が遅れたことや、分譲マンション販売の持ち直しを反映して貸家から分譲マンションに住み替える世帯の数が増加し、その分、賃貸住宅の需要が減退したとみられること、などが背景。

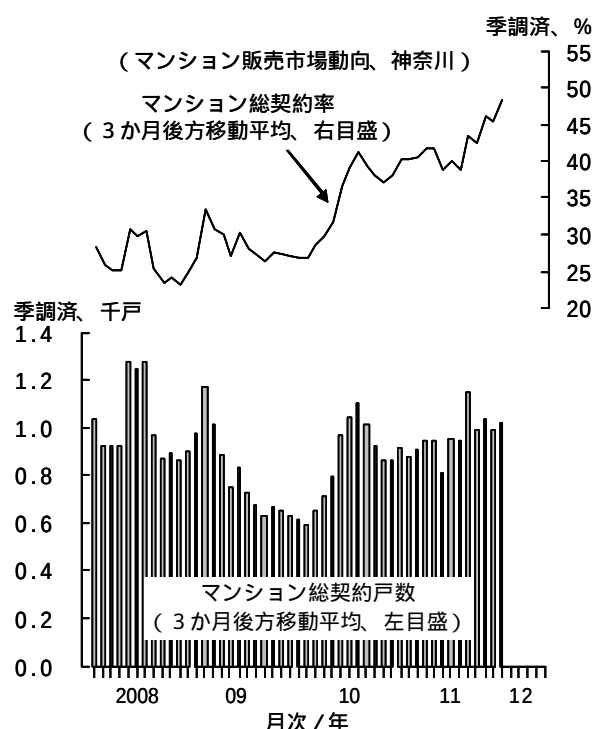
図表2 持ち直しの動きが鮮明となった神奈川県内の新設住宅着工戸数



（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）

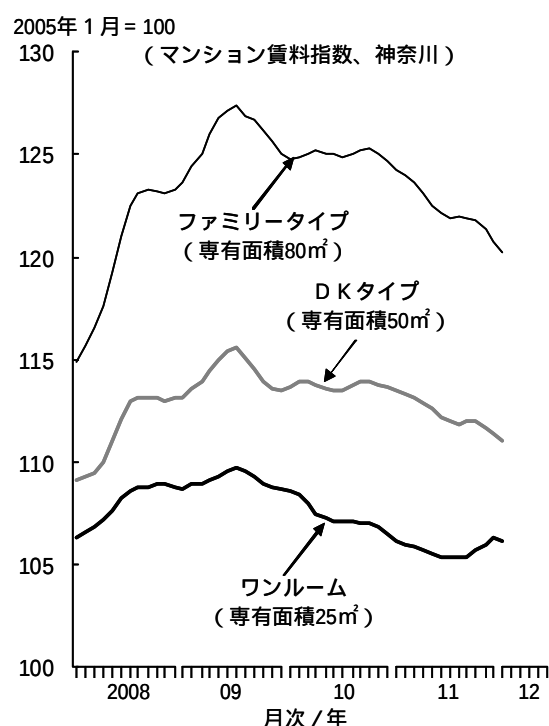
- ◆ もっとも、神奈川県内のマンション販売市場では、2011年秋以降、低水準の住宅ローン金利やマンション価格の低下を背景に販売状況の持ち直し傾向が再び鮮明に（図表3）。また、県内におけるマンション在庫水準も着実に低下しており、これらを踏まえると、この先しばらくは分譲マンション着工戸数が増加傾向を維持する見込み。
- ◆ また、2011年終盤以降の県内賃貸マンション市場では、DKタイプやファミリータイプの賃料相場が再び下落傾向を強めつつある一方、ワンルームタイプの賃料相場は東海や近畿等への人口転出数が減少し始めたことなどから持ち直す傾向（図表4）。したがってこの先は、DKタイプやファミリータイプの着工が減少傾向になる可能性があるものの、反面でワンルームタイプの着工が増加方向へと転じると予想されるため、2012年前半には県内の貸家着工戸数にも次第に底入れ感が現れてくる期待あり。

図表3 再び強まる県内マンション市場の持ち直し傾向



(注) マンション総契約戸数とマンション総契約率は、前月からの繰り越し販売分も含めて計算した契約戸数と契約率。
(不動産経済研究所資料などより作成)

図表4 上向き始めた県内ワンルームマンションの賃料相場

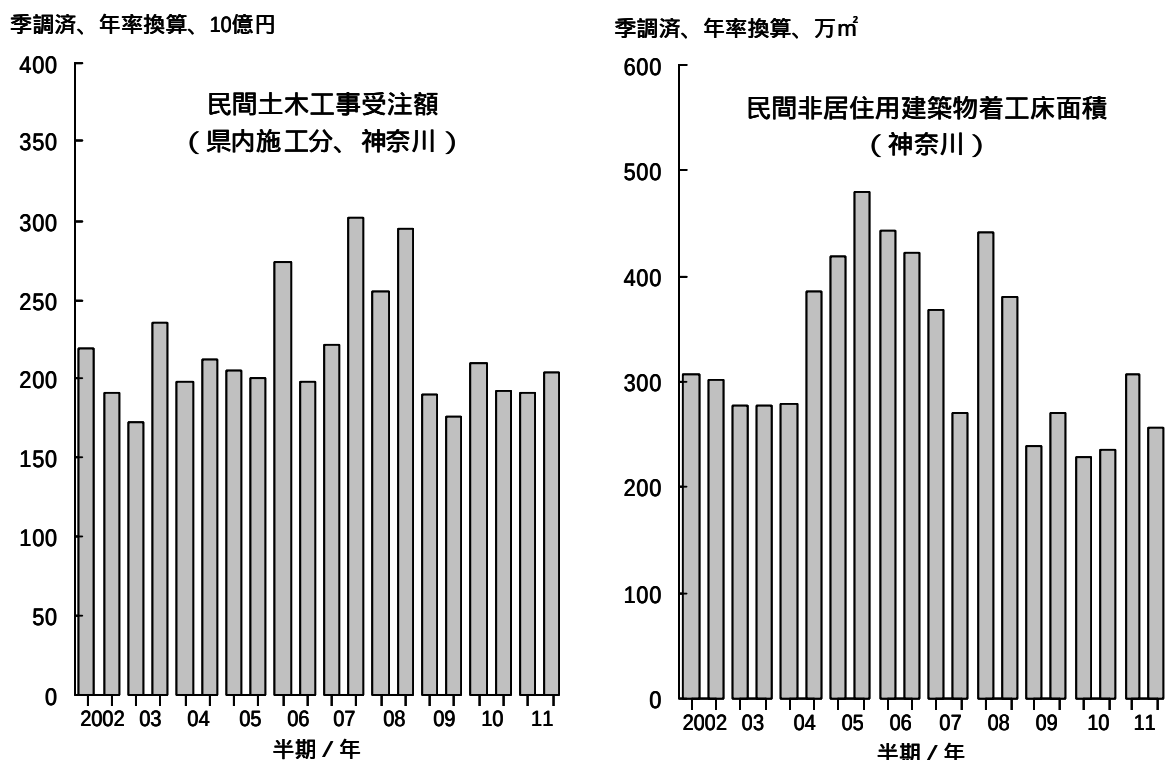


((株)リクルート・(株)IPDジャパン
「RRPI MONTHLY REPORT」)

(民間非居住用建設活動は2011年も総じてみれば浮揚感に乏しい展開)

- ◆ 神奈川県内における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)のうち、まず、土木工事部分について民間土木工事受注(県内施工分)の推移をみると、月々の変動を均した半期ごとの受注額(季調済、年率換算)は依然として横ばい圏内の動き(図表5左)。
- ◆ 一方、建築工事の部分について県内の民間非居住用の建築物着工床面積(当社推計、季調済)の動向をみると、2011年前半は商業施設や再開発ビルなどの大型案件の着工が重なったことからいったん持ち直したものの、同年後半には再び弱含む格好(図表5右)。大型物流施設の建設などにより年率換算した着工ペースが年後半においても前年の水準を上回っている点等を考慮すると趨勢は引き続き回復の方向にあると判断されるものの、回復の勢いは緩やかで、力強さを欠く展開。
- ◆ 設備投資関連の建設活動が総じて伸び悩んでいる背景には、東日本大震災後のサプライチェーンの途絶や電力不足への対応、それらを乗り切った後の円高の進展や海外景気の減速といった、企業経営環境の急変。こうしたなかで、2011年半ば以降は神奈川県内においても製造業を中心に設備投資計画が先送りされるなど企業の投資姿勢が慎重化。

図表5 回復の動きに弾みが見つからない状態が続く設備投資関連の建設活動

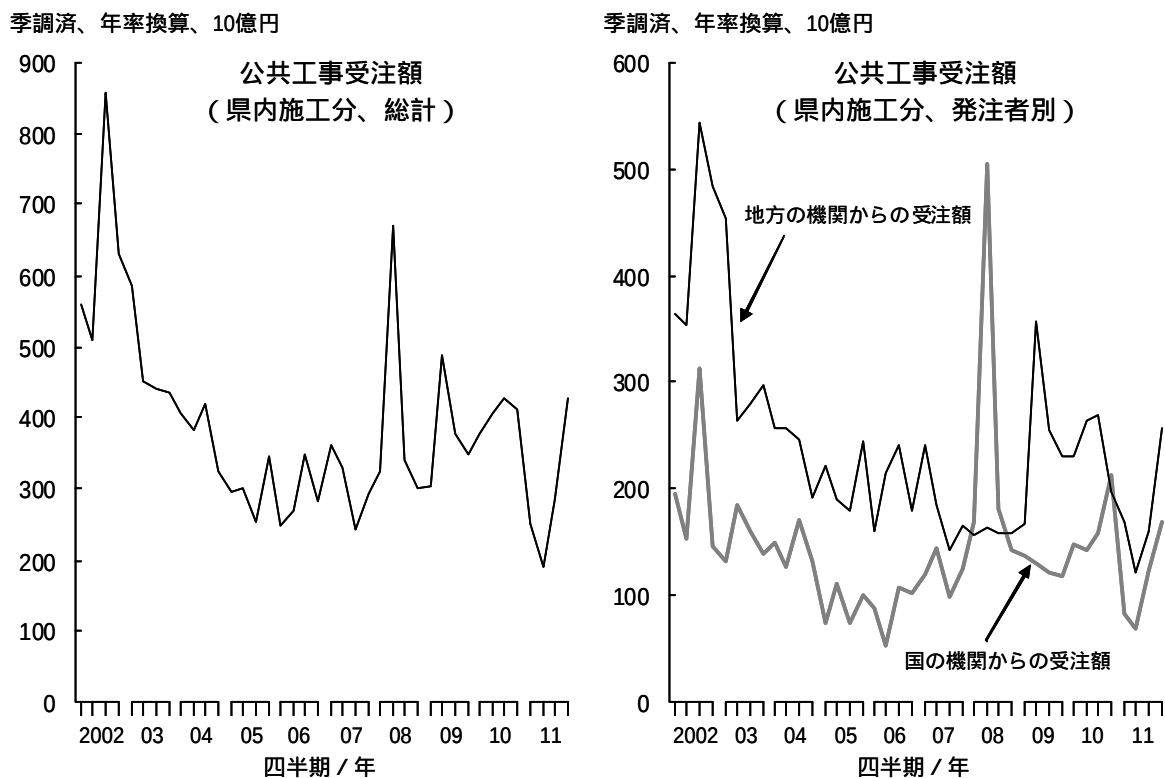


(注) 右側グラフの民間非居住用建築物着工床面積は当社推計値。また、左右のグラフとも季節調整は浜銀総研による。
(国土交通省「建築着工統計調査報告」、「建設工事受注動態統計調査」より作成)

(公共工事受注は2011年序盤から急減したものの、秋以降は持ち直し)

- ◆ 最後に公共工事の動向について、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年終盤までは増加基調で推移していたものの、2011年は序盤から急減し、2011年4～6月期には統計開始(2000年度)以来最低の水準を記録(図表6左)。東日本大震災の発生を受けた復興予算確保のため、政府が国の公共事業費の5%分の執行を留保したことが主な背景。発注者別にみると、この間は国の機関からの受注額だけでなく、地方の機関からの受注額も大幅な落ち込み(図表6右)。
- ◆ なお、県内公共工事受注額は2011年7～9月期も低水準にとどまったが、その後、10月に予算執行の留保が解除されたことから翌10～12月期には急増し、概ね2010年並の水準に持ち直し。この先、2012年前半までは、留保の解除によって県内に追加配分された公共事業費予算の執行が続くことや、神奈川県がほぼ前年並みのゼロ県債の設定を決めたことなどから、県内公共工事受注額が高水準で推移する見込み。

図表6 2011年に急減した県内公共工事の受注額



(注) 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)

・2011年度の県内建設投資は前年比4.3%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、2011年度の神奈川県内における建設投資は2兆6,053億円と、2010年度に比べ4.3%減少する見込み（8ページの図表7）。
- ◆ 2011年度は、前述のように県内の公共工事受注額が7～9月期まで極めて低水準となった影響で、公共投資が前年比20.3%減と大幅に減少し、県内建設投資全体を強力に下押す。
- ◆ また、民間の非居住用建設投資も同8.1%の減少となるが、これは、出来高ベースでとらえた場合に、2010年度までの企業による発注冷え込みの影響が2011年度にも残り、上期を中心に投資額を下押すと考えられるため。下期は県内の民間非居住用建設投資が持ち直しの方向に転じているとみられるが、先述のように発注に勢いがみられないため持ち直しは緩やかにとどまり、上期の落ち込みを取り返すほどには至らない。
- ◆ 一方、民間の居住用建設投資は同8.2%増と5年ぶりに増加。先述のように最近の県内住宅着工はやや鈍い動きとなっているが、それ以前の着工戸数の持ち直しが、出来高ベースの計数である2011年度の民間居住用建設投資額を堅調に押し上げる。

・2012年度の県内建設投資は前年比10.5%増と6年ぶりの増加を予測

- ◆ 続く2012年度における神奈川県内の建設投資は前年比10.5%増の2兆8,786億円になると予測（8ページの図表7）。
- ◆ 引き続き1991年度のピーク（約6兆円）の半分以下の水準にとどまるものの、以下のように民間の居住用と非居住用、公共投資がいずれも前年を上回ることから、県内建設投資は合計でも6年ぶりの増加。

（民間居住用建設投資は前年比7.6%増と増勢を弱めつつも2年連続で増加）

- ◆ 2012年度の神奈川県内の新設住宅着工戸数は、年度前半は回復傾向を維持するものの、年度後半には次第に弱含んでいくと予想。
- ◆ 2012年度後半の県内住宅着工が弱含むのは、住宅取得需要の増勢が徐々に弱まり、年度後半には下向くと想定されるため。これは、震災復興事業の本格化に伴う建設業労働需給の一段の引き締めや景気回復傾向の持続を受けた地価の底入れ等を背景に県内住宅価格が全般的に下げ止まり、持家や分譲一戸建てだけでなく分譲マンションについても住宅取得環境の改善にブレーキがかかると見込まれること、消費者の間に低金利の長期化観測が定着し、住宅取得マインドが盛り上がりにくい状況が続くこと、そうしたなか、2012年度後半には「フラット35S」の適用期限切れ（10月）や住宅ローン控除制度の一段の縮小（2013年1月から）などにより住宅取得促進策の効果が徐々に剥落していくこと、による。
- ◆ 一方、貸家の着工戸数については、雇用・所得情勢の緩やかな改善や、それを受けた人口社会増加数の再拡大などから、单身向けの住宅を中心に持ち直していく見込み。また、DKタイプやファミリータイプの貸家についても、

住宅取得のペースダウンとともに2012年度は着工戸数が底堅さを増していく展開に。

- ◆ これらを踏まえ、当社では2012年度の新設住宅着工戸数を前年比1.1%増の7万6千戸と予測。また、そのような住宅着工戸数の見通しを基本とした県内民間居住用建設投資の予測値は同7.6%増の1兆3,218億円。2012年度の民間居住用の建設投資は2011年度に比べ回復のペースが若干弱まるものの、2年連続で増加。

(民間非居住用建設投資は前年比7.9%増と増加に転じる)

- ◆ 2012年度の神奈川県内における民間非居住用建設投資は、一進一退となりつつも緩やかな回復傾向をたどる展開に。
- ◆ 2012年度のわが国経済は、年度前半は震災復興事業の本格化、年度後半は中国など新興国向けを中心とする輸出の増加に支えられて、回復傾向をたどると見込み。神奈川県経済も、2012年度は年度後半を中心に自律回復の動きを強め、年間を通じた成長率がプラス成長に復する想定。
- ◆ こうしたなか、企業収益は回復傾向を持続し、設備投資に対する企業の慎重姿勢も年度前半、後半と進むにしたがって和らいでいく。加工組立型製造業などでは設備投資の多くが海外投資に振り向けられるため、県内での建設投資水準は引き続き抑制気味となるが、物流施設の建設増などに下支えされながら、年度後半を中心に増勢を強めていく。
- ◆ 2012年度の県内民間非居住用建設投資を前年比7.9%増の9,028億円と予測。

(公共投資は前年の落ち込みからの反動から高い伸びを予測)

- ◆ 2012年度の公共投資は、年度前半に持ち直すものの、後半には増勢が頭打ちとなる展開を予想。
- ◆ 年度前半は、国の2011年度予算の執行留保が解除された影響やゼロ県債を活用した県の2012年度予算の前倒し執行などに支えられて県内公共工事の受注額が持ち直しの動きを続けていく見込み。
- ◆ 年度後半に入ると受注額はピークアウトし、次第に弱含んでいくとみられる。ただ、圏央道や首都高といった高速道路関連や、県内自治体の耐震対策事業に関わる工事など、大型工事の発注が引き続き見込まれることから受注額の落ち込みは緩やかなものととどまる。
- ◆ 出来高ベースでは、年度前半に発注された工事の進捗が見込まれることから年度後半も工事量は高水準を維持し、年度を通じた公共投資額は前年比21.3%増(6,540億円)と前年度に大きく落ち込んだ反動から高い伸びになる予測。

以上

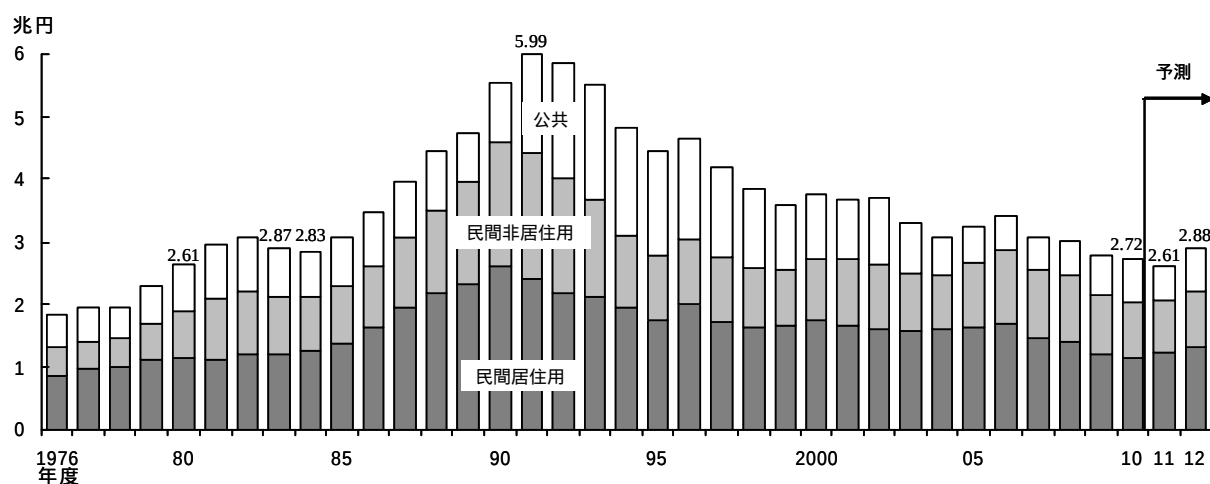
図表 7 神奈川県内建設投資の予測結果

(10億円、中段()内は前年比増減率%、< > 内は寄与度%)

	2006年度 (実績)	2007年度 (実績)	2008年度 (実績)	2009年度 (実績)	2010年度 (実績)	2011年度 (見込み)	2012年度 (見通し)
総 計	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>	2,723.7 (-2.1) <-2.1>	2,605.3 (-4.3) <-4.3>	2,878.6 (10.5) <10.5>
民間 計	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>	2,047.3 (-5.1) <-3.9>	2,066.1 (0.9) <0.7>	2,224.7 (7.7) <6.1>
居住 用	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>	1,136.1 (-3.6) <-1.5>	1,228.9 (8.2) <3.4>	1,321.8 (7.6) <3.6>
非居住 用	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>	911.1 (-6.9) <-2.4>	837.1 (-8.1) <-2.7>	902.8 (7.9) <2.5>
公 共 計	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>	539.3 (-20.3) <-5.0>	654.0 (21.3) <4.4>

(国土交通省「建設総合統計」、予測部分は浜銀総研による)

図表 8 神奈川県内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)

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。