

1. はじめに

オイルショック後の我が国経済は、1980年代の安定成長期、80年代後半から90年代初頭のバブル期、バブル崩壊後の「失われた10年」を経て現在に至っている。

以下では、この間における我が国の産業構造の変化が非居住用建築物の建築動向にどのような変化を及ぼしているかについて、3業種（鉱工業、商業、サービス業）の非居住用建築物着工工事費予定額の推移を中心に、暦年変化をみていくこととする。

注) 業種区分は以下のとおり。

鉱工業 : 鉱業、製造業、建設業

商業 : 卸売・小売業、金融・保険業、不動産業

サービス業 : 娯楽・宿泊サービス、情報提供・調査サービス、医療サービス等
及び広告業、リース業

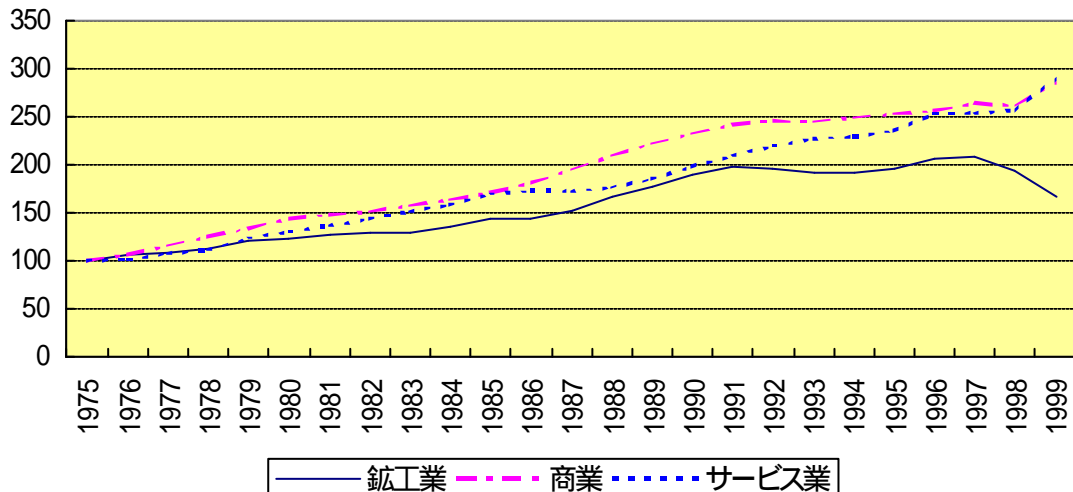
2. 業種別実質 GDP の推移

業種別の実質 GDP の推移をみると、鉱工業は、バブル崩壊後の1991年からほぼ横ばいで推移した後、1997年以降大きく減少して、1999年にはバブル前の水準にまで落ち込んでいる。

商業は、1992年以降長らく伸びが鈍化していたが、1999年再び増加に転じた。

サービス業は、バブル期以降も増加傾向で推移している。

図表1 業種別実質GDPの推移



注 68SNAベースの1990年基準の実質GDP（一部推計）を、1975年=100として指数化。
出典：内閣府「国民経済計算」GDPデフレーター

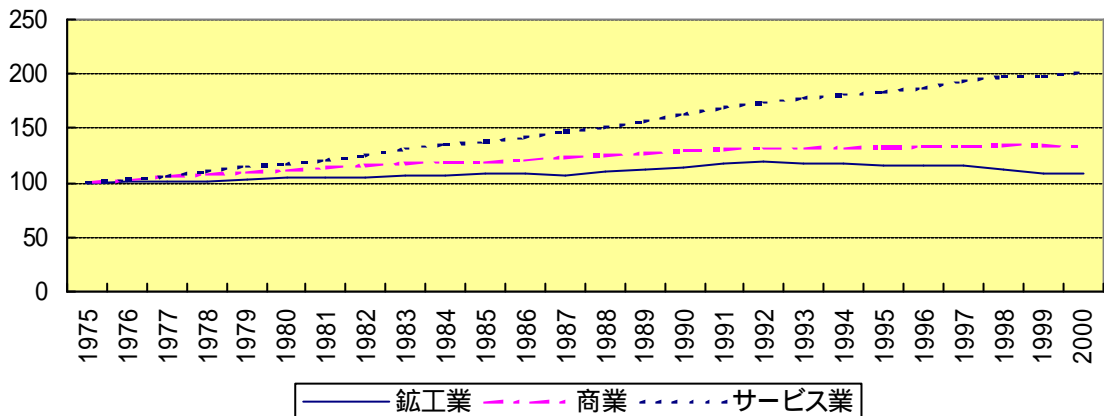
3. 業種別就業者数の推移

業種別の就業者数の推移をみると、鉱工業は1992年までは増加傾向、その後は減少傾向で推移しているが、変化幅は小さく、1970年代後半と比べてもさほど増えておらず、むしろ最近では減少傾向で推移している。

商業は全般に緩やかな増加傾向で推移してきたが、1990年以降は横ばいで推移している。

サービス業は一貫して増加しており、現在は1975年の約2倍の水準となっている。

図表2 業種別就業者数の推移



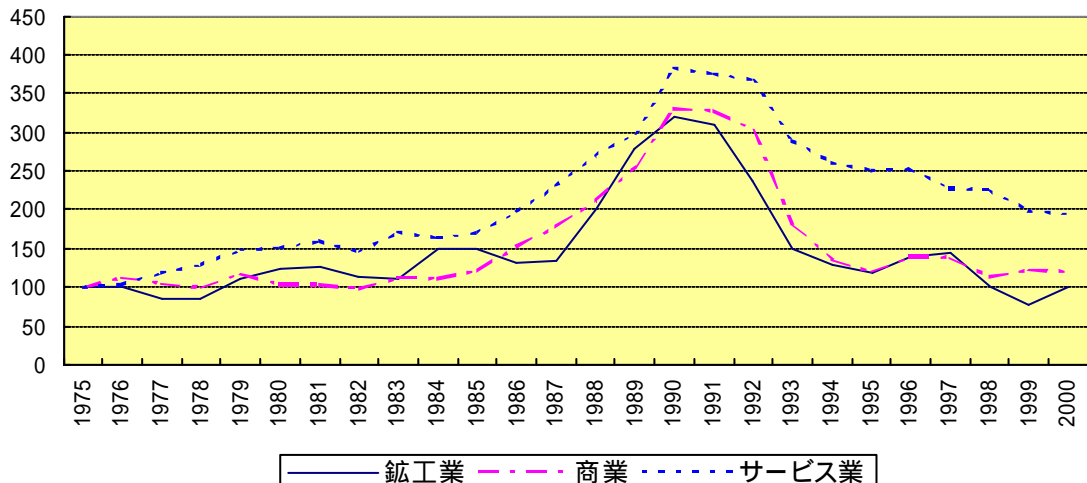
注 :1975年 = 100として指数化。

出典 :総務省「労働力調査」

4. 業種別の非居住建築物着工工事費予定額の推移

業種別の非居住建築物着工工事費予定額（以下、「着工工事額」）の推移をみると、3業種いずれも1990年をピークに減少傾向で推移しているが、鉱工業と商業は1990年初頭に大きく減少し、1970年代後半の水準まで落ち込んでいるのに対し、サービス業ではそれら2業種よりは高い水準を維持している。

図表3 業種別着工工事額の推移



注 :1990年基準の実質値（一部推計を含む。）を1975年 = 100として指数化。

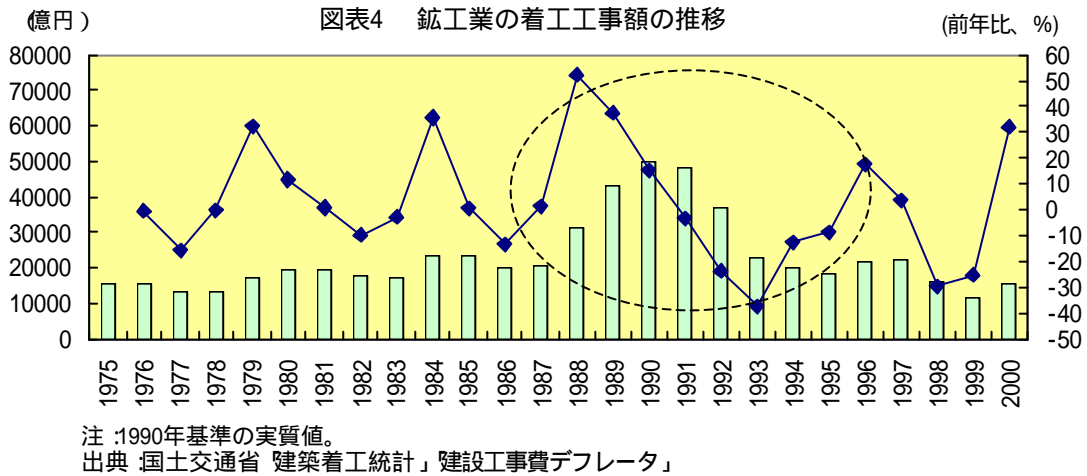
出典 :国土交通省「建築着工統計」建設工事費デフレタ

以下、業種ごとにみていくこととする。

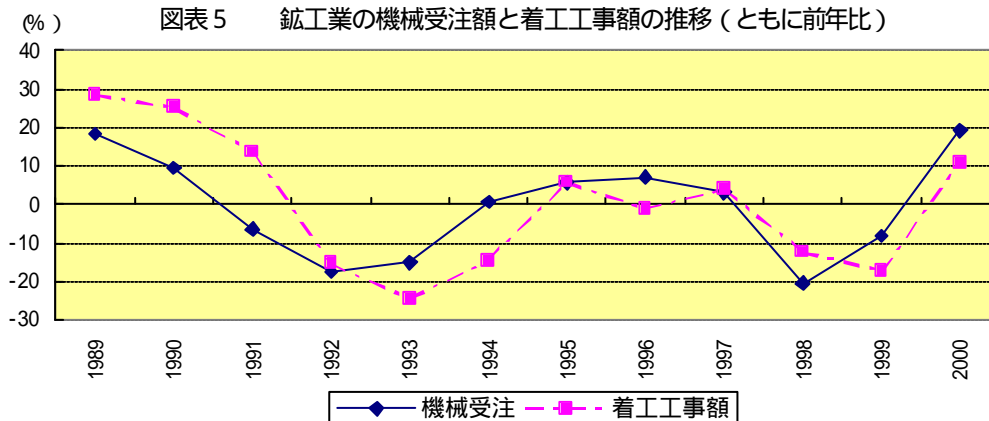
(1) 鉱工業

鉱工業の着工工事額について、対前年比の推移をみると、拡大・後退局面が交互に現れているのがわかる。1970年代後半から80年代前半にかけては2～3年程度を周期としていたが、80年代後半から90年代前半には拡大・後退局面の周期が80年代前半と比較して2年程度長くなっている。80年代後半から90年代前半にかけて周期が長くなっている（図表4の点線丸囲み部分）のは、バブル期に行われた過剰投資がその要因となっているものとみられる。

なお、2000年はIT投資増などを反映し対前年比増となったが、着工工事額の水準自体は依然として低い。

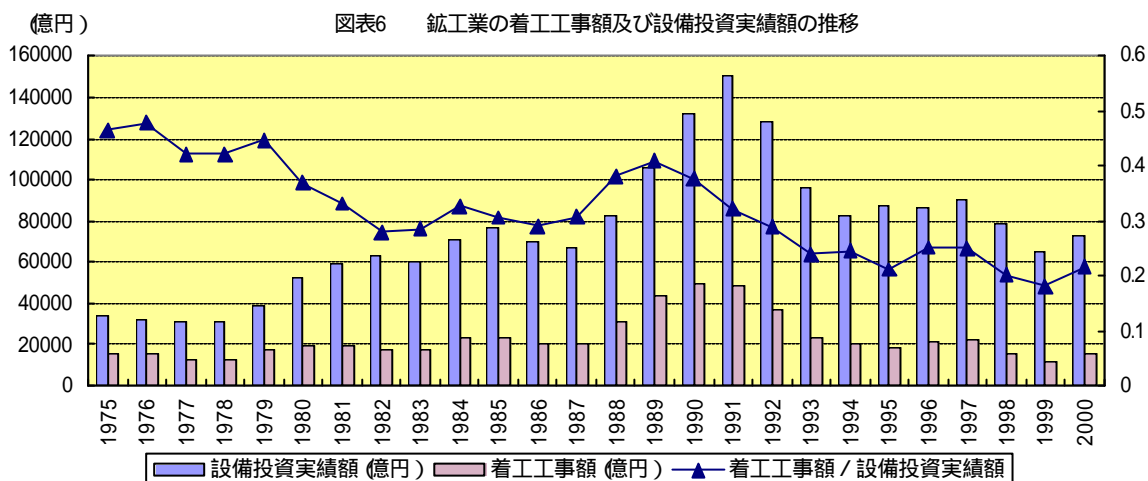


こうした鉱工業の着工工事額の増減サイクルは、同じく設備投資の先行指標である機械受注額の増減サイクルと同様に、設備投資循環を反映したものとみられる。



注: 機械受注額と着工工事費予定額はいずれも名目値。
出典: 内閣府「機械受注統計」、国土交通省「建築着工統計」

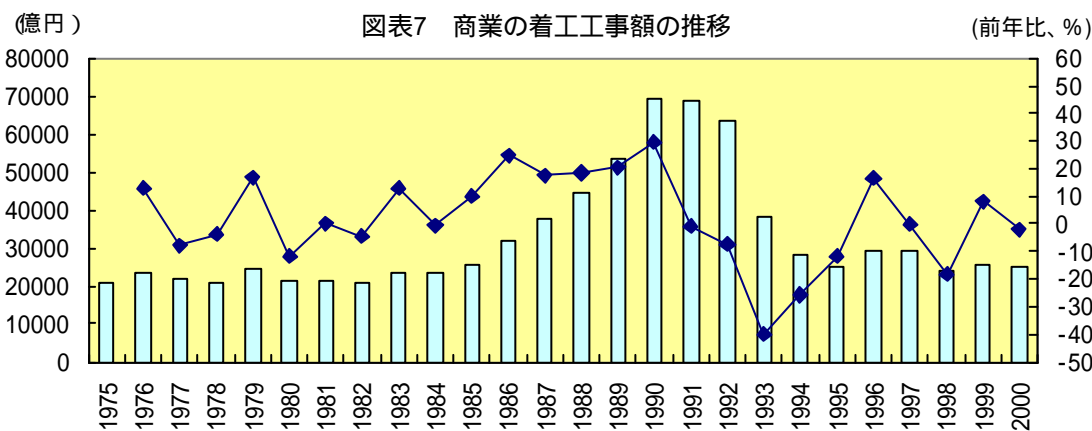
また、非居住用建築物の建築は民間設備投資の一部をなすものと考えられるが、そのウェイトは低下傾向にある。着工工事額の設備投資実績額に対する比（図表6の折れ線グラフ）をみると、1970年代後半は0.45前後で推移していたが、最近では0.2前後で推移している。



注 額はいずれも1990年基準の実質値。
 出典 日本政策投資銀行「設備投資計画調査」、内閣府「GDPデフレーター」、
 国土交通省「建築着工統計」建設工事費デフレーター

(2) 商業

商業の着工工事額は、1980年代は増加傾向であったのに対し、90年代は減少傾向で推移している。商業の実質GDPの推移（図表1）との関係を見ると、実質GDPが堅調な伸びを示した80年代は着工工事額も増加傾向で推移した。一方、実質GDPの伸びが鈍化した90年代は、着工工事額も減少傾向で推移した。

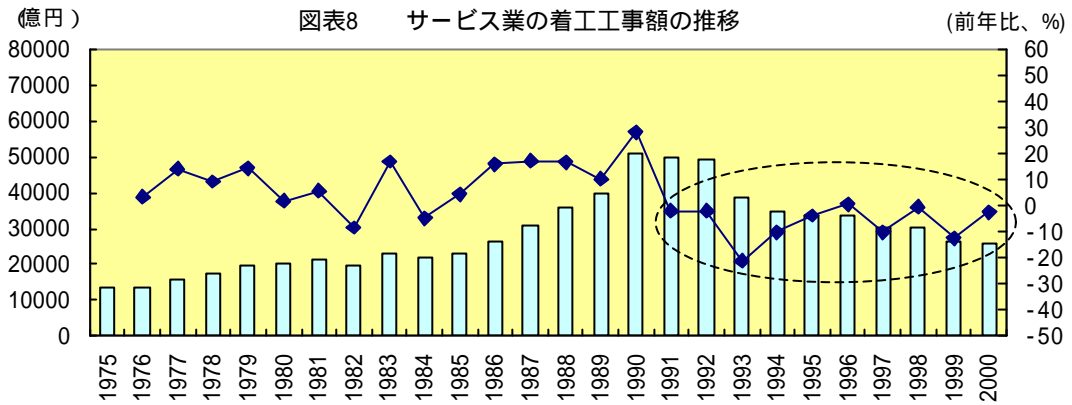


注、出典とも図表4に同じ

なお、1999年の対前年比増加は一部小売業に大規模小売店舗法改正前の駆込み着工が要因とみられ、2000年後半以降は、反動減が続いている。

(3) サービス業

サービス業の着工工事額は、商業と同様、1980年代は増加傾向、90年代は減少傾向で推移している。しかし、増減幅は特に90年代において、鉱工業や商業と比べ小さい(図表8の丸囲み部分)。



注、出典とも図表4に同じ

実質 GDP や就業者数の推移(図表1及び2)をみても、サービス業は90年代も堅調に推移しており、サービス業自体は経済全体の好不況を問わず拡大を続けている。それにもかかわらず、着工工事額が減少傾向で推移しているのは、サービス業が資本集約的というより労働集約的な性格をもっているためと考えられる。

今後も我が国においてサービス経済化が進むと、建築投資は GDP や就業者数の増加に比べ、さほど増加しないことが見込まれる。

5. まとめ

(1) 非居住建築物着工工事額の推移をみると、バブル期の1990年をピークに以後減少が続く。業種別にみると、鉱工業・商業ではバブル期の約1/3の水準にまで落ち込んでいるのに対し、サービス業では落ち込みは小さい。

(2) 業種ごとにみると、

鉱工業は、実質 GDP、就業者数のいずれもバブル期以降は弱含んで推移しているが、着工工事額も基本的には低水準で推移している。また、着工工事額は、設備投資循環を反映した増減サイクルを持つが、設備投資に対する建築投資のウェイトは低下傾向にある。

商業は、実質 GDP は増加傾向、就業者数は横ばいで推移しているが、着工工事額はバブル期以降基本的には低水準で推移している。

サービス業は、就業者数、実質 GDP とともにバブル期以降も増加傾向で推移しているが、労働集約的な性格から、着工工事額は低水準で推移している。

(3) 経済のソフト化、サービス化を反映し、実質 GDP や就業者数の伸びに比して非居住建築物着工工事額は低調に推移しており、今後もそうした傾向は強まるものと見込まれる。