

## 今月のトピックス

### 平成 14 年度の建設経済活動の動向について

#### 1 はじめに

平成 14 年度の建設経済活動については、公共事業予算の減少や、景気の低迷による先行き不安などから新規住宅着工等が手控えられたことにより、総じて低調な結果となった。

今回のトピックスでは、建設工事受注動態統計調査報告や建築着工統計調査報告をもとに、景気に対して大きな波及効果を及ぼすことが期待される公共工事受注と建築着工という視点から、平成 14 年度の建設経済活動の動向を概観した。

#### 2 公共工事受注の動向

平成 14 年度の国の公共投資関連予算（補正後）は、国費ベースで前年度比 15.9%減の 11 兆 3,652 億円となった。また、総務省がまとめた都道府県及び政令指定都市の平成 14 年 9 月補正後の普通建設事業費は、前年度比 10.1%減の 12 兆 5,539 億円となった。

以上のような状況から、平成 14 年度に建設業者が公共機関からの受注した工事額（1 件 500 万円以上の工事）は、15 兆 4,699 億円で、前年度比 8.1%減少した。これを分野別にみると、「道路工事」が 4 兆 4,056 億円（前年度比 10.3%減）、「下水道工事」が 1 兆 6,803 億円（同 8.2%減）、「治山・治水工事」が 1 兆 6,331 億円（同 9.2%減）、「農林水産工事」が 1 兆 4,016 億円（同 11.7%減）と主な分野で前年度比で減少となっている一方、平成 14 年度予算の重点分野に関連する「教育・病院工事」が 2 兆 4,250 億円（同 23.9%増）と大幅に伸びている。

また、前年度伸びた「維持補修」は厳しい財政状況を反映して 1 兆 622 億円（同 14.7%減）となった。

注 1) 普通建設事業費とは、道路、橋りょう、学校、庁舎等公共施設の新増設等の建設事業に要する経費であり、地方の投資的経費の約 98%を占める。

図表1 公共機関からの受注工事の推移

(単位: 億円)

区分 年度	総計	国の機関				地方の機関				
		国	公団・ 事業団	政府 関連企業	都道府県	市区町村	地方 公営企業	その他		
12年度	184,105	57,363	30,866	19,007	7,490	126,742	54,656	54,576	9,107	8,403
13年度	168,415	54,885	30,981	15,890	8,014	113,530	49,272	48,939	8,438	6,881
14年度	154,699	48,741	30,068	12,916	5,757	105,957	46,224	46,210	7,547	5,976

対前年同期比増加率)

12年度	( 9.0)	( 9.2)	( 12.9)	( 6.5)	(13.1)	( 8.9)	( 11.6)	( 4.1)	( 35.2)	(24.6)
13年度	8.5	4.3	0.4	16.4	7.0	10.4	9.8	10.3	7.4	18.1
14年度	8.1	11.2	2.9	18.7	28.2	6.7	6.2	5.6	10.6	13.1

注)12年度より公共工事着工統計調査から建設工事受注動態統計調査に移行。( )内の前年同期比は参考値。

### 3 建築着工の動向

#### (1) 住宅着工

平成14年度の住宅着工は、貸家が増加したものの、持家、分譲住宅が減少し、総戸数は約114万6千戸(対前年度比2.4%減)となり、3年連続で前年度を下回った。

住宅取得をめぐる環境は、建築コストの低下等、住宅建設にプラスとなる要因はあるものの、景気の低迷により雇用・所得環境が厳しくなっていることや不動産価格の長期下落傾向により、バブル期に住宅を取得した者を中心として買い換えが困難となっていることなどから、住宅取得マインドが減退しており、着工戸数を伸ばす要因が乏しくなっている。

図表2 住宅着工(新設住宅戸数)の利用関係別内訳

(単位: 戸, %)

区分 年度年月	総戸数 対前年比	利用関係										
		持家 対前年比	貸家 対前年比	分譲住宅 対前年比	給与住宅 対前年比							
年	12	1,213,157	1.1	437,789	8.0	418,200	1.8	346,322	11.0	10,846	12.8	
	13	1,173,170	3.3	377,066	13.9	442,250	5.8	343,918	0.7	9,936	8.4	
度	14	1,145,553	2.4	365,507	3.1	454,505	2.8	316,002	8.1	9,539	4.0	
月	14年4月	98,924	0.6	36,104	3.2	36,983	4.5	25,150	11.2	687	19.9	
	5	106,110	5.8	34,270	1.5	42,730	12.0	28,408	1.9	702	56.7	
	6	101,502	0.3	33,896	6.4	39,965	5.7	26,952	2.1	689	8.0	
	7	96,245	6.7	33,952	2.4	37,583	1.6	23,949	21.5	761	13.4	
	8	97,653	6.7	30,171	8.6	38,873	2.3	27,683	11.2	926	21.5	
	9	97,238	5.1	30,272	6.1	40,973	4.8	25,249	15.7	744	40.1	
	10	103,567	1.8	30,601	2.9	42,527	2.6	29,611	6.2	828	6.8	
	11	98,664	6.7	30,018	4.8	41,609	4.6	26,570	10.1	467	53.6	
	12	92,184	3.4	27,922	1.2	37,244	3.0	26,228	6.6	790	14.5	
	次	15年1月	82,770	1.7	23,445	2.0	31,631	0.2	26,708	5.8	986	177.0
		2	83,399	2.8	25,936	1.8	31,157	6.0	25,264	13.7	1,042	49.1
		3	87,297	1.9	28,920	5.0	33,230	8.4	24,230	8.6	917	32.5
4		100,276	1.4	33,804	6.4	37,325	0.9	28,226	12.2	921	34.1	

資料: 国土交通省「建築着工統計」

## 持家

持家の着工戸数は、約 36 万 6 千戸（対前年度比 3.1%減）と 3 年連続の減少となった。平成 14 年 4 月、5 月に対前年同月比でプラスに転じたものの、6 月には再びマイナスとなり、その後、平成 15 年 3 月まで 10 ヶ月連続でマイナスが続いている。

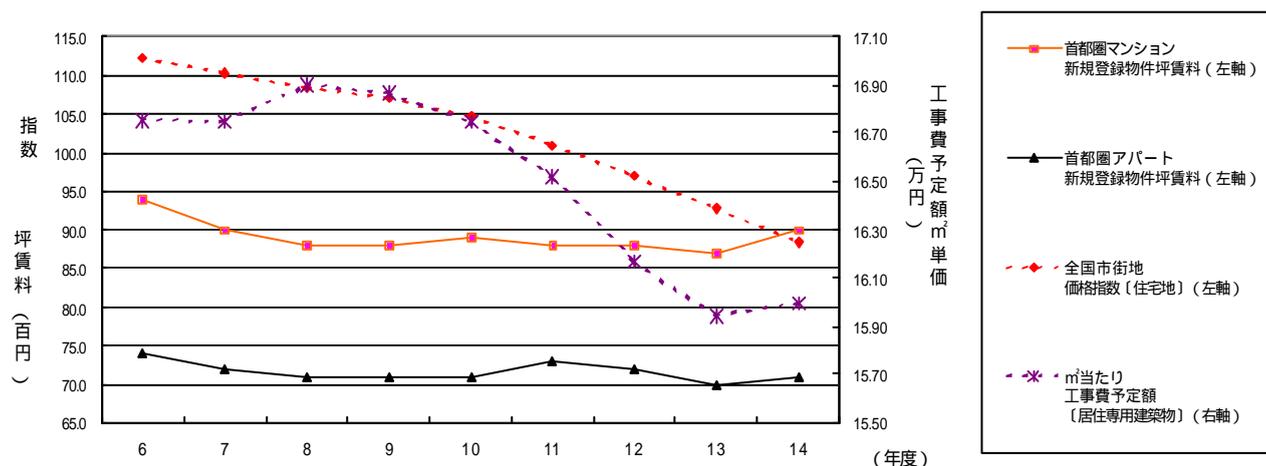
これは、雇用・所得環境の悪化による先行き不安により、借入金依存度の高い中低所得者層の住宅取得マインドが低下したこと、バブル期を中心とした時期に住宅を取得した層が、バブル崩壊後の地価下落により住替えが進みにくい状況が続いていること、都心回帰志向により都心部を中心に大規模・高層マンションの需要が高まっていること等にみられる必ずしも一戸建てにこだわらない需要者層が増加していることなどが持家着工戸数減少の要因と考えられる。

## 貸家

貸家の着工戸数は、約 45 万 5 千戸（対前年度比 2.8%増）と 2 年連続の増加となった。

貸家着工が好調な背景としては、持家着工の低迷により大手住宅メーカー各社がアパートの受注獲得に力を入れていること、近年、地価や住宅建築費が低下しているなかで家賃水準はほぼ横ばいで推移しており、土地保有者が貸家経営を資産運用手段として一層重視するようになってきていることなどが要因として考えられる。

図表3 家賃水準と地価、住宅建築費の推移



資料：日本不動産研究所「市街地価格指数」、(株)リクルート「住宅情報 賃貸版」、国土交通省 建設調査統計課「建築着工統計」

## 分譲住宅

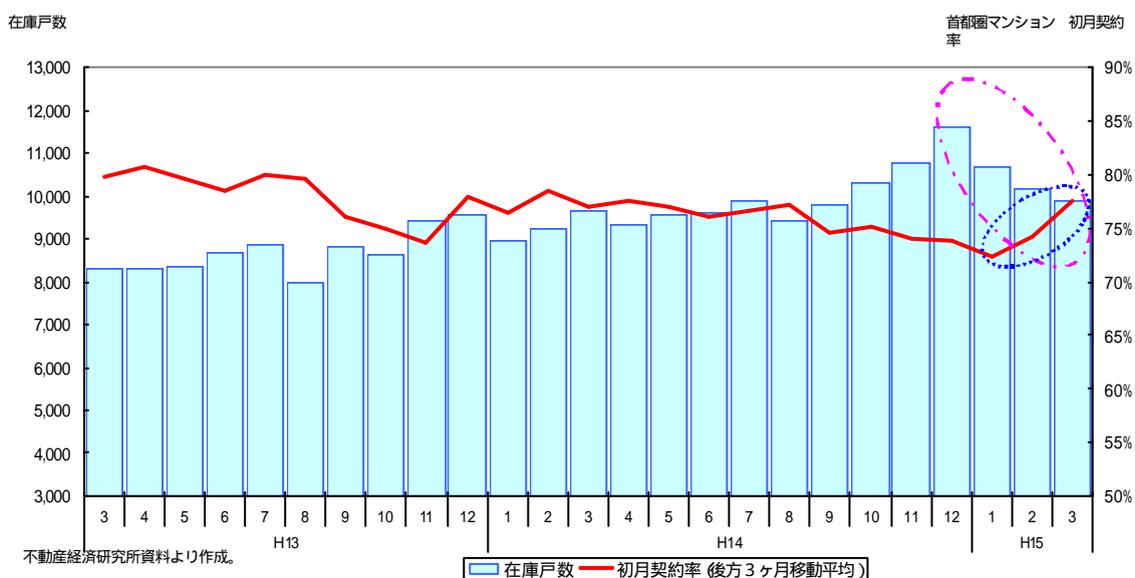
分譲住宅は、約 31 万 6 千戸（対前年度比 8.1%減）と 2 年連続の減少となった。

### i) マンション

分譲住宅着工戸数の 60%強のシェアを占めるマンションの着工戸数をみると、平成 11 年度 約 19 万 2 千戸（前年度比 15.7%増）平成 12 年度 約 21 万 8 千戸（同 13.7%増）平成 13 年度 約 22 万 3 千戸（同 2.1%増）と増加基調で推移していたが、平成 14 年度は約 19 万 8 千戸（同 11.0%減）と、4 年ぶりに減少した。

マンション市況の動向を示す指標としては、初月契約率や在庫戸数の動きが挙げられる。首都圏マンションでの動向（図表 5 参照）をみると、初月契約率は、平成 13 年の始めから徐々に低下してきたが、平成 15 年 2 月から上昇に転じている。一方、在庫戸数については、初月契約率と逆の動向を示しており、マンション販売が低調になりつつある平成 13 年の半ば頃から徐々に増加していたが、平成 14 年 12 月をピークに減少している。平成 15 年 1 月以降、初月契約率が伸びているが、平成 15 年 1 - 3 月期の新規販売戸数は、前年同期比 15%の減少となっており、新規販売戸数を減らして在庫の調整が行われていると考えられる。

図表 4 首都圏マンション市場の動向（初月契約率、在庫戸数）



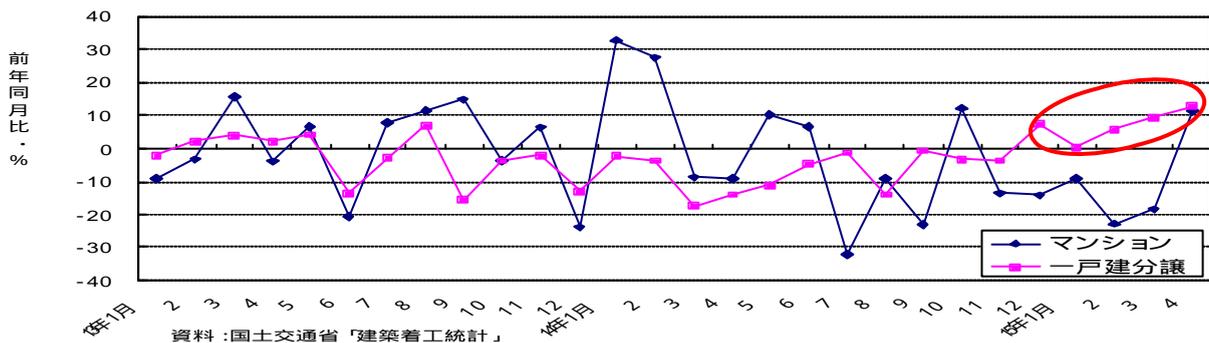
ii) 一戸建分譲

一戸建分譲の着工戸数をみると、平成 11 年度は約 11 万 8 千戸(前年度比 4.5%増)平成 12 年度は約 12 万 6 千戸(同 6.9%増)平成 13 年度は約 11 万 9 千戸(同 5.3%減)平成 14 年度は約 11 万 6 千戸(同 2.9%減)となっており、2年連続の減少となった。

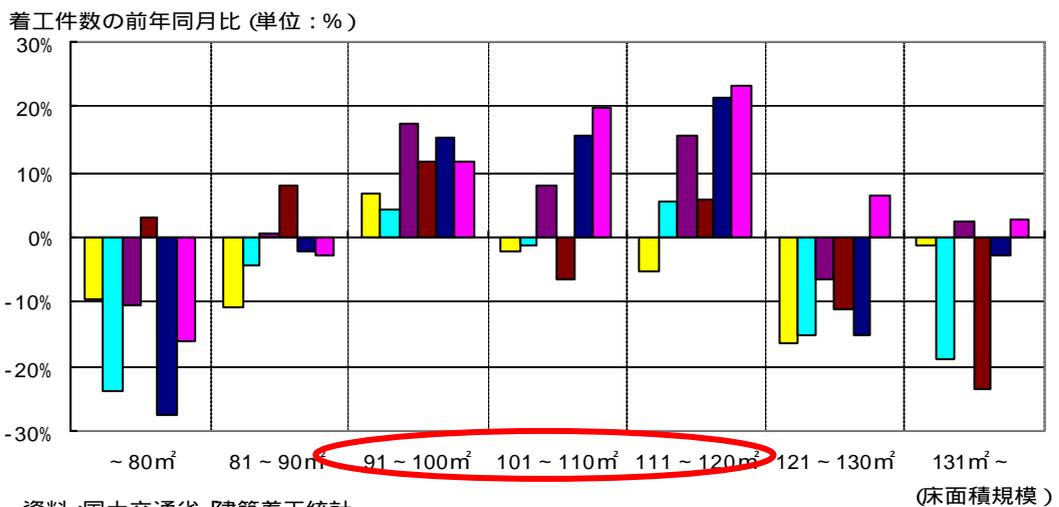
一方、月別の推移をみると、平成 13 年 9 月から 15 カ月連続で減少した後、平成 14 年 12 月からは 4 カ月連続で増加に転じており、下げ止まりの兆しがみられる。特に首都圏においては、平成 14 年 11 月は前年同月比 0.2%増加、12 月は同 11.8%増加、平成 15 年 1 月は同 8.7%増加、2 月は同 14.7%増加、3 月は同 15.3%増加と 5 ヶ月連続で増加している。

また、規模別の動きを図表 6 でみると、着工床面積が 91 ~ 120 m<sup>2</sup>の物件の伸びが顕著であることが表れている。

図表 5 マンション、一戸建分譲の着工戸数の推移



図表 6 分譲一戸建 規模別着工件数の前年度比



■ 14年 10月 ■ 14年 11月 ■ 14年 12月 ■ 15年 1月 ■ 15年 2月 ■ 15年 3月

## (2) 非住宅着工の動向

民間非居住建築の動向を民間非居住建築物着工床面積で見ると、全体では、平成12年9月以降、減少基調で推移してきたが、平成15年2月は対前年同月比4.2%増、3月は同5.2%増と2ヶ月連続で増加となっている。

図表7 民間非居住建築物着工面積の推移

(対前年比、%)

区分 年度年月		床面積					
		総計	事務所	店舗	工場	倉庫	
年	12年度	2.0	4.2	17.9	37.6	11.2	
	13	10.7	2.5	29.9	25.4	6.7	
	14	2.9	16.6	23.9	16.4	7.0	
月	14年4月	1.9	33.5	34.7	27.1	32.5	
	5	9.9	3.9	33.9	13.4	11.5	
	6	0.4	22.5	17.8	24.0	9.1	
	7	17.5	48.4	23.3	38.3	34.6	
	8	12.2	33.5	15.7	39.0	20.4	
	9	4.1	8.4	43.5	16.3	13.3	
	10	2.3	13.2	28.7	22.4	14.4	
	11	0.7	10.1	22.3	5.2	19.6	
	12	12.8	50.0	8.0	15.7	8.3	
	次	15年1月	0.2	16.1	8.4	9.2	26.7
		2	4.2	0.6	15.4	1.5	18.5
		3	5.2	6.4	41.3	2.7	7.3
4		3.1	14.5	11.3	4.6	35.6	

資料：国土交通省「建築着工統計」

### 店舗

平成14年度の着工床面積は23.9%増(1,030万㎡)と3年ぶりの増加となった。平成12年6月に大規模小売店舗立地法が施行され、旧法適用期限(平成13年1月開業)前の駆け込み需要の反動減のため、平成12年9月以降、前年同月比で大きく減少し、低調に推移していたが、平成13年10月に増加に転じ、平成15年3月の時点では18ヶ月連続で増加となっている。

注2)平成12年5月末までは周辺の中小小売業の事業活動の機会を適正に確保することを目的とした大規模小売店舗法(旧法)が廃止され、新たに同年6月に周辺地域の生活環境の保持のために大規模小売店舗の設置者に施設の配置、運営方法について適正な配慮を求めることを目的とする大規模小売店舗立地法(新法)が施行された。同法では経過措置が設けられ、それによれば旧法による出店審査の対象となるケースが平成13年1月末までに開店するものとされたことから、地方公共団体の新法についての運用状況を見極めたいとする出店者側の事情もあり、旧法下で出店可能なものは前倒しして手続きを進めたことから、駆け込み的な店舗着工(平成12年8月まで)がみられた。

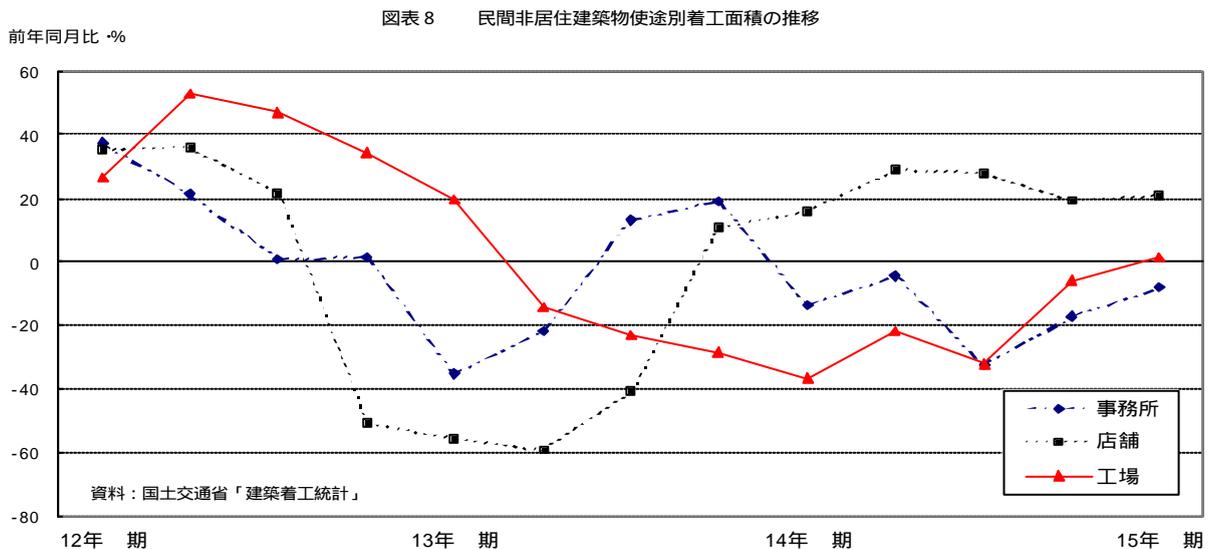
## 工場

平成 14 年度の着工床面積は 16.4%減 (855 万㎡) と 2 年連続の減少となった。生産拠点の海外移転という構造的な問題や世界的な IT 関連需要の減少などにより、製造業の設備投資が減少したことから、平成 13 年 4 月以降、工場の着工面積も低調に推移してきた。平成 14 年度に入ると、前年同月比では引き続き減少基調で推移しているものの、そのマイナス幅は減少し、プラスに転じた月もみられる。

## 事務所

平成 14 年度の着工床面積は 16.6%減少 (592 万㎡) となった。平成 14 年 12 月からは、4 ヶ月連続で減少となっている。

平成 14 年度に事務所の着工が低調に推移したのは、東京都区部で、丸の内、品川、六本木といった大規模な再開発工事の着工が一段落したことが、要因の一つと考えられる。



## 4 まとめ

平成 14 年度の動向を総合的にみると、建設工事では、公共機関、民間等からの受注高が共に減少し、建築着工においても、住宅着工の着工戸数、民間非居住建築物の着工床面積ともに低調に推移した。

特徴的な動きとしては、住宅着工戸数全体では低調であるなか、貸家が前年度比 2.8%増と 2 年連続で増加し好調に推移していること、また、民間非居住建

建築物では、店舗の着工床面積が高い伸び率で推移している状況や、これまで低調に推移してきた工場の着工床面積の動きに下げ止まりの兆しがみられることなどが挙げられる。

5月に当省がまとめた平成15年度建設投資見通しでは、建設投資は、前年度比4.5%減少となっている。その中で、政府建設投資は、同8.4%減少、民間住宅投資は、同2.5%減少、民間非住宅建設投資は、同0.1%増加となっている。平成15年度の建設経済活動については、平成14年度に引き続き低調に推移することが予想されるが、その動きについては今後とも注視していきたい。