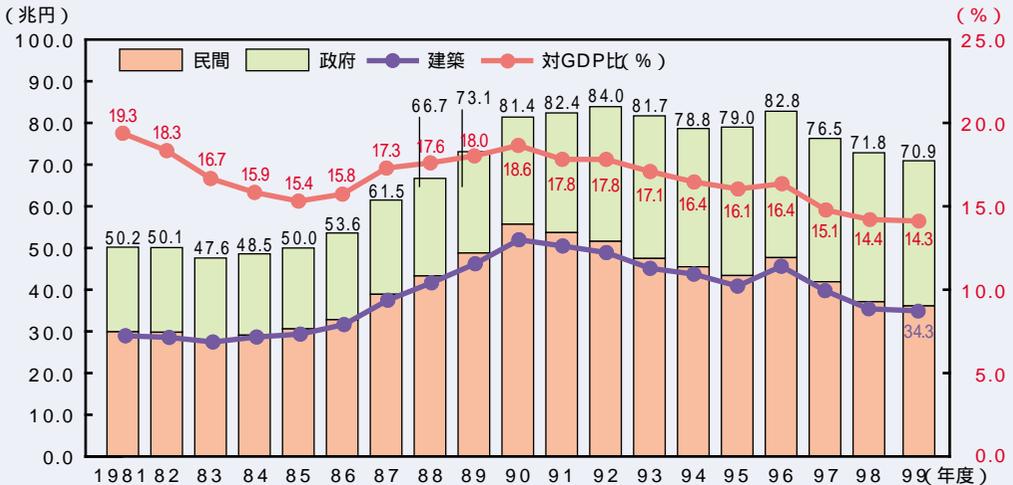


3 建設市場の現状

1. 建設投資の動向

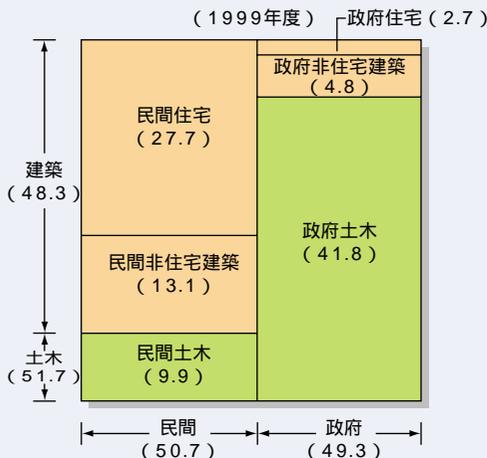
建設投資の推移



資料出所：建設省(2000年4月発表)

建設投資は90年度までの5年間に民間投資を中心に急拡大し、バブル経済崩壊に伴い民間投資が減少に転じた後も政府投資の下支えにより92年度(84兆円)まで増加を続けた。その後、93~96年度は80兆円前後を維持していたが、97年度以降は民間投資の一層の冷え込みにより大きく水準を下げ、99年度は70兆円強と見込まれている。対GDP比率は91年度以降低下傾向にある。

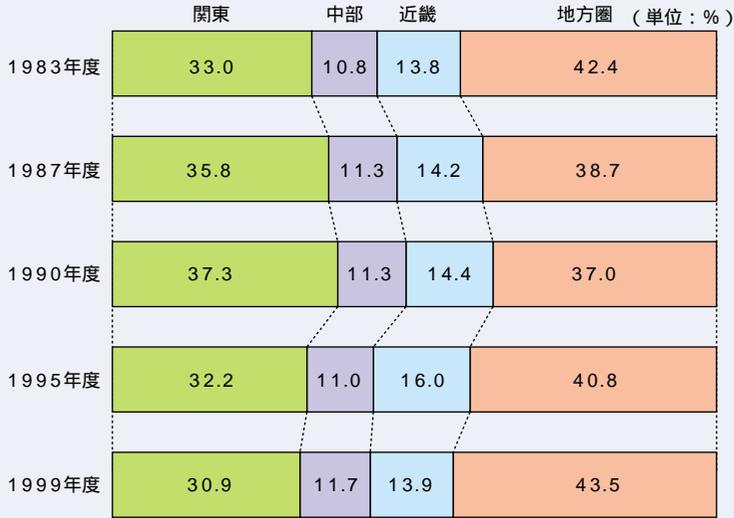
建設投資の構造



建設投資を発注者別にみると、民間部門が全体の半分強、政府部門が半分弱を占める。工事別では建築が48%強、土木が52%弱。民間投資の大半は建築工事、政府投資の大半は土木工事である。

(注) ()内は投資総額を100とした場合の構成比
資料出所：建設省

建設投資の地域別構成比



80年代は大都市地域、特に関東地方の比率の拡大が顕著であったが、バブル崩壊後は逆に比率縮小が目立つ。95年度の近畿地方の比率拡大は震災復旧工事による。

(注) 1999年度は4～2月累計値による

資料出所：建設省

維持修繕工事の推移



資料出所：建設省

新規の建設需要が停滞する中で、近年、リニューアル（維持修繕工事）市場が注目を集めている。建設マーケット全体に占める割合をみると、90年代前半は13～15%台で推移していたが、96年度以降は17～18%台に高まっている。

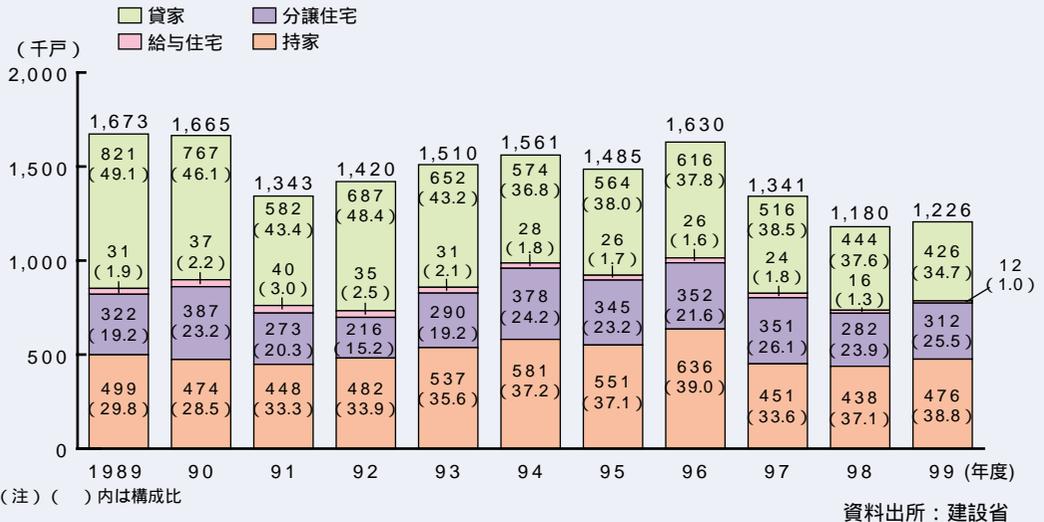
2. 建築需要の動向

建築着工床面積の推移



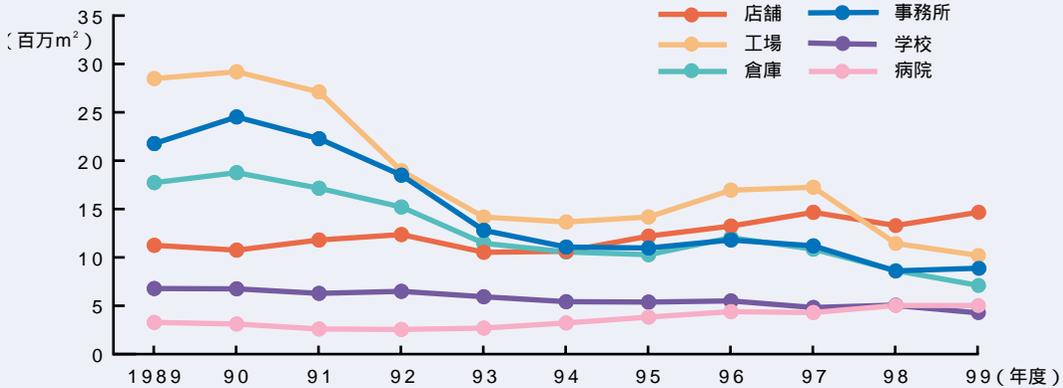
建築工事はバブル崩壊後の停滞を経て、96年度に一旦は回復したが、その後、再び減少に転じた。99年度は住宅の増加により若干回復したものの、水準は低い。非住宅は67年度以来の低水準である。

新設住宅着工戸数の推移



住宅建設は91年度に急減した後、金利低下、地価下落を背景に増加し、96年度には90年度以来の160万戸台を回復した。その後は消費税率アップに伴う駆け込みの反動、先行きの雇用・所得に対する不安等により大幅に落ち込み、98年度には83年度以来の110万戸台を記録した。99年度は税制、金融面での政策効果等により4年ぶりに増加した。

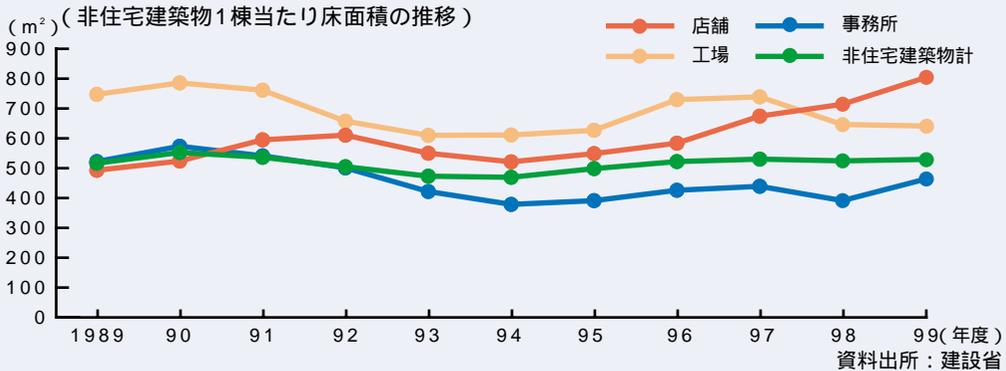
非住宅建築着工床面積の推移



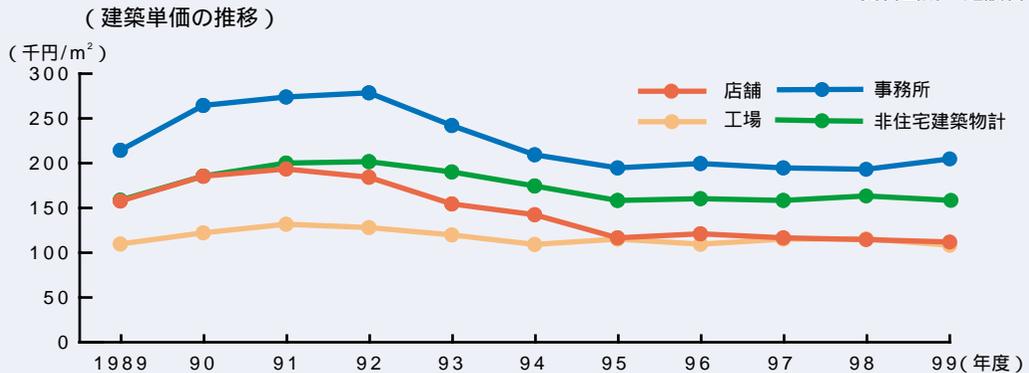
資料出所：建設省

非住宅建築はバブル期の過剰投資の影響で90年代前半に急減した後、95年度から増加に転じた。しかし、98年度以降は、民間設備投資の大幅な落ち込みを反映して工場を中心に減少が続いている。多くの施設がピーク時比で大きく水準を下げる中、病院（老人保健施設等を含む）の着実な増加が注目される。

非住宅建築物の規模と単価



資料出所：建設省



資料出所：建設省

建築物を規模と単価の側面から見ると、バブル期には大型化、単価の上昇（高級化）という特徴がみられたが、バブル崩壊後は小型化、単価の下落が生じた。その後、規模の面では店舗を中心に拡大に転じたが、単価はほぼ横ばい状態である。99年度の事務所の規模の急拡大は主として大型再開発案件の集中による。

3. 公共工事の動向

発注機関別請負額の推移



(注) ()内の数字は発注機関別構成比

資料出所：保証事業会社協会

公共工事は95年度に過去最高水準を記録した後減少に転じた。98年度には景気刺激のための積極財政政策の効果で3年ぶりに増加したが、99年度は10%近い減少となった。発注機関別にみると、地方財政の悪化を反映して「地方の機関」からの請負額の割合が低下している。

施設別構成比の推移



(注) 数字は年度計に対する構成比

資料出所：保証事業会社協会

施設別では、道路の占める割合が最も大きい。90年代前半までは下水道、公園などの「生活基盤施設」の割合が拡大傾向にあったが、その後は一段落している。