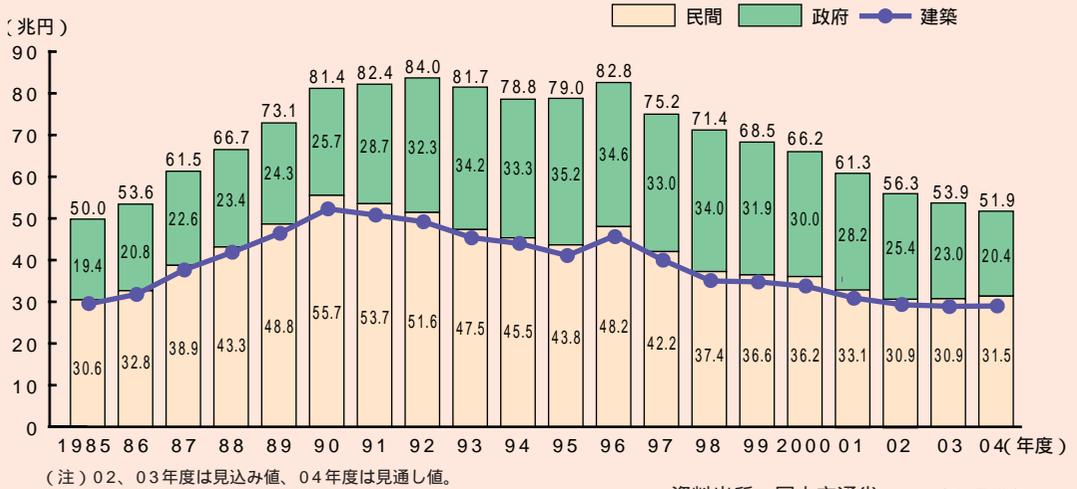


3 建設市場の現状

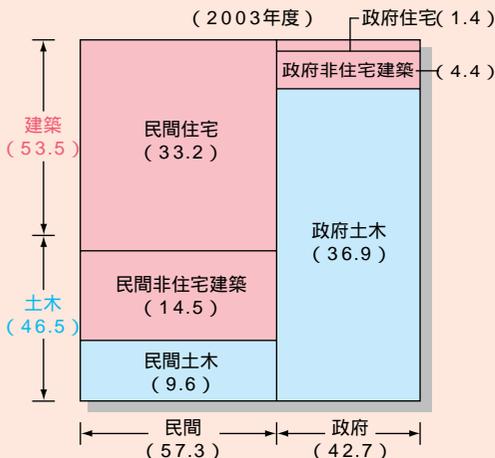
1. 建設投資の動向

建設投資の推移



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と公共事業削減により一貫して減少。03年度は53.9兆円、04年度は51.9兆円と見通されている。

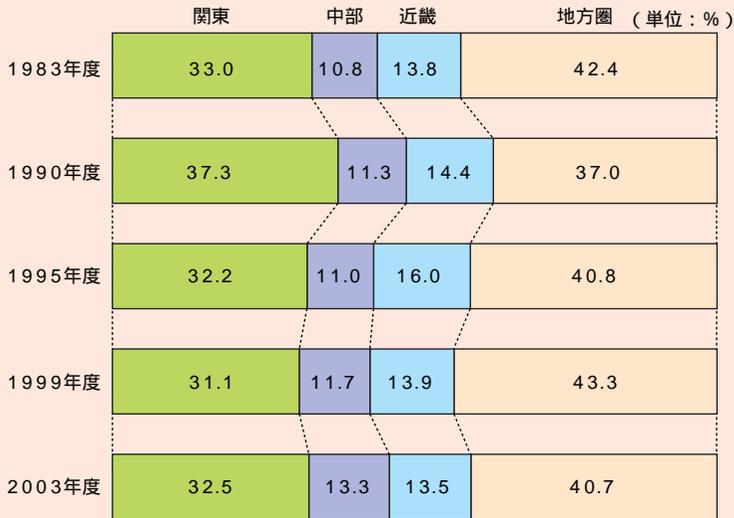
建設投資の構造



建設投資を発注者別にみると、民間部門が全体の57%、政府部門が43%を占める。工事別では建築が半分強、土木が半分弱。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：国土交通省

建設投資の地域別構成比

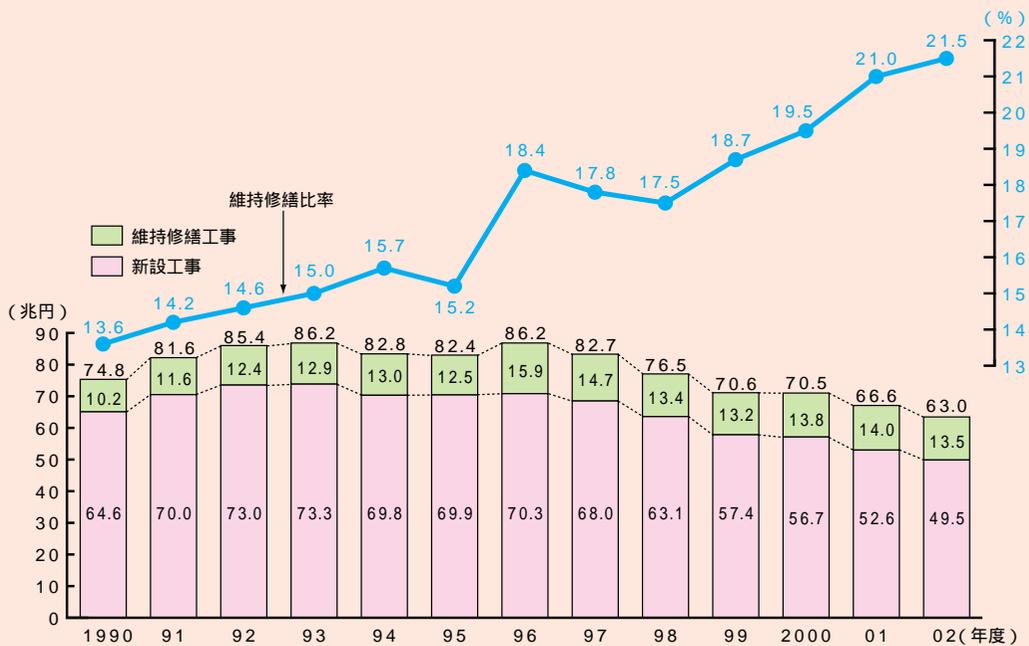


建設投資を地域別構成比でみると、90年代はバブル崩壊の影響を大きく蒙った大都市圏（特に関東地方）において比率の縮小が顕著であったが、2000年代に入って拡大に転じている。これは、近年の公共事業抑制の影響が公共投資依存度の高い地方圏により大きく及んでいる一方、大都市圏では都市再生関連、空港関連等様々な分野で投資が相対的に堅調であることによる。

(注) 95年度の近畿地方の比率拡大は震災復旧工事、03年度の中部地方の比率拡大は中部国際空港プロジェクト等による

資料出所：国土交通省（建設総合統計）

維持修繕工事の推移

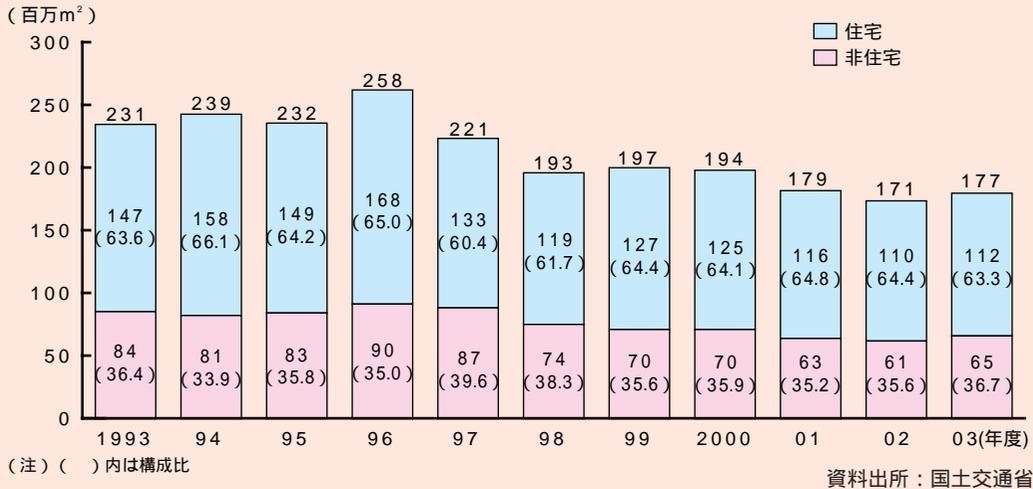


資料出所：国土交通省（建設工事施工統計）

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年度以降は水準が高まり、2002年度には21.5%まで上昇した。

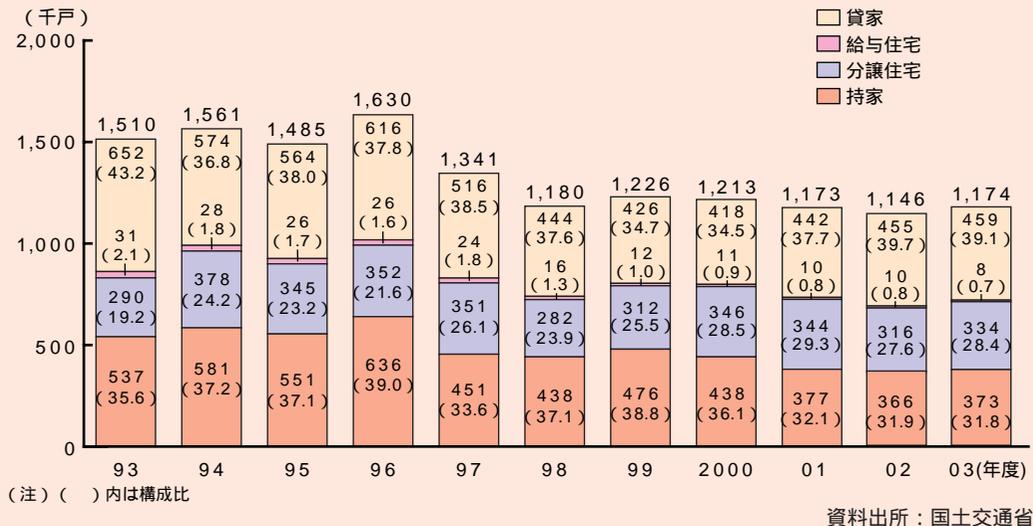
2. 建築需要の動向

建築着工床面積の推移



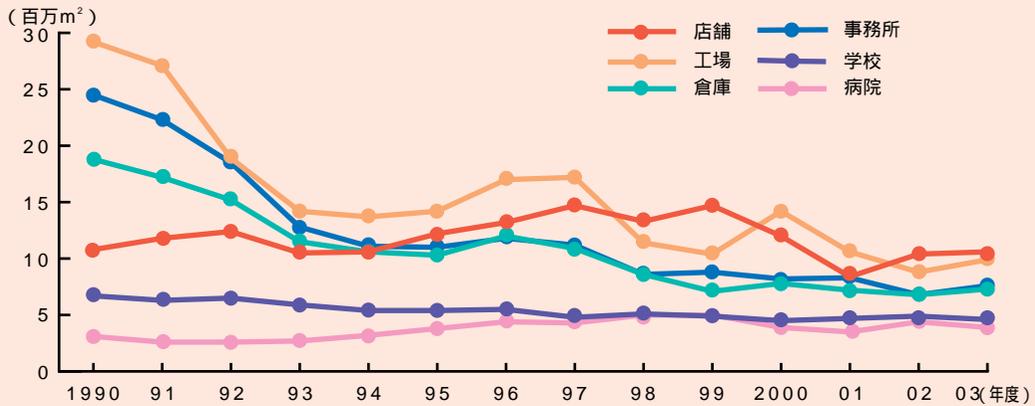
建築工事はバブル崩壊後の停滞を経て、96年度に一旦は回復したが、その後は減少し、2001年度以降は1.7億m²台（68年度以来の低水準）で推移している。

新設住宅着工戸数の推移



住宅建設は90年台前半、金利低下、地価下落を背景に増加し、96年度には160万戸台を記録した。その後は消費税率アップ（97年4月）に伴う需要急増の反動、先行きの雇用・所得に対する不安等により大幅に落ち込んだ。98年度以降は110～120万戸台で推移している。2003年度は、分譲住宅等の回復により、着工総戸数は前年度比2.5%の増加となった。

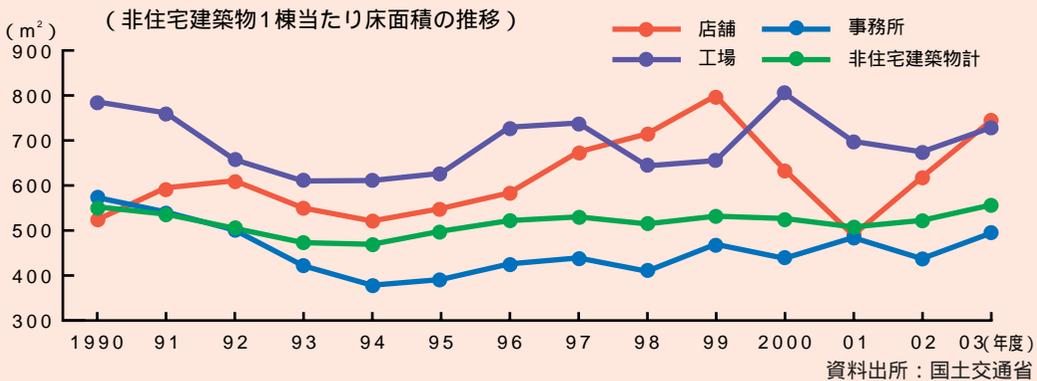
非住宅建築着工床面積の推移



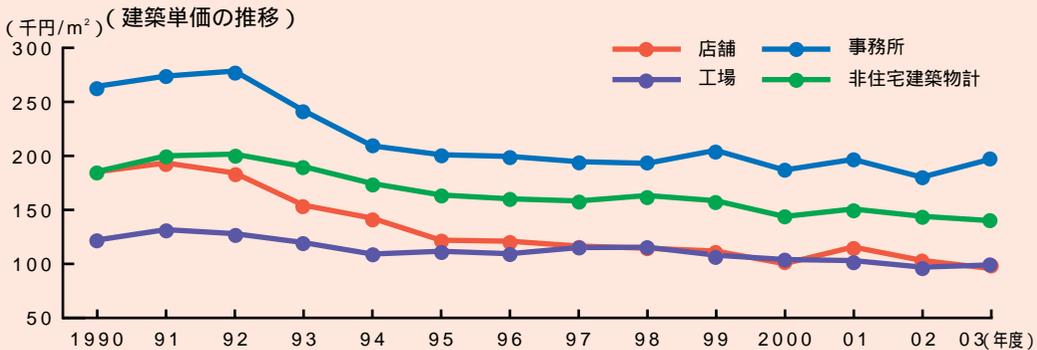
資料出所：国土交通省

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、一旦は増加したものの、90年代後半以降は減少傾向にある。2003年度は、設備投資の回復を背景に工場、倉庫が増加に転じたほか、事務所も回復を示した。

非住宅建築物の規模と単価



資料出所：国土交通省

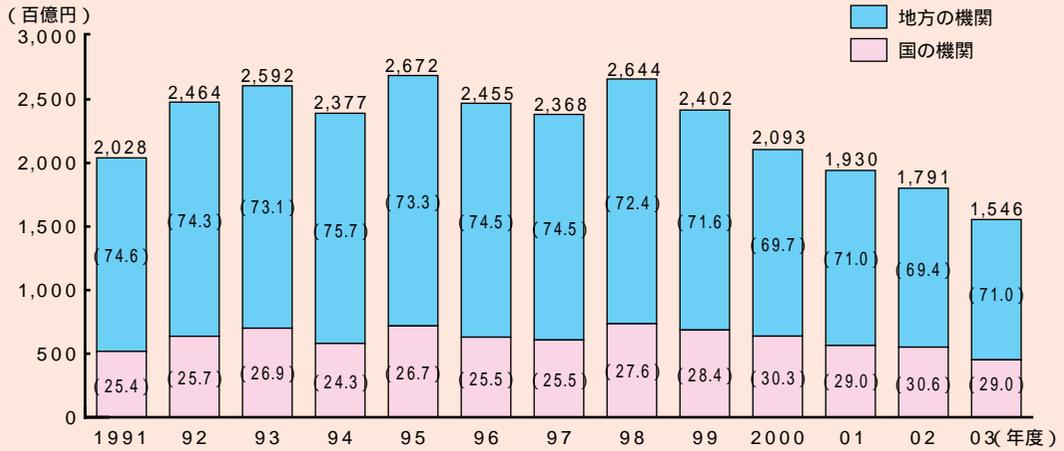


資料出所：国土交通省

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90年代半ばに拡大に転じ、98年度以降は一進一退。単価は、コスト低下、受注競争激化等を背景に下落傾向が続いている。

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: 北海道建設業信用保証(株)、東日本建設業保証(株)、西日本建設業保証(株)

公共工事は98年度に景気刺激のための積極財政政策により3年ぶりに増加し、95年度に次ぐ過去2番目の高水準を記録したが、その後は急減(5年間で42%減少)。2003年度は89年度以降では最低水準となった。発注機関別では、「地方の機関」からの請負額が全体の約70%を占めている。

施設別構成比の推移

年度	国土 保全 (治山 治水)	第一次 産業 (農林 水産)	産業基盤		生活基盤			
			道路	その他	下水道 公園	教育 病院	住宅 宿舎	その他
1985年度	13.9	12.1	26.5	6.5	12.2	12.9	7.1	8.8
1991年度	10.7	8.8	23.7	7.5	14.4	15.0	7.8	12.1
1994年度	10.0	9.7	23.3	6.7	15.7	13.4	7.7	13.5
1998年度	11.6	10.7	25.9	7.4	15.6	12.4	5.5	10.9
2002年度	10.5	10.1	28.6	7.5	14.2	14.2	4.2	10.7
2003年度	10.5	10.3	29.1	7.1	14.2	12.9	4.2	11.7

(注) 数字は年度計に対する構成比

資料出所: 北海道建設業信用保証(株)、東日本建設業保証(株)、西日本建設業保証(株)

公共工事を施設別構成比でみると、「道路」をはじめとする産業基盤インフラは90年代後半以降比率の拡大傾向が続いている。02年度に比率拡大が顕著であった「教育・病院」は03年度にはやや縮小したが、生活基盤インフラ全体としては比率に大きな変化はない。