

## 第5節 低調な建設投資

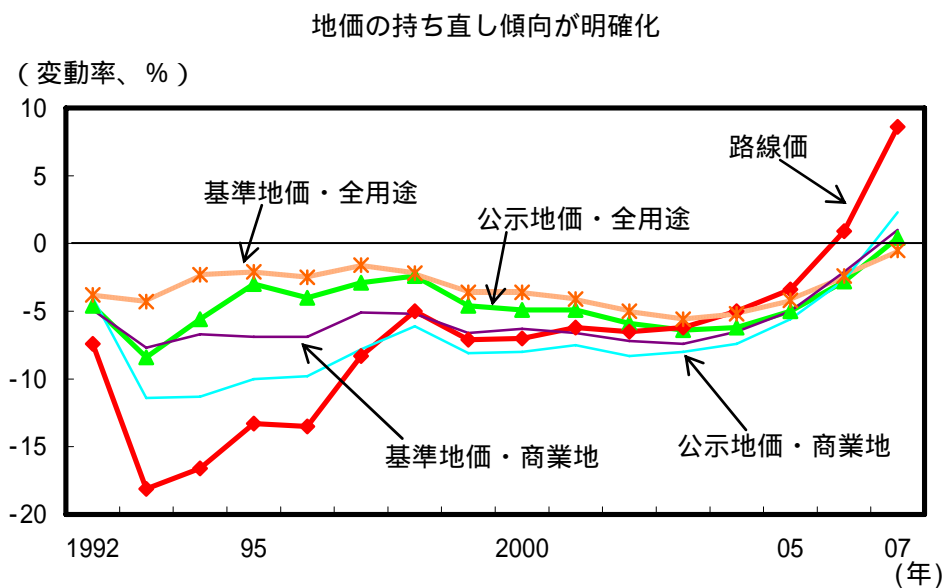
### 1 上昇の続く地価

(地価は持ち直し傾向)

地価の動向についてみると、都道府県地価調査(基準地価)では商業地において全国平均で16年振りに上昇した。三大都市圏や地方ブロックの中心都市<sup>36</sup>では、都市中心部の地価上昇傾向の周辺地域への広がりがみられた。一方、地方圏では、地域活性化に取り組んだ地方中心都市等においては上昇地点が増加したものの、大半の地点では依然として下落が続いており、全体の平均では引き続き下落している。

なお、住宅地では全国平均で横ばいとなっているなど、調査地点の違いから地価公示の結果とは異なる部分が見られるものの、全体として地価の持ち直し傾向が明確に確認されている点に変わりはない(第1-5-1図)。

第1-5-1図 都道府県地価調査、地価公示、路線価の推移



- (備考) 1. 国土交通省「地価公示」、「都道府県地価調査」、国税庁「路線価」により作成。  
2. 公示地価及び路線価は各年1月1日時点、基準地価は各年7月1日時点。  
3. 3指標とも全国平均。

(高い上昇率を示した地点の一部では伸びの鈍化も)

都心部では、ブランド力の高さや高度な商業・業務機能の集積等を背景に30%を超える上

<sup>36</sup> 札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4都市を指す。

昇率を示した地点もみられる。このような地点を含め、2006年7月1日からの1年間で高い上昇率(10%以上)を示した地点において半期ごとの地価上昇率をみると、東京都心4区(千代田区、中央区、港区、渋谷区)では、20地点のうち15地点が前半(2006年7月1日~2007年1月1日)から後半(2007年1月1日~2007年7月1日)にかけて上昇率が縮小している<sup>37</sup>。地価上昇の勢いに実需が追いつかず、頭打ちが近づいているとの見方もある。

## 2 不透明感が高まる住宅建設

2006年の住宅着工は景気回復が持続する中で、低い金利水準等を背景に堅調に推移してきた。2007年前半は、総戸数は年率125万戸程度で横ばいの推移となった(第1-5-2図)。しかし、6月20日の改正建築基準法施行の影響によって、7月以降は大幅に落ち込み、先行き不透明な状況となっている。

(貸家は採算性の低下を背景に2007年前半から弱い動き)

貸家は、低い金利水準に加えて、都市部への人口流入の増加や不動産投資市場の活発化などを背景に増加基調で推移してきたものの、建設資材価格を始めとして建築工事費が上昇していること、金利水準が高くなっていることが採算性の低下をもたらし、着工のマイナス要因となっているとみられる<sup>38</sup>(第1-5-3図(1)、(2))。貸家着工の動きを建築主別にみると、個人建築主を中心として弱い動きとなっており、採算性の低下などのマイナス要因が資金力の乏しい個人に対して特に影響を及ぼしている可能性がある。国土交通省のアンケート<sup>39</sup>によると、貸家を経営する家主の約6割が資産の有効活用を経営の動機として挙げており、採算性の低下が少なからず建設意欲に影響を与えているものと考えられる。

採算性には家賃の動向も影響する。民営家賃は低下が続いており、これが採算性の試算においては低下要因として働いている<sup>40</sup>。家賃の低下はストックを含めた貸家の需給動向を反映したのと考えられるが、東京都区部や名古屋市で家賃の上昇が確認されるなど、地域によってばらつきがみられる<sup>41</sup>。東京都区部の新築賃貸マンションの賃料は、標準タイプ(ファミリータイプ)のマンションでは2006年以降およそ前期比2~3%のペースで上昇してい

<sup>37</sup> その他、大阪市では12地点のうち10地点が、名古屋市では17地点のうち8地点が同様に縮小している。

<sup>38</sup> 貸家着工は、採算性の他にも世帯数の動向やストックの状況等に影響されるため、必ずしも採算性指数と同じ推移をたどるとは限らない。

<sup>39</sup> 国土交通省「民間賃貸住宅実態調査」(2007年3月実施)によると、賃貸住宅経営者(家主)の賃貸住宅の経営に携わった動機(複数回答)は、「資産の有効活用を図る」が61.3%と最も多く、次いで「相続対策」34.7%、「将来の生活安定と老後の保証」34.1%となっている。

<sup>40</sup> 建設コストの上昇分の家賃価格への転嫁度合いを測るという観点からすれば、家賃は新築物件のデータを用いることが望ましいが、データの制約もあり、ここでは総務省「消費者物価指数」による民営家賃を用いている。同指標は、契約の新旧や物件の築年数にかかわらず、調査地区として設定された地区内の全ての民営借家世帯が調査されており、こうした点に留意が必要である。

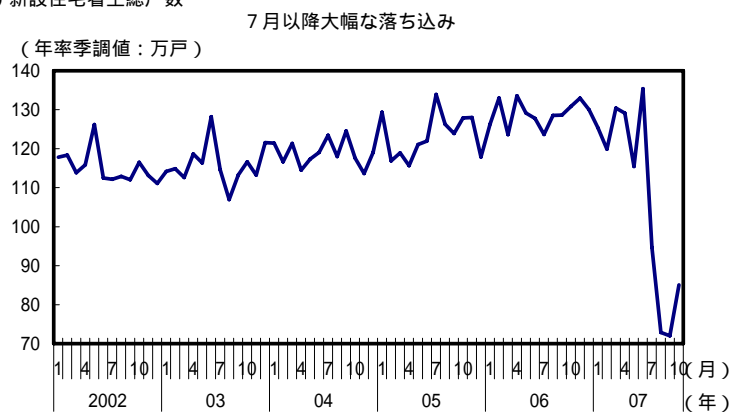
<sup>41</sup> 総務省「小売物価統計調査」における家賃(民営借家)により作成。

る（第1-5-3図(3)）。このように、家賃は採算性上昇要因として働く場合もあるが、明確な上昇傾向を示している新築賃貸マンションの賃料データ（東京都区部）を用いて試算した場合でも、採算性指数は2006年に低下し、その後2002年上期の水準で横ばいとなっている。

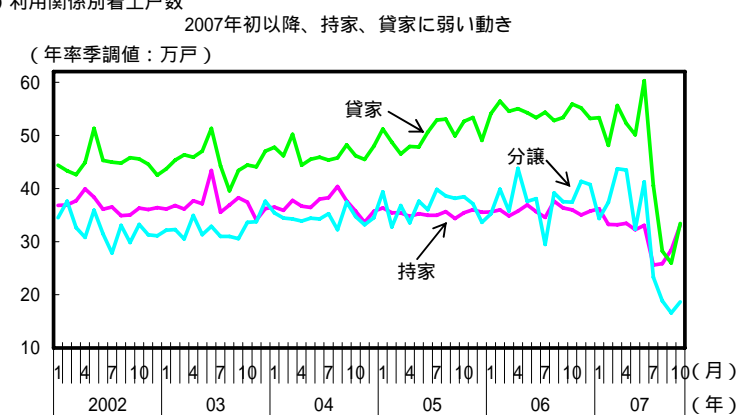
採算性の低下は、貸家を投資目的で捉える際には収益性の低下を意味する。前述の採算性指数の試算はすでに土地を保有している場合を想定しているが、新規に土地を取得してから賃貸マンションなどを建設する場合、地価の動向も採算性や収益性に影響する。地価の上昇が顕著な東京都区部では、建設コストに加えて土地の取得価格の上昇が投資用賃貸マンションの販売価格の上昇につながっており、利回りが低下している<sup>42</sup>。賃貸マンションの収益性の低下は、これまで貸家着工を押し上げてきたJ-REITなどのファンド需要の減少につながる可能性が懸念される。

第1-5-2図 住宅着工の動き

(1) 新設住宅着工総戸数



(2) 利用関係別着工戸数



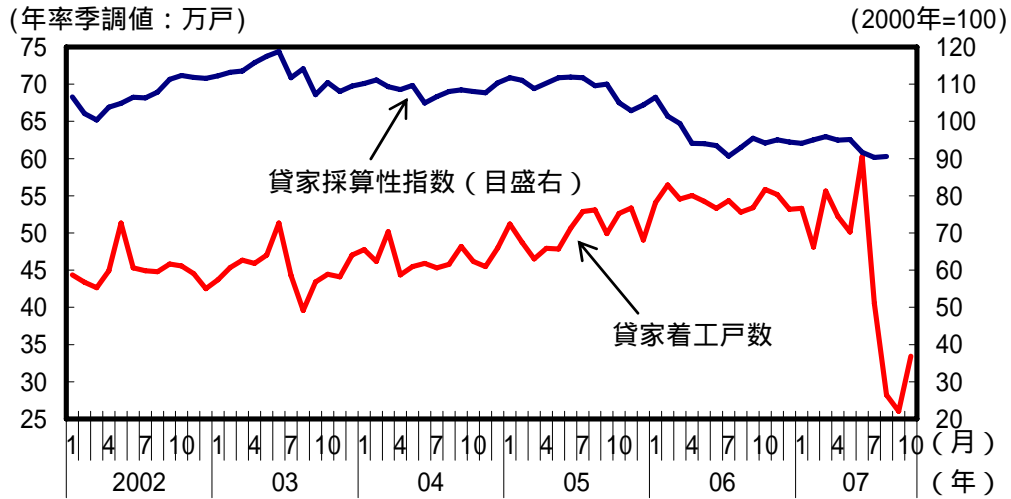
(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」により作成。  
2. 年率換算季節調整値。

<sup>42</sup> 住宅インデックスフォーラム「住宅マーケットインデックス」によると、東京都区部の新築マンションの平均利回りは、2002年1-6月期には6.3%であったのに対し、2007年1-6月期には5.5%まで低下している。

第1 - 5 - 3 図 貸家採算性指数と貸家着工の推移

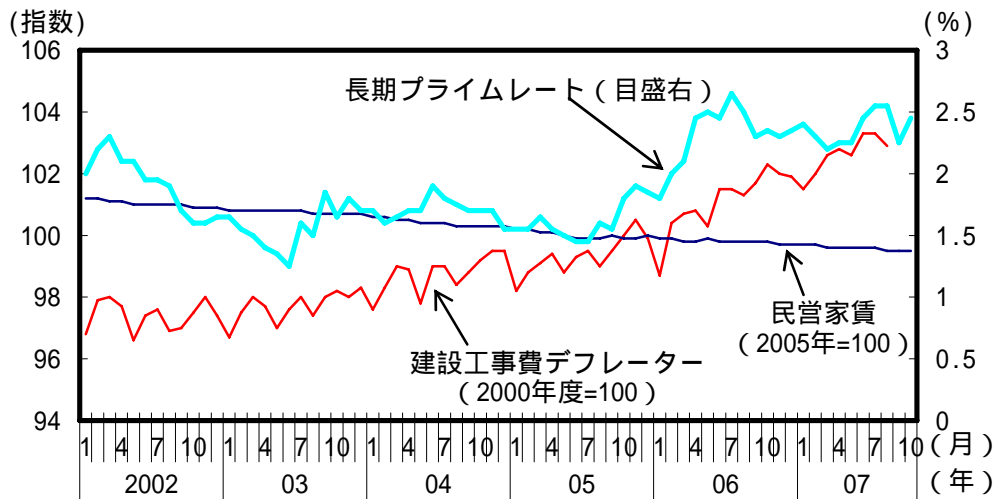
(1) 貸家採算性指数と貸家着工の推移

貸家の採算性は2006年半ば以降低水準で推移



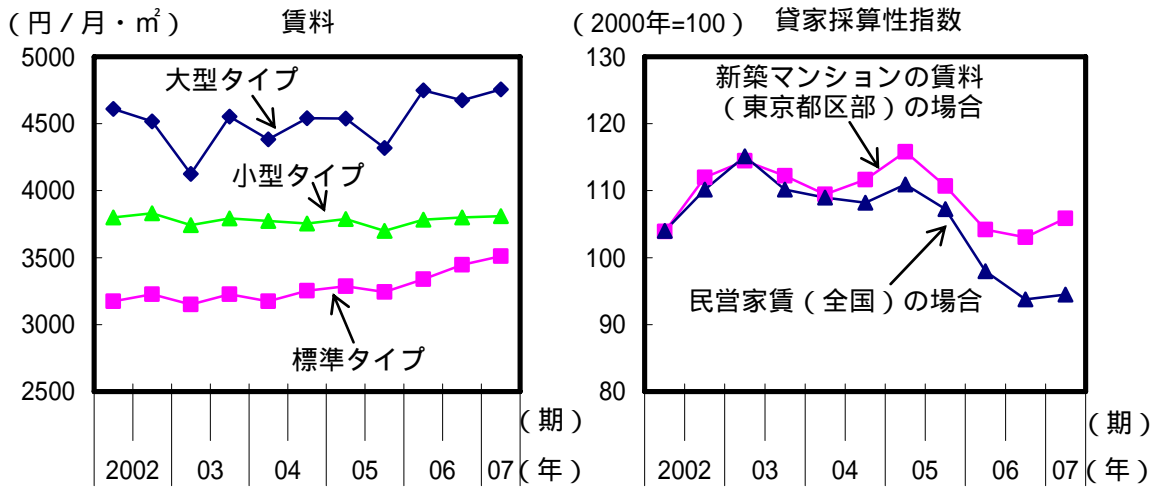
(2) 各種変数の推移

建築工事費や金利の上昇が採算性の低下に寄与



(3) 新築マンションの賃料(東京都区部)及び貸家採算性指数

東京都区部では賃料の上昇がみられるものの、採算性は低下



(備考) 1. 総務省「消費者物価指数」、国土交通省「建築着工統計」、「建設工事費デフレーター」、日本銀行資料、住宅インデックスフォーラム「住宅マーケットインデックス」により作成。

2. 貸家着工戸数は、年率換算季節調整値。

3. (1)の貸家採算性指数は、以下の式により算出し、2000年を100として基準化している。

$$\text{貸家採算性指数} = \text{家賃} / \text{貸家建築費負担}$$

ここで、家賃については消費者物価指数の民営家賃(全国)を使用した。貸家建築費負担とは、貸家を借入れ(P、ここでは建築工事費デフレーターで代用)によって建築する場合の年間返済額を意味しており、 $P \times \text{年賦率}$ で算出される。すなわち、

$$\text{貸家建築費負担} = P \times r \times (1+r)^n / \{ (1+r)^n - 1 \}$$

P: 建築工事費デフレーター

r: 長期プライムレート

n: 返済期間 (n = 35年)

4. (3)の各タイプの面積区分は、大型 = 80㎡以上(高級タイプ)、標準 = 40㎡以上80㎡未満(ファミリータイプ)、小型 = 40㎡未満(ワンルームマンション等)である。(3)の貸家採算性指数については、各変数を月次の単純平均により半期ごと(1-6月期、7-12月期)に変換しており、民営家賃を新築マンションの賃料(東京都区部、標準タイプ)に置き換えた場合についても試算している。

(持家も土地取得難などにより2007年前半から弱い動き)

持家については、核家族化の進展などにより建て替え需要が伸び悩んでいること、地価上昇により土地取得がやや難しくなっていることなどがマイナス要因となっていると考えられる。

後者の要因に関して、首都圏のデータをみると、土地の取引価格が上昇する中で成約件数が減少傾向にあり、持家着工も減少している状況がうかがえる<sup>43</sup>(第1-5-4図)。持家を

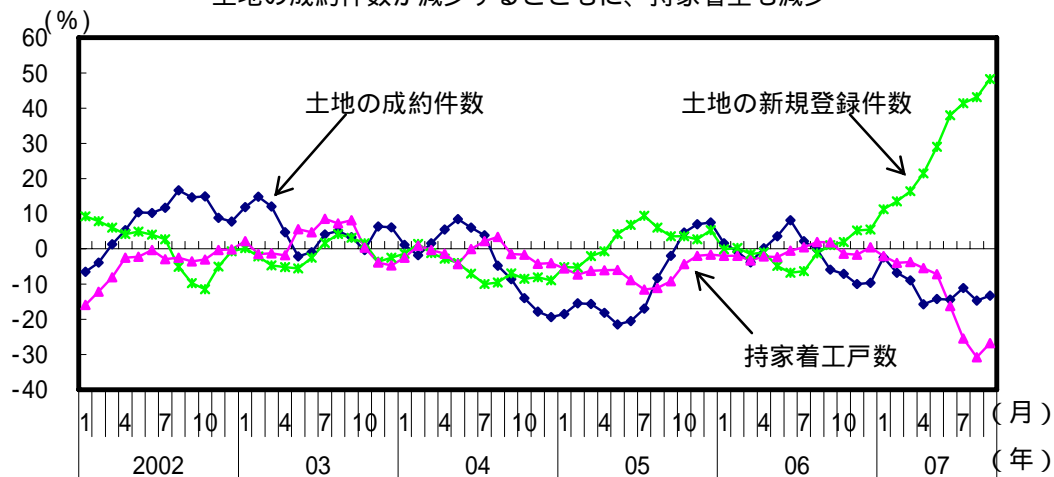
<sup>43</sup> 成約件数の減少は、新規登録件数が増加している中で生じており、供給側の要因ではなく需要の弱さを反映していると考えられる。なお、新規登録件数の増加は、地価の上昇が影響している可能性が考えられる。

建築する者の約6割が購入を通じて敷地を取得しており<sup>44</sup>、地価上昇による土地取得の困難化は持家着工に大きく影響するものと考えられる。

第1-5-4図 持家着工と土地取引の推移（首都圏）

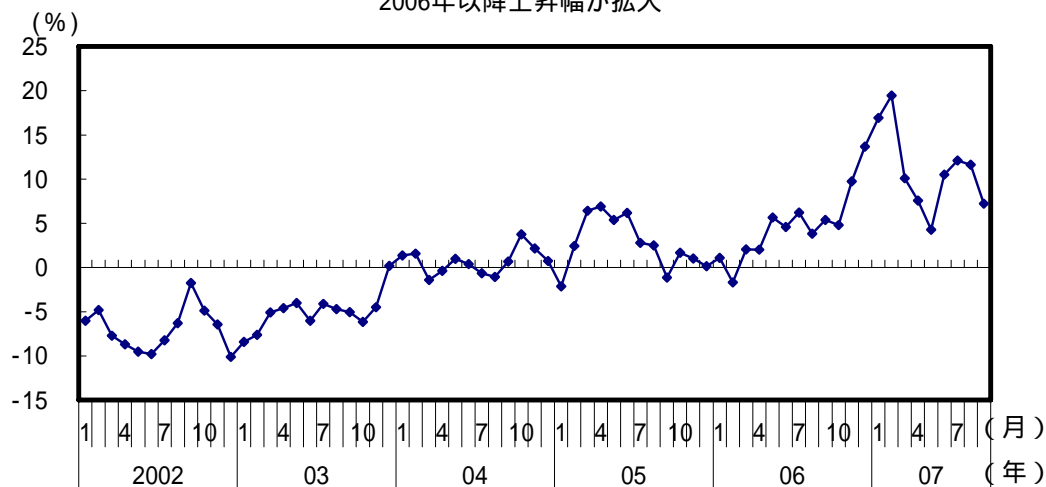
(1) 土地の成約件数・新規登録件数、持家着工戸数の対前年同月比（3ヶ月移動平均ベース）

土地の成約件数が減少するとともに、持家着工も減少



(2) 土地成約物件の㎡単価の対前年同月比（3ヶ月移動平均ベース）

2006年以降上昇幅が拡大



(備考) 1. 国土交通省「建築着工統計」、(財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」により作成。

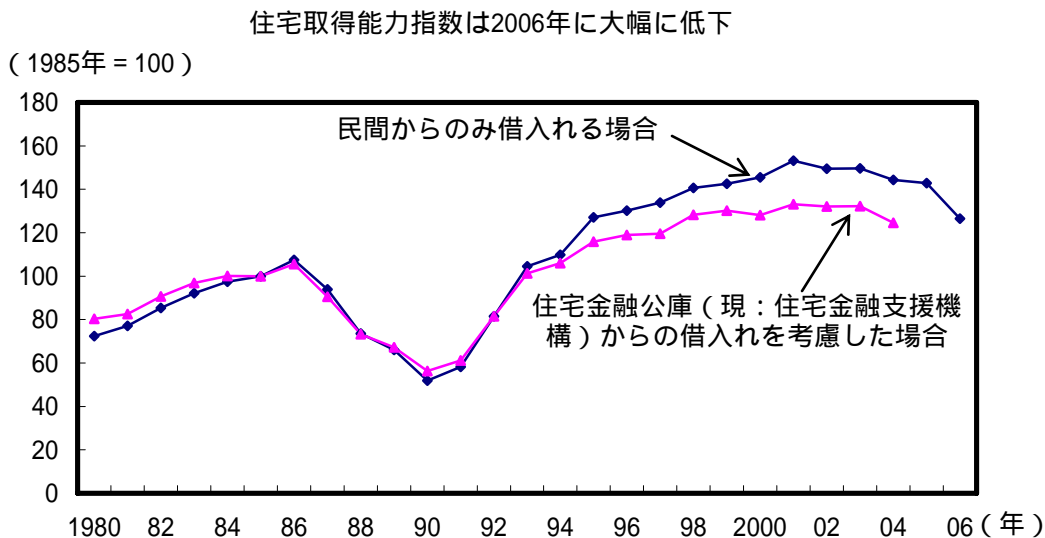
2. (1)(2)ともに、首都圏のデータを使用し、3ヶ月移動平均の対前年同月比を算出。

また、住宅価格に対して家計の資金調達可能額がどの程度あるかを示す住宅取得能力指数は、住宅取得に係る費用が増加するなかで金利の上昇などによって家計の調達可能額が減少

<sup>44</sup> 国土交通省「平成18年度住宅市場動向調査」。

したことで、2006年には大幅な低下となった（第1-5-5図）。

第1-5-5図 住宅取得能力指数



- (備考) 1. 総務省「家計調査(二人以上の世帯)」、「貯蓄動向調査」、住宅金融公庫「利用者調査報告」、不動産経済研究所資料、日本銀行資料により作成。
2. 住宅取得能力指数とは、住宅価格に対して家計の資金調達可能額がどの程度あるかを示すものであり、この指数が大きいほど家計の住宅取得能力は高い。ここでは、住宅価格として首都圏のマンション価格を使用している。また、資金調達可能額は、民間金融機関からの借入れ及び貯蓄、民間金融機関からの借入れ、住宅金融公庫(現：住宅金融支援機構)及び貯蓄の2通りを想定しており、いずれの場合においても年間返済額を可処分所得の25%、借入れの返済期間を30年としている。なお、民間・公庫からの借入には、長期プライムレート・公庫基準金利をそれぞれ使用している。

(マンション市場は販売活動に慎重さ)

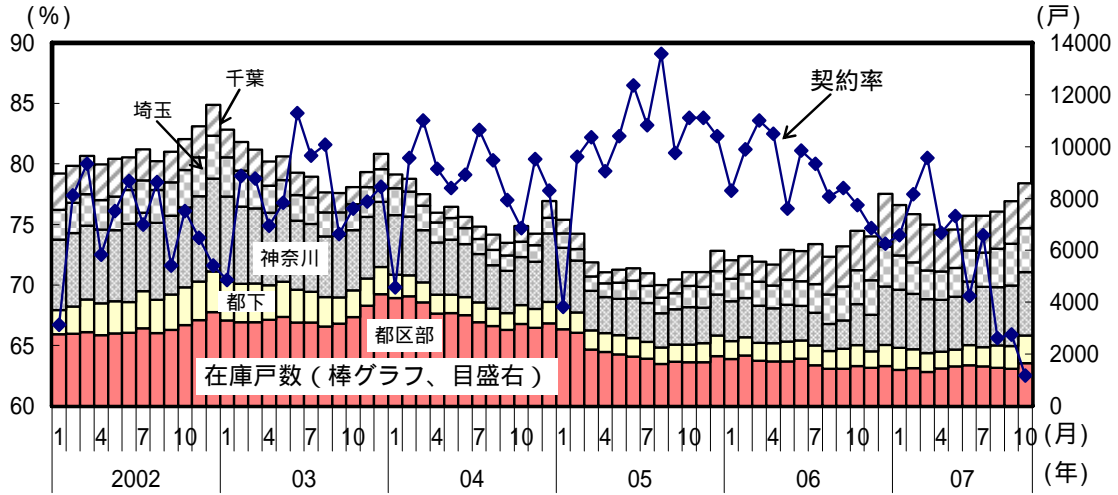
マンション市場の動向をみると、首都圏の各地域では、販売価格は地価や建築コストの上昇などを背景として上昇傾向が続いており、それとともに契約率も低下している(第1-5-6図)。価格上昇が顧客の購入意欲を削ぐようになった可能性も考えられる。

こうした中、発売戸数は抑制気味に推移しており、発売1物件当たりの平均戸数が減少するなど、販売側が販売活動に慎重になっている状況がうかがえる。ただし、東京都区部などでは、旺盛なマンション需要を前提として、供給側が先行きの値上がりを期待して発売を先送りするといった行動をとっているところも一部にはあるとみられ、物件の2極化が進んでいると考えられる。在庫戸数は、2007年前半は減少傾向で推移しており、郊外部を中心とした新規発売の抑制の効果も現れている。しかし、年後半は契約率の低下もあって増加に転じており、10月には2004年2月以来の水準まで増加した。地域別では、引き続き埼玉、千葉が高水準となっており全体を押し上げている。

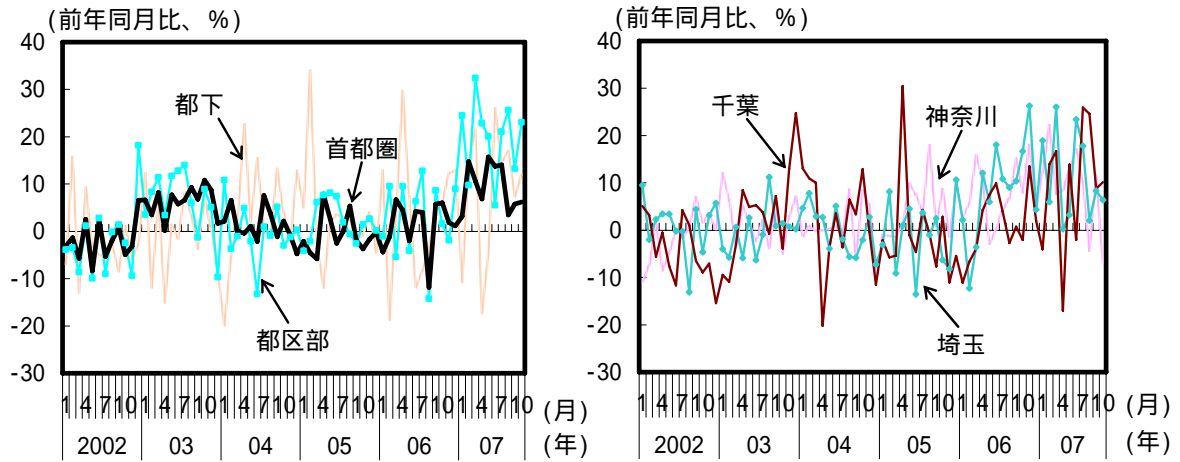
第1-5-6図 首都圏におけるマンション市場の動向

販売価格が上昇する中、契約率は低下し発売戸数が抑制気味に推移

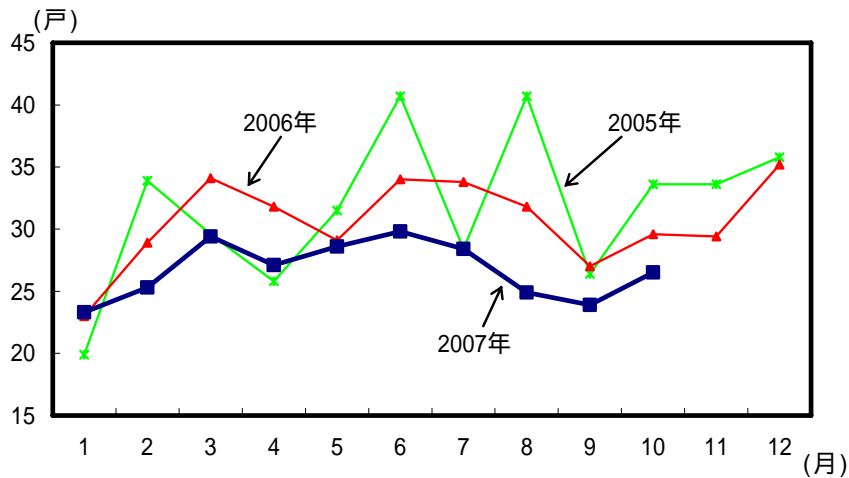
(1) マンション契約率及び在庫戸数の推移



(2) 地域別マンション㎡単価の前年比推移



(3) マンション発売1物件当たりの平均戸数



(備考) 1. (株)不動産経済研究所資料、(株)長谷工総合研究所「CRI」により作成。  
 2. 契約率とは、新規発売戸数に対する契約戸数の割合。在庫戸数とは、月末時点で販売中の全戸数。



(改正建築基準法施行の影響で住宅着工は大幅に減少)

7月以降、住宅着工は大幅な落ち込みを示した(前掲第1-5-2図)。利用関係別にみても、持家・貸家・分譲住宅の全てにおいて大幅な落ち込みがみられる。

こうした着工の落ち込みは、必ずしも住宅に対する需要がさらに落ちたことによるものではなく、改正建築基準法の施行(6月20日)という制度変更要因によるものである<sup>45</sup>。具体的には、法施行日を目前にした駆け込み申請の反動、審査期間の延長といった制度変更に伴う一時的な要因に加え、審査側・申請側ともに改正内容に未習熟なため審査や申請準備に要する期間が長期化するなど、制度変更に起因する建築確認申請現場の混乱も要因となっているとみられる。

今回の大幅な着工の落ち込みは、住宅以外の建物投資の落ち込みとともにGDPの押し下げ要因となっているほか、マクロ経済への影響としても、建設資材の生産や出荷の減少という形で現れつつあり<sup>46</sup>、こうした動きが、今後企業収益や耐久財消費などへも波及する可能性が考えられる。

これまでみたように、現在住宅建設を取り巻く環境は必ずしも芳しいものではない。もっとも、先行きについては、制度変更に伴う混乱が収拾され、雇用・所得環境などが改善していけば、住宅着工は底堅く推移していくことが期待される。

### 3 減少が続く公共投資

(予算削減などにより公共投資は引き続き減少)

公共投資額は1998年度以降減少を続けており、2006年度の公共工事請負金額は約12兆円となった(第1-5-7図)。国や地方公共団体での公共投資関連予算の削減<sup>47</sup>、コストの縮減、公正な競争を確保するための入札制度の見直し等が行われており、四半期ベースで最近の公共工事請負金額の前期比をみると、国の機関ではプラスに寄与する期もあったが、地方機関では一貫してマイナスに寄与してきた。(第1-5-8図)。

機関別に公共工事請負金額の推移をみると、都道府県、市町村においては1998年度以降、一貫して減少してきた。国については、2004年度の台風・地震関連の災害復旧もあり、2005

<sup>45</sup> 施行内容の概要については付注1-1を参照。

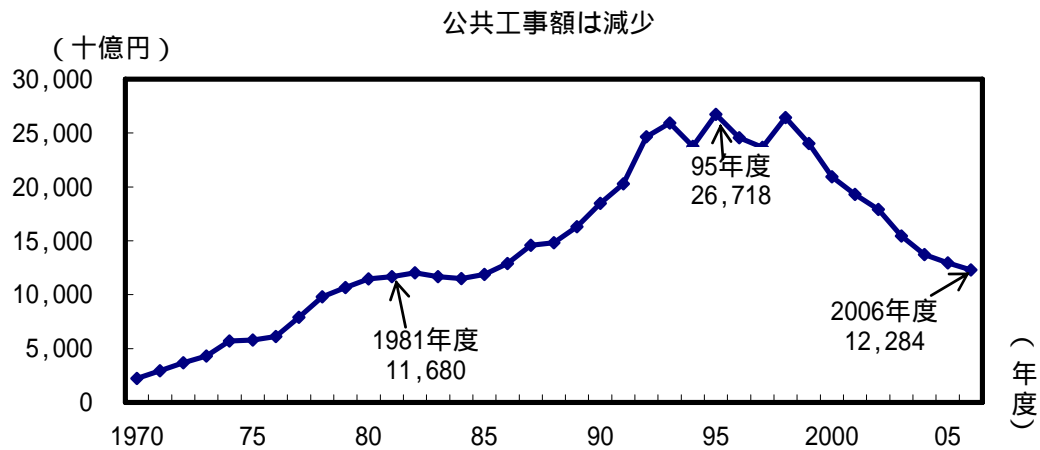
<sup>46</sup> 経済産業省「鉱工業指数」によると、7-9月期の建設財(建築用)の生産は前期比4.3%減、出荷は同3.7%減と減少している。

<sup>47</sup> 国の平成19年度一般会計予算(当初予算)をみると、公共事業関係費について、前年度比3.5%減としつつ、地域の自立・活性化、成長力強化などへの重点化をしている。地方の予算をみると、平成19年度地方財政計画では、投資的経費のうち地方単独事業費について、前年度比3.0%減(かい離是正後は、14.9%減)と、「経済財政運営と構造改革に関する基本方針2006」に沿った地方歳出の見直しを行っている。

今後についても、2007年6月に成立した「経済財政の基本方針2007」では、平成20年度予算において、国、地方を通じ、引き続き「基本方針2006」に則り、最大限の削減を行うこととしている。

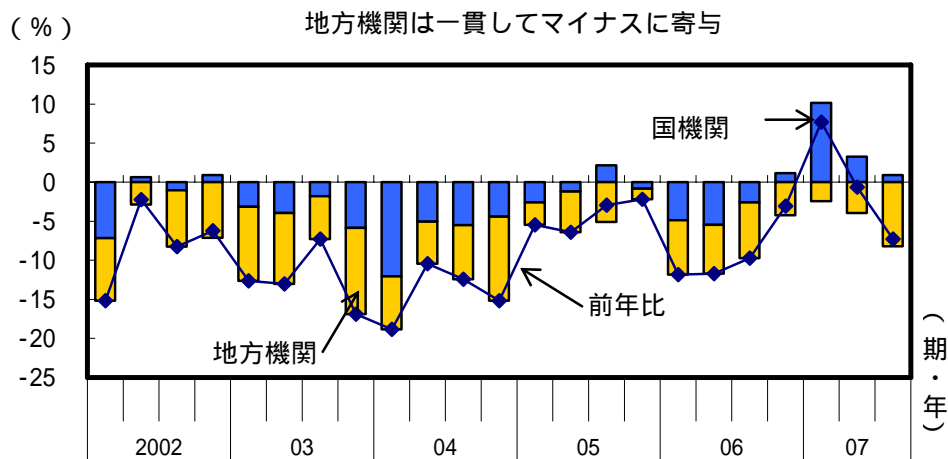
年度の減少は緩やかになった。また、2006年度は羽田空港拡張工事の着工があったことなどから請負金額が増加したものの、公共事業関係予算は減少しており、低調に推移している(第1-5-9図)。

第1-5-7図 公共工事の動向



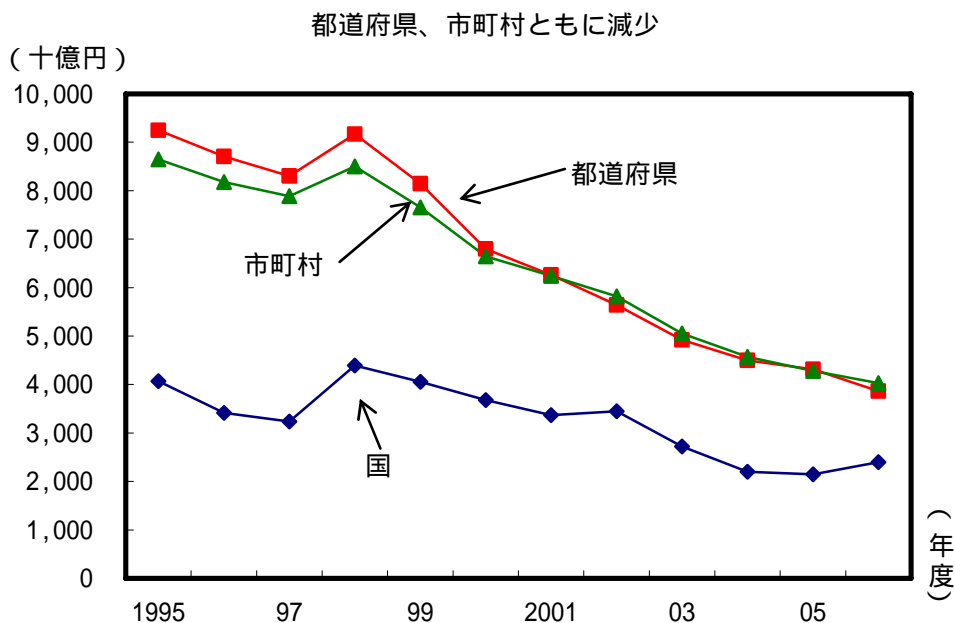
(備考) 北海道、東日本、西日本三保証株式会社「公共工事前払金保証統計」により作成。

第1-5-8図 発注機関別の推移



- (備考) 1. 北海道、東日本、西日本三保証株式会社「公共工事前払金保証統計」により作成。  
 2. 2007年 期は7.7%であったが、これは国機関において同年度に羽田空港拡張工事に着工があったこと等による。この影響を除くと、2006年度の公共工事請負金額の前年度比は6.8%、国機関の寄与度は1.5%、地方機関の寄与度は5.3%となる。

第1 - 5 - 9 図 機関別の公共工事の推移



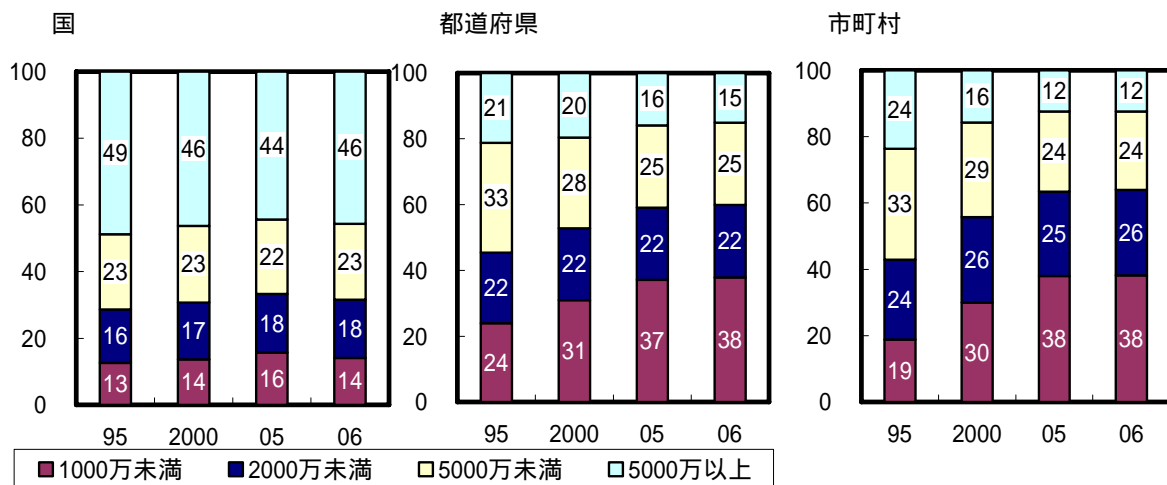
(備考) 北海道、東日本、西日本三保証株式会社「公共工事前払金保証統計」により作成。

(公共工事の小規模化)

2006年の公共投資件数(金額規模別)を1995年と比べると、国は工事金額規模別の割合がほとんど変化していない。これに対し、地方公共団体においては、2,000万円以上の大型工事の割合が低下し、1,000万円未満の工事の割合が上昇している。このことは国に関しては、この10年間で各規模の工事が幅広く削減されて件数が減ってきたことを示している。一方、地方公共団体(都道府県、市町村)においては、2006年度には2,000万円未満の工事が6割を占めるようになっており、公共工事件数の減少と同時に公共工事規模の「ミニ化」が進んでいると考えられる(第1 - 5 - 10 図)。なかでも1,000万円未満の工事が特に増加しており、2006年度には工事件数の4割を占めている。市町村についてみると、2006年度における1,000万円未満の工事件数の割合は1995年と比べて2倍以上となっている。

第1 - 5 - 10図 一件当たり工事金額別の工事件数の割合

都道府県、市町村で小規模化が進展



(備考) 北海道、東日本、西日本三保証株式会社「公共工事前払金保証統計」により作成。

コラム 1 - 5 競争入札導入の公共投資への影響

最近の入札制度の見直しも公共投資額の減少に影響を与えていると考えられる。国は、2005年度以降、一般競争入札の下限額を段階的に引き下げて対象を拡大してきており<sup>48</sup>、2006年度は工事金額の8割が競争入札となった。地方公共団体においても、国と同様に競争入札の対象を拡大する動きがみられる。

このような見直しもあって、国、地方公共団体ともに落札率が低下しており、競争入札の導入により工事価格が下落したことが公共投資の減少要因として影響している(コラム図1-9)。2006年度の公共工事契約金額(前年度比)において、競争入札による価格競争は国では3.1%ポイントの減少、都道府県及び政令市では7.8%ポイントの減少に寄与していることが分かる(コラム図1-10)。

国における入札状況をみると、一般競争入札の拡大と同じ時期に、低価格入札件数<sup>49</sup>や入札辞退業者数にも変化があった。低価格入札の割合は2005年度以降上昇しているが、一般

<sup>48</sup> 従来、国における一般競争入札の下限額は7.3億円となっていたところ、2005年10月以降段階的に引き下げられ、2006年4月には2億円、2007年度には一般競争入札は1億円以上の工事まで拡大された。これに合わせて、入札件数は、2004年度には167件、2005年度1,011件、2006年度7,507件となった。

<sup>49</sup> 低入札価格工事件数は、入札において調査基準価格を下回る応札があり、当該年度中に契約を締結(次順位を含む)した件数を表す。

なお、調査基準価格は、3分の2から10分の8.5の範囲内で契約担当官等の定める割合を予定価格に乗じて得た額となっている。「予算決算及び会計令第85条の基準について」(平成11年4月8日平成11年蔵会第1193号)

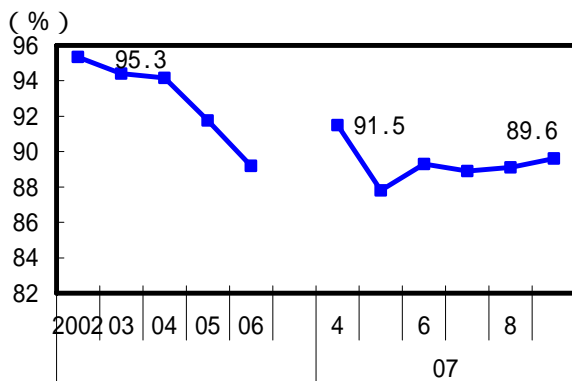
国の低価格入札件数の割合は、一般競争入札で2004年度は3.0%、2005年度は18.3%、2006年度は10.0%に、指名競争入札では2004年度は4.4%、2005年度は7.2%、2006年度は12.5%になった。

競争入札のみならず、指名競争入札においても2006年度には割合が大きく増加した。また、入札辞退業者数の推移<sup>50</sup>をみると、一般競争入札において辞退業者数が増加する傾向がある。厳しい財政状況の中で公共投資のさらなる効率化を進めるためには、予算削減などの取組とともに質の高い競争環境を整備する取組を継続していくことが必要である。

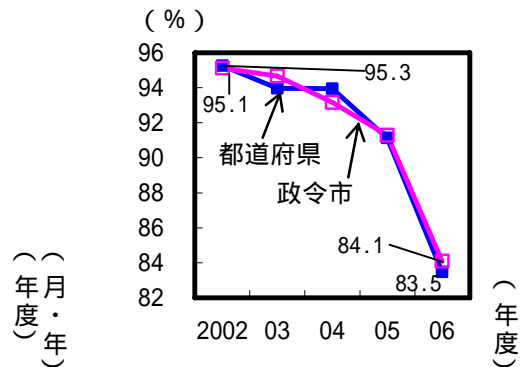
コラム図1-9 落札率の推移

国、地方とも落札率が低下

(1) 国



(2) 地方公共団体(都道府県及び政令市)

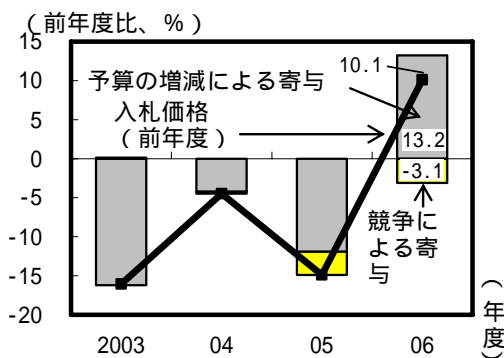


(備考) 1. 国土交通省「国土交通省直轄工事等契約関係資料集」、全国市民オンブズマン調査により作成。  
2. 国においては、地方整備局(港湾空港関係を除く)における落札率である。

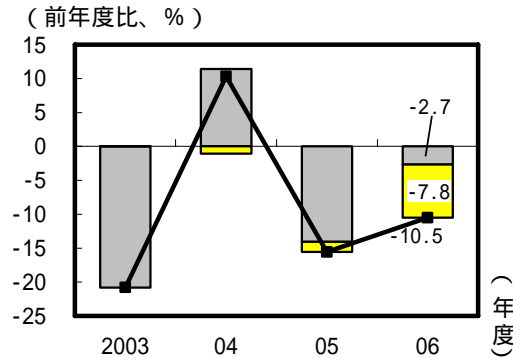
コラム図1-10 公共工事契約金額の推移

国、地方とも競争入札による価格低下が押下げに寄与

(1) 国



(2) 地方公共団体(都道府県及び政令市)



(備考) 1. 国土交通省「国土交通省直轄工事等契約関係資料集」、全国市民オンブズマン調査により作成。  
2. 工事予定価格、入札価格、工事契約金額、落札率の関係は下記の式によるものとして試算。  

$$\text{落札率} = \text{入札価格} / \text{工事予定価格} (\text{消費税を除く})$$

$$\text{工事契約金額} = \text{入札価格} \times (1 + 0.05)$$

$$\text{競争による減額} = \text{工事予定価格} - \text{入札価格}$$
 3. 国においては、地方整備局(港湾空港関係を除く)における契約金額であり、PFI案件を除いたものである。また、国の工事予定価格、入札価格は、一般競争入札、指名競争入札のそれを合計したものである。

<sup>50</sup> 国の入札辞退業者数の割合は、一般競争入札で2004年度は2.4%、2005年度は7.1%、2006年度は13.7%に、指名競争入札では2004年度は6.1%、2005年度は9.1%、2006年度は8.7%になった。