

Theme 2 『建設投資等の中長期予測』

はじめに

当研究所による建設投資等¹の中長期予測は、2000年度の初回予測発表以降、累計6回行われてきた。今回も建設投資に影響を及ぼす社会・経済の動きを加味しつつ、様々な統計データを用いて、2035年度までの建設投資・建設市場を予測する。

なお、当研究所が四半期毎に発表している「建設経済モデルによる建設投資の見通し」と本中長期予測とは手法が異なるため、「建設経済モデルによる建設投資の見通し(2024年1月)」(以下「2024年1月建設投資見通し」という)の2024年度までの予測値と、本中長期予測による2025年度以降の予測値とは連続するものではないことに留意されたい。

1. 予測の考え方

(1) 予測の基本的な考え方

今回の予測では、人口・世帯の動向、経済・財政の動向、IT等技術革新の動向、ライフスタイルの変化、ストックの蓄積等が建設投資に影響を与えるとの視点に立って、それらが政府や民間、土木や建築などの種類別の建設市場にどのような影響を及ぼすか、定性的に分析して推計を行った。

また、マクロ経済学では短期の経済変動は需要側、中長期は供給側によって決まるという考え方が原則であるが、本中長期予測では初回実施時より、建設市場の種類別に需要側あるいは供給側いずれかを分析対象としている。具体的には、民間住宅投資・民間非住宅建設投資では需要側の変動を推計の枠組みとしている。

(2) 予測の対象

予測の対象についてイメージを示したのが図表1である。建設投資等は投資主体によって「政府」「民間」に分けられており、工事種類は「建築」²「土木」³に大別される。

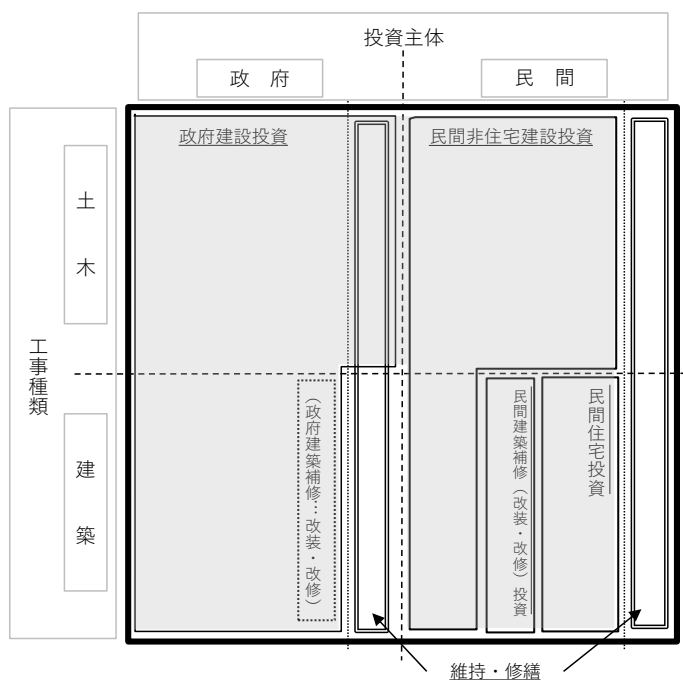
¹ 建設工事のうち、有形固定資産のうち建物及び構築物に対して投資をすることで、一般的には建設工事によって新に固定資本ストックに付加される部分を「建設投資」という(国土交通省「建設投資推計」)。「建設投資」と「建設投資」には含まれない「維持・修繕」を合わせて本稿で「建設投資等」または「建設市場」という。

² 建築工事のうち新築・増築・改築(建て替えを含む)工事を建設投資の範囲としている。

³ 土木工事のうち新設工事と公共工事の維持・修繕工事を建設投資の範囲としている。

予測の対象は、投資主体・工事種類によって分類した「政府建設投資（建築・土木・建築補修（改装・改修）。また土木の維持修繕も含む。）」「民間住宅投資」「民間非住宅建設投資（民間土木の建設投資を含む。）」「民間建築補修（改装・改修）投資」「維持・修繕」の5種類である。ただし「維持・修繕」と政府建設投資の一部には重複が生じている。

図表1 予測の対象（イメージ）



(出典) 当研究所にて作成

(3) 予測の前提条件

① 人口の将来推計

本稿では、国立社会保障・人口問題研究所による「日本の将来推計人口⁴ 令和5年推計」の中位推計⁵を採用した。それによると、日本の人口は2008年に1億2,808万人のピークに達して以降は減少局面にあり、今回推計期間である2035年までは少子高齢化が一層進展する。

② 経済成長率

内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和5年7月25日経済財政諮問会議提出）」（以下「令和5年7月25日内閣府試算」という）では、2032年度までの経済成長率を、直近の景

⁴ 出生、死亡、国際人口移動について、実績値の動向を基に仮定を設け、日本全域の将来の人口規模、年齢構成等の推移について推計したもの。複数の仮定に基づく複数の推計によって、将来の人口推移について一定幅の見通しを与えている。

⁵ 死亡率・出生率の将来については不確定要素が大きいため、高位・中位・低位の3ケースに分けて推計を行っている。

気循環の平均から予想される TFP⁶上昇率を基にした「ベースラインケース」と、日本経済がデフレ状況に入る前の期間の平均まで TFP が上昇するとする「成長実現ケース」の2ケースを用意している。本稿でもこれらのケースを用いることとし、2033年度から2035年度までについては、2032年度の値を据え置き、ベースラインケース（ケース1）では実質0.4%、名目0.5%で推移、成長実現ケース（ケース2）では実質1.7%、名目3.2%で推移すると仮定した。

③ デフレーター

建設工事費デフレーターは、建設工事に係る名目工事費を基準年度における実質額に変換する指標であり、2015年度を基準として、工事種別・構造別の個別デフレーターと、それらをまとめた総合デフレーターが国土交通省から毎月公表されている。本稿では総合デフレーターのうち、「建設工事費デフレーター（建設総合）2015年度基準」（以下「建設工事費デフレーター（建設総合）」という）を用いた。建設工事費デフレーター（建設総合）の前年度比変化率は国内企業物価指数と近似した動きをするため、その将来の動きは将来の国内企業物価指数と同値で推移するものと想定した。2032年度までの国内企業物価指数は内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和5年1月24日経済財政諮問会議提出）」（以下「令和5年1月24日内閣府試算」という）の予測を基にし、2033～2035年度については2032年度の予測値を据え置くものとする。

2. 政府建設投資

(1) 政府建設投資額の予測の考え方

政府建設投資は1995年度の35.2兆円をピークに、2012年度の16.0兆円まで減少トレンドであった。しかし東日本大震災以降、様々な大規模災害が発生する中で防災・減災、国土強靱化やインフラ老朽化対策を筆頭に公共事業の重要性が再評価されていることを背景に、増加基調に転じ、近年は20兆円前後で推移している。

政府建設投資は最終的には政策判断の下でその規模が決定される分野であるため、需要側からの予測は適切とはいえない。したがって、現在の経済財政・公共投資政策方針等から今後の公共投資関係予算の方向性を想定したうえで、毎年度の公共投資予算変化率を複数のケースに設定し、投資額を予測する。

⁶ 全要素生産性のこと。生産活動に必要な全要素を投入した場合に供給能力を最大どれだけ増大させられるかを示す指標を潜在成長率というが、その要素のうち、量的な生産要素である資本・労働力以外の質的な成長要素を特に「全要素生産性」という。

(2) 政府建設投資額の予測の前提

「経済財政運営と改革の基本方針 2023 加速する新しい資本主義～未来への投資の拡大と構造的賃上げの実現～（令和5年6月16日）」（以下「基本方針2023」という）では、プライマリーバランスの黒字化を2025年度までに実現するという方針が維持されている。一方で岸田政権の掲げる「新しい資本主義」では、経済再生につながる適切な公的投資（＝経済施策）が抑止されることはあってはならないとする「経済あつての財政」の優先順位が改めて確認されており、経済施策についてはその効果を見極めたうえでの選択と集中が一層求められている。

また、基本方針2023では防災・減災・国土強靱化についても触れられている。これまでの「防災・減災・国土強靱化のための3か年緊急対策」「防災・減災・国土強靱化のための5か年加速化対策」等による取組が一定の効果を発揮していることを評価しつつ、現下の資材価格の高騰をふまえた十分な予算の確保を行い、一層の取組を強化することが示された。また、安定的に国土強靱化を進めるため、政府は国土強靱化基本法（平成25年法律第95号）を2023年6月に改正し、「国土強靱化基本計画」の後続計画となる「国土強靱化実施中期計画」の策定を法定化した。こうした背景から、防災・減災・国土強靱化の推進機運はしばらく続くと想定される。

以上から選択と集中を前提としたうえで、公共投資関係予算は継続的・安定的に推移すると推測される。その変化率の設定においては、「名目上横ばいで推移」「名目上前年度の水準に対し消費者物価上昇並に上昇」の2パターンをおき、各パターンについて「1.(3)②経済成長率」での2つの経済成長ケースが存在する（図表2）。

またそれ以外の前提条件は次のように設定した。

- ・3か年緊急対策、5か年加速化対策分も含めた補正予算が組まれた期間の【補正予算込の予算（平均値）】を推計に当たってのベースに据えた。
- ・予算額を出来高ベースの投資額に変換するに当たっては、過去の予算額と投資額実績から一定の掛け率を設定している。

図表2 公共投資関係予算の名目値の変化率（年率）

ケース分類	経済成長ケース	年度		
		2025	2026	2027～2035
A 公共投資関係予算は横ばいで推移	ベースラインケース (ケース1)	0.0%	0.0%	0.0%
A' 公共投資関係予算は横ばいで推移	成長実現ケース (ケース2)			
B 公共投資関係予算は消費者物価並に上昇、 消費者物価はGDP成長率(ベースラインケース)に併せて推移	ベースラインケース (ケース1)	1.2%	0.8%	0.7%
C 公共投資関係予算は消費者物価並に上昇、 消費者物価はGDP成長率(成長実現ケース)に併せて推移	成長実現ケース (ケース2)	1.8%	2.0%	2.0%

(出典) 当研究所にて作成

(3) 政府建設投資額の予測結果

予測結果は図表3のとおりである。2030年度は名目値で23.79～26.44兆円、実質値（2015年度基準）で19.37～21.52兆円、2035年度は名目値で23.79～28.93兆円、実質値で18.61～22.63兆円となった。

図表3 分類別 政府建設投資額の予測結果（名目値・実質値）

名目値		単位：兆円		
年度	2025	2030	2035	
A	23.79	23.79	23.79	
A'	23.79	23.79	23.79	
B	24.05	24.84	25.63	
C	24.18	26.44	28.93	

実質値(2015年度基準)		単位：兆円		
年度	2025	2030	2035	
A	20.22	19.72	19.23	
A'	20.16	19.37	18.61	
B	20.43	20.58	20.72	
C	20.48	21.52	22.63	

(出典) 当研究所にて作成

3. 民間住宅投資

(1) 民間住宅投資額の予測の考え方

住宅は国民生活の基盤を成すものであるという考え方に基づくと、住宅投資が行われる背景

には、世帯数の増減と一般的な生活水準の変化の、大きく2つの要因があると考えられる。一方で過去の新設住宅着工戸数から振り返ると、税制などの政策の動きや景気動向の影響を受けて推移している。

今回の住宅投資の中長期予測においては、社会問題となっている空き家増加の抑制を図ろうとする政府方針（「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号））を加味しつつ、過去の予測方法と同様に、世帯数の将来推計と建て替えニーズから住宅ストックがどのように推移するのかという、主に需要側の動向を捉えることによって推計する方法とした。

民間住宅投資額は、投資内容から「新設住宅投資額」⁷と「既存住宅増改築投資額」⁸の2種類に分けることができる。このうち、「新設住宅投資額」は、新設住宅着工戸数に新設住宅1戸当たりの平均床面積と新設住宅1m²当たりの平均工事費単価を乗じることで算出し、「既存住宅増改築投資額」は、増改築床面積に増改築1m²当たりの平均工事費単価を乗じることで算出する。

(2) 民間住宅投資額の予測

上述した「①新設住宅投資額」と「②既存住宅増改築投資額」をそれぞれ以下のように算出した。

① 新設住宅投資額の予測

新設住宅投資額の予測に際して、将来の新設住宅着工戸数、将来の新設住宅1戸当たり平均床面積、将来の新設住宅1m²当たりの平均工事費単価を推計する。

(a) 新設住宅着工戸数の予測

ある期間における新設住宅着工戸数はその前後における住宅ストック数の差と除却戸数から推計する。また住宅ストック数は、総務省「住宅・土地統計調査」の分類に従い、居住世帯のある住宅と居住世帯のない住宅に分けることができる。ここから以下の式が導き出される。

⁷ 新設工事は、既存建築物がない敷地に新たな住宅を建てることを指す。

⁸ 増築工事は既存住宅ストックのある敷地内において床面積の合計が増加する工事を指し、改築工事は既存住宅ストックの全部または一部を除却し、また、これらが災害等によって滅失した後、これらと用途・規模・構造の著しく異なる住宅ストックを建てる工事を意味する（国土交通省「建築着工統計調査」）。

・当期中新設住宅着工戸数＝当期末の住宅ストック数－前期末住宅ストック数＋当期中除却戸数

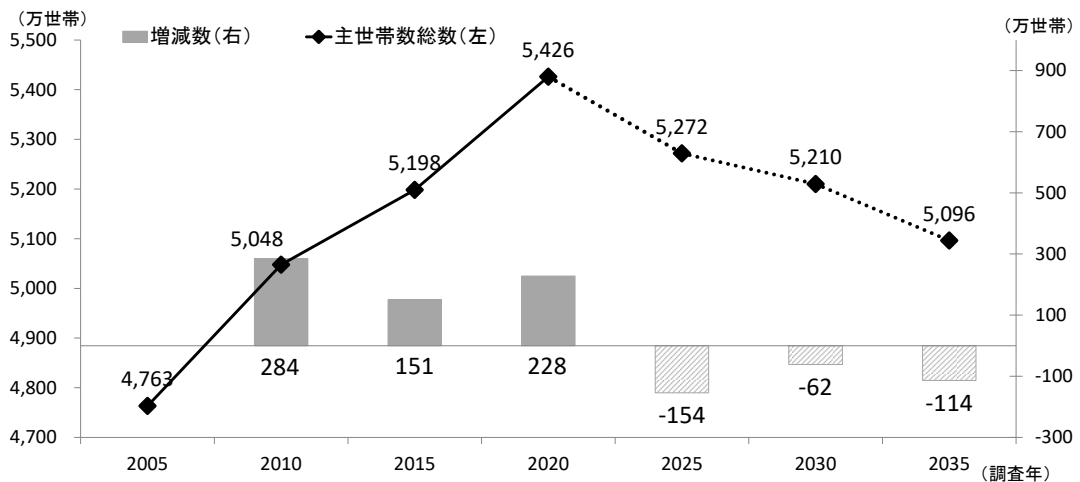
$$= (\text{当期末の居住世帯のある住宅ストック数} + \text{居住世帯のない住宅ストック数}) - (\text{前期末の居住世帯のある住宅ストック数} + \text{居住世帯のない住宅ストック数}) + \text{当期中除却戸数}$$

$$= (\text{当期末の居住世帯のある住宅ストック数} - \text{前期末の居住世帯のある住宅ストック数}) + (\text{当期末の居住世帯のない住宅ストック数} - \text{前期末の居住世帯のない住宅ストック数}) + \text{当期中除却戸数}$$

$$= \underline{\text{期中の居住世帯のある住宅ストックの増減} + \text{期中の居住世帯のない住宅ストック増減} + \text{当期中除却戸数}}$$

まず居住世帯のある住宅ストック数の増減を予測するに当たり、主世帯数⁹即ち居住世帯のある住宅ストック数として予測を行った。その予測結果は図表4のとおりである。

図表4 主世帯数の予測



(出典) 2020年までの実績値は総務省「国勢調査」、2025年以降の予測値は国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2018(平成30)年推計)を基に当研究所にて作成

(注) 主世帯数の増減値はそのまま居住世帯のある住宅ストックの増減値となる。

次に居住世帯のない住宅ストック数は、「一時現在者のみの住宅¹⁰」、「空き家(別荘など二次

⁹ 住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を「主世帯」とする(総務省「住宅・土地統計調査」)。

¹⁰ 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅(総務省「住宅・土地統計調査」)。

的住宅¹¹⁾、「空き家（賃貸または売却用の住宅）¹²⁾」、「空き家（その他の住宅）¹³⁾」、「建築中の住宅¹⁴⁾」の5種類に分けてそれぞれに予測を行った。特に「空き家（その他の住宅）」は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）で、その増加が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、活用や除却といった対応の基本的な方針と2030年までの抑制目標が示されていることから、この対策が一定の成果をあげた場合を抑止ケースとし、成果が期待を下回った場合を増加ケースとして予測を行った（図表5）。

図表5 ケース別 居住世帯のない住宅のストック数と増加数の予測

抑止ケース（空き家（その他の住宅）対策が一定の成果を上げた場合）							(戸)	
調査年	総計	一時現在者	空き家 (賃貸または売却用)	空き家 (別荘など二次的住宅)	空き家 (その他の住宅)	建築中		
2003	7,028,000	325,900	3,977,500	498,200	2,117,600	108,800	↑実績 ↓予測	居住世帯のない住宅 ストックの増加数
2008	7,987,600	326,400	4,475,600	411,200	2,681,100	93,300		
2013	8,526,400	242,800	4,600,000	412,000	3,183,600	88,100		
2018	8,791,100	216,700	4,620,400	381,000	3,487,200	85,800		
2025	9,181,928	200,000	4,761,919	380,000	3,764,586	75,423		
2030	9,645,731	200,000	4,909,594	380,000	4,084,781	71,355		
2035	10,097,520	200,000	5,044,844	380,000	4,404,976	67,699		
								451,789

増加ケース（空き家（その他の住宅）対策の成果が期待を下回った場合）							(戸)	
調査年	総計	一時現在者	空き家 (賃貸または売却用)	空き家 (別荘など二次的住宅)	空き家 (その他の住宅)	建築中		
2003	7,028,000	325,900	3,977,500	498,200	2,117,600	108,800	↑実績 ↓予測	居住世帯のない住宅 ストックの増加数
2008	7,987,600	326,400	4,475,600	411,200	2,681,100	93,300		
2013	8,526,400	242,800	4,600,000	412,000	3,183,600	88,100		
2018	8,791,100	216,700	4,620,400	381,000	3,487,200	85,800		
2025	9,875,062	200,000	4,761,919	380,000	4,457,720	75,423		
2030	10,798,938	200,000	4,909,594	380,000	5,237,988	71,355		
2035	11,847,376	200,000	5,044,844	380,000	6,154,832	67,699		
								1,048,438

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当研究所にて作成

除却戸数は総務省「住宅・土地統計調査」から居住世帯のある住宅ストックについて木造・非木造別¹⁵⁾に建築時期を7区分（1950年以前/1951～1970年/1971～1980年/1981～1990年/1991～2000年/2001～2010年/2011年～）に分類して、それぞれの減少戸数を算出した（図表6）。

¹¹⁾ 二次的住宅には「週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅」（別荘）、「ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅」（その他）がある（総務省「住宅・土地統計調査」）。

¹²⁾ 新築・中古を問わず、賃貸または売却のために空き家になっている住宅（総務省「住宅・土地統計調査」）。

¹³⁾ 上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院のため居住世帯が長期に渡って不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）（総務省「住宅・土地統計調査」）。

¹⁴⁾ 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していても「空き家」としている。また建築中の住宅でもふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅としている（「総務省「住宅・土地統計調査」」）。

¹⁵⁾ 木造には「木造」と「防火木造」が、非木造には「ブロック造」「鉄骨・鉄筋コンクリート造」「その他」が含まれる（総務省「住宅・土地統計調査」）。

図表6 除却戸数の予測

調査年 (不詳含む総数)	←実績→				←予測→		
	2003	2008	2013	2018	2025	2030	2035
居住世帯のある住宅ストック数	46,862,900	49,598,300	52,102,100	53,616,300	52,718,002	52,101,989	50,963,431
除却数	4,176,144	4,677,949	2,707,395	4,213,746	3,874,793	3,632,543	3,470,593
除却率 (対前期ストック数)	9.51%	9.98%	5.46%	8.09%	7.14%	6.89%	6.66%

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」を基に当研究所にて作成

一定の期間における居住世帯のある住宅ストックの増減数、居住世帯のない住宅ストックの増減数、除却戸数の合計が、その期間の新設住宅着工戸数となる。居住世帯のない住宅ストック数の予測では抑止ケース（空き家（その他の住宅）対策が一定の成果をあげた場合）と増加ケース（空き家（その他の住宅）対策の成果が期待を下回った場合）の2つのケースがあるため、新設住宅着工戸数も2ケースに分けて算出した。その予測結果が図表7である。

図表7 ケース別 新設住宅着工戸数の予測結果¹⁶

抑止ケース（空き家（その他の住宅）対策が一定の成果を上げた場合）				
年度	5年合計			年平均
	居住世帯のある住宅ストック増減	居住世帯のない住宅ストック増減	除却戸数	新設住宅着工戸数
2025				563,322
2026～2030	-616,013	463,802	3,632,543	696,066
2031～2035	-1,138,557	451,789	3,470,593	556,765

増加ケース（空き家（その他の住宅）対策の成果が期待を下回った場合）				
年度	5年合計			年平均
	居住世帯のある住宅ストック増減	居住世帯のない住宅ストック増減	除却戸数	新設住宅着工戸数
2025				632,090
2026～2030	-616,013	923,875	3,632,543	788,081
2031～2035	-1,138,557	1,048,438	3,470,593	676,095

(出典) 当研究所にて作成

(b) 新設住宅1戸当たりの平均床面積の予測

各利用関係別の新設住宅1戸当たりの平均床面積の1993～1995年度3か年平均と2020～2022年度の3か年平均を比較すると¹⁷、持家が15%、分譲マンションは12.4%、貸家が10.6%、給与住宅が7.1%の減少となっており、分譲戸建のみ1.5%の微増であった。平均床面積の推移は景気動向にも左右されるが、この背景には、大都市圏への人口の集中による土地の細分化、利便性に優れた用地取得の難化、住宅価格の高騰、そして人口と世帯人数の減少といった社会

¹⁶ 居住世帯のある住宅ストックの増減、居住世帯のない住宅ストックの増減、除却戸数は総務省「国勢調査」及び「住宅・土地統計調査」を基にしているため厳密には年度単位ではないが、その暦年のある時点における状況の調査であるため、同年度の数字とみなして考える。

¹⁷ 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて算出。

的なトレンドが考えられるため、将来的に増加局面に大きく転換する可能性は低い。

以上をふまえ、今回の予測においては総計（利用関係別の合計）の2020～2022年度の平均である81.2m²を採用することとした。

(c) 新設住宅1m²当たりの平均工事費単価の予測

新設住宅1m²当たりの平均工事費単価は、国土交通省「建築着工統計調査」の居住専用住宅¹⁸、居住専用準住宅¹⁹の床面積と工事費予定額から算出した。将来の新設住宅1m²当たりの平均工事費単価の算出に当たっては、直近の数字である2022年度の210,645円/m²を起点に、建設工事費デフレーター（建設総合）の変化率と同様に推移するものとした。

(d) 新設住宅投資額の予測結果

それぞれ算出した着工戸数に1戸当たりの平均床面積を乗じることで新設住宅の総面積を算出し、それに1m²当たりの平均工事費単価を乗じることで新設住宅投資額を求めた。予測結果は図表8のとおりである。

図表8 ケース別 新設住宅投資額の予測結果（名目値）

抑止ケース（空き家（その他の住宅）対策が一定の成果を上げた場合）（億円）				
年度	5年合計		年平均	
	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース
2025			96,989	97,362
2026～2030	625,578	638,091	125,116	127,618
2031～2035	513,019	531,137	102,604	106,227

増加ケース（空き家（その他の住宅）対策の成果が期待を下回った場合）（億円）				
年度	5年合計		年平均	
	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース
2025			108,829	109,248
2026～2030	708,275	722,442	141,655	144,488
2031～2035	622,973	644,974	124,595	128,995

（出典）当研究所にて作成

② 既存住宅増改築投資額の予測

(a) 既存住宅増改築床面積の予測

国土交通省「建築着工統計調査」から既存住宅増改築床面積と新設住宅着工戸数の推移をみると、ともに減少傾向にある。当研究所が過去に実施した中長期予測においても、既存住宅増改築床面積の動きは、新設住宅着工戸数と同様に経済や人口の変動や法律・制度改正などに影響を受けることが指摘されてきた。そこで今回の予測においても従来と同様に、新設住宅着工

¹⁸ 専ら居住の用に供せられる建築物をいう（国土交通省「建築着工統計調査」）。

¹⁹ 専ら居住の用に供せられる建築物で個々の炊事施設を有しない建築物をいう（国土交通省「建築着工統計調査」）。

戸数を変数とする推計式を立てて既存住宅増改築床面積を算出した。その予測結果が図表9である。

図表9 ケース別 既存住宅増改築床面積の予測結果

年度	抑止ケース (空き家(その他の住宅)対策が一定の成果を上げた場合)		増加ケース (空き家(その他の住宅)対策の成果が期待を下回った場合)	
	5年合計	年平均	5年合計	年平均
	2025		2,943,116	
2026～2030	13,370,167	2,674,033	16,629,159	3,325,832
2031～2035	9,609,907	1,921,981	12,751,902	2,550,380

(出典) 当研究所にて作成

(b) 既存住宅増改築 1m² 当たりの平均工事費単価の予測

既存住宅増改築 1m² 当たりの平均工事費単価は、国土交通省「建築着工統計調査」の居住専用住宅、居住専用準住宅の床面積と工事費予定額から算出した。将来の推移に当たっては、2022年度の154,554円/m²を起点に、建設工事費デフレーター（建設総合）の変化率と同様に推移するものとした。

(c) 既存住宅増改築投資額の予測結果

予測結果は図表10のとおりである。

図表10 ケース別 既存住宅増改築投資額の予測結果（名目値）

抑止ケース (空き家(その他の住宅)対策が一定の成果を上げた場合)					(億円)
年度	5年合計		年平均		
	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	
2025			4,602	4,620	
2026～2030	21,718	22,153	4,344	4,431	
2031～2035	16,004	16,569	3,201	3,314	

増加ケース (空き家(その他の住宅)対策の成果が期待を下回った場合)					(億円)
年度	5年合計		年平均		
	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	ケース1 ベースラインケース	ケース2 成長実現ケース	
2025			4,710	4,728	
2026～2030	27,012	27,552	5,402	5,510	
2031～2035	21,237	21,987	4,247	4,397	

(出典) 当研究所にて作成

(3) 民間住宅投資額の予測結果

算出した新設住宅投資額と既存住宅増改築投資額の合算が最終的な住宅投資額となるが、新

設住宅投資額には推計手法上、政府住宅投資額が含まれている。よって、2.で予測した政府建設投資額から政府住宅投資額を算出し、それを最終的な住宅投資額から差し引くことで民間住宅投資額を求めた。

なお、政府住宅投資額の算出に当たっては、2018～2022年度の過去5か年に渡る政府建設投資額実績と政府住宅投資額実績の平均比率を用いた。

予測結果が図表11である。名目値では、2025年度はケース1（ベースラインケース）、ケース2（成長実現ケース）ともに9.7～10.9兆円、2030年度はケース1で12.5～14.3兆円、ケース2で12.7～14.6兆円、2035年度はケース1で10.1～12.4兆円、ケース2で10.4～12.9兆円で推移する予測結果となった。実質値では、2025年度はケース1、ケース2ともに8.2～9.2兆円、2030年度はケース1、ケース2ともに10.5～12.0兆円、2035年度はケース1、ケース2ともに8.3～10.2兆円で推移する予測結果となった。

図表11 ケース別 民間住宅投資額の予測結果（名目値・実質値）

名目値		単位:兆円					
年度	2025		2030		2035		
ケース1	9.69	～ 10.88	12.49	～ 14.26	10.11	～ 12.44	
ケース2	9.73	～ 10.93	12.73	～ 14.55	10.43	～ 12.89	

実質値(2015年度基準)		単位:兆円					
年度	2025		2030		2035		
ケース1	8.20	～ 9.21	10.45	～ 11.94	8.25	～ 10.16	
ケース2	8.23	～ 9.24	10.53	～ 12.04	8.29	～ 10.25	

(出典) 当研究所にて作成

4. 民間非住宅建設投資

(1) 民間非住宅建設投資額の予測の考え方

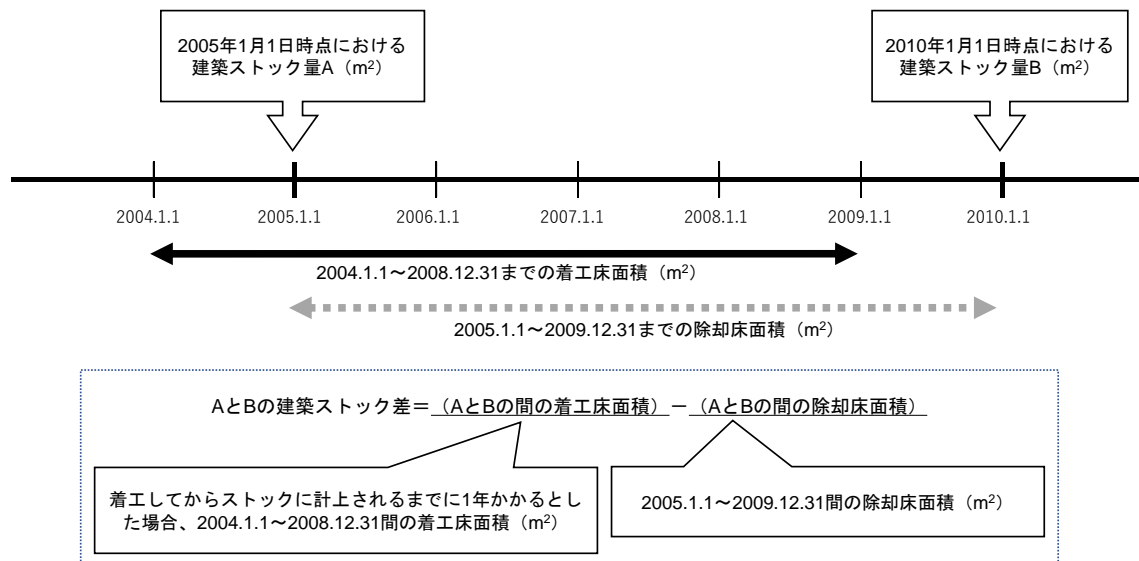
民間非住宅建設投資は、民間非住宅建築投資額・民間土木投資額をそれぞれ算出し、それらを合算する。また、民間非住宅建築投資では事務所、店舗、工場、倉庫の主要な用途とその他の用途の将来の着工床面積を予測し、投資金額の算出を行った。

(2) 民間非住宅建築投資額の予測の考え方

民間非住宅建築投資は、民間住宅投資と同様、中長期的に需要量に見合った建設ストックが整備されるように投資が行われるという考えから、需要側からアプローチする。

まずは使途別（事務所・店舗・工場・倉庫・その他の用途）に着工床面積²⁰を予測し、それに予測された1m²当たりの使途別の建築単価を乗じることで建築着工額を推計する。次に、過去の着工額実績と投資額実績から設定した換算率を乗じて最終的な建築投資額を算出した。着工床面積の予測に当たっては、民間住宅投資と同様、将来における2地点のストック床面積の差をその期間におけるストック純増分による着工床面積、またその期間の除却床面積を建て替えによる着工床面積とみなす手法とする（図表12）。

図表12 ストック床面積、建築着工床面積、除却床面積の考え方



（出典）当研究所にて作成

将来のストック床面積の予測の前提となるこれまでの使途別ストック床面積は、総務省「固定資産概要調査」及び国土交通省「建築着工統計調査」から算出した過去の中長期見通しで使用したものを更新する形で求めた。

予測においては、使途別に「原単位」というユニットを使用する。原単位とは、その建物の使途別ストック床面積を、ストック床面積の増減に影響を及ぼすと考えられる社会的変数で除したものである。例えば、事務所では「オフィス人口1人当たりの事務所ストック床面積」を原単位とする。ここで社会的変数としたオフィス人口は、将来の人口動態から推計することができ、またオフィス人口1人当たりの事務所ストック床面積をめぐる社会の動向を仮定することから、原単位そのものが上昇するのか減少していくのか、その程度が推定される。将来の推定された原単位と推計された将来のオフィス人口から、将来の事務所ストック床面積を算出す

²⁰ 産業用建築物の使途別着工床面積と居住産業併用建築物（産業の用に供せられる部分と居住の用に供せられる部分とが結合した建築物で、居住の用に供せられる部分の床面積が延べ床面積の20%以上である建築物をいう（国土交通省「建築着工統計調査」）。）の使途別着工床面積の合算値を、国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて算出。

ることができる。

(例) 事務所の場合

$$\text{原単位 (m}^2\text{/人)} = \frac{\text{事務所ストック床面積 (m}^2\text{)}}{\text{オフィス人口 (人)}}$$

$$\rightarrow \text{将来の原単位 (m}^2\text{/人)} = \frac{\text{将来の事務所ストック床面積 (m}^2\text{)}}{\text{将来のオフィス人口 (人)}}$$

また、除却床面積は直前のストック床面積に除却率を乗じて算出する。除却率については、過去の動向や中長期予測等で用いた数値を参考に、「低水準（4%以下）」、「中水準（4%台半ば～6%程度）」、「高水準（6%程度以上）」として用途別に設定した。

最後に「令和5年7月25日内閣府試算」の将来のGDP成長率（ケース1：ベースラインケース、ケース2：成長実現ケース）は、それぞれ将来の建築単価以外に原単位や社会的変数の推移にも影響を与えると想定した。

(3) 民間非住宅建築投資額の予測

まずは①～⑤で将来の用途別着工床面積を算出する。

① 事務所

事務所の着工床面積は1990年に約22,000千m²のピークとなった。これはオフィス人口の増加の他、不動産バブルに連動した企業の積極的な投資活動が背景にある。バブル崩壊後はピーク時の50%を割り込む水準で推移していたが、2008年リーマンショックをきっかけに更にその水準は25%程に低下し、近年の年間着工床面積は5千m²前後で推移している。

事務所の着工床面積の推計に当たっての原単位は、「オフィス人口1人当たりの事務所ストック床面積」を用いる。将来のオフィス人口は今後も生産年齢人口の減少に連動して減少するものと想定し、ケース2（成長実現ケース）の減少幅はケース1（ベースラインケース）の減少幅を下回るものと設定した。また、原単位自体は、ペーパーレス化やテレワークの推進、オフィス賃料の上昇等がマイナスの影響を与えられ一方、コミュニケーション活性化やイノベーション創出、人材確保などを目的に、更に快適でゆとりあるオフィス環境を提供しようとする企業側の動きも想定されるため、かなりの幅をもってその上限を捉える必要がある。そこで今回の予測期間中の原単位については右肩上がりをベースとしつつも、経済動向に左右されるものとして、ケース2をケース1よりやや高めに設定した。

将来の除却床面積は、オフィスを含む建築物が、適切にリニューアル・メンテナンスを前提に長寿命化していることをふまえ、近年の動向から「中水準」で推移するものと考えられる。

以上から予測結果は図表13のとおりとなった。事務所の着工床面積はケース1では2029年以降逡減するが、ケース2では2033年までは増加基調で推移すると予測した。

図表13 ケース別 事務所の着工床面積（年平均）の予測結果²¹

暦年	→予測							
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35
ケース1	6,414	7,079	5,435	5,342	5,549	6,014	5,685	4,815
ケース2	6,414	7,079	5,435	5,342	5,549	6,521	6,817	6,663

(出典) 当研究所にて作成

② 店舗

店舗の着工床面積は1989年にピークとなった後、バブル崩壊後に一旦落ち込みを見せるも再度同水準近くまで回復するが、大規模小売店舗立地法²²の影響もあり2001年には大きく減少した。景気動向の影響を受けつつも都度回復基調にあったのは、国民生活の基盤として実店舗は一定の需要があったことが推測される。しかし2008年のリーマンショック、そして2020年のコロナショックでの最低水準を経て、近年はピーク時の30%以下で推移している。購買意欲の高い生産年齢人口の減少の他、EC市場の拡大など、実店舗以外での購買活動が活性化していることが大きく影響していると考えられる。

店舗の着工床面積の推計に当たっての原単位は、「実質民間最終消費支出当たりの店舗ストック床面積」を用いる。実質民間最終消費支出の予測に当たっては、2022年までは内閣府「国民経済計算」の実績値、2023、2024年は「2024年1月建設投資見通し」の予測値を用いて、2025年以降は、2024年の予測値に「令和5年7月25日内閣府試算」の将来の実質経済成長率を乗じて算出した。原単位は、郊外の大規模小売店舗は人口の減少や都市への集中、法規制の影響から今後の着工床面積の大幅な上昇は厳しいものとし、代替手段としてEC市場が購買経路としての役割を一層拡大していくことが考えられるため、ケース1(ベースラインケース)、ケース2(成長実現ケース)ともに低下していくことを想定した。経済成長の度合いが高い方がこの流れが進むものとし、ケース2の将来の原単位はケース1を下回っている。

将来の除却床面積は、店舗の着工床面積が高い水準で推移していたのが比較的長い期間に渡っており、現在でもそのストックが大量に残存・利用されていること、また店舗はエンドユーザーが直接利用する施設でもあることから、建て替え需要が一定の除却量を下支えするものとして、「高水準」で推移するものとした。

以上から予測結果は図表14のとおりとなった。店舗の着工床面積はケース1、ケース2ともに2029年以降、減少すると予測した。

²¹ 2019年から2022年は国土交通省「建築着工統計調査」の実績値(居住産業併用建築物分も含む)を、2023、2024年分については「2024年1月建設投資見通し」の予測値を用いて算出している。以下、②店舗③工場④倉庫についても同様。

²² 店舗面積1,000m²を超える場合を「大規模小売店舗」とし、新設や変更の際の都道府県への届出義務、地域での説明会開催義務などについて規定している。

図表14 ケース別 店舗の着工床面積（年平均）の予測結果

暦年					→予測				単位：千㎡
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
ケース1	11,524	13,486	7,655	7,339	5,429	5,703	5,387	3,959	
ケース2	11,524	13,486	7,655	7,339	5,429	6,172	5,974	5,072	

(出典) 当研究所にて作成

③ 工場

工場の着工床面積は1990年に約30,000千㎡のピークとなり、景気動向に敏感に呼応してきた。2008年のリーマンショック、2020年のコロナショックでは大幅にその値を下げ、回復しつつもその全体的な水準は低下しつつある。特に2020年では過去最低の約6,000千㎡となった。

工場の着工床面積の推計に当たっての原単位は、「第二次産業生産額²³当たりの工場ストック床面積」を用いる。将来の第二次産業生産額は「令和5年7月25日内閣府試算」の実質経済成長率に連動すると想定した。実質経済成長率が上昇するという事は第二次産業生産額が上昇しているものと考えられる。しかし、経済成長率の動向は第三次産業の動向からも大きく影響を受けるため、実質経済成長率がより上昇する場合は第三次産業生産額の割合が上昇すると想定される。したがって、第二次産業生産額の対GDP比はむしろ低下する。よってケース2（成長実現ケース）の第二次産業生産額はケース1（ベースラインケース）より高く設定しつつ、対GDP比ではケース2がケース1を下回るようにした。原単位は1980年から一時的な減少や同水準での推移を経ながら上昇しているが、生産年齢人口の減少等を鑑みると生産性の向上は経済成長のキーファクターでもある。したがって、ケース2では一定の生産性向上が実現されるものと予測して原単位を微減させ、ケース1では同水準で推移するように設定した。

将来の除却床面積は、生産拠点である工場は、基本的には生産ラインに対しては維持修繕・更新に対応するニーズが高いものの建築物としての建て替え需要は高くない。とはいえ、工場の現存ストックにはバブル期に建てられたものも多いと思われるため、それらが今後大規模な更新対象となる可能性は高い。そこでこれまでの実績値をふまえて「中水準」に設定した。

以上から予測結果は図表15のとおりとなった。工場の着工床面積はケース1、ケース2ともに2033年までは増加基調で推移するが、2034年からは減少に転じると予測した。

図表15 ケース別 工場の着工床面積（年平均）の予測結果

暦年					→予測				単位：千㎡
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
ケース1	10,364	14,132	7,512	8,955	7,753	7,815	8,128	7,516	
ケース2	10,364	14,132	7,512	8,955	7,753	9,291	10,901	10,350	

(出典) 当研究所にて作成

²³ 第二次産業を鉱業・製造業・建設業と位置づけ、中間投入を控除する前の産出額（固定基準年方式）を採用する。

④ 倉庫

倉庫の着工床面積は1990年にピークとなり、これは他の用途と同様にバブル期である。倉庫の特筆すべき事項としては、バブル崩壊後に数字を落として2010年に底をうった後に着工床面積が増加局面に転じ、2020年のコロナショック後には一段とそれが加速している点である。一時的な在庫置き場としての倉庫から、経済活動の進展やEC市場の活性化とともに、複雑な仕分け、運搬物に合わせた温度・湿度等環境の管理、スムーズな荷捌きといった様々な機能を求められるようになったことが、新たな着工の追い風となっていると考えられる。

倉庫の着工床面積の推計に当たっての原単位は、「国内貨物輸送量（トン数）当たりの倉庫ストック床面積」を用いる。国内貨物量は1990年から減少基調にあり、今後も人口減少という大局的な影響は受けるものの、一部ではEC市場が日用品や生鮮食品含む食料品の調達手段となりつつあるなど、人々の生活を支える新たなインフラとしての需要が下支えすると考えられる。そこでケース1（ベースラインケース）、ケース2（成長実現ケース）ともに減少を基調としつつ、ケース2ではその程度は緩やかにとどまるものとして、ケース1よりも減少度が小さくなるように設定した。原単位は一貫して上昇基調にあるものの将来的にはなんらかの上限に達すると考えられるが、今後、より広い層の購買者が広く生活用品調達の日常的な手段としてEC市場を活用する動きが進むと予測した。そこで今回の予測期間については上昇していくことをベースに、経済成長がより進むケース2では機械化等、空間をより有効活用する流れが加速すると想定してケース1より低めにしている。

将来の除却床面積は、倉庫はエンドユーザーが直接利用する場所ではないため、本来であれば積極的な建て替え需要が起こる施設ではない。しかし輸送対象物に対する要求が高まる中では、老朽化した施設を中心に安定的な建て替えニーズが今後も維持するものとし、その水準は「中程度」で推移すると予想した。

以上から予測結果は図表16のとおりとなった。倉庫の着工床面積はケース1、ケース2ともに予測期間全体を通して減少するものの、旺盛な投資状況を反映して高い水準で推移すると予測した。

図表16 ケース別 倉庫の着工床面積（年平均）の予測結果

暦年	→予測								単位：千㎡
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
ケース1	7,413	9,066	5,663	8,955	12,031	11,487	9,588	8,140	
ケース2	7,413	9,066	5,663	8,955	12,031	11,608	11,203	10,587	

（出典）当研究所にて作成

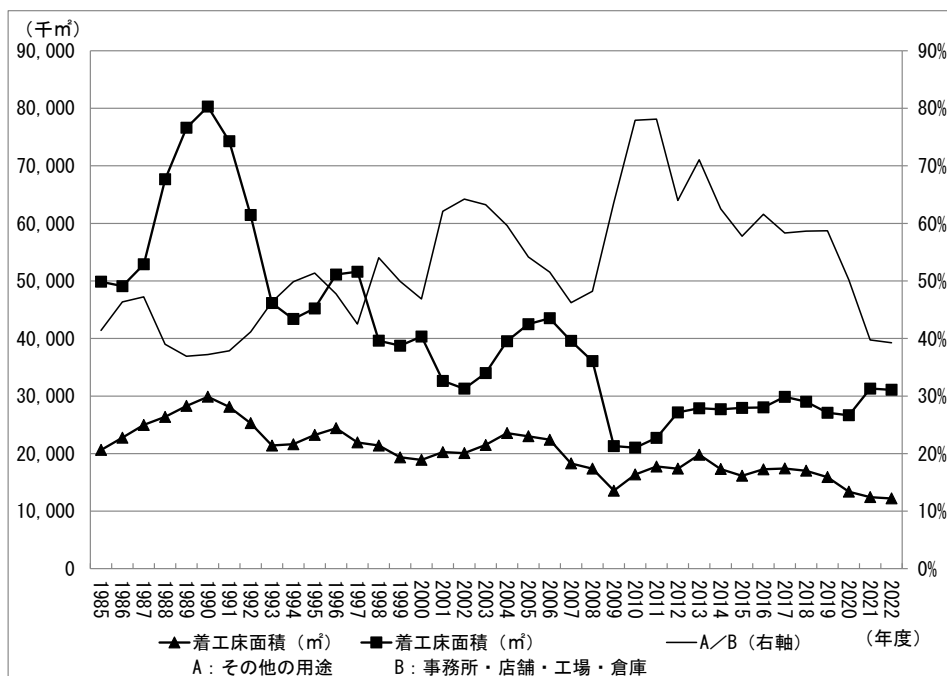
⑤ その他の用途

その他の用途は、民間非住宅建築のうち事務所・店舗・工場・倉庫の合計（以下「4用途合計」という）を除いたものであり、病院・学校・宿泊施設といった用途建築物が含まれる。

国土交通省「建築着工統計調査」からこれまでの着工床面積の推移をみると、4用途合計の着工床面積は時期による変動が大きく、バブル期やリーマンショック前後といった景気変動を

如実に反映しているのに対して、その他の用途の着工床面積は比較的安定的に推移している（図表17）。

図表17 その他の用途と4使途合計の着工床面積推移



(出典) 国土交通省「建築着工統計調査」を基に当研究所にて作成

(注) 居住産業併用建築物は含まない単純集計

今回の推計では過去の中長期予測の手法にのっとり、4使途合計の着工床面積に対して一定の割合を想定することで将来のその他の用途の着工床面積を予測した。予測に当たって用いる4使途合計の着工床面積に対するその他の用途の着工床面積の割合は、直近(2022年)の数字である38.0%とする。また、4使途合計の着工床面積は居住産業併用建築物を含めた値であるため、算出されるその他の用途の着工床面積も居住産業併用建築物を含めた値となる。

⑥ 民間非住宅建築投資額の予測

①～⑤で予測した民間非住宅建築の使途別の着工床面積をまとめたのが図表18である。使途別の合計値に着目すると、ケース1(ベースラインケース)では予測期間全体を通して減少基調で推移する。ケース2(成長実現ケース)では、2033年までは増加するが、2034年以降、減少に転じると予測する。

図表18 ケース別 民間非住宅建築 用途別着工床面積（年平均）の予測結果

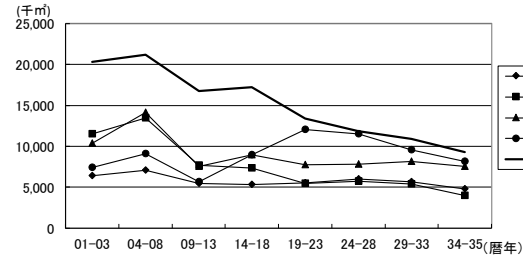
ケース1（ベースラインケース）
（年平均）

暦年					→予測				単位：千㎡
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
事務所	6,414	7,079	5,435	5,342	5,549	6,014	5,685	4,815	
店舗	11,524	13,486	7,655	7,339	5,429	5,703	5,387	3,959	
工場	10,364	14,132	7,512	8,955	7,753	7,815	8,128	7,516	
倉庫	7,413	9,066	5,663	8,955	12,031	11,487	9,588	8,140	
その他	20,289	21,190	16,779	17,230	13,355	11,829	10,926	9,272	
合計	56,004	64,953	43,045	47,821	44,118	42,848	39,714	33,702	

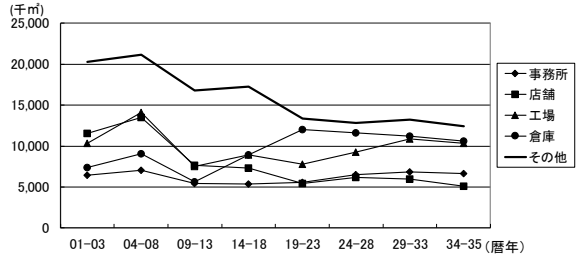
ケース2（成長実現ケース）
（年平均）

暦年					→予測				単位：千㎡
	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
事務所	6,414	7,079	5,435	5,342	5,549	6,521	6,817	6,663	
店舗	11,524	13,486	7,655	7,339	5,429	6,172	5,974	5,072	
工場	10,364	14,132	7,512	8,955	7,753	9,291	10,901	10,350	
倉庫	7,413	9,066	5,663	8,955	12,031	11,608	11,203	10,587	
その他	20,289	21,190	16,779	17,230	13,355	12,806	13,245	12,401	
合計	56,004	64,953	43,045	47,821	44,118	46,399	48,141	45,072	

ケース1



ケース2



（出典）当研究所にて作成

用途別の着工床面積に用途別の1㎡当たりの建築単価を乗ずることで、将来の建築着工額を推計する²⁴。用途別の1㎡当たりの建築単価は国土交通省「建築着工統計調査」の着工床面積と工事費予定額から算出し、直近の値である2022年度の各単価を起点に、建設工事費デフレーター（建設総合）の変化率と同様に推移するものとした。

建築着工額に投資額への換算率を乗じて最終的な投資額を算出する。投資額を予測するための換算率は以下のとおり算出した。

$$\text{換算率} = \frac{\text{13-22年度の民間非住宅建築投資額累計（名目値）}}{\text{13-22年度の民間非住宅建築着工額累計（名目値）}}$$

得られた換算率：1.157

なお、2019～2023年度の建築投資額については、2019、2020年度は国土交通省「令和5年度（2023年度）建設投資見通し」の実績値、2021、2022年度は見込み値、2023年度は「2024年1月建設投資見通し」での予測値の合算値を用いることとした。2024～2028年度の建築投

²⁴ 着工床面積は暦年単位での予測を行ったが、5年間の変化分から暦年1年分の着工床面積を算出しており、年度1年分の着工床面積と近似できるものと考えられる。したがって、年度単位の単価と乗じた着工額から年度単位とみなすものとする。

資額のうち2024年度分にも、「2024年1月建設投資見通し」の予測値を用いている。

得られたケース別の民間非住宅建築投資額は図表19のとおりである。

図表19 ケース別 民間非住宅建築投資額の予測結果（名目値・実質値）

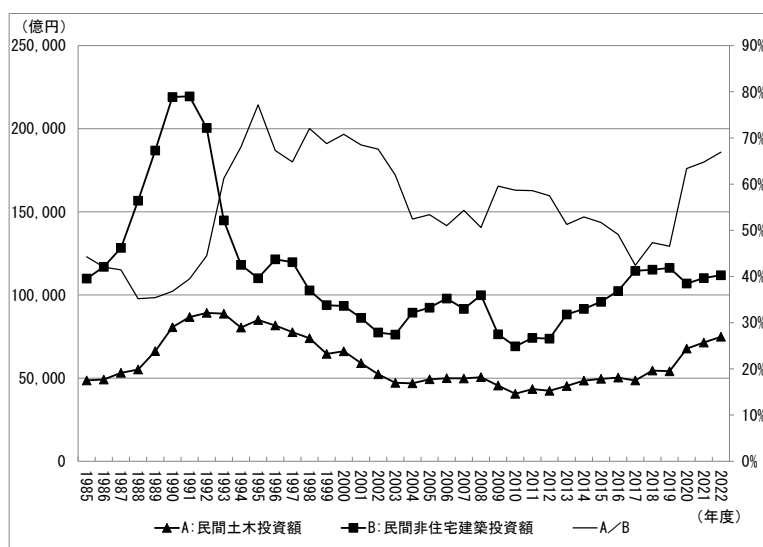
ケース1(ベースラインケース)									
名目値					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
民間非住宅建築投資額	239,747	471,163	381,731	519,692	559,686	613,976	599,863	208,222	
年平均	79,916	94,233	76,346	103,938	111,937	122,795	119,973	104,111	
実質値(2015年度基準)									
名目値					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
民間非住宅建築投資額	353,708	512,206	404,262	511,741	489,929	513,137	507,194	171,719	
年平均	117,903	102,441	80,852	102,348	97,986	102,627	101,439	85,859	
ケース2(成長実現ケース)									
名目値					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
民間非住宅建築投資額	239,747	471,163	381,731	519,692	559,686	667,709	753,535	291,461	
年平均	79,916	94,233	76,346	103,938	111,937	133,542	150,707	145,730	
実質値(2015年度基準)									
名目値					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
民間非住宅建築投資額	353,708	512,206	404,262	511,741	489,929	555,812	633,363	235,411	
年平均	117,903	102,441	80,852	102,348	97,986	111,162	126,673	117,706	

(出典) 当研究所にて作成

(4) 民間土木投資額の予測

民間非住宅建築投資額と民間土木投資額の推移を国土交通省「令和5年度(2023年度)建設投資見通し」からみると、民間非住宅建築投資額と比べて民間土木投資額は比較的小幅な変動となっている(図表20)。

図表20 民間非住宅建築投資額と民間土木投資額、その比率の推移(名目値)



(出典) 国土交通省「令和5年度(2023年度)建設投資見通し」を基に当研究所にて作成

(注) 2021、2022年度の値は見込み値

民間とはいえ土木投資は国民の生活を支えるインフラストックとしての性質が強く、今後も維持修繕を中心に安定的な需要が下支え要素となって推移すると考えられる。

そこで、民間土木投資額の推計に当たっては過去の中長期予測の手法を鑑み、民間非住宅建築投資額に対する比率が一定の割合で推移する仮定で予測することとした。使用した割合は、2020～2022年度の直近3か年平均の65.04%である。ただし、2019～2023年度の民間土木投資額は国土交通省「令和5年度（2023年度）建設投資見通し」の2019、2020年度の実績値と2021、2022年度の見込み値、「2024年1月建設投資見通し」の2023年度の予測値の合算値であり、2024～2028年度のうち2024年度の民間土木投資額にも「2024年1月建設投資見通し」の予測値を用いた。

予測結果を図表21に示す。ケース1（ベースラインケース）では名目値、実質値ともに2028年度までは増加で推移するが2029年度からは減少局面となる。対してケース2（成長実現ケース）では名目値、実質値ともに2033年度まで増加局面が継続し、2034年度以降に減少に転じると予測される。

図表21 ケース別 民間土木投資額の予測結果（名目値・実質値）

ケース1（ベースラインケース）										
名目値					→予測					単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35		
民間土木投資額	158,529	246,497	217,221	251,493	343,801	398,455	390,123	135,418		
年平均	52,843	49,299	43,444	50,299	68,760	79,691	78,025	67,709		
実質値（2015年度基準）										
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35		
民間土木投資額	233,884	267,969	230,042	247,645	300,884	335,432	321,731	109,742		
年平均	77,961	53,594	46,008	49,529	60,177	67,086	64,346	54,871		
ケース2（成長実現ケース）										
名目値					→予測					単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35		
民間土木投資額	158,529	246,497	217,221	251,493	343,801	433,401	490,064	189,552		
年平均	52,843	49,299	43,444	50,299	68,760	86,680	98,013	94,776		
実質値（2015年度基準）										
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35		
民間土木投資額	233,884	267,969	230,042	247,645	300,884	363,186	395,822	148,879		
年平均	77,961	53,594	46,008	49,529	60,177	72,637	79,164	74,439		

（出典）当研究所にて作成

(5) 民間非住宅建設投資額の予測結果

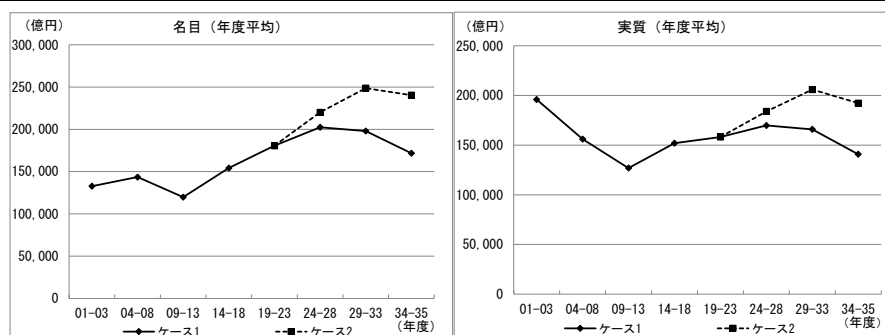
民間非住宅建築投資額と民間土木投資額を合わせた民間非住宅建設投資額の予測結果は図表22のとおりとなった。ケース1（ベースラインケース）では名目値、実質値ともに2028年度までは増加で推移するが2029年度からは減少局面となる。対してケース2（成長実現ケース）では名目値、実質値ともに2033年度まで増加局面が継続し、2034年度以降に減少に転じると予測される。予測期間中における増加の程度を実質値で比較すると、ケース1では2019年度の158,162億円から2028年度の169,714億円と7.3%増加するのに対し、ケース2では2019年度の158,162億円から2033年度の200,889億円まで27%増加するという予測結果と

なった。

図表22 ケース別 民間非住宅建設投資額の予測結果（名目値・実質値）

名目値（年度あたり平均値）					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
ケース1	132,759	143,532	119,790	154,237	180,697	202,486	197,997	171,820	
ケース2					180,697	220,222	248,720	240,507	

実質値（2015年度基準）（年度あたり平均値）					→予測				単位：億円
年度	01-03	04-08	09-13	14-18	19-23	24-28	29-33	34-35	
ケース1	195,864	156,035	126,861	151,877	158,162	169,714	165,785	140,731	
ケース2					158,162	183,800	205,837	192,145	



（出典）当研究所にて作成

5. 民間建築補修（改装・改修）投資

(1) 民間建築補修（改装・改修）投資額について

国土交通省「令和5年度（2023年度）建設投資見通し」によれば、民間建築投資に含まれる民間建築補修とは、建築補修工事のうち改装・改修工事をいい、既存建築物ストックの性能・機能を向上させて新たな国内総固定資本形成に計上され得るものを指す。

民間建築補修（改装・改修）投資は国土交通省「令和元年度 建設投資見通し」から総務省「平成27年（2015年）産業連関表」の考え方に準じて建設投資額に含まれることとなり、遡及して2015年度からの値が公表されている。

それによると、2015～2019年度は6兆円前後で推移していた民間建築補修（改装・改修）投資額は、2020年度以降、堅調に増加傾向にある。「2024年1月建設投資見通し」でも2023年度が約9.9兆円、2024年度には10.2兆円と更なる上昇が予測されている。建築物ストックの増加と、建築物のライフサイクルマネジメントの一般化とともに、今後もこの傾向は継続すると想定される。

(2) 民間建築補修（改装・改修）投資額の予測の考え方

民間建築補修（改装・改修）投資は、これまで当研究所が実施した中長期予測の中でも近年

になって取り扱われ始めた分野であり、その推計手法の是非を検討するには材料が不足している。そこで今回は、2020年度に実施した中長期予測と同様の手法を以下のとおり用いることとした。

まずは国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」から、2018～2022年度の過去5か年分の改装・改修工事の受注高のうち、発注者が民間であるものの住宅と非住宅との割合の平均を住宅35.7%、非住宅64.3%と算出し、これを民間建築補修（改装・改修）投資額に反映させた。次に、算出した住宅の民間建築補修（改装・改修）投資額と非住宅の民間建築補修（改装・改修）投資額の名目値から、それぞれ近似式を設定して算出した。

(3) 民間建築補修（改装・改修）投資額の予測結果

予測結果は図表23のとおりである。ケース1（ベースラインケース）、ケース2（成長実現ケース）のいずれも上昇基調で推移するが、実質値ではケース2の上昇幅はケース1よりも小さいと予測した。

図表23 ケース別 民間建築補修（改装・改修）投資額の予測結果（名目値・実質値）

名目値		単位:兆円		
年度	2025	2030	2035	
ケース1	10.61	13.20	15.28	
ケース2	10.61	13.20	15.28	

実質値(2015年度基準)		単位:兆円		
年度	2025	2030	2035	
ケース1	9.02	10.94	12.35	
ケース2	8.99	10.75	11.95	

(出典) 当研究所にて作成

6. 維持・修繕

(1) 維持・修繕額とは

維持・修繕の定義は、国土交通省「建設工事施工統計調査」より「新設工事以外の工事をいい、既存の構造物及び付帯設備の従前の機能を保つために行う経常的な補修工事、改装工事、移転工事、災害復旧工事及び区間線設置等の工事（作業）を含む。」とする。ただし工事前の性能・機能水準を上回らないことが前提となる。

維持・修繕はこの性質上、建設“投資”（＝新設ストック増）とはみなされないが、政府建設投資のうち土木投資には統計上、維持・修繕が含まれている。

維持・修繕工事の動向は国土交通省「建設工事施工統計調査」から年度別の元請完成工事高

をもって把握する。「建設工事施工統計調査」では、新設工事及び維持・修繕工事について、工事種類別に土木工事、建築工事（住宅・非住宅）、機械装置等工事に分けられ、さらに発注者別にも公共と民間に分けることができる。維持・修繕工事が元請完成工事高全体に占める割合に着目すると、2003年度の23.0%から2021年度には30.7%と7ポイント以上上昇している。統計手法上発生していた欠測値の補完を行った影響で2020年度から全体的に金額が急増しているが、それを除外しても、長期的に見て維持・修繕工事の占める割合は増加傾向にある。

(2) 維持・修繕額の予測の考え方

本予測では維持・修繕工事から工事種類「機械装置等工事」を除いた、土木工事、建築（住宅・非住宅）工事を対象とし²⁵、それぞれの新設工事額と維持・修繕工事額の推移と、新設工事額と維持・修繕工事額の合計値に対する維持・修繕工事額の比率を確認しながら、過去の中長期見通しを参考に手法を検討した。

政府土木・政府住宅・民間土木については国土交通省「建設工事施工統計調査」から、2004年度以降の新設工事額と維持・修繕工事額の合計値に対する維持・修繕工事額の比率の推移に基づいた対数近似式を、政府非住宅についても同様に、2009年度以降の新設工事額と維持・修繕工事額の合計値に対する維持・修繕工事額の比率の推移に基づいた対数近似式をそれぞれ設定した。次に、算出された将来の各工事種類別・発注者別の維持・修繕工事額比率を、将来の政府建設投資額と民間土木投資額に乗じた²⁶。

民間住宅の維持・修繕工事額は、国土交通省「建設工事施工統計調査」から2005～2010年度は2兆円台前半、2011～2019年度は主に2兆円台後半、欠測値補完後の2020、2021年度も2か年ではあるが4兆円前後と安定的に推移する傾向にある。そのため2020、2021年度の維持・修繕工事額（名目値）の平均である4.1兆円を、2022年度の維持・修繕工事額（名目値）とし、以後、建設工事費デフレーター（建設総合）の動きと連動して推移すると予測した。

民間非住宅についても維持・修繕工事額に着目し、2009年度以降一定のペースで増加していることから、将来予測でも同様のペースで増加していくと仮定して算出した。

(3) 維持・修繕額の予測結果

政府・民間の維持・修繕額を合算した予測結果を図表24に示す。政府はケース1（ベースラインケース）、ケース2（成長実現ケース）ともに名目値と実質値の双方で緩やかに上昇基調と

²⁵ 建設投資額のなかには機械装置等工事は含まれていないため、維持・修繕工事についても機械装置等工事は除くこととする。

²⁶ 国土交通省「建設工事施工統計調査」の元請完成工事高と同省「建設投資見通し」の建設投資の実績値は一致しないが、維持・修繕比率については同様に推移すると考えられ、「建設工事施工統計調査」の維持・修繕比率を使用する。

なる。民間住宅ではケース1、ケース2ともに名目値は上昇するが、実質値は一定で推移する。民間非住宅建築はケース1、ケース2ともに名目値は同じように上昇するが、実質値での上昇幅はケース2がケース1を下回る。民間土木はケース1では名目値、実質値ともに逓減し、ケース2では名目値、実質値ともに2030年度にかけては上昇するが、2035年度には減少する。

図表24 ケース別 維持・修繕額全体の予測結果（名目値・実質値）

名目値		単位：兆円		
年度		2025	2030	2035
政府	ケース1	6.9 ~ 7.0	7.1 ~ 7.4	7.2 ~ 7.8
	ケース2	6.9 ~ 7.0	7.1 ~ 7.9	7.2 ~ 8.8
民間住宅	ケース1	4.0	4.1	4.2
	ケース2	4.0	4.2	4.3
民間非住宅建築	ケース1	7.3	7.8	8.3
	ケース2	7.3	7.8	8.3
民間土木	ケース1	2.8	2.7	2.4
	ケース2	3.1	3.4	3.3
合計	ケース1	21.0 ~ 21.1	21.7 ~ 22.0	22.1 ~ 22.6
	ケース2	21.3 ~ 21.5	22.5 ~ 23.3	23.2 ~ 24.7

実質値(2015年度基準)		単位：兆円		
年度		2025	2030	2035
政府	ケース1	5.9 ~ 5.9	5.9 ~ 6.1	5.8 ~ 6.3
	ケース2	5.8 ~ 5.9	5.8 ~ 6.4	5.7 ~ 6.9
民間住宅	ケース1	3.4	3.4	3.4
	ケース2	3.4	3.4	3.4
民間非住宅建築	ケース1	6.2	6.5	6.7
	ケース2	6.2	6.4	6.5
民間土木	ケース1	2.4	2.2	1.9
	ケース2	2.6	2.8	2.6
合計	ケース1	17.9 ~ 17.9	18.0 ~ 18.2	17.9 ~ 18.3
	ケース2	18.1 ~ 18.2	18.3 ~ 18.9	18.1 ~ 19.4

(出典) 当研究所にて作成

7. 建設投資等の中長期予測結果

2035年度までの建設投資等の予測結果は、ケース1（ベースラインケース）とケース2（成長実現ケース）別に図表25のとおりとなった。将来の人口推計、経済成長率、建設工事費デフレーター（建設総合）等、様々な仮定をおいたうえでの算出のため、それらが内包する不確実性も含め、予測結果については相当な幅をもって理解される必要がある。

予測結果であるが、2035年度の名目値をみると、建設投資額はケース1で66.4～70.5兆円、ケース2では73.6～81.1兆円となった。維持・修繕を含む建設市場として捉えると、ケース1では83.0～87.3兆円、ケース2では91.4～99.2兆円となる。

同じ数値を実質値でみると、建設投資額ではケース1で53.9～57.3兆円、ケース2では58.1～64.0兆円となった。維持・修繕を含む建設市場の合計では、ケース1では67.4～70.9兆円、ケース2で72.0～78.2兆円という予測結果となった。

予測された2035年度の実質値を2022年度の見込み値²⁷と比較すると、ケース1の実質値は最も額が大きくなった場合でも、建設投資額、建設市場全体の双方で2022年度の値とほぼ同水準にとどまる。それに対してケース2の実質値は、最も額が少なくなった場合でも、建設投資額と建設市場全体の双方で増加する。

民間では住宅投資が大幅に減少する見込みのため、非住宅建設投資と建築補修（改装・改修）投資の伸びが今後の投資額を牽引することが期待される。また、我が国が様々な自然災害のリスクにさらされていることを鑑みると、今後も国土強靱化の取組が進展し、公共投資関係予算に一定の額が確保されていくことが期待される。

とはいえ、ケース1とケース2の差は本来、「令和5年7月25日内閣府試算」で設定された将来の経済成長率の差であり、この経済成長率の差はTFP（全要素生産性）の差である。つまり、いかに建設業界全体における生産性の向上が実現できるかにかかっていると云ってもよい。

²⁷ 建設投資額は国土交通省「令和5年度（2023年度）建設投資見通し」から実質値の57.4兆円。建設市場全体の額は国土交通省「令和5年度（2023年度）建設投資見通し」と当研究所の予測した維持・修繕額（実質値）の合算額である70.1兆円とした。

図表 25 2035年度までの建設投資額等 予測結果全体

名目値	2015年度		2020年度		2025年度		2030年度		2035年度		単位：兆円	
	建設投資額		建設投資額		建設投資額		建設投資額		建設投資額			
	ケース1	ケース2	ケース1	ケース2	ケース1	ケース2	ケース1	ケース2	ケース1	ケース2		
建設投資額	56.6	66.4	64.7	66.1	66.9	68.5	69.3	72.1	74.6	79.0	73.6	81.1
①政府	20.2	25.1	23.8	24.0	23.8	24.2	23.8	24.8	23.8	26.4	23.8	28.9
土木	14.6	18.8	20.9	21.1	20.9	21.2	20.9	21.8	20.9	23.2	20.9	25.4
建築	5.6	6.4	2.9	3.0	2.9	3.0	2.9	3.1	2.9	3.2	2.9	3.6
②民間	36.4	41.3	40.9	42.1	43.1	44.3	45.5	47.2	50.8	52.6	42.6	52.1
住宅	15.7	15.7	9.7	10.9	9.7	10.9	12.5	14.3	12.7	14.6	10.1	12.9
非住宅建築	9.6	10.7	12.5	10.6	13.8	10.6	10.6	12.0	15.1	10.4	14.6	14.6
建築補修	6.2	8.2	10.6	8.1	10.6	9.0	7.8	13.2	13.2	15.3	15.3	15.3
土木	5.0	6.8	8.1	8.1	9.0	9.0	7.8	9.8	9.8	6.8	9.5	9.5
維持・修繕	13.8	19.4	21.0	21.1	21.3	21.5	21.7	22.0	22.5	23.3	22.1	24.7
①政府	4.2	6.4	6.9	7.0	6.9	7.0	7.1	7.4	7.1	7.9	7.2	8.8
土木(再掲)	2.5	3.9	5.1	5.2	5.1	5.2	5.3	5.5	5.3	5.9	5.4	6.6
建築	1.7	2.4	1.8	1.8	1.8	1.8	1.8	1.9	1.8	2.0	1.8	2.2
②民間	9.6	13.0	14.1	14.5	14.5	14.5	14.6	14.6	15.4	15.4	14.9	16.0
住宅	2.9	3.9	4.0	4.0	4.0	4.0	4.1	4.1	4.2	4.2	4.2	4.3
非住宅建築	5.0	6.7	7.3	7.3	7.3	7.3	7.8	7.8	7.8	8.3	8.3	8.3
土木	1.7	2.3	2.8	3.1	3.1	3.1	2.7	2.7	3.4	3.4	2.4	3.3
建設市場計	67.9	81.9	80.6	82.0	83.1	84.7	85.7	88.6	91.8	96.4	83.0	99.2
建設投資額	56.6	61.5	55.2	56.4	57.0	58.4	57.7	60.0	61.3	64.9	53.9	64.0
①政府	20.2	23.2	20.2	20.4	20.2	20.5	19.7	20.6	19.4	21.5	19.2	22.6
土木	14.6	17.3	17.7	17.9	17.7	18.0	17.3	18.1	17.0	18.9	16.9	19.9
建築	5.6	5.9	2.5	2.5	2.5	2.5	2.4	2.5	2.4	2.6	2.4	2.8
②民間	36.4	38.4	35.0	36.0	36.9	37.9	38.0	39.5	41.9	43.4	34.7	41.4
住宅	15.7	14.6	8.2	9.2	8.2	9.2	10.5	11.9	10.5	12.0	8.3	10.2
非住宅建築	9.6	9.9	10.9	12.1	12.1	12.1	10.1	11.9	12.7	8.6	11.8	11.8
建築補修	6.2	7.6	9.0	9.0	9.0	9.0	10.9	10.9	10.7	12.3	11.9	11.9
土木	5.0	6.3	6.8	6.8	7.5	7.5	6.4	6.4	7.9	5.5	7.4	7.4
維持・修繕	13.8	17.9	17.9	17.9	18.1	18.2	18.0	18.2	18.3	18.9	17.9	19.4
①政府	4.2	5.9	5.9	5.9	5.8	5.9	5.9	6.1	5.8	6.4	5.8	6.9
土木(再掲)	2.5	3.7	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.6	4.3	4.8	4.4	5.2
建築	1.7	2.3	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.4	1.6	1.5	1.7
②民間	9.6	12.0	12.0	12.2	12.2	12.2	12.1	12.1	12.5	12.5	12.0	12.5
住宅	2.9	3.6	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4	3.4
非住宅建築	5.0	6.2	6.2	6.2	6.2	6.2	6.5	6.5	6.4	6.7	6.5	6.5
土木	1.7	2.1	2.4	2.6	2.6	2.6	2.2	2.2	2.8	1.9	1.9	2.6
建設市場計	67.9	75.8	68.7	69.9	70.7	72.1	71.3	73.7	75.2	79.0	67.4	78.2

(出典) 当研究所にて作成
 (注1) 建設市場計は、建設投資額と維持・修繕額(政府土木を除く)の合計。
 (注2) 実質値は2015年度基準。
 (注3) ケース1、ケース2はそれぞれ、内閣府「中長期の経済財政に関する試算」(2023年7月25日)における「ベースラインケース」、「成長実現ケース」が実現する場合。
 (注4) 予測の内容は、種々の不確実性を伴うため、相応な幅を持って理解される必要がある。