

建設経済の最新情報ファイル

**RICE** monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

# 研究所だより

No. 431

2025 2

## CONTENTS

視点・論点『太陽の塔』	.....	1
I. イタリア共和国の概況	.....	2
II. 2024・2025年度の建設投資見通し	.....	10
III. 世界の都市総合力ランキング2024の結果を踏まえて	.....	22



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>



## 太陽の塔 研究理事 朝津 陽子

2025年、いよいよ大阪・関西万博が開催される年となった。建設が間に合っていないとか、前売りチケットが半分しか売れてないとか、後ろ向きなニュースばかり聞こえてくるが、どうせもう開催するのだからとりあえず楽しまないと損だと個人的には思っている。ということで、万博開催の年を迎えるにあたって気分を盛り上げるために、「まずは過去を振り返るところから」と、昨年末帰省のついでに大阪府吹田市にある70年万博の跡地・万博記念公園に行ってきた。お目当てはもちろん偉大なるレガシー「太陽の塔」である。

太陽の塔はメインのゲートを通り抜けるとすぐ目の前に鎮座していた。周辺に緑が植えられているため非常に穏やかな雰囲気の中にあるが、やはり高さ70m、基底部直径20mもある巨大な塔であるから迫力が凄い。万博当時は地上30mにある大屋根を突き抜いて立っていたというから、まだ高層ビルも多くない時代、訪れた人々はそれは度肝を抜かれたことだろう。

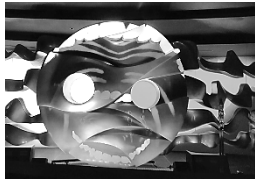
太陽の塔には3つの顔がついている。お腹についているのが「太陽の顔」で、「現在」を表しているのだそうだ。そして頂部についている「黄金の顔」が「未来」、背面の黒いのが「黒い太陽」で「過去」を表している。なるほど確かに黄金の顔は遠く未来を見据えているようで、両腕を広げた太陽の塔は未来に向けて飛び立とうとしているロケットのようにも見えてきた。



※写真はすべて筆者撮影。「太陽の塔」

太陽の塔の内部は万博閉幕後50年近く非公開となっていたが、改修・復元を経て現在は常時見ることができる。中は2つのゾーンで構成されていて、最初に地底の太陽ゾーン、そこを抜けると

示してあって、呪術的な雰囲気だ。万博テーマ館地下展示の世界観「過去：根源の世界」を再現している。これは正直フーンという感じだったのだが、もう一つの生命の樹ゾーンには大変



※復元された「地底の太陽」

感銘を受けた。

こちらには、太陽の塔の胎内を下から上へ貫くようにして高さ41mの「生命の樹」のオブジェがそそり立っている。一本のカラフルな樹に、単細胞生物からクロマニヨン人まで、生命の進化をたどるいきものが貼りついている。さらに樹を囲む塔内の壁には音響板が鱗のように何枚も設置されており、ピンク、紫、赤のグラデーションになった光で覆われている。これらが一体となって、力強い生命のエネルギーを全身で感じられる空間になっていた。



※「生命の樹」のオブジェ

太陽の塔の施設機能上の役割は、テーマ館の地下展示と空中展示をつなぐエスカレーターの縦通路だったそうだ。生命の進化を見ながら上へと登っていき、空中で未来都市の姿を見るなんて、万博のテーマ「人類の進歩と調和」をきっと直感的に理解することができたに違いない。

さて、今回、年が明けてから大阪・関西万博の開催地・夢洲にも行ってみた。当然外から見ただけだが、シンボルである木造のリングがしっかりと見えた。また、企業パビリオンと思しき建物なども見え、結構箱は出来上がっているように感じた。一方で会場周辺は、メトロの駅の入出口は確認できたが、それ以外は埋め立て地らしく非常にさっぱりとしていた。開幕までにどんな姿になっているのか、そして今回の万博ではどんな未来の姿、技術が見られるのだろうか。今から楽しみである。

## I. イタリア共和国の概況

在イタリア日本国大使館  
一等書記官 山下 隆道

「イタリア」と聞いて、どのようなことを思い浮かべるだろうか。世界遺産、ファッション、グルメなど、観光地としての魅力に溢れるこの国については、日本で特集が組まれることも多いので、日本から約 1 万キロの距離がある割には、親近感をもって頂けている方も多いのではないか。

他方、観光以外の情報については、あまり馴染みがない方も多いと思われるので、この機会にイタリア共和国（以下、単に「イタリア」という。）の概況について紹介させて頂く。

なお、本稿は筆者の個人的見解であり、所属組織の見解ではないことを予め申し添えておく。

### 1. 総論

#### (1) 基本情報

面積	30.2 万平方キロメートル（日本の約 5 分の 4）
人口	5,885 万人（日本の約 2 分の 1）
言語	イタリア語（地域によりドイツ語、フランス語等）
宗教	キリスト教（カトリック）が国民の約 80%
名目 GDP	23,300 億ドル（2024 年）
主要産業	機械、繊維・衣料、自動車、鉄鋼 等

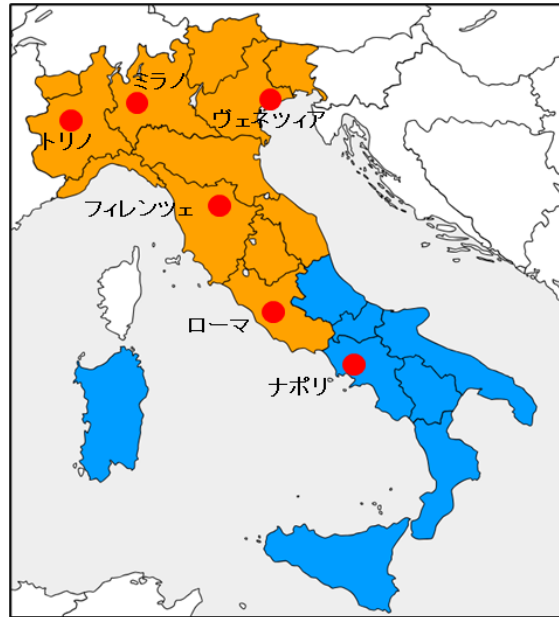
（出典）外務省 HP 等より抜粋

#### (2) 主要課題

##### 【南北経済格差】

日本と同様に縦長の国土であるイタリアには、20 の州が存在する。州ごとに個性豊かな文化等が培われているが、経済的には、北部・中部（12 州）と南部・島しょ部（8 州）との間には大きな格差がある。

具体的には、イタリアの経済拠点は北部・中部に集中しているため、南部・島しょ部の一人あたりの名目 GDP は北部・中部の 6 割程度にとどまっており、失業率は北部・中部の 2～3 倍となっている。



■ : 北部・中部 12州  
■ : 南部・島しょ部 8州

	北部・中部	南部・島しょ部 (カッコ内は北部・中部に対する割合)
人口(千人) [2024.1.1時点]	39,214	19,776 (約半分)
面積 (平方キロ)	178,334	123,729 (約7割)
一人当たり名目 GDP(ユーロ) [2022年]	38,674	21,969 (約57%)
失業率 [2023年]	北部:4.7% 中部:6.3%	14.3% (2~3倍)

(出典) 外務省作成資料より抜粋

**【少子高齢化】**

日本と同様に、イタリアも少子高齢化の課題に直面している。人口の約4分の1が高齢者となっていることに加え、特殊出生率も日本と同様に低い水準にとどまっている。

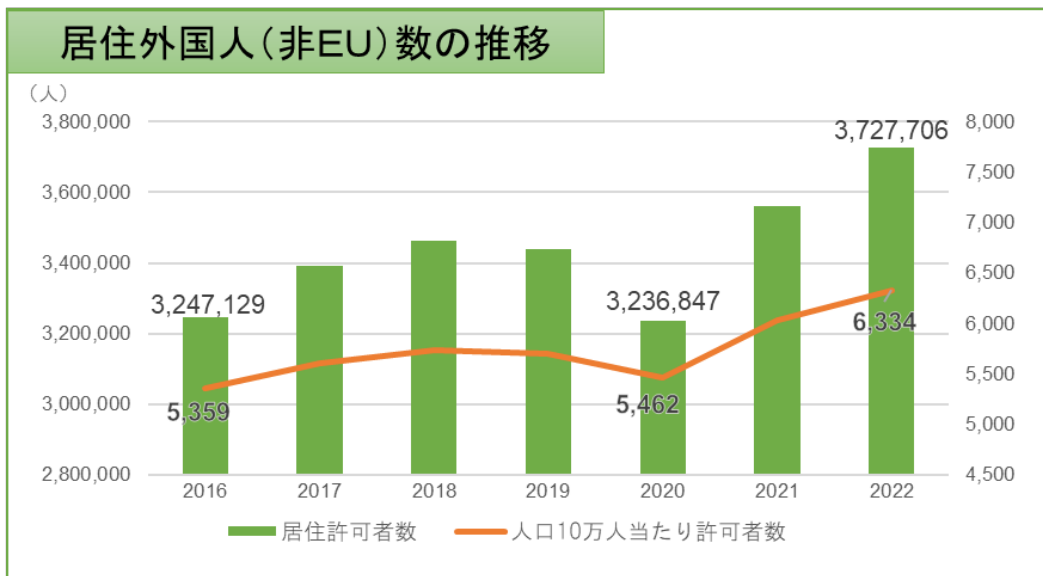
キリスト教(カトリック)の信者が多いので離婚率は低いものの、平均初婚年齢は日本より高く、婚姻率も日本より低い水準にとどまっている。



(出典) 外務省作成資料より抜粋

### 【移民】

南欧に位置していることもあり、アフリカからの移民も多い。非 EU の居住外国人数は、把握できているだけでも約 370 万人（2022 年）となっており 6 年間で 1 割以上増加した。これらに加え、不法移民も増加していると言われており、治安の悪化等が懸念されている。



(出典) 外務省作成資料より抜粋

### (3) 政治状況

2022年10月、イタリアで初めての女性首相となるメローニ首相が就任した。近年、G7各国が不安定な政権運営に悩まされ、退陣を余儀なくされている国も少なくない中、メローニ首相はアメリカのメディアで「欧州で最も強力なリーダー」に選出されるなど、安定した政権運営<sup>1</sup>を行っており、EU内におけるイタリアの影響力も高まってきている。

また、メローニ首相はトランプ米国大統領とも良好な関係を構築していると報じられており、今後の動向が注目されている。

### (4) 日本との関係性

#### 【政府】

2023年、日伊関係は「戦略的パートナー」に格上げされた。安全保障・経済、文化、科学技術など、幅広い分野での関係強化が進められ、2024年6月には、日伊両首相間で、「日伊アクションプラン」が発表された。このアクションプランには、両国が協調して取り組む具体的な内容が盛り込まれている<sup>2</sup>。

#### 【貿易】

貿易額は、コロナ禍で一時減少したものの、その後は好調を維持し、2023年には輸出・輸入ともに過去最高を記録した。

表：貿易額			
年	日本からイタリアへ 金額（億円）	イタリアから日本へ 金額（億円）	収支
2019	5,013	12,647	-7,634
2020	4,032	11,198	-7,166
2021	5,492	12,808	-7,316
2022	6,978	15,648	-8,670
2023	8,517	16,865	-8,348

日本からイタリア：輸送機械、機械設備 等

イタリアから日本：服飾・皮革・アクセサリ、飲食料品・タバコ 等

(出典) 外務省 HP より抜粋

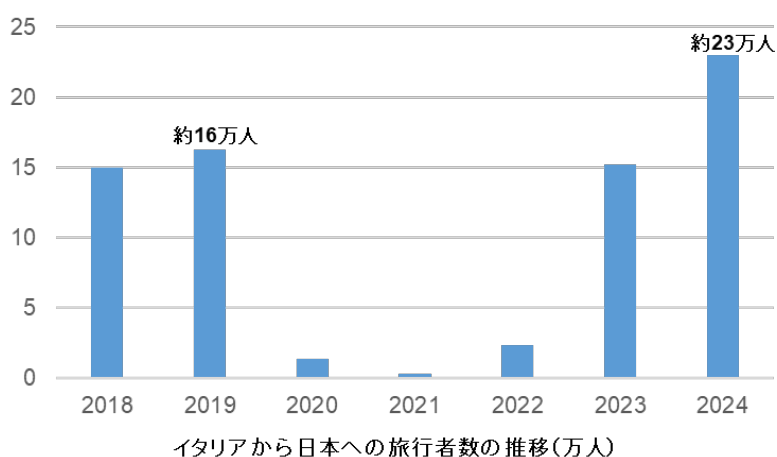
#### 【人の交流】

<sup>1</sup> 閣僚のスキャンダルや、それを理由にした辞任などはあるが、メローニ首相の退陣論にはつながっていない。

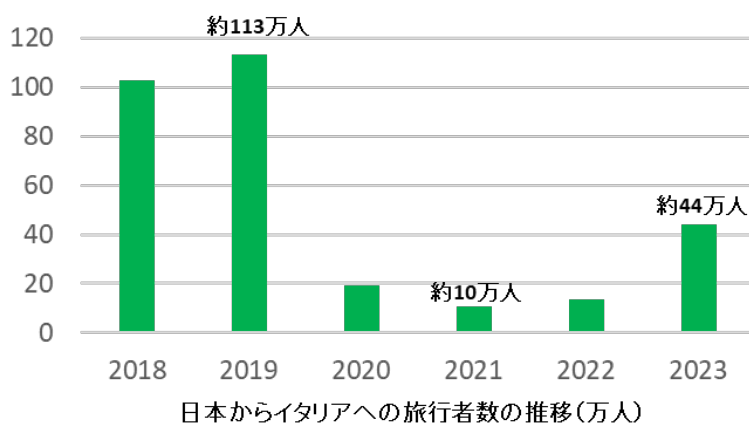
<sup>2</sup> 日伊アクションプランの全文は外務省 HP に掲載されている。  
([https://www.mofa.go.jp/mofaj/erp/we/it/pageit\\_000001\\_00742.html](https://www.mofa.go.jp/mofaj/erp/we/it/pageit_000001_00742.html))

イタリアから日本を訪れる人の数は、コロナ禍中は激減していたものの、2024年は229,700人と、これまでの年間最高記録（2019年：162,769人）を大幅に更新するなど、非常に好調である。その一方、日本からイタリアを訪れる人の数は、コロナ前比で4割程度（2023年時点）にとどまっている。

これまで日本とイタリアの直行便はITA航空のローマ＝羽田便（週7便）のみであったが、2024年12月より、ANAがミラノ＝羽田便を就航（週3便）しており、更なる交流拡大が期待されている。



(出典) JNTO 資料を基に筆者作成



(出典) Istat 資料を基に筆者作成

## 2. 各論

ここまでは、イタリアの基本情報等について紹介させて頂いた。ここからは、先述した主要課題に対してどのような対策が講じられているのか等について紹介させて頂く。



## (1) 南北経済格差への対応

先述のとおり、高い国際競争力を有する企業の多くは北部・中部に集中していることから、南部・島しょ部との間には大きな経済格差が存在する。

その是正を図るため、政府はイタリア南部・島しょ部に対し、交通インフラ、デジタル化など、あらゆる分野について集中的な公共投資を行っている。

メローニ政権においても本対策は重要視されており<sup>3</sup>、南部・島しょ部における公共投資の増加、プーリア州における G7 サミットの実施など、様々な措置が講じられている。

### 【メッシーナ海峡大橋建設プロジェクト】

南部・島しょ部への対応の中で、現在注目を集めているのが、「メッシーナ海峡大橋建設プロジェクト」である。

このプロジェクトは、イタリア本土とシチリア州との間を、吊り橋とトンネルで接続させるというものであり、これが実現できれば、イタリア本土とシチリア州との移動時間は、車で約 1 時間、鉄道で約 2 時間短縮されると言われている。

「古代ローマ時代からの夢」とも言われているこの構想は、2011 年に財政再建を理由に中止されていたが、メローニ政権発足後、再び検討が進められている。環境への影響や地震リスクへの対応、長期化が見込まれる工期など、ハードルはまだ多く残されてはいるものの、実現すれば世界最長の吊り橋となるこのプロジェクトの動向は、国内外から注目を集めている。

先述の「日伊アクションプラン」にも、長大橋に関する内容が盛り込まれており、日本としても関心が高いプロジェクトの一つとなっている。



イメージ図



#### 【参考】世界の主要な吊り橋

メッシーナ海峡大橋(イタリア)	3,300m (計画ベース)
チャナッカレ海峡大橋(トルコ)	2,023m (現在世界最長)
明石海峡大橋(日本)	1,991m

#### 【参考】日伊アクションプラン(2024年6月14日)(抄)

- 6 学術・科学技術分野における協力
- (3) 長大橋分野における協力の促進
  - 両国のインフラ・プロジェクトの実施を支援するため、長大橋の建設、運営、維持管理の分野における二国間技術協力を促進する。

(出典) 外務省作成資料より抜粋

<sup>3</sup> メローニ政権発足から 2 年間の成果をまとめた文書(2024 年 10 月公表)においても、南部・島しょ部における GDP や雇用率の伸びが国家平均を上回っていること等が強調されている。

## (2) 少子高齢化への対応

メローニ政権は、少子高齢化対策を重要課題の一つとして位置づけている。

少子化対策としては、子どもの数に応じた社会保障費の軽減、出生時の祝金などの対策を行っており、高齢化対策としては、医療・介護分野だけにとどまらず、高齢者の観光振興など様々な取組を進めている。

しかしながら、同政権発足後も、特殊出生率の低下が続くなど少子高齢化の流れを食い止めることはできていない。

加えて、実際にイタリアに暮らしてみると、石畳の道路、エレベーターがない建築物など、特にハード面について、バリアフリーの観点からの課題を感じるが多い。この点について現地の人に話を聞くと、非常に歴史のあるこの国にはあらゆるところに遺跡が眠っており、ちょっとした工事にも様々な手続が必要になる等の課題<sup>4</sup>があるため、ハード面の整備が進みにくい実態があるとのことだった。

こういった制約のある中、この国がどのような対策を講じていくのかは、イタリア同様に少子高齢化に直面している日本としても、参考になるだろう。

## (3) 移民問題への対応

主要先進国が頭を悩ませているこの問題への対応は、メローニ政権も重要視している。欧州の大国でありながら、地理的にはアフリカとも近いイタリアは、単なる流入規制だけでなく、別のアプローチからの措置も講じている。

イタリアのエネルギー会社 ENI 社の創業者にちなんで「マッティ計画」と呼ばれているこの対策は、アフリカに積極的な投資を行って同地域の安定化につなげることで、非正規移民の抑制を図るとともに、アフリカの天然ガスをヨーロッパ市場へと導くゲートウェイとしてイタリアを位置づけようという戦略的な試みである。メローニ政権はこの計画実現に向けて力を入れており<sup>5</sup>、55 億ドルもの投資を予定している。

古代ローマはかつて地中海全域を制覇し、北アフリカもその領土となっていた。こうした歴史的つながりも強いイタリアとアフリカの未来に関わる「マッティ計画」がどのような展開をみせるかは、注目に値するだろう。

## (4) その他 (2024 年 G 7 議長国としての対応)

最近の動きとして、昨年の G 7 についても紹介させて頂く。年間を通じてイタリア各州

---

<sup>4</sup> ローマで地下鉄工事がなかなか進まないのも同様の理由と言われている。

<sup>5</sup> 先述のメローニ政権発足から 2 年間の成果をまとめた文書 (2024 年 10 月公表) では、マッティ計画の進捗、移民の状況についても個別に言及されている。

で開催された首脳会合、閣僚会合及び下院議長国会合は、合わせて延べ 20 回超という、おそらく先例のない数が開催された<sup>6</sup>。そして、観光大臣会合など初めて開催するものも含め、その全ての会議でイタリアは議長を務めた。

一昨年（2023 年）の 12 月、タヤーニ外相は、「イタリアは国際舞台の主役として戻ってきた」と述べたとされているが、昨年はまさにその言葉を体現した年であったと思われる。

### 3. おわりに

先ほど言及したタヤーニ外相の発言には、伏線がある。2022 年 12 月、タヤーニ外相は「近年のイタリアは、主要な役割を担っていなかった」と述べたとされている。確かにこの時点では、必ずしも国際舞台における際だった存在にはなれていなかったのかもしれない。

しかしながら、そこから 1 年後、イタリアは国際舞台のメインキャストとして戻ってきたと自認するまでに至り、2024 年は年間を通じて G7 の議長国としての役割を果たした。そして 2025 年には、トランプ米国大統領といち早く良好な関係を築くなど、その動向が世界から注目される存在になっている。

これまで多くの日本人にとって、イタリアは「海外旅行の有力候補」という程度の認識であったかもしれないが、実は、外政的には世界的にも注目される国になってきており、内政的には日本と共通する政策課題に取り組んでいる国でもある。

こうした普段の報道ぶりだけではなかなか実感しにくいことを、本稿を通じて紹介させて頂く機会を頂けたことを嬉しく思っている。

また、本稿の読者の主たる関心であると思われる「建設投資」については、先述した南北経済格差の解消、移民対策という観点からも、イタリア南部・島しょ部や北アフリカでは、当面の間、大規模な公共投資が続くだろう。こうしたプロジェクトの中には、高い技術力を有する日本企業が参画するチャンスが出てくるかもしれない。そういった面からも、イタリアを巡る今後の動向は注目に値すると思われる。

今年にはいよいよ、大阪・関西万博が開催する。そして、来年にはミラノ・コルティナ冬季五輪、2027 年には横浜国際園芸博覧会と、国際的なイベントが、日本とイタリアで毎年交互に開催されることになっている。

こうした機会を捕まえ、日本とイタリアとの相互交流が更に活発化していくよう、微力ながら尽力していきたい。

---

<sup>6</sup> 2024 年の G7 関係会議の一覧は、在イタリア大使館 HP に掲載されている。  
([https://www.it.emb-japan.go.jp/itpr\\_ja/g7\\_2024map.html](https://www.it.emb-japan.go.jp/itpr_ja/g7_2024map.html))

## II. 2024・2025年度の建設投資見通し

### 1. 建設投資の推移

2024年度は、政府分野と民間分野ともに投資は底堅く推移し、建設投資全体としては名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

2025年度は、前年度より伸び率は縮小するものの、建設投資全体としては引き続き堅調な投資が続く、名目値ベースでは前年度比で微増、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。しかし、海外景気の下振れや物価上昇、アメリカの政策動向等の影響に十分留意が必要である。

**2024年度の建設投資は、前年度比4.3%増の74兆1600億円と予測する。**

**政府分野投資**は、2024年度当初予算は国・地方ともに前年度と同水準であるが、足元の出来高が前年同期比で増加していることから、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

**民間住宅投資**は、新設住宅着工戸数は持家や分譲戸建が減少するものの、貸家や分譲マンションの増加を受けて前年度と同水準、投資額は名目値ベースでは前年度比で微増、実質値ベースでは前年度比で微減と予測する。

**民間非住宅建設投資**は、企業の設備投資意欲は堅調で、オフィス・店舗・工場の需要の増加が見込まれる一方、大規模な倉庫・流通施設は首都圏を中心に飽和状態にあり着工床面積の大幅な減少が想定される。倉庫・流通施設の減少の影響を受け、着工床面積は前年度比で減少、投資額は名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

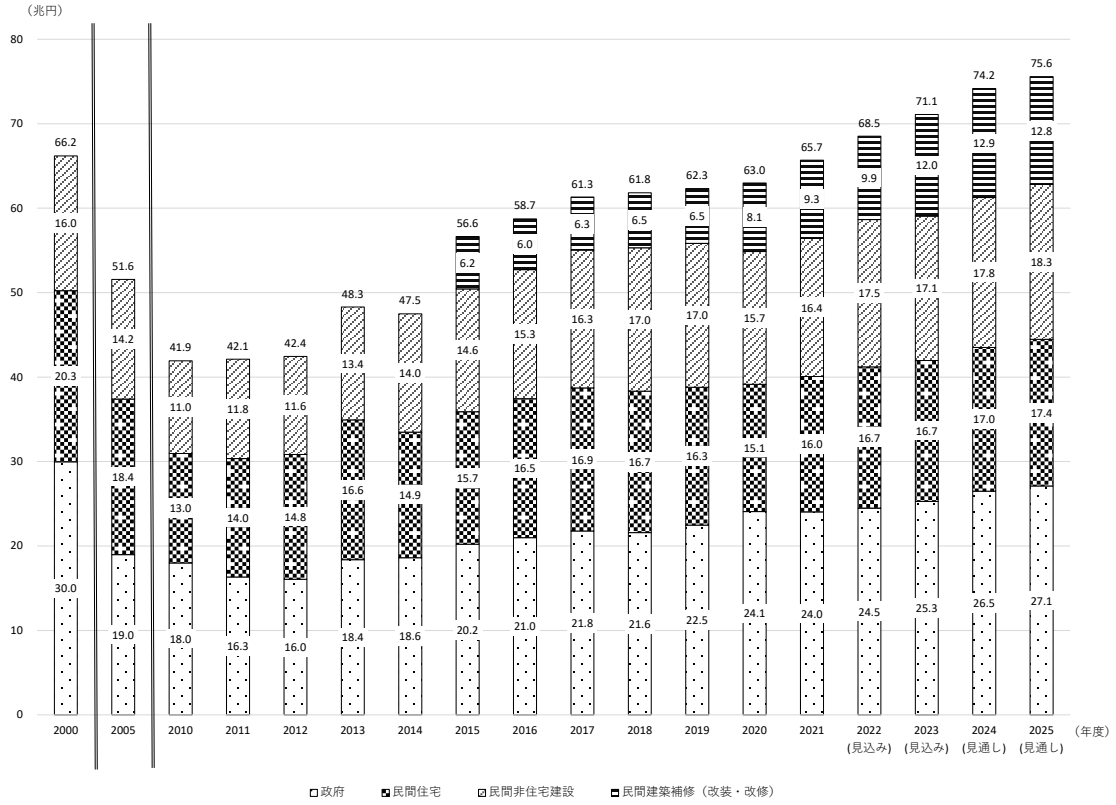
**2025年度の建設投資は前年度比1.9%増の75兆5,800億円と予測する。**

**政府分野投資**は、国の直轄・補助事業の2025年度当初予算案及び2024年度補正予算における公共事業関係費は十分に確保されていることから、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

**民間住宅投資**は、建設コストの上昇が住宅需要を抑制する状況が継続し新設住宅着工戸数は前年度と同水準、投資額は名目値ベースでは前年度比で微増、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

**民間非住宅建設投資**は、企業の設備投資意欲が継続すると想定されることから着工床面積は前年度比で微増、投資額は名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

図表1 建設投資額（名目値）の推移



## 2. 政府分野投資の推移

**2024年度の政府分野投資は、前年度比5.1%増の23兆7,800億円**と予測する。

国の直轄・補助事業の2024年度当初予算は、前年度並みの規模である約6兆円の公共事業関係費が確保されている。また、2023年度の補正予算は2022年度と同程度確保され、補正後予算で比較すると2023年度は前年度比2.5%増となった。地方単独事業の2024年度予算は、総務省がまとめた「令和6年度地方財政計画の概要」で示されているとおり、維持補修費、投資的経費が前年度並みに確保されている。

国・地方ともに予算規模は前年度と同水準で、2024年度の足元の出来高についても前年同期比で増加と堅調に推移していることから、名目値ベースは前年度比で増加、実質値ベースは前年度比で微増と予測する。

**2025年度の政府分野投資は、前年度比4.2%増の24兆7,700億円**と予測する。

国の直轄・補助事業の2025年度当初予算案は、2024年12月に閣議決定がなされ、公共事業関係費は前年度並みの規模である約6兆円とされている。また、2024年度補正予算における国土交通省関係の公共事業関係費は前年度比8.5%増と十分に確保されており、2025年度の出来高への計上が想定される。

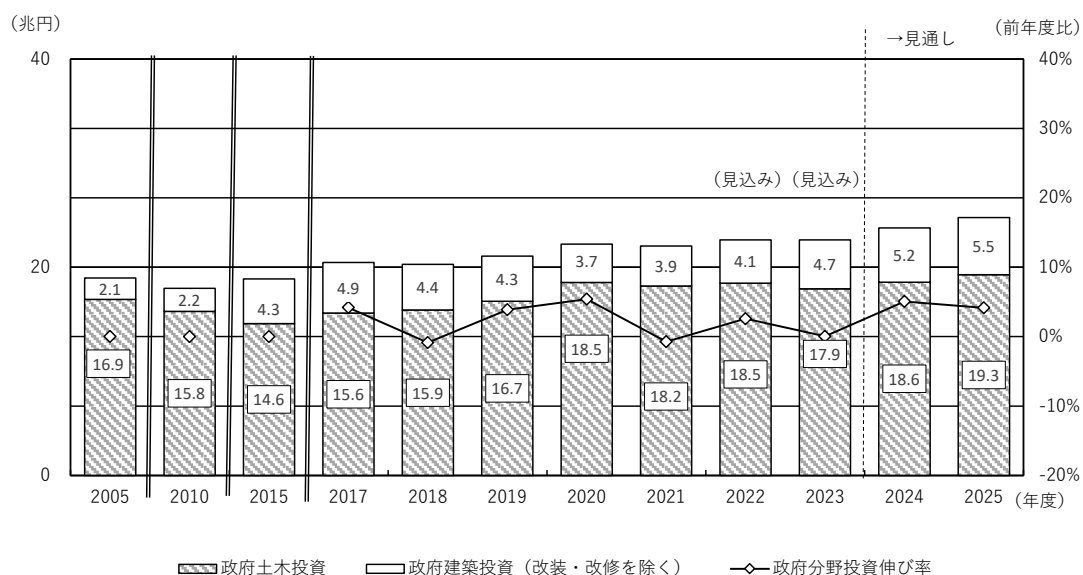
引き続き公共投資における堅調な推移が予想されることから、名目値ベースは前年度比で増加、実質値ベースは前年度比で微増と予測する。

図表2 政府分野投資額の推移

(単位：億円)

年度	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (見込み)	2023 (見込み)	2024 (見通し)	2025 (見通し)
政府分野投資（名目値）	188,764	196,429	204,604	202,861	210,739	222,139	220,507	226,200	226,300	237,800	247,700
(対前年度伸び率)	-	4.1%	4.2%	-0.9%	3.9%	5.4%	-0.7%	2.6%	0.0%	5.1%	4.2%
政府分野投資（実質値）	188,764	195,803	199,667	191,184	194,058	204,687	195,603	189,723	184,219	186,702	192,204
(対前年度伸び率)	-	3.7%	2.0%	-4.2%	1.5%	5.5%	-4.4%	-3.0%	-2.9%	1.3%	2.9%

図表3 政府分野投資額（名目値）の推移



### 3. 住宅着工戸数及び民間住宅投資の推移

**2024年度の住宅着工戸数は、前年度比0.5%減の79.6万戸**と予測する。

建設コストの上昇や金利上昇の不透明感などが住宅需要を抑制し、前年度と同水準と予測する。

**2024年度の民間住宅投資額は、前年度比2.0%増の17兆200億円**と予測する。

住宅着工戸数は前年度と同水準であるが、投資額は物価上昇の影響により名目値ベースでは前年度比で微増、実質値ベースでは前年度比で微減と予測する。

**2025年度の住宅着工戸数は、前年度比0.8%減の78.9万戸**と予測する。

建設コストの上昇や金利上昇の不透明感などが住宅需要を抑制する状況が継続すると想定されることから、前年度と同水準と予測する。

**2025年度の民間住宅投資額は、前年度比2.1%増の17兆3,800億円**と予測する。

住宅着工戸数は前年度と同水準であるが、投資額は建設コストの上昇や引き続き高付加価値化が進むことにより名目値ベースでは前年度比で微増、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

**2024年度の持家着工戸数は、前年度比3.8%減の21.1万戸**と予測する。

建設コストの上昇や金利上昇の不透明感などが持家需要を抑制し、2024年度(4～10月)の着工戸数の実績では、過去10年間の最低値を記録しており、前年度比で減少と予測する。

**2025年度の持家着工戸数は、前年度比1.4%減の20.8万戸**と予測する。

建設コストの上昇や金利上昇の不透明感などが持家需要を抑制する状況は変わらないと想定されることから、前年度比で微減と予測する。

**2024年度の貸家着工戸数は、前年度比2.9%増の35.0万戸**と予測する。

大都市圏を中心とした賃貸需要の高まりを背景に2024年度(4～10月)の着工戸数の実績は2023年度を上回るペースであることから、前年度比で微増と予測する。

**2025年度の貸家着工戸数は、前年度比0.9%減の34.7万戸**と予測する。

賃貸住宅の需要は継続すると想定されることから、前年度と同水準と予測する。

**2024年度に分譲住宅着工戸数は、前年度比3.0%減の22.8万戸**と予測する。

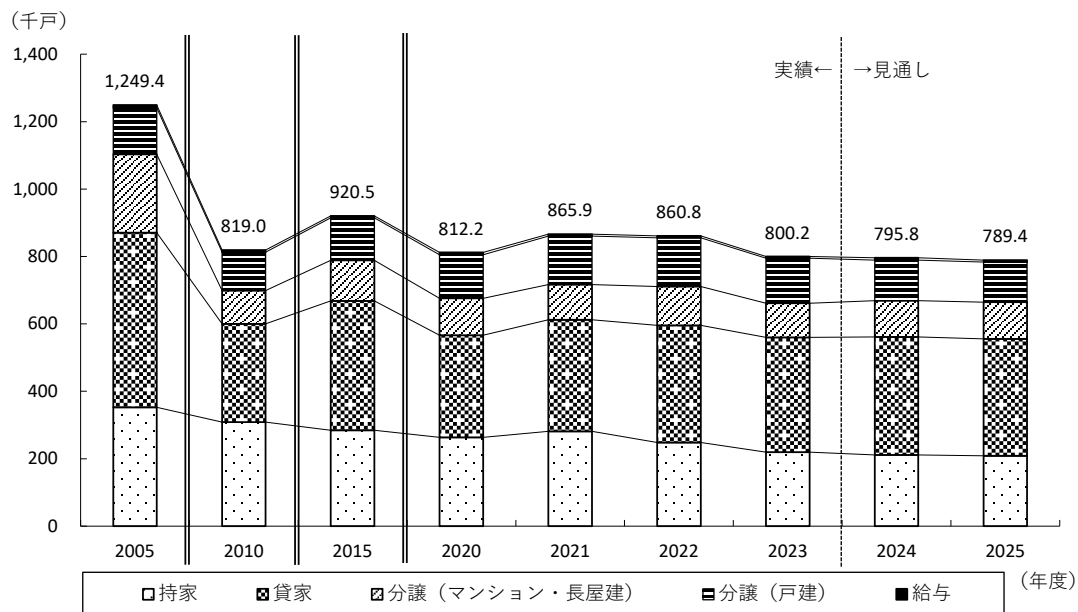
マンションは大都市圏で底堅い需要が続く一方で、販売価格の高騰から郊外にシフトする動きもみられ、前年度比で増加と予測する。戸建は建設コストの上昇により2024年度(4～10月)の着工戸数の実績は過去10年間の最低値を記録しており、前年度比で減少と予測する。



**2025年度の分譲住宅着工戸数は、前年度比0.1%増の22.8万戸と予測する。**

マンションは前年度の増加傾向が継続し、前年度比で微増と予測する。戸建は低調な需要が継続すると想定されることから、前年度比で微減と予測する。

**図表4 住宅着工戸数の推移**



(戸数単位：千戸)

年度	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024 (見通し)	2025 (見通し)
全体	1,249.4	819.0	920.5	812.2	865.9	860.8	800.2	795.8	789.4
(対前年度伸び率)	4.7%	5.6%	4.6%	-8.1%	6.6%	-0.6%	-7.0%	-0.5%	-0.8%
持家	352.6	308.5	284.4	263.1	281.3	248.1	219.6	211.3	208.4
(対前年度伸び率)	-4.0%	7.5%	2.2%	-7.1%	6.9%	-11.8%	-11.5%	-3.8%	-1.4%
貸家	518.0	291.8	383.7	303.0	330.8	347.4	340.4	350.1	346.9
(対前年度伸び率)	10.8%	-6.3%	7.1%	-9.4%	9.2%	5.0%	-2.0%	2.9%	-0.9%
給与	8.5	6.6	5.8	6.9	5.5	5.7	5.1	6.6	5.9
(対前年度伸び率)	-9.5%	-50.3%	-25.9%	13.1%	-20.5%	4.1%	-10.5%	28.5%	-10.2%
分譲	370.3	212.1	246.6	239.1	248.4	259.5	235.0	227.9	228.2
(対前年度伸び率)	6.1%	29.6%	4.5%	-7.9%	3.9%	4.5%	-9.4%	-3.0%	0.1%
マンション・長屋建	232.5	98.7	120.4	109.8	104.3	115.2	101.4	107.4	109.2
(対前年度伸び率)	10.9%	44.5%	7.6%	-3.3%	-5.0%	10.5%	-12.0%	5.9%	1.6%
戸建	137.8	113.4	126.2	129.4	144.1	144.3	133.6	120.5	119.0
(対前年度伸び率)	-1.2%	19.0%	1.6%	-11.5%	11.4%	0.1%	-7.4%	-9.8%	-1.2%

注1) 2023年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

#### 4. 民間非住宅建設投資（建築＋土木）の推移

**2024年度の民間非住宅建設投資は、前年度比3.9%増の17兆7,500億円**と予測する。

企業の設備投資意欲は堅調で、2024年度（4月～11月）の着工床面積の実績は事務所、店舗、工場では前年度比でプラスとなったが、倉庫の大幅な減少により、全体の着工床面積は前年度比で減少と予測する。投資額は、物価上昇の影響により名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度と同水準と予測する。

**2025年度の民間非住宅建設投資は、前年度比3.2%増の18兆3,200億円**と予測する。

海外経済や建設コストの動向などのリスク要因はあるものの、引き続き企業の設備投資意欲が継続すると想定されることから、着工床面積は前年度比で微増と予測する。投資額は、名目値ベースでは前年度比で増加、実質値ベースでは前年度比で微増と予測する。

**事務所**は、オフィス環境の改善ニーズの拡大や、2028年に再び都心での大量供給が見込まれていることなどから、着工床面積は2024年度が前年度比で増加、2025年度が前年度比で微増と予測する。

**店舗**は、個人消費に持ち直しの動きがみられ、インバウンド需要も堅調に推移すると見込まれることから着工床面積は2024年度が前年度比で増加、2025年度は前年度と同水準と予測する。

**工場**は、建設コストの高騰などを理由に一部の企業で設備投資計画を見送る動きがみられるが、引き続き設備投資意欲は旺盛であると想定されることから着工床面積は2024年度が前年度比で微増、2025年度が前年度比で増加と予測する。

**倉庫・流通施設**は、前年度に比べ着工棟数は増加しているが、1棟あたりの床面積は減少しており2024年度（4月～11月）の着工床面積の実績も過去4年間で最低値を記録していることから、2024年度の床面積は前年度比で減少すると予測する。2025年度は、電子商取引の更なる進展や冷凍冷蔵倉庫などの中小規模の需要が底堅く推移すると想定されることから、前年度比で増加と予測する。

**土木**は、足元の受注高は好調であるが、実質値ベースの投資額では2024年度・2025年度ともに前年度と同水準と予測する。

図表5 民間非住宅建築着工床面積の推移

(単位:千㎡)

年度	2010	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024 (見通し)	2025 (見通)
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	4,658 -26.8%	5,536 -4.6%	5,322 -3.9%	5,442 2.3%	5,047 -7.3%	6,796 34.6%	5,432 -20.1%	5,710 5.1%	6,067 6.2%	6,228 2.6%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	5,727 4.1%	5,493 -1.4%	5,179 -5.7%	4,118 -20.5%	4,035 -2.0%	4,174 3.4%	4,241 1.6%	3,599 -15.1%	3,826 6.3%	3,812 -0.4%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	6,405 17.6%	9,073 11.2%	9,889 9.0%	7,638 -22.8%	5,827 -23.7%	7,081 21.5%	8,684 22.6%	7,183 -17.3%	7,282 1.4%	7,515 3.2%
倉庫着工床面積 (対前年度伸び率)	4,234 6.1%	9,768 15.0%	8,625 -11.7%	9,904 14.8%	11,741 18.6%	13,249 12.8%	12,734 -3.9%	11,744 -7.8%	9,871 -15.9%	10,269 4.0%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	37,403 7.3%	47,293 4.4%	46,037 -2.7%	43,019 -6.6%	40,030 -6.9%	43,738 9.3%	43,296 -1.0%	38,831 -10.3%	36,306 -6.5%	36,968 1.8%

注1) 非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場、倉庫を控除した残余は、学校、病院、その他に該当する。

注2) 2023年度までは国土交通省「建築着工統計調査」より。

## 5. 建築補修（改装・改修）投資の推移

**2024年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比6.3%増の15兆6,100億円と予測する。**

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比2.7%増の2兆7,100億円、民間建築補修（改装・改修）投資は前年度比7.1%増の12兆9,000億円と予測する。

**2025年度の建築補修（改装・改修）投資は、前年度比3.2%減の15兆1,100億円と予測する。**

政府建築補修（改装・改修）投資は、前年度比14.0%減の2兆3,300億円、民間建築補修（改装・改修）投資は、前年度比0.9%減の12兆7,800億円と予測する。

**政府建築補修（改装・改修）**について、国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2024年度第2四半期の受注高は前年度比で16.3%減となったが、2024年度第2四半期までの累計の受注高は2023年度に迫る高水準となっている。今後も省エネルギー対策等による堅調な投資が継続すると想定し、2024年度は前年度比と微増と予測する。2025年度は、2023年度から続く大幅な上昇の反動を受け前年度比で減少と予測するが、過去の推移からみると高水準の投資が続くと考えられる。

**民間建築補修（改装・改修）**について、国土交通省の「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、2024年度第2四半期までの累計の受注高は前年度比6.8%増と好調に推移している。住宅分野では、政府の省エネキャンペーンによる補助金政策等により今後も堅調な投資が期待される。非住宅分野においても、インバウンド需要に対応したホテルの改修工事や、オフィスや生産施設の省エネ対策や高付加価値化など今後も投資は堅調に推移すると見込まれる。よって、2024年度は前年度比で増加、2025年度は前年度比で同水準と予測する。

**図表6 建築物リフォーム・リニューアル調査による受注高の推移**

(単位:億円)

年度	2021				2022			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	2,564	3,454	4,424	2,414	2,696	3,692	3,596	2,819
公共住宅	300	737	1,157	274	459	630	470	702
公共非住宅	2,264	2,717	3,267	2,140	2,237	3,062	3,125	2,117
民間四半期計	16,741	18,427	18,317	16,829	16,641	17,183	18,008	18,902
民間住宅	6,362	7,022	7,240	5,929	6,433	7,547	6,736	7,653
民間非住宅	10,378	11,404	11,077	10,900	10,208	9,636	11,273	11,249
年度	2023				2024			
四半期	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
公共四半期計	5,029	5,814	3,141	2,869	5,606	4,866		
公共住宅	684	623	608	501	676	680		
公共非住宅	4,345	5,191	2,533	2,368	4,930	4,186		
民間四半期計	21,517	22,909	20,898	22,102	25,204	22,229		
民間住宅	8,232	8,111	6,631	7,745	8,643	7,793		
民間非住宅	13,285	14,798	14,267	14,357	16,561	14,436		

注1) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」より。

注2) 受注高のうち、「改装・改修」に該当するもののみを集計している。

## 6. マクロ経済の推移

**2024年度の実質GDP成長率は、前年度比0.4%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比2.7%増（GDP寄与度0.1%ポイント）、民間住宅は前年度比1.4%減（同0.0%ポイント）、民間企業設備は前年度比2.1%増（同0.3%ポイント）と予測する。

企業収益や業況感は改善し、個人消費にも持ち直しの動きがみられる。日本の国内経済は緩やかに回復すると期待できる。

**2025年度の実質GDP成長率は、前年度比1.2%増と予測する。**

公的固定資本形成は前年度比1.4%増（GDP寄与度0.1%ポイント）、民間住宅は前年度比0.4%減（同0.0%ポイント）、民間企業設備は前年度比1.8%増（同0.3%ポイント）と予測する。

雇用・所得環境が改善する下で、前年度からの緩やかな景気回復が続くと予測する。しかし、物価上昇やアメリカの今後の政策動向、国内の追加金利引き上げには十分注意が必要である。

図表7 マクロ経済の推移

（単位：億円、実質値は2015暦年連鎖価格）

年度	2005	2010	2015	2020	2021	2022	2023	2024 (見通し)	2025 (見通し)
実質GDP (対前年度伸び率)	5,151,341 2.2%	5,120,647 3.3%	5,394,135 1.7%	5,286,569 -3.9%	5,446,722 3.0%	5,521,706 1.4%	5,557,844 0.7%	5,582,464 0.4%	5,647,634 1.2%
実質民間最終消費支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	2,873,634 1.8% 1.0	2,904,984 1.3% 0.8	2,999,983 0.7% 0.4	2,852,551 -4.8% -2.6	2,903,024 1.8% 1.0	2,979,139 2.6% 1.4	2,966,137 -0.4% -0.2	2,986,389 0.7% 0.4	3,021,652 1.2% 0.6
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	258,377 0.0% -13.0	181,878 4.8% 0.2	204,154 3.1% 0.1	189,074 -7.4% -0.3	189,657 0.3% 0.0	184,735 -2.6% -0.1	186,289 0.8% 0.0	183,722 -1.4% 0.0	182,930 -0.4% 0.0
実質民間企業設備 (対前年度伸び率) (寄与度)	852,799 7.6% 1.2	736,937 2.0% 0.3	870,900 3.4% 0.5	853,613 -5.7% -0.9	881,277 3.2% 0.5	912,752 3.6% 0.6	912,171 -0.1% 0.0	930,889 2.1% 0.3	947,569 1.8% 0.3
実質政府最終支出 (対前年度伸び率) (寄与度)	920,074 0.4% 0.1	980,575 2.3% 0.4	1,062,615 2.2% 0.4	1,140,149 2.7% 0.6	1,176,646 3.2% 0.7	1,189,504 1.1% 0.2	1,180,372 -0.8% -0.2	1,198,286 1.5% 0.3	1,213,250 1.2% 0.3
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	299,981 -7.9% -0.5	261,739 -7.2% -0.4	270,810 -1.3% -0.1	294,474 4.9% 0.2	275,683 -6.4% -0.4	260,566 -5.5% -0.3	259,685 -0.3% 0.0	266,683 2.7% 0.1	270,436 1.4% 0.1
実質在庫変動 (対前年度伸び率) (寄与度)	7,225 -60.7% -0.2	12,557 -126.2% 1.2	13,504 329.7% 0.2	-4,643 -151.9% -0.2	22,105 576.1% 0.5	23,775 7.6% 0.0	6,217 -73.9% -0.3	9,812 57.8% 0.1	6,077 -38.1% -0.1
実質財貨サービスの純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	-46,180 -29.0% 0.4	46,722 937.1% 0.9	-28,828 -15.9% 0.1	-41,231 -1066.0% -0.7	3,924 109.5% 0.9	-21,177 -639.7% -0.5	45,975 317.1% 1.2	10,968 -76.1% -0.6	10,006 -8.8% 0.0
名目GDP (対前年度伸び率)	5,341,062 0.8%	5,048,737 1.5%	5,407,409 3.3%	5,387,879 -3.2%	5,545,824 2.9%	5,672,689 2.3%	5,951,844 4.9%	6,139,464 3.2%	6,377,809 3.9%

注) 2023年度までは内閣府「国民経済計算」(2024年12月9日公表)より。

図表8 建設投資（名目値）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (見込み)	2023 (見込み)	2024 (見通し)	2025 (見通し)
総計		515,676	419,282	566,468	587,399	613,251	618,271	623,280	629,781	656,817	685,300	710,900	741,600	755,800
	(対前年度伸び率)	-2.4%	-2.4%	19.3%	3.7%	4.4%	0.8%	0.8%	1.0%	4.3%	4.3%	3.7%	4.3%	1.9%
1. 建築		297,142	220,991	370,916	383,061	408,592	404,856	401,817	377,603	405,812	427,800	462,900	485,200	491,800
	(対前年度伸び率)	0.1%	-2.6%	31.6%	3.3%	6.7%	-0.9%	-0.8%	-6.0%	7.5%	5.4%	8.2%	4.8%	1.4%
(1)住宅		189,675	134,933	164,808	172,209	175,629	172,580	167,478	154,715	163,898	171,700	172,600	175,900	179,200
	(対前年度伸び率)	-0.4%	0.7%	5.5%	4.5%	2.0%	-1.7%	-3.0%	-7.6%	5.9%	4.8%	0.5%	1.9%	1.9%
政府		5,417	5,154	7,898	7,583	6,207	5,214	4,358	4,153	3,642	4,500	5,700	5,700	5,400
	(対前年度伸び率)	-18.9%	-8.2%	5.9%	-4.0%	-18.1%	-16.0%	-16.4%	-4.7%	-12.3%	23.6%	26.7%	0.0%	-5.3%
民間		184,258	129,779	156,910	164,626	169,422	167,366	163,120	150,562	160,256	167,200	166,900	170,200	173,800
	(対前年度伸び率)	0.3%	1.1%	5.5%	4.9%	2.9%	-1.2%	-2.5%	-7.7%	6.4%	4.3%	-0.2%	2.0%	2.1%
(2)非住宅		107,467	86,058	130,824	137,223	156,860	153,994	155,383	122,976	129,560	138,700	143,500	153,200	161,500
	(対前年度伸び率)	0.9%	-7.3%	4.1%	4.9%	14.3%	-1.8%	0.9%	-20.9%	5.4%	7.1%	3.5%	6.8%	5.4%
政府		15,110	16,942	34,905	34,795	42,333	38,778	39,078	32,571	34,965	36,900	41,300	46,400	49,400
	(対前年度伸び率)	-12.0%	2.7%	2.4%	-0.3%	21.7%	-8.4%	0.8%	-16.7%	7.4%	5.5%	11.9%	12.3%	6.5%
民間		92,357	69,116	95,919	102,428	114,527	115,216	116,305	90,405	94,595	101,800	102,200	106,800	112,100
	(対前年度伸び率)	3.4%	-9.5%	4.7%	6.8%	11.8%	0.6%	0.9%	-22.3%	4.6%	7.6%	0.4%	4.5%	5.0%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	73,629	76,103	78,282	78,956	99,912	112,354	117,400	146,800	156,100	151,100
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-2.2%	3.4%	2.9%	0.9%	26.5%	12.5%	4.5%	25.0%	6.3%	-3.2%
政府		-	-	13,284	13,433	13,196	13,049	14,063	18,709	19,850	18,700	26,400	27,100	23,300
	(対前年度伸び率)	-	-	-	1.1%	-1.8%	-1.1%	7.8%	33.0%	6.1%	-5.8%	41.2%	2.7%	-14.0%
民間		-	-	62,000	60,196	62,907	65,233	64,893	81,203	92,504	98,700	120,400	129,000	127,800
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-2.9%	4.5%	3.7%	-0.5%	25.1%	13.9%	6.7%	22.0%	7.1%	-0.9%
2. 土木		218,534	198,291	195,552	204,338	204,659	213,415	221,463	252,178	251,005	257,500	248,000	256,400	264,000
	(対前年度伸び率)	-5.5%	-2.2%	1.3%	4.5%	0.2%	4.3%	3.8%	13.9%	-0.5%	2.6%	-3.7%	3.4%	3.0%
(1)政府		169,211	157,724	145,961	154,051	156,064	158,869	167,303	185,415	181,900	184,800	179,300	185,700	192,900
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	5.5%	1.3%	1.8%	5.3%	10.8%	-1.9%	1.6%	-3.0%	3.6%	3.9%
(ア)公共事業		150,853	130,198	119,549	128,986	133,094	135,472	141,949	154,548	152,512	155,600	147,100	154,000	159,900
	(対前年度伸び率)	-7.9%	-6.4%	-4.1%	7.9%	3.2%	1.8%	4.8%	8.9%	-1.3%	2.0%	-5.5%	4.7%	3.8%
(イ)その他		18,358	27,526	26,412	25,065	22,970	23,397	25,354	30,867	29,388	29,200	32,200	31,700	33,000
	(対前年度伸び率)	-11.3%	52.2%	32.7%	-5.1%	-8.4%	1.9%	8.4%	21.7%	-4.8%	-0.6%	10.3%	-1.6%	4.1%
(2)民間		49,323	40,567	49,591	50,287	48,595	54,546	54,160	66,763	69,105	72,700	68,700	70,700	71,100
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	1.4%	-3.4%	12.2%	-0.7%	23.3%	3.5%	5.2%	-5.5%	2.9%	0.6%
総計 政府		189,738	179,820	202,048	209,862	217,800	215,910	224,802	240,848	240,357	244,900	252,700	264,900	271,000
	(対前年度伸び率)	-8.9%	0.3%	8.6%	3.9%	3.8%	-0.9%	4.1%	7.1%	-0.2%	1.9%	3.2%	4.8%	2.3%
総計 民間		325,938	239,462	364,420	377,537	395,451	402,361	398,478	388,933	416,460	440,400	458,200	476,700	484,800
	(対前年度伸び率)	1.9%	-4.3%	26.2%	3.6%	4.7%	1.7%	-1.0%	-2.4%	7.1%	5.7%	4.0%	4.0%	1.7%
建築 政府		20,527	22,096	56,087	55,811	61,736	57,041	57,499	55,433	58,457	60,100	73,400	79,200	78,100
	(対前年度伸び率)	-13.9%	-0.1%	35.0%	-0.5%	10.6%	-7.6%	0.8%	-3.6%	5.5%	2.8%	22.1%	7.9%	-1.4%
建築 民間		276,615	198,895	314,829	327,250	346,856	347,815	344,318	322,170	347,355	367,700	389,500	406,000	413,700
	(対前年度伸び率)	1.3%	-2.9%	31.0%	3.9%	6.0%	0.3%	-1.0%	-6.4%	7.8%	5.9%	5.9%	4.2%	1.9%
再掲 土木 政府		169,211	157,724	145,961	154,051	156,064	158,869	167,303	185,415	181,900	184,800	179,300	185,700	192,900
	(対前年度伸び率)	-8.3%	0.3%	1.0%	5.5%	1.3%	1.8%	5.3%	10.8%	-1.9%	1.6%	-3.0%	3.6%	3.9%
土木 民間		49,323	40,567	49,591	50,287	48,595	54,546	54,160	66,763	69,105	72,700	68,700	70,700	71,100
	(対前年度伸び率)	5.3%	-10.9%	2.3%	1.4%	-3.4%	12.2%	-0.7%	23.3%	3.5%	5.2%	-5.5%	2.9%	0.6%
政府分野投資		-	-	188,764	196,429	204,604	202,861	210,739	222,139	220,507	226,200	226,300	237,800	247,700
	(対前年度伸び率)	-	-	-	4.1%	4.2%	-0.9%	3.9%	5.4%	-0.7%	2.6%	0.0%	5.1%	4.2%
民間非住宅建設		141,680	109,683	145,510	152,715	163,122	169,762	170,465	157,168	163,700	174,500	170,900	177,500	183,200
	(対前年度伸び率)	4.0%	-10.0%	3.9%	5.0%	6.8%	4.1%	0.4%	-7.8%	4.2%	6.6%	-2.1%	3.9%	3.2%

注) 民間非住宅建設投資 = 民間非住宅建築投資 + 民間土木投資

図表9 建設投資（実質値：2015年度基準）の推移

(単位：億円・%)

項目	年度	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
											(見込み)	(見込み)	(見通し)	(見通し)
総計		575,087	448,943	566,468	585,902	599,762	585,607	576,927	583,242	580,550	570,194	576,408	580,474	581,545
	(対前年度伸び率)	-3.4%	-2.6%	19.0%	3.4%	2.4%	-2.4%	-1.5%	1.1%	-0.5%	-1.8%	1.1%	0.7%	0.2%
1. 建築		328,948	236,580	370,916	382,078	399,948	384,355	372,835	350,665	357,985	354,127	374,026	378,505	375,190
	(対前年度伸び率)	-0.8%	-2.5%	31.3%	3.0%	4.7%	-3.9%	-3.0%	-5.9%	2.1%	-1.1%	5.6%	1.2%	-0.9%
(1)住宅		208,873	143,846	164,808	171,709	172,004	164,178	155,912	144,172	142,427	140,629	139,818	138,285	138,789
	(対前年度伸び率)	-1.2%	0.9%	5.7%	4.2%	1.1%	-4.5%	-5.0%	-7.5%	-1.2%	-1.3%	-0.6%	-1.1%	0.4%
政府		5,946	5,489	7,898	7,575	6,067	4,933	4,031	3,853	3,195	3,692	4,567	4,413	4,119
	(対前年度伸び率)	-19.7%	-8.0%	6.2%	-4.1%	-19.9%	-18.7%	-18.3%	-4.4%	-17.1%	15.6%	23.7%	-3.4%	-6.7%
民間		202,927	138,357	156,910	164,134	165,937	159,245	151,881	140,319	139,232	136,937	135,251	133,872	134,671
	(対前年度伸び率)	-0.5%	1.3%	5.7%	4.6%	1.1%	-4.0%	-4.6%	-7.6%	-0.8%	-1.0%	-1.0%	0.6%	
(2)非住宅		120,075	92,734	130,824	136,813	153,333	145,552	143,475	113,551	115,062	115,583	115,725	118,842	122,102
	(対前年度伸び率)	-0.1%	-7.3%	3.4%	4.6%	12.1%	-5.1%	-1.4%	-20.9%	1.3%	0.5%	0.1%	2.7%	2.7%
政府		16,883	18,256	34,905	34,691	41,381	36,652	36,083	30,075	31,052	30,750	33,306	36,006	37,387
	(対前年度伸び率)	-12.8%	2.7%	1.7%	-0.6%	19.3%	-11.4%	-1.6%	-16.7%	3.2%	8.1%	8.3%	8.1%	3.8%
民間		103,192	74,478	95,919	102,122	111,952	108,900	107,392	83,476	84,010	84,833	82,419	82,836	84,715
	(対前年度伸び率)	2.3%	-9.5%	4.0%	6.5%	9.6%	-2.7%	-1.4%	-22.3%	0.6%	1.0%	-2.8%	0.5%	2.3%
(3)建築補修(改装・改修)		-	-	75,284	73,556	74,611	74,625	73,448	92,942	100,496	97,915	118,483	121,378	114,299
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-2.3%	1.4%	0.0%	-1.6%	26.5%	8.1%	-2.6%	8.1%	2.4%	-5.8%
政府		-	-	13,284	13,420	12,937	12,439	13,082	17,404	17,755	15,596	21,308	21,036	17,561
	(対前年度伸び率)	-	-	-	1.0%	-3.6%	-3.8%	5.2%	33.0%	2.0%	-12.2%	36.6%	-1.3%	-16.5%
民間		-	-	62,000	60,136	61,674	62,186	60,366	75,538	82,741	82,319	97,175	100,342	96,738
	(対前年度伸び率)	-	-	-	-3.0%	2.6%	0.8%	-2.9%	25.1%	9.5%	-0.5%	18.0%	3.3%	-3.6%
2. 土木		246,139	212,363	195,552	203,824	199,814	201,252	204,092	232,577	222,565	216,067	202,382	201,969	206,355
	(対前年度伸び率)	-6.7%	-2.6%	1.0%	4.2%	-2.0%	0.7%	1.4%	14.0%	-4.3%	-2.9%	-6.3%	-0.2%	2.2%
(1)政府		190,844	169,161	145,961	153,537	152,219	149,599	153,944	170,759	161,356	155,281	146,346	146,284	150,699
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	5.2%	-0.9%	-1.7%	2.9%	10.9%	-5.5%	-3.8%	-5.8%	0.0%	3.0%
(ア)公共事業		170,263	139,847	119,549	128,472	129,721	127,443	130,468	142,178	135,326	130,866	120,082	121,302	124,822
	(対前年度伸び率)	-9.2%	-6.8%	-4.4%	7.5%	1.0%	-1.8%	2.4%	9.0%	-4.8%	-3.3%	-8.2%	1.0%	2.9%
(イ)その他		20,581	29,314	26,412	25,065	22,498	22,156	23,476	28,581	26,030	24,415	26,264	24,981	25,877
	(対前年度伸び率)	-13.0%	51.7%	32.3%	-5.1%	-10.2%	-1.5%	6.0%	21.7%	-8.9%	-6.2%	7.6%	-4.9%	3.6%
(2)民間		55,295	43,202	49,591	50,287	47,595	51,653	50,148	61,818	61,209	60,786	56,036	55,685	55,656
	(対前年度伸び率)	5.2%	-11.2%	2.0%	1.4%	-5.4%	8.5%	-2.9%	23.3%	-1.0%	-0.7%	-7.8%	-0.6%	-0.1%
再掲	総計 政府	213,673	192,906	202,048	209,223	212,604	203,623	207,140	222,091	213,358	205,319	205,527	207,738	209,765
	(対前年度伸び率)	-10.2%	-0.1%	8.2%	3.6%	1.6%	-4.2%	1.7%	7.2%	-3.9%	-3.8%	0.1%	1.1%	1.0%
	総計 民間	361,414	256,037	364,420	376,679	387,158	381,984	369,787	361,151	367,192	364,875	370,881	372,735	371,780
	(対前年度伸び率)	1.1%	-4.3%	26.0%	3.4%	2.8%	-1.3%	-3.2%	-2.3%	1.7%	-0.6%	1.6%	0.5%	-0.3%
	建築 政府	22,829	23,745	56,087	55,686	60,385	54,024	53,196	51,332	52,002	50,038	59,181	61,455	59,066
	(対前年度伸び率)	-14.7%	0.0%	34.3%	-0.7%	8.4%	-10.5%	-1.5%	-3.5%	1.3%	-3.8%	18.3%	3.8%	-3.9%
	建築 民間	306,119	212,835	314,829	326,392	339,563	330,331	319,639	299,333	305,983	304,089	314,845	317,050	316,124
	(対前年度伸び率)	0.4%	-2.8%	30.8%	3.7%	4.0%	-2.7%	-3.2%	-6.4%	2.2%	-0.6%	3.5%	0.7%	-0.3%
	土木 政府	190,844	169,161	145,961	153,537	152,219	149,599	153,944	170,759	161,356	155,281	146,346	146,284	150,699
	(対前年度伸び率)	-9.6%	-0.2%	0.7%	5.2%	-0.9%	-1.7%	2.9%	10.9%	-5.5%	-3.8%	-5.8%	0.0%	3.0%
	土木 民間	55,295	43,202	49,591	50,287	47,595	51,653	50,148	61,818	61,209	60,786	56,036	55,685	55,656
	(対前年度伸び率)	5.2%	-11.2%	2.0%	1.4%	-5.4%	8.5%	-2.9%	23.3%	-1.0%	-0.7%	-7.8%	-0.6%	-0.1%
	政府分野投資	-	-	188,764	195,803	199,667	191,184	194,058	204,687	195,603	189,723	184,219	186,702	192,204
	(対前年度伸び率)	-	-	-	3.7%	2.0%	-4.2%	1.5%	5.5%	-4.4%	-3.0%	-2.9%	1.3%	2.9%
	民間非住宅建設	158,487	117,680	145,510	152,409	159,547	160,553	157,540	145,294	145,219	145,619	138,455	138,521	140,371
	(対前年度伸び率)	3.3%	-10.1%	3.3%	4.7%	4.7%	0.6%	-1.9%	-7.8%	-0.1%	0.3%	-4.9%	0.0%	1.3%

注) 民間非住宅建設投資 = 民間非住宅建築投資 + 民間土木投資

(担当：研究員 都築 彩音)

### Ⅲ. 世界の都市総合力ランキング2024の結果<sup>7</sup>を踏まえて

#### 1. はじめに

2024年12月10日に、世界の都市総合力ランキング（Global Power City Index：以下、「GPCI」とする。）2024が、一般財団法人森記念財団都市戦略研究所（以下、「都市戦略研究所」とする。）より発表された。

都市戦略研究所によると、GPCIは世界の主要48都市の「総合力」を経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセスの6分野で複眼的に評価し、スコアリングすることによって順位付けしており、順位そのものだけでなくランキングの構成要素を分析することで、変わりつつある世界の中で各都市がどのような強みや弱み、課題を有しているのかを詳細に把握することができる。

GPCIは都市戦略研究所が設立された2008年より年1回発表されており、各都市の順位や分野毎の評価の変遷を確認することができる。

本稿では、2024年の世界の都市総合力ランキング（以下、「GPCI-2024」とする。）の結果を引用した上で、トップ5都市の動向と、我が国の首都である東京の状況の概要について述べる。なお、文中で述べる意見は筆者個人の見解に基づくものであり、当研究所の公式な見解でないことを予めご留意いただきたい。

#### 2. ランキングの作成方法

本項では、GPCIのランキングの作成方法について述べる。まず上述の6分野において主要な要素を表す指標グループを26設定し、さらにそれらを構成する指標を70選定する。各指標をスコア化し平均したものを指標グループのスコアとし、それらを合算して分野別（経済600点満点、研究・開発300点満点、文化・交流500点満点、居住500点満点、環境300点満点、交通・アクセス400点満点）のランキングを作成する。

総合力ランキングは、6分野のスコアを合計した2,600点満点で作成されている。スコアリングに用いられる分野・指標グループ・指標を図表1と図表2に示す。

---

<sup>7</sup> 都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング 2024  
<https://www.mori-m-foundation.or.jp/ius/gpci/>（2025年1月20日閲覧）



図表1 スコアリングに用いられる分野・指標グループ・指標  
(経済分野、研究・開発分野、文化・交流分野)

Function 分野	Indicator Group 指標グループ	No. 番号	Indicator 指標
<b>Economy</b> 経済  600 pt.	Market Size 市場の規模	1	Nominal GDP GDP
		2	GDP per Capita 1人あたりGDP
	Market Attractiveness 市場の魅力	3	GDP Growth Rate GDP成長率
		4	Economic Freedom 経済自由度
	Economic Vitality 経済集積	5	Stock Market Capitalization 上場株式時価総額
		6	World's Top 500 Companies 世界トップ500企業
	Human Capital 人的集積	7	Total Employment 従業者数
		8	Employees in Business Support Services ビジネスサポート人材の多さ
	Business Environment ビジネス環境	9	Wage Level 賃金水準の高さ
		10	Availability of Skilled Human Resources 優秀な人材確保の容易性
		11	Variety of Workplace Options ワークプレイス充実度
		12	Corporate Tax Rate 法人税率の低さ
		13	Political, Economic and Business Risk 政治・経済・商機のリスクの低さ
<b>R&amp;D</b> 研究・開発  300 pt.	Academic Resources 研究集積	14	Number of Researchers 研究者数
		15	World's Top Universities 世界トップ大学
	Research Environment 研究環境	16	Research and Development Expenditure 研究開発費
		17	Number of International Students 留学生数
		18	Academic Performance 学力の高さ
	Innovation イノベーション	19	Number of Patents 特許登録件数
		20	Winners of Prizes in Science and Technology 主要科学技術賞受賞者数
		21	Number of Startups スタートアップ数
	<b>Cultural Interaction</b> 文化・交流  500 pt.	Trendsetting Potential 発信力	22
23			Number of Cultural Events 文化イベント開催件数
24			Cultural Content Export Value コンテンツ輸出額
25			Art Market Environment アート市場環境
26			Tourist Attractions 観光地の充実度
Tourism Resources 観光資源		27	Proximity to World Heritage Sites 世界遺産への近接性
		28	Nightlife Options ナイトライフ充実度
		29	Number of Theaters 劇場・コンサートホール数
Cultural Facilities 文化施設		30	Number of Museums 美術館・博物館数
		31	Number of Stadiums スタジアム数
		32	Number of Hotel Rooms ホテル客室数
Visitor Amenities 受入環境		33	Number of Luxury Hotel Rooms ハイクラスホテル客室数
		34	Attractiveness of Shopping Options 買物の魅力
		35	Attractiveness of Dining Options 食事の魅力
	36	Number of Foreign Residents 外国人居住者数	
International Interaction 外国人受入実績	37	Number of Foreign Visitors 外国人訪問者数	

(出典) 都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング 2024<sup>1</sup>

図表2 スコアリングに用いられる分野・指標グループ・指標  
(居住分野、環境分野、交通・アクセス分野)

Function 分野	Indicator Group 指標グループ	No. 番号	Indicator 指標
<b>Livability</b> 居住  500 pt.	Working Environment 就業環境	38	Total Unemployment Rate 完全失業率の低さ
		39	Total Working Hours per Capita 1人あたりの総労働時間の短さ
		40	Workstyle Flexibility 働き方の柔軟性
	Cost of Living 居住コスト	41	Housing Rent 住宅賃料水準の低さ
		42	Price Level 物価水準の低さ
	Security and Safety 安全・安心	43	Number of Murders 殺人件数の少なさ
		44	Economic Risk of Natural Disaster 自然災害の経済的リスクの少なさ
	Well-Being 生活良好性	45	Life Expectancy 平均寿命
		46	Social Freedom and Equality 社会の自由度・平等さ
		47	Risk to Mental Health メンタルヘルス水準
	Ease of Living 生活利便性	48	Number of Medical Doctors 医師数
49		ICT Readiness ICT環境の充実度	
50		Number of Retail Shops 小売店舗の多さ	
51		Number of Restaurants 飲食店の多さ	
<b>Environment</b> 環境  300 pt.	Sustainability 持続可能性	52	Commitment to Climate Action 環境への取り組み
		53	Renewable Energy Rate 再生可能エネルギー比率
		54	Waste Recycle Rate リサイクル率
	Atmospheric Air Quality and Comfort 空気環境	55	CO <sub>2</sub> Emissions per Capita 1人あたりのCO <sub>2</sub> 排出量の少なさ
		56	Air Quality 空気のきれいさ
		57	Comfort Level of Temperature 気温の快適性
	Urban Environment 都市環境	58	Water Quality 水質の良好性
		59	Urban Greenery 緑地の充実度
60	Satisfaction with Urban Cleanliness 都市空間の清潔さ		
<b>Accessibility</b> 交通・アクセス  400 pt.	International Network 国際ネットワーク	61	Cities with Direct International Flights 国際線直行便就航都市数
		62	International Freight Flows 国際貨物流通規模
	Air Transport Capacity 航空キャパシティ	63	Number of Air Passengers 国内・国際線旅客数
		64	Number of Arrivals and Departures at Airports 航空機の発着回数
	Inner-City Transportation 都市内交通	65	Ease of Mobility by Public Transportation 公共交通機関利用のしやすさ
		66	Taxi Fare タクシー料金の安さ
		67	Travel Time to Airports 空港アクセス時間の短さ
	Transport Comfortability 移動の快適性	68	Commuting Time 通勤・通学時間の短さ
		69	Traffic Congestion 渋滞の少なさ
		70	Ease of Mobility by Bicycle 自転車での移動のしやすさ

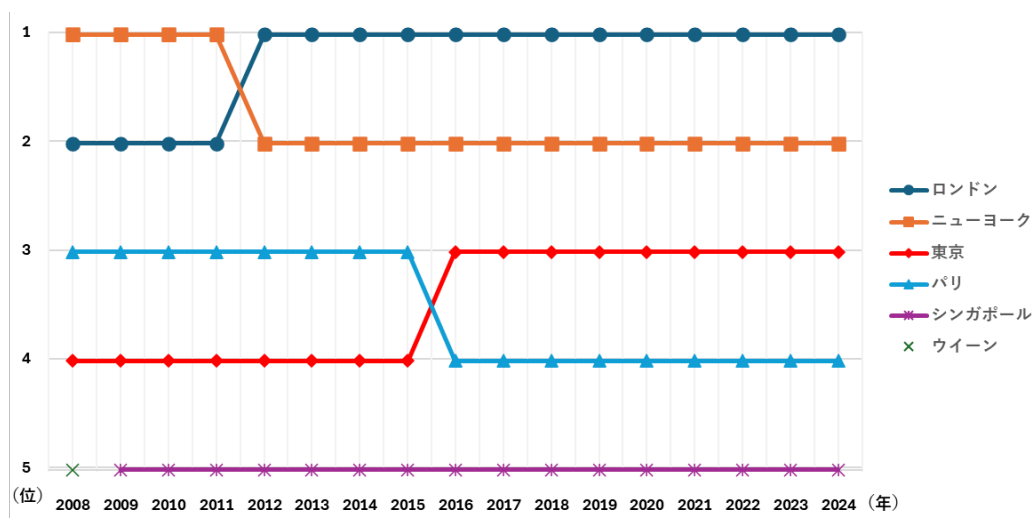
(出典) 都市戦略研究所 世界の都市総合ランキング 2024<sup>1</sup>

### 3. GPCI-2024 の結果概要

2024年のトップ5都市は、1位：ロンドン、2位：ニューヨーク、3位：東京、4位：パリ、5位：シンガポールという結果であった。

トップ5都市の順位は、2016年に東京とパリの順位が入れ替わって以来、9年間変わっていない。ロンドンは、2012年に1位となってから、13年連続で1位を継続している。また、トップ5都市の組合せは2009年より16年間変わっていない。なお、シンガポールは初回の2008年のみ11位であったが、2009年に5位となって以降、16年間5位を継続している。初回からのトップ5都市の順位を図表3に示す。

図表3 トップ5都市の順位



(出典) 都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング (2008年～2024年) を基に筆者にて作成

次に、2018年以降におけるトップ5都市<sup>8</sup>の総合スコア(2,600点満点)を図表4に示す。図表4より、2024年では前年より東京とパリの総合スコアが大幅に上昇<sup>9</sup>し、ニューヨークとの差を縮めていることが分かる。

さらに、2024年におけるニューヨークと東京の総合スコアの差は60.4点<sup>10</sup>、ニューヨークとパリの総合スコアの差は82.8点<sup>11</sup>と、ともに2018年以降で最小となっている。なお、東京とパリの総合スコアの差は22.4点<sup>3</sup>と僅差であり、2位のニューヨークを3位の東京と4位のパリが追い上げている状況が見てとれる。

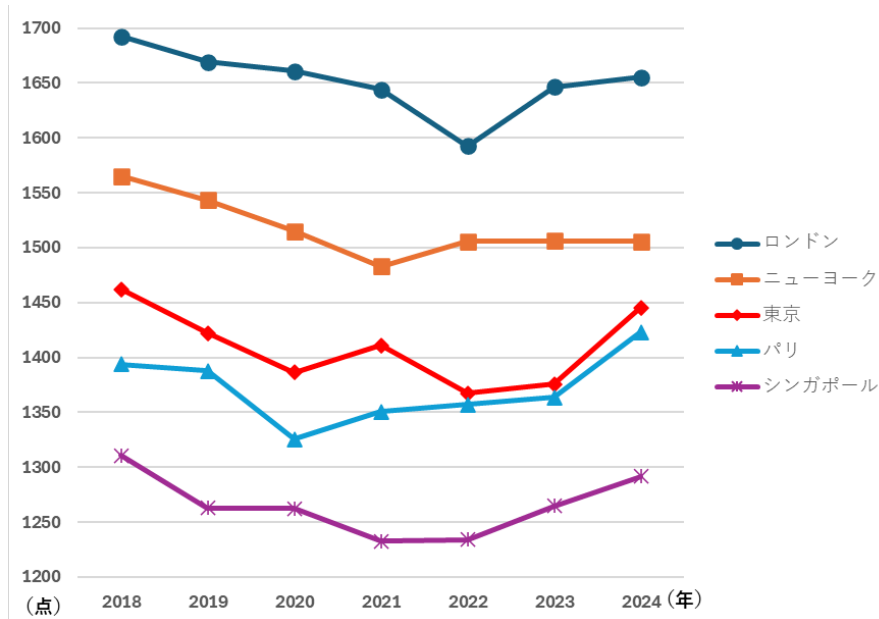
<sup>8</sup> 以後、ロンドン・ニューヨーク・東京・パリ・シンガポールの5都市のことを指す。

<sup>9</sup> 東京：1,375.8点→1,445.4点、パリ：1,363.7点→1,423.0点

<sup>10</sup> ニューヨーク：1,505.8点、東京：1,445.4点

<sup>11</sup> ニューヨーク：1,505.8点、パリ：1,423.0点

図表4 トップ5都市の総合スコア（2,600点満点）



（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

#### 4. GPCI-2024のトップ5都市における各分野の動向

本項では、GPCI-2024のトップ5都市における各分野の動向と東京の状況の概要について述べる。

##### ① 経済分野

2018年以降におけるトップ5都市の経済分野のスコア（600点満点）を図表5に示す。2024年は世界的なエネルギー価格の高騰によるインフレなどの影響で、各都市とも前年からスコアを落とす結果となった。

東京については、世界トップ企業・上場株式時価総額など経済集積の指標では強さを維持しているが、円安の影響でGDPなど市場規模に関するスコアの下落幅が主要48都市中最大<sup>12</sup>となった上、ワークプレイス充実度・賃金水準の高さ・優秀な人材確保の容易性といったビジネス環境のスコアも下がり、主要48都市中10位（2023年：10位）であった。

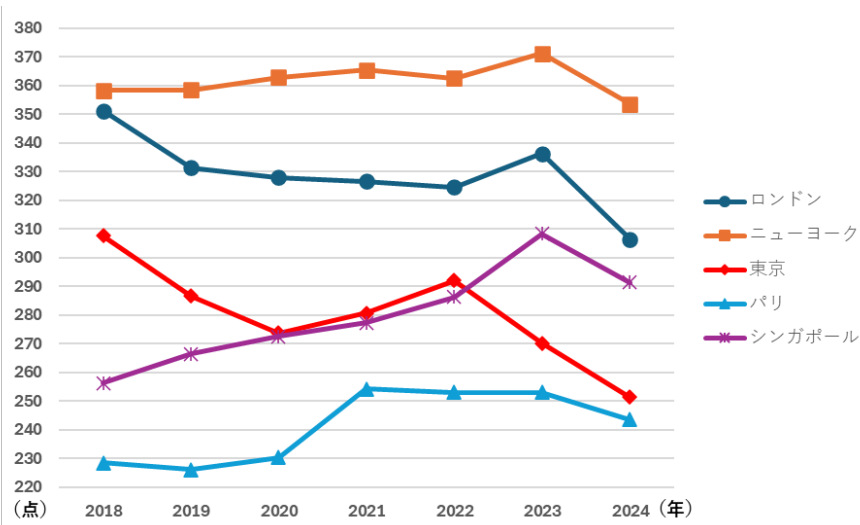
##### ② 研究・開発分野

2018年以降におけるトップ5都市の研究・開発分野のスコア（300点満点）を図表6に示す。2024年のスコアは各都市とも前年比で増加しており、堅調に推移した。

東京については、研究者数が主要48都市中1位となるなど、研究・開発分野のリソースの集積が改善され<sup>6</sup>、主要48都市中3位（2023年：4位）と順位を1つ上げた。

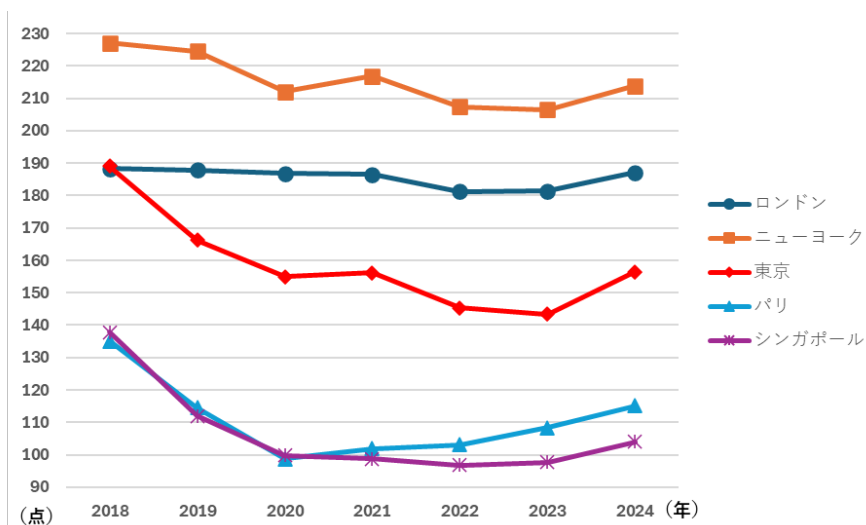
<sup>12</sup> 森記念財団 世界の都市総合力ランキング 2024 (GPCI-2024) ニュースリリース  
[https://mori-m-foundation.or.jp/pdf/GPCI2024\\_release\\_jp.pdf](https://mori-m-foundation.or.jp/pdf/GPCI2024_release_jp.pdf) (2025年1月20日閲覧)

図表5 トップ5都市の経済分野のスコア（600点満点）



（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

図表6 トップ5都市の研究・開発分野のスコア（600点満点）



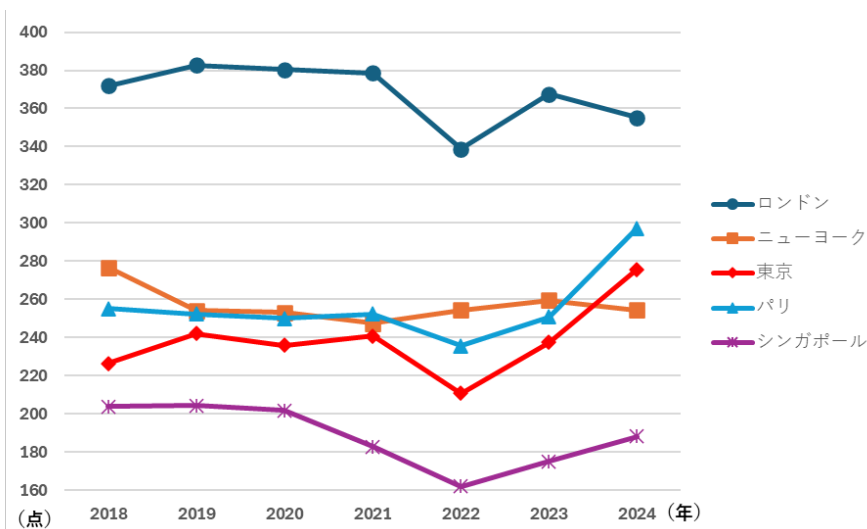
（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合力ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

### ③ 文化・交流分野

2018年以降におけるトップ5都市の文化・交流分野のスコア（500点満点）を図表7に示す。2024年は新型コロナウイルス感染症の収束を受け、トップ5全ての都市で外国人訪問者数のスコアが上昇した。分野全体では、東京と五輪を開催したパリが特にスコアを大きく上昇させた。

東京については、円安の影響による外国人訪問者数の増加に加え、観光地の充実度・ナイトライフ充実度・ハイクラスホテル客室数のスコア上昇により、文化・交流分野では初のTOP3入り<sup>6</sup>（2023年：5位）となり、順位を2つ上げた。

図表7 トップ5都市の文化・交流分野のスコア（500点満点）



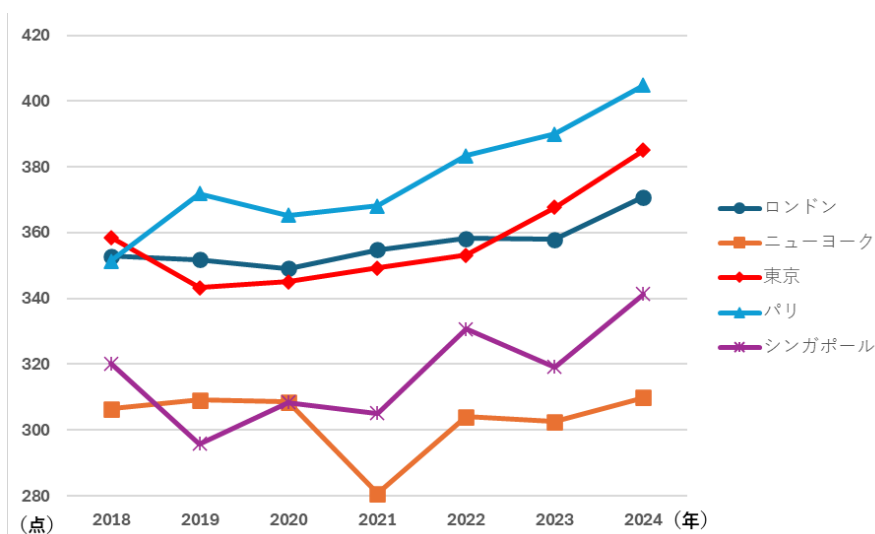
（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

#### ④ 文化・交流分野

2018年以降におけるトップ5都市の居住分野のスコア（500点満点）を図表8に示す。2024年のスコアは各都市とも前年比で増加しており、堅調に推移した。

東京については、強みである小売店舗の多さ・飲食店の多さなど生活利便性に関する指標がさらに向上したことに加え、住宅賃料水準の低さ・物価水準の低さなど生活コストの面でも高い評価を受けた。一方、働き方の柔軟性などはさらに低下し<sup>6</sup>、主要48都市中3位（2023年：3位）を維持した。

図表8 トップ5都市の居住分野のスコア（500点満点）



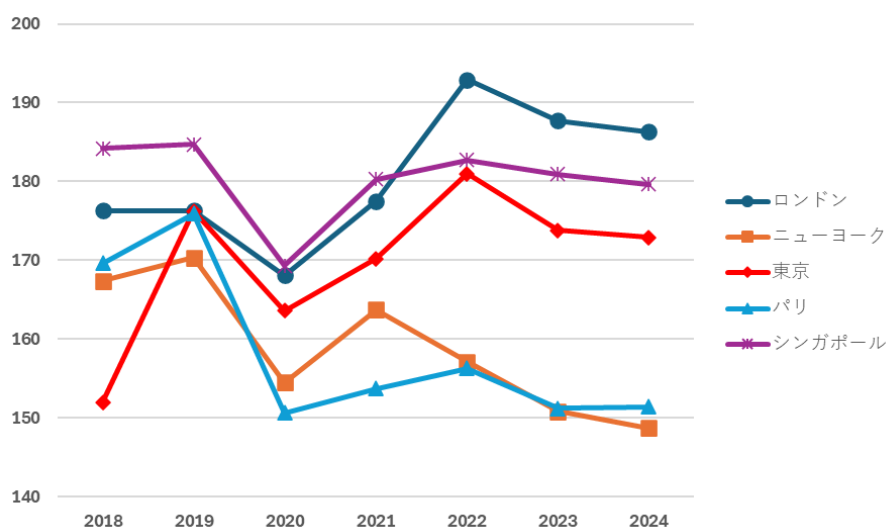
（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

## ⑤ 環境分野

2018年以降におけるトップ5都市の環境分野のスコア（300点満点）を図表9に示す。2024年のスコアは各都市とも前年比でほぼ横ばいとなった。

東京については、気候変動や脱炭素などの環境への取り組みが評価された。順位を落とした指標は、空気のきれいさのみであったが、評価を上げた僅差の都市が多く<sup>6</sup>、主要48都市中18位（2023年：16位）と順位を2つ下げた。また、リサイクル率や再生可能エネルギー比率については高い水準にあるとは言えず、今後の推移が注目される。

図表9 トップ5都市の環境分野のスコア（300点満点）



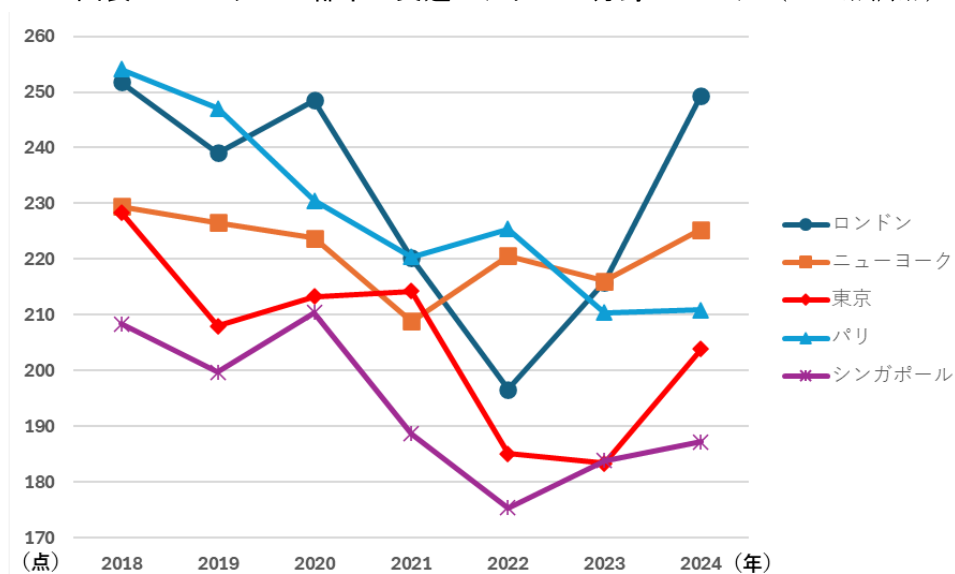
（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

## ⑥ 交通・アクセス分野

2018年以降におけるトップ5都市の交通・アクセス分野のスコア（400点満点）を図表10に示す。2024年はロンドンと東京が前年比で大きくスコアを伸ばし、その他3都市も堅調に推移した。

東京については、公共交通機関の利用のしやすさが1位となったほか、国内・国際線旅客数や航空機の発着回数など航空関連の指標が大きくスコアを上げたことにより<sup>6</sup>、主要48都市中5位（2023年：8位）と順位を3つ上げた。

図表 10 トップ 5 都市の交通・アクセス分野のスコア（400 点満点）



（出典）都市戦略研究所 世界の都市総合ランキング（2018年～2024年）を基に筆者にて作成

## 5. おわりに

東京は2016年より9年間、GPCIで3位を維持しているが、2024年は経済分野が10位、環境分野が18位という結果であり、これら2分野の改善が都市総合力向上のポイントであると考えられる。経済分野では、多様な働き方の推進や賃金の引き上げなどを行い、魅力的な就業環境を創出することが求められている。環境分野においても、リサイクル率や再生可能エネルギー比率の向上に向けた取り組みが望まれる。

本稿では、世界のトップ5都市の動向と東京の状況の概要について述べたが、GPCIの主要48都市には、国内の主要都市である大阪・福岡や新興国の都市も含まれている。これらの都市の順位やスコアの動向に着目してGPCIを見ると、新たな発見があり興味深いのではないかと思う。

（担当：研究員 中原 壮一郎）



本号では、在イタリア日本国大使館、一等書記官の山下様よりご寄稿を賜りました。この場を借りて御礼申し上げます。ありがとうございました。

去年の7月、第三子を出産した。2019年生まれの第二子からは5年ぶり、2017年生まれの第一子からは7年ぶりの出産である。

今回出産したのは第二子を産んだのと同じ、全国でも有数の年間分娩数を誇る市内の病院だった。しかしなんとなく、前回に比べて入院患者数が少ないように感じた。以前は定員通りベッドが埋まっていた多床室が、今回は常に1床空いている。授乳室も余裕があるように見えた。個室プランの拡充で、そちらに人気が移っているだけなのかもしれないが、喜びの中にも一抹の不安を感じ得なかった。

住民基本台帳ベースで市の出生数推移を調べてみると、2017年は2,643人、2019年は2,334人、そして直近の2023年は2,017人にまで減少していた。2024年は2,000人を切っている可能性もあると考えると、産院で感じたあの不安も、あながち的外れではないのかもしれない。

来年小学生になる第二子の幼稚園生活にも、既に少子化の影響が及んでいる。毎年恒例だった親子遠足行事が中止となった。その大きな理由の1つに、貸し切りバス的大幅な値上がり、園児数の減少に伴う1家族当たり参加費用の増大が挙げられていた。中止と銘打ってはいたが、実質的には将来にわたる廃止である。第三子が入園する頃には、更に園児数は減少し、他にも中止になっている行事があるかもしれない。先日行われた市長選では、子育て支援策として公立小・中の給食費無償化が議論の中心となっていたように見えたが、給食費が無償になったところで出生数に大きな影響があるとは想像し難い。少子化対策と自治体の維持までを見据えた、抜本的な子育て支援策に腰を据えて取り組んでもらいたいと個人的には思う。

未就学児～小学生に少子化が及ぼす影響を実感するにつれ、我が子らが生産年齢人口に達する頃の労働力不足がいかに深刻なものになるかを突き付けられているようで、言いようのない閉塞感に捉われる。私たちが次世代に何を残すことができるのかが問われる、まさに今が正念場だ。ちなみに私と夫は筋トレを始めた。自分の体が強くなると、なんとなく将来の安心が担保されるような気分になるので、目の前の不安感を払しょくする当面の策としては悪くないと思う。

既に建設業の担い手不足については長らく議論が交わされ、将来推計を基に対策がとられているところではある。インフラの老朽化、自然災害の激甚化・頻発化など、国民生活の基盤を揺るがす事態に建設業が確実に応えていくためにも、一層のスピード感をもって、将来の労働力確保に向けた策が実施されていくことを期待したい。

(担当：研究員 清水 亜実)