

建設

【要約】

2003 年度建設投資は、前年比 4.2%と 7 期連続で減少する見込み(累計では市場規模が概ね 2/3 に縮小)。民間非住宅部門に底打ちの傾向が見られるものの、財政悪化を背景とする政府部門の縮小基調は不変であり、民間住宅部門も雇用・所得環境悪化から低調である。

大手ゼネコン(= 上位 50-60 社)の企業業績も依然低迷。2003 年度も厳しい受注環境が続くが、民間部門では行き過ぎた低価格が是正されつつあり、低下が続いてきた完成工事利益率の反転が期待される。

大手ゼネコンの中で二極化がさらに進行。優位に立つスーパーゼネコンは、2003 年度も大都市圏を中心とする大規模な再開発型都市再生プロジェクトで競争力を発揮、受注が増加(決算は減収増益)に転じる可能性が高い。

【図表19 - 1】 建設関連主要指標の見通し

【実績】		01fy (実績)	02fy (実績)	03fy (予想)	02 / 上 (実績)	02 / 下 (実績)	03 / 上 (予想)	03 / 下 (予想)
建設投資	(単位) 名目 (兆円)	60.8	56.5	54.1				
民間住宅	名目 (兆円)	18.6	17.9	17.4				
民間非住宅	名目 (兆円)	14.5	13.6	13.6				
政府	名目 (兆円)	27.8	25.0	23.0				
新設住宅着工戸数	着工戸数 (千戸)	1,173	1,145	1,130	598	548	597	533
建築着工床面積	着工面積 (千㎡)	178,903	171,030	171,655	90,698	80,332	91,372	80,283
公共工事前払保証金請負高	請負高 (億円)	192,976	179,080	164,953	96,610	82,470	86,560	78,393
大手50社受注動態統計調査	受注高 (億円)	137,470	125,335	123,849	57,502	67,833	58,210	65,639
【増減率】		(対前年度比)			(対前年同期比)			
建設投資	(%)	8.6%	7.1%	4.2%				
民間住宅	(%)	7.9%	3.8%	2.8%				
民間非住宅	(%)	8.8%	6.2%	+ 0.0%				
政府	(%)	8.6%	10.1%	8.0%				
新設住宅着工戸数	(%)	3.3%	2.4%	1.4%	2.2%	2.5%	0.2%	2.7%
建築着工床面積	(%)	8.0%	4.4%	+ 0.4%	5.0%	3.7%	+ 0.7%	0.1%
公共工事前払保証金請負高	(%)	7.8%	7.2%	7.9%	5.3%	9.3%	10.4%	4.9%
大手50社受注動態統計調査	(%)	8.2%	8.8%	1.2%	9.5%	8.3%	+ 1.2%	3.2%

(出所) 国土交通省「建設統計月報」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

(注) 03 年度はみずほコーポレート銀行産業調査部予測値

産業の動き

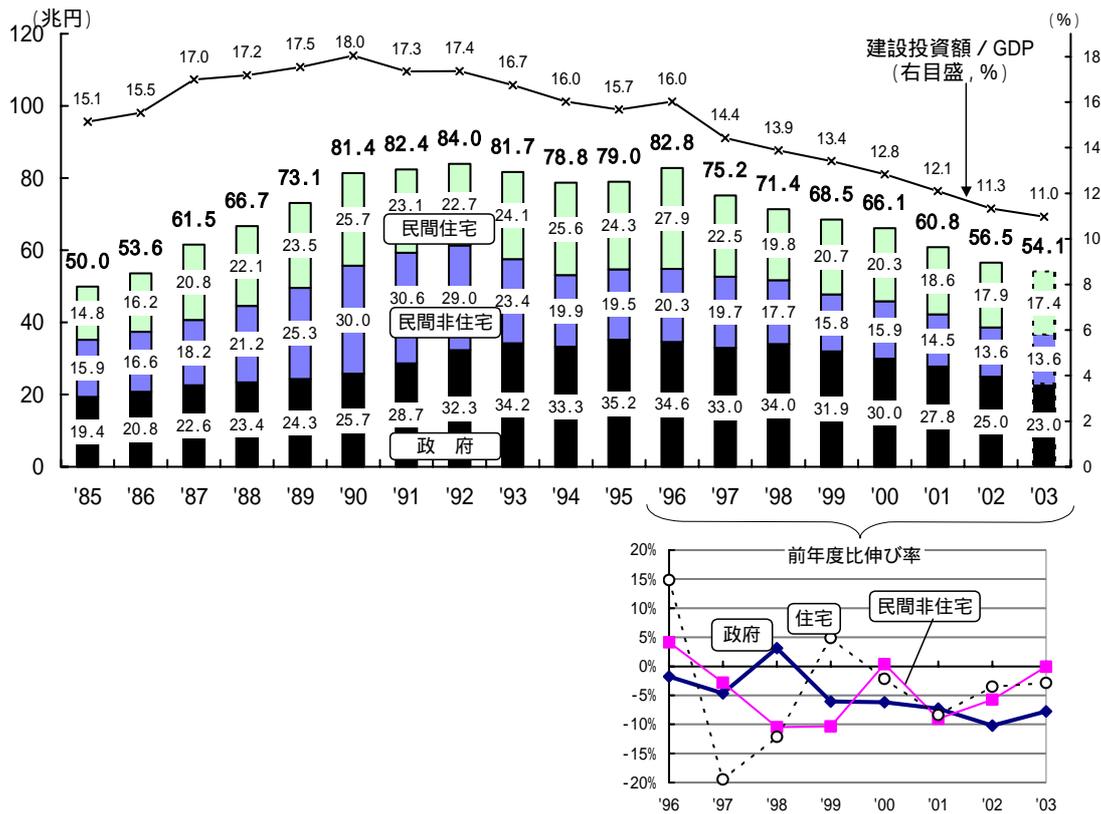
1. 縮小が続く建設市場

建設投資は 7 年  
間で 2/3 に減少

2002 年度に 16 年ぶりの 50 兆円台に突入した建設投資総額は、政府部門で財政悪化を背景に公共事業予算削減が続いていることに加え、景気・企業収益の低迷に伴う雇用・所得環境の悪化により個人の住宅投資にも逆風が吹いていることから、03 年度も前年比 4.2%となり、7 期連続の減少は避けられない見通しである。7 年間の累計で、市場規模は 2/3 に縮小することになる(【図表 19-1・19-2】)。

ただし、2001~02 年度の 2 年間、政府・民間住宅・民間非住宅の 3 部門はどれもマイナスであったが、03 年度は民間非住宅部門が底を打つ(前年比微増: +0.0%)とみられることから、建設投資全体の減少ペースは前年度(7.1%)から鈍化(改善)しよう(【図表 19-1・19-2】)。

【図表 19 - 2】 建設投資(名目値)の推移



(出所)国土交通省「平成 15 年度建設投資見通し」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

(注)03 年度はみずほコーポレート銀行産業調査部予測値

政府部門: 止まらない公共事業予算縮減

2003 年度の公共事業予算は、国費が当初予算ベースで前年比 3.9%縮減され、また地方単独事業の当初計画が 5.5%である(例年は計画を上回るペースで減少することから、追加補正予算がないとの前提に立てば、政府建設投資額は 8.0%となる見込み(【図表 19-1】)。

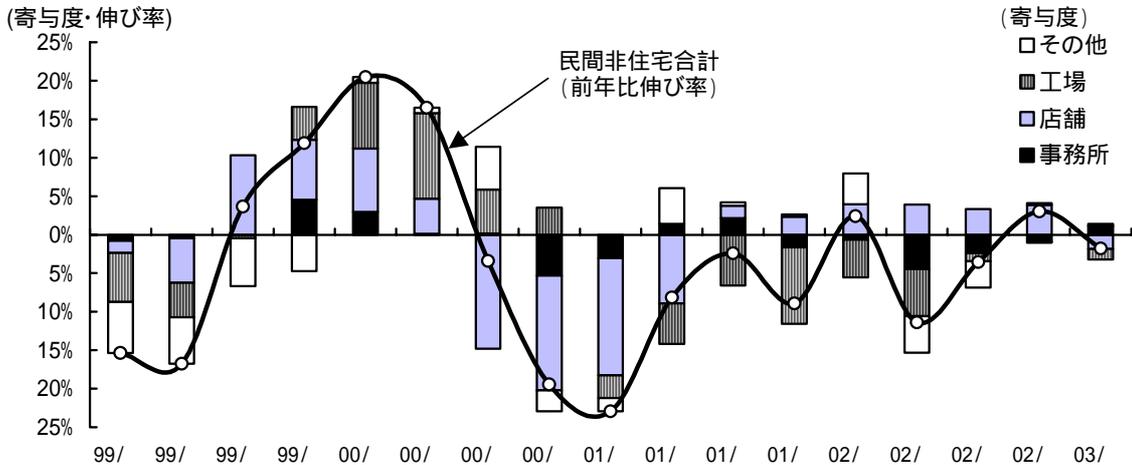
なお、公共投資の対 GDP 比率は約 5%と、建設投資総額が 50 兆円台に縮減した現在でも欧米(2~3%程度)に比較して高水準で、2010 年代初頭の財政プライマリーバランス黒字化に向け、中期的には更なる縮小が不可避である。

民間非住宅：新規着工床面積は底入れ

景気低迷の中で低空飛行が続いている民間非住宅の建築着工床面積は、2002 年度後半から底入れの兆候を見せ始めており、03 年度には前年比 +4.2% (建設投資額ベースでは+0.0%) とプラスに転じる見通し(【図表 19-1・19-3】)。債務返済優先の企業行動に起因する抑制圧力は依然強いものの、先送りされていた維持・更新投資が動き出したとみられる。

用途別の着工面積をみると、事務所は足許(4~5月)で前年を上回っており、オフィス需給が緩む中でも堅調な着工が続くものと思われる。年度後半に種々の都市再生プロジェクトが順調に動き出せば勢いを維持できよう。大店立地法施行後の異常な低水準からの回復過程にある店舗は、新規出店意欲が引き続き旺盛であるものの、新築を伴わない既存店舗買収や企業買収による出店も増えていることから、着工ペースはやや鈍化しよう。工場は、製造業の設備投資底入れにより年度前半に一旦前年比プラスに転じるが、生産拠点の海外シフト等により最低限の維持・更新投資に留まる見通しであることから、年度後半には沈静化する可能性が高い。

【図表 19 - 3】 民間非住宅着工面積の推移



(出所)国土交通省「建築着工統計」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
 (注)前年同期比伸び率。 ~ は年度四半期。03/ は 03/4-5 月の平均

民間住宅：雇用・所得環境が足を引っ張る

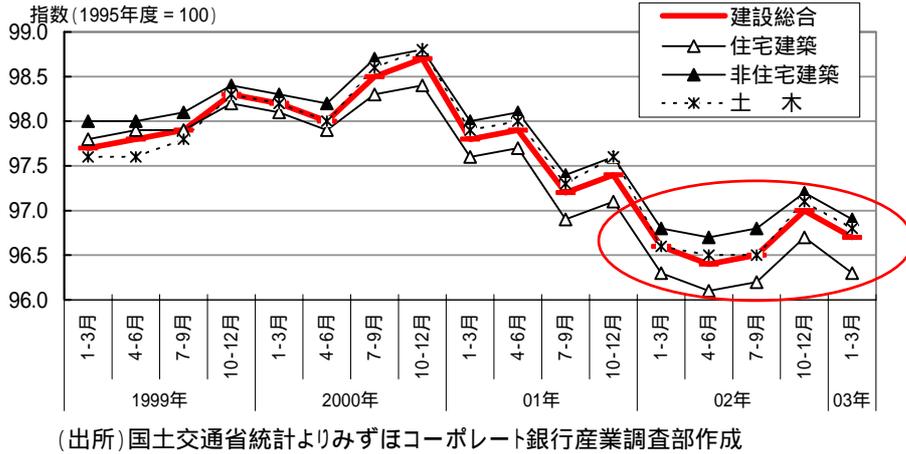
2003 年度も、02 年度に悪化した雇用・所得環境が大きく改善する見通しがなないことから、民間住宅は総じて低調(着工戸数 1.4% / 投資額 2.8%)に推移する見通し。住宅ローン減税絡みの駆け込み着工や贈与税の非課税枠拡大による下支え等のプラス要因が限定的とみられる一方で、在庫水準の高止まりによるマンションの息切れ感や成約率低下に反映される貸家の一服感等、マイナス要因が顕在化する懸念が高まっている(【図表 19-1】)。

2. 沈静化してきた価格競争

極端な価格破壊競争は沈静化へ

大型都市再開発やマンション工事等でみられた体力消耗戦的な価格破壊競争は、採算重視の選別受注へと方針転換する建設企業が増える中、2002 年後半から沈静化しつつあり、行き過ぎた低価格は是正されていく過程にある (【図表 19-4】)。

【図表 19 - 4】 建設工事費デフレーターの推移



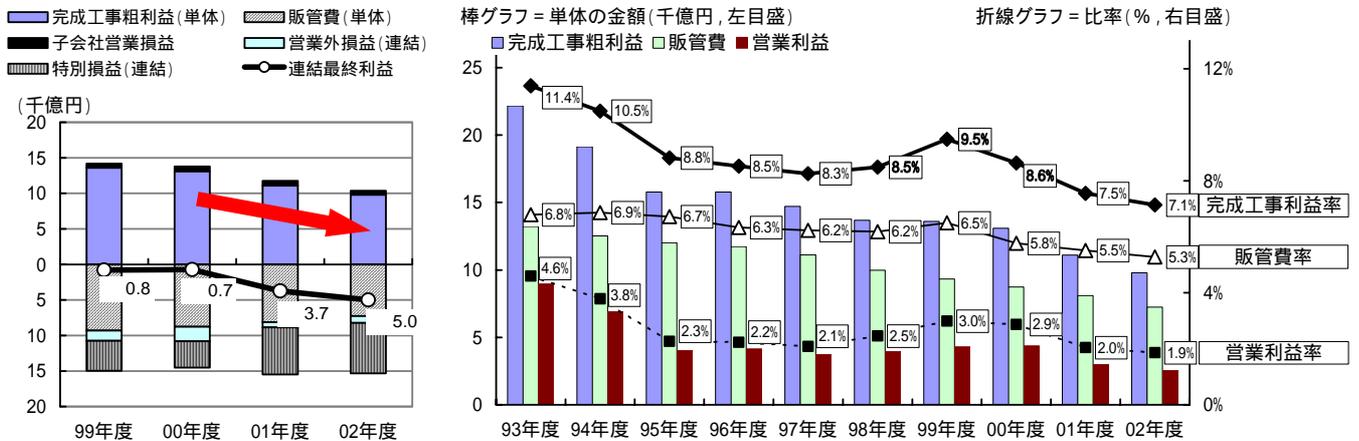
企業業績

1. 苦境が続く大手ゼネコンの企業業績

2002 年度も大幅な連結赤字が更に拡大

大手ゼネコンの 2002 年度連結決算は、大幅な最終赤字がさらに拡大した。保有不動産の売却・減損処理等の“ストックの治療”に伴う特別損失計上の影響が依然として目立つが、一方では完成工事利益の減少も止まっていない (【図表 19-5】左)。

【図表 19 - 5】 大手ゼネコンの業績(連結)



(出所) 建設経済研究所「主要建設会社決算分析」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
 (注) 分析対象の 45 社 (大手ゼネコン = 50-60 位以内)。右図は単体の数値

厳しい需給環境下での減収のみならず、競争激化に伴う完成工事利益率の低下傾向が顕著であり、経費(販管費)削減によるカバーも限界に達しつつある(【図表 19-5】右)。優良準大手の中にも営業赤字となる企業が発生しており、本業の“フローの改善”は引続き大手ゼネコン共通の課題であるといえよう。

2003 年度の好材料は、各社が採算重視へと方針転換し始めてから約 2 年が経過することである。選別受注の効果が完成工事利益率にどの程度反映するかが注目され、完成工事利益率の反転が期待される。

## 2. 存在感を増すスーパーゼネコン

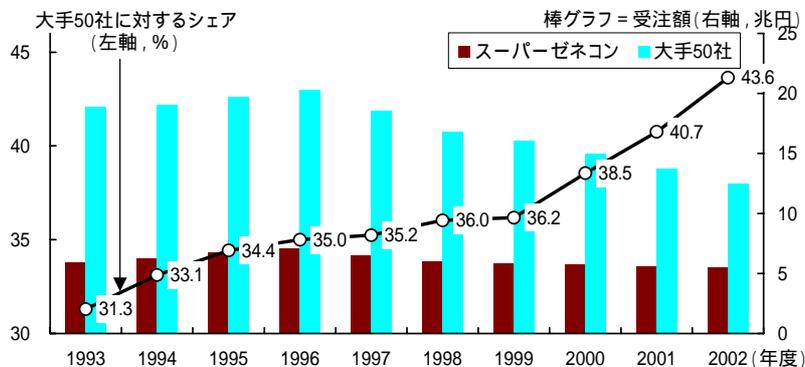
大手ゼネコンの受注環境は悪化のペースが鈍化

受注動向に目を向けると、2003 年度の大手 50 社(大手ゼネコン)の受注は前年比 1.2%と、建設投資全体(4.4%)を下回る減少幅に止まり、02 年度(8.8%)と比較しても改善する見通しである(【図表 19-1】)。中小建設会社優先の発注姿勢が変わらない地方の官公庁マーケットで苦戦が予想されるものの、既に官公需の割合が 3 割未満に低下していることから影響は限定的であり、一方では得意とする大都市圏で官公需・民需とも大規模工事の盛況が予想されるためである。

攻勢を強めるスーパーゼネコン

ただし、大手ゼネコンの中で二極化が進んでいる点に注意が必要である。大手 50 社受注に占めるスーパーゼネコンのシェアは上昇しかつそのスピードが速まっているが、2002 年度もその傾向は不変であった。大手 50 社が前年比 8.8%減少する中、スーパーゼネコン 5 社の受注額は 2.4%の微減に止まっている(【図表 19-6】)。後半から都市再生プロジェクトの本格化が期待される 03 年度も、総合的な競争力に勝るスーパーゼネコン優位の傾向は強まり、特に資金力・企画提案力が重視される大都市圏の再開発型大規模プロジェクトでは主要なプレイヤーとなるだろう。一方、準大手以下の受注環境は一部例外を除き依然として厳しい状態が続くものと思われる。

【図表 19 - 6】 スーパーゼネコン受注額の推移



(出所) 国土交通省統計・建設経済研究所資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
 (注) スーパーゼネコン: 鹿島建設・大成建設・清水建設・大林組・竹中工務店の 5 社

大手 4 社の業績  
は回復に向かう

大手 4 社の 2003 年度決算(合計)は減収見込みであるが、完成工事利益率は過去の安値受注物件が完成期を迎える 02 年度をボトムに回復に向かうと予想され、営業利益段階では増益に転じよう。また、受注高は増加に転じる可能性が高く、2~3 年後の増収に寄与するであろう(【図表 19-7】)。

【図表 19 - 7】 大手 4 社の業績見通し

【実績】		01fy	02fy	03fy
	(単位)	(実績)	(実績)	(予想)
売上高	大手4社 (億円)	67,219	64,101	61,277
営業利益	大手4社 (億円)	1,673	1,579	1,636

【増減率】		(対前年度比)		
	(単位)	01fy	02fy	03fy
	(%)	(実績)	(実績)	(予想)
売上高	(%)	+ 0.5%	4.6%	4.4%
営業利益	(%)	20.8%	5.6%	+ 3.6%

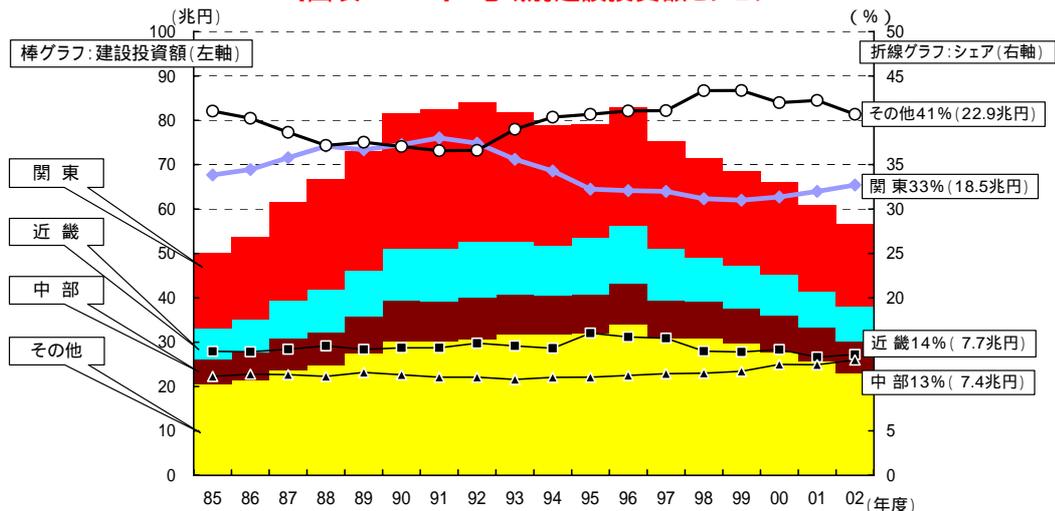
(出所) 各社決算資料よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成  
(注) 連結ベース。03 年度はみずほコーポレート銀行産業調査部予測値  
大手 4 社: 鹿島建設・大成建設・清水建設・大林組

トピックス ~ 地域別の市場動向

シェアを伸ばす関東、苦境が続く地方

建設投資の地域別シェアをみると、ここ3~4年は関東が増加しており、今後も新たな都市再生プロジェクトの恩恵等により同様の傾向が続くと思われる。中部・近畿も恩恵を受けるものの関東ほどではなく、ほぼ横這いで推移しよう。一方、90年代に公共事業の恩恵を受けた地方は息切れ感が鮮明であり、暫くは厳しい市場環境が続くものと推測される(【図表 19-8】)。

【図表 19 - 8】 地域別建設投資額とシェア



(出所) 国土交通省「平成 15 年度建設投資見通し」よりみずほコーポレート銀行産業調査部作成

(流通・生活チーム 新村 仁士)  
hitoshi.niimura@mizuho-cb.co.jp