

アナリストの眼

ポスト東京オリンピック・パラリンピックの建設投資見通し

【ポイント】

1. 国内の建設投資は、東京オリンピック・パラリンピック関連工事が竣工へ向かう一方、今後も首都圏を中心とする再開発事業や公共事業、2025年の大阪・関西万博など案件が豊富で、ピークアウト懸念は杞憂に終わるであろう。
2. 建設各社の施工能力が建設投資のボトルネックになる可能性があるものの、生産性向上に向けての取組みが業界全体として進められており、今後の進展が期待できる。

1. 国内の建設投資はオリンピック需要以外も旺盛

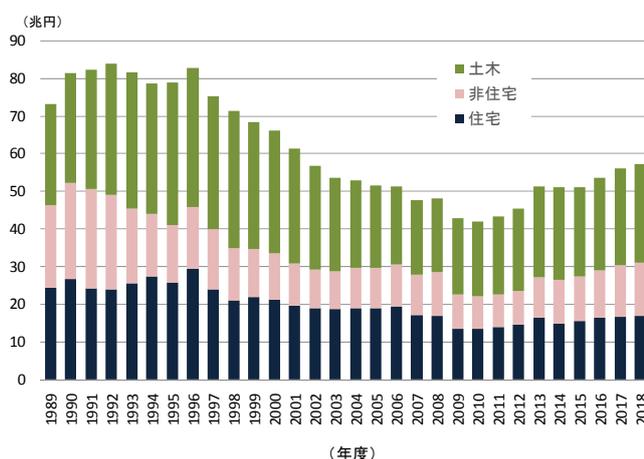
2020年に開催が予定されている東京オリンピック・パラリンピック（以下、東京五輪）まであと1年半を切った。メイン会場となる新国立競技場は2019年11月に完成が予定されており、3年超に亘る工事は既に終盤に入っていると言っていいだろう。

東京五輪開催に伴う経済効果については、政策当局や民間シンクタンクなど多くの団体が発表している。それらは規模や期間に幅はあっても、数兆円規模の影響が見込まれ、効果が極めて大きいという点で一致している。その中でも、建設業界は最も恩恵を享受する業界の一つである。

1992年度にピークをつけ、84兆円に近い規模だった国内の建設投資だが、民間投資はバブル崩壊後の景気低迷を受け、また、公共投資は1990年代後半以降の財政再建を目的とする予算削減を受け、長い減少トレンドへ陥った。加えて、2008年に世界的な金融危機が発生したことで、2009年度、2010年度には42兆円前後と、ピーク時のほぼ半分の水準まで減少することとなった。しかし、2011年の東日本大震災への復興対応や、景況感の回復に伴う製造業の設備投資などで持ち直し始め、2017年度は約56兆円、2018年度は約57兆円の見通しと、ここ数年間は回復傾向が続いている（図表1）。

この回復には、東京五輪に関する需要も寄与している。オリンピックでは、競技場などの施設整備を含む直接的効果に加え、関連交通インフラの整備や宿泊施設の建設など派生的な需要も発生する。例えば今大会であれば、首都圏3環状道路（中央環状線、外環道、圏央道）

図表1. 建設投資の推移



(資料)国土交通省資料より富国生命投資顧問(株)作成

や環状2号線、BRT（バス高速輸送システム）などがそれに該当するであろう。これらのほか、スポーツ関連消費の増加や観光需要の拡大など全てを合算する形で、東京五輪の準備局は、2030年までに東京都単体では約20兆円、全国では約32兆円の経済効果が誘発されると試算している。

一方で、大きな経済効果をもたらす東京五輪閉幕後の2020年以降の建設投資については、大幅に減少してしまうという懸念が根強い。観光都市としての魅力向上やスポーツイベント開催など、2020年以降もソフト面での経済効果は続くものの、ハード面での経済効果は、建物を建ててしまえば完結する。そのため、大会開催前の建設ラッシュが、閉幕後には反動減となって顕現してしまう可能性が高いと考えられているのである。

しかし、ここにきてその懸念は大きく後退してきている。現在の建設投資の回復や見通しの堅調さは、東京五輪の開催効果だけではない、という認識が徐々に広がっているからである。

図表2は、現在首都圏を中心に進められている再開発プロジェクトについて、その一部を抜粋したものである。

図表2. 2020年以降に竣工が計画されている主な首都圏再開発プロジェクト

行政区	地区・プロジェクト名	延床面積 (㎡)	建築工事着工	建築工事完了
千代田区	大手町二丁目常盤橋地区	680,000	2017年度	2027年度
中央区	日本橋一丁目中地区	406,000	2021年度	2025年度
中央区	東京駅前八重洲一丁目東地区	241,950	2021年度	2025年度
中央区	八重洲二丁目北地区	293,049	2018年12月	2022年8月
中央区	八重洲二丁目中地区	418,000	2022年度	2025年度
中央区	豊海地区	221,000	2022年度	2025年度
港区	虎ノ門一・二丁目地区	253,100	2019年度	2022年度
港区	虎ノ門二丁目地区	253,400	2015年4月	2023年度
港区	虎ノ門・麻布台地区	864,100	2019年度	2023年3月
港区	三田三・四丁目地区	225,500	2018年度	2023年度
港区	(仮称) 芝浦一丁目計画	550,000	20~23年度	26~29年度
品川区	品川駅北周辺地区	851,000	2019年度	2024年度
渋谷区	渋谷駅桜丘口地区	252,870	2019年度	2023年度
渋谷区	渋谷駅街区開発計画 (中央棟)	二棟合計	2020年度	2027年度
渋谷区	渋谷駅街区開発計画 (西棟)	95,000	2020年度	2027年度

(資料) 東京都都市整備局ホームページ、各種資料より富国生命投資顧問(株)作成

首都圏では東京五輪後に工事が本格化する多くの案件が控えている。東京五輪関連の施設は、当然のことながら2020年の大会本番までに完成・引渡しを終える必要がある。そのため、他の案件よりも相対的に優先順位が高くなる。結果として、東京五輪に関連しない工事の発注や着工が後ろ倒しとなり、建設各社にとっては常に工事案件が豊富にある形となる。豊富な受注残高の存在は、価格競争を仕掛けて仕事量を確保しようとするインセンティブの形成を防ぎ、工事請負金額に下落圧力を発生させにくくするため、売上だけでなく、利益面でも建設各社の業績にポジティブな影響を与えることとなる。

加えて、防災・減災、国土強靱化のためのインフラ修繕といった公共事業や、リニア中央新幹線に関する長期的なプロジェクトなども控えている。特に公共事業は、近年増加する急激な気象変化や大型の自然災害による被害を最小化するため、河川の氾濫防止・高潮対策の海岸堤防強化・公共施設の耐震化などに全国的に取り組んでいく方針が示された。

さらに、2018年11月23日には、大阪・夢洲において2025年5月~11月の約6ヵ月間、国際博覧会(以下、万博)が開催されることが決定した。万博もオリンピックと同様、パビリオン等施設建設といった直接的効果のみならず、地下鉄延伸などの交通インフラ整備といった派生的な需要が発生する可能性が高い。また、大阪・関西万博は統合型リゾート(IR)

の誘致にも影響を与えるとみられ、長期プロジェクトとして期待される。

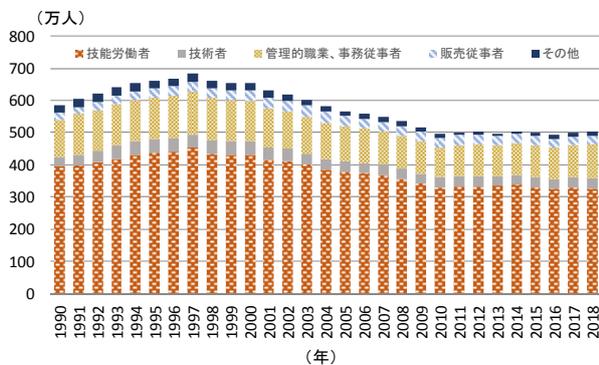
このように、今後も首都圏を中心とする再開発事業や公共事業、2025年の大阪・関西万博など案件が豊富であり、東京五輪閉幕後の2020年以降の急激な建設投資の減速懸念は杞憂に終わる可能性が高い。

2. 懸案は労働者不足、業界を挙げての生産性向上が急務

上述したように、需要面について大きな懸念は存在しない。一方で、従来から建設業界で囁かれているのが、労働者不足による施工能力の低下である。

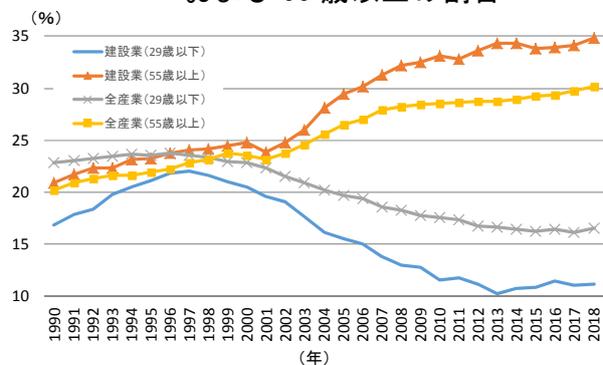
建設業界では建設投資のピークアウトに沿った形で、技能労働者を中心とする就業者数が減少傾向にある（図表3）。加えて、全産業平均と比べ、業界全体として高齢化の影響を強く受けており、次世代への技術の継承なども含め、人材育成・労働力確保が喫緊の課題となっている（図表4）。

図表3. 建設業の就業者数の推移



(資料)国土交通省資料より富国生命投資顧問(株)作成

図表4. 就業者数に占める29歳以下および55歳以上の割合



(資料)国土交通省資料より富国生命投資顧問(株)作成

建設業の中でも、特に工事現場はかねてより4週4閉所（1週間に日曜日のみ休み）が常態化し、他産業よりも長時間労働となる傾向があった。そこで、現在は、更なる若者離れを防ぐために、休日や給与など労働条件・福利厚生面の改善により、産業としての魅力を向上させることを目的とする、官・民での働き方改革が推進されている。

また、近年の技術革新を受け、ICTを建設現場へ導入し、施工効率・生産性の向上を目指す「i-Construction」への取り組みも活発に進められている。例えば、ドローンを使った測量、3D設計モデルの構築と施工関連データの一元管理、ICT建機による施工の自動化など、様々な用途展開がなされている。これにより、書類作成や手作業、手戻りの削減などに寄与していくことが見込まれる。既に一部の建設会社は、特定の現場で自動化施工などを手掛けており、今後の更なる広がりが期待される。各種取り組みはまだ緒に就いた段階で、各工事現場への全面的な展開は時間をかけて行われていくことが想定されるものの、業界全体の生産性向上に確実に寄与していくと見込まれる。

2020年以降も需要面は堅調なまま推移する一方で、供給面でも、建設各社の施工能力は、徐々にではあるが向上が見込まれる。結果として、引き続き健全な需給バランスとなり、建設業界にとってポジティブな環境が続くことが見込まれる。

(富国生命投資顧問(株) アナリスト 鈴木 洋平)