

2026 年 3 月 19 日

**民間建築投資 2040 年度に 25 年度比で住宅 7%減、非住宅は 2 割減
—人口減少下で、生産性向上と既存ストックの高付加価値化がカギ—**

飯坂 一樹

▼ポイント▼

- 民間建築投資額は将来にわたって減少が予測される。2040 年度には 2025 年度比で住宅は約 7.2%減、非住宅は約 21%減となり、新型コロナウイルス感染症拡大前の 2019 年度比ではそれぞれ約 14%減、約 37%減となる見通しである。
- 人口減少や世帯構造・産業構造の変化を背景に、新築需要の量的拡大は見込みにくい段階に入っていると見える。今後、建設需要は既存建築物の更新、省エネ対応、高機能化などを中心とした質的投資へと重心が移行していくと考えられる。
- 今後は、リニューアル需要や高付加価値化需要への対応を進めるとともに、労働力人口の減少も見込まれることから、生産性向上に資する投資を継続することが重要である。政府・建設業界双方において、ICT 活用や施工効率化を通じた持続的な供給力強化が求められる。

1. はじめに

わが国の建設投資は、長期的な人口減少や少子高齢化の進展、金融環境の変化、建設コストの上昇といった構造的要因の影響を受けながら推移してきた。特に民間投資における建設投資は約 8～9%程度を占めており、マクロ経済の動向を把握するうえで重要な役割を果たしている。今後、人口構造の変化が一層進む中で、民間建設投資がどのような軌道を描くのかを中長期的な視点で把握することは、建設関連企業の経営戦略のみならず、政策立案を検討するうえでも不可欠である。

建設市場の中長期的な見通しについては、建設経済研究所 (RICE) が数年に一度、体系的な予測を公表している。直近では 2024 年 3 月に中長期予測が発表されており、初回は 2000 年で、これまでに計 6 回の中長期見通しが示されてきた。これらの予測では、2035 年度までの建設投資および建設市場の動向が対象とされている。RICE は四半期ごとに短期的な建設経済見通しも公表しており、こちらでは当該年度および翌年度までを対象とした予測が示されている。

本稿では、日本経済研究センター (JCER) の中期経済予測 (改革シナリオ) を所与の説明変数として用い、中長期的な建設投資の予測を定量的に示す。対象は民間住宅投資および、事務所・工場・店舗・倉庫等を含む民間非住宅建築投資に限定する。公共建築や土木投資の量は、政策的・制度的枠組みの中で定められることが多いのに対して、民間住宅・

非住宅投資は、市場メカニズムの影響を強く受けるため、経済モデルによる予測の対象として適切であるためである。

推計方法について、住宅投資は、人口や所得等との間に長期的な均衡関係が想定される一方、景気変動の影響も受けるため、長期均衡と短期変動を同時に扱える誤差修正モデル (Error Correction Model, ECM) を採用した。一方、非住宅建築は用途ごとに需要決定要因が異なり、構造変化の影響も大きいいため、各用途に応じた重回帰モデルにより推計した。

2. 住宅投資額の予測

住宅投資は民間建設投資の中核を占めるとともに、固定資本形成の重要な構成要素である。国民経済計算によれば、住宅投資は名目 GDP の約 3~4% 程度、総固定資本形成の約 15~20% を占めており、日本経済における主要な投資分野の一つとなっている。その変動は景気循環と密接に連動し、日本経済全体の成長率や雇用動向にも波及する。

本稿で予測対象とする住宅投資額は、国民経済計算における民間住宅投資であり、新設住宅建設に加えて一定の改修・更新投資を含む広義の概念である。ただし、その変動の中心は新設住宅着工の動向と強く連動するため、本稿では住宅着工戸数および床面積を基に予測した。推計に用いた変数は次のとおりである。

住宅は高額耐久財であることから、その需要は恒常的な所得および金利負担に依存する。本予測では両者を総合的に表す指標として一人当たり住宅資金借入可能額を用いた。住宅資金借入可能額は、可処分所得の 4 分の 1 を年間返済額に充てることを前提に、35 年返済・長期金利水準を踏まえて算出したものであり、家計が実際に負担可能な住宅取得能力を近似する指標である¹。また、人口要因として高齢化率を用いる。高齢化率は 65 歳以上人口を総人口で除して算出し、後方 5 期移動平均を適用した。一般に住宅需要は若年層の世帯形成期に高まる一方、高齢化の進展は新設住宅需要を抑制する方向に作用すると考えられる。さらに、株価は家計の金融資産価値を通じた資産効果および景況感を表す。株価の上昇は家計のバランスシートを改善し、将来所得への期待を高めることで、住宅取得意欲を押し上げると想定される。

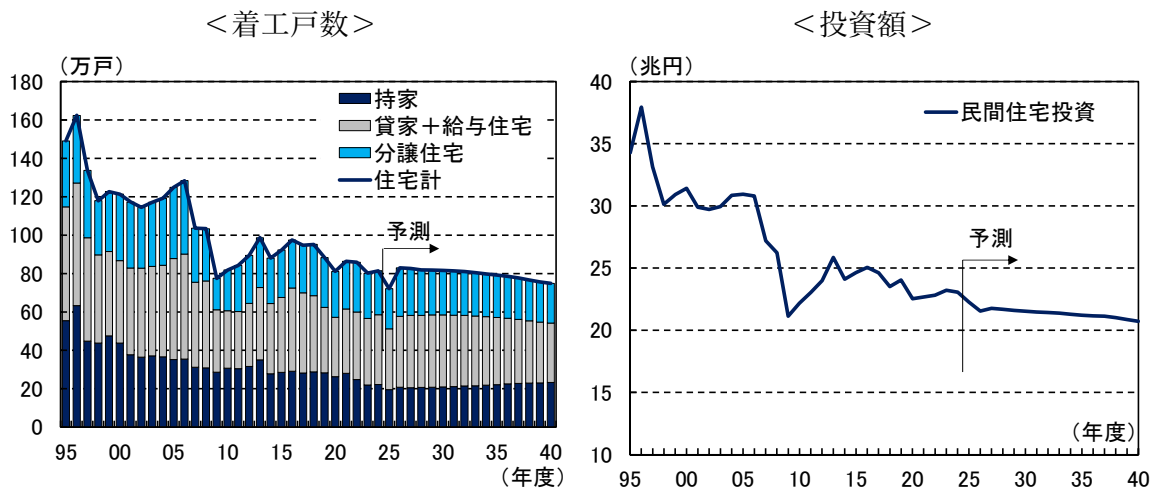
本推計ではこれらの住宅投資の決定要因を長期構造要因と短期循環要因に分けて定式化する。長期構造要因は住宅資金借入可能額、高齢化比率とし、短期循環要因は日経平均株価と想定する。

推定は二段階で行った。まず住宅形態別 (持家、貸家・給与、分譲の 3 形態) に着工戸数および 1 戸当たり床面積を誤差修正モデルにより推計し、これらから住宅着工戸数を算出した。次に、着工戸数の変化が複数期にわたって住宅投資額へ反映される構造を考慮し、当期から 6 期前までの着工戸数を分布ラグとして組み込んだ誤差修正モデルにより住宅

¹ 定義は補論 1 を参照。

投資額を推計した。なお、モデルの詳細な推定式および使用変数については補論 1 を参照されたい。推定結果に基づく予測を図表 1 に示した。

図表 1 住宅投資額は 40 年度時点で 25 年度比 7.2%減



（資料）実績は内閣府『四半期別 GDP 速報』、予測は日本経済研究センター

着工戸数は中長期的には縮小傾向にあり、2040年度には約74.9万戸となる見込みである。2025年度には一時的な落ち込みがみられるため、その後は一旦持ち直すものの、2019年度比では約15%減となっており、中長期的には過去の水準への回復は見込みにくい。投資額は2040年に20.7兆円となり、2025年度比で7.2%減、2019年度比で13.8%減となる見込みである。なお、日本経済研究センターの中期経済予測における標準シナリオを用いて推計した場合、2040年度の民間住宅投資は20.2兆円となり、2025年度比で約9%減となる。これは改革シナリオに比べ約0.5兆円（約2～3%）低い水準である。

住宅投資額の減少要因は主として着工戸数の減少であり、その背景には住宅需要の基盤となる人口要因がある。特に高齢化の進展や世帯形成期人口の減少は、新設住宅需要を構造的に下押しする要因となる。一方で、住宅投資額は一貫した急減ではなく、短期的には横ばいに近い局面を挟みながら緩やかに減少していく姿となっている。人口減少下において新設需要は縮小するものの、既存住宅ストックの老朽化や性能面での陳腐化を背景として、耐震性・省エネルギー性能向上、用途改善等を目的とした更新投資は中長期的に一定の規模で継続すると考えられる。今後は、新設需要の縮小が進む中で、住宅分野においても既存ストックの機能向上や価値維持に関わる需要の重要性が相対的に高まる可能性がある。

3. 非住宅建築投資額の予測

民間非住宅投資は、企業の投資行動を反映する建設需要であり、その動向は金融環境や企業収益、人口動態などのマクロ経済動向の影響を強く受ける。企業は将来の需要見通しや収益性を踏まえて設備投資を決定するため、非住宅建設は企業部門の経済活動と密接に関連している。一方で、非住宅分野の中でも建築と土木では投資の性格が大きく異なる。とりわけ民間土木投資は、エネルギー関連設備や交通・物流インフラなど多様な投資から構成されており、投資決定において政策要因や制度的要因の影響を強く受ける。このため、一般的なマクロ経済指標を用いて安定的な説明変数を設定することは容易ではなく、先行研究においても過去の実績平均をもとに将来水準を仮定する手法が採られる場合が多い。例えば、RICE の中長期建設投資予測では、民間土木投資額について民間非住宅建築投資額に対する比率が一定割合で推移すると仮定し、直近実績平均を用いて将来値を推計している²。

これに対し、民間非住宅建築については、事務所、店舗、工場、倉庫など用途によって投資目的や需要構造が大きく異なるものの、企業の投資行動と建設需要の関係を比較的明確に捉えることが可能である。例えば、事務所建築は雇用動向やオフィス需要、工場建築は製造業の収益や輸出動向、店舗建築は個人消費の動向、倉庫建築は物流需要などと密接に関連している。

本節では、非住宅建築の動向について、国土交通省の建築着工統計における非住宅着工額を対象として推計する。非住宅建築は、建築着工統計における用途分類に基づき、事務所、工場、店舗、倉庫等に区分される。住宅分野では国民経済計算における民間住宅投資を対象としたが、非住宅分野については用途別に整理された出来高ベースの投資額に対応する公表統計が存在しない。このため、本稿では建築着工統計の非住宅着工額を予測対象とする。建築着工統計における着工額は、企業や事業者による建設投資の意思決定が実際の建設需要として具体化した時点を示す指標であり、非住宅建設需要の発生規模を把握するうえでの基礎統計である。

推計および予測に当たっては、金利、企業収益、人口といった共通のマクロ経済要因に加え、建物用途別に投資行動を特徴づける変数を導入する。金利は企業の資金調達コストの変化を通じて設備投資全般に影響を及ぼし、企業収益は内部留保などの投資余力を反映し、非住宅建築投資の水準を左右する。人口については、事務所や工場は労働力人口を、非住宅全体、店舗および倉庫については総人口を変数として用いる。店舗、倉庫は人々の消費行動に直結する建物であるのに対して、事務所や工場は企業における労働者のみが直接的に使用する建物であるためである。

建物用途別に投資行動を特徴づける変数は以下のとおりである。まず、事務所については、需給バランスを直接的に反映する指標としてオフィス空室率を説明変数に採用した。

² 一般社団法人建設経済研究所「建設経済レポート」（2024年3月）

事務所床面積は、雇用や経済活動の拡大局面においても、既存ストックの空室状況によって新規供給が抑制される特性を持つと考えられる。このため、オフィス空室率を通じて需給調整の影響を捉えることが妥当と考えた。予測期間におけるオフィス空室率については、実質 GDP（2020 年基準）を用いて推計した。

店舗については、消費活動との結びつきが強いと考えられることから、実質消費を説明変数として採用した。予測期間の実質消費については、日本経済研究センターによる中期経済予測の民間最終消費支出を外生的に用いた。

工場については、企業の生産能力拡張や設備更新と密接に関係することから、設備投資額を説明変数とした。予測期間の設備投資額についても、日本経済研究センターの中期経済予測の民間企業設備投資を用いた。

倉庫については、近年の物流構造の変化を踏まえ、物流活動全体の動向を反映する指標として第 3 次産業活動指数（運輸業）を説明変数に採用した。倉庫建設は、一般的な景気循環や人口動態よりも、EC（電子商取引）化の進展や物流システム再編、輸配送需要の変化といった構造的要因の影響を強く受けると考えられる。このため、運輸業の活動水準を示す指標を用いて倉庫需要の変化を捉えた。予測期間については、日本経済研究センターの中期経済予測の実質 GDP（2020 年基準）を用いて予測した。

非住宅全体については、企業の設備投資意欲や事業環境を総合的に反映する指標として、日本銀行『全国企業短期経済観測調査』の業況判断 DI（全産業）を説明変数に採用した。業況判断 DI は、企業の先行的な投資行動を反映する指標であり、非住宅建設全体の動向を把握する上で有効であると考えられる。予測期間については、日本経済研究センターの中期経済予測の実質 GDP（2020 年基準）との回帰により将来値を予測した。

最後に、その他用途については、直接的な説明変数を設定せず、非住宅着工床面積全体から、事務所、店舗、工場、倉庫の 4 用途の予測値を差し引くことで算出した。これは、その他用途が複合的・多様な性格を持ち、単一のマクロ指標による説明が困難であることを踏まえたものである。

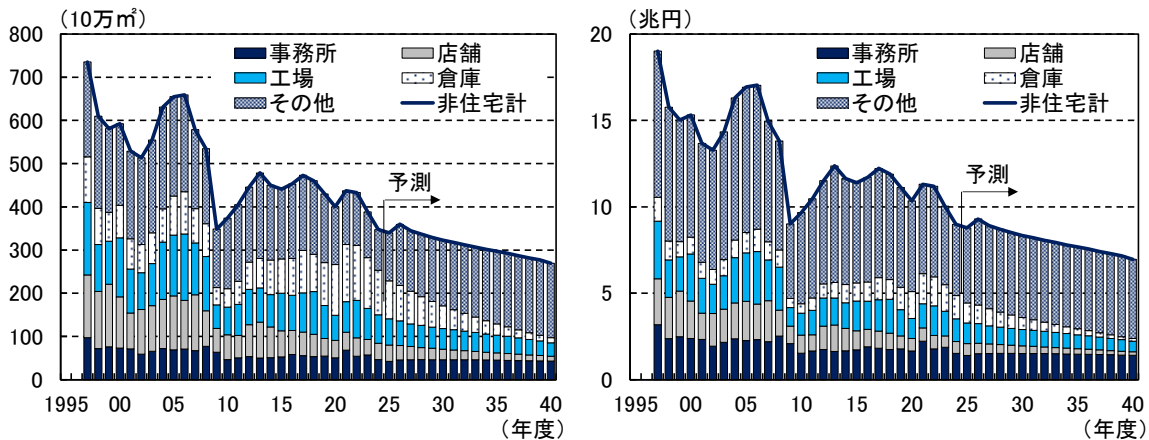
本分析では、建設需要の量的な変化を捉えるため、実質ベース（2020 年価格）で建築着工額を推計する。まず、用途別に将来の建築着工床面積を重回帰モデルにて推計する。次に、基準年（2020 年）における用途別の 1 m²あたり建築単価を算出し、これを 2020 年基準の実質単価として固定する。将来の建築着工額は、用途別に推計した着工床面積に、この 2020 年基準の用途別 m²単価を乗じることで算出する。

予測結果は**図表 2**のとおりである。

図表 2 着工額は 40 年度時点で 25 年度比約 2 割減

< 着工床面積 >

< 着工額 >



(資料) 実績は国土交通省『建築着工統計』、予測は日本経済研究センター

民間非住宅建築着工床面積は全体として減少傾向にあり、2000 年代前半に見られた水準まで回復する局面は、その後の景気回復期においても確認されなかった。このことから、非住宅建築における床面積需要は、景気循環による短期的変動よりも、人口減少や産業構造の変化といった中長期的要因の影響を強く受けていると考えられる。

着工額の推移を見ると、民間非住宅建築投資は今後も縮小傾向が続くと見込まれる。予測結果によれば、民間非住宅建築投資額は 2025 年度の約 8.8 兆円から 2040 年度には約 7.0 兆円へと減少し、約 21%の縮小となる見通しである。なお、コロナショック前の 2019 年には約 11.1 兆円であったことから、2025 年度時点ですでにコロナ前水準を約 2 割下回っており、2040 年度には 2019 年度比で約 4 割の縮小となる。なお、日本経済研究センターの中期経済予測における標準シナリオを用いて、用途別推計を合計した民間非住宅建築着工額全体を推計した場合、2040 年度時点では 6.9 兆円となり、これは改革シナリオに比べ約 1%低い水準である。

まず、事務所について見ると、床面積は他用途と比較して変動が小さく、比較的安定した推移を示しているものの、長期的には横ばい圏で推移している。労働人口の減少やテレワークの普及により、事務所床面積に対する需要は抑制される側面があると考えられる。一方で、都市部を中心に建替えや高機能化を目的とした投資が進んでおり、事務所分野では床面積の拡大よりも、立地や性能といった質的側面が重視される傾向が強まっている。着工額については 2025 年度の約 1.40 兆円から 2040 年度には約 1.41 兆円と概ね横ばいで推移しており、企業活動の拠点として一定の投資需要が継続する可能性が示唆される。工場は、企業の設備投資動向や海外需要の影響を受けやすく、床面積についても景気循環に連動した変動が確認できる。しかし、長期的に見ると明確な増加トレンドは認められず、国内製造業の生産拠点再編や海外移転、高度化・自動化の進展により、必ずしも生産活動

の拡大が床面積の増加に結びつかなくなっていることが示唆される。着工額は 2025 年度の約 1.2 兆円から 2040 年度には約 0.6 兆円とほぼ半減するものの、店舗や倉庫と比較すると減少幅は相対的に小さく、生産拠点としての一定の投資需要は維持されると考えられる。

店舗は、2000 年代以降、一貫して減少傾向を示している。特に 2010 年代以降は、景気回復局面においても着工床面積の反発が弱く、構造的な縮小が進行していることが示唆される。背景には、人口減少による消費の縮小に加え、EC 化の進展や既存商業施設の集約・再編があると考えられる。これにより、商業分野における建設投資は、新規床面積の拡大から、既存施設の改修や用途転換へと重点が移りつつあると考えられる。着工額についても減少が顕著であり、2025 年度の約 0.69 兆円から 2040 年度には約 0.21 兆円へと縮小し、約 7 割の減少となる見通しである。これは、店舗投資においても新規立地より既存施設の再編・更新が中心となっていく可能性を示している。

倉庫については、2010 年代後半から 2020 年代初頭にかけて一時的な拡大が確認されるものの、2040 年度にかけては減少傾向が見込まれる。近年の着工面積の増加は、EC 市場の拡大や物流効率化、サプライチェーン再構築の動きが背景にあると考えられる。一方で、この期間には動きの変化が大きく、単一の推計式では長期トレンドを捉えにくかったため、複数の構造変化を考慮した最小二乗法 (OLS) により期間別に推計した。その結果、2009 年第 2 四半期および 2021 年第 3 四半期に構造増変化が検出され、予測には直近期間の係数を用いている。足元では物流施設の大型化や拠点集約が進んでおり、新規建設需要はすでに伸びのピークを越えつつある可能性がある。長期的には人口減少や物流効率化の進展も加わり、着工額は 2025 年度の約 1.16 兆円から 2040 年度には約 0.16 兆円へと縮小し、約 9 割の減少となる見通しである。推計上は大幅な減少を示すが、物流機能は経済活動を支える基盤であり、一定の更新需要や再配置需要は継続すると考えられることから、実際の減少幅は推計値より緩やかとなる可能性もある。

以上の結果から、民間非住宅建築投資は用途ごとに異なる動きを示すものの、全体としては量的拡大が見込みにくい段階に入っていると見える。今後の非住宅建設投資は、新築床面積の増加によって牽引されるのではなく、建物の高機能化や更新・改修需要を中心とした「質的投資」へと重心が移っていくと考えられる。

なお、本推計では回帰モデルに基づき長期的なトレンドを外挿しているため、用途によっては投資額が大きく減少する結果となっている。しかし実際には、既存施設の更新需要や維持更新投資が存在するため、建設投資が完全に消失することは考えにくい。そのため、推計結果は主として新規建設需要の長期的なトレンドを示すものであり、実際の建設投資は更新需要の存在により一定程度下げ止まる可能性がある点には留意が必要である。

4. まとめと提言

本稿の推計では、新設住宅着工戸数および新設床面積はいずれも中長期的に縮小傾向を示しており、人口減少や世帯構造の変化を背景として、新築需要は今後緩やかに減少していくことが確認された。一方で、建設需要全体が同様に縮小するとは限らない。今後は既存建築物の老朽化対応、省エネ性能向上、用途転換などを目的としたリニューアル需要の重要性が高まると考えられる。加えて、建物の高付加価値化を通じて、着工床面積が減少する中でも投資額を一定程度維持する余地がある。こうした需要構造の変化を踏まえると、新設需要が減少しても、建設需要全体としては一定の水準を維持する可能性がある。

他方で、建設業界では担い手不足が引き続き重要な課題である。RICE の将来推計によれば、建設技能労働者数は悪化ケースにおいて 2020 年の約 244 万人から 2035 年には約 165 万人へと減少し、3 割を超える縮小が見込まれている。現時点では需要減少も見込まれるため直ちに施工余力不足に陥る状況ではないが、中長期的には供給力維持のための対応が重要となる。

こうした中、政府は i-Construction（ICT の活用等を通じた建設生産性向上施策）を通じて 2040 年までに建設業の生産性を 1.5 倍以上に引き上げる目標を掲げている。建設業の一人当たり付加価値額は 2023 年時点で 676.9 万円と全産業平均を下回っており、生産性向上の余地はなお大きい。近年は資材価格や労務費の上昇を背景に建設コストも上昇しており、生産性向上はコスト上昇圧力への対応力を高める観点からも重要である。今後は、ICT 活用、施工プロセスの標準化、建物の形状や仕様等の情報を三次元モデルとして一元管理する BIM（Building Information Modeling）の活用、施工情報の蓄積・共有などを通じて、生産性向上に資する投資を継続していくことが求められる。

今後の課題として、投資の推計においては、需要動向の分析に加えて、施工能力や労働投入制約を考慮した供給側からの検討も必要である。また、本稿では民間住宅投資および民間非住宅建築の主要用途を対象に推計・予測したが、建設市場全体を捉えるためには、主要用途以外の動向にも注意が必要である。特に、非住宅の「その他」用途には、学校、医療施設、宿泊施設、研究施設に加え、近年需要が拡大しているデータセンターなども含まれており、それぞれ異なる需要要因のもとで推移する可能性がある。また、民間需要だけでなく公共投資の動向も含めて把握することが、中長期的な建設市場全体を見通す上で重要である。今後は、更新需要やリニューアル投資も含めたより詳細な分析が求められる。

《参考文献》

Bai, J., and Perron, P. (1998) "Estimating and testing linear models with multiple structural changes," *Econometrica*, 66(1), pp. 47-78.

国土交通省「i-Construction 2.0 ～建設現場のオートメーション化～」(2024 年 4 月)

一般社団法人建設経済研究所 (RICE)「建設経済レポート」(2024 年 3 月)

《補論 1 住宅の予測詳細》

住宅の予測は、誤差修正モデル (ECM) を用いて推計した。下記に推計式とその結果を示す。

■使用データ

変数等	定義	単位	出所
PRI	民間住宅投資額	円	内閣府『四半期別 GDP 速報』
HS_U	新設住宅着工戸数	戸	国土交通省『建築着工統計』
HS_FA	新設住宅着工床面積	m ²	国土交通省『建築着工統計』
SIH	民間住宅ストック	10 億円	内閣府『固定資本ストック速報』
POP	総人口	千人	総務省統計局『人口推計』
POP65	65 歳以上人口	千人	総務省統計局『人口推計』
PIH	住宅投資デフレーター	2020 年 = 100	内閣府『四半期別 GDP 速報』
SP	日経平均株価	円	日経 NEEDS 『Financial-QUEST』
HLOANCAP1	一人当たり住宅資金借入可能額	円	可処分所得の 4 分の 1 を 35 年ローンで返済に充てるという条件で計算
DUM07Q3	2007 年第 3 四半期 = 1	-	2007 年第 3 四半期に 1、それ以外はゼロをとるダミー変数

期間：1994 年 1-3 月期～2025 年 10-12 月期

■推計式

●住宅着工数

$$\begin{aligned} \Delta \log(HS_U)_H = & C_1 + \beta_1 \Delta \log(SP) + \beta_2 DUM07Q3 \\ & + \gamma \left(\log(HS_U_{H,-1}) - \delta_1 \log \left(\frac{HLOANCAP1_{-1}}{PIH_{-1}} \right) - \delta_2 \log(SIH_{-1}) \right. \\ & \left. - \delta_3 \frac{POP65_H}{POP_H} \right) \end{aligned}$$

●床面積

$$\begin{aligned} \Delta \log(HS_FA)_H = & C_2 + b_1 \Delta \log(SP) + b_2 DUM07Q3 \\ & + c \left(\log(HS_FA_{H,-1}) - d_1 \log \left(\frac{HLOANCAP1_{-1}}{PIH_{-1}} \right) - d_2 \log(SIH_{-1}) \right. \\ & \left. - d_3 \frac{POP65_H}{POP_H} \right) \end{aligned}$$

民間住宅投資は新設の住宅着工戸数と、対応する床面積の積を各住宅形態について算出し、積み上げたもの。

$$PRI = \sum_H HS_U_H \times HS_FA_H$$

$H \equiv \{\text{持家、貸家、給与住宅、分譲}\}$

$$\Delta \log PRI = C + \delta_1 \hat{e}_{-1} + \delta_2 \Delta \log PRI_{-1} + \delta_3 \log PRI_{-2}$$

$$\hat{e}_{PRI} = \log PRI - \left(C + \sum_{i=0}^6 \beta_i \log(HS_U \times HS_FA)_{-i} \right)$$

なお、一人当たり住宅資金借入可能額の定義式は以下のとおりである。

$$HLOANCAP1 = \frac{\frac{\text{家計可処分所得}/\text{雇用者数}}{4} * \left(\left(1 + \frac{\text{長期プライムレート}(\%)}{100} \right)^{35} - 1 \right)}{\left(\left(\frac{\text{長期プライムレート}(\%)}{100} \right) * \left(\left(1 + \frac{\text{長期プライムレート}(\%)}{100} \right) \right)^{35} \right)}$$

《補論 2 民間非住宅建築投資額予測の詳細》

民間非住宅建築投資額は、重回帰モデルを用いて推計した。用途ごとに、推計式とその結果を示す。なお、すべて四半期ベースのデータを用いて推計した。

■使用データ

変数	定義	単位	出典	備考
icvnf	着工床面積（非住宅建築全体）	千㎡	国土交通省『建築着工統計』	
icvnfo	着工床面積（事務所）	〃	〃	
icvnff	着工床面積（工場）	〃	〃	
icvnfs	着工床面積（店舗）	〃	〃	
icvnfw	着工床面積（倉庫）	〃	〃	
wap	生産年齢人口	千人	総務省統計局『人口推計』	

pop	総人口	千人	総務省統計局 『人口推計』	
rir	実質金利	%	日経 NEEDS 『Financial- QUEST』、 総務省統計局『消費者 物価指数』	10 年物国債利回り —CPI 総合前年比
zbas	経常利益（全産 業）	10 億円	財務省『法人企業統計 調査』	
DI	業況判断 DI		日本銀行『全国企業短 期経済観測調査』	予測期間は実質 GDP で外挿
va	オフィス空室率	%	三鬼商事株式会社	予測期間は実質 GDP で外挿
etb	民間企業設備投 資	10 億円	内閣府『四半期別 GDP 速報』	
cp20	民間実質最終消 費支出	10 億円	内閣府『四半期別 GDP 速報』	2020 年基準
ji20s0301	第 3 次産業活動 指数—運輸業		経済産業省 第 3 次 産業（サービス産 業）活動指数	2020 年基準。予測 期間は実質 GDP で 外挿
@trend	線形時間トレ ンド			

■推定結果

	非住宅計	事務所	工場	店舗	倉庫
定数項 α	9.787** (0.0367)	-8.999 (5.675)	-58.296*** (6.990)	-13.194* (7.159)	-300.759*** (108.839)
生産年齢人口 wap		1.824*** (0.634)	6.923*** (0.729)		
総人口 pop					31.451*** (10.747)
実質金利 rir	-0.020* (0.012)	0.008 (0.020)	-0.076*** (0.020)	-0.030 (0.018)	-0.0006 (0.045)
法人企業経 常利益 zbas			0.325*** (0.088)	0.342*** (0.084)	0.504* (0.301)

オフィス空室率 va		-0.023** (0.010)			
民間設備投資 etb			0.080 (0.109)		
民間実質消費 cp20				1.657** (0.652)	
運輸業活動指数 ji20s0301					1.460 (2.333)
DI(2期ラグ) DI	0.005*** (0.001)				
@trend	-0.007*** (0.001)			-0.020*** (0.001)	
Adj.R ²	0.808	0.180	0.522	0.801	0.746
観測期間	1997Q1– 2025Q4	2002Q2– 2025Q4	1997Q1– 2025Q4	1997Q3– 2025Q4	2021Q3– 2025Q4
観測数	116	95	112	114	18

(注) カッコ内は標準誤差。*** は 1%水準、** は 5%水準、* は 10%水準で有意であることを示す。

(資料) 日本経済研究センター作成。

倉庫については、構造変化を考慮するため Bai and Perron (1998) による複数の構造変化を伴う最小二乗法 (OLS) により推計したところ、2009 年第 2 四半期および 2021 年第 3 四半期に構造変化点が検出された。予測には直近期間の係数を用いた。

■推定式

●非住宅全体

$$\ln Y_{icvnfs,t} = \alpha + \beta_1 trend + \beta_2 rir_t + \beta_3 DI_{t-2} + \epsilon_t$$

●事務所

$$\ln Y_{icvnfo,t} = \alpha + \beta_1 \ln wap_{t-1} + \beta_2 rir_t + \ln \beta_3 va_{t-1} + \epsilon_t$$

●工場

$$\ln Y_{icvnff,t} = \alpha + \beta_1 \ln wap_t + \beta_2 rir_t + \beta_3 \ln zbas_t + \beta_4 \ln etb_t + \epsilon_t$$

●店舗

$$\ln Y_{icvnfs,t} = \alpha + \beta_1 trend + \beta_2 rir_t + \beta_3 \ln zbas_t + \beta_4 cp20_{t-2} + \epsilon_t$$

●倉庫

$$\ln Y_{icvntfw,t} = \alpha + \beta_1 \ln pop_t + \beta_2 rir_t + \beta_3 \ln zbas_t + \beta_4 eji20s0301_t + \epsilon_t$$

ここで、 $Y_{k,t}$ は用途 k の着工床面積、t は時点（四半期）、 α は定数項、 β_i は係数、 ϵ_t は誤差項を表す。

■ m^2 当たり単価の算出

次に、着工床面積から着工額を算出するにあたって、1 m^2 当たりの単価を用途別に算出した結果を示す。2020 年度建築着工統計に基づき、下記の通り算出した。

●用途別 1 m^2 当たり単価

	2020 年度工事費 予定額（万円）	2020 年度着工床面積 （ m^2 ）	1 m^2 当たり単価 （万円/ m^2 ）
非住宅建築全体	1,025,938,773	39,688,000	25.85
事務所	160,639,998	4,899,734	32.79
店舗	62,874,089	3,446,076	18.25
工場	65,213,196	3,291,168	19.81
倉庫	119,409,597	9,087,822	13.14