

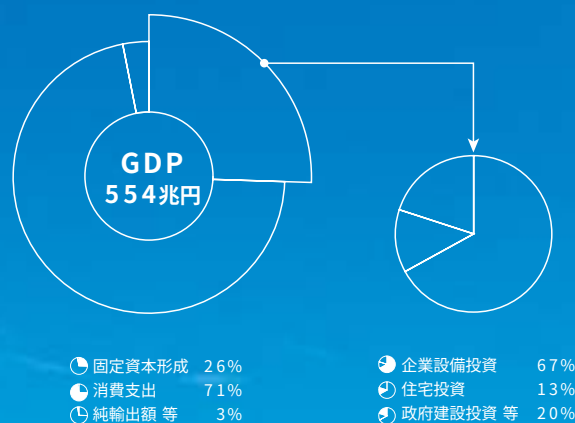
In Japan

2003年度の日本経済は……

海外の景気拡大を機に、日本でも製造業など外需関連産業を中心に企業業績が回復。倒産・失業も前年度を下回り、GDPは1996年度以来の高い成長(3.2%※)となるなど景気回復傾向が鮮明になりましたが、私たちの建設・住宅市場は縮小が続きました。

※実質値

2003年度実質GDPの内訳



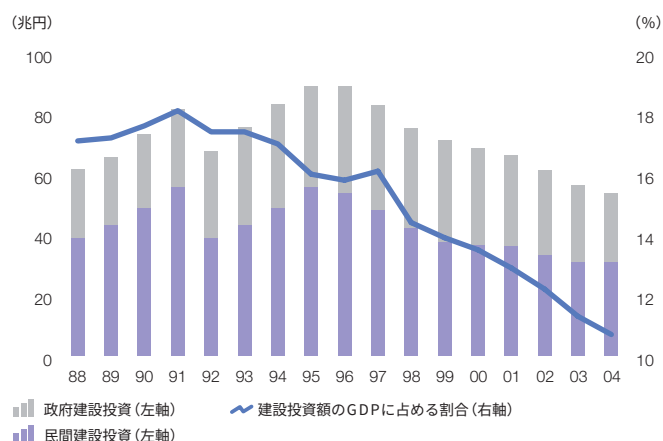
日本の建設・住宅市場

2003年度の建設市場は、1992年度の84兆円をピークに減少を続け53兆8,500億円まで縮小、GDPに占める比率もかつての2割から1割程度まで小さくなりました。中でも政府建設投資の落ち込みは大きく、2年連続で約1割も減少するなど公共事業削減の影響を強く受けました。一方、製造業を中心にした企業の設備投資増加で、建設工事受注には回復の兆しも見られ始めました。

また民間住宅投資も、直近ピーク時(1996年度／28兆円)の2/3、17兆8,800億円となり、減少が続いています。主に民需で構成される新設住宅着工戸数は、住宅ローン減税縮小前の駆け込み需要や、地価の下落、金利低下などを受け、4年ぶりに前期比プラス(2.5%増)の117万3,649戸となりましたが、全体的には、消費税率アップ前で着工が増加した1996年度と比べ約3割も減少。少子高齢化や住宅ストック数の増加により、フロー市場の拡大は依然厳しい状況です。

また日本の地価は、13年連続で下落が続いていますが、東京都区部の住宅地や都心商業地を中心に下げ止まりの傾向が見え、2004年1月時点(公示地価)では6年ぶりに下げ幅が0.2ポイント改善し、前年比6.2%減となっています。再開発で利便性の高まった都心への住宅回帰や、投資資金の流入を背景とした都市部の地価上昇と、下落幅が拡大する地方で、地価の二極化が一段と鮮明になりました。

日本の建設投資(名目値)の推移



公示地価の変動率

