

3 2005年の米国建設投資予測

はじめに

2004年の建設投資は総額で9,998億ドル¹（名目値）となり、前年比で9.2%の増加となった。イラク戦争や大統領選挙のさなか、国内経済は高い需要に支えられ好調を維持し、建設部門においてもそれらが反映された格好となった。

大幅増に寄与したのは民間住宅で、前年比で14.3%の大幅増加となった。民間非住宅も4年ぶりにプラスへ転じ、公共投資も3.2%増と概ね堅調に推移した。

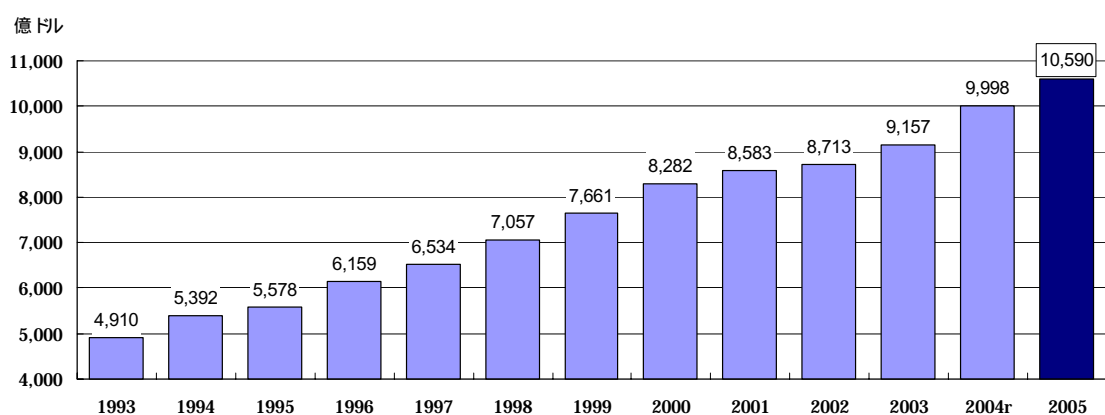
この好調ぶりを2005年も維持できるかが大きな焦点となるが、まず民間住宅では（予想される）金利の上昇が着工件数にどう影響してくるのが懸念され、公共投資は改善傾向にある州財政がどの程度建設に結びつくか、またTEA-21に代わる新道路法案成立時期が注目される。さらに、民間非住宅は昨今のGDP伸び率や、雇用改善の追い風を受けることができるかという問題もある。

本稿では2005年の建設投資について、米商務省が毎月発表している建設統計をベースに、以下の通り予測²した。

3.1 全体の建設投資予測

2005年の全体の建設投資額は、前年比5.9%増の1兆590億ドルと予想する。

図表1 全体の建設投資額



出典：商務省センサス局資料。2005年は当研究所予測額

¹ 米商務省センサス局2005年3月1日発表。数字は毎月の実績を累計したもの。

² 予測にあたってはEngineering News-Record (ENR)誌2004年11月15日号“Cover Story Forecast 2005” by Tim Grogan and Tom Ichniowski記事をもとに、各種建設統計指標、全米ホームビルダー協会、全米不動産協会、米国建築家協会Web-Siteを参考として作成した。

(1) 2004年までの建設投資

部門別にみると、まず公共投資は2,330億ドルで前年比3.2%増、民間投資は7,667億ドルで前年比11.1%の増加となっている。民間投資のうち約7割を占める住宅投資は、5,443億ドルとなり前年比で14.3%の大幅増加となった。オフィス・商業施設等の非住宅投資は2,224億ドルで前年比4.0%増となり、4年ぶりに増加に転じた。非住宅を除く全ての部門で昨年の当事務所予測（全体9,340億ドル、公共2,230億ドル、住宅4,810億ドル、非住宅2,300億ドル）を上回り、特に住宅の伸びは予想以上に大きく、需要の力強さを見せた。公共投資も堅調、非住宅も回復基調であった。

図表2 米国建設投資の推移と予測額

	1999	2000	2001	2002	2003	2004r	2005 (予測)
全体	766,062 8.6%	828,160 8.1%	858,291 3.6%	871,342 1.5%	915,742 5.1%	999,755 9.2%	1,059,000 5.9%
民間工事	596,331 8.2%	642,633 7.8%	652,496 1.5%	651,706 -0.1%	690,019 5.9%	766,726 11.1%	809,000 5.5%
住宅	350,562 11.4%	374,457 6.8%	388,324 3.7%	421,912 8.6%	476,143 12.9%	544,321 14.3%	570,000 4.7%
非住宅	245,769 3.8%	268,176 9.1%	264,172 -1.5%	229,794 -13.0%	213,876 -6.9%	222,405 4.0%	239,000 7.5%
ホテル	15,955 7.7%	16,304 2.2%	14,519 -10.9%	10,467 -27.9%	9,946 -5.0%	11,743 18.1%	
オフィス	45,052 11.5%	52,407 16.3%	49,745 -5.1%	35,296 -29.0%	30,413 -13.8%	32,175 5.8%	
商業施設	59,376 6.6%	64,055 7.9%	63,606 -0.7%	59,183 -7.0%	57,680 -2.5%	61,208 6.1%	
ヘルスケア	18,388 3.7%	19,455 5.8%	19,506 0.3%	22,438 15.0%	23,648 5.4%	25,947 9.7%	
公共工事	169,732 10.0%	185,529 9.3%	205,797 10.9%	219,636 6.7%	225,724 2.8%	233,030 3.2%	250,000 7.3%
教育施設	NA	NA	NA	58,839	60,830	62,882	
道路	NA	NA	NA	61,316	62,667	65,099	
				2.2%	2.2%	3.9%	

(上段：金額 下段：対前年比伸び率 単位：百万ドル、%)
(出典：商務省発表資料より)

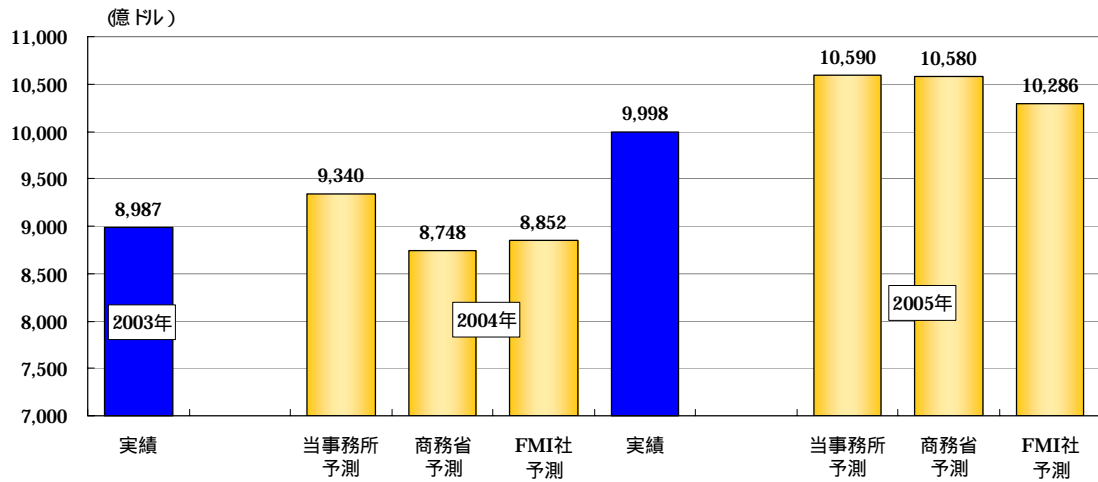
(2) 2004年の予測結果と2005年の予測（他機関との比較）

昨年、当事務所では2004年は総額で9,340億ドルの建設投資額を予測した。公共工事は財政赤字の問題が今よりも深刻であったが道路と教育が牽引役となって3.4%のプラス成長、民間住宅はブームの終息感と金利の上昇を見込んで3.2%プラス、民間非住宅は好景気の後押しを受け6%プラスといった内訳であった。一方、商務省やコンサルタント大手のFMI社が出した予測はやや低めの数値であった。

2004年実績は上記のとおり民間住宅が予想以上の伸びを示したため、良い意味で期待を裏切る結果となった。民間非住宅は予想を下回ったものの、公共工事の3.2%増は当事務所予測と一致³し、ほぼ期待通りの伸びを示した。

³ 昨年の当事務所予測発表後に、(ベースとなる)商務省の2003年実績が上方改定されたため、予測値と実績値は異なる。

図表3 当事務所・各機関の予測と実績の比較



(単位:百万ドル)

	2003年	2004年				2005年		
	実績	予測			実績	予測		
		当事務所	商務省	FMI社		当事務所	商務省	FMI社
全体	898,696	934,000	874,800	885,200	999,755	1,059,000	1,058,000	1,028,603
住宅	465,884	481,000	461,700	445,000	544,321	570,000	592,000	566,699
非住宅	432,812	453,000	413,100	440,200	455,435	489,000	465,600	461,904

出典：商務省センサス局、ENR誌、当事務所予測をもとに作成

注) 1. 2003年実績は2004年1月(当事務所が予測を出した時点)の数字

2. 「実績」「当事務所予測」の非住宅は、「公共住宅」(約75億ドル)を含む

(3) 予測の概要

(A) 公共工事

連邦財政はあまり改善が見られないが、公共事業予算の9割を占める州財政・地方財政が改善の方向にあり、教育施設等への投資に結びつくかがポイントとなる。道路についてはTEA-21法に代わる新規6ヵ年法が未だ成立に至っていないものの、予算の大幅増は確実視されており、教育・道路が牽引役となって前年比7.3%プラスの2,500億ドルと予測する。

(B) 住宅

住宅価格・金利の上昇といったマイナス要因はあるものの、ベビーブーマー世代や移民を中心とした購入層+買い替え需要が景気の後押しを受けてどれだけ寄与できるかという図式が予想される。専門家の予測にばらつきは見られるものの、需要の力強さに期待して4.7%プラスの5,700億ドルと予測する。

(C) 非住宅

景気の影響を受けやすい部門であるが、GDPは昨年からの成長が持続し設備投資が活発であること、雇用も力強さを増していることなどから、2005年の非住宅建設が昨年以上の成長を果たすのは間違いなさそうである。特に主要部門の商業施設、オ

フィスビルに期待感が持たれており、7.5%プラスの2,390億円と予測する。

(D) 全体

昨年まで建設投資全体の牽引役を果たしていた「民間住宅」の伸び率が鈍化し、逆にそれを「公共工事」「非住宅」の伸びがカバーする構造となる。全体では5.9%増の1兆590億ドルと予測する。

(4) 専門家による予測

建設エコノミストは2005年の建設投資について、90年代後期以来の最も力強い成長率に支えられ、過去最高を達成するだろうとの見通しを示している。特に、民間非住宅、公共事業が一戸建住宅建設の成長を上回る役割を果たすだろうと見ている。

2004年は記録的な年で、ほぼ全部門で強い成長がみられ、マグローヒルコンストラクション社(McGraw-Hill Construction、以下「マグローヒル社」)および米国商務省(The U.S. Dept. of Commerce)とも2004年は最終的に前年比9%前後の増加になると予測している。これは2003年末に「ほぼ横ばい」と予測していたのを遥かに超えるもので、特に一户建住宅市場は減速するのではないかとという予測を吹き飛ばし、2年連続で2桁成長を見せている。

エコノミストの間で一致しているのは、非住宅建設市場は2005年も好調が続き、住宅市場は金利の上昇によって伸びが減速するだろうとの見解である。しかし、様々な産業予測が出される中、金利上昇が実際どのように影響し、住宅市場がこの上昇にどれ程反応するかによる。

2005年の建設投資は5.8%の増加をすると最も強気な予測をしているのは米国商務省である。建設業の成長率は2001年以降、経済全般を上回っており、初の1兆ドル越えは確実だろうと商務省のエコノミスト、パトリック・マッカーリー氏は述べている⁴。

商務省では、住宅投資は2004年に14%増、その後住宅金利は穏やかに上昇するものの、2005年は7.5%増加する十分な勢いがあると見ている。力強い住宅投資は他の部門も押し上げることとなり、「特に水道・下水道工事は一户建住宅との関連性が強く、需要に追いつくためにやらなければいけない仕事が沢山ある。」と同氏は述べている。上下水道工事部門は5%増加するのではと予測している。さらに公共事業、非住宅建設工事でも手応えのある成長がみられるのではないかと見ている。その中で2005年に最も成長が期待されるのは医療・福祉施設で、2004年は約10%増加、2005年は8%増加するのではないかと期待、唯一大量輸送機関だけが3%の落ち込みをみせるのではないかと予測している。

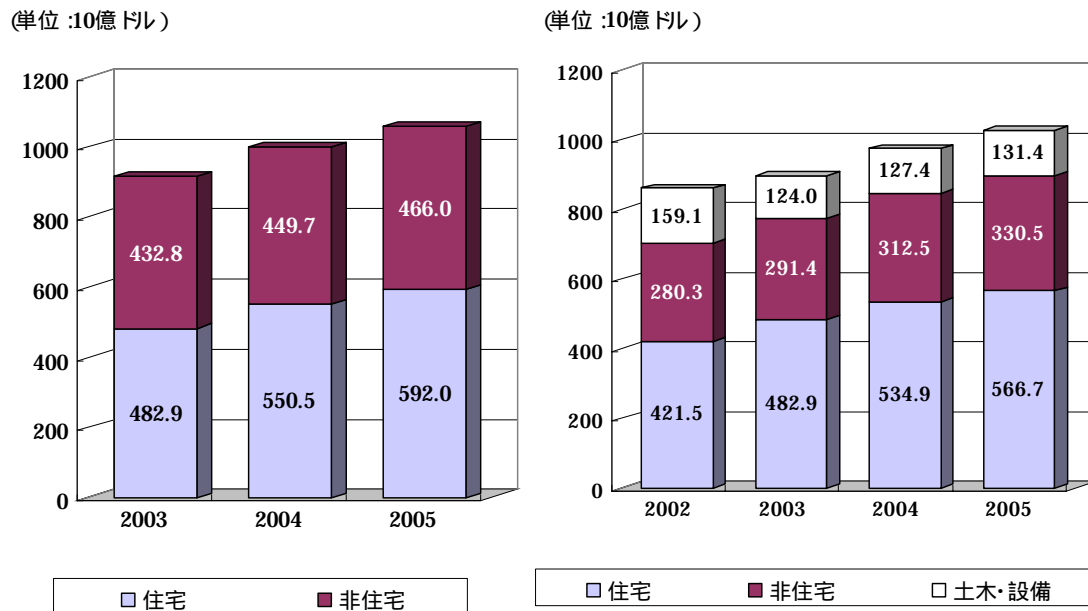
コロラド州デンバーに本拠を構えるFMI社市場情報マネージャーのランディー・ジガード氏は「もし金利が一年で6%から8%に上がるようなことがあるなら困る」と述べている⁵。FMI社の予測は2004年に8.5%の成長を果たし、2005年はさらに5.5%伸びるとしている。

⁴ Engineering News-Record (ENR) 誌

⁵ Engineering News-Record (ENR) 誌

さらに、住宅・非住宅建設市場ともに 2005 年は 6%の増加になると予測している。

図表 4 米商務省と FMI 社の建設投資予測
(商務省) (FMI 社)



イリノイ州スコーキーに本拠地を構えるポートランド・セメント協会 (PCA) は、2005 年は主力成長分野が一戸建住宅市場から公共事業と民間非住宅に移るのではないかと予測している。2005 年はトータルで 2.9%増加、一戸建住宅については 2004 年に 15%跳ね上がった後、2005 年は逆に 0.5%減少すると予測している。一方民間非住宅は、2004 年はあまり実質成長を見せなかったが、2005 年には 10%増加へと回復するだろう。さらに公共工事でも 2005 年は 4.0%程度の増加を見せると予測している。

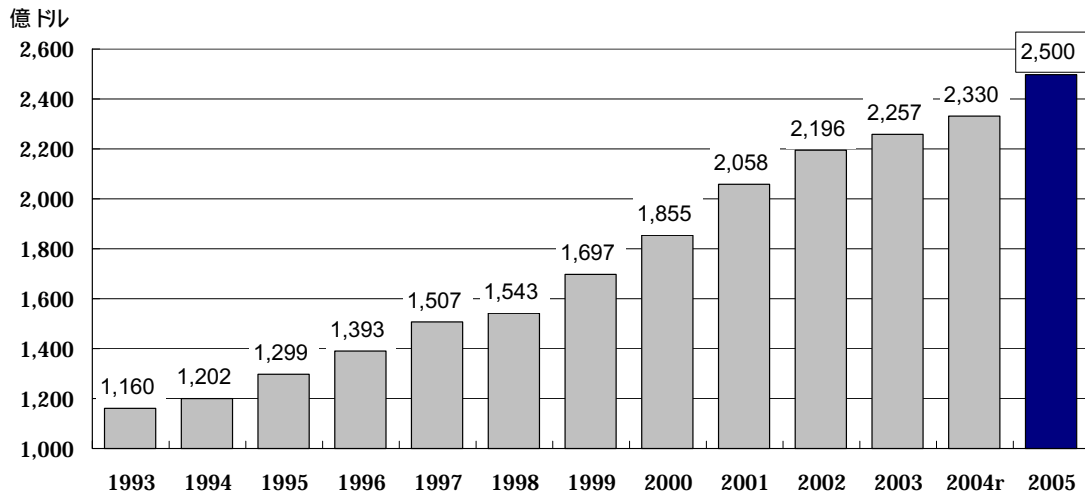
マグロウヒル社は 2005 年の一戸建住宅着工件数は 3%程度の減少と予測している。しかしこれはまだ住宅市場で 2 番目の高い水準となっている。専門家によると住宅市場の成長の減速は商業ビル・ホテル建設の 15%増、ならびにオフィスビル建設の 12%増で相殺されるのではないかと述べている⁶。

⁶ Engineering News-Record (ENR) 誌

3.2 公共投資

2005年の公共投資額は、前年比7.3%増の2,500億ドルと予想する。

図表5 公共投資の建設投資額



出典：商務省センサス局資料。2005年は当研究所予測額

(1) 州財政の状況

数年間に亘る財政危機を経た後、多くの州が財政黒字へと戻り、公共投資は昨年以上の強い伸びを示すだろうというのが大方の予想である。エコノミストは連邦予算赤字が連邦支出に対する懸念を持つ中、州の方が財政計画で良い状況にいるのではないかと述べている。多くの州が財政難の間計画を延期したので、州レベルで累積需要があるのではないかと PCAのエド・サリバン氏は指摘する⁷。

マグロウヒル社のロバート・マーレイ氏は「州の財政難が教育施設のような特定な分野に悪い影響をもたらしたことは言うまでもなく、近年では最悪の建設抑制が行われた」と分析しており、財政改善が見込まれる多くの州において、教育施設建設の大幅増が期待される。

州財政の状況であるが、ネルソン・ロックフェラー政府研究所(The Nelson A. Rockefeller Institute of Government)が2004年12月に行った報告⁸によれば、同年7-9月における州の所得税・法人税収入ならびに消費税収入は前年比8.6%増となっており、インフレ調整後の実質税収は4期連続で前年同期を上回っているとのことである。また全米知事会(The National Governors Association)も自らの報告書⁹の中で、州の歳出が増加しそれに伴い

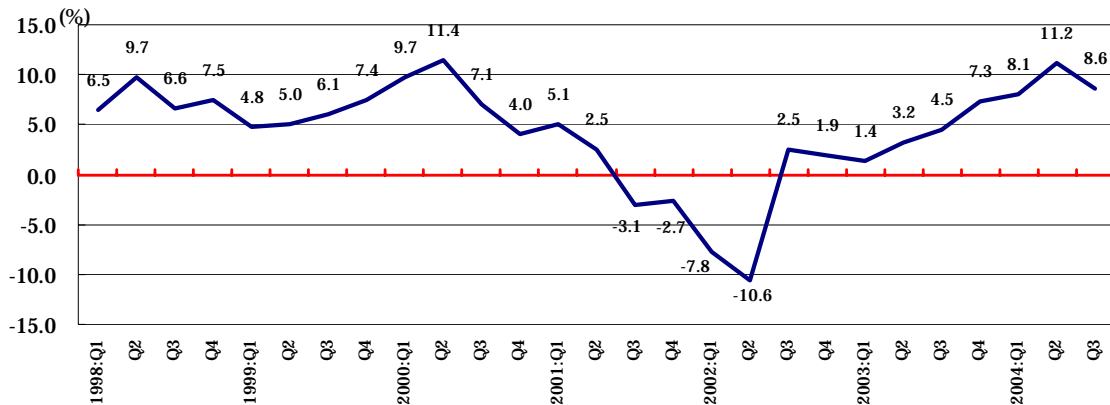
⁷ Engineering News-Record (ENR) 誌

⁸ “STATE REVENUE REPORT” No.58

⁹ The National Governors Association, Annual Fiscal Survey of States

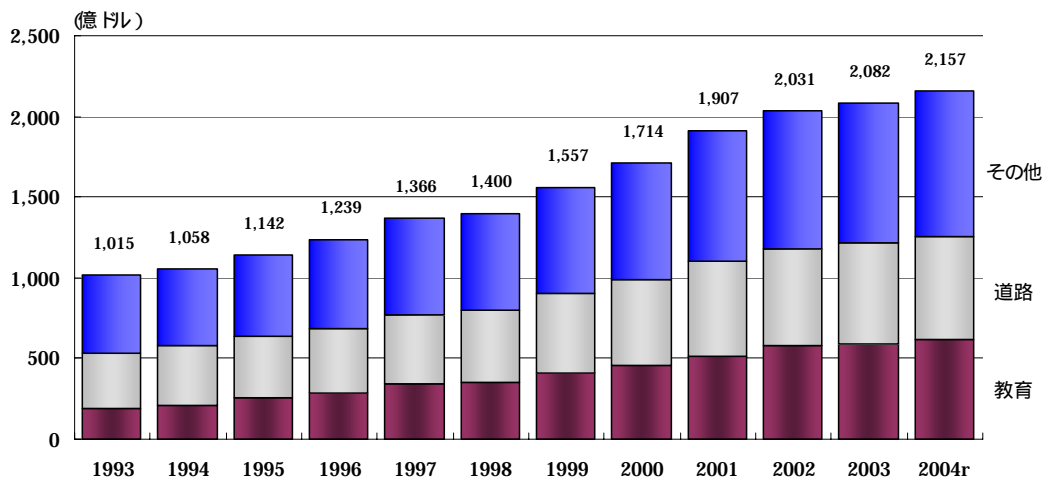
歳出増加の兆しが見られること、及び歳入と歳出のバランスを控えめに維持しないと財政圧迫のプレッシャーを受け続けることになる、と言及している。

図表6 州の税收増減率（前年同期比）



出典：ネルソン・ロックフェラー政府研究所

図表7 州・地方政府建設投資の推移



出典：商務省センサス局

歳入の下落に歯止めはかかったものの、人口の増加に伴い歳出へのプレッシャーは以前にも増して強まっており、今後はいかに効率的な歳出を図るかに焦点が絞られる¹⁰。

メディケイド費については90年代後半に一旦抑制された後、ここ数年は2桁の割合で増加している。歳出の中で最も大きな項目で、教育関連費を上回る。医療技術の急速な進歩、治療費や処方薬の高額化、要介護認定者の急増等により予算の増額は避けられず、行政側も対応に苦慮している。

教育に関しては一部の地域を除き小中高生徒数の増加が緩やかになっているものの、生徒

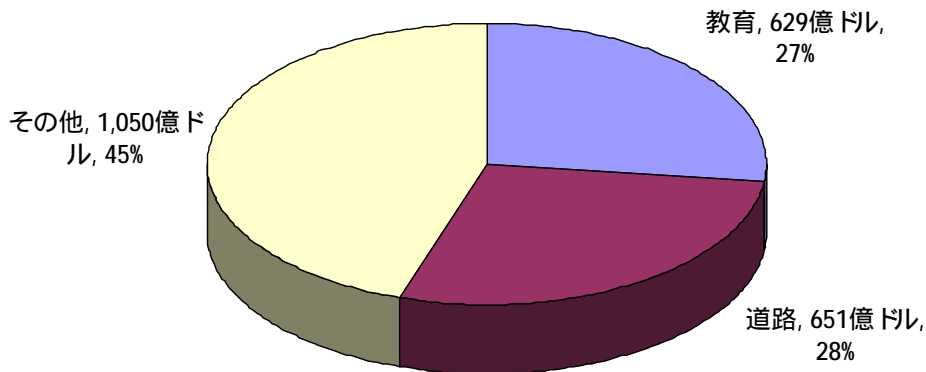
¹⁰ 米国建築家協会（AIA）”Nonresidential Construction Poised for Solid Gains in 2005”（2005年1月）より

1人当たりのコストは増加の一途を辿っている。落ちこぼれ生徒の減少を目的とした No Child Left Behind 法の影響もあり、卒業者数及び教育水準アップのためのテキスト代、カリキュラム作成、クラスの少人数化、教師のレベルアップ、専門クラスの拡充等でコストがかかっているためである。大学以上の高等教育に関しても、1人当たりコストの上昇と学生数の増加が重なり、今まで以上に予算を必要とする。

こうしたソフト面の充実には当然インフラ整備も伴うため、医療・教育施設の新設やリニューアルといった建設投資の需要増加が期待できるものの、今後確実視される歳出増加に税収がどこまで対応できるかが長期的な課題となる。

図表 8 公共投資の内訳 (2004 年実績ベース)

2004年 公共投資2,330億ドルのうち



出典：商務省センサス局資料

(2) 道路建設の動向

米国の運輸・道路予算は ISTEA (Intermodal Surface Transportation Efficiency Act, 1992-1997 年、全体予算 1,553 億ドル)以降、法律により長期予算が保証され、これに続くものとして TEA-21 (The Transportation Equity Act for the 21st Century, 1998-2003 年、同 2,150 億ドル)があるが 2003 年 9 月に期限は到来し、現在、TEA-21 の期限を 2005 年 5 月まで延長、次期長期法案成立に向け審議が継続している状況である。

ブッシュ政権は、次期長期法案である総額 2,560 億ドルの SAFETEA (Safe, Accountable, Flexible, and Efficient Transportation Equity Act) を提出、上院では予算総額を 3,180 億ドルとして承認したが下院での審議が難航、TEA-21 は期間延長 (Surface Transportation Extension Act) を 1 年以上繰り返し未だ成立に至っていない。一方、下院運輸インフラ委員会はブッシュ政権の SAFETEA 法案に対し予算規模 2,840 億ドルの再授權法案 TEA-LU (Transportation Equity Act: A Legacy for Users) を 2003 年 11 月に作成。これも現在審議中である。

図表 9 次期道路法案の予算規模は



出典：ENR 誌及び各種ウェブサイトより

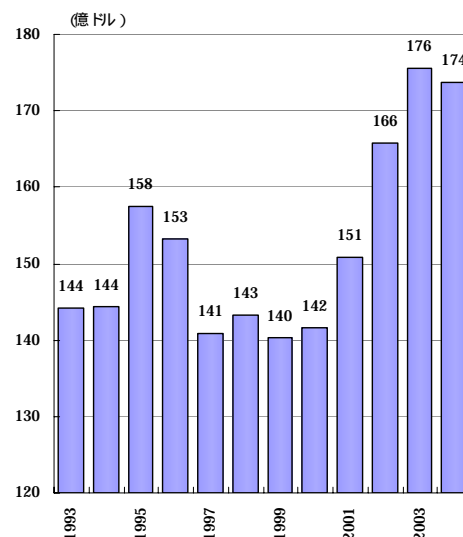
このような状況下で、2004 年の道路建設投資額は 651.0 億ドルとなり、前年比 3.9%の増加となった。州財政の好転や渋滞問題、ITS（高度道路交通システム）化に対する需要の高さが窺える。TEA-21 に代わる新法が成立すれば、莫大な予算を背景に道路建設投資は加速するであろう。最近ではガソリン価格の高騰が問題となっているが、単年の道路建設計画に及ぼす影響はほとんどないと見る。短期の道路建設投資を予測する上では、SAFETEA と州財政が大きな要素となる。

(3) 連邦予算

2004 年の公共投資額 2,330 億ドルのうち、連邦政府発注分は 174 億ドル、占める割合は 7.5%と低いものの、州財政運営に与える影響度を考慮すれば、連邦予算の動向についてある程度押さえておく必要がある。

まずは予算方針であるが、2月7日、ブッシュ米大統領は 2006 会計年度（2005 年 10 月～06 年 9 月）の予算教書を議会に提出した。国防費と国土安全保障費を除く政策的経費（裁量的支出）を前年度に比べて約 1%削減し、歳出の抑制で財政再建に取り組む姿勢を示した。06 年度の歳出総額は約 2 兆 5,000 億ドル（260 兆円）。農業や住宅、環境保護、先住民向け学校建設費、地方警察への補助金など 150 以上の政府事業を縮小・廃止し、国防費と国土安全保障費を除く裁量的支出を 3,890 億ドルに減らすというものである。

図表 10 連邦政府建設投資の推移



出典：商務省センサス局

2005年度の財政赤字は過去最大の4,270億ドル（約44兆円）に膨らむ見込みで、2009年度までに赤字を半分に減らす目標を堅持しているものの、大幅な歳出カットに対する議会の反発は必至の情勢にある。

将来に向けての歳出抑制傾向が強まる中で、連邦政府の2005会計年度は2004年10月よりスタートしたが、前年と比べてインフラ支出がどのレベルかはまだ判断できていない。

2004年10月に議会で通過された4つの法案は、建設業界にとっては良いニュースとして伝えられた。軍事施設への投資は100億ドルに引き上げられ、また国土安全保障省では2億9500万ドルを空港に爆発物検知装置費として特別計上し、1億5,000万ドルを沿岸警備助成費として、そして同額の1億5,000万ドルを鉄道と運輸部門予算として計上した。

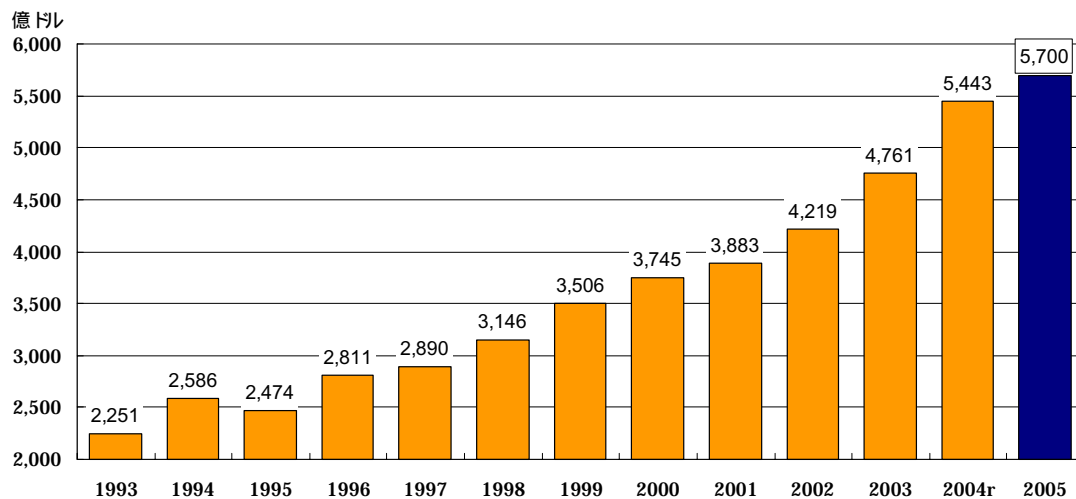
次に、（2004年11月時点で）通過していない9件の歳出予算議案であるが、これら法案の財源の主要管轄省庁は、連邦交通省、陸軍工兵隊および環境保護庁である。米国建設業協会（AGC）政府担当部長のデビッド・シェッター氏は「議会が未決法案を一括で採決するのは可能だが、陸軍工兵隊および環境保護庁分の予算額は大きいため、審議期間が足りないのではないかと述べている。一方、連邦交通省の歳出予算に関しては、他の法案と一緒に一括可決された場合、予算の執行はより早くなるだろうと同氏は推測している。また上院が高速道路への歳出限度額として349億ドル（前年比13億ドル増）連邦交通局予算として7%増の78億ドルを要求しており、業界内でも期待の声は大きい。財政赤字の削減に向かうなかでどの程度の建設関連予算を確保できるのか、今後も一進一退の攻防が予想される。

以上をまとめると、連邦財政はあまり改善が見られないが、公共事業予算の9割超を占める州財政・地方財政が改善の方向にあり、教育施設等への投資に結びつくかがポイントとなる。道路についてはTEA-21法に代わる新規6ヵ年法が未だ成立に至っていないものの、予算の大幅増は確実視されており、今年も教育・道路が牽引役となって前年比7.3%プラスの2,500億ドルと予測する。

3.3 民間住宅

2005年の民間住宅投資額は、前年比4.7%増の5,700億ドルと予想する。

図表 11 民間住宅投資額



出典：商務省センサス局資料。2005年は当研究所予測額

2004年の民間住宅投資額は、前年比14.3%増の5,443億ドルであった。これは1995年以降の10年間で最大の伸び率であり、大方の専門家の予想を大きく上回るものであった。当研究所でも2004年は住宅金利の上昇を前提として3.2%の増加と予測していたが、住宅金利は2003年平均の5.83%から僅か0.01%上昇したのみで、ベビーブーマー世代や増加する移民が需要を引き上げ、5,000億ドルを大幅に超えた。

内訳を見ると、新築一戸建てが7割近くを占め、かつ伸び率も19.2%と非常に高い。

民間住宅投資を予測するにあたっては、「新築一戸建て住宅」がキーワードとなる。

図表 12 民間住宅投資の内訳

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004r
民間住宅全体	314,607 8.9%	350,562 11.4%	374,457 6.8%	388,324 3.7%	421,912 8.6%	476,143 12.9%	544,321 14.3%
新築一戸建住宅	199,409 13.8%	223,837 12.3%	236,788 5.8%	249,086 5.2%	265,889 6.7%	310,575 16.8%	370,633 19.3%
新築集合住宅	24,574 7.4%	27,434 11.6%	28,259 3.0%	30,305 7.2%	32,952 8.7%	35,318 7.2%	38,766 9.8%
維持・補修	90,624 -0.4%	99,290 9.6%	109,410 10.2%	108,933 -0.4%	123,071 13.0%	130,250 5.8%	134,922 3.6%

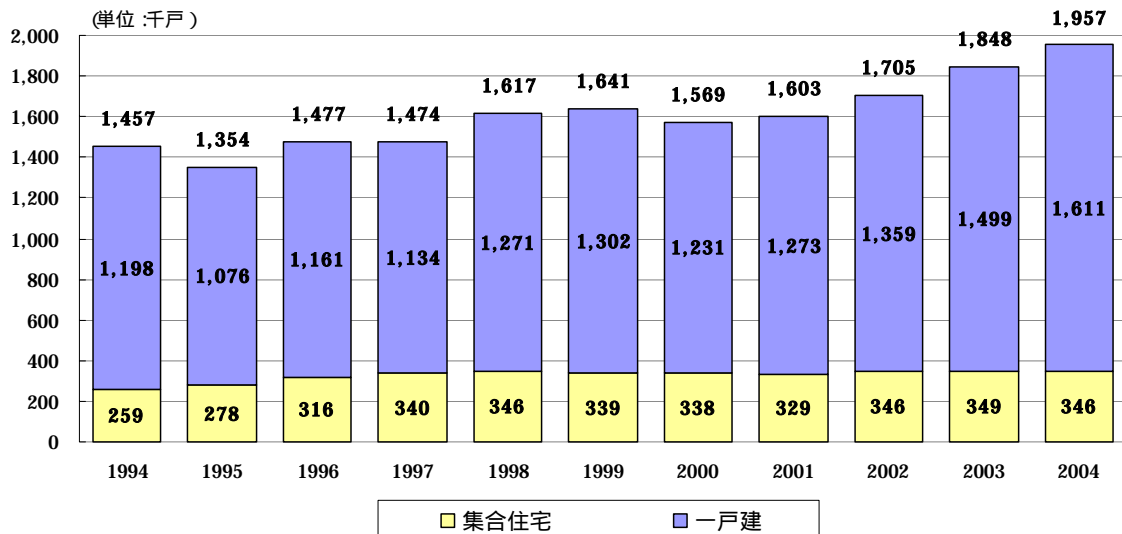
(上段：金額 下段：対前年比伸び率 単位：百万ドル、%)

(出典：商務省発表資料より)

(1) 住宅着工

2004年の住宅着工件数は前年比5.9%増の195.7万件であった。但しこれは2月発表の暫定値で、最終的には200万件の大台を超える可能性もある。内訳は一戸建て住宅が7.5%増の161.1万件、集合住宅が0.7%減の34.6万件となっており、一戸建て住宅に対する力強い需要がこれを支えている。

図表 13 住宅着工件数の推移



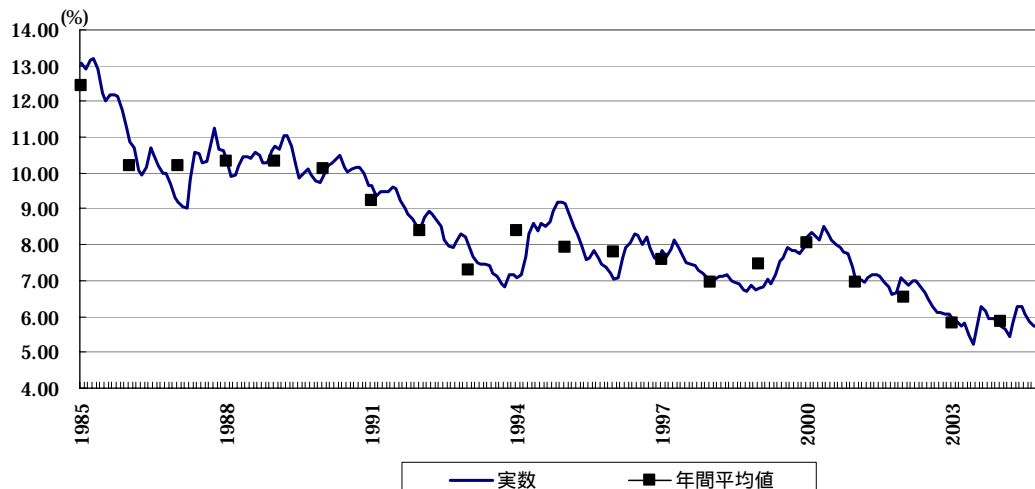
出典：商務省センサス局資料

(2) マイナス要因

住宅投資に関するマイナス要因と予想されるのが「価格」と「金利」の上昇である。

まずは住宅価格であるが、2004年は上昇が著しい年であった。商務省によると新築一戸建ての販売価格(中位値)は\$195,000から\$218,900へと\$23,900、12.2%上昇し、OFHEO(全米住宅機関監督局)発表の住宅価格においても2004年7~9月期は前年同期比12.97%の上昇となった。過去10年間は3~7%の上昇率だったことを考えると、やや異常ともいえる価格高騰である。当然地域差を考慮すべきであるが、住宅価格がこのペースで上昇を続けると、購入者の資金調達範囲を超えてしまい、結果的に住宅需要を狭めることとなる。最近の価格高騰をバブル的と捉える専門家は少なく、これが人口増加による実需に基づくものだとすれば、住宅価格は今年も10%前後の上昇を続けることとなるだろう。

図表 14 住宅金利の推移（30年物固定）



出典：Freddie Mac

次に住宅金利であるが、金融当局が利上げを継続していることを踏まえ、専門家も以下のような予測を立てている¹¹。

- 🌈 「短期・長期共に金利は上昇する。長期については第4四半期には6.6%程度までいくのではないかと」...ワコビア・チーフエコノミストのジョン・シルビア氏
- 🌈 「長期間金利が低いままなのは驚きである。今年もこのまま低水準で推移すれば奇跡だが、そうはならないだろう。長期金利は7%を少し超える程度までいくと思われる」...米経済政策研究センター理事のディーン・ベーカー氏
- 🌈 「住宅金利は徐々に上昇を続け、約0.5%上昇、年末段階で6.25%あたりになると予想する」...フレディ・マック、チーフエコノミストのフランク・ノーザフト氏
- 🌈 「短期・長期共に今より金利は上昇。長期金利は6.75%まで上がると見込んでいる。ただし上昇幅は劇的なものではない」...全米ホームビルダーズ協会チーフエコノミストのデビッド・セイダース氏
- 🌈 「住宅金利6.5%が住宅市場をスローダウンさせる目安ではないかと。また金利の上昇は2006年以降住宅市場に悪影響を及ぼすのではと予測している」...ポートランド・セメント協会チーフエコノミストのエド・サリバン氏

全員が金利上昇を予測、2005年の住宅金利は5.71%（1月現在）6.25～7%と見込まれており、現実視される金利の上昇が住宅投資の伸びを鈍化させる最大要因と考えられる。

(3) プラス要因

住宅着工、住宅投資を押し上げる要因として考えられるのが、「人口増加」「雇用の改善」などである。

人口増加については本報告書「米国における人口増加と建設投資」をご参照いただきたい。

¹¹ 2005年1月28日付ワシントン・ポスト紙より

米国は先進国唯一の人口急増国で、それを支えるのがヒスパニックを中心とした移民であること、またベビーブーマー世代が購入主力層から退場するのはまだ先であり、これらが住宅需要を押し上げていることは間違いない。また、失業率も5%台前半まで低下し、雇用・所得環境も改善の方向にある。所得の増加が住宅金利上昇を吸収し、また住宅価格の上昇を受け、「買い替え需要」も増加するものと思われるため、これらが前述のマイナス要因を吸収できるかがポイントとなる。

金利については最大のマイナス要因として先に述べたが、最近の動きとして、米連邦準備理事会（FRB）の短期金利誘導目標が2004年6月以降で合計1.5%引き上げられたものの住宅ローン金利は今なお低位安定という奇妙な現象が起きている。FRBのグリーンズパン議長も2月16日の議会証言でこの動きを「謎」と表現。海外からの対米投資に衰えが見られないことが長期金利の低位安定要因と見られており、こうした動きを考慮すると、上昇幅が小さくなる可能性もあり、住宅市場にとっては昨年同様高水準への期待も高まる。

（4）専門家による予測

ワシントン DC に拠点を置く全米ホームビルダー協会（NAHB）は、住宅金利の上昇が2003年から今年にかけて記録的な成長を見せている住宅市場を後退させるのではないかと予測している。具体的には、住宅金利は2004年の5.9%から2005年は6.5%、そして2006年までには7.1%に調整されるのではないかとの見通しを示している。

2005年の一戸建建設市場は4.4%減の152万3000件と予測、同協会のデビッド・セイダース氏によると、全米住宅市場は「限界に達する」そして「頭打ち」になる過程ではないかとのことである。NAHBはさらに2006年は3.5%減少するのではと予測している。また、集合住宅は一戸建てよりも勢いに欠け、NAHBの予測によると3.5%減の33万件となる見通しである。

全体として下降気味にも関わらず「住宅関連の経済指標は高い水準にある。さらに住宅金利が上昇すれば、年内の住宅買い替えを検討する家主が増えるのでは」とセイダース氏は述べている¹²。

その他の専門家による2005年住宅投資予測は、商務省7.5%増、FMI社5.9%増、PCA協会0.3%減、マグロウヒル社が1.8%減となっている。

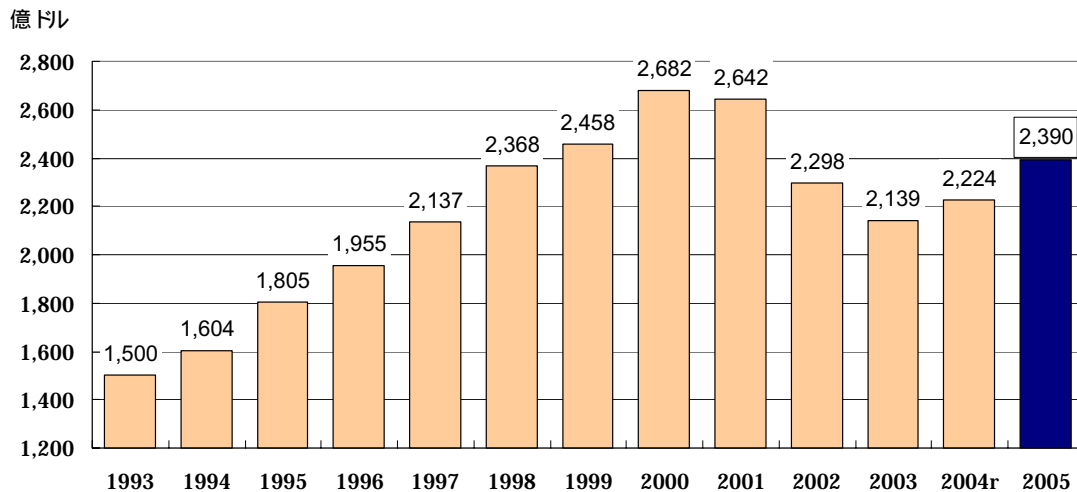
以上を踏まえると、2005年は住宅価格・金利の上昇といったマイナス要因はあるものの、ベビーブーマー世代や移民を中心とした購入層＋買い替え需要が景気の後押しを受けてどれだけ寄与できるかという図式が予想される。専門家の予測にばらつきは見られるものの、需要の力強さに期待して4.7%の上昇を見込むことしたい。

¹² Engineering News-Record（ENR）誌

3.4 民間非住宅

2005年の民間非住宅投資額は、前年比7.5%増の2,390億ドルと予想する。

図表 15 民間非住宅投資額



出典：商務省センサス局資料。2005年は当研究所予測額

民間非住宅はITバブルが崩壊した2001年以降下落を続けていたが、2004年は4年ぶりに前年比プラスとなった。最も大きなウエイトを占める商業施設が2.5%減から6.1%増となったのをはじめ、ホテルやオフィスビルも増加に転じたのが主要因である。

これらの背景には、近時のGDPの伸びや雇用情勢の回復などが挙げられる。

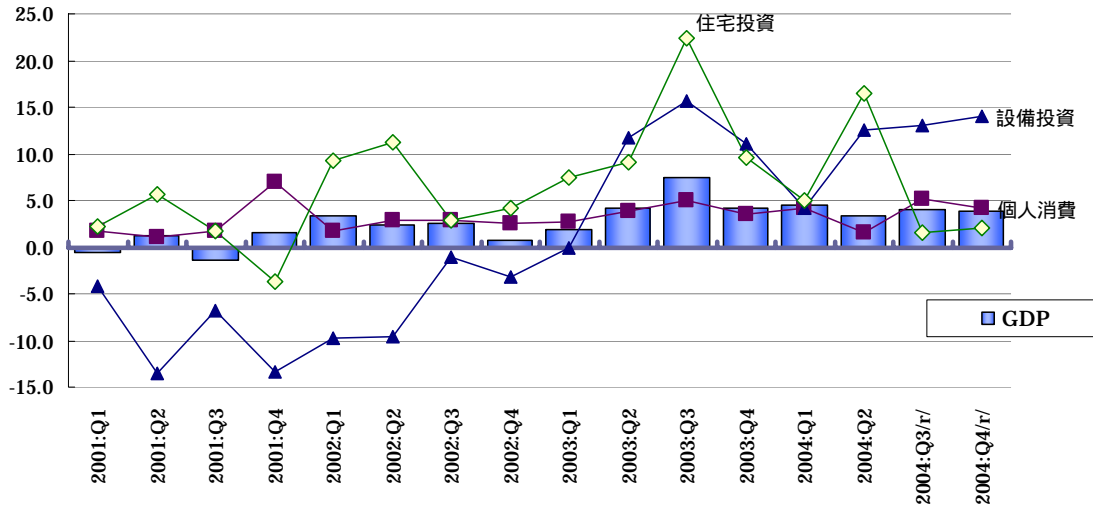
(1) GDP

米国の2004年の実質経済成長率は前年比4.4%となった。同時多発テロやITバブル崩壊後の不況から脱出し、1999年以来5年ぶりの4%台成長となった。

2004年10-12月期のGDP成長率は前期比3.8%で、個人消費は4.2%増、設備投資14.0%増、住宅投資2.1%増となっている。寄与度の高い個人消費が高水準で安定しており、また設備投資も3期連続で10%を超えている。

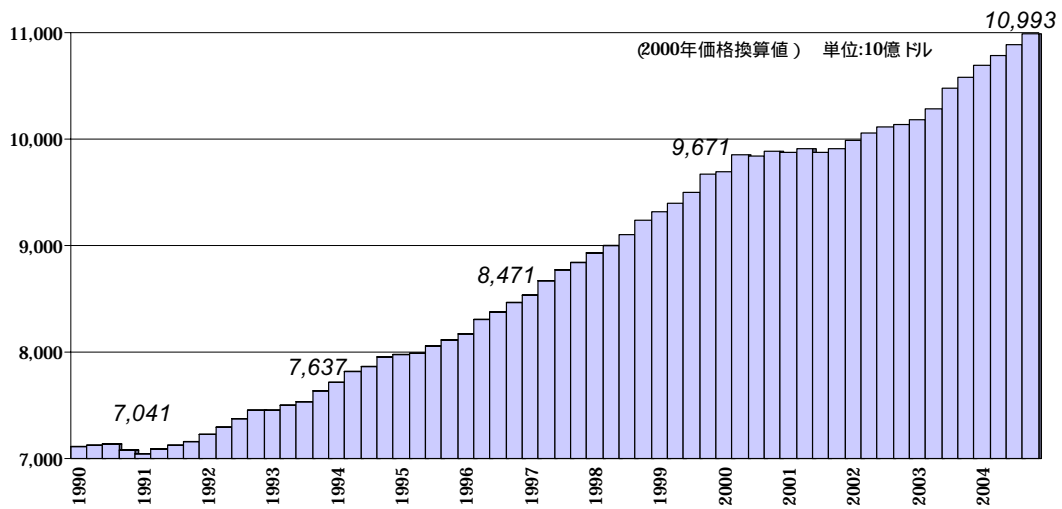
2005年のGDP成長率については、民間調査機関のブルーチップがまとめた市場予測の平均は3.6%で、連邦準備理事会(FRB)内でも3.5~4%成長との見方が浸透している。堅調な内需に支えられ、GDP成長率が急降下する可能性は低いと思われるが、FRBによる利上げ政策と原油価格に注視する必要がある。これらのバランスが崩れれば景気が予想外に減速し建設市場にも影響を及ぼしかねない。

図表 16 GDP 成長率



出典：商務省経済分析局資料

図表 17 GDP の推移 (金額ベース)



出典：商務省経済分析局資料

(2) 雇用情勢

米労働省が発表した2005年1月の雇用統計は、失業率は5.2%となり、01年9月(5.0%)以来の水準にまで低下した。また、非農業部門雇用者数は前月比14.6万人と市場の事前予想20万人増を下回った。サービス業が前月比17.7万人増と拡大を続ける一方、製造部門が3.1万人減と11ヵ月ぶりに減少となった。サービス部門は、教育・医療(3.5万人増) 専門・企業向け(2.5万人増) 小売(2.0万人増) 余暇・娯楽(2.0万人増) など主要部門で増加がみられた。

賃金動向をみると、民間部門全体では時間当たり賃金が前年同月比 2.6%増となった。全体としては緩やかな回復基調にあり、製造業では伸びが安定している一方、サービス業は昨年 2 月の前年比 1.3%増を底にして増加ペースを高め、当月は 2.8%増に達した。

昨年同時期は GDP 成長に対して雇用拡大の弱さが指摘されたが、現在は失業率の低下を筆頭に改善傾向に強さが見られ、雇用の先行指標といわれる新規失業保険申請件数も、雇用創出の分岐点とされる 40 万件を 16 ヶ月連続で下回っている。これらの指標の傾向が今年も持続すれば、景気の安定に貢献することとなる。

図表 18 失業率の推移



出典：労働省資料

(3) 専門家による予測

コロラド州デンバーに本拠を構えるコンサルタント会社 FMI 社は、2005 年においてはオフィスビル市場が最も成長する分野の一つではないかと予測、2004 年 7.1%増加した後、2005 年は 9.5%に跳ね上がると見込んでいる。2005 年、2006 年は非住宅建設に絶好のチャンスがやってくるのではないかと、同社の市場情報マネージャーであるランディー・ジガード氏は述べている¹³。

トータルの非住宅建設工事着工数は来年 5.8%増加し、一戸建て住宅着工を上回ると同氏は予測している。オフィスビル市場と共に、ここ 3 年ほど減少傾向にあった商業ビル市場も 2005 年には 7.2%の増加をみせるのではないかと見ている。

米国建築家協会 (The American Institute of Architects : AIA) は 2005 年の非住宅建設市場について、まず全般として「経済状況の改善は非住宅市場に新たな重要をもたらしている。まず第一に、この数ヶ月間で 4-5%成長を見せる中、ビジネス部門への投資が活発にな

¹³ Engineering News-Record (ENR) 誌

っており、10-15%の成長率である。株価も上昇しておりその傾向はより強まるだろう。第二には、雇用が増加していることである。2000年後半から2003年中盤にかけて雇用者数は250万人以上減少したが、現在までに200万人以上が元のポジションに復帰している。このような経済トレンドを背景に、2005年の非住宅建設は過去にない成長を見せるのではという予測が建設業界内で大勢を占めている」との見通しを示している。

また商業施設、工場建設部門については「2004年はあまり伸びなかったが、2005年は非住宅部門の中で最も力強い成長を示すだろう。またホテル建設は昨年からの回復基調にあり、今年は10%以上の増加が予想される」とのことであり、オフィスビルについても「オフィスの空き室率は低下傾向にあり、オフィスビル建設需要に期待が持てる。2004年第3四半期の空き室率は16.3%で、前年比で0.5ポイント減少、ダウンタウン地域では14.4%で、ニューヨークのマンハッタンやワシントンDC、サンディエゴ、オーランド中心部では10%を下回っている」とし、各部門で成長が見込まれると予測している。

以上を総合すると、GDPは昨年からの成長が持続し設備投資が活発であること、雇用も力強さを増していることなどから、2005年の非住宅建設が昨年以上の成長を果たすのは間違いなさそうである。特に主要部門の商業施設、オフィスビルに期待感が持たれており、7.5%増の2,390億円と予測する。

(担当：仁部祐二)