

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF  
CONSTRUCTION AND ECONOMY

# 研究所だより

No. 17

'90 5

## CONTENTS

I. 国会提出法案（建設省関係分）	.....	1
II. 英国建設産業の短期的見通しに関するレポート	.....	2
III. 宅地開発に伴うインフラストラクチャー整備に 関する費用配分について — イギリスにおけるシステムの研究 —	.....	6
IV. ニューヨーク事務所から 3月の建設投資等について	.....	14



RICE

財団法人

建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ミニック39森ビル

TEL 03-433-5011

FAX 03-433-5239

保存用

## 1. 国会提出法案（建設省関係分）

建設省は、大都市地域における住宅・宅地の供給促進に必要な大都市法の一部、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案をまとめたが、去る4月17日、閣議で決定、国会に提出された。

以下、その要旨について紹介する。

### 1. 大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（大都市法）の一部を改正する法律案

- ・法律の名称の「住宅地等」を「住宅及び住宅地」とし、目的に「住宅及び住宅地の供給に関する基本方針について定めること等」を追加
- ・三大都市圏について供給基本方針を策定、これに即して当該都府県は各区域における供給計画、更に住宅市街地の開発整備の方針を策定
- ・土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域の要件の緩和  
土地区画整理促進区域の面積を「5ha以上」を「2ha以上」に、住宅街区整備促進区域の指定要件を「第二種住居専用地域のみ」を「住居地域を含んでもよい」に緩和、等

### 2. 都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案

- ・第一種住居専用地域等内のまとまりのある農地等を活用して中高層住宅の供給を促進する住宅地高度利用地区計画制度を創設、公共施設の整備が行われること等を条件として、容積率、高さ制限等を緩和
- ・住商併存の住居地域、商業地域等内での住宅供給を促進する用途別容積型地区計画制度を創設、これに伴い住宅に係る容積率をベースの用途地域の1.5倍以内まで割増
- ・市街化区域内の低・未利用地の有効利用のため遊休土地転換利用促進地区の指定制度を創設、低・未利用の状態にあるおおむね5,000平方メートル以上の土地を対象、市町村が指導・助言等を行い利用を促進、地区指定後2年経過しても改善がない場合には勧告、これに従わない場合には買取り協議を求めることができる、等

## II. 英国建設産業の短期的見通しに関するレポート

当研究所は「国際情報ネットワーク」構想の一環として、英国建設産業に関するレポートを英国経済開発委員会（NEDO）のキャノン女史から入手した。今月号と来月号の2回に分けてその内容を紹介したい。

このレポートは英国建設産業を取り巻く環境とユーロ・コンストラクト会議が昨年12月にパリで開催されてから後の建設産業自体の変化を取り扱っている。

### (1) マクロ経済の状況

英国経済は1989年に好景気を経験したが、現在はローソン前蔵相によって導入され、メジャー現蔵相が引き継いだ金融引締め政策が浸透し始めている。1988年の夏に7.5%まで下落した基準貸出金利が今や15%に達している。金利及び金融政策に関する最新のコメントがイングランド銀行総裁から出された。二週間前に、たとえ西独の金利がさらに上昇するとしても必ずしも英国の金利がそれに追随する必要はないと彼は発言し、先週には、政策失敗と財政支出の見通しのまずさに言及した。最初の発言は、メジャー蔵相が予算演説で金利は再度上昇を強いられるかも知れないと述べた内容とは食い違っているようである。

英国の小売販売高は依然政府当局が望むレベルよりも高くとどまっているが、ある分野では、金利が圧迫要因となって、また間接的には高金利が住宅市場の活力を削いでいるために相当な影響を被っている。この傾向は特にカーペット、仕上材、家具、台所・浴室器具、さらに一般的にはDIYに関わるすべての家庭用品の売上げにおいて顕著である。DIY関連用品はことさら住宅市場の取引低迷のあおりを受けている。

政府が、1992年6月までに実施される総選挙に向けて金融政策を緩和することをにらんで、1990年に強めの経済引締め政策をとることを決定

したのは明白な事実である。

英国の欧州通貨制度（E M S）への加盟はあいかわらず流動的である。イングランド銀行の総裁は最近、英国のインフレ率が例えば西独ほど低くなる必要はないが、E C全体の平均インフレ率を大きく上回らない程度であるべきだと述べながら、加盟時期の決定は主としてインフレ率が適正な範囲に収まることにかかっていると発言した。

インフレは今後数ヶ月進行するはずであり、その理由は、上・下水道サービス料金の値上げ、人頭税の導入、先月、予算の中で予告されたアルコール類・煙草・ガソリンに対する税率増加である。インフレは一時的には10%を越えると考えられ、サッチャー首相が加盟に強く反対していることから、英国が近々E M Sに加盟することはあり得ない。

賃金交渉は10%ラインに近づいている。1989年に生産性はわずかに0.06%しか改善されず、サービス産業が生産性向上にほとんど寄与していないことからみて、賃上げ幅は経済面で特に不安材料になる。

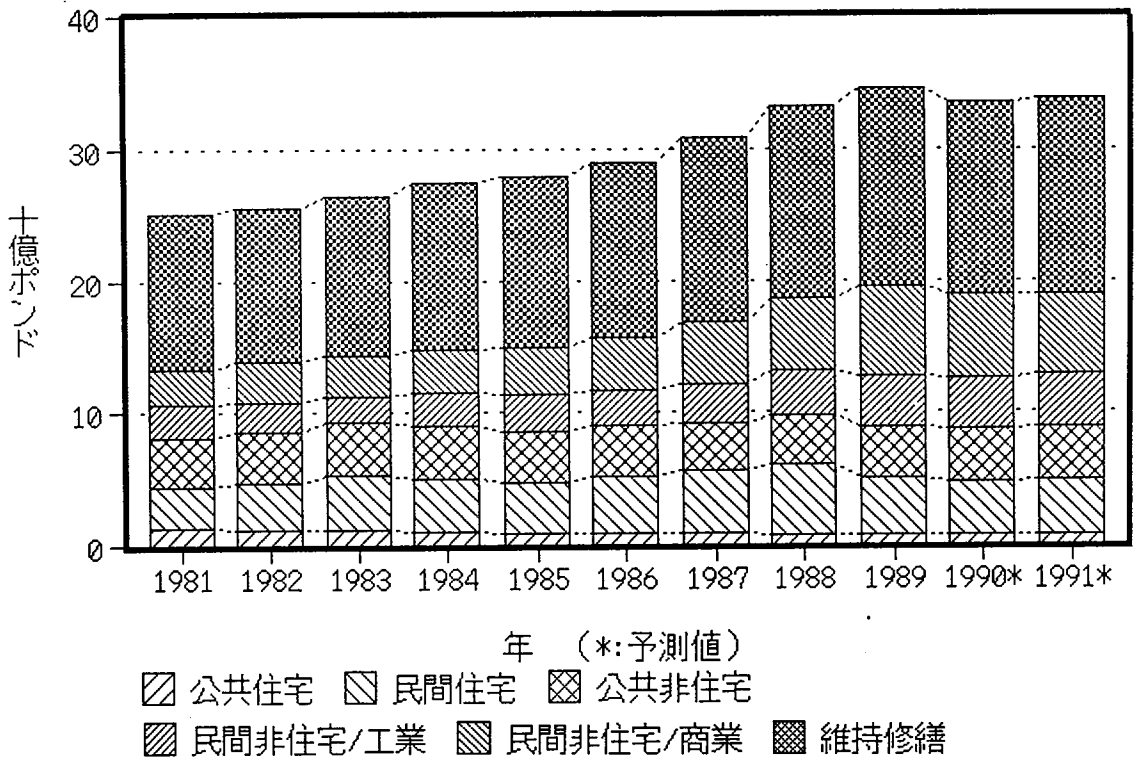
投資意欲は最近減退している。民間投資は1989年に5.5%伸びたが、借入コストが高くなって短期的には改善の見通しがないので、1990年には大きな増加は望めない。公共投資は今後2年間大きな動きを見せることが期待できない。

消費の冷え込みが続き、1990年には投資がわずかにのみ増加するという状況の中で、輸出拡大の余地は残されている。これは多くの経済予測家が期待するところであり、同時に1990年と1991年の国際収支の改善も見込まれている。ただし、国際収支の赤字が100億ポンド以下になることは考えられない。

## (2) 英国の建設産業

最新の建設生産額統計が3月初めに環境省（D O E）から公表された。この統計は1989年の速報データも含んでいる。英国経済開発委員会（N E D O）の合同予測委員会によって準備された見通しが実際の統計データとともに図-1に示されている。我々の1989年について見通しはある場合は正確であったし、ある場合は多少外れていたが、すべての分野で傾向は正しく捉えていたといえる。

図-1 英国における分野別建設生産額の推移  
(1985年価格ベース)



①住宅分野

高金利政策は全般に不評であるが、金利が最低で住宅価格が最高だった1988年の夏に購入した住宅のオーナーには特にそうである。この時期以来、住宅価格が10%~25%下落する一方、住宅ローン借入コストはほぼ2倍になっている。

1988年12月に発表された見通しで正確に予測されていたとおり、この18ヵ月でほぼ2倍になった金利の影響を住宅産業はかなり受けている。1990年の民間住宅着工戸数は我々の予測値 160,000戸に対して168,000戸を記録し、完成戸数は169,000戸をわずかに下回る程度であった。公共住宅着工戸数は27,400戸で予測値を1,400戸上回った。

今年2月までの3ヵ月間において、民間住宅着工は前年同時期の数字を大きく下回っている。通常、冬期あるいは第1四半期には住宅建設活動は鈍化し、第2四半期には年変動で住宅市場が上向く傾向があ

る。しかし、今年は、一、二の住宅協会が最近何週間か住宅ローンの申請が増加していると主張しているものの、市場が上向く徴候は今のところみられない。

全体として、金利が多少低下し始めると目される1991年前半までに住宅市場があまり回復する見込はない。所得が年率8～10%で上昇し、住宅価格が安定的ないしは下降気味に推移すれば、所得と住宅価格の格差は住宅取得の関心が回復するのに足るレベルに近づいていくであろう。しかし、金利が数%低下しない限り、取得費用は多数の国民が購入できるレベルにはならないだろうし、現時点で金利の低下は望み薄である。

一、二の住宅建設業者は既に倒産したし、他の業者もその可能性がある。経営を多角化している建設会社は比較的ましな状況にある。

昨年11月になされた予測によれば、1990年の民間住宅着工戸数は135,000戸で、1991年には160,000戸になるとされていた。1990年の予測値は今のところ達成可能で、当面このままでいいであろう。1990年と1991年の完成戸数はそれぞれ145,000戸と155,000戸になると見込まれている。

公共住宅着工に関しては、昨年11月に出された本年の予測値25,000戸を下回る数字が見込まれる。その理由は、住宅協会が自ら建設するよりもむしろ、資金繰りの苦しい住宅建設業者から完成した建物を買収する方針をとり続けられるからである。公共部門の住宅着工戸数は1990年には22,000戸に落ちつき、1991年には26,000戸に増加するであろう。また、完成戸数は1990年に25,000戸前後、1991年には21,000戸になると思われる。

建設業協会及び銀行から発表された住宅ローン貸出しに関する数字は予想されていたより良いものであった。一方、住宅市況が悪化しているのは特に南部地方であり、他の地域ではロンドンや東南部よりも市場はずっと良い状況にあることに留意する必要がある。

(以下、次号に続く)

### Ⅲ. 宅地開発に伴うインフラストラクチャー整備に関する費用配分について —イギリスにおけるシステムの研究—

インフラ整備にかかる開発利益回収の問題は、ここ数年の大都市圏、特に首都圏の異常な地価上昇問題と絡んで、国政上の重要な課題となっている。

そこで今回は、イギリスにおける宅地開発にかかる開発利益回収の問題について、当研究所の、ケンブリッジ大学への坂根工博派遣研究員から論文が寄せられたので、ここに要約して紹介する。

#### はじめに

このレポートの主たる目的は、イギリスにおける宅地開発に伴うインフラ整備に関する公的セクター及び私的セクターの役割分担について財政的側面から制度の現状分析及び問題点の把握並びに解決策の検討を行うことである。

公的セクター、特に地方公共団体は厳しい財政状況のなか、インフラ整備費用が増大している。その一方で、宅地開発に伴う大きな開発利益の発生により、土地所有者、デベロッパーといった一定の者が利益を得るという経済的アンバランスが生じた。

#### 1. 序論

イギリスにおける、インフラストラクチャーという概念は、時代の移り変わりとともに次第に拡大し、当初は道路や街路、上下水道といった宅地開発を可能にする基盤整備の意味から、宅地開発をその時代の要求水準を満足させるために必要な施設を意味するものとなり、更に、宅地開発の結果必要となる、教育、社会福祉、レクリエーションなどの施設や、住宅をも含む概念となった。

このようなインフラ整備は、イギリスでは、古くから開発コントロール (Development control) と並び土地市場に対する政府の介入の主な柱の一つであった。開発コントロールの果たすべき役割については従来から賛否様々な議論があったが、インフラの整備に関しては、それは当然公的セクターの

役割であり、インフラ整備こそが政府介入の伝統的正当化理由だったのである。そしてこの役割は通常地方公共団体に担わされていた。しかし、今日、状況は変化しつつあり、水道公社などの他の主体も担うようになってきた。そこで、将来とも公的セクターの介入のもとにインフラ整備が進められることを前提として、これまで公的セクターの役割とされてきたものが私的セクターによっていかに担われ得るのかを、特に財政的役割分担の再構築を中心として検討した。

## 2. インフラストラクチャー整備費用の配分

### －イギリスにおける土地資産価値の取扱いの側面

ここでは、イギリスにおける土地に付着する価値の取扱いについて歴史的に考察する。

イギリスでは1970年代の半ばに財政危機により公的財政削減が実施されるまで、インフラ整備費用は不足せず、インフラ整備費用が土地利用計画を実施する上で障害となることはなかった。この問題は、わずかに開発利益の公的還元を目的とする税その他の賦課金の問題の一部として議論がなされたにすぎなかった。

ところで、ここでいう開発利益 (Betterment) であるが、19世紀までは国家等公的主体の投資により生じた個人の土地等の資産価値の上昇をいうものとされた。ところが1947年都市・農村計画法による、合理的、能率的な土地利用のための包括的土地利用システムの成立以来、開発利益の概念は拡大し、いかなる原因を問わず土地の資産価値の上昇を意味するものとなった。以後、開発利益の吸収の主な目的は、社会活動により生じる土地所有者間の資産格差を緩和するための手段となったのである。すなわち、土地の利用価値の増加は土地資産価値の増加を招く。この資産価値の上昇分を吸収することは、土地所有者間の公平を保つためだけでなく、インフラ整備費用を吸収するためにも望ましい。そこで、税等を賦課することとなったのである。

しかしながら、税であれ賦課金であれ開発利益を吸収する目的で創設された諸制度は、大部分が不成功に終わった。その理由は、いずれの制度も宅地開発のために十分な土地供給量を維持しながら、税その他の賦課金を効果的に賦課するという双方の要請を適切に解決することができなかったのである。更に、こうした地価の上昇から機械的にインフラ整備費用の一部を吸収する



という手法は必然的に地価上昇分の評価という困難な作業を免れ得ず、土地所有者の不満が増大することになったのである。

開発利益の吸収は様々な目的を持つ。例えば、土地所有者間の公平を維持することやインフラ整備に必要な費用の一部を回収することであり、また、土地所有者に残る利益を吸収することにより土地所有者の投機意欲を減退させ、地価の安定を図る等である。しかし、包括的な都市計画の成立した戦後、土地の資産価値の上昇をいかなる形で吸収するかという問題は、開発利益という基本的概念の持つ多義性により、一層複雑なものとなった。すなわち、イギリスにおいては開発利益の包含する内容の変容が、公的セクターによるインフラ整備の結果上昇した資産価値をいかに吸収するかという問題から、広く、全ての要因による地価の上昇の吸収という問題に変化したのである。

### 3. インフラストラクチャー整備費用の配分

#### －プランニングゲイン及び計画合意の側面

こうした状況の中、開発利益の吸収方法として主に地方レベルで活用されてきたのが、プランニングゲインという手法である。すなわち、地価上昇により利益を受ける宅地開発者との間に契約を締結して開発利益を吸収することにより、従来地方公共団体のインフラ整備により多大の利益を受けてきた者から、一部費用の回収を図ったのである。

しかし、計画合意によるプランニングゲインの獲得については、いくつか問題があり、様々な議論があった。

そこで、ここでは次の二点を指摘しておきたい。第一に、現在のプランニングゲインに関する議論においても土地資産価値の上昇に関する概念の混乱がみられる。すなわち、地方公共団体の公共投資の一部を吸収することを目的とするだけでなく、土地利用計画に基づく具体的な意志決定である開発コントロールの結果上昇した分も対象としているということである。そして、イギリスにおいてプランニングゲインに関する議論の的になったのは、もっぱら後者であった。

第二に、プランニングゲインによるインフラ整備費用の吸収過程においては、地方計画当局 (Local Planning Authorities) と宅地開発者との間で費用分担の交渉が行われ、整備主体は第一義的にはその交渉に加わることはないということである。ここでは、地方計画当局と宅地開発者との交渉においては、

地方計画当局と整備主体との協力関係は事実上保たれているが、その協力関係は曖昧である。従って、整備主体が直接関与することのない開発コントロールの側面でインフラ整備の費用分担が決定されるという矛盾に陥るのである。

従って、ここで重要なことはインフラ整備費用の配分の問題をプランニングゲインの中でどう位置づけるかであろう。地方計画当局が宅地開発者との交渉によりプランニングゲインを獲得する行為には二つの効果がある。

第一に、プランニングゲインを求めての交渉は、行政と民間の間に広くみられる「ルールモデル」(Rule Model)から「契約モデル」(Contract Model)への移行を体現するもので、「契約モデル」への移行は、土地利用計画の新たな局面の成立の前提条件となり、このような契約関係のもとでは公的セクターと私的セクターとが協力関係に立ち土地開発を進めて行くことが想定される。

第二に、地方公共団体は資産価値の上昇の評価という難しい問題から免れることができたことである。インフラ整備による土地の利用価値の上昇に直接着目することによって、その成果配分として費用分担を考えるこのシステムは、計画における財政的側面を解決する有用な手段たり得るであろう。

プランニングゲインによるコスト配分は、地方計画当局と宅地開発者との交渉能力によって決定される。そしてこの交渉能力は地方計画当局の存在する地域の経済状況によるところが大きい。その結果、経済的にみれば交渉によってコスト配分が決定されるこのシステムは、かなり合理的なシステムということができるかも知れない。

しかし、多くの論者が指摘するように、ややもすれば地方計画当局に交渉能力の濫用が見られる現在、計画合意によるプランニングゲインを何等かのコントロール下に置くことは必要であろう。もし、合理的な交渉のルールを確立することができたなら、この地方計画当局と宅地開発者との交渉によるインフラ整備の費用分配システムは土地利用計画の持つ財政的側面を解決する有力な手段となり得るであろう。

#### 4. インフラストラクチャー整備費用の配分

##### －効率的かつ公平なシステム構築の可能性

ここでは、イギリスにおけるインフラ整備に関する現在の諸制度を概観し

た後、これまでの議論を踏まえて公的セクターと私的セクターとの間の役割分担の見直しの可能性を探った。そして、可能な修正の方向を提言した。この中で、インフラは公的セクターそれ自身が公的費用で整備するという仕組みに疑問を投げかけているが、これは、インフラを公共財 (Public Goods) として強調するあまり、インフラの整備費用の一部を吸収するシステムを都市計画の枠組みとして構築する契機を奪ったのではないかという疑問からきたものである。

### (1) インフラストラクチャー整備負担金

これを強制的に徴収するシステムは、いくつかの国でとられている。

このシステムの長所は、まず、負担金は明確な計算によって算出され負担者間の公平が担保される。そして、宅地開発者はその結果当初よりどれだけの負担が必要かを知ることができる。これは、宅地開発者が開発に必要な土地を取得しようとする場合、土地所有者との交渉を有利に運ぶ助けとなる。しかし、このシステムの最大の難点は、まさにシステムが強制的に負担金を徴収することであり、徴収額が自動的に定まることである。これを硬直的に適用すると、地方計画当局が必要な宅地開発を推進しようとしても実施できなくなる恐れが出てくる。

### (2) 開発許可への条件の付加

開発許可 (Planning Permission) に条件を付加することは、地方計画当局に宅地開発者から分担を求める上で柔軟な対応手段を提供することになるが、計画許可に付される条件に対する裁判所の態度は地方計画当局にとって不利なものが一般的である。このため、条件の付加はかなり限定されたものにならざるを得ず、宅地開発者がその条件を不服として争う場合に多くの時間がかかる現状では、宅地開発者がその条件をやむをえず受諾することも多く、その結果、地方計画当局の権力の濫用が生じる恐れがある。さらに、これは近年の行政システムの変化であるルールモデルから協調モデルへの移行にも反することになる。

### (3) 仲裁システム

上記の条件に対する不服審査または裁判に長時間を要するという問題は、仲裁システムを導入することによりある程度解決できるかも知れないが、これにもいくつかの問題がある。まず、このシステムにより仲裁機関がどのような基準で仲裁を行うのかが必ずしも明確ではない。また、適当な仲裁者が

得られるのか不明である。さらに、このシステムは両セクター間の協調を前提とするものであるが、いまだ完全にはルールモデルを脱しきっていない。

#### (4) プラニングゲインのコントロール

計画合意によるプラニングゲインの獲得は、インフラ整備費用のセクター間の配分に関して柔軟な手段たり得、最近のその多用は両セクター間の協調的アプローチを反映するものである。そこで、地方計画当局による権力の濫用という問題が解決されれば、合理的な配分システムとして有効に用いることができると考えられる。

この権力の濫用をコントロールする手段として、開発計画によるコントロールが注目される。3. で述べたとおり、開発計画は宅地開発にかかる利害関係者に交渉の場を提供するとともに、地方計画当局の権利の濫用を防止する役割も持っている。そしてこのシステムにおいては、宅地開発者は自己の開発計画の初期の段階でどれだけの負担が必要になるのかが分かり、明確な投資計画を策定することが可能となる。

しかしながら、このシステムにも問題点がある。第一に、環境省は開発計画に「第三者の行為」、すなわち、インフラ整備主体などの行為を必要とする施策を盛り込むことに消極的であったことであり、第二に、開発計画は開発許可の出願を審査する際に考慮すべき諸般の事情のほんの一部にすぎないということである。つまり、これらのことが現段階においては、開発計画によりコントロールされたプラニングゲインがインフラ整備の費用配分に大きな役割を果たし得るのか、なお不明確であるということの意味している。

#### (5) 税の徴収

税の賦課・徴収によるコスト吸収の利点は、その明確性、確実性にある。

問題は、現在のイギリスの税制体系のもとでは公的主体の努力による資産価値の上昇を他の要因によるそれと区別して課税することが技術的に困難であり、地方公共団体が課税主体となる新たな租税を創設することもまた困難である。さらには、税制の明確性ゆえに地方の状況に応じた弾力的な運用を妨げることにもなりかねないということである。

### 5. 結論—改革に向けての提言

上に掲げたいずれの方策も、イギリスにおける現在の土地利用計画システムに根本的変革を求めるものである。従って、これらの改革が宅地開発のプ

ロセスに及ぼす影響も十分考察しておく必要があるだろう。具体的には、1973年のイングランドとウェールズにおける水道公社の民営化及び環境省が1986年以来提言している開発計画の役割の改革は特に重要なものであろう。これらの改革は土地利用計画の実現の過程における公的セクターと私的セクターとの関係に大きな変化をもたらすであろう。そこで、ここでは、これらの変化が現在の土地利用計画に及ぼす影響を略述することとする。

まず、水道公社の民営化であるが、民営化はインフラ整備主体が私的セクターに移行したということであるが、これをこれまでの公・私二つのセクター間のかかわりあいとしてのみとらえるのではなく、これまでの範疇とは別個の主体としてとらえなおしたうえで、3つの主体間の役割分担を考えていくことが今後ますます重要になるとと思われる。具体的には、地方計画当局、宅地開発者、そしてインフラ整備主体（地方公共団体、公社、民間会社）の間の関係としてとらえることが必要であるということである。

こうした関係を念頭におくと、開発計画がこれらの主体間の役割分担の決定に重要な役割を果たす可能性は十分あると考えられる。これは、現在の開発計画の持つ役割を超えた役割を期待するものであるが、この方向は、一部の学者が提唱している開発計画の改革に向けての提案からも示唆される（ブルートン及びニコルソン『Local Planning Practice』）。彼等は言う。

「公的主体が主導する資源配分及び土地利用計画を含めた広い意味でのプランニングの実現手段としてより積極的な役割を開発計画が果たすべきである」と。筆者も同様に開発計画こそ、インフラ整備及び開発コントロールを有機的に結合し、また、上記3主体を機能的に結合するマスタープランとして有効な資源配分の主体となり得るのではないかと考える。「計画の策定プロセスは土地開発等に関する様々な利害関係者を交渉のテーブルにつかせる。交渉の結果得られた計画は、その交渉の過程における利害関係者それぞれの成果の記録なのである。そして、この交渉の成果でさえ開発コントロールにおける更なる交渉によって変革の対象となるのである。」

しかしながら、最近政府より提示された開発計画の改正案はもっぱら行政手続きにかかるものであり、新たな計画の内容にいかなるものを取り込むかはあまり重要な問題と認識されていない。現在の計画内容はかなり満足度の高いものであるとの見解を持つものも多い。イギリスの土地利用計画は、そ

れを取り巻く環境の変化に対応してかなり変化してきたが、それでも、私的活動の調整手段であるというその根本的枠組みは変化していないといえるのである。

このような土地利用計画に対する理解は、開発コントロールの役割を過度に重要視することとなり、同時にこのことは、例えばインフラ整備による宅地開発の誘導といった土地利用計画を構成する他の要素を過小に評価する態度にもつながるのである。このような土地利用計画におけるインフラ整備の位置づけの不明確さが現在のインフラ整備に関する混乱を生んでいるものと考えられる。結論として、筆者は土地利用計画におけるもう一方の側面である公的主体の積極的介入の重要性を協調するものであり、このような見方で土地利用計画をとらえなおすことによって政府は土地市場のダイナミズムにおいてより積極的な役割を果たすことができるものと考ええる。そしてこのもう一方の側面の代表こそインフラ整備であり、政府が土地開発に係る様々な主体間のパートナーシップをアレンジする結節点となるためにも開発計画が重要な役割を果たし得ることを強調したい。

#### IV. ニューヨーク事務所から

建設投資（消化高ベース）は季節的要因が大きい。アメリカも例外ではなく、昨年末の寒波、今年に入ってから温暖化により影響を受けている。また建設受注額は、アメリカにおける産業界の低迷が影響し、今一つ伸びが押えられている。

個人消費は高金利にも拘らず堅調である。…などなどアメリカにおける3月時点の建設経済状況を報告する。

#### ◎ 3月の建設投資等について

○アメリカ建設投資（消化高ベース）前月比 1.4%減

（NYタイムス 1990.5.2）

—— 3月期の建設投資（消化高ベース）の減は

ここ一年でもっとも激しいものであった。 ——

ワシントン発、5月1日、AP電——政府調査によればこれはビル建替減が原因だとのことである。

商務省によれば、居住用、非居住用、公共投資の消化高は年率になおして3月は4325億ドルに落ち込んだ。これはグラフをみても分かるように1989年2月の対前月比 1.5%減以来の大巾な落ち込みである。これは居住用ビル建設消化高は増えたが、非居住用ビル、公共投資建設消化高とともに減少したことによる。

ところが前年同月期の4168億ドルに比べれば 3.8%も伸びている。言ってみれば、これは前2ヵ月の上昇が激しかったということで、1月 2.4%、2月 3.2%という伸びを示している。この理由は、昨年末史上4番目という寒波にみまわれて仕事量が減っていたところへ、今年1月は逆に記録的な暖かさになり、2月も例年以上に暖かくなったことが工

事中の建設投資（消化高）を通常ベース以上に押し上げた。

ところが3月になって気候が例年並みに戻り、加えて住宅ローン金利が10.22%～10.34%に上がったことなどが建設投資（消化高）を引き下げたのである。

エコノミストのデビッド・シダーズによれば、第1四半期の伸びは異常であり、第2四半期以降は伸びは止まらるうと予測している。かれによれば、居住用建物は1月の3.8%、2月の1.5%の上昇に続いて3月は1.8%上昇した（年換算で2032億ドル）。しかし、その多くは家の改造

とか建て増しとかで新築ではないので余り上昇は見込めないという。

3月の建設投資を分野別にみると、一戸建は、1月2.3%、2月3.6%上昇したが、3月は0.2%しか上昇しなかった（年換算で1225億ドル）。

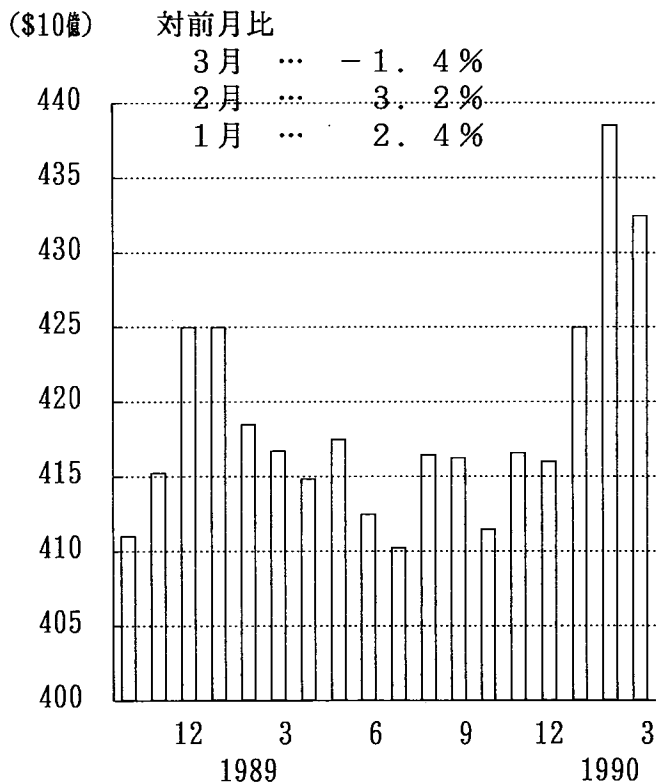
アパート建築は1月1%、2月2.4%と落ち込んだが、3月はほぼ横ばいであた（年換算で207億ドル）。

公共投資は1月には3.2%落ち込んだが、2月には5%上昇し、3月には、再び4.8%落ち込んだ（年換算で907億ドル）。特に高速道路と道路投資は11.8%も減少している。

非居住用建物は1月5.5%、2月5.8%の上昇後、3月は4.7%落ち込んだ（年換算で1011億ドル）。

オフィスビルとか小売店舗、ショッピングセンターとかの商業用ビル

建設投資額（消費高ベース）：毎月年換算値



出所：商務省



も減少した。シダーズ氏によればこの分野の先行きは暗いということである。このように民間の産業建設投資が減ってきているとはいっても、この分野の成長が非居住用分野の投資を押し上げるために期待される。

#### ○アメリカ建設受注前月比4%増

(ウォールストリート 1990.4.27)

ニューヨーク発、F. W. ドッジレポートより——アメリカの建設受注は過去5ヵ月（特に北東部において激しかった）の減少から反転して、3月期対前月比4%の伸びを示した。この伸びは非居住用建物すなわち商業用ビル、産業用ビル、そして公共施設といった建物の15%の受注増が大きな要因である。一戸建て、アパートを含めた居住用建物は2%減少している。

学校や健康センターといった非居住用公共施設の受注も好調で3月期の伸びは29%にも及んだ。

しかし、本社ビルといったようなオフィスビル建設は、過去5年間と同様減少し続けている。そしてこれは、80年代のオフィスビルブーム以来の供給過剰が原因となっている。

3月の建設受注は実額でいうと年換算で2449.8億ドルであり、2月は2359.7億ドルであった。

しかし、第1四半期では前年同期比6%ダウンし526.5億ドルとなった。

全体として非居住用建物の受注が増えたのであるが、北東部と南部においては今年の第1四半期に比べるとそれぞれ25%、8%と減少している。また北部中央と西部においてはそれぞれ5%、3%と伸びている。

○アメリカの個人消費は 0.4%だが上がった。しかし新規住宅販売は5%落ち込んだ。

(ウォールストリート 1990.5.1)

ワシントン発——3月期、個人消費は対前月比 0.4%と増えている。これは消費者がインフレにも拘らず高い物を買っているからである。

個人所得は 0.8%増えた。しかしその多くは、農家への補助金はその数字を押し上げたもので、もしそれがなければ 0.5%の上昇に過ぎなかった。

インフレに対応して3月の個人消費は、1月とはそのままだが2月よりも 0.2%落ち込んだ。しかし、これに対してアナリストたちはこの数字が必ずしも経済の弱さを示すものではなく、昨年12月に比べれば 0.8%も上昇しているとし、この第2四半期には毎月 0.2%~ 0.3%の上昇があると予測している。

エコノミストのエドワード・ヤーデンによれば「消費はまだ拡大基調にある。個人消費を決定づけるものは仕事の量であり、現在、雇用量は増えている」とする。

他のレポートによれば、新規住宅販売は、2月の 1.5%減に引き続いて3月も 5%減少した。これは年換算で2月が 604,000戸、3月が 574,000戸である。

住宅販売戸数の減少は景気予測会社のナリマン・バーラベッシュによれば、かなり危険な徴候であるという。それは高金利、特に長期貸出金利の上昇が住宅販売市場に影響を与えてゆくだらうという見方である。

個人においては消費を上回る収入増により、貯蓄率は1月 5.2%、2月 5.3%増に続いて3月は 5.8%増加した。この場合の貯蓄率は個人の可処分所得から回された貯蓄額のことである。

インフレによる個人消費の減でもっとも大きなものは耐久財で2月は 2.7%、3月は 1.2%減少している。これは小型自動車の販売減がその主な要因で、高級車はディスカウントにより何とか販売を伸ばしている。非耐久財の購入についても、2月に 0.7%上昇したものの3月には

9.9 %減少している。一方、サービス財は2月に0.7%上昇したのに続いて3月も0.6%上昇している。

個人消費は2月の0.6%増に続いて3月も0.4%上昇した。個人収入の伸びは2月の0.8%に続いて3月も0.8%であった。

#### ○個人住宅の転売率の減少

(NYタイムス 1990.4.26)

ワシントン発、4月25日、AP電——3月の個人住宅の転売率は高い住宅ローン金利のため、過去8ヶ月で最低であった2月とあまり変化がなかった。

全米不動産業者協会によれば、一戸建て住宅の3月の販売戸数は、2月とあまり変わらない、年換算340万戸であったが、これは、昨年7月の338万戸以来の最低のものであった。

連邦住宅ローン協会によれば、30年返済、固定金利の約定ローンの年利は1989年の一桁台から3月においては10.22%～10.34%に上昇したという。

北東部の販売額は3月、16.9%減少した。年換算で49万戸の販売額であった。西部は1.5%の減で64万戸の販売額であった。中央西部は昨年と変わらずで89万戸、南部は3.8%増で136万戸であった。