

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. 58

'93 11

CONTENTS

I. 建設業の経営環境について	1
II. ヨーロッパ建設市場の中長期予測	11
III. ニューヨーク事務所から	19
——米国経済と気になる雇用不安——		
——一戸建住宅市場の好調は本物か——		



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 メリニック39森ビル

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

I. 建設業の経営環境について

建設経済は、数年のタイムラグを置いて景気循環の波に浮沈する。平成不況と命名された現在の大不況に明るい兆しが見えない今日、建設業経営者は、しばらく、この厳しい経営環境が続くことを直視する必要がある。

1. はじめに

バブル崩壊を契機に突入した今回の不況は、既に3年を経ようとしている。公定歩合の史上最低水準への引下げや2度の総合景気対策が実施されたにもかかわらず、日本経済は回復の兆しを見せていない。バブル崩壊は第一次オイルショックに匹敵するダメージを産業界に与えたといわれるが、個人の消費・投資行動は慎重であり、企業収益は惨々な状況にある。バブルに比例して反動も大きく、深刻な景気低迷に陥っている。

しかしながら、緊急経済対策が検討される中、実勢金利がバブル当時の水準に近づき、金融情勢は緩和されつつあり、早晩日本経済は上向くだろう。

一方、建設経済は、バブル期において好調な民間投資に支えられかつてない拡張を経験した。バブル崩壊後においても、当時の受注工事と好調な公共投資に支えられ、他産業に比べて悪化は緩やかである。しかし、後に触れるように工事の受注量は平成4年度に入って大幅な落ち込みを示しており、また平成3年以降倒産が増加するなどバブルの後遺症が現れつつある。

低迷する建設経済情勢の中で、建設業は今後どのように推移するのだろうか。企業の倒産と経営に関するデータを見ながら考えてみたい。

2. 企業倒産の推移

(1) 平成3～4年の特色

企業倒産件数は、昭和62年より減少傾向にあったが、平成2年を境に増加に転じ、また平成3、4年の負債金額は7兆円を超え、1社あたりの負債金額はバブル以前の約3倍になっている。この2か年の企業倒産について「バブル倒産」と「それ以外の倒産」に分けたものが(図表3)であるが、「不動産関連業者の倒産」を中心とした「バブル倒産」の負債金額が大きいのが

顕著であり、「バブル倒産」を除いた倒産はやや大型化している程度である。バブル時代の金融緩和情勢の中で、如何に巨額の金が不動産あるいは株式に投資されたかが窺える。

建設業の倒産については、極端な大型化は現れていないものの、負債金額別や資本金別で見ると、中堅企業の倒産が増加し、また地域別では、バブル期に地価が高騰し、崩壊後急落した近畿・関東で倒産が増えている状況である。

長引く建設市場の低迷下で今後懸念されるのが、販売不振、売掛金回収難といった「不況型倒産」の動向であるが、全倒産件数に対する「不況型倒産」件数の割合は、昭和50年代は建設業が全産業に比べて高い。建設業では「建設冬の時代」に「不況型」の割合が増え、昭和58、59年には60%を超えたが、バブル経済の始まりとともに、「不況型」の割合は低下し、バブル絶頂期の平成2年には、22%になっている（全産業は33%）。平成3、4年は構成割合が再び上昇しているが、全産業に比べると増加スピードは遅い。これは、建設業の場合、手持工事・受注工事との関係で、不況突入後その影響が現れるのが、通常他産業に比べて1～2年遅れることによる。

しかし、建設業は99%までが中小企業であり、経営基盤の脆弱な企業が多く、また、建設業の重層構造から同業者の倒産の影響を受け易く、今後ますます「不況型倒産」が増加すると考えられる。

（2）平成5年に入って

1月から9月までの倒産状況は、全産業は件数で2.3%増、負債金額で15.0%減となり、一方建設業は、2,057件（前年同期比1.9%増）、5,163億円（前年同期比4.0%減）で、全産業で倒産の小型化が現れている。これは平成3、4年に全産業で倒産が著しく大型化した反動である。従来に比べると、資本金別、負債金額別で見た場合に中堅建設企業の倒産が多いこと、地域別では関東・近畿で倒産が多いことは平成3、4年と同じである。

また「不況型倒産」がやはり増加しており、1,151件で建設業の全倒産件数の56.0%を占めている。しかし全産業の「不況型倒産」の割合は59.7%であり、特に製造業では65.5%とかつてない高い率となっており、現在の深刻な不況を反映した結果となっている。他産業の景気低迷は建設業以上で、これが今後の民間投資に影響すると考えられることから、今後の建設業の経営

環境はますます厳しく、さらに「不況型倒産」が増えるであろう。

(3) 企業倒産と建設投資額との関係

昭和45年度以降の建設投資額の推移を実質ベースでみると、47～48年の列島改造ブーム時に大幅な伸びを示したが、48年末の第一次オイルショック以降の3か年は48年度を下回る低調な推移となっている。50年代前半はオイルショックの後遺症から低調であった民間投資を政府投資が下支えする形で推移し、財政再建時の50年代後半は低調でバブル時代の幕開けとともに昭和61年～平成2年度には再び大幅な伸びを示している。

このことから、第一次オイルショック後は、10年以上の間民間投資が回復しなかったことにより、建設投資は低調であったことがわかる。オイルショックの後遺症が長期にわたって建設投資に影響したわけで、その間、建設業に限らず全産業で、企業倒産は高水準で推移している。倒産件数との関係でみると、建設投資が大幅に伸びている時期には倒産は減少する傾向を示し、建設投資が落ち込んだ時期に倒産が増えるという傾向がある。

さて、今後の建設投資を考えると、まず民間投資については、政府の景気対策のための住宅政策の効果で、新設住宅着工戸数はここ1年以上前年同月を上回り順調な推移となっているものの、設備投資は平成3年以降低迷を続け、5年に入ってますます落ち込みが大きくなる状況である。多くの主要企業が収益予測を下方修正しており、企業収益はさらに悪化する。このような企業収益や過去の経緯からみて、当面民間投資がバブル時代の水準に戻ることは期待できない。技術革新のスピード等企业をめぐる環境は変化しており、民間投資の低迷がオイルショック時ほど長期化すると思いたくないが、最悪の場合は10年以上かかることもあり得る。民間投資が期待できないわけで、その間公共投資が民間の落ち込みをどれだけカバーできるかによって、企業経営が大きな影響をうけることになるだろう。しかしながら、建設投資の下支えが期待される公共投資についても、企業収益の低迷等により、財源の問題が現実化している状況にある。

3. 財務内容からみた企業経営状況

バブル経済の崩壊後、海外不動産投資の固定化、国内では不動産業者などに対する工事未収金・保証債務の増加など建設業者の財務体質が急速に悪化しているといわれる。

バブル崩壊のあおりをもろに受けたのは不動産業であり、ここ3年、不動産業者が巨額の負債を残して倒産した。その負債の大部分は金融機関・ノンバンクに対するものであるが、金融機関に対しては政策的援助がなされている。まず不良債権化した担保不動産を買い取らせる「共同債権買取機構」を設立し、次に金利を自由化した上で、金融緩和の名目で公定歩合を史上最低の1%台に引下げ、金融機関が利ザヤを稼げる状況を作っている。

建設業では、大手建設企業では系列に不動産会社を持ち、中小建設業においても不動産業との関係は強く、建設業者の不動産業者に対する不良債権はかなりの額になると思われる。これが、今後の建設業経営に影響することが懸念されるのである。

(図表6)は、建設業の財務内容について、バブル経済の始まった昭和61年度から平成4年度までの「法人企業統計」から、製造業、全産業と比較したものである。

1社あたりの売上高の伸び率(平成4年度/昭和61年度)は、建設業は39.4%で、製造業・全産業を23.4%も上回り、建設業がバブルの恩恵を受けていることが窺える。しかし、不況突入後公共投資が大幅に追加されたことを考えると、従来に比べて完成工事高の減少が現れるのが少し早いように思われる。

収益性についても、建設業の利益率は、営業・経常ともに昭和61年度以降平成3年度まで毎年上昇し、経常利益率は平成3年度に3.4%となり、製造業と並んだ。労働集約型産業である建設業ではこの利益率の上昇は完成工事高の伸びに負うところが大きい。4年度は0.2%の減少となったが、製造業、全産業に比べ減少幅は小さい。しかし、利益率が92年度に小幅ながらもダウンとなったことは、今後の建設企業の経営を考える上で非常に大きな意味をもつ。従来は、1社あたりの完成工事高が減少してその翌年から利益率が低下するというパターンであった。これは完成工事高減少時にはそれ以前の有利な条件下での受注工事が含まれるからである。今回は、完成工事高の減少と利益率の低下が同時に現れている。92年度決算の完成工事高にも当然バブル時の有利な条件下での受注工事が含まれているはずで、にもかかわらず利益率が低下したのは、いかに受注競争が激しくなっているかの現れと考えられるのである。建設企業の経営環境は見た目以上に悪化していることがわかるかと思う。また最近の受注状況(図表8)からみて、来期以降利益率は急速に悪化すると予想される。

健全性に関しては、自己資本比率・1社あたりの自己資本額ともに製造業・全産業を下回っており、これが建設業の不況抵抗力の弱さの一つの要因になっていると考えられる。また製造業がここ数年自己資本比率を高めているのに対し、建設業のそれはほとんど変わっていない。

4. おわりに

公定歩合が1%台となり、実勢貸出金利がバブル当時に近づき、預金金利は貸出金利以上に引下げられた状況に、さらに住宅政策等の経済対策が加われば、個人の投資・消費マインドは刺激され、日本経済は上向きに転ずるであろう。しかし、次の経済拡張期は、長続きしないだろう。なぜなら、(1)バブル期の低金利長期化が景気の過熱をもたらした反省から、景気が上向くと同時に金融引締が始まり、低金利・金融緩和は長続きしない(2)企業の体力消耗は激しく、回復までに時間がかかる(3)サラリーマンの実質所得はバブル時のようには伸びない上、バブル・ショックが完全に忘れ去られる程時間を経たおらず、個人の消費・投資に対する行動は慎重である(4)消費税率が引上げられる、と考えられるからである。

さて、今後の建設経済の動向であるが、企業の設備投資は、収益の悪化状況から見て、景気が上向き収益が回復しても、当面は自らの体力回復の問題があり、慎重な対応となろう。住宅に関しては、住宅金融公庫の金利引下げや融資限度額引上げに対して申込みが殺到したように、マイホームに対する取得意欲は高い。また価格次第で購買能力もある。しかし、人口の集中している都市圏では、地価が下がったといえ、まだまだ手頃な価格水準ではない。余談になるが、一極集中を是正し、人口の地方への分散を図ればどうだろう。そうすれば、地方の活性化が図れるとともに都市圏の持つ種々の問題も緩和されるのではないだろうか。

公共投資は景気対策の大型補正により好調な推移を示しているが、投資量は民間の3分の2である上、税収不足から財源問題に直面しており、民間投資の落ち込みをカバーするには限界に来ているといえる。

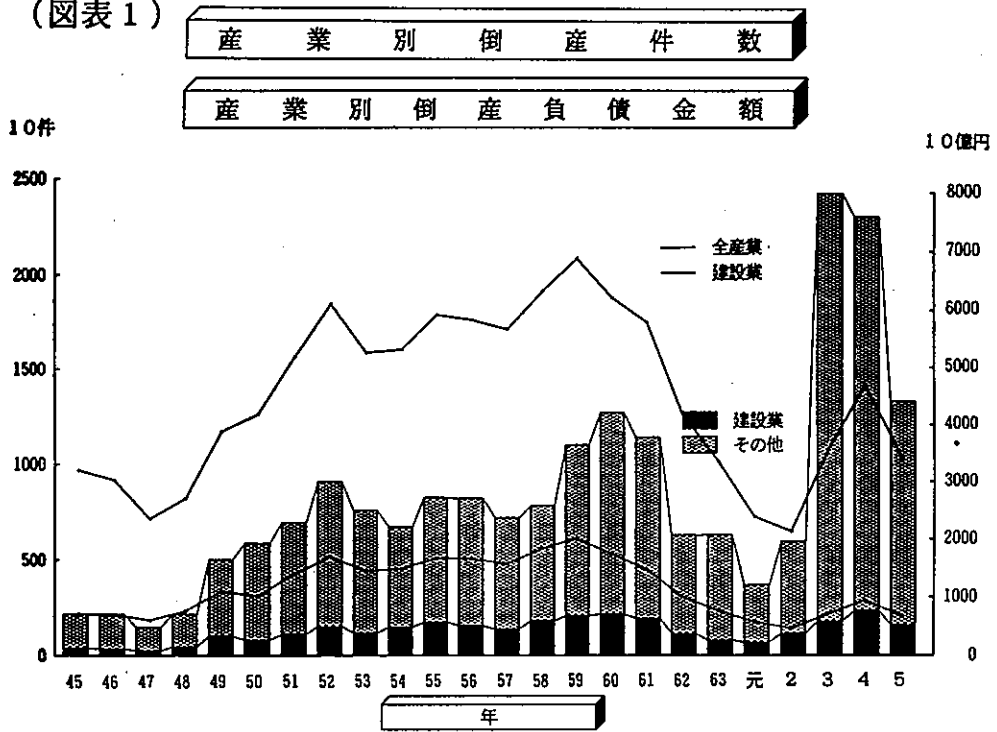
このように考えてくると、建設経済の先行きは暗い。さらに倒産した不動産業者に対する不良債権、建設業者数の推移等を考え合わせると、昭和50年代後半の建設不況の再現も考えられ、建設経済の低迷はどこまで続くか全く予測がつかない状況である。

建設業は経営基盤の脆弱な企業が多い上、財務内容的にも不況抵抗力が弱

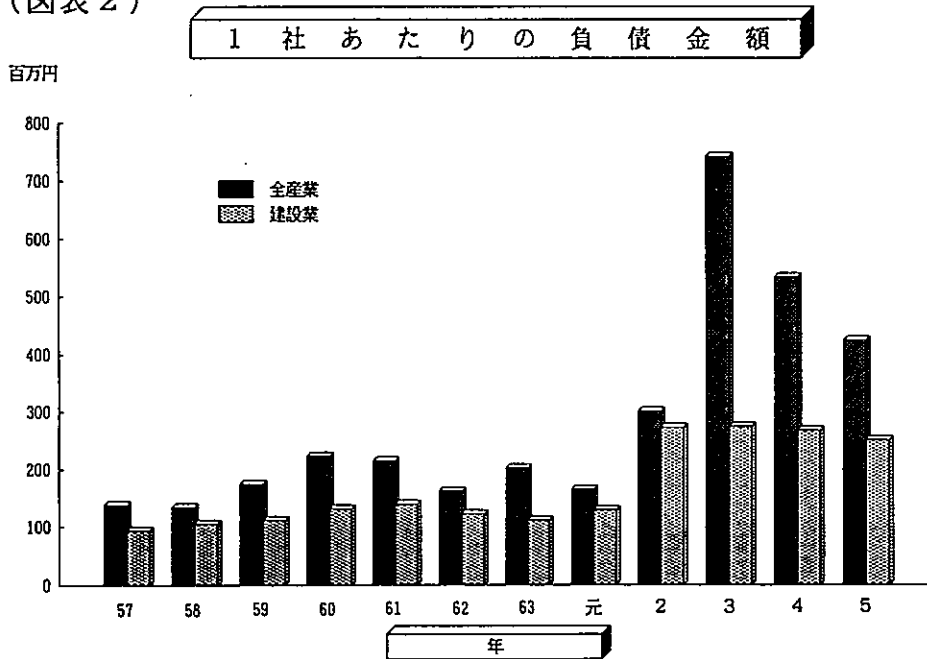
い。建設業にとっては、民間投資の不振が経営に影響してくるこれからが本当の正念場である。経営者は、建設投資の伸び悩む時代を乗り切らなければならない。単品受注かつ労働集約型産業の建設業にとっては、経営の合理化や生産性の向上等により、これからの建設不況に対処するのは難しい面があるが、経営者は建設不況が長引くことを想定して、今後の経営戦略を考えていかなければならない。

(担当 北山)

(図表1)



(図表2)

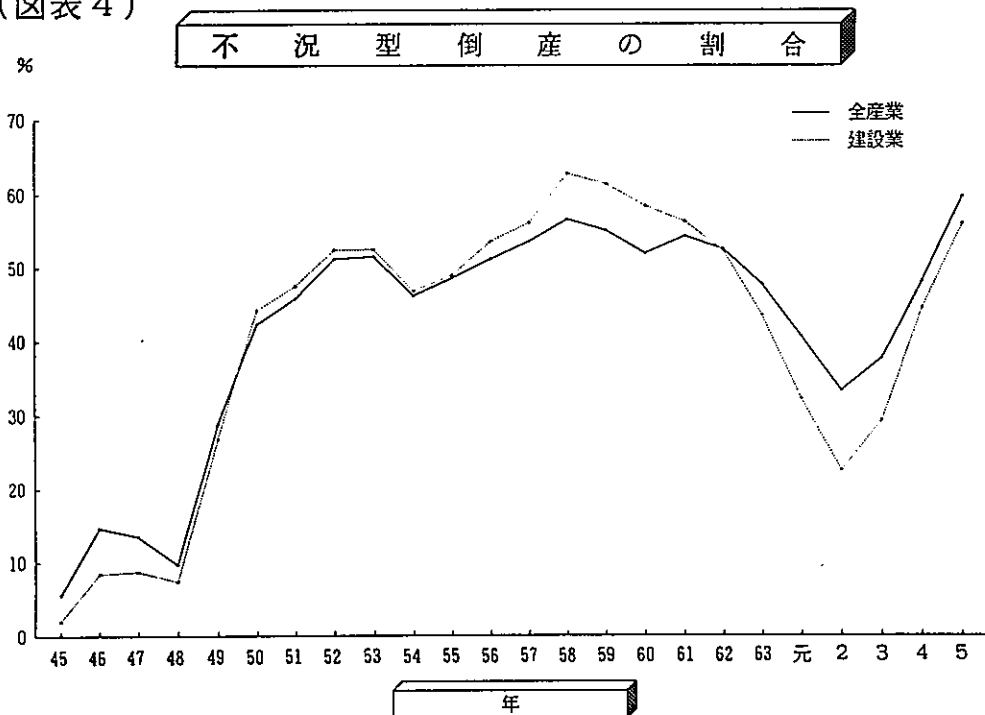


(図表3) 平成3年・4年の倒産

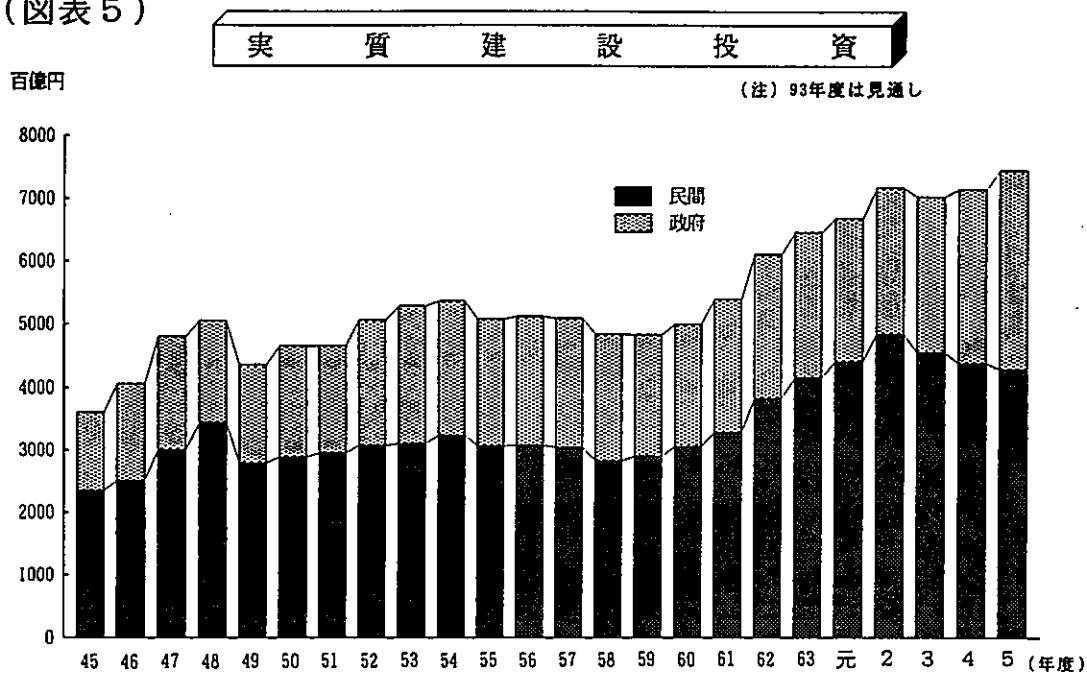
	3年			4年		
	件数	負債金額 (百万円)	1社当たり (百万円)	件数	負債金額 (百万円)	1社当たり (百万円)
全体	10,723	7,960,009	742	14,167	7,563,028	534
バブル倒産	1,271	4,392,689	3,456	1,356	3,675,384	2,711
全体-バブル倒産	9,452	3,567,320	377	12,811	3,887,644	304
不動産業者の倒産	1,036	2,980,530	2,876	1,170	3,278,796	2,802
財テク倒産	247	1,791,389	7,252	204	1,177,738	5,773
有価証券	66	1,015,727	15,389	85	831,774	9,785
不動産	167	529,551	3,170	117	345,564	2,953
絵画等	14	246,111	17,579	2	400	200

(注) バブル倒産とは、不動産業者の倒産と財テク倒産の合計から重複分を除いたもの。

(図表4)



(図表5)



(図表6)

法人企業統計から見た財務内容の推移

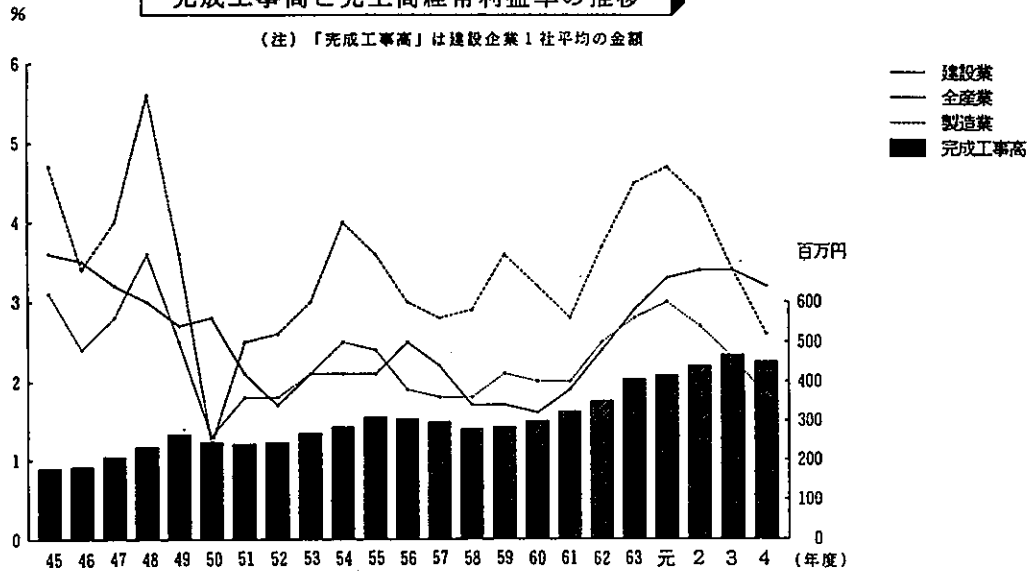
		61年度	62年度	63年度	元年度	2年度	3年度	4年度
1社平均の売上高 (61年度=100)	全産業	100.0	102.7	113.8	119.7	125.3	124.1	116.0
	建設業	100.0	108.4	125.5	128.3	136.3	144.7	139.4
	製造業	100.0	98.3	106.5	121.4	124.7	126.8	117.2
売上高経常利益率 <%>	全産業	2.0	2.5	2.8	3.0	2.7	2.3	1.8
	建設業	1.9	2.4	2.9	3.3	3.4	3.4	3.2
	製造業	2.8	3.7	4.5	4.7	4.3	3.4	2.6
売上高営業利益率 <%>	全産業	2.6	3.1	3.4	3.5	3.5	3.3	2.8
	建設業	2.2	2.9	3.2	3.5	3.9	4.0	4.0
	製造業	3.2	4.1	4.9	5.0	4.8	4.2	3.3
自己資本比率 <%>	全産業	18.3	17.7	18.3	19.0	19.1	19.2	19.2
	建設業	15.7	13.6	14.6	16.0	15.6	15.4	15.9
	製造業	27.1	28.2	29.1	30.3	30.6	31.2	31.6
1社あたりの自己 資本 <百万円>	全産業	73	78	89	104	108	110	107
	建設業	36	36	45	52	55	56	59
	製造業	165	178	198	245	254	265	262

「大蔵省：法人企業統計」

(図表7)

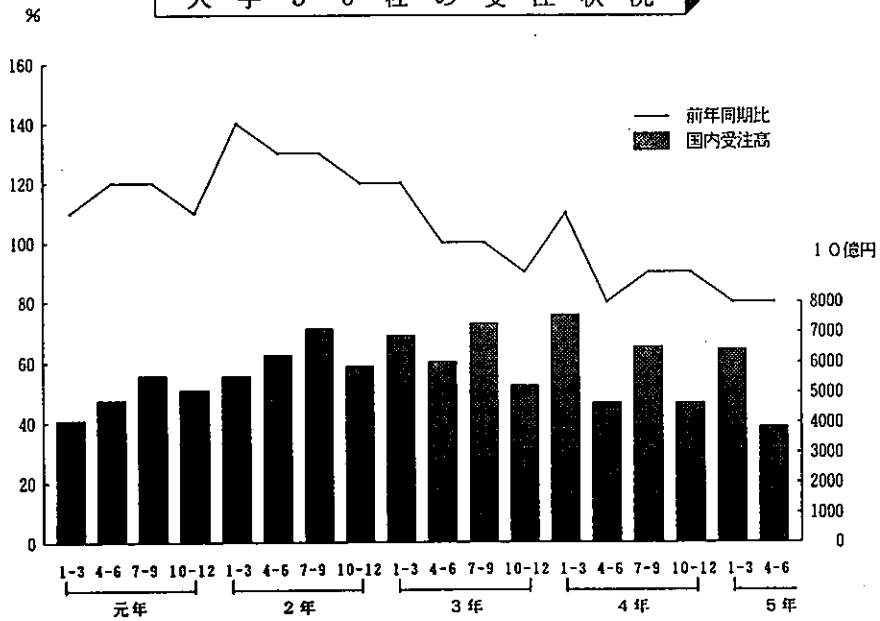
完成工事高と売上高経常利益率の推移

(注)「完成工事高」は建設企業1社平均の金額



(図表8)

大手50社の受注状況



II. ヨーロッパ建設市場の中長期予測

<はじめに>

以下では、ヨーロッパの建設市場の中長期的な展望や予測を紹介してゆきたい。その際、展望・予測の内容をなす建設投資額の数字もさることながら、その投資額を求める背景となる経済状況についての考え方や、投資額を求める際の前提条件・シナリオといったものに注目したい。

このように、数字のみでなく考え方にも注目するのは、来年の投資額予測といった短期的な予測であっても必ずしも当たるわけではなく、いわんや5年から10年といった中長期にわたる予測では、予測結果として得られた数字自体にあまり拘泥してもさしたる意味はないのではないかと考えるためである。むしろ重要なのは、将来がどのようなものであり、どのようなことが起きそうかを想像することであって、後に紹介するOECDの「世界経済の長期見通し」や、ヨーロッパの建設市場の中長期予測においても、中長期的予測の意義として、ある予測結果とその根拠となるシナリオに関して広く議論を呼び起こし、将来の問題やチャンスを見込んで、それらにうまく対処し、または活用できるよう準備をすることである、といった趣旨のことを述べている。

<経済成長率の予測>

ヨーロッパの市場予測に入る前に、そのシナリオの1ケースに用いられていること、いくつかの特徴的なケースが想定されており、建設市場の動向を考える際に参考になると考えられることといった2つの理由から、OECDの「世界経済の長期見通し("Long-term Prospects for the World Economy") (1992年)」に収録されているde Jong とZalmによる長期的な成長率予測を紹介する。

この両名は、1990年から2015年までの期間について、4つのシナリオを想定している。

(1) 「世界的シフト」ケース

世界全体として最も成長率が高いこのケースは、その名が示すように、世界経済の重心が大西洋地域から太平洋地域へシフトすることが特徴である。成長の原動力となるのは、技術革新による経済活動の活発化、旺盛な企業家

精神、競争的な市場構造、貿易の自由化といった事由である。

地域別にみて高い成長を達成するのは、日本、アジアの高度成長地域（香港、シンガポール、台湾、韓国、マレーシア、タイ、インドネシア、フィリピン）、アメリカの西海岸、すなわちアジア太平洋地域と想定されている。他方西ヨーロッパは、国内産業保護の動きがなお強く、EC統合のプロセスも停滞し、成長率は低い水準に留まるとの想定となっている。なお、後に述べるように、ヨーロッパ建設市場の予測では、EC統合に向けての見通しが必ずしも明るいとはいえないこのシナリオが強く意識されている。

(2) 「ヨーロッパの復興」ケース

名前の示すとおり、ヨーロッパの成長率が高めとなるケースである。「世界的シフト」ケースとは対照的に、EC統合は、通貨同盟の設立を含めて成功し、ヨーロッパ経済の成長の原動力となる。

また、「世界的シフト」ケースでは、技術革新が比較的小規模の企業家の手によって行われるとの想定であるのに対し、このケースでは、技術革新のためのR&Dには多額の資金を要し、かつリスクが大きいことから、世界的な大企業が主力となり、また、政府による支援が重要となるとの想定となっている。いわば「産官協調」のシナリオであって、この中で市場統合と福祉国家の改革に成功したヨーロッパと、伝統的に産官協調体制にあった日本が高い成長を達成する。

他方、アメリカでは、財政赤字・経常赤字と、社会資本・人的資本の質の低下が継続する。

(3) 「世界的危機」ケース

世界全体の成長率でみた場合には最悪のケースである。「危機」の直接の内容としては食料供給量の急激な減少が想定されている。その供給ショックが世界経済に大きな影響を及ぼすこととなる前提として、ヨーロッパではEC統合の失敗、アメリカでは財政赤字・経常赤字の継続、社会資本・人的資本の質の低下、日本については市場が閉鎖的なまま経常黒字を計上する、全世界的にはブロック経済化が進む、といった想定となっている。

(4) 「均衡ある成長」ケース

このシナリオでは、いくつかの意味において「均衡」が保たれながら世界経済が成長するとの想定となっている。国際的に競争的な市場と各国間の協調の均衡、「持続可能な成長」という言葉に代表されるような、経済成長と環境保全との均衡、さらに、アフリカ諸国や最貧発展途上国の成長と先進国

その他の地域の成長の均衡といったことである。ことに、環境保全に関しては、このケースでは温室効果を緩和するためCO₂の排出を制限する方策が講じられることが想定されている。このシナリオを作成した de JongとZalmはオランダ政府の職員であり、温室効果による気温上昇からくる海面上昇による影響を大きく被るのがオランダであろうといわれていることを考え併せると大変興味深い。

また、アメリカは財政赤字の縮小に成功し、教育と社会資本を改善する、日本の市場はより開放的になる、旧ソ連地域、中国、インドといった地域で改革が進み、市場経済に移行する、といった想定がなされている。

以上からうかがえるように、いくつかの鍵になるポイントが、世界経済の進む方向を規定するものとして想定されている。それは、地域的にみたときには、米国については連邦政府の財政赤字と対外経常赤字及び社会資本・人的資本の質の問題、ヨーロッパについてはECの統合と福祉国家の改革の成否であり、日本については市場の開放である。また、地域横断的には、市場がどの程度競争的となるかといった点である。

以上の4つのケースについて、各地域ごとの成長率をまとめたのが下の表である。

(年率 %)

	世界	北米	西欧	日本	アジア 高成長地域	アジア その他	中欧・ 旧ソ連	77カ
「世界的シフト」ケース	3.4	3.4	1.9	4.3	7.3	6.5	0.4	2.9
「ヨーロッパの復興」ケース	3.1	1.8	2.8	3.7	6.2	4.9	3.4	3.7
「世界的危機」ケース	2.2	1.7	1.8	3.0	4.9	4.2	0.8	3.0
「均衡ある成長」ケース	3.6	3.1	3.2	3.1	7.0	6.1	2.5	3.1

<ヨーロッパ市場の中長期予測>

これまでも本紙で何度か紹介したが、ヨーロッパの建設市場展望については、年に2度ユーロコンストラクトという会議が開催される。この会議では、1989年、1991年及び1993年の3回、将来5年間の建設市場予測を発表しており、以下に紹介する投資額の予測等は、この会議によるものである。

<成長のシナリオ>

ヨーロッパといえば、この数年の最大のテーマはやはりECの統合の成否であり、前回触れたように、世界経済の長期見通しについてシナリオにおいても、この点がキーポイントの一つとされている。ヨーロッパの建設市場予測の前提として経済状況のシナリオを描く際にも市場統合は最大のテーマであって、1991年の予測と1993年の予測では市場統合について相当異なる見通しを前提としており、それを反映して経済成長の予測値もかなり異なったものとなっている。

すなわち、1991年の予測時には、ECの統合は、市場の統合と通貨同盟の成立をともに実現した形で達成され、90年代後半に高い成長を実現するとの明るい見通しを示していた。また、90年代の成長過程のシナリオを想定する際にも、①90年代前半に各国が短期的な成果を求めて行動する結果、90年代後半に構造的な危機を招く、②90年代前半は構造的調整の苦しい期間であるが、後半は安定的な成長の時期となる、という2つの経路を示した上で、後者のシナリオを採用している。前半がEC統合を含む構造的調整の時期、後半が高い成長の時期、ということであろう。

しかし、1993年の予測の際は、デンマークにおいてマーストリヒト条約の批准が難航したことなどが影響してのことであろうが、市場統合の速度は低下し、これを受けて西ヨーロッパの生産効率ひいては競争力が低下する、また、構造調整のためのコストの方がそこから得られる利益よりも大きいと認識される、といった1991年とはいわば正反対の想定となっている。世界的な成長過程の想定としても、前回も述べたように「世界的シフト」（世界経済の中心が大西洋地域から太平洋地域にシフトする）という、ヨーロッパにとっては必ずしも明るいとはいえないシナリオが採用されている。前回紹介したように、このケースでは技術革新による経済活動の活発化、旺盛な企業家精神、競争的な市場構造、貿易の自由化といった事由が成長の原動力と想定されている。これらを活かして日本、アジアの高度成長地域やアメリカの西海岸は高い成長を達成するが、西ヨーロッパ地域は、既得権益を維持しようとする圧力団体の反対が強く、市場の競争性を高めることができない状態にとどまる結果、成長は低いものにとどまる。図1と図2には、各地域の成長率について、1991年予測と1993年予測を対比して示している。

<建設市場>

図3が、ヨーロッパ14ヶ国（イギリス、イタリア、オーストリア、オランダ、スイス、スウェーデン、スペイン、デンマーク、ドイツ、ノルウェー、フィンランド、フランス、ベルギー、ポルトガル）の1998年までの建設投資伸率予測を建設活動別に示したものである。

この14ヶ国の1992年の建設投資の総額は約6,250億ECU（1ECU＝162円として約100兆円）であり、これはGDP総額の10.7%を占める。（参考：日本の1992年度の建設投資額（見込み）は約86兆円で、対GNP比は18%程度）建設活動別にみて最も額が多いのが維持修繕投資で約1,940億ECU（31%）、続いて住宅新築約1,530億ECU（24%）、土木約1,380億ECU（22%）、民間非住宅約1,080億ECU（17%）、公共非住宅約320億ECU（5%）となっている。

伸び率の推移及び予測をみると、1985年から1990年までは総投資額が年約3.7%の高い伸びを示したが1991年からマイナス成長となり、1994年も引き続き低い伸びが予想される。建設活動別では特に民間非住宅の落ち込みが目立っていて、このあたり、総投資額、民間非住宅部門ともに日本と非常に動きが類似している。1994年から1998年までの5年間の伸び率は約1.6%となるとの予想であるが、この理由として、1992年から1998年までの期間の人口増加率が年0.35%と低い上に、維持修繕を施した上で供給される住宅が多く、総投資額の約1/4を占める新設住宅部門の伸びが低くなることが挙げられている。

1990年以降の建設投資の伸び率をGDPのそれ（1990年から1995年までが1.92%、1995年から2000年までが1.10%）と比べると、建設活動は90年代前半には経済全体の中でも停滞している部門であるが、後半にはわずかではあるが経済を牽引する部門となる、という姿となっている。

他方高い伸びが予想される部門は民間非住宅部門と維持修繕部門となっている。民間非住宅部門については、1991年以降1994年までマイナス成長が続くことの反動と、外国との競争のために生産設備の更新が必要となることが高い伸びの理由である。

公共部門は、公共非住宅、土木ともに低めの伸びとなっているが、これは予算の制約が厳しくなるためであり、土木部門についていえば、予定されていたプロジェクトを延期したり、事業を行う期間を長くしたりということが行われる。

以上はヨーロッパ全体の建設市場の予測として各国別の数値を集計したものであるため、経済全体のシナリオと建設投資の関係があまりはっきりしない。各国の詳細については後の機会に紹介するとして、ここではドイツの例をみると、1991年の予測ではヨーロッパ単一市場の形成が経済活動への刺激になるとの楽観的な想定であるが、1993年の予測では、経済活動への刺激はあるものの、他方でEC内部の構造的問題が経済効果を削減させることとなろうとの見方となっており、その限りでは全体のシナリオと同様である。ただ、これ以外にも東欧諸国からの人口流入、旧東ドイツ地域との生活水準の格差解消といったドイツ独自の問題についての想定がなされているが、これらを世界情勢のシナリオから説きおこすことは容易ではない。このような事情もあり、各国の予測が全て統一的なシナリオのもとになされているわけではない。

(担当 三吉)

図1 GDP伸率（1990～1995年）

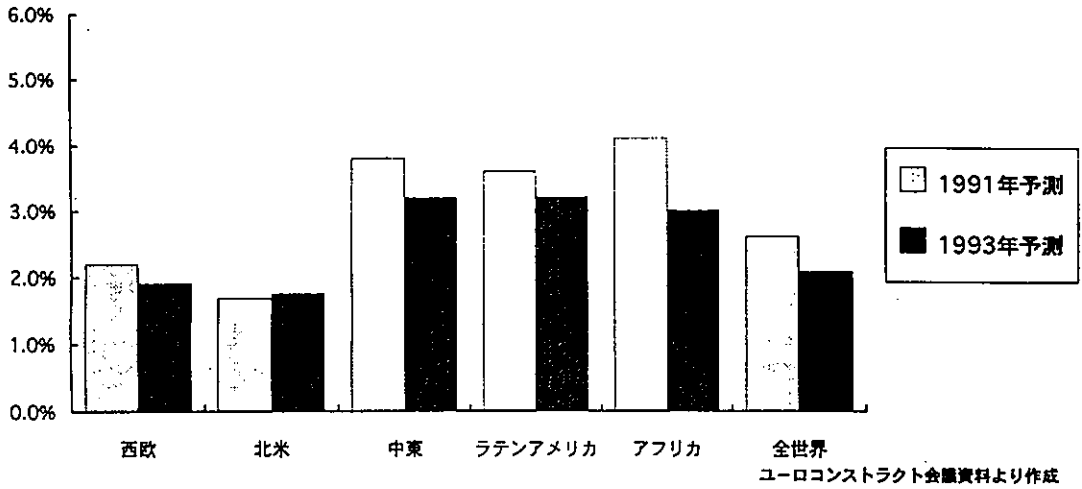


図2 GDP伸率（1995～2000年）

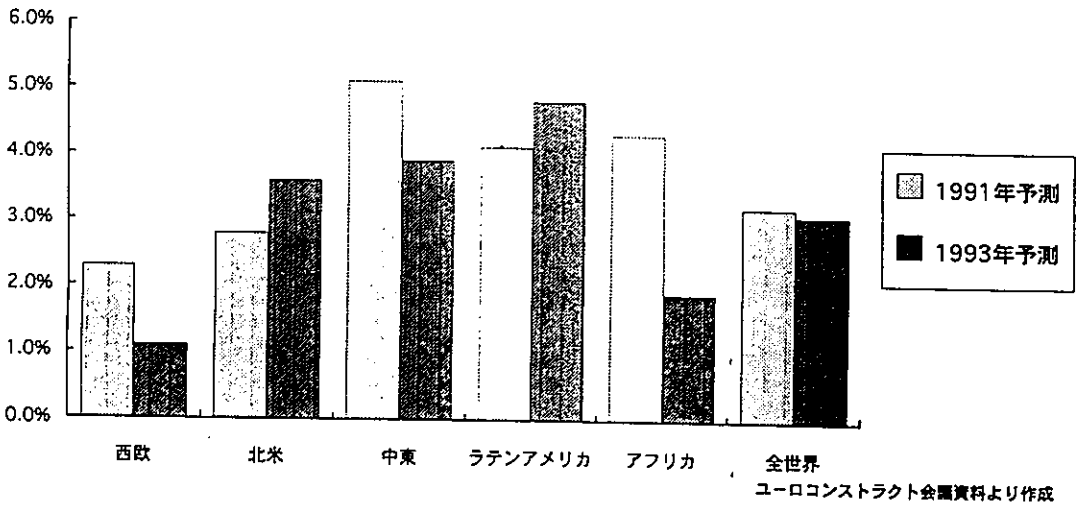
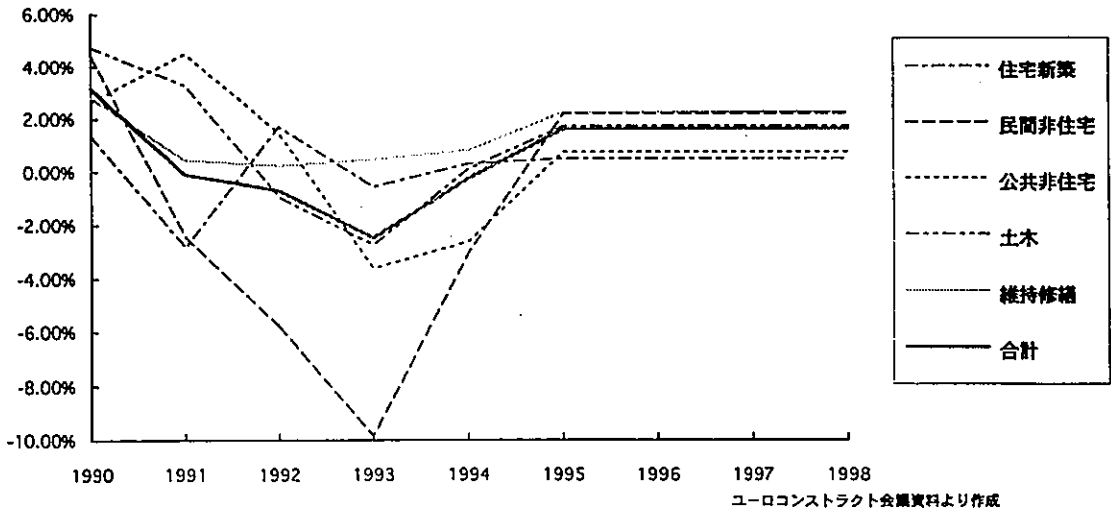


図3 ヨーロッパ建設市場の予測



Ⅲ. ニューヨーク事務所から

ニューヨークからは、最近の住宅市場の活況から景気回復への期待が高まっている明るい話題と、気になる雇用問題の2つのレポートを紹介する。

—— 米国経済と気になる雇用不安 ——

商務省は、1993年第3四半期（7～9月）の国内総生産（GDP季節調整済速報値）の伸び率を発表した。これによると、第2四半期（4～6月）の1.9%（確報値）から急伸び、実質で前期比年率2.8%と今年最高となり、米国の堅調な景気回復の足取りを裏付け、多くのエコノミストの間で成長率の上方修正する動きが目立っている。

伸び率が上昇した背景には、堅調な個人消費に加え、低迷していた個人住宅投資が大幅に回復したことがある。また、GDPの%を占める個人消費支出は、前期比年率4.2%と前期の3.4%からさらに増大し景気拡大を牽引した。

米政府は93年の経済見通しの中で、新規の雇用創出は引き続き緩慢で個人消費は穏やかに増大するものとみており、また、消費者物価上昇率の低位安定とともに、25年ぶりという低金利によるローンの借換えや新規の住宅購入が活発化するため、住宅投資、設備投資も引き続き堅調な推移となり、これに個人消費を加えた三本柱が景気の牽引役となり、第4四半期の実質GDP成長率は3%前後となるものと予想している。

このように、景気拡大のペースは引き続き緩やかではあるが、最近発表された経済指標の中で、10月の住宅着工件数や住宅販売件数をみると、リセッションが始まって以来の高水準に達しており、さらに景気先行指数などにも大きな伸びを示すものが散見され、景気拡大の足取りは次第にしっかりしたものになりつつあるようだ。

しかし、過去の景気回復期のGDP成長率が5～6%だったのに比べると、予想されている3%台の成長は高いとは言えず、仮に2～3%の成長率を前提にすれば、現在6.8%に達している全米の失業率が、事実上の完全雇

用状態と言われる6%以下に下がるまでにはまだ暫くは時間がかかるとの見方が一般的である。

問題は、軍需産業など構造不況に陥っている一部の製造業と、これら産業への依存度が高い地域で大量の失業が発生していることである。たとえ景気が順調な回復軌道に乗ったとしても、産業間、地域間の雇用のミスマッチは残る可能性が強い。

このような経済環境の中で、11月20日、米上院本会議は、メキシコ、カナダ、米国の北米大陸三国を結ぶ北米自由貿易協定（NAFTA）の承認法案を可決（17日下院可決）し、米国のNAFTA承認が確定した。さらにメキシコ、カナダの批准により94年1月1日から世界の国民総生産（GNP）の3割を占める世界最大の自由貿易圏が誕生することとなった。

このNAFTAは、経済・通貨統合まで目標に掲げている欧州共同体（EC）ほどの一体感を感じられないものの、人口3億6,800万人、GDP6兆4,509億ドルを超える巨大な市場を目指しており、今後15年間で段階的にモノ、サービス、投資、知的所有権、環境対策の広い分野について、関税と非関税障壁を撤廃しようとするものである。

米議会内では、依然として自由貿易より国内の雇用確保を優先するべきとする厳しい空気がある反面、先進各国が低成長に陥っている中で、4～5%の成長が期待できるメキシコはアジアと並ぶ魅力的な市場とも考えられている。米国企業はすでに、93年1月のNAFTA成立を見込んで積極的にメキシコへの進出を始めており、今回の米上下院の批准決定によって、企業のメキシコ市場囲い込みの動きに一段と拍車がかかりそうである。

ちなみに、米国からメキシコへの累積直接投資額は、85年には98億ドルだったものが、92年には231億ドルに急増し、特に92年8月のNAFTA基本合意以降の進出熱は著しい。現在、国別にみるとメキシコへの投資の約6割は米国からとなっている。

懸念されることは、米国に比べメキシコの労働生産性は明らかに低く、社会基盤や金融市場の整備も遅れていることから、大量のメキシコ労働者が米国内に流入する可能性があること、さらに一方では、米国とメキシコにおける賃金水準の格差が約7:1と大きいことから、米国企業が安価な労働力を求めて生産拠点をメキシコに移すことで米国内では多くの失業を呼ぶという憶測があることである。このため、クリントン政権は9月にメキシコとの間で、労働条件の引上げと順守を求め、実施しない場合は制裁も辞さないとい

う補完協定を締結した。米国政府は、この補完協定によりメキシコへの輸出拡大効果が出て、向こう2年間で20万の雇用が米国内に生まれると予測しているが、実際は現在の低い雇用成長率の下でも、米国内経済が毎月創出している新規雇用に比べるとそれほど多いわけではない。

このように、NAFTAは93年1月に発足することとなったものの、国内の経済停滞と通商摩擦を背景に、今後国内の雇用不安はさらに増大しそうである。

このような状況の中で、11月5日、労働省は全米の10月の失業率を発表した。これによると、全米の失業率は6.8%となり、8月、9月と2カ月連続で記録していた6.7%から0.1ポイント上昇した。労働省は求職者の増大などが失業率の上昇につながったと分析しているが、失業率の微増は、景気回復の軌道に乗ってきた米国の雇用情勢がなお予断を許さない状況にあることを示している。地域的にみると、ニューヨーク州は前月の7.1%から7.9%と上昇したが、これはニューヨーク市が前月の8.7%から10.8%へと大幅に上昇したことが大きな要因となっている。ニューヨーク市の経済不況が長期化していることと、年々増加し続ける移民数は、雇用不安を一層深刻なものとしてさせている。また、全米各州の中で特に目立つ州は、航空宇宙産業や軍需産業の衰退に伴い深刻な経済不況に陥っているカリフォルニア州である。ここ3カ月の失業率をみると、8月9.0%、9月9.4%、10月9.8%と上昇し、構造的な経済不況から雇用環境がさらに悪化していることがわかる。

民主党の下院議員の多くは、選挙で労働界の支持に大きく依存しており、NAFTAにはいまだに反対していると言われていたことから、今後クリントン政権は米国内の雇用問題を含めた経済の立て直しに指導力が試されることとなりそうである。

最後に、今年ニューヨーク市が発表した同市の人口統計を紹介したい。

ニューヨーク市は、1990年の国勢調査を基に、同市における民族グループ別人口の統計をまとめている。これによるとプエルトリコ人が896,763人でトップとなっており、以下、イタリア人838,780人、アイルランド人535,846人、ドイツ人395,200人と続き、米国人は11位で156,957人となっている。ニューヨーク市に限らず、全米大都市圏においては年々他国からの移民が増加する傾向にあり、今後雇用不安はなお一層大きな問題として顕在化してくるものと思われる。

(担当 細越)

表1 全米失業率

(単位：千人)

年月	雇用労働者数	失業者数	失業率(%)
1992年10月	117,387	9,379	7.4
1993年9月	119,457	8,517	6.7
1993年10月	119,928	8,786	6.8

[資料：米労働省(季節調整済・年率)]

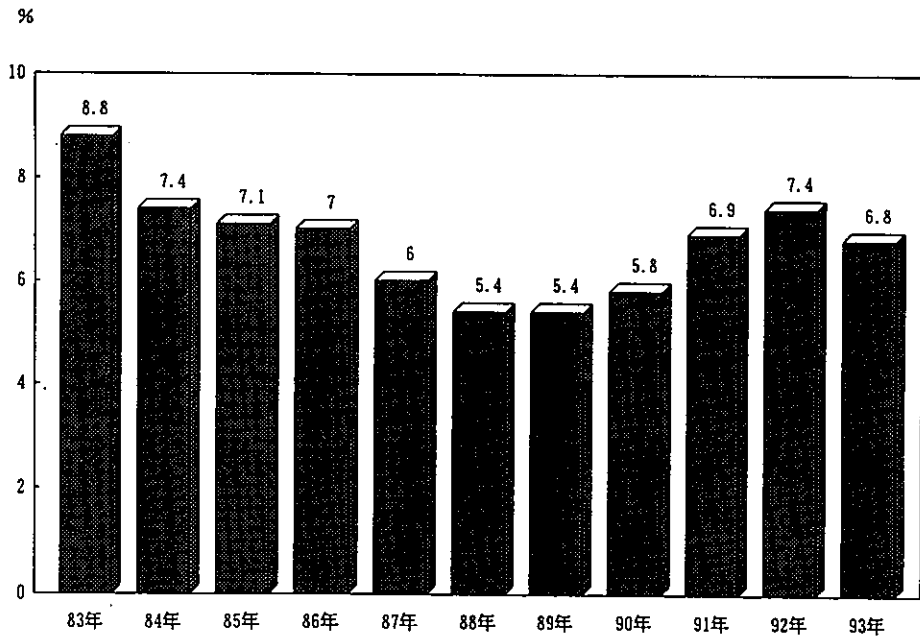
表2 全米11州の雇用状況(1993年10月)

(単位：千人)

	雇用労働者数	失業者数	失業率(%)	
			9月	10月
カリフォルニア州	13,878	1,500	9.4	9.8
フロリダ州	6,153	467	6.4	7.1
イリノイ州	5,618	473	8.5	7.8
マサチューセッツ州	2,959	220	7.2	6.9
ミシガン州	4,370	322	6.7	6.9
ニュージャージー州	3,681	256	7.7	6.5
ニューヨーク州	7,843	669	7.1	7.9
ノースカロライナ州	3,323	169	4.2	4.8
オハイオ州	5,096	358	7.3	6.6
ペンシルベニア州	5,593	422	6.9	7.0
テキサス州	8,412	681	6.6	7.5
全米	119,928	8,786	6.7	6.8

[資料：米労働省(季節調整済：年率)]

図1 全米失業率(10月)



[資料：米労働省(季節調整済・年率)]

図2 労働者の性別に占める失業者の割合(全米)

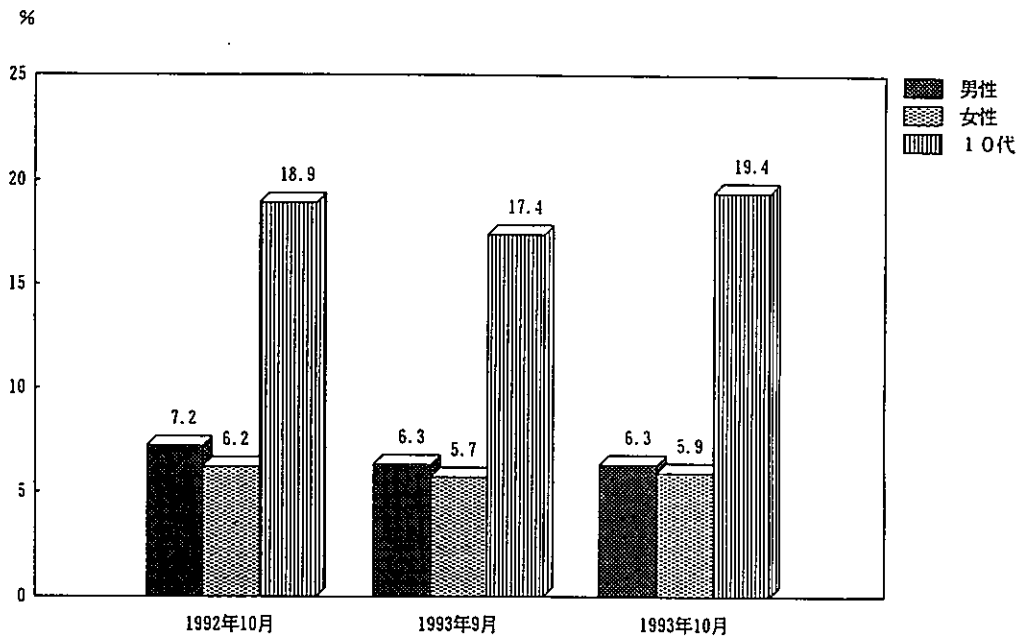


図3 労働者の人種別に占める失業者の割合（全米）

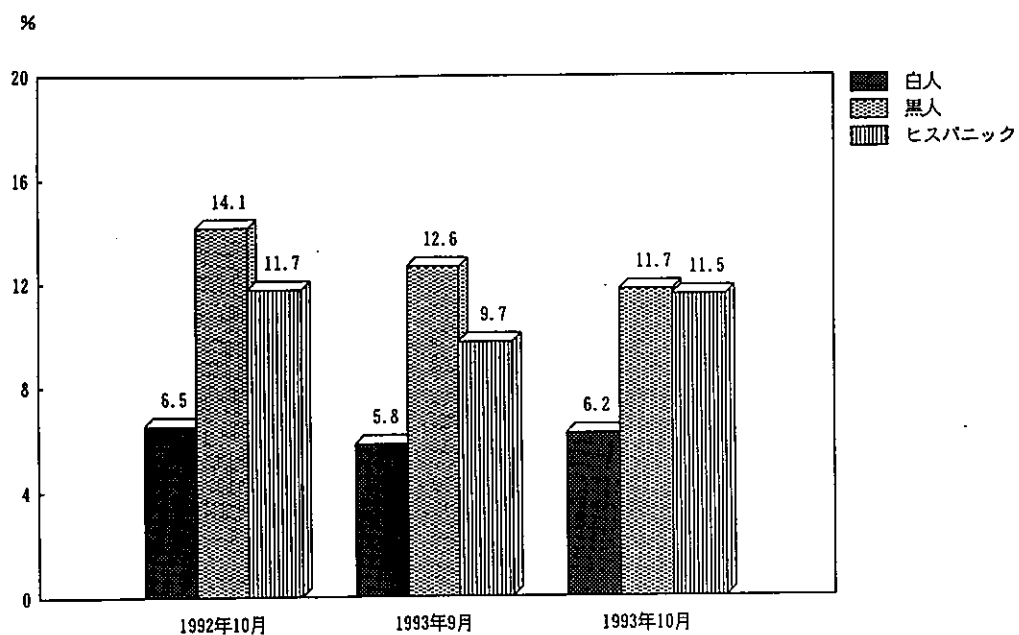
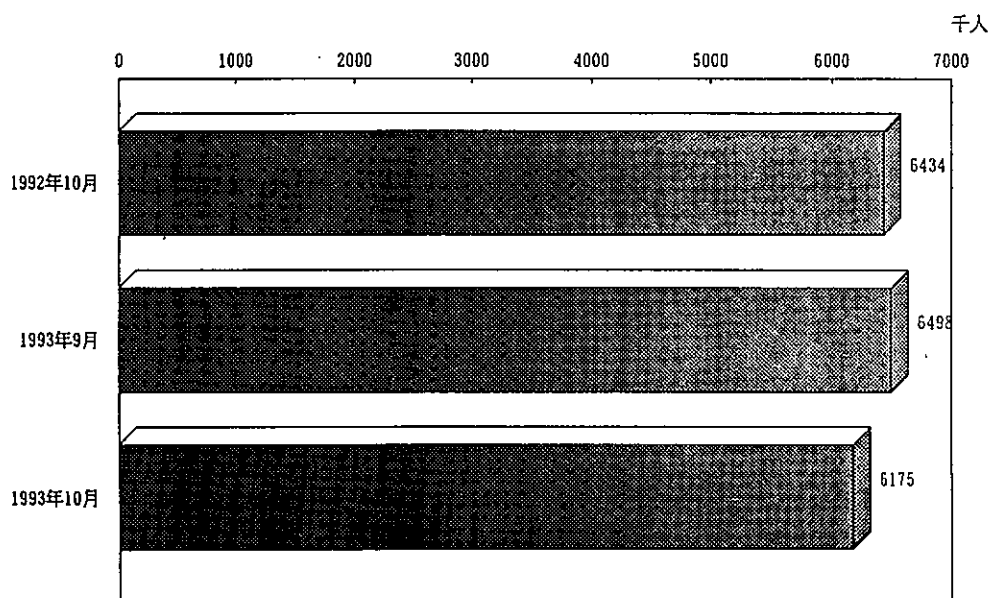


図4 全米パートタイマー労働人口



[資料：米労働省（季節調整済・年率）]

表3 ニューヨーク市の民族別人口一覽

(単位：人)

1	プエルトリコ人	896,763	26	ルーマニア人	38,858
2	イタリア人	838,780	27	ウクライナ人	31,861
3	アイルランド人	535,846	28	スコットランド系アイルランド人	26,751
4	ドイツ人	395,200	29	北米インディアン	26,272
5	西インド諸島人	391,744	30	ノルウェー人	25,415
6	ドミニカ共和国人	332,713	31	スウェーデン人	25,008
7	ロシア人	298,936	32	オランダ人	24,909
8	ポーランド人	296,809	33	チェコ人	24,870
9	中国人	238,919	34	エルサルバドル人	23,926
10	イギリス人	172,709	35	リトアニア人	23,316
11	米国人	156,957	36	ペルー人	23,257
12	インド人	94,590	37	スロバキア人	22,887
13	コロンビア人	84,454	38	パナマ人	22,707
14	ギリシャ人	82,690	39	ホンジュラス人	22,167
15	エクアドル人	78,444	40	ユーゴスラビア人	20,607
16	ハンガリー人	75,721	41	日本人	16,828
17	韓国人	69,718	42	グアテマラ人	15,873
18	オーストリア人	69,427	43	フランス系カナダ人	12,767
19	フランス人	64,231	44	ポルトガル人	12,648
20	メキシコ人	61,722	45	ウェールズ人	9,929
21	キューバ人	56,041	46	ニカラグア人	9,372
22	アフリカ人 (サハラ砂漠以南)	53,710	47	スイス人	8,838
23	アラブ人	51,577	48	カナダ人	8,573
24	フィリピン人	43,229	49	ベトナム人	8,400
25	スコットランド人	39,824	50	フィンランド人	4,911

[資料：ニューヨーク市・1993年6月22日付「デイリー・ニューズ紙」]

住宅の着工・販売に順調な伸びが目立ってきた。従来、住宅販売の好調が景気回復の牽引車になってきているだけに、景気の先行きに明るい兆しが見えてきたといえる。

まず、10月の住宅着工（季節調整済・年換算値）は、前月比 2.7%増加し、1,396 千件となった。3カ月連続して伸びており、10月の水準としてはリセッションが始まって以来の高水準にある。一戸建住宅が 1,224千件、前月比 5.8%と好調なためである。一方、多世帯住宅はオーバービルディングから不調となっている。9月の新規住宅販売（季節調整済・年換算値）は、前月比20.8%増え、762 千戸と売れ行きが好調である。住宅ローン金利の記録的な低水準を受けて、ファースト・ホーム・バイヤー（一次取得者）の動きが活発化したことが販売増の原因である。また、これにより住宅在庫戸数が 288千戸（4.9 カ月分）と低い水準にまで落ちてきた。中古住宅市場はどうであろうか。9月の中古住宅販売（季節調整済・年換算値）は、前月比 2.6%増え、昨年12月に次ぐ高い水準となった。買換え需要が出てきた中古住宅市場の活性化は、住宅市場の好調な持続に欠かせないばかりか、景気回復への明るい材料と見られている。

では、住宅市場の好調は本物なのであろうか。92年の住宅着工は、前月比で20%も増加している。そのほとんどが一戸建住宅の伸びに負うところが大きいといえる。住宅ローン金利の低下、デモグラフィック（人口動態）な要因（ベビーブーマー層が住宅市場に戻る）そして景気回復期待感などの要因から、新規住宅を購入し易い状況が整ったからだといえる。93年の初めには、8%台にあった住宅ローン金利が下降しはじめ、3月には固定金利型（30年返済）住宅ローン金利が7.38%に下がり、その後はさらに7%を切る水準まで下落した。これに伴い、住宅着工、新規住宅販売そして中古住宅販売は3月を底に上昇に転じ、好調な伸びが続いている。

ここで経済環境を見てみると、第3四半期（7～9月）のGDP（国内総生産）実質成長率が 2.8%と年前半ペースよりかなり上昇している。個人消費支出の伸びと民間住宅投資の増大が寄与している。また、住宅着工、製造業受注、景気先行指標など最近の経済指標にも明るさが見えてきたことから、本格的な景気回復への期待が高まってきている。失業率は、10月には 6.8%まで下降し、雇用環境が改善されつつあるが、地域・産業によるばら

つきが見られる。新規雇用の創出は緩慢ではあるが、今年は 200万人の雇用が増える見込である。

消費者の心理にも改善の兆しが見られる。連邦住宅貸付抵当公社の調査によると、国民の半数は今が住宅購入の時期であると感じているという。その根拠として、長期金利がきわめて低い水準にあること、住宅価格が値下がりしていること、そして経済全体が良い方向に向かっていることをあげている。また、この 2月に全米不動産協会は、ハウジング・アフォダビリティ（入手可能な範囲にある住宅）が32%と1974年以降で最も高い水準にあるとしている。ハウジング・アフォダビリティが32%とは、例えば住宅価格（中位置）が 104,200ドルの住宅を購入するのに、頭金20%（20,800ドル）を条件とした場合に必要なモーゲージ負担が年収の32%であることを意味し、適切な住宅を適切な範囲で購入する機会が増えたことを裏付けている。

長期金利は、消費者物価上昇率が低く、インフレ懸念が払拭されていることからここ数カ月きわめて低い水準で安定している。しかし、景気回復と住宅ローンへの需要増化に伴って、金利は上昇に転じる気配にある。住宅投資アナリストの中には、今年末までには 8～8.5 %まで金利が上昇すると予測するものもある。

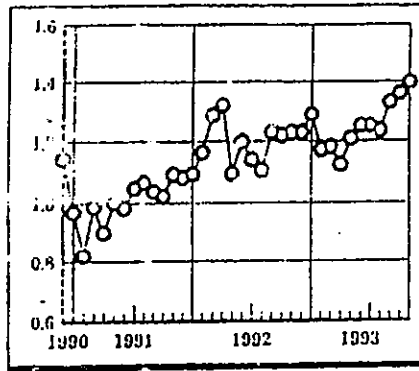
デモグラフィックな要因を見てみると、出生人口は、この 4年間で毎年 400 万人を超える「小ベビーブーム」の時期にある。ベビーブーマー世代（28歳～47歳の年齢層）が子供を持ちはじめた結果であるが、世帯数の増加は賃貸住宅から持ち家への移行を決意するきっかけとなっている。出生、住宅購入を控えていたベビーブーマー世代が今住宅市場に戻ってきたことから、90年代中頃までは一戸建住宅の需要は伸びるであろうと見られている。

今年の米経済成長率は、GNP実質成長率が 3%台になると予想されている。景気拡大のペースは緩やかではあるがしっかりしてきたことから雇用不安が薄らぎ、消費者心理に好影響を与えてきていること、住宅ローン金利に上昇懸念が見られるが低い水準で安定していること、さらにデモグラフィックな要因などから、住宅需要は引き続き堅調な推移を見せるものと見られる。

（担当 久保田）

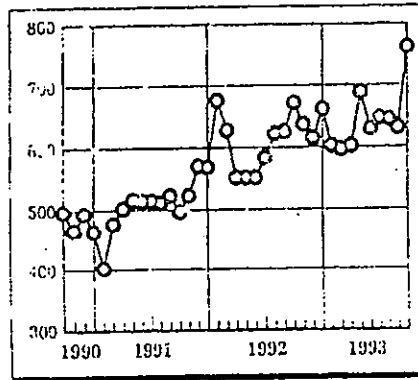
住宅着工

(年率 百万戸)



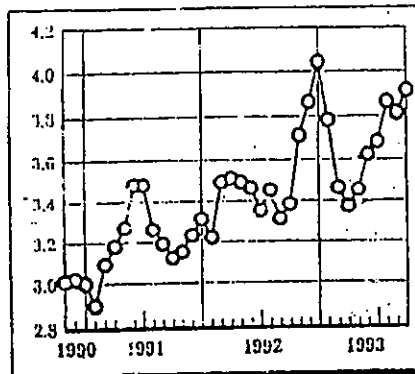
新規住宅販売

(年率 千戸)

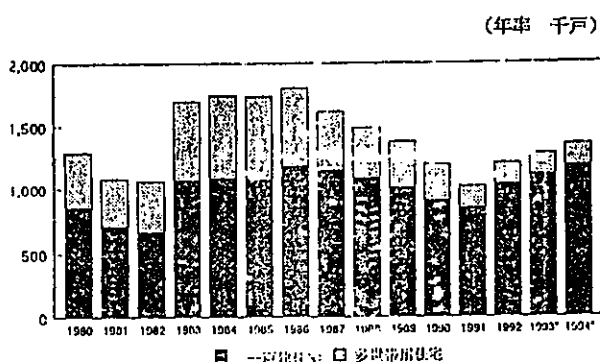


中古住宅販売

(年率 百万戸)



住宅着工



FMI Forecast

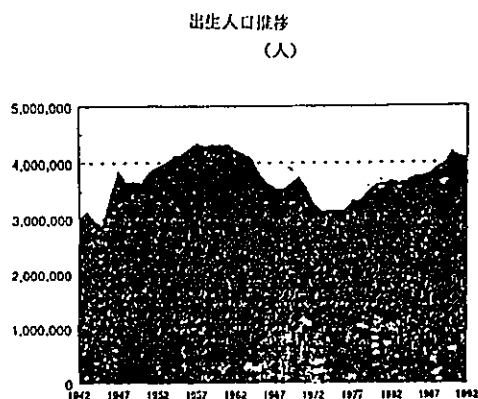
年	多所帯	一戸建	合計戸数
1981	379,000	705,000	1,084,000
1982	399,600	662,600	1,062,200
1983	635,400	1,067,600	1,703,000
1984	665,300	1,084,200	1,749,500
1985	669,400	1,072,400	1,741,800
1986	626,000	1,179,400	1,805,400
1987	474,100	1,146,400	1,620,500
1988	406,800	1,081,300	1,488,100
1989	372,800	1,003,300	1,376,100
1990	297,900	894,800	1,192,700
1991	173,500	840,400	1,013,900
1992	169,800	1,029,900	1,199,700
1993*	165,000	1,115,000	1,280,000
1994*	185,000	1,150,000	1,335,000

* FMI Forecast.

Source: U.S. Bureau of the Census.

人口推移

(単位: 千人)



年齢	年				
	1970	1980	1990	1 993*	2000*
0- 4	17,155	16,454	18,473	20,007	19,705
5- 9	19,906	16,608	18,196	18,559	20,784
10-14	20,839	18,237	17,210	18,026	19,475
15-19	19,217	21,107	17,239	16,999	18,583
20-24	16,566	21,380	18,425	19,707	17,944
25-29	13,595	19,693	21,196	20,621	18,846
30-34	11,498	17,752	22,273	22,319	20,410
35-39	11,072	14,080	20,392	21,214	21,670
40-44	11,954	11,726	17,882	18,988	21,944
45-49	12,130	11,048	14,114	15,410	19,748
50-54	11,154	11,696	11,602	12,251	17,292
55-59	10,018	11,612	10,545	10,599	13,089
60-64	8,665	10,141	10,539	10,382	10,394
65-69	7,017	8,808	10,081	10,045	8,991
70-74	5,463	6,837	8,099	8,454	8,346
75+	7,554	10,045	13,196	13,904	16,308
合計	203,803	227,226	249,462	257,485	273,530