

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. 63

'94 4

## CONTENTS

I. 建設経済モデルによる建設投資の見通し（4月）	....	1
II. バブル崩壊とオフィス市場の動向	....	11
III. 米国事務所から	....	17
——94年2月の新規建設契約額——		
——94年3月のD & B社の建設業景況調査——		



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 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

保存用

## I. 建設経済モデルによる建設投資の見通し（4月）

本書は「建設経済モデル」（1992年度完成）を用いて予測した1993～1995年度までの、建設経済及びマクロ経済の概要である。

ここに紹介するのは、1993年10～12月期のQ E〔四半期別国民所得統計速報（94年3月発表）〕を踏まえた標準予測結果である。

〔今回の予測における前提条件〕

- 前年度補正予算の波及で94年度の公共投資（公的固定資本形成）は+6.5%増

公共投資は、92年8月以降の総合経済対策、緊急経済対策が実施されなかった場合の公共投資の伸びを6～7%程度と見込み、これに各対策を上乗せする形で求めた。93年4月の総合経済対策による積み増し額はGDPベースで4.6兆円、9月の緊急経済対策は同1.5兆円、94年2月の新総合経済対策は3.7兆円と想定している。

- 95年度も本年度同額の所得税減税を想定

所得税・住民税減税は、総額5.5兆円規模で実施される。源泉税は、所得税が1～6月分の税額を夏のボーナス時に、7～12月分を年末調整時に還付する。住民税は94年度分（94年6月～95年5月分）を6、7月を中心に前倒しで減税する。個人事業主の申告税は、所得税が95年3月の確定申告時に、住民税は94年6月の納付時にそれぞれまとめて減税になる。今回の予測では、こうした減税時期を考慮して各四半期毎の減税額を概算し、予測に織り込んだ。

95年度以降については、抜本的な税制改革を行うにせよ、あるいは財源問題をさらに先送りにするにせよ、米国からの内需拡大圧力もあり、減税は継続される公算が強まっている。今回の予測では95年度も94年度と同額の減税を実施するものと想定している。

- 公定歩合の利下げは当面なし

日銀は当面、見え始めた景気回復の兆しが本物の回復につながるかどうかを見守る姿勢を保つとみられる。一層の公定歩合引き下げはとりあえず視野から消えており、今回は追加利下げは想定していない。

- 実質値は全て85年価格とする

- その他の前提条件

	1993年		1994年		年度			
	10-12	1-3	4-6	7-9	1992	1993	1994	1995
公定歩合 (%) <年度>	1.750	1.750	1.750	1.750	3.294	2.105	1.750	1.750
対ドル円レート (円/ドル) <年度>	108.1	107.6	105.0	105.0	124.8	107.8	105.0	105.0
通関輸入原油価格 (ドル・バレル) <年度>	15.85	14.37	14.62	14.62	19.31	16.81	15.45	16.72
名目公的固定資本形成 (億円) <年度>	132,614	111,373	75,200	108,700	367,347	415,714	442,400	421,520

[マクロ経済の推移]

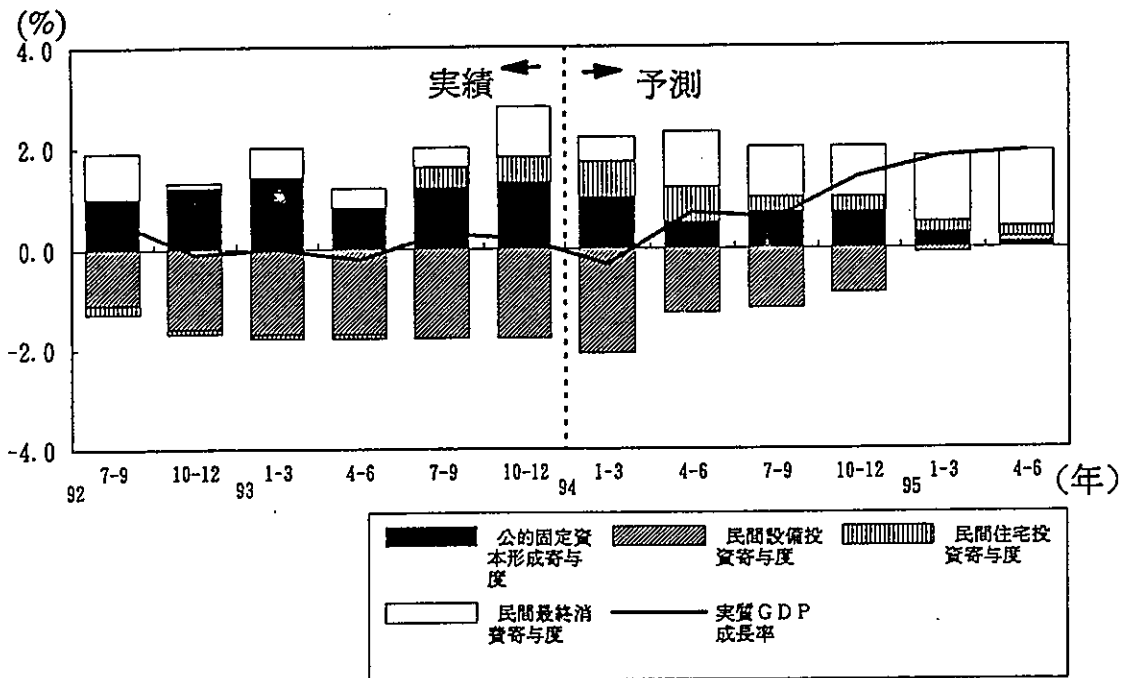
● 最悪期脱する景気

景気の底が見えつつある。個人消費が家電製品や低価格の衣料品、雑貨などで上向き始めたのに続き、落ち込みが激しかった設備投資にも下げ止まりの兆しが現れている。企業収益も、法人企業統計でみると、10～12月期は非製造業が前年比で増益、前年割れが続いている製造業も季節調整をしてみると7～9月期に比べ幾分改善している。これまでの、需要の縮小が賃金や収益の悪化を通じて一層の消費、投資減退を呼ぶという悪循環に歯止めがかかりつつあるようだ

実質GDP成長率に対する公共投資の寄与度は極めて大きく、93年度 1.1ポイント、94年度 0.5ポイントとなっている。その結果、実質GDP成長率は、93年度ゼロ成長、94年度については+1.1%となる。

年度	実績←				→予測		
	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
実質GDP (対前年度伸び率)	3,227,529 4.6%	4,045,610 5.3%	4,190,349 3.6%	4,208,552 0.4%	4,208,745 0.0%	4,255,693 1.1%	4,328,759 1.7%
実質公的固定資本形成 (対前年同期伸び率) (寄与度)	214,729 -6.4% -0.5	260,450 4.3% 0.3	278,732 7.0% 0.5	325,140 16.7% 1.1	370,464 13.9% 1.1	394,581 6.5% 0.6	370,917 -6.0% -0.6
実質民間設備投資 (対前年同期伸び率) (寄与度)	530,354 12.2% 1.9	882,704 11.4% 2.3	913,905 3.5% 0.8	861,602 -5.7% -1.2	783,032 -9.1% -1.9	745,752 -4.8% -0.9	765,220 2.6% 0.5
実質民間住宅投資 (対前年同期伸び率) (寄与度)	147,214 2.7% 0.1	228,605 4.9% 0.3	200,953 -12.1% -0.7	193,808 -3.6% -0.2	208,750 7.7% 0.4	224,220 7.4% 0.4	227,821 1.6% 0.1
実質民間最終消費 (対前年同期伸び率) (寄与度)	1,901,409 3.6% 2.1	2,329,655 3.6% 2.1	2,390,165 2.6% 1.5	2,415,885 1.1% 0.6	2,441,702 1.1% 0.6	2,488,743 1.9% 1.1	2,550,566 2.5% 1.5

マクロ経済の推移



(対前年同期伸び率)

四半期	年度	1992			1993			
		7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	
実質GDP成長率		0.6%	-0.1%	0.0%	-0.2%	0.3%	0.2%	
寄与度・公的固定資本形成		1.0	1.2	1.4	0.8	1.2	1.3	
寄与度・民間設備投資		-1.1	-1.6	-1.7	-1.7	-1.8	-1.8	
寄与度・民間住宅投資		-0.2	-0.1	-0.1	-0.1	0.4	0.5	
寄与度・民間最終消費		0.9	0.1	0.6	0.4	0.4	1.0	
四半期	年度	1993			1994			1995
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	
実質GDP成長率		-0.3%	0.7%	0.6%	1.4%	1.8%	1.9%	
寄与度・公的固定資本形成		1.0	0.5	0.7	0.7	0.3	0.1	
寄与度・民間設備投資		-2.1	-1.3	-1.2	-0.9	-0.1	0.1	
寄与度・民間住宅投資		0.7	0.7	0.3	0.3	0.2	0.2	
寄与度・民間最終消費		0.5	1.1	1.0	1.0	1.3	1.5	

〔建設投資の推移〕

● 公共投資、住宅投資は好調

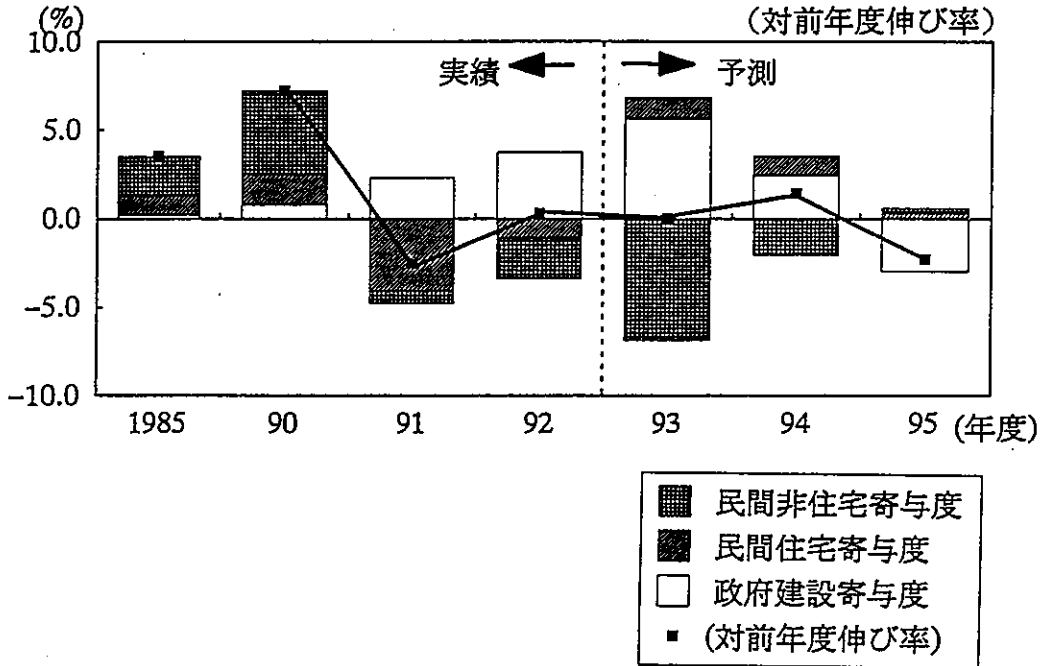
93年度の実質建設投資は、前年度並みの約70兆円にとどまる。経済対策により実質政府建設投資は前年度比 +14.4%と大幅に伸び、低金利を背景に実質民間住宅投資も前年度比+4.6%伸びる。しかし、民間設備投資の落ち込みが激しく、実質民間非住宅建築投資は前年度比 -26.3%の大幅減、実質民間土木投資は前年度比-6.1%減で、実質民間非住宅投資の実質建設投資に対する寄与度は-6.9ポイントとなり、好調な公共投資・住宅投資の増加分を相殺する形になっている。

94年度は、前年度までの公共投資増大の反動があるものの、前年度未消化分が今年度に計上されるために実質政府建設投資は前年度比+5.5%となり、実質民間住宅投資も前年度比+3.9%伸びる。実質民間非住宅建築投資は設備投資の抑制が続くため前年度比 -10.7%となるものの、実質建設投資は前年度比+1.4%増と横ばい傾向が続く。

(対前年同期伸び率)

四半期	年度	1992			1993		
		7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
実質建設投資		0.1%	1.2%	2.1%	-4.2%	-0.1%	0.6%
寄与度・政府建設		3.0	3.7	6.4	4.9	6.5	6.0
寄与度・民間住宅		-1.1	-0.4	-0.6	-1.5	1.0	1.6
寄与度・民間非住宅		-1.7	-2.1	-3.7	-7.5	-7.7	-7.0
四半期	年度	1993			1994		
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6
実質建設投資		2.9%	1.1%	1.5%	1.8%	1.2%	0.5%
寄与度・政府建設		4.8	2.6	2.3	3.0	1.8	0.6
寄与度・民間住宅		3.3	2.1	1.9	0.5	0.2	0.8
寄与度・民間非住宅		-5.2	-3.6	-2.6	-1.6	-0.9	-0.8

建設投資の推移



年度	1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
実質建設投資 (対前年度伸び率)	500,093 3.5%	716,127 7.2%	697,972 -2.5%	700,127 0.3%	699,896 0.0%	710,042 1.4%	693,831 -2.3%
実質政府建設 (対前年度伸び率) (寄与度)	193,716 0.6% 0.2	231,555 2.3% 0.8	247,679 7.0% 2.3	273,345 10.4% 3.7	312,594 14.4% 5.6	329,672 5.5% 2.4	308,605 -6.4% -3.0
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	147,776 3.8% 1.1	222,506 5.4% 1.7	193,058 -13.2% -4.1	185,303 -4.0% -1.1	193,847 4.6% 1.2	201,496 3.9% 1.1	203,875 1.2% 0.3
実質民間非住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	158,601 7.1% 2.2	262,066 13.7% 4.7	257,235 -1.8% -0.7	241,479 -6.1% -2.3	193,455 -19.9% -6.9	178,874 -7.5% -2.1	181,350 1.4% 0.3
名目建設投資	499,645	815,953	825,208	841,634	848,779	864,621	854,768

※民間非住宅 = 民間非住宅建築 + 民間土木

〔住宅着工戸数の推移〕

● 依然好調な住宅着工

民間需要において個人消費に明るさが見えはじめた一方で、民間設備投資は長期低迷を続けているが、住宅投資は依然ひとり気を吐いている。実質民間住宅投資の対前年度伸び率は、91・92年度のマイナスが、93年度で+4.6%に転じ、94年度も+3.9%とほぼ横ばいで推移しよう。

新設住宅着工戸数は93年度はおおむね 151万戸程度となる見込み。94年度も横ばいで推移するものと見られる。住宅ローン金利は過去最低水準にあったが、4月からの金利上昇を受けて住宅公庫93年度第4回募集では駆け込み融資が大幅に増加。これが94年度中には着工に結びつく。

金利上昇の影響は小さく、持家はおおむね堅調に推移しよう。

分譲は、住宅ローンの低金利を背景に若年層の一次取得者向けを中心に、首都圏の新築マンションは9割を超す契約率が続いている。しかし景気の底入れ感は出てきたものの、賃上げ率も低く抑えられ、所得面の本格的な回復は期待薄。住宅購買力も上昇にはまだ時間がかかりそうだ。ただ所得減税効果が94年度は多少効いてくるとみられる。生前贈与の非課税限度額が上がり、買換え特例の枠が1億から2億へ拡大したことで、それぞれ一次取得者層・二次取得者層の購買力上昇に寄与する。全体として分譲は94年度は横ばいで推移しよう。

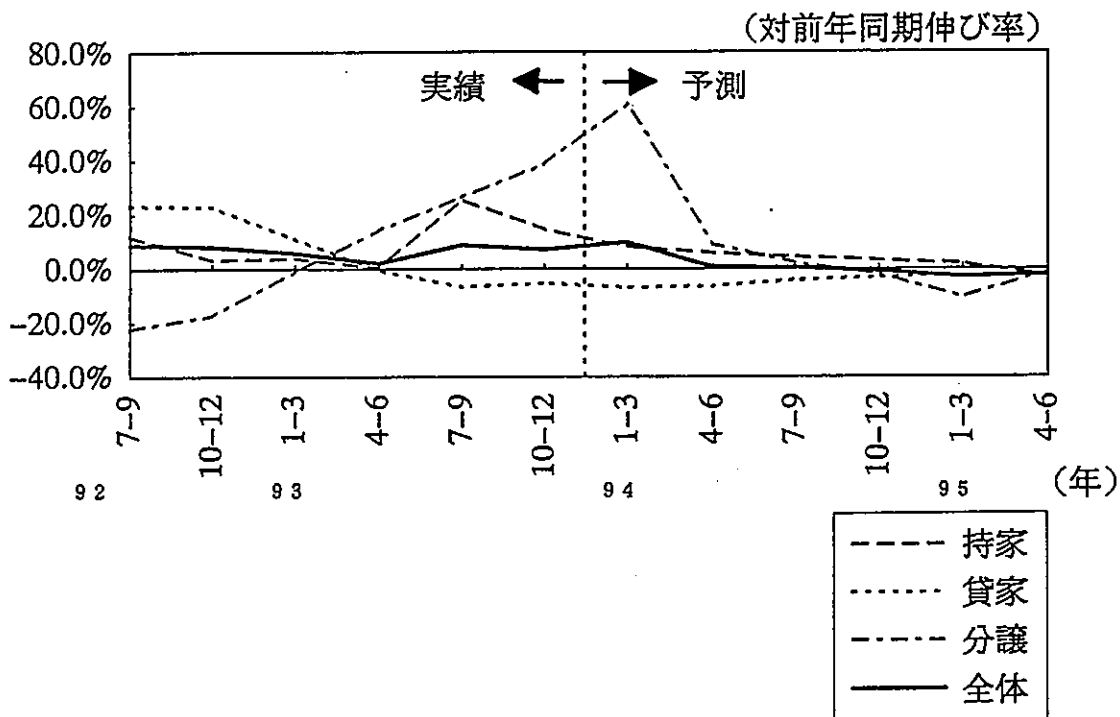
貸家の着工戸数は、依然として生産緑地法改正時に急増したストックの調整に手間取り、空室率の上昇・家賃の低下といった採算面の悪化が当面続くと見られ、着工戸数の回復は見込めそうもない。

(担当 山部)

年度		実績←→予測 (単位：千戸,億円)						
		1985	1990	1991	1992	1993	1994	1995
着 工 戸 数	持家	460.4	474.4	447.7	481.6	539.7	561.1	533.0
	(対前年伸び率)	-2.8%	-5.0%	-5.6%	7.6%	12.1%	4.0%	-5.0%
	貸家	543.6	767.2	582.2	686.8	653.4	626.6	629.8
	(対前年伸び率)	12.8%	-6.5%	-24.1%	18.0%	-4.9%	-4.1%	0.5%
	分譲	226.6	386.9	272.6	216.6	292.0	288.5	271.2
(対前年伸び率)	-1.4%	20.3%	-29.5%	-20.6%	34.8%	-1.2%	-6.0%	
	全体	1251.0	1665.4	1343.0	1419.8	1516.5	1505.9	1464.8
(対前年伸び率)	3.6%	-0.4%	-19.4%	5.7%	6.8%	-0.7%	-2.7%	
	実質民間住宅投資	147,776	222,506	193,058	185,303	193,847	201,496	203,875
(対前年伸び率)	3.8%	5.4%	-13.2%	-4.0%	4.6%	3.9%	1.2%	



住宅着工戸数の推移



(対前年同期伸び率)

四半期	年度	1992				1993		
		7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	
伸び率	持家	12.0%	3.3%	3.9%	0.3%	25.2%	14.6%	
	貸家	23.3%	22.8%	11.1%	-0.4%	-6.7%	-5.3%	
	分譲	-22.2%	-17.3%	-1.0%	14.1%	26.3%	38.4%	
	全体	8.9%	8.0%	5.8%	2.0%	8.6%	7.1%	
四半期	年度	1993				1994		1995
		1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	
伸び率	持家	8.2%	5.8%	4.5%	3.2%	1.9%	-2.3%	
	貸家	-6.9%	-6.4%	-4.2%	-3.2%	-2.4%	-2.3%	
	分譲	60.5%	9.0%	2.2%	-2.0%	-10.5%	-1.2%	
	全体	9.8%	0.6%	0.3%	-0.9%	-3.0%	-2.0%	

# 1. 建設投資 (実数)

(単位：億円)

年 度	名 目					実 質		
	1992	1993	1994	1995	1992	1993	1994	1995
総 計	841,634	848,779	864,621	854,768	700,127	699,896	710,042	693,831
1. 建 築	490,751	466,236	465,292	468,971	402,226	375,690	372,889	372,797
(1)住宅	240,080	258,115	269,956	274,085	196,386	206,665	215,208	216,867
政 府	13,455	15,804	17,001	16,238	11,083	12,818	13,712	12,992
民 間	226,625	242,311	252,956	257,848	185,303	193,847	201,496	203,875
(2)非住宅	250,671	208,121	195,335	194,886	205,840	169,025	157,681	155,930
政 府	50,179	58,759	61,018	58,023	41,232	47,780	49,372	46,535
民 間	200,492	149,362	134,317	136,862	164,608	121,245	108,309	109,395
2. 土 木	350,883	382,544	399,330	385,797	297,901	324,206	337,153	321,033
(1)政 府	258,253	295,090	313,516	297,158	221,030	251,996	266,588	249,078
(7)公共事業	223,950	257,023	272,259	257,472	192,311	220,268	232,377	216,646
(4)その他	34,303	38,067	41,257	39,686	28,719	31,728	34,211	32,432
(2)民 間	92,630	87,454	85,814	88,639	76,871	72,210	70,565	71,955
再 総計 政府	321,887	369,653	391,535	371,419	273,345	312,594	329,672	308,605
民間	519,747	479,126	473,087	483,350	426,782	387,302	380,370	385,226
建 築 政府	63,634	74,563	78,019	74,261	52,315	60,598	63,084	59,527
民間	427,117	391,673	387,273	394,710	349,911	315,092	309,805	313,270
土 木 政府	350,883	382,544	399,330	385,797	221,030	251,996	266,588	249,078
民間	92,630	87,454	85,814	88,639	76,871	72,210	70,565	71,955

## 2. 建設投資（伸び率）

（単位：％）

年 度	名 目					実 質						
	1992	1993	1994	1995	1992	1993	1994	1995	1992	1993	1994	1995
総 計	2.0	0.8	1.9	-1.1	0.3	0.0	1.4	-2.3				
1. 建築	-3.2	-5.0	-0.2	0.8	-5.2	-6.6	-0.7	0.0				
(1)住宅	-1.1	7.5	4.6	1.5	-3.1	5.2	4.1	0.8				
政府	16.5	17.5	7.6	-4.5	14.3	15.7	7.0	-5.3				
民間	-2.0	6.9	4.4	1.9	-4.0	4.6	3.9	1.2				
(2)非住宅	-5.2	-17.0	-6.1	-0.2	-7.1	-17.9	-6.7	-1.1				
政府	11.9	17.1	3.8	-4.9	9.7	15.9	3.3	-5.7				
民間	-8.7	-25.5	-10.1	1.9	-10.5	-26.3	-10.7	1.0				
2. 土木	10.3	9.0	4.4	-3.4	8.9	8.8	4.0	-4.8				
(1)政府	11.6	14.3	6.2	-5.2	10.3	14.0	5.8	-6.6				
(7)公共事業	11.2	14.8	5.9	-5.4	9.9	14.5	5.5	-6.8				
(1)その他	14.7	11.0	8.4	-3.8	13.1	10.5	7.8	-5.2				
(2)民間	6.8	-5.6	-1.9	3.3	4.9	-6.1	-2.3	2.0				
再 掲	11.9	14.8	5.9	-5.1	10.4	14.4	5.5	-6.4				
政府	-3.3	-7.8	-1.3	2.2	-5.2	-9.3	-1.8	1.3				
民間	12.8	17.2	4.6	-4.8	10.6	15.8	4.1	-5.6				
(1)住宅	-5.2	-8.3	-1.1	1.9	-7.2	-10.0	-1.7	1.1				
政府	11.6	14.3	6.2	-5.2	10.3	14.0	5.8	-6.6				
民間	6.8	-5.6	-1.9	3.3	4.9	-6.1	-2.3	2.0				

## II. バブル崩壊とオフィス市場の動向

長谷川徳之輔（財建設経済研究所常務理事）

『新都市の熟成と開発戦略』をテーマにしたミニシンポジウムが3月17日に当研究所において開催された。先月号に引き続きその内容の一部を紹介する。

今回は『バブル崩壊とオフィス市場の動向』について当研究所・長谷川常務理事のレポートである。

（尚、シンポジウムのため会話形式となっている。）

長谷川 立地の方向については松岡さんのほうからお話があるようですので、私のほうからはオフィスビルの全体的お話を少しさせていただきたいと思います。先ほどのお話ではテレワーク・センターをお作りになるそうですが、オフィスの概念とも少しオーバーラップするというか、いわばビルのかたちを取った工場というようなイメージで見ることができるのではないのでしょうか。

純粋なオフィスというのは少し違うのかもしれませんが、一つの地域の立地問題を論じるときに、全国のことをいってもせんかたないかもしれませんが、それぞれの立地条件によって違うでしょうから、せんかたないかもしれませんが、やはりいまの動向を見ておかないといけないだろうということで、現在の大きな流れというか、バブル崩壊というのは、都市建設やオフィスや工場立地にどういう打撃を与えただろうかというところを、ご参考までに少し見ていただければと思います。

バブル時代にオフィスがどれぐらいできたかということですが、細かい数字は抜きますが、85年から90年の床面積ベースで、全体で3.9倍に、事務所・店舗では1.61倍に増えています。逆に90年から93年は、全体ではピーク時から42%、オフィスでは38%という具合に、極端に着工が変動しています。たとえば90年に2,452ヘクタールであったのが、863ヘクタールに落ちてしまっています。着工の金額についても、ピークには全体では2.1倍、オフィスでは2.7倍に上昇しています。

ストックにするとどうでしょうか。東京23区のストックですが、80年代前

半は年にだいたい 100ヘクタールぐらいの積み重ねですが、これが86年以降 300ヘクタールに上がっているということですから、ストックベースでも 3倍のストックが毎年積み重なっていった。したがって、92年時点では 5,734ヘクタールという数字になっています。

逆にいうと、地価で 4.2倍、賃料で 3倍に上昇した。これは新規事務所です。ということは、床面積で 3倍、賃料で 3倍ということですから、売り上げは 9倍ないと合わない。売り上げが 9倍になるはずがないのに、なぜこんなばかなことをするのかという話になりますが、合成の誤謬というやつで、自分の商売だけはできると思ってやるから、こういうばかな結果になるわけです。全体を見ると実にばかばかしい。面積は 3倍になって、賃料が 3倍になったら、払うやつは 9倍払わなければいけない。

着工床面積とストックの関係ですが、だいたいいままでの実績だと、オフィスの利用というのは、GDPに相関して伸びています。GDP相関でどれだけいるというふうにして、どれだけあるかということで、差し引きを計算していくと、80年前半はやや過剰、後半のバブルの時代はたしかに不足という事態になりましたが、89年ごろから急速に余りはじめています。

着工床面積のだいたい65%がストックになります。どんどんストックがたまって、93年には 500ヘクタールのストックということで、先ほど言ったようにストックの面積がだいたい 5,500ヘクタールですから、その10%であったということになります。世の中で言われている10%程度の空き室率と、ほぼ相関するのではないかと思います。

1960年から91年までの長いスパンで考えますと、1960年には事務所が 412ヘクタール、これがピークの74年には 1,878ヘクタールと、ほぼ 4.6倍もフローが伸びています。急速に伸びました。ところが、これが石油ショックで半分に落ちました。事務所では 1,878ヘクタールから 933ヘクタールに落ちました。

第一次オイルショックのときには物流も半分に下がったけれども、値段がさらに上がったから、いってみれば売り上げも倍であった。第二次オイルショックのときも、物流は 5割下がったけれども、また 5割上がったから、もうかったということで、この第一次オイルショックと第二次オイルショックは、不動産業とか建設業に対しては、売り上げという意味ではさほどの影響がなかった。したがって、ほとんどの人はオイルショックのあとも、そのことをすっかり忘れてしまった。

今度はどうかというと、物流も増えました。単価も増えました。単価は平方メートル当たり15万円から20万円です。物流も増えて単価も増えたから万々歳なんです、逆にいえばつぶれれば物流も減るし、単価も減るわけですから、建設業界としては第一次オイルショック、第二次オイルショックのあとに実はダメージが大きいということになります。こういうのが大きな流れですが、この線がどちらへ動いていくかということだろうと思います。

空き室率ですが、これはわずかに10%です。実質賃料はいまは坪2万3,000円ぐらいに下がってしまっています。

経済白書に出ているオフィスの供給実績と見通しですが、これはうちの人間がいちばん先に多すぎると出したんです。もちろん、あちこちがだいたい似たような予測を出しましたが、そこで多いといってもみんな造るんだから、どうも変な話です。多いから余ってしまうと言っているのに、みんなワサワサ造ったわけです。そして、こういう状況になってしまっている。

次に、いまのストックというのはほとんどわかっていません。いったいオフィスビルというのはどれぐらいあるのかというのは、だれもわかっていない。住宅公団は何ヘクタール持っている、うちの会社はいくら持っているということは出ていますが、では全部でいくらあるのかというのはだれもわからないわけです。だれもわからないから、多いの少ないのという話ではできない。

こういうことで、民間非住宅のストックの状況について、去年、今年のこの2年ぐらいで、当研究所と建設省で作りました。要するにビンテージを論議するにも、多い少ないを論議するにも、何かベンチマークが必要だろうということで、ストックのベンチマークを作ってしまうということで作ったのが、この数字です。

いまどれぐらいの面積があるかというと、木造・非木造合計していまのストックが非住宅で19万6,730ヘクタール、いちばん上は事務所ですが、事務所が2万7,500ヘクタールという数字になります。東京がいま5,500ヘクタールですから、だいたい二十四、五パーセントになるでしょうか。上にあるとおり、いつ着工したかということと着工ごとに見てみると、40年前の着工が10%、40年代の着工が25%、50年代が33%、60年以降が32%というビンテージになっています。

木造・非木造で分けて、さらに増加率で見ると、木造というのはあまり意味がないので、非木造だけ見ると、昭和46年、51年、56年、61年、平成3

年で面積が増えてきていますが、ストックの伸び率で見ると、だいたい4%前後、4%から5%という数字になっています。ストックはわかりましたから、あとは着工床面積を毎年出して見て、着工床面積がどれぐらいのスピードかということで、除却を入れてみて、それからストックがどれぐらいになったかという伸び率をそれぞれ出しています。

61年ごろは、事務所の伸びが非常に高い。壊して造っていますから、事務所の伸びが高いわけですが、それぞれ足していま2万7,618ヘクタールあるということになります。非木造・木造で2万7,618ヘクタールですが、オフィスが2万5,000ヘクタールという数字になっています。

着工分から除却分を引いて、どれぐらい事務所床面積のストックがあるのかを表しています。これがないと実はどれぐらい増えたかわかりませんので、ストックとフローの関係を出していますが、50年代ぐらいからはほとんどストックの伸びが4%台ということですから、やはりGDP程度しか伸びていない。

先ほど言ったように、GDPに比例していますが、やはりオフィスの床面積に必要なのは、所詮はGDPというか、企業の売り上げなり、あるいは所得なりの数字です。急に面積が増えたり減らしたりするわけではないわけですから、やはり非常に安定的なはずです。

ところが、過去はかなり安定的でしたが、このバブルの時代に極端に不安定な状況にしてしまった。それは何のために造ったのかわからないんですが、財テクで造れ、土地テクで造れということで、需要を無視してどんどん造った。全体像がわからないので、自分のものは必ず売れるという話で造るわけですから、当然、全体的に余ることになってしまったということだろうと思います。

オフィス人口1人当たりの床面積の推移で、過去から出して、床面積が増えていくけれども、床面積の増える率は年に1.5%程度しか増えない。2000年に12.5平方メートル、2005年に14平方メートル、2010年に14.5平方メートルという具合に1人当たりの面積が増えていく。そうすると、あとはオフィスを掛ければ出てくる。そして、1970年、80年、90年、2000年、2010年と、それぞれ専門技術、管理、事務、販売と分けて、オフィス人口の伸びを出して、先ほどの原単位を掛けて、いくらいるか。単純な計算ですが、そうやってストックを出しています。

結果を見ると、ストックでは1991年に2万7,600ヘクタールですが、ス

トックの年平均伸び率が95年で 3.1%、2000年で 2.9%、2005年で 1.8%、2010年で 1.8%程度だろう。オフィス人口は、1991年は 2.6%だったものが、95年が 1.4%、2000年に 1.4%、2005年に 0.3%となる。原単位は、先ほど言ったように、91年が 1人当たり12平方メートルだったものが、だいたい 1.5%ないし 1.7%増えて、2000年に13.9、2005年に14.9、2010年に16.1となってきて、せいぜい 1.5%程度しか伸びない。

これはストックのほうですが、除却がかなりあります。ストックに対して 8%程度除却がある。着工は、除却したものが新しく造られる分と、新規の分と合わせて、下のとおり着工面積でこの程度の増加になる。

そうすると、1980年代を 100とすると、86年後半のバブルの時代は1.68倍もある。しかし、これからは1.31倍、1.43倍、1.23倍、1.34倍という具合に、このバブルの時代の1.68倍よりはるかに低い伸びでフローが出るだろう。こういう非常にマクロな話ですが、こういうものをどう見ていくか。

このバブルの時代というのは、おれのところだけは大丈夫、いくらでも売れる、いつも貸すことができるということで造った。要するに供給者というのは常にいちばん自分に有利に計算するんですよ。そのほかのことは全然見ない。お金を貸すほうも、みんなそういうサイドでリスクを冒す。全体像が見えないために、そういうことになるわけです。

バブルの時代のいちばんの特徴というのは、だれも全体像がわかっていないのに、自分の計算だけで突っ走った。これが特色だと思いますし、私自身はとにかく全体を見るとということが非常に重要だということで、こういう資料を作っています。足を引っ張るようでたいへん恐縮ですが、取らぬ狸の皮算用にならないようにという話をさせていただきたかったわけです。

ただ、ニュータウンの場合にはワーク・センターということですから、通常のオフィスビルとはかなり違うというか、主婦を集めて添削をさせるというようなことですから、営業とかとは基本的に違うのだろうと思います。それはまた一つの方向があるのではないか。福武書店でも、Z会でも、実はかなり地方にあるようですから、そういういわゆる必要度がどれぐらい高いか。集めた主婦がどれぐらい数学ができるかわかりませんが、そういう点が一つの方向になるかもしれません。

ただ、東京からのオフィス分散ということになると、2時間10分で1万円かかっていたらかなり無理な話でしょう。ただ、ここに書いてあるように、地場産業のオフィスということで、全国展開のオフィスを希望しているわけ



ではなさそうなので、そのへんは正解ではないかという気がします。全国展開を期待しても無理もあるでしょうし、やはり地場産業の就業環境を高めるようにしていくのがいいだろうと思います。

さらにいえばワーク・センターとせずに、まさに先ほど言われたように真ん中ですから、市役所でも、県の施設でも持ってくる。なぜ市役所を持ってくるような計画を作らないのか。真ん中だということなら、まさに市役所を持ってくるのにいちばん適しているのに、市役所も県の施設もない、行政センターがないというのは、ちょっと妙な感じがしました。そんな感想を持っています。

次回 オフィス立地の方向……………分散型オフィスへの期待

松岡温彦氏（住友信託銀行審議役）

（担当 松尾）

### Ⅲ. 米 国 事 務 所 か ら

今月の米国事務所からのレポートは、新規建設契約額及びD & B社が全米 200社の建設業経営者に対して実施した建設業景況調査について紹介する。

—— 94年2月の新規建設契約額 (NYCN May 2 1994) ——

McGraw-Hill 社が発表 (ドッジ・レポート) した、全米における1994年2月の新規建設契約額 (季節調整済・年率) は、278,184 百万ドル (前月267,157 百万ドル) となり前月比4%の増加となった。また、1月～2月の累計 (季節未調整) では、36,116百万ドル (前年同期34,478百万ドル) となり対前年同期比で5%の増加となった。

2月は特に、公共建築工事と公共的施設建築を含む非住宅建設が好調であった。

米国経済が深刻なりセッションから立ち直り、94年はその回復の3年目に入るが、経済回復の牽引役を努めてきた住宅以外の部門からも、これまで以上の貢献が見られるものと期待されている。

[2月単月]

○ 「非住宅」は、88,552百万ドルとなり前月比5%の増加となった。92年と93年は低迷していた公共的施設建設は、ここ数カ月実績の増加が目立ってきている。学校建設は1月から徐々に増加しており、さらに昨年中頃力強い動きをみせていた保険医療施設建設もこのところ再び活発化してきている。また、官公庁ビル建設や矯正施設も年間を通じ高い水準で契約が成されるものと見られている。

商工業では、小売り店舗建設は大幅な実績の増加を計上し、またオフィス・ビル建設は堅調な伸びを示したものの、工業施設やホテル建設は前月に比較して大幅に減少した。

○ 「非建築建設」は、公共工事と公共的施設工事が好調で、63,855百万ドルとなり、対前月比30%の大幅な増加となった。特に、公共工事は低調で

あった1月に比較して17%の大幅な増加となった。また道路整備基金に関する法律が整備されたことにより、より多くの財源が確保されることができるようになったため、ハイウェイや橋梁工事も前年に比較し順調な契約状況となっている。

公共的施設工事は、バージニア州（275 百万ドル）やカリフォルニア州（250 百万ドル）の2つの巨大な電力発電プラント建設を含む幾つかの大きな電力発電施設工事が始まったことが実績増に寄与している。

- 「住宅」は、125,777 百万ドルとなり、前月比マイナス6%の減少となった。内訳をみると単世帯用住宅は、今年に入ってこの2か月間は記録的な寒波により低迷を余儀なくされた。複合世帯用住宅はこのところ上昇基調にあるものの、安定した力強さに欠けるため今後不規則な曲線を描くものとみられている。

94年は低調な中で始まった「住宅」部門ではあるが、住宅抵当金利の上昇傾向の中で、現在多くの住宅購入希望者は住宅購入の時期を窺っており、金利上昇曲線の山を迎える前に住宅取得に対するアクションを起こすものとみられ、今後も引き続き住宅市場は好調を維持するであろうとしている。

地域的にみると、西部が対前月比23%増、中西部同15%増、南部中央と南アトランティックは各々6%と4%の増となっている。

なお、1月～2月累計では、北東部は異常寒波の影響で対前年同期比29%の減少となっている。

#### [ 1月～2月累計 ]

- 「非住宅」は、12,025百万ドル（前月11,436百万ドル）となり前月比5%の増加となった。
- 「非建築建設」は、7,789 百万ドル（前月 8,236百万ドル）となり前月比5%の減少となった。
- 「住宅」は、16,032百万ドルとなり、前月比10%の増加となった。

[94年2月の新規建設契約額]

2月単月（季節調整済・年率）

	1994年2月	1993年2月	増減率
非住宅	88,552	84,109	5%
住宅	125,777	134,028	▲6%
非建築建設	63,855	49,020	30%
合計	278,184	267,157	4%

2月累計（季節未調整）

	1994年2月	1993年2月	増減率
非住宅	12,025	11,436	5%
住宅	16,032	14,806	10%
非建築建設	7,789	8,236	▲5%
合計	36,116	34,478	5%

—— 94年3月のD & B社の建設業景況調査

(NYCN May 2 1994) ——

Dan & Bradstreet Corp's (D & B) 社が、3月中旬に全米200社の建設業経営者に対して実施した建設業景況調査によると、全米の建設業経営者は、力強い経済の成長と好調な新規受注の伸びが続いており、明るい経営状況にあることが分かった。

同社のエコノミストは、「懸念されている高金利の影響は、全米の建設業経営者の経営意欲に水を差すことはなく、このような明るい状況は夏の終わり頃まで続くであろうとコメントしている。

## 〔総論〕

経済成長が続く中で、向こう3カ月の「受注指数」をみると、前年同期に比較して11ポイントも増加している。同様に「価格指数」は、前年同期20から22に増加している。また、「雇用指数」は、前年同期から7ポイント増加した。

記録的な寒波に見舞われた米国の建設市場であったが、冬期間に破損した道路の補修事業を中心に今後数カ月は着実な増加が期待されるとしている。

現状での景況感をみてみると、「受注指数」は、前年同月のマイナス19から6へと大幅に増加した。「価格指数」は同17から23に増加した。また「雇用指数」は同マイナス19から18ポイント増加しマイナス1となっている。

調査対象の中で大きなシェアを占める建設企業（28%の企業）は、企業努力があったとしても建設コストの上昇は、価格上乘せ（見込みではその価格負担額は $\frac{1}{4}$ ）の形で消費者に負担を強いることとなっている。

## 〔調査結果〕

向こう3カ月の「受注指数」は、前月（2月）より1ポイント増加し62となり、1月よりも19ポイントも増加している。また、前年同期よりも11ポイント増加している。

「雇用指数」は、2ポイント減少し38となった。なお1月は33、2月は40であった。前年3月は31であった。

「価格指数」は、22となったが、1月の23、2月の21に比較してそれほど大きな動きはなかった。前年3月は20であった。

現状での景況感をみると、「受注指数」は、前月（2月）より3ポイント増加し6となった。1月は4であったものの、前年同期はマイナス19であったことから、前年よりは確実に上昇傾向にあることが窺える。

「雇用指数」は、6ポイント減少しマイナス1となった。なお1月はマイナス16、2月は5であった。前年3月はマイナス19であった。

「価格指数」は、前月の24から1ポイント減少し23となった。なお1月は14、前年同期は17であった。

（担当 細越）

[94年1月～3月の建設業景況調査結果]

	向こう3カ月				現 状			
	3月	2月	1月	93年3月	3月	2月	1月	93年3月
受 注	62	61	43	51	6	3	4	▲19
雇 用	38	40	33	31	▲1	5	▲16	▲19
価 格	22	21	23	20	23	24	14	17