

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. 124

1999 6

CONTENTS

| | | |
|--|-------|----|
| I. 建設経済研究所の国際会議への取組み | | 1 |
| II. 下請業者債務不履行保険 - 「ENR」誌から - | | 5 |
| III. 最近のアジア建設関連情報 - 「Asian Architect & Contractor」誌から - | | 7 |
| IV. 建設関連産業の動向 - 塗料 - | | 11 |
| V. 地価と不動産の動向から | | 14 |



財団
法人

建設経済研究所

〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-3-9 住友新虎ノ門ビル7F

TEL: (03)3433-5011 FAX: (03)3433-5239

URL: <http://www.rice.or.jp>

1. 建設経済研究所の国際会議への取組み

世界経済のグローバル化は着実に進展している。たとえば1999年1月、EUにおいて統一通貨「ユーロ」が誕生し、欧州は経済統合に向けて大きな一歩を踏み出し、世界経済の競争に立ち向かう環境を整えつつある。

一方、アジアにおいては通貨危機により、多くの国々が経済のマイナス成長を余儀なくされ、急速な経済回復は期待しにくい状況にあり、各国の建設投資も停滞もしくは成長率が鈍化している。アジア各国の建設産業と経済が健全かつ持続的に発展するためには、各国相互の情報交換が非常に重要である。

このような動向の中、我が国においても、世界各国の経済状況や建設産業・市場の動向を幅広くかつ的確に捉えることが求められている。

当研究所では、従来からこうした視点に立ち、海外建設産業及び市場などの国際化に関する調査を行ってきた。

今回は、建設経済研究所が参加し、または資料収集を行っている、3つの国際会議を紹介する。

1. アジアコンストラクト会議

(1) 目的・歴史

東アジア・東南アジア地域の「建設経済」と「建設市場動向」についての情報交換を目的に、1995年に東京で第1回を開催した後、年1回開催。建設経済研究所は4回全ての会議に参加。

(2) 参加国・機関 (第4回 1998年10月 東京)

- ・オーストラリア : オーストラリア建設産業研究所
- ・中国 : 国務院発展研究センター
- ・中国・香港 : 香港理工大学
- ・インド : 建設業育成評議会
- ・インドネシア : 公共事業省建設産業研修センター
- ・日本 : (財)建設経済研究所
- ・韓国 : 国土開発研究院 (KRIHS)
- ・マレーシア : 建設開発産業省
- ・フィリピン : 貿易産業省建設産業局
- ・シンガポール : 建設産業開発省建設経済資材部
- ・スリランカ : 建設訓練開発協会
- ・ベトナム : 建設省都市地方計画局

以上 11カ国 12機関

(3) 主な議題 (第4回)

- ・各国レポート ①マクロ経済動向 ②建設市場動向 ③建設産業 ④インフラ整備
- ・パネルディスカッション ①インフラ整備に関する課題とその対応 ②建設業が抱える課題とその対応

(4) 今後の開催予定

- ・第5回 1999年10月5日～7日 シンガポールのオーチャードホテルにて開催。

(シンガポール建設産業開発省主催、99年4月より「建設産業開発庁」)

参加国・機関 : 11カ国12機関が参加の予定

全体テーマ : 「建設産業と経済、21世紀へ向けての勝利への戦略」

各国レポート : ①経済動向 ②経済危機の影響について ③環境問題 他

- ・第6回 2000年 マレーシアで開催の予定。

2. 日韓ワークショップ

(1) 会議の目的・歴史

- ・国際規模の大競争時代を迎え、世界の各国・地域が戦略的な取組みを進めている中で、アジア地域のリーダーとして日本と韓国がより一層の協力と連携を図っていくことを目的に開催。1990年にソウルで第1回を開催後、日本または韓国でアジアコンストラクト会議が開催された年を除き、毎年日韓交互に開催。(1997年10月までに7回) 両国の建設市場の動向や最新のトピックの情報交換を行っている。

(2) 参加機関

- ・日本側 : 建設経済研究所
- ・韓国側 : 国土開発研究院 (KRIHS)

(3) 主な議題 (第7回 1997年10月)

- ① 日韓の建設産業経済の動向について
- ② 建設投資、建設政策の動向と建設業界の課題
- ③ インフラ整備における民間セクターの役割 (事業主体・資金・関連制度)
- ④ CM (コンストラクション・マネジメント) についてのケーススタディ

(4) 今後の開催予定

- ・第8回 1999年10月 日本にて開催の予定

予定議題 ① マクロ経済と建設市場の動向

② 建設産業の現況と将来の課題

③ PFI 事業について

3. ユーロコンストラクト会議

(1) 会議の目的・歴史

- ・ 1975年から一年に2回開催され、今年6月のプラハ開催で47回を数える。
会議の大きなテーマは以下の3項目
 - ① ヨーロッパの中長期の「建設市場予測」
 - ② 建設産業内の「競争」「ビジネス戦略」「組織構造変化」の分析
 - ③ 建設産業の「製品」「サービス」の市場調査・研究
- ・ 建設経済研究所では、第41回～第43回及び第46回の会議に参加。(第46回会議の概要はおって紹介する予定)

(2) 参加国・機関(第47回 1999年6月 プラハ)

オーストリア、ベルギー、デンマーク、チェコ、フィンランド、フランス、ドイツ、ハンガリー、アイルランド、イタリア、オランダ、ノルウェー、スペイン、ポーランド、ポルトガル、スウェーデン、スイス、イギリス、スロバキア

以上19の国の研究機関

(3) 今後の開催予定

- ・ 第48回 2000年 1月 ケンブリッジ
- ・ 第49回 2000年 6月 ウィーン
- ・ 第50回 2000年 12月 パリ

(参考)

アジアコンストラクト会議 テーマ整理一覧表

1998.04.01 作成

| 第1回 (東京) | 第2回 (ソウル) | 第3回 (香港) | 第4回 (東京) |
|--|---|---|---|
| 1.建設市場 ①マクロ経済の概要 ②建設市場の概要 | 1.建設市場 ①マクロ経済の概要 ②建設市場の概要 ③インフラ開発のファイナンス | 1.建設及び不動産市場の概観 ①マクロ経済の概観と展望 ②建設市場の概観と展望 ③不動産市場の概観と展望 ④WTOと建設産業 | 1.建設市場及び不動産市場の概況 ①マクロ経済の動向と見通し ②建設市場の動向と見通し ③不動産市場の動向と見通し |
| 2.建設産業 ①建設生産活動に参加する者 ②発注方式及び契約関係 (建設生産契約システム) | 2.グローバル化及び海外建設 ①市場アクセス関連法規 ②国内外の海外建設活動 ③海外建設の将来的展望 | 2.建設生産活動の生産性について ①建設生産現場における労働生産性 ②建設現場における機械化 ③自動化と機械化の最近の動向 ④プレハブ化と標準化の動向 | 2.建設産業 ①建設産業の現状 ②建設企業の経営状況と戦略 ③技術開発 ④入札契約制度 ⑤市場開放について ⑥建設産業政策 |
| 3.新しい建設産業政策と企業戦略 ①建設産業政策大綱 ②企業戦略 | その他 | 3.参加国相互協力の必要性 ①ファイナンス ②技術とマネージメント ③労働 ④資材 ⑤建設機械・プラント | 3.インフラ整備 ①インフラ整備の中長期計画 ②インフラ整備の実施 |
| その他 | 4.協力の阻害要素 ①政府の政策及び制度的障害 ②世界的あるいは地域的な要因 | 4.建設分野の国際交流と国際協力 ①国際交流・協力のために自国ができること ②国際交流・協力のためにアジア各国に期待すること | 4.建設分野の国際交流と国際協力 ①国際交流・協力のために自国ができること ②国際交流・協力のためにアジア各国に期待すること |
| | その他 | 5.パネルディスカッション | 5.パネルディスカッション |
| | | | ①インフラ整備に関する課題とその対応策 ②建設産業が抱える課題とその対応策 |

II. 下請業者債務不履行保険 —ENR 誌から—

米国における下請業者債務不履行保険 (Subcontractor default insurance) についての記事が、ENR 誌 6 月 14 日号に掲載されていたので、その全文を紹介する。

「下請業者債務不履行保険 (Subcontractor default insurance) は保証ボンドに代わる」

新しい保険商品が、伝統的な履行ボンド及び支払ボンドの代替手段として建設業に波をひき起こしている。下請業者債務不履行保険 (Subcontractor default insurance) は、下請業者又は資材業者が債務不履行に陥った場合に、発注者及び元請業者に対し、より安く、より柔軟な保護を提供すると発案者は語る。しかし、この保険を中傷する人は、コストが削減されることを疑問視し、元請業者が新しい保険でクレームを処理する際に主導権を失う可能性があるかと警告する。

「私は、この保険は、大規模なゼネコン及び発注者のための代替手段として理解している。」とシカゴに本拠を置くブローカーのエーオン・リスク・サービス社ミネアポリス事務所の副所長であるナザン・エスベ氏は語る。

伝統的に、ほとんどの大規模な建設プロジェクトに係わる下請業者は、履行及び資材業者への支払を保証するボンドをとることを要求されてきた。もし下請業者が工事を完成できないか又は工事の途中で倒産すれば、保証会社が元請業者に代わって、資材業者に弁済し、代替業者を雇う手段をとる。

新しい保険は、下請業者にボンドをとることを要求する代わりに、元請業者又は発注者に対して包括的なカバーを提供するが、それは、長い目で見れば、おそらく費用を節減することになる。

債務不履行保険は、約 6 社が提供しており、これまでに、ヒューストンで建設中の新しい開閉式屋根付き野球場であるエンロン・フィールドを含む約 20 のプロジェクトで利用されている。

2 億 5 千万ドルのプロジェクトの主たる元請業者であるブラウン・アンド・ルート社は、元請業者が主導する保険プログラムを利用し、カバーが十分に適切であることを知った。「もし、あなたが信頼できる下請業者と取引するならば、コストを下げるができる。我々は、これまで、いかなる問題も抱えていない。」と同社のプロジェクト・マネージャーであるステフェン・スミス氏は語る。

クレームが発生したとき、元請業者はあまり愉快でないかもしれないと保証会社の業界団体であるミネソタ保証協会の副理事長のクリス・ローデスドーフ氏は語る。「元請業者は、プロジェクトへの主導権を失う可能性がある。」と同氏は語り、発注者及び保険会社がクレームについての主導権を握るかもしれないと注意している。

ミネアポリス保証協会は、ミネアポリス・コンベンションセンターの 1 億ドル以上の拡張工事について、ボンドは、シカゴに本拠を置く保険会社であるチューリッヒ US 社によって提案された保険とコスト面で競争できると主張し、下請業者保険を利用するという提案に反対するロビイ活動を行っている。ミネアポリス市は、今月、この提案に対する賛否を投票で決める予定である。

(ENR, June 14, 1999)

Ⅲ. 最近のアジア建設関連情報

－「Asian Architect & Contractor」誌から－

最近のアジア情報として、「Asian Architect & Contractor」誌5月号に掲載された、香港及び通貨危機によって打撃を受けた建設市場に関する記事の概要を紹介する。

1. いまだ不透明な香港のオフィス市場 ～ 香港

不動産コンサルタント会社である Chesterton Petty によると、香港のオフィス市場の見通しは、いまだ不透明のままである。同社のレポートでは、地域経済の回復が、オフィス市場の動向に大きく影響していると指摘している。

セントラル地区を中心に新たなオフィス供給がなされ、ある程度テナント入居は堅調であるが、中心地区以外の地区のオフィスは、賃貸や投資価値は抑制基調が続いている。

しかしながら、サイバーポートプロジェクトのような最近の予算措置がとられた長期の投資プロジェクトは、経済が回復した時に、持続的にオフィスビル市況を必ず活性化させるものとなるだろう。

住宅市場については、年央頃には賃貸市況や投資価値は安定してくるであろう。宅地販売の回復や購入価格の85%まで融資限度が緩和されたことを背景に、市場が刺激を受け、市況は徐々に上向くものと思われる。

不動産販売会社の見通しも明るさが見え始めている。政府予算で10%の税金の還付が認められたことにより、購入者の取得能力やショップ経営者、所有者に大きな効果をもたらすであろう。また、ウォルトディズニーのテーマパークが建設されることにより、観光客が増え、不動産販売の動向に持続的な効果が期待できる。

2. 競争が激化する建設市場 ～ 香港

建設産業コンサルタントの Cannonway Consultants は、建設活動が下降している香港の建設会社は、非常に薄い利益を覚悟で、規模の大きなハイリスクのプロジェクトを引き受けていると警告している。

多くの新しいプロジェクトの利益はさらに小さくなっており、このことは、建設会社に重大な問題をもたらす結果となるだろう。建設活動は1998年第1四半期から下降を続けており、建設会社間の入札における競争は激化する一方となっている。このような入札は、建設会社が自社の諸問題を解決する能力を奪うことになるだろう。

3. アジア太平洋地域の建設産業の展望

この記事は、IFAWPCA の Executive Director の Filipe F Cruz 氏が、最近のアジア太平洋地域の建設市場の状況について語った演説の要旨である。

IFAWPCA は、1956 年に設立、本拠をマニラに置く、アジア太平洋地域の国々において民間の建設会社で組織する建設業協会などが加盟する連合団体である。16 の国と地域—オーストラリア、バングラディッシュ、中国香港、インド、インドネシア、日本、韓国、マレーシア、ネパール、ニュージーランド、パプアニューギニア、フィリピン、シンガポール、スリランカ、タイ、台湾の建設業団体が加盟している。

(1) アジア経済の潜在能力

1997 年半ばに金融危機が生じた数ヶ月前、アジア開発銀行 (ADB) は「台頭するアジア：チャンスとチャレンジ」と銘打ったレポートを公表し、バラ色のアジアのシナリオを描いた。このレポートには、「アジアの潜在能力が実現するならば、過去に例を見ないほどの明るい未来が待っているだろう。例えば、2025 年までに、世界の所得に占めるアジアの所得の割合は、購買力平価で今日の 40%未滿から 57%へ上昇するであろう。」また、南アジアの一人当たりの所得は 4 倍になり、東アジアの一人当たりの所得は 2030 年までにアメリカの水準に達するとも言及した。

しかし、このアジアについての楽観的な見方は誤っていた。ADB は同様のレポートを素早く出し、アジアの巨大な潜在能力はいまだ潰えていないことを指摘した。そして、経済の発展とそれに伴う生活の質の向上は自動的に実現するものではないこと、そして揺るぎのない政府、適切な政策の選択、力強い実行力、活発な国際的商業取引や投資が必要とされていることを。

(2) 1兆ドルのアジア建設市場

アジアの潜在能力が沈滞しているのは、金融危機が背景となっていることについては論を待たない。この危機が席捲しているにもかかわらず、アジア太平洋地域が 1991 年から依然として世界で最大の建設市場であることに変わりはない。例えば、1995 年の建設市場は少なくとも 5000 億ドルを超えたものと見積もられており、IFAWPCA 地域にある国際的な建設会社は全体のパイの 36.2%を占めている。1999 年は、アジア全体の建設市場のボリュームは、1兆ドル超と見積もられている。

IFAWPCA メンバーによる直近の調査によると、今年 of 日本 of 建設市場は 5960 億ドルとみられ最大規模となっている。続いて、インドが 3470 億ドル、韓国 410 億ドル、オーストラリア 390 億ドル、台湾が 240 億ドルと予想されている。シンガポール、ニュージーランド、香港、フィリピンの各建設市場は、40 億ドルから 90 億ドルの間になることが予想される。残りの IFAWPCA メンバー各国の市場は、30 億ドルのレベル内にある。

(3) アジアの主要プロジェクト

IFAWPCA 加盟国地域において今年ラインアップされた主要プロジェクトは以下の通りである。

主要プロジェクト一覧

| 国名 | 主要プロジェクト |
|---------|--|
| インド | Worli-Bandra 間の Sea Link、Mumbai から New Mumbai 間の Trans-Harbour Link、700 万トンの LNG プロジェクト、Bangalore メトロプロジェクト、南北、東西への道路網整備 |
| 韓国 | 308 万ドルの Seoul/Yangyang 間高速道路、370 万ドル Taejon 駅の開発、335 万ドルの Incheon 国際空港鉄道の開発、145 万ドルの複線の Suin 鉄道、118 万ドルの Ulsan の港湾プロジェクト、90 万ドルの Nakdong 沿川道路 |
| シンガポール | MRT&LRT プロジェクト、ディープトンネル下水道システム、公共事業省による多くの学校プロジェクト、住宅開発庁による住宅プロジェクト、多種の埋立プロジェクト、土地・不動産機関による工事 |
| タイ | Kong Chee Moon 灌漑プロジェクト、Nong Ngu Hao 国際空港、Lam Chabang のような深水港の拡張、Hopewell プロジェクト、国内を横断する様々な鉄道システムの設置 |
| 日本 | 1360 億ドルの整備新幹線プロジェクトの開始 |
| オーストラリア | Sydney/Canberra 間高速鉄道プロジェクト、2000 年オリンピックに向けた施設建設が今年で完了、主要な鉱業用インフラ整備が継続 |
| 台湾 | 総コスト約 120 億ドルの総延長 330km 高速鉄道 |
| スリランカ | 今年は 5000 万ドルから 1000 万ドル規模の主要プロジェクトが目白押し。その他のプロジェクトとして、少なくとも 2 つは 5000 万ドルを超え、100 万から 1000 万ドルまでの規模が多い。 |

(4) 緩やかな下降が続くアジア建設市場

通貨危機に伴ってアジア太平洋地域における建設産業も沈滞した。IFAWPCA メンバーのうち、約 70%は、建設産業が大きな打撃を受けたことを感じている。われわれの最近の調査では、60%を超えるメンバーは、最も大きな打撃を受けた商業部門、重工業部門が足を引っ張り、建設産業が、ここ 2 年間は平均 6%減と緩やかながら下降を続けるものとみている。

アジア危機による経済低迷がもたらす建設会社への悪影響は、各国異なった形で続くであろう。例えば、シンガポールでは、工事契約数が減少し建設会社の能力が過剰になっていることから、競争の激化により工事価格が低下するものとみられる。インドでは、中央政府や州政府は、インフラプロジェクトにおいて、海外からの民間投資が縮小し、BOT に

についても、政府による直接投資ほどには、民営化がもともと複雑であることから受け入れられておらず、深刻な財政的問題に直面している。このことは、ある程度、マレーシアのケースにもあてはまり、大規模なインフラプロジェクトが資金難を理由に実現を遅らせており、資金量も産業を回復させるには不十分である。

インドネシアの先行きはますます暗い。建設会社は、今年中の主要プロジェクトの開始は期待できず、金利も 40%から 60%の間で推移している。一方、スリランカにおいては、政府がインフラプロジェクトを民間部門に遂行させるような後押しもあって、建設活動は公共部門から民間部門へとシフトしている。しかしながら周辺地域の現在の経済停滞と長引く民族対立によって、全体的に工事量が不足する深刻な状態になっている。

日本と韓国においては、経済不況により、新規工事発注やインフラ投資が全体的に減少しているため、建設産業は厳しい状況下にある。フィリピンでは、高金利や海外投資水準が不安定なために、建設部門の活動の下降が顕在化している。タイでは、セメント、鉄鋼産業と同様に、建設産業の生産も落ち込むことを認識しつつも、約 150 万人の失業者は今年に期待感を持っている。金額ベースでの建設活動は、1998 年の 100 億ドルから 20 億ドルにまで落ち込むことが予想される。

アジア経済の失速は、グアムにも波及している。1999 年に入り 5 ヶ月間、建築許可を受けた合計額は 8560 万ドルで、これを年率換算すると、昨年の 352 百万ドルから大きく落ち込むものとみられる。

21 世紀における建設産業は、競争性の高いグローバルな市場となり、効率性、生産性の向上、品質の改善の点から厳しい要求をつきつけられることにより、差別化が図られるであろう。それゆえ、IFAWPCA の加盟諸国は、アジア危機の間に失った利益を取り戻すために、技術開発に努めることがさらに必要となっている。同時に、建設会社は、グローバルな建設市場で勝ち抜くために、戦略的に専門性を高め、新たな技術力を十分に活用することが肝要である。

(担当：森井)

IV. 建設関連産業の動向 — 塗料 —

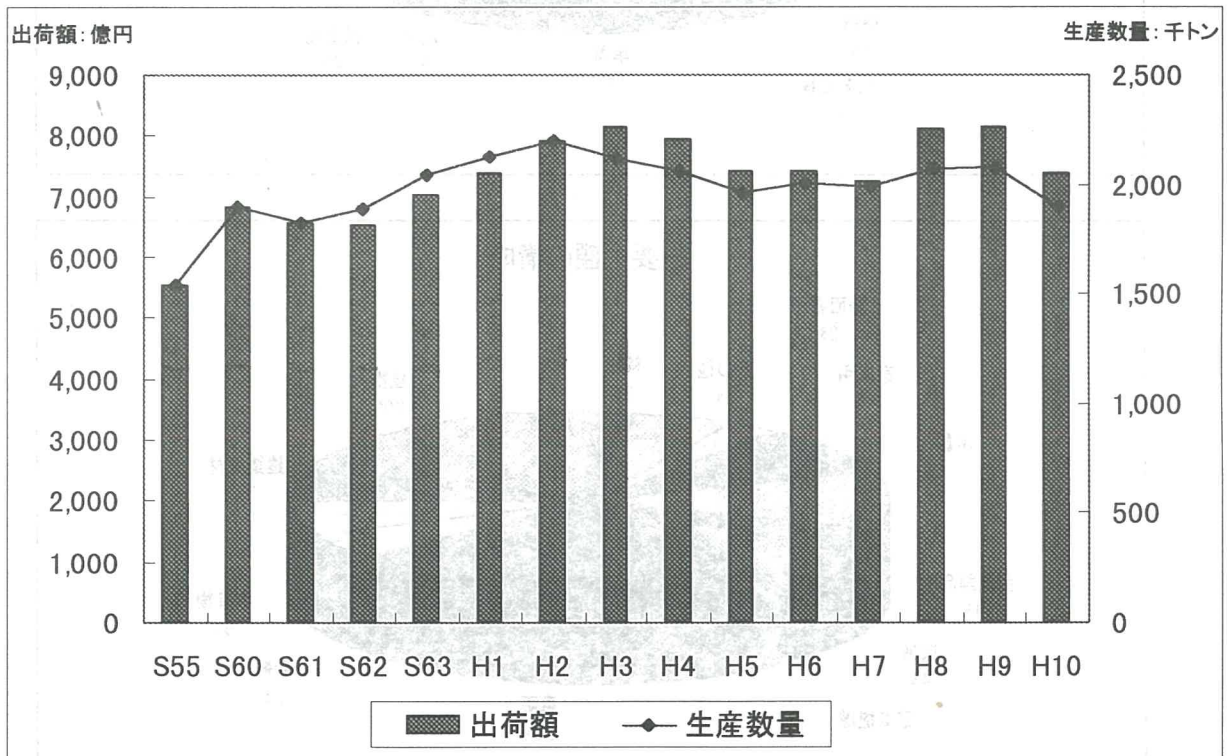
建設資材で使われる鉄、コンクリート、セメント、モルタル、木材等は、そのままの状態では水、熱、塩分、光といった環境因子によって錆びたり、もろくなったりして素材自身を損なうことになる。しかし、これらの素材に塗料を塗ることにより、被膜が出来、保護することが可能となる。また塗料は物に色・つや・模様を与えることにより「デザイン効果」を発揮する。

塗料の需要先として、建設関連が全体の 30%以上を占めており、中でも建築用が最大の需要分野となっている。

1. 塗料の生産数量と出荷額の推移

1990 年までは順調に成長を続けてきた塗料工業も、以降景気の後退に伴い生産量、出荷額ともに低迷が続いている。平成 8 年、9 年と回復基調にあったが、平成 10 年は生産高が 189 万 2 千トン（対前年比△9.1%）、出荷額は 7,380 億円（対前年比△9.2%）と大幅なマイナスとなり不振の年となった。

図 1 塗料の生産高と出荷金額



出典：通産省化学工業生産動態統計、「日本の塗料工業 '99」（社）日本塗料工業会

※出荷金額は 1996 年より集計方法が変更されている

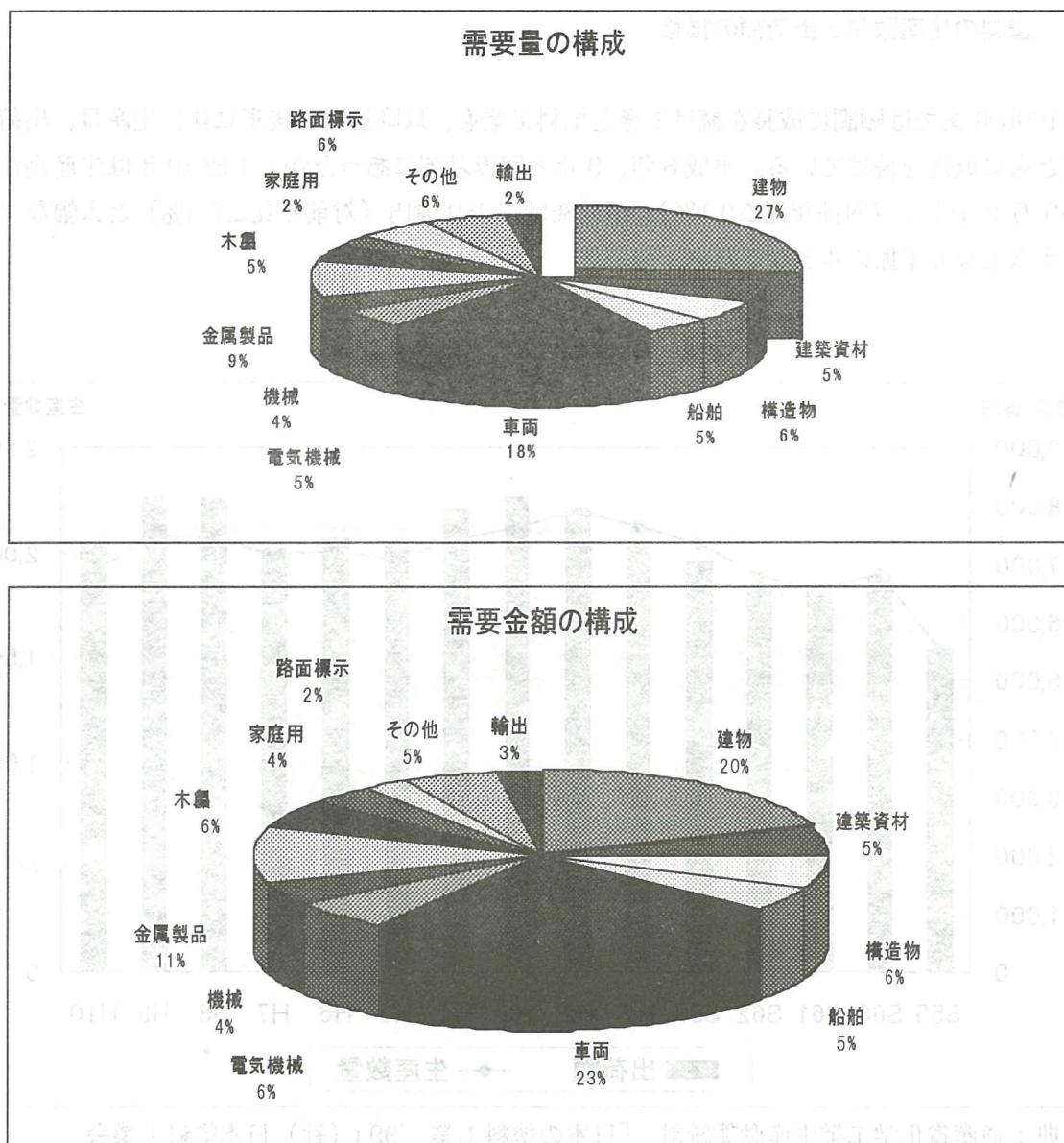
2. 塗料の需要分野とその構成

塗料の需要分野は、建築・構造物（橋・鉄塔・タンク等）・船舶・車・電気機械・金属製品・木工製品・家庭用と多岐に亘っている。なかでも建築用と車両用の需要が多くなっている。

「平成9年度・塗料製造業実態調査」によると、建物用と建築資材を合わせた建築分野が最大の需要分野で、全需要に対し数量で31.6%、金額でも25.1%を占めている。

車両用には、新車用と塗り替え用（補修）があり、この2つを合わせると数量で18.5%、金額で23.4%を占めている。

図2 分野別需要量と金額の構成比



出典：「平成9年度・塗料製造業実態調査」、「日本の塗料工業'99」（社）日本塗料工業会

3. 主要国の塗料生産数量

1997年のアジアを除く世界主要国の塗料生産数量は、1480万トン（当年回答のなかったものは前年の数値を採用）で、前年比で約1.8%となっている。

日本は、アメリカ、ドイツに次ぎ第3位の生産量となっている。

国民一人当たりの生産量は、ドイツの27kgが一番高い数値となっている。

表1 主要国の塗料生産量の推移 単位：千トン

| | 1992年 (平成4年) | 1993年 (平成5年) | 1994年 (平成6年) | 1995年 (平成7年) | 1996年 (平成8年) | 1997年 (平成9年) |
|---------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 日本 | 2,064 | 1,956 | 2,007 | 1,987 | 2,067 | 2,082 |
| アメリカ | 5,244 | 5,411 | 5,776 | 5,640 | ※ 5,904 | 5,931 |
| イギリス | 811 | 818 | 818 | 512 | 512 | n.a 512 |
| フランス | 635 | 611 | 712 | 690 | ※ 855 | 888 |
| ドイツ | 1,661 | 1,669 | 1,744 | 1,944 | ※ 2,130 | 2,239 |
| イタリア | 717 | 683 | 738 | 750 | 731 | 764 |
| スペイン | 365 | 330 | 338 | n.a 338 | 630 | n.a 630 |
| ベルギー | 147 | 151 | 160 | 153 | ※ 127 | 127 |
| オランダ | 326 | 34 | 355 | 292 | 294 | 316 |
| スイス | 81 | 78 | 86 | 82 | 85 | 85 |
| オーストラリア | 109 | 103 | 106 | 112 | n.a 112 | n.a 112 |
| デンマーク | 118 | 128 | 130 | 131 | 128 | 128 |
| ノルウェー | 68 | 66 | 74 | 77 | ※ 68 | 71 |
| フィンランド | 65 | 66 | 75 | 77 | 80 | 93 |
| カナダ | — | 360 | 372 | 383 | 396 | n.a 396 |
| メキシコ | — | 350 | 375 | 403 | 432 | n.a 432 |
| 合計 | 12,411 | 12,814 | 13,866 | 13,571 | 14,551 | 14,806 |

出典：アメリカはNPCA提供資料、ヨーロッパはCEPE1997レポート、ただしドイツはdes Statistischen Bundesamtによる。

n.aは当年回答がなし。仮数値として前年のものをそのまま使用した。

※は後日修正値がだされている。

「日本の塗料工業'99」(社)日本塗料工業会

表2 近隣アジア諸国・地域の塗料生産数量(1996年) 単位：千トン

| | 中国 | 香港 | 韓国 | 台湾 | インドネシア | マレーシア | フィリピン | シンガポール |
|-------|-------|----|-----|-----|--------|-------|-------|--------|
| 1995年 | 1,100 | — | 715 | 455 | — | — | 255 | — |
| 1996年 | 1,135 | 50 | 800 | 520 | 185 | 92 | 270 | 94 |

| | タイ | ベトナム | インド |
|-------|-----|------|-----|
| 1995年 | — | — | 230 |
| 1996年 | 155 | 21 | 235 |

出典：I.R.LレポートApril1997

「日本の塗料工業'99」(社)日本塗料工業会

(担当：上野)

V. 地価と不動産市場の動向から

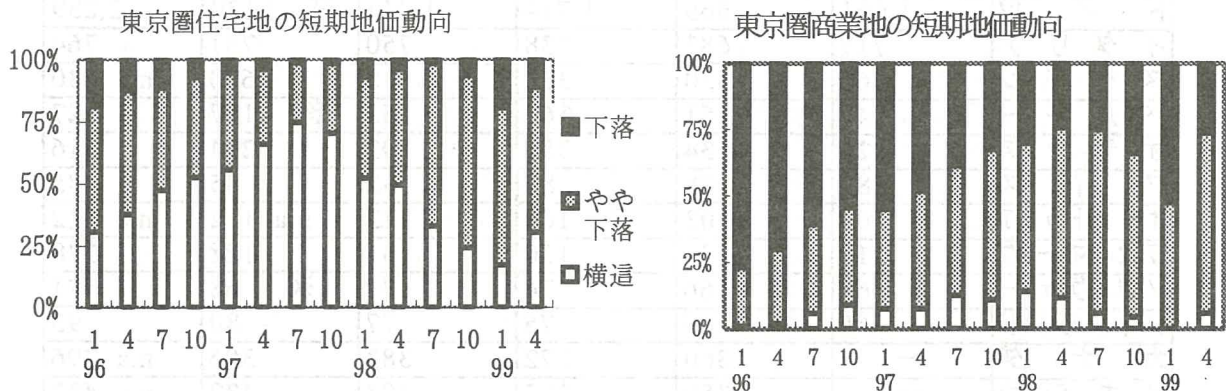
国土庁「地価動向調査」

昨年来の政府の経済対策により住宅市場が活発になり、更に土地の有効利用に向けた動きも一段と強まっており、不動産市場にも変化の兆しがみられる。以下、関係機関の発表資料をもとに最近の不動産市場の動向と、地価の長期的な推移についてまとめた。

1. 最近の不動産市場の動向

(地価の動向)

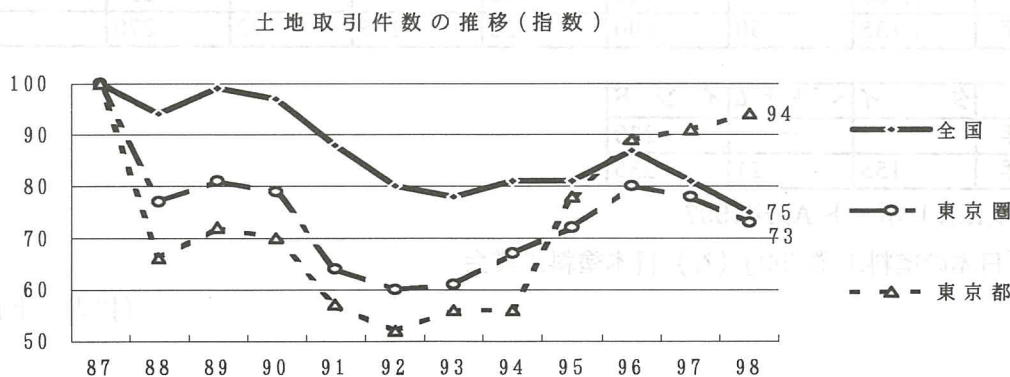
- 今年1月から4月までの3か月間の地価動向は、全国では住宅地が横ばい、商業地はやや下落であった。東京圏では1月までの下落幅の拡大傾向が弱まり住宅地は横ばいが増え、商業地も下落幅の縮小傾向が強まった。(国土庁「短期地価動向調査」6.2)



(土地取引の状況)

- 土地取引件数は、98年は2年連続して減少し、全国は前年比△7.7%の170万件、東京圏も△6.2%であった。東京圏では、神奈川、埼玉、千葉の各県が大幅に落ち込んだが、東京都だけは+3.0%と、前年を若干上回る伸びを示して6年連続の増加となった。特に昨年8月以降は2桁前後の高い伸びを示している。埼玉県・千葉県は依然減少しているが、神奈川県も昨年末から増加傾向に転じている。(法務省「法務統計月報」)

(住宅着工・マンション販売)

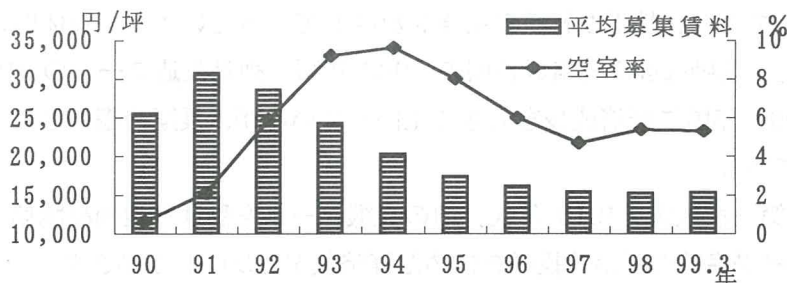


- ・ 新設住宅着工戸数は、98年度は全国で118万戸前年比△12.1%の減少と2年連続の2桁の減少であった。東京都も貸家が△10%と大きく落ち込み、区部・市部とも減少した。貸家・分譲は引き続きマイナスであるが、公庫持家の大幅増により全国合計は3月以降プラスに転じた。(建設省 5.31、東京都 5.25)
- ・ 首都圏のマンション新規発売戸数は98年は△6.0%であったが、昨年9月以降大幅な増加を続けている。特に5月は過去最多の発売戸数にもかかわらず、発売月契約率は80%と高く、在庫も縮小傾向にある。ただ、中古マンション・戸建ての成約件数は引き続き減少しており、価格も依然弱含みである。(不動産経済研究所、指定流通機構 6.10)

(オフィス賃料・空室率)

- ・ 東京都区部のオフィスの3月の空室率は5.3%で、4期ぶりにわずかながら改善した。ただ大型ビルの供給がなされた地域では上昇しており、回復基調とまではいえない。平均募集賃料は横ばい状況が続いている。新規大型ビルに対する需要は強いが、既存老朽ビルでは空室が依然多い。(生駒CBリチャードエリス「オフィスマーケットレポート」、「全国賃貸ビル相場一覧」6.1)

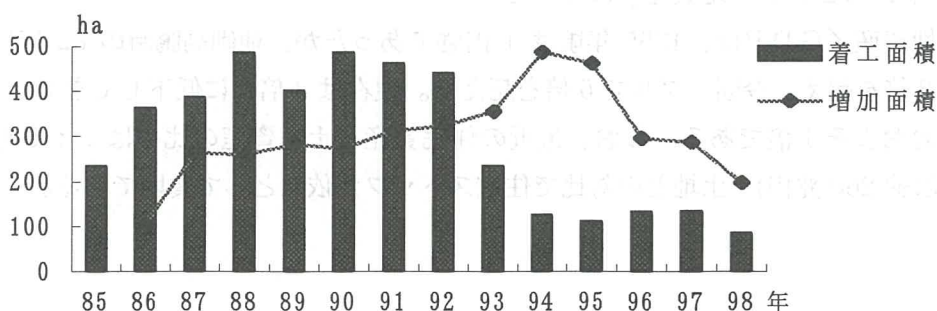
オフィス空室率と平均募集賃料(都23区)



(事務所着工)

- ・ 東京都区部の事務所着工床面積は96、97年とわずかながら増加基調にあったが、98年は△35.9%と大幅に減少した。ストックの増加面積も96、97年より更に減少した。(東京都「東京の土地1998」6.3)

事務所床面積の推移



2. 地価の長期的推移について

(長期の地価データ)

- ・ 地価の基本的なデータは地価公示であるが、スタートが1971年(昭和46年)である。より長期のデータとして市街地価指数(日本不動産研究所)があり、1955年(昭和30年)基準のほかに、日本勧業銀行による戦前基準(1936年(昭和11年))の数値もある。
- ・ 図1は、戦前基準の市街地価指数と国民総支出(1954年までは粗国民支出)をもとに、地価の変動状況と経済成長の推移を見たものである。

市街地価指数は、調査対象地点(現在223都市、各都市10地点)が限られており、しかも全国・6大都市等の区分はあるが、各都市の単純平均であるので、地価公示とは必ずしも同様の動きを示さないが、長期的な動向を把握できる。

- ・ 図2は、ストックとしての土地資産と経済成長の関係を見たものである。土地資産については、戦前から行われている国富調査があるが、データの連続性等も考慮し経済企画庁が発表している国民経済計算を用いた。

(地価と経済成長の関係について)

- ・ いずれのグラフから見ても、地価(市街地価指数・土地資産)と経済成長はおおよそ同様の傾向を示しており、地価が経済の動きを反映しているといえる。具体的には、戦後の混乱期を除くと、地価は高度経済成長期の1962年頃、列島改造ブームの1973年頃、平成バブルの1990年頃に経済成長を大きく上回っているが、長期的趨勢としてはほぼ同様の動きを示している。

地価は、戦前も第一次大戦(1910年代)頃の投機ブームを受けた地価高騰期、その後の1920年恐慌、金融恐慌時の暴落等投機を含めた経済状況を反映した動きを示している。

- ・ 「図1 地価と経済成長」について—

1936年(昭和11年)を基準とする直近の市街地価指数(全国全用途)は、国民総支出より落ち込んでおり(図1-1)、このグラフからは現在の地価が落ち込みすぎとも読めるが、前述のとおり市街地価指数が全国の変動率の単純平均値であること、および発射台の1936年の数値に左右されるものであるので、おおよその傾向を見るものと考えたほうがよいと思われる。

- ・ 「図2 GDPと土地資産」について—

土地資産/GDPは、1955年頃は1倍強であったが、地価高騰時の62年に2倍、72年に3倍を超え、今回バブルで5倍を超えた。現在は3倍台に低下してきているが、米国ではおおよそ1倍である。なお、最近の住宅資産と土地資産の比率は1:6程度で(住宅資産は約260兆円)、土地との対比で住宅ストックが依然として貧困である。

図1-1 地価と経済成長

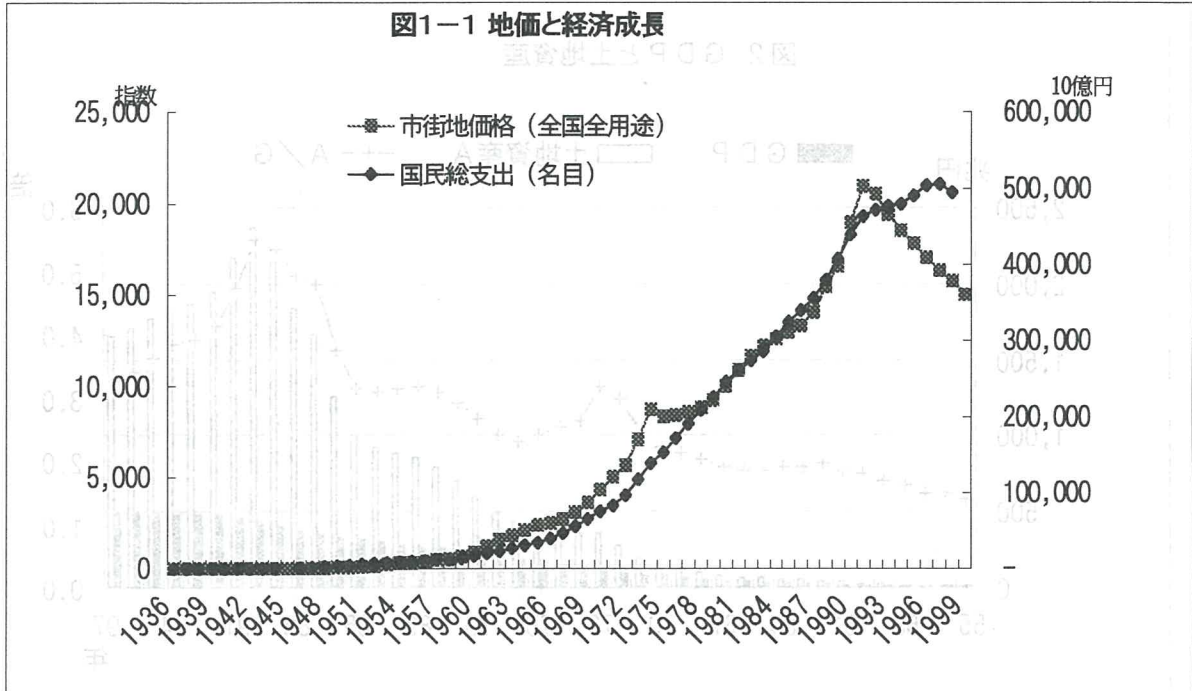


図1-2 地価と経済成長(変動率)

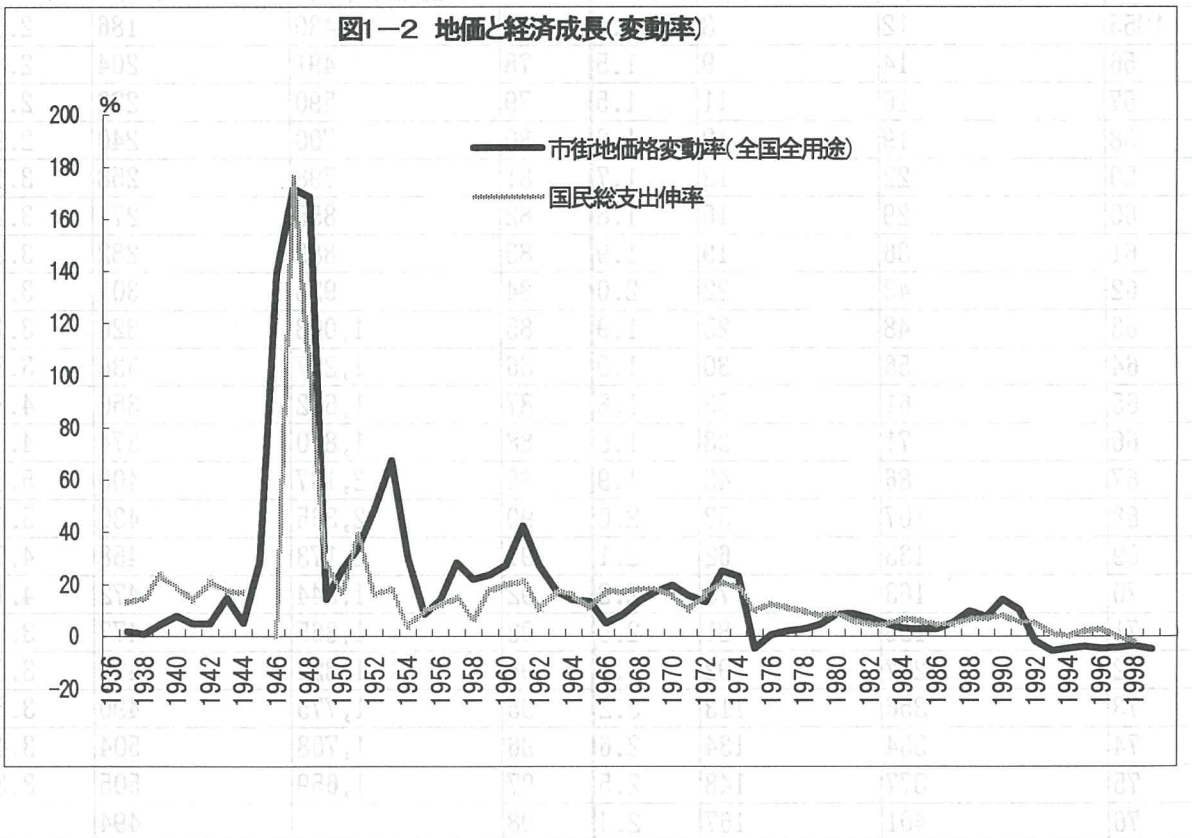
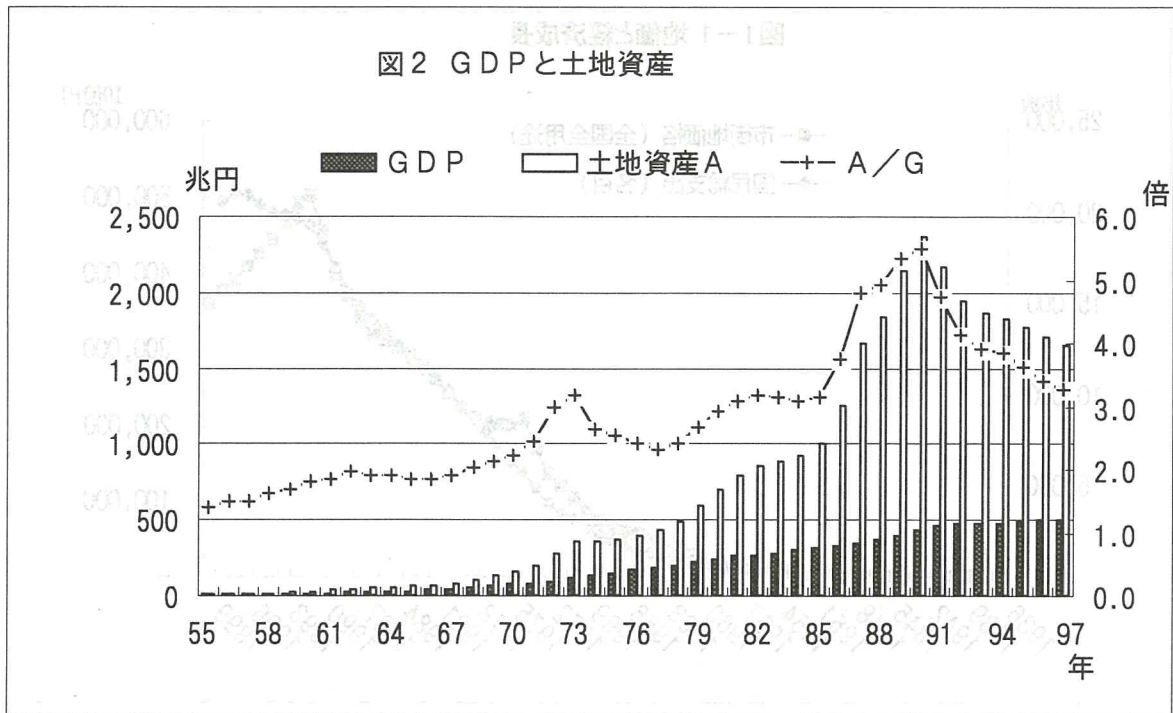


図2 GDPと土地資産



| 年 | 土地資産 (A) | GDP (G) | A/G | 年 | 土地資産 (A) | GDP (G) | A/G |
|------|----------|---------|-----|----|----------|---------|-----|
| 1955 | 12 | 8 | 1.4 | 77 | 430 | 186 | 2.3 |
| 56 | 14 | 9 | 1.5 | 78 | 491 | 204 | 2.4 |
| 57 | 16 | 11 | 1.5 | 79 | 590 | 222 | 2.7 |
| 58 | 19 | 12 | 1.6 | 80 | 700 | 240 | 2.9 |
| 59 | 22 | 13 | 1.7 | 81 | 798 | 258 | 3.1 |
| 60 | 29 | 16 | 1.8 | 82 | 855 | 271 | 3.2 |
| 61 | 36 | 19 | 1.9 | 83 | 889 | 282 | 3.2 |
| 62 | 43 | 22 | 2.0 | 84 | 928 | 301 | 3.1 |
| 63 | 48 | 25 | 1.9 | 85 | 1,003 | 320 | 3.1 |
| 64 | 56 | 30 | 1.9 | 86 | 1,257 | 336 | 3.8 |
| 65 | 61 | 33 | 1.8 | 87 | 1,672 | 350 | 4.8 |
| 66 | 71 | 38 | 1.9 | 88 | 1,840 | 374 | 4.9 |
| 67 | 86 | 45 | 1.9 | 89 | 2,137 | 400 | 5.3 |
| 68 | 107 | 53 | 2.0 | 90 | 2,365 | 430 | 5.5 |
| 69 | 133 | 62 | 2.1 | 91 | 2,173 | 458 | 4.7 |
| 70 | 163 | 73 | 2.2 | 92 | 1,944 | 472 | 4.1 |
| 71 | 198 | 81 | 2.5 | 93 | 1,865 | 477 | 3.9 |
| 72 | 277 | 92 | 3.0 | 94 | 1,824 | 476 | 3.8 |
| 73 | 356 | 113 | 3.2 | 95 | 1,775 | 490 | 3.6 |
| 74 | 354 | 134 | 2.6 | 96 | 1,708 | 504 | 3.4 |
| 75 | 377 | 148 | 2.5 | 97 | 1,659 | 505 | 3.3 |
| 76 | 401 | 167 | 2.4 | 98 | | 494 | |

建設経済研究所のホームページ

HPアドレス <http://www.rice.or.jp>

E-MAIL webmaster@rice.or.jp

財団法人建設経済研究所では、ホームページを開設し、最新の発表内容について掲載しています。ぜひともご活用ください。

掲載内容一覧

<研究所の紹介>

- ・あいさつ
- ・組織・機構
- ・研究テーマ
- ・所在地案内

<建設経済に関する情報>

- ・建設経済予測（四半期予測）
- ・アジアコンストラクト会議
- ・ユーロコンストラクト会議
- ・海外諸国の建設産業構造に関する調査研究報告

<最近の発表について>

- ・日本経済と公共投資概要版 (No.30~32)
- ・研究所だより (Monthly)
- ・第15次欧米調査報告書
- ・第4回アジアコンストラクト会議概要
- ・主要建設会社決算分析 (詳細版)
- ・主要建設会社の経営及び資産・債権債務の推移と現状 (1983~97年度) 概要
- ・地方公共団体の「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」~平成9年度の実施状況フォローアップについて
- ・季刊 建設経済予測(建設投資の見通し)
- ・明日の社会資本を考えるシンポジウム
- ・「日本経済と建設産業」講演会
- ・社会資本読本
- ・公共投資レポート

<English Homepage (英語版)>

- ・研究所の紹介
- ・アジアコンストラクト会議
- ・ユーロコンストラクト会議
- ・建設経済予測（四半期予測）