

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. 141

2000 11

CONTENTS

I. マレーシア、インドネシアの経済、建設部門の状況について ー第6回アジアコンストラクト会議資料からー	1
II. 台湾建設市場の現況	11
III. 建設関連産業の動向 ーアスファルトー	23



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>

I. マレーシア、インドネシアの経済、建設部門の状況について －第6回アジアコンストラクト会議資料から－

第6回アジアコンストラクト会議の各国レポートより、マレーシアとインドネシアの経済及び建設部門の状況について紹介する。

注) 第6回アジアコンストラクト会議参加国・地域

中国・香港、インド、インドネシア、日本、韓国、マレーシア、フィリピン、シンガポール、スリランカ、ベトナム 以上の9カ国1地域

第6回アジアコンストラクト会議は2000年9月14日～16日の間、マレーシアで開催された。

マレーシア

1. マクロ経済の状況

マレーシア経済は、アジア通貨危機が最高潮に達した1998年第3四半期に底を打ち、1998年には回復軌道に乗った。そして、2000年に入ると、回復の足取りは一層確かとなり、アジア通貨危機により最も手痛い打撃を受けた建設業を含め、産業のあらゆる部門は回復を見せた。経済は予測よりも早く好転し、インフレ率は低くなり、1998年の5.3%から1999年には3.0%に低下した。また、失業率も減少し、一人当たりの年間所得は、12,134リンギット(1999年の平均為替レートによる円換算額は、約364,000円。以下同様。)から12,343リンギット(約370,000円)へと1.7%の上昇を見た。

1998年に-7.5%と急落した実質GDPの伸び率は、1999年には5.6%へとプラスに転じた(次頁の表参照)。この地域の経済の全般的回復とあいまって、好調な海外需要、財政上の刺激策、良好な国内の経済状況が当国の経済成長を支えた。GDPは実質ベースで前年の1822億リンギット(約5兆4,600億円)から1925億リンギット(約5兆7,700億円)へと上昇した。製造業が部門別の成長を牽引し、1999年には13.5%の伸びを見せた。製造業は他のサービス部門との強い連関があるため、波及効果は他の産業部門の伸びにもプラスの影響を与えるものと期待されている。

為替レートの固定と資本移動の規制によって安定し、かつ確実性を増した経済は、取引の活発化をもたらし、それにより事業環境、消費者の信任の回復と経済のファンダメンタルズ全般の強化に貢献した。

マレーシアのマクロ経済指標

	1996	1997	1998	1999	2000
GDP 及びその要素					
実質 GDP(注 1)(10 億リンギット)	183.9	196.7	182.2	192.5	N. A.
GDP 成長率(%)	8.6	7.5	-7.5	5.4	5.8 ²
製造業部門(注 1)(10 億リンギット)	53.3	58.8	50.9	57.8	N. A.
同成長率(%)	18.2	10.1	-13.4	13.5	10.0
サービス業部門(注 1)(10 億リンギット)	93.0	102.2	101.4	104.6	N. A.
同成長率(%)	8.9	9.9	-0.7	3.1	5.4
建設業部門(注 1)(10 億リンギット)	8.6	9.5	7.3	6.9	N.A.
同成長率(%)	16.2	10.6	-23.0	-5.6	5.0
人口指標					
人口(百万人)	21.2	21.6	22.2	22.7	23.3
人口伸び率(%)	2.4	2.4	2.3	2.3	N. A.
総労働力人口(百万人)	8.6	9.0	8.9	9.0	9.0
労働力伸び率(%)	2.4	4.7	-1.1	1.0	N.A.
失業率(労働力人口に対する%)	2.5	2.4	3.2	3.0	2.9
経済金融指標					
消費者物価指数の変化(1994=100)	3.5	2.7	5.3	2.8	3.2
短期金利(%) (3ヶ月ものインターバンク金利)		8.70	6.46	3.18	N.A.
長期金利(%) (12か月もの定期預金金利)		9.33	5.74	3.95	N.A.
対米ドル年間平均為替レート (シンガポールドル/米ドル)	1.4100	1.4848	1.6736	1.6950	-
対米ドルレートの変化率	0.5	-35.0	2.3	0.0 ³	0.0 ³

- 注) 1. 基準年 1987 年
 2. 2000 年上半期の GDP 成長率は 10.3%
 3. 固定為替制により 3.8 リンギット=1 ドル

2. 今後 10 年の経済展望

1997 年に発生したのアジア通貨危機は、この地域の諸国の経済がいかに密接に関連しているかを示す結果となった。コンピューター化が距離の制約を取り除き、諸国経済をネットワーク的に関連づけることにより、このような関連性はますます強化されると考えられる。

情報技術の進歩により、有力取引所は相互に関連し、国境を越える取引はオンラインでシームレスに行われるであろう。応答時間は 10 億分の 1 秒単位となり、完結までに数分を要する取引は非効率で時代遅れと考えられるようになるであろう。将来はきわめて刺激に満ちているが、経済を根底から破壊する可能性もまた生ずる可能性がある。そのような状況を防止するため、経済システムには安全装置を組み込んでおかななくてはならない。

現今の情勢では、知識主導のニューエコノミーは伝統的な他の生産要因に伝統的に依存する経済の流れを追い越している。この状況下では、コンピューター化が諸国に比較優位を与えるので、経済状況が世界諸国経済間の情報化の格差により決定することを意味する。

他方、技術の進歩は、技術的に遅れている国の経済の利益になると考えられる。なぜならば、その他の国が限られた資源を巡って競合し、遅れた諸国をデジタル世界に引き込むために技術的インフラストラクチャーを提供するからである。

3. アジア通貨危機が建設産業に与えた影響

建設部門は、経済危機の間で最も深刻な影響を受けた部門であり、2年連続してマイナス成長を記録した。しかし、縮小傾向は、1998年の-23.6%という急落から、1999年には-5.6%とマイナス幅は緩和した。建設業の大部分は1999年には活気を取り戻した。1998年には、建設業は貨幣価値の急速な下落のために激しい混乱に陥り、業界全体に巨額の債務が残った。この状況は、クアラルンプール国際空港注)、LRT(軽量市街電車)第1期、セパン国際フォーミュラ・ワン・サーキット、連邦総合競技場のようなこれまでの建設活動の根幹をなしていたいくつかの巨大プロジェクトの完成とこれによる残債務のため、一層深刻化した。

注) 10月20日の日経新聞の記事によれば、「98年に開港した新空港は昨秋以降、海外からの直行便の廃止が相次いでおり、苦境に立っている。また、採算を度外視したプロジェクトに対する疑問の声も出ており、設計や施工を担当した日系企業に対し、費用の一部が未払いの状態」ということである。

1998年下半期に棚上げされた計画中の新しいインフラストラクチャーの繰り延べ額は、656億リングットに及ぶ。このようなプロジェクトの資本集約的性格とその長期にわたる建設期間は、それらが深刻な金融上、流動性上の問題を起こしたため、危機の間におけるインフラストラクチャーの開発に打撃を与えた。株式市場の崩壊は、インフラストラクチャー開発会社の資金調達源を麻痺させた。またインフラストラクチャー・プロジェクトが延期となったため、その悪影響が建設関連資材部門にも波及した。さらには建設業関連サービス業も、同様に打撃を受けた。

建設業はあらゆる分野において衰退したが、最大の打撃を受けた分野である非住宅部門は1997年に8.1%の成長を遂げた後、1998年にはマイナス29%の収縮を記録した。かつては株式市場および不動産市場での激しい投機に煽られて、特に危機前の時期には建設開発ラッシュを呈しており、非住宅部門は1995年以降大幅な伸びを記録していた。

他方、銀行はプロジェクトの収益性を見て投資に狂奔し、資金を注ぎ込み、金融システム崩壊の前には、融資の伸びは約30%にもなり、結果としてインフレの拡大に寄与した。この結果、供給過多を招いた。また、商業用、事務所用、小売用スペースは、若干の入居率の改善はあったが、2000年まで過剰供給の状況がそのまま続くと予測される。

株式市場と雇用市場での不安定な状態は、1998年初頭の高金利とあいまって、消費者の需要を冷やし、全体的に需要を低下させた。非住宅部門と同様に、アジア通貨危機前の建設ブームは住宅部門に過剰供給をもたらした。多くのプロジェクトは延期となったが、高級コンドミニアムの供給は1998年には前年比87.9%増となる14,151戸に達していた。

重機械とプラントの需要も、同様にアジア通貨危機の間減少した。マレーシア建設産業振興庁（CIDB）による当国の主要重機械メーカー調査によると、危機の間に直面した最大の問題は、プラントのコストの上昇である、としている。通貨価値下落の前に海外から購入した未使用のプラントが、機械維持費の増加のために、購入価格より低い売却価格で転売する例が多くなっていた。

中止または延期されたプロジェクト（報告ベース：単位百万リングット）

	1998	1999	2000	合計
中止プロジェクト	1,667	1,091	260	6,277
延期プロジェクト	4,348	783	1,146	3,013
合計	6,015	1,874	1,406	9,294

資料 建設産業振興庁

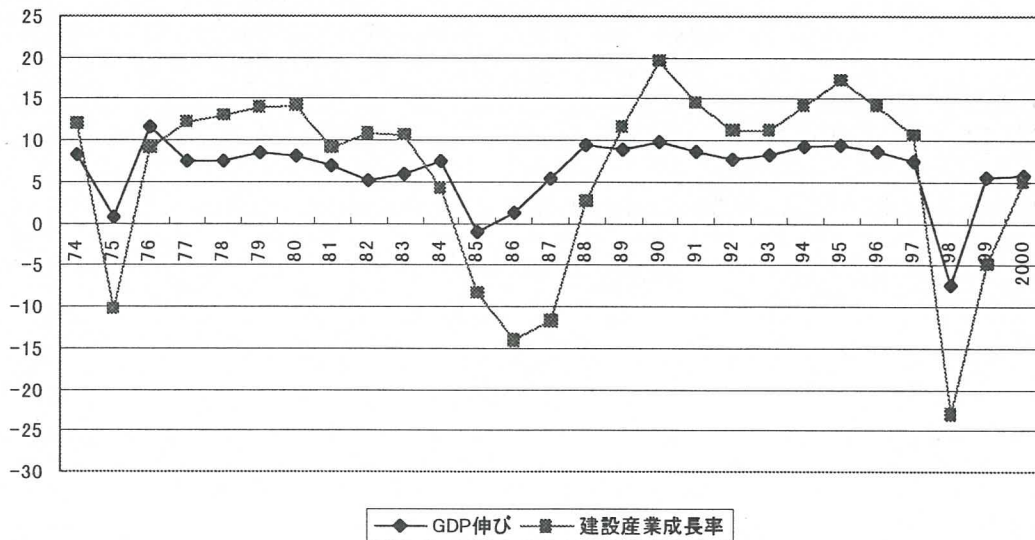
4. アジア通貨危機における建設産業への対策

経済活動を刺激し、かつ、経済の復興のために必要となる多くの経済的活力を提供するという2つの役割をもつインフラ整備の重要性を認識して、政府はいくつかのインフラストラクチャー・プロジェクトを財政刺激策として実施した。これは関連製造業およびサービス業に波及効果を与えた。政府は、地方のアメニティ、道路、橋梁、下水、廃棄物処理、発電プラント、運輸のようなインフラストラクチャーの建設と改善に集中することにより、当国の社会水準と生活水準を引き上げることを目指した。

プロジェクト開発の主要な目標の一つに、国産品の使用率向上がある。また、1998年のアジア通貨危機の時期に失速した開発の中で、再開したインフラストラクチャー・プロジェクトの中には、新パンタイ高速道路、クアラルンプール西部交通分散システム、シンパン・プライ・ロジン・クアラ・ベラン道路、LRT システム第2期、新国際空港への高速鉄道線などがある。

また、固定為替制によりプロジェクトコストの急変動やエスカレーションを避けることができたため、取引の安定性が進んだ。

1974-2000年のGDPおよび建設産業成長率の推移



出典：第6回アジアコンストラクト会議 マレーシア中央銀行作成の資料

住宅デベロッパーにとっても政府にとってもまず行うべきことは、過剰在庫の一扫であった。高級コンドミニウムなどの過剰在庫により、市場での建設活動は停滞していたからである。

銀行は、既往の供給がすでに需要を超過しているのに、新規開発の融資には関心がなかった。そのため1998年12月12日から1999年1月12日までの1か月間、マレーシア住宅デベロッパー協会 (Housing Developer Association of Malaysia, HDAM) と政府は、協力してマイホーム・キャンペーン (Home Ownership Campaign) の実施にあたった。そして、第2回目のキャンペーンは1999年第4四半期に行われた。これらのキャンペーンは、それぞれ過剰住宅在庫戸数の36.5% (1回目)、25.6% (2回目)を掃くことに成功した。

高級住宅のターゲット市場では、海外需要を刺激する措置もとられた。海外の購入者に対する課徴金100,000リンギットが廃止された。さらに1998年4月には、海外バイヤーは、資金をマレーシア国内で調達しなくとも、一件あたり250,000リンギット以上の住宅用、商業用建物、店舗、事務所用スペースですでに50%以上完成したものすべての購入を認められるようになった。これらのインセンティブにより、リンギット低下のために魅力的となった為替レートとあいまって、海外バイヤーによる住宅用建物の購入は18.7% (5億6000万リンギット)、商業用建物の購入は330.9% (1億9000万リンギット)増加した。

政府が採用したもう一つの経済回復手段は、住宅を取得することが難しい層に対する融資の提供であった。1998年と1999年には、政府は、低所得層住宅基金 (Housing Fund for Hardcore Poor) から2億リンギット、建設住宅促進基金 (Fund to Accelerate the Construction & Housing) から5億リンギットの資金を提供したのであった。

第1回、第2回マイホームキャンペーン 物件の件数および価額

	供給件数		販売件数		販売率	
	戸数	価額 (百万リンギット)	戸数	価額 (百万リンギット)	戸数	価額
第1回キャンペーン (98年12月-99年1月)	53,849	11,778	19,650	3,576	36.5	30.4
第2回キャンペーン (99年10月-99年12月)	70,135	10,254	17,956	2,795	25.6	27.3

資料 住宅デベロッパー協会

インドネシア

1. マクロ経済の状況及び展望

インドネシアはかつて経験したことのない規模の政治的、及び経済的な危機から回復しようとしている。今ここに、インドネシアは、腐敗との闘争と競争力のある公正な経済の確立を公約とした新しい大統領による民主政治への移行にまい進し始めた。この国に経済運営と政治上の政策実行の面で混乱を引き起こす貧困層の急増、経済の構造的な欠陥、政府の記録的な額の債務、地域間対立、宗教対立による暴力、内閣の経験不足からくる未熟さ、連立政府内の党派対立、制度的な脆弱性等の問題を抱えていても、新政府は落ち着きを取り戻し始めた経済と、その回復の息吹が見られる徴候を引続き注意深く見守っている。

全てのマクロ経済指標はここ数ヶ月間は著しい安定性を示している。インフレは実質面で削減され、通貨ルピアは小幅な範囲内での為替取引が行われており、スワップ取引のプレミアと国内の金利は危機前の水準まで下落している。

インドネシアの経済指標

	1997	1998	1999				2000			
			Q1	Q2	Q3	Q4	9月	10月	11月	12月
生産高、雇用、価格										
GDP(国内総生産)(% 前年度比)	4.7	-13.2	-7.9	3.3	0.7	5.8	-	-	-	-
鉱工業生産指数(1993=100)	157.4	136.4	146.4	155.3	-	-	-	-	-	-
(% 前年度比)	13.1	-13.3	4.9	-	-	-	-	-	-	-
失業率(%)	4.7	5.5	-	-	-	-	-	-	-	-
実質賃金成長率(%)	4.1	-29.9	-	-	-	-	-	-	-	-
消費者物価指数(% 前年度比)	6.1	58.5	55.08	31.2	6.6	1.7	1.2	1.6	1.6	1.9
公共部門										
国際収支(% GDP)/1	-0.6	-2.7	-	-	-	-	-	-	-	-
国内公共部門債務(% GDP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外国貿易、国際収支、対外債務										
貿易収支(米ドル 単位 十億ドル)	10.1	18.4	4.0	4.5	5.3	5.5	-	-	-	-
輸出 (米ドル 単位 十億ドル)	56.3	50.4	10.8	12.4	13.4	14.1	-	-	-	-
(% 前年度比)	12.2	-10.5	-15.7	-6.0	-0.7	29.6	-	-	-	-
主要輸出品(米ドル 単位 十億ドル)										
輸入 (米ドル 単位 十億ドル)	46.2	31.9	6.8	7.9	8.0	8.6	-	-	-	-
(% 前年度比)	4.5	-30.9	-15.4	-3.4	-3.9	16.7	-	-	-	-
経常収支(米ドル 単位 十億ドル)	-0.6	4.1	1.5	0.8	1.6	1.2	-	-	-	-
(対GDP比 %)	0.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
外国直接投資 (米ドル 単位 十億ドル)	4677.0	-356.0	-144.0	-77.0	-32.0	-144.0	-	-	-	-
総対外債務 (米ドル 単位 十億ドル)	136.2	150.9	149.9	144.9	-	-	-	-	-	-
(対GDP比 %)	64.0	158.0	-	-	-	-	-	-	-	-
短期債務(米ドル 単位:十億ドル)	18.8	13.1	12.5	11.0	-	-	-	-	-	-
債務返済比率(物品輸出比)	48.0	57.6	-	-	-	-	-	-	-	-
金を除く外貨準備高 (米ドル 単位 十億ドル)	16.6	22.7	25.2	26.3	-	-	-	-	-	-
(物品のみの輸入月)	3.0	5.9	7.2	6.2	-	-	-	-	-	-
金融市場										
国内信用供与(前年度比 %)	42.0	36.0	-10.2	-4.0	34.4	-	0.9	-2.7	0.1	-
短期利率/2	21.4	48.6	37.7	29.4	14.4	-	12.5	11.4	12.2	-
為替レート(期間の最終日)	4,950	8,067	8,862	6,724	8,368	7,059	8,368	6,905	7,400	7,059
実質実効為替レート (1990=100, =appn)	96.6	47.3	61.4	68.6	-	-	-	-	-	-
(前年度比 %)	-5.5	-51.0	60.8	59.6	-	-	-	-	-	-
株式市場指標 (Aug 1998=100),cop	401.7	398.0	393.6	662.0	547.9	676.9	547.9	593.9	583.8	676.9
参考データ:GDP(単位:100 万ドル)										
GDP (Rupiah billion)	627,695	942,844	273,171	283,899	280,068	279,261	-	-	-	-
Average US\$/Rupiah	2,952	9,875	8,788	7,697	7,609	7,189	-	-	-	-

1 一般政府予算、インドネシア会計年度(4月-3月)で、1997年度とは、1997年4月から1998年3月までを言う。

2 商業銀行での1ヶ月間の預金利息

出典：第6回アジアコンストラクト会議 データ資料：世界銀行及びインドネシア統計局

2. 経済回復の展望

インドネシアの今後の展望は、予想以上に不確定要素に包まれている。経済が底を脱し、再び成長軌道に乗るとの展望は、今の所は予想し難い。不確定要素の一部は東アジアにおけるインドネシアの主要市場の動向次第という理由があり、また、インドネシア本国の依然不安定な政治体制が原因である。

現在入手可能なデータを分析すると、1998年から1999年まではGDPがマイナス13%にまで落ちこみ、1999年から2000年までは僅かに減少幅が縮小（マイナス1%）し、2000年から2001年まではプラス3%の緩やかな成長になると考えられている。そして、このような予測は、物価と財政赤字の予想数値と海外からの資金調達が必要額が、為替交換レート変化と今後の銀行リストラの影響で、最大限でどれほどの予算配分が必要かとの議論にも影響を与えている。また、この局面では改革が迅速にかつ順調に実行され、財政当局の姿勢が引続き拡大政策をとることによって、通貨政策が徐々に緩和へと転じることが前提となる。

脆弱ではあるものの回復してきた経済力を維持するには、銀行と企業における着実なリストラと経済回復と共に経済に対する信頼感が必要となる。

銀行のリストラが躊躇されている間は、企業のリストラの進展は見込めない。その理由としては、企業のリストラは政府の介入から独立した債権者と債務者との間の交渉に委ねられていることに加え、インドネシアの破産審議法廷における非効率な処理のために債権者が交渉に臨む意欲が出ないことが挙げられる。

新政権は検事総長に中心的な役回りを与えると提議したが、この役割には休眠状態のジャカルタの改革実行対策委員会（JITF）を再度復活させるような権限も含んでいる。

交渉に乗り気でない債務者を進んで交渉のテーブルにつかせるための策としては、経済の自立的な回復による国内需要の拡大がある。この需要の拡大で旧債務を返済し、新規借入れが可能になるとの期待を債務者に与えることができるであろう。

着実な経済回復の持続は困難ではあるが不可能ではない。それに沿った多くの政策が上手く行くことが前提となる。投資家の信頼感の回復が必要となる。このためには、少なくとも平和と落ち着きが浸透し、宗教対立からの暴力が止み、政治的な安定感が継続される必要がある。

地方分権の政府政策はこの国の立場を非常に有利にするが、現状ではその広大な国土と多様性に比べて著しく中央集権化されている。法律の規定（1999年の法律第22号と第25号）で、政府一般会計予算の中で地方への配分が2倍以上になり、全体予算の40%を越す規模になる。この予算の再配分が成功すれば、インドネシアは世界で最も地方分権化が進んだ国となる。

現在のところ、実行面におけるいくつかの重点政策は、地域の厳密な役割規定、地方税の課税財源の範囲、地方政府の借入条件、財政運営とその内容の説明義務規定、一般補助金給付の規定、公務員とその国有資産の地方移管、地方政府顧問委員会の設置、最重要と位置付けされる中央政府と地方政府双方の代表による協調機関の設置等を含め、今のところ実現されてはいない。また不正との対決は、国民にきめの細かく、生産的で、透明性があり、不正と陰謀と身内主義のないサービスを提供することによって実現を目指すことになるであろう。

3. 建設産業の今後の展望

建設部門では、数多くのプロジェクトが延期され、資金不足から中止に追い込まれた。建設市場のさえない業績の影響はセメントなどの関連産業にも及んだ。セメントの需要は1998年にはマイナス32.2%と下落したが、1999年には再びプラス42.45%にまで回復した。

建設業へのマイナスの影響を鮮明に表す別の事実としては、この不振により建設労働者の雇用の落ち込みが見られたということである。1997年の建設部門の労働力は全労働者数の10.23%を占めていたが、1998年には6.51%程度にまで落ち込み、1999年は6.78%となっている。

1997年には建設産業の落ち込みの影響を受けた厳しい財政政策の舵取りの結果、開発業者への信用供与が制限されるようになった。アジア通貨危機以前の経済の過熱は不動産部門が原因であると当時は信じられていた。当時の不動産部門は明らかに過大評価されており、インドネシア経済が輸出主導から消費型経済に転換する一つの理由となったのである。

このことは、大都市でのショッピング・センター、不動産投資、高層アパートなどの急速な成長に反映された。

1997年の末から1998年にかけてのルピアの下落は不動産家賃における大きな問題となった。ルピア立ての家賃価格は非常に急騰し、このことが利用率を1997年には90%から74%に、1998年は74%から56%に、1997年は56%から54%への下落を促すこととなった。

1980年代、GDPの成長率が7%程度であったのに対し、不動産の毎年の成長率は約12%であった。不幸なことに、不動産部門の力強い成長率は、不動産部門での品質と効率の向上という面では、実際的な改善を伴ってはいなかった。管理者と技能技術者の不足、また中小契約業者は企業経営の資金と設備購入の融資に必要な信用供与が不足しており、建設業として抱える構造的な問題を含め多くの問題があった。

大部分の会社は全ての種類の建設作業を向き不向きに関わらず請負っている。専門性を掲げて登録する業者は少数である。ゼネコンに直接ぶら下がる下請けは一次下請け建設業

者となり、最終的には二次下請け建設業者が技術的な裏付けの無いまま、実作業をすることとなる。さらに全国的な規模の建設業者から無資格の地方建設業者までに広がる下請け制度の慣習は責任の所在を不明確とし、技術的な熟練度向上への妨げとなっている。このことが、全国的な規模の業者として分類される建設業者が大規模な建設工事そのものを、それに見合うだけの資格を有しない業者に丸投げする温床となっている。

その他の制度的弱点としては、常勤の作業員をほとんど持たない多数の建設会社がかかなり高い割合で、臨時契約した作業員を主体として作業を進めるという実態がある。

この様に、必要なときに臨時作業員を雇用し、不要なときに解雇するという方法は、会社が管理システムとして社内で訓練システムを持ったり、工事に見合うだけの常設のオフィスを確保したり、社員を訓練し技能を磨くための十分な間接費用を負担することを困難とし、また回避する理由となっている。

作業員確保のためのこのような方法は、資金負担のリスクを最小限とするためのものと考えられるが、以下に述べるような深刻な欠陥の原因となっているのである。

- (I) 発注者に対して、品質と請負った作業を完了するという保証を海外のパートナーに頼ることとなる。
- (II) この産業の能率的で効率的な発展に全く寄与しない。

インドネシアの事業別建設投資（1996年）

建設業の分類	1996年 (単位：10億ルピア)	対前年比伸び率			
		1996	1997	1998	1999
民間居住設備建設事業	2890	40%	-54%	-76%	n.a.
民間非居住設備建設事業	7738	14%	-30%	-48%	n.a.
民生用建設事業	12055	-12%	1%	-23%	n.a.
合計民間建設事業	22683	1%	-16%	-25%	n.a.
公共居住設備建設事業	2180	10%	-62%	-73%	n.a.
公共非居住設備建設事業	5838	-10%	-44%	-34%	n.a.
公共土木事業	9094	-31%	-18%	-48%	n.a.
合計公共建設事業	17112	-21%	-32%	-56%	n.a.
合計建設事業生産高	39796	-10%	-23%	-47%	n.a.
補修と維持管理	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
合計建設事業生産高	39796	-10%	-23%	-40%	-25%

出典：第6回アジアコンストラクト会議

(担当：上野)

II. 台湾建設市場の現況

台湾建設市場の現況及び不動産市場の変遷を、台湾経済研究院のレポート「1999年国内不動産の状況と経済、金融への影響」からご紹介する。

1. 建設業の現況

建設業は、非常に広範囲な関連性を持つ産業であり、そのためしばしば「主導産業」の一つと見なされ景気指標とされる。建設業は主に公共工事と民間工事の2つに分けることができ(表1-1)、また土木工事、建築工事、機電、管路工事、内装などに分けることができる。現在、一部の国内建設会社が公共工事(中華工程など)あるいは民間工事(啓阜、徳宝など)のどちらか一方に専ら注力している。しかし、市場の変化に応じて工事範囲をしばしば転換させてきており、例えば数年前には暴力団が入札をがんじがらめにした問題により公共工事の入札発注から検収に至るまでマイナスの影響を受けた際は、多くの建設業者が民間工事に転じなければならなかった。また、ここ1~2年は経済不況のために民間工事の伸びが大幅に落ち込んだため、多くの建設業者が公共工事に転じている。

内政部建造署の統計資料(1997年)が示すところによると、国内の建設業者は7,789社あり、うち甲級が1,674社、乙級が1,212社、丙級が4,903社である。1997年のデータで見ると、国内上位15社の大手建設業者は合計で約800億元の営業収入があり(表1-2)、建設市場の約8%を占める。産業組織経済理論によると、リーディング企業の市場占有率が高いことは、一方では市場が比較的違わないことを示し、もう一方ではリーディング企業に特殊な強みがあることを示していると言える。これらのリーディング企業はいわゆる「寡占」を形成し市場進出の障害となるが、潜在的競争者が市場基盤を見出せば市場に進出するチャンスもある。国内の建設業は地域性が非常に強く、また下請制度という二重の緩衝構造等もあるため、建設業においては市場進出の著しい障害とはなっていない。

表1-1 建設業の分野と市場規模(97年例)

(単位: 億元)

	土木工事	建築工事	市場規模(年間)
公共工事	基盤建設 4,900	学校、病院、公共機 関建築修繕工事 780	5,680
民間工事	宅地開発、 工業用地開発 2,100	住宅、オフィスビル、 工場、病院、旅館 2,415	4,515
合計	7,000	3,195	10,195

資料出所: 財政部「財政統計月報」(1999年1月)に基づいて推定。

(参考: 2000年10月現在 1台湾元=3.36円)

表 1-2 1998 年建設業の営業収入ランキング

(単位：百万元)

順位	会社名	営業収入
1	中華工程	18,166
2	啓阜建設	7,366
3	互助建設	6,484
4	大陸工程	6,392
5	徳宝建設	5,591
6	達欣工程	5,063
7	三井工程	4,285
8	大友為建設	4,198
9	大都市建設開発	3,891
10	新亜建設	3,606
11	長鴻建設	3,491
12	理成建設	3,389
13	徳昌建設	2,927
14	中麟建設	2,717
15	長家建設工程	2,638
合計		80,204

資料出所：中華徴信所、「1998 台湾地区大企業ランキング」

2. 不動産市場の拡大

(1) 不動産市場の景気拡大

台湾の不動産市場は以前、5～7 年がワンサイクルであると言われていたが、卓輝華らの研究によると、1961 年から 1990 年までは大体 4 つのサイクルの波があったという。それぞれについて以下に述べる。

i. 第一波 (1961～1969)

1966 年に作成された「台閩地区戸籍及び住宅調査」によると、当時の住宅単位数は 2,292,191 戸あり、戸籍の総所帯数は 2,321,596 戸、また使用され、居住者のいる住宅は合計 2,238,483 戸である。従って家屋には供給不足の現象があった。その上、1963 年から 1968 年までの平均経済成長率は 10%以上を維持し、その刺激で貨幣供給量が増加し、銀行の信用が拡大した。利率が年々下がる方向で調整され、国民所得が上がる状況下で、住宅に対する強烈的な需要を刺激し、不動産市場をピークへとおしすすめた。その後、政府は民生に影響を及ぼす不動産の投機活動を抑制するために、都市平均土地所有権を実施し、国民住宅の建設、物価統制を強化し、且つ信用を引き締め、金融業と保険業が不動産業務を行うことを厳禁した。1968 年下半期になって、ようやく不動産の価格が落ち着いた。

ii. 第二波 (1970～1974)

1968年の不動産市場の景気は政策的統制を受けてやや冷えたが、住宅に対する需要は依然として強く、家屋価格はあまり下落しなかった。当時は国内経済が高度成長を続けており、工業生産と輸出が大幅に伸び、4年続きで11%を超える経済成長を遂げ、貨幣供給額が急速に増加した。石油価格の値上がりも加わりインフレをもたらした。一般大衆は遊資が潤沢なため投資によって「価値を保証」する心理が働き、そのため土地と家屋の価格は大幅に上昇した。政府は物価安定をはかるために、1974年「当面の経済を安定させる措置方案」を実施し、一部物価に対して統制を行なうほか、不動産に対しても価格制限、建築制限、融資制限などの措置を採用した。その後、石油危機により停滞的インフレが発生し、経済不況を引起した。その上、建築投資業の市場と制度構造が健全さを欠いたため、倒産の風が吹き、家屋売買トラブルが頻発し、不動産市場は著しい打撃をうけ、衰退し始めた。

iii. 第三波 (1975～1981)

1974年、内政部が先の建築規制措置を解除し、1977年になると行政院は「投資環境改善実施要点」を発表した。その中で建築物に対する融資を復活させ、同年財政部は「持ち家購入貸付と建築物融資作業準則」を制定した。この2つの措置により不動産の建築と開発は十分な資金が回転するチャンスを得、一般大衆にも優遇貸付を受ける道が開けた。さらに1977年から国民経済が再び急速な回復を遂げ、経済成長率は3年連続で10%を超え、通貨供給が急速に拡大されインフレをもたらしたため、不動産は最適な価値保証のターゲットとされ、市場の過熱と市場価格の暴騰によりますます收拾がつかない状況になった。政府は1980年に「不動産価格安定方案」を可決し、建築業者の予約販売制度に対する規制を強化し、不動産取引に対してその資金源を調査し、土地付加価値税の課税と市街区空地税の課税を強化した。当時の住宅の需要水準と供給水準が非常に接近していたため、この措置の実施により、蔓延していた表面的な需要と過度に膨張した不動産市場をしばし冷却させた。さらに1979年より経済成長率が次第に下がり、利率が上昇し、建築業の体質がいまだ改善されないまま、不動産市場の景気は衰退しはじめた。

iv. 第四波 (1982～1990)

前の段階で不動産の景気が国内外の経済と国内政策措置の打撃を受けた後、家屋価格が暴落し、市場が振るわず、建築業者は次々と倒産した。政府は、1981年に解決方案を出し、また行政院が「建築業の当面の苦境改善」の4つの措置を公布し、建築投資会社が完成はしたがまだ販売していない住宅を担保に銀行融資を受けること、家屋購入者が銀行で貸付を申請することを許可した。政府国民住宅の建設を早めようと、内政部は建築業指導管理規則を制定した。政府から出された解決法案によって、市場の衰退はやや緩んだが、供給過剰、高価格のため、1982年～1985年の市場はなおも低迷したままであった。政府が1982年に貸付指導などの方案を出したものの、市場では新規の建設申請住宅の数量が著しく減

少しているため、これに代わるものとして、既成家屋の販売が後の家屋仲介会社発展の契機となった。1986年、経済景気が回復しはじめ、外貨預金残高が大幅に増え、貨幣の供給が激増し、利率が再度下げられ、株式市場がまた上昇を始めた。このような金融情勢は不動産市場の復活に非常に役立った。しかし、社会の投資と投機活動が盛んになったため、家屋の価格は暴騰した。政府は不動産の急騰がどのような結果をもたらすか予断を許さないことから、ついに1989年に中央銀行が空き地と投資会社向け融資を引き締める措置を採用することを発表し、且つ二度にわたり再割引レートと預金貸付の利率を引き上げ、中長期貸付の最高利率を9.75%から13.0%に引き上げた。これにより家屋の販売率は大幅な下落現象を見せ始めた。加えて1989年に国内の社会経済情勢がまた次第に悪化し、株式市場が急落し、そのため不動産市場は加速的に衰退した。その後やや回復したものの、ピークはなく、1995年以降はさらに何年も深い谷底に沈み、建設業空前の危機（その経過は表3-1に示す通り）をもたらした。こうして5~7年ワンサイクルという伝統的な考え方は打ち破られた。

3. 不動産市場の景気に影響を与える経済的要因

(1) 国民所得が経済活動に与える影響

一般的には国民所得の高い国（または地域）では、国民の消費能力も高く、消費傾向が相対的に上昇するため、家屋購入意欲があると言える。また比較的區域や品質、住宅の面積に気を配る。経建会のある調査によると、台湾の家庭の所得と住宅需要は以下の関係を示している。

- 収入が高い家庭は、比較的住宅を居住専用にする。
- 収入が高い家庭は、比較的新築の住宅を使用する。
- 所得が高い者は持ち家を持つ割合が比較的高い。
- 所得が低い者の賃貸家屋の割合が比較的高い。
- 家庭の所得が高い者は、一人当たり床面積が比較的広い。

表 3-1 1989-1998 年の不動産市場の景気

年度	住宅市場の景気	社会・経済・政治面の重大事件	主な財政経済政策及び住宅市場政策	経済成長率(%)	株価指数
1989	ピーク 衰退	党禁（政党新規結成禁止措置）解除 天安門事件 公職者選挙	選択的信用規制 預金準備率を大幅引上げ 住宅問題対応措置方案公布 「人民貸付による住宅購入補助規則」公布	8.23	8646.1

年度	住宅市場の景気	社会・経済・政治面の重大事件	主な財政経済政策及び住宅市場政策	経済成長率(%)	株価指数
1990	衰退	李登輝、李元簇が第8期総統、副総統に就任 ボスニア湾戦争	全国土地会議開催 公告地価と公告現価の分離価格を採用 土地公告現価を大幅引上げ 「二二八選択性信用規制」の緩和を公布 財政部「持家を持たない者の持家購入貸付」実施	5.39	6775.3
1991	回復	総統が反乱鎮圧時の動員中止を公布 ソ連崩壊 第2期国家代表選挙	国家建設6ヵ年計画 財政部、15の新銀行設立を承認 中央銀行、4度の再割引率・預金準備率引き下げ	7.55	4928.8
1992	衰退	中韓断交 米国大統領選挙、クリントンがホワイト入り 第2期立法委員選挙、執政党敗退	15の新銀行が開業 公平取引法施行 選択性信用統制 台北市地下室納入容積率規制 内政部、工業区住宅を全面的排除	6.76	4271.6
1993	低迷	連戦が行政委員長に就任 辜汪会談 県市長選挙、国民党辛勝	全省で地下室容積統制を実施 経済方案振興 預金準備率引下げ 保険業、30年住宅貸付開始 内政部、明文にて屋根付開放空間の財産権登記手続不可を命令	6.32	4214.8
1994	低迷	省長、省市議員選挙 内閣改組	建築技術規則に高層建築物専門章を増補 消費者保護法令施行 李総統「六万元一坪」の公平価格住宅政策	6.54	6252.9
1995	谷底	「江八点」、「李六条」談話公表 李登輝、中東歴訪・米国ジョージタウン大学訪問 中国がミサイル発射訓練、東海軍事演習 末端金融取付け事件 立法委員選挙、国民党辛くも過半数	「アジア太平洋ウォレージョンセンター」構想を公布 中央銀行、3度の預金準備率引下げ、選択性信用統制を緩和 「集合住宅管理条例」可決、実施 銀行法修正、銀行に30年住宅貸付取扱い開放 全国建築会議、全国土地行政会議 中央銀行800億円の不動産融資を支出 「土地登記規則」改訂可決	6.03	5543.8
1996	谷底	第一期総統国民投票、李連記当選 中国、3度軍事演習 株式市場のモカウ・コンスタンティン効果で大幅に高騰 末端農民協会取付け事件 南アフリカが中国との断交を宣言	2000億株式安定基金 中央銀行、2度の預金準備率切下げ 選択性信用統制廃止 外資の不動産投資規制緩和 営建署、「建造政策白書」を発表 「既成住宅の国民住宅への組入れ奨励」方案公布 中央銀行、7.9%低金利住宅貸付用に269億の法定預金準備金を指定 財政部、国有土地競売面積を150坪以下に緩和し、権利金を5割に引き下げ	5.67	6003.7
1997	谷底	白曉燕誘拐殺害事件 林肯大郡事件 県市長選挙、民進党圧勝 夾層屋事件 世界金融危機勃発	中央銀行、数回にわたり預金準備率を引き下げ 北県、容積規制を全面的実施 傾斜地開発統制が強化方向、夾層禁止例 中央銀行、持家購入支援資金貸付用に1400億投入 台北市土地使用区分統制規則修正	6.81	8410.6
1998	谷底	郷鎮市及び県市議員選挙 台北・高雄市長、市議員及び第3期立法委員選挙 建築商材団財政危機頻発 台風襲来、汐止で深刻な水害 凍省効果、地方権限に変化	中央銀行、貨幣緩和政策 都市更新条例可決 財政部、契約税率引下げ 内需拡大政策 生命保険業の9掛け住宅貸付を全面禁止 中央銀行及び省が多項目の政策的優遇住宅貸付を提供	4.83	6418.4

資料出所：賃貸販売報導、1999年3月

以上から推測されるように、国民所得が上がると、住宅の所持率、平均一戸当りの居住面積、一人当りの居住面積がすべてこれに伴って増える（表 3-2 参照）。

表 3-2 国民所得と住宅需要

年	一人当たりの国民所得（新台幣元）	家庭の支出に占める住宅支出(%)	一人当り床面積（㎡）	一人当り使用部屋数	住宅所有率（%）
1979	102,338	16.5	15.64	0.93	74.5
1980	105,818	16.3	16.93	0.95	77.3
1981	108,237	16.4	16.70	0.81	74.9
1982	110,847	16.3	17.59	0.82	74.5
1983	118,384	16.1	17.59	0.80	75.0
1984	130,189	15.5	18.22	0.82	76.7
1985	135,331	15.6	18.51	0.85	78.0
1986	154,846	15.6	19.50	0.87	78.8
1987	173,038	15.6	20.66	0.90	79.2
1988	185,092	15.7	21.45	0.93	79.1
1989	198,468	16.4	23.30	1.00	79.8
1990	206,854	17.0	24.0	0.85	78.5
1991	219,637	17.8	—	—	—
1992	233,942	18.3	—	—	—
1993	244,692	18.2	26.5	1.15	81.8
1994	254,462	17.9	—	—	—
1995	262,481	16.7	27.11	—	80.7
1996	276,095	16.9	—	—	—
1997	293,188	16.7	—	—	—
1998	312,347	—	—	—	—

資料出所：経建会都住処「都市と地域発展統計集」1989 と 1999、行政院主計処の「中華民國台湾地区国民所得統計摘要」1998。

(2)国民備蓄

不動産の価格が他の商品よりずっと高価であるため、家を買おうとする消費者は通常長い期間をかけて貯蓄しなければならない。また貯蓄の多寡はその貯蓄能力と願望によって決まる。貯蓄能力が大きく願望が強いほど貯蓄が多くなり、資金蓄積も早くなる。したがって貯蓄率が高いことは、資金蓄積に役立つ。全般的にいうと、台湾の一般家庭はおよそ5～7年の貯蓄期間をかけてようやく家を買う自己資金が貯まるので、貯蓄率と家庭の貯蓄循環も住宅市場の景気に影響する。

表 3-3 から分かるように、過去数回のサイクルのピークは、貯蓄率の上昇期に多く見られる。さらに利率が貨幣供給拡大に伴って下がるため、資金を貯蓄から不動産や株式市場に方向を変えることにより、より高い収益や価値保証を得ようとする。

表 3-3 国民貯蓄と住宅投資

	年	限界貯蓄 性向	GNP に占 める国民 貯蓄総額 比率	GNP に占 める超過 貯蓄額比 率	貯蓄総額 に占める 超過貯蓄 額比率	投資総額 に占める 超過貯蓄 額比率	住 宅
第 1 波 ピーク→	1961	0.17	18.40	-1.59	-8.63	-7.95	-11.64
	1962	0.10	15.19	-2.63	-17.38	-14.80	0.66
	1963	0.42	19.08	0.78	4.07	4.24	52.66
	1964	0.25	20.28	1.56	7.72	8.36	-28.27
	1965	-0.12	20.72	-2.00	-9.67	-8.82	28.27
	1966	0.44	22.18	0.95	4.29	4.48	23.16
	1967	0.15	23.06	-1.60	-6.95	-6.50	35.74
	1968	-0.04	22.41	-2.74	-12.23	-10.90	31.07
	1969	-0.06	23.84	-0.69	-2.90	-2.82	-1.05
第 2 波 ピーク→	1970	0.44	25.58	0.01	0.05	0.05	-2.53
	1971	0.39	28.84	2.59	8.98	9.86	59.14
	1972	0.29	32.12	6.48	20.19	25.29	2.70
	1973	0.35	34.37	5.28	15.36	18.14	10.19
	1974	0.09	31.50	-7.69	-24.43	-19.63	-3.93
第 3 波 ピーク→	1975	-0.035	26.72	-3.82	-14.27	-12.49	29.07
	1976	0.36	32.34	1.57	4.85	5.10	8.85
	1977	0.32	32.58	4.30	13.21	15.22	30.81
	1978	0.25	34.39	6.12	17.80	21.65	26.87
	1979	0.17	33.38	0.50	1.48	1.51	5.47
	1980	0.09	32.28	-1.56	-4.84	-4.62	6.88
第 4 波 ピーク→ 衰 退→	1981	0.31	31.34	1.31	4.19	4.37	6.17
	1982	0.21	30.07	4.84	16.08	19.16	-1.98
	1983	0.34	32.13	8.70	27.08	37.13	-5.91
	1984	0.37	33.80	11.87	35.12	54.13	12.32
	1985	0.39	33.57	14.83	44.16	79.10	1.05
	1986	0.60	38.46	21.35	55.50	124.74	-3.61
	1987	0.30	38.52	18.33	47.57	90.75	21.01
	1988	-0.37	34.48	11.39	33.03	49.32	11.65
	1989	-0.10	31.10	8.18	26.31	35.70	9.67
	1990	0.17	29.33	6.80	23.17	30.16	-10.18
回 復	1991	0.27	29.40	6.66	22.67	29.31	0.11
衰 退	1992	0.02	28.29	3.86	13.64	15.79	23.98
低 迷	1993	0.10	27.79	3.03	10.91	12.25	23.77
低 迷	1994	-0.01	26.11	2.53	9.68	10.72	-5.26
谷 底	1995	0.24	25.34	1.94	7.63	8.26	-11.11
谷 底	1996	0.18	24.86	3.79	15.27	18.02	-16.14
谷 底	1997	0.14	24.57	2.65	10.82	12.13	-13.56
谷 底	1998		25.55	2.47	9.67	10.71	

資料出所：行政院主計処の「中華民國台湾地区国民所得統計摘要」、1998 を整理。

(3) 貨幣供給と利率変動

経済の高度成長の下で、自然と貨幣の供給が増え、社会の保有資金ももっと潤沢になる。資金の潤沢により投資、財テクへ向かう雰囲気がいよいよ膨らむ。しかし過度の貨幣が市場に流通すると、インフレがおきる。前の不動産市場の景気変動の説明のうち、貨幣供給額の年間増加率が上昇する時が、通常景気が回復からピークに向い始める時である。例えば、第一波は1967年ころにピークに達し、その当時の貨幣供給額（M1B）の年間増加率はすでに30.9%に達していた。第二波は1971年～1973年の間に回復からピークに向かい、その当時の貨幣供給額年間増加率も30%に達していた。第三波は1977年～1980年に回復からピークに向かい、その貨幣供給額年間増加率はそれぞれ33%、36%、22%に達していた。第四波に至っては、1986年～1987年がピークで、その貨幣供給額年間増加率も51%、37%にまでなった。これによって分かるように、貨幣供給と住宅市場の景気との間にある種の関連性が存在している。

利率と不動産価格の関係は財務管理の正味現価法（NPV）で示すことができる。簡単にいうと、利率の高低は投資と財テク面の機会原価の大きさを反映する。投資報酬率が利率に及ばない場合、投資者はより高い利率を得る方を選んで貯蓄する。従って、景気が悪いと、政府は投資を刺激するために通常、利率を低くし、景気がよい時はインフレを避けるために利率を相対的に上げる。利率の趨勢を分析すると、1981年と1990年の高金利はいずれも不動産の販売が大幅に減少させ、1986年と1987年に利率が最低まで下がった時には、不動産市場は再び活発になった。ところが1989年に中央銀行が選択性信用統制を実施したために、住宅貸付利率が2倍になり、そのために不動産市場がまたたく間に繁栄から衰退へと転じた。このように住宅市場は、金融機関の現行融資、住宅貸付政策、中央銀行の貨幣供給統制と金利調節のいずれとも密接に関係している。

(4) 物価水準

一般的にいうと、経済の高度成長はしばしばインフレを招き、貨幣購買力がそれに伴って相対的に下がる。台湾は資源に限りがあるため過度に対外貿易に依存しているおり、外的要因の影響を非常に受けやすい。不動産は「価値保証」の特性をもっていることから、インフレになると一般大衆のターゲットとなる。例えば、1973年に第一次石油危機が発生した時、石油価格の値上げが物価の上昇をもたらし、台湾の卸売りと消費者物価指数も大幅に上昇したため、住宅の価格もこれに伴って大幅に上昇した。1976年と1977年に石油価格が不安定になると、消費現象が生じた。1979年と1980年には再び世界的な石油危機になり、石油価格が引き上げられ、不動産市場はそれによつて再び高揚し、1973年～1974年の間と1979年～1980年の間のこの2回の景気ピーク期に現れた価格の上昇の勢いは全面的であり、また上げ幅が非常に大きいものであった。

4. 不動産業の現況

1998年の台湾地区における建築物建造許可証の審査発行面積は4,310万 m^2 で、1997年より5.9%減少し、うち住宅建造許可証の審査発行面積は1,759万 m^2 で減少幅は26.1%である。使用許可証審査発行面積は3,868万 m^2 で僅かに0.6%増加し、うち工場使用面積は21.8%増で、住宅と商店の使用許可証審査発行面積は4.5%減少し、4年連続のマイナス成長となっている。オフィスも15.0%減少している。住宅建築業の景気が低迷を続けているため、1998年末現在消費者が行なった住宅購入借入の残高は約2.3兆元、増加幅は5.0%で、1997年の13.7%増より明らかに低減している。このことから1998年の住宅建築物の景気が引き続き低迷していることがよく分かる。次に不動産業（建築）と余剰住宅問題について検討する。

不動産は住宅と土地の二大目的物から構成されているが、土地取引は量的に比較的少なく、データも入手し難い。そのため、住宅市場が不動産全体の景気の重要な指標となっている。一般的にいうと、住宅市場は先売り（新築）住宅と中古住宅の二大部門に分けられており、不動産の概況について知りたい場合は、先売りと中古市場から入るとよい。但しここでは、先売り住宅の状況だけで説明する。

国内の不動産の不景気はすでに8年間続いており、1992年から不動産市場は次第に低迷に向い、しかもどん底まで下がりつづけている。その中で一部業者が大型または特別な売出計画で、販売戦略に合わせてその商品の特性を際立たせることにより比較的よい販売業績をあげているのを除くと、他の売出計画は不景気の大環境の中でなかなか実績が上がらず、実際の販売率は平均20~30%前後に過ぎない。短期間では国際経済の景気が容易には回復せず、資金が余り潤沢でない状況下では、どうしても住宅購入消費者の不動産投資への注意力が分散するため、不動産市場全体が振るわないままである。

近年来、不動産はずっと「供給超過」によって絶えず「低いレベルを歩いている」。先に、1990年台北市が容積率規制を実施すると、1991年から台湾省の各県、市と高雄市も相次いで実施したため、住宅建築業者は深刻な販売圧力が受けたにもかかわらず、躍起になって許可証を取得したり、建設にとりかかったりした。そのため、住宅と店舗の使用許可証はさらに倍増して31.2万戸のピークに達した。1995年もまだ31.0万戸の高いレベルにあり、大台北地区の先売り住宅市場の売出量だけでも3兆元に達した。連続的に大量売出計画を実施したために、市場の供給は明らかに需要を上回り、消化できない売出の重圧のために1997年の使用許可証発行数は18.4万戸に下がり、供給ピーク時より40%（12万戸）減少した。要するに、現在国内の不動産の需給は供給過剰であり、その過剰ぶりは異常に高い状態にある。建造許可証について言えば、1994年と1995年の景気低迷期でさえ、申請件数でも総床面積でも第一波のピーク期の2.5倍も上回っている（表4-1、表4-2を参照）。

1992年~1997年の住宅と店舗の供給量143万戸と比べると、同期間の台湾地区の登記された新規増加戸数は97万戸しかなく、その差は46万戸にも達した。市場には余剰住宅が

大量に溢れ、住宅価格が一度ならず下落したが、合理的な価格にまでは下がっていないため、販売率は依然として低レベルにあり、好転の兆しがない。将来、国内不動産市場は必ず売り手が大きな販売重圧の下で谷底にむかって歩み続けることになるだろう。市場全体で売り手が「空振り」する状況下では、価格を下げて販売に努力することが自らを救う唯一の道である。それは結果として、単価が下がる、総額が細る、坪数が減少する、販売率が下がりつづける、協議価格のスペースが広がるなどの状況を必然的にもたらす。ただ住宅価格が谷底まで下落し、正常な需給状況になることによってのみ、不動産市場が再び回復し、繁栄の道を歩むことができる。

表 4-1 台湾地区建築物建造及び撤去許可証の審査発行

年	建造許可証						
	総計		住宅			その他	
	件数	総床面積	件数	戸数	総床面積	件数	総床面積
1982	47,841	25,025,076	29,562	53,666	14,427,875	18,279	10,597,201
1983	52,509	25,781,436	34,925	61,748	13,427,122	17,584	12,354,314
1984	56,097	26,472,968	38,777	74,225	13,762,302	17,320	12,710,666
1985	59,014	26,194,695	40,880	74,224	13,887,640	18,134	12,307,055
1986	65,679	30,069,362	45,568	89,276	15,999,662	20,111	14,069,700
1987	71,457	34,274,993	50,835	106,214	19,178,779	20,622	15,096,214
1988	63,254	37,525,029	45,402	92,787	18,817,838	17,852	18,707,191
1989	62,078	46,186,787	43,925	96,456	21,477,324	18,153	24,709,463
1990	49,122	40,065,769	33,881	89,478	19,208,613	15,241	20,857,156
1991	65,100	57,155,719	45,878	136,233	26,211,659	19,222	30,944,060
1992	86,539	76,435,671	62,290	254,916	41,260,206	24,249	35,175,465
1993	76,578	72,490,148	54,774	223,708	41,312,484	21,804	31,177,664
1994	67,431	61,214,450	48,520	215,002	35,323,213	18,911	25,891,237
1995	54,295	45,686,642	38,309	145,687	25,236,764	15,986	20,449,878
1996	42,669	37,688,650	29,991	102,992	19,412,810	12,678	18,275,840
1997	42,207	45,779,247	29,541	129,604	23,809,263	12,666	21,969,984

資料出所：財政部營建署「營建業務指標月報」（1992年2月）

4-2 台閩地区における最近数年の建築物使用許可証の審査発行一用途別

年	総計		住宅		商店	
	件数	総床面積	件数	総床面積	件数	総床面積
1982	54,152	26,889,347	31,738	13,435,474	12,888	5,830,360
1983	47,730	25,160,758	30,855	13,354,217	7,617	4,236,571
1984	53,659	27,209,322	37,250	14,118,905	6,759	4,041,034
1985	57,161	28,116,294	38,233	13,994,242	7,528	3,086,613
1986	56,694	25,974,720	39,073	13,290,689	6,093	3,086,613
1987	59,884	25,167,539	41,186	12,361,707	6,840	2,835,327
1988	64,441	29,607,797	44,230	14,465,778	7,637	3,831,150
1989	59,559	31,234,036	40,864	14,527,690	7,125	4,764,343
1990	52,856	31,271,059	32,500	12,059,109	8,376	7,928,675
1991	50,146	31,995,034	30,204	12,289,431	9,176	8,101,310
1992	61,919	36,922,351	37,117	15,656,646	13,059	8,982,284
1993	72,872	47,542,986	44,255	21,768,730	15,391	12,643,616
1994	68,494	58,159,322	42,247	28,583,678	13,782	15,364,397
1995	60,854	55,262,803	36,651	26,459,425	12,204	15,341,227
1996	47,994	45,709,423	27,533	20,630,666	9,208	10,857,920
1997	38,562	38,462,486	22,044	14,593,020	6,977	9,637,038

資料出所：表 4-1 と同じ。

1997 年の国内の不動産市場は、数年来累積されたおびただしい余剰住宅の重圧のほかにアジア金融危機の衝撃をうけ、そのうえ台湾貨幣と日本円の切り下げと経済成長の衰退があったため、依然窮地に立っている。全台湾の三大都市のうち、台北市は建築可能な土地が非常に少ないうえ、高額住宅と財団による土地の高価購入などの効果により、住宅の価格はわずかながら上昇を続けているが、他の地区は消化されない膨大な余剰住宅を抱えているため、市場の購買意欲が長期低迷している。そのうえアジア金融危機と国内経済成長の衰退の影響をうけて、不動産価格は全面的に下落している。市場データが示すところによると、1997 年の北部地区の先売り住宅売出総量は約 4,482 億円で、平均販売率は 45.25% である。大台中地区の売出量は約 1,150 億元であり、余剰住宅の重圧があるため、販売率は約 43% しかない。大高雄地区に至っては、全面的な容積率規制実施のために競って許可証取得と建設にとりかかったため、売出が集中し、売出量が約 932 億元になった。しかし、建設可能土地に余裕があり、余剰住宅の量も依然として膨大であるため、販売状況は期待通りになっていない。

1998 年に入った後、不動産業者は回復のチャンスがあると期待していたが、これも実際の状況は期待ほどではなかった。第 1、2 四半期はあまり変動がなかったが、第 3 四半期の時に金融危機がもたらした衝撃が現れ始め、不利な要素が充満している状況下で、新規売出力は最低記録を更新し、販売率は北台湾地区の第 3 四半期で約 30%、第 4 四半期では住宅購入消費者に模様眺めの雰囲気となり、平均販売率は約 10% になった。政府は不動産市場の振興を図るために、1,500 億円の住宅優遇貸付を特別に放出した。この措置に対する各界の反応はまちまちである。経建会は、住宅価格を下げるための機能がなく、もっぱ

ら需要刺激に力を入れているため、その効果は広がりにくいとしている。一部の学者は、住宅価格が依然として高く、しかも住宅余剰問題の一部は場所と環境がよくないからであるため、たとえ優遇貸付を実施しても購買意欲をかきたてるのは依然難しいと指摘している。消基会は、1,500 億元の貸付けでは 40 数万戸（酷ければ 80 数万戸）の余剰住宅のほんの一部しか消化できないため、局所的な効果しか上がらないとしている。

1,500 億元の住宅優遇貸付特別措置の影響を受けて、1999 年始めには新築住宅市場はプラスの刺激をうけたが、住宅建築業者が第 1 四半期に余剰住宅を消化したいという意思とその実施によってかなり冷却された。現在（3 月）に至っても、上場建設会社の第 1 四半期における売出は依然としてかなり控え目であり、「賃貸販売報導」の推測によると、今年の第 1 四半期の売出しは恐らく過去最低となる可能性が非常に大きい。台湾省建商公会（同業者組合）の調査によると、第 1 四半期は多くの建築業者が余剰住宅を売り切ることを第一に重要な任務とし、売出量は 256 億元しかなく、これは前年同期の 26%相当である。北部地区の台北県、桃園県、基隆市の減少幅は約 50%~70%の間で、新竹市は 40%のマイナス成長で、比較的少ない地区である。中部の減少はもっと顕著である。台中市の第 1 四半期の売出量は約 40 億元で前年同期の 9%であり、苗栗は 60%、台中県と南投県も前年同期の 30%前後しかない。南部の都市部である嘉義市、台南市、高雄県の減少幅も大きく 70%に達している。東部の宜蘭と花蓮の減少も著しく 50%~70%である。要するに、1999 年第 1 四半期の住宅建築業者の売出の遅れは、主に上半期にできるだけすみやかに 1,500 億元の優遇貸付を利用して余剰住宅を消化し、新規の売出を下半期に伸ばしたいと考えているからであり、そのため恐らく 1,500 億の優遇貸付を使い終るのを待たなければ先売りの大幅な伸びが現れないであろう。但し中南部ではそれだからこそ逆に大衆に値下がり期待する心理が働き、購買意欲を低迷させてしまうので、これの実際効果は、まだ今後の観察を待たなければならない。

Ⅲ. 建設関連産業の動向 ―アスファルト―

アスファルトは主に道路舗装用及び建築防水工事用として利用される、建設業との結びつきの非常に強い工業生産物である。中でも特に道路舗装用としての利用割合が著しく高い。今回、本稿では特にアスファルトの流通に焦点を当ててみることにする。

1. 流通コストの高さ

アスファルトの生産施設たる精油所は、原料となる原油の取扱いの利便性と、(他の工業製品と同じく) 規模の利益があることなどの理由によって、首都圏を中心とした太平洋ベルト地帯に集積化が計られている。そこで生産された製品は、生産地から遠い地域へは主に船便で、近い地域へは車両便で配送されることになる。

ここで問題となるのが製品の特質である。アスファルトは160～180℃に保温しておかなければ固形化してしまうため、需要家の利便性を考えると、保温して輸送しなければならない。そこで、特殊な設備が必要となってしまう。これを装備したものがアスファルトタンカーであり、アスファルトローリーである。アスファルトの流通にはこれら特殊な設備を要するが故に、商品価格に占める流通コストは必然的に高くなってしまふ。

更にこれらの輸送媒体はアスファルトを運搬する以外の用途に転用が利かないため、需要の閑散期には荷積み補償を行なうのが一般的のようである。そしてこの補償コストも流通コストの押し上げの一因となっている。

2. 需要が偏在する

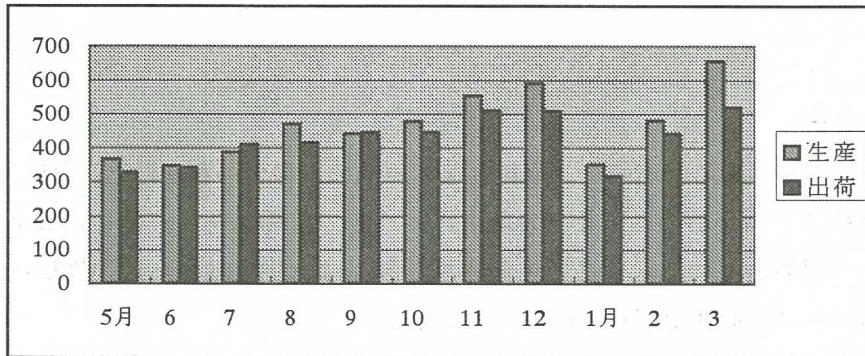
ところで、アスファルトの季節ごとの需要はどのような動きになっているのであろうか。表1は平成11年から12年にかけてのアスファルトの生産と出荷をまとめたものである。年末と年度末に生産と出荷が偏在していることが分かる。これはアスファルトの需要が、年末・年度末に集中する公共投資に大きく依存しているためである。このことを立証するのが表2であり、政府建設投資や政府土木投資の動きに合わせてアスファルトの生産が推移していることが見て取れる。

3. 需要の偏在が流通コストを更に圧迫する

このようにアスファルトの需要は公共工事の発注に合わせて、時期的に著しく偏りを見せる。その結果、前節で触れたように、この需要の片寄りが流通コストの一層の増大を招く。需要のMAXに合わせた配送能力を確保するため、閑散期には配送能力の3/5程度しか稼働率が上がらないことになり、荷積み補償費が増大するというわけである。アスファ

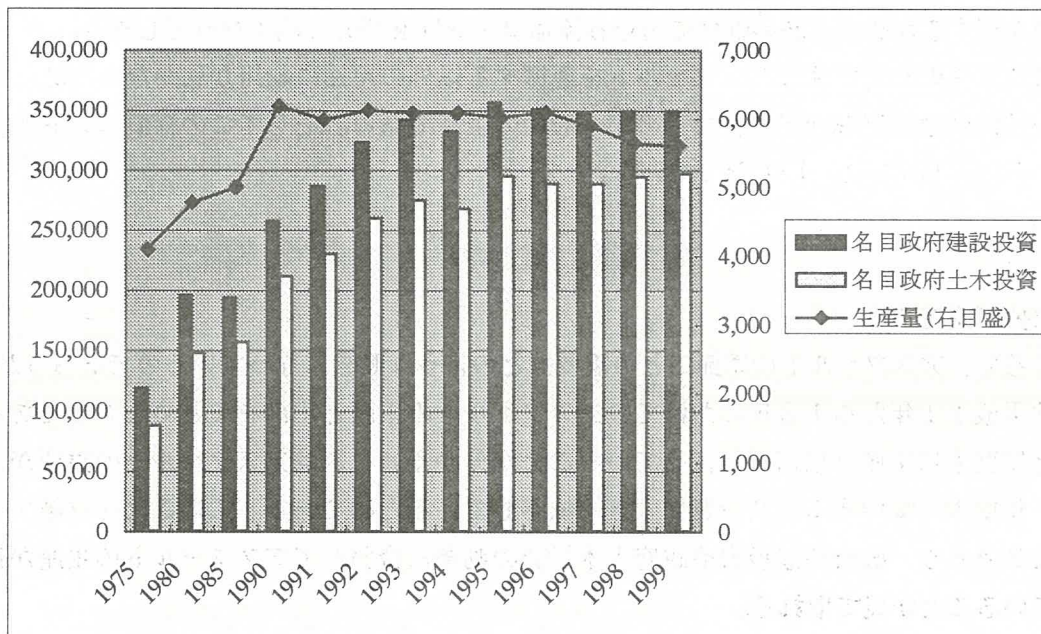
ルト業界ではこの問題に対処すべく、生産地域から遠い需要家に対しては、備蓄用の油槽所を建設し、配送の平均化を計るなどの対応を行なっているが、効果は限定的であると思われる。

●表1 アスファルトの月別生産・出荷推移(単位 1000kt)



(出典：通産省「エネルギー生産・需給統計月報，資源統計月報」)

●表2 名目政府建設投資・名目政府土木投資・アスファルト生産量の推移(単位:億円、1000kt)



(出典：建設省調査情報課「平成12年度建設投資見通し」、通産省「エネルギー生産・需給統計月報，資源統計月報」)

(担当:樋田)


建設経済研究所ホームページ

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

E-mail webmaster@rice.or.jp

財団法人建設経済研究所では、Web Site を開設し、最新の発表内容について掲載しています。ぜひともご利用ください。

<日本語ページ入口>

 RICE HOME JAPANESE ENGLISH	ABOUT RICE INFORMATION PUBLICATIONS (periodical) PUBLICATIONS (others) ASIACONSTRUCT EUROCONSTRUCT ABOUT Acrobat LINK	財団法人 建設経済研究所 webmaster@rice.or.jp								
	TOPICS <ul style="list-style-type: none"> ◆2000.09.20 「MONTHLY No.139(9月号)」を発表しました ◆2000.08.03 「2000年3月期(1999年度)主要建設会社決算分析(連結版)」を発表しました ◆2000.07.31 「日本経済と公共投資」No.35を発表しました ◆2000.07.28 「建設業許可業者数増加の原因・背景に関する調査研究報告書(業者向け)」を発表しました ◆2000.07.21 「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を発表しました ◆2000.06.27 「2000年3月期(1999年度)主要建設会社決算分析」を発表しました ◆2000.04.26 「建設業許可業者数増加の原因・背景に関する調査研究報告書」を発表しました ◆2000.01.28 「第16次欧州調査」(概要)を発表しました 									
	CONTENTS <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td> 研究所について ここでは、研究所の設立主旨、研究テーマ、組織・機構、所在地などについてご紹介しています。地図も掲載していますので、研究所にお越しになる際はこちらをご覧ください。 </td> <td> お知らせ 研究所が主催する講演会のご案内や、アンケートご協力のお礼などに関する情報は、こちらをご覧ください。 </td> <td> 定期発表 研究所が定期的に発表している「MONTHLY(研究所だより)」「日本経済と公共投資」「建設投資の見通し」「主要建設会社決算分析」の全文(日本経済と公共投資のみ紙媒体)を、掲載しています。 </td> <td> その他の発表 研究所では、定期発表以外にも様々な論文やレポートを随時発表しています。ここでは、最近発表したものの一部を掲載しています。 </td> </tr> <tr> <td> アジアコンストラクト会議について アジア各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に、年1回開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。 </td> <td> ユーロコンストラクト会議について 年一回、ヨーロッパ各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。 </td> <td> リンク 建設関連団体や各種機関へのリンク集です。建設関連の各種統計を掲載している団体へのリンク集もあります。また、当ホームページへのリンクを希望される方もこちらをご覧ください。 </td> <td> Acrobat Reader について 当ホームページに掲載されている資料は、PDFファイルとなっており、閲覧には Acrobat Reader が必要です。Acrobat Reader の入手方法などに関してはこちらをご覧ください。 </td> </tr> </table>	研究所について ここでは、研究所の設立主旨、研究テーマ、組織・機構、所在地などについてご紹介しています。地図も掲載していますので、研究所にお越しになる際はこちらをご覧ください。	お知らせ 研究所が主催する講演会のご案内や、アンケートご協力のお礼などに関する情報は、こちらをご覧ください。	定期発表 研究所が定期的に発表している「MONTHLY(研究所だより)」「日本経済と公共投資」「建設投資の見通し」「主要建設会社決算分析」の全文(日本経済と公共投資のみ紙媒体)を、掲載しています。	その他の発表 研究所では、定期発表以外にも様々な論文やレポートを随時発表しています。ここでは、最近発表したものの一部を掲載しています。	アジアコンストラクト会議について アジア各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に、年1回開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。	ユーロコンストラクト会議について 年一回、ヨーロッパ各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。	リンク 建設関連団体や各種機関へのリンク集です。建設関連の各種統計を掲載している団体へのリンク集もあります。また、当ホームページへのリンクを希望される方もこちらをご覧ください。	Acrobat Reader について 当ホームページに掲載されている資料は、PDFファイルとなっており、閲覧には Acrobat Reader が必要です。Acrobat Reader の入手方法などに関してはこちらをご覧ください。	
研究所について ここでは、研究所の設立主旨、研究テーマ、組織・機構、所在地などについてご紹介しています。地図も掲載していますので、研究所にお越しになる際はこちらをご覧ください。	お知らせ 研究所が主催する講演会のご案内や、アンケートご協力のお礼などに関する情報は、こちらをご覧ください。	定期発表 研究所が定期的に発表している「MONTHLY(研究所だより)」「日本経済と公共投資」「建設投資の見通し」「主要建設会社決算分析」の全文(日本経済と公共投資のみ紙媒体)を、掲載しています。	その他の発表 研究所では、定期発表以外にも様々な論文やレポートを随時発表しています。ここでは、最近発表したものの一部を掲載しています。							
アジアコンストラクト会議について アジア各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に、年1回開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。	ユーロコンストラクト会議について 年一回、ヨーロッパ各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に開催されている同会議の最新の情報を、カントリーレポートの概要版でご紹介します。	リンク 建設関連団体や各種機関へのリンク集です。建設関連の各種統計を掲載している団体へのリンク集もあります。また、当ホームページへのリンクを希望される方もこちらをご覧ください。	Acrobat Reader について 当ホームページに掲載されている資料は、PDFファイルとなっており、閲覧には Acrobat Reader が必要です。Acrobat Reader の入手方法などに関してはこちらをご覧ください。							