

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. 36

'92 1

CONTENTS

I. 建設需要予測モデルによる 建設投資の見通しについて	1
II. スペインの建設業（その2）	8
III. ニューヨーク事務所から —— 財務体質の建て直し —— —— 92年米国不動産市場予測 ——	15



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. 建設需要予測モデルによる建設投資の見通しについて

当研究所が、(株)日本土木工業協会と共同で開発を進めてきた建設需要予測モデルを用いて、平成3年度～5年度の建設投資を試算してみた。以下にその概要を紹介する。

今回用いた建設需要予測モデルは、当研究所の短期マクロモデルにおける民間住宅投資および民間企業設備投資関連の変数を主な外生変数として構築されており、従って全体モデルの中ではサブモデルとして位置づけられる。このような位置づけのもとに過年度に開発した建設需要予測モデルに関して、近年のデータを含めた観察期間を対象として再推定を行い、建設需要予測モデルを改訂した。その結果、概ね過年度のモデルと同一のモデルにおいて良好な推定結果が得られた。

次に改訂後の建設需要予測モデルを用いて、平成3年度～5年度を予測対象期間として建設需要に関する予測を行った。

今回の予測では、高位ケース、低位ケースの2つのシナリオを想定したが、より実現の可能性が高いと思われる低位ケースの予測結果に基づいて、要点を整理すると次のとおりである。

(1) 平成3年度の建設投資は、民間住宅投資の大幅な減少と投資マインドの低下等に伴う民間非住宅投資および民間土木投資の減少により、前年度に比べ4.3%のマイナス、79兆5,000億円程度に減少するものとみられる。

- ・政府投資は、公共投資基本計画初年度として6%近い伸び、28兆円程度を見込む。
- ・民間投資については、民間住宅投資が昨年末からの住宅着工戸数の減少により、12%近いマイナスの23兆8,000億円程度に減少するものとみられる。民間非住宅投資および民間土木投資は、バブルの崩壊による不動産、商業・サービス業から発注される工事の減少を主因に、それぞれ6%前後減少し、21兆7,000億円程度および6兆円程度となる見込みである。

(2) 平成4年度の建設投資は、民間土木投資が減少幅を拡大し、民間住宅投資も引き続きマイナスとなるが、政府投資が増加し、民間非住宅投資が回復するため、前年度比 2.8%増の81兆 8,000億円程度と予測される。

・政府投資は、公共投資基本計画の6%台の増加を示すものとみた。

・民間投資は、民間土木投資が、不動産関連投資の減退が長期化するため2桁近い減少となるものとみられる。前年度に大きく落ち込んだ民間住宅は循環的な調整局面の底を打ち、減少幅が小さくなるものとみられる。民間非住宅投資は、底堅い設備投資意欲を背景に、回復を示すものと見込まれる。

(3) 平成5年度の建設投資は、政府建設投資は公共投資基本計画の6%台、民間建設投資は民間土木が若干のマイナスとなる他は増加することが見込まれるため、前年度に比較して 5.4%増の86兆 2,000億円程度に拡大するものと予測される。

(担当 高野)

図-1 建設投資（名目）の推移

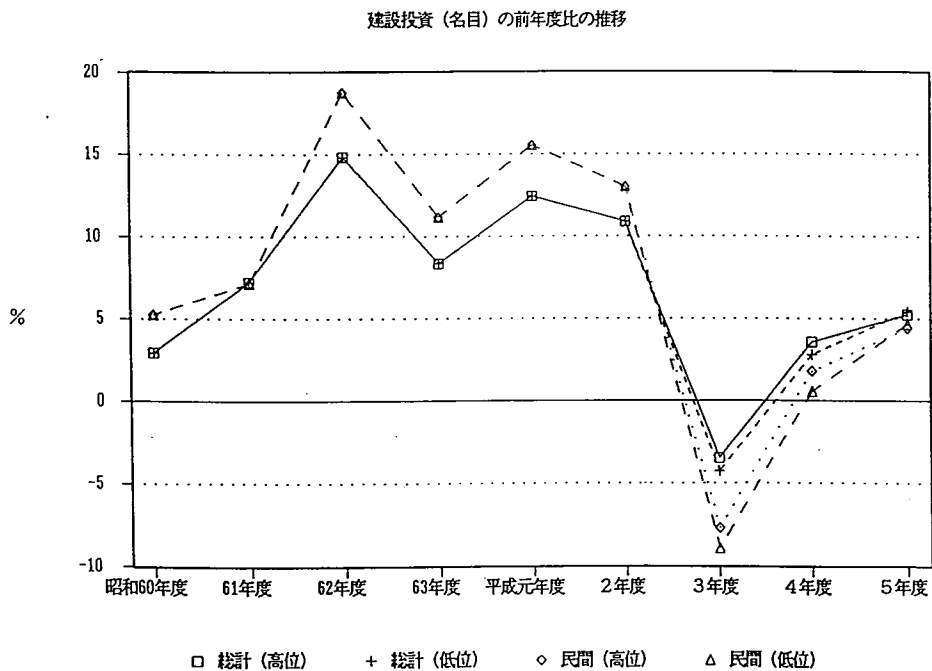
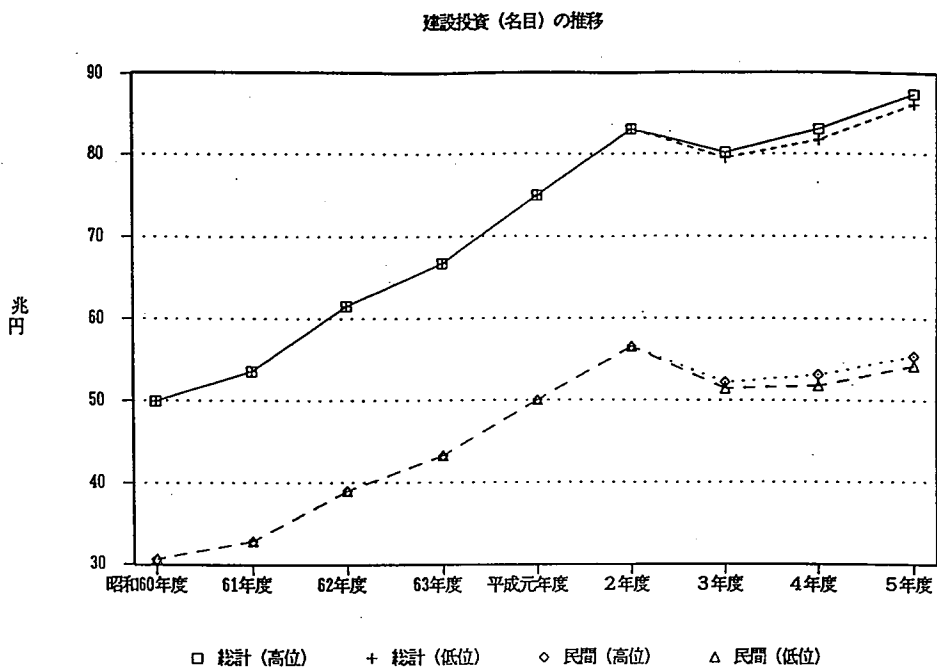


図-2 住宅投資の推移

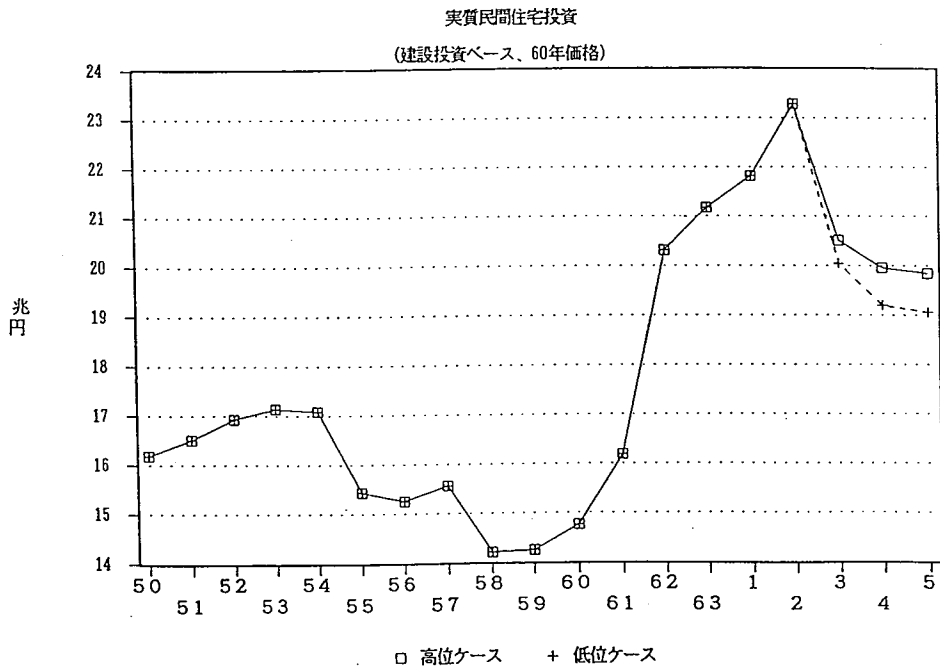
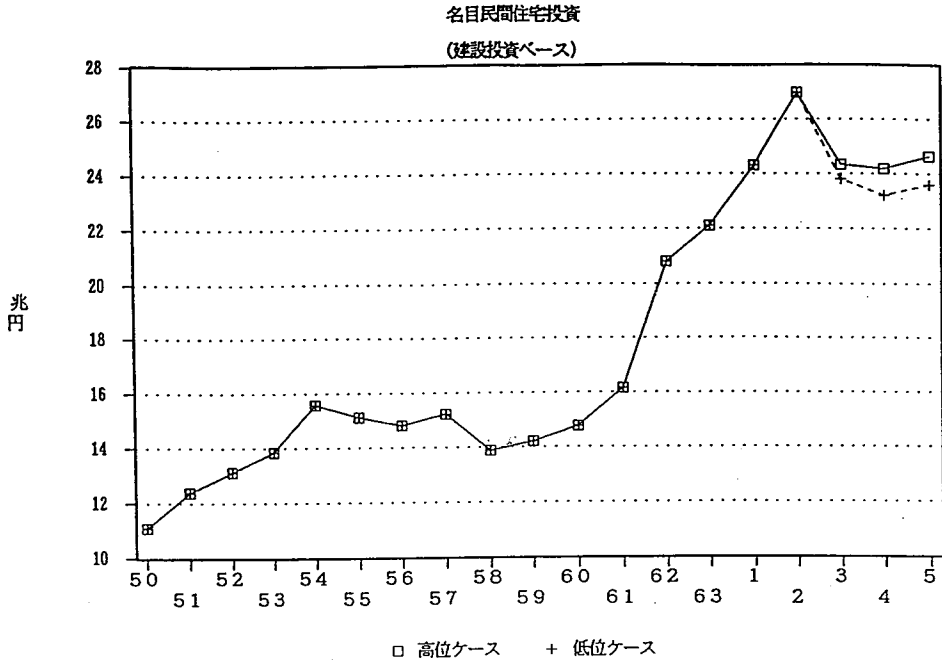
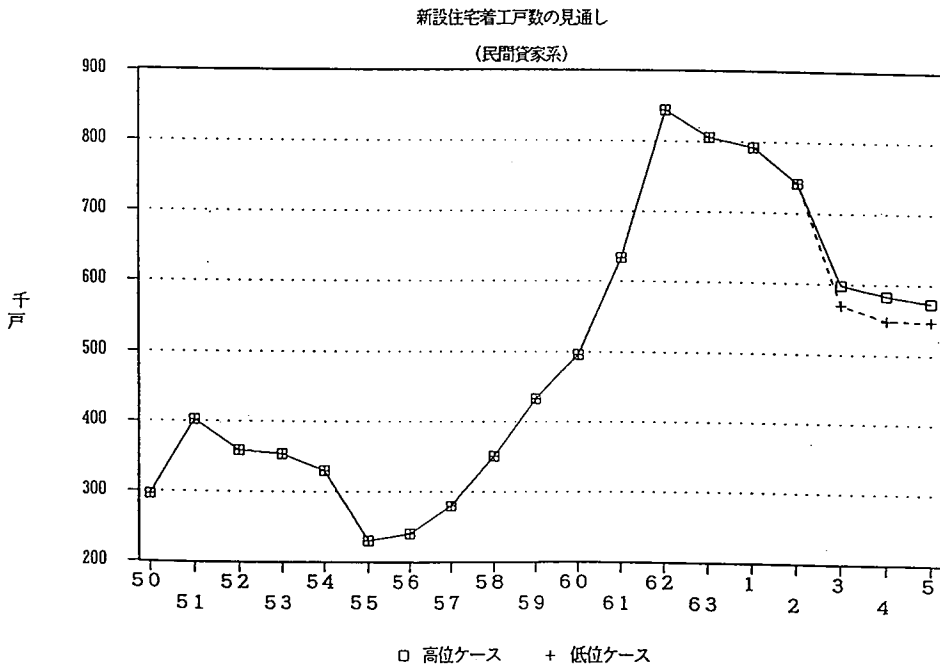
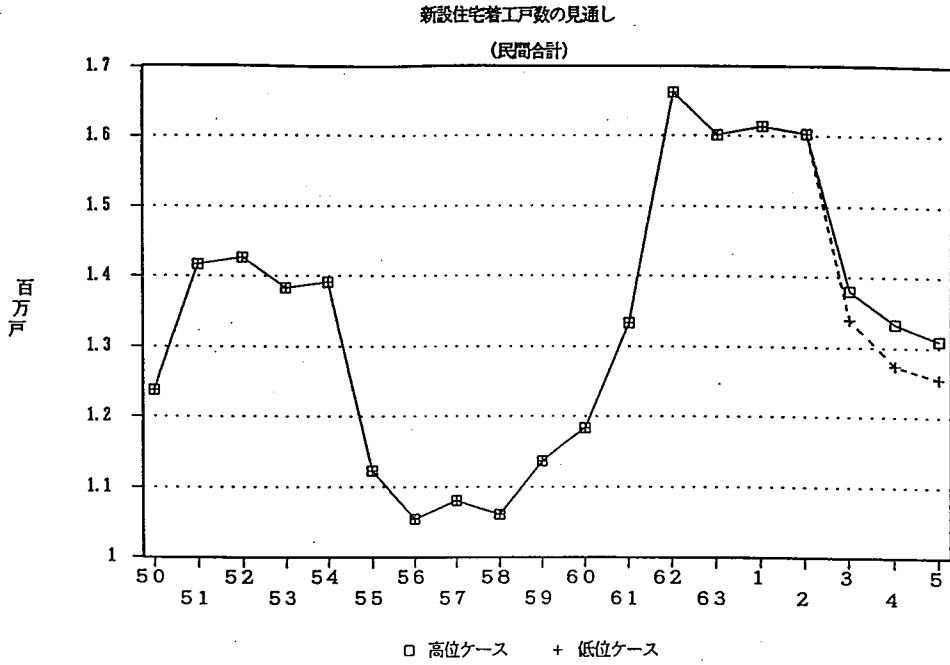
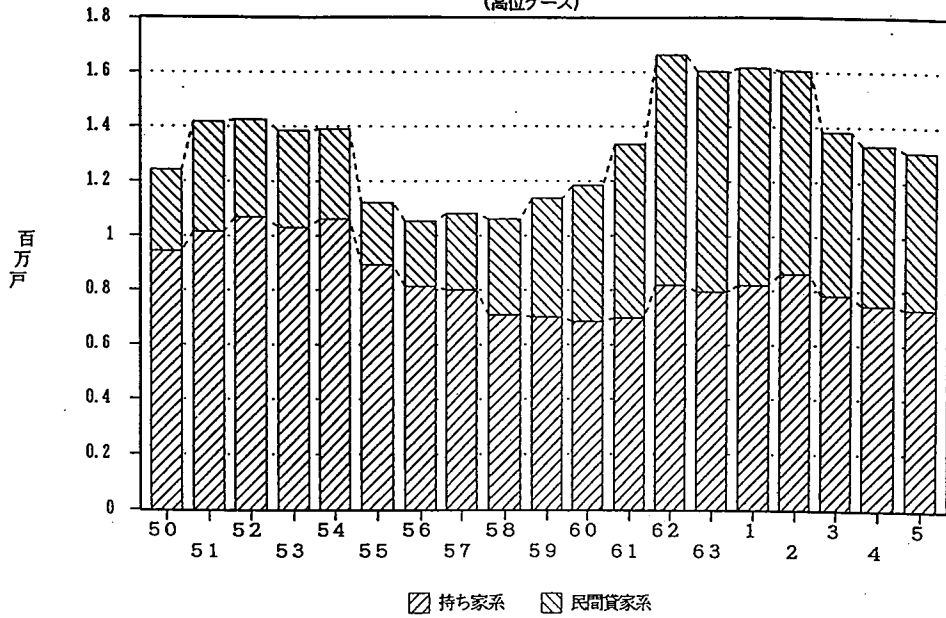


図-3 新設住宅着工戸数の推移



新設住宅着工戸数の見通し
(高位ケース)



新設住宅着工戸数の見通し
(低位ケース)

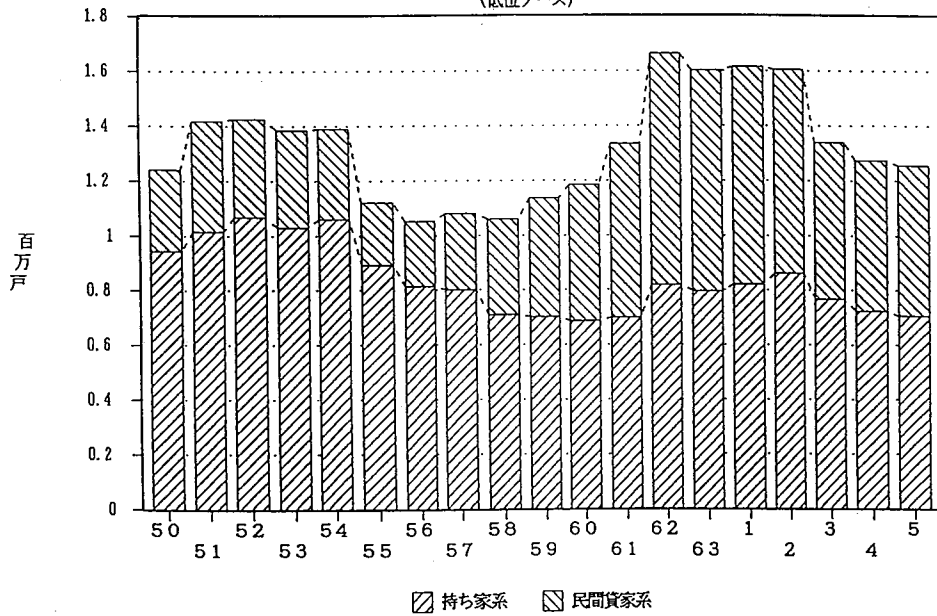
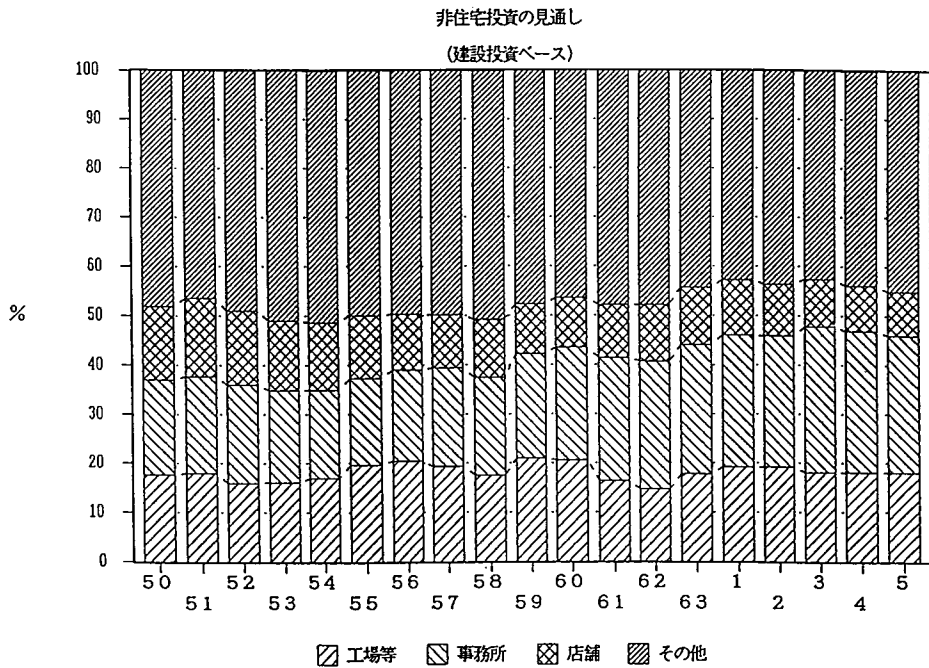
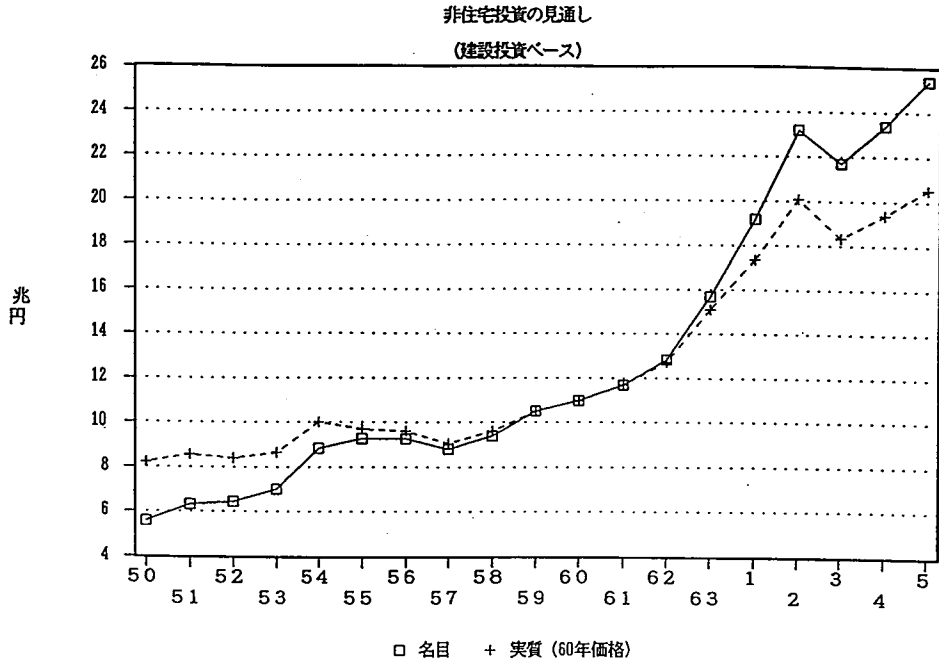


図-4 非住宅投資の推移



II. スペインの建設業（その2）

先月に引き続き、今月もスペインの建設業について紹介したい。

40億ドルをかけたバルセロナの改造プロジェクト

続いて、92年のオリンピックに向けて着々と準備を進めているバルセロナの改造プロジェクトを紹介したい。

「バルセロナよ、美しくあれ」この標語は、バルセロナが1992年のオリンピック開催を決定された直後、今から5年前に定められたものであり、大変な熱気を持って受け入れられている。この標語のもと、現在空前の規模の建設および改修のプロジェクトが実施されているが、その目標は単にオリンピックの開催に留まらず、これらが完成（望むべくはオリンピックに間に合っ）た暁には、バルセロナはヨーロッパにおける現代都市のモデルとなると考えられているのである。

数多くのプロジェクトは、「バルセロナ 2,000マスタープラン」と名づけられた一つの総合計画のもとで実施されており、その総額は39億ドルにおよぶと予想されている。

興味深い点は、この総額のうちスポーツ施設に回ることとなると考えられるのはわずか6億8,000万ドルであるということである。すなわち、残りはバルセロナという都市の改造のためのプロジェクトに用いられることとなるのである。新規プロジェクトとしては、17億ドルをかけて行われる、オリンピック村の建設、20キロにおよぶ下水道の新設、2億6,000万ドルの空港拡張プロジェクト、そして142キロにおよぶ道路の新設が含まれており、これらの財源には、公的資金に加え民間の資金も利用されることとなる。

オリンピック実行委員会の会長でもあるバルセロナ市長は次のように語っている。「10年前には、バルセロナの名が国外で聞かれることはまずなかった。ところが、今日ではほとんどすべての者がバルセロナの場所を地図に示すことができる。われわれは、バルセロナを世界に広めたという点ですでにオリンピックからの成果を手に入れたのである。しかし、成果はそれだけではない。オリンピックはまた、この都市に生活の質の向上という一連の恩恵を与えるのである。オリンピックによる影響はその開催をはるかに超えた長

期におよぶものとなる。われわれはすでにバルセロナの1992年以後のさらな
い改善のために取り組んでいるのである。」こうした話は、満足な社会基盤
もなく、毎年自然災害の前になすべくもなかったほんの数年前のバルセロ
ナでは考えもおよばなかったものなのである。

進行中の都市の革命

現在、バルセロナは、都市の革命の縁にいてもよいが、こうした
ことは92年オリンピックの決定以前にはおよそ考えられなかったことであ
る。40年もの間、製図台の上に放っておかれていた数多くのプロジェクト
が、いまや実施されている。これらのプロジェクトがもたらした労働者の
需要は極めて大きく、いったん引退した高齢の電気技師、大工そして石工が
大量に現場に復帰し、日常的な工事を担当する一方、若い労働者はオリ
ンピックの現場で働いているという状態なのである。

バルセロナは、350ヘクタールに及ぶ新たな都市空間を、公共事業プロ
グラムによって手に入れる予定である。これらのプロジェクトに対する財源調
達は、バルセロナ・オリンピック開催組合（H O L S A）という組織によっ
ておこなわれる。H O L S Aは、三つの主要プロジェクトにかかわる財政の
管理を行うために設立されたものであり、I M P U S Aと呼ばれる都市開発
事業、V O S Aと呼ばれるオリンピック村建設事業、A M O S Aと呼ばれる
モンジュイック地区整備事業がその事業である。H O L S Aは、1989年10月
6日に、スペイン関係閣僚委員会において認可され、現在投資総額で10億ド
ル以上を保有している。

延期が許されない期限

しかし、これらの事業は期限に間に合うのであろうか。いくつかのプロ
ジェクトは、オリンピックが開催される1992年7月25日のわずか1ヵ月前に
完成するスケジュールとなっており、観光客を中心とした訪問客を、三車線
のハイウェイではなく、数多くの建設現場が出迎えるというおそれは否定で
きない。オリンピック開催委員会のアバド局長は次のように語っている。
「すべての事業をスケジュール通りに完成するなどということは、もはや現
実的ではない。スケジュール通りにオリンピックの30日前に完成しようが、
1日前に完成しようが、それほどの違いはない。どうせ大衆にはわかりはし
ない」。

建設プロジェクトは、三つのグループに分けられる。オリンピックのための施設の新設、同じくオリンピックのための既存施設の改良・修復、そして、道路、鉄道施設、電気通信施設などの関連施設の整備プロジェクトの三種類である。

海岸の埋め立てによる新オリンピック村の建設

バルセロナでの新規建設事業の最大の部門は、各種スタジアム・ホテルの建設である。また、オリンピック村の建設が総合計画のハイライトであることは疑う余地もない。この事業は、単一の事業としては、一世紀以上も前の万国博覧会以来最大のものである。マラガル市長はこの事業に対する情熱にも支えられて、最終的には、16、7億ドルをかけて地中海の海岸を3.7マイルにわたって埋め立て、バルセロナの中心都市を海に向かって建設していくという壮大な計画になっている。

50年ほど前に鉄道線の廃止によってほかのバルセロナ地域から孤立して以来、海岸地域は急速に衰退し、かつての工業地域の残骸、ゴースタウンとして、市と海のアクセスの障害物でしかなかったのである。そのため、オリンピック村建設計画においては、全く新しいウォーターフロント都市の建設を要求している。

また、同計画においては鉄道廃線の除去ないし統合が含まれており、美しい海洋公園の建設をもう一つの柱としている。また、オリンピック村だけで2,000戸の住宅が建設されるが、これはオリンピックの終了後アパートとして利用されることとなる。

コンベンション産業の発展

港湾プロジェクトの産業刺激の側面の一つとして、同じく埋立地の上に4,800万ドルをかけてコンファレンスセンターを建設する事業がある。これは、2万3,000平方メートルの敷地に、1,500席のオーディトリウム、350席のホールを二つ、それに3,700平方メートルの展示会場を建設する事業である。

湾は、1992年にヨット競技のために用いられるほか、オリンピック開催中少なくとも11路線に及ぶ航路の玄関として、機能することになる。この湾自体もまた、人工的に作られていたものであり、コンクリートの敷設を柱とする工事が、1989年6月に完成したものである。

新しいホテルの建設がいくつか進められているが、それでもオリンピック開催中の収容能力は不足するとみられている。現在11のホテルが建設中であり、さらに13のホテルが計画段階にある。

ビジネス地域の近代化

並行してもう一つの総合プロジェクトである「ダイアゴナル・プロジェクト92」も進められている。これは、バルセロナのビジネス地区における極めて深刻なオフィス空間の不足を解消し、2,000台分の駐車スペースを主要な道路沿いに確保しようというものである。この計画は、そのほかに最高クラスのホテル、コンベンションセンター、4万8,000平方メートルのオフィス空間を持つダイアゴナル・ビルの建設を含む総額2億3,000万ドルの計画である。

モンジュイック地域の総合プール施設の完成も近い将来に予定されている。これは、1929年に世界初のオリンピックプールが建設され、1936年のオリンピックの開催候補地として考えられていた同じ場所に建設が行なわれるものである。この総合施設は、ダイビング用と水球用の二つのプールと管理ビルからなり、現存する各種の競泳用プールを取り込む計画となっている。

このほかに、オリンピック用の競技場として、重量挙げ競技のエスパーニャ競技場、バレーボール用のヘブロン競技場、ヘブロンテニス場、バスケット用のパダロナスポーツセンター、ハンドボール用のグラノラススポーツセンター、ベースボール用のホスピタレスタジアム、そして、ホッケー用のレウススポーツセンターが完成されることとなる。

既に完了した工事もわずかながらある。モンジュイック地域のサン・ジョルディ総合競技場は1991年の2月にオープンした。そのメインホールは1万7,000人を収容するバスケットボール競技場であり、ほかのイベントやトレードショーのための施設も隣接している。ここの最大の特徴は、モンジュイック山の山並みと調和するようデザインされ、メタルと強化ガラスで作られたそのルーフの構造である。

改良される既存施設

国土アルフォンソ8世によって1929年に建設されたモンジュイックのオリンピックスタジアムは、1936年のオリンピックを目指して作られたものである。結局この年のオリンピックはベルリンで開催されたが、この施設は長年

にわたり改修がなされず、結局1980年代半ばに市民の手によって破壊されるに至っていた。その後、5,000万ドルをかけた改修プロジェクトが1989年の8月に完成し、かつてのファサードはそのままに、新たに5万5,000席のスタジアムが内部に設置された。現在、さらに10,000席の拡張工事が決定されており、1992年6月完成の予定である。

この、古くて新しいスタジアムは、1989年9月の世界陸上大会の開催にあわせオープンしたが、今度のオリンピックでも陸上競技のほか開会式、閉会式がここで実施されることとなっている。

空港・鉄道プロジェクト

2億6,000万ドルをかけた、エル・プラット空港の改修は、オリンピック以前に行われるプロジェクトとしては、オリンピック村の建設に続く第2の規模の大型プロジェクトである。1992年半ばの完成によって、この空港は旅客数を3倍にし、24機のジャンボジェット機を含む124機の航空機を収容することができることになる。

既に新しい、マドリッド・バルセロナ間のシャトル便のエル・プラットターミナルは1991年1月に運行を開始しており、その4ヶ月後には、国際線ターミナルも運行を開始した。さらに、1991年12月の供用に向けた国内線ターミナルの改良工事と、ホテル、1万5,000平方メートルの人造湖とピクニック施設、タクシーステーション、ショッピングセンターなどの関連施設整備が残されている。

鉄道については、さきに述べた海岸地域の衰退により放棄されていたフランカ駅が、24万ドルの改造工事によって、オリンピック村の一部としてよみがえることとなる。内装・外装の修理に加え、三本の新しい線路の敷設、プラットホームの延長が行われる予定である。

道路と電気通信設備

こうした施設に加え、道路も改善されなければならない。ここ数十年のバルセロナで最も野心的な交通プロジェクトである。新たな環状道路網の計画は、市街地の混雑を悪化させることなく通過交通、郊外交通を劇的に改善していこうとするものである。9億5,000万ドルのこのプロジェクトでは、二本の高規格環状道路と、海岸地域の高速道路が建設され、後者は、オリンピックの開催地をつないで、湾に至るまで地下を通る道路となる。

外郭環状道路は、全長30キロの高速道路であり、都市交通およびバルセロナへ向かうあらゆる道路との連絡道路となる。

また、海岸地域の道路は、ウォーターフロントエリアへの交通に対処するものであり、全長29キロ、うち数キロが地下部分となる。3本の支線とあわせ、1日当たり9万5,000台を運ぶ予定である。

これらの道路に加え、環状道路からバニオール（19キロ）、スーデュルゲル（48キロ）などの副次的な競技場とを結ぶ何本もの放射道路により、バルセロナの中心市街地における交通混雑は15ないし20%軽減されることになる。また、市内を通行できる自動車の数は現在の1日当たり59万台から90万台にまで増加することができることとなる。しかしながら、当然のように、このプロジェクトもスケジュール的に遅れている。

通信設備としては265メートルの通信タワーが、コルセロラ山に建設されている。このタワーは5億ドルをかけたバルセロナの通信施設改良工事の中心をなすものであり、あらゆるタイプの電気・電波の供給を行うものである。

こうした新しい施設、そして新しい顔をもって、バルセロナは現代ヨーロッパのモデル都市に生まれ変わろうとしているのである。

スペイン建設業の今後

以上スペイン建設業はビッグプロジェクトを中心に現在、大変活気に満ちている様子を見てきたが、今後、中長期的にはどうなっていくであろうか、ここでは、スペインの経済研究機関、ITEC（カタルニャ建設技術研究所）の分析を紹介したい。

スペインの建設業については、その生産構造を中期的に変えていくとみられる基本的な要因として次のものがある。

- ・住居建て替えの需要が今後飽和してくる。
- ・都市地域の混雑のために持ち家の建設が強く抑制されるようになる。
- ・都市地域の混雑解消のためのインフラ投資は引き続き行われる。
- ・新しい企業戦略によって、既存建築物の改修、維持管理により重点がおかれるようになる。
- ・公共土木工事への公共支出は減少する。
- ・主要なインフラ工事に対する民間による財源調達が一層盛んになる（付属収益施設の設置、有料インフラの建設への参加等）。

- ・ 建築会社に対する海外資本の参加が増大する。
- ・ スペイン資本の海外市場展開も進展する。
- ・ 企業活動の多様化、製品・サービスの多様化が進展する。
- ・ 建設コストの管理を実現する新しい建設技術が導入される。

以上の点を総合すると、中期的には、スペインの建設業は、官公需からより民間資金へ、より維持管理工事へとシフトする結果、他のヨーロッパ諸国と同様に成熟した建設マーケットを持つようになると考えられる。

また、E C統合の影響など、建設業の国際化も一層進展するものと考えられ、この意味からも、ほかのヨーロッパ諸国との同質性が強まっていくと考えられる。

(担当 早田)

IV. ニューヨーク事務所から

90年からのリセッションは、米国建設産業界を深刻な不況に追い込んだが、今回はそれに関しニューヨーク事務所より2例報告する。

— 財務体質の建て直し —

(Constructor Briefing 11/12月号
ERNST & YOUNG'S 発行)

1990年から1991年にかけてのリセッションの影響により、建設業は手ひどい打撃を被っている。

現在、徐々に光明がさしてきつつあるが、財務内容の悪化した企業にとって遅すぎたきらいがある。このような企業にとって体質の悪化が進行していく途上において、諸々の兆候——企業に対する警告信号——が現れていたはずである。

例えば、売上高の減少、2～3四半期連続の損失計上、安値受注、従業員のモラルの低下および転職率増加、金融機関の貸出枠制限、重要工事契約獲得の失敗、取引先および金融機関からの支払請求の増加、主要受注先からの取引停止、キャッシュフローの逼迫、ボンド会社からの精査等々である。

体質が悪化し、問題を抱えている企業は、この様な注意信号を見逃し続け、倒産への道を進むものである。健全な企業といえども、常に企業体質のチェックを行うことが肝要である。

- 一方、企業体質、特に財務内容の悪化している企業の取るべき方法として
- ・金融機関、保証会社、材料納入企業、主要受注先等に現況を説明し、協力・支援を仰ぐ。
 - ・日毎、週毎、月毎のキャッシュフローを分析し、不急、不必要な備品を売却するとともに支払いを引き締める。
 - ・収益性を高めるため、再建計画を作成し、また、コストの削減に努める。

- ・再建計画については、従業員、関係者の理解を求め、実施に移す。
- ・キャッシュフローや収益性に影響する行為を充分チェック、コントロールする制度を確立する。
- ・再建計画実施に当たっては、有能かつタフな上級管理者を専属配置する。

等々の措置をそれぞれの企業の現況にあわせて早急に講じ、収益性のある企業へ向けて再建の道を歩むべきである。

(担当 大八木)

—— 92年米国不動産市場予測 ——

(LANDAUER社主催のセミナーより)

米国不動産市場は、金融緩和策により一戸建住宅市場にやや明るさが戻ってきたものの、オフィスビルの供給過剰、集合住宅・ホテル・ショッピングセンターの回復遅れから、全体としては悲観的な見方が大勢を占めている。RANDAUER社の見方も基調としては同様と思われるが、やや明るい見通しとなっている。

1. 経済動向

92年の経済は、今春ごろまではぐずつくが、それ以降は回復すると見ている。その根拠として、製造業と輸出の好調見通し、短期金利が下がり始めている、経済回復期に見られるインフレ懸念も消費者物価を5%以上押し上げることはない、さらに、景気回復のカギとなる長期金利が8.25%から7.75%の範囲まで低下するなどの好材料をあげている。

2. オフィス市場

不動産不況の元凶であるオフィスビルの供給過剰は、ホワイトカラーの伸びの減少からなかなか解消せず、回復までにあと数年はかかる。

空室率は20%近くまで上昇したままで、資産価値も86年以来25%下落している。92年はまだ底が見えない状態が続くとしている。

3. インダストリアル市場

倉庫などのインダストリアル市場の全体的な占有率は、90%以上と根本的な力強さは残っている。この市場は、景気回復の恩恵をほかの市場より

も早くつかむチャンスがある。

4. 住宅市場

長期金利の低下から一戸建住宅は回復し91年から6%上昇する。

集合住宅については、空室率の低下、レント（借室料）の上昇気配から92年の投資先としては適している。

5. ホテル市場

平均占有率は、91年の62%から2%ほど下降する。供給量、需要量ともに小さい。

（担当 久保田）

研究所だよりNo.35 (91.12月)号「I. 法人企業統計年報より」において図-1から5の凡例の中で「建設業」と「全産業」が誤って入れ替わって記されておりました。お詫びして訂正致します。

（担当 竹中）