

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. 56

'93 9

CONTENTS

I. ヨーロッパにおける景気回復促進	1
世界の建設市場 9月27、10月4日掲載原稿		
II. イギリスの短期建設見通し	8
III. ニューヨーク事務所から	20
—— 苦しい状況下の不動産所有者 ——		
—— 不動産市場都市別ランキング ——		
—— ニューヨーク建設事情 ——		



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. ヨーロッパにおける景気回復促進

世界の建設市場 9月27、10月4日掲載原稿

欧州では年2回（6、12月）に主要15ヶ国の調査・研究機関によるユーロコンストラクト会議が開催される。この会議では欧州の建設活動を初め、マクロ経済動向、各国の建設投資予測、等の報告がなされる。そこで、今回は今年の6月に実施されたコペンハーゲンでの会議の中から、欧州の景気回復促進法案、イギリスの短期建設見直しについてその概要を紹介する。

1. エディンバラ宣言

昨今のヨーロッパ経済の停滞は深刻である。EC内の実質GDP成長率は1992年の1.1%から1993年には¾%にスローダウンし、1993年の雇用率は急速に落ち込み、翌年も引き続く模様である。その結果失業率は今年の平均で11%にまで昇る様子である。経済情勢の不安な局面としては、1992年を通しての景気と消費者マインドの急速な冷え込みである。さらに、最近の情報としては、概してEC内のごく小数の国に明るい兆しがあるのみで1993年の経済成長も引き続き停滞しそうだという予測である。

このようなヨーロッパにおける停滞する経済活動の背景に対して、欧州委員会と欧州議会は、昨年12月にエディンバラでの会議にて次のような要求を出した。国家とEC双方のレベルにおいて、消費者マインドを刺激し、経済成長のファンダメンタルを增強し、新規事業の誘発を促すような法案を採択するべきであるという骨子である。2月の初めに委員会は議会に対し、EC法案の履行を求める文書を提出した。今まさに、欧州議会にとって「成長促進」の手助けとなるような法案・活動を検討する時期にある。それらは今まで加盟国や議会により支持されてきた法案である。これらの法案は1993年に効果がでてくるであろう。これらの法案の目的としては、適切な財政、金融、通商や経済政策の体制のもと、弱体化しつつある地域に対し景気刺激策をとり、支持していくことにある。そうすることはEC全体の経済反映のためのキーであり、その結果消費者マインドも向上し、延いては経済再建の契機ともなるであろう。

2. 安定、成長、雇用のための組み合わせ政策

成長促進はECレベル、国家レベル双方の法案を含むものである。加盟国が個々に別々の時期にアクションを起こすよりも、一致協力した効果の方がはるかにインパクトがあるであろう。なぜなら、加盟国同志の経済連係は、一国の成長のための刺激策にもなり、さらにはECとの相手国にとっても利益をもたらすだろう。なぜなら相手国にとっても各国で紹介された法案を利用できるからである。加盟国が連合した時、個々の活動より引き出せる効果はラフに見積っても2倍あり、経費は減少する。さらに、ECでの法案は、世界の主要国で同様に採択されることにより補完される。景気回復を促す法案については日本、アメリカでも同様に紹介されている。個々の国だけの効果は際だったインパクトがないが、先進国間での協力的な活動は世界的な景気回復を早める効果があるだろう。

総合対策として紹介された法案は、EC内での短期的活動を支援することになり、さらに長期的な成長をも可能にする効果がある。このように消費の増加は資本への投資に集約され（インフラストラクチュアを増加させ個人投資を助長する）、さらに人的資本へも投資され、ECの供給能力にも効果的であり、雇用、失業にも影響を及ぼしている。直接消費に結びつかない他の法案も、経済システムをより高感度にし、ECの生産活動の積極性を回復する手助けとなるであろう。

成長促進法案は、できるかぎり迅速に効果がでるように作られている。そしてその効果は1993年と1994年に集中し、その後も長期にわたり持続するであろう。加盟国により発表された一定の消費に関する決定の多くは、1993年の予算に関連してくる。加盟国政府は今年の後半になって1994年の国家予算を公表する時、将来展望、消費者ニーズ、規制を考慮したうえで、これらの法案を補強する機会を得るであろう。

エディンバラ宣言の中でも強調されているように、加盟国の経済政策にかかわる基本的な目的は、マーストリヒト条約の強化にある。：自由競争のオープンな市場経済、環境を考慮にいたった確実な成長、健全な財政と金融情勢による物価の安定、堅実な国際収支。このポリシーミックスはエディンバラ宣言に端を発するものである。・現存する機会を予算政策のために開発利用する。・公共支出優先から、インフラ整備や消費を支援する経済成長に進路変換する。・民間投資を刺激し、構造改革を実現し、賃金削減を達成する。等の事項はマーストリヒトの予算条項の達成を確実なもととし、経済成長

の再開をも可能にするものである。加盟国はマーストリヒト条約で確立された共通の目標を成就する決意を固め、議会に提出された共通の計画に応じる覚悟を決めている。その中には中期の目標である予算の統合も含まれている。

現況では、公共支出がたとえ短期の経済活動を支持するとしても、急増するには限界がある。公共支出の増加は公共負債の増加を促し、金利上昇の圧力となり、長期の成長展望を損なうものである。それに代わり、法案の重点は選択可能な活動であり、公共支出の在り方を経済成長がより増進する方向に導くものである。経済が健全に回復すれば、EC内全域にわたる、特に予算面での統一目標の達成を助長するであろう。

予算でより有利な立場にある加盟国は、有効な活動のために機会を利用できる。一方で、不均衡な公共財政に直面する国々は、信用を回復し経済の状況を上向きにするため、何年もかけて法案を追及し、赤字予算を管理しなければならない。そして財政上の中期戦略を達成しなければならない。

しかし短期的に見た経済活動の弱点は、税収が減少し、ある種の社会支出への圧力が強まり、赤字予算の削減が一層困難になっていることである。大幅な赤字や公共債務に直面している加盟国を除けば、自動安定装置が機能することは、特に歳入面では妥当な活動である。この機能は国内需要を自動的に支援する。もし自動安定装置が機能しなければ、国内需要もずいぶん弱まってしまふであろう。しかしこのような方法が意味するのは、景気が回復中の時は予算の収支は急速に元のとおりに戻るという事である。その方法は二つあり、一つは順調な周期的な効果を容認することにより、二つめは無条件な適応を継続する事である。

3. その他の経済政策問題の解決への期待

EC内の経済を満足できる形で回復させるために、成長促進法案による確実な回復への方向づけが必要である。さらに企業が抱える政治的、経済的な様々な問題を解決すればさらにその効果は増大するであろう。この問題により昨年は不安定な状況になり、社会的信用が失墜し、経済回復が遅れていたわけである。

- ・ ECが確実に前進し拡大するためにマーストリヒト条約の批准が焦眉の急である。
- ・ 依然として高いヨーロッパの短期金利をさらに引き下げることが要求され

ている。インフレ圧力が鎮静化しEC全体の予算状態が今後数年にわたり改善されること。

- ・ 欧州の金融情勢がより安定した状況に回復すること：これは上記の二つにかなり依存している。単一市場による開かれた機会というのは、利用するにふさわしい環境である。

- ・ 国際的な環境としてはガットの結論が理解しやすく、バランスのとれたものであることが望ましい。より開かれた通商の機会が得られるからである。

4. 成長促進総合法案

1993年には国家、あるいはECレベルにおいて、履行に向けての広範囲の措置、法案が宣言、決定されている。加盟国の中ではエディンバラにおいて合意された新しく、拡大されたECとしての機能をすでに利用している国もある。

国家、EC措置の適用されている主な地域においては、

- ・ インフラやその他の資本への投資、さらには成長を促進するような投資（研究、調査）が絶対的に優先されている。

- ・ 民間投資を促進するために新たな便宜や動機づけが図られている。

- ・ 中小企業に向けては、雇用確保の適切な潜在力を保つための新たな支援が行なわれている。

- ・ 賃金抑制の実施。特に公共部門では現行の支出を抑制するため、また、失業を減らし競争力を向上させるために賃金抑制がおこなわれている。

- ・ 労働力の質、技術の向上のため、また失業に備えるために特別な訓練や計画がある。

- ・ 市場（特に労働市場）を改善し、競争力を増進させ、ゆがみをなくすために構造改革が実施されている。

さらに忘れてはならないことは、1993年の1月から内部も境界線が遂に消滅し、単一市場への急速な進展があったということは、現代のEC内での最大な構造改革であるということである。それはEC経済にとっても大きな貢献である。

5. 総合法案の経済的効果

総合成長促進法案を迅速に実現することは、EC経済にとってもかなりの効果が期待できる。これらの法案が国家、ECレベルにて導入された時に

は、直接的な追加支出という項目（主には公共、民間部門による投資）で推測され、1993、1994年の両年にわたり経済成長を促進する。1994年には、この法案がないと仮定したときに比べてEC全体で0.6%実質GDPを押し上げる効果がある。この追加的な額はEC全体で350億ECUに昇る。経済活動への押し上げ効果としては、雇用の面では今後2年間で45万件の職場を提供し、投資では1994年全体で確実に3%の上昇が見込まれている。

これらの結果は総合法案の実施から期待できる効果のうちの一部である。その性質から言っても法案による効果の大きさ、時期については量ることが困難であり、それを保証するなんてだてもここにはない。さらにはインフレーションが抑制され、賃金の抑制も成功し予算の収支も信用できるものである、という根拠に基づき、金利の引き下げが数ヶ月後に実施される様子である。しかし金利の引き下げは現状では不確かなものであり、需要、借金にかかるコストへの好ましい効果は数量化できるものではない。経済の回復には、これらの法案の数字の示す直接的な効果よりも、ビジネス、消費マインドの回復を達成する事の方がより重要である。

さらに、悪化する一方の財政赤字を部分的にでも補填しようという決定が加盟国の中で行なわれた結果、ヨーロッパ経済の衰退傾向にはどめがかかることになった。財政の赤字は、1993年の秋に財政計画が発表された時点よりも悪化傾向にある。その状況というのは国により様々であり、どの状態からスタートしたかによって異なってきている。全般的には自動安定機能に委ねたならば、全体の成長額の約3分の1は補うことができる。

6. 重要な刺激策ではあるがなお継続的な注視が必要な現状

国家・ECレベルにおいて、おびただしい数の法案が成長促進が考慮されてからの数ヶ月で決定され、ECの経済活動にとり重要な刺激策となっている。

法案の履行のためにここ数ヶ月は精力的なフォロー活動が必要とされている。ヨーロッパ投資基金の設立手続きのためには早急な措置が必要である。その他の委員会の提案、例えば調査研究に関しては議会の承認を待っている。委員会、国家機関にとっては、この計画が財政的な支援を受けるにふさわしい事を承認し、良いスタートを切ったが、今後も継続する必要がある。国家の提案に必要な法律は、実践的な運用を開始するために可決されるべきであろう。

構造改革の領域では考慮すべき幅広い課題がある。最近発表された法案は、正しい方向に向かってはいるもののまだ緒についたばかりである。課題は国家的レベルで、制度的な特徴や伝統を考慮に入れて議論されるが、国同志が同様の経験をし、改革へ同様に取り組むことは有意義なことである。高い失業を抱える労働市場の改革は、たとえ経済が回復しても必要であると考えられ、欧州政府にとっては困難な問題である。欧州議会では「労働市場の機能向上のために」という声明を発表し、協力すべき活動領域を明確にしている。

欧州の経済状況は引き続き注意深く監視され、経済が回復に向かっているかどうか、総合促進法案の効果が評価される。そして1994年の予算が確定するときにさらなる追加策が必要かどうかが決定的になることになるであろう。EC内で実施される活動は、先進国が世界経済を拡大の道へ導くためにとるべき企ての主要な部分である。

他の主要国（アメリカ、日本、他）との綿密な協議、協力はさらに実施されるべきである。

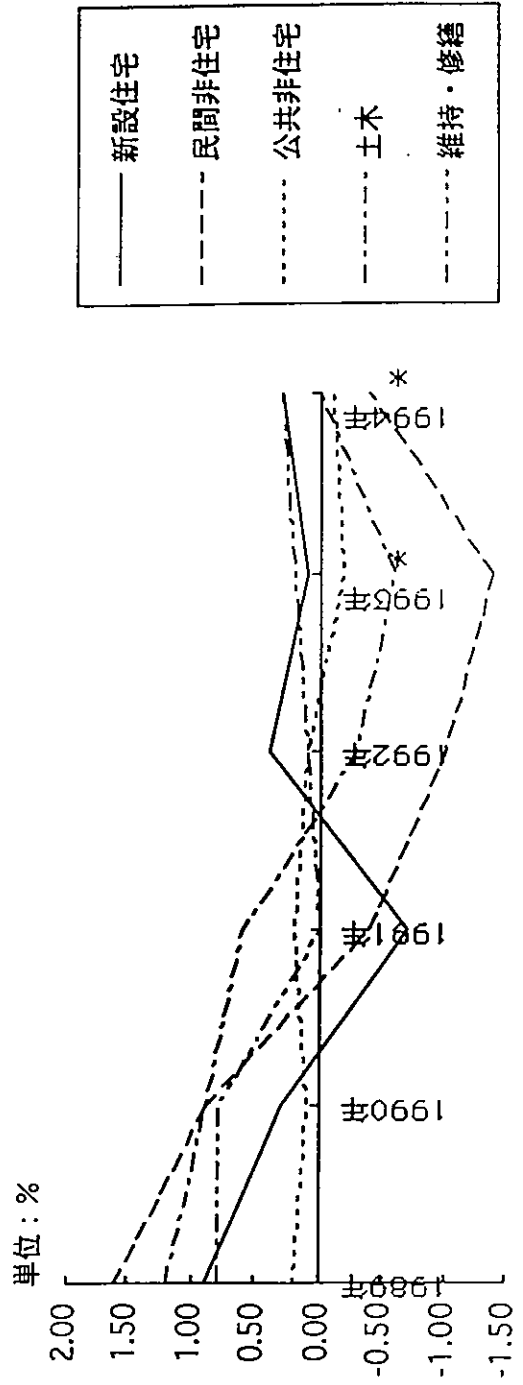
（担当 小嶋）

4. 成長寄与度

	1989年	1990年	1991年	成長寄与度	1993年*	1994年*
新設住宅	0.90	0.30	-0.70	0.40	0.10	0.30
民間非住宅	1.60	0.90	-0.40	-1.00	-1.40	-0.40
公共非住宅	0.20	0.10	0.20	0.10	-0.20	-0.10
新設計	2.60	1.30	-0.90	-0.60	-1.50	-0.10
土木	1.20	0.90	0.60	-0.30	-0.60	0.00
維持・修繕	0.80	0.80	0.00	0.10	0.20	0.30
建設投資計	4.70	3.10	-0.30	-0.80	-1.90	0.20

1993年、1994年は予測

成長寄与度推移



II. イギリスの短期建設見通し

要 約

- ・建設投資総額は1992年に 5.5%減少し、1993年には更に 1.2%減少する。その翌年は若干ながら増加に転じる模様。
- ・住宅建設の回復は1992年に始まったが、主に公共住宅建設の急速な増加の結果に因るところが大である。見通しについては民間部門が成長の主な機動力となることが期待されている。
- ・民間非住宅建設は1993年、1994年と減少を続けている。展望としては商業部門より工業部門の方が見通しが明るい。
- ・修繕部門は景気後退による打撃が激しい。展望としては、1993年に増加の後減少に転じ、1994年はわずかながらも増加するであろう。

マクロ経済の見通し

最近になり小売販売が好転し、経済指標の中で自動車購入と消費者金融の上昇が景気回復が進行中であるという見通しを下支えしている。しかし、実質個人可処分所得は1992年には 2.3%上昇したが1993年の上昇率ははるかに小さくなるであろう。生産性の大幅な上昇と若干の賃金上昇が周期的に継続する間は、個人部門が犠牲になり、企業収入は恩恵を受けることになる。家計の臨時支出は貯蓄率の低さの影響を受けている。家計の安定は住宅価格の下落から揺らぎだし、未払金費用の不安定さ、雇用の見通しの不確実性により短期的には慎重な姿勢が続くであろう。展望として、消費者支出は、継続的な景気回復のために期待されたほどの原動力とはならないであろうということである。

大蔵予算には二つの役割がある。一つは弱い景気回復の足取りを確固なものにする事にあり、二つには政府が公共部門の借り入れ必要額を減らすために懸命になっているということで市場に安定をもたらすということである。向こう2間の増税と国内燃料の付加価値税の増加は、明らかに政府財政にとり恩恵をもたらすが、それらが現実のものとなれば消費者マインドにいかに関与するかが見てとれよう。

抵当権利子率の低さの手助けにより、現在のインフレ率は1967年以来最低の2%に留まっている。国内費用を低めに抑えることで、ポンドの切り下げによる輸入インフレーションの影響を和らげることができるが、根絶するこ

とはできない。一般的に、インフレーションに関しては楽観的な意見が展開されている。プライムレートは、抵当利息の支払を除外し、景気後退とデフレーションの長さや深さにより、大蔵省の目標範囲の上限である4%を越えることはないであろう。この楽観的な展望の危険なところは、将来に付加価値税が増加し失業が減少した時に、賃金が再び上昇する可能性があるということである。

ポンド引き下げの恩恵にもかかわらず、外部環境は1993年の成長を阻んでいる。イギリスのヨーロッパ大陸への輸出市場は、本年においてはわずかな成長に留まることが予想されている。ポンド切り下げのJカーブ効果もあり、貿易活動は全体の活動の障害となるであろう。ヨーロッパ大陸が翌年成長すれば、イギリス経済は恩恵を受け、明らかにGDP貢献するだろうが、経常赤字は歴史上最高のレベルで残るであろう。

将来展望

現在の経済に関する論議は、景気回復が持続的に可能かどうか集中している。景気後退の原因である負債の問題は消えていないし、マイナス資本と再貯蓄された資産は住宅市場の回復を抑制している。ポンドの影響により輸出業者は、弱まりつつあるヨーロッパ市場と取り組むために付加的な競争が必要となっている。そして翌年の大幅な税収増は信用をなくさせ、特に利潤が増えたときは利子率は最低基準に到達するであろう。

今年の経済の実績に対する期待度は低い、将来に対する見通しは、1992年12月の予測より楽観的である。なぜなら経済の実績が1992年程悪くはないという理由による。GDPの減少は、12月の予想では1.2%であったが、実際はわずか0.5%に留まった。データの修正について言えば、最も際だっているのが消費者支出と粗固定投資である。0.6%の減少見通しに対し、消費者支出は0.2%の上昇であり、粗固定投資については3.4%の減少見通しに対し0.6%の減少であった。

GDPは1993年において1.5%の成長が見込まれており、長く深い景気低迷からの立ち直りであり、1994年には2.5%のみ通しである。為替相場メカニズムの外にいても、イギリス経済の運命はドイツ連邦銀行とドイツ政府の決定に大いに依存している。ドイツ連邦銀行の方針は高い実質利子率を徐々に減少させ、ドイツとヨーロッパに健全で確固たる基盤を築くことにある。

イギリス経済は、ヨーロッパの成長を完全に共有しているとは言えない。政府は1994年の末までに、公共支出を減少させ税収を増やし、公共部門借入れ必要額が事業者、消費者マインド、停滞した経済活動に逆効果をもたらさないようにと企てている。しかし、財政赤字は国際的な基準に照らし合わせても依然高額のままであり、慢性的な経常赤字も利子率を押し上げる作用としてはたらきそうである。懸案としては、1990年から1992年にかけての生産高の減少を埋め合わせる以前に景気回復が息切れしてしまうことである。

民間住宅

4年間の景気後退の後、遂に住宅市場は上昇に転じた。1993年の最初の四半期に、数々の指標が確かに適切な回復であることを示した。不動産業売上、住宅価格や住宅建設業売上にも伸びが記録されている。今回の好転はほとんどの評論家が予想したよりも早く、しかも強いものである。最近の実績を見れば、今年最初の四半期の活動が突出しており、これは後半にも徐々に回復する前兆であることを示唆するものである。

しかし、最近の景気回復の状況に刺激されながらも、需要が落ち込み、止ってしまうような要因が根強く残っているという議論が継続して展開されている。失業は過去3ヶ月間減少してはいるが依然として高く、最近の調査によれば家計の不安は継続しており、消費性向は疑い無く慎重になっている。更にまた、多くの人々はマイナス資産を所有しており、（住宅価格より抵当価格の方が大きい）住み変えできる能力を失っている。マクロ経済の面では、政府が今年度の予算を5月に発表し、増税の件（総額で約65億ポンド）を盛り込んだため、所得の増加は微々たるものとなるであろう。

上述の様々な要因を勘案すれば、住宅着工の予測は12月と同額に留まり、1992年の12万戸から1993年には13万戸に増加するであろう。1994年には消費者の所得の減少を考慮にいれれば、昨年12月のパリの予想に対し、着工数を16万戸から15万5千に下方修正しなければならない。

公共住宅建設

公共部門は1992年には約1万戸と画期的に伸びており、生産額は50%の増加でほとんど12億ポンドに達している。増加は住宅協会の基金増と建設計画の増加の結果である。この部門を監督している地方官庁は、少なくとも10%以上の着工と見積っている。

この部門の先行きは住宅協会の建設計画如何による。その計画によれば

1993年にピークを迎え、その後は低下する見通しである。中央政府の住宅協会への資金援助は減少傾向にある。政府の目的としては、その穴埋めを民間部門の資金供与により実施し、住宅協会が建設計画を維持できるようにするというものである。現に、政府は住宅建設における公共基金の比率を下げる様に提案している。現在の公共と個人の基金の比率は75：25である。政府は1994～1995年までにこの比率を55：45にまで下げようと望んでいる。この部門の評論家の多くはこの実現に難色を示している。なぜならば住宅協会にとり多大なコスト（ローンの支払）がかかり、それは必然的に高賃貸料に転嫁されてしまう。公共住宅の居住者の多くは低所得者であり、このシナリオは実現不可能に近い様に思われる。それゆえに1994年の見通しとしては、住宅協会の活動は低下し、公共部門の全体着工戸数は4万戸から3万8千戸へ減少するであろう。

民間非住宅建設

1992年に20%の減少をして以来、この部門の生産高は減少し続けるという見通しであり、1993年には15%、1994年には2%の減少となるであろう。

商業部門

1980年代後半の商業建設部門のブームの反動や、景気後退と金融業の再構築の影響は商業部門を悪化させており、今後その状況が続くであろう。

商業部門の活動は1990年に生産高は時価で103億ポンドに達している。この時期にオフィス建設が50%になり、小売業は20%、レジャー、その他の非住宅建設が残りを含んでいる。その後2年間のオフィス部門の広範な落ち込みにより、全体で35%の減少が見られる。1990年の56億ポンドをピークにオフィスの生産額は130%減少し、1992年には24億ポンドとなった。

オフィス部門の活動はかなりの部分ロンドンに依存している。商業部門アナリストによれば、ロンドンにおける新しいオフィスの建設はここ数年は望めそうにないということである。数字が何よりもよく物語っている。ロンドンでのオフィス空室は4百万平方メートルになると推測されている。この見積りの中には、最近の余剰人員の影響により1980年代よりも従業員数が減少したオフィスの空きスペースは含まれていない。

この景気後退の大きな特徴としては、南西に集中しているサービス産業に多大な影響を与えている、という事である。最近の統計によると、過去2年

間にロンドンの金融サービス業においては10万件の職場が喪失され、小売りと卸売り業についてはそれ以上であるという報告がある。

同時に過去数年間に、銀行と金融協会は1980年代の極端な雇用のために膨大なコストを負担せねばならず、また情報科学の発展により、一般大衆の銀行への要望に根本的な変化がでてきたことを認識するようになった。要するに銀行は多くの人々を雇い過ぎたのである。更に不動産部門への行き過ぎた融資による多大な負担をも負うはめになった。

この部門に蔓延している憂鬱な状況を打破するには、二つの積極的な要因によるしか方策はない。一つは、地方の状況はロンドンほどひどくはないし、ある広大な都市では良質の施設が不足している。二つめは、古いオフィスビルを、現状のままではテナント誘致ができないために修繕して欲しいというニーズがあることである。

小売り部門では状況に少々の差があるが、見通しは必ずしも明るくはない。不動産販売員によれば、この2～3年で計画されている小売り用地はほとんど無く、それらは10年スパンで完成するのであるが、例えあっても、部分的にしか賃貸されていない。景気後退は小売業者を苦境に陥れ、用地は賃貸されないまま残ってしまっている。

食料小売業者はこの景気後退で何の被害も受けずにいたが、その事が、今後の投資計画が現在のままのハイレベルで推移する事を意味するものではない。実際のところ、食料小売り市場に浸透している話であるが、投資の矛先が新築ビルから遠ざかって別の方向に向かっている、という事である。

レジャー部門はホテルの建設が主であるが、ホテルチェーンから吉報は入ってこない。為替相場メカニズムから抜け出したことで、一部の旅行者にとりイギリスの魅力が復活はしたが、現在の稼働率では企業は次なる投資をするまでにしばらく時間がかかるであろう。

要するに、今年と来年に於ては商業部門の投資額は更に減少し、予測では今年が18%、来年が20%の減少である。

工業部門

工業部門の建設は景気後退の間に急激に減少したが、現在の稼働率指数に因れば、今年の工業製品の需要は予期した通りの成長になるであろう。しかし、国内向け、輸出向けの需要がともに製造業を飛躍させるとは考えにくい。国内需要の面から見れば、弱い回復力と1994年からの個人の税負担の増

加から個人消費は落ち込んでいる。輸出向け需要の面では、ヨーロッパ大陸の景気後退の影響により弱いポンドのうまみがなくなっている。

工場、倉庫の1993年の見通しはこのように良くも悪くもない状態であるが、予測としては6年前の予測と同様に8%のダウンとなるであろう。

工業部門の建設需要は急速に変化しており、1994年は急速な好転になりそうであり、倉庫部門の建設をある程度助長するであろう。製造業者、流通業者、小売業者の間では、技術的に進んだ流通網の出現に大変興味を示しており、倉庫の建設に拍車をかけるであろう。1994年には工業部門では10%の増加が見込まれている。

公共非住宅ビル

この部門の建設投資は昨年12月の予測より増加しており、主な理由としては第二四半期の活動が予想を上回ったことによる。投資額の増加は1993年は緩やかであり1994年になりやや上昇するであろう。

健康と教育産業

主な柱としては健康と教育関係があり、1992年より上昇している。

健康サービスは過去数年間にわたり資本支出において確実な上昇が見られ、1987年の13億ポンドから1992年には21億ポンドに増加し、建設投資の方向性に影響を与えている。この部門の見通しは、ここ数年の法的規制の変化の影響で少々複雑になっている。特に信託病院が創設され、その操業については、従来イギリスのヘルスケアをまかなっていた健康協会とは別個のものである。信託方式でない健康協会の資本支出は今後2年で減少し、その不足額は信託協会からの埋め合わせが期待されている。信託協会ではサービスにかかる費用の過剰請求により資金供与の余裕がある。1991年は合計で2億3千万、今後2年間で資本支出は3億5千万にまでなるであろう。

公共部門の病院の全ては、資産を切り売りした収益を利用して資本投資できる可能性がある。最近では財産と土地の価格の下落から、収入は減少しつつあるが、政府は健康サービスの財産所有を合理化しようと圧力をかけているし、健康協会と信託協会は、価値のない財産を処分して資本支出にあてがうという理由で、所有財産の代金請求をしている。

結局、1993年の投資額は横ばいだが1994年には資本収入の増加が投資に寄与するため、上昇が見込めるであろう。

教育部門のビル動向は、1985年の2億7千万ポンドより上昇を続け、1992年には6億8千万にまで上昇した。

投資額は1992年の上昇率より幾分緩やかではあるが、予測期間を通して上昇している。政府の統計によれば、資本支出は1993年と1994年に増加される予定であり、成長率は各分野で異なる。学校部門の投資は、現存の施設に加え改良、拡張を実施するという政府公約のもと、増加の継続が期待されている。その一方では高等教育に関する投資は減少傾向にある。1992年に約3億6千万ポンドのピークに達した後、今後2年では約3億2千万ポンドの投資が予定されている。とにかくこれらの計画は、公的支出のみに依存するものであるため、少々悲観的な様相を呈している。ある大学では個人的な資金を引き出すようにしており、その結果が建設投資の増額に寄与することになる。結局のところ、この部門では予想期間中を通して増加が予想されている。

オフィス、車庫、工場

この部門には下記の建設も含んでいる。地方政府のオフィス、市民ホール、警察本部、そして公営の工場である。1989年にピークの約8億ポンドに達してから減少し続けている。ただ昨年に受注の下げ止りが見られ、1993年は横ばいの投資額が予想されている。しかしながら、この部門は政策の影響を受けやすく、予算の削減も容易に行なわれるため、1993年と1994年には再び受注減が予想されている。

その他（防衛、セキュリティ、美術等）

この部門では過去数年間に渡り、大幅な受注の減少があった。1989年の約15億ポンドから1992年の6億5千1百万ポンドの最低まで落ち込んだ。この部門の全てがビル建設ではないが（約60%である）、短期的には受注の落ち込みはビル建設分野に激しくみ受けられる。この部門の主な構成項目は、刑務所と防衛施設である。刑務所建設は1990年にピークを迎えたが、政府の最近の白書によれば、資本支出の減少により今後は減少が予想されている。防衛のための建設投資は過去数年にわたり減少を続け、政府の防衛予算がさらに減少するため、今後も減少し続けるであろう。さらにパイプラインの受注の減少もあり、この部門の投資見通しは来年、再来年とも減少するであろう。

土木部門

水事業、道路、鉄道（海峡トンネルも含む）への投資が増え、この2年間は目覚ましく増加したが、成長率は昨年よりやや高い5%にスローダウンする。今後2年間は投資額は減少が見込まれているが、公共、民間部門とで方向性に差異がある。

公共部門

昨年の予測以来、公共部門の投資に関する重大な公式発表は、ジュビリーラインの拡張に関するもののみである。しかし、公共部門の赤字を削減しようとする圧力は高まっており、最近になり政府は予算の削減を発表したが、どの部分が削減されるかは定かではない。土木部門への投資が削減されてしまうのではないかという危惧する声は多い。

道路部門の見通しは1993年、翌年の1994年も緩やかな伸びである。1993年の伸びは1992年のみ通しよりも低い成長率であった。政府の計画では1993年と1994年には予算額は少々増額される予定である。1993年の予算の増額分はそのまま建設投資の増額につながるが、1994年になると価格の上昇により吸収されてしまうであろう。1994年の前半は3～4%のインフレーションが現実になるであろう。

鉄道部門は複雑な様相を呈している。英国鉄道は予算を大幅に削減し、1992年の17億ポンドから1993年には10億ポンドにまで減じた。さらに翌年は減少される予定である。このように英国鉄道の建設見通しは悲惨なものである。他の主な鉄道会社の土木事業では、ロンドンの地下鉄がジュビリーラインの拡張のため建設投資額を押し上げるであろう。この計画には17億ポンドの費用がかかり、1993年の後半から着工したとすれば建設投資への寄与は1993年には約6千万ポンド、1994年には4億ポンドである。重要なことは、ロンドン地下鉄はこのプロジェクトを進めるために他の主な投資計画を削減するため、予測期間中の純粋な寄与度は減少する。しかしこの計画は重要であり1994年の土木事業の公共部門の投資を押し上げる結果となるであろう。

残りの土木事業の公共部門は、エネルギー、港湾、水路、防衛である。エネルギー分野では原子力発電、炭坑のみであり、両者とも予算は減少傾向にある。防衛予算も減少であり、港湾、水路は着実であるが投資額としては少ない。こうして見てみると、この分野の建設投資は予測期間中は減少傾向に

ある。

民間部門

土木事業における民間部門は、海峡トンネル、水路、電気産業、民間資金の輸送部門（空路、水路）がある。1987年の海峡トンネルの受注が開始されてから、民間部門の投資額は成長し続けている。さらにこの部門は、1980年代後半から1990年代前半にかけての水路、電気産業の民間への払い下げが投資額上昇に寄与している。1992年には投資の増加は緩まり、予測期間中は年間5%ずつ減少するであろう。

水路、下水分野の建設投資は、1991年、1992年に大幅に上昇した後、減少する予測であるが、1993年、1994年にはその額としては依然高水準の9～10億ポンドを維持するであろう。

エネルギー分野の建設投資には、電気産業の民営化（原子力は依然公共部門である）が大きく寄与している。民営化とともに規制緩和の影響により競争が激化した結果、ガス火力発電所の建設がラッシュとなっている。しかし今やイギリスの石炭産業や政府のエネルギー政策の先行きに対する不安から、そのペースはダウンしており、その結果現存する電気供給業者の投資計画は縮小傾向にある。この先行き不安は、結局のところ供給過剰につながるという懸念ともあいまって、投資計画の減少という予測に帰結してしまう。

最後の主な分野としては海峡トンネルであるが、これは遅くとも1年先の1994年の夏に開業予定である。現場での建設はそれ以前に終了する見込であるが、費用に関する争議にけりがつくまで当分の時間が必要であり、プロジェクトが完成した後も公式の統計上に投資額が記録されるのはもっともな話であろう。

維持・修繕

1991年に9%、1992年に5.5%減少し、1994年にはわずかであるが0.5%の上昇が見込まれている。

住宅部門の維持・修繕

住宅部門の維持・修繕は1990年に民間部門が景気後退期に入って以来減少を続けている。投資額としては、1992年に7%減少した後、1993年に5%、1994年に0.5%の上昇が見込まれている。

民間部門の維持・修繕は1990年より減少している。1989年と1992年の間に

20%以上減少している。昨年に10%減少し、1993年には比較的明確な好転があり、6%の上昇、さらに1994年には3%の上昇が予測されている。これらの上昇の多くは改良工事（この部門の約70%に相当する）に関係が有り、延いては住宅市場全体の動向にも影響力を及ぼしている。住宅取引は1988年の2千1百万ポンドから1992年に1千1百万ポンドに減少した後、1993、1994年には5～10%の上昇が見込める。改良工事についても、住宅保持者は移転の際にグレードアップを図る傾向があるので、上昇が見込めそうである。修繕工事は全建設投資額の約30%に相当するが、この予測期間中は横ばいの状態が続くであろう。

公共部門では1991年、1992年に減少した後1993年には3%の上昇が見込まれている。これは財政の増加傾向によるものではなく、1992年の後半に大蔵大臣の声明した法案による一時的な資本収入の増加に起因するものである。1993年にはこの収入は1億5千万ポンドをこの部門にもたらすと予想され、1994年にはその効果は薄れ1億ポンドに下降するがこの部門の投資額が減少することはないであろう。

非住宅・維持・修繕

過去3年間の減少に続き、非住宅維持修繕額は1993年に少々増加し、1994年に少々減少するであろう。この部門はほとんど民間部門の状況に左右されている。

民間部門は1993年には二つの理由から上昇が予測されている。一つには、景気が底入れし企業の収益に弾みがつき、不景気のときから蓄積された、破損ビルの修繕に必要な資金が得られるようになったということである。二つにはロンドンのシティーの爆破事件による一時的な影響がある。これは1993にも引き継がれ、合計で1億5千万ポンドに昇るであろう。1994年にはこの一時的な増額が払拭されれば、投資額は少々減少するであろう。

公共部門は見通しは継続的に減少傾向にあるであろう。1991年に10%、1992年には8%減少し、予測としては1993年に4%、1994年に2%それぞれ減少するであろう。減少を続ける背景としては、維持・修繕に割り当てられる地方官庁基金が減少傾向にあることが上げられる。また政府の予算削減に寄る影響も伴っている。

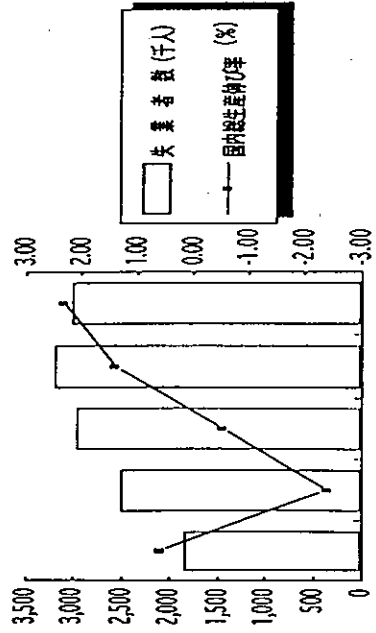
(担当 小嶋)

① 主要経済指標

項目	1990年	1991年	1992年	1993年*	1994年*
人口 (千人)	57,400	57,600	57,800	57,900	58,100
世帯数 (千世帯)	21,900	22,000	22,100	22,300	22,500
失業者数 (千人)	1,850	2,500	2,970	3,200	3,000
国内総生産伸び率 (前年比実質増率・%)	0.60	-2.40	-0.50	1.40	2.30
消費者物価指数 (前年比上昇率・%)	9.50	5.90	3.70	2.00	4.00
短期金利・%	14.80	11.50	9.60	6.00	6.30
長期金利・%	11.10	9.90	9.20	9.10	8.70

*1993,1994年*年に関しては予測

失業者と国内総生産



1990年 1991年 1992年 1993年* 1994年*

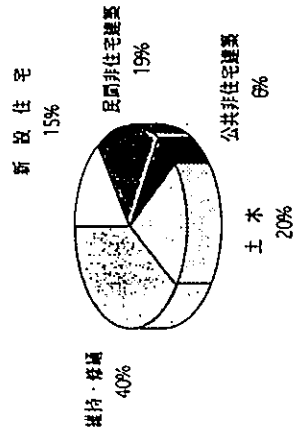
② 建設投資

項目	1992年 (10億ECU)	前年比伸び率 (%)				
		1990年	1991年	1992年	1993年*	1994年*
新設住宅	8.16	-19.70	-16.70	12.80	11.10	7.00
民間非住宅建築	10.37	5.00	-15.30	-21.10	-14.90	-2.00
公共非住宅建築	3.31	8.70	-0.90	13.50	0.30	2.60
土木 (新規)	8.33	24.00	22.50	5.00	-3.70	-0.20
(改修)	2.50	1.70	-10.30	-8.00	-4.00	-2.00
土木計	10.83	17.20	13.70	2.30	-3.80	-0.60
維持修繕 (住宅関係)	12.83	-1.90	-14.10	-7.00	4.70	0.50
(非住宅関係)	9.26	1.60	-9.90	-6.80	2.80	-2.10
維持・修繕計	22.09	-0.50	-12.40	-6.90	3.90	-0.60
小計	54.76	1.10	-8.90	-5.50	-1.20	0.50
その他						
合計	54.76	1.10	-8.90	-5.50	-1.20	0.50

*1993,1994年*年に関しては予測

(注) 1ECU=0.735ポンド

建設資部門別内訳 (イギリス) 1992年



◎住宅投資

項目	1990年	1991年	1992年	1993年*	1994年*
建築許認可件数 (千件 (一戸建て) (集合住宅) 小計)					
着工戸数 (千戸) (一戸建て) (集合住宅) 小計	162.5	160.6	156.1	182	195
完成戸数 (千戸) (一戸建て) (集合住宅) 小計	136.8	131.4	124	133	142
総住宅戸数 (千戸)	22,800	22,970	23,130	23,280	23,450

*1993.1994**年に関しては予測

◎非住宅建設

項目	1992年 (10/億ECU)	前年比伸び率 (%)				
		1990年	1991年	1992年	1993年*	1994年*
学校	1.1					
病院	1.08					
工場	3.26					
事務所	3.62					
店舗	3.12					
その他	1.48					
合計	13.66					

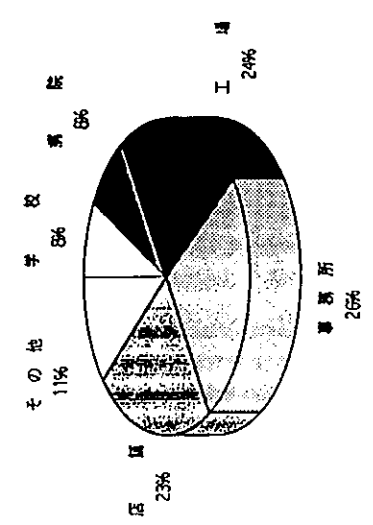
*1993.1994**年に関しては予測

(注) 1ECU=0.735ポンド

◎国民衛生費

項目	1992年 (10/億ECU)	前年比伸び率 (%)				
		1990年	1991年	1992年	1993年*	1994年*
民間消費	526.00	0.7	-2.1	0.2	1.7	1.8
公共消費	176.6	3.2	3.3	-0.2	0.3	0.6
国内総固定資本形成	125.1	-3.1	-9.9	-0.6	0.9	4
在庫	-2.9	-0.3	-1	-0.4	0	0.2
輸出	188.8	4.9	0.2	1.9	3.6	5.2
輸入	202.4	1	-3.1	5.1	4.3	4.8
国民総生産	805.7	0.6	-2.4	-0.5	1.4	2.3

非住宅建設内訳



Ⅲ. ニューヨーク事務所から

今月もまた、ニューヨークからは厳しい話である。一つは不動産に関して、二つは建設市場についての話題である。

—— 苦しい状況下の不動産所有者 ——

米国モーゲージ銀行協会が最近行った調査によると、経済の回復が遅々として進まない中で、全米の住宅抵当貸付金の返済滞納者が低所得者層を中心に増加していることが明らかになった。

93年第2四半期（4月～6月）において、1戸から4戸建までの小規模の住宅で、30日以上返済を滞納したものが4.39%となり、前期（第1四半期4.29%）に比較して0.1%の増加となった。

91年第2四半期の5.26%、あるいは92年中に一度上昇に転じた第2四半期のレベルに比較するとまだ低レベルにあるものの、しかし経済の不透明感を背景に今年第1四半期から再び上昇基調に転じていることが注目される。

また、全住宅抵当貸付に占める抵当流れの件数も1.02%となり、前期（1.00%）に比較して0.02%の増加となっている。これを地域的にみると、住宅の資産価値の大幅な下落を見せている北東部と西部に集中している。

特に、北東部のニューイングランドと西部のカリフォルニアは、住宅価格の下落が著しく、このため資産価値が大幅に下がり、高額のローン返済に嫌気をもよおしている住宅所有者が多い。事実、住宅の資産価値より住宅抵当貸付金の返済残額の方が多くなっているケースが増えはじめている。

連邦全国モーゲージ協会のエコノミストは、このローンの滞納者増加傾向は、経済の不透明な状態を反映して、当面続きそうであると分析している。

一方、ニューヨーク市財務局の調べでは、商業用オフィス・ビル等を中心とする不動産不況が未だ続いている中、固定資産税の滞納が増加しており、93年6月30日の会計年度終了時点で、滞納総額は総課税額に対し、4.9%（410.2百万ドル）も占めていることが明らかになった。

ちなみに、過去の税滞納額をみても、前年会計年度（92年6月末）は、総課税額の4.5%（370.3百万ドル）、89年6月末は、2.45%（153百万

ドル)となっている。

また、ニューヨーク市は、92年2月、マンハッタンに所在する住居用不動産で、3年以上の固定資産税未払い物件341か所(うち30か所がコンドミニウム)を差し押さえている。

さらに、固定資産税滞納に伴うニューヨーク市主催の抵当流れのオークションも増加しており、91年6月末に、14,450件であったものが、92年6月末には、17,900件がオークションにかけられている。

商業用不動産を中心とした固定資産税滞納の増加傾向は現在も続いており、財源不足に悩む市当局にとっては頭の痛いところとなっている。

— 不動産市場都市別ランキング —

ERNST & YOUNG 社の会報「NATIONAL REAL ESTATE INDEX」は、特集号「Fall'93 Market Score」の中で、独自の調査に基づいた全米62の大都市圏主要都市の不動産ランキングを発表した。

この不動産市場のランキング・データは、全米規模で5つの部門別(都心ビジネス区オフィス、郊外オフィス、倉庫、小売店舗、アパートメント)に、過去5か年の経済環境と不動産投資状況(空室率、建設着工、レンタル動向、雇用状況、人口動態、そして世帯収入等)の調査を行い、比較分析した結果をベースにしている。

さらに、

- ①建設活動の障害、最近の不動産価値
- ②企業活動の理想とする地域
- ③労働者のコストと賃
- ④政府(行政)と企業(事業)の関係
- ⑤個人の生活の満足度
- ⑥都市機能の充実度(インフラストラクチャーの整備状況と市場アクセス度)

党、将来への潜在的な可能性をも加味し、今後の不動産投資のための評点を算出している。

この、ランキングをみると、「都心ビジネス区オフィス」、「郊外オフィス」とともにオレゴン州ポートランドが、「倉庫」ではユタ州ソルトレイクシティが、そして「小売店舗」、「アパートメント」はともにノースカロライ

ナ州のラリーリーダーハムがそれぞれトップとなっている。

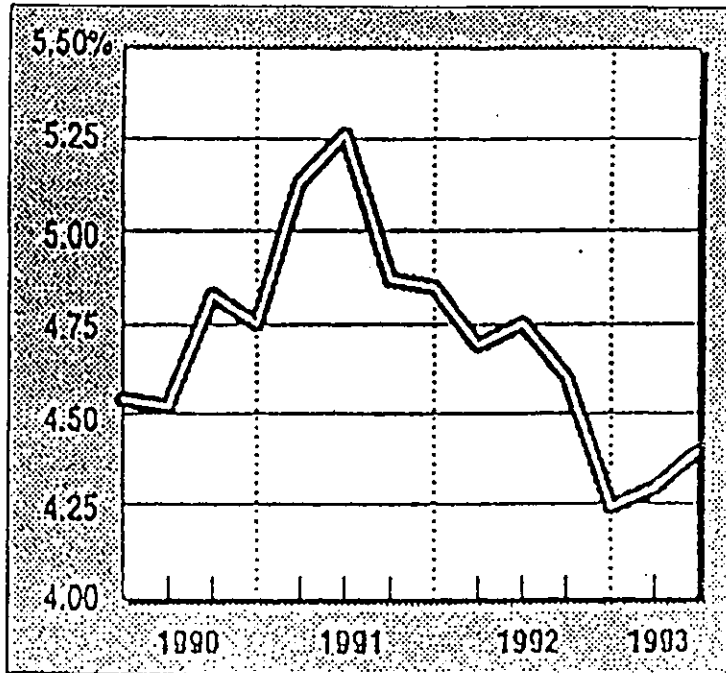
なお、この評点は 100満点とし、次のような評価区分がなされている。

90～100	不動産投資には非常に優れている
80～89	〃 優れている
61～79	〃 平均的
51～60	〃 注意
≤ 50	〃 不十分

(担当 細越)

(資料- 1)

住宅抵当貸付返済滞納率
(1-4戸建小規模住宅抵当貸付、季節調整済)



資料：「Mortgage Bankers Association of America」

都市 評点

不動産市場ランキング (総合評点)

Raleigh-Durham	96
Austin	91
Denver	90
Charlotte	89
Honolulu	88
Portland	88
Albuquerque	86
Salt Lake City	86
Miami	85
Oakland-East Bay	85
Seattle	84
Atlanta	83
Minneapolis-St. Paul	83
Columbus	82
Dallas-Ft. Worth	81
Knoxville	81
San Francisco	81
Greenville/Spartanburg	80
San Antonio	80
Washington	80
Ft. Lauderdale	79
Kansas City	79
Las Vegas	78
Nashville	78
Pittsburgh	78
Tucson	78
Orlando	77
Chicago	76
Jacksonville	76
Newark-No. New Jersey	76
Richmond	76
Tulsa	76
Cincinnati	75
Phoenix	75
Milwaukee	74
Tampa-St. Petersburg	74
Boston	73
Greensboro/Winston Salem	73
Orange County	73
St. Louis	73
West Palm Beach	72
Birmingham	71
Oklahoma City	71
Houston	70
Indianapolis	70
Norfolk	70
Sacramento	70
San Diego	70
Detroit	69
Cleveland	67
Nassau-Suffolk	67
New Orleans	67
Baltimore	66
Philadelphia	65
Fresno	64
San Jose	64
Central New Jersey	63
Riverside-San Bernardino	58
Los Angeles	56

(資料: 2)

資料: NATIONAL REAL ESTATE INDEX (BRNST & YOUNG社)

不動産部門別ランキング

順位	都市ビジネス区 オフィス		郊外オフィス		倉庫		小売店舗		アパートメント	
	都市	評点	都市	評点	都市	評点	都市	評点	都市	評点
1.	Portland	90	Portland	98	Salt Lake City	98	Raleigh-Durham	95	Raleigh-Durham	98
2.	Salt Lake City	88	Raleigh-Durham	97	Portland	96	Portland	94	Albuquerque	97
3.	Raleigh-Durham	86	Salt Lake City	97	Raleigh-Durham	94	Denver	90	Austin	96
4.	Las Vegas	85	Austin	96	Seattle	94	San Francisco	89	Denver	95
5.	Austin	84	Denver	90	Charlotte	92	Charlotte	88	Honolulu	90
6.	Oakland-E. Bay	84	Las Vegas	90	Honolulu	92	Honolulu	87	Miami	90
7.	Pittsburgh	84	Charlotte	89	Indianapolis	92	Oakland-E. Bay	87	Charlotte	89
8.	Charlotte	83	Honolulu	88	Miami	92	Indianapolis	86	Fl. Lauderdale	89
9.	Washington D.C.	83	San Francisco	88	Austin	91	Philadelphia	86	Atlanta	87
10.	Central N.J.	82	Columbus	87	Dallas-Ft. Worth	91	Kansas City	85	Salt Lake City	87
11.	Denver	80	Fresno	87	Fresno	90	Seattle	85	Minn.-St. Paul	86
12.	Knoxville	80	Kansas City	87	Atlanta	88	Newark-No. N.J.	84	Oakland-E. Bay	86
13.	Seattle	78	Pittsburgh	87	Cincinnati	87	Washington D.C.	84	Columbus	85
14.	Honolulu	77	Knoxville	86	Denver	87	Baltimore	83	Dallas-Ft. Worth	85
15.	San Francisco	77	Miami	86	Greenville	87	Austin	82	Greenville	85
16.	Columbus	75	Washington D.C.	86	Minn.-St. Paul	87	Nassau-Suffolk	82	Nashville	85
17.	Cincinnati	74	Atlanta	85	Chicago	86	Orlando	82	San Antonio	85
18.	Orange County	75	Oakland-E. Bay	85	Kansas City	86	Cleveland	81	San Francisco	85
19.	Greensboro	74	Minn.-St. Paul	84	San Antonio	86	Dallas-Ft. Worth	80	Tucson	85
20.	Phoenix	73	Indianapolis	83	Milwaukee	85	Miami	80	Washington D.C.	84
21.	Kansas City	72	Seattle	83	Columbus	84	Minn.-St. Paul	80	Boston	82
22.	Boston	72	Cincinnati	82	Jacksonville	84	Orange County	79	Knoxville	82
23.	Milwaukee	72	Greensboro/W-S	81	Albuquerque	83	Atlanta	77	San Diego	82
24.	Greenville	70	Richmond	81	Greensboro/W-S	82	Milwaukee	77	Seattle	82
25.	Minn.-St. Paul	70	Sacramento	79	Houston	82	Pittsburgh	77	Tampa-St. Pcte	82
26.	Newark-No. N.J.	70	Milwaukee	78	Knoxville	82	Salt Lake City	77	Tulsa	82
27.	Indianapolis	69	Nashville	78	Nashville	82	San Jose	77	W. Palm Beach	82
28.	Orlando	67	Phoenix	78	New Orleans	82	Albuquerque	75	Chicago	81
29.	Atlanta	66	Jacksonville	77	Oklahoma City	82	Columbus	75	Portland	81
30.	Albuquerque	66	Norfolk	77	Phoenix	82	Greenville	74	Orlando	80

資料 - INTERNATIONAL REAL ESTATE INDEX (ERNST & YOUNG社)

不動産部門別ランキング

順位	都市ビジネス区 オフィス		郊外オフィス		倉庫		小売店舗		アパートメント	
	都市	評点	都市	評点	都市	評点	都市	評点	都市	評点
31.	San Antonio	64	St. Louis	77	St. Louis	82	Knoxville	74	Richmond	80
32.	Jacksonville	63	Tampa-St. Pete	77	Tucson	82	Norfolk	74	Newark-No. N.J.	80
33.	Nashville	63	Birmingham	76	Tulsa	82	Central N.J.	73	Orange County	79
34.	W. Palm Beach	63	Tulsa	76	Birmingham	80	Boston	71	Jacksonville	78
35.	Fl. Lauderdale	62	Chicago	75	Detroit	80	Chicago	70	Las Vegas	78
36.	Sacramento	62	San Antonio	75	Pittsburgh	80	Ft. Lauderdale	70	Phoenix	76
37.	Tucson	62	Dallas-Ft. Worth	73	Richmond	80	Fresno	70	Pittsburgh	76
38.	Nassau-Suffolk	61	Albuquerque	72	Norfolk	78	New Orleans	70	St. Louis	76
39.	Riverside-SB	60	Baltimore	70	Cleveland	77	San Antonio	70	Kansas City	75
40.	Mid-Manhattan	59	Cleveland	70	Oakland-E. Bay	76	Richmond	70	Cincinnati	74
41.	Miami	58	Ft. Lauderdale	70	Las Vegas	75	Birmingham	68	Oklahoma City	74
42.	Richmond	58	Orlando	70	Riverside-SB	74	Jacksonville	68	Houston	72
43.	Philadelphia	57	Philadelphia	70	Ft. Lauderdale	72	Greensboro/W-S	68	Detroit	72
44.	Baltimore	55	Detroit	69	Orlando	72	Oklahoma City	68	Birmingham	70
45.	Norfolk	55	New Orleans	69	Central NJ	71	Tampa-St. Pete	68	Greensboro/W-S	70
46.	St. Louis	55	Tucson	69	Newark-No. NJ	70	Tucson	68	Nassau-Suffolk	70
47.	Dallas-Ft. Worth	54	Greenville	68	Philadelphia	66	Tulsa	68	Milwaukee	69
48.	Fresno	53	Houston	68	Tampa-St. Pete	66	Cincinnati	67	Norfolk	69
49.	Houston	52	Oklahoma City	67	W. Palm Beach	64	Las Vegas	67	New Orleans	67
50.	San Jose	52	Boston	66	San Diego	61	Phoenix	67	Sacramento	65
51.	Chicago	51	Central NJ	64	Orange County	59	W. Palm Beach	67	San Jose	65
52.	Dtwn. Manhattan	48	Orange County	64	Baltimore	58	Houston	66	Baltimore	63
53.	San Diego	48	San Jose	64	Washington D.C.	58	San Diego	66	Cleveland	62
54.	Tampa-St. Pete	48	W. Palm Beach	64	Los Angeles	57	Nashville	64	Los Angeles	62
55.	Tulsa	48	Newark-No. NJ	63	San Francisco	55	Riverside-SB	64	Philadelphia	58
56.	Cleveland	47	San Diego	59	San Jose	55	St. Louis	64	Indianapolis	57
57.	Detroit	47	Riverside-SB	54	Nassau-Suffolk	53	Sacramento	63	Central NJ	55
58.	Oklahoma City	47	Los Angeles	53	Boston	52	Detroit	62	Fresno	54
59.	Los Angeles	40	Nassau-Suffolk	48	Sacramento	52	Los Angeles	50	Riverside-SB	54
60.	New Orleans	37								

資料：「NATIONAL REAL ESTATE INDEX(ERNST & YOUNG社)」

ニューヨーク大都市圏の建設市場は、年当初に予測された明るい見通しとは裏腹に、依然として回復の兆しが見られない。ニューヨークでは、ヨーロッパや日本など海外市場のリセッションが国際貿易業や金融業を直撃、一方では不動産不況が拍車をかけて経済不振に陥り、なかなかリセッションから立ち直れない状況下にあるだけに、景気回復の原動力である建設投資の伸びに期待が集まっていた。しかしながら、建設活動の動向を知る指標の一つであるマクグロウ社の新規建設契約額の上半期の実績の前年割れは、ニューヨークの景気回復見込を一層暗くしている。

NY-NJポートオーソリティの地域経済の現況と見通しによると、92年の圏内雇用数はピーク時である89年の762万人から66万人も少ない697万人に雇用規模が縮小、この間、建設労働者の職が10万人近くも失われている。ニューヨーク市の場合は、この4年間で40万人近い労働者が職を失った（建設労働者だけでも4万人を超えている）ことから、経済成長による雇用拡大政策の実施が最大の課題といえる。

こうした建設市場低迷の背景には、連邦政府、ニューヨーク州政府そしてニューヨーク市が、景気刺激策として公共投資増大策を打ち出してきたものの、連邦景気刺激法案の廃案、ニューヨーク州ジョブ・ボンド（地方債）発行案の否決により、ムードだけに終わったことにも一因がある。ニューヨーク市についても、公共投資の財源として予定している連邦交通ファンドや州補助金の資金支出が遅いために予定プロジェクトの発注が遅れるといったことが上げられる。さらには、ニューヨーク市は、公共投資4カ年計画で、毎年約40億ドルのキャピタル・バジェット（資本支出予算）からの支出を決めていたが、財政収支尻の悪化見通しから、資金調達手段である市地方債の格付けが引下げられて調達コスト増になる恐れが出てきた。このため、市は財政収支均衡化を図るために、キャピタル・バジェットの年当たり20%削減の実施により、向こう4年間で約32億ドルもの支出削減を予定している。この削減計画には、新規工事の取り止めや延期等が含まれていることから、建設業に大きな打撃を与えることは必至といえ、建設業者は先行き悲観的な見通しとならざるを得ない状況下にあるものといえる。また、91年12月にディキンズ市長が3,500人の建設雇用を創出するために約束した1.37億ドルの財政支出も、発注の大幅な遅れが目立つなどして、当初予定の公共投資促進

策が掛け声だけに終わっていることをも見逃してはいけない。

マクグロービル社の調べでは、新規建設契約額は、ニューヨーク市と近隣のカウンティを含むニューヨーク大都市圏の93年上半期（93年1月～6月）の実績が16.3億ドルと前年同期比で33%も減少している。これは、非住宅部門が前年同期比33%減少、一方住宅部門が32%減少していることが原因である。特に、マンハッタンはオフィスビルの不振が続いており非住宅は前年同期比で58%も減少したほか、住宅もアパートメントの不振から前年同期比で41%も落ち込んでいる。また、マンハッタン以外のボロー（区）については、クイーンズ区を以外の区がやはり前年同期比で25%以上もの落ち込みとなっている。

ダン&ブラッドストリート社の企業倒産調べによると、ニューヨーク市の建設業の倒産は、第2四半期（4～6月）が前年同期比で15%増となった。これは、ニューヨーク州全体が24%減少、全米16%減少といった倒産の沈静化傾向とは全く反対の動きとなっている。特に、マンハッタンだけでも50%増と倒産が増えていることは、いかにニューヨークの建設市場の状況が悪化しているかを示しているものといえる。

ところで、民間建設投資のうち非住宅部門については、80年代の不動産への過剰投資のつけからオーバービルディングの状況が続いており、当分は建築着工の気配すら窺えない状況下にある。一方、住宅部門については、賃貸住宅や戸建て住宅市場に回復の兆しが見られ、今年の第4四半期が遅くとも来年の初め頃までには底を打つだろうとの明るい見通しが持たれている。

こうした状況下、民間工事業者は、オフィスビル新築工事をあきらめて、屋内改修工事などの市場に積極的に参入している。ビルの化粧直し、事務室の配置換え、エレベーター取り替え、冷暖房工事など、いずれも利益は出さないが需要が多い分野であることから、売上の落ち込みをカバーして生き残りを賭けている。インテリア工事の支出額は、80年代に比べて1スクウェアフィート当たり10～20%も低いといわれている。

一方、公共工事主体業者も新規工事量の落ち込みをカバーするために、競争の激しい民間市場に参入している。競争の激しい民間工事に移った業者のように利益を50%も落とすものもいるという。

ニューヨーク建築業協議会が行った公共投資の波及効果調べによると、ニューヨーク市内での1ドルの公共投資は2.15ドルの地域内での所得増と4ドルの民間投資を誘発する効果があるとしている。このように、建設活

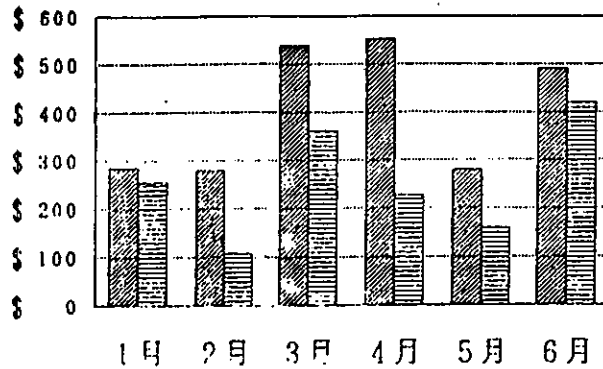
動は地域経済への波及効果が大きいことから、ニューヨーク市の公共投資予算が大幅に削減されることになると、多くの建設労働者がその職を失うなど建設業に大きな動揺を与えるばかりでなく、ニューヨーク経済の回復にも悪影響をもたらすことになるだろう。

(担当 久保田)

NY大都市圏新規建設契約額月別推移

左：92年 右：93年

(単位：百万ドル)



Source: F.W. Dodge

NY大都市圏雇用者数推移

(単位：千人)

	Total	Construction
1969	6,693.5	239.4
1970	6,677.1	244.4
1971	6,528.3	245.3
1972	6,553.5	244.9
1973	6,615.2	254.1
1974	6,532.7	236.5
1975	6,298.5	193.0
1976	6,263.4	170.7
1977	6,336.3	168.5
1978	6,513.5	178.8
1979	6,635.8	193.2
1980	6,691.9	199.0
1981	6,778.7	202.6
1982	6,773.9	206.4
1983	6,858.7	216.0
1984	7,113.4	238.8
1985	7,268.3	266.2
1986	7,400.9	289.7
1987	7,528.5	304.1
1988	7,591.3	309.3
1989	7,624.6	302.9
1990	7,501.8	281.8
1991	7,104.2	239.0
1992	6,967.5	205.7