

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. 82

'95 12

CONTENTS

I. アジア諸国の動向 ～第一回アジアコンストラクト会議資料より～	1
II. 日韓建設経済ワークショップ	10
III. 「住宅需要に関する研究会」調査報告<概要>	12
IV. 米国事務所から ——10月のD & Bの建設業景況調査——	19



財団法人 建設経済研究所

〒105 東京都港区虎ノ門四丁目3番9号
住友新虎ノ門ビル7F

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

I. アジア諸国の動向

～第一回アジアコンストラクト会議 (95.11.28) 資料より～

11月27日（月）～29日（水）に東京で第一回アジアコンストラクト会議が開催された。本稿で11月28日（火）のシンポジウムで発表された内容の概要を紹介する。

I. 建設市場

1. マクロ経済の動向（実質GDPの伸び）

ホンコンは5～6%の安定した成長を続けている。インドネシアも毎年7%代の高い成長を維持している。6ヶ国の中では、日本の低成長が目立つ。韓国は93年までは5%台であったが、94年からは、8%の成長になった。フィリピンは92年には0.6%であったものが年々成長率を高め96年には7.2%の成長が期待されている。シンガポールも6～10%の成長である。

各国のマクロ経済は、日本以外の国々はおおむね順調に推移している。

マクロ経済の動向（実質GDP伸び）－各国比較

	1992	1993	1994	1995	1996
ホンコン	6.3	6.4	5.4	4.8-5.2	5.0-5.5
インドネシア	(6.5)	(6.5)	7.3	7.3	7.3
日本	0.3	-0.2	0.6	1.6	1.5
韓国	5.1	5.8	8.4	8.7	7.9
フィリピン	0.6	2.1	4.3	6.0	7.2
シンガポール	6.0	10.1	10.1	8.0-8.5	7.0-8.0

2. 建設投資の伸び

各国の建設投資の伸びをみると、インドネシアの伸びの大きいことが目立つ。日本は93、94年でマイナス成長があった。韓国は93年より順調に建設投資を伸ばしている。ホンコン、フィリピンの伸びも順調である。

建設市場の動向－建設投資の伸び（実質）

	1992	1993	1994	1995	1996
ホンコン	6.0	11.0	14.0	NA	NA
インドネシア	22.5	22.45	22.45	NA	NA
日本	1.0	-0.8	-5.3	3.1	2.1
韓国	2.9	9.6	13.8	16.2	16.6
フィリピン	4.6	10.6	10.2	9.1	9.8
シンガポール	NA	7.4	15.5	NA	NA

3. 建設市場の構成

ここでいう「建設市場」とは建設投資に維持補修を加えたものを言う。この建設市場＝建設投資＋維持補修の関係をみたものが次表である。

建設投資の規模をみると、日本が8,185億ドルと突出しており、韓国、インドネシアが続いている。

一般に成熟した社会では維持補修の割合が高くなるが、ホンコンが建設投資の32%と高い数値を示していることが目を引く。

建設投資の内訳をみると、公共－民間では民間の割合のほうが高いが、インドネシアだけが公共で64%と高い数値を示している。建築－土木でも建築のほうが高い割合になるが、インドネシアは土木が62%である。シンガポールの建築の割合は88%となっているが、都市国家であるためと思われる。

各国の94年の建設市場（名目）

（単位：10億ドル）

	建設市場		建設投資				維持修繕
			公共	民間	建築	土木	
ホンコン	10.8	8.2	3.5	4.7	4.8	3.4	2.6
	132%	100%	43%	57%	59%	41%	32%
インドネシア	NA	17.4	11.0	6.3	6.6	10.8	NA
		100%	64%	36%	38%	62%	
日本	914.8	818.5	369.0	446.8	438.9	377.0	131.7
	112%	100%	45%	55%	54%	46%	12%
韓国	NA	64.6	25.5	39.0	43.1	21.4	NA
		100%	39%	61%	67%	33%	
フィリピン	NA	6.6	2.9	3.8	NA	NA	NA
		100%	43%	57%			
シンガポール	NA	13.0	4.4	8.6	11.5	1.5	NA
		100%	34%	66%	88%	12%	

4. 建設市場と国民経済

名目建設投資は日本が 8,185億ドルであり、日本を 100とすると、韓国 8、インドネシア 2、シンガポール 1.5となっている。

建設投資の対GDP比をみると、シンガポール、日本、韓国がそれぞれ、18%、17.4%、16.7%と高い数値を示している。

建設業者の数では日本が54.3万社と突出している。一業者当たりの建設投資額を見ると、ホンコンが 820万ドルと最も大きく、韓国がこれに次いでいる。

建設業者一社当たりの就業者はフィリピンが 167人と最も大きく、韓国 136 人インドネシアが69人と次いでいる。日本は11人と小さい。

建設市場と国民経済

	ホンコン	インドネシア	日 本	韓 国	フィリピン	シンガポール
94年名目GDP (10億ドル)	133.6	174.7	4,707	386.6	63.9	72.1
94年名目建設市場 (10億ドル)	10.8	-	914.8	-	-	-
同対GDP (%)	11.4	-	19.4	-	-	-
94年名目建設投資 (10億ドル)	8.2	17.4	818.5	64.6	6.6	13.0
同対GDP (%)	8.7	10.0	17.4	16.7	10.3	18.0
建設業者数 (千社)	1**	65	543	13*	7	-
一業者当たり建設市場額 (10万ドル)	108	-	16.8	-	-	-
一業者当たり建設投資額 (10万ドル)	82**	2.7	15.1	49.7	9.4	-
建設就業者数 (千社)	90	4,500**	6,450	1,770*	1,172	-
一人当たり建設市場額 (10万ドル)	1.2	-	1.42	-	-	-
一人当たり建設投資額 (10万ドル)	0.9	0.039	1.27	0.36	0.056	-
一業者当たり就業者数 (人)	90	69.2	11.4	136.2	167.4	-

*93年 **95年

II. 建設産業

1. 建設業者

各国の建設業者の許可制度に関しては、以下のようになっている。

ホンコン………政府プロジェクトに入札する請負業者は、ホンコン政庁のリストに記載された業者。

インドネシア……許可制度

日 本……………許可制度

韓 国……………許可制度

フィリピン……許可制度

シンガポール……許可制度ではない。しかし、公共プロジェクトの入札の
為には、登録が必要。

各国独特なものとしては、ホンコンでは、政庁のプロジェクトに入札できる業者のリストで、外国企業を別リストに記載し小規模のプロジェクトに入札できないようにしている。韓国では、1993年まで韓国の建設会社が海外で工事を行うには許可が必要であったが、現在では登録制度になっている。フィリピンでは外国企業には、国内企業とは別の許可が出される。

建設業者の特徴は以下の通り。

ホンコン……………重層下請けが非常に進んでいる。

インドネシア……中小の業者が多い。

日 本……………元請業者は企画・設計・施工・維持管理まですべての段階を行う。

韓 国……………元請業者の上位 100社が建設市場を支配（60%のシェア）。

フィリピン……請負業者は総合土木、総合建築、専門業者に分類されるが、大半は総合土木／建築である。

シンガポール……職人のほとんどが外国人である。

2. 契約方式

各国では次のような、契約方式が行われている。

(1) ホンコン

・施工のみ契約

発注者は設計者を雇い、入札を行い、請負業者を決める。民間のほとんど全て及び公共の大部分の工事はこの契約方式である。

・デザインビルト契約

大規模な公共プロジェクト（数億香港ドル程度）で用いられることがある。発注者は設計・施工の両方を行う請負業者を雇う。道路やその他の輸送に関連した工事に多い。

- ・ B O T 契約

請負業者は設計・施工し、一定の期間運営を行い、その後発注者に返還する。道路やその他の輸送に関連した工事に多い（トンネルが多い）。

- ・ C M 契約

発注者は設計・施工プロセス全体を調整するコンストラクションマネジメント・チームを雇う。設計・施工分離契約にもデザインビルト契約にも用いられ、発注者が直接プロジェクトを管理できる利点がある。

(2) インドネシア

現在ではデザインビルド契約、B O T 契約、施工・運営・所有契約、C M 契約が、民間工事で一般的になってきた。公共工事では、ほとんどが施工のみの契約で行われている。

(3) 日 本

施工のみの契約が公共・民間工事で用いられている。しかし民間ではデザインビルド契約も広く用いられている。

(4) 韓 国

施工のみの契約が中心である。デザインビルド契約は公共工事についても増加しつつある。ただし、建設業者は建築工事の場合、設計を設計会社に委託しなければならない。大手企業はエンジニアリング／設計の子会社を設立してエンジニアリングコンストラクターを指向している。

(5) シンガポール

ほとんどの工事が施工のみの契約である。ただし、ほとんどの公共開発機関及びいくつかの不動産ディベロッパーはデザインビルド契約も用いる。

3. 公共工事入札制度

(1) ホンコン

一般競争入札である。請負業者は自分が分類される工事区分、グループに対応した工事に入札できる。グループCに対応する高額かつ複雑な工事について、指名競争入札も用いられている。

(2) インドネシア

工事規模などにより、事前資格審査を受けた業者に対し、一般競争入

札、指名競争入札、随意契約を実施する。

(3) 日 本

従来は、指名競争入札が基本であったが、「公共事業の入札契約手続の改善に関する行動計画」(94年1月)により、建設省の直轄工事においては、450万SDR(7億3千万円)以上の工事では内外無差別の一般競争入札が行われている。96年1月からは、WTO政府調達協定の発効により、国、県、指定市については一定規模以上の公共工事は内外無差別の一般競争入札になる。

(4) 韓 国

一般競争入札、制限競争入札、指名競争入札、随意契約がある。一般的に行われているのは、制限競争入札であり、入札参加資格を一定の工事において、制限するものである。

(5) フィリピン

公共工事は通常、事前資格審査を踏まえ一般競争入札が行われる。

(6) シンガポール

建設業者は、工事種別及び経営力(8ランク)により分類され、建設産業開発庁に登録される。上位ランクは下位ランクの工事への入札も可能である。

4. 労働条件

ホンコン……………技術者と労働者の就業時間は異なる。建設労働者の就業時間については週6日、8時～18時である。熟練労働者の60%程度が月に10,000～15,000ホンコンドル(1993年調査、1,300～1,900USドル)を得ている。

インドネシア………通常労働時間は、週48時間である。職工職人の賃金は10,000～15,000ルピア/日(4.5～6.7USドル/日)

日 本……………建設業の総実労働時間は月平均171.5時間(1994年)。建設生産労働者の賃金は1,664円/時間(1994年)

シンガポール………現場は通常週6日。特定の熟練職人は60シンガポールドル/日(43USドル/日)

注) USドル換算は95.5の為替レート

Ⅲ．新しい建設産業政策と企業戦略

1．建設産業政策

(1) ホンコン

ホンコンでは、自由放任的な経済環境であり、全般的な建設産業政策はない。しかし、総督は外国人労働者数の割り当てが引き下げらると発表しており、建設産業へのなんらかの影響が出るであろう。(空港コア計画の労働者はこの枠から外れているので外国人建設労働者の数は減らないであろうと考えられてはいる。)

ホンコン政庁は現場の安全性と環境規制には積極的に取り組んでいる。現場の安全基準には非常な注意を向けており、事故を減少させることに新たな決意をしている。請負業者は、現場における粉塵の排出量制御、騒音規制の遵守、水質汚染防止策を講じなければならない。

(2) インドネシア

インドネシアでは、インフラへの必要性が高まっている。(こうしたインフラ提供に民間の参加を積極的に呼びかけている。) 今後に備え、政府は業者の技能と専門知識の向上を促進するため手だてを行っている。

契約システムを作り上げることも、新しい挑戦である。施工のみの契約からデザインビルド契約、BOT契約などの複雑な契約に向かうことがそれである。

(3) 日本

建設市場の公正な競争環境を確保し、しかも中小建設業者の健全な発展を可能にする枠組みを形成することが、建設産業政策の命題である。

(4) シンガポール

シンガポールでは品質への要望が高く、CONQUASと呼ばれる建設産業開発庁の建設品質評価システムを設けている。民間ディベロッパーはこのCONQUASを使い、高品質住宅の施工業者としてのイメージを築き上げた。建設産業開発庁に登録した業者の内、上位の3ランク(8ランクある)はISO9000の基準を満たさなければならない。

建設産業開発庁はデザインビルド契約の促進を図っている。

また、同庁は施工段階の生産性の向上に限界を認識し、設計段階における生産性の向上に重点を置くようになった。

2. 企業戦略

(1) ホンコン

地元の請負業者は、海外の業者を主な脅威と考えている。対策としては、特殊建設技術への専念、人的資源管理、プロジェクト管理、付加価値を高める手段としての新製品開発がある。こうした努力を中国南部の諸省の作業環境や作業手順についての知識と組み合わせるのが最善の道という見方が多い。

ホンコン政庁に対しては、プロジェクトを小規模にし地元の業者も受注できるように働きかけている。

ホンコンの労働費は比較的高く、労働者も不足しているという見方が多い。そこで、長期的には、訓練の効率化、自動化、工場の利用が焦点になる。

ホンコンの業者は、下請けへの依存度を高めており、これは大手企業の固定費を低減する効果はある。

(2) インドネシア

インドネシアの建設業界では下記の戦略を設けている。

- ・市場に対してアクティブな態度を構築する。
- ・施工のみの契約だけでなく、デザインビルド契約、B O T契約などの契約を用いる。
- ・国内外の銀行などとの良好な協力関係により、安定した資金のバックアップを築き、資金運営の能力向上を社内で計る。
- ・法律的な対応能力の向上。
- ・施工一辺倒から、社内で設計できるようになるなど、より複雑な建設システムへの対応。

(3) 日 本

厳しい建設市場の状況のもと、手持ち不動産の流動化、川上部門の強化、コストダウン、海外への進出、人員の再配置などを行っていることが窺える。

(4) 韓 国

韓国の建設業者が戦略とすべきものとしては、以下が考えられる。

- ・建設技術の改善
- ・建設労働者の質の改善
- ・建設資金調達の改善

- ・建設生産物の質の改善
- ・グローバル化プロセスの促進

(担当 渡辺)

Ⅱ. 日韓建設経済ワークショップ

11月30日に開催された日韓建設経済ワークショップは今回で6回目を向かえる。本稿でその概要を報告する。

建設経済研究所では毎年、韓国の国土開発研究院と建設経済に関するワークショップを開催している。東京とソウルで交互に開催しており、95年は第6回目になり、東京で行なわれた。建設経済を中心に建設産業構造などの情報を交換し、相互の研究促進を図ることを目的としている。

国土開発研究院は韓国の建設交通部（建設省と運輸省が合体した組織）の研究機関であり同部のシンクタンクとして位置付けられる。1978年に設立され170人の研究員を擁する。建設経済研究所とは研究協力の協定を結んでおり、日韓建設経済ワークショップ以外にも様々な研究協力を行っている。

1) 参加者

会議は1995年11月30日（木）に東京で開催された。参加者は次の通りである。

韓国：国土開発研究院 李揆邦副院長
金政鎬建設経済室長
李栽雨研究委員
金義俊研究委員
李尚俊研究員

日本：建設経済研究所

2) 報告内容

報告されたのは以下の6テーマである。

- ・公共建設市場における官民協力（国土開発研究院）
- ・建設市場と公共投資（建設経済研究所）
- ・21世紀の韓国建設産業の見通し（国土開発研究院）
- ・建設産業政策と調達政策（建設経済研究所）
- ・世界企業の海外建設市場戦略（国土開発研究院）

・海外建設市場（建設経済研究所）

3) 今後の予定

第7回のワークショップはソウルで開催される予定である。日韓の建設経済、建設産業構造などは似通った面もあるし、大きく異なる面もあるが、相互に情報交流することにより参考となる点も多いと考える。韓国は最近頻発した事故を踏まえ、建設行政なども大きく変わろうとしている。今後も情報の交流を継続し韓国の建設分野の動きを見守りたい。

（担当 渡辺）

Ⅲ. 「住宅需要に関する研究会」調査報告<要約>

本報告は、住宅に関しての有識者を委員として迎え、平成7年4月から12月まで6回にわたって行われた研究会の中でまとめたものである。以下に本報告の要旨を紹介する。

1. 本研究会の主旨

1992年以降、6次にわたる大型の経済対策が行われ、民間設備投資も回復の兆しを見せ始め、バブル崩壊後の異例ともいえる長期的不況に見舞われた我が国経済は、ようやく回復の過程を歩み出したかに見える。その反面、自立的回復を確固たるものとする成長産業は未だ見当たらず、民間消費も冷え込んだ状況が続いており、日本経済は長期的にも需要不足の停滞局面に入ってしまうというおそれもなしとしない。

しかし日本経済の中では未だ需要が満たされていない分野はいくつもあると思われる。その代表的なものが「衣」「食」「住」の中の「住」である。そこで、本研究会では今後とも安定的な成長が期待される住宅需要について、その潜在的なニーズの所在を中心に分析してみることにした。

2. 潜在需要の高い我が国の住宅

住宅に関する問題について、従来は着工戸数等の「量的」な側面から語られることが多かった。

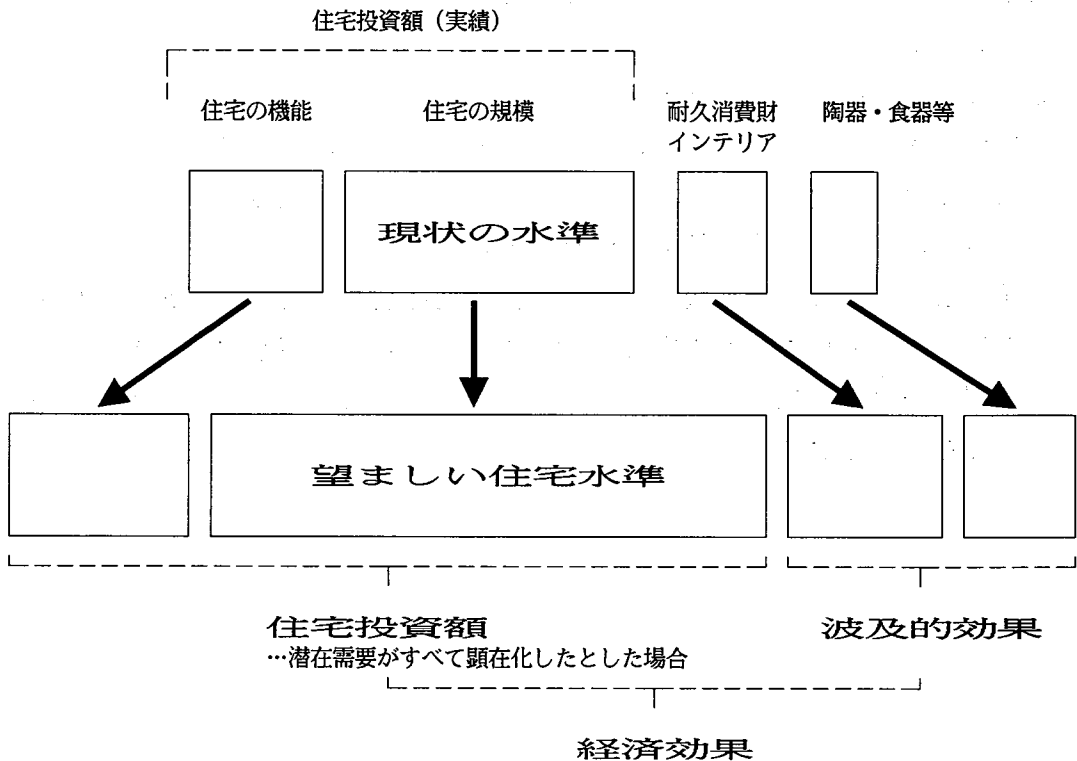
しかし、平成5年の住宅統計調査によれば、平成5年10月1日現在で総住宅数は4,588万戸であり、総世帯数4,097万世帯を491万戸上回っており、量的にはすでに充足の域に達し、戸数を増やす時代は終わったと考えられる。その反面、住宅のゆとりについてみると、1人当たり床面積は欧州先進諸国の8割程度と未だ不十分である。平成5年の住宅需要実態調査を見ても、住宅の各要素に対する不満は規模・間取りという基本的要素にとどまらず、住宅の機能面にも及んでおり、また不満度合いには地域的な差は余り見られず、質的側面に関しては住宅の潜在需要は全国的に存在すると考えられる。

我が国における少子化・高齢化社会への移行、生活の豊かさに支えられた

個人的ニーズの多様化などを含めて考えてみれば、今後の住宅についての中心的な問題は、「質的」な側面をいかにして向上させていくか、に絞られてくることとなろう。

本研究会では、今後の社会変化（ゆとり志向・世帯における高齢者の増加・省エネ設備の普及・情報化設備拡張の必要性等）に対応するためには、住宅の規模の拡大、及び住宅の機能の向上は必須の条件と考え、世帯規模等に応じた将来の望ましい住宅像（モデル住宅）を提示し、それに対応した住宅の潜在需要を算定するとともに、それが顕在化した場合の日本経済へのインパクトを試算してみた（図表1）。

図表1 「住宅の規模拡大、住宅の機能向上による経済効果」イメージ図



3. 潜在的な住宅需要の算定とGDPへの影響

(1) 住宅規模の拡大に関して

例えば4人世帯の持家戸建について見ると、「誘導居住水準（一般型）」で設定されている規模・間取りは3LDKS、住宅専用面積123㎡である。

しかし誘導居住水準を離れて独自の観点から理想的な住宅を考えると、寝室として4室を用意し、リビング(L)、接客空間(G=Guest Room)の他に余裕室(S)として1室配置すべきであろう。寝室を人数分用意するのは生活における「個」の重視に則したものである。また、余裕室(S)は、今後の情報化進展に伴う在宅勤務用、あるいは来客者就寝用の便宜等を考慮した部屋として1室確保したものである。更に、将来の高齢社会対応の基礎的設備として水廻り・住戸内通路の拡張も必要となる。以上の諸点を勘案したものを当該住宅のあるべき姿とすると、4人世帯の持家戸建においては4LDKGS、住宅専用面積179㎡（誘導居住水準では123㎡）という規模になる（図表2）。

共同住宅では、規模拡張の制約要因があるが、それでもリビング(L)の他に寝室を人数分確保することは必要となろう。4人世帯の持家共同住宅は122㎡（誘導居住水準では91㎡）という規模になる。

同様な観点から、世帯規模（戸建・共同住宅別）に応じ、将来的に望まれる住宅専用面積を各々設定し、1994年度の住宅着工戸数内訳を前提にして、利用関係別に集約整理すると、全体平均で139.4㎡（1994年実績93.9㎡）となる（図表3）。

図表2 望ましい住宅規模の設定

【望ましい住宅規模（4人世帯）】

世帯人員	家族型	住戸型	居室		その他
			寝室	居間・食事室・台所等	
4人	夫婦+子供2人	4LDKGS	8畳(13㎡)	12畳(19㎡・L)	水廻り 14.5㎡ 収納 15㎡ 住戸内通路 30.5㎡
			6畳(10㎡) 副寝室として利用	6畳(10㎡・D) 4.5畳(7.5㎡・K)	
			6畳(10㎡) 6畳(10㎡)	8畳(13㎡・G) 接客空間として利用 6畳(10㎡・S) 余裕室として利用	
			居室計 102.5㎡ (62.5畳)		その他計 60㎡
住戸専用面積 179㎡ (162.5㎡)					

<参考：一般型誘導居住水準（4人世帯）>

世帯人員	家族型	住戸型	居室		その他
			寝室	居間・食事室・台所等	
4人	夫婦+子供2人	3LDKS	8畳(13㎡)	10畳(16㎡・L)	水廻り 12㎡ 収納 11㎡ 住戸内通路 12㎡
			6畳(10㎡)	4.5畳(7.5㎡・D)	
			6畳(10㎡)	4.5畳(7.5㎡・K) 8畳(13㎡・S)	
			居室計 77㎡ (47畳)		その他計 35㎡
住戸専用面積 123㎡ (112㎡)					

(注) 住戸専用面積は、壁厚補正後面積（()内は内法面積）である。

「誘導居住水準」は第6期住宅建設五箇年計画において定められており、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型」と、郊外及び地方における戸建住宅居住を想定した「一般型」に区分される。

出所：「住宅需要に関する研究会」（平成7年12月報告）資料より

図表3 利用関係別に見た望まれる住宅床面積
(着工床面積ベースに変換)

	戸建	共同	計	1994年実績
				(単位: m ²)
持家	173.7	122.0	173.4	138.8
分譲住宅	163.5	122.0	138.4	89.2
貸家	119.4	105.7	106.5	52.9
給与住宅	135.3	118.5	120.9	71.6
計	169.2	110.8	139.4	93.9

(2) 住宅の機能面の向上に関して

住宅の高齢社会対応は、浴槽や住戸内通路において一定のスペースを確保すること、居住者が将来高齢者になった時点で建て替えをすることなく高齢者対応の追加工事が可能となる構造となっていることが必要である。従って、戸建・共同建ともに新築の時点で将来的に高齢社会対応が可能な住宅構造にしておくことが望ましい。この基本的な高齢社会対応設備のコストは約30万円と見積もられる。エネルギー利用効率化の必要性を受けて、太陽光発電システムの普及が拡大し、量産効果による価格逓減により将来的には約75万円まで低下することが予想される。太陽熱利用システムも同様に約40万円までの低下が予想される。

情報化対応では、今後の情報化社会の進展により、ホームバスシステム及び情報分電盤の設置が基本的設備として必要となり、これらのコストは約100万円と見積もられる(図表4)。

図表4 住宅設備の高度化に対応する想定普及率及び設備コストの増加率

	持家系		貸家系		1戸当たり設備コスト増加額
	想定普及戸数(戸)	想定普及率	想定普及戸数(戸)	想定普及率	
高齢社会対応設備	958,558	100%	66,227	11%	300千円
エネルギー利用効率化設備					
太陽光発電システム	287,567	30%	180,619	30%	750千円
太陽熱利用システム(温水器等)	287,567	30%	180,619	30%	400千円
情報化対応設備	958,558	100%	602,062	100%	1000千円

(3) 予測結果

潜在的住宅投資額を算定するための前提条件としては、住宅着工戸数として1994年度の数値を置いた。住宅規模・間取りについては前記(1)で利用関係別に設定した望まれる住宅床面積を用い、住宅の機能面の向上は、前記(2)により算定したものを住宅投資額に算入した。

結果としては、潜在的な住宅需要が全て顕在化するとした場合、1994年対比の実質ベースでは、住宅投資額は年間で11兆6千億円増加する。名目ベースでは14兆7千億円増加する(図表5)。

図表5 潜在需要の顕在化による住宅投資額
(建設投資ベース)

(10億円)

	1994年実績 (A)	潜在的需要 (B)	(B) - (A)	増加率
実質住宅投資	21,280	32,911	11,631	54.7%
名目住宅投資	26,870	41,556	14,686	54.7%

住宅投資額がGDPに占める割合は、実質ベースで5.0%から7.6%と2.6ポイントの上昇となる。また、名目ベースでは5.7%から8.7%と3.0ポイントの上昇となる(図表6)。

図表6 住宅投資額のGDPに占める割合

		1994年実績 (A)	潜在的需要 (B)	(B) - (A)
住宅投資のGDP に占める割合	実質	5.0%	7.6%	2.6
	名目	5.7%	8.7%	3.0

更に、住宅投資額の増加が日本経済に与えるインパクトを乗数効果(当研究所の建設経済モデルで算定)を用いて試算すると、実質ベースで住宅部門以外の投資も含め15兆円の増加となり、実質GDPの3.6%相当分の増加が見込まれ、経済全体に与えるインパクトは極めて大きいものとなる(図表7)。

図表7 住宅投資増加による実質GDPの引き上げ効果
(乗数効果を加味)

(10億円)

1994年実績 実質GDP (A)	潜在的需要顕在化 後の実質GDP (B)	(B) - (A)	増加率
421,993	437,011	15,018	3.6%

乗数効果 1.2912 (建設経済研究所 建設経済モデルによる)

4. 潜在需要顕在化のための諸施策の必要性

国民のニーズは住宅の質に向けられ、今後の住宅需要もその面での増加が期待される。そして、この潜在的な需要が顕在化した場合の経済に与えるインパクトは3. で述べたように非常に大きいものである。政策努力により潜在的な需要が一部ずつ顕在化していただくだけでもGDP成長に大きく寄与することに間違いない。従って、潜在的に存在する住宅需要を実現していくことは、個人の生活の豊かさの向上のみならず、我が国経済の拡大に直結し、現在の経済停滞を立て直す有効な手段のひとつであるということができよう。

しかし、このような潜在的需要を顕在化させるには、民間レベルの住宅投資を活性化させるための積極的な公的政策が不可欠である。このため、このような「質」の需要を顕在化する方向を基軸として、融資・税制・財政等の住宅政策の見直しすることが今後、重要な課題となってくるであろう。

(担当 古内)

IV. 米 国 事 務 所 か ら

今月の米国事務所からのレポートは、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。

— 10月のD & Bの建設業景況調査 —

“建設業経営者は受注と雇用はかなり低い伸びを予想。

最近の状況は受注が急激に落ち込んでいる。”

(Construction Survey October 1995)

D & B社が全米 200社の建設業経営者に対し実施した10月の建設業景況調査によれば、向こう3か月間は新規受注と雇用は急激に落ち込み、価格は幾分高めとの見通しであることがわかった。

最近の受注および雇用水準の状況も建設業における低成長を反映している。

「経営者の多くは、来年1月までの受注見通しは少なくとも平年の水準は維持するとみているものの、受注および雇用が増加すると予測する者はほとんどいない。全国的に高い雇用水準と低いモーゲージレートという今年これまでに我々が見てきた状況以上に、現在、悲観的な見方が広がってきている。」とD & B社の副社長兼チーフ・エコノミストの Joseph W. Duncan氏は語った。

向こう3か月：1月までは明らかに低い伸び。

建設業経営者は、受注と雇用の伸びは、向こう3か月間は急激なダウンを予想。受注指数は19ポイントダウンして最近10か月で最低の12。雇用指数は先月の20からダウンして10。価格指数は若干上昇の12。

「1995年は、実際には低調であったにもかかわらず、経営者は今年年末までの見通しについては一般的に楽観的であった。」と Duncan氏。さらに同氏は「データに見られる弱含みな見通しは、1996年のより緩やかな景気拡大に対して企業が資本投資計画を縮小し始めていることを示しているのかもしれない。

れない。」と付け加えた。

最近の状況：受注と雇用は依然として例年の水準を上回っている。

先月の調査に比べれば、数値はダウンしているものの、最近の受注と雇用の水準は依然例年の水準を上回っている。最近の状況の受注指数は8ポイントダウンの12。雇用指数は7ポイントダウンの2。価格指数は4ポイントダウンの20。

95年8月～95年10月の建設業景況調査

	向こう3カ月				現 状			
	95/10	95/9	95/8	94/10	95/10	95/9	94/8	94/10
受 注	12	31	26	26	12	20	3	24
雇 用	10	20	17	17	2	9	▲8	10
価 格	12	11	15	18	20	24	17	23