平成元年フ月

日本経済と公共投資 NO.13

建経研89007

真の豊かさを目指した建設大国へ

はじめに

わが国経済は、絶好調の景気拡大が続いており、内需主導の成長パターンが定着しつ つある。建設投資も民間設備投資を中心に活況を呈しており、平成元年度には70兆円 を超える見通しとなっている。

しかしながら、国民生活に眼を転じると、高い経済水準に見合った豊かさが十分には 感じられていない。真の豊かさが実感できない大きな要因としては住宅・社会資本整備 の立遅れに加え、資産保有の不均衡があげられよう。また、建設投資の好況による過熱 現象の一方、オフィスビル建設では供給過剰も懸念される等の問題をはらんでいる。さ らに、建設産業は労働節約的技術開発が遅れ、産業全体としての生産性向上には立遅れ がめだっている。

経済の持続的な繁栄が期待される今こそ、こうした課題を克服し、真の豊かさを目指した建設大国へ向けて、一層の努力を傾けるべき時である。同時に、建設大国にふさわしい建設産業への脱皮こそが当面の目標でなければならない。

平成元年7月

財団法人 建設経済研究所 理事長 宍 戸 寿 雄

日本経済と公共投資

――真の豊かさを目指した建設大国へ――

平成元年7月

目 次

要		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	1
第1	章	日本経済と建設投資の動向	5
	1.	日本経済の現況と見通し	5
	2.	建設投資の現況と見通し	6
第2	章	豊かさの実感を妨げる住宅・社会資本整備の立遅れ	9
	1.	豊かさ実感の阻害要因	9
	2.	東京圏の住宅問題	11
	(1) 土地インフレ	11
	(2)) 住宅取得問題	12
	(3)) 住宅立地の遠隔化に伴うゆとりの喪失	13
	(4)) 東京圏における住宅問題への対応	14
	3.	社会資本整備の立遅れ	15
	4.	これからの財政運営	17
第3	章	活況を呈する建設市場	19
	1.	国際的にみたわが国建設市場	19
	(1)	国際化の動向	19
	(2)) 市場規模の国際比較	19
	2.	建設市場の動向と問題点	20

(1) 活況を呈する民間非住宅建築	20
(2) 供給過剰が懸念されるオフィス建築ブーム	21
第4章 建設業の経営基盤の強化	25
1. 生産性の向上と研究開発	25
(1) マクロとミクロの生産性	25
(2) 研究開発の促進	27
(3) 米国建設企業の経営状況	28
2. 拡建設の一環としてのリゾート事業	31

要 旨

第1章 日本経済と建設投資の動向

1. 日本経済の現況と見通し

わが国経済は昭和 61 年 11 月以降景気拡大が続いており、昨年度の実質 GNP 成長率は 5.1%に達した。その主因は絶好調の個人消費と設備投資であり、内需 主導の成長パターンは定着しつつある。しかし、原油価格、消費者物価指数の上昇傾向、円安の進行等のインフレ懸念、設備投資の過熱のおそれなど、なお警戒が必要である。こうした流れを転換するため約 9 年ぶりの公定歩合の引上げが行われたところである。

2. 建設投資の現況と見通し

昭和 63 年度の建設投資は、民間の非住宅建築を中心にきわめて活発であり、 実質で 7.3%増の 64 兆 7,000 億円となった。今年度も引続き設備投資の伸びや、 住宅投資の堅調等から 0.6%増の 65 兆 700 億円との見通しである。50 年代を通 じて低迷していた建設投資は 60 年代に入って上向きに転じ、すでに「21 世紀へ の建設産業ビジョン」の建設需要予測の水準を大幅に上回っている。もっとも、 このペースが 2000 年まで持続するとは考えられず、平均の伸び率はそう大きく 変わらないものとなろう。

第2章 豊かさの実感を妨げる住宅・社会資本整備の立遅れ

1. 豊かさ実感の阻害要因

わが国は近年高い経済水準を誇るに至ったが、人々の意識にはそれに見合った 豊かさが十分には感じられておらず、昭和60年以降生活への不満感は高まって いる。豊かさの実感を妨げる理由として、生計費の高さ、労働時間の長さ、住宅 や生活関連社会資本の貧しさ、資産保有の不均衡等があげられるが、これに加え て国民の期待する「欲求水準」の上昇により、「充足水準」とのギャップが拡大 し、未充足感が増大していると考えられる。

2. 東京圏の住宅問題

豊かさの実感を損なう最大の要因として、東京圏の住宅問題があげられる。昭和 61、62年にみられた地価高騰は、一般物価沈静下での「土地インフレ」ともいうべきものであり、平均的サラリーマンにとって通勤圏での住宅取得は手の届かないものとなった。地方都市と比べた住宅の割高額は数年分の年収に相当し、また、遠隔化する住宅立地は労働時間の長さに匹敵するほど生活時間のゆとりを奪っている。

こうした住宅問題の深刻化の中でいくつかの新しい供給促進策が打出されている。これらの施策を通じて、適切な水準の住宅が適正な価格で供給されることが 最も肝要である。

3. 社会資本整備の立遅れ

豊かさの実感のもう1つの阻害要因として、特に大都市における社会資本整備の立遅れがあげられる。わが国の社会資本は、整備の歴史が浅いこと、急速な都市化や経済成長に追いつかなかったこと等の理由により、なお欧米先進国に比しても、経済水準に比しても見劣りのする状況にある。こうした立遅れを加速したのが昭和50年代半ば以降の緊縮財政であり、この間民間設備投資に対する公的固定資本形成の比率は55年度の約60%から63年度の34%へと大幅に低下した。このような立遅れの是正を図るとともに、ストックの質的充実、景観面の配慮等、より高次で多様なサービス水準の欲求にも対応していく必要がある。

4. これからの財政運営

最近の景気拡大に伴う税収の伸びにより、「90(平成 2)年度赤字国債依存からの脱却」という財政再建目標はほぼ達成が確実視されている。今後の財政運営に当たっては、厳しいシーリングの下で失われていた資源配分機能の適切な発揮により、国土構造、国民生活の歪みを改善していく必要がある。その意味で、国土の均衡ある発展、居住環境の改善に直結する公共投資の役割は重要である。投資的経費についてのシーリングは直ちに撤廃すべきであり、当面貯蓄超過経済の下では建設国債の発行による積極的な投資が可能である。また長期的には、経済成長に見合った公共投資の伸びを確保しつつ、投資部門の財源として一般財源の投入を拡大していくべきである。

第3章 活況を呈する建設市場

1. 国際建設市場の動向

最近の米国建設企業の参入事例、日・米・欧三極の1つとしての日本市場への 関心の高まり等、わが国建設市場の国際化は現実のものとなっている。1988 年 のわが国建設市場の規模は約5,000 億ドルに達する。米国は4,034 億ドルと発表 されているが、85 年には米国3,557 億ドル、日本2,091 億ドルであった。これは、 米国の低迷とわが国の内需拡大への努力、さらに急速な円高によりもたらされた ものである。今後の国際建設市場は必ずしも拡大が期待しにくいが、こうした中 でわが国は対外協力の促進等を通じて国際建設市場の拡大に努める必要がある。

2. 建設市場の動向と問題点

活況を呈する建設活動の中心は、オフィス、ホテル、レジャー施設といった民間企業の建築投資である。現在、都市再開発はブームと呼ぶべき状況で、昭和62、63年度の東京都における事務所着工床面積は約470 ha と、50年代後半に比べて2倍以上の勢いとなっている。ところで、政府の推計によると2000年までに必要な床面積は1,600~1,900 ha と見込まれており、また2000年までの東京23区の昼間人口の増加分を全てオフィス人口と仮定した場合の新規床需要も800 ha 程度にすぎない。現在東京湾臨海部で計画されているプロジェクトについて、高密度の都市的土地利用が行われた場合、供給されるオフィス床面積は1万5,000 ha にも上ると試算され、需要をはるかに上回ることになる。現在のオフィスブームは、需要を過大評価し、また都市の将来像を無視したものであって、建築投資の活況も脆弱な基盤の上に成立っていることを認識する必要がある。

第4章 建設業の経営基盤の強化

1. 生産性の向上と研究開発

建設業の生産性の停滞については、わが国でも、また米国でもさまざまな議論が行われている。たしかにマクロ的指標でみる限りはそうだが、ミクロ的にとらえると、労働原単位、工種別の単位当たり生産高等は着実に改善しており、マクロとミクロのギャップがみられる。近年の好況下で、熟練労働力不足、高齢化の

問題がクローズアップされており、こうした質量両面における労働力不足と建設業の国際化、労働時間短縮等の動きに対処するため、これまで以上に生産性向上を推進する必要がある。このため、ロボット化、機械化等の研究開発に積極的に取組む必要があり、そのためのインセンティブも考慮されるべきだろう。日本とは規模、分野、主体は異なるものの、米国においても研究開発の重要性が指摘されているところである。参考として、米国建設企業3社の最近の経営状況をみると、厳しい状況がうかがえる。

2. 拡建設の一環としてのリゾート事業

建設産業では近年、事業分野の拡大、経営多角化をめざすいわゆる「拡建設」への取組みが盛んになっており、リゾート事業もその1つである。現在リゾート事業にはさまざまな業種が参入しているが、建設業も施設の施工はもとより、次第に自ら経営する立場へと事業展開している。このように参入意欲は高まっているものの、リゾート事業はリスクの大きい事業と考えられており、国、自治体に対しても、インフラ整備、規制緩和、許認可事務の迅速化等が強く求められている。他方、現在一部にみられる集中豪雨的なリゾート投資はさまざまな問題をはらんでおり、適地に適度の投資を行うことが肝要である。

第1章 日本経済と建設投資の動向

1. 日本経済の現況と見通し

- わが国経済は昭和 61 年 11 月をボトムとして景気拡大が続いており、昨年度の実質 GNP 成長率は 5.1%、今年度については、1 月の政府見通しが 4.0%、 民間機関の予測はおおむねそれを上回り、6 月の国民所得統計速報を受けて 5 %前後に上方修正されたものもある。その主因は絶好調の個人消費と設備投資であり、内需主導の成長パターンは定着しつつある。
- 個人消費は堅調に推移しており、消費税導入によっても冷込みは見られなかった。逆に、物品税の廃止により高級品や耐久消費材への需要が高まり、減税や 賃上げにより購買意欲も拡大している。
- 設備投資も増勢を強めており、好調な企業収益を背景に各企業が長期的展望で研究開発投資、情報化関連投資を行っていること、素材型業種にまで能力増投資の波が及んできたことなど、昨年に引続き2ケタの伸びとなりそうな勢いである。通産省調べによると、主要企業の平成元年度設備投資計画は10.6%(昨年度実績見込19.7%)となっている。
- しかし不安材料もある。原油価格、消費者物価指数の上昇傾向、円安等インフレ懸念もなお払拭しきれない。前述の設備投資も短期的には過熱気味であり、 長期的にも現在の水準は高過ぎると見るべきであろう。
- ・ 米国経済及び為替相場の動向にも注視を要する。米国では景気が減速する一方でインフレ圧力も根強く、スタグフレーションを警戒する見方もあったが、現在のところ物価上昇は鈍化し、貿易収支に改善のきざしが見えるなど米国経済の底堅さが現れている。これを反映し、また、国際政治情勢の不透明感からドルへの信頼が回復、1ドル=150円前後にまでドル高円安が進む事態もみられた。
- 以上のように、やや過熱気味の経済活動に歯止めをかけるとともに、円安による物価上昇を回避するため、また内外金利差の縮小に向けて、この5月末に約9年ぶりに公定歩合引上げが実施されたところである。金融政策の効果が直

ちに現れるという状況ではないが、長い目でみれば投資行動、経営姿勢が引締めの方向に向かう転換期となるだろう。

• 63 年度の貿易黒字は 1.3%増と、再びプラスに転じた。この結果政府経済見通しを 20 億ドル以上も上回る 952.7 億ドルとなり、欧米からの市場開放圧力は一段と高まっている。現に USTR は 1988 年包括貿易法 1302 条によって、通商法スーパー 301 条の不公正貿易国として日本を特定するなど対日強硬姿勢を強めている。

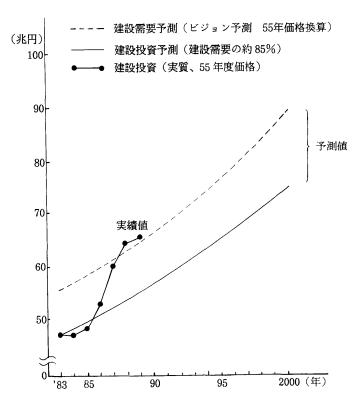
2. 建設投資の現況と見通し

- ・ 昨年の建設投資はきわめて活発であり、建設投資推計によると昭和63年度の投資額は名目で67兆1,200億円(前年度比9.3%増)、実質(55年度価格)で64兆7,000億円(同7.3%増)となった。特に民間投資の伸びが実質で10%と高く、そのウエイトも上昇している。日建連51社の建設受注でみても63年度は22.8%という高水準の伸びとなったが、特に民間工事は33.8%と急増しており、この結果受注に占める民間工事の割合が初めて7割を超えることとなった。
- ・ 住宅投資は昨年来頭打ち傾向にあり、新設住宅着工戸数は63年度約166万戸(前年度比3.8%減)から今年度は150万台へと減少が予測される。しかし、高級化、増改築・リフォーム需要の伸びから投資額としてはなお堅調に推移すると思われる。公共投資については、国の予算は横這いだが、税収の好調等から地方単独事業が伸びており、大幅な落込みはないと予想される。なお、民間建設工事については消費税施行前のかけこみ受注が目立ち、投資が前倒しになっていることは景気のかく乱要因として注視の必要がある。もっとも全ての需要が出尽くしたわけではなく、当面は引続き安定的な需要が見込まれる。
- 平成元年度の建設投資見通しは、名目で70兆1,100億円、実質で65兆700億円となっている。これをやや中期的に見てみよう。建設需要は昭和50年代を通じて低迷し、対GNP比率も低下していたが、60年代に入って上向きに転じ、新たな「建設投資の時代」が始まったと評する者もいる。その論拠は、大規模な都市改造プロジェクトが次々に事業段階を迎えること、住宅・ビル等

のリフォーム・更新需要が出てくること等である。

• 61年の「21世紀への建設産業ビジョン」では、2000年における建設需要を62兆8,000億円(50年価格、公共投資伸び率を3%と仮定)と予測した。これを55年価格に直すと90兆円弱になる。この建設需要額は維持補修需要を含むこと、鉄道・電力施設の取替資産及び建築の設計監理料を含むこと等から、建設省の建設投資推計の1.2倍弱の数字になる。それを割引いて考えても、現時点で予測を大きく上回る実績となっている。(図1-1)

図1 最近における建設投資の急増



- 注) 1.「21世紀への建設産業ビジョン」「建設投資推計」より作成。
 - 2. 建設需要予測は、「ビジョン」による予測のうち公共投資伸び率を3%と仮定したケースを55年価格に換算したもの。建設投資予測は、その85%として計算したもの。
 - 3. 予測値は暦年ベース、実績値は年度ベースである。
 - 4. 建設投資実績の87年度は実績見込み、88年度は見込み、89年度は見通しである。

・ 昨今の建設需要をめぐる状況はビジョン策定時から様変わりしており、ここ 1~2年の底上げ分を加味するだけでも需要予測は上方修正されるが、このペースが 2000 年まで持続することは考えられず、平均の伸び率はそれほど大きく変わらないであろう。仮に、62年度の実績見込みをベースとして、経済計画に盛込まれた GNP 成長率(3 3/4)と同程度で建設投資が伸びるとすれば、平成 4年度の建設投資は実質で約72兆円となる。これはかなり控え目なものであり、内需の成長率(4 1/4)と同程度伸びるとすると約74兆円となる。

第2章 豊かさの実感を妨げる住宅・社会資本整備の立遅れ

1. 豊かさ実感の阻害要因

• 1人当たり GNP、対外資産、世界経済に占める日本経済の地位等にみられるように、わが国は高い経済水準を誇るに至った。しかし、各種調査に現れる人々の意識には、それに見合った豊かさが十分には感じられていない。「国民生活選好度調査」、「国民生活に関する世論調査」等によると、昭和60年前後を境に、生活全般についての満足感が低下し、不満感が上昇している傾向がみられる(図2-1)。

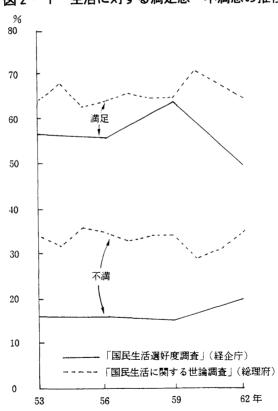


図2-1 生活に対する満足感・不満感の推移

- 注) 1. 実線は、生活全般の満足度について5段階で回答を求め「満足」(満足、まあ)と「不満」(不満、どちらかといえば)に分けたもの。
 - 2. 破線は、生活の満足度について4段階で回答を求め、「満足」(十分、一応) と「不満」(まだまだ、きわめて)に2分したもの。

・ また、住宅については 58 年から 63 年にかけて、規模、水洗化率、浴室保有率等が増え、改善が進んでいるにもかかわらず、この間、住宅に対する評価は、満足率で5.6ポイント低下しており、国民の不満はかえって高まっている(図 2-2)。

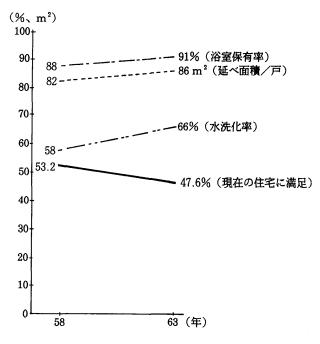


図2-2 住宅の規模・設備の推移と住宅に対する評価

- 注)規模・設備の推移は総務庁「住宅統計調査」、評価は建設省「住宅需要実態調査」 による。
- 豊かさの実感を妨げる理由として欧米諸国に比し、①高い生計費、②長い労働時間、③低い居住水準、④生活関連社会資本整備の遅れ、⑤資産格差の拡大等が挙げられる。これらの要因はお互いに作用し合って満足感を低めているものと思われるが、特に最近における不満感の上昇傾向については、国民の期待する「欲求水準」が上昇した結果、「充足水準」とのギャップが拡大したことによるものとみるべきであろう。
- 人々が期待する欲求水準は、所得水準の上昇、価値観の高度化、多様化等によるシフトの他に、マクロレベルでの経済水準、わが国の国際社会における地位と役割の向上等に伴うシフトが考えられる。わが国は50年代半ば以降、短期間の間に経済大国としての姿を鮮明にした。多くの国民にとって最近まで経

済大国としての意識は比較的薄かったものと思われる。しかし、急激な円高を契機に、世界でもトップクラスの経済水準に到達したことが改めて明白になるにつれ、欲求水準は上方にシフトした。すなわち、「先進国に追い付き追い越せ」が目標であった時代の欲求水準から、「経済大国、世界に貢献する国際国家」の国民にふさわしい欲求水準へと移行した結果、充足水準とのギャップが拡大し、未充足感が増大しているものと思われる。レベルの高い欲求が充足されるようになってはじめて、日本経済の強さに対応する真の豊かさを国民が実感できることとなろう。以下、不満感を増大させている一例として、東京圏のサラリーマンを中心とした住宅問題、社会資本の立遅れの問題を取り上げる。

2. 東京圏の住宅問題

• 今日、東京圏で生活する者にとって、住宅問題は豊かさの実感を損なう最大の要因となっている。今回の地価高騰により、高い住宅価格、長い通勤時間等の問題は一層深刻化し、勤労所得の価値は大きく減殺される結果となった。

(1) 土地インフレ

- わが国の卸売物価、消費者物価は昭和 60 年以降超安定的に推移してきたが、金融緩和の下での景気回復過程で地価や株価が上昇し、「ストック・インフレ」の状況を呈している。61、62 年に東京圏でみられた地価高騰は、2 年間で 105 %という上昇率の高さ及びこれのもたらした問題の深刻性からして、土地インフレとみるべきものであった。
- 今回の地価高騰は、東京が国際金融都市として急成長したことに伴うオフィス需要の急増が直接のきっかけといわれるが、これを激化させたのは、空前の金余り現象を背景とする不動産業等への貸出の急増であった。全国銀行の業種別の設備資金新規貸付額のうち不動産業向けの対前年増加率をみると、61年46%、62年には62%となっている。一般の物価水準が安定し、内需拡大の要請が強い時期だっただけに、金融引締による地価対策が後手にまわったきらいがあった。より早い時期に、土地インフレという問題認識にたった地価抑制策が講じられるべきであった。
- 63年に入って相当抑制されていた不動産業向け貸出が、昨年末から再び増

勢を強め、これが大阪圏及びいくつかの地方都市における地価上昇要因となっている。こうしたなかで、5月末には公定歩合が9年ぶりに引上げられ、長期間にわたった超低金利時代は終りを告げ、金融政策は方向を転じた。またこれとあわせて、不動産業への貸出抑制も従来以上に強化されることとなった。しかし、金利の水準は依然低く、今後とも投機的取引による地価の動きには注意が怠れない。東京圏の地価低下傾向をさらに持続させ、同時に地方においても東京圏の轍を踏まないために、投機排除のためのきめ細かな金融政策が望まれる。

- ・ 土地インフレは、後述するように住宅取得や通勤時間に係るさまざまな問題を引き起こすとともに、土地の売却益と勤労所得との格差を大幅に拡大し、社会的な不公平感を高めた。また同程度の貯蓄と所得でありながら、インフレの前に住宅を取得した人と、後に取得した人との間に、巨額の資産格差を生じさせる結果をもたらした。このことが住宅取得に対する焦燥感を高め、住宅価格の先高感から買い急ぎを誘発した面もある。例えば、住宅・都市整備公団の最近における分譲住宅の応募の中には、平均倍率で200倍を超えるものもあり、こうした一面を反映している。
- 土地インフレは一方では、土地関係の譲渡所得税、相続税等の税収増を通じて国、地方公共団体の財政事情を改善させた。財政再建に一応の目途がついたのも、こうした「意図せざる税収増」の効果による面もある。土地インフレが一方で住宅取得、社会資本整備等に大きな被害を及ぼしていることに鑑み、今後の財政運営に際しては、当面、国、地方を通じて、その後遺症対策に十分留意すべきであろう。

(2) 住宅取得問題

・ 土地インフレは、東京圏の居住者全体というより、「土地インフレ被害者」ともいうべき層を生み出した。すなわち、借家住まいで他に住宅や土地を持たず、また相続等による所有の可能性もない世帯である。東京圏の1千万世帯のうち、このような世帯は約220万といわれる。さらに、今後の新たな世帯形成者や東京圏への転入者についても、特に一時取得の人々にとっては、通勤圏での住宅取得はすでに手の届かないものになってしまった。

- 都市開発協会の昭和63年の調査によると、東京圏では60km圏以遠をも含めた圏域のマンションの価格ですら、平均的サラリーマンの年収の約8倍となっている。望ましい通勤圏と考えられる10~20km圏では10倍を超えている。欧米及びわが国の地方都市では3~4倍程度であるから、住宅価格の割高部分は、ほぼ年収4年分に相当するともいえる。
- ちなみに消費購買力平価で比較すると、日本の物価は米国に比べ3割程度高いとされている。仮に、63年の勤労者世帯の消費支出額の3割が割高であったとすると、割高額は約110万円となる。これに対し、住宅の割高額は年収4年分約2,500万円となるから、一般物価に比べその大きさが際だっている。
- 住宅価格がサラリーマンの負担限度を超えてしまった結果、東京圏の借家世帯の住宅改善計画の内容に顕著な変化が現れている。建設省の住宅需要実態調査によれば、持ち家を取得しようという計画をもつ世帯が58年から63年にかけて約10%も減っている。この中には、住宅選好の多様化として借家を選好している世帯もあろう。しかし、価格が高騰したため持ち家の取得を諦めた世帯もあるものとみられる。
- 経済成長を支え、また今後もその推進役を果たすべき人々が、住宅という最も基本的な生活の基盤を取得する希望を持ちえない状態では、豊かな国に成長したという実感を持てないのも当然であろう。
- (3) 住宅立地の遠隔化に伴うゆとりの喪失
 - 東京圏の住宅問題のもうひとつの側面は、立地の遠隔化に伴う長時間通勤の問題である。長時間通勤は通勤混雑とあいまって肉体的・精神的疲労の原因となるだけでなく、日々の余暇時間を奪い、労働時間が長いことに匹敵する程ゆとりの少ない生活を強いている。
 - 日本の労働時間は現在約 2,150 時間で、英米の 1,930 時間に比べ、年間約 220 時間多く、それだけ余暇時間を圧迫している。仮に、通勤時間を 1 日の往 復で 1 時間短縮できれば、年間では 225 時間と、ほぼそれと同程度の余暇時間 の拡大につながることとなる。
 - 余暇時間を確保するため、労働時間の短縮、サマータイムの実施等が提唱されており、その具体化が大いに期待される。同時に、毎日の通勤時間を少しで

も短縮するための施策を具体化し、日々の自由時間を確保することの重要性を 改めて見直すべきであろう。このためには、業務空間の多核化等により職場を 居住地に近づけること、都心部の高度利用等により住宅地を職場に近づけるこ と、通勤交通手段の整備改善等により通勤時間を短縮すること等に格段の資源 配分を行うことが必要となる。

(4) 東京圏における住宅問題への対応

- ・ こうした住宅問題の深刻化の中で、新しい供給促進策が検討され、実施に移されようとしている。建設省の試算によれば、東京圏 1 都 4 県における 2000年までの住宅・宅地供給可能量は、住宅地で 4 万 ha、住宅戸数で約 270~370万戸を見込んでいる。そのうち市街化区域では、国公有地、工場跡地、農地の転換、密集市街地の再開発等により、約 2 万 ha、約 200~300万戸の供給を、また、新市街地においても優良な宅地開発の推進、交通アクセスの整備による開発適地の拡大等により、約 2 万 ha、約 70万戸の供給を想定している。このような供給が適切な水準、適正な価格で実現されることが重要であり、そのための各種施策を講ずる必要がある。
- なお、新市街地の供給量の中には、常磐新線の建設に伴う沿線の宅地開発分 も含まれる。これについては、「大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の 一体的推進に関する特別措置法」が成立し、著しい住宅需要が存する大都市地 域において、大量の住宅地の円滑な供給と着実な鉄道整備を図るための新しい 仕組みが導入されることとなっている。
- わが国は戦後3回の地価高騰を経験し、その度にさまざまな個別対策を積重ねてきた。先の国会で継続審議となった「土地基本法案」は、土地についての基本理念を定めるという意味で土地対策の歴史に新たなページを開くものといえる。その内容及び実効性については議論があるものの、今後土地に係る諸制度が基本法の理念に沿って改善され、真に実効性のあるものとして機能するよう強く望むものである。なお、土地資産の有無による格差は賃金上昇では埋め難いものとなっており、抜本的な対策が検討されるべきではないだろうか。

3. 社会資本整備の立遅れ

• わが国の社会資本は、昭和30年代後半の高度成長期以降急速に整備が進められ、整備水準も向上し、一定の水準に達したものもある。しかし、欧米諸国が長い期間をかけて蓄積してきたのに比べ、本格的な整備の歴史が浅いため、 先進国に見劣りのするものが少なくない(図2-3)。

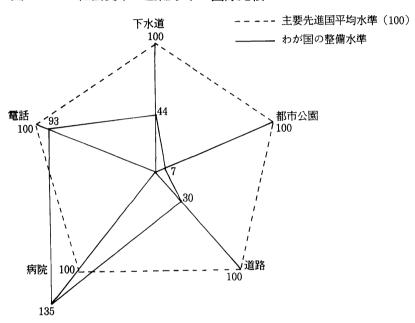
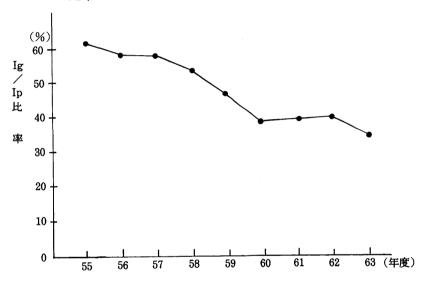


図2-3 社会資本の整備水準の国際比較

- 注) 1. 経済審議会社会資本小委員会報告資料より作成。
 - 2. 主要先進国とは、イギリス、西ドイツ、フランス、アメリカである。
 - 3. 下水道(総人口普及率)、都市公園(1人当たり面積)、道路(高速道路延長/自動車保有台数)は建設省調べ。電話(普及率)は61年通信白書、病院(1万人当たり病床数)は61年厚生白書による。
- ・ また、道路混雑も激化している。63 年度全国道路交通情勢調査結果(速報)によると、自動車の走行台キロは60~63 年度に1.13 倍になり、58~60 年度の1.03 倍から急激に増大した。こうした交通需要の増大に伴い、改良済み一般国道に占める混雑区間のシェアは34.5%となり、60 年度より1.4 ポイント増大した。とくに都市部では75%が混雑しており、最近の経済活動の活発化に対して道路整備がなかなか進まないことが混雑の原因となっている。

・ こうした立遅れを加速し、また、さまざまな歪みをもたらしたのが、50 年代半ば以降の緊縮財政であった。この間公共投資は実質マイナスの伸びが続いたため、経済活動水準との比較において立遅れが激化した。例えば、民間企業設備投資に対する公的固定資本形成の比率は、55 年度の約 60%から、63 年度には約 34%へと大幅に低下している(図 2-4)。

図 2 - 4 民間設備投資(Ip)に対する公的固定資本形成(Ig) の比率



- 注) 1. 国民経済計算より作成。63年度は連報値。
 - 2. 実質値(55年価格)で計算したものである。
- また、特に大都市における住民生活に関わりの深い社会資本の整備の立遅れ が交通混雑、通勤時間の拡大、緑化空間の不足等都市住民の豊かさ実感を阻害 する要因となっている。
- 一方、国民生活において、ゆとり、潤い、文化的欲求等に豊かさが見出されるようになったことに伴い、社会資本に対してもストックを中心とした質的充実、生活に密着した社会資本、美しい景観の創出に結びつくような社会資本等が求められている。また、国際化、高齢化等の経済社会の変化がニーズに及ぼす影響も大きく、より高次で多様なサービスが要求されるようになっている。こうした動きに対しては、長期にわたるニーズの変化の方向を的確に把握した

うえで、先行的かつ計画的に対応していくことが必要である。

4. これからの財政運営

- ・ 昭和63年度の税収は、景気拡大に伴う法人税収等の高い伸びに支えられて 当初予算の見積りを約5兆円上回り、50兆8,300億円となった。62年2月以 来の財政再建目標である「90(平成2)年度赤字国債依存からの脱却」は、ほ ぼ達成が確実視されている。これに代わる新しい財政再建目標については、4 月に財政制度審議会に対して諮問されたところであり、①国債残高の縮減、② いわゆる「隠れ借金」の圧縮、③概算要求基準など財政運営のあり方の再検討、 などが議論されることとなっている。
- 財政当局は現在のところ、厚生年金の国庫負担繰り延べや国債整理基金特別会計への定率繰り入れ停止など、一般会計で負担すべき支出を先送りしてきた「隠れ借金」の解消を前面に打出しており、なお財政再建は途上にあると強調している。しかし、これらの繰延べ分の多くは、基本的には政府内部の貸借りであり、事業運営に支障をきたさない限りは徐々に正常化を図っていけばよいのであって、これをもって財政再建未だならずととらえるのは適当でない。
- 財政再建達成を正面からとらえた上で、今後の財政運営のあり方をどう考えるか。55年から始まった厳しいシーリングは確かに財政再建に寄与したが、 反面で予算分配の硬直化を招き、資源配分機能が適切に働かなくなった結果、国土構造、国民生活の歪みが拡大してきた。長期的視点にたった資源配分のプログラムを示すことによって、こうした歪みの改善を図っていかなければならない。
- その意味で、国土の均衡ある発展、居住環境の改善に直結する公共投資の役割は重要である。民間の消費や投資が伸びている中で、公共投資が追いつかなければ不均衡は一層拡大する。本格的な高齢社会の到来、都市化の進展に伴うコスト上昇、維持管理費の増大など、今後投資環境の悪化が見込まれる中で整備の緊急性はきわめて高い。少なくとも経済成長に見合った投資が行われるべきであり、そのための財源は十分確保できる状況となっている。投資的経費についてのシーリングは直ちに撤廃すべきである。

- 特に、その立遅れが内外から指摘される生活関連社会資本の整備、居住環境の改善に向けて、当面、貯蓄超過経済のもとでは建設国債の発行による積極的な投資を行うべきである。これによって、世代間の負担の公平も図れるし、過度の対外資産蓄積を国内資産に振向けることにもなる。また、わが国の金融市場が急成長を遂げた背景には50年代からの国債の大量発行、残高の累増があり、国債発行を急激に縮小していくことは市場を大きく攪乱することになる。内需主導の持続的成長を確保するに当たって、建設国債の役割を積極的に評価し、弾力的な財政運営を図ることが重要である。
- ・ ところで、一般会計予算における投資部門の財源内訳をみると、45年には 建設国債 25%、特定財源 30%、残り 45%が一般財源であったのに対し、51年 以降は建設国債 8 割弱、特定財源 2 割強で一般財源はほとんど充当されていな いに等しい。特定財源は今後とも一定の割合を占めることになろうが、その余 の財源構成については、長期的にみればやはり利子付きの国債ですべてをカバー するのではなく、一般財源の投入を増やし、そのウェイトを高めていくべきで あろう。こうした財源構成見直しの観点からは、経済成長に見合った公共投資 の伸びを確保するという前提の下に、建設国債の発行枠消化率について徐々に 引き下げを図っていくことは、財政の弾力性を増す意味では妥当な方向といえ よう。
- 一般財源については、懸案であった消費税が導入されたところであるが、安定的な税収を確保しつつ、その有効な活用を図っていくためにも、財政支出、税制のあり方についてさらに検討を進めるべきである。

第3章 活況を呈する建設市場

1. 国際的にみたわが国建設市場

(1) 国際化の動向

- わが国の建設市場の国際化は、現実のものになっている。2ヵ年にわたる政府間協議を経て、わが国建設市場への参入に関する日米合意が成立した後、米国の建設企業の日本への進出は本格化し、すでに横浜のみなとみらい21のプロジェクトには、日本の建設企業とJVを組む形での参入が現実に行われた。米国に次いで、韓国等の建設企業の動きも活発である。
- 昨年10月には、1992年のEC統合以降のヨーロッパと世界の建設市場を展望し、建設活動に関する国際協調を進める視点から、スペインのバルセロナでヨーロッパ建設シンポジウムが開催され、米国とともに日本の建設業界の代表が参加し、日米欧の三極の対応が討議された。さらに、この4月には、わが国において、WEF(World Economic Forum)建設・エンジニアリング会議が開かれ、内外から建設関係者が参加し、国際建設市場の将来が議論されたところである。
- 一方、わが国の経済的繁栄に伴い外国人の不法就労は益々増加しており、深刻な社会問題を惹起している。建設現場での摘発例は工場の事例と並んで多く、発展途上国との間の経済格差や経済社会の国際化が、わが国の建設業に対して別の面からの影響を与えていることを示している。

(1) 市場規模の国際比較

- わが国経済の拡大、成長に伴いわが国に対する諸外国の関心が高まっており、 建設市場についてもその例外ではない。ここでは、最近における各国建設市場の国際比較をしてみよう。
- 1988 年度のわが国の建設市場の規模は67.1 兆円、このところの円高もあり、ドル換算すると約5,000 億ドルに達する。一方、米国建設市場の規模は、88年で4,034億ドルと発表されているが、85年には米国3,557億ドル、日本2,091億ドルであった。これは、米国市場の低迷とわが国の内需拡大への努力、さら

に急速な円高によりもたらされたものである。

- 米国 National Research Council の提言「Building Tomorrow」の資料によると、1984年には米国の市場規模は世界市場のほぼ 4 分の 1 を占めており、わが国は 5 分の 1 でそれに続いていた。
- EC 諸国においては、このところ、建設市場は比較的活況を呈しているが、 それでも 1988 年時点での市場規模は、西ドイツが 1,432 億ドル、フランスが 800 億ドル、活況の著しい英国が 643 億ドルである。また、一時的に 10%近い 成長を示したイギリス、フランスなども 1988 年をピークに伸びが低迷してお り、市場にかげりが見えている。この中で 1992 年の EC 統合による需要の拡 大が期待されている。
- ・ 日本、米国、EC 諸国の人口比は、ほぼ 1 対 2 対 3 であるのに対し、建設市場の規模はほぼ同等であるため、人口当たりにしてみると、わが国は米国の 2 倍、EC 諸国の 3 倍の市場を持っている計算になる。市場規模ばかりでなくインフラ整備をみても、わが国はドーバー海峡トンネルより規模の大きい青函トンネルと、ジブラルタル海峡横断橋より巨大な本州四国連絡橋という二つのビッグプロジェクトを完成させるなどの努力がなされている。しかしながら、このような比較は各国の市場を名目値でみたものであり、わが国の建設市場が実質的にこの規模といえるのか、為替レートによる換算が適切か否かは疑問の残るところである。
- このような市場規模をもち、かつ活況を呈するわが国の建設市場に、米国、 EC 諸国らに加えて、韓国などから注目が集まっている。今後の国際建設市場 は、産油国の資金力の低下、途上国の累積債務の増加、先進国の財政事情等か ら必ずしも拡大が期待しにくいが、こうした中で、わが国は対外協力の促進な どを通じて国際建設市場の拡大に努める必要がある。

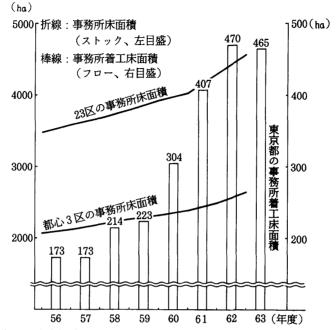
2. 建設市場の動向と問題点

- (1) 活況を呈する民間非住宅建築
 - わが国建設市場は内需拡大による公共事業の追加を転機として、首都圏を中 心としたオフィスビルの建設ラッシュ、高水準が続く住宅建設、好調な設備投

資等製造業も含めた民間需要に力強さが見られるなどの情勢の変化により、長く続いた冬の時代を脱し、今まさに真夏の時代に入ったかにみえる。活況を呈する建設活動の中心は、オフィス、ホテル、レジャー施設といった、民間企業の建築投資である。昭和63年度の民間非居住用建築物着工床面積は、前年度比、20.8%増という高い伸びとなった。

- ・ これを反映して、ゼネコン各社の決算も過去最高であり、なかでも大手企業はそろって完工高1兆円時代を迎えようとしている。一部では既に3年分の受注を確保しているといわれるが、同時に消化能力面でほぼ限界に近い状況となっている。このことが一方では労働力不足を生み、資機材などの建設物価は比較的安定しているものの、労務関係費など施工費の上昇や工期の長期化をもたらしている。
- ・ しかしながら、このような活況は一時的な幸運に恵まれたところが大であることを認識しなければならない。すなわち、公共事業の増大はNTT株売払収入という一時的な財源で支えられ、また急増した住宅建設の背景には低金利・地価高騰の中での節税対策など実需外の要因がある。オフィス建設も、都市再開発ブームに乗った事業や節税動機によるものも見受けられ、需要とのミスマッチが予測される。現在の活況の基盤は決して長期的に続くものではなく、ぜい弱であり、一過性の危険がある。そのことを民間建築投資を中心に少し詳しくみてみよう。
- (2) 供給過剰が懸念されるオフィス建築ブーム
 - ・ 民間建築投資の中心は、都市におけるオフィスビルの建設ラッシュであり、東京の都市再開発の進展にはめざましいものがある。昭和62、63 年度の東京都における事務所の着工床面積は約470 haであり、50 年代後半は200 ha前後であったのに対し、2 倍以上に拡大している。特に臨海部における都市開発の動きが活発化している。4 月には東京都の臨海部副都心計画が決定され、500 haの埋立地に4.8 兆円の投資が行われることが発表された。横浜のみなとみらい21、千葉の幕張メッセも開業を目前にしている。今、東京湾臨海部を舞台に提案されているプロジェクトは数十もあり、確実なものでも25 ブロジェクト、その施工面積を合計すると3,500 haに達する。

図3-1 東京における事務所床面積の推移



- 注)1. 東京都「土地関係資料」、建設省「建築着工統計」より作成。 2. ストックは、課税資料による各年1月1日の事務所床面積。 フローは、建築着工統計による各年度の事務所着工のうち鉄骨 鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の合計床面積。
- これに対してオフィス床の需要はどうか。地価高騰が東京のオフィス床不足から生じたことから、政府が都区部における新たな事務所床の需要量を推計しているが、それによると 1986 年から 2000 年までに必要な床面積は、1,600~1,900 ha と見込まれており、年間の所要量は 150 ha 程度である。
- ・ ところで東京都の発表によると、23 区部での昼間人口は、2000 年までに 42 万人増えて 1,138 万人になると予測されているが、伸び率は 3.5%程度である。この昼間人口増加分の全てがオフィス人口と仮定しても、新規の床需要は 800 ha 程度にすぎない。
- 東京湾臨海部で計画されているプロジェクトについて、それぞれの思惑どおりに計画が実現されたとしたらどうなるのか。3,500 ha のうち、羽田沖合空港を除く2,500 ha について、オフィスビルをはじめとする高密度の都市的土地利用が行われた場合、供給されるオフィス床面積は当研究所の試算によると

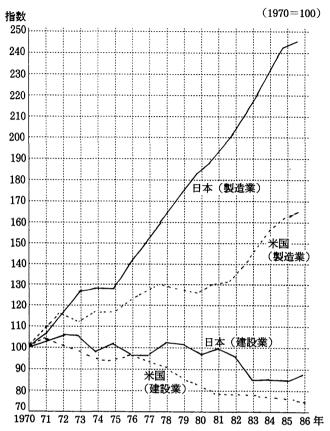
1万5,000 ha以上になり、需要をはるかに上回る供給が行われることになる。

• 今のオフィスブームは、需要を過大評価し、また都市の将来像を無視したものであって、需要にミスマッチする危険はきわめて大きい。その事態が明白になったときに建設市場は大きな反動期を迎えることになる。建設、不動産業界をはじめ、リストラクチャリングに伴う不動産業参入企業は過度の建築ブームに惑わされてはならない。また、東京都も政府も、十分なインフラとオープンスペース、そして良質な住宅や生活関連施設を配した望ましい都市の将来像を提示するとともに、内需拡大の安定的な持続のために、実需及び関連インフラに見合ったコンスタントな供給が図られるよう措置する必要がある。

第4章 建設業の経営基盤の強化

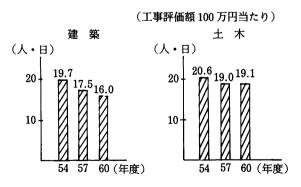
- (1) マクロとミクロの生産性
 - ・ 建設業の生産性は、他産業に較べて低い、あるいは停滞していると言われている。そこで通常用いられる生産性の指標は、建設業の生み出す実質付加価値を労働投入量で除したものであり、すなわちマクロ的にとらえられた数値によって議論されている。この場合、分母である労働投入量、分子である実質付加価値額のとらえ方が生産の実態を正しく示しているかどうか、疑問がある。建設業の生産性の停滞については、米国においても同様の指摘がある。
 - わが国建設業の生産性は、1970年代後半から全体として下降傾向にあり、特に製造業の上昇とは極めて対照的なものとなっている。米国においても、建設業の生産性は1977年以降下降しており、製造業との比較でも日本と同様のことが言える(図 4-1)。
 - 一方、ミクロ的にとらえた生産性指標はどうか。一定量の工事を施工するに必要な労働量を表す労働原単位でみると、着実な生産性の向上がみられる。建築工事では昭和54、57、60年度と労働原単位が減少、土木工事は、57年度は減少しているが、60年度は横ばいの状態である(図4-2)。実際、建設現場においては省力化の努力が進んでおり、大手ゼネコンを中心として機械化・自動化、作業のシステム化、効率化が図られている。
 - ・ このような、マクロとミクロ的視点の生産性のギャップについては、わが国だけでなく米国にも共通した問題としてとりあげられている。米国におけるミクロの視点からの分析として、1975年から1985年までの建設工事において、30工種の1人日当たり生産高を調査した結果によれば、13の工事で生産性が向上し、11の工事で低下している。その代表的な工種について例示すると表4-1のとおりである。

図 4-1 日・米の建設業・製造業の生産性指数の推移



注)出典:日本生産性本部資料

図4-2 労働原単位



- 注) 1. 「資材労働力需要実態調査」(建設省) より作成
 - 2. 価格は60年度価格に実質化

表 4-1 米国の工種別 1 人日当たり建設生産高の変化率(1985/1975)

上昇しているもの	(%)
・コンクリートスラブの打込み、左官仕上げ(型枠工事は含まず)	+79
• 自走スクレーパーによる普通土の大量掘削	+52
・ブルドーザーによる埋戻し、振動ローラーによる転圧	+45
• 埋込型けい光灯反射版取付	+34
• 軽量間仕切下地組	+31
低下しているもの	(%)
• 構造鉄骨フレーム建方	-44
・フラットスラブ上への屋根組	-39
・電気ケーブル施設及びアース工事	-35
• ボイラー断熱用の珪酸石灰打設及びモルタル仕上げ	-26
・工業用シャッター取付	-22
• 内装塗装	-15

(注) 米国 National Research Council「Construction Productivity」(1986) より

・ 生産性停滞の要因としては、実質生産額をとらえる場合のデフレーターの問題や、受注産業としての性格上、業界自らの需要創出に限界があり、また事前に需要予測が困難であること、建設需要の内容が産業構造の転換等に伴い変化するのに対して産業全体としての調整が難しいこと、さらに中小規模工事の多さとこれに対応する多数の中小規模業者の存在などが考えられる。また、より付加価値の高い作業が工場生産に代替されるプレハブ化の進展によって生産性向上分が他産業に流れ、建設産業には付加価値の低い組立作業しか残らないという点も指摘されている。

(2) 研究開発の促進

・ 米国では、生産性の停滞と関連する問題として、①研究・技術開発に対する 努力の欠如、②建設労働力の高齢化、熟練技術者不足、③多数の零細企業主体 の存在、④都市・建築規制や労働安全、環境に関する諸規制の問題、⑤ユニオ ンの大きな影響力に伴う現場労働者のモラル低下の問題があげられている。

- 日本の建設業も近年の好況の中にあって、技能工を中心とした熟練労働力の不足、若年者の入職不足に伴う労働力の高齢化が大きな問題としてクローズアップされてきている。このような質量両面における労働力の不足と、建設業の国際化及び産業界全体としての労働時間短縮の動きに対処するため、これまで以上に生産性向上を推進する必要がある。ロボット化、機械化等の研究・技術開発に積極的に取り組み、生産工程の改善へと結びつけていくことなどにより建設産業全体における構造改善を推進していくことが重要である。
- 建設業における研究・技術開発投資は、建設需要の不安定なこと、建設生産物が個々に異なるため技術の汎用性に欠けコスト面での採算が合わないこと、中小企業が多く資金面で弱体であることなどにより、他産業に比べて難しい環境にあるといえる。
- ・ こうした事情は米国でも同様のようである。ただ研究開発の投資額、分野、主体は日米間でかなり異なっている。研究開発投資については一般に米国に比して日本の方が多く、大手ゼネコンでは売上高の0.5~1.0%にも達している。分野については、概して米国ではマネジメントや設計、情報管理等のソフトの分野が進んでいるのに対し、日本では建設技術そのもののハードの分野が進んでいる。研究開発主体については、日本では大手ゼネコンが独自に研究所をもって行っているが、米国では一般的に企業、官庁がスポンサーとなって大学に研究開発を行わせている。米国では民間企業ベースの研究開発投資はほとんど行われていない点が問題として指摘されており、研究開発を促進するには将来の建設需要予測の充実、投資環境の整備が必要とされている。
- わが国において、中長期的にみて建設業の生産性向上を図るためには、研究・技術開発は不可欠の条件であり、建設市場が好況下にあり、経営状況が良好な今日、積極的に開発投資を行うべきである。また、研究開発投資に対するインセンティブを与えるため、発注システムの合理化、研究・開発に対する融資、税制上の優遇措置の設置、開発されたロボット等に対して、税制上の優遇措置や発注回数の確保といったことが考慮されなければならないであろう。
- (3) 米国建設企業の経営状況 (事例紹介)
 - 米国の大手建設企業は、コングロマリット(複合企業)の一部としての位置

づけ、あるいは株式が非公開であること等により、一般に経営状況がつかみに くい。ここでは ENR 誌のランキングで 10 位以内にランクされ、請負をベー スとしており、かつ、日本企業と提携関係にある3社について、1985年以降 の経営状況をみてみよう。

完成工事総利益率(粗利益率)に関しては、高くても3%台である。中には、 粗利益自体がマイナスになっている例もみられるが、これは大型不採算工事が 利益を圧迫している特殊事情によるもので、収益性は回復過程にあるとされて いる。また、売上高経常利益率については、建設以外の部門の寄与により経常 利益を押しあげている例も1社あるが、概して0%近く、特に最近は低下傾向 が目立つ (図4-3)。

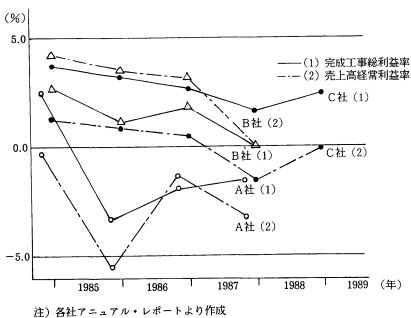


図4-3 米国建設企業の経営状況

・ 米国の建設業界は 1980 年代に入ってから、原子力発電所の新規着工停止に 代表される設備投資の低迷に伴って競争が激化し、低収益工事の受注を余儀な くされてきた。各社とも組織改変・人員整理・資産の売却などを進めているが、 経営悪化の状況が財務指標に表れている。それにもかかわらず、これら3社が 額面株価の 16~130%の配当を行っていることに、資本金の規模が小さいとい う事情はあるものの、株主の利益を最優先する経営姿勢がうかがわれる(表4-2)。

表4-2 米国大手建設企業3社の1987年業績

(単位:百万ドル/株式を除く)

	슾	社	名		A 社	В 社	C 社
売		上		高	3, 924. 5	1, 856, 6	2, 826. 9
	(内	建設	祁門)		(3, 251, 3)	(1, 636, 4)	(2, 789. 9)
売	上	総	利	益	▲ 25, 0	11.0	25, 5
	(内	建設	部門)		(A 47.3)	(0.6)	(47.9)
_	般	管	理	費	24. 1	44. 1	56. 7
営	業	外	損	益	▲ 18.6	41. 4	1.5
支	机	, ;	利	息	58. 3	7. 6	11, 5
経	7#	;	FI]	益	▲ 126, 1	0, 7	▲ 41. 2
法	人移	等 :	充 当	金	▲ 50.8	18. 4	19.0
特	另	1	損	益	101. 9	▲ 41.8	-
当	#,	1	FIJ	益	26, 6	▲ 59, 5	▲ 22.2
株	主	配	当	金	7. 9	15. 9	5. 5
当	切内部	了留保	(取)	崩)	18. 7	▲ 75.5	▲ 27. 7
資		本		金	49, 3	36. 8	4.7
株	式	額面	価	格	\$ 0.625	\$ 3.33	\$ 1,00
1	株	配	当	金	\$ 0.10	\$ 1.48	\$ 1.30
配		当		率	16 %	44 %	130 %

- 注) 1. 各社アニュアル・レポートより作成。
 - 2. A社は、1987年に石炭・金・亜鉛など鉱山部門の売却ないしは出資持分の低減を進め、 キャピタル・ゲインを特別損益に計上している。また、営業外損益には、将来のロスに 備える積立金が含まれる。
 - 3. B社は、1987年に不動産開発部門他の不採算部門を処分したため、営業外利益と相殺する形で特別損失を計上している。
 - 4. C社は、不動産部門での赤字が影響して税引前利益がマイナスとなり、損失の繰り戻し による法人税の還付措置を受けている。
 - 5. 当期内部保留(取崩)は、当期利益から株主配当金を差し引いたもので、株式の転換等による資本の増減は加味されていない。
 - 6. 支払利息は、営業外損益から分離して表示している。

2. 拡建設の一環としてのリゾート事業

- ・ 建設産業では、近年大手ゼネコンを中心として、事業分野の拡大、経営の多 角化をめざすいわゆる「拡建設」への取組みが積極化し、建設工事の施工にと どまらず、事業の企画、立案、設計あるいは建設後の保守・管理などを総合的 に行うEC(エンジニアリング・コンストラクター)化やニュータウン、マン ション建設・分譲等の不動産開発事業、ニューメディア、レジャー施設運営等 情報・サービス業への進出の動きが活発化している。
- リゾート事業もその一環である。現在リゾートはある種のブームになっており、あらゆる業種がさまざまなスタンスから参入を図っており、既に数多くの有力企業が事業を手がけている(表 4-3)。

表4-3 リゾート関連事業実績のある企業の割合(業種別)

%

建設業	不動産業	金融業	その他	全業種
80	65	55	75	69

- 注)1. 建設経済研究所「リゾート事業に関する実態・意向アンケート調査」 (平成元年3月)より
 - 2. アンケート回答企業は、建設業 35、不動産業 69、金融業 33、その他 48 の計 185 社
- 建設業のリゾート事業参入の形態をみると、施設の施工は当然のことながら、 次第に自ら経営する立場へと展開してきており、アンケートによると、35 社 中21 社と6割の企業が事業主体としての実績をもっている。
- このように、リゾート事業参入の意欲は高まっているものの、大半の建設企業はリゾート開発事業をリスクの大きい事業だと考えている。その理由として、①用地の確保や各種規制、許認可のクリアーのために事業期間が長くなり、投下した資金の回収に長期間を要する、②インフラ整備等に負担がかかり採算性が悪くなる、③利用者にとって交通費等の金銭的制約と休暇制度という時間的制約等により需要が伸び悩んでいること等が挙げられる。
- このため、国、自治体への要望事項として、アクセスを中心としたインフラ

の整備、国公有地の活用、各種規制緩和の推進、許認可事務の迅速化等が強く 求められている。また、休暇制度の見直しを要望する声があることは注目に値 する(図4-4)。

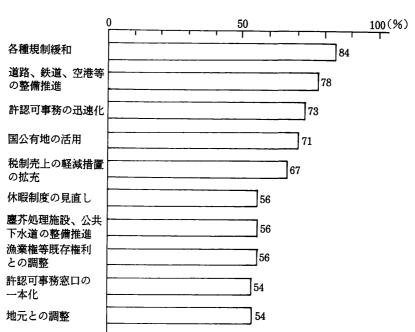


図4-4 リゾートに関する国・地方自治体への要望事項

注)1. 脚建設経済研究所「リゾート事業に関する実態・意向アンケート調査」より作成。

地価上昇の抑制

2. 18 の選択肢から複数回答。回答企業の5割以上が選択した事項をとりあげた。

51

- このようにリゾート開発事業は、所要資金量、投下資金回収期間、需要見通 し等の面から不確定要素が多く、高いリスクを伴っていることは事実である。 今後リゾート開発事業を建設業の拡建設、需要創造の一手段としてとらえる時、 現在リスクが大きいと感じられている要因を軽減していくことが必要となるだ ろう。
- また、現在一部にみられる集中豪雨的なリゾート投資は、社会的にも経済的 にも危険をはらんでおり、広い視野に立って長期的観点から適地に適度の投資 を行うことが肝要と考える。

(助) 建設経済研究所と「日本経済と公共投資 |

(財) 建設経済研究所

建設経済研究所は、昭和57年9月1日、建設大臣の許可により財団法人として発足しました。昭和57年は、東日本建設業保証株式会社、西日本建設業保証株式会社 および北海道建設業信用保証株式会社の建設保証事業3社が創立30周年を迎えた年であり、その記念事業の一環として研究所設立のための出捐がなされたものです。これには、安定経済成長への移行、人口の安定化などの社会情勢の変化に対応して、望ましい国土形成の推進と建設産業の発展に資するため、中立的立場から公共投資および建設産業のあり方の理論的かつ実証的な研究を推進することが、社会的に強く要請されているという背景がありました。

研究所の活動に対しては、経済学者を中心とする学識経験者の協力、建設省の支援が得られており、調和のとれた適正な国土基盤の形成と建設産業の振興に寄与すべく 調査研究を進めております。

日本経済と公共投資

研究所では、57年から「日本経済と公共投資」を発表し、内外の経済動向を踏ま え、公共投資や建設産業のあり方について政策提言を行っています。

「日本経済と公共投資」の副題

昭和57年5月 副題なし

- 58年12月 ~内需中心の経済成長を図るために~
- 59年6月 ~内需中心の持続的成長をめざして~
- 59年12月 ~均衡ある経済社会の形成のための社会資本ストックの充実をめざして~
- 60年7月 ~国際経済環境の変化の下で公共投資に関する政策の変革を求める~
- 60年12月 ~住宅・社会資本整備のため、今こそ財政出動のとき~
- 61年7月 ~国際協調型経済運営をめざして~
- 61年12月 〜経済運営の転換期の今こそ、積極財政の展開を求める〜
- 62年7月 ~構造転換に向けて新たな公共投資の展開を~
- 62年12月 ~内需拡大に向けて、根本的課題への挑戦~
- 63年7月 ~国際協調のための変革への積極的対応~
- 63年12月 ~建設市場の拡大の中で魅力ある建設産業への脱皮~
- 平成元年7月 ~真の豊かさを目指した建設大国へ~

(財) 建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目 4 番 5 号 メソニック 39 森ビル 9 階 TEL 03-433-5011 FAX 03-433-5239

ニューヨーク事務所

The Continental Center, 21 st. Floor
180 Maiden Lane, N.Y., N.Y. 10038 U.S.A.
TEL 212-208-6930
FAX 212-943-1714