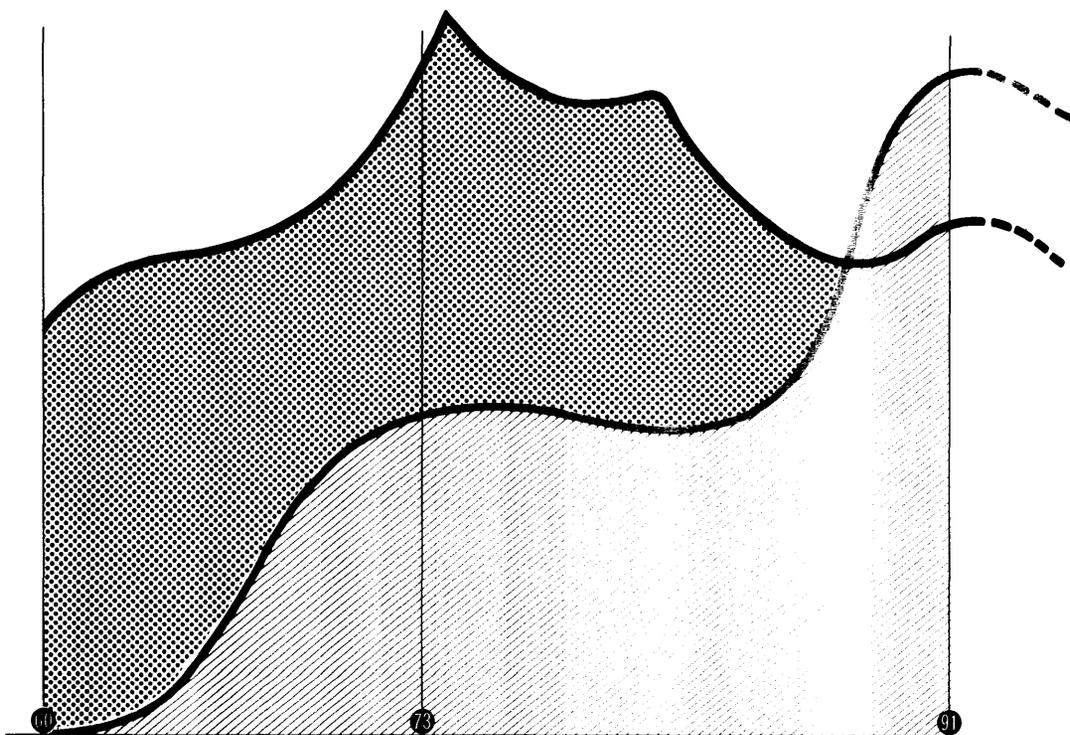


バブル崩壊後の建設経済、 経済正常化へのシナリオ



財団
法人

建設経済研究所

は　じ　め　に

バブル経済がいつまでも続くものではないことは、誰でもが心の中で知っていたはずである。しかし、この数年の間、サラリーマン社会の常、右肩上りの経済の中で、みんなで渡れば怖くないと、企業も、銀行も、個人も、そして行政までが、土地の投機と財テクに狂奔、まさにバブルのユーフォリア（陶醉）とも言える状況であった。まれにみる金あまりの中で、危険なバブルが極端に増殖したものであり、その崩壊は行き過ぎた不健全極まる経済が自己崩壊をしているもの、誰でもが危惧していたことが現実になっているだけなのである。我々は、これまでのこの危険を警告し続けてきた。

経済界にもバブルへの反省はあるものの、バブル崩壊が日本経済ひいては国際経済に与える負の影響を理由に、なおバブルを続けたいという気分も残っている。これはバブルの後遺症を再びバブルで解消しようとするもので、バクチのつけをまたバクチで返そうとするに等しい。バブルの崩壊は、経済の当然の動きであり、誰もこれに抵抗できない。その中で、『地球社会と共存する生活大国を目指して』をうたった新しい経済計画が策定された。年収の5年分の良質な住宅の確保、年間総労働時間 1,800時間など生活の質を高めることを最大の目標にして、3.5%の実質経済成長を達成しようとするもの、これを絵に描いた餅にしないためにも虚構のバブル経済の崩壊はその大前提になるものだ。

このレポートでは、バブル崩壊後の経済、主として建設経済の現状を実証的に検証し、当面5兆円から6兆円の規模の経済対策、補正予算の早急な編成により安定成長路線への回帰を主張する。また、バブルの崩壊の影響、後遺症とかつてのオイルショックのそれとを30年の長期のサイクルで比較し、建設経済の今後について展望する。更に、不動産不況が深刻化する中で、年収の5年分の住宅が確保できるための土地住宅政策のあり方を考えてみたい。

今、21世紀までもう8年余り、日本の国土も、経済も、市民生活にも大きな変革の時を迎えている。国民の生活のクオリティを高め、住みよい国土を形成し、国際協調を推進するために、適切な政策が取られ、新経済計画の目標が一日も早く本当に国民のものになることを期待したい。

平成4年7月

財団法人 建設経済研究所
理事長 六 戸 寿 雄

要 旨

1. バブル経済の崩壊、深刻なリセッションへ

(建設経済の動向)

- ・ バブルの崩壊は、日本経済を直撃している。スタグネーションというよりリセッションの色合を強めている。1991年度の実質経済成長は、政府の経済見通し 3.7%を下回り、3.5 %にとどまり、1992年度の政府見通しの3.5 %も、現状のままでは2 %台にとどまるものと予想される。5年に及んだ長期の景気拡大の後の減速過程にある。
- ・ バブル経済の崩壊の影響は、好況を続けた建設産業にも確実に及んできている。建設投資は長い冬の時代の後、1985年度の50兆円のボトムから内需拡大を背に、1990年度に81.5兆円と1.63 倍に急拡大したものの、91年度以降上昇の勢いを弱め、92年度の伸率は、2.8 % (実質1 %) と経済成長率を下回っている。
- ・ 建設企業40社の受注額は、1985年度11.8兆円から1991年度26.2兆円と2.23倍に、全建設市場に占めるシェア23.4%から31.3%と7年間で 7.9%のシェアを拡大、建築工事を主体に伸びが著しい。経常利益も同じく 3.2倍に上昇している。しかしながら、バブル崩壊とともに、受注額及び経常利益も確実に減少しようとしている。

(バブル崩壊の影響)

- ・ 建設市場も当然に、バブル経済と無縁ではあり得ない。オフィスビルや住宅建設が投機目的や財テクの手段となっていた事実も無視できない。今、オフィス建築は急激な空室率の上昇によりオーバービルディングがはっきりし、投資意欲は急激に落ち込んでいる。アフォーダビリティを失った住宅建設も同様である。
- ・ バブル崩壊による影響を短期的なものとする楽観的な見方と、構造的なインパクトを与えるという悲観的な見方がある。こと建設経済の先行きに

ついて、中長期のストック調整をみると余り楽観視することはできない。第一次オイルショックの後に匹敵する影響を与えるおそれもある。日本経済は、石油価格の上昇という他律的な要因には強かったが、バブル崩壊という自律的な要因には、どう対応していけるのかが問題である。

2. 本格的な景気回復、強力な補正予算の編成を

(金融より財政)

- ・ バブル経済に、行き過ぎた金融緩和の責任は大きい。需要を無視し、金融政策に過度に依存した民活路線、安易な金融緩和がバブルの弊害も招いたという反省を忘れてはならない。バブルの増殖を生んだ金融政策の後遺症を再び金融政策で解決できない。
- ・ 内需拡大、景気回復の手段は、金融より財政であり、民間投資より財政投資にならざるを得ない。波及効果の大きい建設投資も、民間設備投資の冷え込みで非住宅部門は当分低迷、住宅投資も住宅価格の引き下げがない限り、早急に拡大できない。建設経済では、景気回復に住宅は1、2年、非住宅は3、4年の時間が必要であろう。
- ・ 今の時期、景気回復の主役は、公共投資しかない。その乗数効果、地域経済のインパクトからして公共投資が出勤せざるを得ない。当研究所は既に、わが国の経済成長が政府見通しのおり 3.5%の実質経済成長率を維持するためには、少なくともIG、政府固定資本形成で4兆円程度、用地補償費、住宅金融公庫の融資事業を加え、総額5兆円ないし6兆円の経済対策を実施する必要があることを主張している。

(財源対策)

- ・ 財源対策としては、土地税制の改正に伴うかけ込み取引きによる一時的な税収があるが大きくは期待できない。何より建設国債の適切な活用により、着実に増大している民間資金を導入すべきである。さらに、税収としては、受益者負担の強化、ガソリン税などの道路特定財源の強化、土地税制改革に関連して地価税の充当、都市計画税の充実などを行うべきであ

る。

3. 30年のサイクルで見る景気循環と建設循環

(バブルの崩壊とオイルショックの比較)

- ・ バブルの崩壊によるこれからの経済構造の激変は、1973年のオイルショックによる経済構造の変化に匹敵する変動を与えることになろう。今回のバブル経済は、規模においても、期間においても、当事者の数でも、かつての列島改造のバブル経済よりはるかに大きかった。第一次オイルショックでは、石油価格の高騰、総需要抑制の外部的圧力からその後遺症が経済を混乱させた。今回のバブルの崩壊は、投機財テクの行き過ぎ、土地、株の極端なインフレ、需給の不均衡拡大という内部的、構造的要因で自滅したものであり、今回の方がその解決にはより大きな困難を伴うものと思われる。
- ・ 建設経済の動向を見究めるため、建設経済のサイクルを10年単位、60年代、70年代、80年代の時代に区分し、32年間の動きを、建設投資額、建築着工床面積、就業者数などでみってみる。オイルショックは、建設経済の動きに決定的な影響を与えていることが分る。実質投資額は、1974年オイルショックでマイナス16%もの急落を示す。それ以降12年間、バブル経済までの間、実質的な市場規模は、まったくの横ばい、財政再建時には低下の傾向が続いていた。量的拡大が現れるのは、バブル経済になってからである。それもバブル崩壊により頭打ちから減少に転じている。
- ・ この間、冬の時代が長期に続いたのにもかかわらず、建設産業の経営が成り立ってきたのは、この間のインフレ、建設価格の名目的に上昇があり、これを注文者、消費者に転嫁することができたからである。この間、生産性は低下し、企業の実質的売上げ減少してきている。
- ・ 今後、建設需要が経済成長に見合った水準に維持されるには、インフレではなく、価格の安定が必要であり、量の減少を価格の上昇で補うことはできない。技術革新、生産性の向上により、安定した価格で需要を増加させるという量及び質の面での成長を期することが肝心である。

4. 年収の5年分で良質な住宅が確保できるフィージビリティ

(生活大国を目指す新経済計画)

- ・ 新経済計画の目玉は、住宅と住環境の整備、普通のサラリーマンが年収の5年分で良質な住宅が買えることを大きな目標にしていること。バブル崩壊で地価は低落しているものの、東京圏の平均的住宅価格は、年収のほぼ10年分である。新経済計画の目標を実現するには、今の半分の価格にならないといけない。
- ・ 住宅価格の年収倍率をみると、欧米先進国ではおおむね3倍が常識であり、わが国の年収5倍の水準は、国際的にはかなり高い。また、住宅の質、広さにおいても、わが国の水準の低さは否定のしようがない。
- ・ アメリカにおける住宅問題の中心は、住宅価格を含め、居住に係るすべての費用が市民の生活の範囲内で確保できるかというアフォダビリティ（住宅取得能力）で把握されている。その数値を30%以内にとどめるといのが住宅政策の目標になっている。しかし、現実には大都市では住宅価格は高く、ホームレスも発生している。

(土地対策、土地税制)

- ・ 地価動向をみると、全国的に地価の下落傾向が強まり、大都市圏ではピーク時の3分の1以上低落するなど急落が顕著になっている。この間の土地政策の効果があったというより、行き過ぎたバブル経済が行き着くところまで行って、自滅しているのだと言える。経済のファンダメンタルズを離れた地価は、なお低下せざるを得ない。
- ・ 不動産融資の総量規制は解除されたが、銀行の反省から再び投機に資金が流れるおそれはない。土地税制改革の効果も、これから着実に現われてくるし、生産緑地法による市街化区域内農地の宅地並み課税の効果も大きい。
- ・ 土地政策の最後の課題は、固定資産税の評価の引上げ、路線価の公開などの方向を着実に実施していくことである。また、地価税の創設は、土地税制改革の象徴であり、評価基準を統一した効果はきわめて大きい。これ

らは、土地税制全体、土地政策のあり方という全体の視点から、着実に実施していくべきものである。

日本経済と公共投資

—— バブル崩壊後の建設経済、経済正常化へのシナリオ ——

1. 日本経済の現状と建設経済の動向	1
1-1 バブル経済の崩壊、深刻なりセッションへ	1
1-2 建設経済の動向	3
(1) 建設市場、92年度の見通し、民間建築、非住宅部門の停滞	3
(2) 建設企業の経営状況、40社の受注状況、91年度の経営状況	7
(3) バブル崩壊の建設市場への影響、厳しい局面	10
1-3 今回の景気後退の特徴、二つの見方	10
(1) 短期的後退か、構造的変化か、オイルショックとの比較	10
(2) 建設経済には深刻な影響、時間を要する建設経済の回復	11
2. 本格的な景気回復へ、強力な補正予算の編成の必要性	13
2-1 経済対策とその効果、金融より財政出動を、6月の緊急提言	13
2-2 5兆円ないし6兆円の規模の経済対策	14
2-3 財源対策	18
(1) 建設国債の発行	21
(2) 受益者負担の強化	23
(3) 土地税制、固定資産税、都市計画税の充実	23
3. 建設投資の長期的分析、30年のサイクルで見る景気循環と建設循環	25
3-1 32年の経済動向、バブル経済の崩壊と第一次オイルショック	25
3-2 30年間の景気循環と建設循環	29
(1) 国民総生産と建設投資の推移(イ)	29
(2) 国民総生産と建設投資の推移(ロ)	29
(3) 60年代、70年代、80年代の経済成長と建設投資比較	30
(4) 経済成長率と建設投資伸び率の推移	31
(5) 建築投資と土木投資の推移	32
(6) 住宅投資と非住宅投資の推移	33

(7)	実質建築投資と着工建築床面積の推移	34
(8)	新規住宅着工戸数と住宅床面積の推移	35
(9)	非住宅着工床面積と事務所着工床面積の推移	36
(10)	建築単価の推移、名目と実質	37
(11)	国民総生産と公共投資の推移	38
(12)	経済成長率と公共投資の伸び率の推移	39
(13)	建設業者数と1社あたりの建設投資額の推移	40
(14)	建設業就業者数と一人当たりの 建設投資額（労働生産性）の推移	40
(15)	第1次オイルショックとバブル崩壊とのマクロ経済の比較	42

4. 土地住宅政策、年収の5年で良質な住宅が

	確保できるフィージビリティ	44
4-1	生活大国を目指す新経済計画	44
4-2	住宅取得能力、年収の5倍で購入できるか	44
(1)	住宅取得能力	44
(2)	住宅取得の国際比較	45
4-3	アフォーダビリティ、米国の住宅事情	47
4-4	土地住宅政策の着実な実行	48
(1)	地価の低落、ピーク時の半分以下に	48
(2)	不動産融資の規制、総量規制の解除	50
(3)	市街化区域内農地の宅地化の推進	51
(4)	監視区域制度の改善	51
(5)	固定資産税の評価の適正化の促進	52
(6)	地価税の着実な実施	52

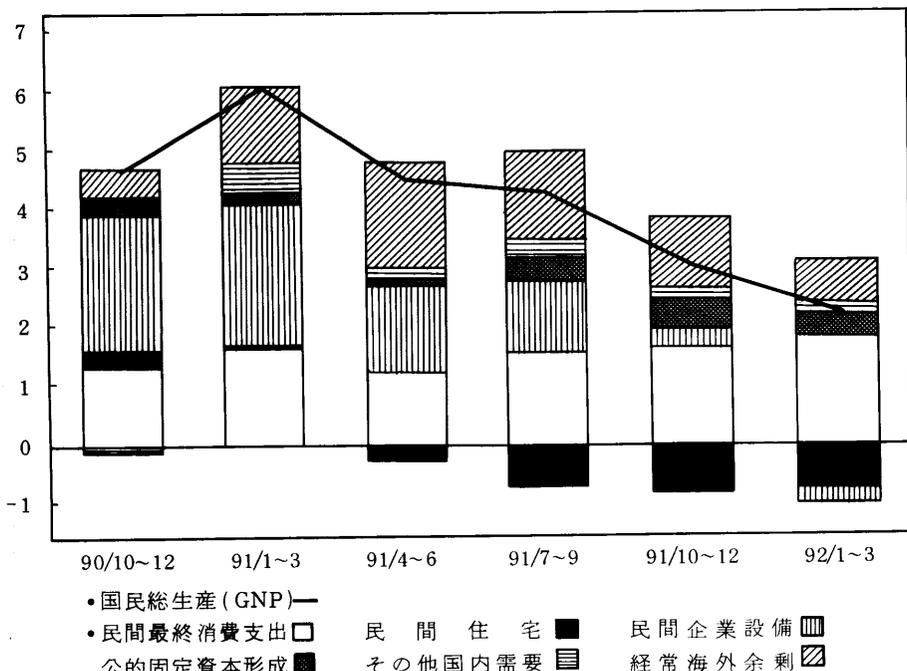
第1章 日本経済の現状と建設経済の動向

1-1 バブル経済の崩壊、深刻なりセッションへ

- ・ バブル経済の崩壊は、日本経済を直撃している。事態は、スタグネーションというよりリセッションの色合を強めている。91年度の実質経済成長率は政府の経済見通しの3.7%を下回り3.5%にとどまり、92年度の政府見通しの3.5%も、現状のままでは2%台（当研究所のマクロモデルでは2.7%）にとどまるものと予想されている。全体的に個人消費の伸びは鈍化、設備投資は低迷、生産活動の停滞が顕著になるなど、5年に及んだ長期の景気拡大の後の減速過程にある。
- ・ 経済の減速に伴い、91年度第2四半期以降、四半期の成長は確実に低下しているが、これは個人消費の低迷に加えて、民間住宅投資、民間設備投資の伸びが低下、その寄与度がマイナスに転じているからであり、一方、経常海外余剰は再び拡大に転ずるなど、これまでの内需中心の経済から外需依存の経済に逆戻りするおそれもあり、適切な経済運営のカジ取りが強く求められるに至っている（図1-1）。

図表1-1 実質GNP需要項目別寄与度の推移（対前年同期比・%）

— 我が国経済は依然減速過程、外需依存体質へ逆戻りの恐れ —



(注) 経済企画庁「国民所得動向」

- ・ 以下個別にみると、

(個人消費)

- ・ バブル崩壊の影響を受け、個人消費は伸び悩んでいる。全国及び全世帯の消費支出実質伸率は、92年4月に前年同月比 0.5%の減少を示し、今後も、今年の賃上げの平均が5%をわり、所定外労働時間は減少し、株価の低迷による逆資産効果などから、個人消費に景気全体を引っ張るほどの力はない。

(住宅建設)

- ・ 新設住宅着工戸数は、92年4月に前月比 1.7%の11.7万戸(季調済み)、年率にして 140万戸(季調済み)になり、91年10月の年率126万戸まで減少したものが徐々に上向いているが、回復のテンポは力強さを欠き、消費者のアフオーダビリティの喪失からして、今後、住宅着工戸数が本格的に回復するにはかなりの期間が必要と思われる。

(設備投資)

- ・ 経済企画庁の調査によると92年度の設備投資計画は、製造業で▲13.3%、非製造業で▲2.8%と予想されるなど企業の設備投資意欲は著しく減退し、多少の金利の引き下げがあっても、企業の設備投資の拡大はしばらくは期待できない。

(鉱工業生産)

- ・ 在庫調整から生産は停滞、91年度の実産伸率は86年以来5年ぶりで前年度を下回っている。生産の停滞、消費の減退に伴い年内は厳しい在庫調整が継続するとと思われる。

(建設活動)

- ・ 大手建設企業50社の民間からの建設工事受注額は91年度末には、年度末要因からやや増加したが、傾向としては弱含みで推移、92年度に入ってから2桁台のマイナスが続き、景気の減退、不動産不況から事務所、工場などの着工が見送られる傾向にあり、今後の受注の見通しは、一段と厳しさを増している。

(雇用情勢)

- ・ 労働力需給ではなお引き続き引き締め基調で推移しており、人手不足感は解消していない。しかし、有効求人倍率は低下しており、若干の緩和傾向が現れている。

(業況判断)

- ・ 主要企業の業況判断は、急速に悲観論が増し、87年度の円高不況の最悪期の水準にまで下降し、91年までの好況感は大幅に後退している。

(企業倒産)

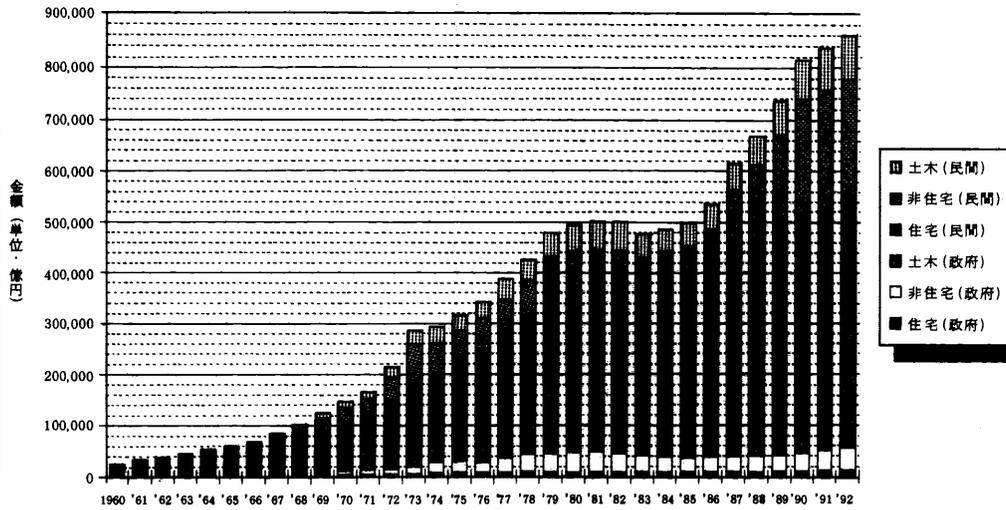
- ・ 企業の倒産は、件数、負債金額とも激増し、バブル経済崩壊による倒産より不況型倒産になってきている。とりわけ不動産業は、バブル崩壊の影響をまともに受け、倒産件数及び負債金額とも過去最高であり、きわめて深刻な事態になっている。

1 - 2 建設経済の動向

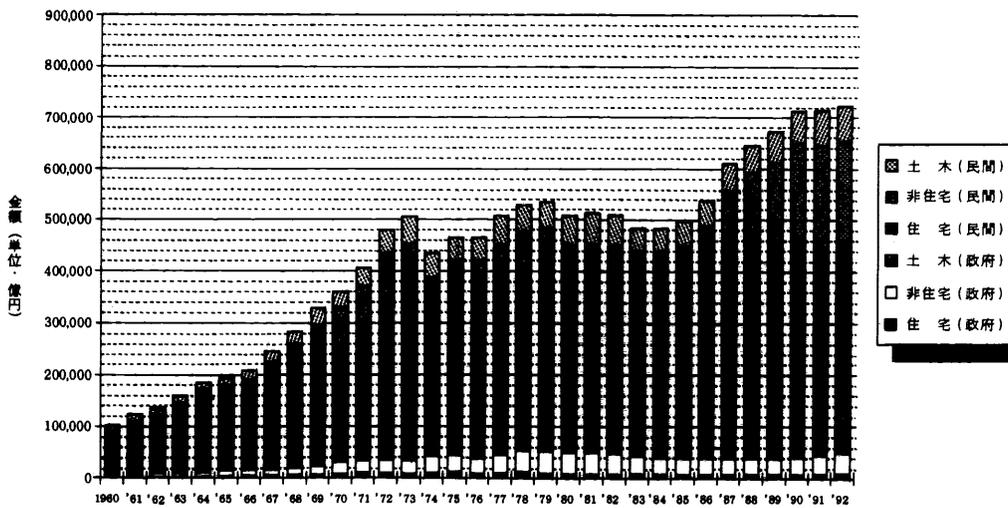
(1) 建設市場

- ・ バブル経済の崩壊の影響は、この数年好況を続けた建設産業にも確実に及んできている。建設投資は、長い冬の時代を経、1985年度に名目50兆円のボトムから上昇に転じ、内需拡大に支えられ、1990年度に81.5兆円と5年間に1.63倍に急拡大したものの、1991年度以降は上昇の勢いを弱め、成長率は91年度名目2.8%、92年度同、2.8%と経済成長を下回った伸びにとどまっている。GNPに占める建設投資の割合は、1985年度15.4%から1990年度18.6%と上昇したものの、1991年度以降18.2%、1992年度17.8%と低落し、腰折れの状況にある。実質価格(1985年)で見ると、85年度の50兆円から90年度71.5兆円と1.43倍に拡大したものの、91年度以降はほぼ横ばい、数年続いた建設ブームは、90年のバブルの崩壊とともに、縮少に向かっている(図1-2、図1-3)(図1-4)。

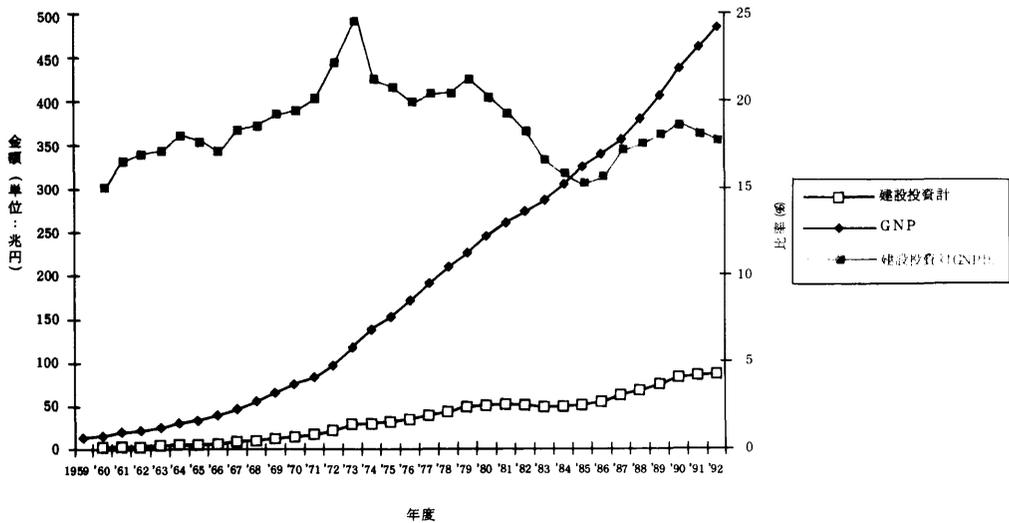
図表 1 - 2 建設投資（名目）の推移



図表 1 - 3 建設投資（実質）の推移

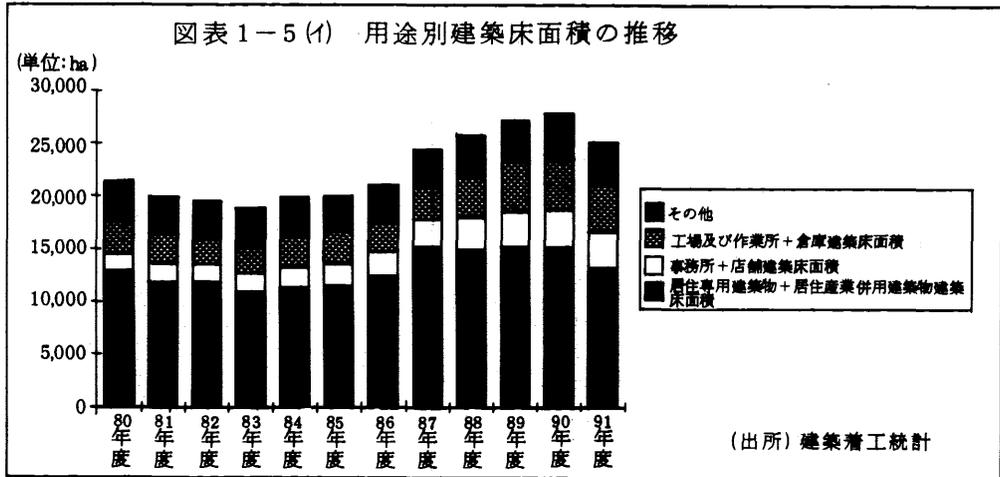


図表1-4 建設投資とGNPの推移及び
建設投資のGNPに対する比率(名目)



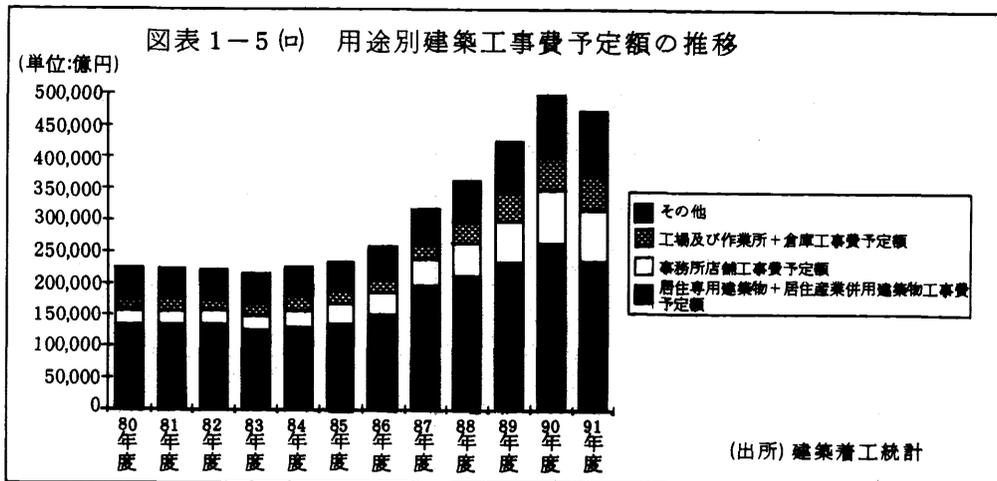
- 1992年度の建設投資では、総建設投資が86.1兆円(実質72.3兆円)で前年度比2.8%(同1.0%)の増、内訳でみると、建築投資が53.3兆円(同44.3兆円)で伸率2.1%(同0.3%)と低迷の度合いを高め、土木投資は32.7兆円(同28.0兆円)で3.2%(同2.3%)とやや建築投資より成長の度合いは高い。これまで建築投資主体で拡大してきた建設市場に構造的変化が生まれている。
- 1985年度年以降の内需拡大、民活路線の中で、建築投資のウエイトが年々高まり、その中でも、事務所、店舗の建築を主体とする民間非住宅部門の伸びが高い。1985年度を基準にした指数でみると、1991年度に建設投資全体で1.67倍、土木投資の1.54倍に比べ、建築投資は1.78倍、その中でも民間非住宅建築が2.12倍ときわ立って高い増加を示している。この結果、民間非住宅投資の全建設投資額に占める割合は、1985年度の22.0%から1991年度には27.6%と5%以上のシェアを拡大しており、この間の建設市場の成長を支えてきたのは、大都市圏におけるオフィスビル、店舗などの建築工事であったことを示している。
- 建築着工統計により、この間の全建築、事務所店舗建築の推移を見よう。1985年度の着工は、工事費で23.6兆円、着工床面積で11,575ヘクタールであった

ものが、1990年度に工事費で49.8兆円と2.12倍、着工床面積で27,912ヘクタールと1.39倍に拡大、とりわけ事務所、店舗などのビル建築は、1985年度に3.1兆円、着工床面積 2,192ヘクタールであったものが、1990年度8.48兆円、3,527ヘクタールとそれぞれ2.74倍、1.61倍と急増している。民間非住宅建築とりわけオフィスビル投資がこの間の建設市場の成長を支えた最大の鍵であったことを示している（図1-5）。



	80年度	81年度	82年度	83年度	84年度	85年度	86年度	87年度	88年度	89年度	90年度	91年度
居住専用+居住産業併用	12,701	11,816	11,844	10,881	11,938	11,876	12,488	16,247	18,012	18,302	18,268	13,243
事務所+店舗	1,838	1,791	1,870	1,799	1,978	2,192	2,332	2,828	3,018	3,302	3,527	3,406
工場及び作業所+倉庫	3,011	2,835	2,484	2,824	3,128	3,089	2,847	2,958	4,014	4,822	4,798	4,428
その他	3,828	3,472	3,405	3,818	3,487	3,216	3,442	3,978	3,802	4,082	4,333	4,128
全体	21,373	20,013	19,489	18,918	19,899	20,041	21,110	24,507	26,640	27,286	27,912	26,200

単位: ha



	80年度	81年度	82年度	83年度	84年度	85年度	86年度	87年度	88年度	89年度	90年度	91年度
居住専用+居住産業併用	134,089	133,080	135,909	125,820	131,004	138,179	181,293	198,804	211,904	234,910	263,418	233,251
事務所+店舗	22,847	23,807	22,196	23,907	26,198	30,851	35,251	42,971	52,438	64,409	84,770	83,812
工場及び作業所+倉庫	20,728	20,708	18,278	18,480	23,280	23,036	21,488	22,884	34,563	48,378	53,853	53,740
その他	48,100	48,199	48,788	47,321	48,240	45,378	51,463	66,428	63,967	79,418	98,228	101,718
全体	225,484	228,487	222,138	216,827	226,723	236,631	259,498	318,868	362,472	428,110	498,267	472,521

単位: 億円

- しかしながら、バブル経済の崩壊とともに、民間非住宅建築とりわけオフィス建築は急減をはじめている。全体でみると、1991年度建築投資は47.3兆円、着工床面積で25,200ヘクタールと前年度に比べて金額で▲5.2%、床面積で▲9.7%の減になる。事務所店舗では、1991年度8.38兆円で、前年度比▲1.1%、着工床面積で▲3.43%の減少になっており、オフィスビル建築ブームは終焉を迎えている。

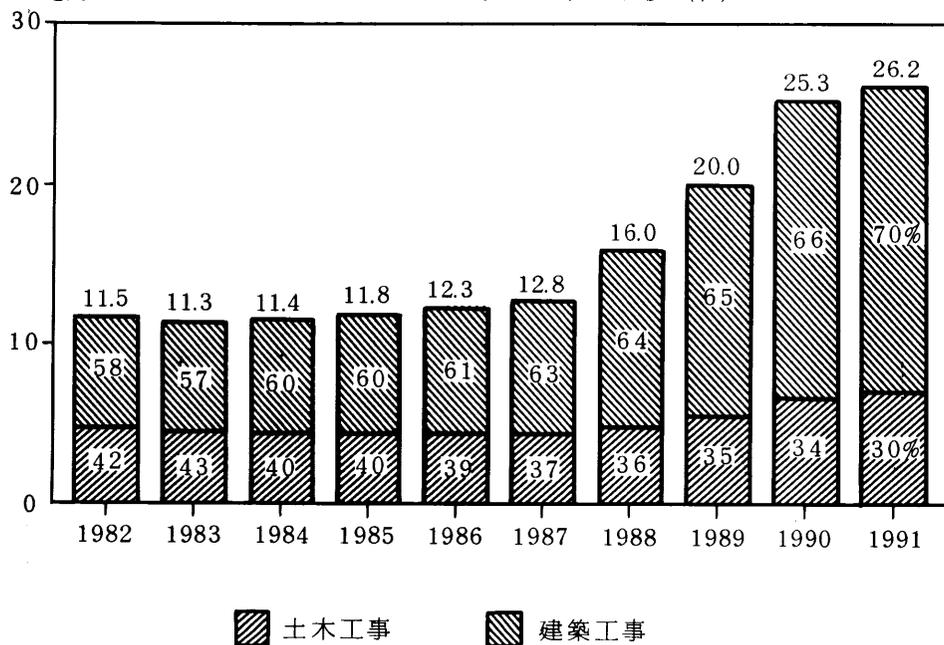
(2) 建設企業の経営状況

- このような建設市場の中で、建設産業の経営状況はどう推移したのか、わが国の代表的な建設企業のうちゼネコンと言われる40社の企業について、その経営状況の推移をみる。その推移は、このような建設市場の動きを確実に反映している(図1-6)。

図1-6 大手40社の受注額と

単位・兆円

土木・建築工事の比率の推移(%)



(資料) (財)建設経済研究所

- ・ 建設企業40社の受注額は、1985年度に11.8兆円であり、全建設市場の23.6%を占めていたが、1991年度には26.2兆円と2.23倍に増加、全建設市場に占める割合は31.3%と6年間で7.7%のシェアを拡大している。受注額を土木工事と建築工事に区分すると、建築工事は1985年度に7.50兆円、受注額の64%であったものが、1991年度には19.19兆円と2.56倍に、建設工事に占める割合は73%と9%もシェアを増加させている。土木工事は、1985年度の4.28兆円から7.02兆円と1.64倍であり、全体の土木投資の伸びと同程度にとどまっている。この間大手建設企業の経営を支えてきたのは、首都圏等の大都市圏における民間建築工事、それもオフィスビルなどの非住宅投資であったことを物語る。
- ・ 経営利益の推移をみよう。40社の経常利益は1985年度に2,988億円であったものが、1991年度には9,487億円と3.18倍に急増している。特に大手5社の利益の増加が目立ち、準大手の2.58倍に対して大手5社は4.03倍に伸びており、1991年度の大手5社の経常利益の合計額は、準大手35社のそれとほぼ同額になっている。また、1991年度の売上高に対する経常利益率は、大手5社の5.4%に対して、準大手3.5%であり、格差はさらに大きくなっている（図1-7）。

図 1-7 (イ) 大手 5 社と準大手 35 社の
経常利益の推移

単位・億

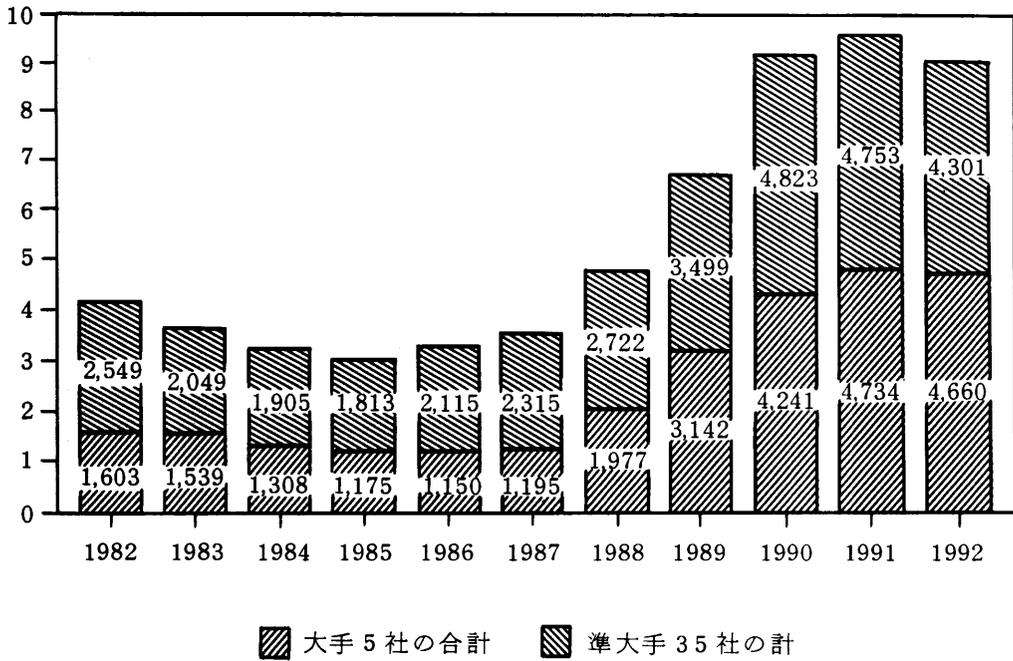
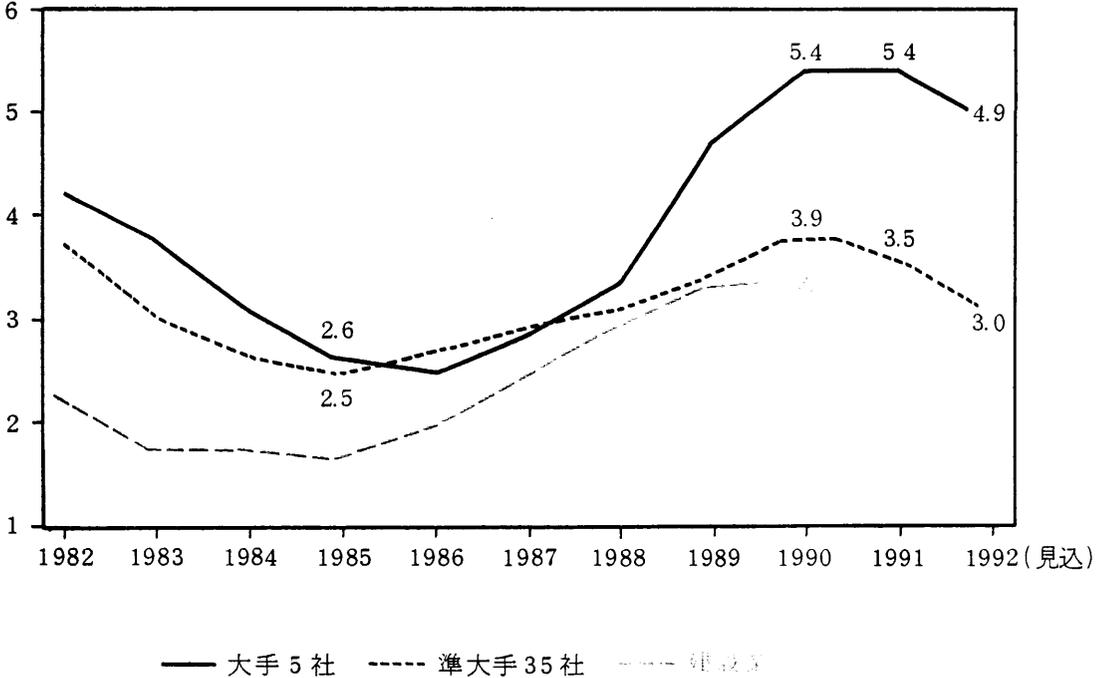


図 1-7 (ロ) 対売上高の経常利益率の推移

単位・%



(資料) 大蔵省「法人企業統計年報」、建設経済研究所

- ・ しかしながら、バブル経済の崩壊とともに、受注額、経常利益とも確実に減少していくことになり、92年度の経常利益は、各社の予測では40社で8,961億円と▲5.5%程度の減益になるものと予測されている。この場合でも、大手5社の減益率は、▲1.5%であるのに対し、準大手は▲9.5%とバブル経済の中でとりわけ大手5社の足腰が強くなったことを示している。

(3) バブル崩壊の建設市場への影響、厳しい局面

- ・ バブル経済は、建設業の経営に大いに寄与し、この間、受注額及び経常利益は、経済成長以上に確実に上昇してきた。建設市場はバブルの恩恵をフルに受けている。全体的にみると、1985年度から1991年度の間、全建設市場は50兆円から83.7兆円と1.67倍に上昇した中で、大手40社の受注額は11.8兆円から26.2兆円と2.23倍に、さらにその経常利益は、2,988億円から9,487億円と3.18倍に拡大している。
- ・ 行き過ぎたバブル経済の崩壊は、株価の低落から始まり、その後地価の急落は一層進み、バブルに依存した金融機関、証券、不動産業に深刻な影響を与えている。この間の建設市場も、当然、バブル経済と無縁ではあり得ない。オフィスビルや住宅建設が、投機目的や財テクの手段となっていた事実も無視できない。今、建設市場の拡大を支えてきたオフィス建築は、急激な空室率の上昇、テナント不足が顕在化、市場ではオーバービルディングがはっきりし、投資意欲は急激に落ち込んでいる。地価急騰でアフォーダビリティを喪失した住宅建設も、分譲住宅を中心に着工戸数を大幅に落としている。これが行き過ぎたバブル経済の崩壊、需給の不均衡の拡大という構造的影響である以上、短期的な景気のサイクルの中で早期に回復することは困難である。92年度以降、建設市場及び建設産業は厳しい局面に立たされることを覚悟しなければならない。

1-3 今回の景気後退の特徴、二つの見方

(1) 短期的後退か、構造的変化か

- ・ バブル崩壊の影響は、経済全体としては部分的なものであり、景気の回復は短期のサイクルで進むという見方もあるが、その実建設経済には構造的ダメー

ジを与える恐れもある。建設経済は、第一次オイルショックに相当する影響を受ける恐れも危惧される。

- ・ 経済界にはバブル経済の崩壊による影響について二つの見方がある。ひとつは、これを短期的な、かつ、限られた分野に止まるという見方である。ダメージを受けるのは、不動産業、金融機関、ノンバンク、財テクに手を染めた企業などバブルにどっぷり漬かった企業であり、健全な経営をやってきたところにはほとんど影響がなく、バブルの舞台であった東京では深刻な影響もあるものの、健全な経済を維持してきた地方の経済は、堅調で、バブルの被害は受けていない。景気は通常のサイクルで今年中には回復し、経済は再び安定成長路線に回帰するという比較的楽観的な見方である。
- ・ 他方、これを深刻に受け止める見方がある。バブル経済の崩壊は建設経済にかつての第一次石油ショックに匹敵する影響を与える。石油ショックでは石油価格の高騰という外部的要因であるのに対して、バブル経済の崩壊は日本経済の持つ構造的要因、自律的要因によるものであり、見方によっては石油ショックより深刻な影響があるという見方である。1972年の列島改造ブームのときも、バブル経済、それが1973年の石油ショック、それまでの高度経済成長路線は中東戦争の勃発によるエネルギー危機の中で総需要抑制策が取られ、あえなく沈没した。日本経済は、それ以降もっぱら輸出の拡大、外需の増加により成長を続けるものの、これがまた新たな国際経済摩擦を惹起したのである。
- ・ こと、建設経済、不動産、建設業では73年以降実質的な成長は失われ、量的にはむしろ長期的な低下の傾向が続き、成長を取り戻すのは1985年からの内需拡大、バブル経済になってからであり、それも長続きすることはなかった。建設経済の成長はこの間、もっぱら、インフレ、価格の名目的な上昇に依存してきたのである。今回のバブル経済の崩壊の建設経済への影響は建設経済に構造的変化を及ぼした第一次石油ショックに匹敵するという悲観的な見方もある。

(2) 建設経済には深刻な影響

景気の先行きについて、エコノミストの間では、楽観的見通しを示す専門家が多い。われわれは、こと建設経済の先行きについては、余り楽観視することはできないという立場に立つ。第3章で詳論するように、今回のバブルの崩壊

は、73年の第一次オイルショックの後の建設経済の動向を予想させる。建設市場は他の経済以上に需給不均衡に陥ったなかで、かなり中長期のストック調整の期間を要するとみなしなければならない。

- 石油ショックは、日本経済に構造的変革を及ぼした。しかし、石油ショック直前の列島改造ブームによる建設ブーム、狂乱地価といわれたバブル経済、その規模は今回のバブルに比べればはるかに小さかった。そのときのバブル経済は石油ショック、インフレという外からの圧力で押し潰されたもので、その他律的な要因の解決ができれば、経済は再び回復の軌道も取り戻すことができた。日本経済は見事に第一次石油ショック、第二次石油ショックも乗り切った。しかし、今回は、国内的要因、構造的要因でバブルがつくられ、崩壊したものであり、他律的な要因によるものではない。日本経済は、石油ショックのような他律的原因には強かったが、自律的な原因、自己崩壊という事態にどう対応していけるのか。

第2章 本格的な景気回復、強力な補正予算の編成の必要性

2-1 経済対策とその効果、金融より財政出動を

(緊急経済対策)

- ・ 政府はこの4月、景気の落ち込みに対して、てこ入れの必要性を認識し、緊急経済政策の閣議決定を行っている。その目玉は、公共工事の上半期の執行を通常の年の68%から75%に引き上げることである。そのほか、電力ガスなどの公益的な民間企業の設備投資の繰上発注を企業に要請すること、日本開発銀行融資などによる省力化投資の促進を図ること、労働時間の短縮、住宅金融公庫融資の申込期間の拡大を図るなどの景気浮揚が盛り込まれているが、われわれの試算では、これらの対策によっては十分な景気回復を達成することはできないと思われる。
- ・ 深刻さを増す国際経済摩擦の解消のための内需拡大への圧力、国際公約とも言える92年度の実質経済成長率 3.5%の達成の可能性、バブル経済の崩壊の中で、金利の引き下げなどの金融政策の効果が著しく後退していることなどから見て、この程度でのてこ入れで景気が回復に向かうとはとても考えられない。バブル経済の崩壊に対して、構造的な本格的な対策が準備されなければなるまい。

(金融より財政に)

- ・ バブル経済に行き過ぎた金融緩和の責任は大きい。金融政策に過度に依存した民活路線、安易な金融政策がバブルの弊害を招いたという反省を忘れてはならない。バブルの増殖をもたらした金融政策の誤りを再び金融政策で解決することができないし、バブル経済のつけを再びバブルで取り戻すこともできないのである。B I S規制による貸出量の抑制、株価低迷による資金調達の困難さ、バブルの反省から金融機関の姿勢、企業のマインドの冷え込みなどをみても、多少の金利の低下があっても、企業の投資がにわかに上向くことは期待できない。何よりも、貿易黒字の増大による国際経済摩擦の拡大に対して、経常収支の黒字を招く民間設備投資の強化は景気対策として大きく制約される。
- ・ 内需拡大、景気回復の手段は、金融より財政であり、民間投資より財政投資にならざるを得ない。景気対策としては、波及効果の大きい建設投資が求めら

れるが、民間設備投資の冷え込みで、工場、オフィスビルなどの民間非住宅部門は当分低迷、住宅投資も住宅価格、地価の大幅な引き下げがない限り、早急に拡大することは期待できない。世の中の先行きについて、7、5、3、すなわち健全さを回復するには、バブル企業には3年、金融機関は5年、不動産企業は7年ということがいわれているが、建設経済では、本格的な景気の回復には、住宅は1、2年、非住宅は3、4年の時間が必要であろう。

- ・ 91年の住宅着工戸数は134万戸、前年度より20%の減少であるが、これも見方によっては正常な状態に回帰したのであり、バブル時代の住宅投資が異常だったとも言えよう。住宅投資の回復は、まず住宅価格が消費者の購入能力に対応するアフォーダブルな水準に下がらなければならない、地価が今年中に底を打つにしても、本格的に住宅着工が回復するにはなお時間がかかるであろう。持家住宅は、金利の引下げ、融資の拡大で増加するか、肝心の借家世帯への分譲住宅の建設は、金利や融資条件の改善だけではどうにもならない。今の時期、景気回復の主演は好むと好まざるにかかわらず、公共投資しかない。その乗数効果、地域経済へのインパクトからしても、今、公共投資が出勤せざるを得ないのである。

2-2 5兆円ないし6兆円の経済対策

- ・ 当研究所は、既に6月29日“日本経済と住宅社会資本整備－安定成長と生活大国の実現に向けて－”を緊急提言としてとりまとめている。わが国の経済成長を政府見通しの通り、3.5%の実質経済成長を維持するためには、少なくともIG、政府固定資本形成で4兆円程度、これに住宅金融公庫の融資事業、国庫債務負担行為の後年度の債務負担額等を加えて、総額5兆円ないし6兆円の費用の追加を内容とする補正予算を編成し、実施する必要があると主張している。
- ・ わが国経済は、1991年度、平成3年度の実質経済成長率は政府の経済見通しの3.7%を下回る3.5%にとどまり、平成4年度も、個人消費の伸びの鈍化、設備投資の低迷、生産活動の停滞などが顕著になるなど景気の減速がいつそう強まり、緊急経済対策を実施したとしても、実質経済成長率は、政府見通しの3.5%より小さく、2%台、当研究所のモデルの試算では2.7%にとどまるも

のと推計される。

- ・ 同レポートでは、日本経済の現状、経済対策としての住宅社会資本整備の意義、公共投資の乗数効果、経済対策の効果などを議論したところであるが、本稿では、公共投資追加の経済効果と6月のレポートでは触れられなかった財源対策について補論することにした。

(平成4年度の経済見通し)

- ・ 政府経済見通しでは、平成4年度(1992年度)の国民総生産は、名目で483.7兆円、5.0%の伸び、実質で3.5%の伸びとされている。民間消費支出5.8%(実質3.5%)民間住宅投資4.5%(実質2.8%)民間企業設備投資5.1%(実質4.5%)、政府支出3.0%(実質2.0%)の伸びと予想されているが、92年度第1四半期の動向からみて、民間住宅投資と民間企業設備投資がこのペースで成長するのはかなり困難と思われる。
- ・ 日経ニーズモデルにより、最も近い経済指標を組み込んで平成4年度の経済見通しを計算すると、緊急経済対策による公共投資を75%の前倒しで執行したところで、国民総生産は名目474.5兆円、実質434.1兆円、成長率は名目3.1%、実質で2.6%と政府見通しをかなり下回ったものになる。
- ・ とりわけ、民間住宅投資は23.6兆円(同20.1兆円)と伸率は名目1.3%、実質ではマイナス0.7%であり、民間企業設備投資は87.8兆円、実質91.6兆円で、伸率は名目でもマイナス0.9%、実質でマイナス0.2%と政府見直しを大きく下回っている。
- ・ 当研究所の建経研マクロモデルにおいても、同じく国民総生産は名目3.3%、実質2.7%の伸び、住宅投資は名目1.7%、実質1.5%、民間企業設備投資は名目0.9%、実質1.1%の伸びとやはり政府見通しをかなり下回った結果になる。
- ・ 政府投資のうち、政府固定資本形成は、政府見通しで名目31.2兆円、伸率3.3%に比べ、日経ニーズモデルでは32.9兆円、6.5%とやや高く、研究所モデルでは31.2兆円で3.3%、実質で28.3兆円で2.5%の伸びとなっている。
- ・ いずれにしても、現状のまま推移するのであれば、92年度経済成長率は政府見通しを大きく下回ることになる。内需拡大、成長路線の維持、3.5%の実質経済成長率の達成は、国際公約でもある。現状では、成長を回復する最善の手

段は、公共投資の拡大しかない。減税が行われるにしてもその効果は、公共投資より小さく、公共投資の補完的役割しか果せない。

- ・ 実質経済成長率 3.5%を達成するための役割の公共投資、政府固定資本形成の必要量を計算する。日経ニーズモデルによれば、公共投資の追加なしのときの32.9兆円に 3.8兆円を上乗せし、36.7兆円の公共投資を行うことで、実質経済成長率 3.5%を達成できる。同じく建経研モデルで計算すると追加なしのときの31.2兆円に対し、4.1兆円の追加、35.3兆円の公共投資を行うことにより、実質経済成長率 3.5%が達成できる計算になる。両モデルでデフレーターが異なるため、この場合の名目経済成長率は、日経ニーズモデルで 4.1%、建経研モデルで 4.3%となる（図2-1）。

図表 2-1 日経マクロモデルによる試算（イ）

（単位：兆円、%）

		公共投資追加なし		公共投資追加あり (3.8兆円(1gP+S))		政府経済見通し	
			伸率 (%)		伸率 (%)		伸率 (%)
国民総生産	名目	474.5	3.1	479.0	4.1	483.7	5.0
	実質	434.1	2.6	437.9	3.5		3.5
民間最終消費支出	名目	270.7	4.2	271.0	4.3	277.5	5.8
	実質	247.3	2.8	247.4	2.9		3.7
民間住宅投資	名目	23.6	1.3	23.6	1.4	24.7	4.5
	実質	20.1	- 0.7	20.1	- 0.7		2.8
民間企業設備投資	名目	87.8	- 0.9	88.5	- 0.1	94.8	5.1
	実質	91.6	- 0.2	92.3	0.6		4.5
政府支出	名目	77.3	5.9	81.1	11.1	74.2	3.0
	実質	65.4	3.8	68.8	9.1		2.0
うち 政府最終消費支出		44.4	5.3	44.4	5.3	43.0	2.7
政府固定資本形成		32.9	6.5	36.7	18.8	31.2	3.3
經常収支		13.9 (1,073億F¥)	(15.0)	13.7 (1,056億F¥)	(13.2)	9.3 (710億F¥)	
貿易収支		17.0 (1,308億F¥)	(14.6)	16.8 (1,295億F¥)	(13.4)	12.6 (965億F¥)	

図表 2-1 建経研マクロモデルによる試算（ロ）

（単位：兆円、％）

		公共投資追加なし		公共投資追加あり (4.1兆円)		政府経済見通し	
			伸率 (%)		伸率 (%)		伸率 (%)
国民総生産	名目	475.8	3.3	480.7	4.3	483.7	5.0
	実質	444.6	2.7	448.2	3.5		3.5
民間最終消費支出	名目	273.2	4.1	273.5	4.2	277.5	5.8
	実質	256.9	3.5	256.7	3.5		3.7
民間住宅投資	名目	24.0	1.7	24.0	1.7	24.7	4.5
	実質	21.4	1.5	21.4	1.6		2.8
民間企業設備投資	名目	91.0	0.9	91.4	1.3	94.8	5.1
	実質	94.0	1.1	94.2	1.4		4.5
政府支出	名目	74.2	3.0	78.3	8.6	74.2	3.0
うち 政府最終消費支出		43.0	2.6	43.0	2.6	43.0	2.7
政府固定資本形成		31.2	3.3	35.3	16.8	31.2	3.3
海外経常余剰	名目	11.1	8.8	11.0	7.4		
	実質	4.1	2.1	4.1	2.1		

- ・ 補正による経済対策の追加事業規模は、4兆円前後（日経ニーズでは3.8兆円、建経研モデルでは4.1兆円）に住宅金融公庫の融資事業、国庫債務負担行為の後年分、用地補償費などをつみ増して、総額5兆円から6兆円になる。中小企業対策などの減税を含めれば、総額は6兆円から7兆円の規模となろう。
- ・ この経済対策の規模を直近の86年度、87年度の経済対策の規模と比べると、86年度の追加事業規模3兆円、87年度の追加事業規模5兆円であり、規模では近似するが、名目GNPに対する比率は、86年度が0.9%、87年度が1.4%に比べて、今回の補正の規模は1.1%～1.3%、名目IG、政府固定資本形成の増加分でみると、今回3.8兆円に比べ、86年度1.5兆円、87年度3.8兆円であ

り、当初の I G に対する比率は、86年度が 6.7%、87年度が15.5%に比べ、今回は11.6%であり、86年度と87年度の中間の規模といえることができる。

- ・ 問題の外需についてみると、政府経済見通しでは、経常収支を 9.3兆円（710 億ドル）と見込んでいるが、実際には日経ニーズモデルでは13.9兆円（1,073 億ドル）と見込まれ、外需の拡大は避けられない。しかし、公共投資 3.8兆円を追加することにより、経常収支は13.7兆円（1,056 億ドル）と僅かではあるが 2,000億円の外需を減らすことができる。

2-3 財源対策

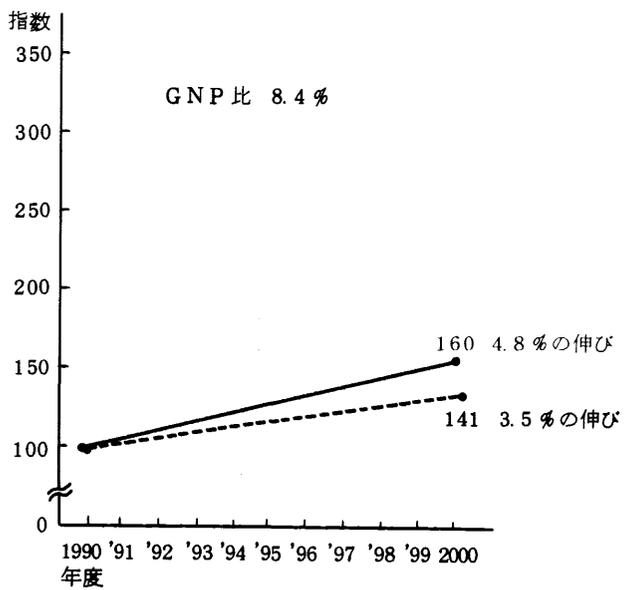
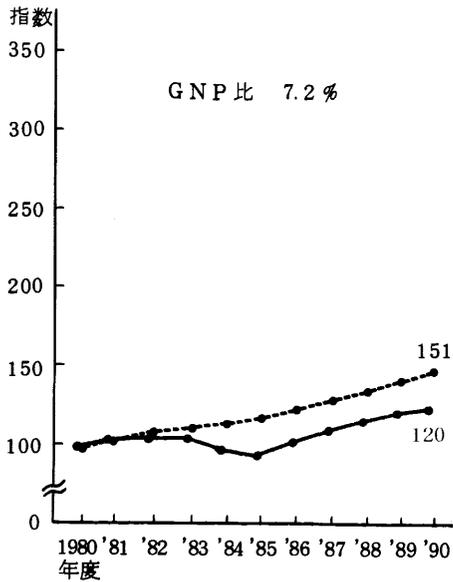
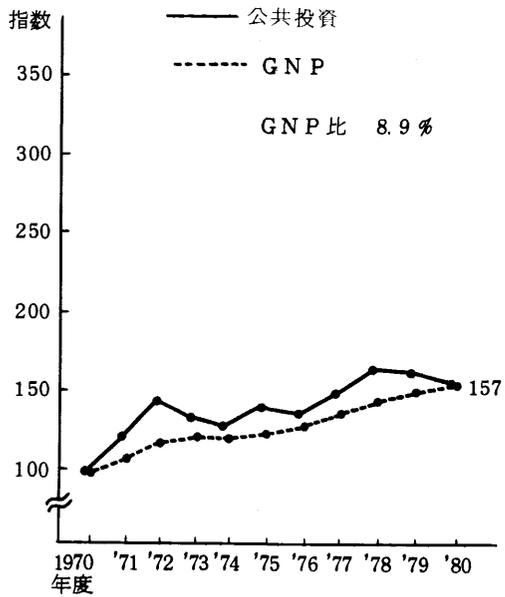
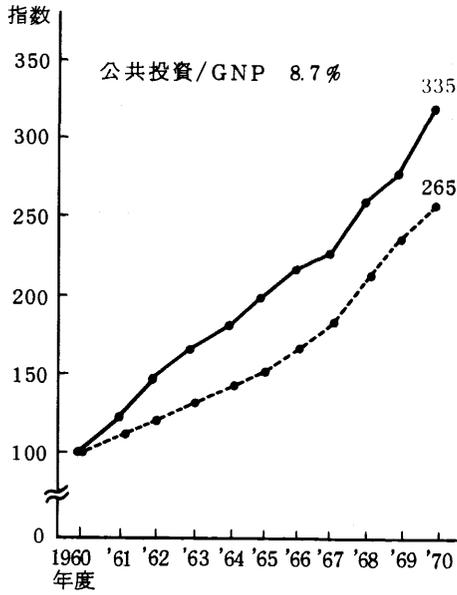
（三つの隘路）

- ・ 当研究所が 1,000人の有識者に調査したところによると、公共事業を促進するための隘路は、公共用地の取得が困難であること、地価の高騰により投資の効率性が低下すること、若年労働力の不足など建設業の供給能力に不安があることが指摘されている。第1の条件は、公共用地の取得、このための土地問題、地価問題の解決である。住宅建設が停滞する最大の理由も、住宅価格が消費者の購入能力をはるかにこえていること、アフォーダビリティが欠落してことであり、これも土地問題の解決いかに係っている。第2の条件は、建設業の供給力とりわけ若年労働力の確保ができるかどうかである。同時に、公共工事の発注者側の体制にも問題がある。計画、設計、用地、監督、検査という体制が、事業量の増大に対応できるかどうかという、発注者側のマンパワーについての対応を整える必要がある。
- ・ 最近の景気の低迷により、建設労働力事情は一時ほどの逼迫感はなくなり、やや緩和の傾向にあるとみられている。大都市における民間建築ブームが終えた影響が大きい。しかし、3K職場の典型である建設業への若年労働力の入職は低下しており、恒常的に労働力不足の状況が続くと思わなければならぬ。建設産業は、官民一体となって、建設産業の構造改善事業に取り組んでいるが、とりわけ他の産業に比べて労働条件が悪いことから、労働時間の短縮などの労働条件の改善は急務の課題である。
- ・ 第3の課題は、当面の最大の課題、すなわち公共投資拡大の財源をいかに調達するか、公共投資への資源配分の増加をいかにして実現するかである。

(財源の確保)

- ・ 今後の公共投資の拡大にとって、財源調達の困難さは避けて通れない問題である。経済成長の減速で税収は落ち込み、バブル経済のときのように税の自然増収は期待できない。N T T株式の運用による事業の拡大にせよ、株式市場の長期の低迷状況からも、大きくは期待できない。事実、公共事業の拡大を図った平成4年度の公共投資予算も、かなり無理をして編成されている。財源不足から建設国債を目一杯発行し、湾岸危機に際して臨時的にとられた増税手段を継続せざるを得なかった。
- ・ 財政へのバブル経済の崩壊の影響は深刻である。考えてみれば、バブル経済の最大の受益者は、地価の高騰から、譲渡所得税、法人税、相続税と思われぬ税収増を受け、予定より早期に赤字国債発行ゼロの懸案の財政再建を達してしまった国、自治体ともいえよう。バブルの崩壊は、当然のことに大巾な税収の減少を招く。
- ・ 430兆円の公共投資長期計画は、成長率 6.3%、この間の経済成長率は5%である。実質で見れば公共投資は 4.8%の伸び、経済成長率は 3.5%である。税収のG N P弾性値が 1.1であっても、税収増だけで公共投資の拡大を進めることは困難であろう。1980年代の財政再建時代のG N Pと公共投資の関係と1990年代の公共投資長期計画における公共投資とG N Pとの関係をみれば、容易に理解できることである(図2-2)。

図 2 - 2 公共投資と GNP の長期的推移 (実質値)

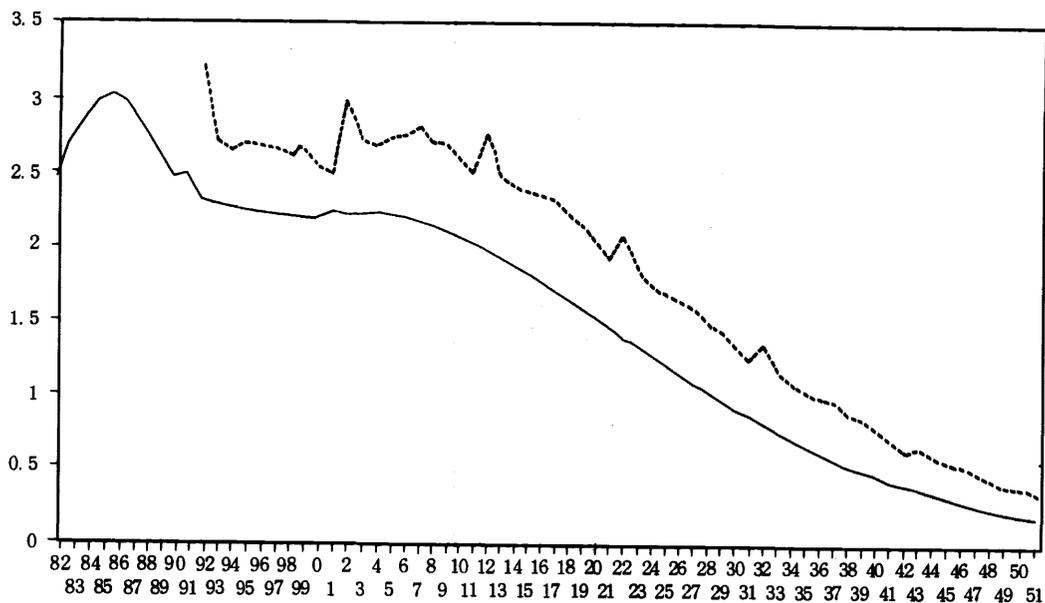


- (資料)
1. 経済企画庁「国民経済計算年報」及び建設省「建設投資推計」
 2. 1980年実質値
 3. 公共投資は政府建設投資額である。
 4. 90年度はGNPは「政府経済見通し」

(1) 建設国債の発行

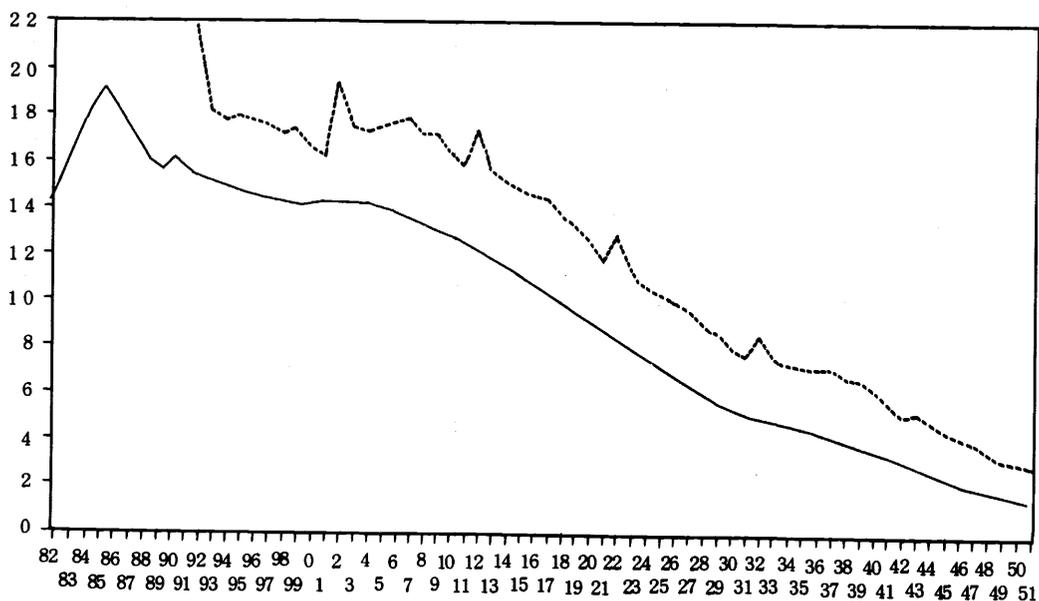
- ・ その中でも、財政再建の必要性、健全財政の維持の必要性は、国債残高の著しい増加の中でいささかも減じるものではない。大蔵省の中期財政計画も、財政健全化の視点での意義は大きい。しかし、今の時期、財政至上主義から積極財政を逡巡するのは、角をためて牛を殺す類であろう。
- ・ 今回の経済対策の財源としては、土地税制の改革に伴うかけこみ取引きによる一時的な増収があるが、大きくは期待できない。何より建設国債の適切な活用が考えられるべきであろう。以下の点からも、建設国債の活用は着実に増大している民間資金の有効活用につながり、当面の経済運営として利点が多い。
 - ① B I S規制等の影響により銀行の貸出が減退している中でB I S規制の上からはリスクウエイトゼロの資産である国債は、金融機関として取得意欲が大きいこと。
 - ② 郵便貯金の大幅増により、資金運用部資金の前年度比10%以上の大幅な増加となっており、資金的な余裕が生じている。増発した国債の一部を資金運用部により引き受けることで、民間貯蓄の有効活用が図られること。
- ・ 国債の償還は、財政法の規定に基づいて計画的に返済が行われる限り問題はなく、利払費については、国債残高の増加が名目G N Pの伸率以下で推移する限り、利払費の名目G N P比率も低下することになるので、税収がG N Pの成長に対応して増加することを考慮すれば、将来的に利払増が財政の健全性を損うことはない。
- ・ 当研究所の試算によれば、今回の経済対策において 1.5兆円の国債を増発し、以降92年当初予算計上額に年率 6.3%増で建設国債を発行しても、G N P名目成長率が5%、税収弾性値が 1.1で推移し、2000年以降に年額5千億円の減額を進めていけば、利払費の対G N P比率も、対予算比率も微減していくことが見込まれている(図2-3)。

図表 2-3 (イ) 対GNP比 (%)
伸び率 6.3% + 1.5兆円



—— 利払費 - - - - 国債費

図表 2-3 (ロ) 対予算比 (%)
伸び率 6.3% + 1.5兆円



—— 利払費 - - - - 国債費

(2) 受益者負担の強化

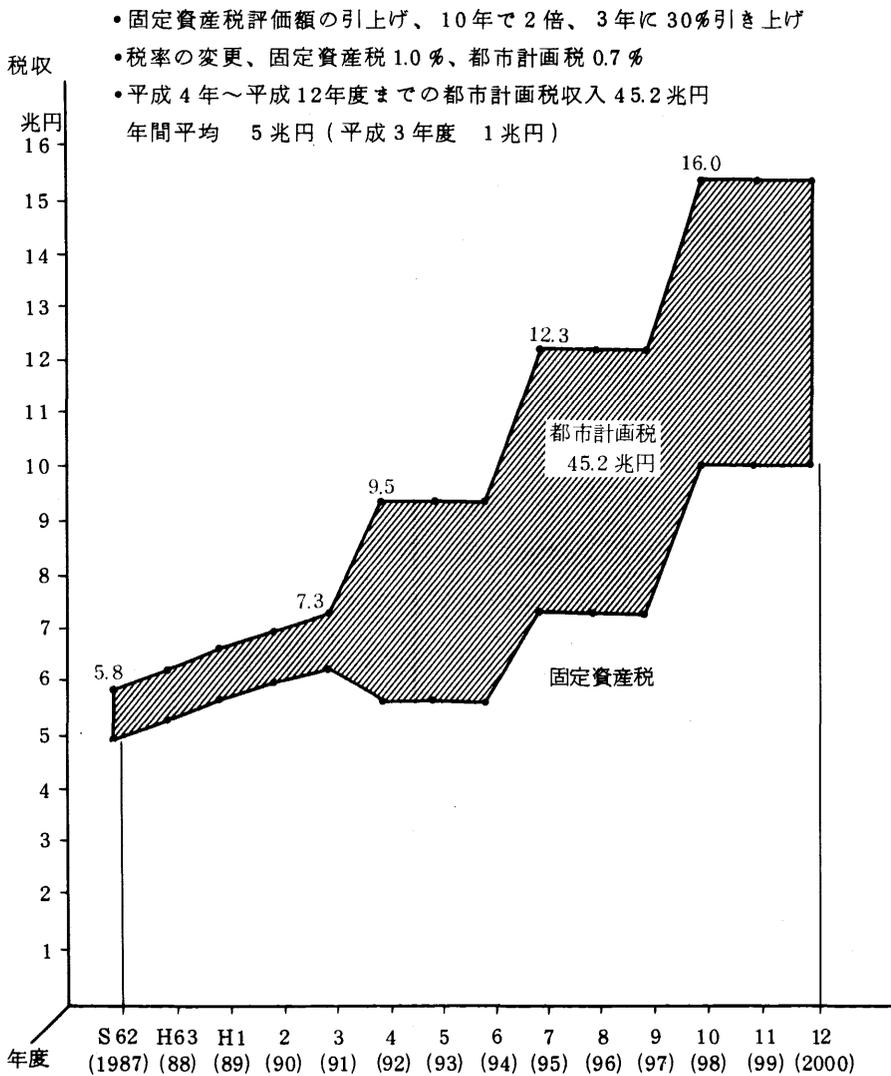
- ・ 公共投資の財源としては、いっそうの受益者負担の強化が進められるべきである。ガソリン税、軽油引き取り税などの道路特定財源の強化、加えて、今回の土地税制に関連して、その意義からしても、地価税の公共投資への充当を進める必要がある。
- ・ 地価対策、土地税制の目玉として導入された地価税の収入は、92年度で4,200億円、平成度で6,000億円を超えるものと見込まれている。元々、土地の資産としての有利性を縮減し、土地に対して適切な負担を求めるための税制であり、政府税制調査会においては、本来その収入は、法人税、所得税の減税財源や土地対策に充当されるべきものとして論議が行われていたおり、これを踏まえ国会の付帯決議もなされている。
- ・ このように、地価税については、その導入の目的からしても、まず、土地対策、公共事業の財源に充当すべきものであり、今回の補正予算においても、改めてこの点が検討されて然るべきである。

(3) 固定資産税、都市計画税の充実

- ・ 固定資産税の税率1.4%、都市計画税の税率0.3%、税率1.7%の資産課税の行方が注目される。本来都市計画税は、都市計画事業の財源としてより活用されるべき財源であり、自治体の公共投資の主要財源として位置付けられるべきものである。明治21年にわが国に近代的都市計画法制が導入されて以来、昭和30年代に至るまで、歴史的にはそう機能してきたものである。しかし、それ以降、今日に至るまで、固定資産税の評価が低いことから受益者負担としての役割は年々小さくなっており、また、都市計画事業の財源に占めるウエイトも小さいものになっている。
- ・ 例えば、東京都の財政で、土地に係る都市計画税、固定資産税の収入のウエイトは8%程度にすぎず、逆に、公共投資等の支出は30%をこえている。土地所有者は8%で、それよりはるかに大きい利益を受けている結果になる。そしてその分を資産を持たない納税者の住民税、法人税が支えているのである。
- ・ 今回の土地税制改革の中で、固定資産税の評価の適正化、課税の強化はきわめて重大な課題であり、土地政策、地価対策としての最強の機能を果たす役割を

負っている。同時に、この改革においては、財政における土地の受益者負担の視点も強化されて然るべきものである。固定資産税の改革に関連して都市計画税の本格的な公共投資財源としての位置付け、システムでも、金額においても公共投資の基本的な財源として取り扱うべきである（図2-4）。

図表2-4 都市計画税の収入額（平成4年度以降）



(注) 建設経済研究所試算をもとに作成。

第3章 建設投資、公共投資の役割

——30年のサイクルで見る景気循環と建設循環——

3-1 32年間の経済動向、バブル経済の崩壊と第一次オイルショック

- ・ バブル経済の崩壊によるこれからの経済構造の激変は、1973年の第一次オイルショックによる経済構造の変化に匹敵する変動になると思われる。オイルショックは日本経済とりわけ建設経済に決定的なインパクトを与えたが、今回のバブル経済の崩壊は建設経済にどのような影響を与えるのだろうか。本来、建設経済はその性格上、長期的視点、世代、少なくとも10年単位の動きの中で把らえ、評価すべきもので、景気対策のように短期の効果だけで評価すべきものではない。
- ・ 1973年の第1次オイルショックによる日本経済の構造的変化は、今回のバブル経済に近似するところが大きい。オイルショックの直前の72、73年の列島改造ブームにおいても過剰流動性、1億総不動産屋、狂乱地価というキーワードがあったように、今回と同じバブル経済による拡大でもあった。今回も、この要素は同じ、地価高騰については、この三つのキーワードに、1億総財テク屋とノンバンクが追加され、その何倍もの規模でバブルが増殖したのである。
- ・ 第1次オイルショックでは、このときのバブル経済では石油価格の高騰、インフレ、それに総需要抑制という形で、外部的な圧力からバブルが崩壊し、その後遺症が経済を混乱させたのである。石油価格の異常な高騰が消え、省エネルギー対策が進むことで解決が図られてきた。その回復のシナリオはわりと単純であった。
- ・ 今回のバブル経済は、その規模においても、期間においても、当事者の数でも、列島改造時のバブル経済よりはるかに大きかった。その崩壊は、外部的圧力によるものではなく、投機の行き過ぎ、土地、株に集中した極端なインフレ、健全な需要を無視した供給の拡大、財テク経営などの内部的構造的要因で自滅したものである。その意味で、外圧で崩壊し、インフレで解決できた第一次オイルショックの後より、自律的に崩壊し、国際経済環境からもインフレでは解決できない今回のバブル経済の方がその解決には、はるかに大きな困難を伴うものと思われる。

・ 今、このような建設経済の動向を見いだすために、建設経済のサイクルを10年単位で1960年代、1970年代、1980年代の3つの時代に区分し、1960年の所得倍増計画がスタートした時から、1992年バブル経済が崩壊する32年間の動きを把らえよう。

・ 32年間の建設投資額、その内容、建築着工面積などの物量の動きとマクロ経済の動向との関連を分析してみよう。

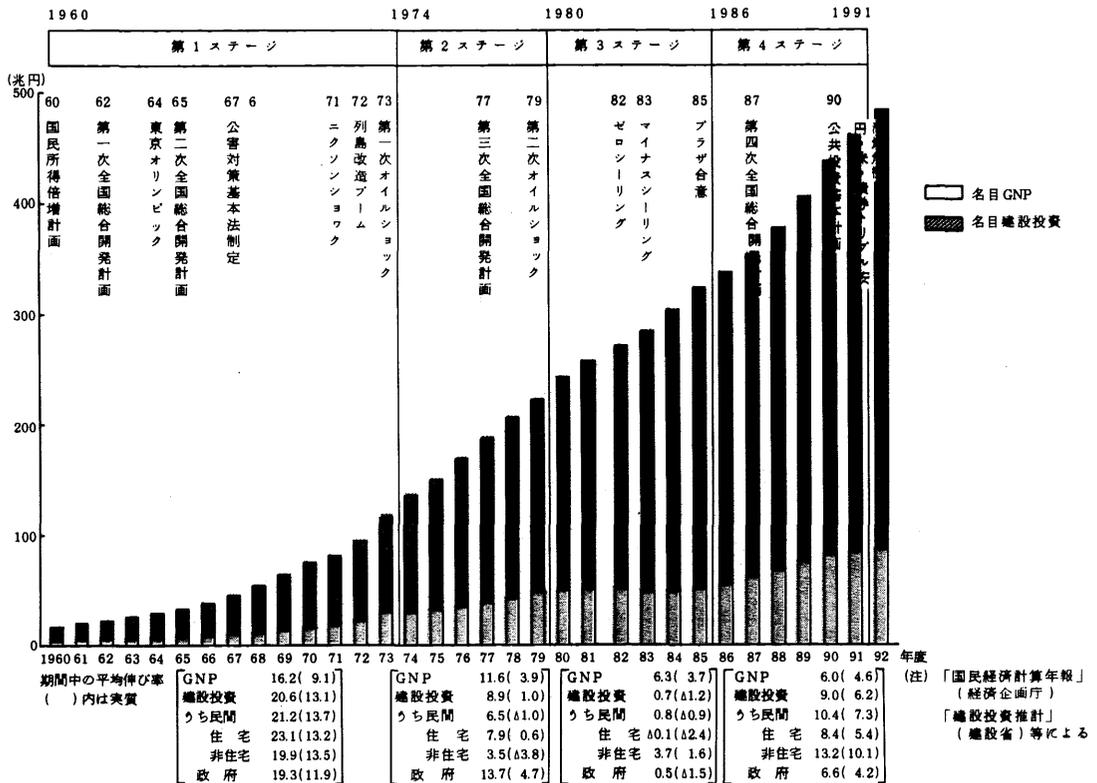
1960年代、1970年代、1980年代の経済の動きはどのようなものであったか。

表3-1 1960年(S35) から1992年(H4)までの経済動向と建設投資(1)

	経済の動き	経済計画等	財政金融	公共事業	土地・地価	経済白書
S35(1960)	GNP(実) 13.2%	・国民所得倍増計画、高度成長7.9%		・日本道路公団名神世帯借債 ・東名高速起工		・日本経済の成長力と競争力
36(1961)				・水資源開発促進法、公団		
37(1962)	名9.1% 実5.7%	・新産業都市建設促進法		・阪神道路公団		・景気循環の変貌
38(1963)	名13.6% 実8.3%	・新産、工特指定		・名神尼崎東京開通		・先進国への道
39(1964)	- 実13.8% 東京オリンピック		・IMF、OECD加盟	・日本鉄道建設公団 ・改正河川法 ・東海道新幹線開業		・開放体制下の日本経済
40(1965)	- 実16.3%	・中期経済計画 8.1%	・山一証券日銀特種赤字国債発行	・新東京国際空港公団		・安定成長の課題
41(1966)	名16.9% 実10.8% いざなぎ景気			・天草五橋開業		
42(1967)			・資本取引自由化	・上越線新清水トンネル		
43(1968)	名19.6% 実14.2% GNP世界第2位		・国鉄財政再建計画		・税制調査会 ・土地税制	・国際化の中の日本経済
44(1969)	名16.7% 実12.1%			・東名高速道路全通 ・鹿島港開港	・都市再開発法	・豊かさへの挑戦
45(1970)	名17.8% 実10.3% 大阪万国博覧会	・新経済社会発展計画 10.6%	・国鉄財政再建計画	・八咫灘干拓打切り ・全国新幹線整備法 ・本四連絡橋公団	・総合地価対策(土地税制改正)	・日本経済の新しい次元
46(1971)	名10.1% 実5.2% ドルショック		・為替自由化			・内外均衡達成への道
47(1972)	名14.6% 実9.5%			・琵琶湖総合開発法		・新しい福祉社会の建設
48(1973)	名21.9% 実10.0% オイルショック	・日本列島改造プラン	・公共事業の大巾繰延べ	・関門橋開業	・地価公示30.9% ・土地対策要綱(層出制、土地税制)	・インフレなき福祉をめざして
49(1974)	名19.4% 実60.5%	・国土庁設置	・総需要抑制策		・地価公示32.4% ・国土利用計画法	・成長経済を越えて
50(1975)	名10.2% 実1.4% 不況対策		・第2次不況対策(公共事業の円滑執行)	・恵那山トンネル開通	・地価下落74749.2%	・新しい安定軌道をめざして
51(1976)	名12.1% 実5.3% 買い占め	・昭和50年代前期経済計画 6%強	・住宅など景気対策 ・公共事業促進			・新たな発展のための基礎のため
52(1977)	名11.3% 実5.3% 経済停滞		・黒字縮減のため、対外経済政策	・平戸大橋開通		・安定成長への適応を進める日本経済
53(1978)	名9.9% 実5.1%		・総合経済対策 ・内需拡大、不況地域	・新東京国際空港開業 ・本四架橋普工(児島坂出)		・構造転換を進めつつある日本経済
54(1979)	名8.0% 実5.2% 不況対策から物価対策	・新経済社会7年計画 5.7%	・物価対策 ・公共事業抑制	・本四架橋大三島橋開通		・優れた適応力と新たな出発

	経済の動き	経済計画等	財政金融	公共事業	土地・地価	経済白書
55(1980)	名 7.7% 実 4.8% 景気と物価		・物価対策、公共事業執行の抑制 ・総合経済対策 (物価と景気)			・先進国日本の試練と課題
56(1981)	名 6.8% 実 4.0% 行政改革		・総合経済対策 景気拡大、均衡ある内需			・日本経済の創造的活力を求めて
S57(1982)	名 5.1% 実 3.3% 内需拡大	・2000年の日本 4%	・市場開放対策 ・内需拡大、不況対策	・東北新幹線開業		・経済効率性を生かす道
58(1983)	名 3.7% 実 3.0%	・1980年代経済社会の展望と指針 4%	・景気対策、金融政策	・青函トンネル貫通 中国自動車道		・持続的成長への足固め
59(1984)	名 6.9% 実 4.5% 黒字拡大					
60(1985)	名 6.4% 実 4.8% G5プラザ合意	・国鉄民営化へ ・GDP 1人10,000F#	・G5プラザ合意			
61(1986)	名 4.4% 実 2.9% 財テクブーム	・第4次全国総合計画	・総合経済対策 景気対策		・地価急騰	
62(1987)	名 4.9% 実 4.9% 前川レポート	・新前川レポート、 内需主導型経済	・公定歩合 2.5% ・ブラックマンデー	・公共投資5兆円 補正予算		
63(1988)	名 6.4% 実 5.9%		・消費税導入	・青函トンネル開業 瀬戸大橋開通	・土地臨調	
H1(1989)	名 7.2% 実 4.8% 平成・消費税		・日米構造協議		・土地基本法成立	
2(1990)	名 7.5% 実 5.9% バブル経済	・公共投資基本計画 430兆円	・不動産業融資規制		・政府税制調査会 土地税制改革 ・土地政策審議会 今後の土地政策	
3(1991)	名 5.5% 実 3.7% バブル崩壊		・金融自由化	・東京都庁完成 ・長良川紛争	・地価税導入 ・生産緑地法改正	
4(1992)	名 5.0% 実 3.5% ポストバブル	・新経済計画 名目5%、実質3.5%	・緊急経済対策 景気対策		・地価急落 ・都市計画法改正	
5(1993)						
6(1994)						
7(1995)						
8(1996)						
9(1997)						
10(1998)						
11(2000)						
12(2001)						

図 3 - 1 1960年 (S35) から1992年 (H4) までの経済動向と建設投資 (2)



・1960年代

1962年に池田内閣の国民所得倍増計画が策定される。実質経済成長率 7.2% で10年間に所得を2倍にする高度経済成長路線、実質的には経済成長率は2桁台、建設投資の伸びは20%を続ける高度成長、計画半ばで所得は倍増してしまう。全国に新しい工業集積が立地し、東海道新幹線や東名高速道路のような新しいインフラが出現する。1964年の東京オリンピックと1970年の大阪万国博覧会は、高度経済成長を象徴するイベントであった。

・1970年代

前半は高度経済成長の波が続き、国土構造の抜本的な改造を進める田中内閣の日本列島改造が、列島改造ブームを呼ぶ。公共投資は60年代と同じ勢いで伸びようとする。過剰流動性が一億総不動産屋の風潮を生み、狂乱地価を作る。その途上に、1973年の第一次オイルショック、エネルギー危機から総需要抑制

策が取られる。列島改造プロジェクトは軒並み凍結される。経済成長は鈍化、4～5%の安定成長に転じる。

後半再び第二次オイルショック、景気回復のため建設国債の大量発行、赤字国債の増発により財政の出動による景気対策が行われる。

・ 1980年代

前半は、70年代のつけ、国債発行残高が累増する。機動性を失った財政運営の危機から一転してゼロシーリング、マイナスシーリングの財政再建の時代になり、建設経済は失速する。円安の中で、輸出が拡大する。この時期の景気を支えたのは輸出、外需の異常な拡大であり、これが次の課題を生む。後半、プラザ合意、前川レポート、円高誘導の内需拡大路線が導入される。超金融緩和、低金利、減税、規制緩和による金融主体、民活路線が成長の主役である。金あまりが土地と株に資金を集中させ、バブル経済を作り出す。表面的には成長が回復したかに見えたものの、不健全な経済が長続きするはずはなく、バブル経済は崩壊を迎える。

3-2 30年間の建設循環と経済成長

図3-2 建設投資と国民総生産の推移

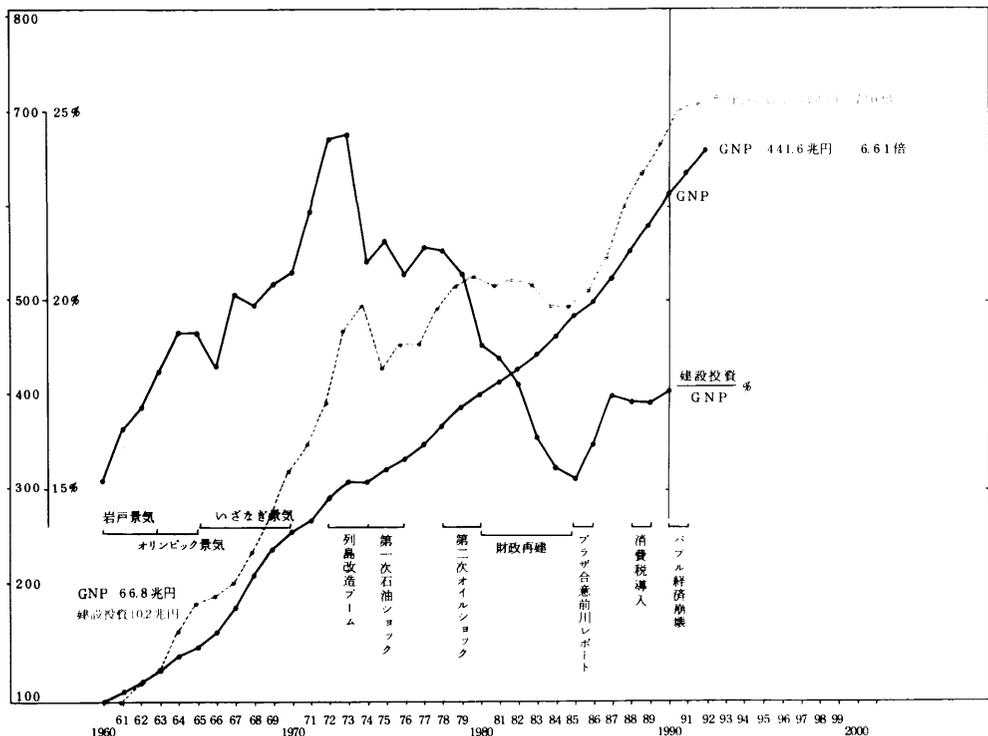
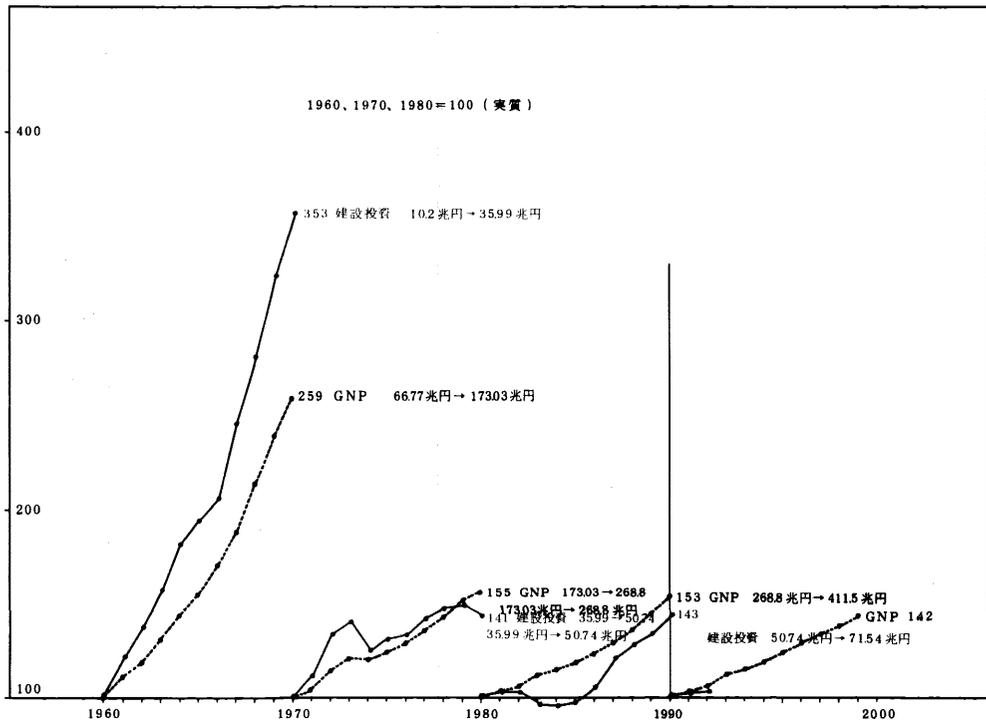


図3-3 60年代、70年代、80年代の建設投資と経済成長の関係

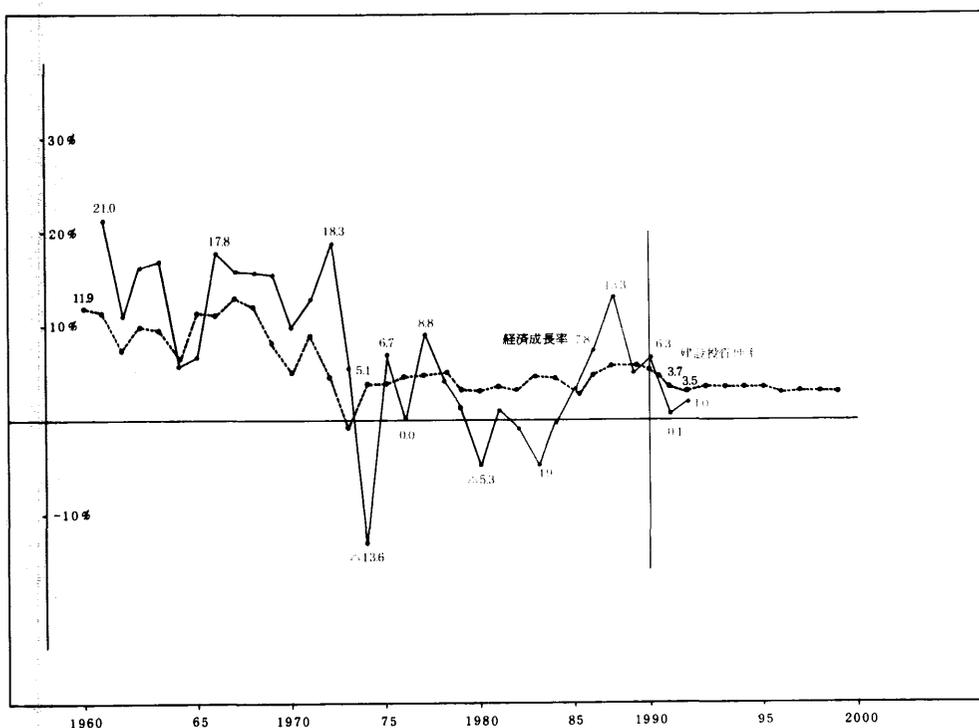


- 1960年度から1992年度の32年間、実質の経済の規模は1985年価格（以下同じ）66.8兆円から441.6兆円と6.61倍に拡大し、実質建設投資の規模は10.2兆円から72.3兆円と7.1倍に拡大、建設投資の伸びが経済規模の伸びを上回っている。GNPが比較的安定的に伸びているのに対して、建設投資の伸びは時代により容態を異にしている。1960年度からオイルショックの1973年度までの13年間に経済規模は3.1倍であるのに対して、建設投資額は5.0倍と大きく上回り、GNPに対する建設投資額のシェアは15%から25%までに拡大している。
- オイルショックは建設経済の動きに決定的な影響を与えている。建設投資の成長は、1974年度に前年よりマイナス16%の急落を示す。それ以降、1985年度まで12年間はその実質的な規模はまったくの横ばいの状況で推移する。80年代前半の財政再建時にはむしろ低下の傾向が見える。これが上向くのは1985年の内需拡大、バブル経済の時代になってからであり、以降建設投資の伸びはGNPをやや上回るものの、バブルの崩壊とともに頭打ち、減少の傾向を強め

ている。

- 建設投資とGNPとの関係を60年代、70年代、80年代に区分して比べてみる。60年代の10年間では、GNPの成長が2.59倍に比べて、建設投資のそれは3.53倍と建設投資が大きく伸びている。70年代には初めは60年代と同じ勢いであったものが、オイルショックで急落し、その後若干のてこ入れがあるものの、10年間ではGNP1.55倍、建設投資1.41倍とほぼ同じ動きを示している。80年代では財政再建、マイナスシーリングの中で前半は建設投資はマイナス、後半内需拡大の中でやや上向くものの10年間を通してみると、GNPが1.53倍、建設投資は1.43倍と建設投資の低迷が顕著である。10年単位で見ると時期により両者の関係は大きく異なっている。問題は90年代の動向である。

図3-4 経済成長率と建設投資伸び率



・ 伸び率の変化で見ても60年代、70年代、80年代の変化の違いが理解できる。60年代、実質経済成長率は10%を超える2桁の成長、建設投資はそれを上回る10数%の成長を続けてきている。列島改造のピークには18%を超える伸びを記録するが、オイルショックの直後にはマイナス14%に急落する。70年代後半から80年代前半はマイナスの成長率になる。80年代後半には経済成長率は更に低下し、建設投資の伸び率も一時は上昇する動きを示しながら、バブルの崩壊により経済成長率をかなり下回る状況になっている。

図3-5 建築投資と土木投資の推移

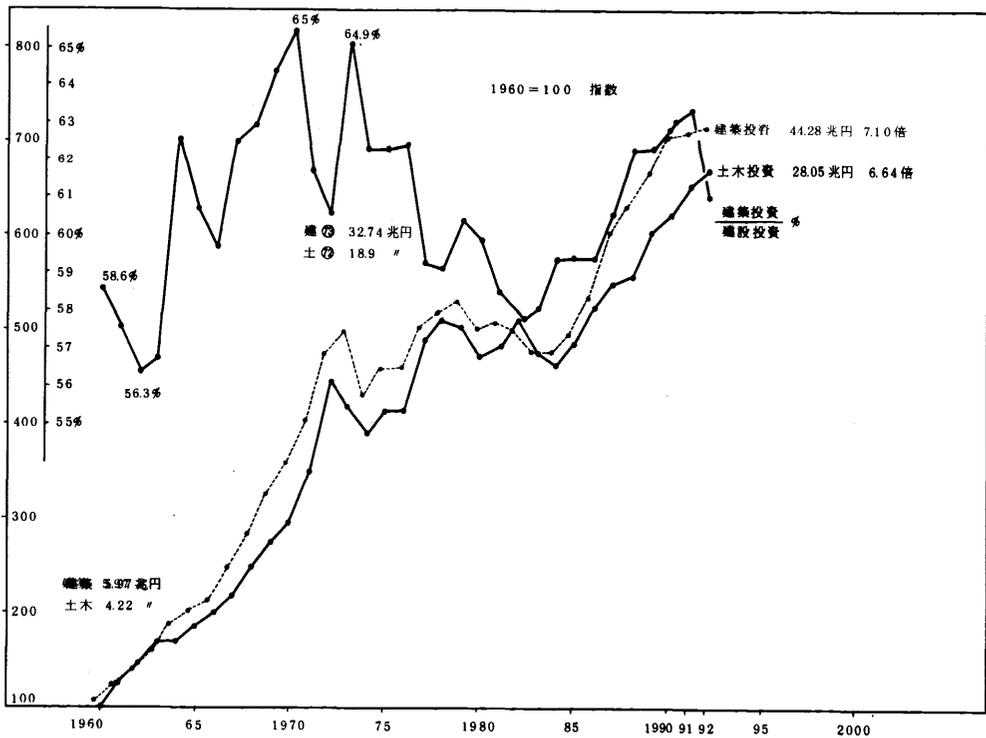
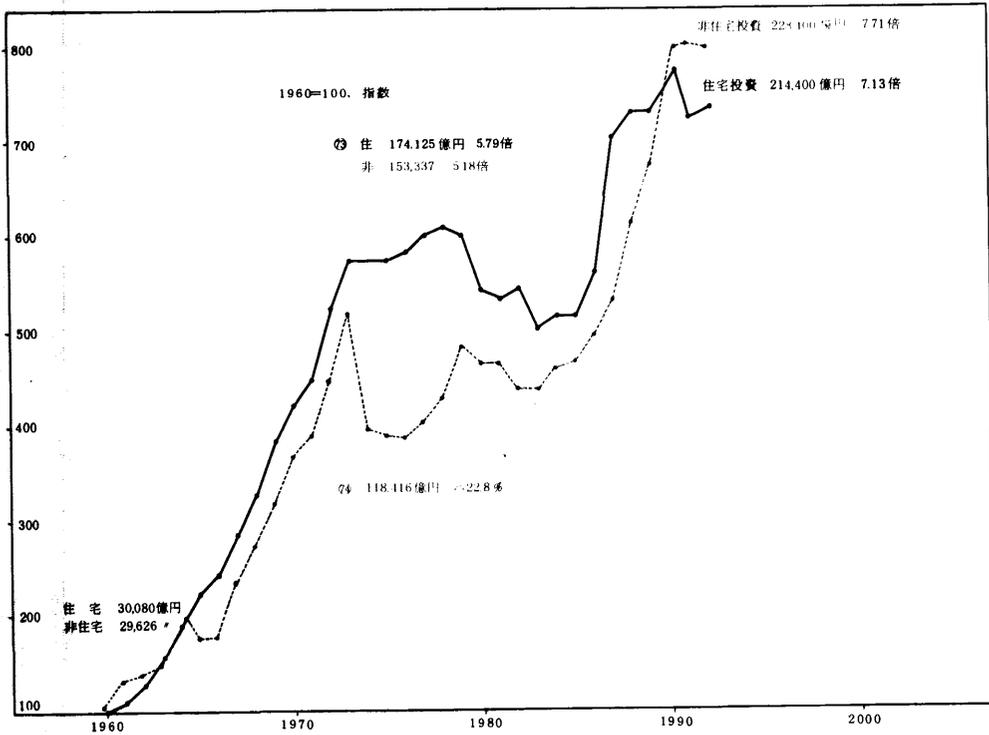


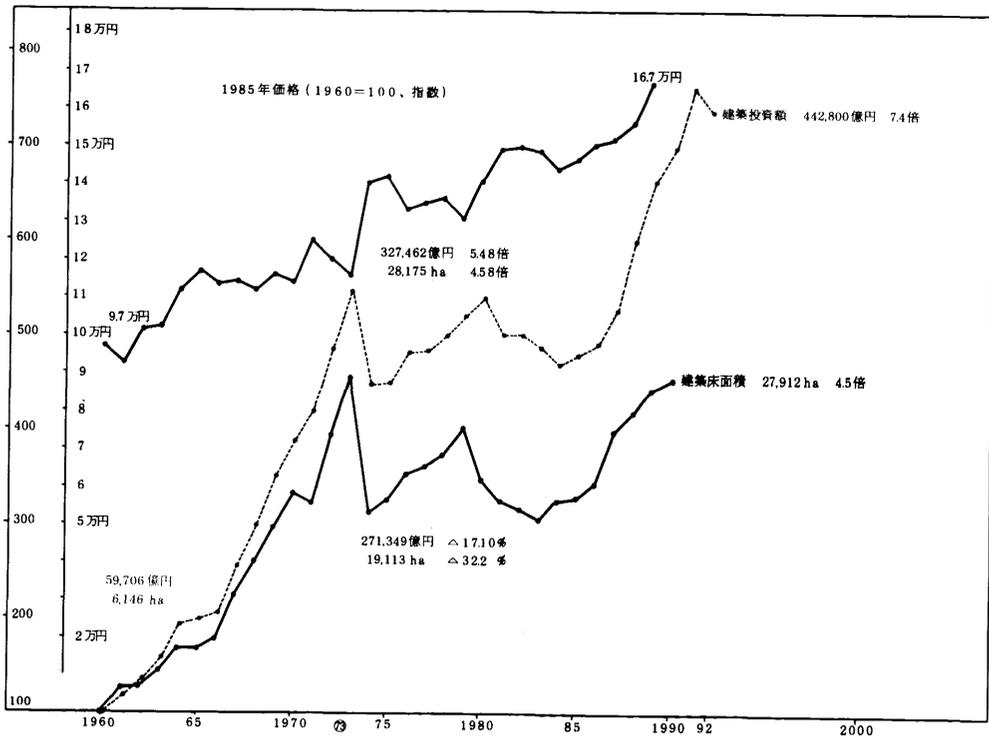
図3-6 住宅投資と非住宅投資の推移



- 32年間、公共投資を主体にする土木投資が比較的安定した成長を示すのに比べ、民間投資主体の建築投資の変動は大きく、景気の影響を強く受けている。建築投資は60年代と80年代の成長と70年代の低迷と際立った違いを見せている。60年代の建設投資に占める建築投資のシェアは56%から65%に上昇し、これが60年代の建設投資の拡大を支えてきている。オイルショックの影響は建築投資に著しく、70年代土木投資に比べて落ち込みが大きい。また回復の勢いも極めて弱く、建設投資に対するシェアも再び56%にまで落としている。70年代、建築投資は長期にわたって低迷を続けているが、この間の経営はもっぱら価格の上昇によるところが多く、また、労働生産性は低下の一途をたどっている。
- 建築投資の中でも住宅投資が比較的安定性があるのに比べ、事務所、工場などの民間非住宅部門の変動は大きい。73年のオイルショック以降住宅投資はほぼ横ばいにとどまったものの、非住宅部門は実質で25%もの低下を示し、1985年に至るまで12年間低下の一途で回復のきざしもなかった。1985年以降、建築

投資の上昇を支えたのはバブル経済を背景にした大都市でのオフィスビルの建築ブームである。85年から60年代と同じ勢いで成長したものの、バブル崩壊と共に頭打ちから低落の傾向になりつつある。

図3-7 実質建築投資と着工建築床面積の推移 実質単価1985年価格



- 30年間の建築投資額とこれにより建築された全建築物の床面積の推移を比較してみる。1960年度における建築投資額は5.97兆円、床面積は6,146ヘクタール、これが60年代、70年代の初めの高度経済成長期に急激に拡大する。1973年度に投資額は32.75兆円で13年間に5.5倍に、着工床面積は、28,175ヘクタールの4.6倍に増加する。しかし、73年の石油ショックによる総需要抑制の中で、74年には投資額は32.7兆円にマイナス17.1%の減少、床面積は19,113ヘクタールにマイナス32.2%の減に落ち込む。問題はそれ以降の12年間である。
- この間は石油ショックからの立ち直りの時代、他の産業はそれなりの成長があったものの、建築投資においてはまったくの停滞、むしろ実質には低落の傾向が続いてきた。建築投資全体が量的に上向くのは1985年の内需拡大の時代、

バブル経済の時代に入ってからである。それでも、1992年度の投資額は44.3兆円、1973年度の投資額の1.35倍に過ぎない。こと床面積では1990年に27,912ヘクタール、73年の床面積に達していない。建築投資に見るかぎり73年の石油ショック以来市場のパワーはいまだ回復していない。

- ・ 建設業の経営が成り立ったのはこの間のインフレ、名目的な価格の上昇があり、これを消費者の負担に転嫁できたからである。30年間に1平方メートルあたりの建築単価は、名目で60年 2.5万円から、90年 18.7万円と7.48倍に、実質では60年に9.7万円であったものが90年には16.7万円と 1.7倍に上昇している。

図3-8 新規住宅着工戸数と住宅床面積の推移

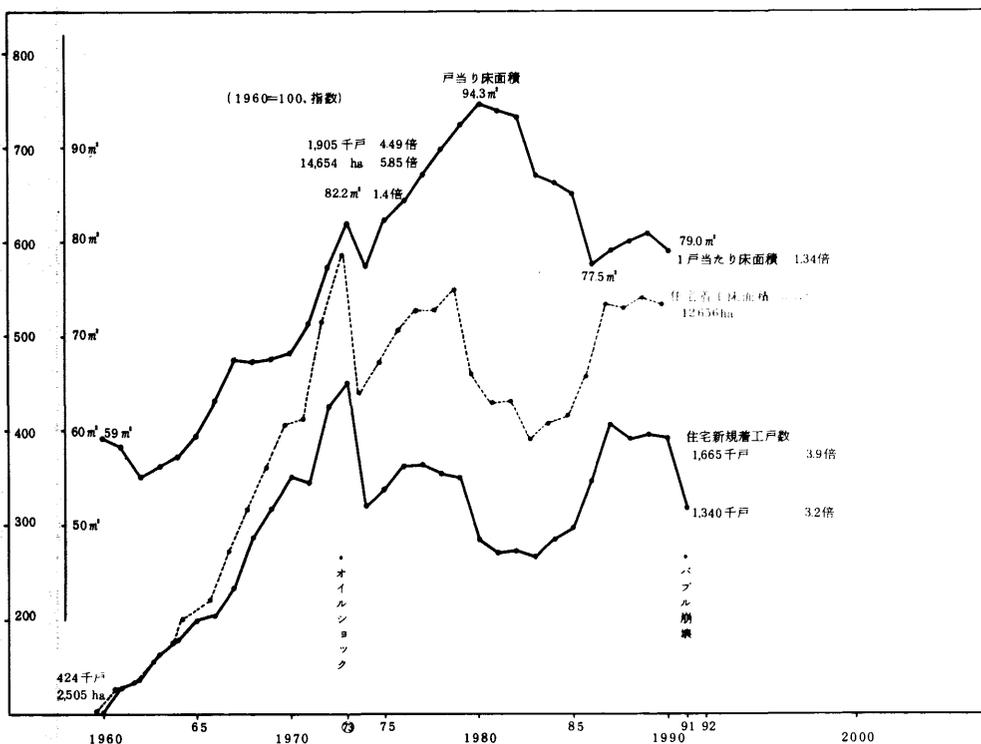
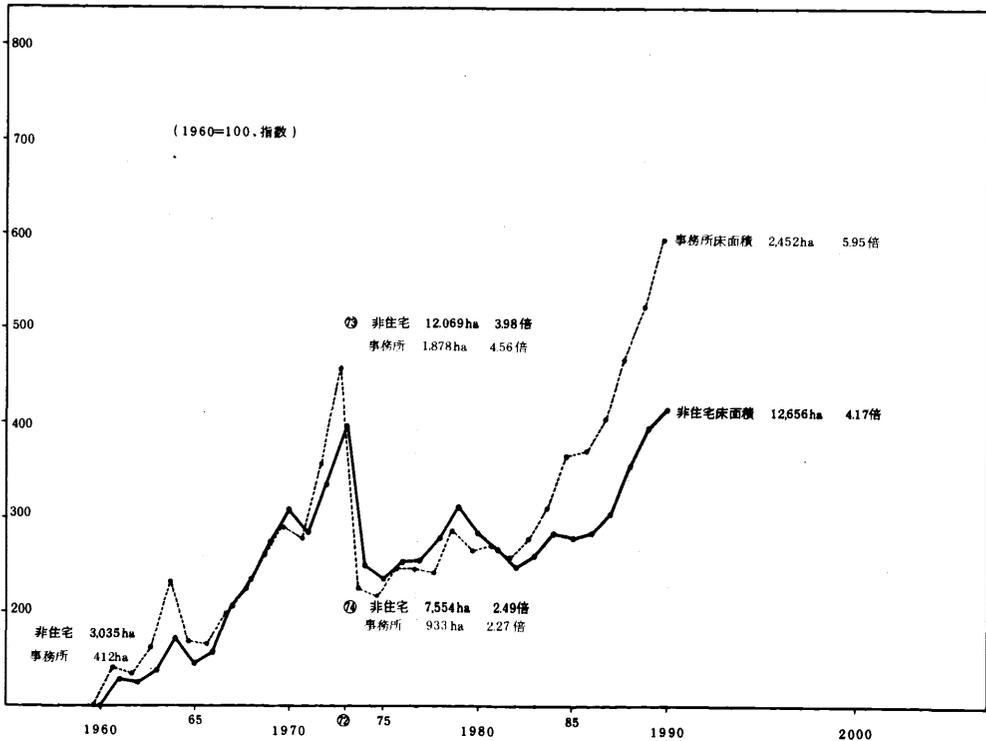


図3-9 非住宅着工床面積、事務所着工床面積の推移

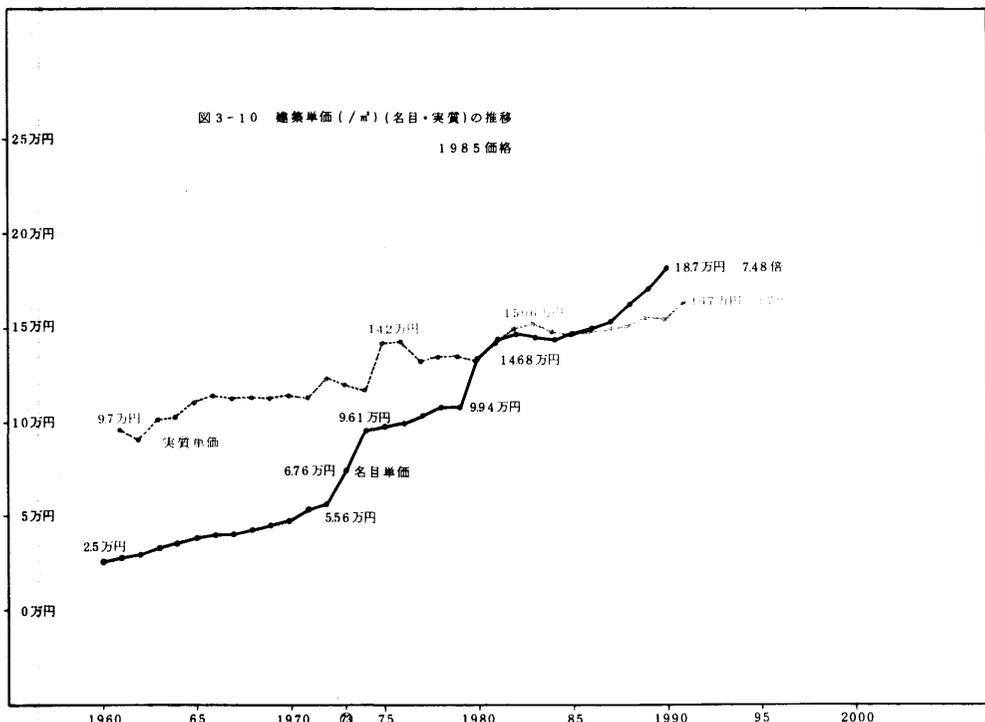


- 新規の住宅着工戸数と住宅の床面積の推移を見るとことで、実質的な住宅市場の成長の過程を眺めてみよう。1960年度には新規住宅着工戸数は42.4万戸、着工床面積は6,146ヘクタール、60年代、石油ショック直前まで急成長、1973年度の新規住宅着工戸数は190.5万戸と4.49倍に拡大、床面積は14,654ヘクタールと2.38倍にも増加している。しかし、これも73年の石油ショックの総需要抑制策で急減、74年には着工戸数は126.1万戸と33.8%もの減少、床面積も7,554ヘクタールと48%もの急落を示す。
- 以降一時は上昇するかに見えたものの、傾向的には低下傾向が1985年まで続き、85年から内需拡大の声で上昇の気配を見せるものの、力は弱く、すぐに横ばいに転じてしまう。1990年度床面積で12,656ヘクタール、91年度の新規着工戸数は134万戸、いまだに1973年の水準に達してはいない。この30年間で見ると、住宅着工では1973年がその量では最大の住宅市場なのである。如何に石油ショックのダメージが建設経済に大きな影響を与えたかを物語っている。
- 30年間の建築市場の推移を住宅と非住宅の着工面積で見てみよう。1960年度

に非住宅の着工床面積は、3,035ヘクタール、やはり60年代に急上昇、1973年度には12,069ヘクタール、3.98倍に増加、事務所床面積では、同じく412ヘクタールから1,878ヘクタールと4.56倍に増大する。この部門が石油ショックの影響を強く受け、1974年には非住宅では7,554ヘクタールとマイナス37.4%の減少、事務所に至っては933ヘクタールとマイナス50.3%、半分にも落ち込んでしまった。

- 以降この部門の成長は回復せず、毎年の着工床面積はまったくの横ばい、上昇に転じるのはやはり1985年の内需拡大の時期、以降60年代の勢いで上昇を開始するものの、バブル経済の崩壊でダウン、1990年度に非住宅全体としては12,656ヘクタールになるものの、この数値は73年とほぼ同じ水準、量的には20年前に戻っただけである。
- 事務所建築は1985年度以降のオフィスビル建築ブームの中で急上昇を示すが、バブル崩壊、不動産不況の到来と共にオーバービルディングの状況になり、成長にブレーキがかかる。この部門は景気の変化をまともに受けるものであり、石油ショックの影響と同じかそれ以上の影響をバブル経済の崩壊によって被る恐れがある。

図3-10 建築単価（1平方メートル当たり）の推移、名目、実質



- 1960年度、全建築投資を平均した建築コスト、平方メートルあたりの価格は、名目で2.5万円、これが年々上昇、とりわけ73年、74年の総需要抑制策の中で急上昇、6.8万円、9.6万円に上昇、更に第二次オイルショックにより14.7万円に、1990年度には18.7万円と30年間に7.5倍に上昇している。実質単価1985年価格で30年間に、9.7万円から16.7万円、1.7倍に上昇しているが、これは建築物の質が1.7倍向上していることを意味している。いずれにしても、実質的な市場は石油ショック以来成長しない中で、それなりに経営が維持できたのは、もっぱら価格の上昇を消費者に転嫁できたというラッキーな事情によるところが大きい。

図3-11 国民総生産と公共投資の推移

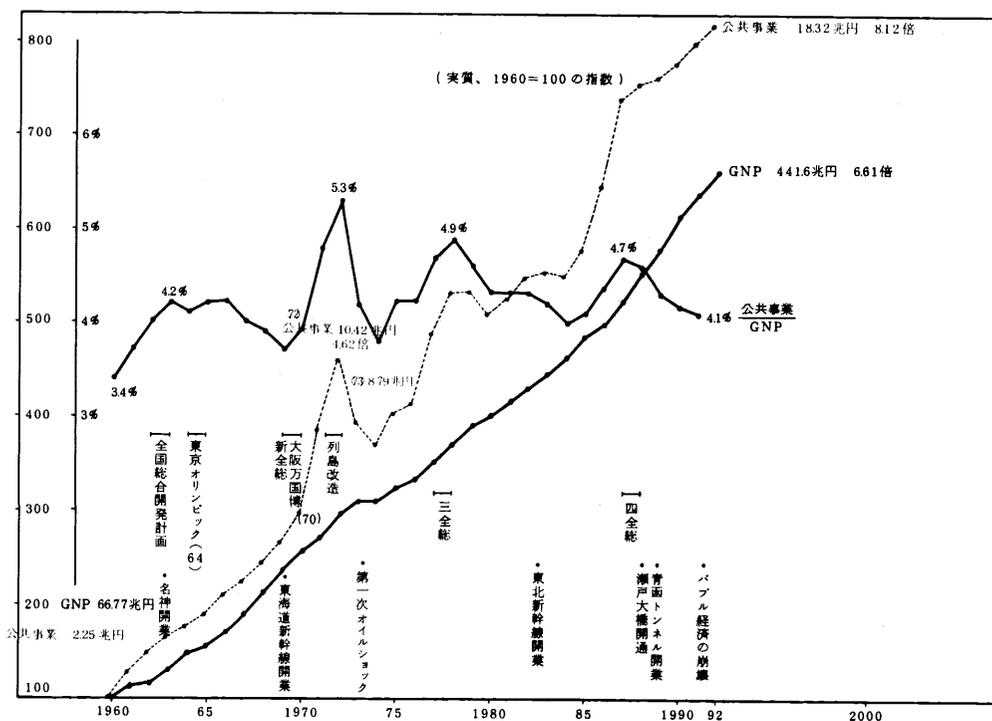
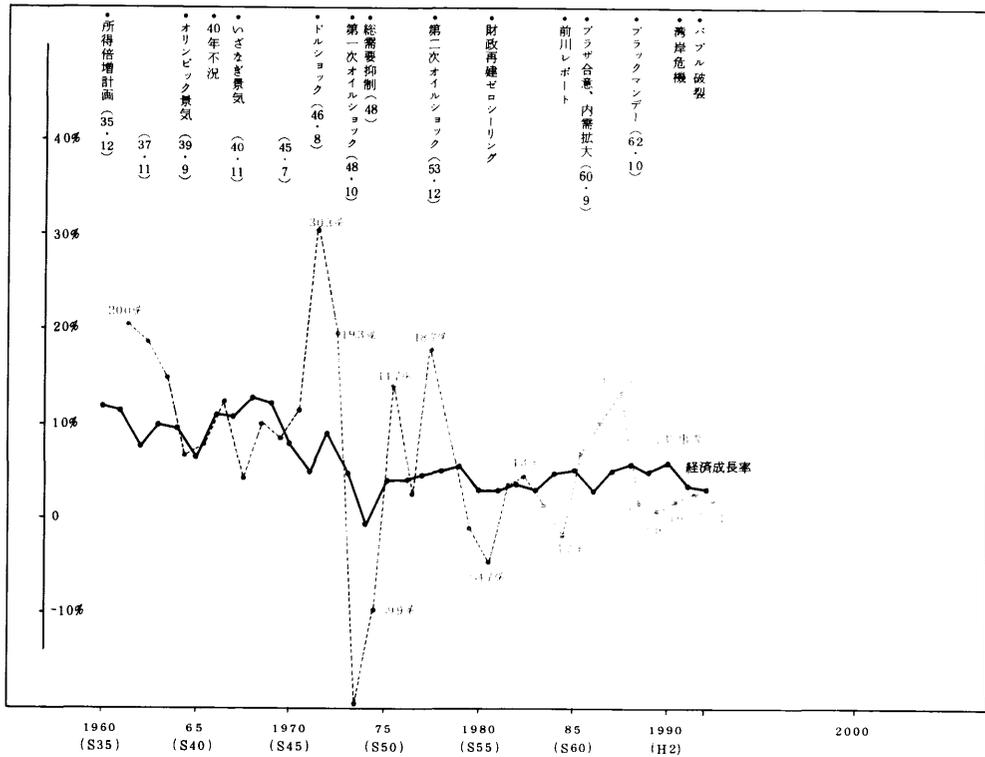


図3-12 経済成長率と建設投資の伸び率



・ 32年間で、G N Pの規模は61.8兆円から 441.6兆円と6.61倍に、公共事業は2.25兆円から18.3兆円と8.13倍、長期で見ると公共投資の伸びはかなり高い。とりわけ伸びの目立つのは、60年代の高度経済成長期、続く70年初めの列島改造ブームの2年間、オイルショック後の不況を回復する70年後半の2年間、それに85年以降の内需拡大の3年間である。G N Pに占める公共投資のシェアは4%前後で推移しているものが、72年 5.3%、78年 4.9%、87年 4.7%、かなり高い水準になっている。対前年伸び率も、経済成長率に比べて公共投資の伸びの変動差は大きい。特に70年代、71年には30.3%、72年に19.3%と急増するものの、73年マイナス15.6%、74年にマイナス 9.9%急減し変動幅が極めて大きい。70年後半からはG N Pが安定成長を示しているのに比べ、公共投資は低迷を続け、85年からようやく上昇に転じるがバブルの崩壊と共に再び低迷の傾向を示し始めている。

図 3-13 建設業者数と1社当たりの建設投資額の推移

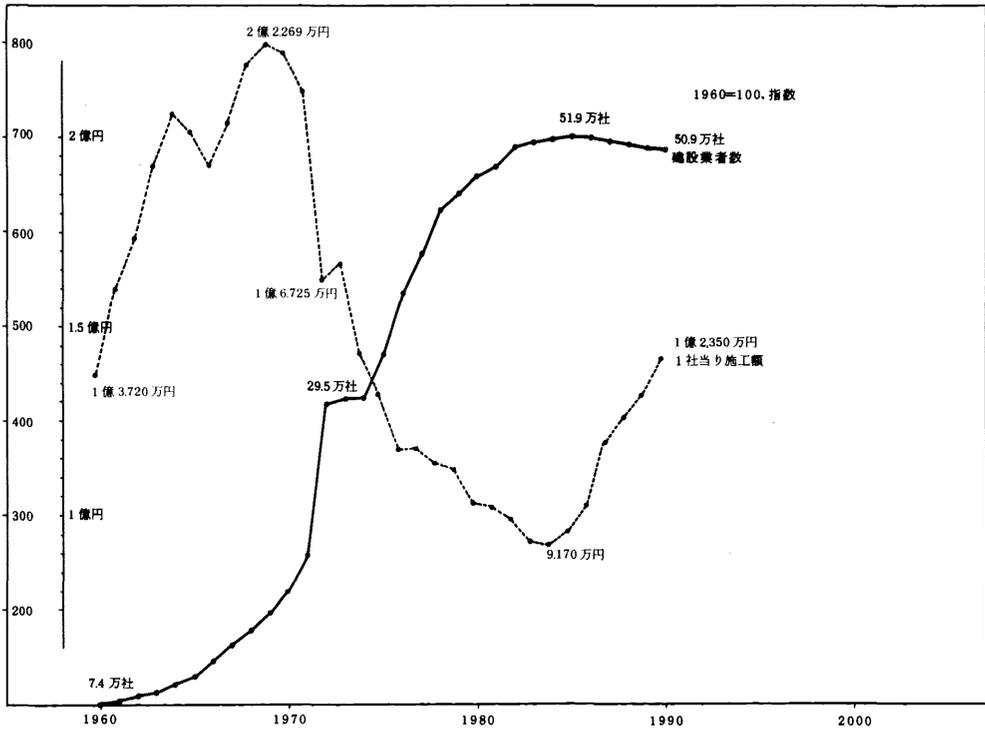
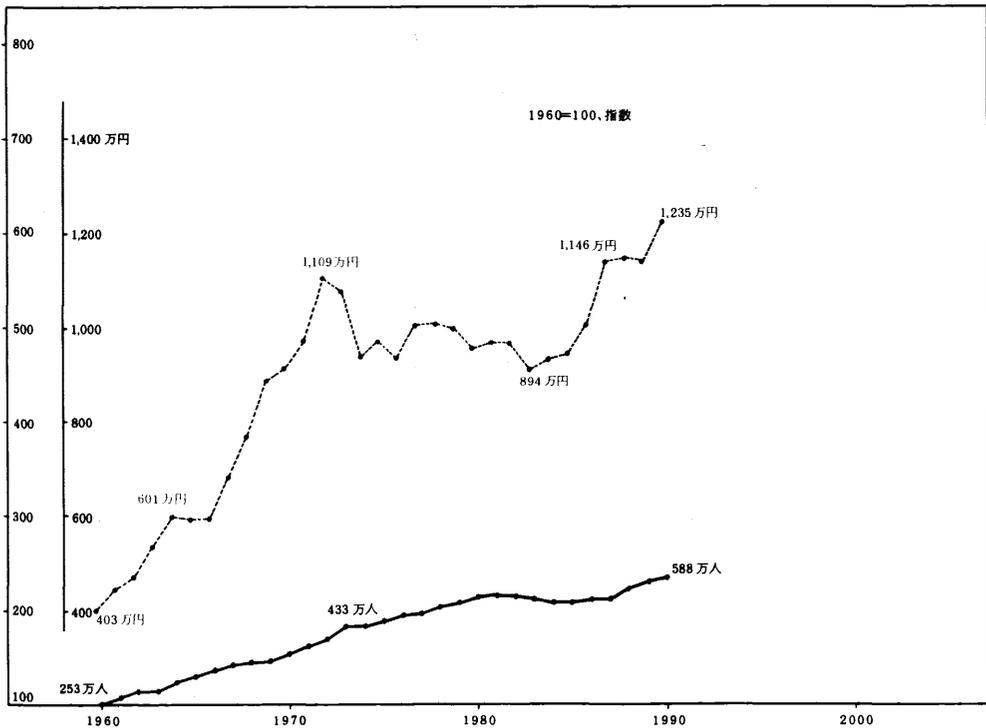
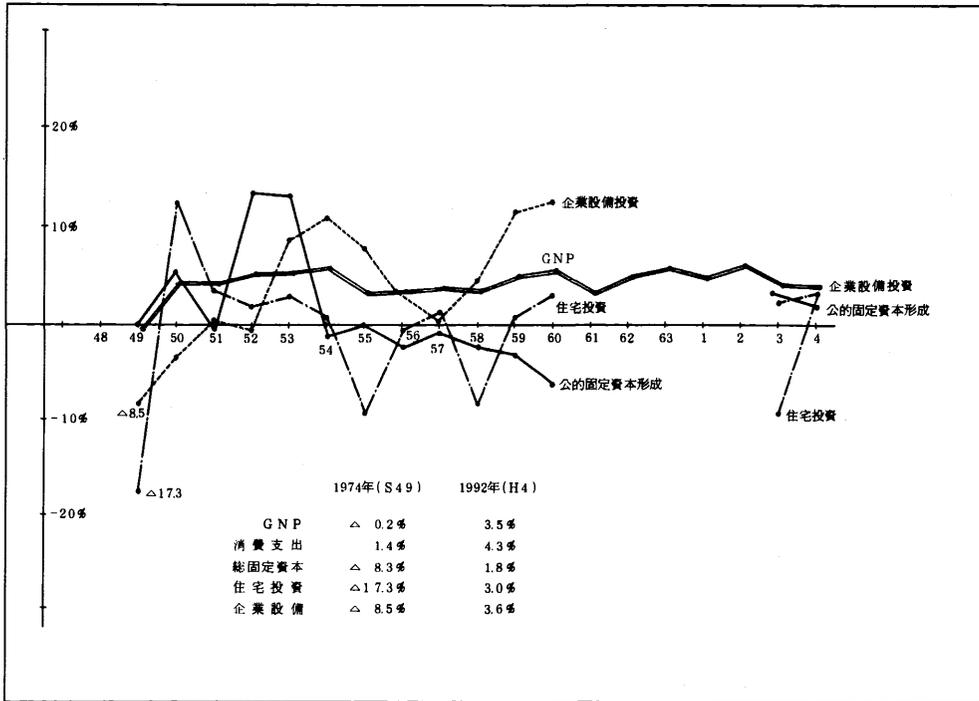


図 3-14 建設業就業者数と一人当たりの建設投資額（労働生産性）の推移



- ・ 1960年には建設業者数はわずか7.4万社に過ぎなかった。建設市場の急成長と共に業者数も急増して、1972年には29.5万社と4倍に増加している。不思議なことに、実質的に建設市場の伸びがダウンした時にも業者数は増加し続け、1980年には50万社と6.7倍に増加、80年以降の建設業冬の時代になって増加がやみ、1990年時点で50.9万社を数えている。
- ・ 建設業者一社当りの建設市場の額は、60年代には上昇を続け、1億3,720万円から1970年には2億2,269万円と1.62倍に増加するものの、以降市場の停滞の中で業者数だけが増加するため、1社当りの投資額は年々急速に減少、1995年には9,170万円と1970年に比べ、0.41倍にも小さくなっている。このような状況の中で建設業者の数だけが増える理由はわかりにくく、経営が成り立っているのも理解に苦しむところである。1985年以降は上昇の傾向にあるが、1990年でも1億2,350万円であり、1970年の数値に遠く及ばない。
- ・ 同じ傾向は建設業就業者と一人当りの施工額の関係にもある。1960年建設業就業者数は253万人、年々増加し、1973年には433万人、1990年には588万人と30年間で2.32倍に増加している。しかし、1973年以降実質的に建設投資額が横ばいあるいは減少する傾向の中で、就業者数は増加を続けたため、就業者一人当りの施工額、いってみれば労働生産性は、1960年の403万円から1973年には1,109万円と2.75倍に上昇したものの、それ以降は低下の傾向になり、1983年には894万円と73年に比べて、マイナス19.4%もの低落を示している。1985年以降ようやく上昇の傾向を見せ、1990年には1,235万円と、ようやく1973年の水準を回復している。一人当たり施工額でみる限り、20年間ほとんど変わらない。厳密には、この間の付加価値ベースの労働生産性、労働分配率、賃金上昇率について更に分析が必要であるが、施工額と就業者数の伸びの関係で推察する限り、建設業においては、価格の上昇を消費者に転嫁できたという事情があるのではないかと考えられる。

図3-15 第1次オイルショックとバブル崩壊との比較



- ・ 1973年の第1次オイルショック後の1974年の経済と1991年のバブル崩壊後の1992年の経済を比較すると、まだバブル崩壊の影響は小さい。実質GNP成長率は74年には△0.2%とマイナスになったのに対して、1992年には政府見通しで3.5%、一般的には2%台になるものと思われる。投資部門では総固定資本形成△8.3%、住宅投資△17.3%、企業設備投資△8.5%に対して、1992年は景気後退ではあるが、日経ニーズモデルでも、民間住宅投資△0.7%、民間企業設備投資で△0.2%、政府固定資本形成で6.5%とマイナス成長ぎりぎりどまっている。
- ・ 1974年以降、日本経済は、一方では省エネルギー投資、効率化と、他方では外需の拡大で支えられ、そこそこの成長を続けてきた。建設経済にあっては、長期にわたったストック調整の中でも、価格上昇、インフレ要因で名目的な市場規模を維持することができた。今回のバブル崩壊後の経済成長のシナリオはどう画けるのか。

- ・ 建設経済においては、需要が経済成長に見合う水準に維持されるには、需要に見合った価格での供給が必要である。かつてのように只価格アップを続けることは、建設市場の国際化が進む中でわが国の価格競争力が問題になっていること、消費者のアフォーダビリティをこえる価格水準になっていることなどから、大きな困難を伴う。技術革新、生産性の向上によりコストの安定化、引下げを図り、消費者の需要に見合った供給を進めることで、量の面での成長を期することが肝心である。
- ・ 以上のような建設経済の推移からみても、今後の安定的な建設投資を維持していくためには、建設市場は、供給価格の安定を含めた、合理化、近代化のために、その構造改善の必要性は一段と高まっており、今進められている第2次構造改善事業を着実に実施していくことがより必要である。

第4章 土地住宅対策の充実

——年収の5年分で住むに足りる住宅が買えるための土地政策——

4-1 生活大国を目指す新経済計画

- ・ 生活大国を目指す新しい経済計画の目玉は、住宅と住環境の整備、普通のサラリーマンが年収の5年分で良質な住宅が買えることを大きな目標にしたことである。バブルの崩壊で地価の低落が進んでいるにしろ、現在では東京圏の平均的住宅の値段は、年収のほぼ10年分である。単純にいても新経済計画の目標を実現するには、住宅価格、地価は現時点の半分にならなければならない。また、年収の5年で住宅が買えるというのが単なる努力目標ではなく、政府の具体的な政策目標、政治責任でなければなるまい。
- ・ バブル以前の昭和50年代には東京圏でも年収の4年ないし5年分で住宅が手に入った。その時でも、住宅価格は高く、相当に生活に無理をしなければ買えなかったし、ローン破産に陥る消費者も沢山いたのである。生活の視点では年収5年分でも厳しいとも言えるが、まず何をおいても5年分という目標を着実に実現していくことが肝心である。

4-2 住宅取得能力、年収の5倍で購入できるか

(1) 住宅取得能力

- ・ 住宅取得能力の計算のやり方はさまざまであるが、建設経済研究所の計算によれば次のとおりである。平成元年における東京圏に居住する245万世帯の平均的借家世帯の住宅購入能力、資金調達能力は、2,743万円、平均所得が549万円であるから、ちょうど5倍ということになる。借家所帯の資金調達能力は、(1)貯蓄、土地の売却等の自己資金、(2)住宅金融公庫、民間金融機関の住宅ローン、この場合、年間収入の25%ないし30%を借入金の利子、元本の返済に充てる、(3)住宅取得に対する所得税減税分を加えたものである。借家世帯に土地資産はなく、貯蓄が497万円、住宅取得減税が120万円、ローンを加えて全体の資金調達額は、2,742万円ということになる。これでも、ローンの返済に年収の4分の1、年間137万円の負担が35年続くのである。生活は極めて厳しくなろう。所得だけで住宅を求める借家世帯にとって、

4千万円、5千万円の住宅が購入できるはずがない。

- これに対して、現実の住宅価格、平成元年の住宅価格を見ると、10キロの都心マンションで1億 1,105万円、30キロの郊外マンションで 5,392万円、60キロの超郊外住宅で3,650 万円である。これを買う借家世帯は、都心マンションではほとんどゼロ、郊外マンションで 245万世帯中 6.9%の16.8万世帯、超郊外住宅で15.2%の37万世帯に過ぎない。現在の借家世帯の住宅取得能力では、85%の大部分の世帯が住宅取得から見放されているのである。年収の5年分という目標も、大部分の借家世帯にとってはまだ手の届くところではない。

(2) 住宅取得の国際比較

- 住宅価格の年収倍率は国際的にどうなっているのか。欧米先進国ではおおむね3倍前後が常識であり、全国の平均とわが国のそれが大都市圏の住宅価格という事情があるにせよ、年収の5年分という水準は国際的にはかなり高いと思われる。住宅価格について日米比較を試みよう(図4-1)。

図4-1 (イ) 住宅価格の対年収倍率の日米比較
(新築、米国戸建て、日本中高層住宅)

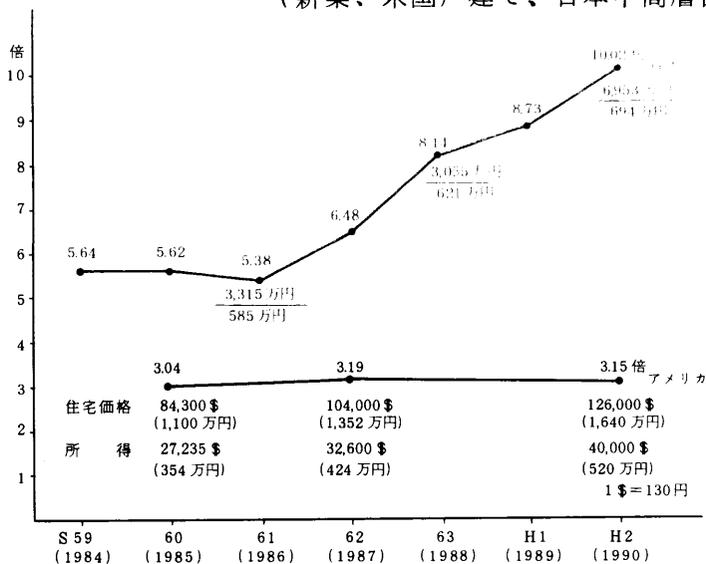
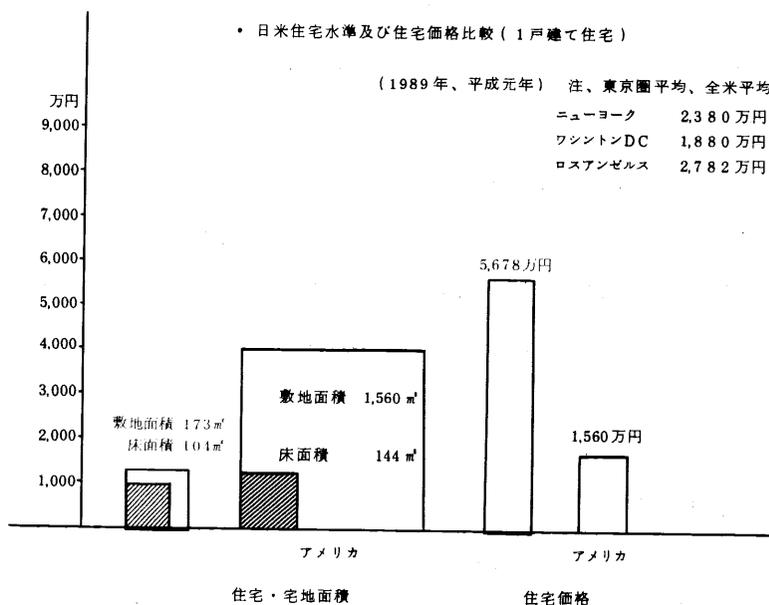


図 4-1 (ロ) 日米住宅水準及び住宅価格比較 (1戸建て住宅)



出典 日本、都市開発協会、総務庁資料
 米国、米国連邦政府住宅統計 (米国統計局)

・ 日本の住宅価格の対年収倍率の推移

都市開発協会の『三大都市圏の住宅価格と平均労働者の所得について』による住宅価格の年収倍率は、図 4-1 のとおり、一戸建てで、東京圏で昭和60年の地価高騰前で、6.27倍、62年までやや低下し、5.72倍、63年 7.05倍、平成元年 7.25倍、同 2年 8.18 倍に上昇、中高層住宅マンションで、昭和60年の 5.62 倍が、61年 5.36 倍とやや低下、しかし、62年 6.48 倍、平成元年 8.14 倍、平成 2年 10.02倍と 5年ではほぼ 2 倍の急上昇である。

ここで標準的住宅とは、一戸建てについては床面積 104平方メートル、中高層住宅マンションについては専有床面積75平方メートルのものを対象にしている。平成元年1989年では、東京圏の平均労働者の所得は 652万円、住宅価格は、一戸建てで 4,732万円、中高層住宅で 5,693万円と計算されている。

・ アメリカの住宅価格の年収倍率

常識的には、住宅価格の所得倍率は 2 ないし 3 倍の範囲内にあるとされている。アメリカにおける平均的住宅価格、a. 1989年新築一戸建て住宅の

販売価格（中位）12万ドル、b. 中古一戸建て販売価格（中位）全米平均 9万3,100ドル、地域別に見ると、ニューヨーク18万 3,200ドル、ワシントンDC14万 4,400ドル、ロスアンゼルス21万 4,100ドル、1ドル 130円の為替レート換算すると、アメリカにおける平均的住宅価格は、新築一戸建てで 1,300万円から 2,000万円程度、中古一戸建てで 1,300万円から 1,500万円と見てよいであろう。住宅統計から見た平均的一戸建て住宅の広さは、5.2部屋、床面積 144.4平方メートル、敷地面積 1,560平方メートルであるから、その水準からしてわが国の住宅の質とは比較にならない。これに対して、1989年の平均的世帯の年収は、3万 4,213ドル、同じく1ドル130円の計算で、450万円、住宅価格と世帯年収を比較すると、新築一戸建てで 3.5倍、中古一戸建てで 2.7倍ということになる。

4-3 アフォーダビリティ、米国の住宅事情

（アフォーダビリティ）

- ・ アメリカにおける住宅問題の中心は、やはり、住宅価格、住宅の値段が市民の生活の範囲で確保できるのかという『アフォーダビリティ（注：住宅取得能力）』の問題である。このことは、年収の何倍で住宅が購入できるかではなく、生活者の実際の住宅費の負担可能性を示す概念である。すなわち、住宅を購入した場合の費用として、頭金、借入金の金利から決められる月額ローン返済額、固定資産税、保険料、光熱費、優遇税制による補填分、更に予測される資産価値の上昇分などを詳しく算定した上で、年間の負担総額を住宅所有のための負担額としている。この住宅にかかる負担額を世帯あたりの年間所得で割ったものを、『アフォーダビリティ指数（住宅取得能力指数）』としてとらえ、この数値が30%を超えるかどうかを問題とし、住宅費用のあり方を考えている。

（アメリカの住宅事情）

- ・ アメリカの住宅事情にも大きな問題がある。長年の連邦政府の緊縮財政から、住宅補助金の大幅削減、低所得者向けの公営住宅の建設削減などでアフォーダブルな住宅が不足し、低所得者層にホームレスが急増するなど深刻な都市問題を惹起している。都市別に平均的家賃と賃貸住宅世帯の所得を比較

すると、30%のアフォーダブル水準を超える世帯の割合が、良好な条件にある都市でも30%を超え、条件の悪い都市では60%を超えている。

- ・ 分譲住宅価格については、中古住宅価格は全米的に低価格が続き、多少の差があるにせよ、3寝室、130～150平方メートルの住宅の価格は平均的世帯の年間所得のおよそ2.5倍ではあるが、平均的世帯にとってその地域で購入可能な住宅の戸数が市場での全体の住宅戸数に対する割合を見ると、条件が良い都市で80%～90%であり、条件の悪い西海岸の都市では20%たらず、住宅取得は厳しい状況にある。アメリカにとっても、平均的世帯に対して、アフォーダブルな住宅の確保はやはり難しい問題を抱えている。

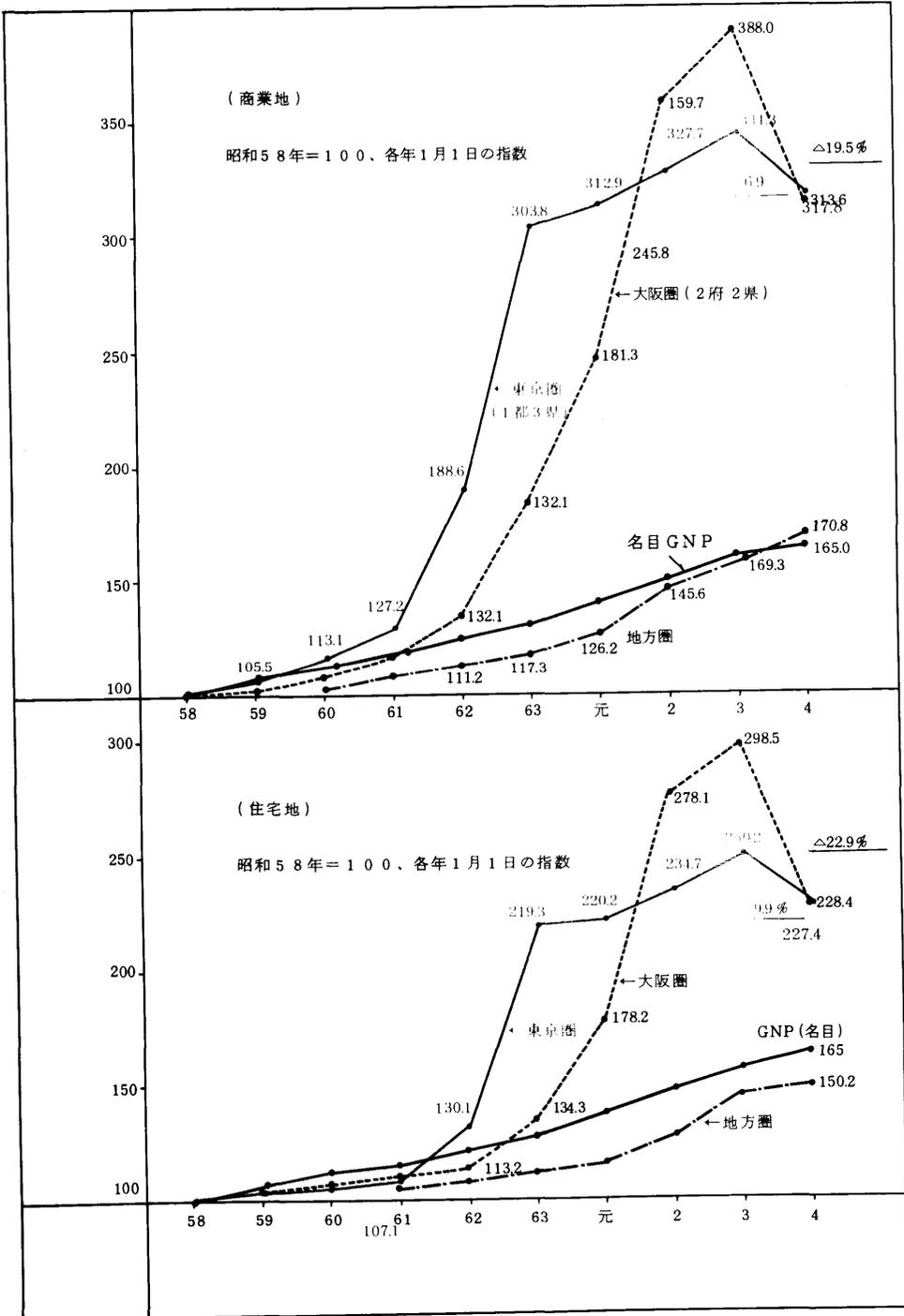
4-4 土地住宅対策の促進

- ・ 土地対策の動向についてみてみよう。バブル崩壊は、不動産市場、地価に決定的な影響を与えている。見方によっては、今、戦後40年続いた土地神話の土地意識は、企業からも個人からも消え去ろうとしている。

(1) 地価の動向、ピーク時の半分以下に

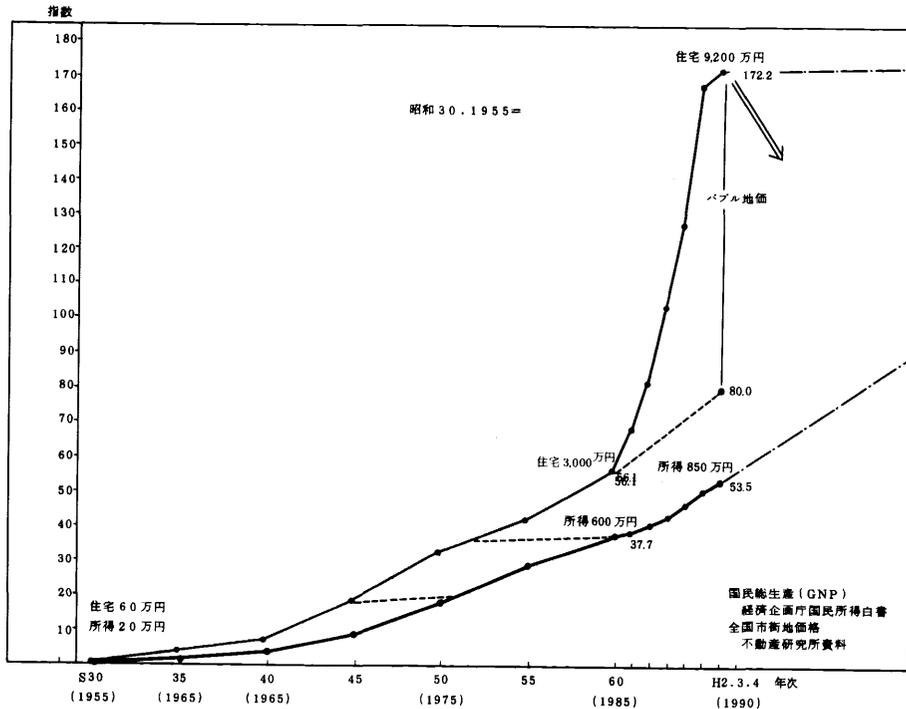
- ・ 平成4年の地価公示によると全国的に地価の下落傾向が強まり、とりわけ首都圏、大阪圏の大都市圏での急落が顕著になっている。平成3年から1年間の地価の変動は、首都圏の住宅地で▲9.1%、大阪圏で▲22.9%、さらにピーク時からの下落率は、東京の都心の港区で▲33.4%、世田谷区で▲27.9%、京都市で▲35.6%、北大阪地区で▲37.0%と急騰の激しかった地区では3分の1以上の急落を示しているが、これでも低落の事実はかなり控え目であり、民間の調査によっては実際には地価はピーク時の半値以下に下落していると思われる(図4-2)。

図 4-2 地価の推移 (地価公示)



- ・ 地価の低落にこれまでのさまざまな土地対策、不動産への融資の規制、土地税制の強化、都市計画制度の充実、住宅宅地の供給などの政策の効果があったとも評価できるものの、実際には行き過ぎたバブル経済が行き着くところまでいってしまい、そのあまりの重さに耐えかねて自滅したのだとも言える（図4-3）。

図4-3 国民総生産と地価（6大都市）指数



(2) 不動産融資の規制、総量規制の解除

- ・ 平成2年の4月から実施された不動産業への融資の枠を規制するいわゆる総量規制は、土地投機への資金の流入を断ち切り、これにより投機的取り引きが激減した。効果は絶大であった。1年半で解除されたものの、トリガー方式も導入されたため再び投機に資金が投入されるおそれは消えている。何よりもバブルの崩壊は、金融機関の姿勢に決定的な学習効果を生んでおり、当分金融面から地価が上昇する気遣いはなくなっている。地価税の導入をはじめとする土地税制の抜本的改革の効果も大きい。財テクの手段は封じられ、譲渡所得への

税率の引き上げや相続税評価の適正化は土地の資産としての有利性を縮減し、土地神話の崩壊に大きな影響を与えている。

(3) 市街化区域内農地の宅地化の促進

- ・ 市街化区域農地への宅地並み課税を実現した生産緑地法の施行により、大都市圏においては、今後大量に宅地、住宅の供給が進む可能性が高まっている。首都圏では3万数千ヘクタールの市街化区域農地のうち、生産緑地の指定を希望した市街化農地は3分の1に過ぎず、3分の2は宅地化の方向を選択している。固定資産税の大幅な上昇、農地相続税の特例が失われた状況では、農地所有者は土地の有効利用、農地の処分をせざるを得ない。
- ・ 土地利用、土地の評価の適正化、土地利用計画のきめ細かい区分、住宅立地を優先する用途地域制度の充実などを内容とする都市計画法の改正は画期的なものであり、長期的には地価の適正な形成に資することが期待できよう。しかしながら、都市計画は地価引き下げの手段ではない。都市計画の策定に当たっては、どのような土地利用、住宅立地が市民のクオリティーにとって適切かがまず第一に必要であり、単に地価形成の視点からのみ論ずるべき筋合いのものではない。

(4) 国土利用計画法による監視区域制度の改善

- ・ 国土利用計画法による監視区域制度は、地価高騰の抑制には対症療法ではあったが、それなりの効果を発揮したことは評価できる。しかしこの対策は、もともと5年に限って実施されることとされているように、本格的な土地対策が出動するまでの暫定的な役割を果たすもので、恒常的な対策にはなり得ない。むしろ、地価の低落に転じた後は指導価格に合理性が欠落して、適切な運用がなされない場合には、かえって地価の底支えにもなりかねない。
- ・ もともと何が適正な地価であるかは自治体にとっても正確につかめるものではない。監視区域制度が土地市場の動き、実際の地価の動向や土地市場の動きを把握する手段として役立ったのは事実であり、その役割を評価すべきであろう。今後は監視区域制度は、行政が地価や土地取引の実態を把握し、これを市民に公開し、適切な土地市場の形成に役立たしめるためのシステムとして

位置付けることが肝要である。今、少なくとも指導価格を設定する実益に乏しい。事実をそのまま公開するシステムの導入を考えるべきであろう。

(5) 固定資産税の評価適正化の促進

- ・ 固定資産税の適正化は、今回の土地税制改革の最後の課題である。今回の税制改革は、積年の課題をはらんだ固定資産税の正常化に踏み切ったものであり、その意義は極めて高い。これまで余りにその評価と実際の地価公示との開差の大きいことが土地の資産としての有利性を高め、適正な負担の均衡を失わせしめ、これが地価高騰の重大な原因でもあった。
- ・ 固定資産税の評価額を地価公示の一定割合、7割に高め、その価格を公表する方針が打ち出され、固定資産税が適正な地価の形成、税負担の公平に役立つことが期待されている。平成4年度の評価替えてその方向が具体化されることにされているはずである。しかしながら、地価の低落、不動産不況、地方選挙などから近時、この改革について、当初より後退した印象を与える動きもうかがえる。土地対策、税負担のあり方としてより重要なのは地価税もさることながら、根本的には固定資産税の改革である。土地政策の最後の主役である固定資産税の改革を当初の目標どおり着実に実現していく必要がある。

(6) 地価税の着実な実施

- ・ 地価税の創設は、今回の土地税制の改革の象徴的な対策である。税率が低く、課税対象が限定されるなどの問題にあるにしても、すべての土地税制の課税の評価基準を地価公示価格の一定割合にするという土地評価の一元化を生み出した効果はきわめて高い。これにより土地の資産としての有利性が縮減され、土地の有効利用が進むことが期待できるのである。
- ・ 地価税は土地税制改革の基本的スタンスを示すもので、地価水準を引下げるといふ地価対策としては、土地に係る税負担の増大が不可欠とした視点に立っている。今年から実施に入ったばかりであり、これからその成果が現われるものである。これを安易に緩めることは、土地税制全体がかつての緩和の道につながるものであり、土地対策、地価対策のあり方としては逆効果である。まず着実に実行されるべきものである。

- ・ 地価税は土地の保有税であり、理論的、实际的に固定資産税との関係に問題を残していることは否定できない。地価税は一般的な土地保有税ではなく、大規模土地所有税あるいは土地富裕税としての位置付けが明確でなければならない。また、5年毎に固定資産税の改革の進み方と関連して、地価税についてもその見直しが行われることになっている。地価税の導入は固定資産税の改革が進むことへの大きなインセンティブになり、将来的には、二つの税制が一体化することは、その性格からも当然見通せるところである。
- ・ これから地価税の論議が盛んになるものと思われるが、この場合、地価税の評価を単に、企業経営、企業の負担の増大の立場だけで把えるのは、近視眼の姿勢と言わざるを得ない。土地税制全体、土地対策の方向や税負担の公正というトータルな視点で論ずべきものである。

㈱建設経済研究所と「日本経済と公共投資」

㈱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創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、調和のとれた適切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～
- 元年12月 ～真の豊かさに向けて経済政策の転換のとき～
- 2年7月 ～再認識された公共投資、21世紀への道程～
- 2年12月 ～430兆円、活かして使うための努力と方策～
- 3年7月 ～90年代の公共投資、21世紀へのかけ橋に～
- 3年12月 ～ポストバブル、90年代の建設経済～
- 4年7月 ～バブル崩壊後の建設経済、経済正常化へのシナリオ～

(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 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

ニューヨーク事務所

The Continental Center, 21 st. Floor

180 Maiden Lane, N.Y. 10038 U.S.A.

TEL 212-208-6930

FAX 212-943-1714