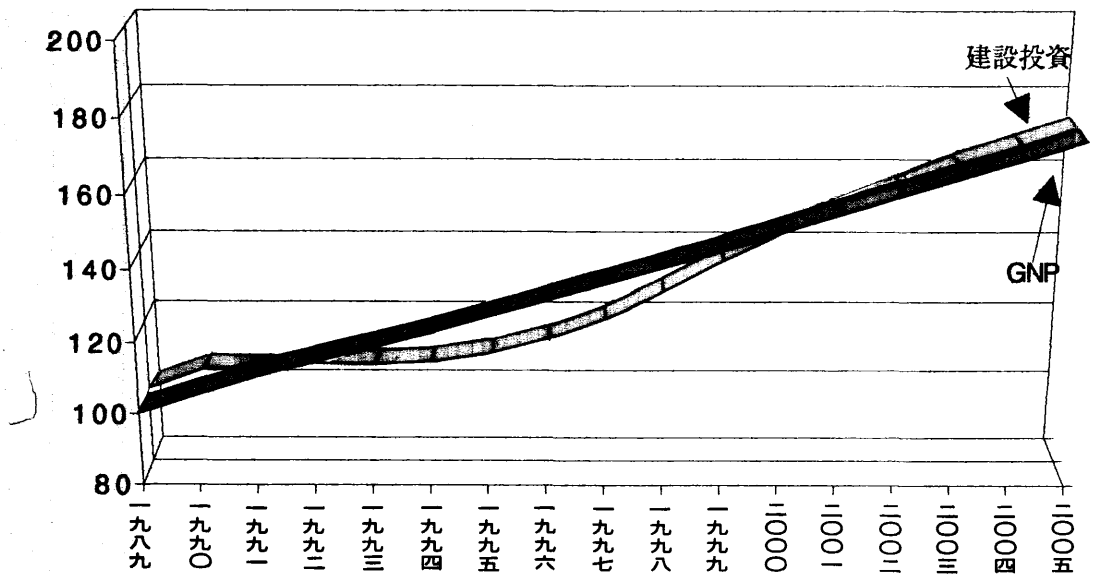
平成5年1月　　日本経済と公共投資　NO. 20

建経研92002

―長びく建設経済の低迷、着実に実需の回復を―



RICE　財団法人　建設経済研究所

はじめに

今回の不況は、複合不況という新語が示すように、従来の循環的な景気後退に異常なバブル経済が崩壊したことによる株、土地の資産価値の激減が加わり、より景気の落ち込みを大きくし、リセッションの期間を長引かせているという、日本経済にとって初体験とも言える状況にある。誰もが景気回復の処方箋を書きあぐねている。

財テク、土地投機に象徴されたバブル時代の企業経営や拝金主義に陥った個人の経済感覚の歪みが最大の原因であり、構造的問題を内包している。バブルが弾けたから資産デフレが生じたのではない。その前にバブルが経済原則を逸脱して異常に膨張しすぎたからであり、資産デフレは資産インフレの当然のとがめなのである。このバブルのツケは、正常な経済成長を通してのみ返済されるものであり、誰も傷つかずにその傷が解消されるものではない。建設経済の低迷は覚悟しなければならず、それから脱却するためには、着実に実需の回復を図っていくしかないのである。

このレポートは、このようなバブル崩壊後の建設経済の現状を実証的に分析し、今後の見通しを考察する。また建設市場の国際化が進む中で、このような状況が米国、ＥＣ諸国、韓国にも共通するものであることを国際建設市場の動向を分析することで示してみる。さらに、バブルの最大の後遺症である土地、住宅について、最近の政策の動向を評価し、今後改めて論議が行われる地価税、固定資産税についてその推移、現状、問題点を客観的に記述して、論議の参考に供することにしたい。

何回も言うが、バブル経済の傷をバブルを再び復活させて治すことはできず、一時的な時間稼ぎは事態を悪くするだけである。着実な実需の回復で再び健全な建設経済に立ち帰るしかないのである。今、その時期である。

１９９３年１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

第１章　日本経済の現状と建設経済の動向 …… 1

１．日本経済、深刻なリセッション、バブルの後遺症 …… 1

１－１　マクロ経済、深まるリセッション …… 1

１－２　建設受注、バブルの打撃 …… 2

１－３　建築着工、オフィスビル着工急減 …… 4

２．建設経済の動向 …… 5

２－１　総合経済対策とその効果 …… 5

２－２　複合不況、資産デフレと建設経済 …… 8

２－３　過剰在庫、ストックの重荷 …… 9

第２章　バブル崩壊後の建設経済の見通し …… 10

１．民間非住宅建築、オフィスビルの需給の見通し …… 10

２．住宅投資、適正なアフォーダビリティーへの回復 …… 19

３．公共投資、深刻な財源問題 …… 22

４．92年度、93年度のマクロ経済と建設経済、モデルによる試算 …… 24

５．90年代の建設市場の見通し、後半回復へ …… 27

第３章　国際建設市場の動向、90年代の見通し …… 29

１．後退する建設市場、共通するリセッション …… 29

２．米国の建設市場 …… 35

３．ＥＣ諸国の建設市場 …… 37

第４章　土地住宅対策、バブルの後遺症の克服 …… 44

１．公共用地の先行取得 …… 44

２．不良資産（債権）買取り会社の設立 …… 45

３．地価税、固定資産税改革の着実な実施 …… 47

３－１　地価税の内容 …… 48

３－２　地価税導入の目的 …… 49

３－３　固定資産税との二重課税 …… 49

３－４　地価税の効果 …… 50
３－５　地価税の使途、減税財源 …… 52
３－６　固定資産税の適正化 …… 52
４．地価の構造的変化 …… 53

付　章

・コラム１　道路整備の財源 …… 56
・コラム２　東京におけるオフィスビル床面積 …… 58
・コラム３　米国の建設市場の現状 …… 62
・コラム４　ＥＣ諸国の建設市場の現状 …… 70

第１章　日本経済の現状と建設経済の動向

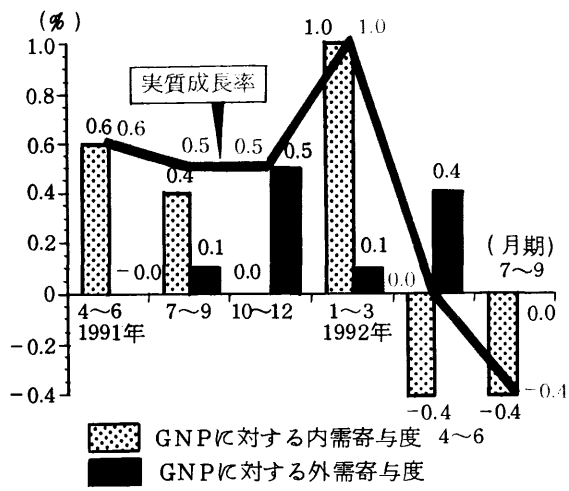
１．日本経済、深刻なリセッション、バブルの後遺症

１－１　マクロ経済の動向、深まるリセッション

・　景気後退がさらに進んでいる。政府の昨年秋が底で上昇に向うという見通しも、希望的観測に終わり、景気低迷の出口は見えていない。政府が発表した1992年第３四半期（７月～９月）の経済動向をみると、国民総生産の伸び率はは、物価上昇率を差し引いた実質で第２四半期（４月～６月）に比べてΔ0.4％、年率に換算すると 1.6％低下することになる。実質ＧＮＰが対前年比でマイナスとなったのは、円高不況時1986年第１四半期のΔ0.9％以来、６年半ぶりである。今年度の実質経済成長率は２％を下回ることも予想され、1992年度の当初の政府見通しの名目 5.0％、実質 3.5％の達成は絶望的である。

・　実質国民総生産の成長に対する寄与度では、民間企業設備投資が前期比でΔ2.2％、公的固定資本形成が前期比Δ3.2％となることで国内需要がマイナス 0.4 ％、輸出入の外需が 0.0％であり、内需の落ち込みが著しい。このような状況から政府は、1992年度のマクロ経済の見通しを当初より大幅に下方修正している。名目国民総生産額の伸びは当初の 5.0％から 3.0％に、実質国民総生産の伸びは当初の 3.5％を 1.6％と半分以下に落としている。とりわけ、民間設備投資の伸びは、名目でΔ3.7％、実質でΔ3.8％とマイナス成長により景気の足を引っ張る結果になっている（図１－１）。

図１－１　実質成長率（前期比）と内外需寄与度の推移



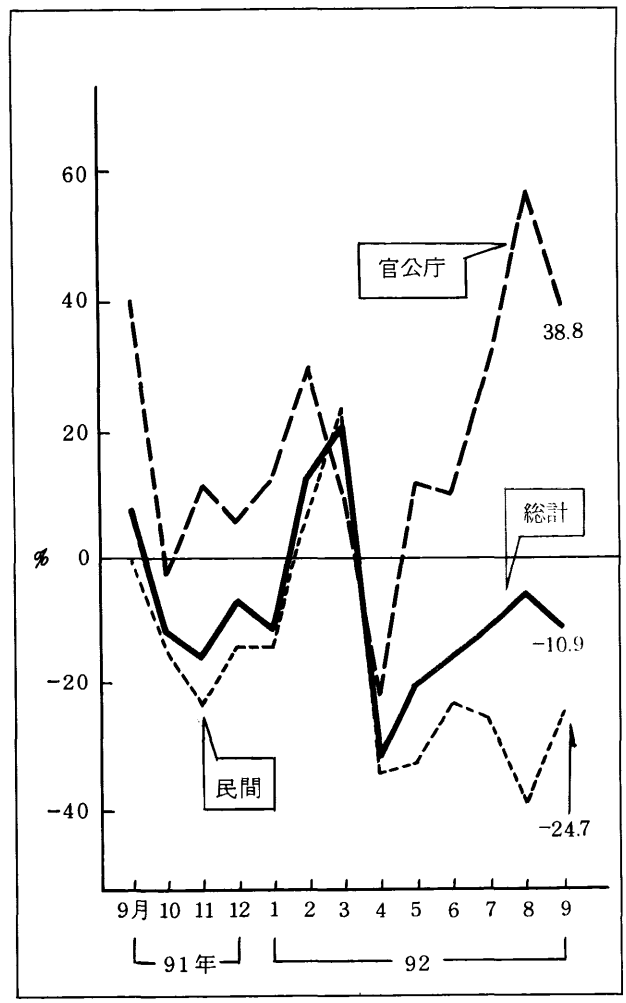
・　一方、消費者物価は安定し、卸売物価は低下している。為替は円高基調を維持し、外需により経常収支は著しく拡大し、政府見通しでも 1,165億ドルの黒字と年間 1,000億ドル以上に経常収支の黒字が拡大すると見られている。労働力需給は緩和の傾向にはあるが、なおタイトであり、完全失業率は 2.1%にとどまっている。この面での経済はおおむね順調である。

・　バブルの崩壊による影響は、金融、証券、不動産業の構造不況業種に著しいが、電気、自動車などの実物を生産する製造業にも影響を与えている。不況の実態がやや過大にみられてはいるものの、行き過ぎの是正が在庫調整、設備投資の縮小の形で進行しているうえに、いずれ資産デフレ、バランスシート・デフレという形でバブルの後遺症が実物経済に深刻な影響を与えることも危惧される状況にある。

１－２　建設受注の動向、バブルの打撃

・　建設経済も、バブル崩壊の中で、急速に後退の色を強めている。1992年９月期の受注は、民間建築工事が激減しており、その傾向はますます強くなっている。1992年度上半期（４月～９月）の日建連加盟57社の受注総額は、11.5兆円であり、前年同期比で Δ15.6%と減少、かつての1975年度上半期の Δ12.3%を上回る史上最大の減少率を記録した。上期の受注額のうち民間からの受注額は 7.1 兆円で、同じく Δ29.5%と急減し、1991年度上半期のΔ5.7%、同下半期のΔ2.0%に続く３期連続しての減少であり、減少巾を拡大している（図１－２）。

図 1－2　建設受注額前年同月比増減率の推移
（日建連加盟 57 社対象）

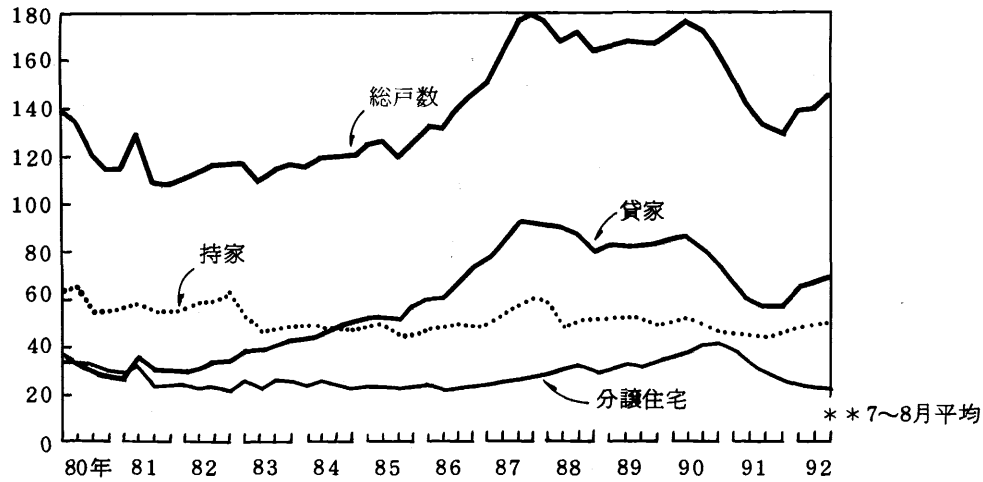


・　官公庁工事では、国の機関、地方の機関とも大きく伸びており、官公庁工事全体で４兆 499億円と対前年同期比で26.2%の上昇ではあるが、民間工事の落ち込みは補えていない。さらに、1992年９月でみると、民間工事は Δ24.7%と落ち込みの幅は一段と大きくなり、前倒し発注で予想以上に進んだ官公庁工事が38.8%の増加となったものの、全体では前年同期比 Δ10.9%と大幅な減少を示しており、その傾向はさらに強まる勢いである。

1－3　建築着工、オフィスビル着工急減

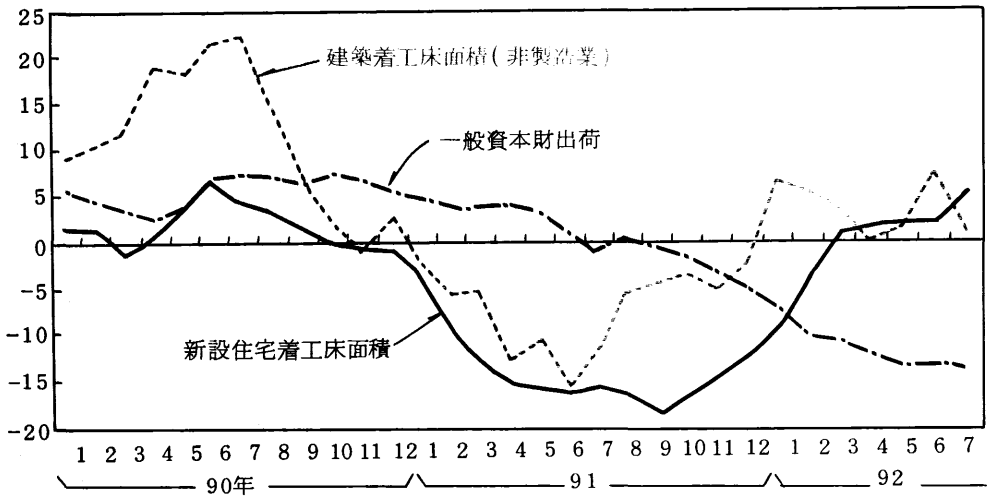
・　最新の建築着工の動向で住宅建築と非住宅建築の着工動向をみよう。低迷を続けていた住宅着工にやや回復の兆がみえるものの、非住宅建築では依然として低下傾向が続いており、当面回復の見込みはみえていない。1992年11月期の住宅着工戸数は12万戸で、前年同期比の 8.2%の増加、うち持家は 3.7万戸で 2.5 %の増、貸家は 6.3万戸で21.6%の増、新たに土地の買入れを要しない持家貸家の建築は、金利の低下や建築単価の安定から増勢に向うが、不動産業の対象である分譲住宅は 1.8万戸で、Δ14.4 %と依然として二桁台の減少が続いている（図1－3）。

図1－3　住宅着工戸数の推移
（季調済年率換算・万戸）



・　非住宅建築はさらに深刻である。1992年９月期の着工床面積は 963.9haと対前年同期比で Δ14.3%、鉱工業用建築でΔ15.2 %、商業用建築でΔ11.%、サービス用建築でΔ 31.4%と、バブルの時代に建築ブームを生んだオフィスビル建築の着工が大幅に落ち込んでいることを示している。中には着工した建築物が、需要不振、資金調達の悪化から工事中止になっているものもあり、着工後に中止したものを差引いた実際の着工床面積の減少率は、この数値以上であろう（図1－4）。

図１－４　設備、住宅投資関連指標
（３か月移動平均、前年比、％）



２．建設経済の動向、バブル崩壊の打撃

２－１　総合経済対策とその効果

・　政府は、このような事態に対して、昨年４月に決定した緊急経済対策の効果が十分ではなく、新たな対応が必要なことをようやく認識し、８月に総額10兆7,000 億円の総合経済対策の実施を決定した。今回の総合経済対策では、公共事業による需要喚起策に加えて、金融システムの維持と株価対策のための対策が加わったことが特色であり、世間の関心は公共事業より、土地、株価対策に向っている（図１－５）。

図1－5

〈総合経済対策の骨子〉

総事業規模　10兆7,000億円
①公共投資などの拡大
②公共用地の先行取得
○地方自治体、公団などで総額1兆5,500億円の先行取得
③住宅投資の促進
④民間設備投資の促進
⑤中小企業対策など
⑥雇用対策
⑦生活ニーズの多様化への対応
⑧輸入の促進
⑨金融システムの安定性の確保
○担保不動産の流動化策
○金融機関の不良債権の償却税務処理を迅速化
○自己資本充実手段の拡充で金融機関の融資対応力を確保
⑩証券市場の活性化など
○公的資金の株式運用強化で1兆1,200億円の財投追加
○政府保有のＮＴＴ、ＪＲ東日本、ＪＴ株式の売却凍結
○金融機関に安易な益出しの抑制を要請
⑪金融政策の機動的運営

総合経済対策の規模

（単位　兆円）

	今次総合経済対策	（参考）1987年緊急経済対策
総規模	10.7	6.0
公共投資の追加	6.25	4.3
うち一般公共事業	3.25	2.45
地方単独事業	1.8	0.8
公共用地の先行取得	1.55	—
うち地方公共団体	1.0	—
政府系金融機関等融資の拡大	2.9	0.7
うち住宅公庫等（注）	0.8	0.7
所得税減税	—	1.0
前年度名目ＧＮＰ比（％）	2.32	1.76

（注）住宅金融公庫及び年金福祉事業団の住宅融資制度の拡充
（資料）政府公表資料

・　公共事業の拡大により1992年度の建設投資額は当初の見通しより 1.1兆円余り増加し、87.5兆円と前年度比 6.4%の成長が見込まれている。しかし内訳をみると、政府投資が34.2兆円と前年度比で18.2%と大幅に伸びたのに対して、民間投資は53.3兆円でゼロ%ととどまっており、バブル崩壊の影響が現われている。

・　この総合経済対策によって今後経済の回復がどのような軌跡を画くのか、一般的には、これにより緩やかながらも景気は底を打ち、回復に転ずるものと期待されている。すなわち、日本経済は、これまでの金利の引下げ、積極的な財政出動など財政金融面の効果が浸透しつつあり、今後緩やかながらも回復の軌道にのる。企業の収益体質の改善、金融機関における不良資産の処理などバブルの時代に生じた様々な行き過ぎ、歪みを引き続き是正していくことは必要であるが、それでも1993年度、来年度の経済の政府見通しは、名目ＧＮＰ 4.5%、実質ＧＮＰで 3.3%であり、内容では低迷を続けてきた実質民間企業設備投資で 2.4%、民間住宅投資で 7.1%と、企業設備投資及び民間住宅とも大きく回復していくという楽観的なシナリオが画かれている。

　しかしながら、国内需要に目立った牽引車が見当らず、消費者の行動も慎重になったが故に消費支出の伸びもいまいちであり、また、国際経済環境からも再び外需に大きくは期待できない状況にあっては、景気回復の足どりは重い。製造業の企業経営ではバブル時代の行き過ぎた強気の経営のツケとしてのエクイティー・ファイナンスの支払、過剰な設備投資による固定費の増もあり、実質ＧＮＰ成長率が上向きはじめても収益水準が向上して企業の景況感が回復するには、なお半年ぐらいのズレがあるのではなかろうか。

・　さらに建設経済部門では、バブルの後遺症は製造業に比べて、より深刻であり、金融機関における大量な不良資産の整理、地価急落による資金繰りの悪化、アフォーダブルな水準をはずれた地価による建築需要の落ち込み、オフィスビルの建て過ぎによる不動産不況など、この間の異常な地価高騰の後遺症の回復には、よりいっそうの長期の期間を覚悟しなければならない。

２－２　複合不況、資産デフレと建設経済

・　今回の不況、リセッションの特色は、「複合不況」という新語が示すよう

に、従来の循環的な景気変動要因に加えて、バブルの崩壊による株、土地の資産価値の減少が加わり、景気の落ち込みを大きくし、リセッションの期間を長引かせていることにある。短期的な調整局面のみならず、バブル時代の企業経営の構造的歪みが重圧となっている。資産デフレ、資産価格の低下に伴い企業や個人の資金調達能力が低下し、土地本位制の下での担保力を喪失した結果、金融機関のクレデット・クランチを招来し、資金の流れが停滞して需要が減少したと分析されている。バブルが弾けたから資産デフレが生じたのではない。資産デフレは、資産インフレの当然の帰結である。資産インフレが大きければ大きいほど、長ければ長いほど資産デフレも大規模にならざるを得ない。

・　需要減退、デフレの最大の要因は、バブルが弾けたからではない。その前にバブルが経済原則を逸脱して異常に膨張しすぎたからであり、バブル時代の過大債務による需要減退、バランスシートデフレと称すべきものである。エクイティー・ファイナンスや、膨大な借入金によって取得した資産が、価格の暴落により、キャピタルゲイン実現の機会を失い、また債務額を償還するに足りる収益を生まない状況になり、利益創出力を欠いた負の資産が重荷になっているのである。資産価値は低下しても、債務額が減るわけではない。企業は債務の返済のために、新規の投資はできず、利益も圧迫される。所得以上にローン負担を負った個人が生活をきりつめなければならないのと同じである。バブルの時代の過剰債務の当然のツケなのである。

・　この過剰債務がなくならない限り、新規の投資は生れず、需要は拡大しない。金利の軽減や、元本の返済を延ばしたところで債務は減少しない。過剰債務を一時的に棚上げして時間稼ぎをしても、事態を悪化させるだけである。過剰債務も基本的には収益、収入で返済するしかない。バブルのツケは正常な経済成長を通じてのみ返済されるものであって、誰も傷つかずにバブルの解消を図ることは不可能であり、また時間稼ぎのソフトランディングも無意味である。

２－３　過剰設備、ストックの重荷

・　建設経済（建設活動や不動産市場）の回復には、他の財以上に期間を必要とする。バブルの時代に作り上げられた膨大な在庫ストックの処分に相当の時間

を要するからである。確かに、オフィス、住宅の需要は底固く、量のみならず質の向上を意図した場合の潜在需要は大きい。しかし、バブルの時代に積み重ねたオフィスビルの在庫ストックはきわめて大きく、この在庫ストックが需要の拡大によって吸収されない限り、新規の需要は生れてこない。

・　建築不動産の在庫は、他の財と異なり、売れ残って倉庫にたまったものがさばければいいというものではない。供給者の手元にあるものは仕掛品在庫であるが、オフィスビルの工事が完成して注文主に引き渡されても、必要なテナントが入居し、採算に見合うテナント料が支払われなければ、そのオフィスビルは実質的には過剰設備である。今、市中には次々と新築オフィスが完成している、テナントが集まらず空室で夜間に点燈しないビルが増大しているが、問題はこの不動産業の在庫ストックというべきものがどの位あるのか、いつさばけるようになるのかである。

第２章　バブル崩壊後の建設経済の見通し

１．民間非住宅建築、オフィスビル需給の見通し

（地価高騰の引き金）

・　今回の地価高騰の原因のひとつは、国際化、情報化さらには国際金融都市東京への期待がオフィスビルの不足を招くほどに需要を増大させ、都心の商業地がオフィスビル用地に集中的に「地上」げされたことであるとされている。1984年の政府策定の首都改造計画では、1985年以降10年間に霞が関ビルに換算して 250棟、5,000ha の床面積のオフィスビルが必要になると見込み、業務用地の開発を内容とする都市計画を決定している。

・　5,000ha の床面積は、1985年時点の東京都における全事務所床面積 4,000ha のストックを上回る規模であり、10年間での倍増計画であった。また、外国企業の東京への進出が増加し、当時の東京のオフィスビルの空室率は 0.2%と極端な逼迫を示していた。このことがバブル発生の引き金になったのである。

・　しかし、現在、一転してバブルは崩壊し、オフィスビルは供給過剰に陥り、テナント不足から空室率は上昇し、不動産市場は極端に緩和した。加えて、オフィス不足から地価高騰に伴ってテナント料は急上昇し、新規賃料は３倍に上昇したものが需給不均衡への反転から、逆に需要の低迷の一因となっている。

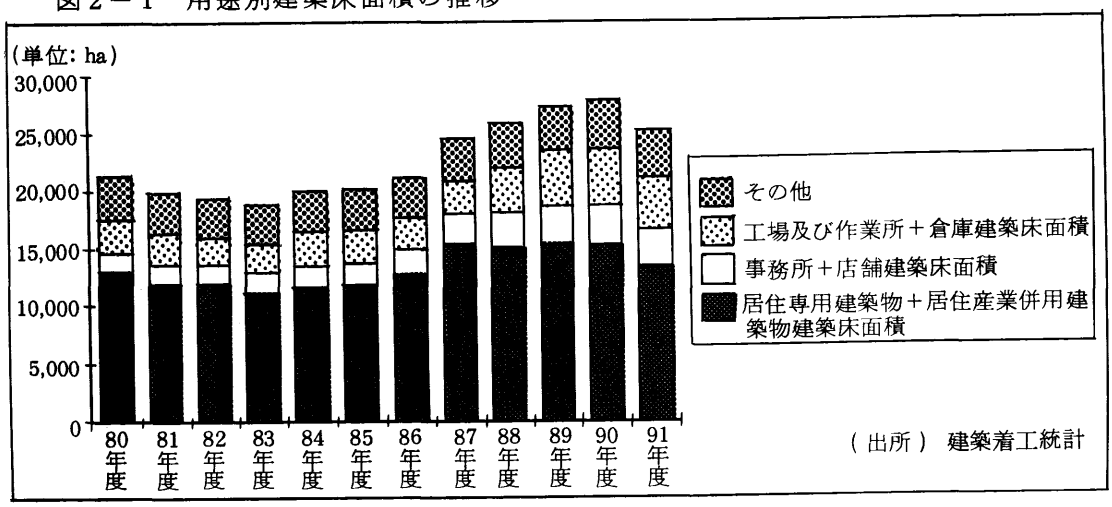
・　1985年以降７年間、オフィス需給は大きく様変わりし、現在、不動産業界は過剰な設備処理に苦慮している。さらにこのためオフィスビルの新規の発注は急激に落ち込んでいる。この間のオフィスビル需要の推移と現在の過剰在庫の実情を東京都区部を対象に分析する。

（オフィスビル着工の推移）

・　建築着工統計による事務所、商業建築物の着工床面積は、1985年（昭和60年）当時全国で 2,192haであり、1980年（昭和55年）当時の 1,835haに比べて 1.19倍である。同じく、1990年には 3,527ha、1.61倍と1980年代の後半は前半に比較してバブル経済の中で著しく増加している。金額でみると、80年代前半では1980年の２兆 2,567億円が1985年の３兆 951億円と1.37倍であったのに比

べ、80年代後半では1990年の８兆 4,770億円と2.74倍に急上昇している。1980年代後半の建築ブームは、主として事務所、商業建築物への投資により生じたものであり、５年間で面積において1.61倍に拡大したのに比べ、金額において2.74倍になっているように、事務所、商業建築物投資に、特にバブル増殖の影響が現われている（図２－１）。

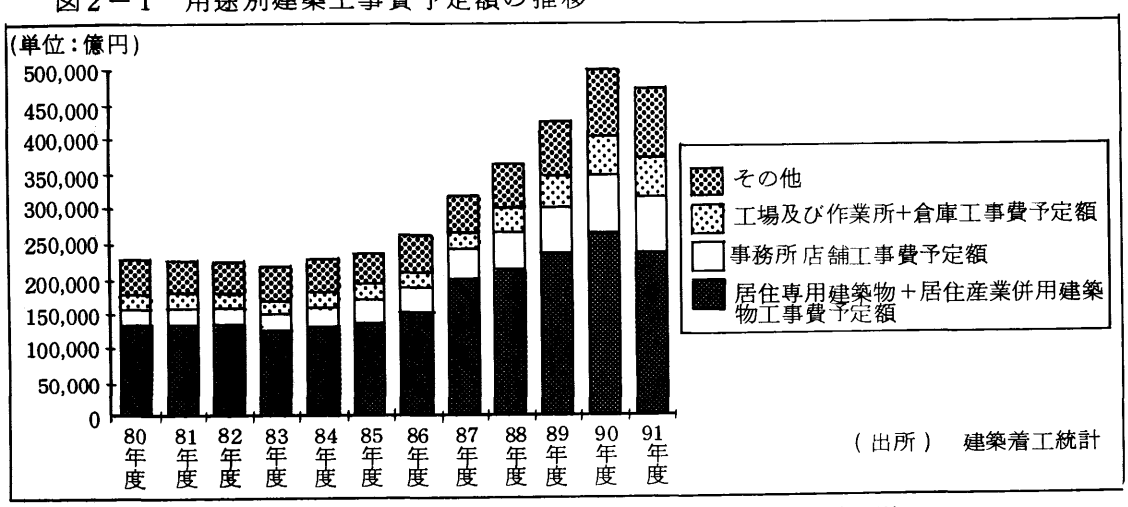
図２－１　用途別建築床面積の推移



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	12,701	11,916	11,944	10,981	11,335	11,576	12,469	16,247	16,012	15,302	15,250	13,243
事務所+店舗	1,835	1,791	1,870	1,796	1,976	2,192	2,332	2,826	3,013	3,302	3,527	3,406
工場及び作業所+倉庫	3,011	2,835	2,464	2,624	3,129	3,059	2,847	2,956	4,014	4,622	4,796	4,426
その他	3,826	3,472	3,405	3,516	3,457	3,216	3,442	3,676	3,802	4,062	4,333	4,126
合体	21,373	20,013	19,483	18,916	19,899	20,041	21,110	24,607	25,840	27,288	27,912	25,200

図２－１　用途別建築工事費予定額の推移



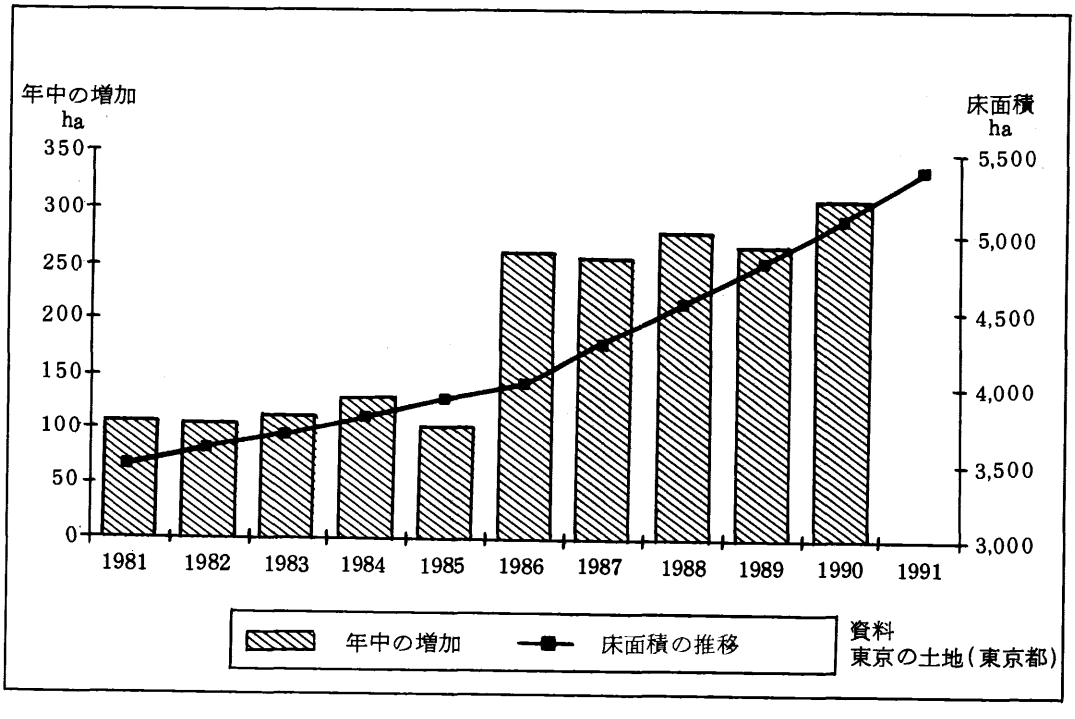
単位：億円

	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	133,060	135,903	125,820	131,004	136,173	151,293	196,604	211,504	234,910	263,416	233,251
事務所+店舗	22,687	23,607	22,198	23,907	26,199	30,851	35,261	42,971	52,436	64,409	64,770	63,812
工場及び作業所+倉庫	20,726	20,706	16,278	16,480	23,260	23,036	21,486	22,864	34,563	46,376	53,653	53,749
その他	48,100	46,196	45,769	47,321	46,240	45,978	51,463	56,428	63,967	79,416	96,226	101,718
全体	225,464	223,467	222,198	215,627	226,723	235,631	259,495	318,868	362,472	425,110	498,267	472,521

・　このうち、特に建築ブームが顕著であった東京都区部の状況をみてみよう。事務所ビルの着工床面積は、1980年 168haで霞が関ビルに換算して10棟だったものが、1980年代の前半は、ほぼ横ばい、1985年に一挙に 306haと1.82倍に急増する。さらに急増するのは、1980年代後半であり、1990年には、559ha と1980年に比べて 3.3倍、1985年にくらべても、1.83倍の増加を示している。ピーク時の1990年には、霞が関ビルに換算して33棟余りのオフィスビルが供給されていたのである。

・　1991年バブル経済に影がさすと、着工床面積は、500ha と90年に比べて10%程度減少する。着工のスピードはやや鈍ったものの、着工床面積から建替え床面積を除いた年間の事務所ビルのストックは著しい勢いで増加している。東京都区部の事務所ビルの床面積は、固定資産概要調査（東京都）によると、1980年（昭和55年）に 3,324ha、霞が関ビルに換算して、200 棟程度であったものが、1985年には 3,924haと1.18倍、600ha の増加であり、年間 120ha程度の増加を続けてきた。その結果、1985年には東京都のオフィスビルのストックは霞が関ビルに換算して 230棟に増加したのである（図２－２）。

図２－２　東京 23 区における事務所床面積の推移

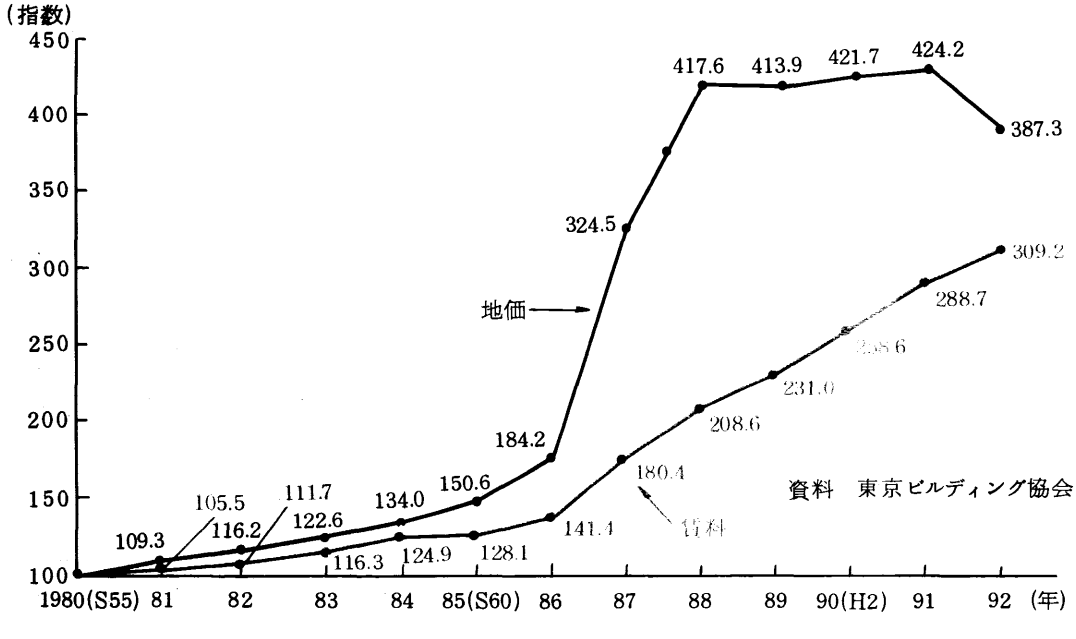


・　1985年以降の建築着工床面積の増大に応じ、ストックは1990年に 5,102haと1.3 倍、1,178ha の増、80年代後半は年間に 230haと80年代前半に比べて２倍のストックが累積され、現在の着工ベースからみると、1992年に 5,790ha、1993年に 6,148haの事務所ビル床面積に増加することになる。

・　床面積ストックが大きく増加したにもかかわらず、事務所需要が依然タイトであり、供給不足ということは数字の上では大きく変っていない。東京ビルディング協会加盟のオフィスビルの空室率は、都心５区で1982年に 0.8%だったものが1985年に 0.2%に低下して以来、現時点に至るまで大きく変っていない。91年度でみると、東京で 0.2%、大阪 0.3%、名古屋 0.1%と数値上は計算されているが、供給者（ビル協会）の数字であり、必ずしも正確に事態を現わしていない。別のデータ（生駒サービス）によると都区部のビル入居率は1990年５月に99.4%であたものが、1992年９月に95.5%と４ポイントダウン、さらに低落が続いているといわれている。

・　地価の高騰に若干遅れて、オフィスビルの賃料も大幅に上昇している。ビル新規賃料は、1985年に東京都区部で１平方メートル当り月 7,204円だたものが、1992年には17,393円と５年間で2.69倍に上昇し、継続賃料も２年間で10%から20%の値上げが行われている（図２－３）。

図２－３　東京の商業地地価とビル新規実質賃料の推移



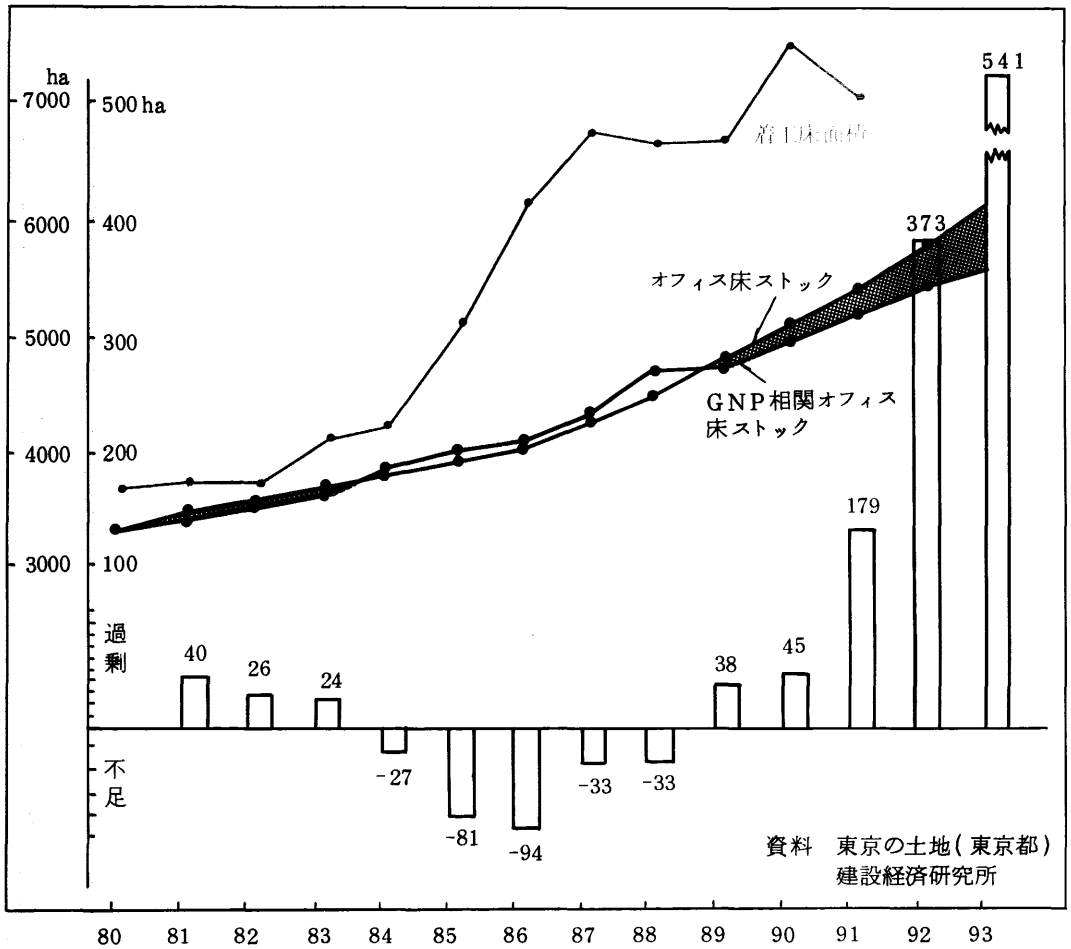
・　今やバブルは弾け、一転してオフィスビル需給に構造的変化が現われている。供給者側の地価高騰を背景にした強気の姿勢は崩れ、オフィスビル市場は急激に緩み、むしろ供給過剰が現われている。新規ビルについては、空室率は高く、高水準で設定した賃料での入居者は著しく減少している。僅かの間に需給関係は逆転した。

・　不動産の需給関係は一変しており、バブル経済の崩壊が不動産市場に深刻な不況を招来しているが、それはオフィスビルも例外ではない。収益性、採算性を前提とするオフィスビルの経営の方が、今後はるかに困難な事態が生ずることが予想される。また、オフィスビルの建築市場も、この膨大な在庫が消滅しない限り、成長に転ずることは困難である。不動産業、建築業の業況回復は、このオフィスビル過剰在庫の早期の調整にかかっている。

（オフィスビルの需給）

・　オフィスビル需給について考察する。その需要はオフィスビル人口、経済成長などによって生ずるが、ここでは1980年の需給が均衡がとれていたものと仮定して、1980年代の実質経済成長率に応じて生ずるであろう理論ストックと、現実のストックとの関係をみると、1980年時点では理論値、実際値とも3,324ha であったものが、1985年には理論値 4,005haに対して実際値は3,924ha と81haの不足、1990年には、理論値 5,057haに対して実際値は5,102ha と45haの供給過剰ということになる（図２－４）。

図２－４　オフィスビル（都区部）の需給の推移



・　1980年前半は、需要が供給を上回り、1986年には94haの不足状況であったものが、1985年以降のオフィスビル建築着工面積の増加とともに、供給不足は解消し、1989年に供給過剰に転じている。問題は、バブル最盛期に大量に着工したストックが積み重なったことであり、1991年以降には過剰ストックが急増することになる。

・　1991年、1992年の着工動向が続くことにより、オフィスは1992年には 5,790 ha、1993年には 6,148haのストックが積み重ねられることになり、一方、この間の経済成長の鈍化と企業のリストラ、あるいはダウン・サイジングといった減量経営が進展し、需要の低迷が現われることにより、オフィスビルの在庫、

過剰ストックは急増し、1991年には 179ha、1992年には 373ha、1993年には 541ha になるものと試算される。1993年のストック増分 500haは、1980年代前半のストックのほぼ３年分の需要に相当する規模である。

・　バブルの崩壊により新規建築市場は低迷するとしても、1995年頃までは既着工分の完成あるいはコンスタントに供給が続くことからして、着工床面積自体が半分以下になることはあり得ない。とすると、1995年以降も、供給過剰状況は進むことがあってもも、早期に解消することは極めて困難である。

（オイルショックの経験）

・　オフィス需給、オフィスビル建築が大きく変った事例としては、1973年のオイルショック時に先例がある。第１次オイルショックの直前、1971年、72年は高度経済成長の末期、列島改造計画による投資ブームの時代であり、規模ははるかに小さかったものの、バブル経済の時代であった。

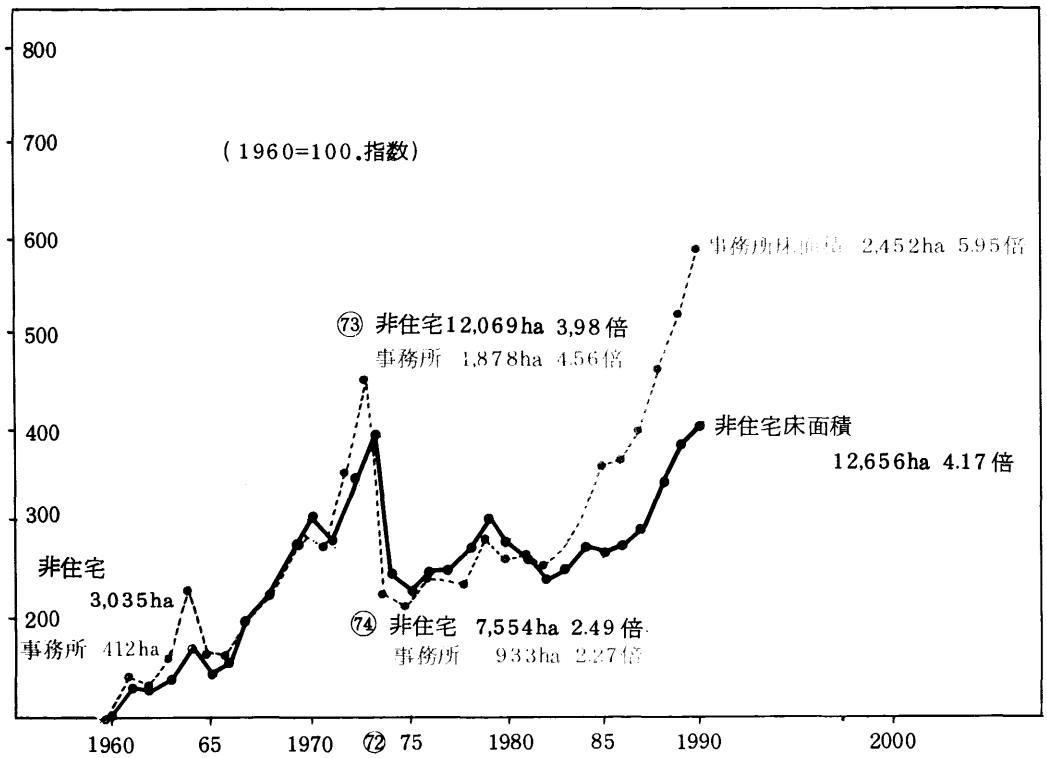
・　過剰流動性、一億総不動産屋、狂乱地価というキーワードが示すように異常な投資ブームが起り、地価は北海道から九州まで全国にわたって、年間30％近い急騰を示し、それが２年間続いたのである。1973年のオイルショックによって、エネルギー危機を招来し、総需要抑制策により、投資ブームは一挙に消失し、一時的には地価もマイナスに転じた。

・　当時、バブル経済の中で建築投資とりわけ民間非住宅投資、事務所建築投資の増大が顕著であった。1960年に全国で非住宅の着工床面積は 3,035ha、事務所着工床面積は 412haであったものが急成長、1972年に非住宅着工床面積 10,186ha、事務所着工床面積 1,481ha、さらにピークの1973年には非住宅着工床面積13,069ha、事務所着工床面積 1,878ha、13年間で非住宅着工床面積は 4.0 倍に、事務所着工床面積は 4.6倍に増加している。

・　しかしながら、1973年の第１次オイルショック、総需要抑制の中で、1974年の着工床面積は激減し、非住宅着工床面積 7,554ha、事務所着工床面積 933ha と前年の半分に落ち込んでしまっている。1974年に落ち込んで以降毎年の床面積の供給量は増加せず、ほぼ一貫して1985年まで10年以上の低迷が続くことになる。民間非住宅建築及び事務所建築が上昇に転じたのは1985年のバブル景気になってからであり、非住宅着工床面積は1985年の 8,467haから1990年12,656 haと 1.5倍に、事務所着工床面積は 1,510haから 2,452haと1.62倍に増加、

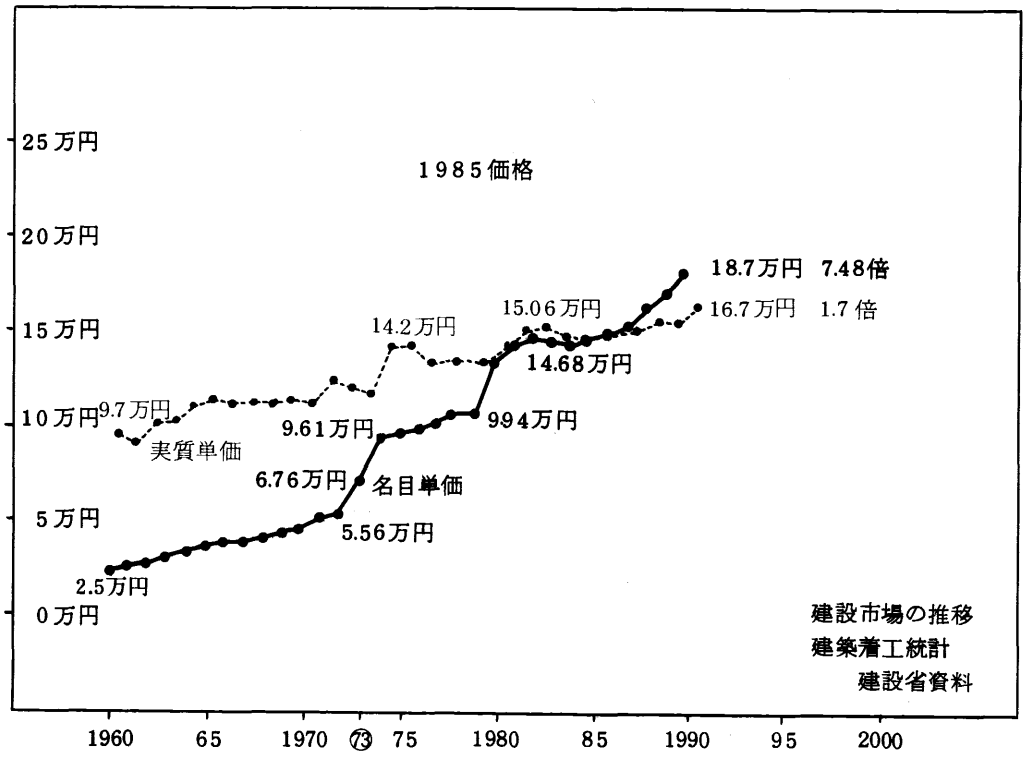
1960年代の高度経済成長期と同じ勢いで上昇している（図２－５）。

図２－５　非住宅着工床面積、事務所着工床面積の推移



・　1974年から10年間、着工床面積の規模が半減したまま横ばいで推移しても、建築投資額が上昇したのは、着工床面積の減少を価格の上昇で補えることができたからである。1960年代、13年間で建築物１㎡当りの実質単価は 2.5万円から 5.6万円と 2.2倍と比較的安定して推移したにかかわらず、1973年から1975年の第１次オイルショックの２年間で 5.6万円から 9.6万円と1.73倍に急上昇している。半分に落ち込んだ工事量を２倍の価格の引上げで補完したと理解することができる。同じことは1980年の第２次オイルショックでも生じている。工事量の落ち込みを、再び単価を 9.9万円から14.7万円と 1.5倍に引上げることでカバーできたのである（図２－６）。

図２－６　建築単価（１平方メートル当たり）の推移、名目、実質



・　第１次オイルショック及び第２次オイルショックのとき、建設産業は、インフレによって市場の低迷を補ってきたものであり、その意味では幸運であった。バブル経済の1985年からは、工事量も大きく伸びたが、同時に価格も上昇、非住宅着工床面積は、1985年の 8,467haから1990年12,650haと 1.5倍に、事務所着工床面積は 1,510haから 2,452haと1.62倍に上昇し、あわせて建築単価は名目で14.7万円から18.7万円と1.27倍に上昇、量及び価格の両面で建築投資は著しく増加することになった。

（ストックの調整、４、５年）

・　今バブルが弾け、膨大なオフィスビル在庫とインフレで上昇した建築単価が残った。果して、バブル崩壊後のオフィスビル市場はどう展開するのか。1974年以降の民間非住宅建築投資、事務所建築投資が半分に低下し、低迷し続けたのは、経済成長の鈍化に伴う需要の後退に加えて、それまでのオフィスビルのストック調整に時間を要したからと思われる。列島改造時のバブル経済の

中で積み上ったストックの調整に10年の年月を要したとみるべきであろう。

・　今回のバブル経済の時期に積み上ったストック量は、第１次オイルショック時に比べてはるかに大きい。1985年以降のオフィスビル建築床面積がそのままストックによると仮定して、1986年から1991年までの５年間のストックの増加分は 3,000haに達する。その規模は、第１次オイルショック前の４年間のストック増分 1,400haに比べて２倍に近い。経済規模は、1973年の実質経済規模 208兆円に対して1990年 411兆円は２倍であり、経済規模に比べたストック増加量はほぼ同じとみることができる。とすれば、実質経済成長によって過剰ストックを調整するには、成長率が鈍化していることを考慮すれば、悪くすると第１次オイルショックの後のように10年の年月を要することになる。オイルショックほどのマイナスの影響はないとしても、現在の過剰在庫、例えば東京都区部の過剰ストック 500haを償却するには、低成長の中では４～５年の期間が必要とみることができよう。

２．住宅投資、適正なアフォーダビリティーへの回復

（回復の兆しか）

・　1985年、バブル経済以前、低迷していた住宅建築着工戸数は 120.7万戸、うち持家46万戸（38.1%）、貸家54.4万戸（45.1%）、給与住宅２万戸（1.7%）、分譲住宅22.7万戸（18.8%）であったものが、バブル経済の中で急増し、61年度 134万戸、62年度 173万戸、63年 160万戸、平成元年 163万戸、平成２年 165万戸と 160万戸台で推移、住宅建築ブームをつくり出した。

・　1990年（平成２年）166 万戸の内訳は、持家47.4万戸（28.5%）、貸家76.7万戸（46.1%）、給与住宅 3.7万戸（2.2 %）、分譲住宅38.7万戸（23.2%）であり、全体では1980年に比べ、1.38倍に増加し、その中心は貸家、分譲住宅である。持家のシェアは1980年に比べて10%低下しているが、一方、貸家は76.7万戸で1.41倍、シェアは11%上昇、分譲住宅は16万戸、1.7 倍の増、そのシェアは 4.4%の上昇を示している。この間持家においてはほとんど変化はなく、もっぱら分譲住宅、貸家という不動産業の分野が急増したのである。

・　1991年、平成３年にはバブル経済の崩壊が住宅市場を直撃し、着工戸数は、

134 万戸、前年度比 Δ19.4%、とりわけ貸家 58.2 万戸 Δ24.1%、分譲住宅 27.3万戸 Δ29.5%と不動産業に大きな打撃を与えている。住宅市場の拡大が、投機、キャピタルゲインねらい、節税、財テク等の手段となり、実需と大きくかけ離れていたことが、バブルの崩壊で一挙に現われたものである（図１－３）。

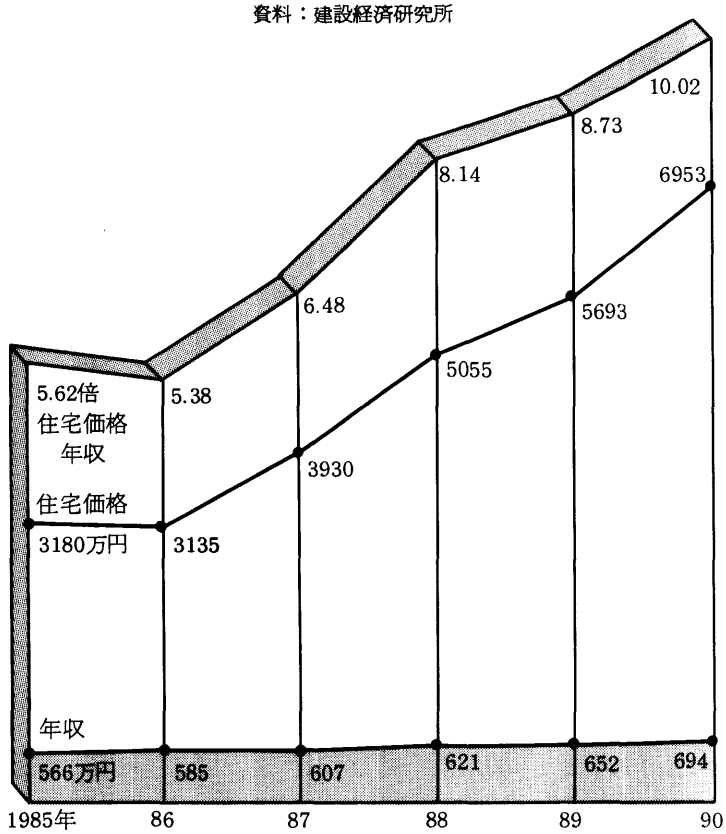
（適正なアフォーダビリティーへの回復）

・ 1992年度の前半は、なお低迷が続いているが、後半９月期になると、やや回復の兆しを示し、着工戸数は、前年同期比10.4%とプラスに転じている。持家が 8.7%、貸家が26%の増加であり、この間の金利の低下、建築コストの引下げ、さらに市街化区域内農地の宅地並み課税の現実化が、持家と貸家を中心に実需を回復させているということであろう。しかし、バブル期に急上昇し、不動産業の経営を拡大した分譲住宅は依然として Δ15.2%と減少を続けており、底はまだ見えていない。

・ 不動産不況が生じた最大の原因は、地価の暴騰により住宅価格が消費者の購入能力をはるかに上回った水準になってしまったことにある。東京圏の中高層平均住宅平均価格は、1986年（昭和61年）に、3,315 万円であり、年収 585万円の5.38倍であったものが、1990年（平成２年）には、6,953 万円で年収 694万円の10倍を越えてしまっている。消費者のアフォーダビリティーは喪失しており、現時点で、多少の金利の引下げや減税があったとしても、到底現在の高水準の住宅に手が届くには至らない（図２－７）。

図2－7　住宅価格の対年収倍率の推移
（東京圏の中高層住宅）

注：年収５倍・６９５３万円→３４７６万円
（住宅取得年収５倍論には住宅価格を1/2に引き下げが必要）
資料：建設経済研究所



・　生活大国五カ年計画の目標、年収の５年分で良質な住宅が購入できる水準も、実際に住宅を必要とする東京圏などの大都市圏の借家に居住する世帯にとっては、困難な数字であり、欧米諸国の３倍という水準に比べてもかなり高い。地価が若干低落したといっても、なお、住宅価格がアフォーダブルでない状況では、さらに住宅価格の相当の低下がない限り、分譲住宅の需要が再び成長に転ずることは難しい。

・　国際的に比較すると住宅建設のスピードは、平常時でも欧米諸国のスピードに比べると相当高い。欧米諸国の住宅建設が年間に、人口 1,000人当り５～６戸であるのに比べ、わが国は、10戸から15戸と２倍以上のフローが生れてい

る。住宅ストックの耐用年数や機能についての相違があるにせよ、わが国の住宅建設のスピードが欧米諸国より高いことは事実である。フローの着工戸数ではなく、耐用年数や機能をも考慮したストックとしての住宅のあり方、質や床面積を重視する必要が生じている。

・　住宅投資が上向く最大の条件は、住宅価格が消費者にとってアフォーダブルの水準に低下すること、東京圏のマンションでも 4,000万円以下の水準にすることであり、そのためにはバブル期に上昇した建築価格の引下げもあるが、何といっても地価の引下げが必要である。

・　長期的な需要を呼び起こし、景気回復に結びつけるためには、戸数よりも着工床面積が増加することである。土地に投下されていた資金をより多く建築費にふり向けることし、年収の５年分の基準が、住宅の規模や質を引下げることになるのではなく、年収の５年分で、より広い住宅、もう一室の余裕をもった床面積を増やしていくことである。

・　もうひと部屋が増えることにより、電気器具、家具、オーディオなどが売れるようになる。今、消費が冷え込んでいるのは、バブルが弾けたこともあるが、消費を刺激する財がないこと、あっても、それを収容するスペースがないことである。父親に書斎、家族にオーディオルームなどが与えられれば、関連する消費財の需要は大きく増加するのは必至である。景気対策にも、国民の住宅水準を引上げるためにも、住宅価格を引下げて、より良い住宅を確保できる方策を採ることである。分譲住宅の売れ行きが回復したといっても狭くて遠いところが若干安くなったとしても、真の国民生活の改善にはつながらない。

３．公共投資、深刻な財源問題

・　景気後退に伴い、総合経済対策が講じられることによって、公共投資の追加的投資が行われることになる。1990年、平成２年の政府投資26.4兆円に対し、1991年 9.7%増の28.9兆円、1992年18.2%の伸びの34.2兆円の投資が行われることにより、6.3 %の伸びを必要とする 430兆円の公共投資長期計画のすべり出しは順調である。

・　1990年55.1兆円に対して、1991年Δ3.3%　53.3兆円、1992年ゼロ%の53.3兆

円という民間投資の減少傾向に比べ、積極財政による政府投資の伸びがようやくその落ち込みを補っているかにみえる。総合経済対策により1992年度に追加投資が行われたことにより３兆円程度の追加投資が行われる結果、1992年度の政府投資は34.2兆円で1991年度に比べ、18%以上の伸びになっている。

・　問題は、経済成長の後退に伴う大巾な財政収入の減少である。1992年度の予算においても、税収は当初見直しより４兆円近い減収になるとみられており、追加投資のみならず、当初予算に計画された公共投資の財源も、建設国債に依存せざるを得ない状況にある。

・　今後の公共投資の安定的成長にとって、財源調達の困難さは避けて通れない問題である。経済成長の構造的変化、減速で税収は落ち込み、バブル経済の時代のように税の自然増収は期待できない。1992年度の当初予算もかなり無理をして編成されており、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措置を継続せざるを得なかった。総合経済対策による補正予算でも税収落ち込みの中で目いっぱいの建設国債の増発によってようやく財源が確保されている。

・　430 兆円の公共投資長期計画が策定されたのは、バブル経済の最盛期であり、政府はバブル景気の恩恵を受け、地価や株価の高騰から思わぬ税収増を享受したが、バブルの崩壊により事態は全く逆転している。税の自然増収に期待できない以上、その安定的、計画的推進を図るには、改めて財源対策を充実する必要がある。

・　まず、節度ある建設国債の発行に依存せざるを得ない。1993年度予算では限度いっぱい 8.1兆円の建設国債が発行され、公債残高は 182兆円に増大する。と同時に、公共投資の財源としては、いっそうの受益者負担の強化を進めることが必要である。第11次道路整備５カ年計画においては、ガソリン税、軽油引取税の引上げが計画されているが、現行の税額が14年間にわたり据え置かれていることを考慮すると、ガソリン税等の引上げが、まず行われるべきである。1993年度にはガソリン税が国費で１ℓ３円引き上げられ、地方費で３円の減額、軽油引取税が１ℓ 7.8円の増税が行われることになっている。

・　土地税制に関連して、当初の目的どおり地価税の公共投資への充当を進める必要がある。平成４年度、92年度の税収は 4,200億円、平成５年度は 6,200億

円の税収が見込まれている。地価税の導入の目的からして、まず、土地対策、公共投資の財源に充当する必要がある。さらに、今後固定資産税の改革が進められることになるが、土地対策としての機能の強化にとどまらず、地方自治体における公共事業の財源として、土地の受益者負担の強化を図ることが肝要である。固定資産税の改革に連動して、都市計画税の増徴を進めて、土地の保有税の公共事業への投入を進める必要がある。

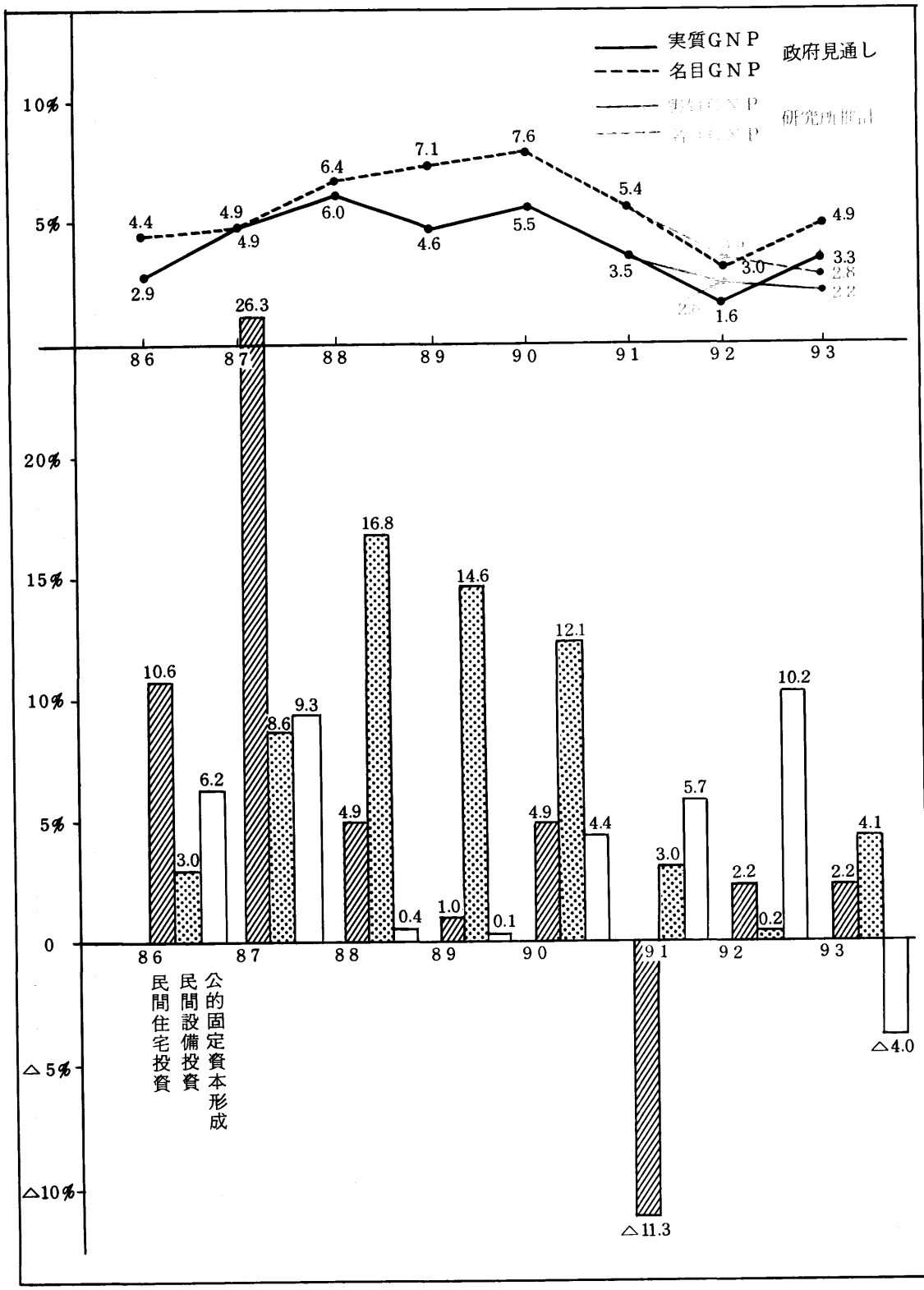
4．92年度、93年度のマクロ経済と建設投資の見通し、モデルによる試算

・　バブル経済の時代の経済動向を組入れ、改良した建設経済研究所マクロ経済モデルにより、92年度と93年度のマクロ経済の動向と建設投資の見通しを試算する。前提条件として、金利、為替、マネーフローなどの要件はすべて1992年10月の最新の時点で固定し、今後変化しないものとし、政府固定資本形成を外生変数にしてシュミレーションする。このモデルでは民間企業設備投資には株価が、住宅投資については地価が組み込まれ、バブルの影響を判断するが民間消費にはバブルの要素が勘案されていない。

・　92年度の総合経済対策10兆 7,000億円については、92年度当初の政府見通しの政府固定資本形成が３兆円追加されるものとし、93年度については、92年度の政府見通しの数値が公共投資基本計画 430兆円を達成するために必要な年率6.3 %で伸びるものとする。政府消費支出については、92年度は政府見通し、93年度は横ばい、ゼロ%の伸びを予定する（93年度の政府予算では投資部門の伸びが６%、経常部門の伸びが 2.4%と見込まれている）。

・　この結果、1992年度の国民総生産は、名目で 476.5兆円、3.5 %の伸び、実質で 435.5兆円、2.8 %の伸びになると見込まれる。この数値は、民間消費へのバブルの影響をみていないため、民間消費が高めに出るため、改訂された政府の経済見通し、名目 3.0%、実質 1.6%よりやや高く出る結果になっている。いずれにしても、総合経済対策を実施しても、経済成長は当初の政府見通しの名目 5.0%、実質 3.5%をかなり下回る低成長に終わるものと思われる（図２－８）。

図2−8　マクロ経済の推移と見直し



・　内訳をみると、民間消費支出が名目 272.4兆円、4.7 %（政府見通し 3.5 %）の伸び、実質で247.4 兆円、2.8 %（同 2.5%）の伸び、民間住宅投資が名目24.3兆円、4.3 %（同 4.2%）、実質20.7兆円、2.2 %（同 2.5%）の伸び、民間企業設備投資が名目で89.1兆円、0.4 %（同Δ3.7%）、実質で91.8兆円、0.2 %（同Δ3.8%）の伸びと民間部門の落ち込みが著しい。総合経済対策の実施で公的固定資本形成は名目34.2兆円、11.0%、実質30.4兆円で10.2%と二桁台の成長が見込まれる。政府部門は成長するものの、民間消費と民間住宅投資の伸びなやみ、民間企業設備投資の低迷が、国民総生産の成長の足をひっぱる結果となる。景気回復の足取りは重い。

・　1993年度、来年度の国民総生産の伸びは一段と低迷し、93年度で景気が底を打って、反転する様子は伺えない。シュミレーションの結果は、国民総生産は名目 489.9兆円、2.8 %（政府見通し 4.9%）、実質で 445.0兆円、2.2 %（同 3.3%）の伸びと見込まれ、92年度に比べて名目実質とも 0.7%程度、成長を落とすことになる。

・　内訳をみると、民間消費支出は名目で 284.1兆円、4.3 %（政府見通し 4.9 %）、実質で 254.8兆円、3.0 %（同 2.8%）の伸びとやや回復、民間住宅投資は名目で24.9兆円、2.3 %（同 9.2%）実質で21.1兆円、2.2 %（同 7.1 %）の伸びと鈍い動きを示す。民間企業設備投資は、92年度の総合経済対策の波及効果から名目で92.8兆円、4.1 %（同 2.9%）、実質で95.7兆円、同じく 4.1 %（同 2.4%）の伸びと92年度に比べると底打ちして、上昇に転じている。公的固定資本形成は、新たなテコ入れがなければ当然のことに92年度の見込を下回り、名目で33.1兆円、Δ3.3%、実質で29.2兆円、Δ4%とマイナスに転ずることになる。

・　93年度の政府経済見通しの名目 4.9%、実質 3.3%の伸びは、バブル経済崩壊の影響の大きさからみると、予測というより、政府の希望的数値、努力目標に近く、実質的には民間機関が予想するごとく名目で２%台後半、実質で１%台後半とされているが、当研究所のモデルも同じ水準を示している。

・　さらに今回の総合経済対策の効果が乏しく、資産デフレから、仮に93年度の民間企業設備投資の伸びが、92年度の見込みと横ばい、０%として外生で計算すると、国民総生産は、名目で 493.7兆円、2.4 %、実質で 448兆円、1.6 %

と名目で２％台、実質で１％台に落ち込んでしまうことが予想される。93年度に景気が回復し、国民総生産の伸びが生活大国５カ年計画で予定する名目で５％台、実質で３％台を維持回復するためには、93年度において改めて民間企業設備投資、住宅投資を拡大するための金融政策、公的固定資本形成を拡大するための財政支出に何らかの対応を迫られることになろう。

５．90年代の建設市場の見通し

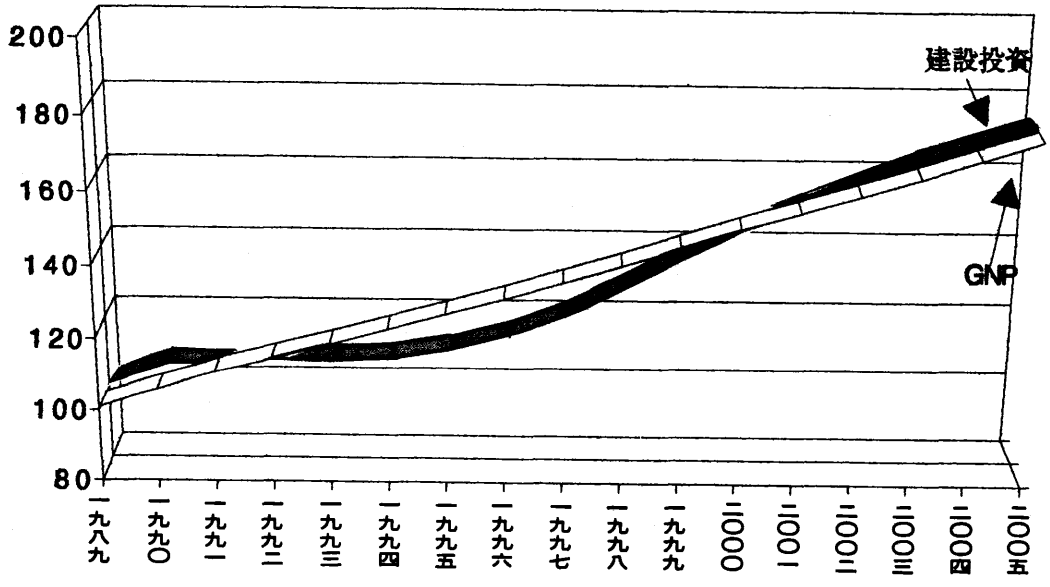
・　バブルの崩壊の後、経済回復、正常化へのシナリオはどうなるのか、いつ景気は回復し、建設市場が再び順調に成長するようになるのか。生活大国五カ年計画（名目経済成長率 5.0%、実質経済成長率 3.5%）や公共投資基本計画(430兆円）が策定されているものの、その行方がどうなるのか。計画が達成できるのか、できるとすれば建設経済との関係はどうなるのか等々先行きは極めて不鮮明である。

・　マクロ経済と建設経済のサイクルの推移からみた90年代のマクロ経済と建設経済の動向をみると、経済成長率については、バブルの崩壊により、90年代前半は潜在成長力に達しない状況が続くが、90年後半にはバブルの影響を脱して、潜在成長力を発揮し、生活大国の実現にふさわしい成長力を回復することができるものと思われる。また、建設投資については、とりわけバブル崩壊の後遺症から民間投資の回復は遅く、民間投資の伸びは90年半ばまでは低い経済成長率をさらに下回る低成長が続き、90年代の後半になって再び経済成長を上回る水準を回復していくことになろう。一方、公共投資は、1990年代に公共投資基本計画430 兆円が実現されることとして、その成長率は６％強を維持し続けていくことが期待されている。

・　以上を前提とすると、民間建設投資は、1993年から1995年まで50兆円台に低迷し、1996年に58.8兆円に、以降年５％で成長し、2000年に71.5兆円に増加する。政府建設投資は1993年の32兆円から6.3 ％ずつ上昇し、2000年に49.1兆円に拡大する。建設投資としては、1993年に88兆円から1990年前半には2.3 ％の成長、1990年代後半に 5.5%の成長、建設投資額は1991年から2000年までの10年間に983 兆円、うち公共部門 379兆円、民間部門 604兆円、その割合は４：

6、年間平均 100兆円となろう（図２－９）。

図２－９　建設投資の推移予測（名目値）



・　建設投資のＧＮＰに対するシェアは1990年の18.6%、91年18.2%、92年17.8%から徐々に低下し、1993年の17.5%から2000年に16.6%と10年間で１%のシェアを落とすことになる。

第３章　国際建設市場の動向

１．後退する建設市場、共通するリセッション、80年代の後遺症

（建設市場規模）

・　建設市場の後退は、国際的に共通した経済動向である。1980年の後半の景気拡大の後に、若干の時期にズレがあるものの、90年代に入って各国とも建設市場は低迷あるいは縮小する傾向を強めている。1991年（平成３年）の建設市場の規模（名目）を比較してみると、日本の82.2兆円に比べ、米国52.6兆円（4,048 億ドル（１ドル＝ 130円））、ＥＣ諸国 112.7兆円（6,787 億ＥＣＵ（１ＥＣＵ＝166 円）、日本を 100とすると米国64、ＥＣ諸国 137、ＥＣ諸国の主要国をみると、ドイツ26.4兆円（1,590 億ＥＣＵ）で日本に比べ32、イギリス10.3兆円（623 億ＥＣＵ）で12.5、フランス19.6兆円（1,178 億ＥＣＵ）23.8さらに韓国 5.7兆円（489 億ドル）11と、わが国の建設市場は際立って大きい。この数値は、各国の統計上の数値を単純に為替換算したものであり、為替レート自体の妥当性もあり、また、物量で比較した場合には、わが国の規模が実質的にこのように大きいのかはかなり疑問である。

・　各国の建設市場のＧＮＰに対する比率をみると、わが国が17.9％であるのに比べ、米国 8.4％、ＥＣ諸国12.1％、韓国20.4％とわが国の比重が高い。わが国の数値には、米国やイギリスの２倍、ＥＣ諸国平均、ドイツ、フランスの1.4 倍であり、韓国より低いものの、フローの面での建設投資は、経済規模に対して、わが国がかなり高いことを示している（図３－１、表３－１）。

図 3－1　1991年各別建設投資（各目）・対GDP比率の比較

韓国＝1990年

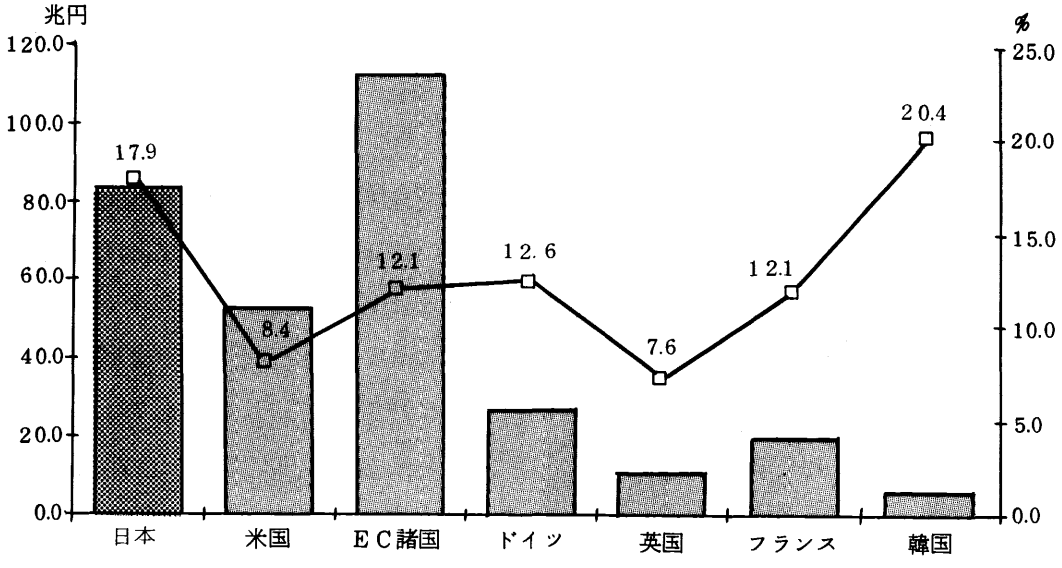


表 3－1　建設市場規模の比較（１９９１年）

	日本	米国	EC諸国	ドイツ	英国	フランス	韓国
国土面積（万km2）	37.8	938		35.7	24.4	55.1	9.9
人口（百万人）	122.00	249.98		79.07	57.41	58.45	42.90
GDP	460兆円	4.821兆$	56,031億ECU	12,573億ECU	8,199億ECU	9,704億ECU	214.8億$
GDP（兆円）	460.0	626.7	930.1	208.7	136.1	161.1	27.9
建設市場	82.2 兆円	4048億$	6,787億ECU	1,590億ECU	623億ECU	1,178億ECU	439億$
建設市場（兆円）	82.2	52.6	112.7	26.4	10.3	19.6	5.7
国土面積1km2当たり建設市場規模（百万円）	217.5	5.6		73.9	42.4	35.5	57.6
人口千人当たり建設市場規模（百万円）	673.8	210.5		333.8	180.1	334.6	133.0
GDPに対する建設市場比率（%）	17.9	8.4	12.1	12.6	7.6	12.1	20.4

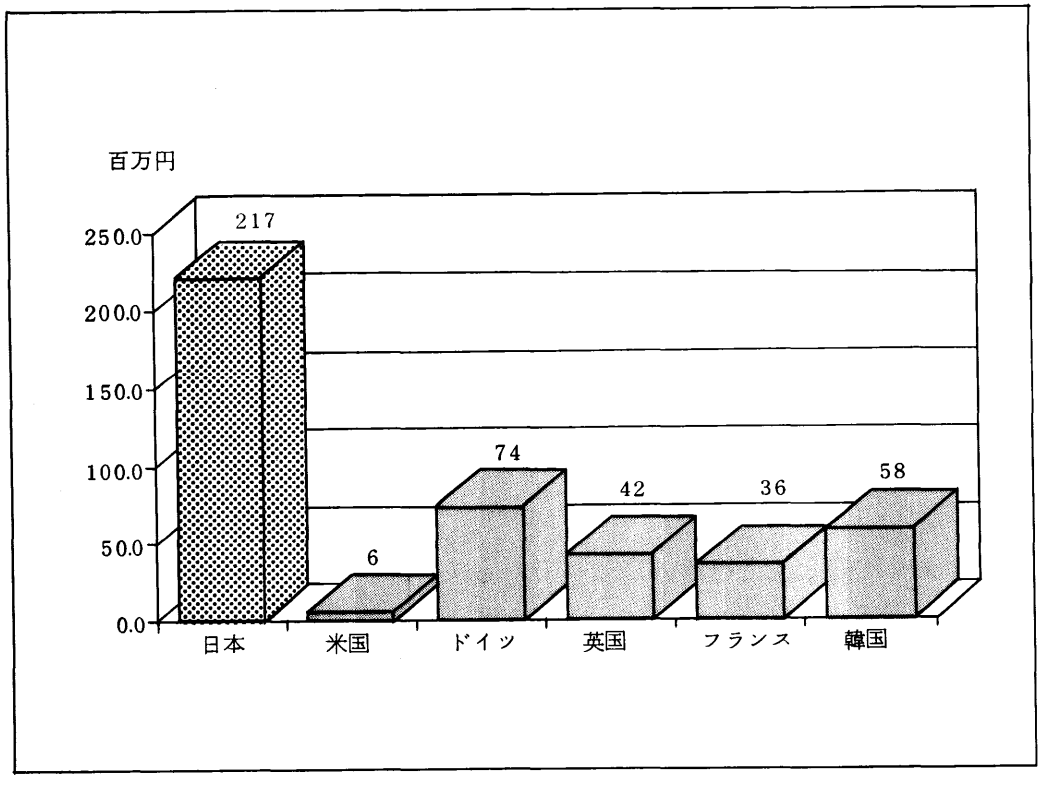
注）1$　＝¥130
1ECU＝¥166で計算
韓国は1990年のデータ

資料）ユーロコンストラクト資料
米国商務省統計
韓国国土開発研究院
建設経済研究所

・　建設市場の規模を各国の国土面積と人口によってみてみよう。面積１平方キロメートル当りの建設市場は、日本が２億 1,700万円に対して、米国 600万

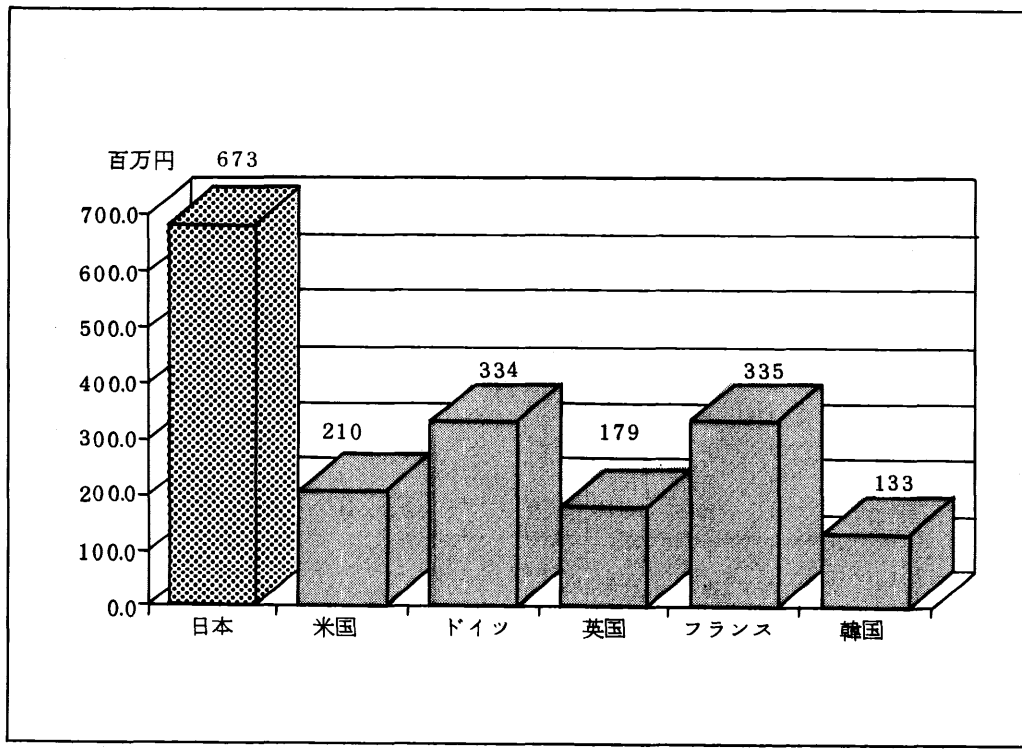
円、ドイツ 7,400万円、イギリス 4,220万円、フランス 3,550万円、韓国 5,760 万円であり、米国は日本の３％、ドイツ34％、イギリス19％、フランス16％、韓国26％と日本の面積当りの投資密度は圧倒的に高い。山岳部を除いた可住地面積当りでは、日本の投資密度はさらに高くなるであろう（図３－２）。

図３－２　1991年各国国土面積1㎢当たり建設投資



・　人口 1,000人当りの建設市場で比較すると、日本が６億 7,300万円に対して、米国２億 1,000万円、ドイツ３億 3,400万円、イギリス１億 7,900万円、フランス３億 3,500万円、韓国１億 3,300万円であり、日本に比べて、米国がその30％、ドイツが49％、イギリスが26％、フランスが48％、韓国が19％であり、ドイツとフランスがほぼ日本の半分、米国とイギリスがほぼ３分の１、韓国５分の１となっているように、人口当りの投資額も、わが国は際立って大きい（図３－３）。

図３－３　１９９１年各国人口１０００人当たり建設投資

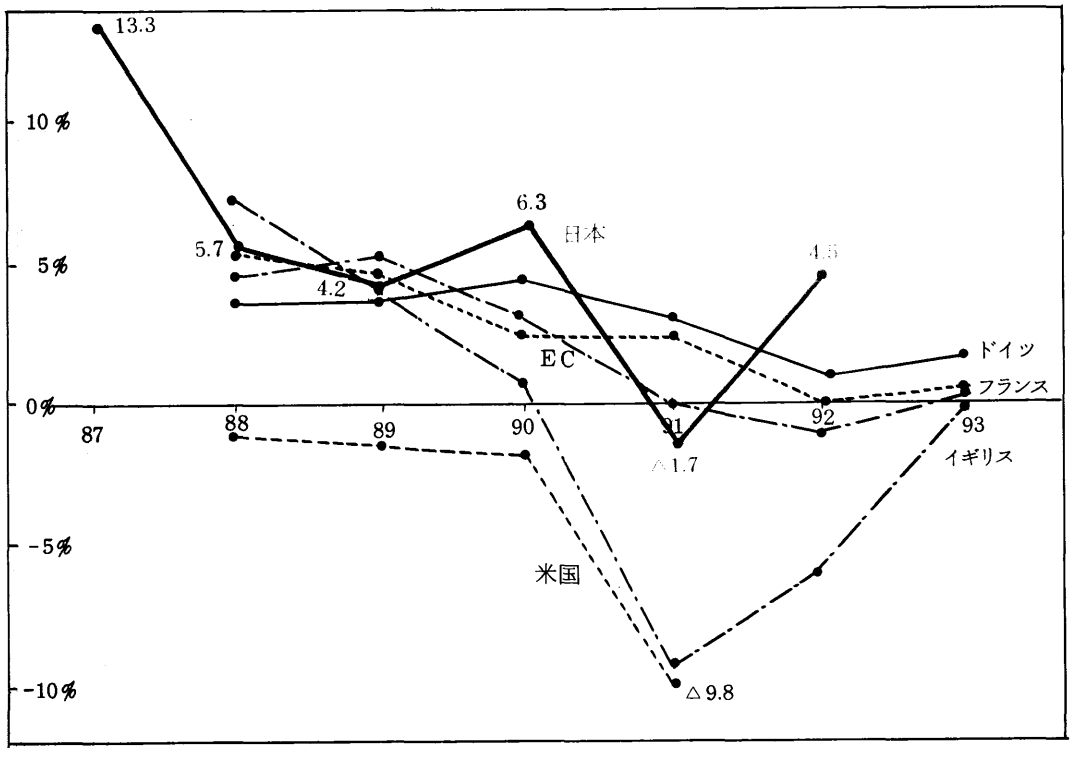


・　わが国の建設市場規模が国際的にみてきわ立って大きいのは、一面では、インフラ整備と住宅建設の立遅れていることの現われであり、同時に建設単価が国際的にみてもかなり高いものであることを示している。また、投資額とそれによって供給されるインフラ整備、住宅建設が効率的に行われているのかどうか、実質的なインフラのストックに結びついているかについて改めて検討してみる必要があろう。

（建設市場の成長）

・　1987年、わが国ではバブル経済の発端時であるが、この時点から1992年までの５年間の実質建設投資の成長の度合をみると、1988年時点で米国はすでにマイナス成長に転じており、逆に日本とＥＣ諸国はこの時期の成長力はきわめて大きかった。1988年の建設投資の対前年伸率は、米国のΔ1.0%以外は、日本 5.7 %、ドイツ 3.7%、イギリス 7.1%、フランス 5.2%と実質経済成長率を上回った成長をみせていた（図３－４）。

図３－４　建設投資（実質）対前年伸率の推移

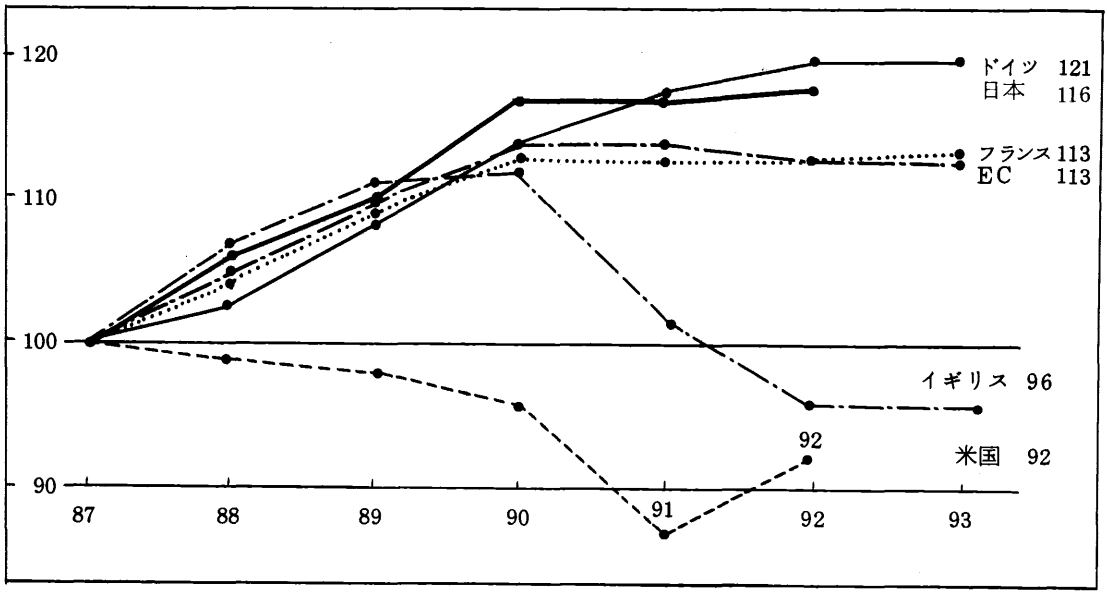


・　1988年以降米国が実質マイナスの傾向が続くなかで、1990年までは各国ともスピードを鈍化させながらも、成長を維持していた。景気後退に転ずるのは、1991年からであり、1990年が成長のピークであった。1991年には、わが国も△1.7％に急減し、ＥＣ諸国は０％と横ばい、ＥＣ諸国の中でもイギリスは△9.1％と大幅に減少し、米国の△9.8％と同様、建設投資急減の勢いを強めている。1992年は、ＥＣ諸国と米国の減少傾向は続いているが、わが国は、10兆7,000 億円の総合経済対策により建設市場の刺激策がとられ、政府投資が16.4％と大幅に上昇し、民間投資の△2.1％を上回ったため、建設投資では、4.5 ％の成長と各国とはやや異なった状況になっている。

・　この結果、1987年から1992年の５カ年間で実質建設投資の成長では、日本1.16倍、ＥＣ諸国全体で1.13倍、なかでもドイツ1.21倍、フランス1.13倍と成長路線を画いているのに対し、米国は0.92倍に、イギリスは0.96とマイナスになってしまっている。1993年については、ＥＣ諸国での、ＥＣ統合の第１年目

であり、ヨーロッパ諸国の政治経済体制に大きな変化があるものの、建設投資はなお横ばいに止まるとみられている（図３－５）。

図３－５　建設投資の推移（実質）　1987＝100



・　時系列でみると、建設景気が発生したときも、後退するときにも、各国間に２年程度のズレがある。米国では、1980年代の前半の成長は、1980年の後半に息切れし、1988年にはマイナスに転じている。ＥＣ諸国と日本においては、1990年代に入って1991年に大きくマイナス成長に転換し、1992年になってもその傾向は強まっている。

（民活民営路線、規制緩和路線の後遺症）

・　1980年代の建設投資の成長には、1980年代の特色、米国のレーガノミックスとイギリスのサッチャーリズムの経済政策が大きく預かっている。基本は減税、低金利、規制緩和による民活民営路線であり、景気浮揚を財政を縮減して、金融で進めるという路線であった。米国での大都市における土地利用の規制緩和、容積率アップによる都市再開発投資の促進、イギリスでのドックランドの都市開発に代表されるインナーシティーの開発、民営化の促進であった。

・　無理を重ねたサプライサイド政策には限界がある。需要を無視して、供給を

意図的に拡大した結果は、やがてバブルの崩壊を伴って景気の後退を招くことになる。米国では1980年の前半に既に過剰投資のとがめが現われ、急速に不動産市場は低迷し始める。しかし、バブル拡大を背景にした日本企業は積極的に欧米各国での不動産投資を進めたのである。その結果、国外でも巨額の不良資産を抱え込む事態になる。

・　レーガノミックスがほころび、サッチャーリズムが破綻した時期になってわが国も、規制緩和、民活民営化、金融緩和という中曽根民活政策がレーガノミックスとサッチャーリズムの政策を踏襲する。そして、土地や株のバブルを増殖し、やがて異常なバブルは崩壊し、民活路線が破綻する。

・　90年代に入って各国に共通する不動産、建設需要の低迷、景気悪化は、1980年代の政策、レーガノミックス、サッチャーリズム、それに中曽根民活の行き過ぎによるツケが回ったものである。民活民営、規制緩和路線は、一時的には景気を拡大し、建設不動産ブームを招来したが、供給に偏した対策は需給不均衡を生み、結果として経済の停滞、景気後退リセッションを生んでしまうことになった。90年代は、この80年代のツケをいかにして整理するかが大きな課題として残っている。

2．米国の建設市場

・　80年代前半、レーガン大統領は、強いアメリカの復活と小さな政府の実現をめざし、歳出の削減、減税、規制緩和、民活、インフレ抑制としての金融政策によるいわゆるレーガンミックスを提案した。レーガノミックスは、インフレ抑制、景気の一時的な回復に役立ったものの、減税による歳入減、利払増、歳出削減の失敗などで空前の財政赤字を記録し、加えて大幅な貿易赤字という双子の赤字によって、その後の経済全体に深刻な影響を及ぼした。そのレーガノミックスを引きついたブッシュ大統領のもと、米国経済は実質成長率が90年0.8 %、91年Δ1.2%とリセッション状況に陥り、公定歩合の相次ぐ引下げにもかかわらず、失業率は７%を超し、景気は悪化した。

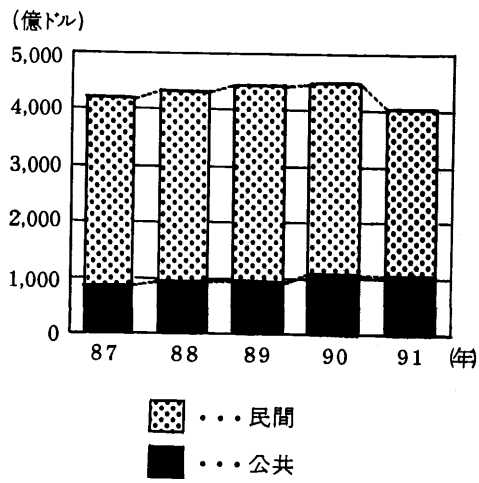
・　92年11月クリントン次期大統領が当選、経済再生を旗印にしたクリントノミックスが登場することになる。アメリカの復権は、競争力の強化にかかって

いるということから短期的には積極的な財政出動により国内経済の活性化を進め、長期的には税制の活用により民間投資の促進を図り、企業の生産性の向上、さらに国民の教育改革を進めるなど、政府の役割を見直そうとすることにある。その中で注目されるのは公共投資の拡大である。

・　レーガノミックスによって80年代前半には一時的に拡大した建設市場は、85年にはほころびを見せ始め、無理を重ねた金融緩和と減税により、需要を無視した供給の拡大が、一転してオフィスビルなど非住宅部門にオーバービルディングの状況を生み、深刻な不動産不況を招来した。

・　1985年以降、建設市場は低迷し、1987年から1991年の５年間に、名目建設投資は 4,192億ドルから、1990年 4,464億ドルとやや増勢を示すが、1991年には4,048 億ドルと対前年比Δ9.3%、実質では、1987年 4,192億ドルから1991年3,632 億ドルと Δ30%にもなっている。とりわけ、1987年以降民間部門の低下が著しい。この５年間で名目で 3,286億ドルから 2,957億ドルと Δ10%、実質で 3,285億ドルから 2,653億ドルと Δ19%を示している（図３－６）。

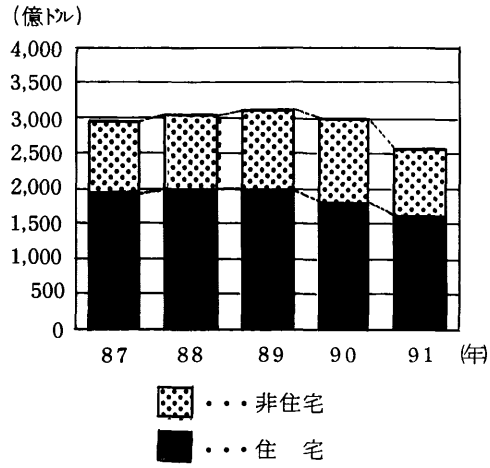
図3-6 米国の建設投資額の推移



・　不振をきわめる民間建設投資をみると、名目住宅投資が1987年の 1,946億ドルから1991年に 1,609億ドルと Δ17.2%、非住宅投資で同じ期間に 1,000億ド

ルから 967億ドルと Δ4％、実質でみると住宅投資は Δ19.2％、非住宅投資は Δ13.5 ％と、この間にバブル経済の中で民間建設投資を中心に急上昇したわが国の建設市場とは際立った違いを示している（図３－７）。

図3-7 米国の民間建設の推移



・　1992年においても、回復の勢いは弱く、市場の低迷が続いている。この中でもオフィスビルなどの非住宅部門が依然として不振であるものの、金利の低下と税制のインセンティブから住宅建設がやや調子を取り戻している。この点では、わが国の状況に類似している。しかし、住宅部門の回復に地域差があること、空室率が依然として高いことなどに加えて、失業率が高く、経済全体として活気を欠くことが、建設市場の先行きに不透明感を与え、多くの建設業経営者も、91年に比べれば、やや好転してはいるものの、今後すぐにははっきりした景気回復は期待できないとしている。93年以降のアメリカ建設市場の行方は不鮮明である。

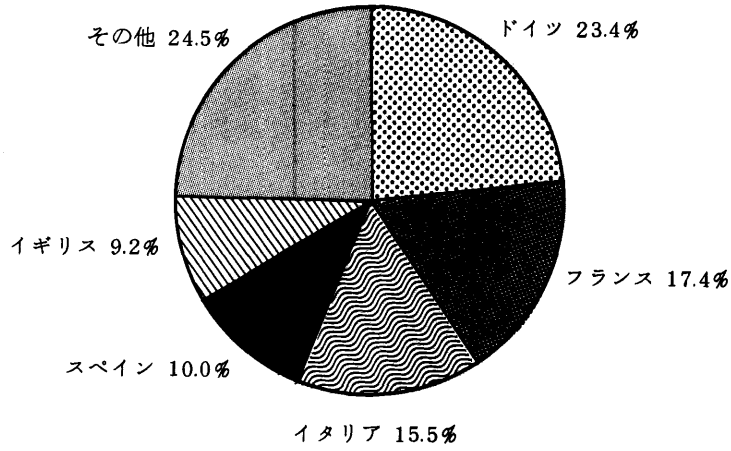
３．ＥＣ諸国の建設市場

（建設市場の規模）

・　ＥＣ諸国の1991年の建設市場をみておこう。1991年の建設市場の規模は、6,787 億ＥＣＵ、１ＥＣＵ 166円で換算すると、１１３兆円でわが国の規模より30％程度大きい。各国別にみると、ドイツ1,５９０億ＥＣＵ、26.4兆円で全体の

23.4%、フランス1,１７８億ECU、19.6兆円で17.4%、イタリア 1,041億ＥＣＵで15.5%、スペイン 684億ドルで10.0%、イギリス６２３億ECU、10.3兆円で 9.2%、主要５カ国で全体の75%、４分の３を占めている。ＧＤＰに対する比率はＥＣ諸国平均で12.1%であるが、ドイツ12.6%、フランス12.1%に比べて、イギリス 7.6%とイギリスの低迷が目立つ（図３－８）。

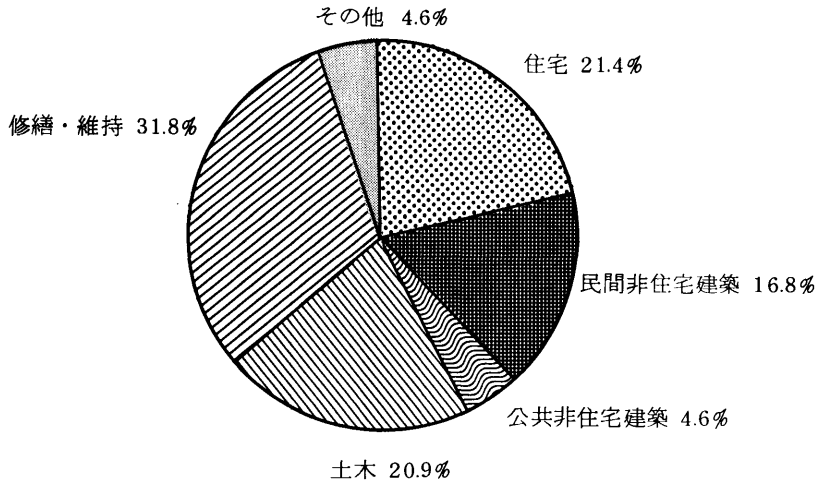
図３－８　欧州各国の建設投資（1991年）
（総額 6,787億ECU）



(注) 対象はユーロ・コンストラクト加盟１４か国。
6,787億ECUは当時のレートで約115兆円。

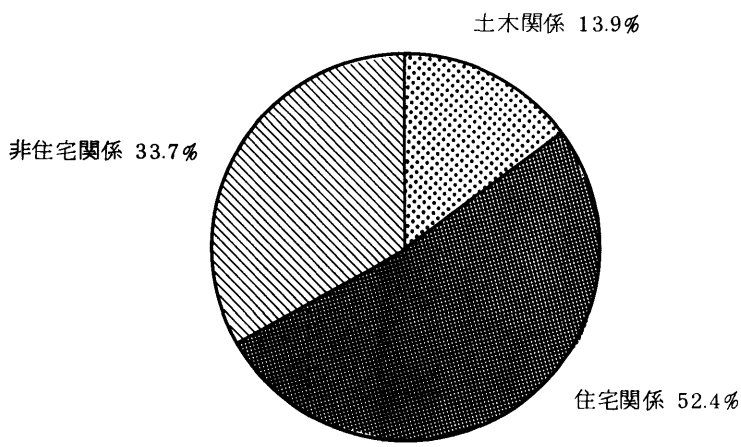
・　部門毎の建設市場をみると、6,787 億ＥＣＵのうち、住宅部門 1,452億ＥＣＵで全体の21.4%、民間非住宅部門 1,139億ＥＣＵで全体の16.8%、公共非住宅部門 310億ＥＣＵ、4.6 %、土木公共事業 1,419億ＥＣＵ、20.9%、維持修繕 2,156億ＥＣＵで31.8%、その他 311億ＥＣＵで 4.6%とあるように、全体に維持修繕市場が３分の１を占めていることが特色である（図3.－９、図３－10）。

図3－9　欧州各国の工事分野別建設投資（1991年）
（総額 6,787億ECU）



㈱　ユーロ・コンストラクト会議加盟14か国の合計。
6,787億ECUは当時のレートで約115兆円。

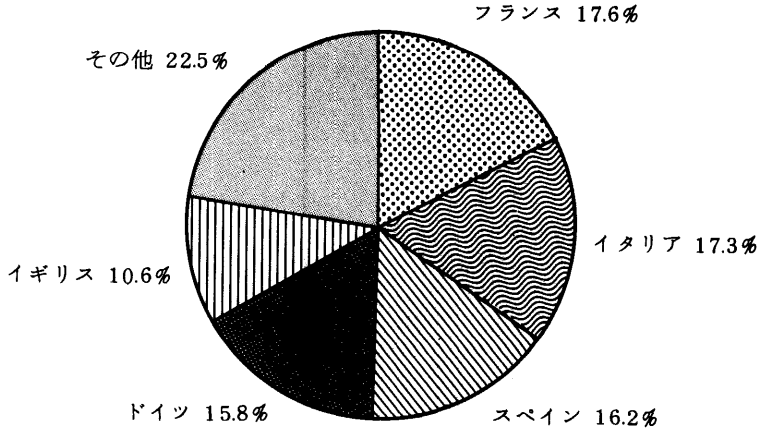
図3－10　欧州各国の修繕・維持投資（1991年）
（総額 2,503億ECU）



㈱　ユーロ・コンストラクト会議加盟14か国の合計。
2,503億ECUは当時のレートで約42兆円。

・　この維持修繕投資 2,503億ドル、42兆円の内容をみても、住宅関係が52.4%、非住宅関係33.7%、土木関係13.9%であり、住宅部門の維持修繕のシェアが高い。一方、ＥＣ諸国の新設住宅着工戸数は、167 万戸であり、同じ時期のわが国の着工戸数と同じ人口比でみると３倍の差がある。国別にみるとドイツ26.4万戸で人口 1,000人当り 3.3戸、フランス29.5万戸、同じく 5.0戸、イギリス17.7万戸同じく 3.1戸であり、わが国の 134万戸、人口 1,000人当り11戸に比べると、その３分の１ないし半分の戸数であり、わが国の着工戸数は、かなり大きいことが分る（図３－11）。

図３－11 欧州各国の新設住宅戸数（１９９１年）
（合計 167万 3,949戸）



(注) ユーロ・コンストラクト会議加盟１４か国の合計。
うちフランスとベルギー（その他に含む）は着工戸数、
他は完成戸数。

（建設市場の成長）

・　ＥＣ諸国でも、景気は後退し、1991年のＥＣ諸国の平均の実質経済成長率は１%、92年の見通しは 1.4%と見込まれている。それも国によって差がある。ドイツが90年 4.5%、91年 3.1%と比較的好調であったものの、イギリスが0.9 %と成長はともに鈍化している。

・　建設投資は、経済成長以上に不況であり、リセッションの出口が見えていない。ＥＣ諸国平均で実質建設投資は90年 3.1%が91年に０%に低下、92年本年は△0.8%とマイナスに転ずると予測されている。各国別にみると、ドイツが90年 5.0%、91年 4.0%と比較的好調、また、フランスも90年 2.5%、91年 2.4%であるのに対してイギリスは不振、90年 1.0%から91年には△9.1%と大幅に低下している。92年の見通しでは、ドイツ 1.0%、フランス 0.0%と大きく低下、イギリスは△5.8%と、いっそうの縮小を続けている。

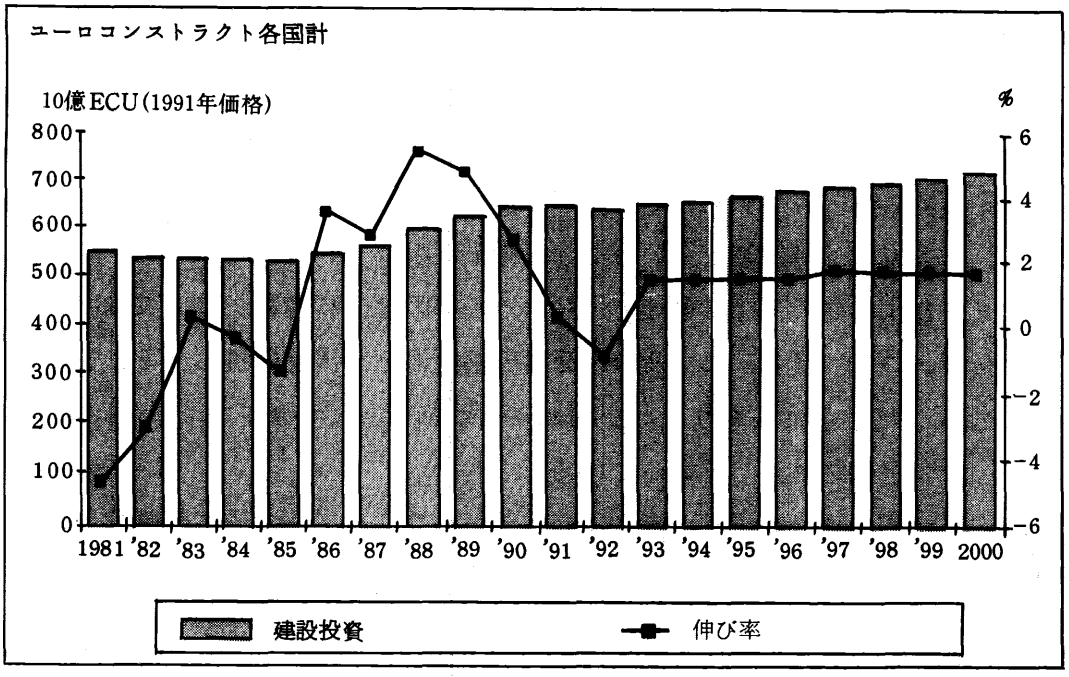
・　ＥＣ諸国の建設市場に低迷を生んでいる要因は、高金利、高い失業率、多額の負債、住宅・商業・事務所の床面積の供給過剰、建設価格の低下、資産価格の低落などとされており、わが国と事情は酷似している。建設市場のリセッションは各国に共通している。

・　ＥＣ諸国の建設市場は、国による格差があり、イギリスや北欧諸国は低い水準にあるものの、全体的には安定しており、92年と93年には従来より高い水準に回帰することになる。今後は、新規投資より維持修繕投資が成長する。新規投資は今後数年間低迷する。とりわけ民間非住宅部門は、この数年大きく成長したが、オーバービルディング、不動産不況から、これからは減少することになる。建設産業だけでなく建築資材や部品のほとんどに需要の低下が起る。

・　住宅部門では、緩やかな下降が続く、ドイツでみると東ドイツへの需要が大きく、もしこれがなければ、建設市場は減少することになる。土木部門と公共非住宅部門は、経済成長の鈍化により、成長が抑えられることになる。1993年のマクロ経済のゼロ成長によるだけで、建設市場は、本年に比べればわずかながら成長するだろう。しかし、経済の回復には、不安材料が残っている。ＥＣ統合の行方、東欧ロシアの状況、ユーゴスラビア状勢、ドイツの労働市場の不安など建設経済の回復を妨げる要因は解消していない。

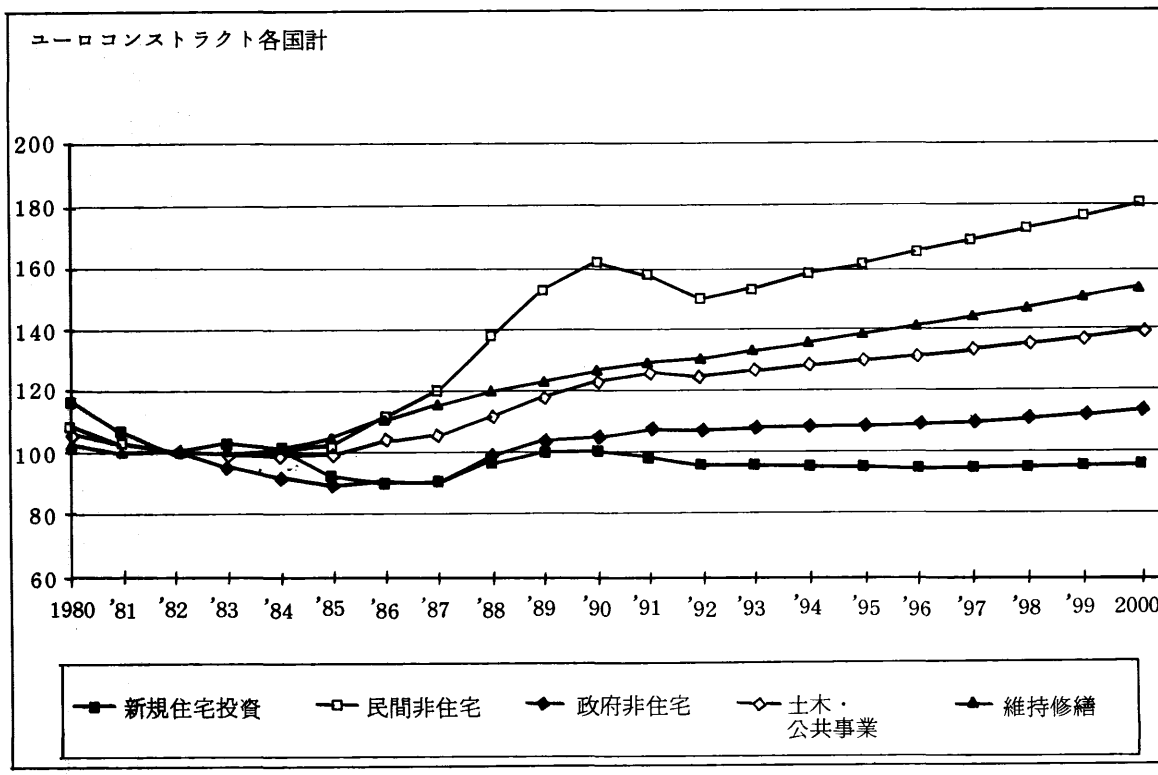
・　1990年代、2000年までのＥＣ諸国の建設市場の成長の見通しについて英国の専門家は次のようにみている。1991年の建設市場規模 6,878億ＥＣＵ（115 兆円）がリセッションにより1992年にはゼロ成長、1993年にはやや回復して２%の成長が期待できる。以降2000年まで年率２%程度の緩やかな成長が続き、1995年に 7,300億ＥＣＵ（121 兆円）、2000年には 8,060億ＥＣＵ（134 兆円）に達するものと見込まれている（図３－12）。

図３－１２　建設投資と伸率の推移と見通し（1981−2000）



・　セクター別では、住宅及び政府非住宅部門の成長が見込めず、この間に成長するのは、政府の土木部門、民間の維持改修部門及び民間非住宅部門とみられている。新規住宅投資では、1982年を 100とすると1991年に 100、1995年に95、2000年98とマイナスが続く。政府住宅投資では、1992年 108、1995年に110 、2000年に 118と、18年間で僅か1.18倍にしか成長しない（図３－13）。

図3－13　部門毎の建設投資1980－2000（1982＝100）



資料：ユーロコンストラクト

維持改修部門は、1991年 128、1995年 138、2000年 155、土木部門は1991年 123 、1995年 130、2000年 140、民間非住宅部門は1991年 155、1995年 160、2000年 180と、とりわけ民間非住宅部門の成長が大きいものと予測している。

第４章　土地住宅問題、バブルの後遺症の克服

・　バブルは弾け、地価も急落した。国民は再び健全な経済意識と正常な土地感覚を取り戻しつつある。戦後の高度経済成長の中で、日本人の土地意識を歪め、不健全な経済を生んできた土地神話はようやく崩壊の域に達している。

・　今後の土地政策は、バブル崩壊の後に健全な土地住宅市場をいかにして回復していくか、豊かな住宅と住環境をどのように整備していくかということにある。にかかわらず、バブル崩壊後の後遺症の深刻さから、当面の景気対策にのみ関心が行き、長期的な視点を欠いた、後向きの施策が目立ってきている。不動産不況、景気後退が地価の低落から生じているという立場から、これまでの政策を変更・緩和し、地価の低落傾向に歯止めをかけようとしている。確かにバブルの後遺症は深刻で土地取引きの停滞、オフィスビル空室の急増、１千億円単位の大型倒産の発生等不動産市場は史上最悪の状況にある。

・　だが、それはバブルが崩壊したから生じたのではなく、その前にバブルが余りにも大きく膨張しすぎた結果なのである。不動産不況の最大の原因は、地価、住宅価格が余りに高額になり、消費者の購入能力を遥かに越えたからであり、不動産市場の回復のための最大の条件は、住宅価格、地価水準がアフォーダブルの水準に回帰することである。バブルの後遺症は、バブルを復活させても治せないのであり、本当の需要を回復して治すしかないのである。

１．公共用地の先行取得

・　現在、不況対策の柱として公共事業の拡大がとられており、そのためにはより積極的に事業用地の確保の対策が重要である。総合経済対策においては、公共事業の円滑な実施を図るとともに、土地取引きの流動化にも資するためとして１兆 5,500億円の公共用地の先行取得を進めることとされている。もとより、公共事業の円滑な施行のためには、必要な事業用地を計画的先行的に取得することの重要性は論を待たないところである。この対策が当面の不良資産対策、土地取引きの流動性に資するという副次的な目的のために、本来の公共用地の確保の視点が忘れられてはならない。

・　公共用地の取得が目的であるからには、事業の効率性を高めるために地価水準のいっそうの引下げが必要である。不良資産の処分のために流動化を促進する目的であると、地価の低落に歯止めをかけるという矛盾したものになってしまうおそれがある。公共用地の取得に当っては、あくまでも地価対策に対応して事業に必要な用地を適時適切に確保することが肝心である。

・　公共用地の取得の困難さは、資金不足もさることながら、高地価、権利者の土地への執着、土地が有利な資産であるということにあり、これに対する適確な取得システムを欠くことにある。まず、税制、収用などの取得システム改善により効率的な公共用地確保の手段を整備する必要がある。

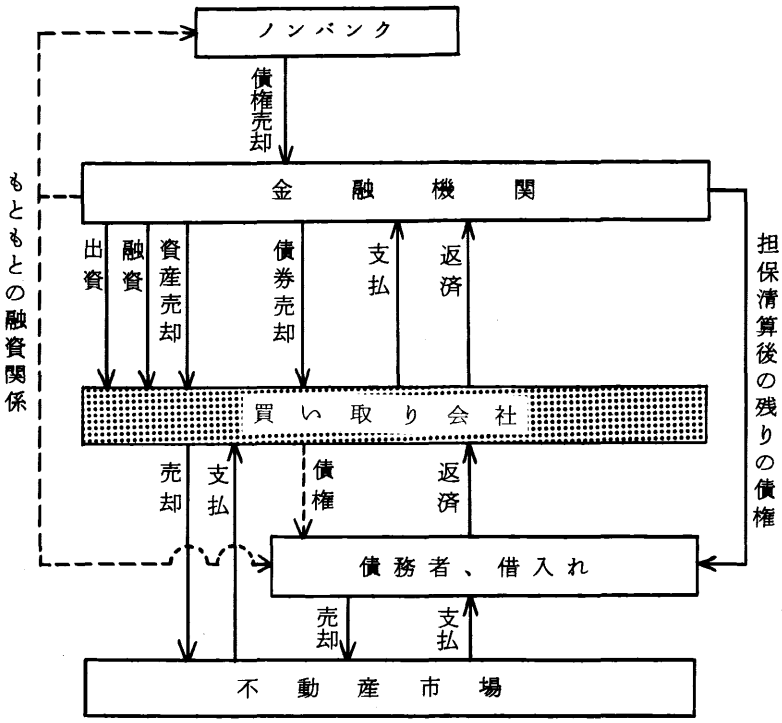
・　もともと、公共事業の70%は地方圏で施行されるものであり、東京、大阪に集中した不良資産が直接公共用地になる可能性はきわめて小さい。本来の公共用地に適した不良資産はおそらくほとんどないであろう。不動産不況を脱し、健全な住宅市場に回帰するために、しこった不良資産の処分有効利用を進めること等が求められるが、そのためには公共用地の先行取得とは別に、さらに積極的な施策を講ずる必要がある。

2．不良資産（債権）の買取り保有会社の設立

・　総合経済対策では、銀行やノンバンクにしこっている不良資産の買取り保有を行う機構を民間企業として設立することとしている。このため、民間金融機関の協調で担保不動産を流動化する仕組みを整備する、不良資産の処分に伴って生ずる損失については税制上の特例措置を行う。その前提として金融機関が不良債権の開示を行うことが方向づけられている。当初大蔵省が意図したものは、前述のような構想といわれている。この新しい機構は金融機関が共同出資して設立する民間会社、この新会社が銀行やノンバンクの担保不動産又は担保不動産に対する債権を買い取り、保有し、処分する。これにより、金融機関は当面不良資産に対して設定された不良債権を新会社に移し、バランスシートを健全化させ、荷を軽くするということになるというのである。現実にできる会社は、さらに後退して不動産の取得ではなく、不良債権の移し替えということになっている。土地の流動化、有効利用はとても期待できないが、この会社

は、実質的には不良資産の負担を左手から右手に移し替えるだけで、単なる帳簿上の操作にすぎない。肝心の資金は、当面は民間資金を充て、財政資金や日銀特融は期待しないとされている（図４－１）。

図４－１　債権・担保不動産買い取り会社の仕組み



・　新会社が不良資産（債権）を簿価以下で買取り、金融機関に損失が生じたときは、その損失を、無税で償却できる特例措置を講ずることとされているのが唯一のメリットであろう。表向きは、しこった不良資産の流動化を進めることで不動産不況を回復し、金融機関の経営立て直しに資するということであるが、現実は、不良資産を塩漬けにして、将来の地価の再高騰を待って損失を回復するという目論見が伺える。必要なことは、不良資産が流動化して実需による有効利用が最終需要者の手で図られるような筋道をつくることである。そのためには、何よりも地価を実需要者の購入能力に見合った水準に引き下げることが最大の条件なのである。

・　不良資産の処分の対象となる規模にも問題がある。新会社は５兆円程度の不

良資産（債権）を買取ることになると言われているが、それだけでは途方もなく大きいといわれる不良債権、不良資産の解消は困難であろう。統計上、銀行およびノンバンクが不動産業に貸出した資金の残高は、現時点で87兆円であり、他業種や個人への資金でこと不動産に回ったものを含めれば、土地に回った資金の残高は百兆円を下らないと推定されている。

・　このうち、不良債権、６月以上金利が滞っている債権は、大蔵省の調査で12.3兆円であり、さらに回収不能な債権額は４兆円とされている。しかし、現実にはこれを大きく上回り、金融機関が不良債権額、不良資産の規模、所在を公開しない限り正確には分からないものの、報道では20兆円にも30兆円に及ぶのではないかと言われている。新会社がこのうち５兆円程度を対象にしたところで、膨大な不良資産全体の解決には程遠く、かえって中途半端な対象が不良資産全体の処理を困難にしてしまうおそれもある。

・　バブルの崩壊という構造的変化の中で、不良資産の手当をし、その解決を図るには、形式的に新会社を設立して、不良資産を当事者の間で右手から左手に移すという帳簿面の操作だけでは不十分である。必要なことは、土地が最終需要者に流動して本当の需要が生じることであり、そのためには何よりアフォーダブルな住宅価格、地価水準への回帰を図らなければならない。

３．地価税、固定資産税改革の着実な実施

・　当初は、骨抜きで効果に乏しいと評価された地価税が現実的に地価引き下げに与えている影響は予想以上に大きい。大きいゆえに、逆に地価税に対する抵抗、批判が強まっている。平成６年度においては、その必要性を含め、抜本的に検討が行われようとしている。ここで土地政策としての地価税の創設の経緯、その役割、問題点、今後のあり方を考える。

3－1　地価税の内容

1992年から実施されている地価税の概要は、下記のとおりである。

地　価　税　制　度　の　概　要

納税義務者	国内にある土地および借地権を有する個人及び法人
課税の対象	個人又は法人がその年1月1日（課税時期）において有する土地等
非課税とされる土地等	(1) 国、地方公共団体その他の公共法人の有する土地等 (2) 社団法人・財団法人、学校法人、宗教法人その他の公益法人等の有する土地等 (3) 一定の公益的な用途に供されている土地等 (4) 次の住宅の敷地(1,000㎡以下の部分に限る。共同住宅は一戸当たりで判定。) ①自己が所有し居住している住宅（1つに限る。） ②他人に貸し付けられている住宅（会社役員の社宅を除く。） (5) 1㎡当たりの評価額（更地価額）が3万円以下の土地
課税価格	(1) すべての土地等の価額の合計額 (2) 優良住宅分譲予定地等は5分の1に軽減
基礎控除	基礎控除の額は、次のいずれか多い方の金額 (1) 10億円（個人、資本金1億円以下の中小法人等については15億円） (2) 1㎡当たりの更地価額が3万円を超える土地（非課税分を除く。）の面積×3万円
税　　率	地価税の額は、課税価格から基礎控除の額を控除した残額に 1,000分の3の税率を乗じて計算した金額 （注　平成4年の地価税の税率については、1,000 分の2とする。
申告・納付	(1) 課税時期において土地等を有する者は、その年の課税価格が基礎控除の額を超えるときは、その年の10月1日から同月31日までの間に課税価格、地価税の額等を記載した申告書を提出しなければならない。

３－２　地価税導入の目的

・　地価税は、今回の土地税制改革の象徴的なものであり、土地の資産としての有利性を縮減し、土地の有効利用を促進することにある。地価税という名に示されるように土地政策の手段として位置づけられている。その効用は端的に言えば、高すぎる地価に課税し、結果として地価を安定させることにある。今の地価公示の地価は土地投機により形成された経済合理性を欠く地価である。その一定割合（80%）を課税標準として課税すれば、当然のことながら納税者は土地からの収益では負担できない。土地の有効利用に欠ける面があるとしても、現状ではフローの価値とストックの価値が全く連動していないからである。負担できなければ結果として地価は負担できる水準に低下せざるを得ない。

・　地価税の最大の効果は、土地税制に係る土地評価を全て路線価、地価公示の一定割合に統合したことであり、固定資産税、相続税など全ての土地税制の評価基準が地価税のチャンネルを通じて引き上げられることになる。地価税は直接課税されなくても、評価を通じて地価税の効果が着実に及ぶことになる。地価税は、地価を合理的水準に回帰させる先兵としての役割を負っているものであり、将来的にはその機能が不必要となり、固定資産税に吸収されるものと予想されている。

３－３　固定資産税との二重課税

・　土地保有税の適正化のためには、固定資産税の改革が主役であることは論をまたない。元々地価税、新土地保有税が論議されたのは、固定資産税の改革を引き出すためのものであった。しかし、積年の問題点を内在した固定資産税を一挙に改革するのは、自治体の姿勢や自治省の方針からして容易ではない。自治省、自治体は税調の審議の過程では、評価額の引き上げも、路線価の公開も、市街化区域内農地の宅地並み課税にも、きわめて消極的であった。税調のレポートでは「固定資産税は、その性格が本来資産の保有と市町村の行政サービスの間に存する受益関係に着目し、土地の使用収益し得る価値に応じた負担を求めるものである。したがって、土地の取引き価額を課税標準とすることは適当ではなく、土地政策の一環として固定資産税を考えることは困難であり、

税の性格からして評価水準の均衡化、適正化を図るべきである。」というのが公式の立場であった。税調の委員の中では、固定資産税評価について基準地等の路線価の公開を行うこと、また固定資産税を段階的に引き上げ、中長期的にその強化を図るべきという意見が強かった。このため、地価税は、10年程度の時限立法にするとか、地価税の課税標準額から固定資産税の評価額を控除するという提案があったものの、結果的には両者の明確な調整があいまいなままに見切り発車したというのが実態である。

・　従って、両者の二重課税の問題は残っている。地価税の導入に当たっても、固定資産税の評価の引き上げ、路線価の公開などの適正化の進捗に応じて５年毎に見直すということとされているのは、また当然である。地価税は、土地政策の手段であり、財源確保の手段ではない。固定資産税の改革を進めるインセンティブの役割を果すものであり、両者の調整には、何より固定資産税の適正化が実現することが必要である。

３－４　地価税の効用

（地価税への批判）

・　地価税の課税対象者は、都心の大規模な土地を保有する企業を中心に全国５万人程度と言われている。固定資産税の対象者が概算３千８百万人に比べて極端に少ない。不動産業者、百貨店などの企業は、地価税が不公平であり、また、地価税の負担が経常利益の相当部分を占め、企業経営を圧迫するとして地価税の骨抜き、廃止を求めている。実施に入る前に、もう廃止を求めるのは、余りに朝令暮改であり、また、土地政策としての役割を忘れたものといわざるを得ない。

・　地価税の前述のとおり、土地の資産としての有利性を縮減するため、土地に係る保有コストの増加が不可欠という立場に立っている。都心に高地価の土地を保有する企業の税負担が高くなることは当然であり、だから、負担を軽減するためには地価が低下せざるを得ないということになる。土地政策としては、地価の基準となる都心の商業地、例えば丸の内の地価が低下すれば、地価の性格上当然に周辺の地価も低落するのであり、このことは固定資産税にも相続税にも共通することである。結局負担が重いことは、税金が高いのではなく、収

益所得に連動していない地価が高すぎるからであるということを認識させることになる。

・　企業が地価税に反対する理由は、ひとつは特定の企業に負担が偏重されること、負担が重く、収益を著しく圧迫することをあげている。地価税が政策課税であるからには、その目的が達成されるシステムが必要であり、収益性と連動すべき商業地、業務地を対象にすることが適当である。住宅地については、課税の抵抗が大きく、実効性が期待できない。何よりも課税技術上、個人を対象にすることは困難である。土地情報、土地所有の実情が明確になっていない状況では、個人の所有地を各人を単位に所有規模を名寄せとすることはできず、課税対象の把握ができない。企業であれば、法人税の徴収が行われており、少なくとも資産の所有、所在については財務諸表によって判断されるし、課税対象件数も少なく、容易に課税できるという理由もある。

・　地価税の負担を企業の経常利益と比較して負担が重いといっているが、そもそも、地価税と経常利益を比較することが間違いである。負担の軽重をみるならば、その土地を購入する場合の借入金の金利と比較すべきである。１千億円のローンで購入した土地についての金利負担は年間60億円にはなろう。一方、地価税の負担は 0.2%の税率で年間 1.6億円でしかない。同じ経費でありながら、金利負担の方がはるかに大きい。0.2 %もの利益が上がらない土地に１千億円の借入金を投入することが元々問題である。地価税の負担が重いのは収益に見合った地価を逸脱して地価水準が高くなりすぎているからである。

（地価税のあり方）

・　今、地価税を安易に緩めることは、今回の土地税制改革の効果も失わしめ、土地神話の復活につながる恐れがある。税制が適切に機能するためには、国民の税制への信頼が大前提である。税負担が重いという理由だけで緩和されるならば、市街化区域内農地の宅地並み課税でも農家の負担が重いのは当然であり、やはり緩和して欲しいということなろう。地価税の安易な緩和は、土地税制税全体への緩和、骨抜きにつながり、土地神話の復活を許す蟻の一穴にもなりかねない。

・　平成５年度の税制改正により地価税の税率は予定通り 0.2%から 0.3%に引き上げられるが、自民党の税制改正大綱では「地価税については、地価税創設

の趣旨、地価動向等を踏まえ平成６年度においてその必要性を含め抜本的に検討を行う」こととされている。土地神話を崩壊させるという土地対策としての重要性を認識し、短期的な景気対策などの特定の利害にとらわれず全体的な論議を行うべきものと思われる。

３－５　地価税の使途、減税財源に

・　地価税創設の目的は、地価を引き下げ、土地の有効利用を促進するという土地政策の手段であり、直接的に税収の拡大を意図したものではない。税調での基本認識でも、土地税制改革の理由として、土地政策もさることながら、税構造の不均衡、所得収益に重く、資産に軽いという税制全体の歪を是正することにあった。長期的には所得税の減税を資産課税の強化でやっていこうとするものであり、所得課税、資産課税、消費課税の均衡、公平を図ることであった。

・　税調の最終答申でも、地価税その他土地税制の改革は、増税も意図するものではなく、地価税の税収は、法人税や所得税の減税に充当されるべきものであることを明確にしている。1992年度の予算において、4,200 億円の収入を計上しながら、税収不足を理由に、さきに明言した減税を行わなかったのは問題である。地価税の導入を着実に行うためにも、地価税が何のための税制なのか、再確認する必要がある。

３－６　固定資産税の適正化

・　課税の評価を引き上げ、かつ、評価を全面的に公開するという固定資産税の適正化は、今回の土地税制改革の最後にして、最強の政策である。積年の問題をはらんだ固定資産税が改革される意義は、財政にとっても土地政策にとってもきわめて大きい。地価引き下げの要になるものである。固定資産税の表面税率は 1.4%であるが、土地の評価が余りに低く、実効税率は、東京などの大都市では 0.1%以下だと言われている。この税負担の極端な低さが土地の資産としての有利性を高め、利用効率を阻害してきた。資産との間に税負担の均衡を著しく欠いた結果として、地価の上昇を招いてきた。今回の改革では、評価額を地価公示の70%の水準に高め、評価額を公開することにある。固定資産税のさまざまな矛盾が逐次改善され、これが適正な地価の形成に資することが期待

されている。土地への負担を高め、この財源で住民税を減税することで、自治体の財政構造の改革や税負担の均衡につながることになる。

・　３年毎の評価替えの都度、改善が進むはずであるが、地価の低落、不動産不況、地方選挙、行政の怠慢などから、改革の先行きが不透明である。評価額が現在では全国平均で地価公示の23.3%にすぎないため、評価額を地価公示の70%に引き上げると税負担増が３倍に急増することから改革を俊巡する向きがある。固定資産税に内在する地域格差と地域間の横並び意識から、税率を調整することも、課税標準を調整することも困難ということからである。

・　平成５年度の税制改正においては、平成６年度の評価替えにおいて宅地の評価の均衡化、適正化を図ることに伴う納税者の税負担の増加を極力抑制するために、一般住宅用地にあっては、課税標準を評価の３分の１（現行２分の１）、小規模住宅用地は６分の１（現行４分の１）にすること。

・　評価の上昇割合の高い宅地の課税標準を一定範囲に止めること。10年以上のなだらかな負担調整措置を講ずることとして、負担の激変緩和を図っている。このことは、納税者の負担軽減の視点からは妥当であるが、土地の保有コストを引上げ、地価を下げるという土地対策としての効果は薄れ、土地の資産としての有利性はなお続くことになる。地価税との調整のためにも固定資産税の適正化をより急ぐ必要がある。

・　土地対策のためにも、税制改革のためにも、より重要なのは地価税ではなく、根本的には固定資産税である。土地政策の最後の主役である固定資産税の改革が腰くだけに終わることなく、当初の目標に従って、評価額の引き上げ、その公開、税収増による住民税減税などの対策を着実に実行していくことが肝要である。

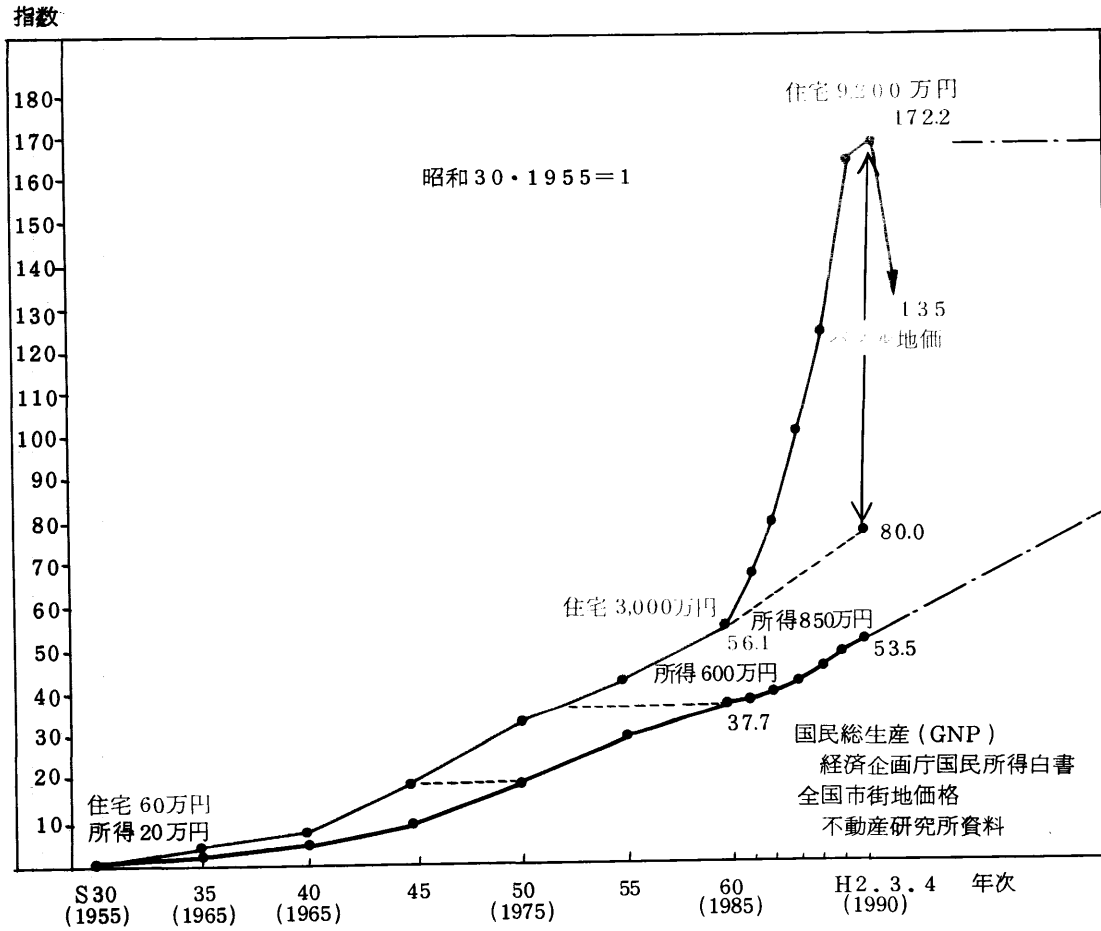
４．地価の構造的変化

・　土地神話は崩壊し、地価に構造的変化が現われている。図４－２は、地価（６大都市）と国民総生産ＧＮＰとの関係を示している。1955年を１として、地価の指数は、1985年、30年間で56.1倍に成長している。一方、同じ期間にＧＮＰも37.7倍に増加している。この30年間地価の上昇も著しかったが、ＧＮ

Ｐの成長もそれにおとらず急速であった。この関係は、地価が急上昇しても、何年かを経過するとＧＮＰが地価水準に追いつくことを意味している。地価の上昇サイクルについて、地価上昇７年同期説とか10年同期説という説明がなされている。地価とＧＮＰが７年ないし10年のサイクルで均衡がとれること、地価上昇がＧＮＰでキャンセルされることは、これまでの推移から理解できる。

これを分かりやすく、住宅価格と所得の関係におき直して説明できる。1955年に、仮に住宅価格が60万円、所得が20万円であったとしよう。30年間住宅価格と所得とはこの関係を維持し続けてきた。1985年には住宅価格は３千万円、所得は６百万円であり、住宅価格は所得の５倍というこの程度の上昇ならば、住宅価格はアフォーダブルであり、時間をおいて均衡することができた。だが、1985年以降のバブル経済の中でこの構図は大きく崩れる。地価水準は1985年の56.1から1991年 172.2と６年間で３倍強に上昇している。一方、ＧＮＰは37.7倍から53.5倍と1.42倍にしか成長していない。住宅価格と所得の関係に直すと、住宅価格が 9,200万円に急上昇したのに対し、所得は 850万円にしか増加していない。住宅価格の所得に対する割合は５倍から11倍に拡大している。地価急騰には大きなバブルが生じており、所得、実需で補填できる関係を失っている。仮に、1991年に住宅価格の上昇が止まり、全く横ばいで推移するにせよ、５％程度の所得の上昇が住宅価格にキャッチアップできるようになるには、計算上は25年が必要であり、2015年までかかるということになる。これまでのように地価が上昇しても、ＧＮＰが数年で追いつくという関係は全く見失われたのである。現在地価はかなり低落しており、1993年３月にはさらに低落するものと思われるが、その水準を前提にしても、ＧＮＰが地価の水準に辿りつくのは、少なくとも2000年までの期間が必要であり、地価が合理的に形成される限り、地価の再上昇は当分あり得ない。

図４－２　国民総生産と地価（６大都市）指数



・　1985年の前後で地価に構造的変化が生じている。地価が下落している現状は、今までの地価にＧＮＰがキャッチアップするという関係がこわれ、地価がＧＮＰに接近せざるを得なくなったことを物語っている。地価の急落は、経済の不安定要素になるということから、地価の急落を防ぎ、高値で安定させて、ＧＮＰ、所得の向上を待つという、いわゆるソフトランディングによる解消はかえって事態を悪くするだけである。地価の急落を防ごうとする後向きの対策がとられようとしているが、不合理な地価を無理して下支えしようとすることは、バブルの大きさを考えると、それでは解決に程遠く、かえって不動産不況

を長引かせるだけになる。地価に構造的変化が生じている以上、景気回復のためには、地価をアフォーダブルの水準に１日も早く回帰させ、そこから需要を拡大することが必要である。

・　先述の不良不動産買取り会社のシステムは、不良資産を高値で新会社に移し替え、地価の再上昇を待って損失を回収するということであり、これは1985年以前の地価とＧＮＰの関係を前提にしたものである。バブルの崩壊の中で当分地価の再高騰は考えられず、かえって損失を拡大するだけの結果となる。倒産した企業の経営立て直しの手段として、金融機関が損失の償却をせずに、債務者に対して金利を減免し、元本の返済を猶予して将来の地価再上昇によって、損失を回復させるという姿勢もまた成功しない。

・　地価高騰から７年経過し、土地投機は終息、膨れ上ったバブルは崩壊した。それは不健全な経済が行きつくところまでいって自滅したのであり、金融や税制改革はその動きを加速しただけである。むしろ、政策の発動が整合性を欠き、タイミングを失したことが、今の事態を招いてしまったということを忘れてはならない。

・　バブルの後遺症は深刻である。その解消にはさまざまな困難を伴うであろうが、バブルの傷の治癒をバブルの再燃により行おうとすることは許されるべきことではない。王道は、あくまでも着実に消費者の購買力を上昇させて、実需で解消するものであることを認識すべきである。

コラム１　道路整備の財源

(1) 道路整備の特定財源

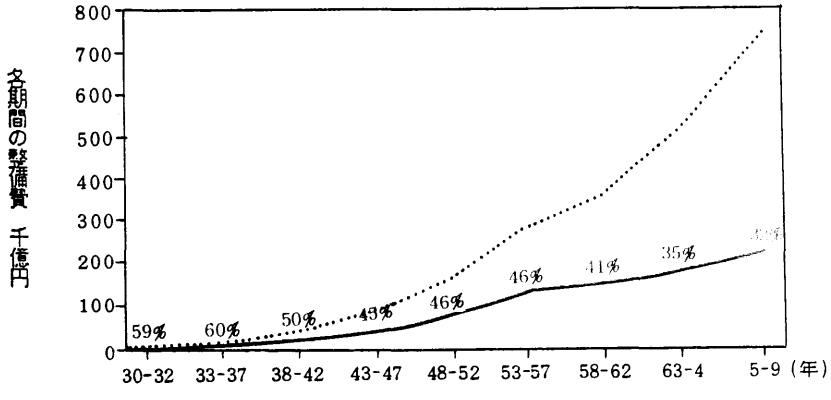
・　道路整備の財源としては、通常の税金の他、自動車の保有にかかる自動車重量税や、燃料に課せられる揮発油税などがある。

これらのうち、いわゆる道路特定財源を一覧にしたのが下の表である。

	税　　目	課税対象	税　　率
国の財源	揮発油税	ガソリン	４５．６円／１
	石油ガス税	ＬＰＧ	１７．５円／ｋｇ
	自動車重量税	自動車	6300円／0.5t年
地方の財源	地方道路譲与税	ガソリン	８．２円／１
	石油ガス譲与税	ＬＰＧ	１７．５円／ｋｇ
	自動車重量譲与税	自動車	6300円／0.5t年
	軽油引取税	軽油	２４．３円／１
	自動車取得税	自動車	取得価格の５％

・　道路整備費のうち特定財源の占める比率を示すと、次のようになっており、特定財源が道路整備費に占める割合は年々低下する傾向にある。建設省では、平成５年度を初年度する第11次道路整備５ヵ年計画の投資規模として76兆円が必要であるとしているが、仮に現在の税率に変更が加えられないとしたならば、特定財源の比率がさらに低下することが予想される。

(2) 道路整備の特定財源の推移



建設省道路局資料及び建設経済研究所推計による。

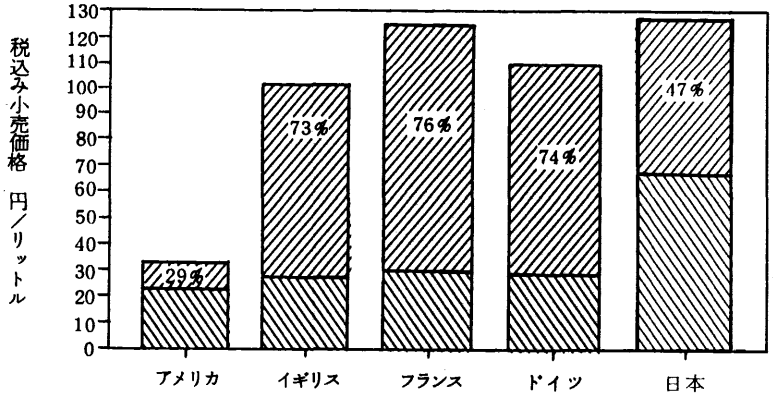
%は、道路整備費のうち特定財源の占める割合である。

平成５年度から平成９年度の道路整備費は、76兆円と想定した。また、平成５年度から平成９年度までの特定財源の比率は、平成４年度における税制に変更がないことを前提に算出したものである。

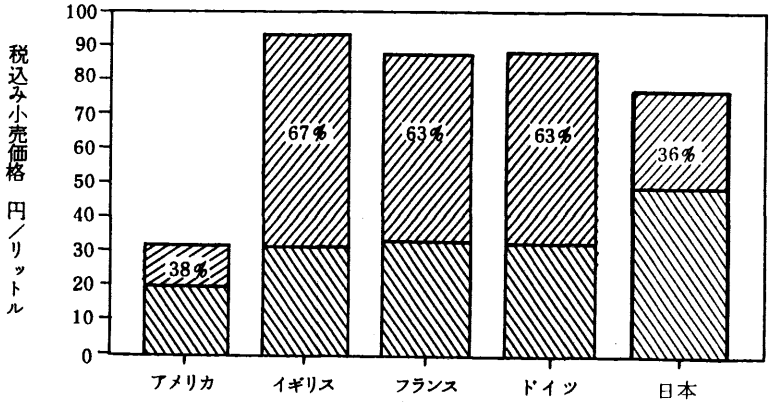
(3) 燃料税の国際比較

・ 特定財源のうち、揮発油税等の燃料税の水準を、主要先進国の水準と比較すると次のようになっており、わが国の税負担率、税額は、アメリカ合衆国を除く主要先進国より低い水準にあることがわかる。

ガソリンに対する課税



軽油に対する課税

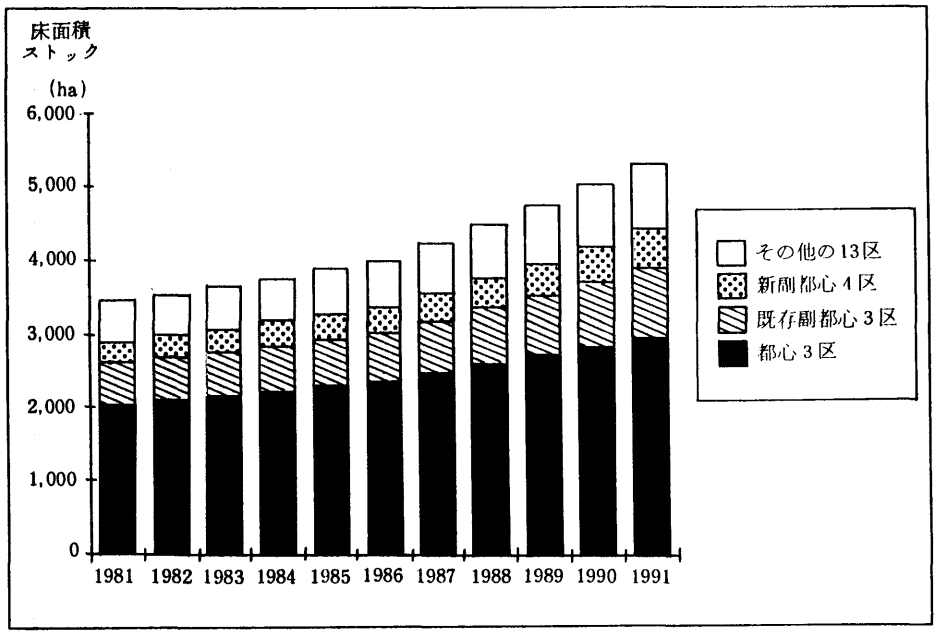


建設省道路局資料による。

%は、小売価格に占める税金部分の比率である。

コラム２　東京におけるオフィスビル床面積

(1) 東京23区における都心・副都心別事務所床面積の推移



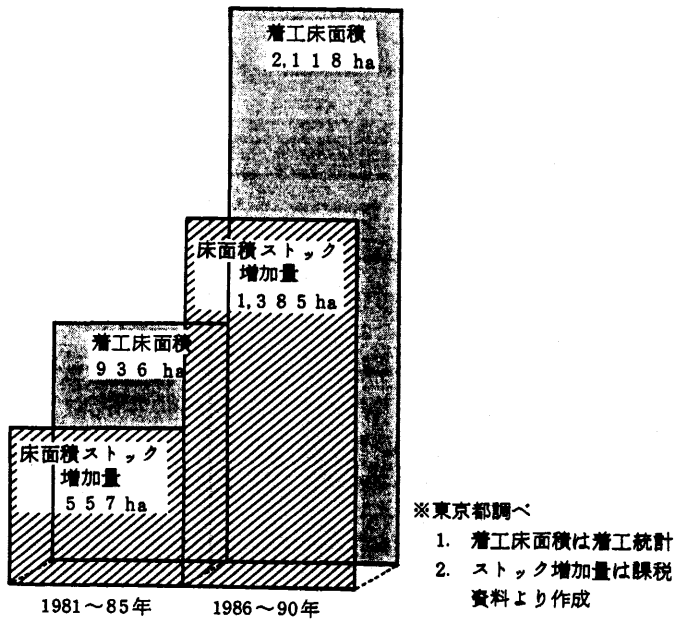
(単位：ha、上段は23区内の割合)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
都心３区	(59.5%) 2,065	(59.3%) 2,119	(59.4%) 2,186	(59.5%) 2,258	(59.2%) 2,324	(59.3%) 2,386	(58.3%) 2,499	(58.0%) 2,640	(57.6%) 2,782	(57.2%) 2,918	(56.3%) 3,046
既存副都心３区	(16.4%) 570	(16.5%) 591	(16.4%) 604	(16.2%) 616	(16.5%) 649	(16.6%) 667	(16.6%) 712	(16.6%) 753	(16.6%) 804	(16.9%) 862	(17.5%) 946
新副都心４区	(8.2%) 286	(8.4%) 299	(8.4%) 310	(8.4%) 319	(8.4%) 329	(8.4%) 338	(8.7%) 372	(8.9%) 404	(9.2%) 444	(9.4%) 482	(9.9%) 537
その他の13区	(15.8%) 549	(15.9%) 567	(15.8%) 581	(15.8%) 601	(15.9%) 622	(15.8%) 636	(16.5%) 707	(16.5%) 752	(16.6%) 802	(16.5%) 840	(16.3%) 883
23区計	3,470	3,576	3,681	3,794	3,924	4,027	4,290	4,549	4,832	5,102	5,412

※東京都調べ
1．課税資料より作成（各年１月１日現在）
2．事務所床面積には、銀行床面積を含む

・　東京23区内のオフィス床面積のストック量の推移を都心・副都心に分けて見てみる。1981年から91年の10年間で、都心３区では 2,065haであったものが 3,046haと48％の増加、新宿・渋谷・豊島の既存副都心３区では570ha が 946haと66％の増加、台東・墨田・江東・品川の新副都心４区では 286haが 537ha88％の増加を各々示している。23区全体では 3,470haであったものが、5,412ha と56％の増加、とりわけ1986年からの後半の５年間で、4,027ha から 5,412と34％の大幅な増加を示している。

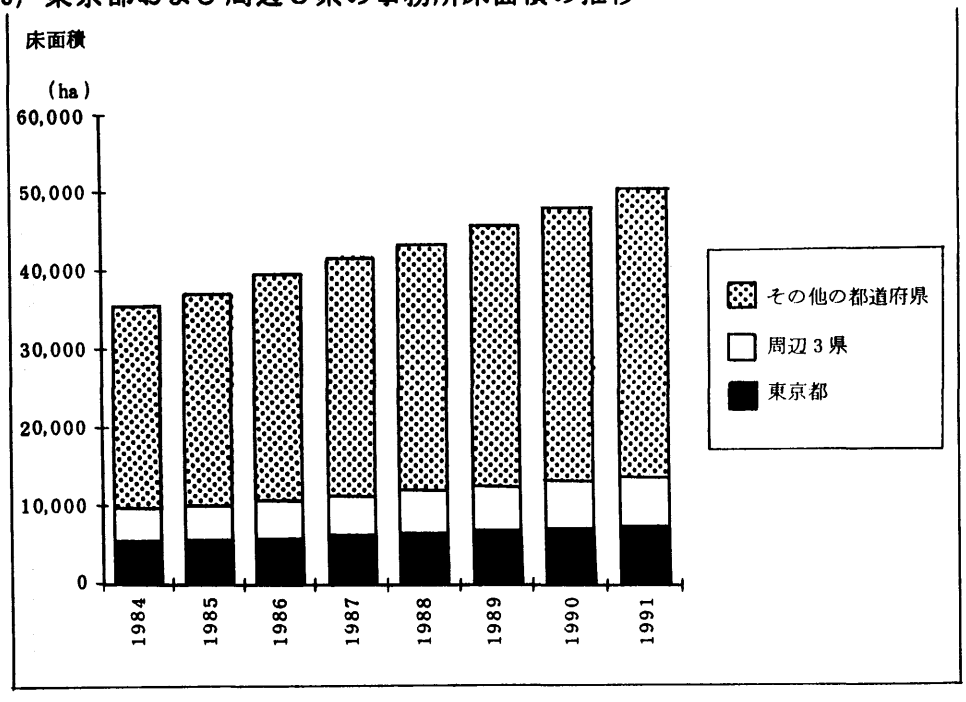
(2) 東京23区のオフィス着工とストック増加量



・ 1981年から1990年の10年間における東京23区のオフィスビルの増加状況を、前半の５年間と後半の５年間とに分けて見てみる。着工床面積では、前半５年間で 936haであったものが、後半では 2,118haと2.26倍に、課税調査からのストック床面積の増加量では、前半の 557haが後半には 1,385 haと2.49倍に増大している。

・ 床面積のストック量は課税調査に頼っているため、公共施設や宗教施設・教育施設などが含まれない。これを除いて考えると、ストック増加量はオフィスの新規純増分であり、着工床面積とストック増加量との差は、滅失建替え分としてとらえることができる。前半の５年間では、新規純増分の割合が59.5%であったのが、後半では65.4%と６%上昇しており、バブル経済の間には、建替え以上にオフィスの新規建築が進んだことが解る。

(3) 東京都および周辺３県の事務所床面積の推移



（単位：ha、上段は全国に対する割合）

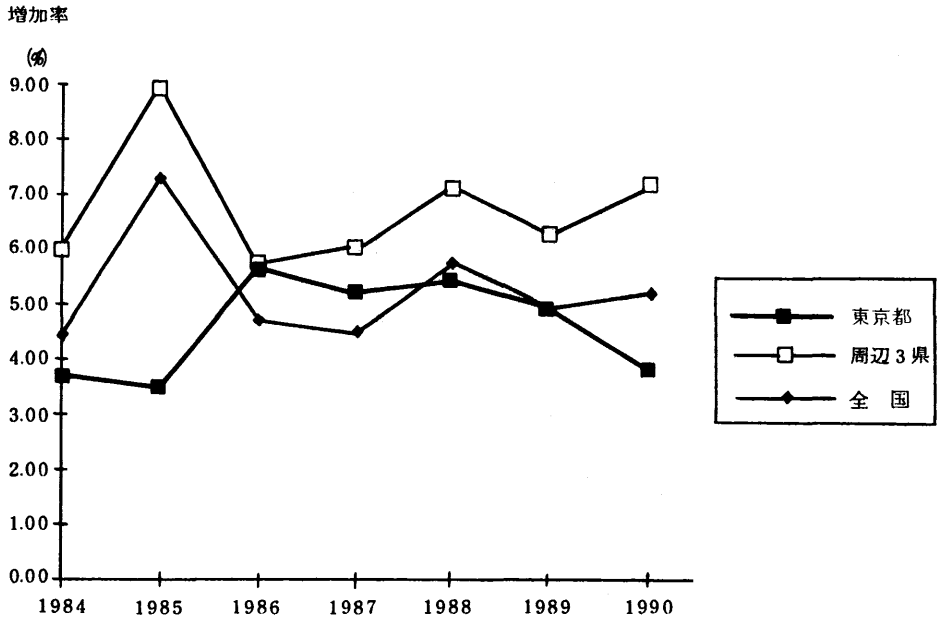
	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
東京都	(15.9%) 5,627	(15.7%) 5,833	(15.2%) 6,038	(15.3%) 6,383	(15.4%) 6,722	(15.4%) 7,097	(15.4%) 7,460	(15.2%) 7,762
周辺３県	(11.4%) 4,043	(11.6%) 4,284	(11.7%) 4,670	(11.9%) 4,941	(12.0%) 5,243	(12.2%) 5,622	(12.3%) 5,984	(12.6%) 6,427
全　国	35,468	37,037	39,746	41,645	43,555	46,099	48,456	51,076

※東京都調べ
1　周辺３県：神奈川県、埼玉県、千葉県
2　事務所床面積には、銀行、非木造の店舗・百貨店を含む
3　上段：各年１月１日現在の事務所床面積
　　中段：翌年１月１日までの増加床面積
　　下段：翌年１月１日までの床面積増加率
4　自治省「固定資産の価格等の概要調書（家屋）」より作成

・　課税調査からのオフィスビル床面積のストック量の推移である。1984年から91年の７年間で、東京都では 5,627haであったものが 7,762haと38%の増加、千葉・埼玉・神奈川の３県では 4,043haが 6,427haと59%の増加、全国では36,468haであったものが51,076haと44%の増加を示している。

周辺３県での伸びが著しく、東京都の比率で見ると、1984年時点では東京の72%程度であったものが、91年時点では83%と、かなり近付いてきている。

(4) 東京都および周辺３県の事務所床面積増加率の推移



（単位：％）

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
東京都	3.66	3.51	5.71	5.31	5.58	5.11	4.05
周辺３県	5.99	8.99	5.80	6.11	7.23	6.44	7.40
全　国	4.42	7.31	4.78	4.59	5.84	5.12	5.41

※東京都調べ

1　周辺３県：神奈川県、埼玉県、千葉県
2　事務所床面積には、銀行、非木造の店舗・百貨店を含む
3　上段：各年１月１日現在の事務所床面積
　　中段：翌年１月１日までの増加床面積
　　下段：翌年１月１日までの床面積増加率
4　自治省「固定資産の価格等の概要調書（家屋）」より作成

・　課税調査によるオフィス床面積のストック量の毎年の増加量を、ストック量に対する比率で示し、その推移を表わしたものである。全国の推移の形と千葉・埼玉・神奈川の３県の推移の形が極めて似ているのに対し、東京はやや特殊な動きを見せている。

・　東京では1984年85年頃は 3.5～ 3.7%程度であったものが80年代後半のバブル期においては５%以上に上昇し、90年に至ってまた４%程度に回帰している。周辺３県での増加率は安定して高く、ほぼ６%以上を推移している。全国では、4.5 ～５%がおよそ平均的な増加率となっている。

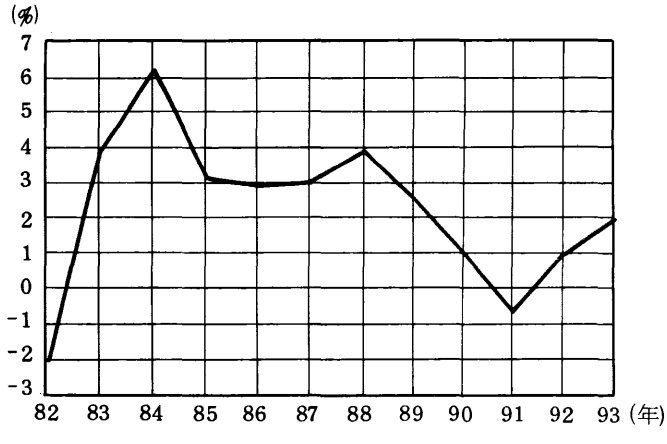
コラム３　米国の建設市場の現状

(1) 米国のマクロ経済の推移

建設市場の推移

・　米国のＧＤＰ（実質）の対前年伸び率は、84年に 6.2%の伸びを示すなど80年代前半から85年までは急激な上昇を続けたものの、85～87年までは約３%という状態が続き、88年に 3.9%と若干上向きに転じたもののそれ以降は89年が 2.5%、90年が 1.0%と年々伸び率が下がり、91年は-0.7%とついに成長率はマイナスを記録した（図－１、表－１）。

（図－１）　米国の実質のGDP伸び率の推移（82～93年）



注）92、93年は見込み
資料：商務省

（表－１）　米国の実質のGDPの推移（81～93年）

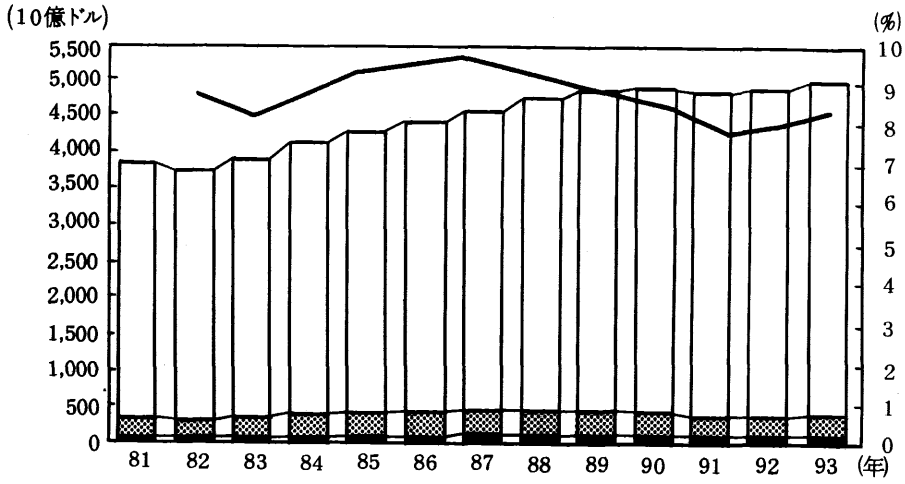
（単位：１０億ドル）

年	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
GDP	3.843	3.760	3.906	4.148	4.279	4.404	4.540	4.718	4.836	4.884	4.848	4.896	4.994
伸び率		-2.2	3.9	6.2	3.2	2.9	3.1	3.9	2.5	1.0	-0.7	1.0	2.0

注）92、93年については見込み（87年価格）。
資料：商務省

(2) 実質ＧＤＰと建設投資の推移

（図－２）　米国の実質GDPと建設工事費の推移（81～93年）



注）━… 建設工事費対GDP比率
□… 実質GDP　（建設工事費除）
▨… 建設工事費（民間）
■… 建設工事費（公共）

92、93年は見込み
資料：商務省

（表－２）　米国の実質ＧＤＰと建設工事費の推移（81～93年）

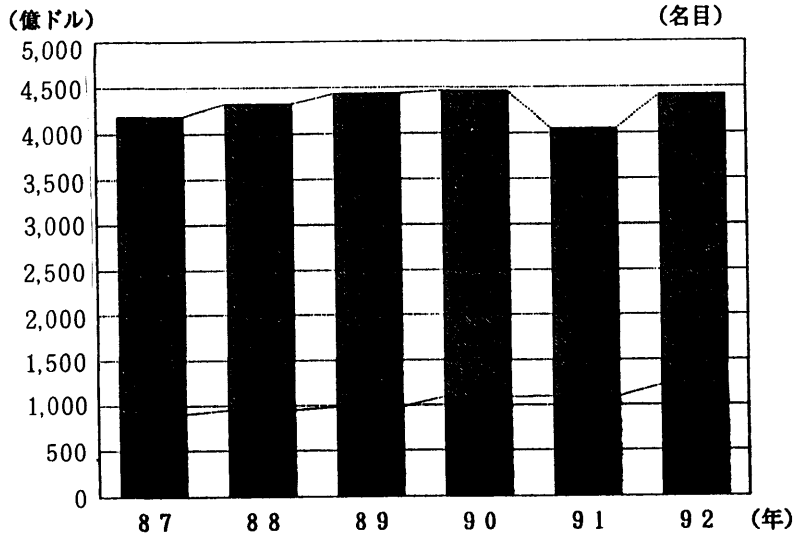
（単位：１０億ドル）

年	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
ＧＤＰ	3,843	3,760	3,906	4,148	4,279	4,404	4,540	4,718	4,836	4,884	4,848	4,896	4,995
建設工事費	321	298	333	382	402	421	419	415	410	403	362	378	404
対ＧＤＰ比	8.4	7.9	8.5	9.2	9.4	9.6	9.2	8.8	8.5	8.2	7.5	7.7	8.1
公共工事	74	71	71	76	80	86	91	91	91	99	98	103	109
対ＧＤＰ比	1.9	1.9	1.9	1.8	1.9	1.9	2.0	1.9	1.9	2.0	2.0	2.1	2.2
民間工事	247	227	261	306	322	336	329	324	319	304	265	274	295
対ＧＤＰ比	6.4	6.0	6.7	7.4	7.5	7.6	7.2	6.9	6.6	6.2	5.5	5.6	5.9

注）92、93年は見込み（87年価格）。
資料：商務省

・　ＧＤＰに占める建設工事費の割合は、86年の 9.6%をピークとして、ＧＤＰ伸び率より早く下降傾向に転じ、91年にはここ10年で最低の 7.5%まで落ち込んだ（図－２、表－２）。

（図－３）　米国の建設投資額の推移（８７～９２年）



注）▒・・・民間
■・・・公共
９１、９２年は見込み
資料：商務省

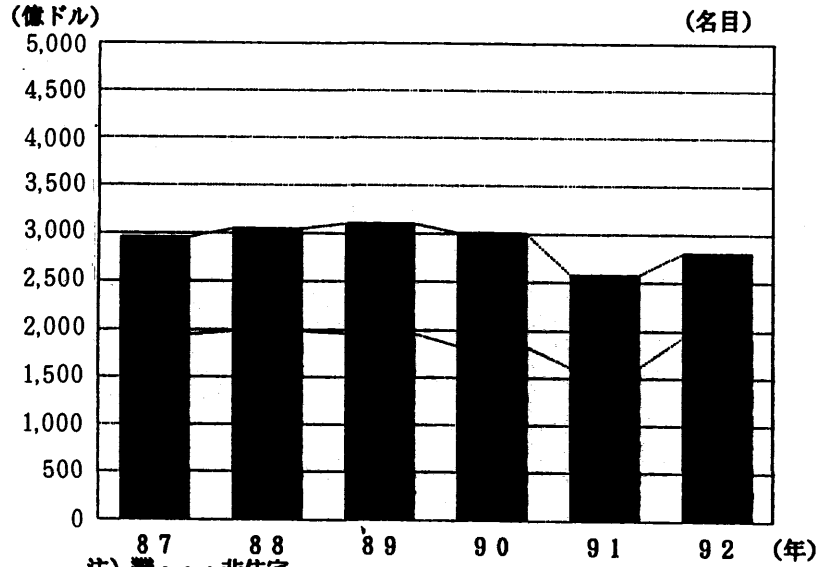
（表－３）　米国の建設投資額の推移（87～92年）
（単位：億ドル）

	年	87	88	89	90	91	92
名目	総計	4,192	4,322	4,437	4,464	4,048	4,418
	公共	906	947	983	1,086	1,091	1,222
	民間	3,286	3,374	3,454	3,377	2,957	3,196
実質	総計	4,192	4,150	4,097	4,027	3,632	－
	公共	907	906	911	987	978	－
	民間	3,285	3,243	3,186	3,040	2,653	－

注）実質については87年価格による。
91、92年については見込み。
資料：商務省

建設投資額（名目）は、80年代後半は緩やかな拡大を続けたものの、91年に-9.3%と急激に落ち込んだ。これを公共、民間に分けてみると、公共部門は91年まで辛うじて拡大を続けたものの、民間部門は90年には-2.2%と早くもマイナス成長となり、91年には-12.4 %という大きな下落を記録した（図－３、表－３）。

（図－４）　米国の民間建設投資額（建築）の推移（８７～９２年）



注）▒・・・非住宅
■・・・住　宅
９１、９２年は見込み
資料：商務省

（表－４）　米国の民間建設投資額の推移（87～92年）
（単位：億ドル）

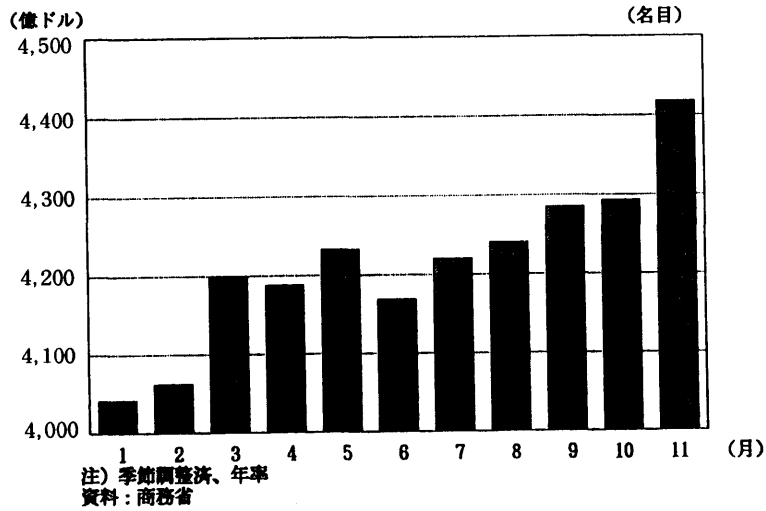
	年	87	88	89	90	91	92
名目	民間計	3,286	3,374	3,454	3,377	2,957	3,196
	住　宅	1,946	1,981	1,965	1,828	1,609	1,935
	非住宅	1,009	1,069	1,139	1,179	967	872
実質	民間計	3,285	3,243	3,186	3,040	2,653	－
	住　宅	1,946	1,902	1,813	1,648	1,451	－
	非住宅	1,008	1,030	1,057	1,063	869	－

注）実質については87年価格による。
91、92年については見込み。
資料：商務省

・　さらに民間部門を住宅、非住宅の目的別にみると、住宅は89年以降マイナスに転じ、91年には -11.9%を記録した。非住宅は90年まで成長が続いたものの91年には、オフィスビル、商業施設建築の不振から -17.9%と急激に下落した（図－４、表－４）。

（図－５）

米国の建設支出額の推移（９２年）



注）季節調整済、年率
資料：商務省

（表－５）　米国の建設支出額の推移（92年、名目）

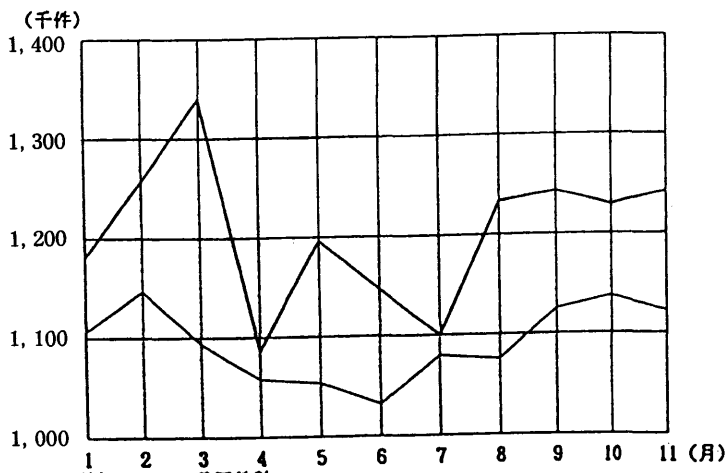
（単位：億ドル、季調・年率）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
額	4,041	4,062	4,199	4,188	4,232	4,169	4,220	4,240	4,285	4,293	4,418

資料：商務省

（図－６）

米国の民間住宅着工の推移（９２年）



注）―・・・着工件数
　　―・・・許可件数
資料：商務省

（表－６）　米国の住宅着工、許可件数等の推移（92年）

（単位：千件、季調・年率）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
着工件数	1,180	1,257	1,340	1,086	1,196	1,147	1,100	1,233	1,243	1,229	1,242
許可件数	1,106	1,146	1,094	1,058	1,054	1,032	1,080	1,076	1,125	1,137	1,122

資料：商務省

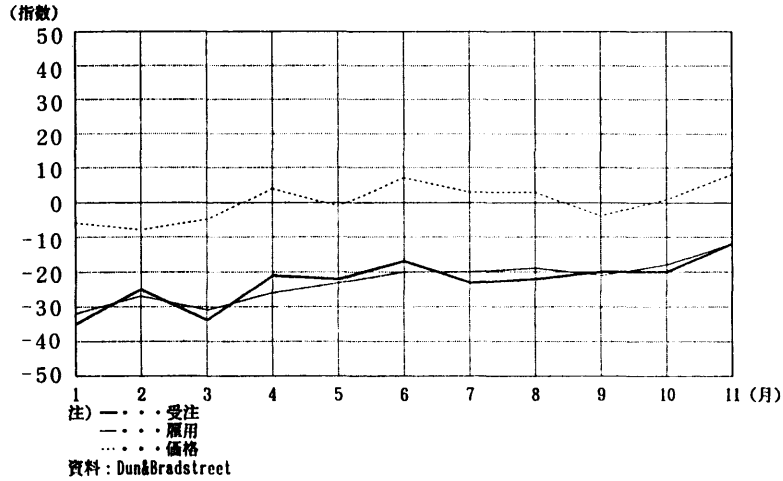
92年の建設市場

・　建設支出額（図－５、表－５）は、第１四半期は住宅建設の好調さに支えられ順調に伸びたものの、第２四半期は公共工事や非住宅建設の減少により４月、６月に下落を記録し、第３四半期は住宅建設工事等の増加により再び増加傾向に転じるなど四半期毎に大き変動がみられる。

・　民間住宅着工（図－６、表－６）は第１四半期は順調に推移し、これによりリセッション終了との見解がだされるほどであったが、第２四半期は４月に前月比約２割減という大きな減少を記録し、５月にやや持ち直したものの６月に再び減少するなど安定しなかった。第３四半期の７月まではこの減少傾向が続いたが、８月から再び緩やかな増加傾向に転じた。

(図－７)

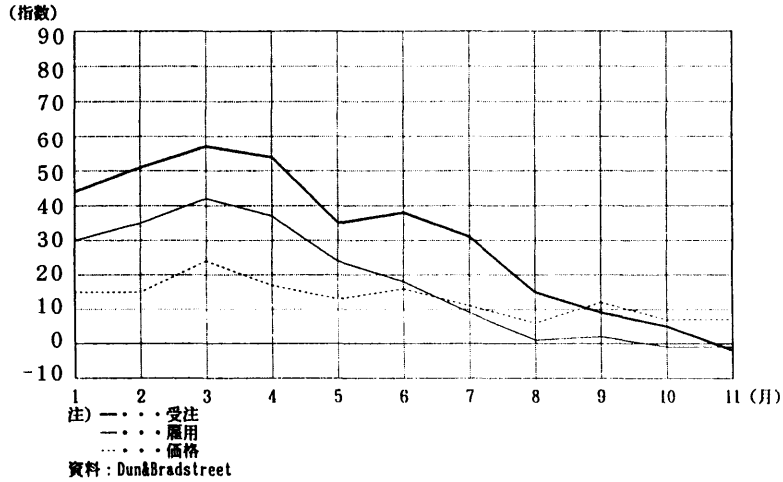
建設業景気動向指数の推移（９２年）
（該当月の景気について）



資料：Dun&Bradstreet

(図－８)

建設業景気動向指数の推移（９２年）
（該当月以降３ヶ月の見通し）



資料：Dun&Bradstreet

(表－７)　米国の建設業景気動向（92年）

月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
受注	-35	-25	-34	-21	-22	-17	-23	-22	-20	-20	-12
	44	51	57	54	35	38	31	15	9	5	-2
雇用	-32	-27	-31	-26	-23	-20	-20	-19	-21	-18	-12
	30	35	42	37	24	18	9	1	2	-1	-1
価格	-6	-8	-5	4	-1	7	3	3	-4	1	8
	15	15	24	17	13	16	11	6	12	7	7

注）上記指数は、受注、雇用、価格についての現況と今後３ヶ月の見通しを全米約２００の建設経営者に訊ね、増加（上昇）するとしたものの割合から減少（下降）するとしたものの割合を減じたものである。
なお、各項目上段が「当月の状況」、下段が「今後３ヶ月の見通し」である。

資料：Dun&Bradstreet

(6) 米国建設市場の景気動向

・　米国建設市場の景気動向は、ダンアンドブラッドストリート社が全米200 の建設業経営者に対して行った意識調査（図－７～８、表－８）によれば、調査当月の景気については、受注等が増加したという回答よりは減少したという回答のほうが依然として多いものの、１月～９月まで全体としては緩やかな上昇傾向にある。しかし調査当月以降３ヶ月の見通しについては、改善するという回答が悪化するという回答より多いものの、その度合は徐々に低くなってきている。

・　このように現在米国の建設業界は、オフィスビル等商業部門が依然として不振であるものの、長期金利の低下、第一取得者へのインセンティブ等の影響により住宅着工は回復傾向にある。しかし、回復に地域格差があることや賃貸住宅の空室率が高いこと、建築許可件数が思うように増加していないこと、失業率が依然として高く、経済全体の活気がいまだ足りないことなど問題点も指摘されている。

・　また、建設業経営者も景気の行方を深刻にとらえており、91年にくらべれば良化しているものの、今後もすぐにはっきりとした景気回復は望めないとしている。企業経営者の景気に対する先行き不安感は、雇用等に悪影響を与え、景気回復を遅らせることも考えられる。

コラム４　ＥＣ諸国の建設市場の現状

1.各国建設市場規模及び内訳比較(1991年)

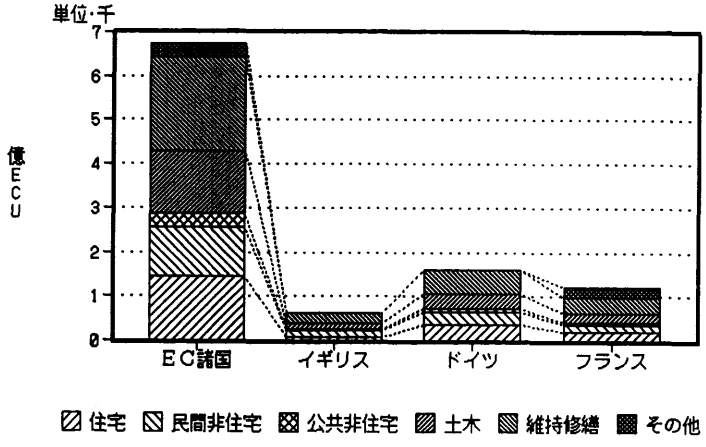


図1　欧州各国の工事分野別建設投資(1991年)　　出典:ユーロコンストラクト会議資料(1992.6)

	住宅	民間非住宅	公共非住宅	土木	維持修繕	その他	合　計
EC諸国	1,452.3	1,112.2	309.9	1,418.7	2,155.6	311.8	6,760.5
イギリス	80.4	152.0	33.2	117.7	239.7	0.0	623.0
ドイツ	354.0	274.0	65.0	348.0	550.0	0.0	1,591.0
フランス	203.3	145.4	43.5	212.7	351.4	221.8	1,178.1

(単位:億ECU)

2.各国別建設投資額の内訳(1991年)

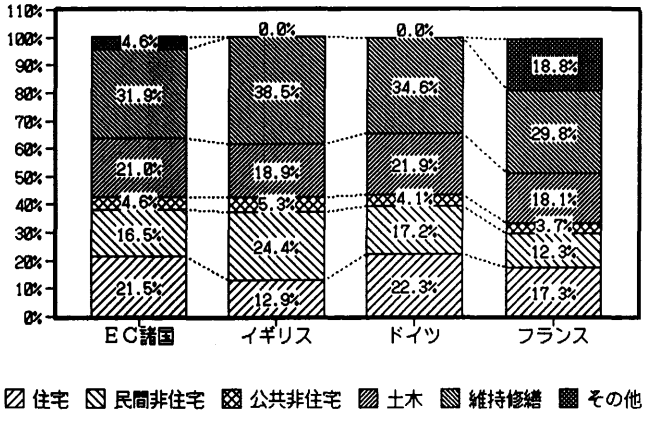


図2　欧州各国の工事分野別建設投資の構成比(1991年)　　出典:ユーロコンストラクト会議資料(1992.6)

	住宅	民間非住宅	公共非住宅	土木	維持修繕	その他	合　計
EC諸国	21.5%	16.5%	4.6%	21.0%	31.9%	4.6%	100.0%
イギリス	12.9%	24.4%	5.3%	18.9%	38.5%	0.0%	100.0%
ドイツ	22.3%	17.2%	4.1%	21.9%	34.6%	0.0%	100.0%
フランス	17.3%	12.3%	3.7%	18.1%	29.8%	18.8%	100.0%

(単位:%)

3.各国部門別建設投資成長指数<1988－93>

(1988=100)

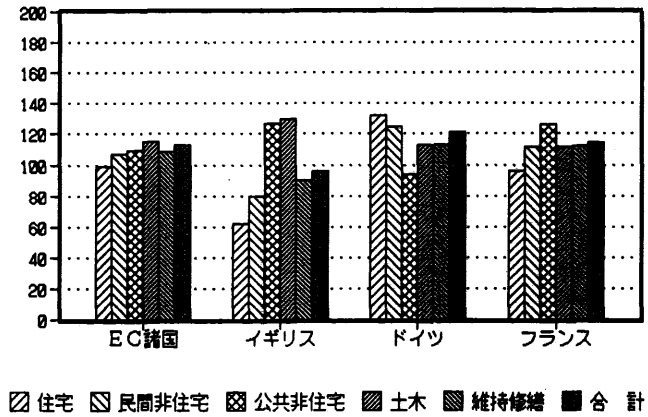


図3 欧州各国の部門別建設投資の成長指数(1988-93)　　出典:ユーロエンストラクト会議資料(1992.6)

(1988=100)

	住宅	民間非住宅	公共非住宅	土木	維持修繕	合 計
EC諸国	98.6	107.3	108.9	115.2	108.8	113.2
イギリス	61.6	79.6	126.9	129.5	89.8	96.2
ドイツ	132.4	124.5	93.8	113.2	112.7	121.1
フランス	96.1	111.5	126.3	111.4	111.8	114.1

(1988=100、1993:予測値)

4.欧州の経済成長率変化(1988－93)

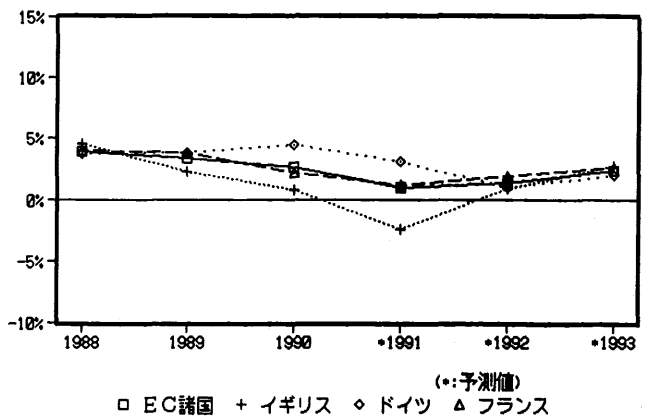


図4-1 欧州各国の国民総生産の変化(1987-93)　　出典:ユーロエンストラクト会議資料(1992.6)

	1987	1988	1989	1990	*1991	*1992	*1993
EC諸国	50,325	52,287	54,047	55,480	56,031	56,805	58,124
イギリス	7,788	8,147	8,334	8,401	8,199	8,273	8,496
ドイツ	10,841	11,243	11,670	12,195	12,573	12,699	12,953
フランス	8,691	9,039	9,363	9,589	9,704	9,888	10,145

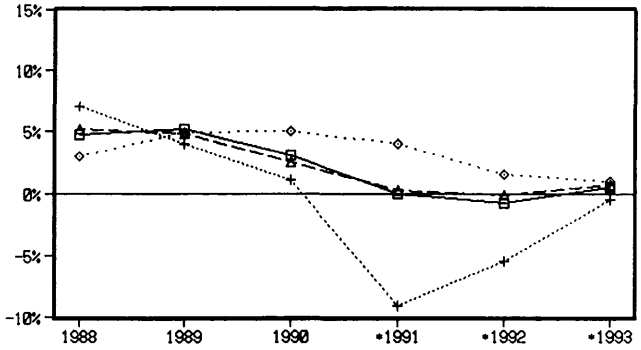
(単位:億ECU、*:予測値)

図4-2 欧州各国の経済成長率変化(1988-93)　　出典:ユーロエンストラクト会議資料(1992.6)

	1988	1989	1990	*1991	*1992	*1993
EC諸国	3.9%	3.4%	2.7%	1.0%	1.4%	2.3%
イギリス	4.6%	2.3%	0.6%	-2.4%	0.9%	2.7%
ドイツ	3.7%	3.8%	4.5%	3.1%	1.0%	2.0%
フランス	4.0%	3.8%	2.2%	1.2%	1.9%	2.6%

(単位:%、*:予測値)

5.欧州建設投資の成長率変化(1988－93)



(*:予測値)

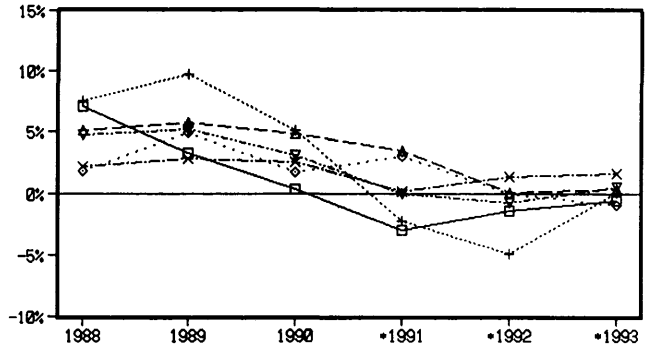
□ EC諸国　＋ イギリス　◇ ドイツ　△ フランス

図5 欧州各国の建設投資成長率変化(1988-93)　　出典:ユーロコンストラクト会議資料(1992.6)

	1988	1989	1990	*1991	*1992	*1993
EC諸国	4.7%	5.2%	3.1%	0.0%	-0.8%	0.5%
イギリス	7.1%	4.0%	1.0%	-9.1%	-5.5%	-0.5%
ドイツ	3.0%	5.0%	5.0%	4.0%	1.5%	1.0%
フランス	5.2%	4.8%	2.5%	0.3%	-0.1%	0.7%

(単位:%、*:予測値)

6.建設投資部門別成長率変化(1988－93)



(*:予測値)

□ 住宅　＋ 民間非住宅　◇ 公共非住宅　△ 土木　× 維持修繕　▽ 合　計

図6-1 欧州各国の部門別建設投資(1987-93)　　出典:ユーロコンストラクト会議資料(1992.6)

	1987	1988	1989	1990	*1991	*1992	*1993
住宅	1,349	1,444	1,492	1,497	1,452	1,432	1,424
民間非住宅	939	1,010	1,108	1,165	1,139	1,083	1,084
公共非住宅	277	282	296	301	310	310	307
土木	1,177	1,237	1,309	1,372	1,419	1,420	1,425
維持修繕	1,998	2,042	2,100	2,153	2,156	2,186	2,221
合　計	5,979	6,262	6,587	6,789	6,787	6,734	6,766

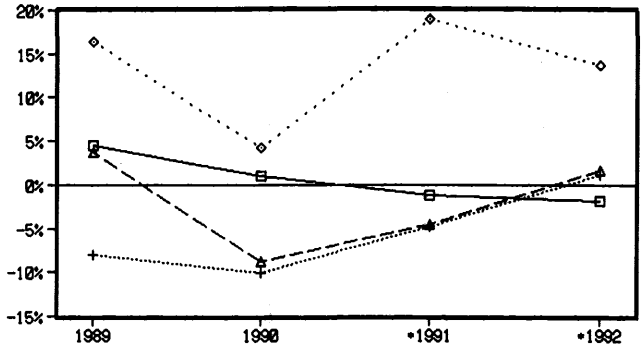
(単位:億ECU、*:予測値)

図6-2 欧州各国の部門別建設投資成長率(1988-93)　　出典:ユーロコンストラクト会議資料(1992.6)

	1988	1989	1990	*1991	*1992	*1993
住宅	7.0%	3.3%	0.3%	-3.0%	-1.4%	-0.6%
民間非住宅	7.6%	9.7%	5.1%	-2.2%	-4.9%	0.1%
公共非住宅	1.8%	5.0%	1.7%	3.0%	0.0%	-1.0%
土木	5.1%	5.8%	4.8%	3.4%	0.1%	0.4%
維持修繕	2.2%	2.8%	2.5%	0.1%	1.4%	1.6%
合　計	4.7%	5.2%	3.1%	0.0%	-0.8%	0.5%

(*:予測値)

7.新設住宅着工増加率の変化(1989－92)



(*:予測値)

□ EC諸国　＋ イギリス　◇ ドイツ　△ フランス

図7-1 欧州各国の新設住宅戸数変化(1988-92)　　出典:ユーロエンストラクト会議資料(1992.6)

	1988	1989	1990	*1991	*1992
EC諸国	1,804,719	1,676,573	1,693,023	1,673,949	1,643,500
イギリス	225,000	207,000	186,000	177,000	179,000
ドイツ	183,000	213,000	222,000	264,000	300,000
フランス	327,000	339,000	309,000	295,000	300,000

(単位:戸、*:予測値)

図7-2 欧州各国の新設住宅戸数変化率(1989-92)　　出典:ユーロエンストラクト会議資料(1992.6)

	1989	1990	*1991	*1992
EC諸国	4.5%	1.0%	-1.1%	-1.8%
イギリス	-8.0%	-10.1%	-4.8%	1.1%
ドイツ	16.4%	4.2%	18.9%	13.6%
フランス	3.7%	-8.8%	-4.5%	1.7%

(単位:%、*:予測値)

㈶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～

５年１月　～長びく建設経済の低迷、着実に実需の回復を～

(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