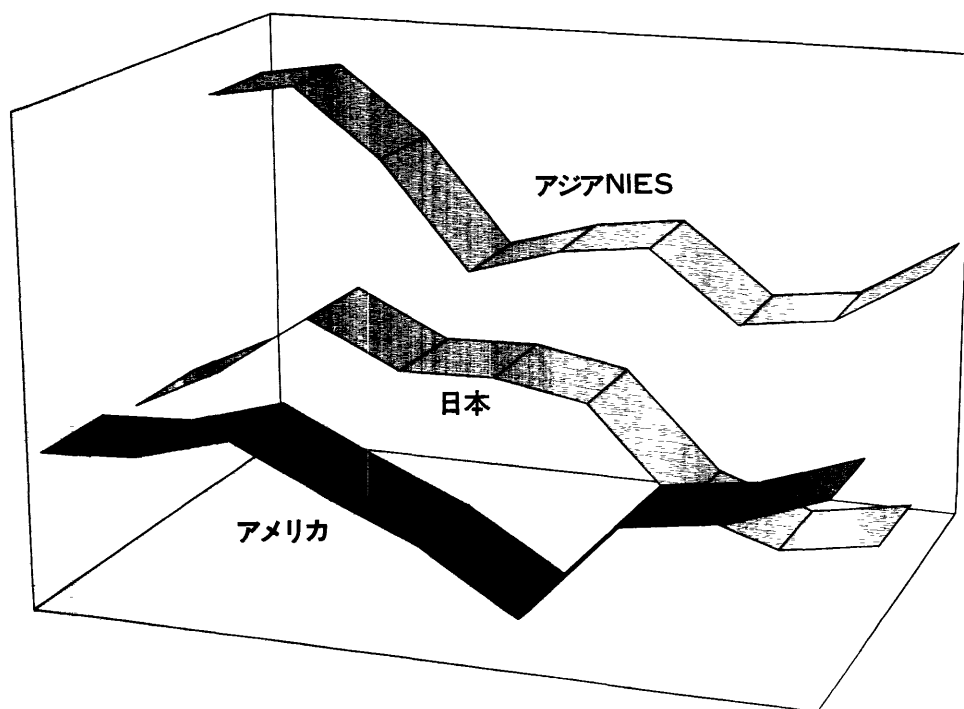


—崖っぷちの日本経済、変わる建設市場—



財団
法人

建設経済研究所

は　じ　め　に

- ・ 戦後50年という時代の節目を迎えたが、日本経済は、例のない危機的な状態にある。

2年続きのゼロ成長の後、94年度にはようやく自律的な回復基調がはっきりするものと期待された。しかし、円レートは、94年7月以降100円を突破して90円台へ、さらに95年4月には80円台に突入し、以後そのまま推移している。企業の投資意欲に不透明感が生じ、また、住宅投資も頭打ち、公共投資は前年度の大型補正の後で牽引力を失い、94年度は結局0.6%のほぼゼロ成長に終わった。

バブル崩壊後、民間設備投資をはじめ、内需が低迷する中で、資産デフレの深刻化、円高の急激な進行、世界的な競争市場化の浸透（メガ・コンペティション）によって、日本経済は深刻なデフレへの崖っぷちにきている。

- ・ 視線を転ずれば、人口減少、高齢化社会の到来は目前に迫っており、2000年の後以降の経済ポテンシャルの低下は避けられない状況である。現在の我々の足元を見れば、生活の質的側面、住宅・生活関連資本、環境保全さらには今後期待される新しい産業インフラ等の点で、まだまだ投資が不足しており、また、来たるべき高齢化社会に備えるまちづくりなど手つかずといっていよい。
- ・ 高齢化社会の到来とともに、投資余力の喪失が予想されており、そこに至る前に、現在と将来の必要に備える基盤整備に対し、最大限の資源を当てるべきである。幸いなことに、これは、当面する内需不足に対処し、日本経済をデフレへの崖っぷちから救う道でもある。
- ・ 日本経済の活力が低迷する中で、建設市場は4年続きのマイナス成長という一層深刻な状況下に沈んでいる。ストック調整が長引いており、需要の回復は当分見込めない。

建設市場の国際化の徹底、公共工事発注における競争環境の整備など一連の改革が昨年度から実施され、本年度後半からは新しい履行保証サービスも試行される。未曾有の困難の中にいるが、競争の中から新しいバイタリティが生まれよう。

- ・ 今回の「日本経済と公共投資」は、このようなマクロ経済と建設市場の諸問題、そして資産デフレの根本にある土地問題を扱っている。我々はここで、問

題は深刻だが、適切な政策選択によって困難を打開する道が存在することを主張している。多くの関係者のご理解を得られれば幸いである。

1995年7月

財団法人 建設経済研究所

目 次

第1章 マクロ経済と建設投資	1
1-1 最近の経済動向	1
1-2 マクロ経済及び建設市場の今後の見通し	6
(1) マクロ経済の見通し(回復に陰り)	6
(2) 建設投資の見通し	7
1-3 公共投資の日本経済に果たす役割	13
(1) これまでの経緯と評価	13
(2) 今後に期待される役割	18
1-4 建設会社の受注、経営状況	23
第2章 建設産業政策の課題と展望	27
2-1 建設市場改革の現状	27
(1) 入札・契約制度改革の実施	27
(2) 契約履行保証制度の改革	28
(3) ローカル市場の諸問題	34
2-2 新しい建設産業政策の課題	38
(1) 建設産業政策大綱の策定	38
(2) 競争性を阻害しない中小建設業政策	41
(3) 品質保証制度の整備	44
第3章 グローバル化の中の国際建設市場の動向	48
3-1 各国建設市場の動向	48
3-2 海外建設輸出市場の動向	51
3-3 建設生産契約システムの動向	57
第4章 土地問題——バブル後遺症からの脱却の道を探る——	59
4-1 地価と土地取引の動き	59
(1) 平成7年地価公示——4年続きの下落	59

(2)	低迷する土地取引	62
(3)	現在の地価水準の評価と展望	64
4-2	不良債権、不良資産の問題	66
4-3	今後における対策	68
	——流動化の促進と有効利用の促進——	68
(1)	土地税制のあり方	69
(2)	公的関与による利用計画の樹立とその計画の実行	74
(3)	定期借地権制度の活用	79

第1章 マクロ経済と建設投資

1-1 最近の経済動向

(回復基調に陰りみえる日本経済)

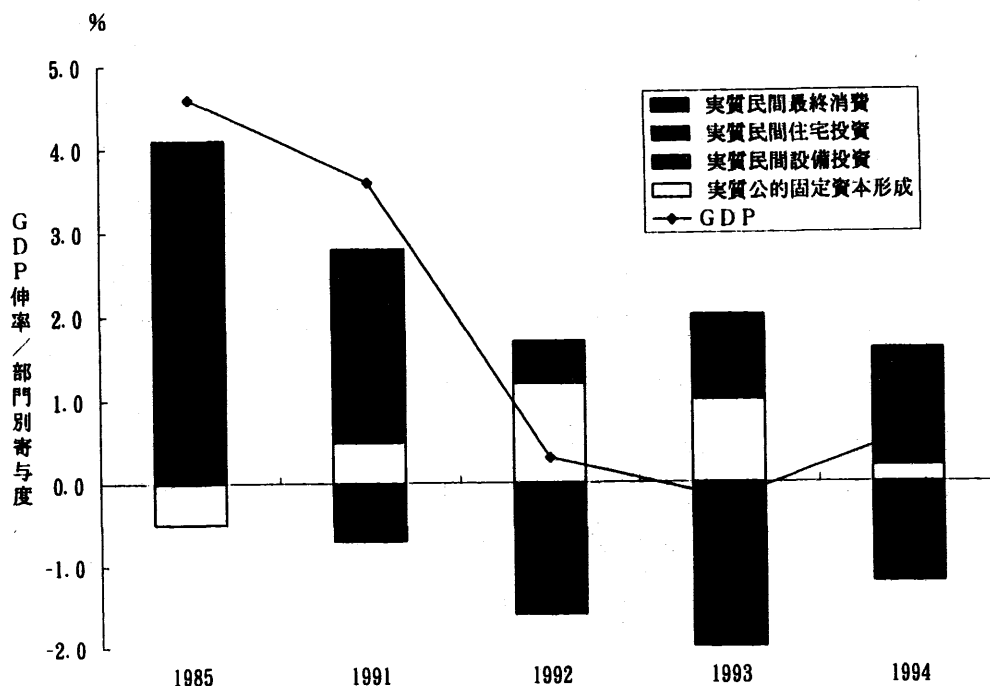
- ・ 日本経済は、92年度 0.3%、93年度 Δ 0.2%、94年度 0.6%と3年連続で1.0%を下回る国内総生産(GDP)の低成長が続いた。また、94年度については実質 0.6%に対して名目 0.3%であり、デフレ傾向の強まりが裏づけられた。

94年度実質GDP成長率に対する寄与度では、民間最終消費(1.0)が下支え役となり、民間住宅投資(0.4)もプラスの効果を及ぼしたが、低迷する民間設備投資(Δ 1.2)が景気の足を引っ張る形となった(図1-1、表1-1)。92、93年度の景気低迷を下支えした公的固定資本形成は、94年度には0.2に落ち込んでいる。

- ・ 最近の経済指標を概観すると、93年度、94年度については、GDPに対してプラスの寄与度を示してきた個人消費、民間住宅、公的固定資本形成に94年度後半より弱い動きが見受けられる。一方、3年連続でマイナスの伸びが続いた民間設備投資に回復の兆しが見られる。95年1~3月期で見ると、前期比(季調済)で民間設備投資は0.6%と3四半期連続で増加したが、公的固定資本形成は Δ 3.2%と大幅に減少し、民間最終消費も0.1%と微増にとどまり、民間住宅投資も1.5%と頭打ちの様相を見せ始め、結果としてGDPは年率で0.3%となり、回復基調に陰りの兆しが見えてきている。
- ・ 民間設備投資の先行指標である鉱工業生産は94年第1四半期よりプラスに転じ、底堅い動きを示してきたが、最近では、4月 Δ 0.9%、5月 Δ 0.3%(速報値)と低迷しており、6月、7月も円高を反映してマイナスが予想されるなど弱い動きが見られる。機械受注も94年第2四半期より、前期比で実質プラスに転じたが、最近では2月 Δ 1.7%、3月 Δ 0.6%となるなど、弱い動きが見られ、民間設備投資が回復基調を持続できるか否かは疑わしいところである。

また、個人消費は、前年同月比で、1月 Δ 4.2%、2月 Δ 2.7%、3月 Δ 0.6%と阪神大震災の影響もあって低迷し、6ヶ月連続の減少となった。さらに、完全

図 1 - 1 GDP 伸率と部門別寄与度 (1985年度から1994年度まで)



「国民経済計算年報」及び「四半期別国民所得統計速報」による

表 1 - 1 マクロ経済の推移 (年度)

年度	1985	1991	1992	1993	実績—1994	—予測1995	(単位: 億円) 1996
実質GDP	3,227,529	4,191,038	4,204,934	4,194,904	4,219,926	4,277,020	4,361,771
(対前年度伸び率)	4.6%	3.6%	0.3%	-0.2%	0.6%	1.4%	2.0%
実質公的固定資本形成	214,729	278,984	328,038	371,524	380,358	402,187	398,298
(対前年同期伸び率)	-6.4%	7.1%	17.6%	13.3%	2.4%	5.7%	-1.0%
(寄与度)	-0.5	0.5	1.2	1.0	0.2	0.4	-0.2
実質民間設備投資	530,354	913,080	852,701	767,218	718,777	734,631	766,503
(対前年同期伸び率)	12.2%	3.4%	-6.6%	-10.0%	-6.3%	2.2%	4.3%
(寄与度)	1.9	0.8	-1.4	-2.0	-1.2	0.4	0.7
実質民間住宅投資	147,214	200,983	193,478	203,768	221,976	210,143	212,038
(対前年同期伸び率)	2.7%	-12.1%	-3.7%	5.3%	8.9%	-5.3%	0.9%
(寄与度)	0.1	-0.7	-0.2	0.2	0.4	-0.3	0.0
実質民間最終消費	1,901,409	2,391,784	2,413,787	2,448,596	2,489,364	2,535,611	2,596,178
(対前年同期伸び率)	3.6%	2.7%	0.9%	1.4%	1.7%	1.9%	2.4%
(寄与度)	2.1	1.5	0.5	0.8	1.0	1.1	1.4

(注) 数値は1985年価格

失業率が3月3.0%、4月3.2%と既往最高となるなど厳しい状況を考えると、個人消費の回復にブレーキがかかる懸念もある。

一方、93、94年度と高い伸びを示した住宅投資は、94年第4四半期より頭打ちの様相を見せ始めた。着工戸数でみると、平成5年後半より150万戸台という高い水準で推移してきたが、95年3月に前月比（季調済）で $\Delta 7.7\%$ と減少して、140万戸台に落ち込み、4月は同0.1%増、5月は再び $\Delta 2.0\%$ と横ばいになっている。

また、円高を反映して純輸出も94年第3四半期よりマイナスが続いている。

- ・ 95年度以降の日本経済が自立的な拡大経路へ移行できるか否かのカギは設備投資、個人消費にあるが、阪神大震災の復興需要というプラス要因があるものの、円高懸念から企業及び消費者の先行き不安が投資、消費の意欲を再び弱めている。

（大幅に減少した建設投資）

- ・ 建設投資についてみると、実質で1990年度をピークに、減少傾向が始まり、94年度は前年比 $\Delta 5.1\%$ と大幅に減少した。これは、民間住宅投資が3.6%増と2年連続で好調であったものの、政府建設投資が $\Delta 3.2\%$ とマイナスに転じ、また、民間非住宅投資が $\Delta 17.3\%$ と引き続き大幅に減少したことによる。

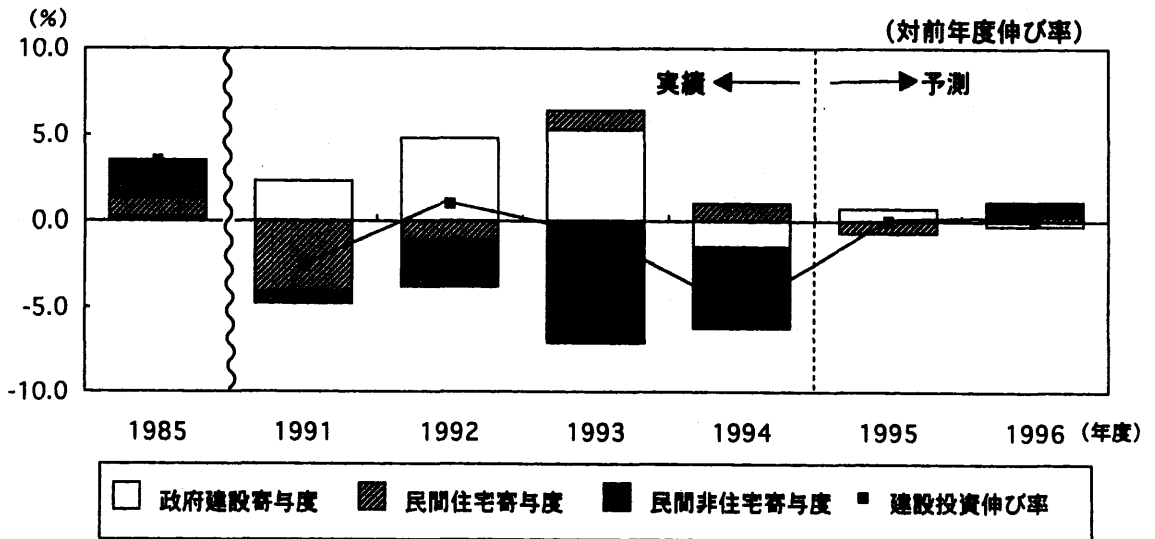
1995年第1四半期を対前年同期比でみると政府建設投資 $\Delta 1.3\%$ 、民間住宅投資2.9%、民間非住宅 $\Delta 8.8\%$ となり、民間非住宅投資の減少幅が縮まるものの、政府建設投資がマイナスに転じるとともに、好調な伸びを示してきた民間住宅投資にも頭打ちの様相が伺え、全体では $\Delta 2.1\%$ となっている（表1-2、図1-2）。

（阪神大震災の地域における建設市場及び着工等への影響）

- ・ 建設経済モデルの試算によると、阪神大震災による経済的影響としては、94年度の実質GDPを0.3%、実質建設投資を0.1%減少させた。

全国の着工床面積に対する神戸市の占める割合は、約1.0%～1.5%である。阪神大震災の前後、神戸市の着工床面積の前年同月比の推移をみると、94年12月が16%増の後、95年1月 $\Delta 36\%$ 、2月 $\Delta 71\%$ 、3月 $\Delta 22\%$ 、4月 $\Delta 22\%$

図 1 - 2 建設投資の推移（年度）



民間非住宅：民間非住宅建築＋民間土木

実質値：85年価格

表 1 - 2 建設投資の推移

	実績←					→予測	
年度	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
実質建設投資 (対前年度伸び率)	500,093 3.5%	696,578 -2.5%	703,529 1.0%	698,100 -0.8%	662,200 -5.1%	662,240 0.0%	667,457 0.8%
実質政府建設 (対前年度伸び率)	193,716 0.6%	246,285 7.1%	279,760 13.6%	317,000 13.3%	306,800 -3.2%	311,121 1.4%	309,184 -0.6%
(寄与度)	0.2	2.3	4.8	5.3	-1.5	0.7	-0.3
実質民間住宅 (対前年度伸び率)	147,776 3.8%	193,058 -13.2%	185,303 -4.0%	192,900 4.1%	199,800 3.6%	195,318 -2.2%	197,238 1.0%
(寄与度)	1.1	-4.1	-1.1	1.1	1.0	-0.7	0.3
実質民間非住宅 (対前年度伸び率)	158,601 7.1%	257,235 -1.8%	238,466 -7.3%	188,200 -21.1%	155,600 -17.3%	155,801 0.1%	161,034 3.4%
(寄与度)	2.2	-0.7	-2.7	-7.1	-4.7	0.0	0.8
名目建設投資	499,645	824,070	845,833	850,100	814,200	822,502	838,825

※民間非住宅＝民間非住宅建築＋民間土木

(単位：億円)

建設経済研究所「季刊 建設経済予測」より作成

%と減少している。また、着工新設住宅床面積については、94年12月△2.4%の後、95年1月 △20%、2月 △65%、3月△5%、4月 1.2%増となっている。

- ・ 上記数字を見る限り、1月に発生した阪神淡路大震災以後、2月に、大幅な着工床面積の減少があり、3月以降は減少幅は縮小しつつある。特に、新設住宅については、震災投資の影響もあり、4月には、プラスに転じている。一方、非住宅については、復興需要としての建設投資は未だ表面化しておらず、被災地においては目下、解体除去及びインフラ復旧、仮設住宅の整備等が先行し、現在は今後の都市基盤施設及び建築物の建設計画の策定中であり、震災復興需要が表面化するのには秋以降と思われる。
- ・ 表1－3は震災復興事業に伴う建設投資額（95年度分は3兆6千億円程度）の見込みを示している。

表1－3 阪神淡路大震災の復興投資見込み

(単位：億円)

項 目	建 設 投 資 額
住 宅	23,000
非住宅	28,670
宅地復旧	300
鉄 道	3,440
高速道路	5,600
公共土木施設	3,700
港 湾	9,400
埋立地	60
文教施設	3,220
農林水産	1,120
保健医療・福祉関係施設	1,690
廃棄物処理施設・し尿処理施設	40
水道施設	560
ガ ス	1,900
電 気	2,300
通信・放送施設	210
商工関係	計上せず
庁舎等	750
合 計	79,800

(注) 建設投資額は建設省資料による推計値。

1-2 マクロ経済及び建設市場の今後の見通し

建設経済モデルによって、95年、96年度のマクロ経済と建設市場の見通しを試算してみよう。

試算の前提条件としては、95年度において公定歩合 1.0%、減税は昨年度並み (5.5 兆円)、対ドル円レートは85円としている。なお、以下 () 内はGDP 成長寄与度を示す。

(1) マクロ経済の見通し (回復に陰り)

- ・ 景気は回復過程にあるものの陰りが見えてきている。失業率は4月に既往最高の 3.2% となって雇用不安が強まっており、さらに、円高、輸入増大などの懸念材料により、回復の足どりはきわめて緩やかなものとなり、不透明感が高まりつつある。
- ・ 95年度は民間住宅投資 ($\Delta 0.3$) の息切れがはっきりし、民間最終消費には阪神大震災以降弱い動きがみられたが、4月以降は回復し対前年度比 1.9% 増 (1.1) と景気のリード役として拡大が見込まれる。民間設備投資は 2.2% 増 (0.4) と震災復興投資の効果もあって4年ぶりにプラスとなり、公的固定資本形成も当初予算ベースでは微減が予想されていたが、第1次補正及び今後に予想される震災復興投資の効果により 5.7% 増 (0.5) となる。

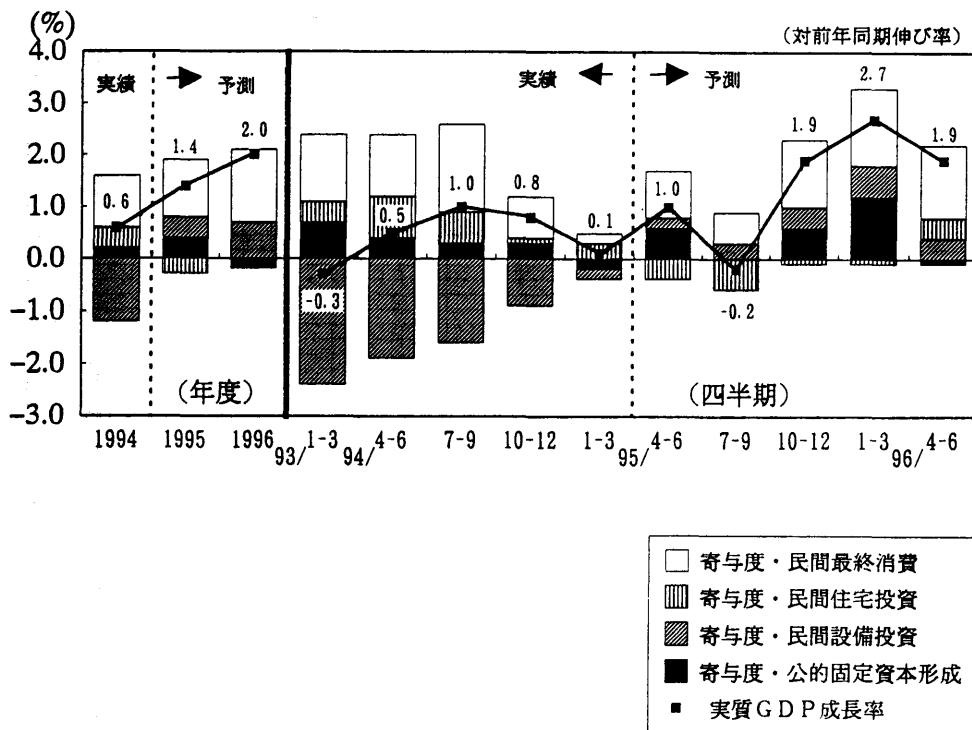
結果として、95年度の実質経済成長率は 1.4% と弱いながらもプラスとなるが、自立的な回復を展望することはできない。94年度までの民間住宅投資がリードし、公的固定資本形成が下支える経済から、95年度以降に日本経済が自立的な拡大経路への移行を確実にするためには中期的な内需拡大政策をはじめとする円高対策等を明確にすることにより、企業収益の悪化及び個人消費の先行き不安をもたらす円高懸念を払拭する事が必要である。

- ・ 6月27日の臨時閣議で決定した追加景気対策においては、95年度の公共事業の上半期執行75%以上、及び、今年度下期にも必要かつ効果的な予算措置を講じることを決めている。

95年度の実質GDP 成長 (1.4 %) に対する公的固定資本形成の寄与度は 0.5 % 程度とかなり大きいといってよい。しかし、円高定着により、民間企業

設備投資の回復がはっきりしないこと、消費低迷が続くことなど民間内需の力の弱さを前提とすれば、景気の着実な回復を図るためには、今後、下半期に向けて公共投資の大幅な追加が必要となる（図1-3）。

図1-3 マクロ経済の推移



建設経済研究所「季刊 建設経済予測」より作成

(2) 建設投資の見通し

(概況—95年度の建設投資は底ばい)

- 94年度の政府建設投資は前年度の補正予算の効果による上積みがあり、当初はプラスを予想していたものの、予算執行の遅れから95年度への繰り越し率が高く、前年度比で実質 $\Delta 3.2\%$ （建設投資増加率に対する寄与度 $\Delta 1.5$ ）とマイナスに終わった。民間住宅は、着工戸数で見ると156万戸で高水準となり、民間住宅投資額でも前年度比で実質 3.6% 増（ 1.0 ）と伸びを示し、建設投資の下支え役となった。ストック調整の続く民間非住宅投資（民間非住宅建築+民間土木）は前年度比で実質 $\Delta 17.3\%$ （ $\Delta 4.7$ ）となった。

建設投資全体では前年度比で実質 $\Delta 5.1\%$ と2年続きのマイナスとなり、91年度以降、マイナス成長が4年連続したことになる。

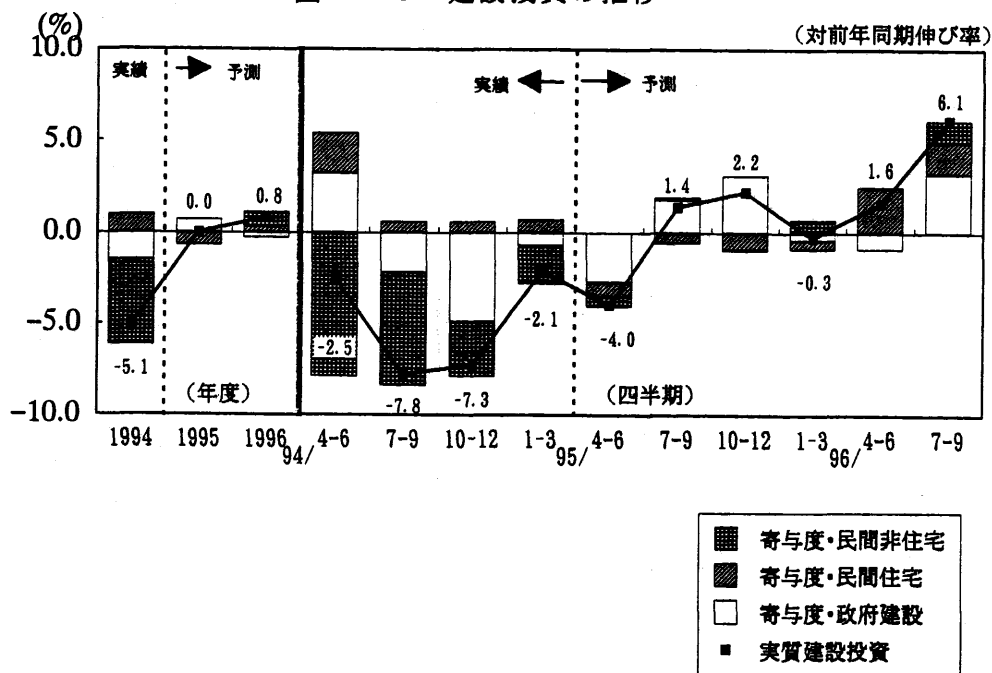
- 95年度については、政府建設投資は、当初予算ベースの伸びに、震災復興投資について今後の措置を含め1兆8千億円程度の上積みが予想され、前年度比で実質1.4%増(0.7)となる。

94年度好調であった住宅は95年度に入って頭打ちがはっきりしてきた。着工戸数を見ると、持家、貸家、分譲ともに95年度はマイナスとなるが、その減少幅は震災復興投資(95年度6.5万戸)により $\Delta 3.9\%$ と小幅にとどまり150万戸となろう。民間住宅投資額でも3年ぶりにマイナスとなるが、震災復興投資額を6,220億円程度見込むと、前年度比で実質 $\Delta 2.2\%$ と減少幅は小さくとどまる。

民間非住宅投資は設備投資のストック調整の進展及び企業収益の改善並びに2,650億円程度見込まれる震災復興投資があるものの、設備投資意欲の低下が新たに大きくなりつつあり、前年度比0.1%と底を這う状況に終わる見通しである。

95年度の建設投資総額では、前年度比で実質0.0%増と底を這う状況になりそうだ(図1-4、表1-2)。

図1-4 建設投資の推移



建設経済研究所「季刊 建設経済予測」より作成

(住宅—震災需要を見込んでもさらに減少)

- ・ 94年度の住宅着工戸数は、分譲の大幅な伸び(30.1%)に支えられ全体でも3.4%増加の156.1万戸と、93年度に続き2年連続で150万戸を上回る好調さを示した。

95年5月には対前年比 $\Delta 11.1\%$ と3か月連続の減少となり、季節調整値年率換算で見ても142万戸と低下している。95年度は震災復旧分がなければ150万戸を大幅に切ると予想されるが、震災復興による着工が6万5千戸程度と予想され、これを含めて辛うじて150万戸(前年度比 $\Delta 3.9\%$)に届くものと見られる。

- ・ 持家は、昨年の同時期が総合経済対策による貸付枠の追加等により高かった反動で、95年度4～5月期は $\Delta 14.5\%$ と大幅に減少した。その後、公庫金利が引下げられ基準金利が3.6%と最低水準になり、さらに3%台前半に下がることが確実だが、需要のサイクルが一巡した可能性もあるため着工に結びつくかどうか疑問がある。震災による約2万戸の着工増を見込んでも前年度比 $\Delta 7.1\%$ の減少の54万戸となろう。
- ・ 貸家は、バブル期以前の85年度に匹敵する低水準である。マイナス幅は縮小してきており、ようやく下げ止まりが近づいたようだ。首都圏では新築マンションの大量供給による家賃低下が続いているが、価格調整が進み、家賃の下げ幅が縮小の傾向にある。震災需要が近畿圏で4万戸ほど見込まれ、その結果95年度は57万戸程度、対前年度比 $\Delta 0.6\%$ とほぼ横ばいになろう。
- ・ 分譲は、3月以降3か月連続で対前年同期比でマイナスとなった。95年に入り急速に減速からマイナスへと頭打ちを示しており、95年度は前年同期比 $\Delta 3.9\%$ の36万戸程度と予測している。うち震災による着工増は5千戸程度と小さくみている。首都圏のマンションは、月間契約率が6月で8か月連続前年を割り込んでおり、需給ギャップが拡大している。近畿圏でも同様の傾向が見られている。この結果、昨年の大量供給の未消化分としての在庫が首都圏で1万戸程度以上あるといわれ、さらに7月に1万戸の供給が予定されており、供給過剰の傾向が強い。新設マンション着工も5月は $\Delta 4.4\%$ と、本年3月に続きマイナスとなった。戸建ても5月で5か月連続の減少となっている。95年度は、デベロッパー各社が依然として強気の供給計画を持っているものの、契約率低下へ

の懸念や、公庫融資基準の変更などにより、着工戸数減は避けられないと見られる。

(民間非住宅—95年度は大幅減少から底這いへ)

- ・ ようやく設備投資に下げ止まりの兆しが見られた。94年7～9月期、10～12月期95年1～3月期の民間設備投資は前期比で実質 0.3% (前年同期比 $\Delta 8.4\%$)、0.1%、0.6%と3期連続で増加傾向にある。価格下落傾向を反映して94年7～9月期、10～12月期までは、名目では前期比でもマイナスが続いていたが、95年1～3月期には名目でもプラスに転じた。

一方、先行指標である鉱工業生産は94年1～3月期よりプラスに転じ、底堅い動きを示してきたが、最近では円高を反映して前月比4月 $\Delta 0.9\%$ 、5月 $\Delta 0.3\%$ (速報)と弱い動きがみられ、6・7月もマイナスが続くと予想される。機械受注も、最近では再び弱い動き(2月 $\Delta 1.7\%$ 、3月 $\Delta 0.6\%$)が見られる。また、円高による企業収益の悪化、資本・設備の海外移転等が回復しかけた設備投資を再び停滞させる懸念が強い。

民間非住宅建築は、着工床面積でみると91年度以来調整過程に入っており、大幅なマイナスが続いていたが、94年8月にプラスに転じ、以降、回復基調に入っている。94年度の対前年度伸び率は実質 $\Delta 22.8\%$ の減少となったが、着工床面積ベースですでに回復基調になっていることの効果に加え、95年度中には震災復興投資もあり $\Delta 1.2\%$ まで減少幅は縮小する。

民間非住宅投資(民間非住宅建築+民間土木)全体は、大幅減少から底這いへ転ずる見込みである。

用途別の着工床面積をみると、「店舗」は94年度に入り底入れしており、多少の変動はあるが95年度も 0.7%増と底を這う状態が続き、建設単価が下落しているため、投資額では $\Delta 1.9\%$ とやや大きなマイナスとなる。「工場」は生産の回復にともない、水準は低いものの(85年の約8割)94年10月以降プラスの伸びを示しており、95年度には 4.7%と回復が見られるものと思われる。一方、「事務所」は供給過剰感が依然強く、ストック調整が95年度以降も続くと見込まれるが、減少幅は $\Delta 9.0\%$ と小さくなるだろう。しかし、供給過剰の重圧や、賃料が地価の動きに対して遅行性を持つ為に、賃料の下落はまだ暫

く続くとみられる（表 1 - 4）。

表 1 - 4 実質民間非住宅投資の推移

民間設備投資の推移（年度）

年度	実績 ← → 予測						
	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
実質民間設備投資 (対前年伸び率)	530,354 12.2%	913,080 3.4%	852,701 -6.6%	767,218 -10.0%	718,777 -6.3%	734,631 2.2%	766,503 4.3%
実質民間非住宅建築投資 (対前年伸び率)	109,931 4.8%	183,977 -3.9%	164,743 -10.5%	121,800 -26.1%	94,000 -22.8%	92,901 -1.2%	97,814 5.3%

(単位：億円)

民間設備投資の推移（四半期）

年度 四半期	(対前年同期伸び率)					
	1993		1994			
	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質民間設備投資	-9.9%	-11.4%	-10.7%	-8.4%	-5.2%	-1.2%
実質民間非住宅建築投資	-27.2%	-26.6%	-32.0%	-30.5%	-15.4%	-9.0%
年度 四半期	1995				1996	
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9
実質民間設備投資	1.0%	1.7%	2.7%	3.2%	2.6%	4.0%
実質民間非住宅建築投資	-5.2%	-1.7%	-0.7%	3.0%	3.6%	12.4%

建設経済研究所「季刊 建設経済予測」より作成

（政府建設投資）

- 92、93年度の日本経済の下支え役を果たした政府建設投資は、94年度には対前年比実質 $\Delta 3.2\%$ （建設投資増加率に対する寄与度 $\Delta 1.5$ ）とその効果を著しく後退させた。94年度の公共事業費は、当初予算ベースで4.1%程度の伸びであったが、93年度末に決定した93年度第3次補正予算による公共投資増額の4兆3千億円のかかなりの部分が、投資ベースでは94年度に加わることにより、高水準の93年度に対しても微増が期待されていた。

しかし、国の予算成立の遅れ（94年6月23日成立）、公共工事入札制度改革の初年度であったことなどから、公共工事の執行が遅れ気味に推移し、1月18日に発生した阪神大震災の復興事業が補正計上されたものの、結局、実績ベースの実質政府建設投資はマイナスとなった。

- 95年度の政府建設投資については、政府予算の公共事業費は当初予算ベースで4%台の伸びが確保されており、これに震災復興事業として本年度予想され

る建設投資 1 兆円 8 千億円などの効果により、対前年度比で、実質 1.4%の増加が見込まれる（表 1 - 5）。

表 1 - 5 政府建設投資の推移

政府建設投資の推移（年度）

年度					実績→予測		
	1985	1991	1992	1993	1994	1995	
実質政府建築投資 (対前年同期伸び率)	36,944 -7.2%	47,324 17.7%	52,349 10.6%	53,493 2.2%	55,162 3.1%	54,427 -1.3%	52,493 -3.6%
実質政府土木投資 (対前年同期伸び率)	156,772 2.6%	198,961 4.9%	227,411 14.3%	263,500 15.9%	251,600 -4.5%	256,694 2.0%	256,692 0.0%
実質政府建設投資 (対前年同期伸び率)	193,716 0.6%	246,285 7.1%	279,760 13.6%	317,000 13.3%	306,800 -3.2%	311,121 1.4%	309,184 -0.6%

(単位：億円)

政府建設投資の推移（四半期）

年度 四半期	(対前年同期伸び率)					
	1993		1994			
	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
実質政府建築投資	0.0%	-3.3%	-3.5%	11.6%	2.1%	1.8%
実質政府土木投資	18.7%	12.8%	8.4%	-6.6%	-11.9%	-1.9%
実質政府建設投資	15.4%	10.1%	8.5%	-5.4%	-9.7%	-1.3%
年度 四半期	1995				1996	
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9
実質政府建築投資	-1.2%	-9.8%	2.6%	3.6%	-11.6%	-4.0%
実質政府土木投資	-4.7%	5.3%	7.2%	-1.6%	0.0%	9.9%
実質政府建設投資	-6.4%	4.3%	6.4%	-0.9%	-2.3%	7.3%

建設経済研究所「季刊 建設経済予測」より作成

1-3 公共投資の日本経済に果たす役割

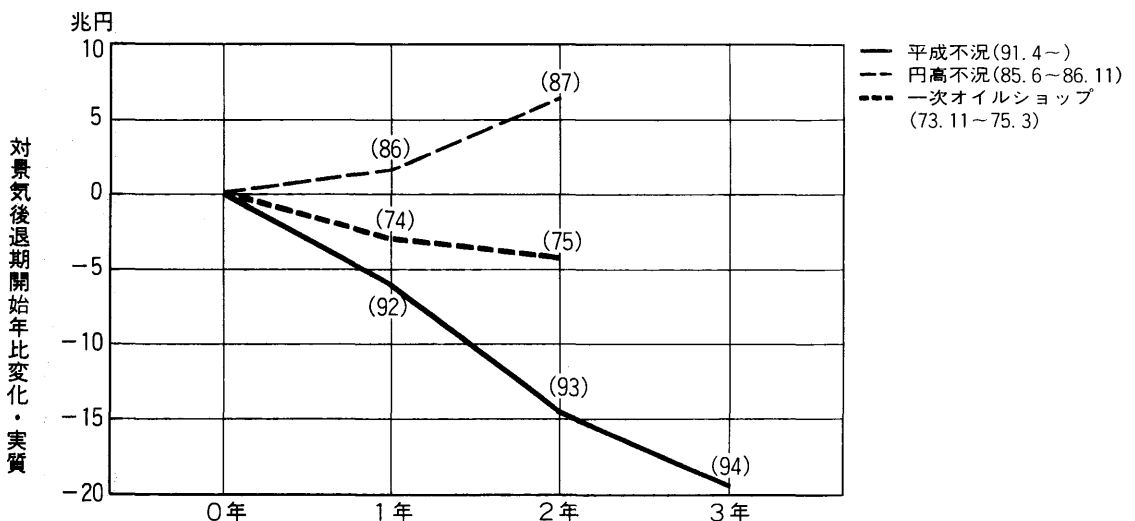
(1) これまでの経緯と評価

(過去の不況と平成不況との構造)

- ・ 1991年4月に始まった今回の景気後退・調整局面は、バブル崩壊と重なったこともあり、1993年後半に一応の底を打ったとされるものの、今日に至るまで実に4年以上にわたり経済の低迷状態が続くものとなっているが、その様相においても、従来の不況期とはかなり異なる状況を示している。

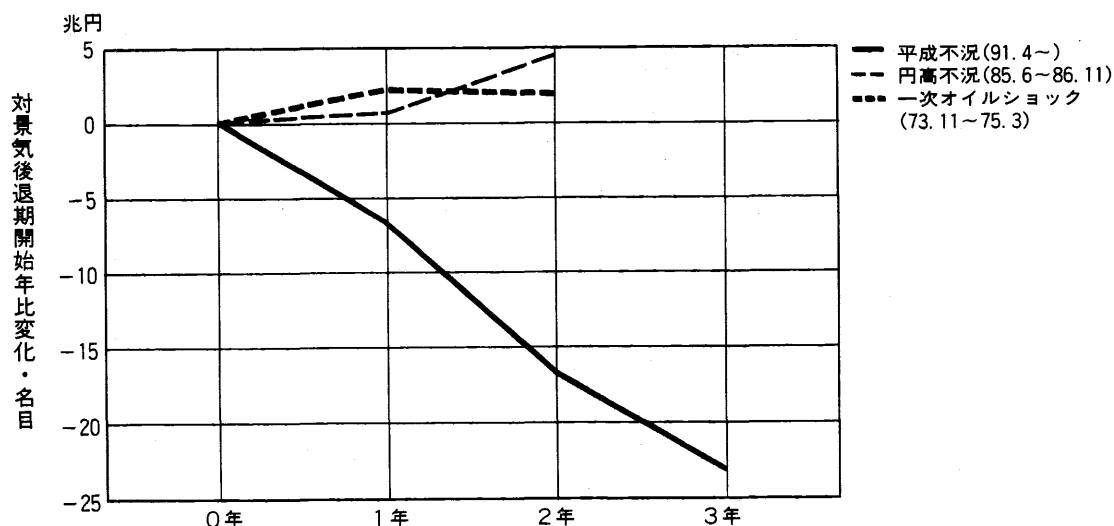
例えば、円高不況(1985.6～1986.11)の際には、製造業を中心に設備投資が減少したが、民間設備投資全体としては名目上も実質上もプラスを維持し、底入れ後は景気回復を牽引する働きを示した。また、第一次オイルショック後の不況(1973.11～1975.3)においては、民間設備投資が実質でマイナスとなったが緩やかなものであり、名目値ではプラスを保っていた。このように過去の不況期には民間設備投資がある程度の水準を保っていたのに対して、今回は、戦後初めて名目値でもマイナスの数字となるなど民間設備投資の減少が著しく、かつ、それが底を打った後にも長期化している(図1-5、1-6)。

図1-5 景気後退期の民間設備投資の推移比較・実質(85年価格)



(注) 景気後退局面が始まってからの累積の増減額(実質)を計算してみると、今回の不況期には2年間で20.6兆円、3年間で40.1兆円のマイナスとなっているのに対し、第一次オイルショック後不況期には2年間で7.1兆円のマイナスである。また、円高不況期にはプラスである。

図 1 - 6 景気後退期の民間設備投資の推移比較・名目

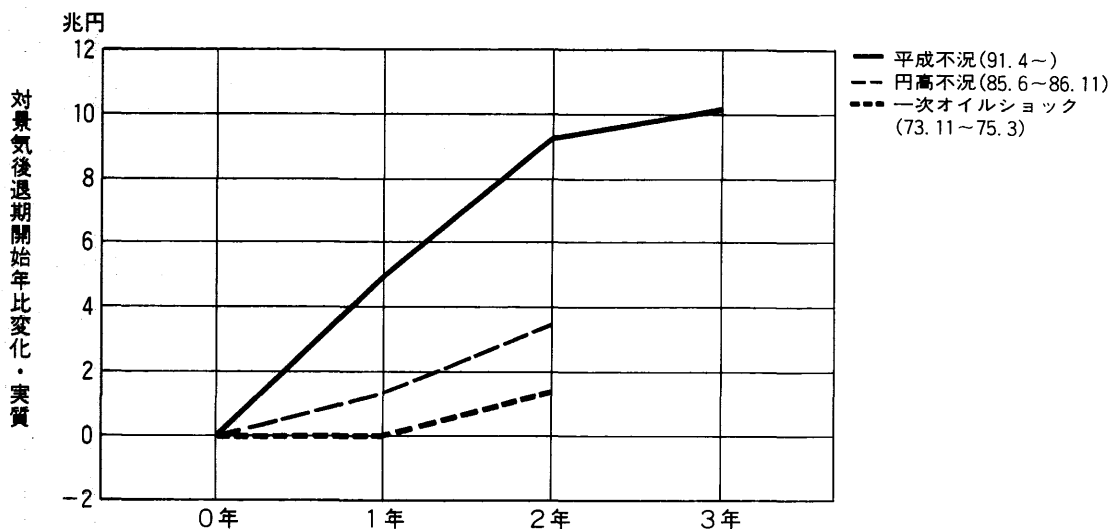


(注) 景気後退期が始まってからの累積の増減額(名目)を計算してみると、今回の不況期には2年間で23.6兆円、3年間で46.8兆円のマイナスとなっているのに対し、円高不況期、第一次オイルショック後不況期にはいずれもプラスである。

(総合的な経済対策の実施)

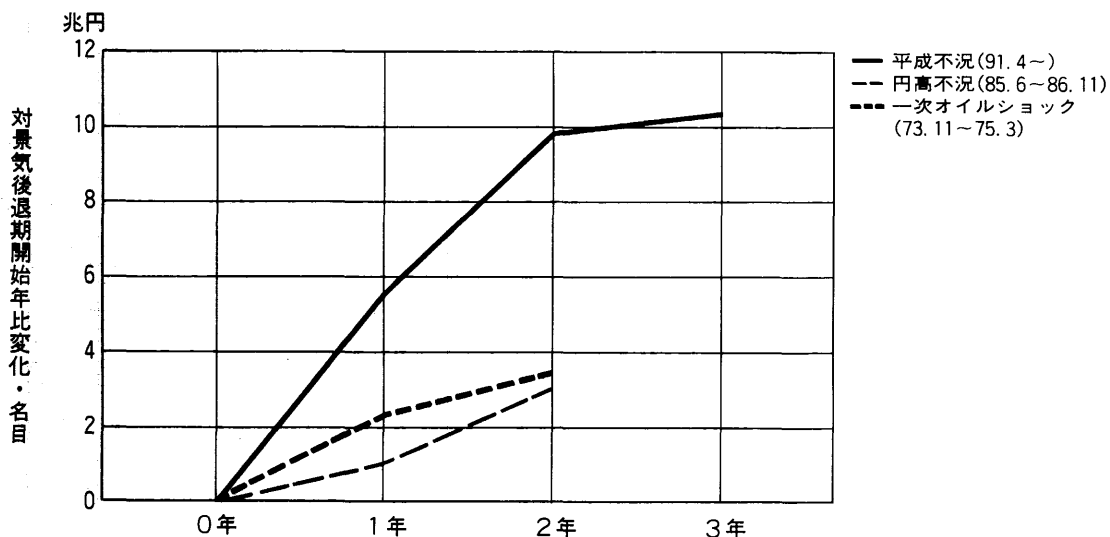
- このような経済状況に対して、政府は積極的な財政金融対策を講ずることが必要と判断し、1992年8月に総額10兆強の総合経済対策をまとめたのを始めとして、直近では、本年4月の緊急円高・経済対策まで、数次にわたり経済対策を策定、実施に移してきている。これらの経済対策は、基本的には、社会資本等への公共投資の拡大を大きな柱としている。また一方で、当初予算においても、80年代の伸び率 1.2%を大きく上回る 6.3%の伸びの実現を可能にする総額 430兆円にのぼる公共投資基本計画(1991年から2000年)(注1)に基づき、公共投資の確実な執行を図っているところでもあった。その結果、公的資本形成は、91年から93年度まで大幅な増加を示し、94年も伸び率は小幅となったものの高水準で推移している(図1-7、1-8)。

図 1 - 7 景気後退期の公共投資の推移比較・実質（85年価格）



(注) 景気後退局面が始まってからの累積の増加額（実質）を計算してみると、今回の不況期には2年間で14.2兆円、3年間で24.3兆円となっているのに対して、円高不況期には2年間で4.8兆円、第一次オイルショック後不況期には2年間で1.0兆円である。

図 1 - 8 景気後退期の公共投資の推移比較・名目



(注) 景気後退局面が始まってからの累積の増加額（名目）を計算してみると、今回の不況期には2年間で15.5兆円、3年間で25.8兆円となっているのに対して、円高不況期には2年間で4.1兆円、第一次オイルショック後不況期には2年間で1.3兆円である。

(今回の公共投資拡大策のマクロ的評価)

- このような積極的な公共投資拡大策が採られたにもかかわらず、日本経済に依然力強い回復の兆しが見えないため、これまで採られた拡大策の効果について疑問視する声もある。そこで、ここでは、経済対策の一環として行われた今回の公共投資拡大策がどのような影響をマクロ経済に与えたかについて検討してみる。

もし、92年度以降の公共投資の伸びがゼロで、公的固定資本形成の水準（名目）が91年の水準と同レベルで推移したと仮定し、それによる乗数効果も考慮して実質GDP成長率を試算（注2）してみると、表1-6のようになり、日本経済はかつてない深刻なマイナス成長を3年にわたり経験していたことになる。したがって、公共投資が景気的大幅な落ち込みを防ぎマクロ経済を下支える効果を発揮したものと認められる。

表1-6 公共投資の伸びが91年以降ゼロの時の
実質GDP成長率（試算）

	実 績	伸びがゼロの場合
92年度	0.3	$\Delta 1.3$
93年度	$\Delta 0.2$	$\Delta 2.1$
94年度	0.6	$\Delta 0.6$

- ところで、今回の不況・停滞の大きな要因が民間設備投資の落ち込みによることは既に述べたところであるが、その落ち込みの程度と公共投資の拡大幅を比較してみると、民間設備投資は91年度の水準に対し92年度以降3年間の累積で46.8兆円（名目）の減少となっているのに対し、公的固定資本形成は同じ3年間で25.8兆円（名目）の増加にとどまっている。（表1-7参照）つまり、3年間にわたり平均2桁台の伸びを公共投資が確保していたにもかかわらず、それを絶対額として上回る民間設備投資の落ち込みがあったため、公共投資の拡大はこれをカバーするのみにとどまってしまい、それだけで景気を浮揚させるには不十分であったものと思われる。

表 1 - 7 平成不況時の民間設備投資と公的固定資本形成の累積増減額

(兆円)

	実 質		名 目	
	2 年 間 (92～93年度)	3 年 間 (92～94年度)	2 年 間 (92～93年度)	3 年 間 (92～94年度)
民間設備投資の累積増減額 (A)	△20.6	△40.1	△23.6	△46.8
公的固定資本の累積増減額 (B)	14.2	24.3	15.5	25.8
A + B	△6.4	△15.8	△8.1	△21.0
B / A	68.9	63.0	65.7	57.4

- 今後については、以下のような理由から景気対策のために公共投資の果たす役割は引き続き重要不可欠のものになると考えられる。

(a) 阪神大震災による復興需要を考慮しても、①製造業の生産設備の実稼働率が依然70パーセント台を低迷しているように、バブル期の過大な設備投資に対する調整が未だ済んでいないこと、②不良債権問題に見られる資産デフレが企業のバランスシートの調整を強いていること、③急激な円高の進展とその先行き不透明感が、日本国内への投資意欲の一層の減退をもたらしていること等から、民間設備投資が力強い拡大に向かうことは期待できないこと。

(b) 本年4月に公定歩合を史上最低の1パーセントに引き下げた結果、金利面からの新たな対応の余地が限られていること。

(効果が大きい公共投資拡大による景気対策)

- 一方、従来型の社会資本整備を中心とした公共投資の拡大による景気対策については、その効果が以前ほど大きくないのではないかという議論がある。しかし、表1-8に示すように、建設部門の生産誘発係数は、他部門に比べて遜色ない高い水準にある。公共投資の対象部門選択の尺度としては、このような短期的な景気浮揚効果ではなく、むしろ、日本経済社会の現状及び21世紀を超えた今後の動向を的確に踏まえ、次に述べるように、どのような「社会・生活基盤投資」が必要かという観点からアプローチすべきものとする。

表 1 - 8 部門別生産誘発係数

建 設 部 門	1.998
住 宅	1.974
非 住 宅	1.991
土 木	2.023
他 部 門	
一般産業機械	2.230
電子・通信機器	2.246
電気通信施設（注）	1.920
調査・情報サービス	1.584
通信サービス	1.325
商 業	1.503

注）非住宅建設投資に含まれる。

資料：平成 2 年建設部門分析用産業連関表（建設省）等

（２）今後に期待される役割

（重点を置くべき社会・生活基盤投資 5 つの柱）

- ・ このような観点からみると、住宅及び生活環境・文化関連社会資本がいまだ不十分であり、また阪神淡路大震災で露呈した国土及び都市の安全化対応が不十分であるといったわが国の現状、並びに少子化・高齢化の進展による世界に比類のないアンバランスな社会の現出及び経済成長ポテンシャルの低下の恐れといった2000年以降のわが国経済社会の動向を踏まえると、重点を置くべき社会・生活基盤投資としては、以下に述べる五点が挙げられる（当研究所「投資のあり方委員会」中間報告 平成 7 年 6 月、「巻末参考資料」に要約掲載）。公共投資もこれに沿って行われることが望ましい。

①次世代経済発展基盤施設への投資

将来の経済成長ポテンシャル維持・向上のために必要な投資であり、具体的には、国際的・国内的基幹ネットワークの整備、情報化設備の拡充、研究基盤施設

の整備等が考えられる。

②住宅および生活環境・文化関連社会資本への投資

国際的に見ても未だ不十分な、住宅・下水道・都市公園等を改善するとともに都市の美観も配慮した21世紀型まちづくりを目ざした総合的な整備・開発を図る。

③国土の安全化対応への投資

先の大震災で露呈した都市の安全化対応の遅れもさることながら、その他の大きな自然災害に対する対応も不十分であり、オープンスペースの確保、資本の耐震性の向上等を図る。

④高齢者向け施設への投資

高齢化対応住宅の普及、介護施設の充実と同時に、高齢者が労働を続けていける環境の整備として駅舎・道路等の交通インフラ改善が必要である。

⑤次世代を担う人材を育成するための投資

少子化を抑制し次世代を担う人材を育成するため育児・生活環境施設の整備をおこなうとともに、技術・能力の向上を図る上で教育機関における設備の充実が必要となる。

(明確な内需拡大路線を選択せよ)

- ・ 1992年度の実質GDP成長率が0.3%に落ち込んで以降、 $\Delta 0.2\%$ 、 0.6% と3年続きのほぼゼロ成長が続いている。92、93両年度の数次にわたる公共投資追加策により、公的固定資本形成の実質成長寄与度は、92年度1.2%ポイント、93年度1.0%ポイントときわめて大きく、この両年の経済が民間企業設備投資の激減によって大きく落ち込むのを劇的に防いだ。93年後年からの消費支出と民間住宅投資の回復基調をみて、94年度には、自律的な景気回復を期待したため、民間設備投資の大幅減が続いているにもかかわらず、政府は、94年度予算については特段の追加策を講じることなく、いわば民間自律回復の様子を見る経済運営となった。この結果、93年度第3次補正の効果が切れた94年10月期以降、公的固定資本形成の成長寄与度がついにマイナスに落ち込むことになった。
- ・ この間、貿易黒字の拡大をみて、94年4月には1ドル80円台という超円高

レートが出現し、企業収益の低下から企業設備投資意欲の揺れが予想され、また、価格水準の下方調整が進む中、ストック価格の低迷がなお長引き、不良資産の重みがさらに大きくなりつつある。2年間、好調を続けた民間住宅投資は、在庫増からようやく頭打ちとなり、当面はマイナス基調が予想される。

このように、民間の内需は、とうてい回復基調にあるとはいえない。

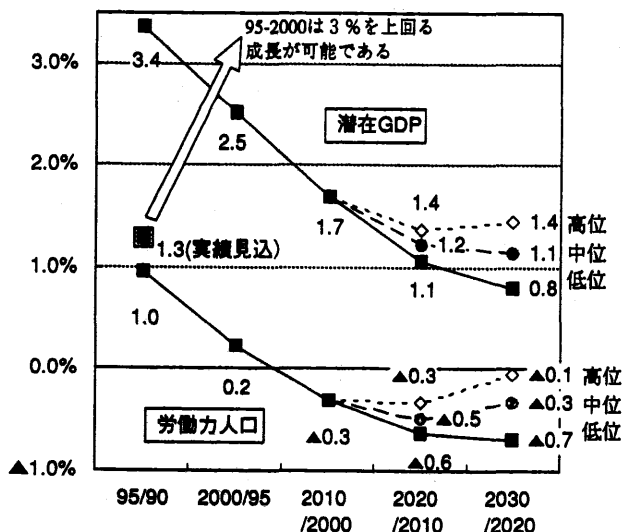
- ・ 若干長いスパンでみれば、図1-9のように、2000年を越えると労働力人口が急速に減少局面に入り、経済ポテンシャルの低下は避けられない状況にきている。一方で、生活の豊かさも、住宅・生活関連資本さらには環境保全においてもまだまだ改善すべき面が多く、目前の高齢化社会に対応した住宅・都市施設などの整備も急がれる。

中・長期的に、我が国の投資余力が限られてくることは明らかであり、それまでの短い期間に、これらの将来に備えた諸課題に対応しなければならない。

現時点においては、まだ、比較的高い経済成長ポテンシャルがあり、民間の貯蓄にもなお余裕がある。今、必要なのは、十分有効に使われていないこれらの資源、余力を、将来の豊かさの源泉となる国内の生活基盤、経済活動の発展基盤の整備に結びつける政策である。

- ・ 国内の成長ポテンシャルを十分に発揮させるために、規制の緩和、廃止を進めて自由で創造性あふれる企業活動を保証すること、財政が主導する明確な内需拡大政策を基調に据えることが必要である。建設経済モデルによれば、政府経済見通しのGDP成長率2.8%を達成するためには、本年度において民間、公共を含めて約10兆円の需要増が必要である。従って、震災復興需要及び、第1次補正分を除いた約6兆円の追加投資を、本年後半に公共投資基本計画の前倒しとして実施するべきである。

図1-9 潜在GDP成長率及び労働力人口伸び率の見通し



注) 労働力人口の減少を労働生産性の向上で補うシナリオ
投資のあり方委員会中間報告資料より

注1) 昨年10月に閣議決定された公共投資基本計画においては、今年度(95年度)以降10年間で630兆円にのぼる投資を行うこととされた。

注2) 試算においては、経済企画庁の第4次世界経済モデル(平成3年)の乗数効果を用いた。ただし、乗数効果は、経済状況により左右される性格のものである。

＜経済政策への理解と信頼の確保のために＞

- ・ 1994年度のGDP成長率は実質0.6パーセントとなったが、昨年1月に公表された政府経済見通しにおいて、政府は当初実質2.4パーセントの成長を見込んでいた。同様に、1993年度も実質GNP成長率を政府見通しでは3.3パーセントと見込んでいたのに対して実績はマイナス0.2パーセントにとどまり、1992年度は政府見通し3.5パーセントに対して実績は0.3パーセントというように、当初見通しと実績が大きくかい離する結果が不況に入って以降続いている。確かに、政府経済見通しは純粋な予測ではなく、政策当局として経済全体を誘導していこうとする目標としての性格をも有するため、民間部門の活動については、ある程度希望的観測が入っていることは否定できないにしろ、3年連続で実績とかけ離れた結果となったことは、政府経済見通しに対する国民の信頼を大きく失わせる結果となっている。

なかでも、政府見通しのうち公的資本形成については、関連指標から予測するしかない民間部門と異なり、国の予算書や地方財政計画等から推計できるものであり、まさに政府見通しが客観的なデータに裏打ちされた信頼に足るものかどうかを示されるものである。表1-9によると、1994年は、2回にわたる補正予算が組まれたにも関わらず、実績が見通しを4兆円下回る結果となっており、1993年についても、当初の見通しを上回る実績は達成しているが、実際には年度中に3次にわたる大規模な補正予算が組まれ、国費だけでも総額5兆2,000億円にのぼる公共投資の拡大等が図られたにもかかわらず、当初見通しと実績の差は3兆円に過ぎないということは、やはり、当初の経済見通しの数字が過大に膨らまされていたと批

判されてもやむを得ない。

- この政府経済見通しの例にみられるように、近年政府が発表する経済運営上の見通しや計画に対する信頼は大きく失われている。経済運営に当たっての政府の基本的態度を示す各種の数値が、実体経済の客観的な事実分析から導くことができない実現困難なものであっては、政府の実行力に対する不信を招くばかりか、民間の経済活動に無用の混乱を招く恐れもある。したがって、政府は、これらの数値の決定に当たっては、実体経済の客観的な分析に基づくとともに、その見通し等を実現するために必要な対策を視野に入れて行うことが必要である。また、公表に当たっては、国民の誤解を避けるために、これらの数字の根拠に関する情報を積極的に公開することが必要であろう。
- ところで、政府は、昨年10月1995年度以降10年間で 630兆円という新たな公共投資基本計画を決定したが、この数字の前提となる経済フレーム、当初年度の公共投資額や計画期間中の伸び率等については明確に示されていない。したがって、公民ともに公共投資基本計画をどのように受けとめてよいのか判らない状況にある。公共投資基本計画が国及び地方公共団体の経済運営や民間の投資活動の指針となるためには、やはり数字の前提となる考え方を早急に一般に示すことが望まれる。

表1-9 政府経済見通しと実績

(単位:兆円)

	実質 GNP成長率* (%) (名目 GNP成長率)		名目 GNP*		民間最終消費		民間設備投資		公的資本形成	
	見 通 し	実 績	見通し	実 績	見通し	実 績	見通し	実 績	見通し	実 績
H 3 (1991)	3.8 (5.5)	3.6 (5.4)	459.9	459.0	263.8	258.4	93	88.8	28.9	31.3
H 4 (1992)	3.5 (5.0)	0.6 (2.1)	483.7	468.9	277.5	266.4	94.8	82	31.2	36.9
H 5 (1993)	3.3 (4.9)	-0.4 (0.4)	495.3	470.8	280.6	273.0	87.6	71.9	38.1	41.1
H 6 (1994)	2.4 (3.8)	0.6 (0.3)	488.5	468.3	282.3	277.6	76.5	65.5	45.6	41.6

* : 1994年については GDP

1-4 建設会社の受注、経営状況

- ・ 建設省によるA調査（大手50社）B調査（地方大手 470社）をもとに、1985年度から10年間の建設業の受注状況を民間工事と政府工事に分けて、建設投資の全体の動きや名目GDPの成長率と比較しながら見てみたい（図1-10）。

（民間工事の受注状況）

- ・ 民間投資全体の動きを見てみると、87年度以降のバブル時期に投資が急増し、名目GDPの成長率を大幅に上回っていたが、90年度のバブル崩壊をピークとして急激に投資は減少し、94年度においては、民間建設投資と名目GDPの指数はほぼ同レベルになっている。

①大手50社の民間受注状況

バブル経済によりオフィス需要が急激に増加し、それに伴って大規模なオフィスビルが続々と着工されたことが、技術力の高い大手の大きな成長につながった。反面、バブルの崩壊はオフィス建設需要を急減させ、大手の受注を大幅に減少させている。

94年度まではバブルの残照といえる超大型工事が多少は残っていたが、95年半ばまでにはそのほとんどが竣工し、以降、大型工事の計画が激減していることから、小型工事を受注できるような体質転換が必要になっている。

②地方大手 470社の民間受注状況

一方、地方大手企業はバブル期に大手企業程の大幅な伸びを見せなかったため、落ち込みも大幅ではない。

民間建設市場は1994年までにおいては、マンションブームが受注のわずかな下支え要因となっていたが、1995年度に入ってマンションの好況も頭打ちになりつつあり、また、非住宅建築需要も円高の影響により、回復基調が定着するかどうか疑問があり、引き続き低迷状態が続きそうだ。

（政府工事の受注状況）

- ・ 政府建設投資は91年以降相次ぐ緊急経済対策による追加予算により、2桁台

の大幅な増加を見せている。94年度は前年度比マイナスになったが、金額的には前年度と同様の30兆円台で過去3番目の高い水準を保っている。

③大手企業の政府工事受注状況

大手企業にみられる大きな特徴は88年度以降の大きな受注増加と93年の大きな落ち込みにある。バブル好況時には、大型工事が公共工事に多く技術力の高い大手の工事量が増加した。93年度の受注の大幅な落ち込みの原因はいわゆるゼネコン疑惑の影響にある。前年比では10%強もの大きな落ち込みを見せている。

④地方大手企業の政府工事受注状況

94年度は、前年度のような大幅な公共投資の追加補正がなかったこと、大手の受注回復があったことなどの原因から、前年比・指数ともに大きな落ち込みを見せている。また、公共事業においてはJV工事は減少傾向にあり、地方公共団体からJV受注が多い地方中堅企業は、受注が減少するという傾向も現れてきている。

(経営状況)

1994年度の3月末決算において大手4社（竹中工務店の決算期は12月のため今回は除外）は鹿島建設をのぞき大幅な減収・減益となった。準大手34社についても、大手5社ほどではないものの、同様の傾向がうかがえる。

受注高は前年並かほぼ微弱で推移しており、多少好転の兆しが伺えるようになってきた。各社の期首予測においては、若干の増加が見込まれており、受注に関しては底が見えた形となっている。

しかし、大手ゼネコンの稼ぎどころであったオフィスビル市場はストック調整が進みつつあるものの、まだまだ回復には遠く、最近2ヶ年の受注を支えたマンション市場も供給過剰傾向が見られ、今後減少して行くことが予想されている。

経常利益の状況は悪く、平均で5%程度の減少となっている。各社ともいまだバブルの清算が完了しておらず、特に大手5社においてはここ数年間、年間数百億の特別損失を計上し続けており、各社とも国内外資産の整理と海外開発事業の後始末に追われ、低い収益の足をさらに引っ張る形となっている。

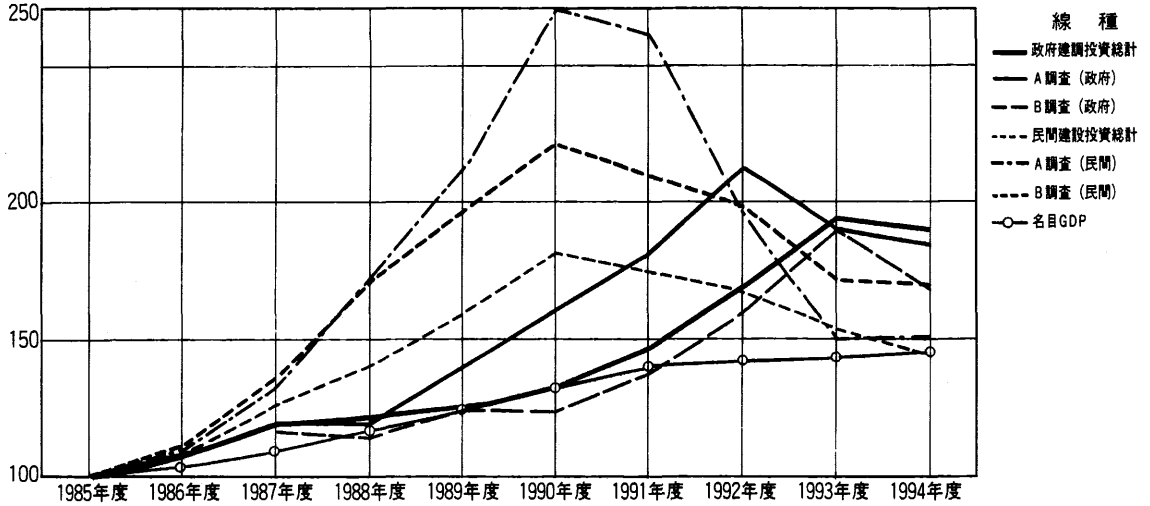
ただし、94年度、95年度において不良資産の整理はほぼ完了すると見られており、以降は経常利益率の好転が見られそうだ。

94年度の経常利益は前年と比較すると特に悪いが、特別損失の計上は減少の傾向にあるため、利益率の低さは不良資産よりも工事収益率に原因がある。長引く建設不況により、受注競争は激化し、工事単価の低下が採算性の悪化に拍車をかけている。

建設業は景気を後追いする形で好不況があらわれる性質をっており、現在の経済状況からみると厳しい時代はなお続くものと予想される（図1-11）。

図 1-10 建設工事受注の推移(調査 A・B別)

(単位: 指数/85年=100)

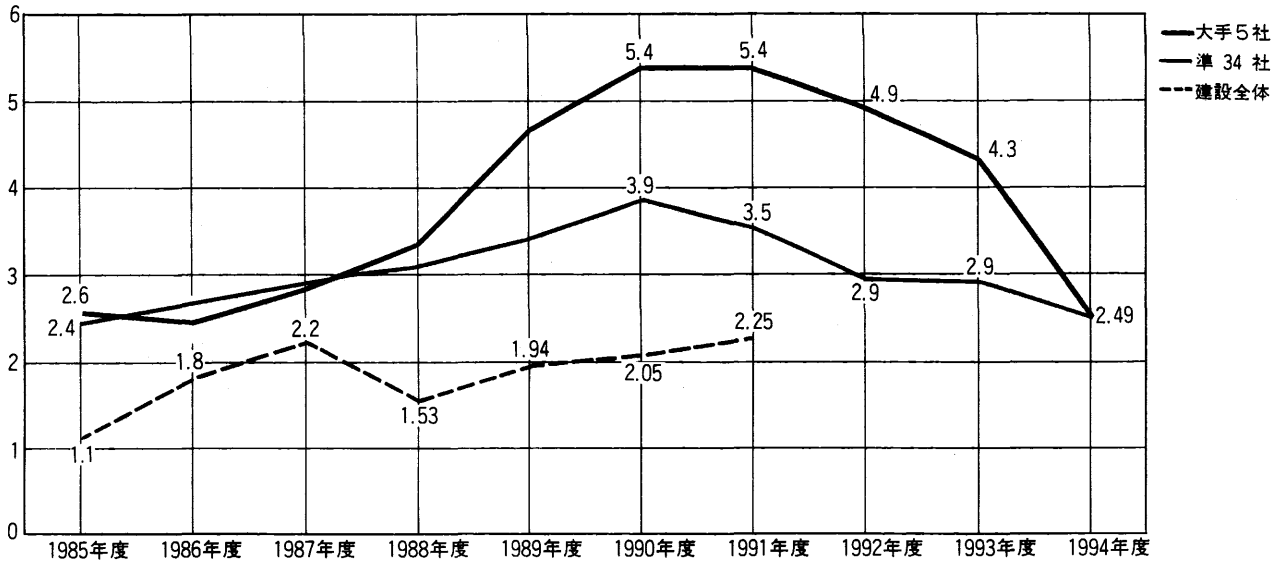


(注) 建設省「建設工事受注調査」

A調査…大手50社を対象とする。B調査…地方大手470社を対象とする。

図 1-11 売上高経常利益率の推移

(単位名: %)



※建設業全体は完工高対経常利益(建設省調べ)

大手5社、準大手34社は3月末決算を採用(決算期が異なるものは予測を採用)

第2章 建設産業政策の課題と展望

2-1 建設市場改革の現状

(1) 入札・契約制度改革の実施

- ・ 93年12月の中央建設業審議会建議（公共工事に関する入札・契約制度改革について）、ガット政府調達協議の合意を経て、94年1月に「公共事業の入札契約手続の改善に関する行動計画」が閣議了解の形で決定した。国は直ちに、94年度予算からこの「行動計画」を実施に移した。94年度の建設省の直轄工事においては、工事予定規模7億3千万円以上の工事112件では一般競争入札が行われ、この金額未満の工事では、公募型、工事希望型など改善型の指名競争入札が一定金額基準に応じて行われるなど中央建設業審議会建議及び「行動計画」にそって実施されている。

95年度も建設省直轄工事においては、一般競争180件、公募型指名競争658件、工事希望型634件と相当な件数が予定されており、新たな入札契約制度が次第に定着していくものとみられる。

国の実施状況は、以上のように、行動計画にそっておおむね順調に進められているが、一方、地方公共団体の実施状況は、必ずしも順調ではない。昨年11月の建設省・自治省調査結果によると、

- ・平成6年度までに一般競争入札を実施又は実施予定の団体は 350団体 (全体の10.6%)
- ・指名競争入札に関し、指名基準（一般土木）を策定している団体は 2,206団体 (" 66.7%)
- ・指名基準を公表している団体は 845団体 (" 38.3%)
- ・入札辞退の自由を明文化している団体は 1,163団体 (" 35.2%)
- ・工事完成保証人を相指名業者に限定して選定している団体は 1,068団体 (" 35.4%)

などとなっている。都道府県及び政令指定都市については、ほぼ国に準じた改革実施状況にあるが、一般の市町村とくに町村における実施状況には、遅れが目立つ。相指名業者からの工事完成保証人の選定は、談合を招来する悪しき環

境づくりとして厳しく指摘されながら、今なお、3分の1をこえる自治体で改善がみられないなど状況はきわめて深刻である。93年度の公共工事市場では、都道府県、市町村及び地方公営企業が発注する公共工事が件数で86.5%、工事費で71.6%を占め、圧倒的に重いだけに、その影響は大きい。

(2) 契約履行保証制度の改革

- ・ 制度改革が進む中で具体策の決定が遅れていた履行保証制度についても、94年12月に履行保証制度研究会の報告がなされ、方向が定まった。公共工事の履行保証は、従来から、工事完成保証人制度が広く採用されてきた。工事完成保証人は、工事請負者が万一工事を完成できない場合に、これに代って工事を完成させることを保証するものである。本来、最低入札価格で落札し契約した請負者が完成できない工事を、増加費用を負担しながら完成させるという、きわめてリスクの大きい保証であるにもかかわらず、明示的な保証費用もないままに、制度として運用されてきた。しかし、発注者に有利な片務的契約であること、談合を助長する恐れがあるとされていることなどから、現行の工事完成保証人制度を廃止し、新たな履行保証の仕組みをつくることとなったのであった。
- ・ 諸外国の履行保証制度を概観すると、ヨーロッパ諸国、米国、日本と三様の形態がみられる(表2-1)。英、独、仏などヨーロッパ諸国の大勢は、金銭保証が中心で、付保割合も5%~10%程度とわずかである。米国では、保証事業会社が工事の完成までを保証するいわゆるボンド制度が定着し、一定金額以上の連邦公共工事については、ボンド制度の利用を義務づけている。付保基準額は、2万5千ドルであったが、昨年の連邦調達法の改正により、10万ドルに引き上げられている。公共工事のほとんどを執行する州等の地方政府の多くも、連邦に準じるボンド制度義務付け法をもっている。
- ・ ヨーロッパは、履行保証が軽微なものとなっており、これに対して、米国は、完成保証という役務的保証を含む、重厚なものとなっている。この差は主として、入札時の企業選定方法の差によるものと考えられる。ヨーロッパ諸国は、英国の選定入札制度(日本の意向確認型指名競争入札に近い。)などにみられるように企業の資格審査を十分に行っており、履行保証が重厚である必要

表 2 - 1 公共工事における保証制度の各国比較

	日 本	米 国	英 国	フ ラ ンス	ド イ ツ
入札制度	指名競争入札 一般競争入札 (20%程度)	一般競争入札	指名競争入札 (70%程度) 一般競争入札 (3%未満)	提案募集方式 (25~50%) 制限の入札 (3%~10%) 一般競争入札 (25~50%)	制限の入札 (30~60%) 公開入札 (25~50%)
入札保証	入札金額の5/100の保証金の納入が必要だが免除規定があり、実績はほとんどない。	5/100~20/100の保証が必要(ビッド・ボンドで対応)	な し	な し	
履行保証	契約保証金として契約金額の10/100の保証金の納付が必要であるが免除規定があり、実績はほとんどない。 金銭保証 工事完成保証人 履行保証保険 選 択 制	契約金額の100/100の保証が必要(パフォーマンス・ボンドで対応、保証料は保証金額の1%程度)	・政府土木建築工事 契約約款では免除 ・一部の発注庁で、 契約額の10%以内 の保証を要求(銀行又は保険会社の保証)	公共契約法の場合、 契約額の3%~5%の 保証金が必要(銀行 保証等で代え得る)	契約金額の5%以内 の保証金が必要(銀行 保証等で代え得る)。信頼があり、 工事の履行が確実と みられる請負業者に ついては、全部または一部を免除。
支払保証	な し	契約金額の40%~50%の保証が必要(ペイメント・ボンドで対応)	な し	引渡された資機材の額相当の保証金又は連帯保証人の設定が必要	

(注) 履行保証制度研究会「公共工事に関する新たな履行保証体系について」(平成6年12月26日)による。

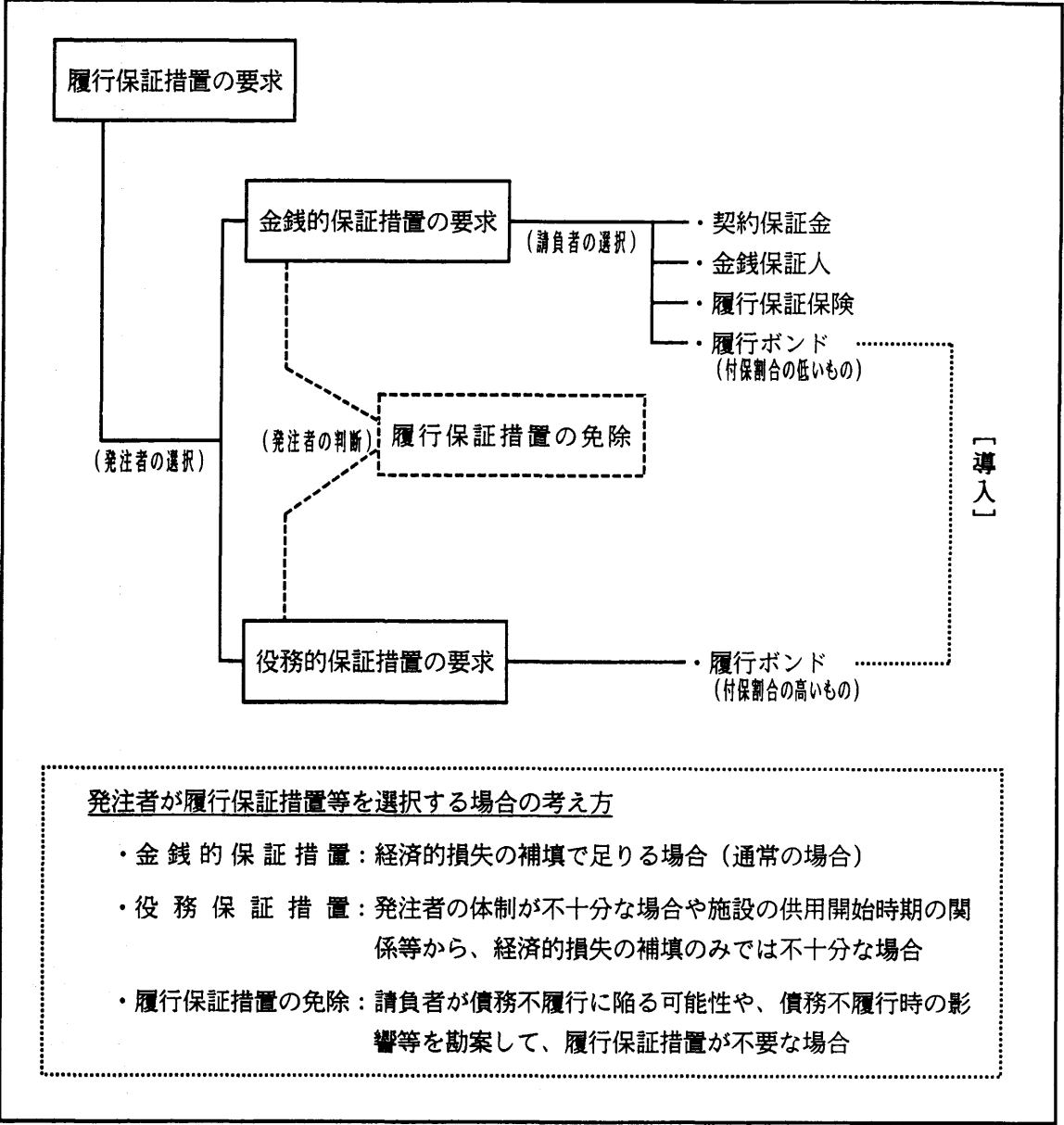
性が比較的小さい。逆に米国とくに連邦政府は、入札参加資格審査を行わない。ただし、契約時に履行ボンドが提出されなければ契約できない。結局、発注者が企業の施工能力を審査しないかわりに保証事業会社が企業の施工能力を厳しく審査し、保証書を発行することにより契約が成立することになる。このようなヨーロッパ、米国とくらべると、日本の場合、入札時の資格審査に関しては発注者がヨーロッパ並みに厳しく実施し、資格を付与されたものだけが入札に参加しているにもかかわらず、契約時には、米国並みの役務的保証を含む工事完成保証人を立てている。これは、発注者にメリットが大きい制度といわざるをえない。

- ・ 新しい履行保証の仕組みは、金銭的保証や、役務的保証を含む履行ボンド等の保証手段が工事の特質や発注者の発注事務能力の大小などの条件によって選択されることを可能とするものである。選択肢の中には、無保証（保証措置の免除）も存在するが、企業の信頼度の高さや債務不履行の際の損失の程度などが総合的に勘案され、慎重な取扱いがなされることになろう。金銭的保証は、会計法令で原則とされているものであり、通常の不履行事故では、残工事の発注に係る費用などの経済的損失を補填すれば足りる場合が多いことから、今後、利用されることが多くなるとみられている（図2-1）。

- ・ 履行ボンド制度は、米国で 100年の歴史をもつ。一定金額以上の公共工事には、履行ボンド及び支払ボンドの提出が義務付けられ、公共工事入札契約制度の「要」となっているだけに、いくつかの問題を抱えている。

まず、第一に、債務不履行事故の多発と保証事業の採算性の悪さである。米国保証事業協会資料によると、1975～1992年の18年間の利益率（保証金等の支払額／保証料収入）は、マイナス 8.5%である。米国公共工事の債務不履行事故の発生率は100 分の 1といわれ、日本の1 万分の 4 ないし 5 というレベルに較べると事故が格段に多い。ただし、この不履行事故中には、支払ボンド（資材供給業者や下請会社に対する元請会社の支払債務の不履行を保証する）に係る事故が含まれており、損害額の過半は支払ボンドによるものといわれている。事業採算性は、保証料率に関係するわけだが、米国の場合、米国保証事業協会の標準料率によれば、工期12ヶ月以内、10万ドルの工事で 2.5%、1,000 万ドルの工事では0.81%となる。日本の場合は、事故率が低いことか

図 2 - 1 新たな履行保証体系の概要



（注）履行保証制度研究会「公共工事に関する新たな履行保証体系について」平成6年12月26日

ら、実績を反映する料率の設定が必要である（表2-2）。

- ・ 第二に、米国では、中小企業のボンド取得の困難性から、連邦政府が再保証事業を行っている。ボンド事業は民間営利事業として行われているため、財務・資金能力が不十分な中小企業に対して、ボンドが発行されない場合がある。独力で保証を得ることができない小規模企業は、SBA（小規模企業庁）の再保証の承認を得ることにより、ボンドの取得が可能になる。SBA再保証事業の91年度から93年度の間の実績としては、再保証ボンド21,517件、保証契約額31億ドルである。

日本では、一般競争入札においても経営事項審査制度の利用等によって参加資格審査を行っていること、前払金制度が発達し、中小企業でも工事の資金手当の問題が小さいことなどから、中小企業のボンド取得が困難になるケースは、多くはないとみられるものの、ボンド発行主体であるボンド事業会社の判断に委ねられている事柄であり、公共政策的対応について検討する必要性が生じる可能性は残っている。

- ・ 第三にボンド事業の市場環境の問題がある。まず、ボンド事業会社の競争環境であるが、米国ボンド事業協会によれば、米国ではボンド事業を行う企業が約1,000といわれ、このうち損害保険会社が600社程度で、上位25社でボンド市場の73.4%（1993年）を占めている。連邦政府、州政府などの発注者は、自らボンド会社を審査して、信頼でき、保証書の提出を認める保証会社をリストアップしている。

日本の場合、現在までにボンド事業の認可を受けた企業は約50の損害保険会社である。これらの事業主体によって、適正なサービスを巡る健全な競争環境が形成され、維持されていくことが必要である。損害保険会社以外からのボンド事業への参入は、ボンド市場の競争性を高めるために大きな効果がある。また、ボンド市場に直接参入しない場合であっても、これと一種の競合関係に立つ金銭的保証の活用が図られれば、ボンド市場の活性化は図られると考えられる。建設市場情報の蓄積をもつ前払保証事業会社が、この分野に進出することは、この意味から積極的に対応されることが望まれる。損害保険会社と多数の建設企業との企業規模の格差、ボンドの取得が受注可否に直結することなどから、企業間の関係として、対等性を確保し、公正で合理的な取引関係を築く

表2-2 工事完成保証人の履行実績

1. 公共工事全体における履行実績

	S 63	H 1	H 2	H 3	H 4
契 約 件 数 (A)	321,875	330,800	343,700	355,474	396,456
工完人履行実績 (B)	140	88	66	220	182
B/A (%)	0.043	0.027	0.019	0.062	0.046

(注) 前払保証会社調べで前払保証がなされたもの(シェアは7割程度)

2. 直轄工事における履行請求実績

	S 63	H 1	H 2	H 3	H 4
契 約 件 数 (A)	23,649	22,925	20,608	18,709	19,051
請 求 件 数 (B)	6	3	4	5	17
B/A (%)	0.025	0.013	0.019	0.027	0.089

(注) 建設省調べ

ための工夫が必要である。

- ・ 工夫としては、第一に、ボンド審査の内容を透明なものとし、差別的な審査がなされないことである。第二には、建設会社にとって必要十分な保証サービスが得られ、ボンド事業会社にとっては的確な企業評価がなされるためには、ボンド事業会社と、建設会社の間で技術、財務等の情報及びボンドサービス情報が適切に交換される必要がある。米国で発達している仲介人（ブローカー）制度は、第三者による情報仲介サービスであって、日本においてもこの種のサービスを成立させる条件づくりが必要である。
- ・ 履行ボンド事業の認可、公共工事標準請負契約約款の改正などがなされ、現在、制度改革の細部の詰め作業が進められており、いよいよ新しい履行保証体系が動き出す。本年度は試行的意味合いが強いが、来年度には本格的に、各種の保証サービスが選択されながら競争することになろう。建設市場の透明性が一段と進展することが期待される。

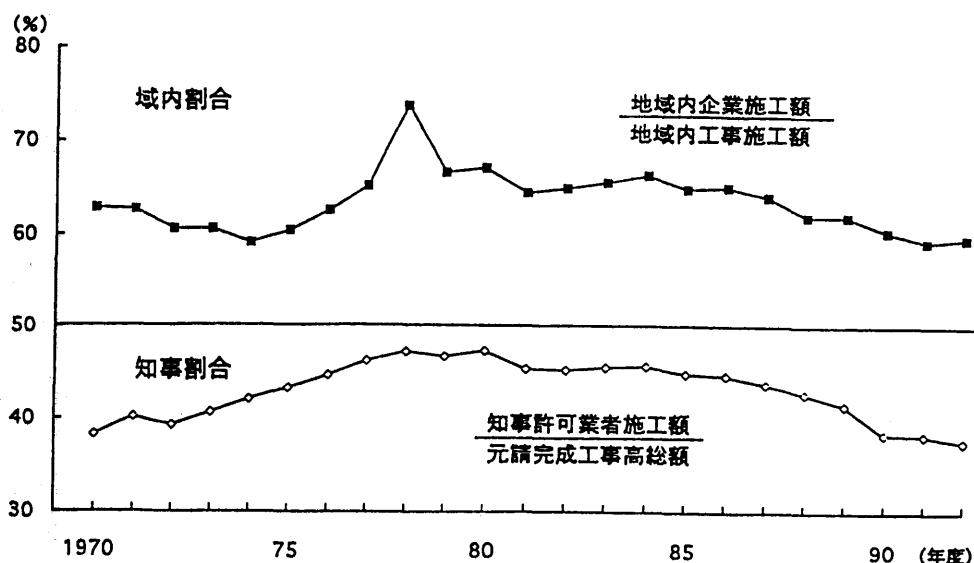
（３）ローカル市場の諸問題

- ・ 建設業の生産形態は特定の土地に経営資源を集約することから、即地性が高いといわれる。許可業者数54万3千（平成6年3月末）のうち、営業区域を一つの都道府県に限定する知事許可業者が98パーセントを占め、建設業の地域産業としての性格を示している。このような生産特性から、建設市場は全国的な拡がりの中で競争が行われている全国市場のほかに、限られた範囲の地域内で競争がなされるローカル市場が存在する。
- ・ 元請完成工事高全体のうち知事許可業者の完成工事高の割合は、92年度実績では37.7%である。この比率の推移を図2-2によってみると、高度経済成長の最後の時期である70年代前半には40%程度であったが、74年の第一次石油危機を経て70年代後半には公共投資の拡大とともに知事許可業者の施工割合が増大し、80年に47.3%とピークを記録している。87年以降景気回復とともにこの施工割合は縮小方向へ動いており、92年度にはこれまでの最小となった。逆に、大臣許可業者の施工割合は、この間には拡大傾向がみられた。このような傾向は、90年度までのバブル景気の上昇局面では民間の建設需要の拡大によるところとして説明できるが、以後、民間需要が急速に落ち込む中でも、大臣

許可業者のシェア拡大がみられる。

- 各道府県内に本社を置く建設業者の施工額が、当該道府県内の工事施工額に対してどれだけの割合を持つのか調べると、東京都、大阪府を除く平均で93年度には60パーセントとなっている。この比率の長期的な推移を追ってみると、図2-2のように、80年度の67パーセントから大きく低下している。とくに、90年度以降の低水準化が著しい。道府県ごとにみると、33県においてこの間に域内建設業の施工割合の低下がみられる（図2-3）。
- 建設市場の需要構成を公共：民間の比率でみたとき、完成工事高ベースでは80年度41.1：58.9に対して92年度は30.5：69.5である。90年度をピークとする民間建築ブームの工事の完成がまだ続いているため、完成工事高では民間需要の割合が著増している。この間、地域内企業の施工割合は7パーセント・ポイントの大幅減少をみているが、その主な理由は、民間需要比率の増大に求められる。

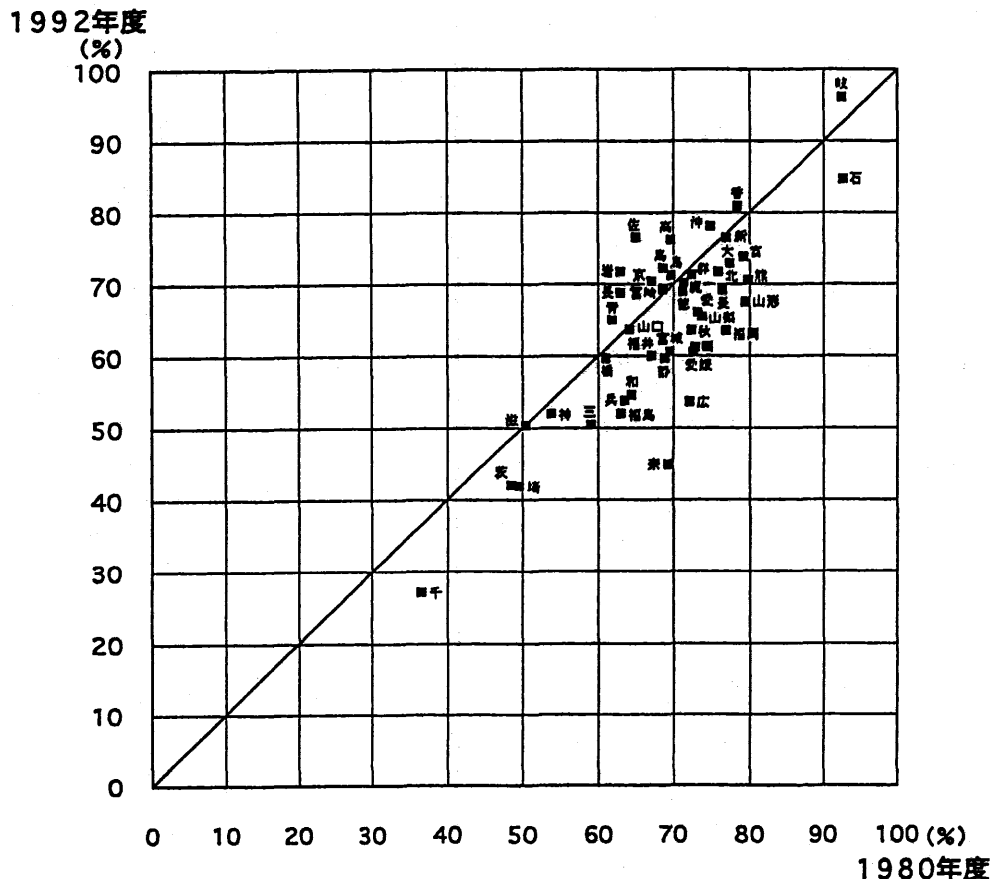
図2-2 知事許可業者及び地場建設業の施工額シェアの変化



(注) 1. 建設工事施工統計調査報告による。

2.(地域内工事施工額／地域内企業施工額)については、東京都及び大阪府を除いて試算している。したがって、東京都及び大阪府に本社を置く企業が、他の都道府県において行う元請施工額のシェアを除いたものが、ここに示されている。

図2-3 県内工事施工額に対する県内企業の元請完成工事高の割合の変化
(1980年度と1992年度)



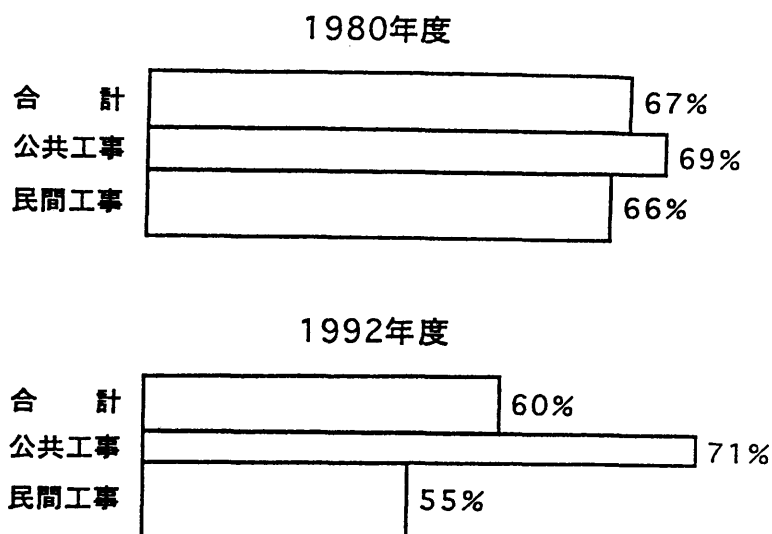
(注) (地域内工事施工額/地域内企業施工額)については、東京都及び大阪府を除いて試算している。したがって、東京都及び大阪府に本社を置く企業が、他の都道府県において行う元請施工額のシェアを除いたものが、ここに示されている。

公共工事、民間工事の別に、道府県単位に地域内企業の施工割合の変化を調べると、図2-4のように、公共工事については、地域内企業施工割合は、80年度よりも92年度の方が高くなっているにもかかわらず、民間工事の地域内企業施工割合が著しく減少していることが分かる。このような動きから、民間発注にかかる市場では、各地域の市場の急激な拡大によって、全国市場化が先行して急速に進み、一方で、公共工事の市場は制度的枠組みが温存され、地域性がまだかなり強いものとみられる。

- 建設市場の需要構成を公共：民間の比率でみたとき、完成工事高ベースでは80年度41.1：58.9に対して92年度は30.5：69.5である。90年度をピークとする民間建築ブームの工事の完成がまだ続いているため、完成工事高では民間需要の割合が著増している。この間、地域内企業の施工割合は7パーセント・ポイントの大幅減少をみているが、その主な理由は、民間需要比率の増大に求められる。

公共工事、民間工事の別に、道府県単位に地域内企業の施工割合の変化を調べると、図2-4のように、公共工事については、地域内企業施工割合は、80年度よりも92年度の方が高くなっているにもかかわらず、民間工事の地域内企業施工割合が著しく減少していることが分かる。このような動きから、民間発注にかかる市場では、各地域の市場の急激な拡大によって、全国市場化が先行して急速に進み、一方で、公共工事の市場は制度的枠組みが温存され、地域性がまだかなり強いものとみられる。

図2-4 公共工事、民間工事別にみた県内企業の施工割合



(注) (地域内工事施工額／地域内企業施工額)については、東京都及び大阪府を除いて試算している。したがって、東京都及び大阪府に本社を置く企業が、他の都道府県において行う元請施工額のシェアを除いたものが、ここに示されている。

- ・ 90年度を頂点とする民間建築ブーム期に生じた全国的な市場拡大の過程で、各地域のローカル市場も民間需要については、全国市場で活動する大手企業の活動エリアに取り込まれていった。バブル崩壊後、民間建設需要の激減に象徴される建設市場構造変化の結果、94年度の建設市場は、建設投資ベースで公共：民間の比率をみると、45.2：54.8と、ほぼ公民拮抗に近い構成になっている。90年度と94年の都道府県ごとの建設市場における公共工事の割合を比べると、大都市圏外の道県で公共工事の割合が5割を大きく超えるケースが目立っている。民間工事については、競争激化及び経済活動の広域化によって、道県を単位とするローカル市場が、次第に、全国市場あるいは広域的な大都市圏市場に組み込まれつつあるという流れは続くと思われる、地方のローカル市場において公共工事の比重が増大するなかで、公共工事の競争環境の整備がますます注目されることになろう。

2-2 新しい建設産業政策の課題

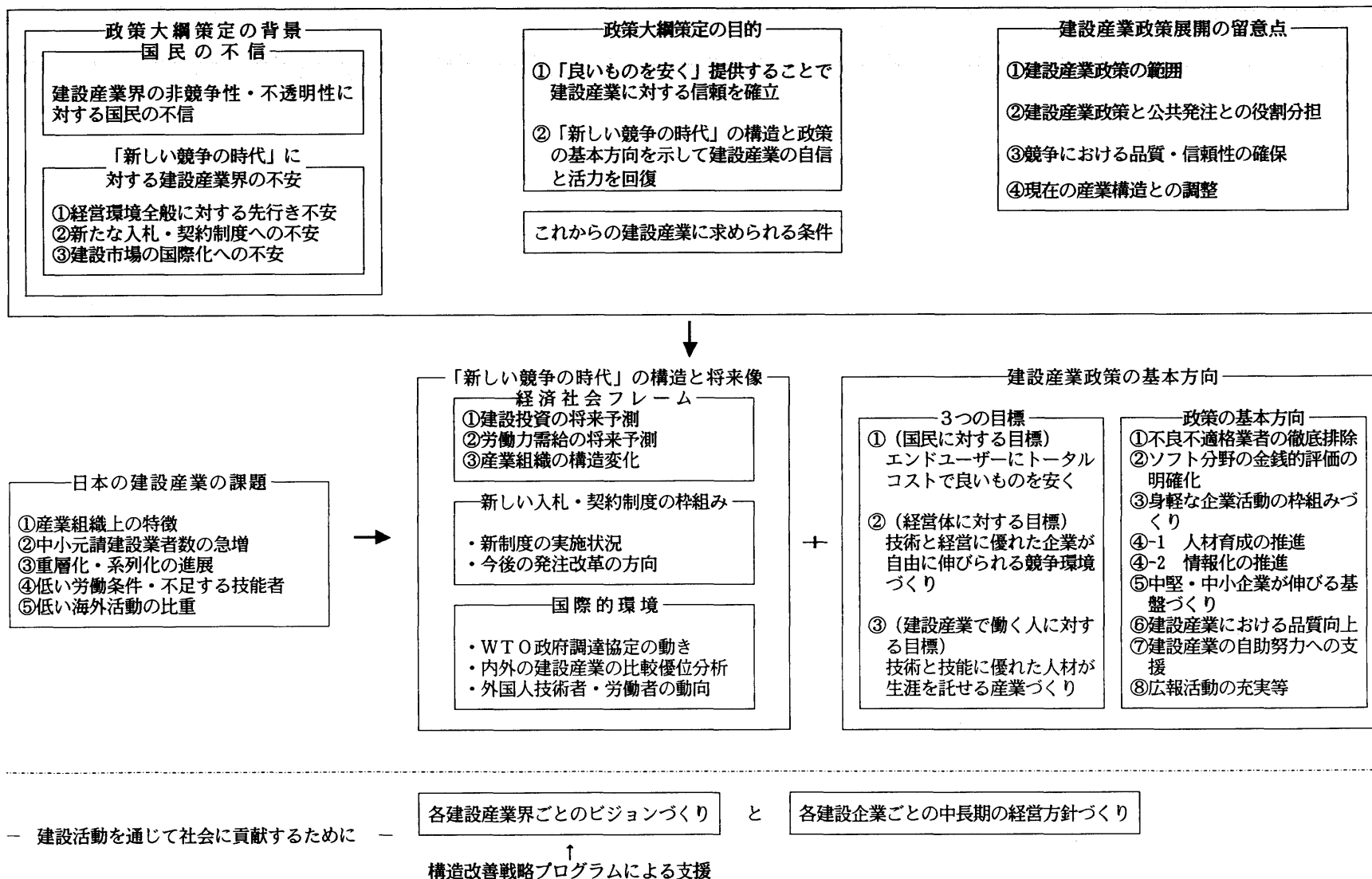
(1) 建設産業政策大綱の策定

- ・ 昨年7月から始った建設産業政策委員会（委員長 古川修 京都大学名誉教授）の審議結果が、この4月に建設産業政策大綱としてとりまとめられ、公表された。この「大綱」は、新しいガット政府調達交渉、日米建設協議等をうけた日本建設市場の国際化の徹底、入札・契約制度の改革により、これまでとかく閉鎖性が指定されてきた建設市場が「新しい競争の時代」を迎えようとしている中で、建設産業をとりまく今後の環境を展望し、建設産業の将来像と建設産業政策の基本方向を示すものと位置付けられる。

「大綱」のあらまし（図2-5）に示されるとおり、建設産業政策の基本目標として3つの項目を掲げ、さらに政策の基本方向として①不良不適格業者の徹底排除、以下8項目を掲げている。

- ・ このような建設産業の長期的な展望作業は、1986年に公表された「21世紀への建設産業ビジョン」以来のことになる。この「建設産業ビジョン」は建設市場の長期見通しを基に、建設産業の中・長期的発展の姿と、そこに至る企業サイド、行政サイドで必要な施策体系を示すものであった。

図2-5 建設産業政策大綱のあらまし



これに対し、今回の「政策大綱」では、個別の企業や建設産業界の将来像や進むべき方向については具体的に示されていない。それぞれの業態における将来像は自らの経営判断において描くべき時代になったと認識されているからである。建設産業活動の基本的枠組みを自由な競争市場に置き、マーケットメカニズムによって、エンドユーザーの需要に合致した効率性の高いサービス提供の実現をねらいとしていることから、行政の役割は自ら限定される。

- ・ 行政の役割の第一は、建設市場の公正な競争環境の確保である。この分野では、(1) 不良不適格業者の徹底した排除によって、自由で公正な市場競争がなされる基盤を確立し、(2) ソフト分野のサービス提供について金銭的評価を明確にした契約に基づく取引とすることにより、市場の不透明な部分を極力排除し、さらに (3) 企業評価の枠組みの見直し、建設業法の許可の業種区分の簡素化、元請責任の合理化などによって、企業活動の負担になっていた公的規制等を思い切って緩和、簡素化し、自由で効率的な企業活動の枠組みづくりを進めることが、具体的な政策の基本方向である。
- ・ 行政の役割として第二にあげられるのは、中小建設業政策である。建設業許可業者（94年3月末で約54万）のうち99%が中小企業基本法による中小企業にあたる。業態として、元請負者として工事の施工管理を中心とする総合工事業と、専門職種の工事を受け持つ職別専門工事業に二分できる。

中小建設業政策は、全業種の中小企業を対象とする中小企業施策に加えて、助建設業振興基金による共同事業に対する債務保証や構造改善戦略プログラムによる支援、あるいは、受注機会の確保対策としての分離・分割発注などの発注政策など建設業に独自の施策もあって、多様性に富むものになっている。

「大綱」では、専門分野における企業能力の評価、地元企業としての地域内の施工能力の評価等により、特色のある中小建設業者が競争市場の中で成長する枠組みを形成しようとしている。また、逆に、従来行われてきた中小建設業施策が、市場の競争環境に悪影響を与えていないかどうか検証の必要性を指摘している。

- ・ 建設市場の公正な競争環境を確保することが、建設産業政策の第一の命題であるが、第二には、これを前提としながら、中小建設業の健全な発展を可能にする枠組みを形成するという命題がある。今後はこの二つの命題の適切な組合

せこそが重要である。

(2) 競争性を阻害しない中小建設業政策

- ・ 中小企業政策の根拠を定める中小企業基本法は、政策目標を、「中小企業の経済的社会的制約による不利を是正するとともに、中小企業者の自主的な努力を助長し、企業間における生産性等の諸格差が是正されるように中小企業の実業性及び取引条件が向上することを旨」としていることを明らかにしている。

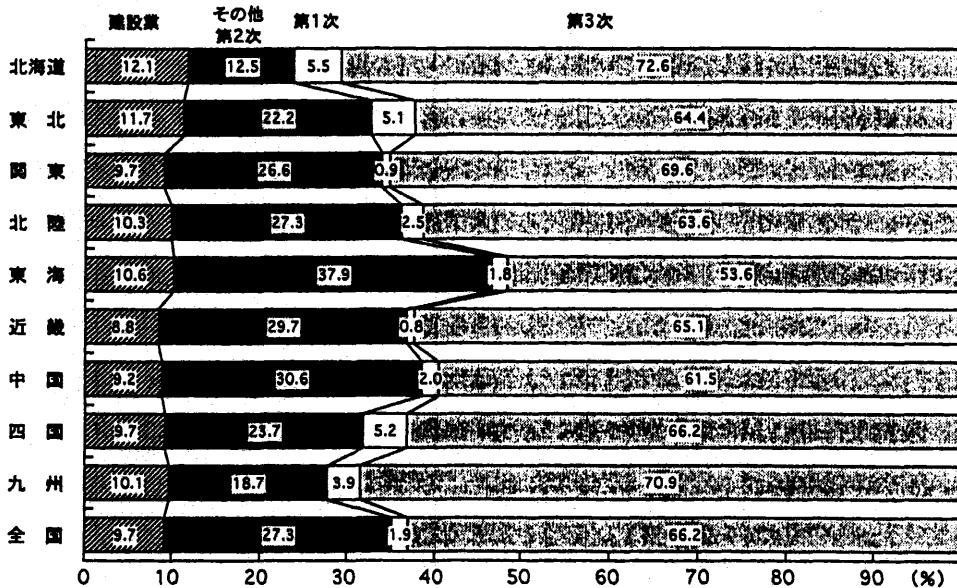
中小企業の健全な発展を必要とする根拠は、中小企業が今後とも生産、流通、雇用等あらゆる領域にわたり、国民生活の安定に寄与、貢献することとされている点に求められ、また、各地域の活力を維持し、全国にわたる均衡成長を実現するという、地域政策、国土政策からも支持される。

- ・ 各地域の経済的活力を維持するうえで、中小建設業の存在意義は大きい。各地域の住宅、経済社会インフラの建設・維持・修繕を担う建設施工力は、地域住民や産業の活動にとって欠かせないものである。建設施工力の良し悪しが、地域の日常生活、産業活動のレベルを左右することにもなる。地場建設業の施工能力が優れていれば、質のよい住宅、社会資本を適正な価格で入手でき、維持・修繕が適時になされることにより、建設物のライフタイムを通じて、良質のサービスを享受できる。地域にとって、建設施工力は必要不可欠であるが、それは効率的なものでなければならない。

また、各地域における就業機会の提供、生産活動など経済的活力の構成の上から、建設業が大きな役割を担っており、各地域に立地する中小建設業の健全な発展が重要な課題になっている（図2-6）。

- ・ 建設産業の市場は、ローカル市場のほか全国市場、国際市場があり、それぞれ重複しながら成立し、境界が画然としているわけではない。競争環境が保持されていれば、ローカル市場であっても全国市場であっても、品質、価格の成約レベルは大きな差異はないはずである。ローカル市場における成約レベルの品質が低く、価格が高ければ需要者（発注者）は、ローカル市場から調達することをやめ、全国市場から調整するということが生じるだろう。
- ・ したがって、中小建設業育成政策は必要としても、それが市場の競争環境を

図2-6 総生産に占める建設業の割合（91年度）



(注) 県民所得統計年報による。

「その他第2次」は、建設業を除く第2次産業を示す。

阻害することのないよう細心の配慮が必要とされる。競争環境に与える影響、即ち競争制限的効果という観点から、個々の施策をみてみよう。

- ・ 中小建設業の業態は、総合工事業と専門工事業に二分されるが、まず、専門工事業については、各種の専門分野ごとに独自の市場が成立しており、大企業との競争関係はほとんど存在しない。専門工事業サービスの品質及び価格は、建設工事全体の品質及び価格を決める最大の要素であり、専門工事の効率の確保が大きな課題である。専門工事市場の課題は、第一に元請となる総合工事業者との取引関係が合理的かつ公正になされること。第二は、取引関係の重層化（重層下請化）を防止・是正して技能労働者の待遇を改善することにより、技能レベルと生産効率の向上に結び付けることである。「大綱」では、専門工事業の技術力・施工力を中立的に評価する仕組みの整備、金融政策、事業協同組合等によって、元請・下請関係の適正化、専門工事業の自立的成長を可能とする環境が整うことを期待している。
- ・ 大企業と中小企業の競争関係が具体的に問題になるのは、元請・総合工事業の市場である。元請、総合工事業の市場では、大企業、中小企業ともに買い手

又は売り手として競争することになる。ここでは、実質的な競争機会をより多くして、品質、価格において効率的な選択が市場でなされるようにするために、中小企業の社会的・経済的制約を政策的でこ入れによって是正する必要がでてくる。

- ・ 個別の施策のうち、金融措置、税制措置、近代化・高度化対策等は、資金、人材、情報における中小企業の弱点を補強して、競争力を高める施策であり、競争阻害効果は小さく、逆に、市場の競争環境を整えるうえで有効である。

一方、中小建設業の受注機会の確保を直接的な目標とする施策は、「官公需についての中小企業者の受注の確保に関する法律」によって、毎年度国等の契約方針が定められ、この中で、国等（国及び公団等政府関係機関）の契約予定額のうち中小企業向け契約目標金額と、中小企業者の受注機会の増大のための措置が明示される。公共工事に関しては、同一資格等級区分内の者による競争の確保、分離・分割発注の活用等が具体措置として定められている。これらの直接的なシェア確保政策は、効果も大きいですが、競争環境に与える影響も大きい。

- ・ ローカル市場の競争環境の保持は、地域の建設業の健全な発展にとって欠かせないものである。したがって、中小企業育成のための諸政策は、中小企業の競争力を高め、公正な競争を実現することを目標とすべきである。現実には実施されている諸政策の大部分は、そのような評価が可能である。ただし、競争環境に直接的に介入する施策は、適切な運用がなされなければ、不適格企業を含む限界的な非効率企業の温存につながりかねない問題を含んでいる。
- ・ 中小建設業政策は、社会政策的役割を無視することはできないが、経済効率を重視する産業政策へ転換する必要がある。そのためには、市場の競争環境の整備を大目標とし、大企業と競争できるよう中小企業の資金、人材、情報面における体質強化、独自の技術分野の確立による競争力の強化を具体目標とすべきである。現状を維持するのではなく、市場競争の過程で合理化がなされ、効率性において遜色ない企業としての発展をねらいとするものでなければならない。

(3) 品質保証制度の整備

- ・ 価格のみを競う入札方式では、品質の低下を招きかねず、品質を追求すれば、発注者側は過度に制限的な入札条件を付すことにもなり、入札参加の不公平や談合の発生などの問題が発生しかねない。より公正な競争条件を求めるならば、価格と同時に、品質が公正かつ、透明な形で競争条件に加えられる必要がある。また、今後予想される市場の成熟などにより、初期投資の価格や質以上に、いかに工事目的物を長期的に使用できるか、また、そのための維持管理コストの大きさが重要な要素となる。
- ・ 品質保証という観点からは、工事の施工精度の向上による工事目的物の寿命の長期化、構造の複雑化、仕様の多様化が見られるのにもかかわらず、建設業者が提供する品質保証の内容は目ぼしい向上を見せておらず、現行の瑕疵担保責任や自主的品質保証では補えきれない新たな問題がではじめている。
- ・ 建設業における品質保証制度が大きな進展を経ていない背景として、主に建築物についてみると、下記のような問題があげられる。

○発注者と施工者の建築物への意識の違い

多くの発注者にとっては、建築物への投資額は金額が大きく、品質に対する要求も過大になりがちである。施工者の意識としては労働力の提供や技術の供与即ち単純な役務供与という側面が強く、品質保証に関しての対応は不十分になりがちで、体系的な品質保証を行っている企業は大手企業でも少ない。

○瑕疵担保の規定の問題

基本となっている民法の規定において、瑕疵担保責任は建築物ごとの1単位で考えられていること、また、建築物は土地上の工作物としての記述しかなく、その内訳も堅固なものか、否かのみであるなど、規定自体が現在の技術力から大幅に遊離しており見直しが必要であること。各種契約約款においても、責任期間が建築物自体の寿命よりもはるかに短いことなどの問題があるにもかかわらず、施工者側自らの不利益につながることから、見直しの気運にはない。

○天災の取り扱い

施工者の提供する品質保証においては、劣化や自然災害等を原因とするものは適応除外してるが、どのレベルまでを対象とするかの規定がなされていない。

○統一的な定期点検制度の欠如

建物の維持管理が所有者によりまちまちで品質事故原因を特定するうえで妨げとなる。

○調査機関の不在

欠陥や不具合を調査し原因の特定・保全活動などを定期的に行う第三者機関が存在しないため、客観的な事実の確認や評価が困難である。

○メンテナンスコストや修補費用の費用分担

欠陥や不具合の原因や責任負担が明確でないため、費用分担に関し争いがおきやすい。

- ・ 次に、建設市場における現行の品質保証の仕組みを簡単に整理する。

①民法の瑕疵担保責任について

発注者の瑕疵の請求期間は、一般的なもの引渡しより1年間とされているが、土地の工作物などについては5年、その堅固なものについては10年間を期限としている。

また、瑕疵担保責任は任意規定であり、契約により期間の変更がおこなえる。

②契約上の特約による保証

民法などで保証される瑕疵担保期間とは別に、工事請負契約にあらかじめ責任分担と責任期間の特約を決めておく方法であり、民間建築工事で多く採用されているものに四会連合約款、公共工事では公共工事請負契約約款が代表的である。

民法では10年とされている瑕疵担保責任期間が、四会連合約款では2年間となっており、より請負人に有利な条項となっている。

ただし、重大な過失などを隠匿した場合、また、隠れたる瑕疵について、その責任は10年は追及することができる。公共工事契約約款は四会連合約款を参考に制定されており、期間、規定については同様である。

③企業の自主設定によるアフターサービスへの取り組み

一部の企業は自らアフターサービス期間を設定し保証に努めている。しかし、いまだにごく一部でしかなく、業界団体において行われている保証期間の伸長についても、品質保証期間の長短がセールスポイントになりにくい現状から、自主規定の採用を行う企業は必ずしも多くはない。

- ・ 発注者にとっての初期投資額の大きさを考えれば、建設産業全体として消費者に対する自主的な品質保証のあり方や契約における瑕疵担保のあり方を見直し、充実させていくことが必要である。特に、瑕疵担保責任の期間は投資額に対しあまりにも短いと言わざるを得ないし、その規定についても未整備な面が多い。また、設計やコンサルタントなどの業務の態様に応じた瑕疵担保の規定の在り方についても検討が望まれる。

以下、品質保証に関する今後必要な取組みについて整理してみよう。

①企業の技術的能力および品質保証体制等の公表

- ・ 基本的に建設生産は単品受注生産であり、量産される工業製品のように消費者が商品の品質を比較することができない。消費者にとって建設工事は「大きな投資」であるため、信頼できる施工者に依頼することは不可欠ではあるが、業者を選択する上で必要な情報があまりにも限られている。建設企業は、自らの品質管理レベルを高め、品質情報の積極的な情報公開を行うことにより、建設市場における競争力を強化すべきである。

②ISO-9000's等の活用

- ・ 日本では企業の生産性の向上のためにTQCの概念を導入して来たが、TQCは日本に土着化してしまい、また、TQCに固執するあまり、より進んだTQMが世界的に広がりいく中においても、日本は独自のTQC路線を追求し続けた。日本的TQCにおいて品質保証は副次的な性格であるとともに、現在ではTQC自体が形骸化しつつある。

いま、ISO（国際標準化機構）による工業規格の国際標準化が進みつつある。ISOでは工業規格のみでなく、工業製品における品質保証の国際化を図っており、ISO-9000シリーズと呼ばれる「品質管理および、品質保証に関する一連の国際規格」という概念を制定した。

- ・ EUやアジア各国において、ISO-9000'sを建設業に翻訳・採用しようという動きが活発に見られる。ISO-9000の基本はすべての業務プロセスの文書化であり、経営段階から品質保証の段階までのすべてが明文化されることになるため、一般への品質情報の公開の一助となる。また、審査機関が行う定期的な審査により、品質の確保がチェックされるため、品質の確保に関し、信頼

性が高い。ISO-9000'sの活用に向けて、企業の積極的対応、行政サイドでは、普及促進に必要な枠組み整備が望まれる。

③長期保証保険と長期メンテナンス契約の確立

- ・ 建設工事目的物においては初期投資と同額以上の維持管理費用が必要であると言われている。しかし、発注者においてはそのような感覚が欠如しがちである。

施工者は初期投資段階より、維持管理の効率化を提案してゆくことはもちろん、竣工後のメンテナンス契約を提示することにより、定期点検の必要性や修補費用の必要性を消費者に認識させることも重要である。発注者が、メンテナンス契約を施工者やその関連会社と契約を結ぶことにより、不具合の早期発見、修補責任の明確化、修補の迅速化が図れ、発注者、施工者ともにメリットも多い。

④瑕疵担保規定の見直し

- ・ 製造物責任法が施行され、一般の物品製造者の品質管理責任が極めて重くなった。建設業においても、市場で保証されている品質の最低レベルを設け、順次より高い品質保証へとステップアップをして行く必要がある。

まず、法律及び各種契約約款における瑕疵担保規定の在り方を見直すことで、新たな最低基準レベルを設け、これを呼び水として、品質保証においてより高く自由な企業間競争が行える土壌を育むことが必要である。

第3章 グローバル化の中の国際建設市場の動向

3-1 各国建設市場の動向

- ・ 1993年のEU市場の統合、さらに96年からのWTO政府調達協定のスタート等、建設市場のグローバル化が進展してきている。また、欧米建設市場は90年代前半に底入れし、またアジア建設市場も急速に拡大してきている。
- ・ こうした動きの中で、
 - (1) それぞれの国の建設市場はどういう動向を示しているか、
 - (2) 海外建設市場はどういう動向を示しているか、
 - (3) 各国が伝統的に行ってきた建設生産契約システムはどのような変容を遂げてきているか、について見てみよう。

(欧州市場に迫るアジアの建設市場規模)

- ・ 米欧韓日にアジア諸国を加えて建設市場と建設投資の額を日本円で表示したのが表3-1である。アジア諸国については維持修繕を含む建設市場の統計がないため、建設投資のみの表示である。93年の各国の市場について為替レート(1ドル111円)換算で見ると、日本を除くアジア9か国(シンガポール、フィリピン、香港、マレーシア、タイ、台湾、韓国、中国)の建設投資額は約30兆円で日本の約3分の1、欧州15か国の6割強に相当することがわかる。次項で詳しく見ていくが、国際建設市場としてのアジアが大きいウエイトを占めていることを裏付ける結果となった。
- ・ 建設投資の対GDP比に着目してみると、アジアの各国では二桁台であり、成熟社会と言われる欧米諸国での一桁台とは対照的に、建設投資が国民経済に占める大きさを印象づけている。
- ・ 表3-2は為替レートの代わりに購買力平価で計算した建設市場と建設投資の額である。購買力平価にはOECDのものを使用した。なおそれ以外の国の購買力平価は、現在入手可能なものがなく、したがってOECD加盟国だけの

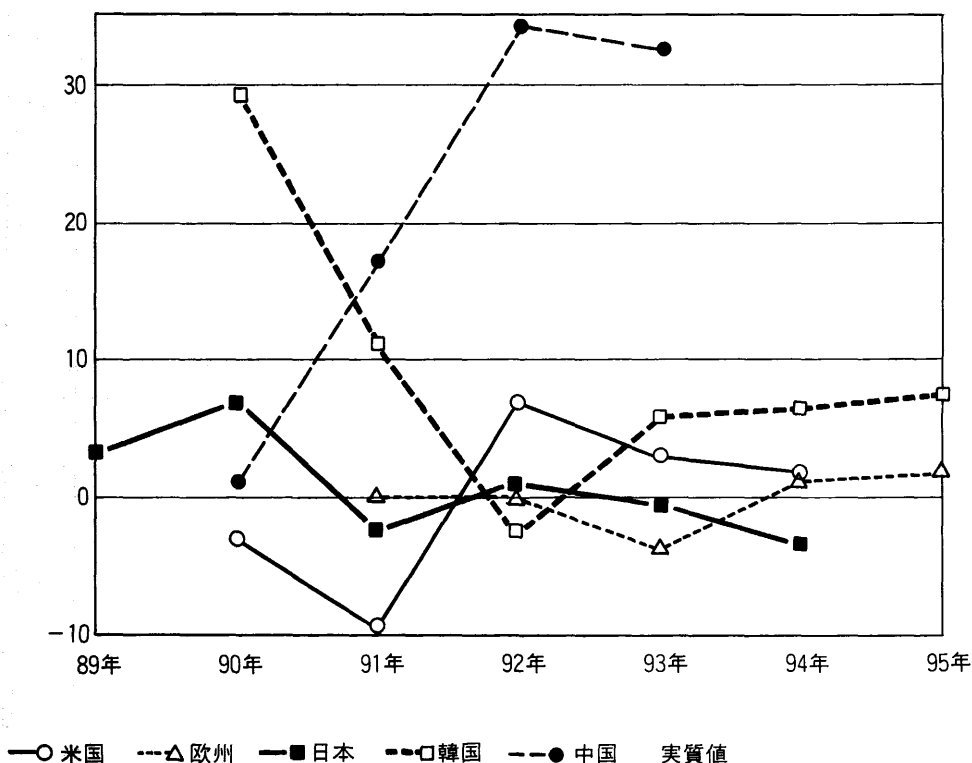
比較となった。

これでわかるように、為替レートでの換算では日本より小さかった米国の建設市場ならびに建設投資は、ともに購買力平価による換算では日本を上回っている。

(伸長著しいアジア市場と、成熟期の欧米諸国)

- 90年頃からの建設投資額の動向を地域ごとに表してみた(図3-1)。欧州市場は成熟期に入っており大きな動きはないが、90年代前半に底入れをし着実な回復を示している。他方、アジア各国の伸びには目ざましいものがある。韓国は92年に底を打ったあと、現在は年率8%程度で拡大している。また、中国は一本調子で拡大の一途にある。国内の加熱気味の景気を反映してる事がわかる。

図3-1 各国の建設市場の伸び率



93年までは実績および実績見込み、94年度以降は見通し。各国は暦年、日本は年度。欧州以外は建設投資のみ。中国は全社会固定資産投資額をGDPデフレーターで実質化し、伸び率を計算(出所:日銀「外国経済統計年報」)。

表 3 - 1 建設市場と G D P (為替レートによる)

	日 本	米 国	欧 州*	英 国	フランス	旧 西 独	アジア**	韓 国	中 国	台 湾	インドネシア
名目 G D P (兆)	469.28	705.38	751.75	105.25	139.28	212.61	183.96	36.79	60.56	24.47	16.1
93年建設市場額 (兆)	95.49	72.68	77.32	7.76	12.41	18.53	-	-	-	-	-
同対 G D P 比 (%)	20.3%	10.3%	10.3%	7.4%	8.9%	8.7%	-	-	-	-	-
93年建設投資額 (兆)	85.3	51.9	47.97	4.58	6.47	13.22	30.73	7.89	12.79	3.7	1.9
同対 G D P 比 (%)	18.2%	7.4%	6.4%	4.4%	4.6%	6.2%	16.7%	21.4%	21.1%	15.1%	11.8%

* ユーロコンストラクト諸国=旧西独、仏、英、伊、西、蘭、オーストリア、スイス、ベルギー、スウェーデン、デンマーク、フィンランド、ノルウェー、ポルトガル、アイルランド。 ** シンガポール、フィリピン、香港、マレーシア、インドネシア、タイ、台湾、韓国、中国。

*** 建設市場=建設投資+維持修繕。 **** 中国の建設投資額は、「全社会固定資産投資」から機械部分を除いた当研究所による推計値(約6割)。

出所: 建設経済研究所編「米欧韓日の建設産業構造に関する調査研究報告書」

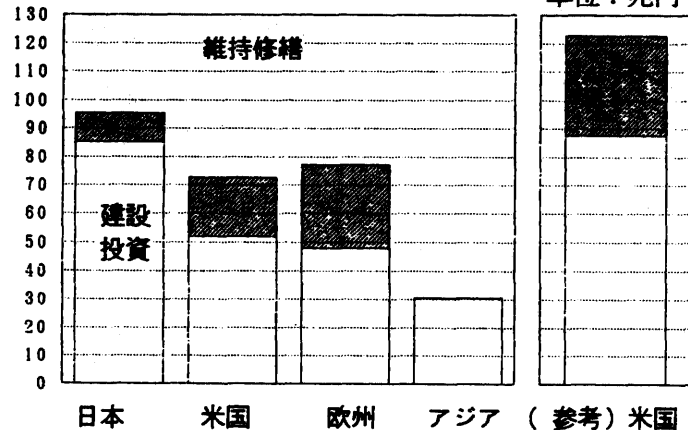
"Asia-Pacific Construction Report" Construction Industry Development Board, Singapore

"The 38th Euroconstruct Conference, December 1994, Zurich"

日銀「外国経済統計年報」

図 3 - 2 建設市場の地域別比較 (為替レート)

単位: 兆円



注: アジアの維持修繕は不明

購買力平価による

表 3 - 2 建設市場と G D P (購買力平価による)

	日 本	米 国	英 国	フランス	旧 西 独
名目 G D P (兆)	469.28	1,192.55	188.67	203.94	277.53
93年建設市場額 (兆)	95.49	122.88	13.9	18.18	31.33
日本を 100 とした ときの割合	100	128.7	14.6	19.0	32.8
93年建設投資額 (兆)	85.3	87.74	8.2	9.48	25.26
日本を 100 とした ときの割合	100	102.86	9.6	11.1	29.6
購買力平価		1\$ = 188円	1£ = 299.36円	1F = 28.75円	1DM = 87.85円

注: 購買力平価は、O E C D 調査のもの (経企庁「物価レポート '94」より)

3-2 海外建設輸出市場の動向

(海外建設輸出市場の動向)

海外建設輸出市場の動向を米国のENR誌の Top International Contracts Survey(1994年8月29日号)によって見てみよう。1993年の海外受注高上位225社の建設・エンジニアリング会社の新規海外受注高は1,552億ドル(17兆2600億円)である。このうち日、米、英、独、仏、伊、韓の7カ国で1,384億ドルを受注し、世界市場の9割を占める(図3-3)。占有率ではアメリカの40%を筆頭に、以下日本、イギリス、フランス、イタリア、ドイツ、韓国の順となる。これら7カ国の企業で上位225社に対し157社を、また上位50社では42社を占める。

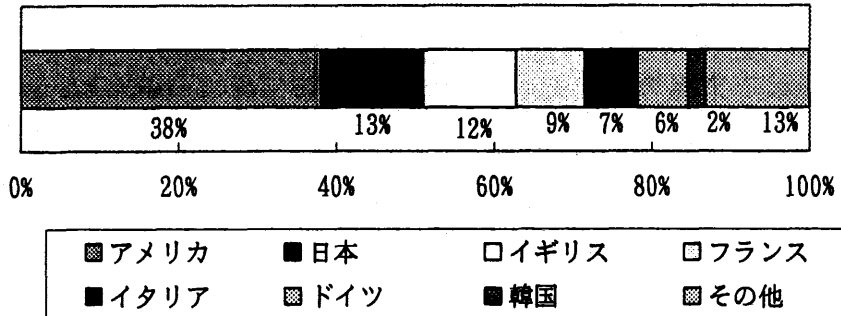
各国企業の輸出先のトップをみると、日、米、英ではアジア市場、独、仏ではヨーロッパ市場、イタリアでは中南米市場、韓国ではアフリカ市場となっている(図3-3)。

次に地域別市場と各国企業の受注動向を見てみよう(図3-4、図3-5)。世界の建設輸出市場に対し、アジア市場は33%、ヨーロッパ市場は22%、中東市場は17%をそれぞれ占め、この3市場で全体の7割を占める。韓国を除いた6カ国のこの3市場からの受注は6割弱となり、各国の企業が重要視していることをうかがわせる。

また、アメリカ市場を除く世界の各地域市場で、アメリカ企業の受注額はトップシェアを占める。

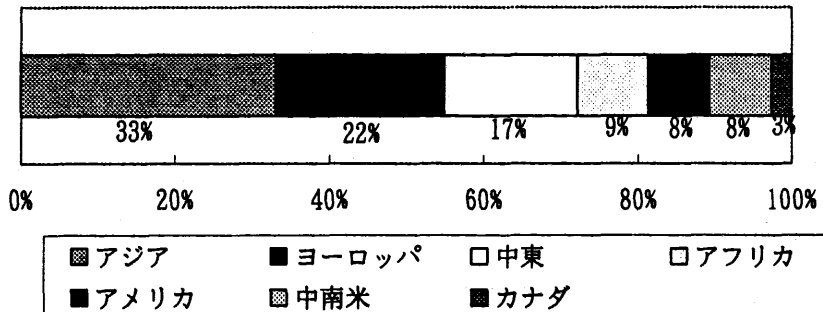
図3-3 世界市場に占める地域別シェア

(1) 世界市場に占める各国企業シェア (1993年)



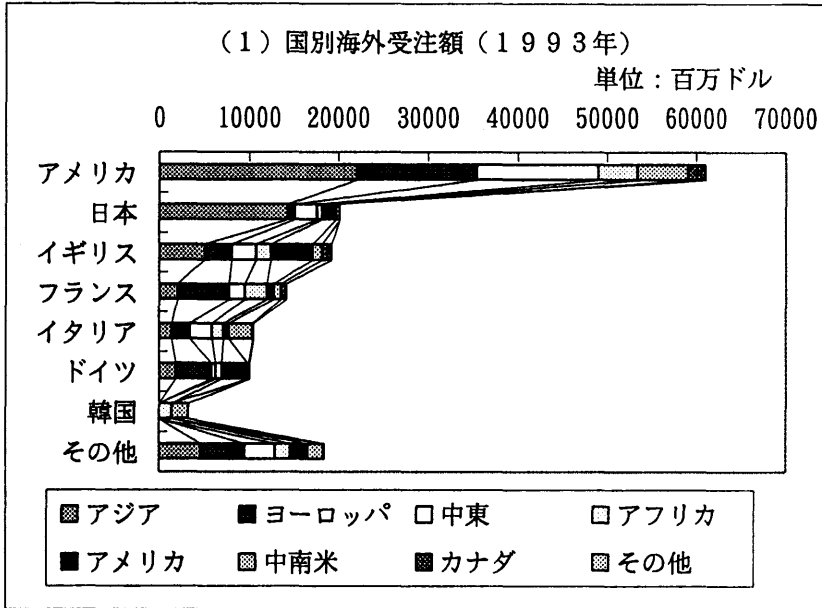
資料：アメリカENR誌1994年8月29日号

(2) 世界市場に占める各地域市場シェア (1993年)

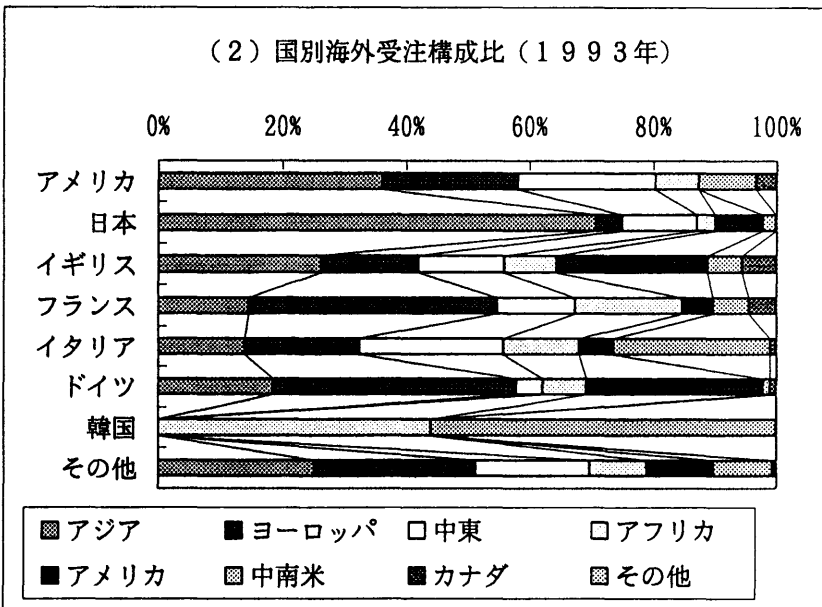


資料：アメリカENR誌1994年8月29日号

図3-4 国別海外受注状況

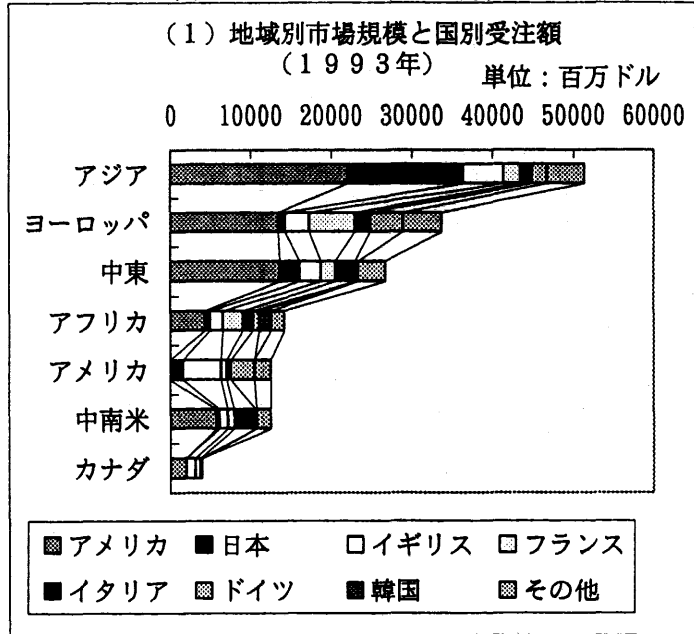


資料: アメリカENR誌1994年8月29日号

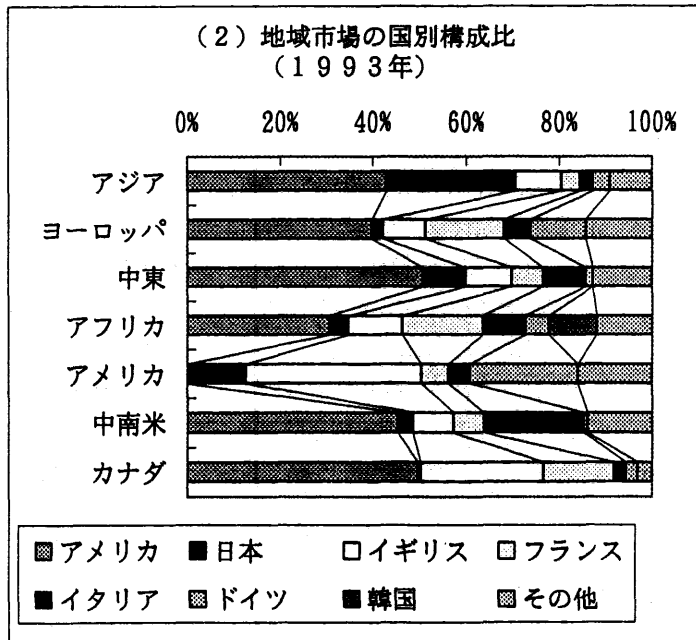


資料: アメリカENR誌1994年8月29日号

図3-5 地域別市場の構成



資料：アメリカENR誌1994年8月29日号



資料：アメリカENR誌1994年8月29日号

（海外受注と国内建設市場）

一般的な傾向として各国建設市場の規模の大きな国ほどその国の建設市場に占める海外受注額の比率は小さく、大手企業（ENR 225社）の海外受注率も低くなる傾向にある。ただし、アメリカについては世界的な超大手企業5社でアメリカの海外受注の6割を占めているため、海外／国内比、企業の海外受注率が高い数値となっている（表3-3）。

次に各国の大手企業と準大手企業の輸出市場での動向を見てみよう。日本を除いた各国のENR 50位以内の大手企業の海外受注比率は高い水準にあるが、51～225社の準大手以下の企業についてみると、イタリアを除いた各国とも70%以上を国内の受注に頼ることとなる（表3-4）。

日本企業については大手、準大手を問わず海外受注比率は低い。特にエンジニアリング会社を除いたゼネコンに限ってみるとこの傾向はさらに強くなる。これに対しイタリア企業は大手、準大手を問わず海外に積極的に進出している。

表3-3 各国の海外受注と国内建設市場（1993年）

（単位：兆円）

	海外受注額	国内建設市場	海外／国内比	ENR 225社	
				企業の海外受注率	企業数
日 本	2.24	95.49	2.3%	12.5%	28社
アメリカ	6.79	72.68	9.3%	41.9%	54社
ド イ ツ	1.12	18.53	6.0%	26.0%	17社
フランス	1.57	12.41	12.7%	41.3%	10社
イタリア	1.17	11.12	10.5%	74.6%	23社
イギリス	2.14	7.76	27.6%	66.2%	14社
韓 国	0.37	8.62	4.3%	24.9%	11社

注：韓国の国内建設市場は建設投資額のみである。

資料：アメリカENR誌1994年8月29日号

為替レート（1ドル 111円）で円換算している。

表3-4 各国の大手と準大手の海外受注活動

(単位: \$MIL)

	企業数	海外受注A	国内受注B	受注総額C	A/C	B/C
日 本 1～ 50	10社	16,217	64,683	80,900	20.0%	
51～ 225	18社	3,968	77,180	81,148		95.1%
日本ゼネコ 1～ 50	6社	6,259	51,590	57,849	10.8%	
51～ 225	18社	3,968	77,180	81,148		95.1%
日本インテア 1～ 50	4社	9,958	13,093	23,051	43.2%	
51～ 225	0社	—	—	—	—	—
ド イ ツ 1～ 50	3社	7,163	14,582	21,745	32.9%	
51～ 225	14社	2,900	14,046	16,946		82.9%
韓 国 1～ 50	1社	1,191	2,246	3,437	34.7%	
51～ 225	10社	2,123	7,758	9,881		78.5%
フランス 1～ 50	7社	13,955	19,015	32,970	42.3%	
51～ 225	3社	169	1,077	1,246		86.4%
アメリカ 1～ 50	14社	55,889	60,646	16,535	48.0%	
51～ 225	40社	5,148	24,060	29,208		82.4%
イタリア 1～ 50	5社	6,155	1,636	7,791	79.0%	
51～ 225	18社	4,349	1,940	6,289		30.8%
イギリス 1～ 50	3社	17,213	3,249	20,462	84.1%	
51～ 225	11社	2,026	6,560	8,586		76.4%

注: 各国の上段1～50を大手、下段51～225を準大手とした。

資料: アメリカENR誌1994年8月29日号

3-3 建設生産契約システムの動向

(米欧韓の建設生産契約システムの動向)

- ・ 建設市場は本来的には国内市場であると言えるが、近年の建設市場のグローバル化の中で建設市場を支える人、技術、システムについてもその変革が迫られている。このうち建設生産契約システムの現状は表3-5に示されるが、各国とも以下のような変容が見られる。
- ・ アメリカ、イギリスの伝統的な建設生産システムは、設計・施工分離を前提としてゼネコンに発注する工事一括契約方式であり、現在でも一般的に行われている。しかし、工期の短縮、発注者のインハウス技術者の補完、設計・施工の円滑な進捗の要請等からCM方式（工事分離契約〔分離発注〕が一般的）、さらには設計・施工一括方式（デザインビルド）も民間のみならず、公共工事においても採用されるに至っている。

他方、ドイツ、フランスは工事分離方式（分離発注）が伝統的な建設生産契約システムで、かつ現在でも一般的である。しかし、工事が大型化するにつれ、専門工事業者間の調整等が発注者の手に余るとの観点から工事一括契約方式も採用されるようになった。また、いずれの国でも設計・施工一括契約も採用されている。

また、韓国は歴史的経緯もあって、アメリカの建設生産契約システムを取り入れており、従って工事一括契約方式が伝統的かつ一般的である。しかしながら、近年では公共・民間工事について、設計・施工方式が採用されるようになってきている。また、建設業のみならず、自動車、商社、資材等の異業種を擁する大企業（財閥）の存在という韓国特有の事情を反映して、発注者の内部組織が直営施工する自体施工方式による発注も見受けられる。

- ・ このように、これら諸国においては出発点はそれぞれ異なっているが、発注者の変化するニーズに対応して建設生産契約システムの多様化が進んでいる。また、このことは、建設業者の業務内容のソフト化、高度化の契機にもなっている。

(多様化しつつある我が国建設生産契約システム)

- ・ 我が国では公共工事・民間工事を問わず工事一括契約方式が一般的である。
しかし、民間工事においては、設計・施工一括方式(デザインビルド)も多く見られるに至り、建設生産契約システムも多様化しつつある。また、公共工事についても、発注者の体制、ニーズ、受注者の技術力に応じて多様化の方向に進むものと思われる。この場合、これら建設生産契約システムの各々の特徴及び社会経済的背景に十分留意した上で、必要に応じ制度の見直しも検討していく必要がある。

表 3 - 5 各国の建設生産契約システム

	設計施工分離		設計施工 (デザインビルド)		自体施工	CM (MC) 方式	
	工事一括 (ゼネコン型)	工事分離 (サブコン型)	公 共	民 間		公 共	民 間
アメリカ	○	○ (CM併用)	△	○	—	○	○
イギリス	○	○ (CM併用)	△	○	—	○	○
フランス	○ (民 間)	○	○	○	—	—	△
西ドイツ	○	○	△	○	—	—	△
韓 国	○	—	△	○	○	—	—
日 本	○	—	—	○	—	—	—

(注) ○よく普及している ○普及している △一部で見られる

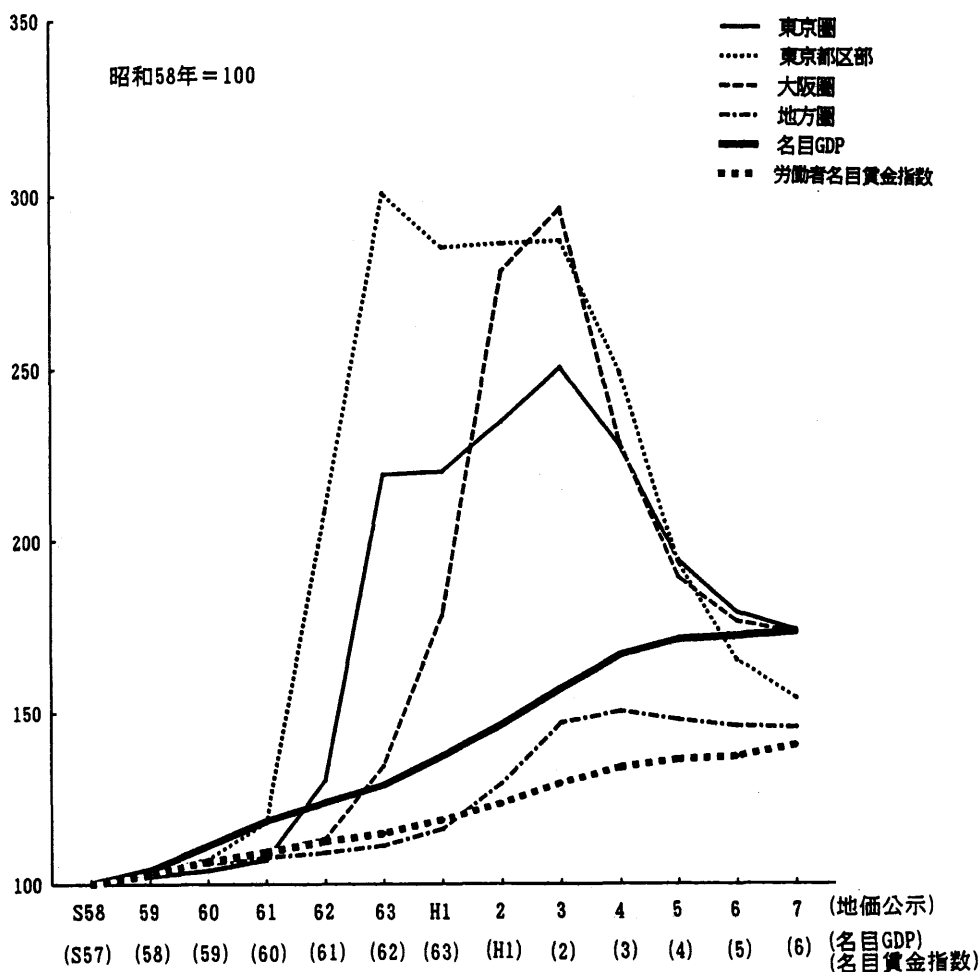
第4章 土地問題——バブル後遺症からの脱却の道を探る——

4-1 地価と土地取引の動き

(1) 平成7年地価公示——4年続きの下落

- ・ 本年の地価公示によると、住宅地の変動率は、東京、大阪の都心部では $\Delta 15.3\%$ 、 $\Delta 16.3\%$ と2桁の下落となっているものの、全国では $\Delta 1.6\%$ （平成6年 $\Delta 4.7\%$ ）、東京圏では $\Delta 2.9\%$ （平成6年 $\Delta 7.8\%$ ）、大阪圏では $\Delta 1.9\%$ （平成6年 $\Delta 6.8\%$ ）と、下落が続いてはいるが、底値に近づいたようにもとれる動きとなっている。これに対して、商業地の変動率は、全国で $\Delta 10.0\%$ （平成6年 $\Delta 11.3\%$ ）、東京圏で $\Delta 15.4\%$ （平成6年 $\Delta 18.3\%$ ）、大阪圏で $\Delta 15.3\%$ （平成6年 $\Delta 19.1\%$ ）であり、依然2桁の大幅下落が続いている。全般的にみて住宅地が下げ止まりの様相を示したのは、住宅改善のニーズが大都市圏を中心として根強く、宅地の実需が戻ってきたからである。例えば、昨年のマンション発売・契約戸数はこれまでで最大となっている。これに対して商業地の大幅下落が続いているのは、長引く不況の下、企業の土地需要の低迷、オフィスの供給過剰とこれに伴う賃料の下落という事情などから、商業地の価格水準が採算ラインまで下がり切っていないからである。
- ・ バブル以後の地価の動きを振り返ってみると、昭和58年東京都心部の商業地から始まった今回の地価高騰は、平成3年には、住宅地については東京圏で2.5倍、大阪圏で3倍に、商業地については東京圏で3.4倍、大阪圏で3.9倍にまでなり、これをピークにして、以後今年まで4年の間下落が続いている。この間の下落幅は、住宅地では東京圏で30.5%、大阪圏で41.6%、商業地では東京圏で47.9%、大阪圏で58.2%となっている（図4-1、図4-2）。
- ・ さらに、昭和30年以後の長期的な地価変動をみると（図4-3）、経済成長率を大きく上回って地価が高騰した時期は3回ある。1回目は昭和36年をピークとする時期であり、2回目は昭和40年代後半の列島改造ブームの時期である。そして、3回目が今回のバブルの時期である。いずれの時期も、高騰後の反動として、地価の低迷・下落の時期が続いており、この点では共通している。しかし、今回のバブルは、前2回と異なり、①高騰継続の期間が長いこ

図4-1 住宅地地価の推移（指数）



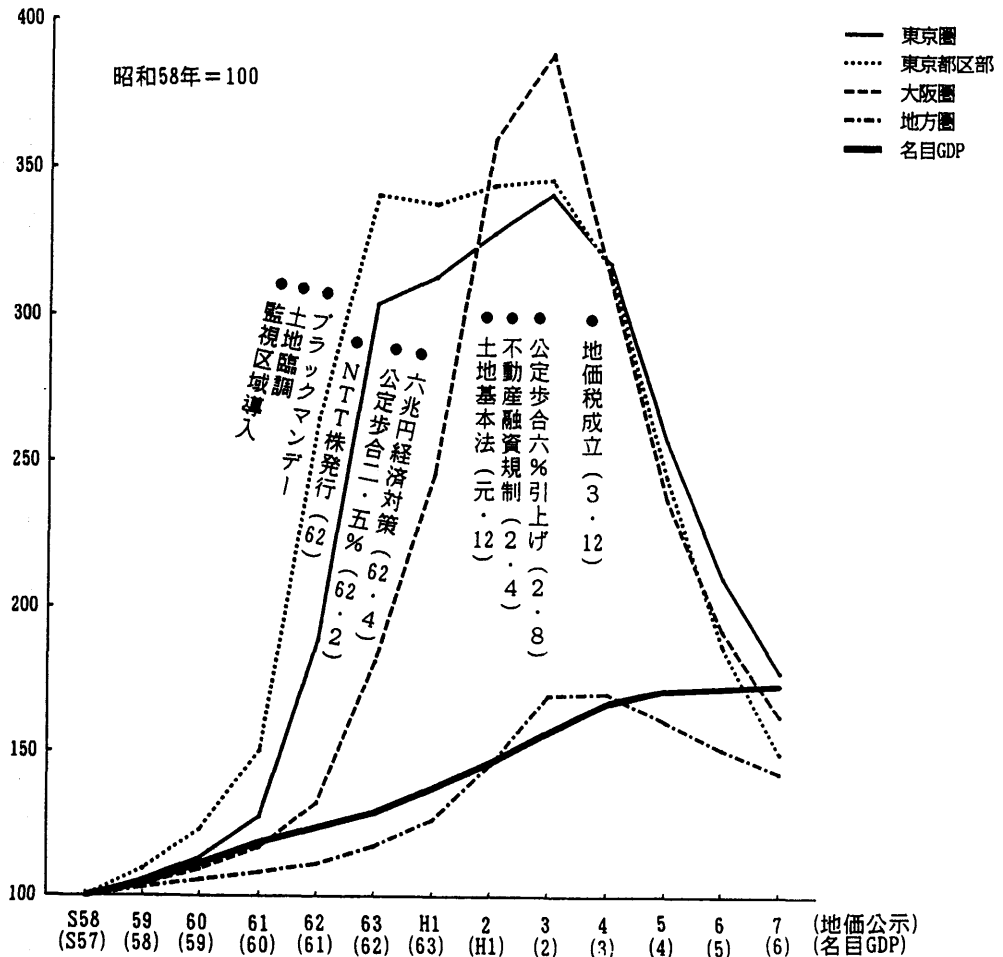
	S58	59	60	61	62	63	H1	2	3	4	5	6	7
東京圏	100.0	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9
東京都都区部	100.0	103.2	107.2	117.9	208.5	300.5	284.9	286.0	286.9	248.7	193.5	165.2	154.0
大阪圏	100.0	103.6	106.7	109.5	113.2	134.3	178.2	278.1	296.2	228.4	189.3	176.4	173.0
地方圏	100.0	103.5	106.0	107.8	109.1	111.2	116.0	129.3	146.9	150.2	147.7	145.9	145.5

地価公示資料より作成

暦年	S57	58	59	60	61	62	63	H1	2	3	4	5	6(P)
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	123.7	128.8	137.3	146.4	156.9	166.8	171.2	172.2	173.4

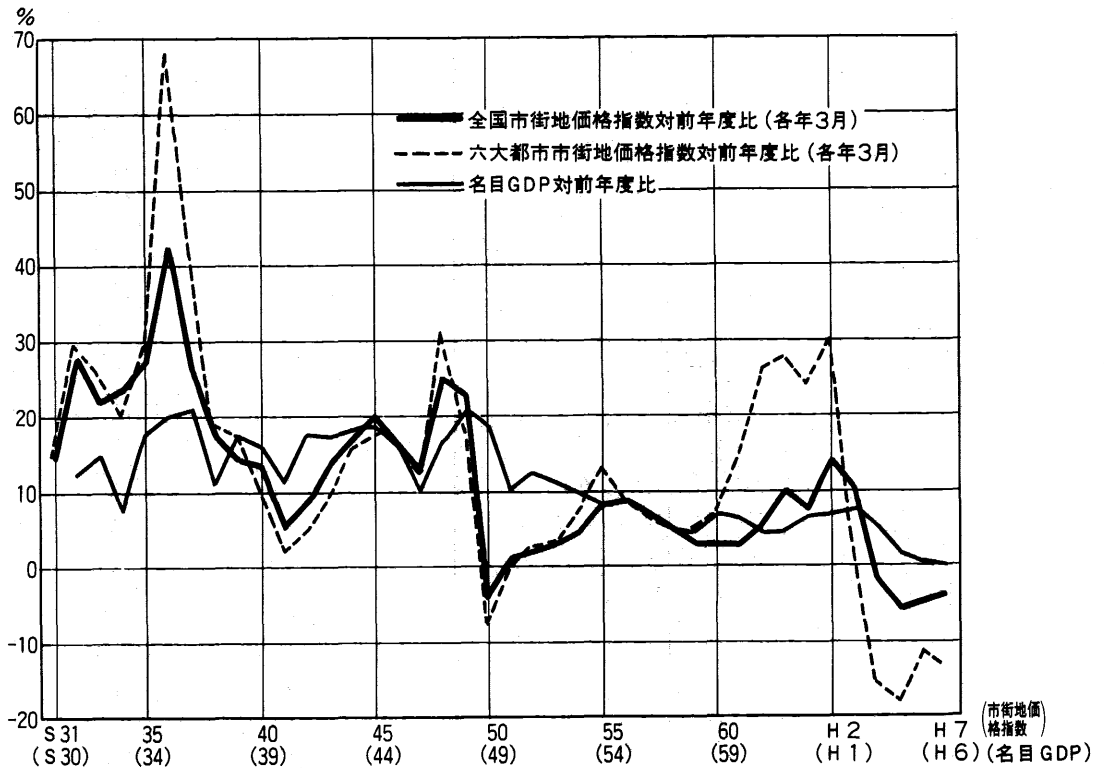
暦	S57	58	59	60	61	62	63	H1	2	3	4	5	6
労働者名目賃金指数	100.0	102.8	106.5	109.4	112.4	114.6	118.6	123.5	129.4	133.9	136.2	137.1	140.4

図4-2 商業地地価の推移（指数）



	S58	59	60	61	62	63	H1	2	3	4	5	6	7
東京圏	100.0	105.5	113.1	127.2	188.6	303.8	312.9	327.9	341.3	317.8	257.4	210.3	177.9
東京都区部	100.0	109.3	122.9	150.2	264.7	340.7	337.7	344.1	346.1	316.0	244.9	186.9	149.5
大阪圏	100.0	103.9	109.1	116.7	132.1	181.3	245.8	359.7	388.8	313.0	237.2	191.9	162.5
地方圏	100.0	102.8	105.5	108.1	111.2	117.3	126.2	145.6	169.3	170.0	160.5	151.0	142.7
地価公示資料より作成													
年	S57	58	59	60	61	62	63	H1	2	3	4	5	6(P)
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	123.7	128.8	137.3	146.4	156.9	166.8	171.2	172.2	173.4

図4-3 地価変動と経済成長



と、②高騰は大都市を中心としたものであり、地方部での変動は小さく、その意味では、バブルは大都市という地域に局限されて生じた現象であること、③バブル後、長期間にわたって地価変動がマイナスになっていること、に特色がある。

(2) 低迷する土地取引

- 土地取引の状況をみると、取引件数は、近年バブル前の水準に比べてかなり落ち込んでいる（図4-4）。平成6年にやや持ち直したのは、マンションの供給数が大都市圏を中心にしてこれまでの最高値に達し、マンションの取引が活発であったからだと考えられる。しかし、商業地の取引件数の減少は著しく、東京都心部では平成6年は平成2年の5割にも達していない（表4-1）。

- ・ このように、土地取引が低迷している理由としては、①地価下落が続く中では、買い急ぎがなくなっていること、②企業の事業投資意欲が減少しているため、企業側の土地需要が減少していること、③特に大都市圏の商業地については、地価が収益と見合っていないことから、投資意欲が生じないこと、④銀行が土地融資に慎重になっていること、⑤平成3年度から始まった譲渡益課税の重税化が効いていることなどが考えられる。

図 4 - 4 土地取引件数（指数）

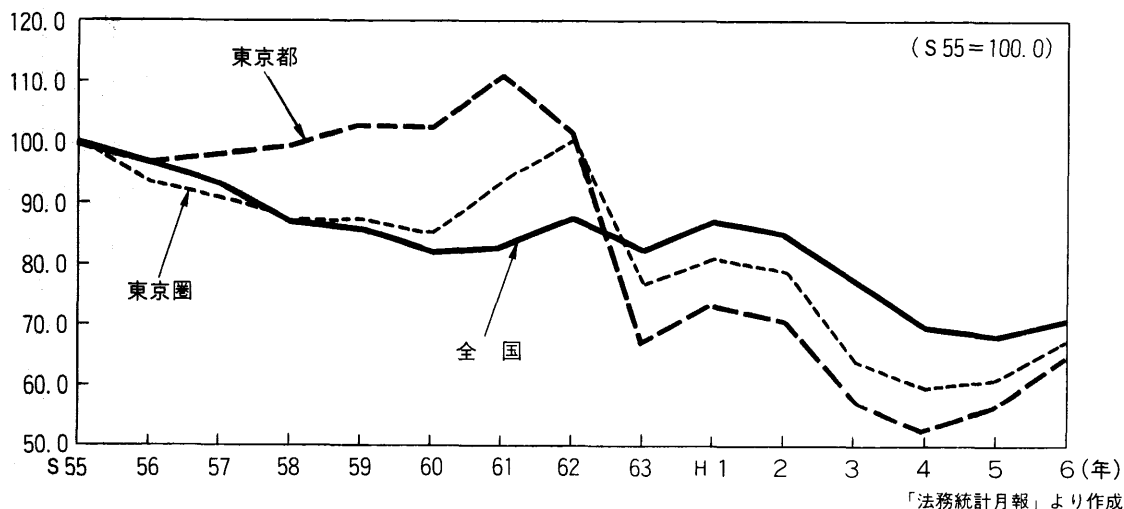


表 4 - 1 地目地区別宅地売買状況

(単位：件数、() 内は指数)

年	地目 地区	東 京 都 区 部		都 心 部	
		商 業 地 区	住 宅 地 区	商 業 地 区	住 宅 地 区
平 成 2 年		8,898 (100.0)	37,649 (100.0)	5,751 (100.0)	6,165 (100.0)
平 成 3 年		7,758 (87.2)	31,422 (83.5)	4,973 (86.5)	4,943 (80.2)
平 成 4 年		5,495 (61.8)	26,534 (70.5)	3,320 (57.8)	3,651 (59.2)
平 成 5 年		5,820 (65.4)	33,716 (89.6)	3,240 (56.3)	4,522 (73.3)
平 成 6 年		5,022 (56.4)	34,640 (92.0)	2,560 (44.5)	4,124 (66.9)

「都心部」とは、千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷及び豊島の8区をいう。
東京都「東京の土地」より作成

(3) 現在の地価水準の評価と展望

(バブル前にもどった地価水準)

- ・ 図4-1、図4-2に示すように、現在の地価水準は、名目GDPの伸びとの関係からみれば、バブル前の昭和58年の水準にもどったとみてよい。そういう意味ではバブルははじけてしまったといえよう。ただ、勤労者の所得水準という指標からみると、労働者の名目賃金指数は平成6年で昭和58年の1.4倍にとどまるのに対して、東京圏や大阪圏の住宅地価格はこの間で1.73倍となっており、これら大都市圏における勤労者の住宅地取得の困難さはなお解消していないといえよう。商業地についてもバブルははじけてしまったといえる。しかし、大都市ではオフィス床の供給過剰のため、空室率が高水準であり、賃料が低下している。また、厳しい経済環境の下、企業の土地需要が減退している。このような事情を考慮すると、現在の大都市の商業地の地価は投資が採算に乗るにはまだ高い水準にあるといわざるを得ない。

(弱含みの今後の地価)

- ・ 今後地価はどう動くであろうか。

地価を決定する需給の構造が、今回の異常なバブルとその破綻を契機にして、大きく変化しつつあることに注意しなければならない。

まず、需要側の事情を考えると、第1には、国民の経済成長への見方が悲観的になっているということである。例えば、バブル直前の昭和58年8月に出された「1980年代経済社会の展望と指針」では名目成長率が6%程度から7%程度とされているのに対して、現在は、将来の経済成長はせいぜい2%~3%との見方が多い。6~7%の経済成長を見込む時代と2%~3%の経済成長しか見込めない時代とでは、所得の伸びの期待値や投資に伴う土地収益の期待値が大きく異なることになるのはいうまでもない。このことは今後の地価動向に大きな影響を与える。

第2に、土地需要を決める大きな要因である人口動態が需要減の方向に働くということである。合計特殊出生率は平成6年で1.50となっている。現在の日本の人口は1億2,500万人であるが、人口問題研究所によると、日本の将来人口は、中位推計では、2011年に1億3,000万人でピークになり、それ以後減少

する。しかも本格的な長男長女時代に入り、新規の住宅需要の増加は抑制されるという事情もある。今後数年間は、第2次ベビーブーマーが新しい世帯を形成することに伴い住宅需要が増えるという要因はあるが、この要因はさほど大きなものではない。また、三大都市圏への人口流入はストップし、平成6年には逆に東京圏△1.7万人、大阪圏△2.5万人といずれも流出超過となっており、この地域における土地需要を減少させる要因として働く。

他方、供給側の事情を考えると、第1には、市街化区域内農地のうち宅地化すべき農地が大量に存在するということである。三大都市圏の市街化区域内農地4.3万haのうち宅地化農地が2.8万haである（平成6年1月現在）。これは多摩ニュータウン約10個分の面積に相当する。この宅地化農地に関する平成3年の税制改革の中で、宅地並み課税の導入と相続税納税猶予特例の廃止という画期的な税制措置が講じられた結果、市街化区域内農地の転用面積は大幅に増加した。このように宅地供給源として大量に農地が存在するということは宅地需給を左右する大きな要因である。

第2には、企業は、長引く不況と円高に対応するため精力的にリストラをおし進めており、企業の用地特に工場用地が宅地として市場に供給されつつあるということである。本年1月に行われた住信基礎研究所の「東京圏における製造業再配置に関するアンケート調査」によると、過去5年間に工場の移転・縮小・閉鎖を行った企業は131社（17.4%）、その工場跡地面積の合計は約33ha、今後5年間に工場の移転・縮小・閉鎖を予定している企業は136社（18.0%）、その工場跡地面積約58haとなっており、今後の増加が見込まれている。

第3には、国や地方公共団体も土地の売却を始めつつあることである。国の場合は相続税の物納物件の売却が増えつつある。地方公共団体も、このところの税収の落ち込みをカバーするため、公有財産の処分に努力している。例えば東京都の場合、平成7年度の一般会計予算では約970億円の不動産売却収入を見込んでおり、この額は前年度予算約487億円の2倍となっている。

第4には、不良債権の担保とされた土地が売却できないままに不良資産として大量に滞留していることである。この事情は、特に都心部の商業地の地価の動向に決定的な影響を与える。

- ・ 土地需給を決める要素として人々の心理的要因も無視することはできない。

今次のバブルが崩壊するまでは、わが国の地価は金利を上回る上昇を続け、早い時期に土地を取得した者ほどキャピタルゲインを得て、得をしていた。こうして「土地神話」が形成された。しかし、バブルが崩壊し、様相は一変した。今や地価下落の時代に入り、土地資産より金融資産の方が明らかに有利になっている。バブル崩壊の過程で国民が地価も下落するということを学んだことが今後に与える影響は大きい。

- ・ 以上のような需給構造を考えると、地価は今後とも弱含みで推移するであろう。どこまで下落するかといえば、それは、実需に見合った水準までということであろう。住宅地については取得能力に見合った水準であり、商業地については収益に見合った水準である。

4-2 不良債権、不良資産の問題

(巨額の不良債権)

- ・ わが国の担保付融資の大部分は土地担保の融資である。全国銀行の不動産・財団抵当融資全体では平成5年3月末時点で150兆円にのぼっている。バブルの崩壊と長びく経済不況の中で膨大な額の回収不能債権等の不良債権が発生したのは当然のことである。都市銀行、長期信用銀行、信託銀行の平成7年3月期決算では、破綻先債権と延滞債権の合計は12兆5,400億円余と公表されている。また、これらの銀行の金利減免債権の一部や地銀・第二地銀などその他の金融機関の分を含めると40兆円と推計されている(大蔵省推計)。さらに、これらに保険会社などの分を加えると、誠に膨大な額になる。全貌は明らかではない。

こうした不良債権の一部は共同債権買取機構への売却や引当金により償却されつつあるが、地価の続落や不況の長期化により一向減っていないとの見方もある。地価とりわけ商業地の地価が4年続きの大幅下落となり、この先もしばらく回復の兆しが見えないどころか、一層の下落が予想されとなると、不良債権はかえってふくらむのではないかと懸念される。

共同債権買取機構の買取実績をみると、地価の下落を反映して、買取元本に対する買取価額の比率は、買取開始の月が66.3%であったものが、最近の

6 か月間には36.9%と、この1年半から2年の間に30%も落ち込んでおり、金融機関からすると、共同債権買取機構への債権売却による償却の効率が大幅に低下することになっている（表4-2）。

表4-2 共同債権買取機構の買取実績

（単位：億円）

	買取元本（A）	買取価格（B）	(B) / (A) (%)
平成5年3月	6,817	4,521	66.3
5年4月～5年9月	11,841	6,029	50.9
5年10月～6年3月	26,541	12,256	46.2
6年4月～6年9月	19,930	8,356	41.9
6年10月～7年3月	20,451	7,555	36.9
合 計	85,581	38,220	44.7

（流動化しない担保不動産）

- ・ 土地政策の見地からすると、共同債権買取機構が買い取った不良債権の担保不動産は、市場に出され、流動化し、有効利用が図られることが必要であるが、不動産の売却等により回収された金額は本年3月末の累計で1,717億円で、この額は買取総額38,220億円のわずか4.4%にすぎない。買い手が現われず、取引はまったく低迷しているのである。したがって、この機構は、金融機関に無税で不良債権を償却させ、帳簿上の処理を進めるようにするという機能を果たしているだけで、不良資産の有効活用に役立っているとはいえない。

巨額の不良債権の存在は銀行の信用創造の低下、景気回復の足かせになっている。処理を間違えれば金融システムが壊れ、日本経済が大混乱に陥る恐れがある。土地政策の見地からも、都心部を中心に多数の虫食い地上げ跡地が利用されないまま放置され続けることは問題がある。

（有効利用のための強力な援助を）

- ・ 本年4月14日決定された緊急円高・経済対策では、金融機関の不良債権については、従来の発想にとらわれることなく概ね5年の間に積極的な処理を進

め、問題解決の目途をつけること、6月27日決定された追加景気対策では、公的資金など公的な関与のあり方を含めて、直ちに検討を開始することとされている。地価が大幅に下落し、かつてのような高地価にもどることはあり得ない以上、いずれの時期にか、不良資産の損切りをせざるを得ない。この損切りを金融機関をはじめ民間企業の自己責任原則のみで処理しようとする経済に大混乱が生じるであろう。現在でも、共同債権買取機構への債権売却に伴う無税償却という税制・会計上の処理を認めることにより、実質的に公的援助が行われているといってもよいわけであるが、経済の大混乱を回避するために、これにとどまらず、いずれ、かつてアメリカで貯蓄・貸付組合（S & L）の倒産に伴って行われたように、公的資金を直接に導入する事態になることも考えられる。土地対策の見地からは、対策の基本的方向は、公的関与による有効利用の推進であり、そのためには財政上、税制上、金融上の強力な援助が不可欠である。

4-3 今後における対策

——流動化の促進と有効利用の促進——

（求められる流動化・有効利用の促進策）

- ・ 以上のようにみえてくると、土地を流動化させることこそ、現在求められている土地対策の最も重要な課題であると思われる。ただ、本格的に流動化するには、地価の下落が底を打つ状況にならないといけない。そのような状況というのは、土地のエンドユーザーが土地市場に回帰してくる状況であり、言い換えれば、先に述べたように、住宅地については取得能力に見合った地価水準となること、商業地については収益に見合った地価水準となることである。商業地については下落は続くであろうから、土地の流動化を図ることはなかなか難しい課題である。しかし、手をこまねいていてよいわけではない。できるだけ流動化策をとらねばならない。流動化を図るについては、利用の目途もなく、やみくもに流動化させようとしても、それはできない。行政等が関与して利用計画をたて、その計画に沿って土地の利用を着実に具体化していくことが肝要である。

以下、こうした視点に立って、具体的な方向について検討する。

(1) 土地税制のあり方

①緩和が求められる譲渡益課税

- ・ 現在の土地税制では、短期譲渡の税率は極めて高い。また、長期譲渡の原則的な税率は、個人の場合国税・地方税合わせて32.5%（特別控除後の譲渡益4千万円以下の部分）、39%（特別控除後の譲渡益4千万円を超える部分）、法人の場合通常の法人税に加えて10%の追加課税と、歴史的にみても高いものである。ただ、優良住宅地造成等に譲渡する場合には20%の軽減税率（法人の場合には10%の追加課税分はなし）となっているが、実態としてこの軽減税率の適用対象外の譲渡が多いし、しかも、流動化が強く求められている不良資産の大宗をなす商業地等の譲渡は、この適用を受けにくい。
- ・ 土地税制の大改革を図ろうとした平成2年10月の政府税制調査会答申では、①土地の価値は主として外部的要因により増加することに鑑み、土地譲渡益に対しては通常の所得に比べて高い負担を求めることが公平にかなう、②適正な譲渡課税は土地神話の打破、投機的取引の抑制等の要請に資する、③土地供給の促進を図る見地から譲渡課税を軽減することについては、その効果に疑問があるほか、税負担の公平確保の問題がある、などとされている。

確かに、譲渡益課税の強化は、他の諸施策とあいまって、土地神話の打破・バブルの退治に役立ったといえる。しかし、前記のような高率の譲渡益課税制度の下では、土地の流動化を期待することができない。もともと今年度改正の前記32.5%という税率は、税率引下げの強い要望のある中、平成3年度改正後の39%とその改正前の26%の中間の値が採用されたものであり、土地の流動化という見地からすると十分なものとはいえなかった。先にも述べたとおり、現在の土地市場、特に商業地の市場では、取引が低迷し、そのことが不良資産の処理を遅らせ、ひいては日本経済全体がなかなか浮揚して行かない大きな原因となっている。そうとすれば、取引が活発化するまでの暫定措置として、少なくとも2年～3年の間でも、思い切って税率を臨時的に大幅に引き下げる必要があると思われる。もっとも、不良資産のうちバブル時に売買が行われたものは、収益が生じないから、税率を引き下げても流動化が進むとはいえないが、

そうした資産も、含みのある他の土地と包括譲渡ができれば、税率引下げの効果はある。

これまでの譲渡益課税の歴史は、その時々的情勢に応じて強化と緩和を繰り返す歴史であった。猫の目税制も問題なしとしないが、経済構造が変わり、長期のデフレが予想される今、緊急避難的対策として、現下の経済情勢にふさわしい税制に改めることが求められている。

②土地保有税の改革

(改めて論議し直すべきである)

- ・ 平成3年の土地税制改革により新しく地価税が創設された。その税収額は、平成4年度 5,201億円、5年度 6,053億円、6年度 4,990億円(補正後予算額)、7年度 4,150億円(補正後予算額)となっている。他方、この税制改革において評価の均衡化・適正化、引上げ・強化を図るべきものとされた固定資産税については、平成6年度に地価公示の7割を基準とした評価替えが行われた。その結果、全国指定市の基準宅地評価額は平均で3.02倍にも上昇した。
- ・ 異常な土地高騰に対する対策として臨時的に土地保有税の強化策をとることは、事実必要であったであろう。しかし、いまやバブルははじけてしまった。しかも、地価は、今後当分の間下落・低迷を続けると見込まれる。土地保有税のあり方について改めて論議し直すべき時期に来ている。

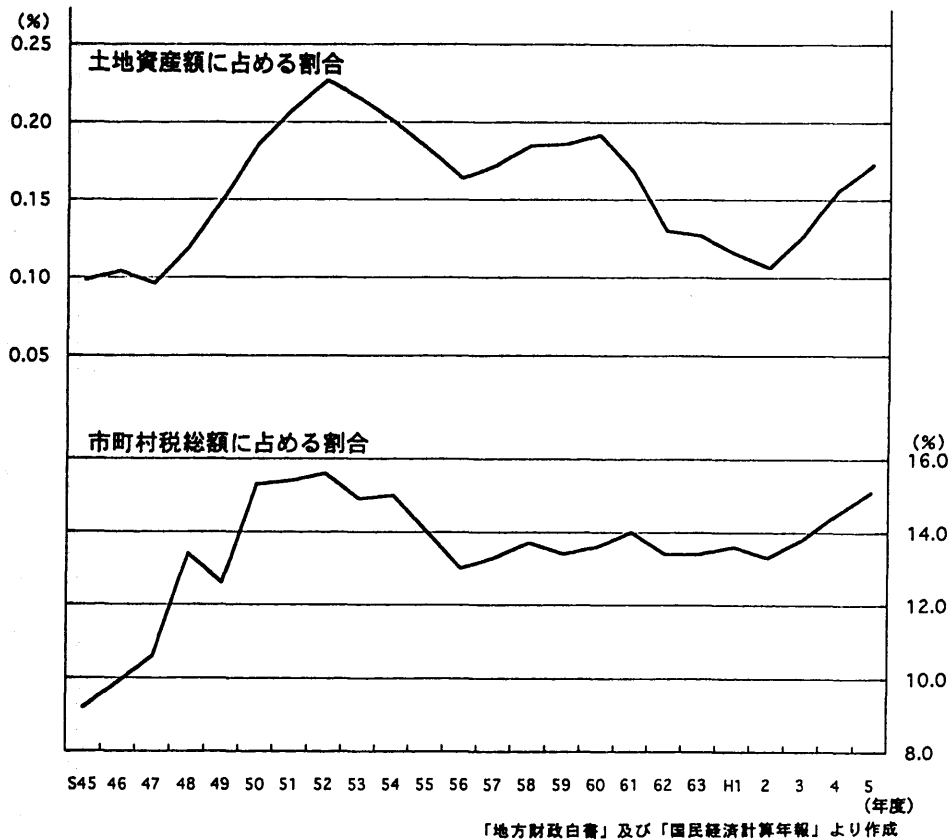
(地価対策と土地保有税——固定資産税引上げによる地価下落効果は小さい)

- ・ 日本の土地保有税の実効税率が非常に低いため、土地保有コストが小さく、土地資産保有の有利性を生み、そのことが今次の地価高騰を招いた原因の一つであるとの主張がある。実効税率を適確に把握することはなかなか難しいが、ここでは、固定資産税について、

固定資産税実効税率 = $\frac{\text{固定資産税額(土地分)}}{\text{土地資産(民間分)}}$ として計算してみた。図4-5

がそれである。この図にみるとおり、実効税率は、昭和51年から昭和53年までの間は0.2%を超えていたが、その後低下し、バブル崩壊直前の平成2年では0.1%近くまで下がり、その後急回復している。

図4-5 土地の固定資産税の土地資産額・
市町村税総額に占める割合（％）



・ 土地保有税の強化は、土地収益を低下させることになるから、理論的には地価の引下げに効果がある一応いうことができる。地価税の導入によって、特に都心部商業地では土地保有税全体の税負担が重くなっており、これが地価下落の一つの原因になっているとみることができよう。しかし、地価税のかからない一般の土地については、固定資産税の上昇は緩慢であり、表4-3でみるとおり、平成元年から

表4-3 固定資産税総額（土地分）
の対前年度伸率

（％）	
平成2年	2.16
〃 3年	9.78
〃 4年	10.03
〃 5年	3.94
平成元年 平成5年	28.26

地方財政白書より作成

5年にかけての上昇率は平均的には28%程度である。固定資産税額が10万円という宅地についてみると、この4年間でわずか3万円弱の引上げにしかならない。この引上げそのものによる地価下落の効果は、あったとしても極くわずかであるというほかない。地価税の導入、固定資産税評価額の公示価格の7割への引上げなど、保有税強化の方向が明確に打ち出されたことによる心理的影響の方がはるかに大きいと考えられる。

(土地の有効利用の促進と土地保有税——遊休地・低未利用地への強化を)

- ・ 土地の有効利用を促進する見地から保有課税の強化を主張する意見が依然強い。確かに保有課税を強化すれば、土地所有者は、増加する税負担をカバーするため土地の有効利用に努力すると考えられるから、この意見には一応の理由がある。しかし、すでに目一杯使われている土地や一般の住宅地のように目一杯使われているわけではないが利用の転換・高度化が難しい土地もある。こういう土地について保有課税を強化しても有効利用が進むとは考えにくい。土地の有効利用を促進するためには、むしろ特別土地保有税の強化など、遊休地や低利用地に限定して保有課税を一層強化する方向が検討されるべきであろう。

(地価税のあり方——廃止又は一時停止を)

- ・ 地価税創設の趣旨は、その経緯からみて、①土地資産の有利性の縮減、②土地保有に対する税負担の公平の確保、③固定資産税改革の代替にあった。先に述べたとおり、地価税の導入は地価の引下げに一定の役割を果たしたといえることができる。しかし、地価下落が続く現在の状況の下では、以前のような土地資産の有利性は消えてしまっているし、この税は、ビルや工場などが建てられてすでに高度に利用されている土地については、土地の有効利用促進の効果は少ない。そのほか、地価税については、特定の土地・企業・業種に片寄って課税される不公正な税であるとの指摘や、都市再開発事業を阻害する要因になっているとの批判もある。固定資産税との関係については、地価税創設後の平成6年度には、固定資産税の評価額を公示価格の7割に引き上げる措置が講じられるなど、固定資産税の改革が進みつつあるところである。

地価税については、経済社会の情勢変化を踏まえつつ、今後、固定資産税、

都市計画税など保有税全体としての改革の中で検討し直し、早期に固定資産税に吸収し、廃止を図る方向に向かうべきであろう。あるいは、当分の間はこの税制の適用を停止するが、地価税の地価高騰抑制機能を重視し、将来の地価再騰に備えて制度そのものは残すという考え方もありえよう。

(固定資産税のあり方——検討を要する土地評価方法。土地政策の視点よりも財政・税収の視点から再検討を)

- ・ 固定資産税の土地評価については、評価額は、都市計画税、不動産取得税の課税標準となるのみならず、国税である登録免許税の課税標準ともなるから、評価方法は全国的に統一されていなければならない。その意味で、自治大臣・都道府県知事が基準宅地の価額を調整し、確定するという現行のシステムは必要で、合理的である。ただ、評価額を地価公示価格の7割とするというルールについては、次のような問題がある。

すなわち、平成2年10月の政府税調答申もいうように、本来固定資産税の評価水準は収益価格のレベルとすべきものであるが、この公示価格の算定には、収益還元法のみならず取引事例比較法や原価法も合わせて用いられるため、収益価格を大幅に上回る取引事例があると、これに引きづられて公示価格は収益価格と相当乖離したものになってしまう。先般の異常な地価高騰時とその崩壊過程における急落時に出された公示価格は、まさにこのことを示している。収益価格の地価公示レベルに対する割合は、調査によると5割から9割と大きなバラつきがある中で、平均でおおむね7割であることを理由として、この7割ルールが決められたという経緯がある。この調査からも明らかなおとおり、収益価格が公示価格の7割に達しないケースが全体の2分の1に及ぶということになり、評価額が現実の収益価格を上廻って決められることが頻繁にあるということになる。また、収益価格の算定に用いられる利子率や将来収益の期待値をどうとるのか、特に宅地の大半を占める自家用住宅地の如きものについて、そもそも収益価格を算定することができるのかなど、収益価格の算定自体にも、技術的な問題を含めて困難な問題がある。

一応、前記の答申がいうように、収益価格を基本とした評価に改めていく方向に進むべきであろうが、収益価格の評価の仕方についてこのような問題があ

り、今後の検討が必要である。

- ・ 固定資産税の税率については、現在標準税率 1.4%、制限税率 2.1%となっているが、全国の市町村の大部分は 1.4%を採用している。国の起債制度や地方交付税制度により、市町村は 1.4%未満の税率を採用することはできない。このため、平成 6 年度の評価替えの結果、特に従来評価額と公示地価との乖離が著しかった大都市地域では、大幅な税額アップになってしまう。そこで、これを避けるため、評価の上昇割合に応じた課税標準の特例措置やよりなだらかな負担調整措置がとられたところである。

本来固定資産税などの財産保有に課す税は、所得に課す税、消費に課す税との間で適切なバランスがとれていることが望ましい。地価対策などの土地政策の見地から固定資産税の引上げを主張する意見が強い。しかし、地価続落という現下の情勢からみて、固定資産税のあり方については、土地政策の視点よりも、バランスのとれた市町村の財政・税収構造の実現という視点から、考え直す必要があると思われる。

(2) 公的関与による利用計画の樹立とその計画の実行

(担保不動産の利用促進のために思い切った公的資金の投入を)

- ・ 買手の側で利用の目途が立っていなければ、土地を流動化しようとしても動かない。したがって、低未利用地・不良資産となった土地について行政が関与したうえで利用計画を立て、この計画に沿った利用に対して様々なインセンティブを与えるというやり方が重要である。不良債権の処理については、公的資金を導入すべきだとの意見がある。それはそれとしても、土地の有効利用の見地から、担保不動産の利用促進のためにこそ、思い切って公的資金を使うべきであろう。そうすることが不良債権の処理にもつながるのである。
- ・ 都心部でこうした土地はどのくらい存在しているのか。東京都発行の「東京の土地利用」によると平成 3 年の時点で都心 3 区（千代田、中央及び港の 3 区）で 172.2ha、都心 8 区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷及び豊島の 8 区）で 357.8ha にのぼる。5 年前の昭和 61 年の時点では各々 140.5ha、296.1ha であったから、どちらも 2 割以上増加している。これは、都心部における人口減少に伴い住宅地が空地化したことと、バブル時にいわゆる「地上

げ」が行われ、利用されないままに放置された土地が多数あることが原因である。これを有効に利用していかなければならない。利用の方向は、社会や住民のニーズに沿ったものでなければならぬ。そのニーズとは何か。オフィス床の供給過剰という状況を考えると、オフィス用地としての利用は、目途が立ちにくい。そこで、第1には住宅用、第2には防災用、第3には再開発の種地用である。地方公共団体等の公的主体・土地所有者・住民が一体となって、このような目的に沿った利用計画を立て、その具体化に向けて取り組む必要がある。その際、住宅・都市整備公団を事業主体として積極的に活用することが期待される。

以下これについて述べることにする。

①住宅用地としての利用——都心居住方策の推進 (絶好のチャンス到来)

- ・ 東京圏・大阪圏では、都心部は人口減・業務機能の拡大が進行する一方、周辺部では人口増加が続いてきた。都心部では地域社会の存続が危うくなっている地区もある。また、長距離の通勤・通学や通勤・通学時の交通混雑は、大都市住民が生活の豊かさを実感できない一つの原因であり、また、社会全体からみて大きな損失になっている。

こうした大都市問題の解決の必要性が繰り返してわられてきたが、一向に改善の傾向にない。これまでオフィスの需要が強いため、都心部ではオフィスが住宅・住民を駆逐するという現象がずっと続いてきたからである。

都心部で相当量の低未利用地が発生し、それをオフィス用地として利用する目途が立たなくなった今、この問題に効果的に手を打てる絶好のチャンスが到来したといえる。

- ・ 都心部での人口減少をおしとどめ、人口の回復を図るため、これまでも東京・大阪の地方公共団体を中心にいろいろと施策が講じられてきたところである。即ち、住宅対策としては、住宅付置制度の創設、公営住宅や区立住宅の供給、家賃補助、高齢者住宅の借上げ・斡旋などであり、都市計画や建築行政の面での対策としては、市街地住宅総合設計制度や用途別容積型地区計画の活用、住居系用途地域の細分化・詳細化、中高層階住居専用地区制度の創設など

住宅空間確保のための諸施策である。これらに加えて、今年度、国においては、都心共同住宅供給事業の創設、特定土地区画整理事業や市街地再開発事業の拡充、建築規制の緩和など法制度面・財政金融面・税制面で様々な対策が講じられた。これに呼応して、関係自治体で新しい対策の検討が始められつつある。

(いくつかの課題——公的関与の強化を)

- ・ 今後施策を進めるについては、いくつかの課題があると思われる。

第1には、住宅供給の量の問題である。都心居住という政策が都心部における職と住とのアンバランスを解消し、都市構造の改変にインパクトを与えようとする政策であるとするれば、東京都心8区について、例えばここ10年間の人口減少に相応した25万人といった規模の人口増加を図っていかなければならない。住宅戸数にすると約10万戸相当になる。低未利用地の活用や既存住宅地の高度化により、物理的にはこれだけの戸数を供給することは十分可能であるが、これまで続いてきた人口流出の流れに抗し、これを逆方向に転換しようとするのであるから、住宅供給について思い切った公的関与がどうしても必要となる。また、土地所有者等の権利の調整、日影問題の処理など難しい課題が出てくる。

第2には、供給される住宅がアフォーダブルなものにできるかということである。上述のような多数の人口の回復を図ろうとするならば、普通の市民が住める価格の住宅、質・価格の両面からみて郊外部の住宅とも十分競争できるような住宅が大量に供給されてこなければならない。ところが、都心部の土地の価格は、続落中とはいえ、住宅地としては依然高い水準にある。この価格は住宅の価格や家賃に跳ね返る。高い住宅には普通の市民は住めないことになる。例えば、新宿区では住宅付置義務により供給された住宅の半分近くが未入居となっている。このような事情を考えると、定期借地権の活用など住宅供給者の自助努力に加えて、相当手厚い財政・金融・税制面の支援措置や住宅用途の容積率のアップ等都市計画法・建築基準法の面からの支援措置が不可欠である。また、中高層共同住宅の建築コストの大幅低減に向けて公民あがての努力が必要である。

都区内の高級住宅地で定期借地権をマンションについて活用すると、所有権住宅の6割程度の価格になるという試算もあり、価格・家賃の低廉化には大いに役立つ。都心部の高齢化率は大変高い水準になっており、収入の多くはない高齢者向けの住宅供給の手法としても今後活用を検討する必要がある。

第3に、低未利用地や地上げ不良資産土地は、虫食い状の不整形地が多いから、できるだけ面的整備をして良好な空間につくりかえていかなければならないが、この面的整備を進めるについての課題である。関係権利者の利害の調整には長い時間がかかる。また、住宅主体の再開発事業は採算に乗りにくい。従来都心部での再開発は民間主導で進められてきたが、こうした事情を考えると、今後は、公的支援を強化し、さらには公的主体が主導していく方向に転換する必要があると思われる。

第4には、地域社会がすでに崩壊し、又は崩壊寸前の状態にある地区について人口回復を図るためには、住宅の供給に合わせて、商店など日常生活に必要なサービス機能もセットで整備しなければならないということである。マーケット・メカニズムのみではこれらの整備は難しい。郊外での宅地開発の場合には、開発初期の段階では開発事業者のイニシアティブでこれらの機能が供給されているが、都心部においては、公的な関与が必要となる場合も出るとと思われる。

以上都心居住施策を推進するうえで課題は多い。特にこの施策がささやかな効果にとどまらず、大きな効果を上げるためには、上に述べたとおり、いろいろな面で公的関与を高めることが必要である。その場合の隘路は財政問題、特に地方財政の問題である。このところの経済情勢から、大都市の地方財政は厳しくなっている。景気の回復に期待するだけでなく、財政資金の配分について特段の努力が求められている。

②災害対策用地としての利用——市民緑地制度の活用

- ・ 2番目は、災害対策用地としての利用である。先の阪神・淡路大震災以来、わが国の大都市は大災害に対して脆弱であり、防災対策の強化が必要だとの声が高まっている。そこで、都心部に点在する低未利用地・不良資産土地を災害対策用地として利用することを提案したい。できれば地方公共団体がこれらの

土地を買い上げ、平常時には公園・緑地として市民に提供しつつ、災害時に備えて、防災用機材や食料・医薬品の備蓄倉庫、貯水槽、ヘリポート等を建設するということである。都心部であるから高地価であり、課題はここでも財源問題である。国の援助の拡大が望まれるが、それにも限度があろう。

- ・ 先の国会で都市緑地保全法が改正され、市民緑地制度が創設された。この制度は、地方公共団体・緑地管理機構が土地所有者と契約を結び、住民の利用に供する緑地を設置・管理しようとするものである。この制度を使うと、地方公共団体では土地買収を必要とせず、安い経費で緑地を確保することができる一方、土地所有者には地価税が課されないなどの税制上の恩典がある。

そこで、この制度を活用して、都心部の低未利用地等を一定期間暫定的に緑地として、また同時に防災用地として利用し、時代の変化に応じて恒久的利用に転換させて行くことを検討してはどうであろうか。

③再開発の種地としての活用——特に密集住宅地区の改造のための活用

- ・ 大都市の再開発は、都市環境や住宅事情の改善を図る見地から重要な課題である。阪神・淡路大震災では神戸市内の密集住宅地区が壊滅的な被害を被ったことは記憶に新しいところであり、都市防災の見地からも、大都市の密集住宅地区の改造は緊急の課題となっている。特に東京都区部の場合、木造賃貸住宅は戸数にして53万5千戸に及んでおり、その密集地区が山手線周辺部に広がっていて、その整備が急がれる。都区部のこうした地区を整備するならば新たに19万戸の良質な住宅を供給することが可能であるとの試算もあり、この区域は、先に述べた都心居住の施策を進めるうえでも重要な住宅用の空間である。密集住宅地区の改造については、これまで関係地方公共団体において努力が積み重ねられてきているが、関係権利者の意向の調整が難しいため、円滑に進んでいるとはいえない難い実情にある。地方公共団体がこうした地区の近傍にある低未利用地・不良資産土地を取得するなり、借り上げるなりしたうえで、これを地区改造の種地として活用することを考える必要がある。さらにはまた、低未利用地・不良資産地の交換分合・集約化を計る仕組みや税制措置を検討する必要がある。

④民間都市開発機構の活用

- ・ 昨年3月民間都市開発機構による都市開発事業用地の先行取得制度が創設された。この制度は、三大都市圏等の低未利用地の流動化と有効活用を図ろうとするもので、5年間の事業規模として5,000億円が予定されている。これまでの売却相談件数は約600件、相談案件面積は約1,500haにものぼっており、土地流動化のニーズの大きさがうかがえる。しかし、商業地の地価が統落する時期に採算に乗る形で土地を先行取得するということは大変難しい仕事であり、これまでの取得実績は5件、約9,600㎡、約350億円にとどまっている。共同債権買取機構の場合には、先に述べたとおり、金融機関が債権をこの機構に売却すると無税償却ができるという大きなメリットがあるのに対して、民間都市開発機構の場合には、長期保有土地の譲渡益課税の軽減措置があるが、不良資産については譲渡益が出ないので、これを同機構に売却しても、この軽減措置を受けることができない。同機構に土地を売却した場合に生ずる売却損の繰延べを認めるなど支援措置を大幅に強化することが望まれる。また、同機構の先行取得制度を、資金面などで拡充することにより、不良資産などの流動化対策に積極的に活用することも検討すべきである。

(3) 定期借地権制度の活用

- ・ 平成4年度に施行された借地借家法の改正により創設された定期借地権制度は、土地の有効利用の促進という見地からも、意義あるものであり、今後その普及を図って行かなければならない。

改正前においては、賃貸人は自己使用等の正当事由がなければ、賃借人からの契約更新の申入れを拒否することができないこととされていたため、土地所有者は、土地返還が不可能になることを危惧して、新規の借地権設定を渋る傾向があった。したがって、旧法は、土地の有効利用を促進する見地から問題がないではなかった。定期借地権制度は、期間満了後の土地返還を確実なものとしたから、土地所有者の上記のような危惧は、少なくとも制度上は払拭されたことになり、土地の有効利用の促進に大いに役立つと思われる。

また、この制度を使うと、住宅を購入しようとする者にとっては住宅価格はかなり下がり、購入し易くなるというメリットがあり、住宅需要の掘り起こしとい

う面からも意義は大きい。

- ・ このところ、この制度を活用した住宅供給は、郊外部の一戸建て住宅を中心に増えつつあるが、マンションへの活用はまだ少ない。これは、マンションは、一戸建てに比べて、価格総額に占める土地部分の割合が低いから、この制度を使うことによる価格低下の効果が一戸建てほど大きくはないという事情があるからである。しかし、地価の高い都心部で供給されるマンションについては、この制度を活用すると価格はかなり低下すると思われるので、低未利用地・不良資産地の有効活用、都心居住の推進といった現在の政策課題を進めるうえで、この制度を活用することが期待される。

定期借地権制度が普及するには、定期借地権契約約款の普及、定期借地権住宅の流通市場の整備、契約終了時の土地返還が確実に実行されるシステムの整備などいくつかの課題がある。今後各方面での積極的な検討と普及に向けた取り組みが必要である。

参考資料

- 投資のあり方委員会（中間報告）要旨
- 米国の建設市場の動向
- ヨーロッパ諸国の建設市場の動向
- 日本の大手各社の受注高、売上高及び経常利益

投資のあり方委員会（中間報告）要旨

これは、平成7年6月に「投資のあり方委員会」の中間報告（題名：21世紀を見据えた社会・生活基盤投資のあり方～1990年代後半を中心に（生き生き社会の展開を目指して））として発表したものの骨子である。

1. 投資のあり方検討にあたっての基本認識

（1）日本の経済社会の現状

①経済成長ポテンシャルを下回る低成長の進行

現在の日本の経済成長ポテンシャルは3%を越える水準にあるが、実際の成長率は1990年代前半で1.3%（実質GDP成長率・見込み）程度の低成長にとどまっている。

また、年金制度・財政制度等のシステムは3.5%成長率を前提に運営されており、低成長がこのまま続けば、これらのシステムの維持が困難となる。

②いまだ不十分な住宅・社会資本ストック

「住宅」では、一人当たり床面積で日本は欧州先進国の8割、アメリカの5割である。また、借家と持家の格差（一人当たり床面積）についても0.37と欧米諸国に比して極端に大きい。その他、「下水道」「都市公園」「道路」「電線等地中化」の生活関連・文化社会資本においても整備水準はかなり低い。

③民生・運輸部門におけるエネルギー消費の増大

産業部門のエネルギー消費量は積極的な省エネ対策の推進により1970年以降伸びが鈍化しているが、民生・運輸部門では国民生活水準の向上を背景に増加の一途を辿っている。今後、エネルギー節減は民生・運輸部門において重要となり、高機密・高断熱住宅の普及、エネルギー効率を考慮した輸送手段への積極的な投資が必要となる。

④国土の安全化対応の不十分さ

阪神淡路大震災で露呈した都市の安全化対応の遅れもさることながら、台風、豪雨、火山活動等の自然災害による人的・物的被害を見るかぎり国土レベルで安全化対応が未だ不十分であるといえる。

(2) 今後の日本の経済社会の動向

①世界に比類のないアンバランスな社会の現出の恐れ — 少子化・高齢化の進展

今後の日本の社会経済のフレームを決定づけるのは、少子化・高齢化に代表される人口動向のドラスティックな変化である。

合計特殊出生率が、20年前(1975年)のオイルショック以降、2を割り始め現在の1.5まで急下降している。これにより生産年齢人口は1995年から減少局面に突入し、その後加速化することになる。

反面、高齢化は着実に進み、1997年までには高齢者人口(65才以上)が年少人口(14才以下)を追い抜き、2005年以降は世界で最も高い高齢者率となる。

また、1994年は戦後初めて東京圏への人口流入がマイナスとなり、地方の人口減少＝東京圏への人口流入にあった構図もここに至って変化の兆を見せ始めた。しかし、今後も東京圏への流入がストップしても、低下した出生率が今後も続くとすれば、2000/1995年で14県、2005/2000年で18県、2010/2005年には38県が人口減少に直面することとなる。

(以上 厚生省人口問題研究所 低位推計による)

②経済成長ポテンシャルの低下の恐れ

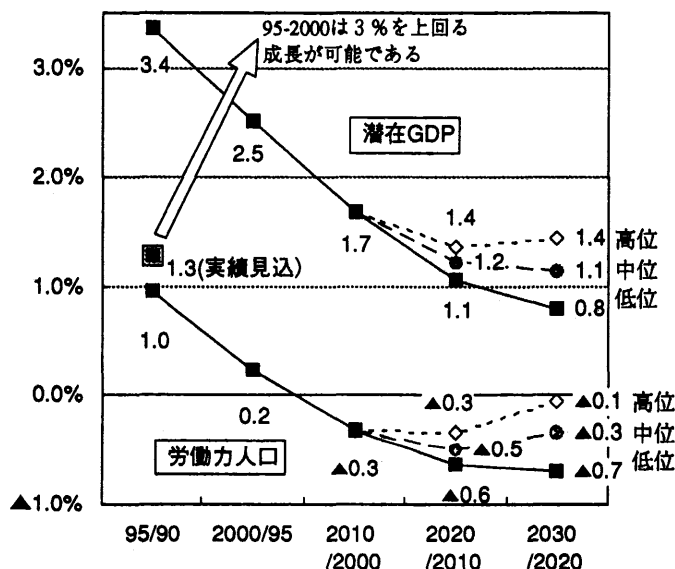
次世代経済発展基盤(ネットワーク、情報、研究基盤等)への投資の重点化により一定の生産性向上は可能であろう。しかし、年率1.5～2%の生産性向上を維持したとしても、2000年以降、労働力人口は減少局面に入るため全体として経済成長ポテンシャルは急速に低下せざるを得ない状況にある。

(図表)

なお、1990年代前半は、1.3%(実績見込)の経済成長しか遂げていないが、これは

経済成長ポテンシャルを活かしきれていないことを意味する。今後、経済成長ポテンシャルを十分に活かすことが出来れば1990年代後半は3%を上回る成長も可能であろう。

(図表) 潜在GDP成長率及び労働力人口伸び率の見通し



2. 「今後の投資のあり方」についての基本的な考え方

上記の日本経済の現状及び今後の動向を踏まえ、今後の投資のあり方は以下の通りである。

(1) 投資のあり方

①経済成長ポテンシャルを十全に活かすための高い伸びの投資

1990年代前半は経済成長ポテンシャルを生かすことができなかった。そして21世紀以降はポテンシャル自体の低下が避けられない。現在および将来の諸問題を解決するために手を尽くせるのは1990年代後半の限られた期間しかないのである。

従って、新公共投資基本計画を踏まえ、高い伸びの公共投資を実施することで日本経済の潜在力を引き出すことを先ず念頭に置くべきである。

②投資の重点項目について

1990年代後半において重点的に投資を行うべき項目は主に以下の五点があげられる。

(A) 次世代経済発展基盤施設への投資

将来の経済成長ポテンシャルの維持・向上のために必要な基盤施設の整備

- ・ 国際的・国内的基幹ネットワークの構築
例えば、ハブ空港、高速道路、それらへの交通アクセス網
- ・ 情報化設備の拡充
例えば、光ファイバーネットワーク、情報キャブ
- ・ 科学技術
例えば、研究基盤施設の整備

(B) 住宅および生活環境・文化関連社会資本への投資

不十分なストックを改善していくとともに、21世紀型まちづくりを目指した総合的な整備・開発を促進。

- ・ 住宅の規模および質の向上
十分な居住スペースの確保された住宅の普及。省エネや室内空気環境を考慮した質の高い住宅の普及。
- ・ 住宅以外の居住環境における改善
例えば、下水道、都市公園、交通混雑解消、電線地中化

(C) 国土の安全化対応への投資

- ・ 多極分散の推進
- ・ オープンスペースの確保
- ・ 資本ストックの耐震性の向上

(D) 高齢者向け施設への投資

- ・ 高齢化対応住宅の普及
- ・ 介護施設の充実
- ・ 駅舎、道路等の交通インフラの高齢者対応

(E) 次世代を担う人材を育成するための投資

- ・ 育児・生活環境施設の整備
- ・ 教育機関における設備を充実

(2) 投資を進めるにあたっての留意点

①投資における総合的視点の必要性

従来の投資政策は、個々の投資項目単位の計画によって進められがちであったが、個々の社会資本の充実が地域全体の最適化につながらず、事後措置等による無駄なコストが発生していた点も少なからずある。また、環境保全、エネルギー消費抑制の観点もなおざりにできない。

今後の限られた投資余力を考えると、将来に残すべき社会・生活基盤ストックへの投資においては総合的視点に立った施策が要求されてくる。すなわち投資の組み合わせ、バランスをシステムティックに考え、最大限の効果を引き出す資源配分をいかにしてなすべきかを十分に検討していかなければならない。

②投資と関連施策のベストミックス

更に、高齢化・少子化をはじめ今後の社会問題の解決には、単なる投資のみならず、それに関連する諸制度、立法等の関連施策が重要な要素となる。実施にあたっては個々の状況に応じて投資と関連施策のベストミックスも検討していかなければならない。

③公共ストックと民間ストックの機能分担の見直しによる、公的資金の効率的利用

これまでは、公的機能を果たすストックに対しては公的資金が投入され、私的機能を果たすストックは民間資金で賄われてきた。しかし、今後、社会・生活基盤投資に多くの財源を振り向けていくこと、及び整備手法の多様化を考えると、民間ストックの一部を公的機能として活用し、公共ストックの一部を民間に利用させることで、ストック形成における公的資金の削減を図っていく必要がある。

④経済成長ポテンシャルを活かす投資のための財源について

1990年代後半ではまだ民間資金は潤沢である。特に近年、保険・年金等の契約型貯蓄の増加が顕著である。この豊富な資金を社会・生活基盤投資に振り向けるには、国債、地方債の活用や、新しいファイナンス（例えば地方債の流動化）の仕組みづくりに取り組む必要がある。

⑤次世代経済発展基盤施設等、将来の経済発展のために必要な重点項目に対し、状況に応じて公的負担を拡充

将来の日本を支えていく上で、必要性は高いものの、受益者負担のみでは整備が難しいインフラ、および民間投資への援助が必要なインフラに対し、状況に応じた公的負担の拡充を図ることも必要である。

（付記）バランスある社会及び経済成長ポテンシャルの持続のためには、次世代の養育負担の社会化への切替が必要

翻って、人口の減少を緩和させる手だてがないかについても模索していく必要がある。現在、子供の養育・負担は大部分が各家庭に依存しているが、養育は別として負担部分については社会全体で分担していく仕組み（税制、児童手当、育児休暇、勤労形態等）が必要である。次世代を支える子供の生まれる環境を整備していくことには最大限の配慮がなされるべきであり、更に、これらの仕組みづくりにより女性の社会進出の機会も拡大される。

なお、高齢者インフラの整備は、高齢者が労働を続けていける環境の整備にもつながり高齢者の労働力確保の点からも重要である。

以 上

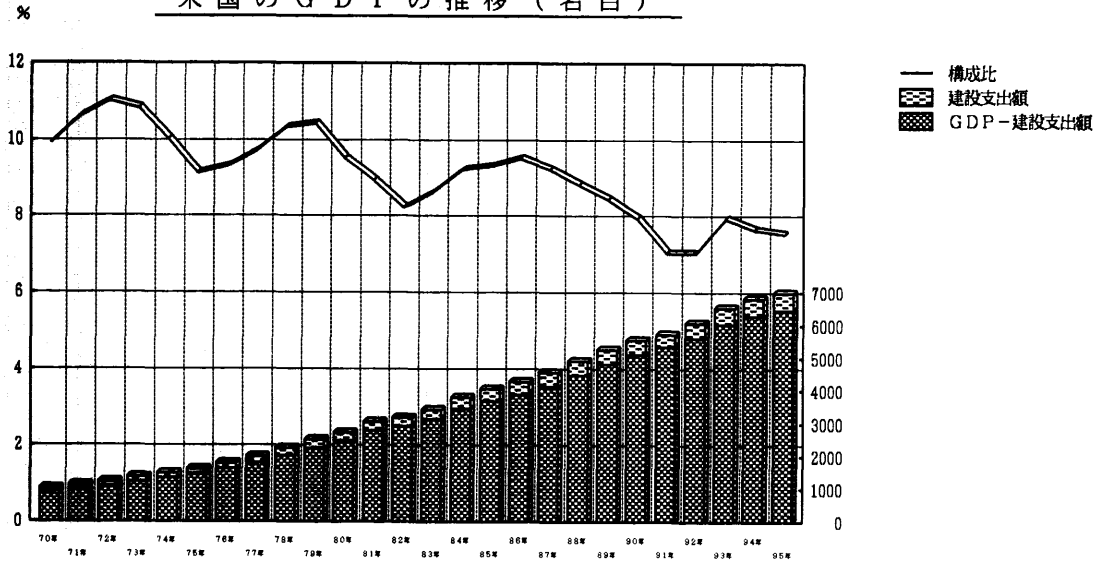
- 米国の建設市場の動向

米国のGDPと建設支出額の推移

米国の住宅着工件数と住宅抵当金利の推移

米国の建設関連指標の推移

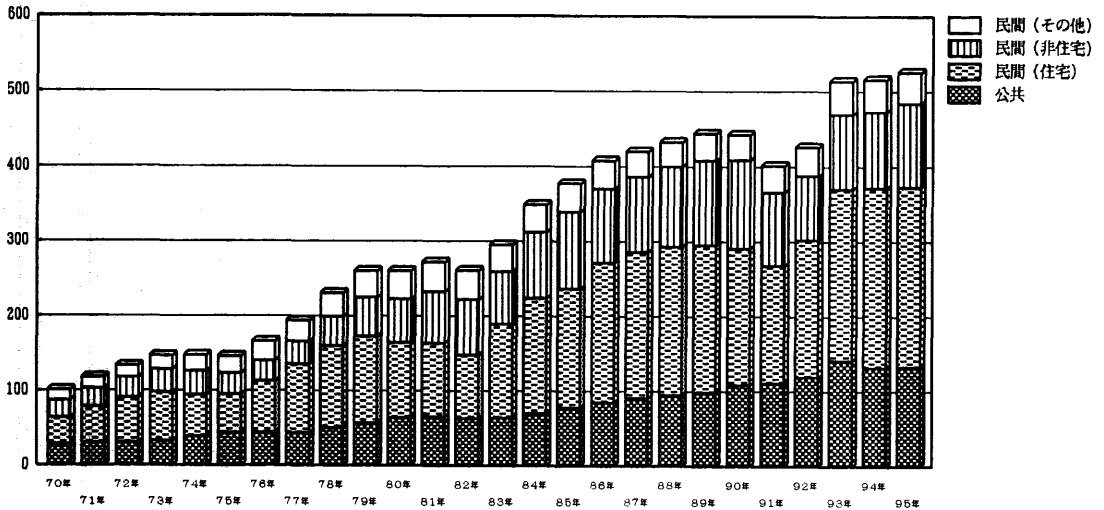
米国のGDPの推移（名目）



注) 95年のGDP及びGDP比率は1～3月期、建設支出額は3月期データ
資料：商務省

米国の建設支出額の推移（名目）

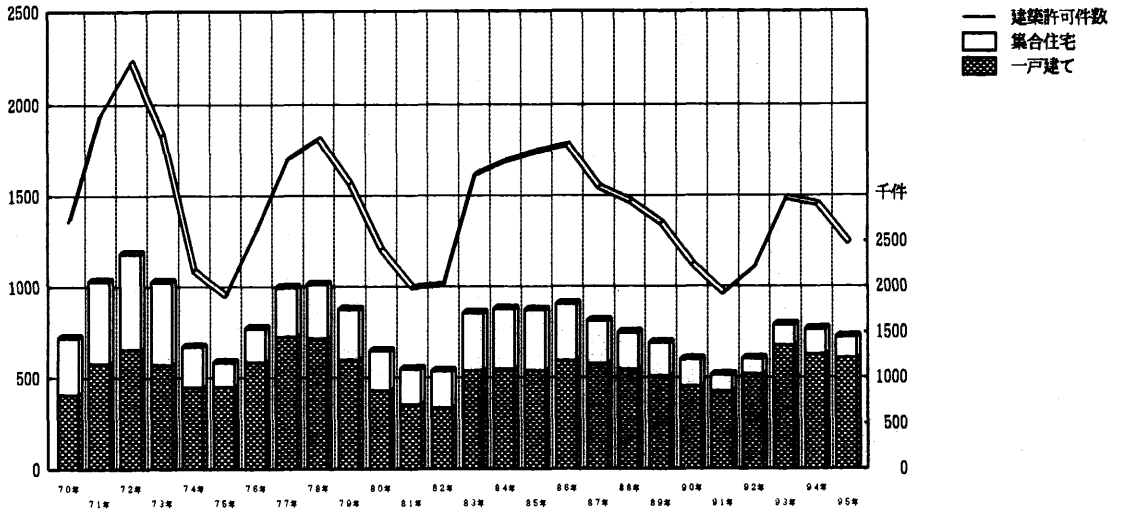
10億ドル



注) 95年は3月期データ
資料：商務省

米 国 の 住 宅 着 工 件 数 の 推 移

千件

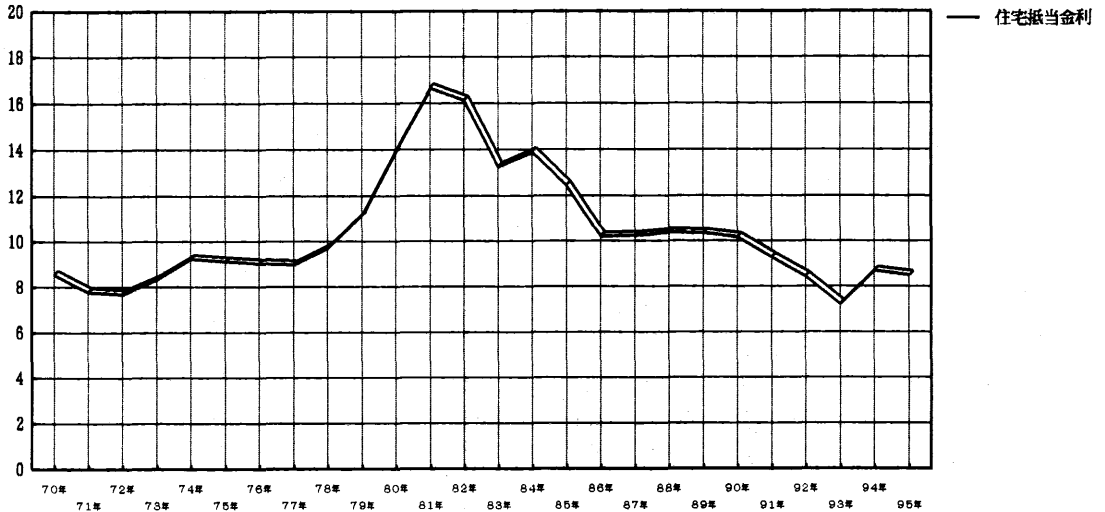


注) 95年は3月期データ

資料: 商務省

米 国 の 住 宅 抵 当 金 利 の 推 移

%



注) 95年は3月期データ

資料: FRB

米国の建設関連指標の推移

(単位: 億ドル (住宅価格のみ千ドル)、千件、%)

年		70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
名 目 G D P		10,107	10,972	12,070	13,496	14,586	15,859	17,684	19,741	22,327	24,886	27,080	30,306	31,496
建設支出額	総 計	1,007	1,173	1,333	1,468	1,474	1,456	1,654	1,931	2,301	2,598	2,597	2,719	2,605
	公 共	279	296	300	323	381	432	439	430	501	566	636	646	630
	民 計	728	876	1,032	1,144	1,093	1,023	1,214	1,500	1,800	2,031	1,961	2,072	1,975
	住 宅	358	485	606	650	559	515	682	920	1,098	1,164	1,003	992	846
	非 住 宅	230	242	265	306	321	283	279	308	391	517	582	684	739
住宅着工件数	総 計	1,434	2,052	2,357	2,045	1,338	1,160	1,538	1,987	2,020	1,745	1,292	1,084	1,062
	一 戸 建	813	1,151	1,309	1,132	888	892	1,162	1,451	1,433	1,194	852	705	663
	集 合	621	901	1,048	913	450	268	376	536	587	551	440	379	400
建設許可件数		1,352	1,925	2,219	1,820	1,074	939	1,296	1,690	1,801	1,552	1,191	986	1,001
住宅着工件数	新 販売件数	485	656	718	634	519	549	646	819	817	709	545	436	412
	築 価格中位値	23	25	27	32	35	39	44	48	55	62	64	68	69
	既 販売件数	1,612	2,018	2,252	2,334	2,272	2,476	3,064	3,650	3,986	3,827	2,973	2,419	1,990
	存 価格中位値	23	24	26	28	32	35	38	42	48	55	62	66	67
住宅抵当金利		8.52	7.75	7.64	8.30	9.22	9.10	8.99	8.95	9.68	11.15	13.95	16.63	16.09
建設投資対GDP比率		9.9	10.6	11.0	10.8	10.0	9.1	9.3	9.7	10.3	10.4	9.5	8.9	8.2
年		83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
名 目 G D P		34,050	37,772	40,387	42,686	45,399	49,004	52,508	55,461	57,229	60,385	65,265	67,917	69,829
建設支出額	総 計	2,949	3,488	3,773	4,076	4,193	4,323	4,436	4,420	4,009	4,260	5,131	5,151	5,251
	公 共	634	702	778	845	906	947	980	1,079	1,102	1,186	1,412	1,318	1,326
	民 計	2,314	2,786	2,995	3,231	3,287	3,375	3,453	3,341	2,907	3,073	3,719	3,833	3,925
	住 宅	1,255	1,538	1,584	1,871	1,946	1,981	1,965	1,828	1,578	1,832	2,286	2,398	2,401
	非 住 宅	704	874	1,034	986	1,009	1,069	1,139	1,179	978	855	993	1,014	1,115
住宅着工件数	総 計	1,703	1,750	1,742	1,805	1,620	1,488	1,376	1,193	1,014	1,200	1,571	1,525	1,211
	一 戸 建	1,068	1,084	1,072	1,182	1,146	1,081	1,003	895	840	1,030	1,349	1,252	979
	集 合	636	665	669	624	474	407	373	298	174	170	222	273	232
建設許可件数		1,605	1,682	1,733	1,769	1,535	1,456	1,338	1,111	949	1,097	1,476	1,442	1,231
住宅着工件数	新 販売件数	623	639	688	750	671	676	650	534	509	608	870	703	577
	築 価格中位値	75	79	84	92	104	112	120	122	120	121	124	130	125
	既 販売件数	2,719	2,868	3,214	3,565	3,526	3,594	3,346	3,211	3,220	3,500	4,400	3,970	3,620
	存 価格中位値	70	72	75	80	85	89	93	95	100	103	107	109	108
住宅抵当金利		13.23	13.87	12.42	10.18	10.21	10.34	10.32	10.13	9.25	8.40	7.19	8.64	8.46
建設投資対GDP比率		8.6	9.2	9.3	9.5	9.2	8.8	8.4	7.9	7.0	7.0	7.9	7.6	7.5

注1) 建設投資対GDP比率=建設支出額÷名目GDP×100

2) 95年のGDP及びGDP比率は1～3月期データ、建設関連数値は3月期データ

資料: 商務省、FRB (住宅抵当金利)

- 西ヨーロッパ諸国の建設市場の動向

各国別建設市場の推移

1994年各国別建設市場の部門別内訳

部門別建設市場の推移と各国別諸指標

各国別建設市場の推移

(単位：10億ECU(1994年価格)、対前年度伸率(%))

	1992	1993	1994	1995	1996
オーストリア	27.9 (4.9)	28.3 (1.4)	29.3 (3.5)	30.0 (2.5)	30.6 (2.0)
ベルギー	22.4 (3.5)	21.9 (-2.4)	22.2 (1.4)	22.8 (2.6)	23.5 (3.0)
デンマーク	13.0 (-0.1)	12.5 (-3.9)	12.9 (3.0)	13.5 (5.2)	14.1 (3.9)
フィンランド	11.0 (-17.0)	9.4 (-14.4)	9.1 (-3.9)	9.3 (2.4)	10.3 (11.6)
フランス	104.7 (-3.0)	98.4 (-6.0)	98.1 (-0.3)	99.3 (1.2)	101.7 (2.4)
ドイツ	196.9 (10.0)	202.6 (2.9)	217.9 (7.5)	229.2 (5.2)	234.2 (2.2)
アイルランド	4.7 (0.2)	4.7 (-1.0)	5.1 (8.5)	5.5 (9.0)	5.8 (5.6)
イタリア	95.2 (0.9)	88.2 (-7.3)	85.2 (-3.5)	85.8 (0.8)	87.6 (2.0)
ノルウェー	9.5 (0.0)	9.3 (-3.1)	9.7 (4.2)	10.3 (6.9)	10.9 (5.9)
ポルトガル	8.8 (2.5)	8.8 (0.0)	8.9 (1.0)	9.4 (6.5)	10.1 (6.8)
スペイン	52.9 (-6.0)	48.8 (-7.6)	49.4 (1.1)	50.6 (2.4)	52.1 (2.9)
スウェーデン	21.1 (-7.7)	19.5 (-8.0)	18.9 (-2.9)	19.9 (5.4)	20.4 (2.5)
スイス	27.5 (-2.3)	26.9 (-2.2)	28.1 (4.4)	28.5 (1.6)	28.8 (1.0)
オランダ	29.3 (1.4)	28.3 (-3.5)	29.2 (3.3)	30.3 (3.6)	30.5 (0.9)
イギリス	63.1 (-3.7)	62.0 (-1.8)	63.9 (3.1)	64.2 (0.5)	65.0 (1.2)
合 計	688.1 (1.1)	669.5 (-2.7)	687.6 (2.7)	708.6 (3.1)	725.6 (2.4)

(注) 1995、96年度については、各国の調査機関による予測値。

1994年各国別建設市場の部門別内訳

(単位：10億ECU(1994年価格)、構成比(%))

	住宅投資	民間非 住宅投資	公共非 住宅投資	土木投資	維持修繕 (建築)	合計
オーストリア	7.9 (13.0)	5.1 (-8.5)	1.7 (0.5)	5.5 (3.5)	9.1 (4.0)	29.3 (3.5)
ベルギー	7.2 (1.5)	5.3 (-1.0)	2.1 (3.0)	3.8 (10.0)	3.8 (-4.0)	22.2 (1.4)
デンマーク	1.2 (3.0)	1.1 (-3.0)	0.7 (4.5)	3.7 (0.0)	6.1 (6.0)	12.9 (3.0)
フィンランド	1.9 (-6.0)	1.5 (-7.0)	0.5 (-24.0)	2.5 (-5.0)	2.7 (6.0)	9.1 (-3.9)
フランス	20.2 (5.7)	10.5 (-12.7)	5.0 (-3.0)	21.5 (-1.5)	40.8 (1.6)	98.1 (-0.3)
ドイツ	75.0 (18.0)	39.7 (3.0)	6.6 (1.5)	43.4 (3.0)	53.2 (2.5)	217.9 (7.5)
アイルランド	1.7 (24.8)	0.8 (-5.5)	0.3 (39.4)	1.1 (-2.2)	1.1 (4.2)	5.1 (8.5)
イタリー	21.2 (-6.0)	11.2 (-12.0)	2.5 (-6.5)	15.7 (-3.2)	34.5 (1.5)	85.2 (-3.5)
ノルウェー	1.7 (33.8)	1.8 (7.0)	0.8 (-8.0)	3.5 (-2.5)	1.9 (0.7)	9.7 (4.2)
ポルトガル	2.7 (0.4)	1.1 (-3.2)	0.9 (0.4)	3.6 (3.0)	0.6 (1.0)	8.9 (1.0)
スペイン	13.9 (3.0)	4.6 (-10.0)	3.1 (-2.3)	17.7 (1.5)	10.1 (5.0)	49.4 (1.1)
スウェーデン	1.5 (-48.9)	2.4 (11.4)	1.8 (8.6)	6.0 (9.0)	7.1 (-0.2)	18.9 (-2.9)
スイス	9.2 (16.4)	4.4 (-11.5)	3.9 (1.4)	5.6 (4.5)	5.1 (3.2)	28.1 (4.4)
オランダ	6.6 (16.0)	3.5 (-9.0)	1.7 (13.0)	5.9 (3.0)	11.6 (0.0)	29.2 (3.3)
イギリス	9.8 (8.0)	12.0 (7.3)	6.6 (5.0)	11.2 (-8.2)	24.3 (4.7)	63.9 (3.1)
合計	181.6 (8.8)	105.1 (-2.7)	38.3 (1.0)	150.8 (0.6)	211.8 (2.4)	687.6 (2.7)

部門別建設市場の推移と各国別諸指標

(単位：10億ECU、対前年度伸率(%))

	1992	1993	1994	1995	1996
新規住宅	164.6 (2.9)	166.9 (1.4)	181.6 (8.8)	190.9 (5.1)	192.5 (0.8)
民間非住宅	119.8 (-3.8)	108.0 (-9.9)	105.1 (-2.7)	108.5 (3.3)	113.9 (5.0)
公共非住宅	38.6 (4.2)	37.9 (-1.9)	38.3 (1.0)	38.5 (0.5)	38.8 (0.9)
土 木	154.8 (1.7)	149.8 (-3.2)	150.8 (0.6)	154.6 (2.5)	158.5 (2.6)
維持修繕	210.3 (1.6)	206.9 (-1.6)	211.8 (2.4)	216.2 (2.0)	221.8 (2.6)
合 計	688.1	669.5 (-2.7)	687.6 (2.7)	708.7 (3.1)	725.5 (2.4)

(注) 西ヨーロッパ諸国とは、次表に掲げる15ヶ国。

	建設投資対 G D P 比率	建設投資におけ る維持修繕比率	1,000 人当り 住宅ストック	1,000 人当り 住宅着工戸数
オーストリア	17.59	31.10	380.25	7.63
ベルギー	11.75	17.27	336.95	4.43
デンマーク	10.38	47.36	463.46	2.31
フィンランド	12.95	29.83	456.86	5.29
フランス	10.79	33.76	464.29	5.14
西ドイツ	12.60	24.41	434.09	7.59
アイルランド	14.18	21.89	336.13	4.99
イタリア	11.49	34.95	437.74	4.46
ノルウェー	10.43	19.27	411.49	4.90
ポルトガル	13.58	6.32	428.57	5.35
スペイン	14.08	17.56	391.07	6.91
スウェーデン	12.62	37.62	479.59	1.31
スイス	12.79	17.98	456.49	8.03
オランダ	10.46	39.55	401.43	6.67
イギリス	7.40	38.00	404.11	3.44
合 計	11.49	28.95	425.91	5.52

注1) フランス、イタリア、スペイン、スウェーデンの建設投資は日曜大工・アングラ経済を含む

注2) 住宅ストックのイタリアは91年、ノルウェーは世帯数

注3) 住宅着工戸数は、オーストリア、ドイツ、ポルトガルは建築許可の数

- わが国大手39社の受注高、売上高及び経常利益

大手5社と準大手34社の売上高の推移

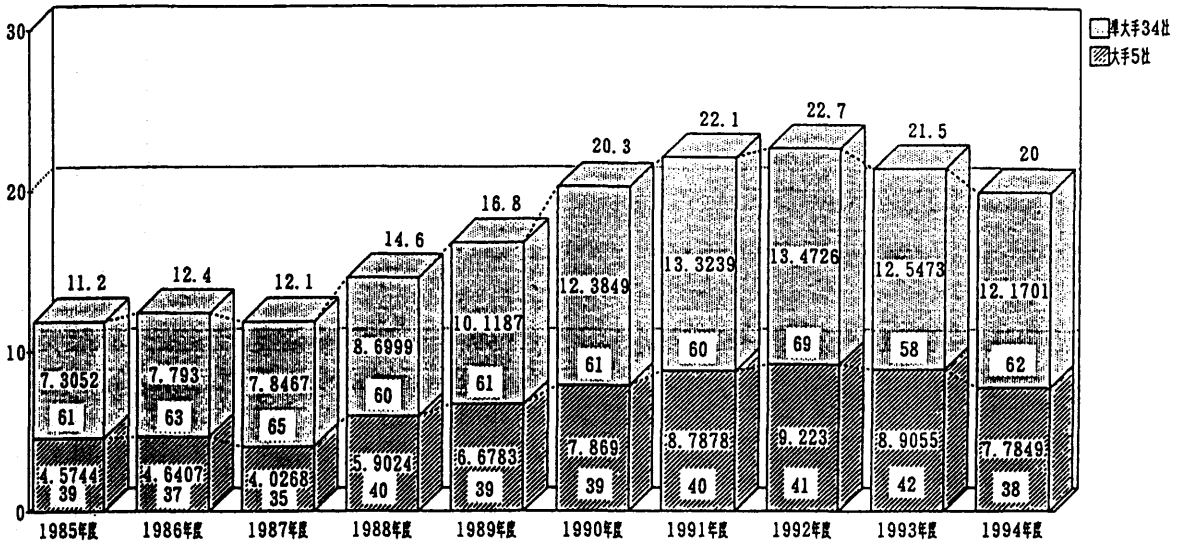
大手5社と準大手34社の経常利益の推移

対売上高の経常利益率の推移

各社別受注高及び経常利益

大手5社と準大手34社の売上高の推移

(単位名：兆円)



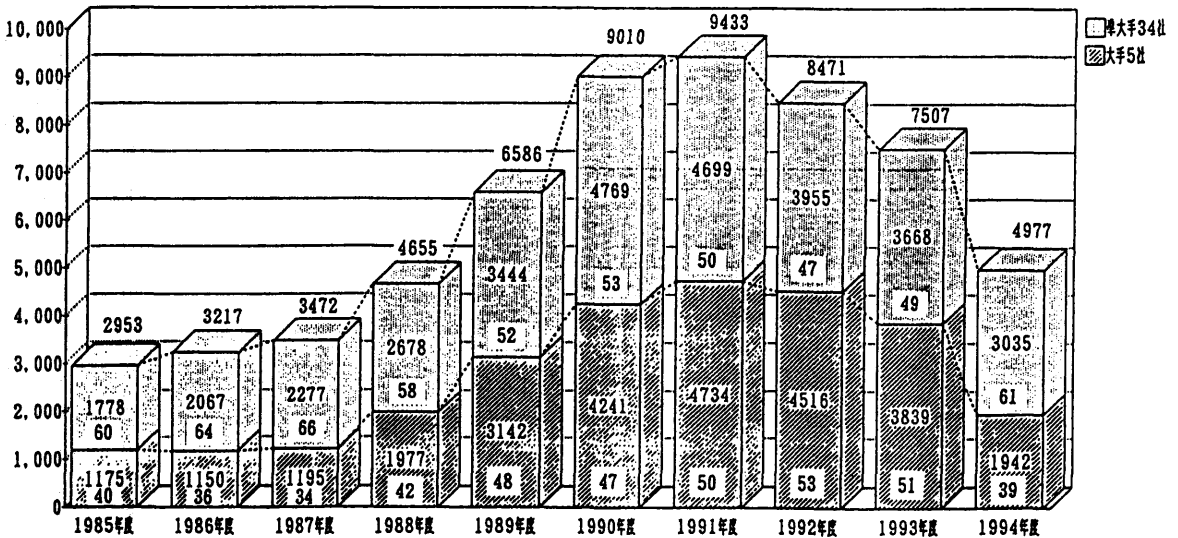
(注)①データは3月末決算のものを採用。

決算時期の異なる会社については期首予測もしくは中間予測を採用した。

②白抜き枠は、準大手、大手のシェア(%)を示す。

大手5社と準大手34社の経常利益の推移

(単位名：億円)



(注)①データは3月末決算のものを採用。

決算時期の異なる会社については期首予測もしくは中間予測を採用した。

②白抜き枠は、準大手、大手のシェア(%)を示す。

売上高に対する経常利益率の推移

		85年度	86	87	88	89	90	91	92	93	94	
大手5社	経常利益	1,175	1,150	1,195	1,977	3,142	4,241	4,734	4,515	3,839	1,942	
	売上高	45,774	46,407	42,068	59,024	66,783	78,690	87,878	92,230	89,055	77,849	
	比率%	2.57	2.48	2.84	3.35	4.70	5.39	5.39	4.90	4.31	2.49	
準34社	経常利益	1,778	2,067	2,277	2,678	3,444	4,769	4,699	3,955	3,688	3,035	
	売上高	73,052	77,930	78,467	86,999	101,187	123,849	133,239	134,726	125,473	121,701	
	比率%	2.43	2.65	2.90	3.08	3.40	3.85	3.53	2.94	2.92	2.49	
建設全体	比率%	1.1	1.8	2.2	1.53	1.94	2.05	2.25				
	※建設業全体は完成工事高 対 経常利益（建設省調べ） 大手5社、準大手34社は3月末決算を採用（決算時期が異なるものは予測を採用した）											

受注高 (単位: 億円, %)

	1981			1982			1983			1984			1985			1986			1987						
会 社 名	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率				
清水建設	9,217	1,944	21.79	10,254	2,095	20.80	9,497	1,913	20.80	8,880	1,661	19.81	9,453	1,915	20.80	9,686	1,923	20.80	11,380	2,167	19.81				
鹿島	9,700	3,581	37.63	9,693	3,559	37.63	8,803	3,275	37.63	8,223	2,684	33.67	8,933	2,724	30.70	9,088	2,679	29.71	3,397	843	25.75				
大成建設	9,707	2,839	29.71	9,480	2,810	30.70	9,113	2,674	29.71	8,808	2,321	26.74	9,327	2,336	25.75	9,719	2,346	24.76	11,177	2,675	24.76				
竹中工務店	6,645	165	2.98	7,042	188	3.97	6,795	193	3.97	6,816	154	2.98	7,242	130	2.98	7,756	98	1.99	8,969	160	2.98				
大林組	7,265	2,436	34.66	7,091	2,399	34.66	7,106	1,972	28.72	7,005	2,127	30.70	7,482	2,201	29.71	7,846	2,118	27.73	9,502	2,465	26.74				
小井	42,534	10,965	26.74	43,560	11,051	25.75	41,314	10,027	24.76	39,732	8,947	23.77	42,437	9,306	22.78	44,095	9,164	21.79	44,425	8,310	19.81				
鹿谷組	6,940	3,521	51.49	6,940	3,521	51.49	7,675	3,419	45.55	9,401	2,343	25.75	9,321	3,686	40.60	8,121	3,153	39.61	9,126	3,178	35.65				
戸田建設	3,325	838	25.75	3,325	838	25.75	3,628	964	27.73	3,538	832	24.76	3,789	1,093	29.71	4,247	1,045	25.75	5,115	1,261	25.75				
ハザマ	4,059	2,001	49.51	4,059	2,001	49.51	4,600	2,090	45.55	4,919	2,417	49.51	4,792	2,009	42.58	4,796	1,875	39.61	5,206	2,102	40.60				
フジタ	4,225	1,423	34.66	4,048	1,531	38.62	3,350	1,097	33.67	3,970	1,339	34.66	3,901	1,108	28.72	3,690	993	27.73	1,242	320	26.74				
西松建設	3,011	1,574	52.48	3,211	1,928	60.40	2,937	1,727	59.41	2,999	1,595	53.47	3,238	1,591	49.51	3,583	1,602	45.55	4,027	1,641	41.59				
東急建設	2,719	970	36.64	2,719	970	36.64	3,116	1,049	34.66	2,653	1,014	38.62	3,286	1,069	33.67	3,714	1,174	32.68	4,293	1,251	29.71				
三井建設	2,943	1,364	46.54	2,943	1,364	46.54	2,838	1,362	48.52	3,080	1,453	47.53	3,048	1,311	43.57	3,072	1,176	38.62	2,966	1,107	37.63				
佐藤工業	2,550	1,289	51.49	2,550	1,289	51.49	2,625	1,100	42.58	2,826	1,544	55.45	2,896	1,353	47.53	3,359	1,472	44.56	4,142	1,810	39.61				
前田建設	3,242	1,975	61.39	3,100	1,795	58.42	3,108	1,808	58.42	3,152	1,707	54.46	3,690	1,675	45.55	3,534	1,813	51.49	1,120	535	48.52				
神池組	2,664	1,251	47.53	2,664	1,251	47.53	2,467	1,225	50.50	2,580	1,317	51.49	2,320	1,001	43.57	2,814	1,092	39.61	3,345	1,233	37.63				
近洋建設	2,785	2,153	77.23	2,713	2,174	80.20	3,053	2,349	77.23	2,386	1,779	75.25	2,819	2,086	74.26	2,909	2,004	69.31	3,097	2,070	67.33				
飛鳥建設	3,363	1,940	58.42	3,025	1,825	60.40	3,034	1,889	62.38	3,025	1,829	60.40	2,830	1,384	49.51	2,905	1,384	48.52	3,583	1,498	42.58				
住友建設	2,130	986	46.54	2,109	973	46.54	1,810	874	48.52	1,901	1,015	53.47	1,960	970	49.51	2,062	970	47.53	2,520	1,551	62.38				
興村組	2,431	1,350	56.44	2,315	1,312	57.43	2,444	1,485	61.39	2,458	1,514	62.38	2,398	1,357	57.43	2,014	1,112	55.45	2,590	1,296	50.50				
日本国土開発	1,649	1,027	62.38	1,762	1,315	75.25	1,830	1,023	56.44	1,931	987	51.49	2,004	1,077	54.46	2,119	1,009	48.52	2,118	1,182	56.44				
青木建設	2,012	1,485	74.26	2,211	1,612	73.27	2,460	1,452	59.41	2,705	1,512	56.44	2,432	1,488	61.39	2,792	1,399	50.50	3,141	1,532	49.51				
長谷工コーポレーション	2,100	0	0.00	2,100	0	0.00	1,101	57	5.95	1,304	81	6.94	1,478	53	4.96	1,530	54	4.96	1,515	53	3.97				
磯高組	1,853	743	40.60	1,829	613	34.66	1,853	769	42.58	1,874	826	44.56	640	390	61.39	2,076	829	40.60	2,055	1,034	50.50				
浅沼組	1,437	326	23.77	1,546	435	28.72	1,327	340	26.74	1,393	314	23.77	1,480	349	24.76	1,544	401	26.74	1,698	388	23.77				
大日本土木	1,250	802	64.36	1,250	802	64.36	1,211	676	56.44	1,308	688	53.47	1,453	804	55.45	1,533	823	54.46	1,734	886	51.49				
安藤建設	1,015	159	16.84	906	161	18.82	1,043	163	16.84	1,015	172	17.83	1,133	204	18.82	1,211	226	19.81	1,703	292	17.83				
東海興業	1,383	146	11.89	1,325	223	17.83	1,326	181	14.86	1,403	225	16.84	1,414	106	7.93	1,538	231	15.85	1,683	235	14.86				
東洋建設	1,005	891	89.11	1,072	913	85.15	1,174	972	83.17	1,219	917	75.25	1,402	1,080	77.23	1,410	1,049	74.26	1,762	1,302	74.26				
秋津	1,921	973	51.49	1,917	948	49.51	2,020	1,108	55.45	1,713	1,001	58.42	1,532	884	58.42	1,567	968	62.38	1,634	854	52.48				
不動建設	1,328	733	55.45	1,328	733	55.45	1,496	851	57.43	1,358	650	48.52	1,258	675	54.46	1,444	811	56.44	1,602	930	58.42				
東亜建設工業	1,307	1,198	92.8	1,320	1,216	92.8	1,124	1,017	90.10	1,285	1,133	88.12	1,344	1,207	90.10	1,366	1,224	90.10	1,784	1,531	86.14				
松村組	1,106	200	18.82	1,108	276	25.75	1,003	203	20.80	1,004	249	25.75	992	162	16.84	1,026	172	17.83	1,241	189	15.85				
大平工業	725	174	24.76	922	169	18.82	921	161	17.83	976	172	18.82	1,011	181	18.82	992	179	18.82	1,136	198	17.83				
日産建設	1,018	518	51.49	960	464	48.52	807	366	45.55	948	445	47.53	904	419	46.54	965	426	44.56	1,094	456	42.58				
新井組	574	140	24.76	531	158	30.70	557	196	35.65	660	135	20.80	704	166	24.76	736	201	27.73	913	234	26.74				
三菱建設	648	275	42.58	592	234	40.60	604	266	44.56	652	239	37.63	719	252	35.65	701	250	36.64	825	275	33.67				
大末建設	574	159	28.72	533	104	20.80	552	110	20.80	652	147	23.77	703	134	19.81	743	149	20.80	215	27	13.87				
街榮建設	649	649	100.0	0	701	701	100.0	0	647	647	100.0	0	694	694	100.0	0	788	788	100.0	0	1,004	1,004	100.0	0	
竹中土木	1,165	1,122	96.4	1,017	1,005	99.1	911	879	96.4	866	849	98.2	827	819	99.1	804	787	98.2	837	824	98.2	837	824	98.2	837
小計	71,106	34,355	48.52	70,651	34,854	49.51	70,652	33,875	48.52	73,848	33,134	45.55	74,506	32,931	44.56	77,704	32,840	42.58	82,066	34,079	42.58				
計	113,640	45,320	40.60	114,211	45,905	40.60	111,966	43,902	39.61	113,580	42,081	37.63	116,943	42,237	36.64	121,799	42,004	34.66	126,491	42,389	34.66				

受注高 (単位: 億円, %)

会社名	1988			1989			1990			1991			1992			1993			1994			前年比
	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	受注計	内土木	比率	
清水建設	15,526	2,689	17.63	19,460	3,407	18.82	23,616	3,837	16.84	24,564	4,109	17.83	19,552	3,904	20.80	13,257	2,397	18.82	13,735	2,742	20.80	14,500
鹿島	15,146	3,776	25.75	18,140	3,968	22.78	22,007	5,004	23.77	22,268	4,802	22.78	17,141	5,132	30.70	11,726	3,485	30.70	11,633	3,593	31.69	15,000
大成建設	13,923	3,278	24.76	18,003	3,873	22.78	22,016	4,399	20.80	22,207	4,432	20.80	17,355	4,071	23.77	11,192	2,589	23.77	12,731	3,315	26.74	13,700
竹中工務店	11,884	183	2.98	15,132	226	1.99	19,187	265	1.99	19,354	206	1.99	14,888	401	3.97	12,219	405	3.97	10,177	285	3.97	
大林組	11,407	2,786	24.76	14,956	3,244	22.78	19,275	4,062	21.79	18,578	4,447	24.76	15,001	4,447	30.70	10,590	3,400	32.68	11,959	3,479	29.71	12,000
小計	87,886	12,712	19.81	85,691	14,718	17.83	106,101	17,567	17.83	106,971	17,996	17.83	83,937	17,955	21.79	58,984	12,276	21.79	60,235	13,394	22.78	55,200
鹿谷組	4,499	1,213	27.73	11,490	3,387	29.71	11,757	3,192	27.73	12,187	3,658	30.70	8,512	3,267	38.62	6,655	3,175	37.63	8,753	2,998	30.70	10,000
戸田建設	3,207	676	21.79	6,890	1,547	22.78	8,709	1,940	22.78	9,263	2,003	22.78	7,422	1,647	22.78	5,831	1,649	28.72	5,853	1,607	27.73	6,590
ハザマ	5,554	2,407	43.57	2,878	1,031	36.64	6,404	2,292	36.64	7,304	2,779	38.62	6,575	2,851	43.57	4,103	1,426	35.65	5,013	2,046	41.59	5,730
フジタ	4,987	1,222	25.75	6,227	1,312	21.79	7,874	1,745	22.78	8,884	2,124	24.76	7,152	2,187	31.69	5,495	2,064	38.62	5,878	2,031	36.64	7,000
西松建設	4,880	2,008	41.59	5,975	2,529	42.58	7,006	2,953	42.58	7,308	3,268	45.55	8,125	4,208	52.48	6,537	3,918	60.40	6,960	3,772	54.46	7,200
東急建設	4,937	1,345	27.73	2,780	865	24.76	7,004	1,496	21.79	7,125	1,870	26.74	5,297	1,605	30.70	5,400	1,728	32.68	4,400	1,372	31.69	5,600
三井建設	4,110	1,416	34.66	5,405	1,730	32.68	6,730	1,885	28.72	6,980	2,002	29.71	5,662	2,010	35.65	3,938	1,375	35.65	4,678	1,756	38.62	5,100
佐藤工業	4,948	1,859	38.62	2,617	722	28.72	6,504	2,088	32.68	6,857	2,211	32.68	6,450	2,536	39.61	5,231	2,176	42.58	4,948	1,836	37.63	5,400
前田建設	4,217	1,600	38.62	5,208	1,749	34.66	6,086	2,099	34.66	5,806	2,083	36.64	5,550	2,224	40.60	5,011	2,146	43.57	4,838	2,194	45.55	5,200
神池組	3,775	1,099	29.71	4,761	1,270	27.73	4,862	1,395	29.71	4,775	1,666	35.65	4,700	1,645	35.65	3,897	1,651	42.58				
阪神建設	3,604	2,124	59.41	4,691	2,658	57.43	5,203	2,630	51.49	6,068	3,206	53.47	5,840	3,217	55.43	5,316	3,622	68.32	4,768	2,978	62.38	5,300
鹿島建設	3,938	1,996	51.49	4,169	1,897	46.54	5,100	2,280	45.55	4,508	2,126	47.53	4,126	2,122	51.49	3,243	1,775	55.45	3,711	1,866	50.50	4,300
住友建設	2,885	1,245	43.57	3,792	1,620	43.57	4,345	1,629	37.63	3,271	1,468	45.55	2,803	1,302	45.55	2,940	1,393	47.53	3,202	1,248	39.61	3,100
横村組	3,155	1,259	40.60	3,689	1,413	38.62	4,329	1,606	37.63	3,845	1,790	47.53	3,566	1,847	52.48	3,228	1,765	55.45	2,949	1,566	53.47	3,200
日本国土開発	2,513	1,082	43.57	3,137	1,399	45.55	4,113	1,900	46.54	4,357	2,204	51.49	3,852	2,312	59.41	3,003	1,417	47.53	3,204	1,453	45.55	3,400
清水建設	4,035	1,941	48.52	4,038	1,957	48.52	4,838	2,453	51.49	4,223	1,890	45.55	3,576	2,225	62.38	3,328	1,918	58.42	2,971	1,749	59.41	3,550
東谷工コ-パ-テツ	2,003	51	3.97	2,770	158	6.94	4,126	209	5.95	2,745	127	5.95	2,954	172	6.94	3,037	303	10.90	3,144	231	7.93	3,300
神池組	2,498	805	32.68	2,951	896	30.70	3,867	1,076	28.72	3,700	947	26.74	3,188	1,175	37.63	3,334	1,286	39.61	2,755	1,108	40.60	3,000
神池組	750	175	23.77	2,607	574	22.80	3,332	615	18.82	3,498	616	18.82	2,793	759	27.73	2,751	703	26.74	2,223	543	24.76	2,700
大日本土木	2,198	991	45.55	1,984	863	43.57	3,046	1,263	41.59	3,302	1,346	41.59	3,162	1,454	46.54	3,005	1,486	49.51	2,926	1,432	49.51	3,100
安藤建設	1,863	326	17.83	2,278	371	16.84	2,798	434	16.84	3,055	446	15.85	2,403	420	17.83	2,499	433	17.83	2,284	392	17.83	2,600
安藤建設	2,016	349	17.83	2,386	395	17.83	3,277	468	14.86	3,648	457	13.87	3,100	578	19.81	1,897	399	21.79				
安藤建設	1,963	1,272	65.35	2,429	1,411	58.42	2,741	1,569	57.43	2,992	1,844	62.38	2,806	1,774	63.32	2,751	1,910	69.31	2,332	1,780	76.24	3,180
安藤建設	1,914	937	49.51	2,188	968	45.55	2,695	1,091	40.60	2,840	1,168	41.59	2,597	1,319	51.49	2,623	1,389	53.47	2,747	1,404	51.49	2,900
安藤建設	732	320	44.56	1,906	934	49.51	2,618	1,193	46.54	2,248	1,173	52.48	2,412	1,401	58.42	2,322	1,282	55.45	2,203	1,172	53.47	
安藤建設工業	1,814	1,491	82.18	2,091	1,660	79.21	2,504	1,865	74.26	2,671	2,106	79.21	2,461	1,986	81.18	2,756	2,110	77.23	3,111	2,505	81.18	3,200
安藤建設	559	43	8.82	2,024	215	11.88	2,518	344	14.86	2,528	417	16.84	2,352	399	17.83	2,232	420	19.81	2,292	329	14.86	2,500
安藤建設	1,302	253	19.81	1,465	241	16.84	1,779	323	18.82	1,832	308	17.83	1,767	345	20.80	1,795	364	20.80	1,800	553	31.69	1,900
安藤建設	1,204	478	40.60	1,474	533	36.64	2,016	741	37.63	2,132	695	33.67	1,811	701	39.61	1,772	669	38.62	1,859	652	35.65	2,100
安藤建設	1,111	276	25.75	1,321	320	24.76	1,774	414	23.77	2,001	455	23.77	1,333	377	23.77	1,398	363	26.74				
安藤建設	970	276	28.72	1,086	358	33.67	1,588	448	28.72	1,649	367	22.78	1,761	444	25.75	1,558	516	33.67	1,318	465	35.65	1,520
安藤建設	980	234	24.76	1,301	268	21.79	1,536	288	19.81	1,413	370	26.74	1,446	290	20.80	1,456	377	26.74	1,405	253	18.82	1,600
安藤建設	926	818	88.12	1,255	1,051	84.16	1,262	981	78.22	1,311	1,086	83.17	1,394	1,259	90.10	1,546	1,312	85.15	1,382	1,141	83.17	1,500
安藤建設	1,122	1,099	98.2	1,251	1,230	98.2	1,269	1,344	98.2	1,516	1,506	99.1	1,324	1,581	97.3	1,639	1,617	99.1				
小計	91,159	34,686	38.62	12,722	39,350	35.65	45,710	48,239	33.67	47,652	51,782	35.65	30,672	53,640	41.59	15,527	50,137	43.57	105,718	44,032	42.58	15,800
計	159,045	47,398	30.70	198,413	54,068	27.73	251,811	65,806	26.74	254,623	69,778	27.73	214,609	71,595	33.67	174,511	62,413	36.64	165,953	57,426	35.65	171,000

売上高 (単位: 億円)

会社名	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
清水建設	6,022	6,502		8,719	9,641	9,235	10,523	10,192	11,017	12,546	14,766	16,835	21,302	21,683	20,940	期首子測	期首子測
鹿島建設	6,308	7,055		8,631	9,426	9,321	9,136	10,222	4,406	12,414	14,198	17,017	19,513	19,547	17,505	18,000	18,500
大成建設	6,527	7,877		8,455	9,077	9,683	9,786	9,772	10,336	12,733	14,060	15,489	17,173	19,803	18,508	17,600	17,958
竹中工務店	5,452	6,120		5,833	5,908	6,816	8,321	7,743	8,106	11,884	12,239	14,031	14,804	15,997	15,751	15,500	15,577
大林組	5,434	6,494		6,447	6,899	7,663	7,978	8,478	8,203	9,447	11,520	13,318	15,086	15,200	16,351	14,500	14,500
小計	29,743	34,049		38,085	40,951	42,718	45,744	46,407	42,068	59,024	66,783	78,690	87,878	92,230	89,055	77,600	77,350
横谷組	4,983	5,590		6,072	6,145	7,099	8,410	7,554	8,593	4,519	11,002	12,014	11,450	10,786	8,420	8,400	8,292
戸田建設	2,863	3,250		3,392	3,439	3,972	3,583	4,078	4,445	2,563	5,878	7,355	7,805	7,535	7,338	6,670	6,413
ハザマ	3,257	3,346		3,431	3,624	3,790	3,509	3,676	4,553	5,275	3,076	6,871	6,973	6,634	5,657	5,310	5,225
フジタ	3,140	3,777		3,843	4,274	4,374	4,560	4,779	1,813	5,385	6,644	7,447	8,204	8,498	7,274	7,500	6,636
西松建設	2,344	2,437		3,201	2,761	2,837	2,932	3,263	4,047	4,455	4,810	5,521	6,218	6,026	5,616	7,100	6,232
東急建設	2,226	2,460		2,644	2,704	3,360	3,148	3,375	3,707	4,337	2,486	5,210	5,911	6,188	6,209	5,870	5,700
三井建設	2,578	2,889		2,903	2,459	2,637	3,075	3,182	2,904	4,141	4,152	5,022	5,796	5,825	5,327	4,900	5,155
佐藤工業	2,535	2,795		2,463	2,696	2,937	2,921	3,019	3,273	3,589	2,129	5,029	5,426	6,155	6,260	5,850	5,800
栗田建設	2,185	2,402		2,951	2,990	3,142	3,302	3,683	1,263	3,971	4,226	4,750	5,011	5,010	5,328	5,350	5,299
神池組	2,051	2,303		2,510	2,355	2,373	2,261	2,799	3,057	3,585	3,774	4,689	4,689	4,936	4,495	4,366	
五洋建設	2,117	2,130		2,589	2,336	2,741	2,738	2,819	3,331	3,553	3,716	4,391	5,014	5,219	5,251	5,300	5,300
飛島建設	2,553	3,133		3,316	3,192	3,152	3,004	3,277	3,445	3,814	4,164	4,196	4,606	4,604	4,144	3,800	4,000
住友建設	1,666	1,802		2,141	1,974	1,935	2,115	2,159	2,483	2,712	3,162	3,647	3,601	3,030	2,947	3,000	3,088
興村組	1,997	2,270		2,201	2,233	2,268	2,385	2,365	2,506	2,950	3,142	3,401	3,614	3,441	3,432	3,070	2,896
日本国土開発	1,134	1,326		1,429	1,603	1,641	1,658	1,958	2,215	2,517	3,120	3,436	3,519	3,531	3,185	3,200	3,158
青木建設	1,363	1,436		2,006	1,907	1,922	2,312	2,346	2,633	2,816	3,201	3,236	3,472	3,475	3,035	3,400	3,081
長谷工コーポレーション	1,611	2,043		2,276	1,934	2,129	2,485	3,082	2,679	4,337	4,890	5,210	5,288	5,198	4,115	4,340	4,040
浅沼組	1,535	1,760		1,903	1,823	1,859	815	1,801	2,040	2,326	2,563	2,989	3,280	3,068	3,255	3,205	3,116
浅沼組	1,150	1,270		1,325	1,375	1,502	1,540	1,529	1,495	722	2,170	2,486	2,952	2,921	2,819	2,660	2,682
大日本土木	917	994		1,124	1,194	1,248	1,403	1,440	1,646	1,973	1,600	2,439	2,916	2,871	2,913	2,920	2,870
安藤建設	927	981		1,105	1,011	1,010	1,094	1,283	1,520	1,610	1,847	2,388	2,421	2,619	2,602	2,700	2,899
東海興業	1,020	1,202		1,338	1,166	1,388	1,341	1,612	1,432	1,974	2,140	2,485	2,863	2,868	2,457	2,800	2,447
東洋建設	963	1,002		1,131	1,165	1,241	1,345	1,391	1,577	1,800	1,965	2,279	2,464	2,813	2,612	2,800	2,624
東洋建設	1,568	1,725		1,803	1,809	1,859	1,724	1,910	1,887	1,830	2,070	2,180	2,538	2,467	2,426	2,630	2,668
不動建設	1,108	1,118		1,170	1,255	1,404	1,372	1,378	1,564	934	1,867	2,047	2,316	2,285	2,302	2,400	2,251
東武建設工業	1,310	1,297		1,442	1,240	1,317	1,346	1,444	1,724	1,817	1,873	2,017	2,396	2,605	2,646	2,800	2,753
松村組	904	1,032		1,081	1,194	1,188	1,025	982	1,143	513	1,626	1,842	2,151	2,562	2,291	2,366	2,205
太平洋工業	810	910		920	907	939	1,038	961	1,005	1,227	1,462	1,627	1,770	1,857	1,785	1,700	1,753
日産建設	810	905		1,008	1,008	926	946	949	986	1,049	1,204	1,517	1,800	1,901	1,720	1,800	1,899
新井組	451	513		552	661	611	735	832	802	982	1,174	1,281	1,450	1,694	1,682	1,530	
三菱建設	730	721		624	638	642	712	700	722	851	925	1,219	1,497	1,725	1,524	1,640	1,485
三未建設	498	706		573	560	587	623	684	723	843	1,005	1,137	1,428	1,380	1,438	1,450	1,502
宿務建設	640	551		634	673	647	730	766	930	1,010	1,040	1,122	1,149	1,452	1,209	1,450	1,420
竹中土木	602	849		978	1,041	908	865	854	824	1,019	1,084	1,369	1,251	1,547	1,592	1,580	
小計	56,546	62,925		68,079	67,346	71,585	73,052	77,930	78,467	86,999	101,187	123,849	133,239	134,726	125,306	125,857	115,644
計	86,289	96,974		106,164	108,297	114,303	118,796	124,337	120,535	146,023	167,970	202,539	221,117	226,956	214,361	203,457	192,994

経常利益 (単位: 億円)

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
会社名																	
清水建設	217	257		365	367	319	284	196	269	398	816	1,158	1,245	1,326	1,199	500	330
東武	269	280		412	386	277	271	284	133	495	722	1,032	1,239	880	674	570	620
大成建設	190	244		335	311	284	231	245	298	424	567	811	964	1,010	731	330	350
竹中工務店	152	165		233	216	203	185	206	247	331	532	637	758	810	658	340	190
大林組	108	183		258	259	225	204	219	248	329	505	603	528	490	577	420	392
小計	936	1,129		1,603	1,539	1,308	1,175	1,150	1,195	1,977	3,142	4,241	4,734	4,516	3,839	2,160	1,920
東谷組	245	308		344	301	326	284	241	288	136	411	505	380	296	236	150	150
戸田建設	95	124		146	85	87	78	125	132	96	275	426	483	412	327	300	296
ハザマ	81	104		107	116	59	43	105	122	149	130	412	328	186	168	100	190
フジタ	43	57		91	93	128	130	145	85	259	306	363	435	337	188	120	100
西松建設	85	96		139	119	120	106	101	109	127	159	205	265	282	296	305	315
東急建設	53	71		80	69	58	53	66	75	91	74	206	216	137	202	105	146
三井建設	39	47		75	52	58	46	33	59	62	81	108	120	106	67	35	42
佐藤工業	71	87		93	81	75	77	69	97	108	75	166	184	134	316	60	109
柳田建設	134	130		207	195	190	156	104	43	125	136	152	151	126	130	135	131
滝池組	42	53		77	68	67	48	78	79	98	69	121	121	85	120	80	109
五洋建設	53	44		72	29	9	59	78	97	84	104	121	140	144	134	125	105
東島建設	48	44		73	79	79	80	84	86	103	129	110	14	49	95	60	85
住友建設	41	46		59	27	18	39	51	62	64	70	77	77	64	70	42	31
興村組	99	120		117	99	97	81	93	108	162	152	200	207	174	173	133	137
日本国土開発	24	26		34	35	31	34	36	44	52	64	85	104	101	70	60	100
青木建設	37	43		52	66	76	78	101	116	131	147	155	126	97	50	68	62
東谷工コ・ドレ・ション	205	263		286	105	113	151	205	210	272	296	336	251	142	71	50	40
東高組	32	29		51	44	28	8	34	44	53	71	85	94	91	116	105	105
浅沼組	10	19		50	47	39	32	19	38	27	82	114	98	88	95	52	54
大日本土木	10	13		19	22	25	28	35	42	46	42	80	81	58	56	56	53
安藤建設	20	29		30	21	13	24	31	30	38	65	98	84	74	63	40	35
東島興業	40	38		33	26	10	13	34	35	46	49	55	60	67	17	-283	-80
東洋建設	26	14		28	32	30	18	9	27	31	38	37	47	48	36	40	46
筑地	62	79		75	59	39	29	32	40	37	43	54	50	58	63	56	63
不動建設	2	13		16	10	-36	-22	-3	4	4	8	25	49	53	56	57	57
東武建設工業	55	-107		40	21	41	13	37	42	49	45	58	77	116	94	95	95
興村組	10	11		22	19	12	14	18	18	17	52	63	81	75	52	48	44
太平洋工業	20	26		18	14	18	18	25	41	38	56	70	84	73	47	35	35
日産建設	-3	0		8	8	8	6	11	17	19	33	55	61	54	35	35	35
新井組	13	15		22	25	23	19	23	28	31	41	65	73	55	64	40	
三井建設	-13	0		3	8	11	3	8	15	22	37	60	59	54	38	39	10
大末建設	-13	4		3	8	4	6	6	3	33	33	39	39	39	33	30	29
街楽建設	19	21		24	20	20	27	26	40	28	31	31	30	35	31	35	37
竹中土木	6	11		17	6	-11	1	7	1	40	40	32	30	44	59	60	
小計	1,691	1,873		2,511	2,009	1,865	1,778	2,067	2,277	2,678	3,444	4,769	4,699	3,955	3,668	2,468	2,721
計	2,627	3,002		4,114	3,548	3,173	2,953	3,217	3,472	4,655	6,586	9,010	9,433	8,471	7,507	4,628	4,641

財団建設経済研究所と「日本経済と公共投資」

財団建設経済研究所

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～
- 5年 7月 ～公共投資、求められる改革へのみち～
- 5年12月 ～制度改革をスプリングボードに、新たな展開を～
- 6年 7月 ～内外激動の中の建設経済展望～
- 6年12月 ～長びく建設不況、進行する市場改革～
- 7年 7月 ～崖っぷちの日本経済、変わる建設市場～

(財) 建設経済研究所

〒105 東京都港区虎ノ門4-3-9 住友新虎ノ門ビル7階

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

米国事務所

**1120 Connecticut Avenue, N.W., Suite 1040,
Washington, D.C. 20036**

TEL 202-296-6240