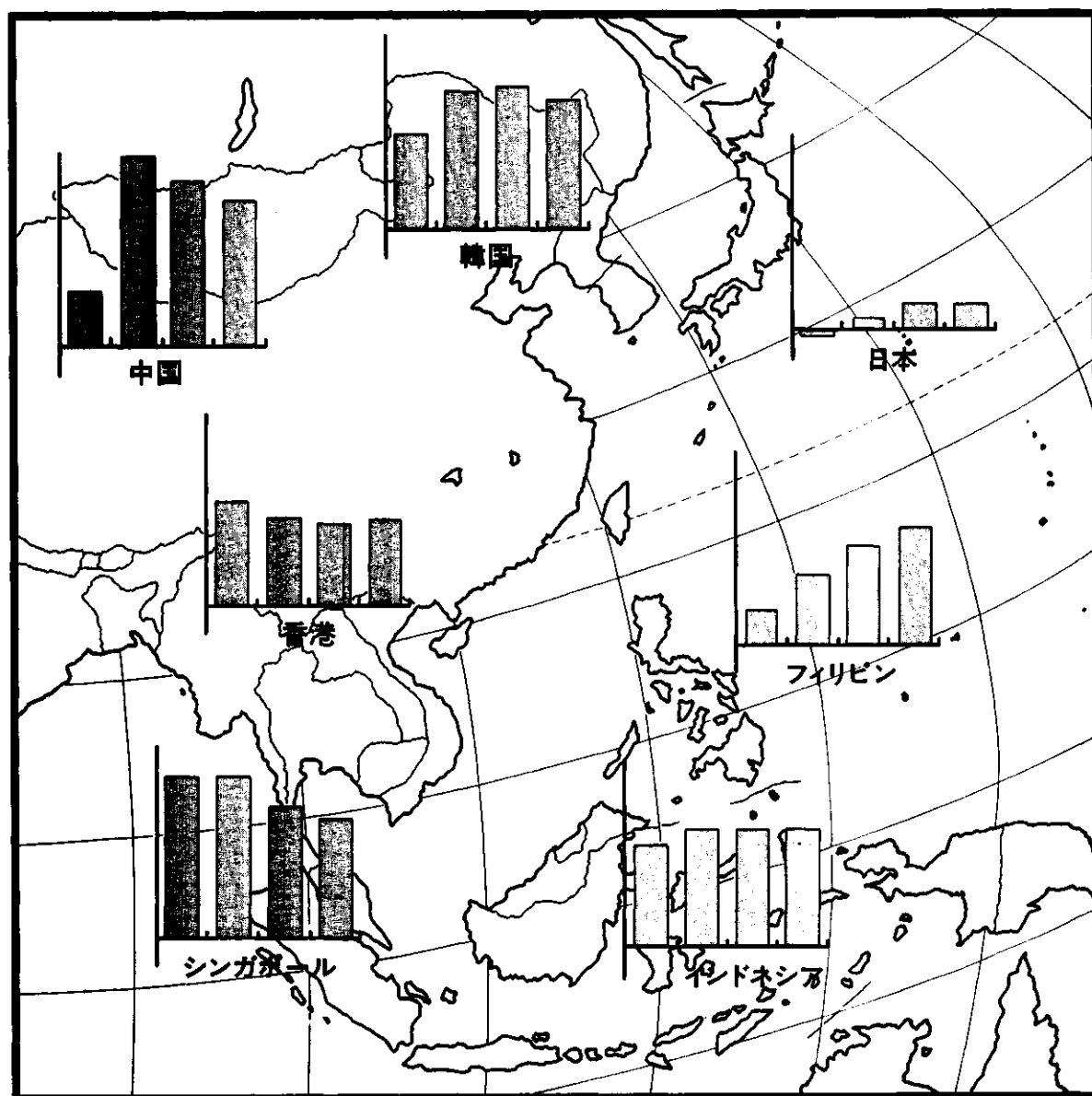


— バブル崩壊後、再生への模索 —



は　じ　め　に

- ・ 1994年度の日本経済は、実質成長率がようやく水面上に顔を出したものの、3年続きのゼロ成長に近い状況となった。95年度に入って民間設備投資が回復基調を示しているが、企業のリストラの進行、預金金利の低下、止まらない地価低落などから民間消費が低迷し、明るい展望が描けない。政府は、9月になってようやく、総額14兆2千億円という大型の経済対策を決定し、景気回復を確かなものにしようとしている。
- ・ ストックの面では、資産価格の低落傾向がなお残っているが、フローの面では、92年以来のバブル崩壊の過程がようやく終了しつつあるものとみられる。バブル経済の時代というものを少々冷静にみることができる時になったともいえよう。
- ・ 建設市場は、91年度以来のマイナス基調に、94年度的大幅な減少が加わり、厳しい冬の中にある。激しい競争によって、建設価格の低下が顕著にみられ、また、建設産業構造の変化もみられる。このようななかで、96年1月からのWTO政府調達協定の発効も視野に、公共工事入札契約制度を中心に、市場の競争条件整備が進められてきた。建設市場、建設産業に大きな改革を促そうとしている。
- ・ 今回の「日本経済と公共投資－バブル崩壊後、再生への模索」は、以上の状況において、当面の経済対策が何をもたらすか検証し、バブル経済の意味を改めて問い、今後の施策の方向を模索している。また、建設産業の深刻化する構造問題を扱っている。わずかに見える明るさを手の届くものとし、日本経済の成長力を引き出すための論議の一助になれば、まことに幸いである。

1995年12月

財団法人 建設経済研究所

<表紙> アジア各国のGDP成長率の推移と見込み・1993-96
(第一回アジアコンストラクト会議資料等より)

目 次

第1章 マクロ経済と建設投資	1
1-1 マクロ経済の現状と今後の見通し	1
(1) マクロ経済の現状	1
(2) 経済対策の効果及び今後の見通し	2
1-2 建設投資の現状と今後の見通し	5
(1) 建設投資全体	5
(2) 住宅建設	8
(3) 民間非住宅建設	9
(4) 政府建設	11
1-3 バブル崩壊後の成長分野としての住宅需要の分析	13
(1) 潜在需要が高い我が国の住宅市場	13
(2) 住宅の「規模」についてのニーズ	15
(3) 住宅の機能面の向上（高齢社会対応設備を中心に）	18
(4) 住宅における潜在需要が今後の経済に与える効果	18
(5) 潜在需要顕在化のための諸施策の必要性	21
第2章 海外の建設産業の動向	23
2-1 欧米の動向	23
(1) 品質保証制度	23
(2) 欧米での中小企業政策	26
(3) 建設生産システムの多様化の動き……公共工事におけるデザインビルド	31
2-2 我が国建設産業の海外受注の動向と特徴	35
(参考) アジア諸国の動向～第一回アジアコンストラクト会議資料より～	41
第3章 建設産業をめぐる諸問題	49
3-1 深化する下請の重層化と新たな課題	49
(1) 下請構造の深化	49
(2) 急がれる対策	54
(参考) 下請取引に係る不公正な取引方法の認定基準	57

3-2	不況下の専門工事業の状況と企業体質の強化の必要性	59
(1)	近年の専門工事業の経営状況	59
(2)	企業体質強化の必要性	61
(参考)	建設業の倒産状況	64
3-3	最近の建設雇用の動向と問題	66
(1)	今回の不況下の就業者急増の実態	66
(2)	就業者急増の原因と労働力需給動向	69
(3)	労働生産性の向上に向けて、雇用管理充実の必要性	73
第4章	バブル崩壊後の土地・都市・住宅問題	75
4-1	「土地本位経済」の崩壊とその影響	75
(1)	「土地本位経済」の崩壊	75
(2)	バブル崩壊後に残された遺産とプラスの効果	81
4-2	都市・住宅対策の方向	84
(1)	公共投資の重点化	85
(2)	大都市の財政基盤の強化	85
(3)	宅地開発・都市再開発へのテコ入れと採算確保のための工夫	87
(4)	住宅対策	88

第1章 マクロ経済と建設投資

1-1 マクロ経済の現状と今後の見通し

(1) マクロ経済の現状

(弱含みで推移する日本経済)

- ・ 92年度 0.3%、93年度 $\Delta 0.2\%$ と国内総生産の停滞が続いた後、94年度は 0.6%と日本経済は93年10月を景気の底としてきわめて緩やかではあるが回復過程を辿っていた。その後、1995年に入り阪神大震災や急速な円高が重なったこと等から、景気の先行きについても不透明感が広がり再び弱含みで推移してきた。

- ・ 最近の経済指標を概観すると、個人消費は回復傾向にあるものの、引き続き弱い動きが見られ、設備投資も企業収益の緩やかな改善により回復過程にあるものの、企業の業況判断にはやや停滞感が見られ、従来の景気回復期のような力強さはない。一方、93年、94年と高い伸びを示した住宅建設の減少は顕著になってきている。

95年4～6月期で見ると、前期比(季調済)実質で、民間設備投資は 2.5%増と4四半期連続で増加し、民間最終消費及び公的固定資本形成もそれぞれ 0.8%増、2.3%増と増加に転じている。一方で、民間住宅投資は $\Delta 5.5\%$ と大幅に減少し、結果としてGDPは年率換算で 3.1%となった。

- ・ なお、今月発表された1990年価格ベースの四半期別国民所得統計速報(QE)により、7～9月期を見ると、民間最終消費及び公的固定資本形成は緩やかながら増加しているものの、民間設備投資がマイナスに転じ、また民間住宅投資は引き続き減少している。

- ・ 民間設備投資の先行指標である鉱工業生産は、94年1～3月期より増加が続いてきたが、95年に入り、円高等を反映して弱い動きが見られ、95年4月～6月期には 0.0%、7～9月期には $\Delta 2.3\%$ となった。

また、新設住宅着工戸数は、95年10月で見ると、前年同月比で $\Delta 2.3\%$ と、8ヶ月連続の減少となり、年率換算では 130万～140万戸台で推移しており、昨年まで続いた 150万戸台ベースを下回る結果となっている。

また、円高や消費者の価格指向を反映して、純輸出も94年7～9月期より実質前期比でマイナスが続いているが、95年4～6月期にはついに輸入が輸出を

上回る事となった（図1-1、表1-1）。

図1-1 GDP伸率と部門別寄与度（1985年度から1994年度まで）

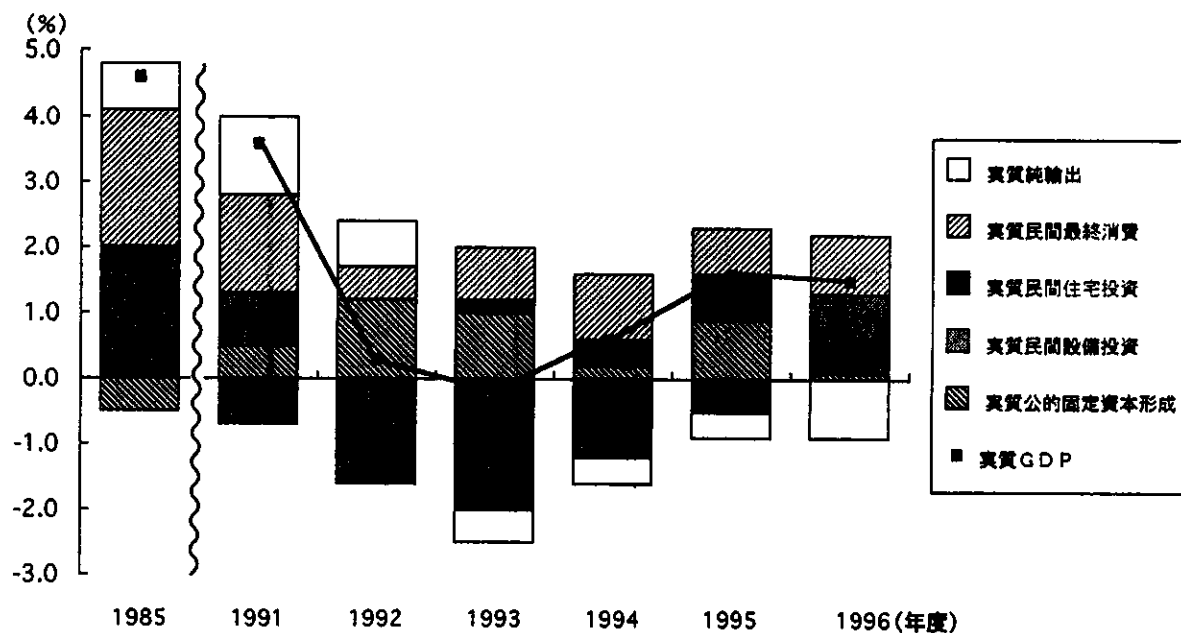


表1-1 マクロ経済の推移と動向（年度）

	実績←					→予測		(単位：億円)
年度	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996	
実質GDP (対前年度伸び率)	3,227,529 4.6%	4,191,038 3.6%	4,204,934 0.3%	4,194,904 -0.2%	4,219,023 0.6%	4,284,865 1.6%	4,349,549 1.5%	
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率) (寄与度)	214,729 -6.4% -0.5	278,984 7.1% 0.5	328,038 17.6% 1.2	371,524 13.3% 1.0	380,356 2.4% 0.2	418,514 10.0% 0.9	422,663 1.0% 0.1	
実質民間設備投資 (対前年度伸び率) (寄与度)	530,354 12.2% 1.9	913,080 3.4% 0.8	852,701 -6.6% -1.4	767,218 -10.0% -2.0	718,568 -6.3% -1.2	750,146 4.4% 0.7	801,484 6.8% 1.2	
実質民間住宅投資 (対前年度伸び率) (寄与度)	147,214 2.7% 0.1	200,983 -12.1% -0.7	193,478 -3.7% -0.2	203,768 5.3% 0.2	221,976 8.9% 0.4	202,841 -8.6% -0.5	204,035 0.6% 0.0	
実質民間最終消費 (対前年度伸び率) (寄与度)	1,901,409 3.6% 2.1	2,391,784 2.7% 1.5	2,413,787 0.9% 0.5	2,448,596 1.4% 0.8	2,489,538 1.7% 1.0	2,517,176 1.1% 0.7	2,554,442 1.5% 0.9	
実質純輸出 (対前年度伸び率) (寄与度)	106,863 23.9% 0.7	19,158 -164.5% 1.2	49,671 159.3% 0.7	27,945 -43.7% -0.5	12,526 -55.2% -0.4	-4,330 -134.6% -0.4	-43,223 898.3% -0.9	

(注) 予測は当研究所建設経済モデルによる。実質値は1985年価格による。以下表1-8までの図表は同様。

(2) 経済対策の効果及び今後の見通し

(95年度のGDPを1.0%押し上げる経済対策)

- ・ 1995年に入り、阪神大震災や急速な円高が重なったこと等により、日本経済

は弱含みで推移してきた。このような状況下、9月には公定歩合が引き下げられ史上最低の0.5%となり、また、総計約14.2兆円にのぼる経済対策が発表された。約14.2兆円のうち、用地費等を控除した公的固定資本形成に相当する部分（以下「政府投資」と呼ぶ）は約6.9兆円と推定される。その内訳は、公共事業の推進約3.7兆円（事業枠4.6兆円から来年度に実需化すると考えられるゼロ国債0.9兆円を控除したもの）、教育・研究・社会福祉施設等の整備等約0.6兆円、阪神淡路大震災復興対策等約0.9兆円、ウルグアイラウンド関連対策約0.9兆円、地方単独事業の追加約0.8兆円である。

- 95年度について経済対策の効果をみると、実質GDPでは、前年度比で95年度は1.0%押し上げられ1.6%増となる。公的固定資本形成は10.1%押し上げられ、10.0%となり、その効果は民間部門にも及ぶこととなり、民間設備投資、民間住宅投資、民間最終消費も若干押し上げられることとなりそうだ。ただし、国内需要の増加が輸入を促進し純輸出は押し下げられることとなる（表1-2）。

なお、今回の経済対策による名目約6兆9千億円の政府投資の増加は、95年10月から97年3月（1年半）の名目GDPを約9兆9千億円増加させることとなる（図1-2）。

図1-2 経済対策によるGDP、公的固定資本形成（I g）の追加分（累積ベース、名目）

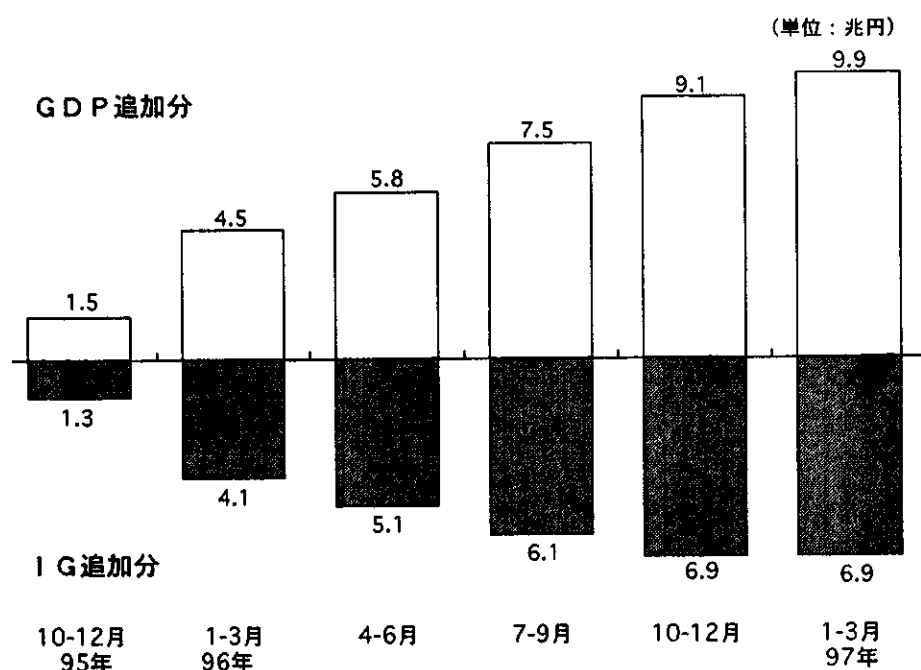


表 1 - 2 経済対策のマクロ経済への影響

(単位：1985年価格、億円、%)

	経済対策有り		経済対策無し	
	95年度	96年度	95年度	96年度
実質GDP 対前年度伸び率	4,284,865 1.6	4,349,549 1.5	4,245,656 0.6	4,313,942 1.6
実質公的固定資本 対前年度伸び率	418,514 10.0	422,663 1.0	379,902 -0.1	397,540 4.6
実質民間設備投資 対前年度伸び率	750,146 4.4	801,484 6.8	747,421 4.0	785,045 5.0
実質民間住宅投資 対前年度伸び率	202,841 -8.6	204,035 0.6	202,222 -8.9	201,325 -0.4
実質民間最終消費 対前年度伸び率	2,517,176 1.1	2,554,442 1.5	2,515,595 1.0	2,545,775 1.2
実質純輸出 対前年度伸び率	-4,330 -134.6	-43,223 898.3	295 -97.6	-25,265 -8,651.1

(注) 試算に当たっては、経済対策の政府投資額 6.9兆円のうち60%が95年度に、残り40%が96年度に実需化するものとみている。

(回復過程に戻るものの本格的回復には未だ至らず)

- 95年度の実質経済成長率は経済対策の効果により 1.6%となる見通しであり、95年度中には弱含みから回復過程に戻るものと思われる。民間住宅投資 ($\Delta 0.5$) は、着工戸数の減少から $\Delta 8.6\%$ と落ち込むものの、前年度まで落ち込みの著しかった民間設備投資 (0.7) は企業収益の回復、震災復興投資の効果もあって 4.4%増と4年ぶりにプラスとなりそうだ。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、第一次補正及び経済対策により10.0%増 (0.9) となる。民間最終消費については企業のリストラ、雇用情勢の悪化が足を引っ張り、大幅な伸びは期待できず 1.1%増 (0.7) となる見通しである。輸出入については、円高及び消費者の低価格指向を反映して95、96年度ともに輸入が輸出を上回り、純輸出はマイナスとなりそうだ。
- 96年度の実質経済成長率は、民間部門 (民間設備投資及び民間最終消費) がやや上向くものの、公的固定資本形成は当初予算の伸びを通常年程度 (4%) と見ると95年度の経済対策の反動により横遣いとなるため、回復過程を辿るものの成長率は 1.5%にとどまり、本格的回復には未だ至らない (図1-1、表1-1)。

経済成長ポテンシャルは3%程度といわれているが、今後、できるだけ早期に成長ポテンシャルに近づけるためには、96年度1.5%は低すぎるといわざるを得ない。民間設備投資の回復状況を見ながら、早期に、需要の追加措置が実施できるよう、十分な用意が必要である。

※（ ）内は対GDP寄与度

1-2 建設投資の現状と今後の見通し

(1) 建設投資全体

(95年度の建設投資は経済対策によりプラスに転換)

- 94年度は、建設投資全体では前年度比で実質 $\Delta 5.3\%$ と2年連続の減少となった。政府建設投資は93年度の補正予算の効果による上積みがあり、当初はプラスを予定していたものの、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 $\Delta 3.4\%$ ($\Delta 1.5$) とマイナスに終わった。住宅については着工戸数で見ると156万戸と高水準が続き、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 $\Delta 17.7\%$ ($\Delta 4.8$)となった。
- 95年度は、建設投資全体では、前年度比で実質3.1%と3年ぶりにプラスに転換しそうだ。政府建設投資は、当初予算ベースの伸びに、震災復興投資、経済対策の公共投資の上積みにより、前年度比で実質8.1%増(3.8)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95年度は、震災復興投資分(7万戸台)を見込んでも前年度比 $\Delta 5.4\%$ となり、147.6万戸と3年ぶりに150万戸を下回る事となりそうだ。民間住宅投資額でも前年度比実質 $\Delta 3.0\%$ ($\Delta 0.9$)と3年ぶりにマイナスとなる。民間非住宅投資は、円相場に対する不透明感、中小企業の弱い動き、金融システム不安の台頭、事務所床の供給過剰等の不安材料が引き続き残るものの、主要企業を中心とする設備過剰感の緩和傾向、企業収益の改善、金利低下、復興投資、経済対策等により、前年度比で実質1.0%増(0.2)とようやく大幅減少からプラスに転換する見通しである。
- 96年度については、民間住宅投資が伸び悩み、また、政府建設投資は95年度に経済対策により高い伸びを示したが、その反動により横這いとなる。しか

し、民間非住宅投資の回復により、建設投資全体では実質 2.1%増と低水準であるが増加傾向が続くであろう（図 1 - 3、表 1 - 3）。

※（ ）内は建設投資に対する寄与度

図 1 - 3 建設投資の推移

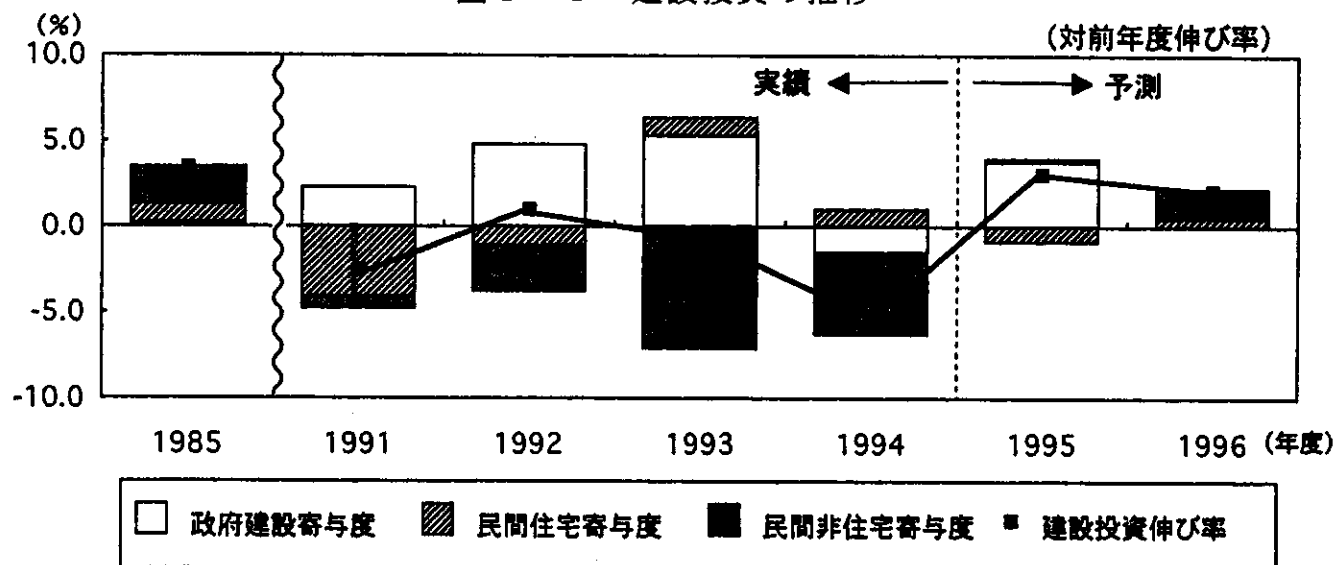


表 1 - 3 建設投資の推移

(単位：1985年価格、億円)
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%	698,192 -0.8%	661,190 -5.3%	681,569 3.1%	695,847 2.1%
実質政府建設 (対前年度伸び率) (寄与度)	193,716 0.6% 0.2	246,285 7.1% 2.3	270,760 13.6% 4.8	317,092 13.3% 5.3	306,467 -3.4% -1.5	331,335 8.1% 3.8	331,228 0.0% 0.0
実質民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	147,776 3.8% 1.1	193,058 -13.2% -4.1	185,303 -4.0% -1.1	192,900 3.6% 1.0	199,800 3.6% 1.0	193,816 -3.0% -0.9	196,900 1.6% 0.5
実質民間非住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	158,601 7.1% 2.2	257,235 -1.8% -0.7	238,466 -7.3% -2.7	188,200 -21.1% -7.1	154,923 -17.7% -4.8	156,418 1.0% 0.2	167,715 7.2% 1.7
名目建設投資	499,645	824,070	845,833	848,904	811,567	848,959	873,901

(対前年度伸び率) ※民間非住宅=民間非住宅建築+民間土木

(95年度の建設投資を 4.8%押し上げる経済対策)

- 95年度について経済対策の効果を見ると、実質建設投資全体では、前年度比で 4.8%押し上げられ 3.1%増となる。政府建設投資は、9.4 %押し上げられ 8.1 %増となり、効果が大きいことを表している。また、政府投資の増加は若干の金利上昇をもたらすものの、企業収益の改善を促進すること等により民間

部門にもその効果が及び、民間部門の建設投資をも押し上げる結果となった。民間部門については、特に事務所、工場の建築着工につながるものと思われる（図1-4、表1-4）。

図1-4 経済対策の建設経済への影響

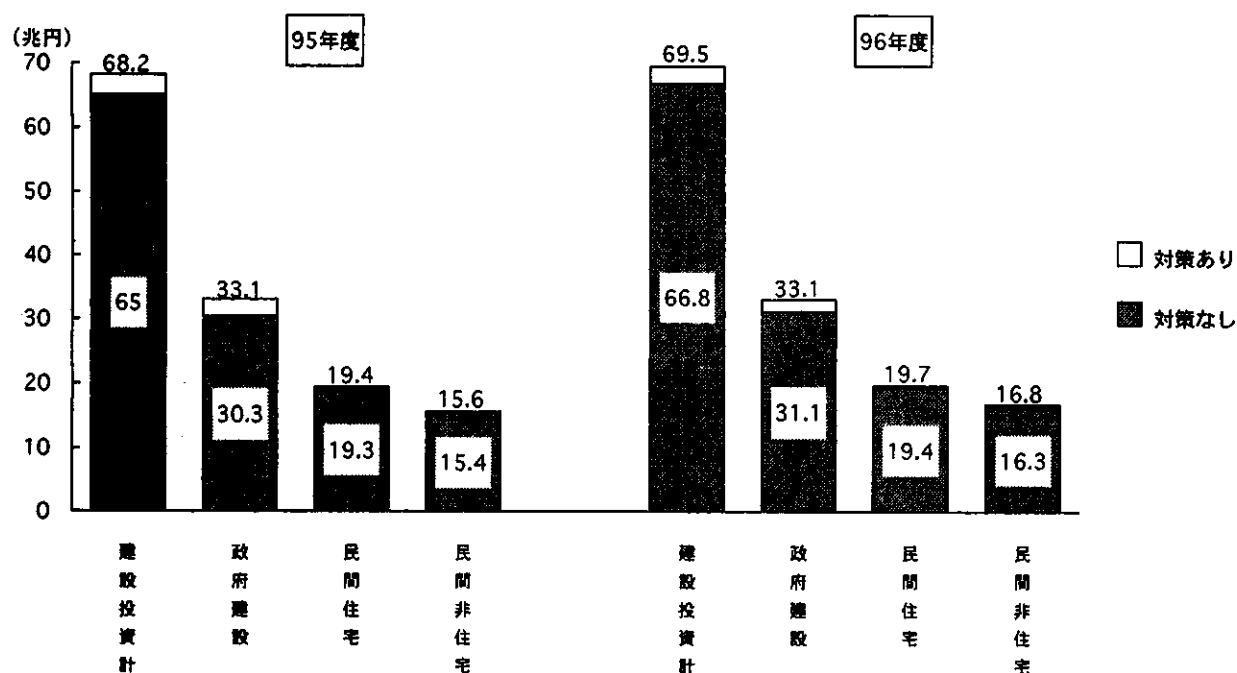


表1-4 経済対策の建設経済への影響

(単位：1985年価格、億円、%)

	経済対策有り		経済対策無し	
	95年度	96年度	95年度	96年度
実質建設投資 対前年度伸び率	681,569 3.1	695,842 2.1	649,768 -1.7	668,216 2.8
実質政府建設 対前年度伸び率	331,335 8.1	331,228 0.0	302,620 -1.3	311,477 2.9
実質民間住宅 対前年度伸び率	193,816 -3.0	196,900 1.6	193,245 -3.3	194,239 0.5
実質民間非住宅 対前年度伸び率	156,418 1.0	167,715 7.2	153,902 -0.7	162,500 5.6
名目建設投資額 対前年度伸び率	848,959 4.6	873,901 2.9	805,399 -0.8	838,521 4.1

(2) 住宅建設

(95年度の住宅着工戸数は震災復興投資が順調に進めば 140万戸台後半)

震災復興投資による着工増で、辛うじて 150万戸に届くものと見られていた95年度の住宅着工戸数は、民間住宅着工の落ち込みが響き、震災復興投資による今年度着工戸数が7万戸台と順調に進むとしても147万戸程度と3年ぶりに150万戸台を下回りそうだ。

持家の95年度4～9月期は、昨年大幅に増加した公庫融資受理戸数の反動を受けて、前年同期比 $\Delta 15.2\%$ と大幅に減少したが、低金利を受けて申し込みが順調であった今年度2回次受理分の着工が年度後半にかけて見込まれる為、結果として震災復興による約2万4千戸の着工を含め、前年度比 $\Delta 9.5$ の約52.5万戸となろう。また、公庫以外分の着工数については、民間金融機関の低金利により、4～9月期で前年同期比22%増と伸びを示しているが、一方、公庫着工数は減少している事から、持家着工の総戸数自体に変わりはないものと思われる。

貸家については、10月迄21ヶ月連続で前年同月比マイナスと低水準が続いているが、落ち込み幅が漸減している。この様な状況を勘案すると95年度は前年度比 $\Delta 5\%$ 程度、55万戸を下回るものと予想されるが、経済対策による震災復興公営住宅等の年度内着工が順調に進むものと仮定すれば、震災需要による着工増が近畿圏で4万戸以上見込まれることとなり、その結果年度後半にかけて着工戸数は増加に転じ、95年度は59万戸程度、前年度比3.3%増と予想される。

分譲は6～7月に2ヶ月増加の続いた新築マンションの着工戸数が、8月は一転して前年同月比 $\Delta 33.8\%$ と再び減少に転じた。特に首都圏での落ち込みが大きく、月間契約率は10月で12ヶ月連続で前年同月比マイナスを記録している事から、供給過剰による着工戸数減は今後避けられないであろう。また、戸建て着工戸数も10月で10ヶ月連続の前年同月比マイナスとなっており、さらに震災復興の今年度着工分も5千戸程度と比較的小さく見込まれていることから、95年度は前年度比 $\Delta 11.9\%$ の33万戸程度と、当初見通しに比べさらに落ち込むものと予測している。

96年度の着工戸数は、分譲が回復に向かうものの、持家が引き続き低迷し、また、貸家は経済対策による震災復興公営住宅の95年度の着工前倒しが順調に進めば、その反動で96年度はマイナスとなる。結果として、96年度は145万戸程度となる見通しである(図1-5、表1-5)。

図 1 - 5 住宅着工戸数の推移

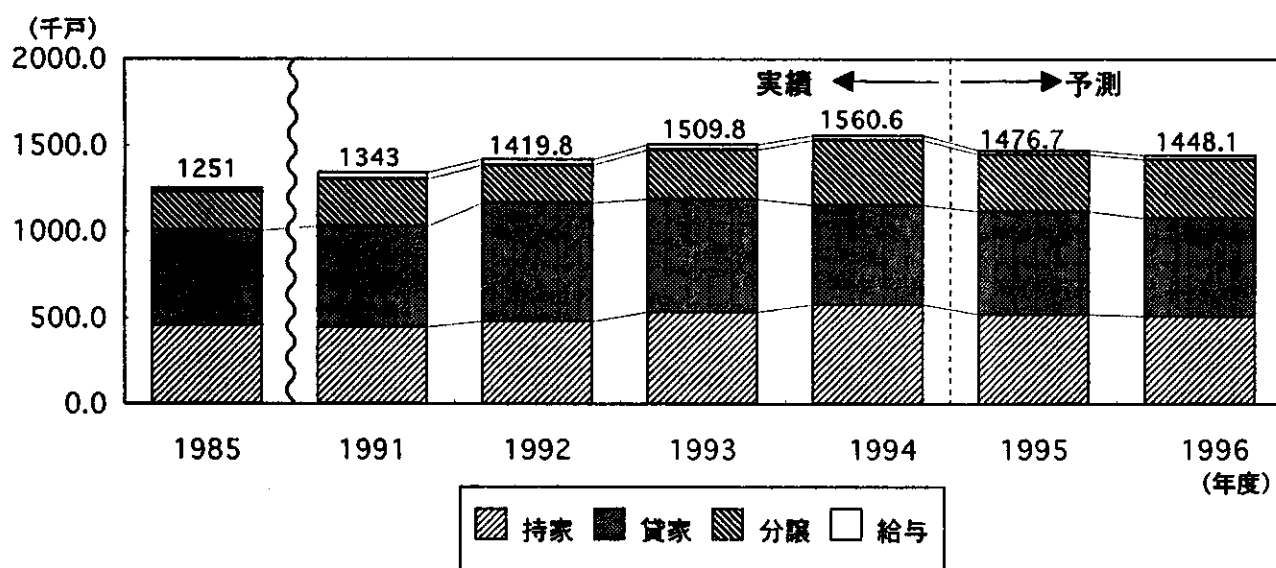


表 1 - 5 住宅着工戸数の推移

(単位: 千戸、1985年価格、億円)
実績 ← → 予測

年度		1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
着 工 戸 数	持 家	460.4	447.7	481.6	536.9	580.9	525.5	513.9
	(対前年度伸び率)	-2.8%	-5.6%	7.6%	11.5%	8.2%	-9.5%	-2.2%
	貸 家	543.6	582.2	686.8	651.6	574.2	593.1	566.3
	(対前年度伸び率)	12.8%	-24.1%	18.0%	-5.1%	-11.9%	3.3%	-4.5%
	分 譲	226.6	272.6	216.6	290.2	377.6	332.8	341.0
	(対前年度伸び率)	-1.4%	-29.5%	-20.6%	34.0%	30.1%	-11.9%	2.5%
全 体		1,251.0	1,343.0	1,419.8	1,509.8	1,560.6	1,476.7	1,448.1
(対前年度伸び率)		3.6%	-19.4%	5.7%	6.3%	3.4%	-5.4%	-1.9%
実質民間住宅投資		147,776	193,058	185,303	192,810	199,800	193,816	196,900
(対前年度伸び率)		3.8%	-13.2%	-4.0%	4.1%	3.6%	3.6%	1.6%

(3) 民間非住宅建設

(大幅減少から緩やかな増加に転ずる民間非住宅建設投資)

民間企業設備投資は、94年7～9月期以来4期連続で実質前期比がプラスで推移し、95年1～3月期以来2期連続で名目前期比がプラスで推移している。ただし、年初の阪神大震災、春の円高進行の影響もあり、7～9月期は前期比 $\Delta 1.9\%$ と一時的にマイナスとなった。

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、95年4～6月期は0.0%、7～9月期は $\Delta 2.3\%$ と弱い

動きを示している。機械受注については、95年1～3月期 $\Delta 3.2$ と弱い動きを示したが、95年4～6月期には10.7%増と回復している。

このように、設備投資は、主要企業を中心とする設備過剰感の緩和傾向、企業収益の改善、金利低下、復興投資等のプラス要因を背景に回復傾向にあるものの、円相場に対する不透明感、中小企業の弱い動き、金融システム不安の台頭、事務所床の供給過剰等のマイナス要因を考慮すると腰折れする可能性もあり注意を要する。

民間非住宅建築は、着工床面積でみると、94年8月にプラスに転じ、その後回復基調に入っている。用途別の着工床面積では、「店舗」は94年度に入り底入れしており、95年4～10月の累計でも前年同期比10.2%増となっており、95年度は4.4%増と回復するものの、建設単価が下落しているため、投資額ではマイナスとなる。「工場」は生産の回復にともない、水準は低いものの（7月は85年の約7割）94年10月以降プラスの伸びを示し、95年4～10月の累計でも前年同期比10.6%増となっており、95年度は7.5%増と引き続き増加するものと思われる。一方、「事務所」は95年7、8月と2ヶ月連続で増加に転じたものの、9、10月は再びマイナスに転じ供給過剰感が依然強く、95年4～10月の累計でも前年同期比 $\Delta 12.7\%$ となっており、大幅減少はないものの、もうしばらくは底を這う状態が続きそうだ。9月の都道府県地価調査によると、商業地では地価の下落が続いていることが明らかになり、賃料も引き続き下落する可能性が強く、事務所床の需要が民間非住宅建築投資に結びつくためには、もうしばらく時間を要しそうだ。

民間非住宅建築を投資ベースで見ると、94年度は着工床面積で前年度を下回り、また価格も下落していることから前年度比で実質 $\Delta 23.0\%$ の減少となり、好調な住宅投資の足を引っ張る形となった。95年度は、価格下落の傾向があるものの、着工床面積ベースで既に回復基調に入っているとの効果に加え、95年度中には震災復興投資、経済対策の効果もあり $\Delta 0.1\%$ まで減少幅は縮小する見通しである。民間土木投資はゴルフ場等が低調であるものの、港湾・鉄道等の震災復旧工事及び宅地造成等が好調であり95年度は前年度比で実質2.6%増となる見通しである。

民間非住宅建設投資（民間非住宅建築＋民間土木）では、95年度は5年ぶりにマイナスを脱し、前年度比で実質1.0%増と大幅減少から緩やかな増加に転換する見通しである。

96年度は、民間土木投資は引き続きプラスで推移し、民間非住宅建築投資は価格下落が一段落するとともに、着工床面積で事務所もにプラスに転じることにより、前年度比で実質 8.8%増と増加傾向を示し、民間非住宅建設投資としては前年度比で実質 7.2%増と回復過程を辿るであろう（表 1 - 6、表 1 - 7）。

表 1 - 6 民間設備投資の推移（年度）

(単位：1985年価格、億円)

年度	実績←				→予測		
	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	530,354 12.2%	913,080 3.4%	852,701 -6.6%	767,218 -10.0%	718,568 -6.3%	750,146 4.4%	801,484 6.8%
実質民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	109,931 4.8%	183,977 -3.9%	164,743 -10.5%	121,800 -26.1%	93,760 -23.0%	93,685 -0.1%	101,921 8.8%
実質民間土木投資 (対前年度伸び率)	48,670 12.6%	73,258 3.6%	73,723 0.6%	66,400 -9.9%	61,163 -7.9%	62,733 2.6%	65,794 4.9%
実質民間非住宅投資 (対前年度伸び率)	158,601 7.1%	257,235 -1.8%	238,466 -7.3%	188,200 -21.1%	154,923 -17.7%	156,418 1.0%	167,715 7.2%

表 1 - 7 民間非住宅着工床面積の推移

(単位：千㎡)

年度	実績←				→予測		
	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	13,484 15.2	19,837 -12.0	16,362 -17.5	10,967 -33.0	9,490 -13.5	9,140 -3.7	9,436 3.2
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	6,653 1.8	11,554 9.5	11,792 2.1	10,329 -12.4	10,427 0.9	10,885 4.4	11,200 2.9
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	18,283 -8.3	26,230 -9.0	18,494 -29.5	13,695 -25.9	13,208 -3.6	14,192 7.5	14,412 1.6
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	70,505 -0.1	102,408 -7.0	86,751 -15.3	64,845 -4.1	64,845 -4.1	65,664 1.3	67,267 2.4

*非住宅着工床面積計から事務所、店舗、工場を控除した残余は学校、病院、倉庫、その他に該当する。

(4) 政府建設

(大型経済対策で政府建設投資は大幅増へ)

94年度の政府建設投資は予算成立の遅れに入札制度改革が重なったこともあり、予算執行が全体的に遅れがちに推移した結果、実質Δ3.4%（名目Δ2.3%）と建設投資の足を引っ張る形となった。

95年度の政府建設投資は、当初予算の伸び（４％台）に第１次補正予算等の効果を加え前年度比で実質 1.4％（名目 2.9％）の伸びを想定していたが、地方公共団体の当初予算の伸びが想定を下回ったこと、また 6 月の統一地方選挙などの影響から地方公共団体の発注が遅れがちとなり、第１四半期（４～６月期）においては対前年同期比で実質 $\Delta 16.7\%$ （名目 $\Delta 7.9\%$ ）となった。このような状況から、95年度の政府建設投資は、経済対策がなかったとすると実質 $\Delta 1.3\%$ （名目 $\Delta 0.6\%$ ）となるころであったが、９月に決定した経済対策の効果により実質 8.1％（名目10.7％）と大幅増加になりそうだ。

96年度は、当初予算の伸び（４％程度）に、今回の経済対策が第３四半期から実施されることや地方公共団体の発注が遅れていることから、９月の経済対策のうち40％程度が加わることとなるが、95年度の伸びが高かったこともあり、実質 0.0％（名目 0.6％）と本年度なみとなる見通しである（表１－８）。

表 1 - 8 政府建設投資の推移（年度）

年度	(単位：1985年価格、億円)						
	実績←	→予測					
年度	1985	1991	1992	1993	1994	1995	1996
実質政府建築投資 (対前年度伸び率)	36,944 -7.2%	47,324 17.7%	52,349 10.6%	53,492 2.2%	55,130 3.1%	61,797 12.1%	58,996 -4.5%
実質政府土木投資 (対前年度伸び率)	156,772 2.6%	198,961 4.9%	227,411 14.3%	263,599 15.9%	251,336 -4.7%	269,538 7.2%	272,232 1.0%
実質政府建設投資 (対前年度伸び率)	193,716 0.6%	246,285 7.1%	279,760 13.6%	317,092 13.3%	306,467 -3.4%	331,335 8.1%	331,228 0.0%

1-3 バブル崩壊後の成長分野としての住宅需要の分析

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

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

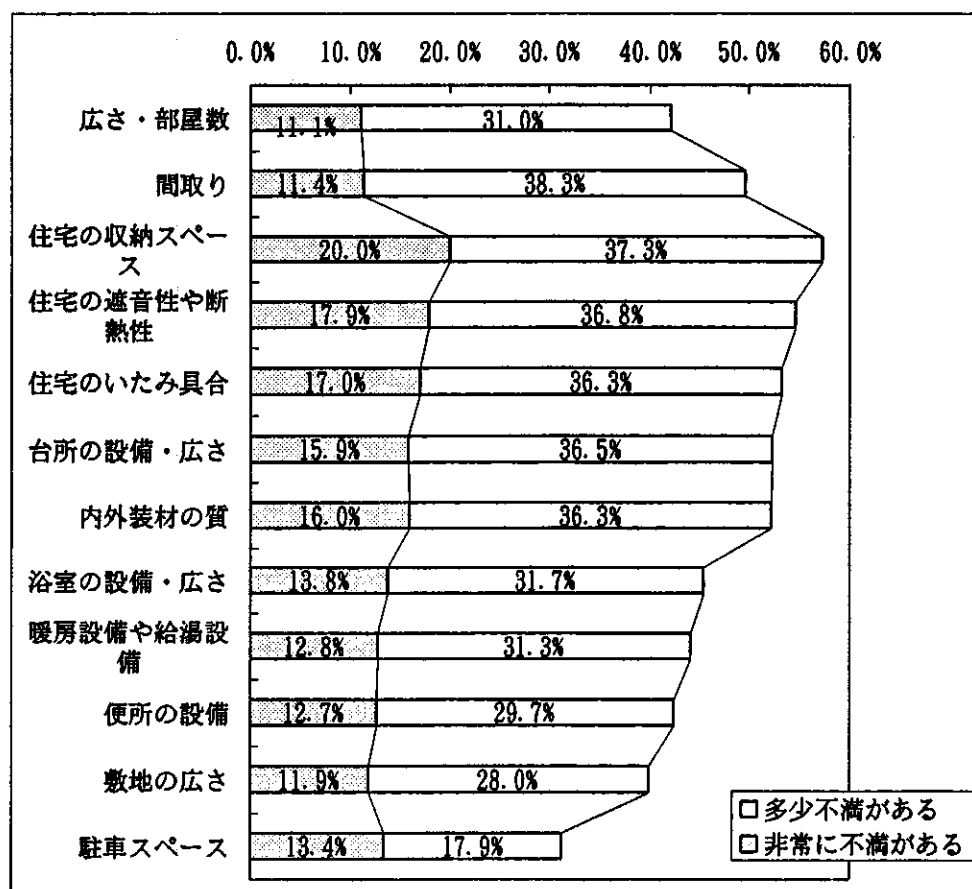
(1) 潜在需要が高い我が国の住宅市場

- ・ 1995年度の民間住宅投資（実質）の伸びは $\Delta 8.6\%$ とマイナスに転じ、着工戸数も147.6万戸と3年ぶりに150万戸を下回りそうである。今回不況期において景気の牽引役の一端を担ってきた住宅投資もここにきて一服感を見せ始めた感がある。

しかし、これを中長期的に住宅需要が低迷期に入るものとみることができるであろうか。中長期的に見れば、住宅市場は生活に深く密着した需要から成り立っており、質的な側面から見るかぎり膨大な潜在需要を内在していることは明らかである。

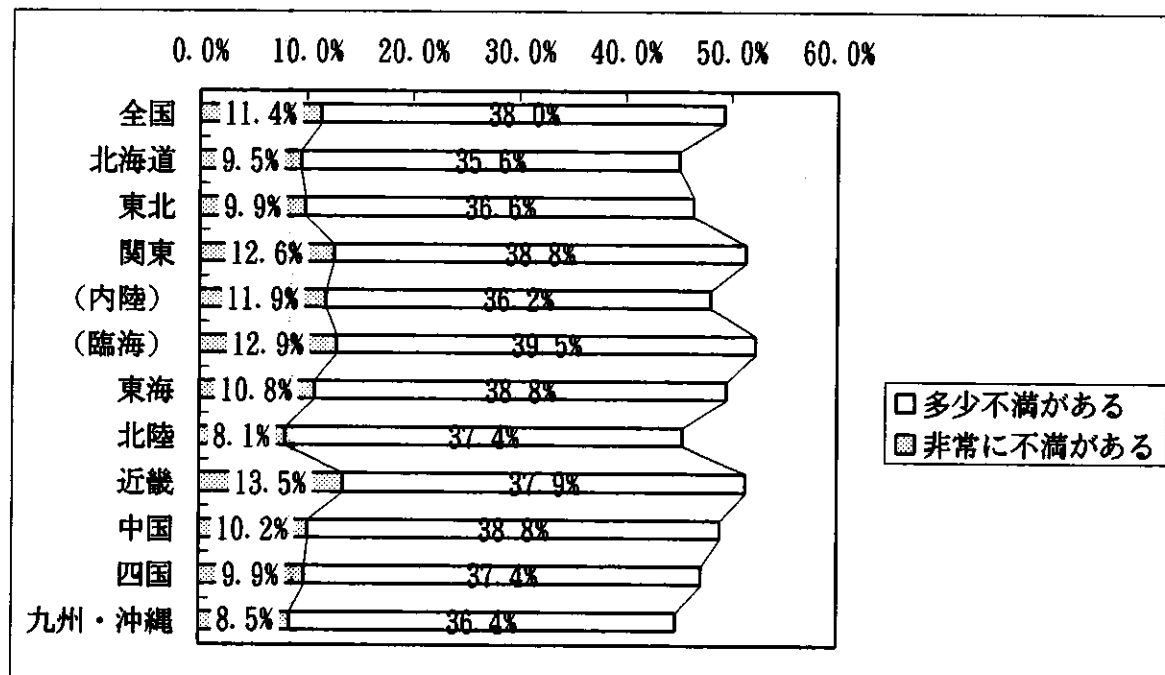
- ・ 住宅の各要素に対する不満率を見ても、「広さ・部屋数」（不満率42%）「間取り」（同50%）という基本的な不満要素は当然のことながら、「収納スペース」（同57%）「遮音性・断熱性」（同55%）「台所の設備・広さ」（同52%）等の住宅の機能面への不満の度合いが高く、生活者が住宅に求めるニーズは多様である（図1-6「住宅需要実態調査」（建設省住宅局1993年））。更に、住宅に対する不満度合いには地域的な差はあまり見られず、どの地域も50%前後の不満率を示している（図1-7 同上）。従って、特に質的側面から見れば住宅に対する潜在需要は多種多様であり、かつ、大都市圏にとどまらず、全国的に存在するものであるとすることができる。

図 1 - 6 住宅の各要素に対する評価（全国）1993年



（注）住宅需要実態調査（1993年）より

図 1 - 7 住宅に対する評価（地方別）1993年

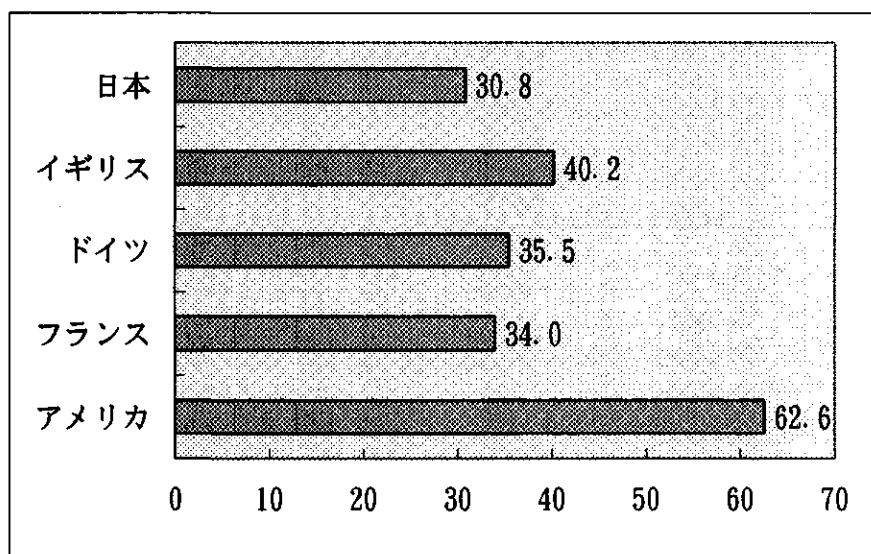


（注）住宅需要実態調査（1993年）より

(2) 住宅の「規模」についてのニーズ

- ・ 住宅需要における基本は、「規模」についてのニーズである。収納スペース拡張、台所・浴槽等の設備改善などのニーズは住宅の規模に影響されるところが大きく、今後の社会変化（ゆとり志向、世帯における高齢者の増加、省エネ設備の普及、情報化設備拡張の必要性）に対応するためにも、これからの住宅は一定の規模を確保していく必要がある。また、日本の住宅規模は逐年改善してきたところであるが、周知のとおり欧米先進諸国と比較すると、統計のとり方で日本と差があることに注意する必要があるが、未だ低水準にある（図1-8）。

図1-8 住宅の1人当たり床面積の国際比較（ストック m^2 ）



(注) 建設省 住宅経済データ集より

1. データ基準年

日本	1993年	フランス	1992年
イギリス	1991年	アメリカ	1991年
ドイツ	1987年		

2. 「床面積」等の定義は、国により異なる。

アメリカの床面積（ストック）には、共同建て、長屋建ては含まない。

イギリスの床面積（ストック）の持家と借家の値は、戸建て、長屋建てのみのもの。

3. 各国の床面積の測定方法は以下の通り。

アメリカ：外法

イギリス：戸建て・長屋建ては外法、共同建てでは内法なので外法換算している。

ドイツ、フランス：内法

日本：壁芯

4. ドイツ87年の値は旧西ドイツの値。

- ・ 今後の住宅需要は、多岐にわたるニーズを総合的に満たすべく、住宅規模の拡大の方向へ向かうものと考えられる。

例えば4人世帯の持家戸建について見ると、「誘導居住水準（一般型）」で設定されている規模・間取りは3LDKS、住宅専用面積123㎡である。現状ではこの水準をクリアしているものは未だ33%と低く、この水準自体も現状から見れば広いという見方も多いことは否定しえない。しかし誘導居住水準を離れて独自の観点から理想的な住宅を考えると、寝室として4室を用意し、リビング（L）、接客空間（G=Guest Room）の他に余裕室（S）として1室配置すべきであろう。寝室を人数分用意するのは生活における「個」の重視に則したものである。また、余裕室（S）は今後の情報化進展に伴う在宅勤務用、あるいは来客者就寝用の便宜等を考慮した部屋として1室確保したものである。更に、将来の高齢社会対応の基礎的設備として水廻り・住戸内通路の拡張も必要となる。以上の諸点を勘案したものを当該住宅のあるべき姿とすると、4LDKGS、住宅専用面積179㎡という規模になる（表1-9）。

同様な観点から、世帯規模（戸建・共同住宅別）に応じ、将来的に望まれる住宅専用面積を各々設定し、1994年度の住宅着工戸数内訳を前提にして、利用関係別に集約整理すると、表1-10の通りであり、全体平均で139.4㎡（1994年実績93.9㎡）となる（着工床ベースに変換）。

- ・ 更に、住宅規模の拡大に伴う波及効果として、耐久消費財購入額の増加も見過ごせない。公庫融資利用者に対するアンケート結果では、公庫住宅取得後1年以内に1世帯が購入した耐久消費財は172万円（対住宅建築費7.4%）にもなる。対象住宅別に見ると、個人住宅は179万円なのに対しマンションは140万円と購入額に大きな差を示すが、この差は、住宅規模の違いが要因であると考えられる。今後住宅規模が拡大するならば耐久消費財購入意欲は増加し、広範な産業に与える波及的な需要の創出効果は大きなものとなるであろう。

表 1 - 9 望ましい住宅規模（4人世帯）

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

<参考：一般型誘導居住水準（4人世帯）>

世帯 人員	家 族 型	住戸型	居 住 室		その他
			寝 室	居間・食事室・台所等	
4 人	夫婦＋子供 2 人	3LDKS	8 畳 (13㎡) 6 畳 (10㎡) 6 畳 (10㎡)	10 畳 (16㎡・L) 4.5 畳 (7.5㎡・D) 4.5 畳 (7.5㎡・K) 8 畳 (13㎡・S)	水廻り 12㎡ 収 納 11㎡ 住戸内通路 12㎡
			居住室計 77㎡ (47畳)		その他計 35㎡
			住戸専用面積 123㎡ (112 ㎡)		

（注）住戸専用面積は、壁厚補正後面積（（ ）内は内法面積）である。

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

出所：「住宅需要に関する研究会」（平成7年12月報告）資料より

表 1 - 10 利用関係別に見た望まれる住宅床面積
（着工床ベースに変換）

（単位：㎡）

	戸 建	共 同	計	1994年実績
持 家	173.7	122.0	173.4	138.8
分譲住宅	163.5	122.0	138.4	89.2
貸 家	119.4	105.7	106.5	52.9
給与住宅	135.3	118.5	120.9	71.6
計	169.2	110.8	139.4	93.9

出所：「住宅需要に関する研究会」資料より

（３）住宅の機能面の向上（高齢社会対応を中心に）

- ・ 厚生省人口問題研究所の将来人口予測（中位推計）によれば、高齢者人口（65歳以上人口）の総人口に占める割合は、1994年の14%から2000年の17%を経て2025年には26%に達する。後期高齢者人口（75歳以上人口）では、1994年の5.5%から2000年の6.9%を経て、2025年には14.5%となる。今後の高齢化は避けられない状況にあり、進展のスピードはより速いものとなる。

このような、高齢化の急速な進展によって、一般住宅においても居住者の高齢期を見越して高齢化に配慮した設計・仕様等が必要とされてきている。従って、今後建設される住宅については、健常者にとって住み易いだけでなく、居住者が加齢等により一定の身体機能の低下や障害が生じた場合において必要となる追加工事及び車イス等の機器の利用がスムーズにできるよう、建築当初から配慮することが必要と考えられる。

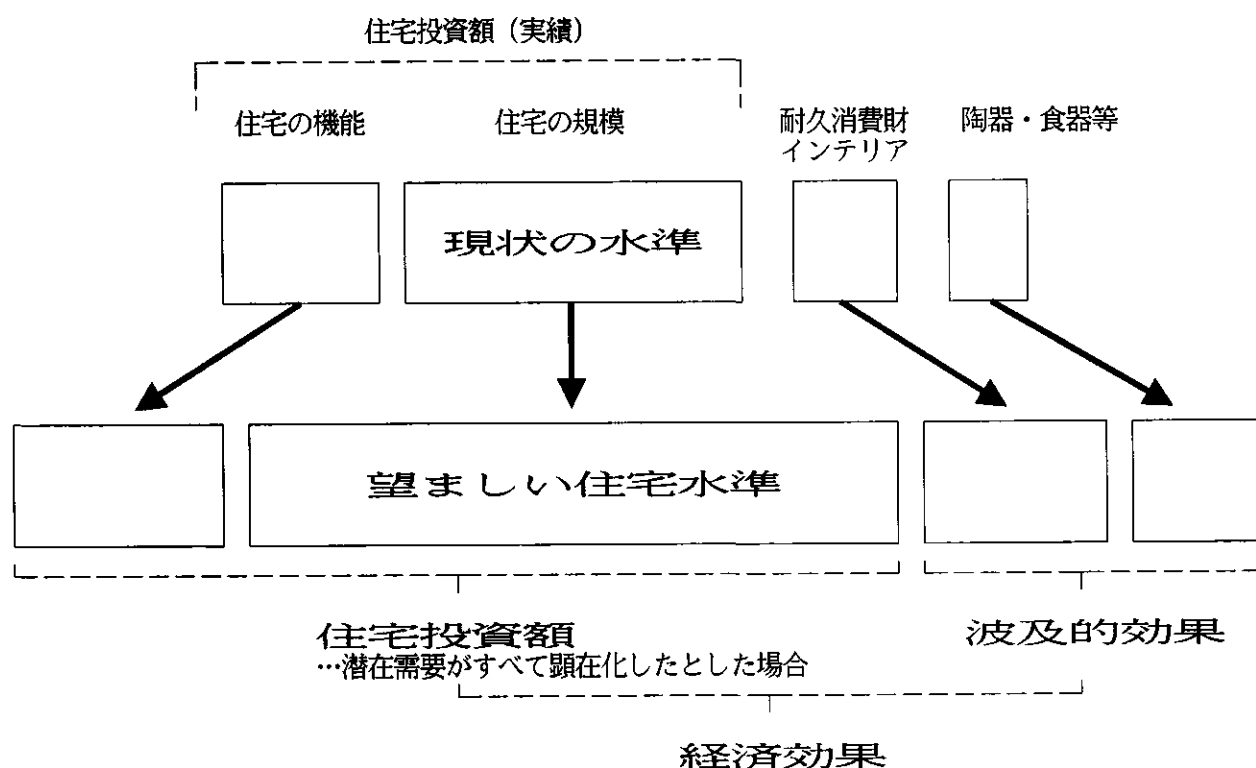
従って、今後の望ましい住宅とは、新築の時点において、増改築では対応が不可能な浴槽や住戸内通路における一定のスペースの確保を行い、それに関連して必要な基礎的構造を備えた住宅であると言えよう。

望ましい住宅の機能面の向上としては、上記の高齢社会対応に加え、「省エネ対応」及び「情報化対応」の２点も考慮しておかねばならない。

（４）住宅における潜在需要が今後の経済に与える効果

- ・ 住宅規模の拡大とこれに付随する住宅機能の高度化により今後の住宅投資額は大きく拡大していくことになる。更に住宅規模が拡大すれば、住宅設備の高度化のみならず耐久消費財、インテリア製品や陶器等の購買意欲が高まり、これらの波及効果を含めれば経済に与える影響はより大きなものになるであろう（図１－９）。

図 1 - 9 「住宅の規模拡大、住宅の機能向上による経済効果」イメージ図



以下に、住宅における潜在需要を試算し、潜在的な住宅投資額を算定してみよう。前提条件としては、住宅着工戸数として1994年度の数値を置き、また、住宅規模・間取りについては前記（2）で利用関係別に設定した望まれる住宅床面積（表 1 - 10）を用いる。住宅の機能面の向上は、上記の高齢社会対応に加え、「省エネ対応設備」および「情報化対応設備」の望ましい普及率を想定し、住宅投資額に算入した（表 1 - 11）。

- 結果としては、潜在的な住宅需要が全て顕在化するとした場合、1994年対比の実質ベースでは、住宅投資額は11兆 6 千億円増加し、住宅投資額が G D P に占める割合は 5.0% から 7.6% と 2.6 ポイントの上昇となる。また、名目ベースでは住宅投資額は14兆 7 千億円増加し、住宅投資額が G D P に占める割合は 5.7 % から 8.7% と 3.0 ポイントの上昇となる。

更に、住宅投資額の増加が日本経済に与えるインパクトを乗数効果（当研究所の建設経済モデルで算定）を用いて試算すると、住宅部門以外の投資も含め実質 G D P の 3.6% 相当分の増加が見込まれ、経済全体に与えるインパクトは極めて大きいものとなる（表 1 - 12）。

表1-11 住宅設備の高度化に対する想定普及率及び設備コスト増加額（前提値）

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

（注）上記のうち、高齢社会対応設備は、段差の解消・建具の工夫等、基準レベルのものである。太陽光発電システムは、標準的な3kw太陽電池を設置した場合、現時点での設置コストは1戸当たり約430万円と見積もられているが、普及による価格通減が大きく、普及率30%においては約75万円まで低下することが予想されている。又、情報化対応設備では、「ホームバスシステム」（家庭内の共同情報通信路）の先行配線コストが50万円、住宅内にエレクトロニクス機器を設置し集中制御など様々な機能を果す「ホームオートメーションシステム」を導入するための情報分電盤コストが50万円と見積もられている。

出所：「住宅需要に関する研究会」資料より

表 1 - 12 住宅投資が日本経済に与えるインパクト

潜在需要の顕在化による住宅投資額（建設投資ベース）

(10億円)

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

住宅投資のGDPに占める割合

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

住宅投資増加による実質GDPの引き上げ効果（乗数効果を加味）

(10億円)

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

乗数効果 1.2912 （建設経済研究所 建設経済モデルによる）

出所：「住宅需要に関する研究会」資料より

(5) 潜在需要顕在化のための諸施策の必要性

- 住宅に関する問題について、従来は着工戸数等の「量的」な側面から語られることが多かった。しかし、平成5年の住宅統計調査によれば、平成5年10月1日現在で総住宅数は4,588万戸であり、総世帯数4,097万世帯を491万戸上回っており、量的にはすでに充足の域に達しており戸数を増やす時代は終わったと考えられる。しかし、住宅のゆとりについてみると、1人当たり床面積は欧州先進諸国の8割程度と未だ不十分であり、また我が国における少子化・高齢化社会への移行、生活の豊かさに支えられた個人的ニーズの多様化などを含めて考えてみれば、今後の住宅についての中心的な問題は、「質的」な側面をいかにして向上させていくか、に絞られてくることとなろう。

- ・ 国民のニーズは住宅の質に向けられ、今後の住宅需要もその面での増加が期待される。そして、この潜在的な需要が顕在化した場合の経済に与えるインパクトは（４）で述べたように非常に大きいものである。政策努力により潜在的な需要が一部ずつ顕在化していくだけでもGDP成長に大きく寄与することに間違いない。従って、潜在的に存在する住宅需要を実現していくことは、個人の生活の豊かさの向上のみならず、我が国経済の拡大に直結し、現在の経済停滞を立て直す有効な手段のひとつであるということができよう。
- ・ 今後の住宅について考えると、既に述べたように、国民のニーズは住宅の質に向けられ、住宅需要もその面での増加が期待される。しかし、このような潜在的な需要を顕在化させるには、民間レベルの住宅投資を活性化させるための積極的な公的政策が不可欠である。このため、このような「質」の需要を顕在化する方向を基軸として、融資・税制・財政等の住宅政策の見直しすることが今後、重要な課題となってくるであろう。

第2章 海外の建設産業の動向

2-1 欧米の動向

W T O 政府調達協定がいよいよ1996年1月より発効し、一定額以上の建設工事及び建設コンサルティング業務の調達が内外無差別となり、我が国の建設業の競争的環境はいっそう厳しいものとなる。このような競争的環境の中で建設生産物の品質確保及び中小建設業者の体質改善が大きな課題となる。また、公共工事の発注システムもトータルコストの低減、工期の短縮、最新施工技術の設計への反映等のニーズから多様化していくものと思われる。そこで、ここでは、欧米における「品質保証のための制度」、「中小建設業政策」、「公共工事におけるデザインビルド」の最近の動向について概説する。

(1) 品質保証のための制度

- ・ 品質保証のための制度としては、フランスの仕組みはユニークであるとともに名高い。そこで、ここでその内容を紹介する。
- ・ フランスにおける品質保証のための制度としては、建設会社の資格等を証明する制度と建設物の10年保証制度がある。資格証明については、建築関係に関してはQUALIBATという民間の組織が証明書を出している。土木については土木協会 (Federation Nationale des Travaux Publics) が出している。

現在、約5万の建設会社（建築の全売上高の80%を占める）がQUALIBATの証明書を持っている。

公共工事においては、QUALIBATの発行する資格や証明で入札の制限をすることはない。しかし、QUALIBATの発行する資格や証明を持っている企業は入札時の提出書類の手間が省けるメリットがある。

- ・ 10年保証については、施主の加入する10年間瑕疵担保財物保険 (Dommages Ouvrages) と建設業者等が入る10年間瑕疵担保賠償責任保険 (Responsabilite Decennale) の2つがある。
- ・ 今後の課題は I S O 9000s の導入であるが、これに関しては、現状では公共工事で I S O 取得が入札条件になっていることではないが、フランス建設省とのインタビューによれば数年後に入札条件になるのではないかと予測であった。建設会社でも、大会社は I S O 9000s の認証を取る方向にある（20社が

9002を取得済)。

フランスの品質保証関連制度

① QUALIBATの資格証明

QUALIBATは建築分野の建設業者の資格と証明を発行する民間組織であり、1949年に設立された。当時、建設業者の数が増え問題が発生したため建設業者に関する情報を提供することを目的とした。民間組織ではあるが、協定(protocolé)に基づき国の監督を受けている。

QUALIBATの業務は次の3つになる。

・ 資格証明 (qualification)と分類 (classification)

資格証明により、QUALIBATの建設会社の能力を個別専門工事業種(約200)ごとに評価しランク付け(4ランク)する。また、従業員数と売上高に基づく分類により、建設会社の人的、財政的な情報を提供する。

・ 品質保証証明

この証明により、QUALIBATは建物の所有者、開発業者及びプロジェクト・マネージャーにその建設業者が建設の品質をコントロールし高品質の標準を維持できることを保証する。建築の分野ごとにその会社の能力レベルを4段階に分けて公表している。国際的にはISO 9000sがあるが、ISOの取得はかなり大変であり、橋渡しのものとして、小規模企業などのためにこの品質保証証明を出している。4段階の最高レベルはISO 9000sに近いレベルである(40社が取得)。

・ 情報提供など

建設の契約者やスペック作成者に、資格や保証を与えられた業者の情報を提供する。このために専門分野に従い、公式の会社名簿を作成している。この情報は電話回線を通して、Minitelというシステムにより端末より入手できる。

②土木協会の資格証明

土木分野では資格審査は、土木協会FNP(Federation Nationale des Travaux Publics)によって行われ、専門業者確認 (Professional Identification) という形で出される。これは以下のような分野をカバーする。

土工事

特殊基礎、水深測量、ボーリング

地下工事

海洋、河川工事

鉄道工事

公共衛生、配管工事

電気工事

土木活動一覧表を作成し、土木分野を明確に定め、土木分野の企業の専門業者確認を行う。一覧表に基づく企業の専門業者確認は、当該企業の活動を示すコード番号の割当によって表されている。従って、企業の専門業者確認には、複数のコード番号が含まれている場合があり、特に、その企業が多様な技術を有する場合はそうである。

③10年保証

フランスの民法では、建造物については建設業者等に対して10年間の責任が義務づけられており、建設業者等の責任をてん補するのが10年瑕疵担保賠償責任保険 (Responsabilite Decennale) であり、加入することが法律上義務となっている。

一方、施主またはその代理人は、10年瑕疵担保財物保険 (Dommages Ouvrages) に加入することが法律上の義務となっている。

1960年代、アルジェリアからの引き上げ者を収容するため、大量の住宅を、低価格で作った。そのため品質が非常に悪かった。その当時も10年保証があり、建設業者は保険に加入できたが、1年ごとの更新であり、建設会社がなくなれば、だれも保証をしてくれないという状況であった。1977年までは、こうした状況であった。

行政サイドとしても、エンド・ユーザーを保護する必要を感じ、スピ

ネッタ法による保険制度ができた。これにより10年間の事故による損害賠償は建設業者などが現場開設時に加入した保険の保険会社が支払わねばならない。

一方、事故がおきても保険会社からなかなか金の支払いが行われないことも多く、エンド・ユーザーをさらに保護するために、自分のことは自分で守るという考えのもとに、施主が加入する10年瑕疵担保財物保険 (Dommages Ouvrages) ができた。賠償という範疇ではなく保険という範疇ですぐに金が支払われるシステムである。

損害が発生した場合、施主は建設業者等の責任の確定（通常、法廷に持ち込まれ長期間を要する）を待たずに、財物保険から保険金の支払を受ける。その後、建設業者等の責任が確定した場合は、財物保険の保険会社から建設業者等の賠償責任保険の会社に直接請求される。

民法上の責任及び強制保険の義務の有無を建築・土木に見ると、次表のようになる。

表 2 - 1 義務の有無

	民法上の責任	賠償責任保険	財物保険
建 築	Y E S	Y E S	Y E S
土 木	Y E S	N O	N O

上記のように、土木は強制保険の対象ではない。橋、道路などは国や地方自治体が施主であるから、保険には入らない。

(2) 欧米での中小企業政策

欧米での中小企業政策について、アメリカ国内ではアメリカ連邦政府及びワシントン D . C . 、ヨーロッパではイギリス及びフランスについて調査を実施した。

アメリカ連邦政府及びワシントン D . C . の中小企業政策では、零細企業、女性、ハンディキャップを持つ者、少数民族等、社会的あるいは経済的に不利を受けている者に対して優先的に政府調達を与える等の保護政策を採っている。

一方、イギリスやフランスでは自由競争を原則としているため、中小企業に優先的に仕事を与えることはなく、中小企業に対し経営力、技術力向上を図る方向で政策を推進している。

1. アメリカ

1) アメリカ連邦政府

- ・ アメリカ連邦政府の中小企業政策は、一般調達庁（G S A）が中小企業、中小弱者企業、女性所有中小企業等、特定の中小企業に対して契約目標を設定し、さらにこの目標を達成するために「優先調達プログラム」を作成・実行している。そしてこのプログラムを支援する機関として一般調達庁（G S A）所管のビジネスサービスセンター（全12カ所）、企業開発局（O E D）等がある。
- ・ ビジネスサービスセンターでの主な活動には、①一般調達庁（G S A）の購買者に対する中小企業の製品やサービス等に関する情報提供、②中小企業に対する一般調達庁（G S A）の契約規則や手続き等に関する指導、③中小企業に対する一般調達庁（G S A）の元請・下請契約の公平なシェア獲得の監視、④優先調達プログラムの監視等があげられる。
- ・ 一方、企業開発局（O E D）では、①中小企業と中小弱者企業に対する優先調達プログラムの管理、②ビジネスサービスセンターの監督、③政府調達に関する法律・規則の制定、④優先調達プログラムにおける公平なシェアを保証する下請け契約の資格審査手法の開発等を行っている。

アメリカ連邦政府の中小企業政策の内容等を以下に示す。これらの政策は1960年代に始まったアフーマティブアクションプログラムにおけるマイノリティ保護を目的の一つにしているが、特定の者に対するこれらの保護政策は平等性の観点からその合憲性が論争されている。

アメリカ連邦政府の中小企業政策

（一般政府調達庁の優先調達プログラム）

優先調達プログラムは、中小企業、中小弱者企業、女性所有中小企業等、特定の中小企業への契約件数を増加させる政府の最も効果的な政策の一つといわれている。優先調達プログラムの区分と適用条件を以下に示す。

①中小企業

中小企業庁（SBA）が制定している中小企業の定義に従っている。それによると中小建設企業の定義は過去3年間の平均年間収入1,700万ドル以下の企業である。

②中小弱者企業

社会的経済的に不利な経営者あるいは株主が株式を51%以上所有する中小企業。アフリカ系アメリカ人、アメリカ原住民等がこの資格が与えられるグループである。

③女性所有中小企業

アメリカ市民であり、会社の管理・運営を行う女性が株式を51%以上所有する中小企業。

④労働力過剰地域企業

労働省が労働力過剰地域として指定する地域において、特定の割合以上の営業活動を行っている企業。労働力過剰地域とは高い失業率と経済的貧困を伴った地域のことである。

⑤視力障害者・重度身障者の作業場

「視力障害者・重度身障者からの購入に関する委員会」に認可されている連邦政府向け製品、サービス等を供給する非営利団体。

（優先調達プログラムの内容）

優先調達プログラムの主な内容を以下に示す。

①中小企業プログラム

中小企業プログラムでは、2社以上の信頼できる中小企業から応札が見込まれるとき、あるいは入札が公正な市場価格で行われると見込まれるときに、中小企業に対して一定の調達額が留保される。

②中小弱者企業プログラム

中小企業法の第8(a)条では、中小企業庁（SBA）が中小弱者企業に対し政府との優先契約やその他援助等を与えることを定めている。具体的には中小企業庁（SBA）が請負者として他の連邦機関との間で契約を締結し、その後、資格要件を満たす中小企業との間で下請け契約を結ぶ。

③女性所有中小企業プログラム

女性所有中小企業に優先権を与えることは法的には認められていないが、一般調達庁（GSA）では女性所有中小企業の契約目標率を毎年定めてい

る。企業開発局（O E D）及びビジネスサービスセンターでは、女性所有企業に対して、受注に関する助言を行ったり、優先調達プログラムの参加を促進するための方策等を行っている。

④労働力過剰地域プログラム

労働力過剰地域プログラムでは、入札参加企業を労働力過剰地域においてその企業の請負量の50%以上を行うことに同意する企業のみに制限している。この場合、対象地域内にその企業の本部がなくてもよい。労働力過剰地域企業に認定されると経済的貧困地域での政府調達を行うことができる。

⑤義務的供給元プログラム

視力障害者及び重度障害者のための作業場、あるいはFederal Prison Industries社から競争可能な価格で製品・サービス等が提供される場合には、連邦政府はこれを購入しなければならない。

⑥下請けプログラム

50万ドル以上（建設関連は 100万ドル以上）で政府との契約を締結している企業は、中小弱者企業に対する下請け契約目標とその目標を達成するためのプランを設定することが法律で定められている。

（中小企業庁の政策）

中小企業政策は一般調達庁（G S A）の他に中小企業庁（S B A）においても実施されている。

中小企業庁（S B A）は中小企業及び中小弱者企業を擁護する連邦政府機関である。中小企業の契約件数を増加させる手法等を開発するため一般調達庁（G S A）や他の連邦機関の契約部門との協議・調整を行っている。

①政府調達情報源泉システム（P A S S）

中小企業庁（S B A）では政府調達情報源泉システム（P A S S）を用いて政府調達に対して供給能力のある中小企業を登録している。一般調達庁（G S A）、他の連邦政府機関、大規模契約者等はP A S Sを利用し供給者を選択する。

②契約履行能力証明制度（C O C）プログラム

契約履行能力証明制度（C O C）は中小企業庁（S B A）による経営、設備、資金、生産等に関する能力証明制度であり、C O C 認証者には信用調査を行わないこととしている。

2) ワシントン D . C .

- ・ ワシントン D . C . では弱者企業に対しての擁護政策を行っている。ワシントン D . C . 内の弱者企業の割合は全建設業者の約25%を占めている。

弱者企業には地元企業、中小企業、中小弱者企業（女性所有企業を含む）、ワシントン D . C . の南東にあるアナコスチア開発地域内にある企業等があげられる。

独立機関としての少数派機会均等委員会によって対象企業に認定されれば、入札価格が地元企業認定企業で5%、社会的経済的弱者企業認定企業で5%、アナコスチアなどの開発地域企業で2%留保される。このため、入札価格が対象外企業よりも留保割合だけ高くても落札の機会が与えられる。対象企業の契約目標はワシントン D . C . の全調達量の50%程度としている。

2. イギリス

- ・ イギリスの建設業者数は約20万業者あり、このうち一人親方の業者数は約9万5千社で、従業員7人以下の業者数は約1万2千社ある。
- ・ 政府の中小企業政策の基本方針は、自由競争を原則とし市場への介入を最小限にとどめることとしている。政策としては中小企業の経営力、技術力向上を図るようなものを推進している。主な政策を以下に示す。

① ビジネスリンク

ビジネスリンクとは建設業に限らず全ての中小企業に対して金融、技術開発等の様々なコンサルティングサービスを無料で行うものである。

② 補助金制度及び研修制度

貿易産業省では研究開発やコンサルティングに対する補助金制度がある。また、複数の企業参加による中小企業の成功事例研究等を行う研修スキームがあり、代表的なものにベンチマーキングスキームがある。

ベンチマーキングスキームとは複数の中小企業が直面している問題に対して、各社が自社の現状、対応策等を提供し合い、他社との比較により自社の置かれている状況を確認し、独自の改善策を見い出していくという企業育成のスキームである。現在、ベンチマーキングスキームを実践している4つのクラブでは、現場におけるエネルギー効率、コンクリート2次製品の製造コスト等の研究を行っている。1つのクラブに12から20の企業が参加している。

3. フランス

- ・ フランスの中小企業政策は、親方・零細企業に対して行われる。

親方企業とは一人で活動をしている企業、零細企業とは従業員15名以下の企業である。親方企業の割合はフランスの建設企業30万社のうち27.2万社（約90％）を占め、建設業の年間売上高の親方企業が占める割合は約50％である。

- ・ フランスではイギリスと同様に自由競争を原則としており、中小企業が優先的に工事を受注することを推進する政策はなく以下の政策を実行している。

（親方・零細企業政策）

親方・零細企業に対する主な政策は雇用促進と資金援助についてである。雇用促進の面では賃金労働者、見習い、求職者等に対する援助があり、資金援助の面では親方企業に対し市場金利減免措置等がある。

また、公共事業の施行に関する法律では原則としてグループ別の競争入札を定めており、零細企業同士が企業体として施工できることを定めている。

（親方・零細企業の業界団体の役割）

親方・零細企業を保護することを目的に1946年に業界団体としてC A P E Bが設立されており、現在約10万社（約30％）が加入している。

C A P E Bの活動の一つに零細企業に対する援助がある。例えば労働法に関する教育、解雇の対処方法、公共事業の入札方式の指導、独自の職業学校による従業員教育などがあげられる。

（3）建設生産システムの多様化の動き……公共工事におけるデザインビルド

- ・ 我が国の公共工事においては、設計施工分離方式が原則になっているが、本年まとまった建設政策大綱では、公共工事生産システムも多様化していくものと考えているようである。

欧米の公共工事においても設計施工分離方式が主流であるが、近年デザインビルド（設計施工一貫方式）の採用が徐々に増加してきている。その背景には、発注者と施工者の間の利害関係から、設計と施工の間で生じるクレームや紛争が多発し、訴訟に持ち込まれることも多いことがある。この不都合を解決するため「責任主体の一元化（Singular Responsibility）」を求めてデザインビルドを採用するに至っている。

デザインビルドとは、プロジェクトの設計及び施工を単一の契約として扱う方法である。施工者は、設計に関しても全面的に責任を負う。

(実施状況)

- ・ アメリカ……連邦政府の中で軍関係は、デザインビルドに関する「二段階選定方式 (Two-Phase Selection)」という明確な法的根拠があり、大部分の調達にデザインビルドで行われている。その他の省庁には、そのような明確な法的根拠がないこともあり、それ程ではない。
- ・ 連邦調達庁 (G S A) では、1989年より建築工事にデザインビルドの採用を始め、91年には金額ベースで33%まで達したが、曖昧な選定基準による弊害により、その後減少してきている。このため、現在、連邦調達法 (acquisition laws of the Federal Government) の条文追加が議会で検討されている。これは「二段階選定方式」を軍関係同様に法制化しようというものである。G S A では、この法律が議会を通過することで調達方法が合理化され、今後デザインビルドの採用はまた増加するだろうとしている。
- ・ 州レベルでは、調達法 (Purchasing Law) 及びライセンス法 (Licensing Law) によって、明確にデザインビルドを認めている州と禁止している州に分かれる。実施している州では、刑務所等の緊急性を有する施設建設に多く採用している。
- ・ イギリス……住宅、学校、厚生施設等の建築工事に於いて以前から実施されている。土木工事については、道路庁 (Highways Agency) が試行段階から実施段階に移行するところである。道路庁でのデザインビルドは、現在、金額ベースで約1%である。96年末には30%を目標としているが、その達成は厳しい状況である。イギリスのデザインビルドは、法律を根拠にしているものではなく、一つの契約形態として用いられている。
- ・ フランス……大都市自治体を中心に、かなり以前から使用している。技術的 (高度な技術が必要)、行政的 (プロジェクトを管理する技術者不足) 又は財政的 (安いコスト) 理由のいずれかに該当すればデザインビルドを使用することができた。しかし、1993年に設計業者と建設業者の大きな論争を経て公共契約法典の改正が行われ、公共工事ではデザインビルドの使用を技術的理由のみに制限するようになった。

受注者は、建設業者と設計者のグループ体、又は建設業者のみが一般的であるが、建築士に関する法律の規定により建築許可の申請は建築士に限定される場合がある。

(標準的プロセス)

- ・ 連邦調達庁 (G S A) ……「二段階選定方式」の「最大価値業者選定方式 (Greatest Value)」の一般競争入札で行われる。発注者は、プロジェクトを性能的な方法で定義する。この定義付けは明確であることが必要条件であるが、細かすぎると応札者の創造的な設計を抑制することになってしまうので発注者の権利を守るために必要な最低限の内容とする。

まず、第一段階で基本的な資格、過去の業績等による資格審査が行われ、3 から 5 社に絞り込まれる。第二段階で設計及び価格に関するプロポーザルが要求される。この提案内容の各項目は、重要度に基づいてウェイト付けがなされ審査され、その結果、「最大価値」を提供する企業を落札者と決定する。最低価格者が落札するとは限らない。提案要件が広範囲にわたる場合、第二段階に関わるすべての企業にプロポーザル作成に要する給付金が支給される。

- ・ イギリス道路庁 ……約 400社のアプルーブドリストの中から指名された 4 社による指名競争入札で行われる。発注者は約 80%の設計を行い、応札者は残り 20%の詳細設計を行うのみである点が G S A と比べた特徴である。しかし、G S A 同様、施工者は設計と施工に関して完全な責任を負っており、クレームが生じる主要なリスク（予期しない地盤条件、悪天候等）はすべて施工者に移転される。施工者がリスクをコントロール出来ることが必要条件となる。

入札書は、設計提案と価格提案を別々の封筒に入れて同時に提出される。まず、設計提案が発注者の要求を満たしているかが技術審査委員会で審査される。その後、別の委員会である価格審査委員会が、条件を満たした業者の価格提案の封筒を開け、価格に応じてランキングし、最低価格者を落札者と決定する。

通常、デザインビルドの場合の予算額は、従来の価格に約 2 %の設計のための上乗せと約 8 %のリスク移転に対する上乗せが行われる。この上乗せは、工事の種類に応じて過去の実績を考慮して算出される。

(利点と問題点)

- ・ デザインビルドの利点としては、次の点が挙げられる。
 - 責任主体の一元化 ……設計と施工の間に生じる紛争及びクレームは減少する。
 - 確実な価格 ……施工者は、ほとんどのリスクを取り、またコントロールしているので変更は少なくなる。

時間の節約……設計と施工は部分的に重複した作業であり、設計と施工に要する合計時間は大幅に削減される。

価格の節約……伝統的方式では、発注者はフィーの競争によって設計を発注するが、その設計は発注者の求める「標準的な」設計であっても、施工者の技術力を考慮した施工性の高い、合理的で無駄のない設計とは限らない。設計と施工をあわせて競争が行われるデザインビルドは、この点において有効である。

施工性を考慮した設計……施工者は柔軟な設計が許されているので、伝統的方式より施工性の高い設計を行うことができる。

一方、問題点としては、次の点が挙げられる。

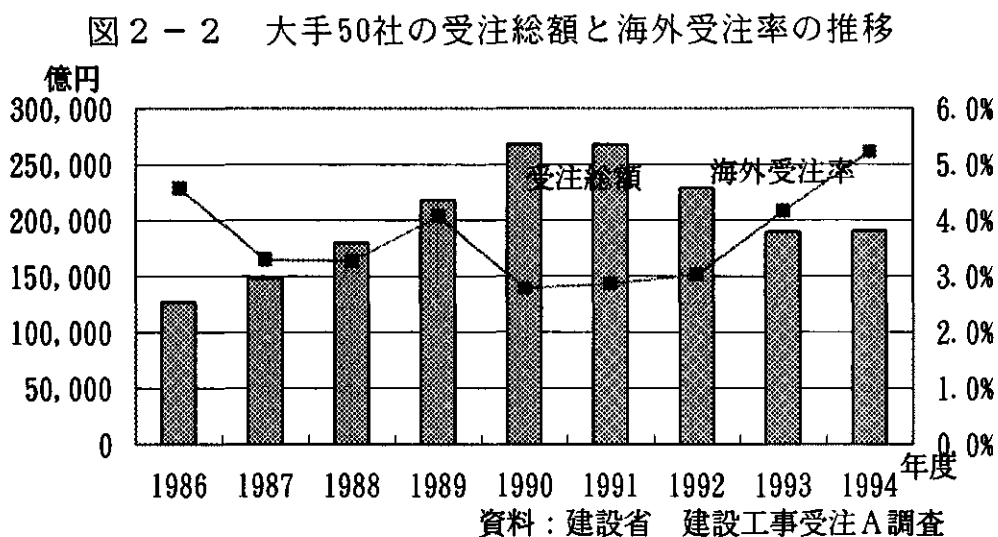
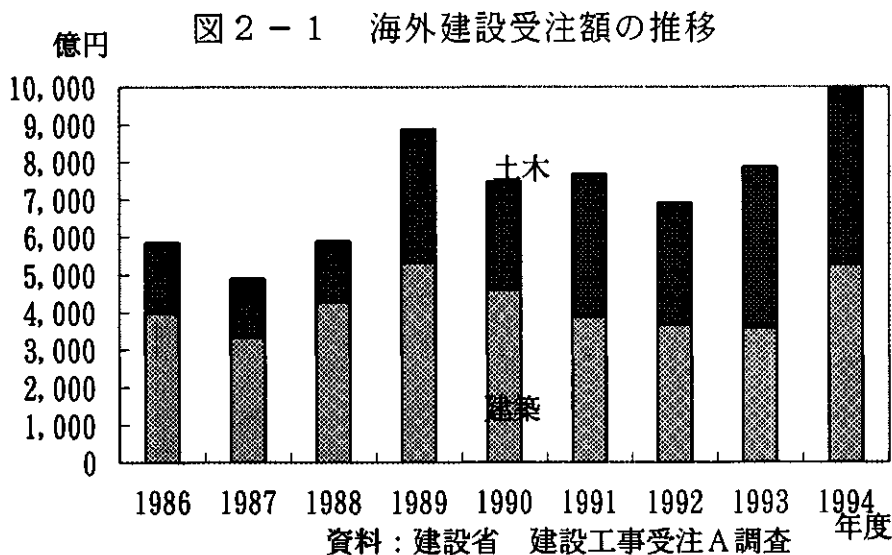
品質が確保できない恐れ……伝統的方式での設計変更は、価格に転嫁できるが、デザインビルドでは、設計に問題点が発見されても価格に転嫁できないため施工者は設計を変更しない恐れがある。

高い入札コスト……施工者は設計にかかるコスト及びプロポーザルを作成するための追加的費用が必要になる。

2-2 我が国建設産業の海外受注の動向と特徴

(過去最高を更新する海外受注)

- 図2-1は建設工事受注A調査(大手50社)により、1986年度から94年度までの海外建設受注額とその土木・建築の構成比の推移を示したものである。海外受注額は87年度の5,000億円を底から、89年度までに急激な伸びを見せ約9,000億円と一度ピークを迎えた。その後92年度に7,000億円まで落ち込み、それ以降再び増加に転じ94年度に9,900億円と過去最高を記録した。なお、95年度は9月末までの海外受注の対前年比では138.8%と、さらに昨年度を上回り1兆円を超えるのは確実な情勢である。海外受注の受注総額に占める割合では、受注総額がバブルのピークであった90年度、91年度には3%を割る水準まで落ち込んでいたが、受注総額が落ち込むに従い、その割合は上昇し94年度には5.2%を占めるに至った(図2-2)。

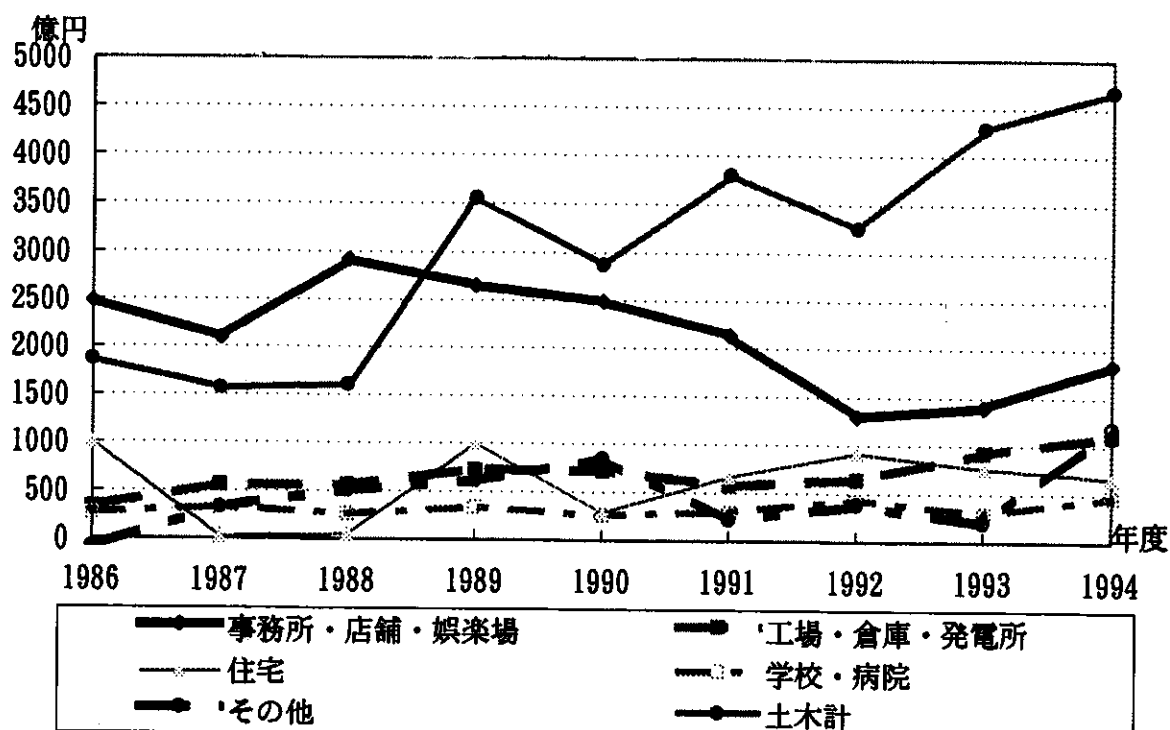


(急拡大した海外土木)

- ・ その土木・建築の工事種別の割合でみると、88年度は建築の比率が70%と土木分野の受注を圧倒している。しかし88年度をピークにそれ以降は建築比率は低下傾向にあり、94年度には土木対建築の比率はほぼ50:50となっている。
- ・ それではさらに建築部門についての内訳をみると、事務所・店舗・娯楽場部門の変化が際だっている。以後減少に転じ92年度までにピーク時の半分以下の水準まで下落した。しかし、それ以降は幾分回復基調にあるようである。また、工場・倉庫・発電所部門が91年度から94年度にかけて受注額が倍増し、建築部門の20%を占めるに至った。

これに対し土木工事全体では89年度の受注額は規模では88年度の2倍以上に達し、額でも約2,000億円という大きな伸びを見せた。94年度には、88年度の受注額の3倍以上にまで達している(図2-3)。

図2-3 工事分野別による海外受注の推移



資料：建設省 建設工事受注A調査

注：庁舎は90年までは学校・病院に、91年以降は事務所・店舗・娯楽場に含まれる

(欧米市場からアジア市場へ)

- 次に地域市場別の受注動向を見てみよう。88年度以前は欧米市場からの受注がアジア市場からの受注を上回っていたが、89年度にはアジア市場が欧米市場を上回り、90年度に再逆転するものの、欧米市場からの受注は91年度から急落し、94年度にはピーク時の40%以下の2,000億円にまで大きく落ち込んでいる(図2-4)。

一方、アジア市場からの受注は87年度から2度の例外はあるものの増え続け、94年度には6,000億円に達している。アジア市場対欧米市場の比率は、88年度には欧米6、アジア4であったものが、94年度には欧米3、アジア7へと比率は完全に逆転することとなった(図2-5)。

図2-4 地域市場別による海外受注の推移

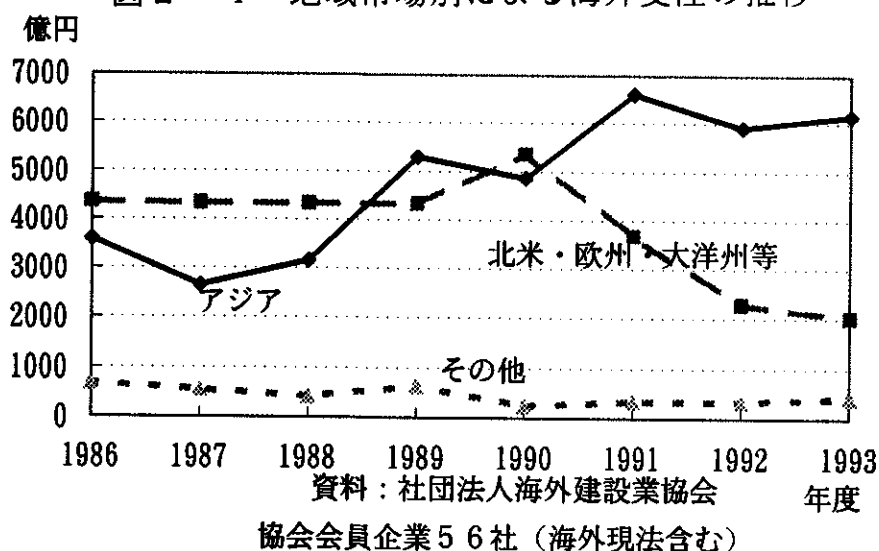
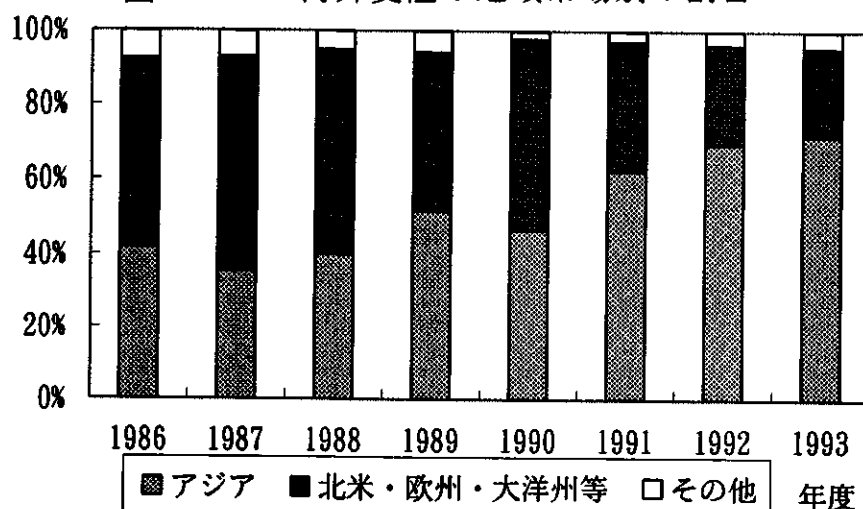


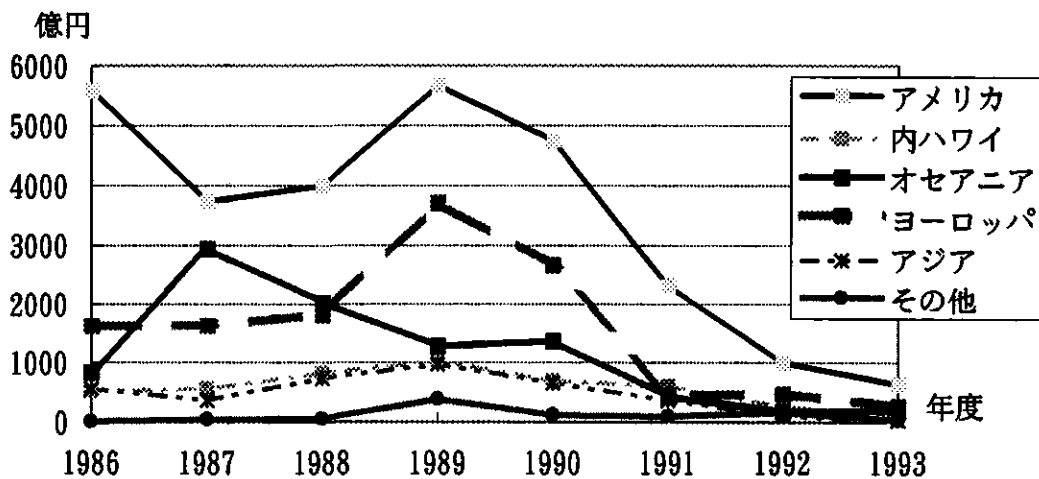
図2-5 海外受注の地域市場別の割合



(アジア・欧米市場の受注環境の変化)

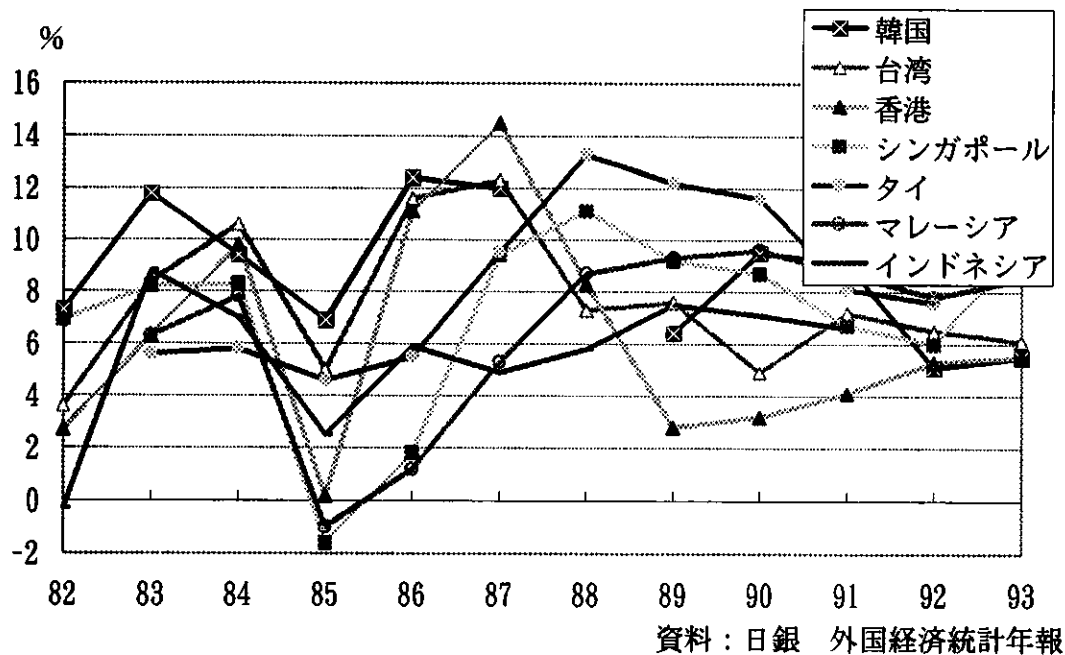
- これまで工事分野別、地域市場別の受注動向をみてきた。大きな変化として、欧米とアジア市場、および土木分野と建築分野の地位の逆転があげられるが、これは89年度までの海外受注は欧米市場からの建築、それも事務所・店舗等の民間部門からの建築受注が主であったが、それ以降はアジア市場からの土木分野の受注がそれにとって代わったことによると考えられる。
- 欧米は90年以降不動産不況に突入する。それにより同市場のオフィスビルを中心とした民間建築部門は不振に陥ることとなったのである。図2-6は海外不動産投資（フロー）の実績を示したものであるが、その投資規模の縮小は著しい。大手ゼネコンは、不動産会社とともに積極的に海外不動産投資を展開していたが、海外不動産の収支は悪化し、さらに91年のバブル崩壊による業績低迷の追い打ちを受けることになる。結果として経営をさらに圧迫する要因であった海外、特に欧米の不動産関連子会社の清算、処分など海外不動産事業の撤退が加速されることになった。
- 逆にアジアにおいて韓国、シンガポール、マレーシア、香港、台湾などに代表される東アジア諸国の急激な経済成長が85年以降から始まるが（図2-7）、これらの国々がインフラに対する必要性が高まったため、土木部門の急激な伸びとして現れたのである。

図2-6 海外不動産投資実績の推移



資料：建設省 不動産業総合調査

図 2 - 7 東アジア諸国の経済成長率（実質）

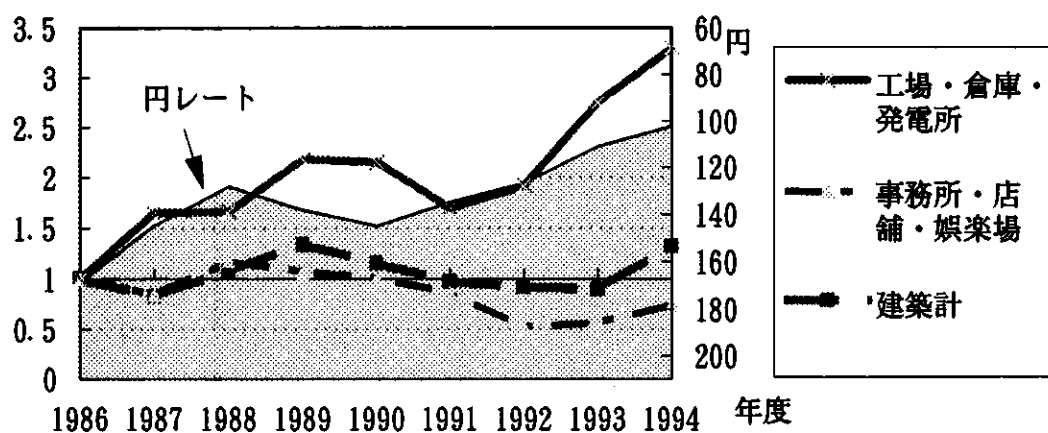


（円高の影響）

- 最後に近年の円高の影響についてふれておきたい。図 2 - 8 は86年度の建築の分野別受注額を1としてそれぞれの変化率と円ドルレートと比較をしたものである。88年から90年の間は円ドルレートは一時的に円安にふれたが、この90年を境に、現在に至るまで強い円高基調で推移している。この間の工場・倉庫等の受注は89、90年度と横這い、減少を示したが、91年度からは反転し、92年度からは特に急激な伸びを示すこととなった。

円ドルレートと海外受注の変化基調が1年遅れて現れていることから、ここでの工場・倉庫等の受注の変化は、日本の製造業が円高により生産部門の海外へのシフトを進めていることの反映であることがわかる。日本の建築部門の海外受注は主に日系企業からのものが多いと思われるが、なかでも工場・倉庫等の受注は特にその傾向が強いと考えられる。

図 2 - 8 円ドルレートと工事分野別受注額の推移



(参考) アジア諸国の動向
～第一回アジアコンストラクト会議(95.11.28)資料より～

I. 建設市場

1. マクロ経済の動向(実質GDPの伸び)

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

各国のマクロ経済は、日本以外の国々はおおむね順調に推移している。

マクロ経済の動向(実質GDP伸び) - 各国比較

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

2. 建設投資の伸び

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

建設市場の動向 - 建設投資の伸び(実質)

	1992	1993	1994	1995	1996
ホ ン コ ン	6.0	11.0	14.0	NA	NA
インドネシア	22.5	22.45	22.45	NA	NA
日 本	1.0	-0.8	-5.3	3.1	2.1
韓 国	2.9	9.6	13.8	16.2	16.6
フィリピン	4.6	10.6	10.2	9.1	9.8
シンガポール	NA	7.4	15.5	NA	NA

3. 建設市場の構成

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

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

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

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

各国の94年の建設市場（名目）

（単位：10億ドル）

	建設市場						
		建設投資					維持修繕
			公 共	民 間	建 築	土 木	
ホ ン コ ン	10.8 132%	8.2 100%	3.5 43%	4.7 57%	4.8 59%	3.4 41%	2.6 32%
インドネシア	NA	17.4 100%	11.0 64%	6.3 36%	6.6 38%	10.8 62%	NA
日 本	914.8 112%	818.5 100%	369.0 45%	446.8 55%	438.9 54%	377.0 46%	131.7 12%
韓 国	NA	64.6 100%	25.5 39%	39.0 61%	43.1 67%	21.4 33%	NA
フィリピン	NA	6.6 100%	2.9 43%	3.8 57%	NA	NA	NA
シンガポール	NA	13.0 100%	4.4 34%	8.6 66%	11.5 88%	1.5 12%	NA

4. 建設市場と国民経済

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

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

建設業者の数では日本が54.3万社と突出している。一業者当たりの建設投資額

を見ると、ホンコンが 820万ドルと最も大きく、韓国がこれに次いでいる。

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

建設市場と国民経済

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

*93年 **95年

Ⅱ. 建設産業

1. 建設業者

各国の建設業者の許可制度に関しては、以下のようになっている。

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

インドネシア……許可制度

日 本……………許可制度

韓 国……………許可制度

フィリピン……許可制度

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

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

建設業者の特徴は以下の通り。

ホンコン………重層下請けが非常に進んでいる。

インドネシア……中小の業者が多い。

日 本………元請業者は企画・設計・施工・維持管理まですべての段階を行う。

韓 国………元請業者の上位 100社が建設市場を支配（60%のシェア）。

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

シンガポール……職人のほとんどが外国人である。

2. 契約方式

各国では次のような、契約方式が行われている。

(1) ホンコン

・施工のみ契約

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

・デザインビルト契約

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

・BOT契約

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

・CM契約

発注者は設計・施工プロセス全体を調整するコンストラクションマネジ

メント・チームを雇う。設計・施工分離契約にもデザインビルト契約にも用いられ、発注者が直接プロジェクトを管理できる利点がある。

(2) インドネシア

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

(3) 日 本

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

(4) 韓 国

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

(5) シンガポール

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

3. 公共工事入札制度

(1) ホンコン

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

(2) インドネシア

工事規模などにより、事前資格審査をうけた業者に対し、一般競争入札、指名競争入札、随意契約を実施する。

(3) 日 本

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

になる。

(4) 韓 国

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

(5) フィリピン

公共工事は通常、事前資格審査を踏まえ一般競争入札が行われる。

(6) シンガポール

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

4. 労働条件

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

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

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

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

注）ＵＳドル換算は９５.５の為替レート

Ⅲ. 新しい建設産業政策と企業戦略

1. 建設産業政策

(1) ホンコン

ホンコンでは、自由放任的な経済環境であり、全般的な建設産業政策はない。しかし、総督は外国人労働者数の割り当てが引き下げらると発表してお

り、建設産業へのなんらかの影響が出るであろう。（空港コア計画の労働者はこの枠から外れているので外国人建設労働者の数は減らないであろうと考えられてはいる。）

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

（２）インドネシア

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

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

（３）日 本

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

（４）シンガポール

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

建設産業開発庁はデザインビルド契約の促進を図っている。

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

２．企業戦略

（１）ホンコン

地元の請負業者は、海外の業者を主な脅威と考えている。対策としては、特殊建設技術への専念、人的資源管理、プロジェクト管理、付加価値を高める手段としての新製品開発がある。こうした努力を中国南部の諸省の作業環

境や作業手順についての知識と組み合わせるのが最善の道という見方が多い。

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

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

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

(2) インドネシア

インドネシアの建設業界では下記の戦略を設けている。

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

(3) 日 本

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

(4) 韓 国

韓国の建設業者が戦略とすべきものとしては、以下が考えられる。

- ・建設技術の改善
- ・建設労働者の質の改善
- ・建設資金調達の改善
- ・建設生産物の質の改善
- ・グローバル化プロセスの促進

第3章 建設産業をめぐる諸問題

3-1 深化する下請の重層化と新たな課題

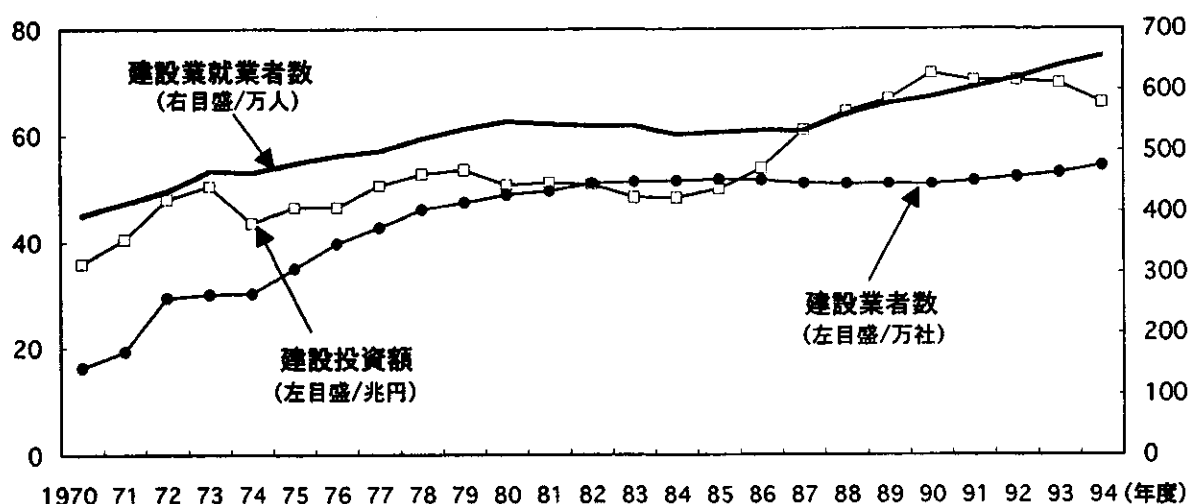
(1) 下請構造の深化

- ・ バブル経済の末期、1990年度に初めて80兆を越え81.6兆円となった建設投資は、不況が長引き建設需要が低迷する中で、実質ベースでは6年にわたりおおむねゼロ成長に終始し、実質建設投資額は90年度を100.0として95年度は97.4という水準に止まっている。このような中で、著しい建設業者数の増加、就業者数の増加と同時に、下請受注の増加がみられる(図3-1、図3-2)。

今回の建設不況期の受注状況をみると、全体としても下請比率の上昇がみられるが、特に地方有力ゼネコンにおいて下請受注が増加し、総合工事業における下請構造の進行がうかがえる(図3-3)。

- ・ 過去の下請け構造の動きを、下請け比率(下請け施工額/元請け施工額)でみると、図3-2にみるように、1960年度の16.9%から65年度25.5%、70年度29.9%、75年度39.7%、80年度46.0%、85年度54.1%、90年度61.2%、93年度には64.6%と顕著な上昇傾向が存在する。

図3-1 建設投資額、建設業者数、建設業就業者数等の推移



(注) 1.建設投資額は、1985年価格による実質値。
建設省資料。ただし1993、94年度は建設経済研究所による推計値。
2.建設業者数は、各年3月末時点の許可業者数。
3.建設業就業者数は総務庁「労働力調査」。

図3-2 元請完成工事高と下請完成工事高

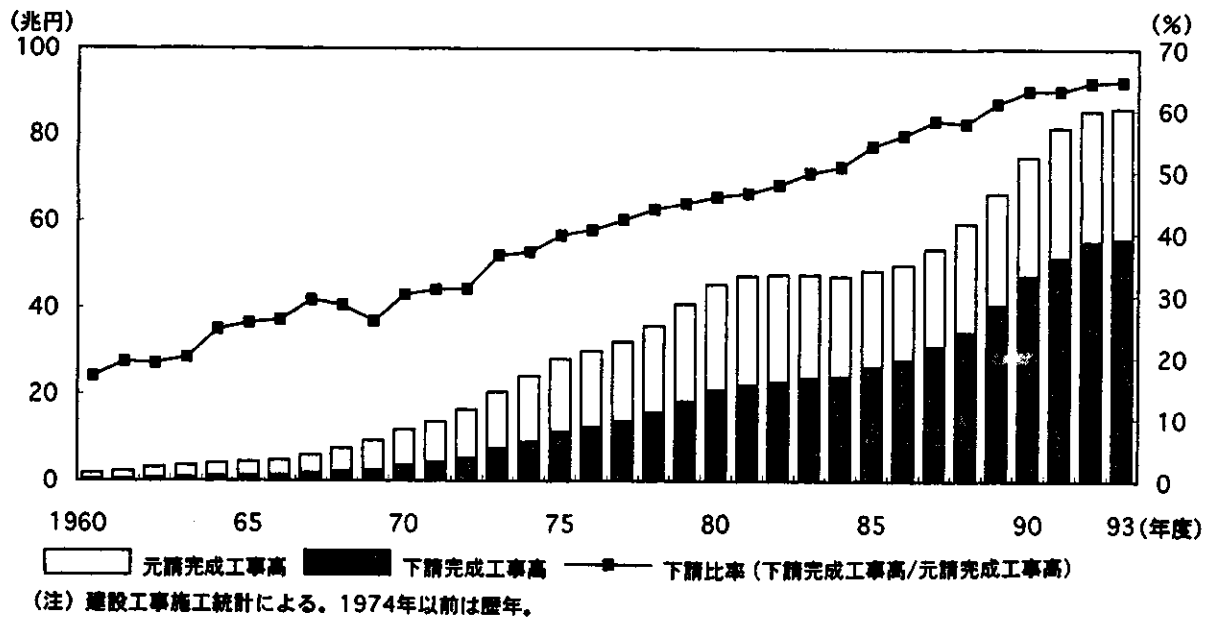
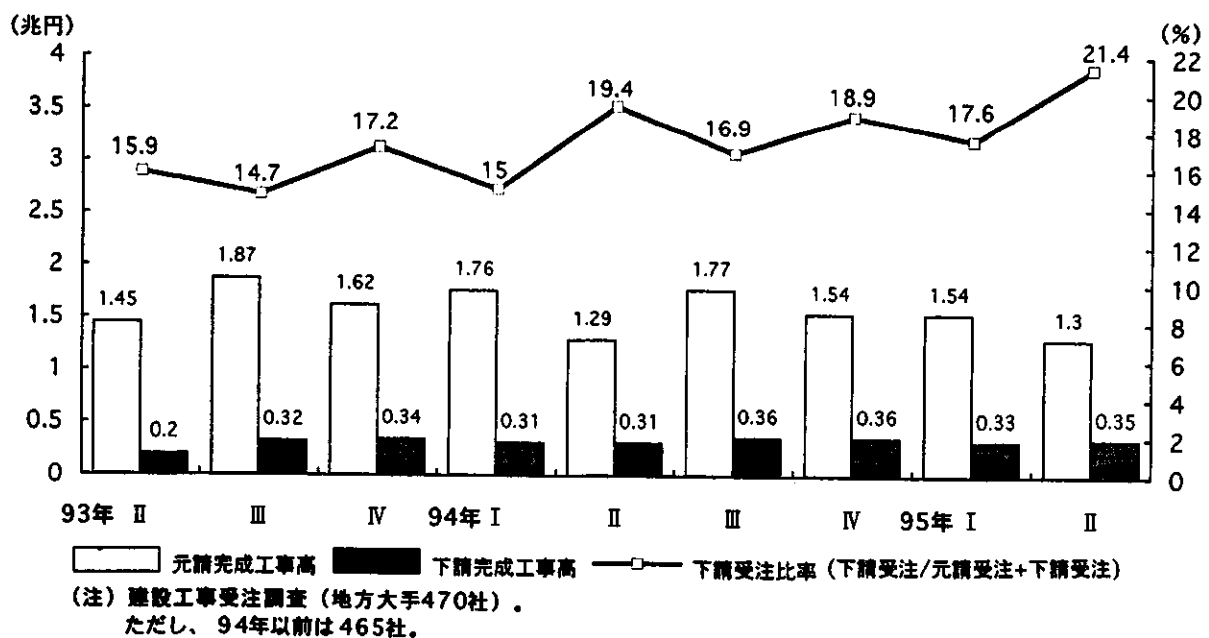


図3-3 地方大手 470社の受注額の伸率と下請比率(四半期別)



こうした傾向は、景気動向などにかかわらず一貫してみられるのであり、建設生産の構造的な変化の方向を示すものといえるが、具体的にどのような変化を表しているのだろうか。

- ・ 参考のために、機械産業の外生化の動向と対比しながら建設業の下請化の深化の背景をみてみよう。

企業経営上の外生化の理由としては、(1) 生産技術の専門化の進展への対

応、(2) 経営リスクの分散・軽減、という二つの側面がある。外生化と下請化は同義ではない。外生化が進む課程で、親企業との間の取引の長期継続性、重層的構造という特徴を持つ下請制が発達してきた。重層的構造に至る理由として、製品の多様化、高度加工化、生産プロセスの複雑化そして経営リスクの分散などが挙げられる。

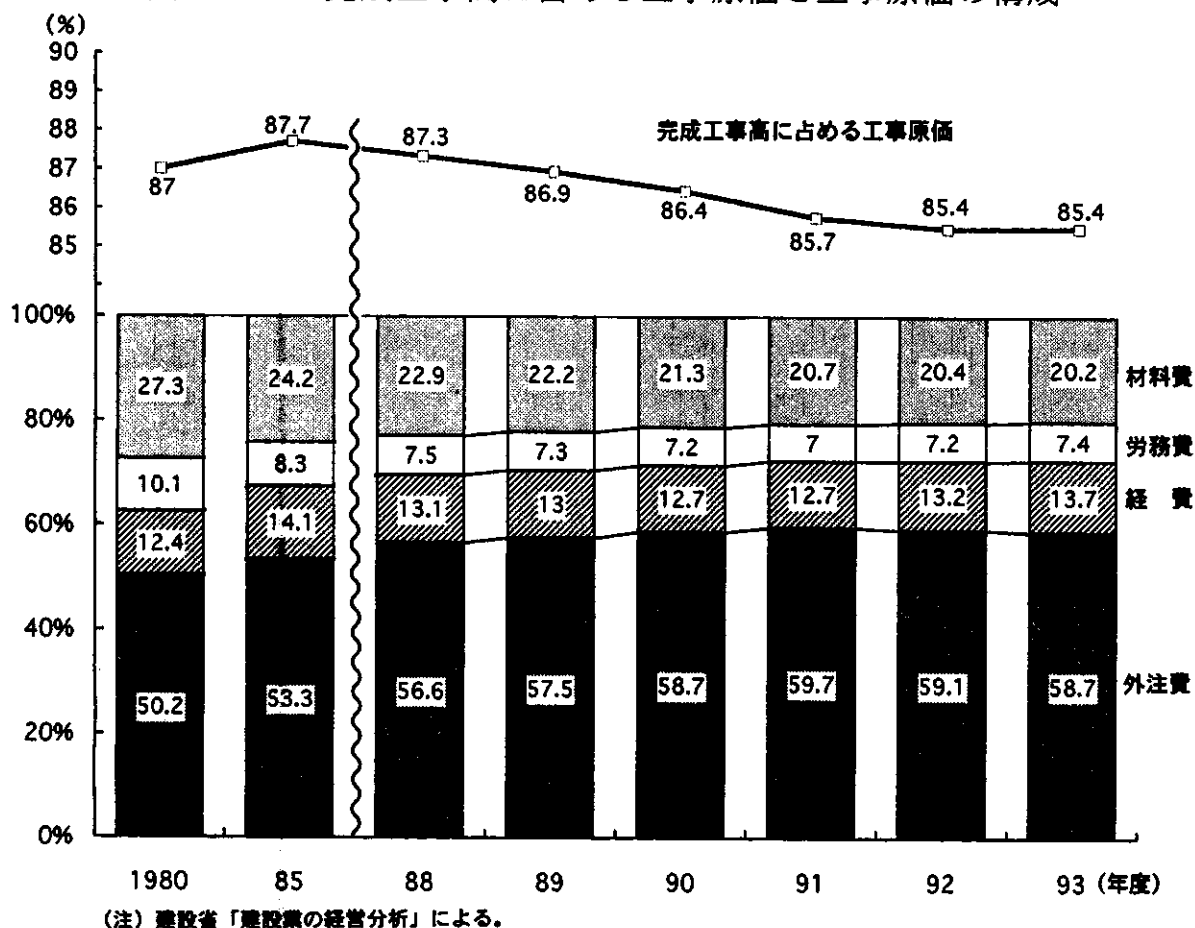
- ・ 下請制は日本の産業構造を特徴づける大きな要素である。かつて、親企業から収奪される下請企業という構図で語られていたものが、1970年代後半以降、機械産業を中心に国際競争激化に対するために品質、生産性を高める過程で、下請企業が独自の技術開発力を身につけ、技術水準の高度化、生産の効率化を進めた結果、親と子という関係から、独立した企業間の安定した取引関係へ移行するという側面も現れてきている。もちろん、安定した取引関係を維持するためには、絶え間ない効率化、ニーズへの適応ということが要求され、これに失敗すれば落後せざるを得ないという厳しさが存在する。この厳しさは、親企業である組立型企业にも同様に及んでいるのである。親企業において、系列化政策が自由化政策へ移行してきたことが、このような変化を促したともいえるが、その背後には厳しい国際競争下での親企業の生き残り戦略があったのである。
- ・ ひるがえって建設業の場合はどうか。戦後一貫してみられた下請比率の拡大はどのような理由で実現したのか。

その理由として、(1) 経営を身軽にするために外注比率を高めてきたこと、(2) 建築物や土木構築物の仕様の高度化、複雑化に伴い、専門技術・技能が独立してきたこと、(3) 受注の平準化を図るために元請受注の不足を下請受注で補う傾向がみられること、(4) 施工能力にかかわらず受注拡大を優先する傾向がみられたこと、などが挙げられる。(1) 及び(2) は機械工業など他産業の外生化の理由と同様だが、(3) の受注の平準化の問題、(4) の受注拡大優先の傾向は、とりわけ建設業を特徴づけている。

建設業の経営分析（建設省）から、工事原価比率及び外注比率の動きを調べると、全体として外注比率が高まる傾向にあること（図3-4）、業種別にみても同様の傾向がみられることがわかる。外注化が経営方針として広く採られてきたことをうかがわせる。また、専門技術・技能の独立企業化あるいは拡大の例として、機械施工企業の発展、建築物のインテリジェント化に伴う設備工事の増大、新しい資材の利用による専門工事（ガラス工事など）の増大などが

ある。

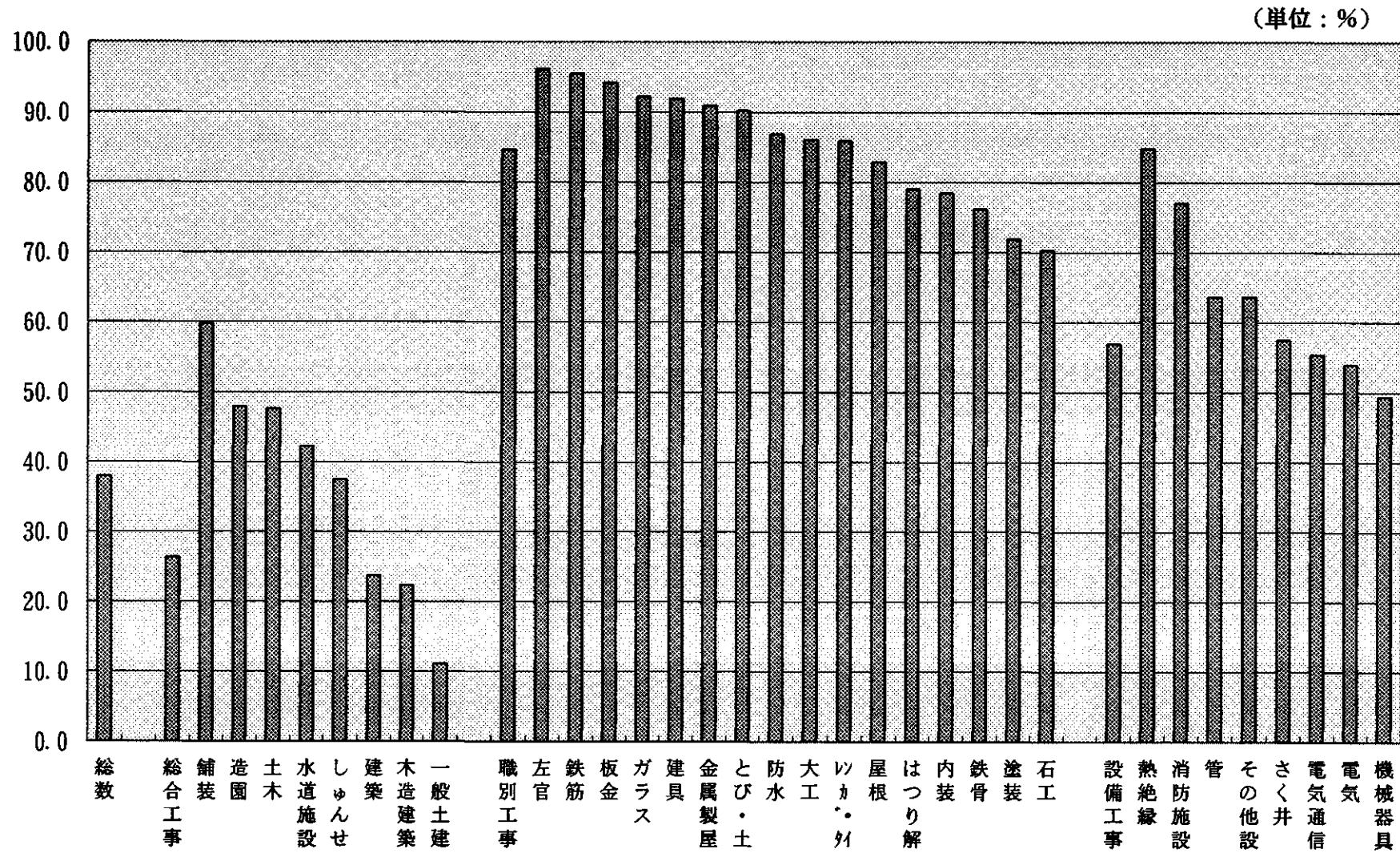
図 3 - 4 完成工事高に占める工事原価と工事原価の構成



- ・ さきに指摘した地方中小ゼネコンにおける下請受注の増加は、以上に述べた長期の動態の中で語られることかどうか、まだ判断できない。建設需要の低迷、地方を含む民間建設市場における競争激化のなかで、受注量の維持・確保を目指す営業方針によって、このような状況が生じている。市場の競争環境は国際競争化の流れの中で、さらに厳しくなることが予想され、この状況がさらに進むことも考えられる。工事の直接的な施工能力を持たない地方ゼネコンが、下請受注に走れば、下請の重層化をさらに進めることになる。
- ・ 業態、業種別の傾向を調べてみよう。

総合工事業のうち下請け比率の高い土木、造園、舗装、しゅんせつ工事業。職別工事業でも同様に下請け比率の高いとび・土工・コンクリート、左官、ガラス、タイル・れんが・ブロック、板金、鉄筋、建具工事業。これらで、一層下請け比率が上昇している（図 3 - 5 参照）。

図3-5 建設業の下請比率（業種別）1993年度



（注）平成5年度 建設工事施工統計調査報告より

- ・ 機械産業などでみられる親企業との関係の希薄化、独立指向が建設業でみられるだろうか。建設業構造基本調査（93年度調査）によって調べると、特定企業との継続取引比率（専属比率）が高い（施工高の50%を越える）企業の割合は、確実に低下しつつある。1984年調査では34.9%と三分の一を越えていたものが、90年では28.4%、93年では25.3%と小さくなり、親企業との専属的關係を持つ下請け企業が減少していることがわかる。
- ・ 同じ建設業構造基本調査によって、下請代金の受取り条件についてみると、現金の割合が50%未満という企業数が30.5%であり、かなりの高率である。この比率は、前回90年度調査では33.2%であるから若干低下している。また、下請け工事代金の手形期間については、「90日以下」の企業の割合が16.1%で、90年度調査の24.3%に比べて著しく低下している。この比率は、資本金5千万円以上の企業の場合は6.4%で、5千万円未満の企業（個人を含む）の16.4%と比べて大きな差がある。

（２）急がれる対策

- ・ 長期的趨勢としてみられる下請化だが、建設生産過程の高度化、複雑化に対応する建設生産構造の効率化の現れという肯定的に理解されるべき側面と、親企業の身軽な経営と高い収益力のしわよせを受けて、労働力の確保・養成も不十分な多くの下請企業の存在、即ち、いわゆる元下関係という側面の両面から理解し、必要な対策を講じる必要がある。
- ・ 建設生産構造の効率化という側面は、専門分野の高い技術力を持ち、自立的な企業群からなるネットワーク型生産組織の形成を目標とした動きであるので、当事者である専門工事企業をはじめとして、元請け機能を持つゼネコン、建設産業行政それぞれが役割を担って、この動きを促進させる必要がある。
- ・ 元下関係の適正化という観点からは、完成した工事目的物の引き渡しの遅延、下請代金の支払い遅延、長期の手形期間、原価に満たない下請契約金額、資材や機械の使用に関する不当な地位利用など建設業法及び独占禁止法の違反事案を、まず、徹底して排除するための措置が必要である。先にみた建設業構造基本調査の結果からも、これらの違反行為はかなり多いのではないかと疑わしい。

独占禁止法を受ける「建設業の下請取引に関する不公正な取引方法の認定基準」（参考として掲載）の第10項では、違反行為の事実を下請負人が建設省や

県などに通報した場合に、元請負人が通報を理由に取引量を減じることなどを禁じている。取引量を減じる理由はほかにも作ることができるのであり、このような規定が有効に働かない原因でもあろう。

- ・ 建設産業政策大綱では、「技術と経営に優れた企業」が「自由に伸びられる競争環境」を作るという基本目標を達成するうえで、「下請として伸びられる環境づくり」と「自立した活力ある専門工事業」の実現が、そのポイントであるとしている。この実現のためには、元請、下請それぞれの機能が建設生産システムの中核として欠かせない要素であることの認識、すなわち相互依存のパートナーとしての理解が必要である。契約の対等制の確保によって、適正な価格形成が図られるだけの力をつけることが重要であるが、上に述べた法違反行為の排除、施工体制台帳の活用など現在の各種施策の効果が不十分であれば、さらに踏み込んだ対策が必要になる。

- ・ その場合、各国で採られている様々な方策は参考になる点が多い。

下請制による建設生産システムという各国に共通の仕組みの中で、適正な品質と価格をもって工事を完成させるために、各国それぞれの方策を講じている。いくつかの事例をタイプ別にみてみよう。

- ・ 第一のタイプは、発注者が直接に下請企業に関する情報を収集分析し、その決定に関与するというもので、次がその事例である。

* 下請け契約についてあらかじめ発注者の承認を義務づけるフランスや米国州レベルの制度

* 発注者が入札または随意契約によって特定の下請企業または資材供給業者をあらかじめ指定する英国の指名サプライヤー方式

* 発注者が実施する下請企業の事前資格審査を経た者に下請け契約を限定する米国バージニア州の制度

* あらかじめ下請け職種について入札を実施し、元請企業は下請け入札リストに掲載された企業から下請け業者を選定して入札する米国マサチューセッツ州の下請入札制度

- ・ 第二のタイプは、下請代金の支払いの適正化を求めるもので、次がその事例である。

* 発注者が、元請け業者の債権者（下請け業者、資材供給業者）に対し、元請け業者の金銭債務を支払う権限を有すドイツの下請け直接支払制度

* 元請け業者は入札時に下請け金額等を明らかにしなければならず、下請け業

者は、これにより発注者の同意を得て、発注者から直接代金の支払いを受けることができるフランスの公共工事下請け直接支払制度

＊雇用者、下請け業者、資材供給業者に対する代金（賃金）支払いを保証する支払いボンドを義務づける米国の制度

- ・ 元下関係の適正化を進めるについて、これまで、元請責任を重視し、その強化を図る方向で施策が講じられてきた。下請代金支払いなどにいまだに観察されるように、下請業者に不利益が押しつけられる実態からすれば、元請け責任を問うことは依然必要である。下請代金の決定や支払方法などについて不公正な取引慣行が容易に是正されないのであれば、諸外国の例にみられるように、発注者が直接または間接に元下契約に立ち入るということも、具体策として検討されるべきである。
- ・ 建設市場の競争環境が厳しくなる中で、生産構造の合理化、効率化を目指した真剣な対応が、生産構造のあらゆる部分で求められ、対応できない企業は取り残されることになる。下請企業は、建設生産システムの核心部分を担うものとして、より独立性が高く、また、独自の技術力を持つ企業としての発展が模索されることになろう。そこでは、元下関係という上下の関係ではなく、生産システムのそれぞれの機能を分担するという対等の、横の関係が構築されなければならない。
- ・ このような建設生産システムの効率化の方向に沿った施策としては、例えば、工事代金不払い事故などに対しては、保証や保険のビジネスを導入して迅速に経済的損失を補填するなど、市場システムの活用・充実という方向で検討されるべきである。

(参考) 建設業の下請取引に関する不公正な取引方法の認定基準

建設業の下請取引において、元請負人が行なう次に掲げる行為は不公正な取引方法に該当するものとして取扱うものとする。

- 1 下請負人からその請負った建設工事が完了した旨の通知を受けたときに、正当な理由がないのに、当該通知を受けた日から起算して20日以内に、その完成を確認するための検査を完了しないこと。
- 2 前記1の検査によって建設工事の完成を確認した後、下請負人が申し出た場合に、下請契約において定められた工事完成の時期から20日を経過した日以前の一定の日引渡しを受ける旨の特約がなされているときを除き、正当な理由がないのに、直ちに、当該建設工事の目的物の引渡しを受けないこと。
- 3 請負代金の出来形部分に対する支払又は工事完成後における支払を受けたときに、当該支払の対象となった建設工事を施工した下請負人に対して、当該元請負人が支払を受けた金額の出来形に対する割合及び当該下請負人が施工した出来形部分に相応する下請代金を、正当な理由がないのに、当該支払を受けた日から起算して1月以内に支払わないこと。
- 4 特定建設業者が注文者となった下請契約（下請契約における請負人が特定建設業者又は資本金額が1,000万円以上の法人であるものを除く。後記5においても同じ。）における下請代金を、正当な理由がないのに、前記2の申し出の日（特約がなされている場合は、その一定の日。）から起算して50日以内に支払わないこと。
- 5 特定建設業者が注文者となった下請契約に係る下請代金の支払につき、前記2の申し出の日から起算して50日以内に、一般の金融機関（預金又は貯金の受入れ及び資金の融通を業とするものをいう。）による割引を受けることが困難であると認められる手形を交付することによって、下請負人の利益を不当に害すること。
- 6 自己の取引上の地位を不当に利用して、注文した建設工事を施工するために通常必要と認められる原価に満たない金額を請負代金の額とする下請契約を締結すること。
- 7 下請契約の締結後、正当な理由がないのに、下請代金の額を減ずること。
- 8 下請契約の締結後、自己の取引上の地位を不当に利用して、注文した建設工

事に使用する資材若しくは機械器具又はこれらの購入先を指定し、これらを下請負人に購入させることによって、その利益を害すること。

9 注文した建設工事に必要な資材を自己から購入させた場合に、正当な理由がないのに、当該資材を用いる建設工事に対する下請代金の支払期日より早い時期に、支払うべき下請代金の額から当該資材の対価の全部若しくは一部を控除し、又は当該資材の対価の全部若しくは一部を支払わせることによって、下請負人の利益を不当に害すること。

10 元請負人が前記1から9までに掲げる行為をしている場合又は行為をした場合に、下請負人がその事実を公正取引委員会、建設大臣、中小企業庁長官又は都道府県知事に知らせたことを理由として、下請負人に対し、取引の量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをすること。

3-2 不況下の専門工事業の状況と企業体質の強化の必要性

(1) 近年の専門工事業の経営状況

- 93年度の専門工事業（除く設備工事業）の状況を「建設工事施工統計調査報告」に基づいて概観しておこう。（表3-1）

表3-1 専門工事業（除く設備工事業）の状況

(金額：百万円)

項目\年度	1990	1991	1992	1993	伸 び 率 (%)			
					91/90	92/91	93/92	93/90
企業数	61,215	56,092	60,305	60,713	-8.4	7.5	0.7	-0.8
完成工事高	10,785,896	12,375,203	13,238,599	12,743,570	14.7	7.0	-3.7	18.2
元請完成工事高	1,781,329	1,832,432	1,984,129	1,949,432	2.9	8.3	-1.7	9.4
付加価値額	3,182,293	3,446,683	3,634,252	3,605,901	8.3	5.4	-0.8	13.3
就業者数	695,195	737,617	783,508	813,712	6.1	6.2	3.9	17.0

(注) 建設工事施工統計調査報告より

93年度に建設工事の実績のあった建設業専業（注1）専門工事業者数は60,713社で、前年度比0.7%の増加となっている。建設工事完成工事高は、1兆7,435億円で前年度比3.7%の減少となっている。総就業者数は813千人余（同3.9%増）を擁している。

建設業専業企業全体に対しては、企業数で22.9%、完成工事高で11.1%、付加価値額で14.9%、就業者数で18.8%を占めている。

（注1）「専業」とは、総売上高のうち建設工事完成工事高が80%以上を占めるもの。

- また、完成工事高に占める元請完成工事高の割合は、15.3%であって、元請企業からの下請受注が中心の業態である。業種ごとに下請受注の比率はかなり差があり、専門工事業の中でも、80%以下の4業種（塗装、内装、鉄骨、石工事業）と80%を大きく上回る大工、とび・土工・コンクリート、左官、ガラス、れんが・タイル・ブロック、鉄筋等10業種では大きな差がみられる。前4業種は、いわゆる材工持ちの工事形態である点で、労務提供型の典型である後10業種と異なっている。

同様に、総合工事業についても、下請比率の差によって、総合ゼネコン型（一般土木建築工事業：下請比率10%程度）、専門工事併営型（建築、木造建築工事業：下請比率20～30%）、一式専門工事型（水道、土木、造園、舗装、しゅんせつ工事業：下請比率40～60%程度）に業態を区分することができる。

(図 3 - 5)

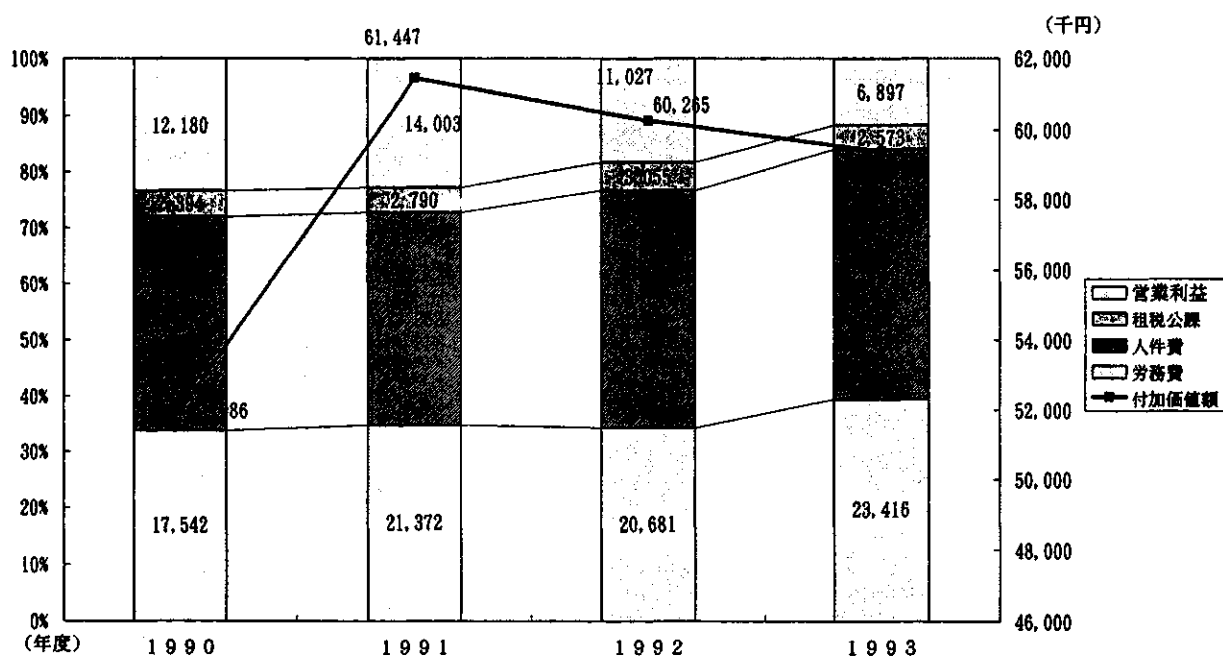
専門工事業の実態を上記施工統計調査報告の付加価値額（注 2）でみると、

（注 2）付加価値の捉え方には、様々な方式が存在するが、ここでは施工統計調査報告に定める定義を用いている。すなわち付加価値額は建設工事の過程で企業の労働と資本により新たに加えられた価値のことであり、完成工事高から自ら生産したものではない材料費や外注費などを差し引いたものをいう。

専門工事業全体の付加価値額は、1990年度以降の上昇傾向が93年度に若干のマイナスとなったが、90年度との比較では13.3%の増加となっている。

1 社当たりの付加価値額は、90年度に52百万円弱から91年度の61百万円強へと対前年度比18.2%の大幅な増加をみせている。しかしながら、92、93年度は概ね60百万円内外となっており、伸び悩んでいる状況がみられる（図 3 - 6）。業種別では、90年度から93年度までに、ガラス工事業が 3.5倍に増大したのをはじめとして、鉄骨、鉄筋、左官、屋根、板金工事業において20%以上の増加をみている。

図 3 - 6 職別工事業 1 社当たりの付加価値額及び構成割合



（注）建設工事施工統計調査報告より

(2) 企業体質強化の必要性

- 93年度における1社当たりの技術者数及び現場労働者数は、90年度との比較で、それぞれ26.0%、23.1%と大幅に増加しているのに対し、労務外注労働者数及び臨時・日雇従業者数の増加率がそれぞれ12.5%、0.8%の増加にとどまっている状況から、専門工事業における常勤雇用化の動きを読みとることができる。(表3-2)

表3-2 1社当たりの従業者数の推移

項目\年度	1990	1991	1992	1993	(単位:人) 伸び率(%)			
					91/90	92/91	93/92	93/90
常勤雇用者数	7.92	9.31	9.41	9.66	17.6	1.0	2.7	22.0
技術者数	1.24	1.51	1.59	1.56	21.6	5.4	-1.7	26.0
現場労働者数	3.49	4.15	4.10	4.29	19.1	-1.4	4.8	23.1
臨時・日雇従業者数	1.06	1.06	0.87	1.07	0.3	-17.7	22.1	0.8
労務外注労働者数	2.38	2.78	2.71	2.68	16.8	-2.4	-1.4	12.5

(注) 建設工事施工統計調査報告より

- 常勤雇用者数は90年度においては、48万人強であったものが、93年度には58万人強にまで増加している(表3-3)。これを年率換算すれば、90年度以降年率6%強の割合で増加してきたことになる。また、技術者は93年度に対前年度比1.0%のマイナスとなったものの、90年度の76千人から93年度の95千人へと25.0%も増加している。一方、現場労働者の状況は、90年度の21万人余から93年度26万人余とこちらも22.1%の増加を示している。営業利益の縮小は、受注環境の悪化が最大の要因と目されるが、今後も専門工事業において常勤雇用を確保していくためには、さらに生産性の向上等、企業体質強化を目指す企業努力が要求される。

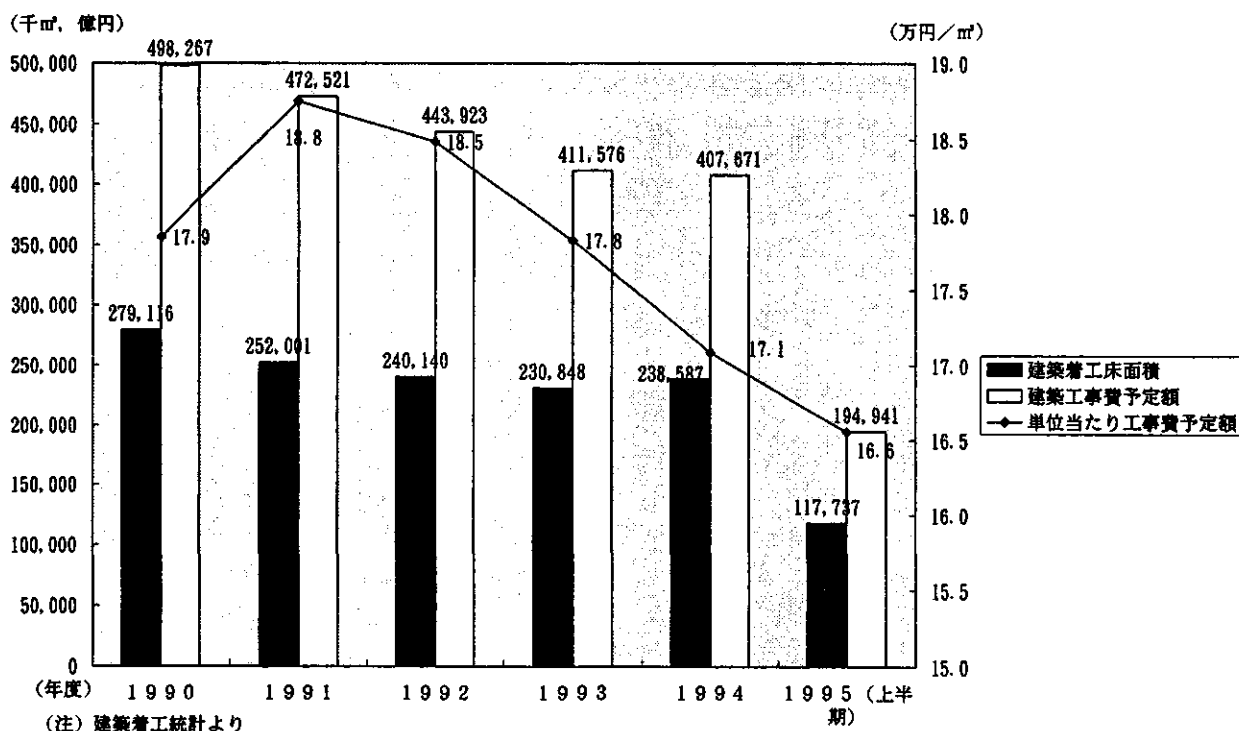
表3-3 専門工事業における従業者数の推移

項目\年度	1990	1991	1992	1993	(単位:人) 伸び率(%)			
					91/90	92/91	93/92	93/90
常勤雇用者数	484,735	522,171	567,169	586,415	7.7	8.6	3.4	21.0
技術者数	76,012	84,676	95,979	94,993	11.4	13.3	-1.0	25.0
現場労働者数	213,570	233,055	247,095	260,686	9.1	6.0	5.5	22.1
臨時・日雇従業者数	64,880	59,604	52,732	64,838	-8.1	-11.5	23.0	-0.1
労務外注労働者数	145,580	155,842	163,607	162,459	7.0	5.0	-0.7	11.6

(注) 建設工事施工統計調査報告より

- ・ 建築着工統計から建築着工床面積と建築工事費予定額の推移をみると、90年度以降減少傾向にあり、着工床面積では、93年度は90年度との比較で17.3%の減少となっており、工事費予定額も同17.4%の減少となっている。着工から施工に至るまでのタイム・ラグ（平均6ヶ月程度）を考慮しても一人当たりの実質施工量は、この間著しい縮小をみせている（図3-7）。

図3-7 建築着工床面積、工事費予定額及び単価



- ・ 建設工事は、本来いくつかの専門工事の組み合わせにより総合的に施工されるのが一般的であり、元請・下請構造を切り口とした場合、「建設産業における生産システム合理化指針」で指摘されているように、発注者から直接工事を請け負って企画力、技術力等総合力を発揮してその管理監督を行う総合的管理監督機能（総合工事業）と専門的技能を発揮して工事施工を担当する直接施工機能（専門工事業）に対応した合理的な分業関係が形成されることが必要となってくる。
- ・ 先に指摘したとおり、元請完成工事高に対する下請完成工事高の比率は一貫して上昇しており、下請として建設生産活動に携わる機会の多い専門工事業の建設産業に占める重要性はきわめて大きくなってきている。それだけ、建設生産の現場を担う専門工事業の施工効率と工事の質的水準が、建設生産活動の効

率と質をも左右することになってくる。

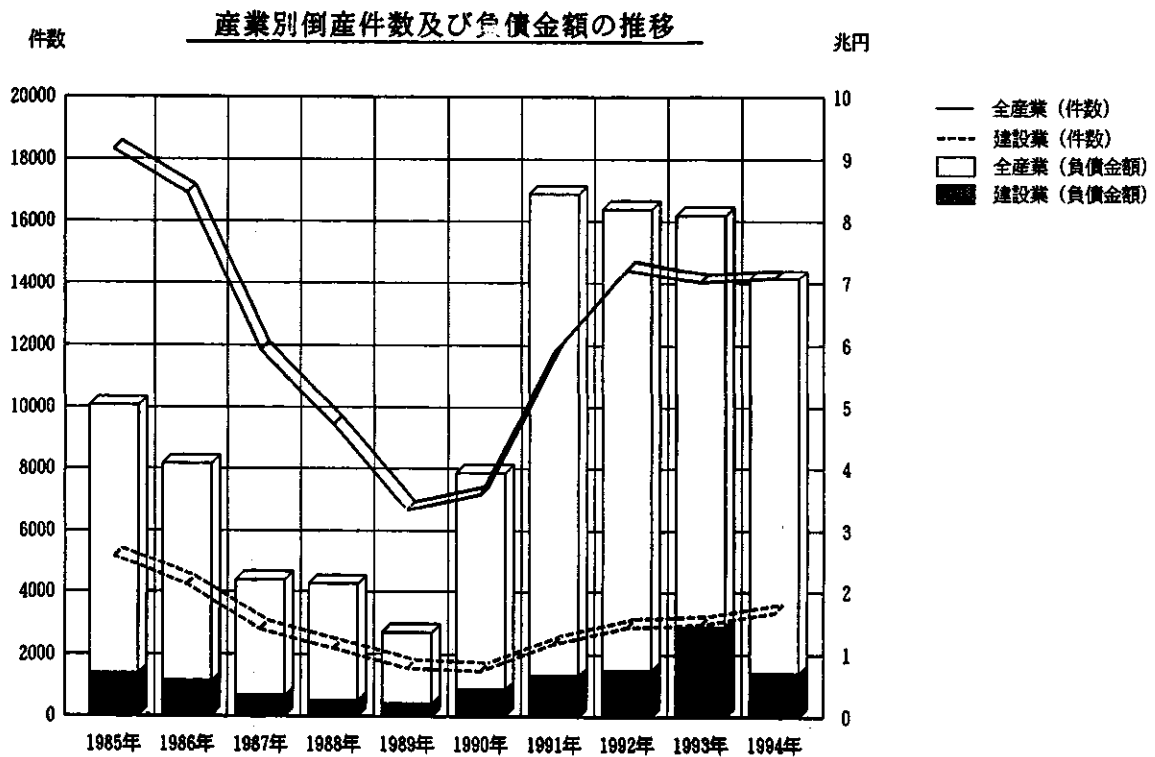
- ・ 建設生産活動の効率と品質の向上を実現するためには、専門工事業においては、その施工能力、経営管理能力、財務力を含めて、総合的に企業体質を強化していかなければならない。企業体質の強化は、同時に技術・技能レベルの引き上げ、優れた人材の確保・育成等の難しい課題も内包している。
- ・ 専門工事業の企業体質を強化するためには、専門工事業においては、「自立した活力ある」企業への転換を図るための自助努力が第一に求められ、個々の専門工事業が労務管理をはじめとして工程管理を徹底する必要がある。また、総合工事業においては、良きパートナーとして、意欲と能力のある専門工事業を積極的に支援し、その自主的施工管理体制を確立させるための手助けが求められる。このためには、建設産業政策大綱で触れられている専門工事業の企業評価制度の確立も有効な強化策となりうる。

(参考) 建設業の倒産の状況

(企業倒産の状況)

建設業の倒産件数は、景気変動にほぼ並行し、1985年度より減少傾向にあったが、1990年度を境に増加に転じ、以来現在まで増加傾向にある。建設業の倒産件数の全産業に占める割合もほぼ20%台で推移し、他産業に比べ建設業の倒産の多さが目についている(図1)。

また、負債金額についても1991年度以降多額にのぼり1993年度の大型倒産による1兆4千億円は別としても6千億円から7千億円と高水準で推移している。



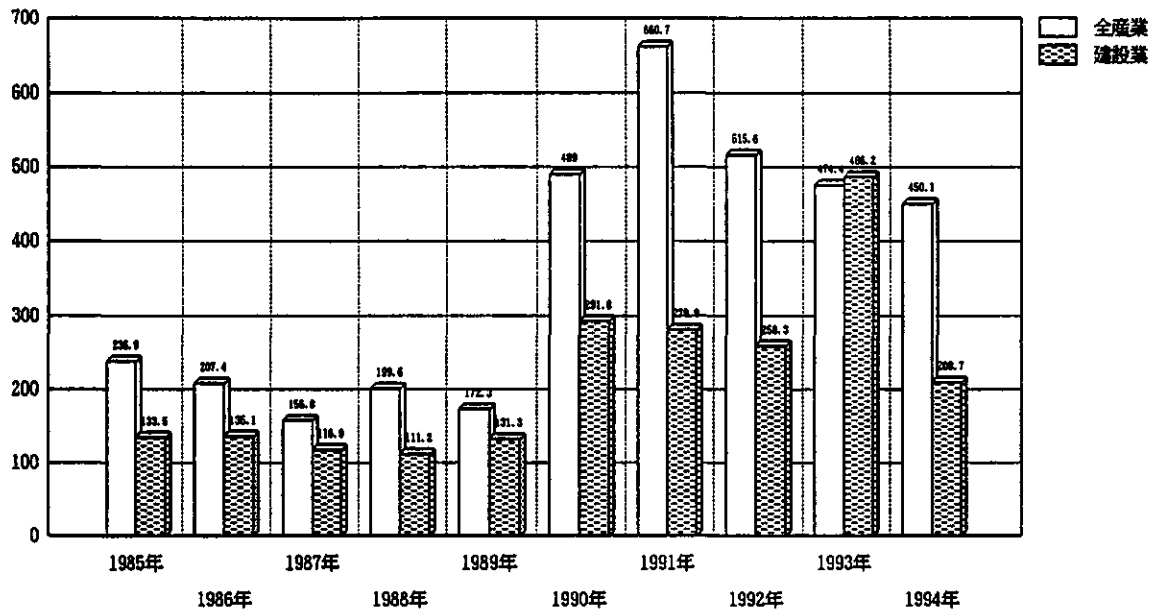
(出所：帝国データバンク)

一方、1件当たりの負債金額はバブル絶頂期の1990年度以降大型化してきたが、1994年度は減少してきており、全体的に倒産の小型化の傾向にあると言える。

また、これを全産業と比較した場合、建設業の1件当たりの負債金額は全産業の約半分となっており、建設業の場合は全産業に比べ小規模倒産が多いと言える(図2)。

1 件 当 た り の 負 債 金 額

百万円



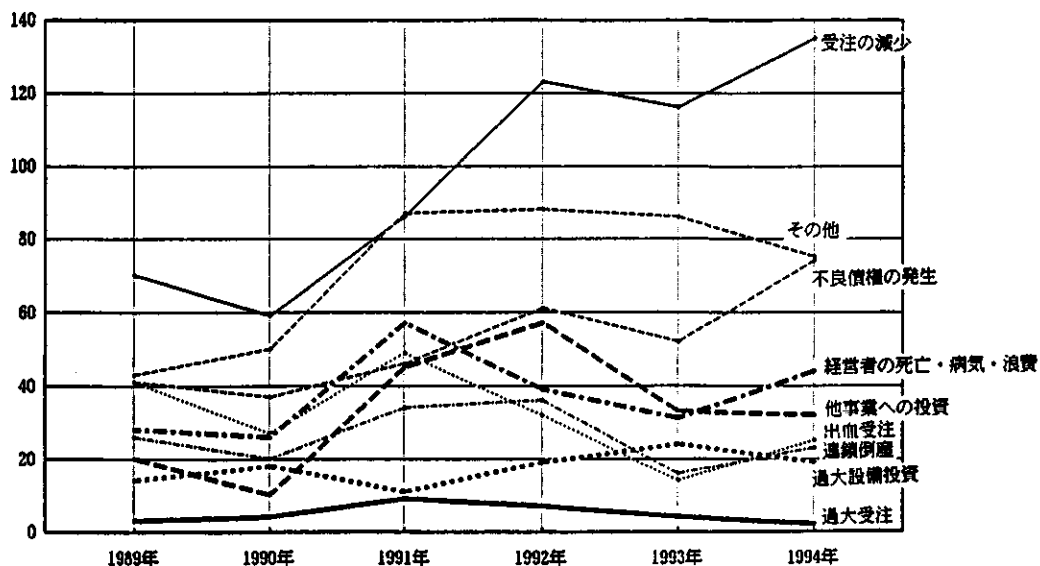
(出所：帝国データバンク)

(倒産原因別企業数の推移)

企業の倒産状況を原因別に見てみると、「受注の減少」や「不良債権の発生」といったいわゆる不況型倒産が圧倒的に多い。特に1991年度以降その傾向が強いのがわかる。競争激化が予想される中で、今後の建設業の経営環境はますます厳しく、さらに不況型倒産の増加が予想される(図3)。

倒 産 原 因 別 業 者 数 の 推 移

件数



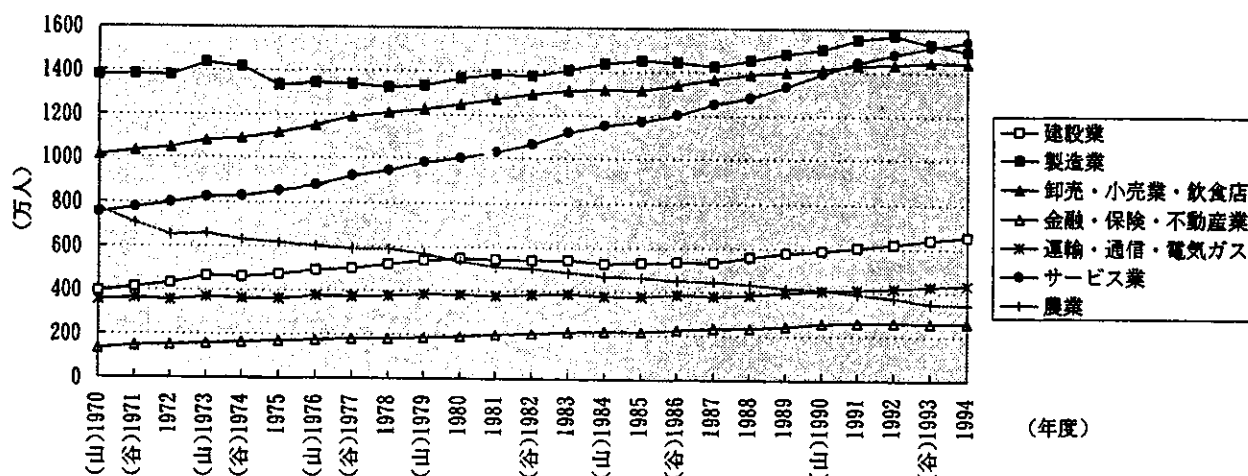
(出所：保証会社協会)

3-3 最近の建設雇用の動向と問題

(1) 今回の不況下の就業者急増の実態

- ・ まず、日本の長期的（1975～1994年）な産業別就業者数の変化（図3-8）を振り返ってみよう。

図3-8 産業別就業者数の変化



資料出所：総務庁「労働力調査」

これによると雇用吸収力の大きい製造業が景気循環にほぼ呼応する形で増減している事を示している。建設業については、1981年からの数年間の景気後退期には若干の減少がみられたものの、今回の平成不況期は逆に就業者数が大幅に増加するという極めて特徴ある姿がみられている。一方、卸売・小売・運輸・サービス業等の産業については、不況期であっても横這いかむしろ増加しており、長期的には景気動向にもあまり左右されない安定的な増加基調をたどってきている。産業別労働生産性（就業者一人あたりの付加価値生産額）

（図3-9）では、製造業が景気に反応しながら資本集約化を進めて、労働生産数はほぼ一貫して増加し、労働依存度を大きく下げてきているのに対し、建設業、サービス業等では労働依存度・労働分配率に大きな変化はなく、就労者数が生産拡大とともに大きくなっている。過去の不況期における産業別就業者数の増減（表3-4）によれば、今回の平成不況期の特徴は、製造業における雇用調整減が著しく大きいことで、1991年から94年の3年間に就業者数は54万人（1991年度就業者数の3.5%）減少していることである。一方この期間、建設業51万人（同8.4%）・サービス業96万人（同6.6%）と膨大な雇用吸収が

なされ、失業数の増大を防いでいる。

図 3 - 9 産業別付加価値労働生産性

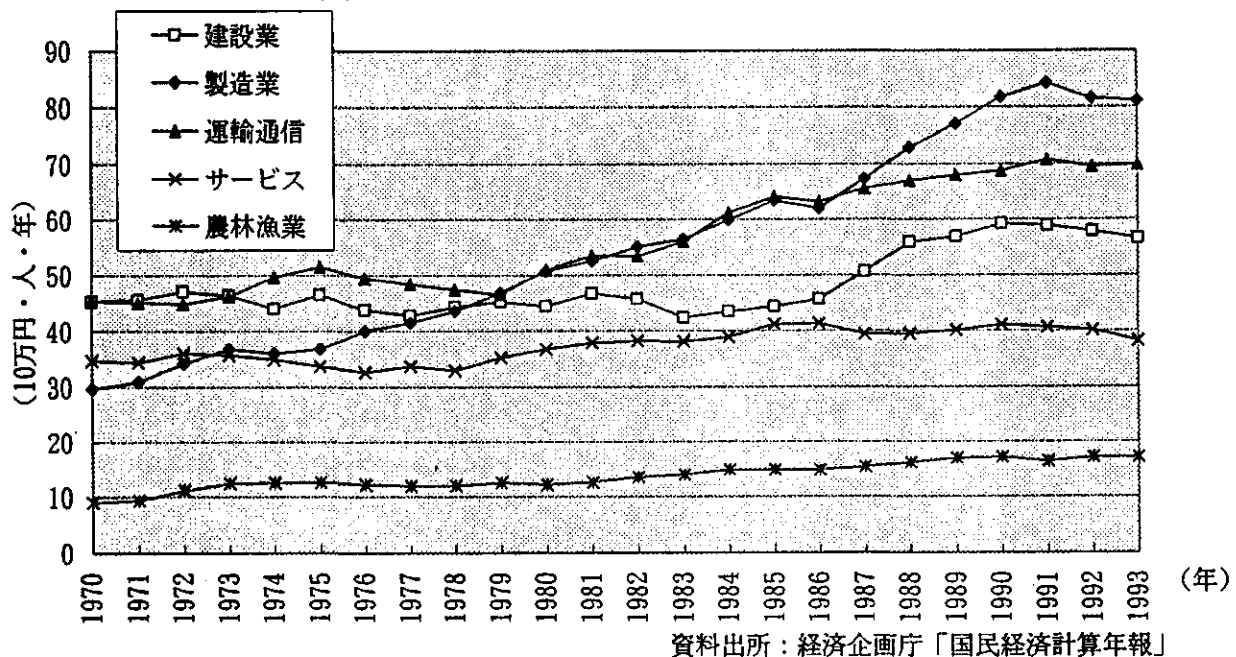


表 3 - 4 不況期産業別就業者数の増減

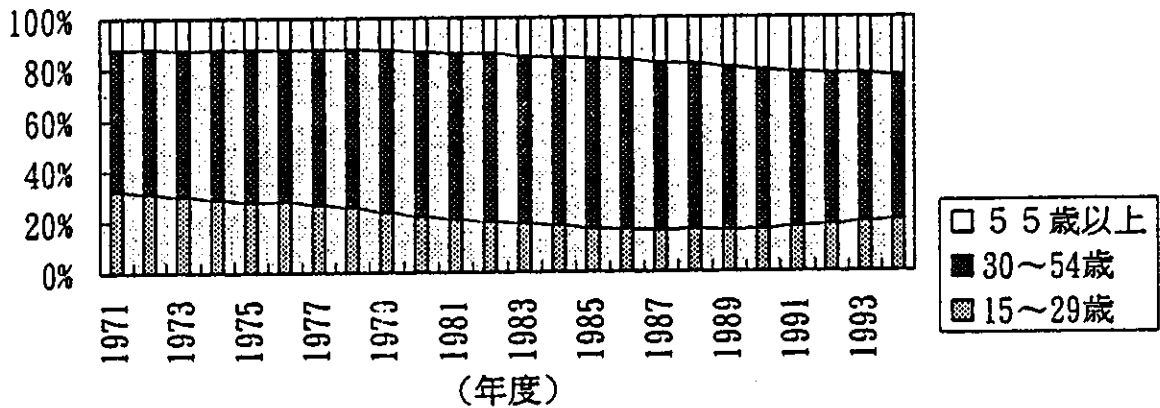
単位：万人

	1976～1978	1979～1983	1984～1987	1991～1994
建設業	28	5	6	51
農業	▲12	▲83	▲22	▲46
製造業	▲19	73	▲13	▲54
卸売・小売・飲食店	59	85	47	10
金融・保険・不動産	7	28	18	▲1
運輸・通信・電気	0	5	3	21
サービス	67	142	101	96
合計	130	255	140	77

資料出所：総務庁「労働力調査年報」

- では建設業就業者の年齢別構成比（図 3 - 10）はどのように推移してきているのだろう。15～29歳を若年層、30～54歳中堅層、55歳以上を高年齢層とすると、長期的に高年齢層の割合が増加する中で、中堅・若年層の割合は減少してきたが、平成好況時から今回の平成不況に至る期間では若年層の割合が逆に増加している。この動きも、今回の不況期を特徴づけている要素である。

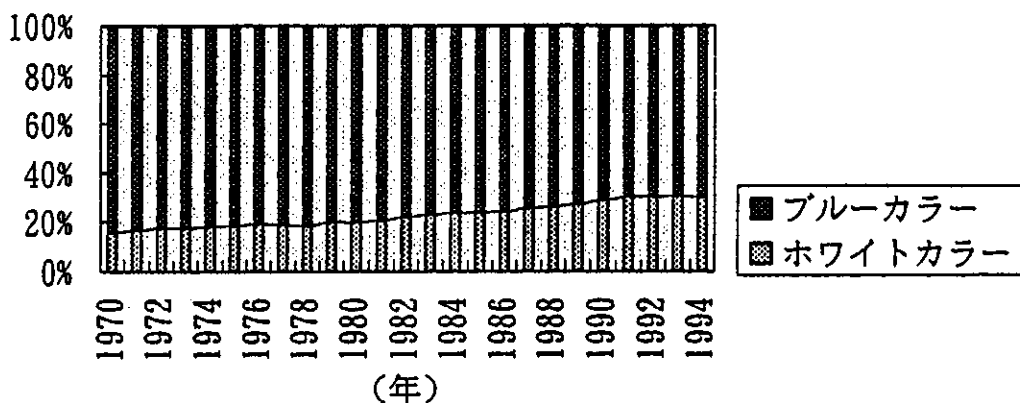
図3-10 建設業就業者年令別構成比



資料出所 総務庁「労働力調査」

- 次に職務別就業者数の推移を見てみよう。建設業就業者数に占めるホワイトカラーの割合（図3-11）は年々増加しているが、特に平成景気から今回の不況に至っての専門的・技術的ホワイトカラーの増加が全体の増加に影響を及ぼしている。それ以外の管理・事務・販売の各ホワイトカラーは減少もしくはほぼ横這いで推移していることから、今回の不況で管理部門等のホワイトカラーが雇用調整の対象とされている一方で、技術者等の専門的なホワイトカラーは逆に増員が図られており、建設産業の就業者数を押し上げる一因となっている。1990年から93年の平成不況が深刻化する期間を例にすると、3年間の建設産業への就業者増加数は52万人（90年建設業総就業者数 588万人の 8.8%）で、ホワイトカラー層が27万人、現場従業者数が25万人であった。

図3-11 建設業就業者に占めるホワイトカラーの割合



資料出所 日本開発銀行「調査」

現場労働者数の業態別内訳はどの様に推移しているのだろうか。平成景気の山である1990年度から93年度の3年間における業態別現場労働者数増減の内訳（表3-5）によると、不況期において総合工事業の土木工事業従業者数と職別工事業のとび土工コンクリート業従業者数、さらに設備工事業従業者数の突出した増加が特徴であった。

表3-5 業態別現場労働者数増減内訳（1990～93年度）

単位：人

業 態		常 備	臨 時	計
総 合	一 般	7,420	▲1,133	6,827
	土 木	108,312	10,637	118,949
	建 築	31,082	▲4,894	26,188
	木 造	1,102	▲7,486	▲8,588
	小 計	145,712	▲2,876	142,836
職 別	大 工	▲522	900	378
	とび土工コンクリ	17,157	15,121	32,278
	鉄骨工	5,646	▲4,774	872
	石 工	2,150	▲324	1,826
	塗装工	2,106	▲6,873	▲4,767
	建具工	5,028	▲500	4,528
	内装工	8,919	2,084	11,003
	小 計	40,484	5,634	46,118
設 備		57,387	▲6,176	51,211
合 計		243,583	▲3,418	240,165

資料出所：建設省「建設工事施工統計調査報告」

（2）就業者急増の原因と労働力需給動向

- ・ 以上のように建設需要に比べて建設就業者数の増加が著しく、結果として就業者1人当たりの生産額（図3-9）の低下をきたしているが、その原因としては次をあげることができよう。
- ・ 第一に、景気対策としての公共事業増加等の建設投資増の影響がある。

今回の不況期においても、1992、93年度の大型景気対策によって、民間建設投資の減少を政府建設投資の増加がカバーしている。政府と民間をあわせた実質建設投資は、好況期（1986～90年度）の大幅増加の後不況期に入ってほぼ横這いに推移してきた。労働原単位（就業者、人・日）については、1991年度請

負工事費 100万円あたりで土木 11.80、建築9.23と土木の方が若干大きい。前項の表 3 - 5 で、総合工事業の土木工事業従業者数が約12万人、職別工事業の
とび土工コンクリート業従業者数が約 3 万人それぞれ増加しているが、これは
不況期において土木工事が多い政府建設投資の増額がもたらしたものである。
しかし、労働原単位の差は必ずしも大きくはなく、実質建設投資の伸びと就業
者数の伸びの差を説明しきれるものではない（注 1）。

- ・ 第二の原因として、他産業の労働需給状況の影響ということが考えられる。

1988年度から94年度における建設業への産業別転職者数（図 3 - 12）によれば、建設業への転職者数は製造業と卸売・小売業・飲食店からが多いが、各産業における他産業への転職動向を見ると、産業間転入・転出マトリックス（表 3 - 6）で明らかなように、やはり各産業からは雇用吸収力の大きい産業に転職する傾向が強い。建設業への純転入は、卸売・小売業・飲食店10万人、農業 9 万人、製造業 8 万人、サービス業 3 万人となっているが、産業別就業者数の少ない農業から建設業への転職が現在も安定して行われていることが観察できる。

図 3 - 12 建設業への産業別転職者数

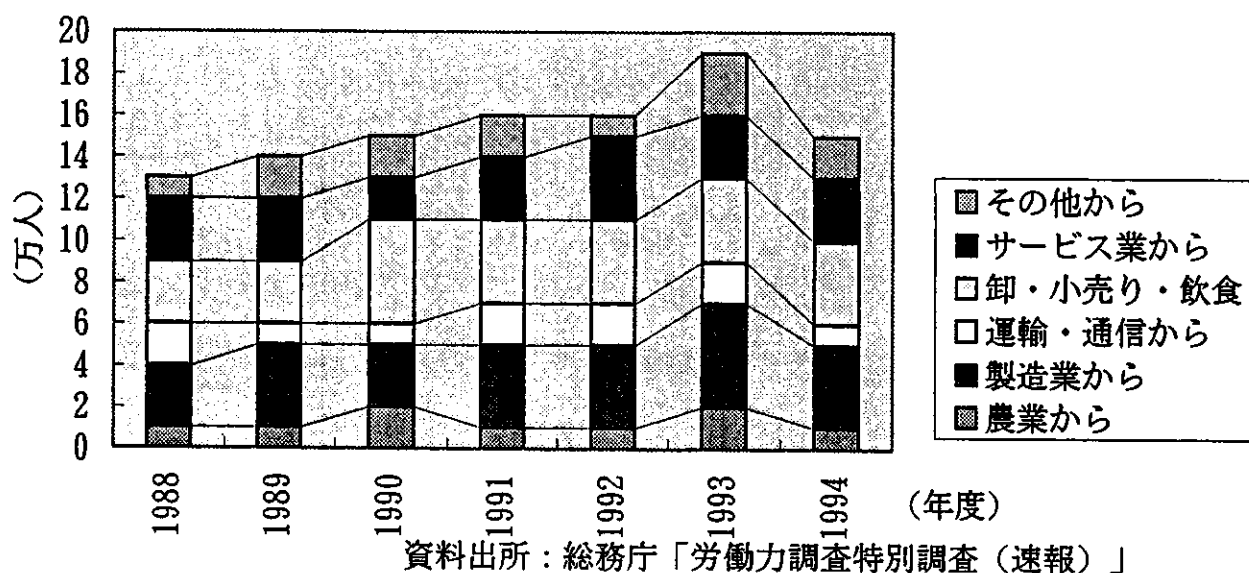


表 3 - 6 産業間転入・転出者マトリックス (1988～94年度)

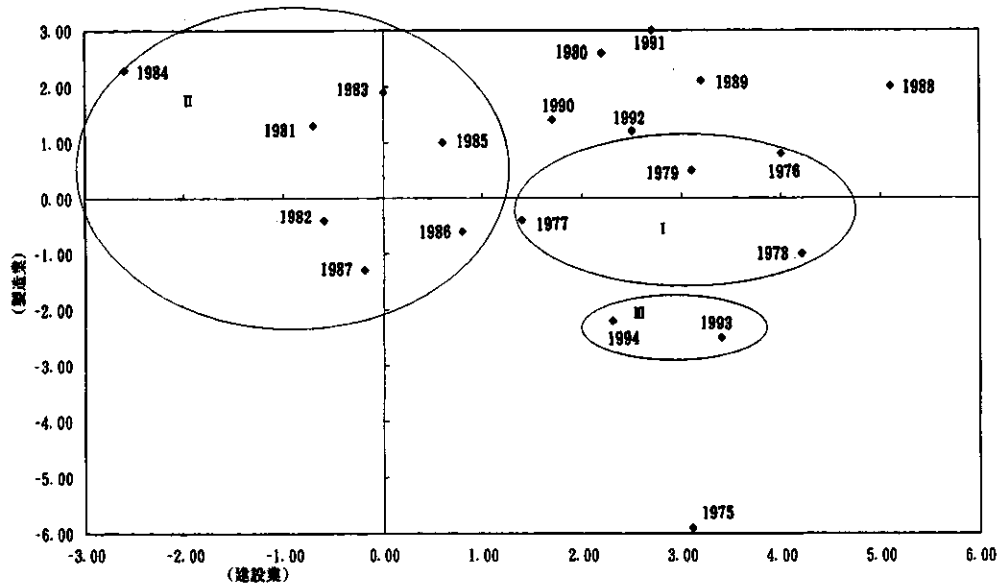
単位：万人

	建設	農林水産	製造	運輸通信	卸売小売	サービス	その他	転出計
建設		0	19	11	17	18	5	70
農林水産	9		6	2	0	5	3	25
製造	27	7		24	80	73	13	224
運輸・通信	11	1	15		20	25	7	79
卸売・小売	27	3	72	26		104	26	258
サービス	21	5	47	17	88		23	201
その他	13	8	17	9	27	47		121
転入計	108	24	176	89	232	272	77	978

資料出所：総務庁「労働力調査特別調査（速報）」

今回の不況下では、量的にみて製造業から建設業への転入者が大きく増加し、最大の割合を占めている。製造業と建設業の就業者数増減率関係図（図3-13）からわかるように、景気変動による変化が比較的大きい製造業の労働需給状況と、建設業就業者数の増減とを関連付けて考えることが可能と思われる。図中（Ⅰ）で示された第1次石油危機後の不況は、公共事業の大幅増と建設業就業者数増加の中で製造業等の雇用調整がなされたし、（Ⅱ）の第2次石油危機後の不況下では、同時に財政再建下で公共投資が厳しく抑制され、軽薄短小、エレクトロ技術開発等、電気・機械産業を中心として外需依存型の需要構成に移行していったのであるが、建設業就業者数が減少する一方で製造業就業者数が増加した。今回の不況下の状況は（Ⅰ）の局面と同様で、製造業の雇用調整がさらに激しく、この転職圧力が建設業への入職を促進しているものとみられる。

図 3 - 13 製造業と建設業の就業者数増減率関係

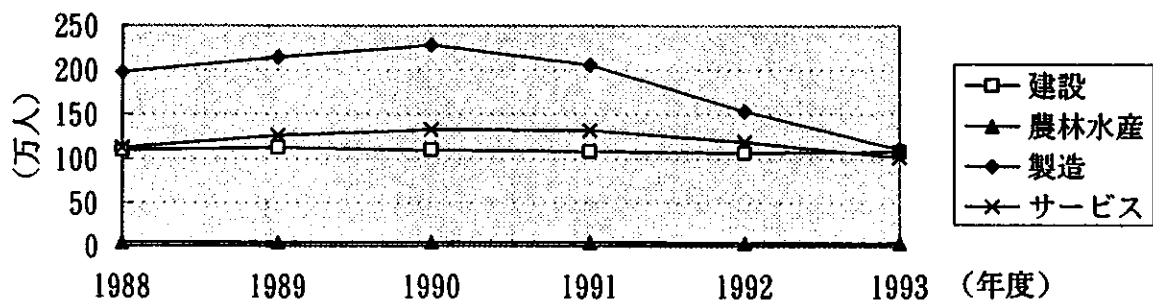


資料出所：総務庁「労働力調査」

- ここで、建設業労働力の需給状況の推移をみてみよう。

産業別一般新規求人数（図 3 - 14）は、職業安定所に登録された求人数なので全体を網羅しているわけではないが、少なくともこの統計から需要側の傾向を推し量ることができる。それによると、好況の山である1990年度をピークに、大きく求人数が減少しているが、建設業はほぼ横這いで求人数が推移している。また、建設業は雇用人数が製造業や卸売・小売業・飲食店、サービス業ほど大きくないにもかかわらず、新規求人数が多いのも特徴である。おそらく就業期間の短さが影響を及ぼしているものと考えられる。

図 3 - 14 産業別一般新規求人数

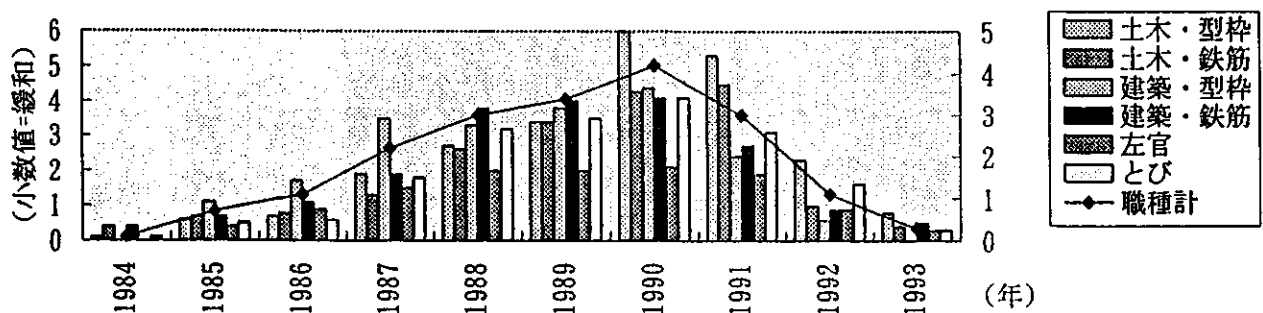


資料出所：労働省「職業安定業務統計」

- 一方、職種別建設技能労働者不足率の推移（図 3 - 15）によると、平成好況期に建設技能労働者の不足率はピークであったものが、今回不況期の就業者数

の増加によって、不足は急速に軽減してきている。所定内労働時間についても1990年度月あたり 171.3時間から1993年度 162.8時間と減少した。ただし実質賃金指数は1990年度99.1から1993年度103.86と増加しているの、就業者数の増加によっても所定内賃金の低下は招いていないようだ。

図 3 - 15 職種別建設技能労働者不足率



資料出所：建設省「建設統計要覧」

(3) 労働生産性の向上に向けて、雇用管理充実の必要性

- ・ 就業者 1 人当たりの生産額でみた建設業の労働生産性は1990年をピークに低下している。就業者の増加によってこのような傾向を生じている原因の一つは、増え続けるホワイトカラー層に代表される間接部門の増大にあるとみられる。中小ゼネコンの下請受注増にみられるような下請化の深化は、企業のマネジメント部門を肥大化させるばかりでなく、さらには末端の現場労働力を直接雇用する企業部門の弱体化、労務提供型企業の重層下請化を招くことになる。企業規模別建設業就業者数は、中小ゼネコンの就業者数が増加しているが、これは下請深化の影響があらわれているものとみられる。
- ・ 不況対策としての公共工事の拡大を通じて、建設生産過程の中で雇用機会が創出されることはもちろん否定されるべきでなく、政策効果の実現として評価されるべきである。問題は労働生産性の低下を避けつつ、雇用の吸収がなされなければならない点にある。
- ・ 労働生産性の向上は多面的な対応が必要であるが、雇用面からとらえた場合、次の 2 点を指摘できる。

第一は、元請ゼネコンと直接雇用を担う専門工事企業との間の重層的な下請契約関係を排除して、真に必要な労働力確保の為の現場の雇用管理が十分に行われる状況を作り出すことが必要であることだ。最近の下請受注増にみられる

ように、建設需要が低迷し競争が激化する厳しい市場環境において、完成工事高を維持しようとする為の無理な下請化が増加している。また、専門工事業の段階でも外注化が進んでおり、雇用管理が不十分になる恐れが強い。

- ・ 第二は、バブル期に特に増大したホワイトカラー層に代表される間接部門の雇用調整・リストラである。ホワイトカラー層の業務別内訳をみると、専門的・技術的職業従業者数が特に著しく増加している。情報技術が進む中で、間接部門の簡素・効率化が進められる必要がある。

(注1) 実質建設投資の伸びと就業者数の伸びについて

土木と建築との労働原単位の差が、工事費 100万円あたり2.57(人・日)とすれば、1990～93年度の土木、建築投資額の伸び率の差によって説明される労働数の増加は、年間就業日数を 250日とすると概ね 8万人程度にすぎない。

93年度土木(建築)名目投資額と平均額との差(7,722,700 百万円) × 労働原単位差(2.57人・日) ÷ 250日 = 79,389人

第4章 バブル崩壊後の土地・都市・住宅問題

4-1 「土地本位経済」の崩壊とその影響

(1) 「土地本位経済」の崩壊

戦後50年のわが国経済は「土地本位経済」であったといわれている。土地は絶えず値上りを続け、土地の保有は、他の資産の保有に比べて相対的に有利であった。そして、そのことが人々の経済行動を決める大きな要素・前提となっていた。こうした「土地本位経済」の姿とその崩壊による影響について、以下、いくつかの側面から考えてみる。

(土地担保融資——地価変動と密接な関係。懸念される信用創造力の萎縮)

- ・ 土地は最も安定した担保である。信用力が必ずしも十分でない中小企業にとっては、土地は融資を受ける有力な手段である。また、不動産開発などの長期融資には土地が担保として用いられることが多い。

図4-1は、全国銀行の貸付残高総額に占める不動産・財団抵当貸付の比率の推移を表わしている。この比率は、21%から32%の幅で動いている。1970年代に高くなっているのは、列島改造ブームによる土地高騰を反映したものである。また、88年頃から再びこの比率が上昇しているのは、今次のバブルを反映したものである。事実、図4-2にみるとおり、不動産・財団抵当貸付残高は、列島改造ブームの1972年と73年では、各々、対前年40.0%、36.9%と急増している。また、今次バブルのピーク時である90年には対前年44.6%と顕著な伸びを示している。これに対して地価の安定期には、この残高の対前年伸率は比較的緩やかなものとなっている。

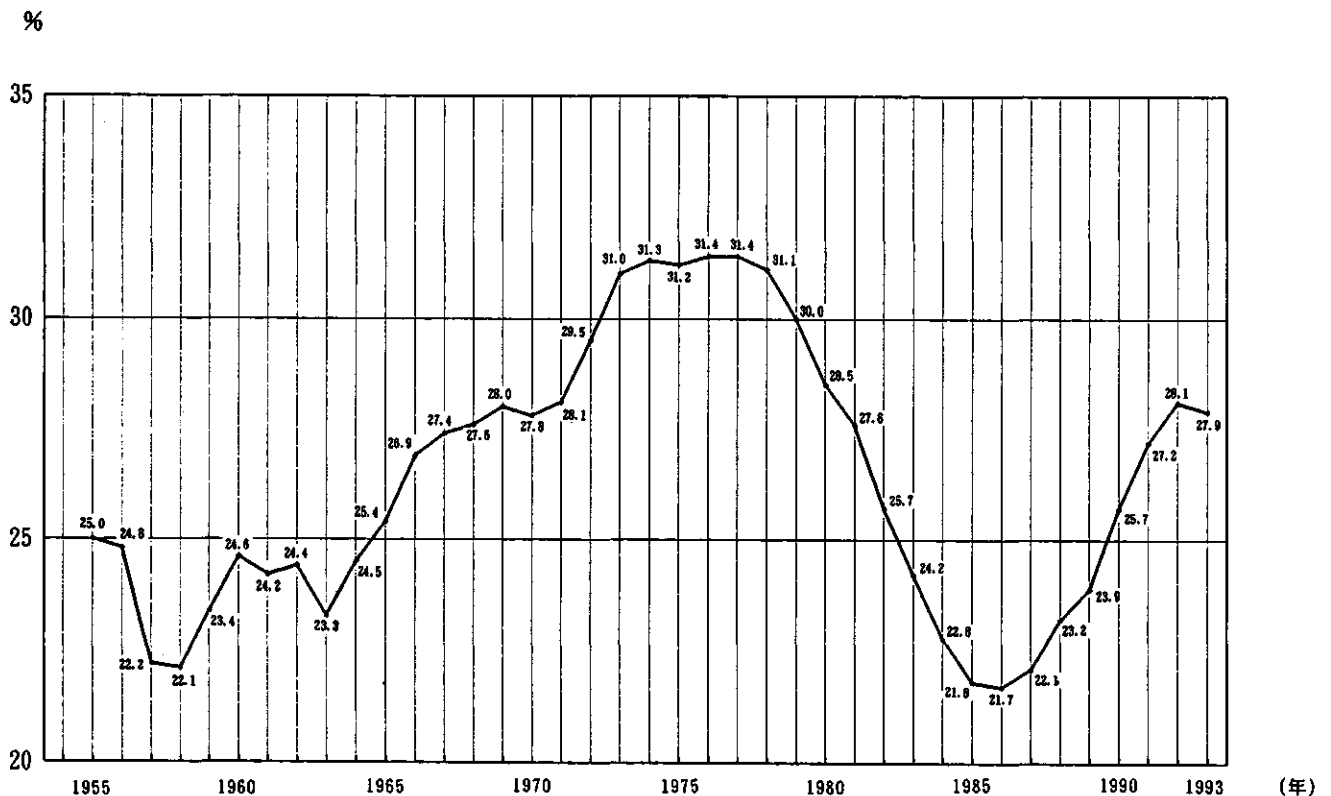
以上からみると、土地担保融資は、地価の変動と密接な関係があり、地価水準の変動に伴い土地を担保とする信用創造が大きく変動しているということがうかがえる。

- ・ 土地資産に対する不動産・財団抵当貸付残高の比率をみると（図4-3）、89年まではおおむね4%前後で推移していたものが、90年 5.3%、91年 6.4%、92年 7.6%、93年 8.1%と、急上昇し、かつてない高い数値になっている。これは、地価が下落しているのに被担保債権の回収が進まず、大量の不良

債権が発生していることを暗示している。仮にノーマルな水準がバブル前の4.5%とすると、マクロで大胆に試算するならば、93年末の時点の8.1%とこの4.5%の差3.6%分に相当する約65兆円が不良債権化しているともみられる。その後の地価続落を考えると、勿論この額はさらに膨らんでいることは疑いがない。

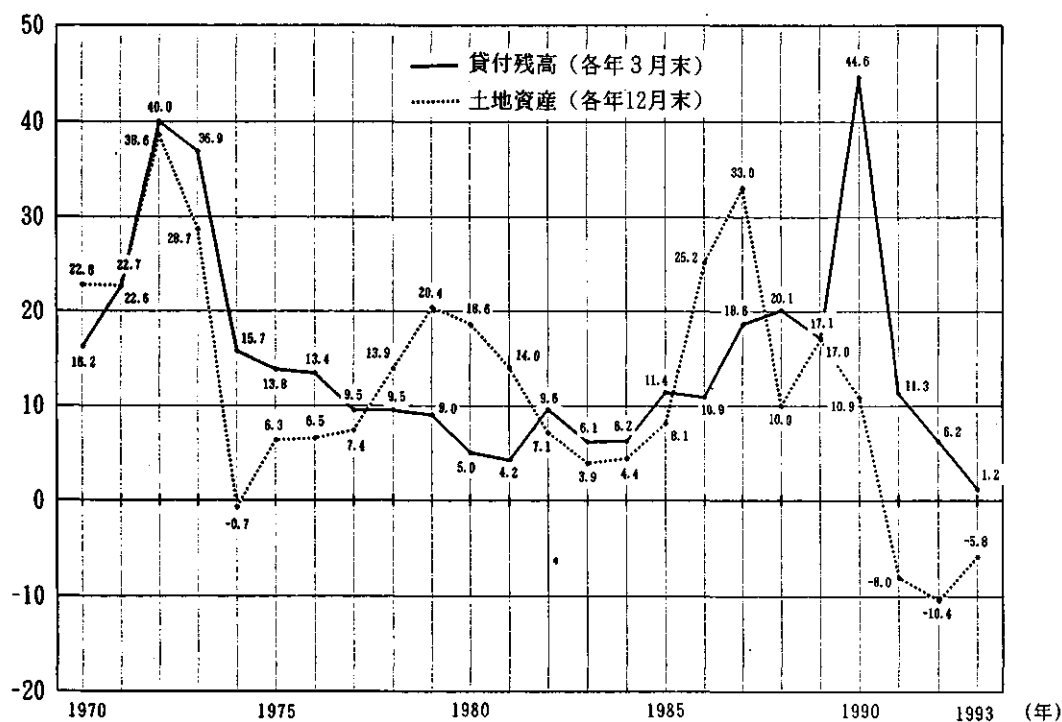
- ・ バブルの崩壊は、土地担保融資の道を狭くし、金融機関の信用創造力を縮ませている。景気の停滞が長引く現在、中小企業の資金需要は大きくなっていないが、今後も地価下落が続くとすると、景気が回復して資金需要が膨らんだ場合、中小企業にとって必要な資金を確保することができるかどうか、土地担保以外の融資手段が拡大できるかどうか、その場合の融資コストが上昇するのではないかなどの大きな問題が生じてくるであろう。

図4-1 全国銀行貸付残高総額に占める不動産・財団抵当貸付の比率（各年3月）



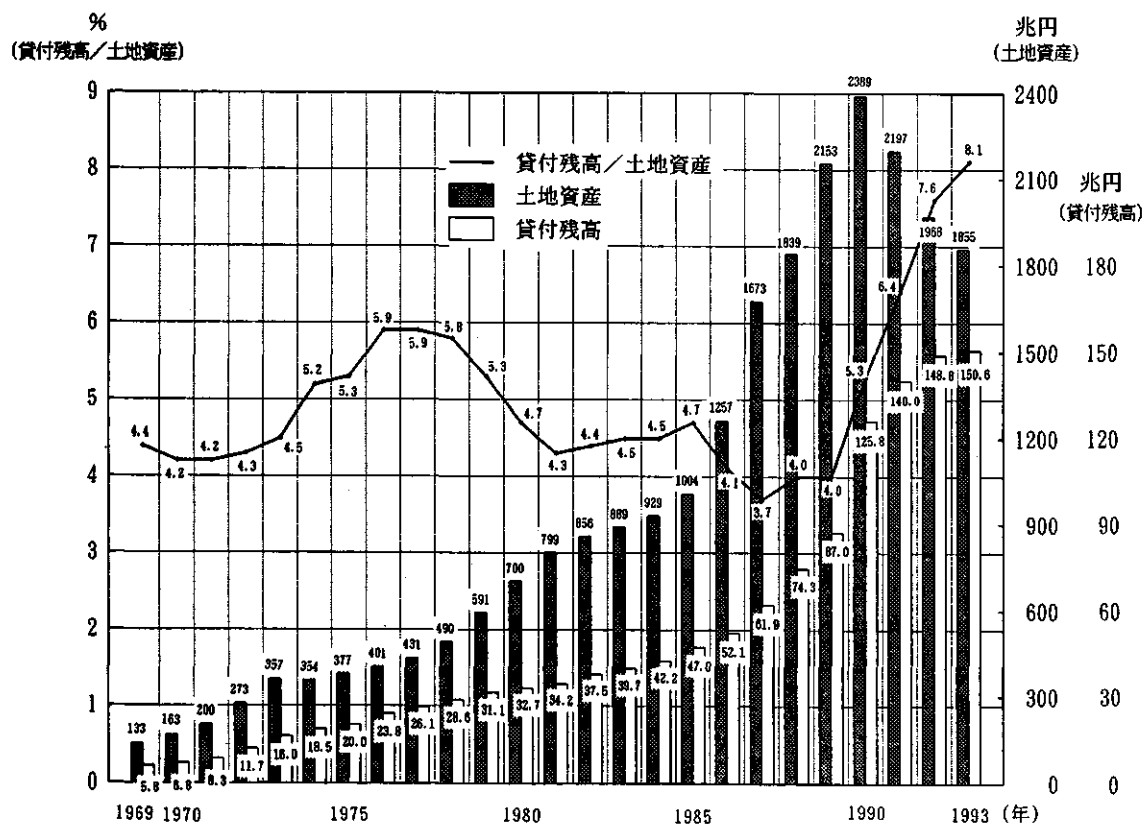
経済統計年報（日本銀行）より作成

図 4 - 2 土地資産と全国銀行不動産・財団抵当貸付残高の対前年比
%



国民経済計算年報（経済企画庁）及び経済統計年報（日本銀行）より作成

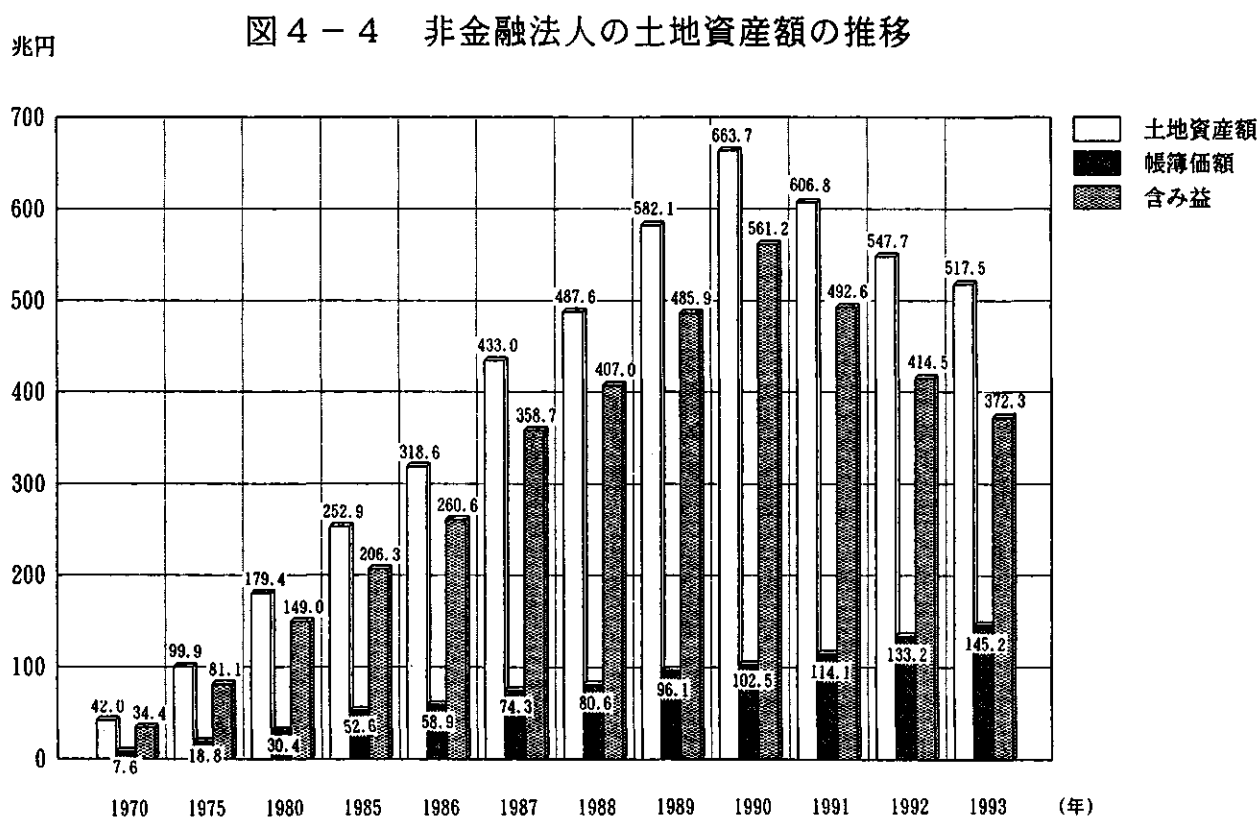
図 4 - 3 土地資産と全国銀行不動産・財団抵当貸付残高の推移



国民経済計算年報（経済企画庁）及び経済統計年報（日本銀行）より作成

(企業の経営安定性とリスク負担力——それらの低下による影響が懸念される)

- ・ 企業（非金融法人）の土地資産額は1970年から80年までの10年間に42兆円から179兆円へと4.3倍に膨らみ、その後の10年間（80年→バブルの頂点である90年）で179兆円から664兆円へと3.7倍に膨らんでいる。また、含み益は、この間各々、34兆から149兆円へと4.3倍に、149兆円から561兆円へと3.8倍に膨らんでいる（図4-4）。企業は、巨額のキャピタルゲインと含み益を得ていたことになる。これらは企業に対して経営の安定性とリスク負担力をつけ、ひいては事業を積極的に展開しようとする前向きの経営態度を醸成する素地を作ることになったと思われる。バブルの崩壊は事情を一変させた。含み益は、90年の561兆円から93年の372兆円へと、この3年の間に189兆円、34%も減少した。その後の地価続落を考えると、現在時点では含み益はさらに減少しているものと思われる。それが今後の企業経営と経済全体に与える影響が懸念される。



国民経済計算年報（経済企画庁）、財政金融統計月報（大蔵省）より作成

(不動産開発投資——宅地開発・都市再開発の停滞)

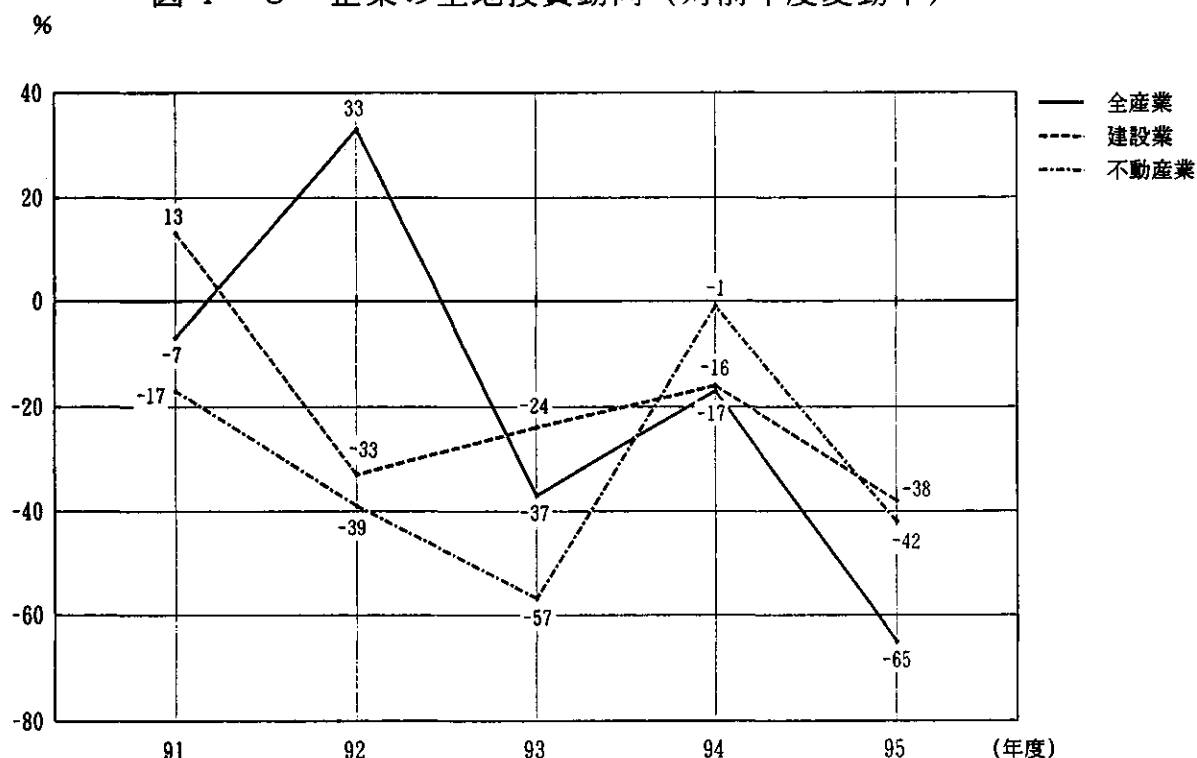
- ・ マンション開発などの小規模な不動産開発の場合には、資金は比較的短期間

で回転するから、地価変動から受ける影響は小さい。これに対して、規模の大きな宅地開発や都市再開発の場合には、事業期間が長く、この間の地価変動から大きな影響を受け、リスクは極めて大きい。戦後バブルが崩壊するまでの長い間、地価がおおむね継続して上昇していたことは、こうしたリスクの大きな事業に都合のよい環境を提供したといえる。このところ、毎年全国で1万ヘクタールを超える宅地が新しく安定して供給され続けているのも、こうした環境が幸いした結果である。

- ・ バブルが崩壊し、大方の見方は、今後も地価は弱含みで推移するとの点ではほぼ一致している。こうした環境の大きな変化はデベロッパーの宅地開発や再開発に対する取組みの姿勢を極めて消極的なものに変えている。

図4-5に示すとおり、大手の建設業や不動産業の土地投資は激減している状況にある。適確なデータはないが、大都市圏での開発のための土地取得は激減しているものと推測される。都市再開発については、事業計画案が作成されたが、都市計画決定されないままの状態で数年経過している地区も多い。こうした事態が長期間続くなれば、やがて宅地の供給は細り、また、都市の改造は停滞することになるであろう。

図4-5 企業の土地投資動向（対前年度変動率）

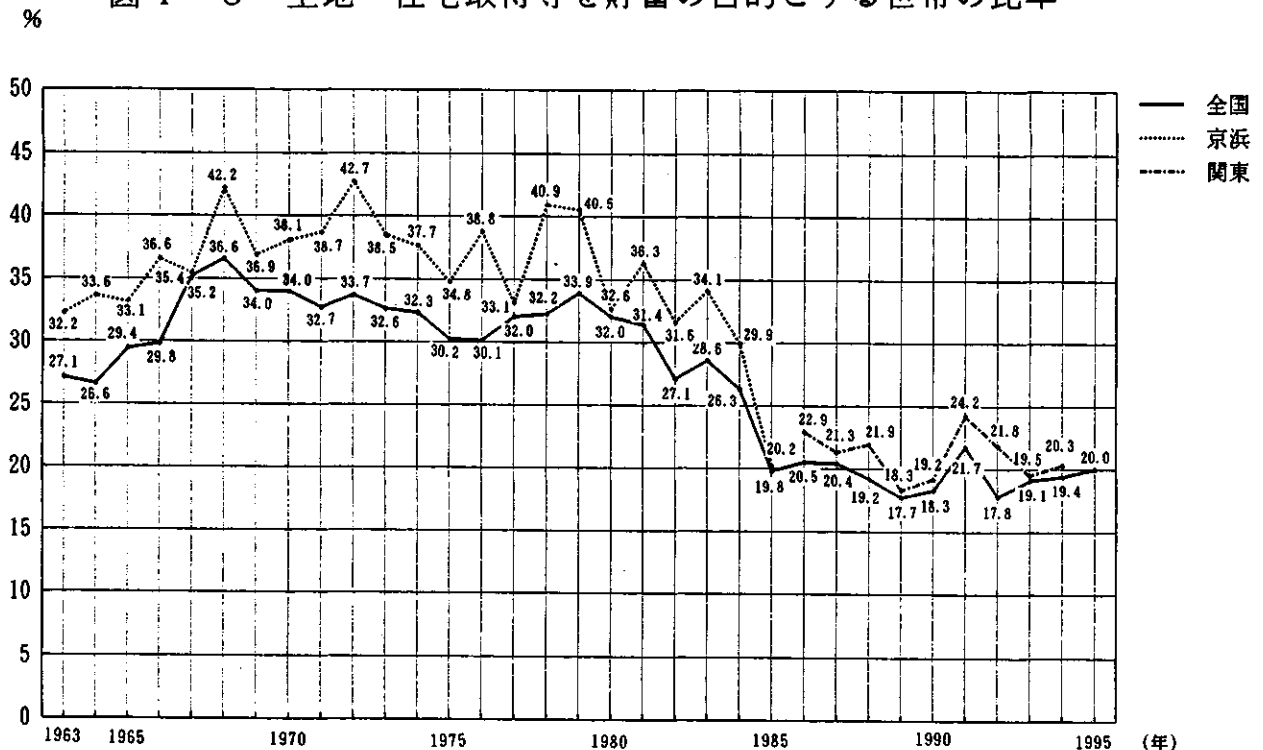


●日本開発銀行「設備投資計画調査」（調査対象：資本金10億円以上の企業）より作成
 ●95年度は計画ベース、その他は実績ベース

(国民の住宅取得行動——持家志向の減少へ)

- 1950年代末から60年代前半にかけて、東京圏では毎年30万人から40万人もの人口の社会増加が見られるなど、地方から大都市圏に若年層が大量に流入した。この若年層の大量流入が住宅需要を膨らませた。住宅金融公庫の融資制度や税制による持家支援施策もあり、地方から流入した大都市圏の勤労者の持家志向は強かった。勤労者はマイホームの取得を生涯設計の中心に位置づけ、それをめざして貯蓄に励んだ。例えば、貯蓄増強中央委員会（日本銀行）の「貯蓄に関する世論調査」によると、1963年からバブル初期の84年までの間、常に京浜地区の世帯の30%から40%余りが土地・住宅取得や増改築を貯蓄の目的としてあげている（図4-6）。こうした行動が国民の貯蓄性向を高め、日本経済の高い成長を支えたという面がある。
- 地価は金利や賃金の伸率を上回る上昇を続けたから、土地を買った時期が早いほどキャピタルゲインが大きく、得をした。この事情が勤労者の土地取得・持家志向をさらに強め、そのことが地価上昇を根強いものにするという循環が働いていた。この循環が、地価の持続的上昇をもたらし、「土地神話」をつくりあげた大きな原因である。

図4-6 土地・住宅取得等を貯蓄の目的とする世帯の比率



○日本銀行「貯蓄に関する世論調査」（63年～91年）、「消費と貯蓄に関する世論調査」（92年～95年）より作成
 ○図は3項目以内複数回答で貯蓄の目的として土地・住宅取得等をあげた世帯の比率を示す。

- ・ バブル期には、あまりの地価高騰に、住宅取得を断念する者が続出した。その結果は、85年以降土地・住宅取得等を貯蓄の目的としてあげる世帯の割合が20%前後に急低下したところに表われている（図4-6）。
- ・ バブルが崩壊し、今後も地価が弱含みであるとなると、かつてのように無理をしてでもマイホームを買い急ぐという行動はなくなる。また、持家取得によるキャピタルゲインを狙うという動機は薄れるから、ファミリー向けの貸家市場が充実してくるならば、持家志向も減少していくのではないかと思われる。

（2）バブル崩壊後に残された遺産とプラスの効果

（残された遺産——オフィス床の大幅増加によるビジネス環境の向上など）

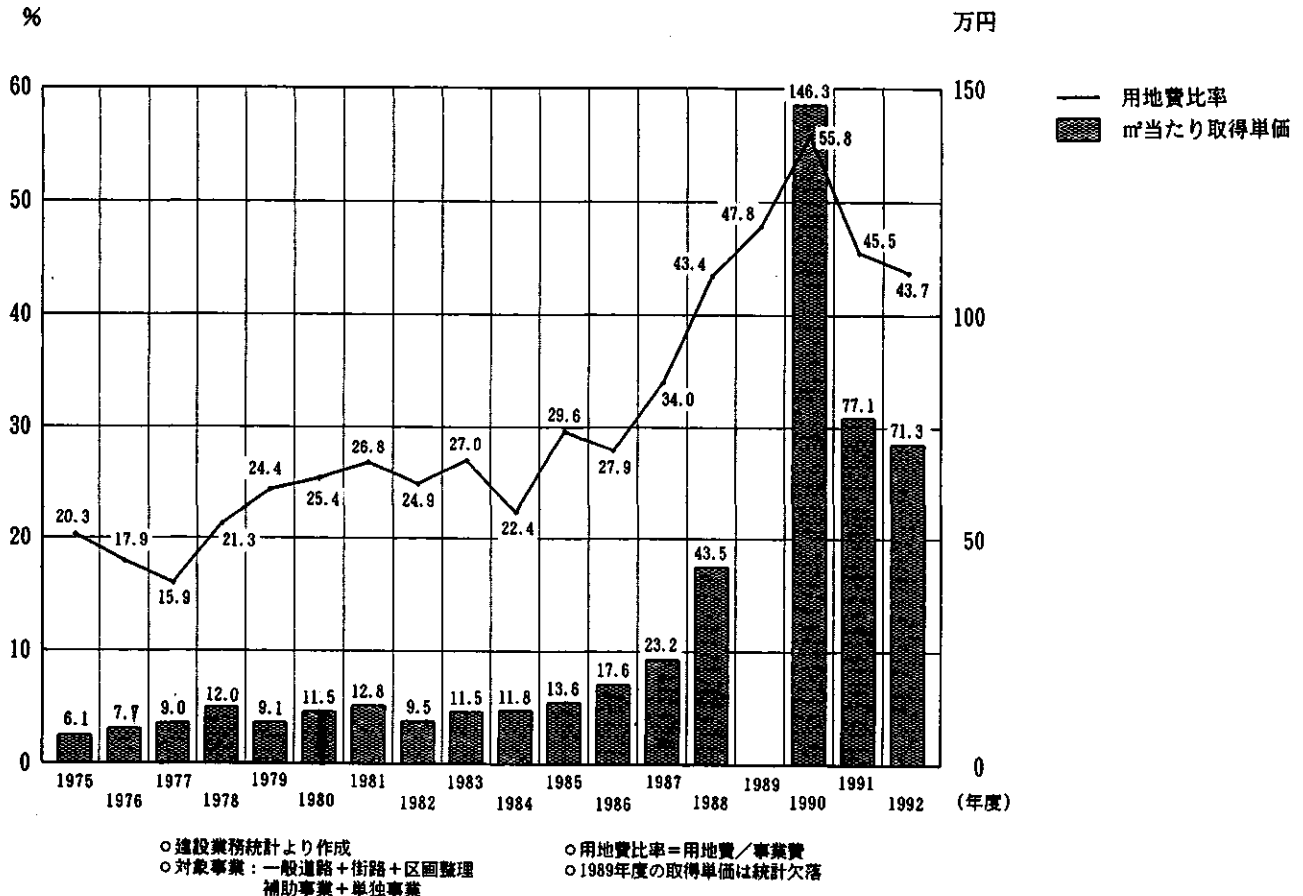
- ・ バブルは、その崩壊により、巨額の不良債権の発生、日本経済の長期停滞、不動産開発の落込みなど様々の深刻な後遺症をもたらしている。しかし、悪いことばかりが残ったわけではない。東京や大阪では、この間オフィス床が大幅に増加した。東京都区部のオフィス床ストックは、84年の約3,800haから94年には約6,600haへと、この10年間で73%も増加している。これに伴い賃料も低下し、企業の立地コストは低下した。オフィススペースの拡張や分散オフィスの統合・集約化を図る企業も多く、業務効率や執務環境の向上に寄与している。また、地方企業や外国企業、ニュービジネス、ベンチャービジネスは進出し易くなった。東京・大阪のビジネス環境は格段に良くなったのである。
- ・ また、オフィス建設のための再開発が進み、それまで大変難しかった小区画土地の集合化が進んだ。良質で建築デザインの優れた高層ビルが多数建設され、新しい都市景観が各地に創り出された。さらには、これに付随して公開空地などを利用した緑の空間がつくられた。これらはバブルが残した良き遺産であり、都市の財産として今後長く残るであろう。

（公共用地費の低減——地価10%低下で6千億円の節減）

- ・ バブル期の地価上昇に伴って、公共用地の取得単価は急騰した。例えば、東京都内の地方公共団体施行の道路事業の場合、㎡当たり単価は、85年度14万円から90年度には146万円へと10倍にもなった。また、事業費に占める用地費の比率も高まった。そして、バブルの崩壊につれて、取得単価も用地費比率も低下しつつある（図4-7）。

- ・ 用地費は公的固定資本形成の15%程度に相当するとみられるので、94年度の公的固定資本形成は41兆 6,428億円であるから、用地費の総額は6兆円程度になると推計される。したがって、地価が10%低下すると、用地費は6千億円節減することができ、その分を工事費に廻すことができることになる。この10%の低下が3年間続くならば、累計で2兆円ほどの節減になる。この節減分を不足の大きい住宅・生活環境インフラの整備のための工事費に廻すなり、用地ストックの増加を図るという方向に向けるべきであろう。

図4-7 東京都愛地方公共団体施行道路事業に係る公共用地の取得単価と用地費比率
%



(公共用地取得の促進上の課題——都心部を中心に用地大量取得の体制整備がカギ)

- ・ 9月20日決定の経済対策閣僚会議「経済対策」では、土地の有効利用の促進などの目的から、合計で2兆 7,300億円の公共用地の取得・先行取得をすることとされた。土地取引の金額は、今年度の土地白書によると、93年で全国で40兆円という規模であり、このうち国、地方公共団体等の公的主体の購入分は11.1兆円である。また、92年度の建設省所管事業（直轄+補助+単独+公団）

に係る用地補償費は合計で 5.9兆円である。これらの額からすると、2兆円 7,300 億円という追加の規模は大きなものであり、土地取引市場に相当のインパクトを与える額であるようにみえる。

ただ、地価続落、取引低迷、不良資産の発生といった現下の土地をめぐる諸問題が集中的に発生している地域は、東京圏、大阪圏、中でもこれらの圏域の都心部商業地であるから、この2兆7,300 億円の追加分に応じた公共用地の購入がこれらの地域で大幅に増加するのではなければ、所期の目的を達成することができない。92年度の建設省所管事業の用地補償費は、東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）で 2.1兆円、大阪圏（京都、大阪、兵庫、奈良）で1兆円という金額である。この額と対比すると、追加額2兆 7,300億円というのは、誠に大きな額である。果たしてこれらの地域で公共用地の取得を飛躍的に増やすことができるかどうか、政策の成否がかかっている。

これらの地域には、街路、公園等の施設で都市計画決定はされているが事業化に至っていないものが大量にあるから、この際思い切ってこれらの用地を大量に買収する努力を望みたい。地価が続落中の今なら、土地所有者等は買収に応じ易い。課題は、短期間に、都市計画手続等を進めたうえで用地を大量に取得する体制を組むことであり、カギはここにある。

- ・ 公共用地の取得を増加することによって土地市場の活性化を図ろうとしても、それを数年間といった長期間持続することは不可能である。したがって、その効果はあくまで一時的なものにとどまる。土地市場は、基本的には、民間の需要要因と供給要因によって決まっていくものである。

（住宅価格の低下——規模拡大が課題）

- ・ このところ、住宅価格が低下しつつある。例えば、首都圏の新築マンションについては、90年に平均 6,000万円を超えていたものが、最近では 4,000万円程度になっている（不動産経済研究所「マンション市場動向」）。3割から4割も安くなっているのである。年収倍率は、90年で8倍であったが、現在では約5倍と下がっている。これには、地価の大幅低下が大きく寄与しているところである。ところが、マンションの規模は一向に増える気配がない。平均で専有面積65㎡程度にとどまっている。規模拡大が今後の大きな課題である。

4－2 都市・住宅対策の方向

(都市・住宅をめぐる主要課題——投資を高める必要)

- ・ 地価が急落し、バブルは崩壊した。東京圏・大阪圏の商業地では、バブル期に大量に供給されたオフィスのストックが存在するから、おそらく少なくとも今後数年間、地価は下落、低迷を続けるであろう。これらの圏域の住宅地については、人口増加率の低下、大量の宅地化農地の存在等の需給要因を勘案すると、なお弱含みで推移するであろう。

土地問題に関する当面の最大の課題は不良資産の処理問題である。有効利用と流動化のために対策を講じなければならない。同時に、土地問題の上に乗っているのが都市・住宅問題であり、地価を決定する土地需給が構造的に転換しつつある今、改めて、都市・住宅対策を基本に立ち返って考え直す必要がある。

- ・ 大都市の都市・住宅問題については、課題が山積している。通勤・通学時の交通混雑、通勤・通学の長距離化、都心部の空洞化、都市高速道路等の渋滞、沿道の大気環境の悪さ、郊外部の道路整備の遅れ、公園緑地の少なさ、木造住宅密集地区など災害脆弱地区の存在、敷地の狭小化の進行、賃貸住宅などの狭小住宅の存在等々がそれである。これらは、戦後の都市人口の急速な増加に対応した計画の策定や実行への取組みに問題があったり、また、インフラ投資が絶対的に足りないといった事情が長い間続いてきたことに起因する。
- ・ わが国は、フロー、ストックいずれにおいても、金銭で表わされる限りでは、世界有数の豊かな国である。しかし、住宅・社会資本という国内の実物ストックの面では欧米諸国に比べて劣っている。特に、大都市における住宅・社会資本の整備の立遅れが著しい。金銭で表わされたわが国の豊かさとのギャップが最も大きいのはこの分野である。

わが国経済は、国内では慢性的な貯蓄超過・投資不足の状態が続いている。国内で有り余っている貯蓄を活用して、この分野への投資を高めなければならない。豊かさを実感できる社会にするポイントの1つはここにある。以下、対策の方向について、重要と思われる点をいくつか述べることにする。

(1) 公共投資の重点化——大都市への投資の優先を

- ・すでに各方面で指摘されているように、わが国の公共事業関係予算の各部門配分比率は、長期にわたって固定している。近年は、重点化枠の設定等の方法により、比率変更の努力がされているが、結果的にその変動はわずかなものにとどまっている。

わが国の経済社会は大きく変貌を遂げてきている。公共事業関係予算は、これに合わせて投資効果の高い事業に優先的に配分されていかななくてはならない。

- ・大都市圏の人口は、東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）が 3,240万人、大阪圏（京都、大阪、兵庫、奈良）が 1,825万人、名古屋圏（岐阜、愛知、三重）が 1,074万人で、全国の人口の49%を占める。また、これにその他の圏域の政令指定都市の人口 610万人を加えると、全国の人口の54%にまで達している。先に述べたとおり、これら的大都市においては様々の都市・住宅問題をかかえている。大都市はわが国の経済活動の中核を担っており、そこにおける都市インフラの整備不足は、日本経済のコスト高の要因の1つである。公共投資の対象分野の中で大都市のインフラ整備、防災性の向上、住宅・住環境の改善といった分野が優先的に取り上げられるべきは、自明のことであろう。

(2) 大都市の財政基盤の強化

(懸念されるインフラ整備の遅れ)

- ・大都市における社会資本投資の主たる担い手は地方公共団体である。大都市地方公共団体の財政は、バブルの時期においては税収が急増し、著しく改善した。これに伴い87年頃から単独事業費が急増した。しかし、バブルが崩壊する過程で財政事情は厳しいものになってきている（図4-8）。

例えば、東京都についてみると、税収入はバブル期に急増し、経常収支比率は89年度には68.0%にまで下がった。これに伴い、単独事業は、86年度の約4千億円余から、92年度には1兆7千億円余へと4.3倍にも膨れ上がった。しかし、税収が減少するにつれて、単独事業費も次第に減少しつつある（図4-9、図4-10）。

このように大都市で高い割合を占めている単独事業は、近年の財政事情の悪化に伴い減少しつつある。そのため都市インフラの整備など必要な投資がますます遅れることが懸念される。

図4-8 市町村経常収支比率の推移

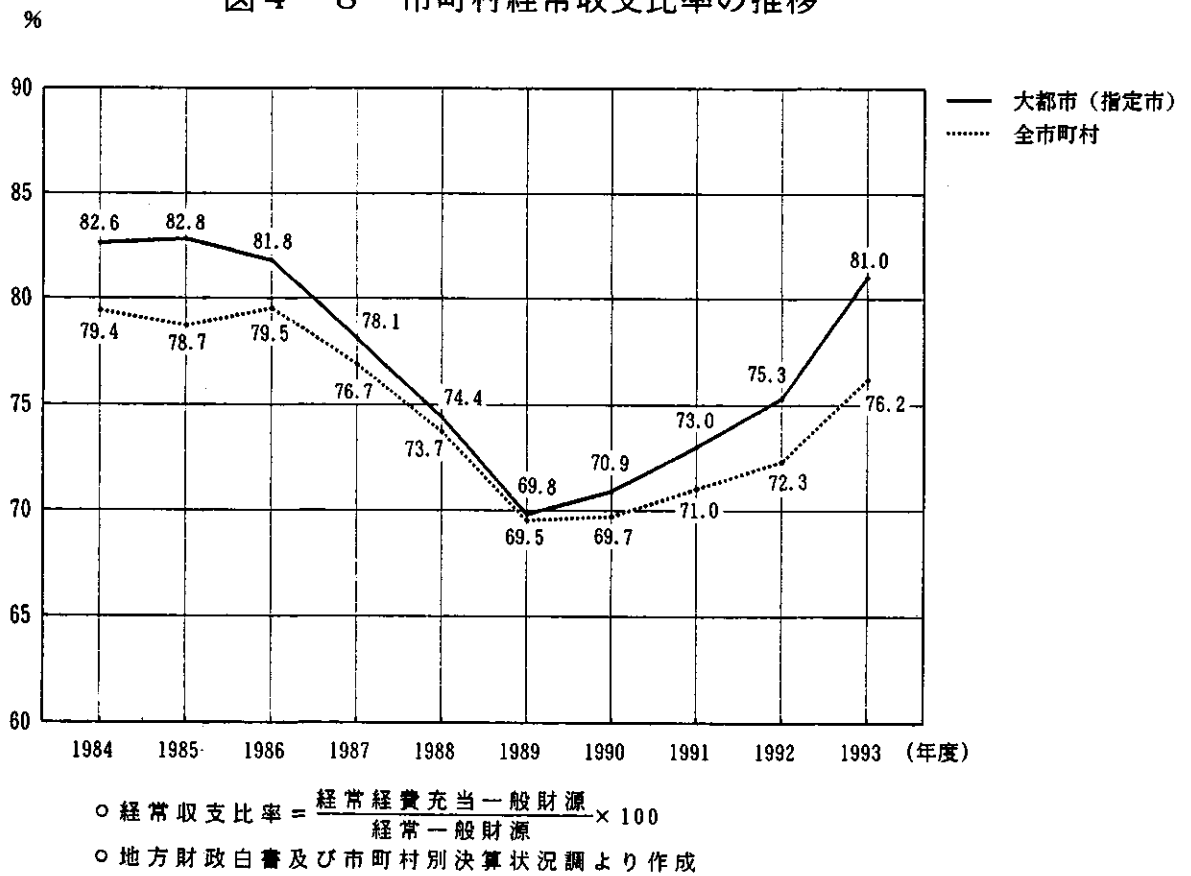


図4-9 東京都経常収支比率、普通建設事業費中補助事業費及び単独事業費の推移

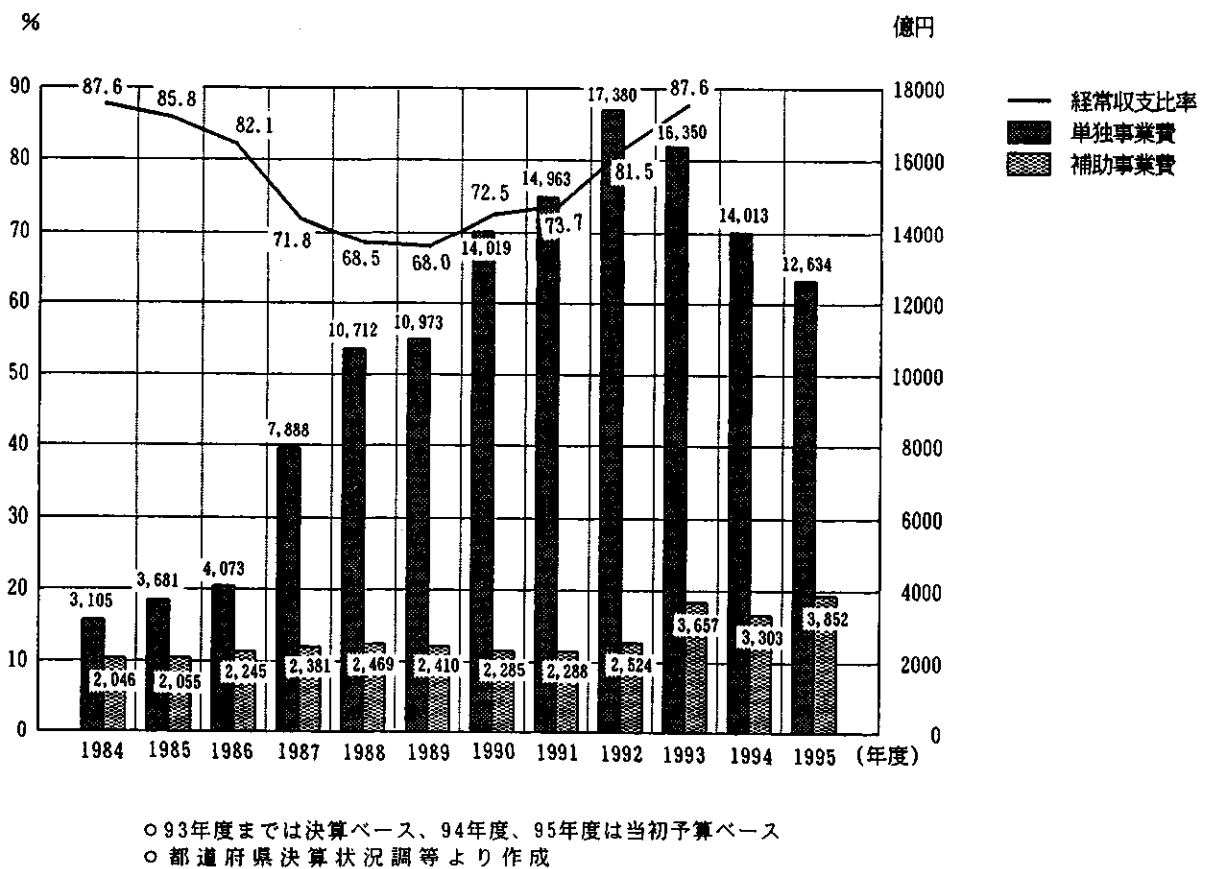
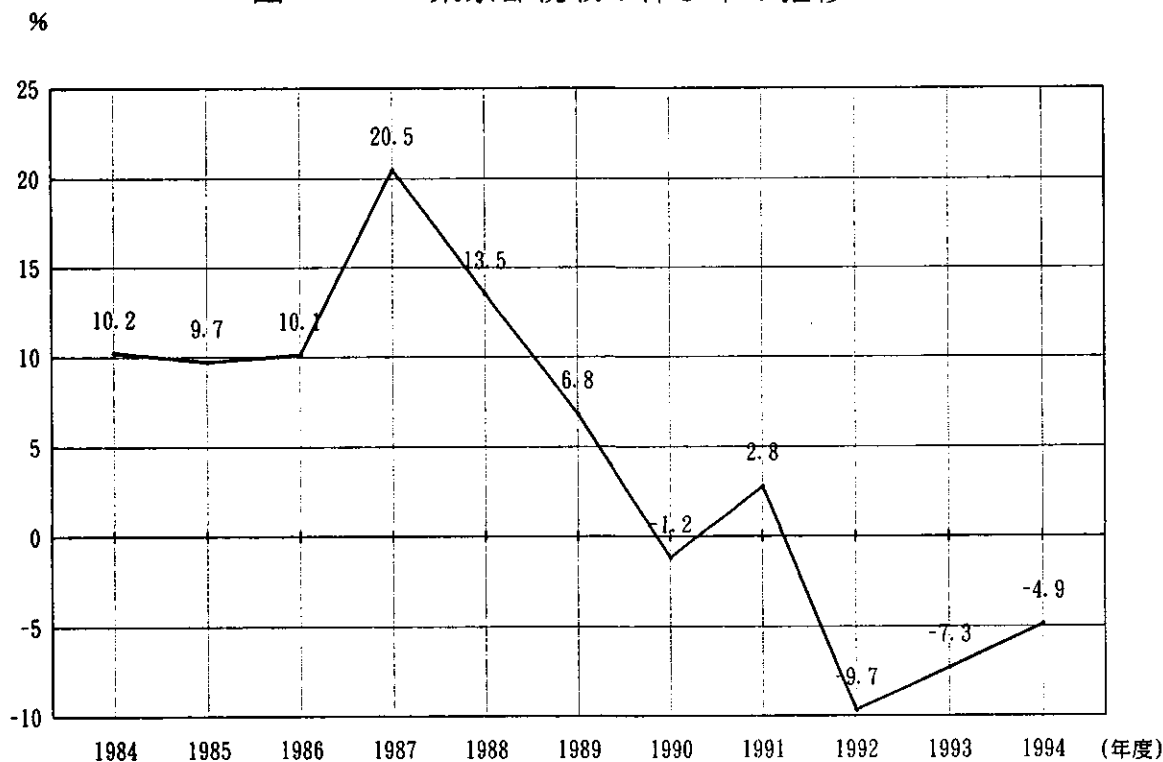


図 4 - 10 東京都税収の伸び率の推移



都道府県決算状況調等より作成

(地域間トランスファーの妥当性)

- ・ 戦後50年の間、地方交付税や補助金配布などのシステムにより、大都市地域で生み出された富が、毎年大量にその他の地域に移転されてきた。大都市の都市・住宅対策の強化が求められる今、こうした地域間トランスファーの妥当性について改めて考え直す必要がある。

抜本的には、国と地方の間の財源配分や地方交付税制度の見直し、大都市税源の充実などが必要となるが、現行制度の下においては、大都市での補助事業を増加することが求められる。

(3) 宅地開発・都市再開発へのテコ入れと採算確保のための工夫

- ・ 地価が下落する中では、従来型の民間主導による都市開発を期待することは無理である。地価が下げ止まり、少なくとも名目GDP程度の上昇を期待することができるのであれば、新たな都市開発に乗り出そうとする企業は出てこないであろう。このまま放置するならば、資金回転が早いマンション開発や宅地化農地を活用した開発など小規模な開発ばかりになってしまい、良好な街づくり・都市改造といった点で問題が出てくる。

- ・ 対策の方向は、第1には、公団、地方公共団体、公社などの公的主体が事業主体となるケースを増やしていくことである。

第2には、民間開発については、プロジェクトの採算性を確保するため公的助成を大幅に強化することである。助成制度の改善を図るとともに、例えば、都市再開発については、事業施行者として、高齢化社会の進展に伴い増設が求められている老人福祉施設や医療施設を組み込んだり、女性の社会進出を後押しするための託児所や保育施設、さらには備蓄施設、貯水槽、ヘリポートなどの防災関連施設を組み込むことにより、公的助成の増強を図るといったことが考えられる。また、事業化に至るまでの手続について、地方公共団体などの公的主体による関与を高め、民間のリスクの軽減を図る必要がある。

宅地開発については、素地価格が低く、かつ新駅設置などによる開発利益を大きく見込める地区で事業化に取り組む必要がある。

都市再開発については、業務系床需要の低迷は今後も続くと考えられる一方、都心部や交通至便地での住宅需要には根強いものがあるから、業務系で計画されている再開発は、住宅系に切り替えたり、図書館・市民ホールなどの公共公益施設を取り込んだ計画に変更していく必要がある。業務系も立地可能な高い地価の場所での住宅系の再開発は採算が取れないという問題がある。しかし、業務系の需要がないなら、その土地は住宅用の土地と観念して取り組んで行くほかはない。また、高容積・大規模の再開発は、現下の情勢では必ずしも採算が良いとは限らない。高容積でない、適正規模の、しかもローコスト建築による再開発を検討する必要がある。

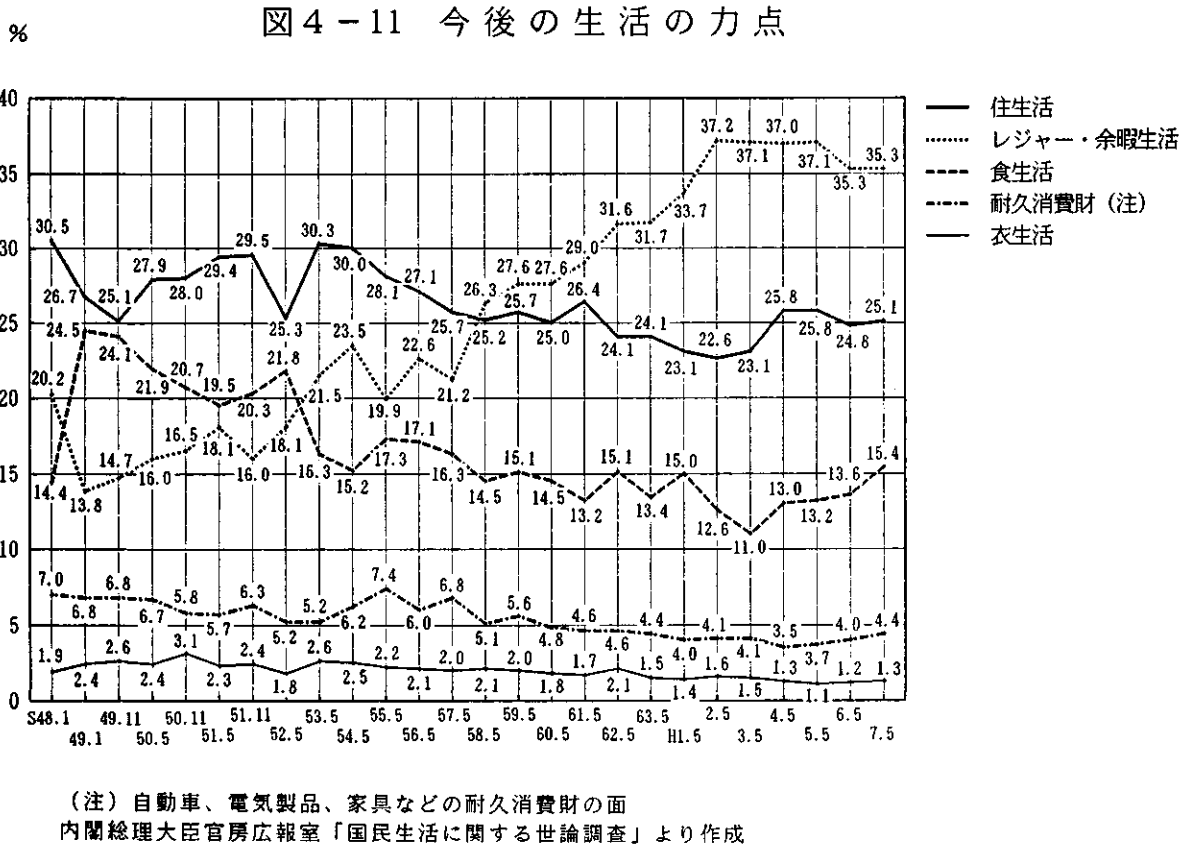
(4) 住宅対策

①住宅の規模の拡大

(住宅の規模拡大こそ土地対策・景気対策のポイント)

- ・ この先、21世紀初頭をピークに人口の伸びが止まり、さらには減少していくことを考えると、中長期的には住宅ストック数の伸びを期待することはできない。しかし、第1章でみたように、住宅の質の改善に対する国民のニーズには大きなものがある(図4-11)。良質で低価格の住宅が市場に出廻るならば、実需は大きく膨れ上がることは疑いない。低迷する土地取引を活発化させ、また、景気を浮揚させるためのポイントはここにある。今後は住宅の規模や質の面での充実に最大限の政策努力が求められる。

この点からすると、現在緊急度、重要度の高い課題は、面積が広く、質の高い賃貸住宅と分譲マンションの供給の拡大を図ることであると考えられる。また、大都市圏の戸建分譲住宅については、近年敷地面積、床面積とも狭くなる傾向にあり、優良宅地の計画的開発を促進するなどの対策が必要である。



(賃貸住宅の規模の拡大——税等での対策、借家制度の改正、家賃改定システムの整備を)

- ・ 「居住水準の向上」あるいは「良好な住宅ストックの形成」という目標は、住宅政策の目標として絶えず掲げられてきたところである。持家の規模については徐々に向上してきており、国際水準に達しているとみることができる。これに対して賃貸住宅の方は、改善がはかばかしくなく、全国平均で45㎡、東京都37㎡、大阪府42㎡（93年住宅統計調査）にとどまっている。欧米に比して著しくレベルが低い。対応策としては、賃貸住宅の建設に対する税・融資制度で設けられている対象住宅の規模の下限を引き上げることが考えられる。このような施策を実施する際には、家賃の軽減策を併せて考慮する必要がある。

この観点から特定優良賃貸住宅制度の活用が望まれるが、この制度では下限は50㎡であり、この引上げも将来の検討課題であろう。また、広い賃貸住宅については、税・融資の支援内容を厚くするといったことも考えられよう。

- ・ 賃貸住宅の規模が小さい原因は、ファミリー向けの民間賃貸住宅の少なさにある。ファミリー向けの良い賃貸住宅を増やす条件は、賃貸住宅の経営者に建設意欲を起こさせることである。それには、後に述べるように、借家制度の改正も検討する必要がある。また、スムーズな家賃改定システム（例えば、物価の変動及び固定資産税・都市計画税の額の変動とリンクして改定するシステム）を入れ込み、この家賃改定システムを確実に実行できるような社会システム——例えば家賃裁定機関——をつくる必要があるのではないか。

（分譲マンションの規模の拡大——価格低下による規模拡大をめざせ）

- ・ 先に述べたように、最近、首都圏の分譲マンションの価格は下がりつつあるが、その規模は専有面積で平均65㎡程度にとどまっている。マンション購入者はギリギリの資金計画で買うことが一般的だから（住宅金融公庫「公庫融資利用者調査報告（マンション購入調査資金編）」（94年度）では、手持金1,000万円、借入金3,000万円、年収倍率5.6が購入者の平均の姿である。）、値段が下がったからといって、必ずしも広いマンションを買うということにはならない。その結果がこの数値になっている。しかし、都市居住型誘導居住水準は、3人世帯で75㎡であるから、この専有面積では、都市における良好な住宅ストックをつくっていくという見地からすると問題があり、将来に禍根を残すことになるであろう。平均でせめて80㎡になり、さらには100㎡といったマンションが多数取引されるような住宅市場にすることが望まれる。
- ・ 今後は、かつてのような経済成長を見込むことは難しいから、購入者の取得能力が大幅に増えることを期待することはできない。したがって、住宅価格の低下がさらに進むことが、こうした市場が形成される不可欠の条件である。例えば、次のような試算をすることができる。

現 在

専 有 面 積	65㎡
価 格 計	4,000万円
建 築 費	㎡当たり23万円（注1）×65㎡：1,500万円
土 地 代	㎡当たり45万円 1,700万円（注2）
経費・利益	価格の20%：800万円



建築単価	10%カット	Δ 150万円
地 価	10%余低下	Δ 150万円
計		Δ 300万円



Δ 300万円分を専有面積増へ	: + 15㎡
-----------------	---------



目 標

専 有 面 積	80㎡
価 格 計	4,000万円
建 築 費	㎡当たり20.6万円×80㎡：1,650万円
土 地 代	㎡当たり33万円 1,550万円（注2）
経費・利益	価格の20%：800万円

（注1）建築費単価：20万円／㎡、有効率：85%として計算した概数値

（注2）容積率：200%、有効率：85%として計算した概数値

建築単価のカット率を上記の10%からさらに20%まで引き上げることができれば、4,000 万円で85㎡程度の専有面積を確保することが可能になる。また、定期借地権を活用すれば、土地代の節約が可能となり、4,000 万円で購入可能なマンションの専有面積をさらに拡げることができよう。

- ・ 住宅建設コストの低減については、すでに政府において検討が進められており、その成果に期待したい。また、住宅地の地価については、勤労者の取得能力に比してなお高水準であり、一層の下落が望まれるところである。

融資や税制の面での対応も考える必要がある。

②持家中心主義からの脱却

- ・ 戦後のわが国の住宅対策は持家中心主義であった。住宅金融公庫の融資残高でみると、1950年以降94年までの累計で、個人住宅が 1,095万戸、86.8兆円であるのに対し、賃貸住宅は 100万戸、8兆円にとどまっている。税制については、93年度では持家税制の中心をなす住宅取得促進税制による減税額は 4,480億円であるのに対して、新築借家住宅等の割増償却による減税額はわずか20億円であり、この割増償却の制度は95年度に廃止された。また、住宅ストック総数に占める公営住宅・公団賃貸住宅・公社賃貸住宅の比率は、7.1 %にすぎない（93年住宅統計調査）。
- ・ こうした持家中心主義は、政策的に特に意図されたものであるとまでいえるかどうかはともかくとして、国民の持家取得のニーズ——住宅取得による資産の形成、生活の安定、さらにはキャピタルゲイン狙い——に対応して、結果的に形成されたものであるとはいえる。持家中心主義になった大きな理由として、ファミリー向けの良質でリーズナブルな家賃の賃貸住宅が著しく不足していたということは忘れてはならない。

バブル期には持家の断念者が急増し、持家志向は減少した。バブルが崩壊した今、住宅価格の低下に伴い、持家志向はやや持ち直しているとみられるが、以前のように強いものとはいえなくなっている。

- ・ 現在、住宅価格は下降しつつある。特に定期借地権住宅という低価格の住宅が次第に普及してきており、その売れ行きは好調である。住宅価格が下がってくると、借りるより買った方が得という場合もある。ファミリー向け賃貸住宅と低価格の住宅とは市場において明らかに競争関係にあり、低価格住宅が多数市場に出てくると、ファミリー向け賃貸住宅の需要圧力は弱まるものと思われる。
- ・ 住宅政策として持家と賃貸のどちらに重点をおくべきか。持家か賃貸かは、住宅市場が自由に形成されるならば、その市場のメカニズムにおいて決められていくべきもので、政策は、基本的には、両者に対して選択のバイアスがかからないよう、中立的であるべきであり、各々に対する施策は互いにバランスのとれたものでなければならない。

先に述べたとおり、住宅金融公庫融資制度や税制など、持家支援施策については、その充実が図られてきたところであった。こうした中、93年に創設され

た特定優良賃貸住宅制度は、一定の建設基準、管理基準に適合する優良な賃貸住宅について建設費補助及び家賃減額のための補助等を行うもので、従来手薄であった民間賃貸住宅に対する対策のレベルを飛躍的に高めるものである。この制度を使って賃貸に対する対策の強化が図られつつある。しかし、なお、次のような問題がある。

第1には、借地借家法や現在は廃止されている地代家賃統制令が借家人の保護を重視してきたということである。この法制度は、単身・若年者向け賃貸住宅のように入居者の回転が早い賃貸住宅の建設・建替えにはあまり影響を与えなかったが、定住向け、言い換えればファミリー向けの賃貸住宅の建設・建替えについては、建築主の意欲をそぎ、影響を与えることになったと考えられる。ファミリー向けの賃貸住宅が著しく不足している要因の一つはここにあると思われる。定期借家権制度を含めファミリー向け賃貸住宅の供給を促す方策を検討する必要がある。このような制度の創設によりファミリー向け賃貸住宅の供給が住宅市場で増加してくれば、借家人を保護をする必要性は薄らいでくると考えられる。

第2には、税制上の問題である。持家については住宅促進税制があるのに対して、賃貸住宅についてはわずかに建築主（家主）に対する割増償却がある程度で、しかも、この制度は今年度から廃止となっている。借家人自身への優遇税制はない。家賃控除などの税制を検討すべきであろう。

③公共住宅の直接供給制度と家賃補助をめぐる問題

- ・ 賃貸住宅に関する施策の中心は、公共住宅の直接供給という手法であり、政策資源の大半はこれに投入されてきた。しかし、公営住宅については需要に応じたストック量がないため、入居者・非入居者間の不公平という問題がある。また、多数の収入超過者の存在といった問題もある。公共住宅全体については、公営＝低所得者向け、公団・公社＝中堅層向けという制度本来の役割分担が的確に行われていないという問題がある。さらに、家賃値上げの困難・市場家賃との乖離の拡大、建替えの困難という問題もある。住宅は人間の生活の場であるだけに、いったん入居してしまうと、収入が増えた・建替えをするからといって家賃を上げたり、退居を求めたりするのは容易でない。公共住宅というシステムはどうしても硬直的なものにならざるを得ないのである。

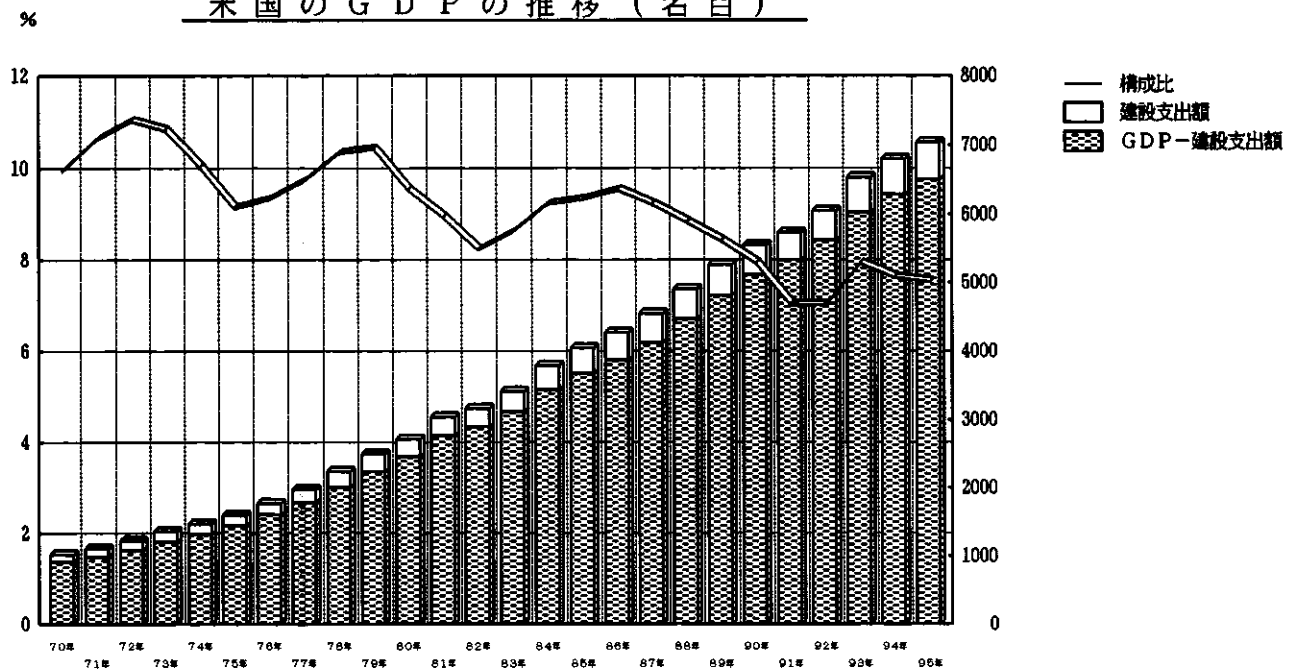
- ・ これに対して、家賃補助制度は、的確に適用されるならば大変フェアな制度であり、上に述べたような問題も生じない。欧米では広くこの制度が用いられているところである。わが国でも、大都市の地方公共団体を中心にして高齢者向け、ファミリー向け、新婚家庭向けなど福祉政策や地域対策の視点から目的を限定した家賃補助制度を設けるところがある。また、国の特定優良賃貸住宅制度などでは家賃対策補助が組み込まれている。しかし、一般的な家賃補助制度には、①給与所得以外の所得を正確に把握することが難しい、②良質な貸家ストックが十分存在しない場合には家賃の上昇を引き起こす恐れがある、③住宅ストックの向上には必ずしもつながらない、④適正な家賃水準の評価が困難であるなど多くの問題があり、導入については難しい課題がある。
- ・ 特別優良賃貸住宅制度は、前述の公共住宅制度の欠陥を補う大変優れた制度である。今後は、公営住宅制度の改善を図る一方で、この制度を公共住宅（あるいは準公共住宅）の柱としていくべきであろう。

参考資料

以下、参考資料として次を掲載している。

- 米国のGDPの推移（名目）
- 米国の建設支出額の推移（名目）
- 米国の住宅着工件数の推移
- 米国の住宅抵当金利の推移
- 米国の建設関連指標の推移
- 各社別受注高、売上高及び経常利益
- 本文掲載図に係る数表一覧
 - 1. 日本のゼネコンの海外受注・工事分野別
 - 2. 日本のゼネコンの海外受注・地域市場別
 - 3. 海外不動産投資実績の推移
 - 4. 東アジア諸国の経済成長率・実質
 - 5. 建設投資額、建設業者数、建設業就業者数等の推移
 - 6. 元請完成工事高と下請完成工事高
 - 7. 産業別就業者数の変化
 - 8. 産業別付加価値労働生産性
 - 9. 建設業就業者年齢別構成比
 - 10. 建設業就業者に占めるホワイトカラー
 - 11. 建設業への産業別転職者数
 - 12. 製造業と建設業の就業者数対前年度増減率
 - 13. 産業別一般新規求人数
 - 14. 建設技能労働者不足率

米国のGDPの推移（名目）

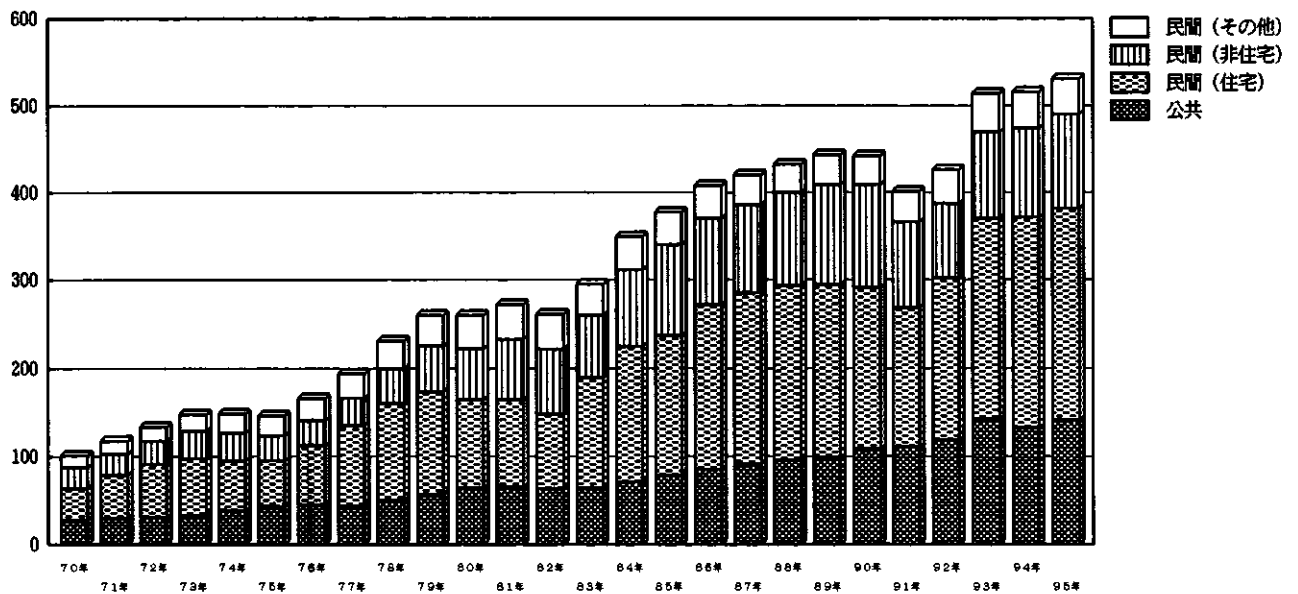


注) 95年のGDP及びGDP比率は4～6月期、建設支出額は8月期データ

資料：商務省

米国の建設支出額の推移（名目）

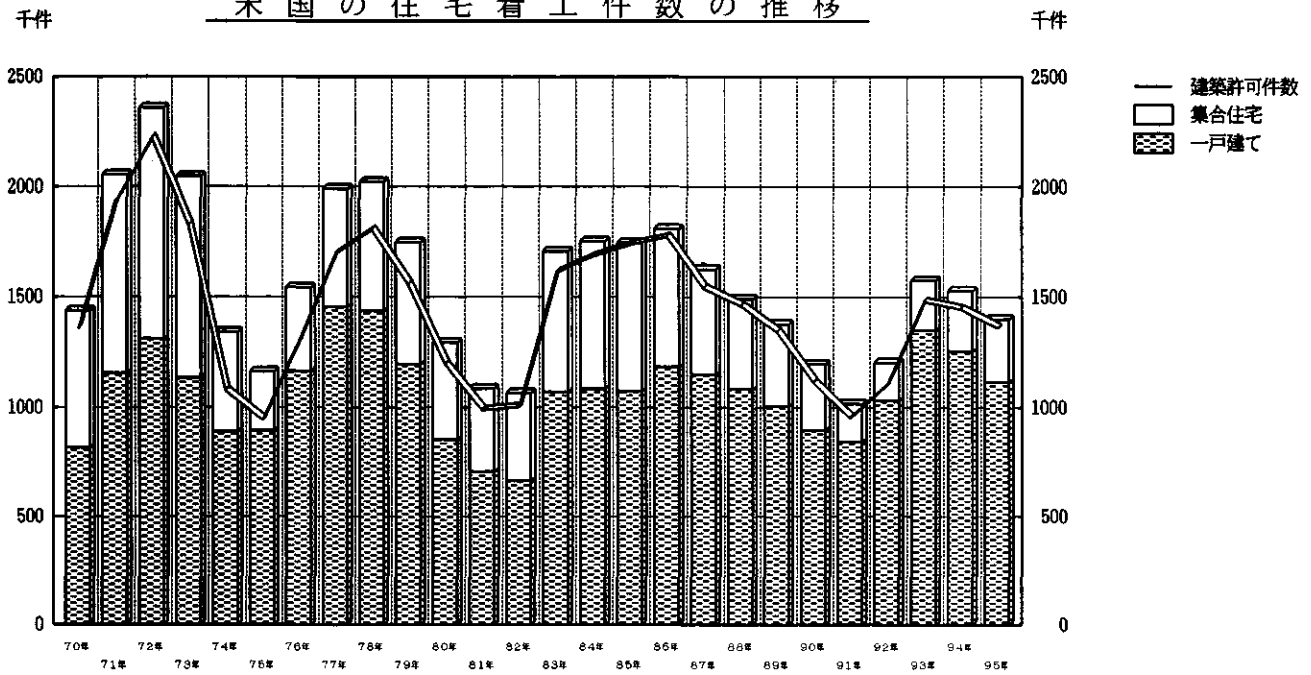
10億ドル



注) 95年は8月期データ

資料：商務省

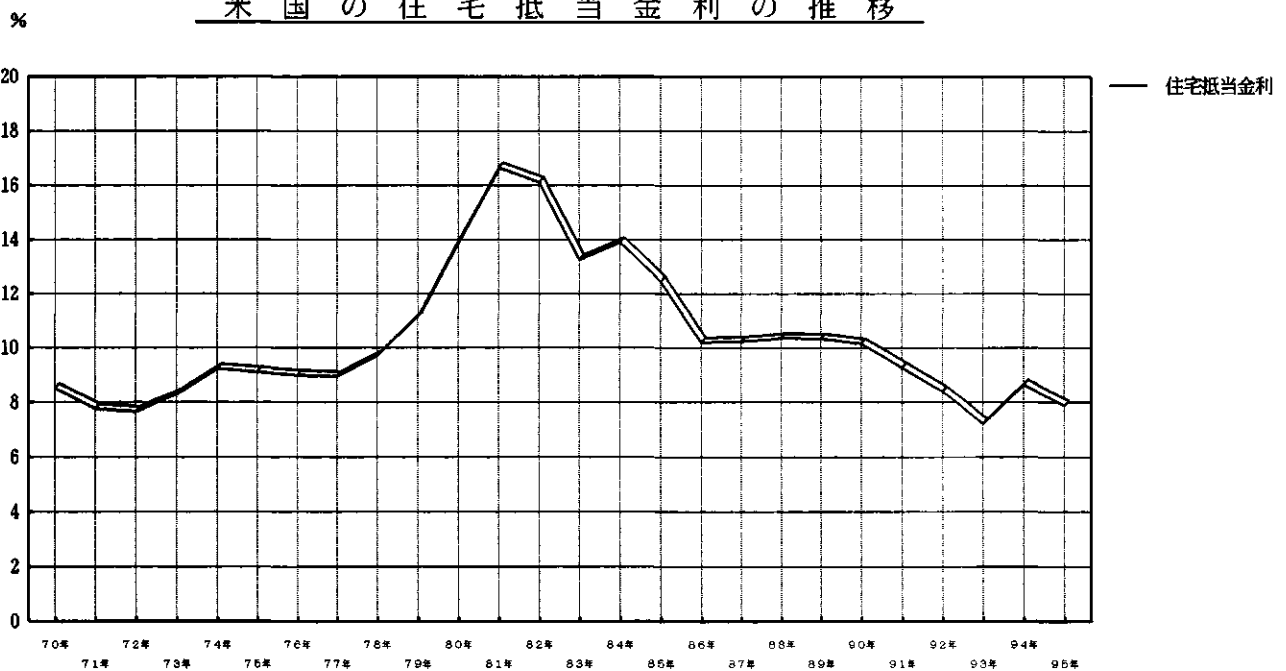
米国の住宅着工件数の推移



注) 95年は8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8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	70,300
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	5,304
	公 共	634	702	778	845	906	947	980	1,079	1,102	1,186	1,412	1,318	1,401
	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	3,903
	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	2,418
	非 住 宅	704	874	1,034	986	1,009	1,069	1,139	1,179	978	855	993	1,014	1,077
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	1,398
	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	1,113
	集 合	636	665	669	624	474	407	373	298	174	170	222	273	285
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	1,357
住宅着工件数	新 販 売 件 数	623	639	688	750	671	676	650	534	509	608	870	703	710
	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	4,100
	存 価 格 中 位 値	70	72	75	80	85	89	93	95	100	103	107	109	117
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	7.86
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4～6月期データ、建設関連数値は8月期データ

資料: 商務省、FRB (住宅抵当金利)

◎各社別 受注高・売上高・経常利益

受注高 (単位: 億円, %)

会 社 名	1981			1982			1983			1984			1985			1986			1987		
	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
小計	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
熊谷組	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	1,610	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
鴻池組	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
五洋建設	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
飛島建設	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
奥村組	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	0:100	2,100	0	0:100	1,111	57	5:95	1,304	81	6:94	1,478	53	4:96	1,530	54	4:96	1,515	53	3:97
銭高組	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
鉄建	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
太平工業	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
若菜建設	649	649	100:0	701	701	100:0	647	647	100:0	694	694	100:0	788	788	100:0	787	787	100:0	1,004	1,004	100:0
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
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

○竹中工務店は6月末中間決算を採用

1988			1989			1990			1991			1992			1993			1994			1995			在日決算通期子 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	受注計	内土木	比率	
15,526	2,689	17:83	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	1:99	7,300	14,500	15,000	清水建設
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	6,654	15,000	15,000	鹿島
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	7,539	14,000	14,000	大成建設
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	10,371	266	3:97	5,513	10,000	10,000	竹中工務店
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	6,779	13,000	13,000	大林組
67,886	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	60,429	13,395	22:78	33,785	66,500	66,500	小計
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	8,655	3,175	37:63	8,753	2,598	30:70	4,065	9,500	9,500	盛谷組
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	2,937	6,950	6,950	戸田建設
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	2,157	5,800	5,800	ハザマ
4,987	1,222	25:75	6,227	1,312	21:79	7,874	1,745	22:78	8,894	2,124	24:76	7,152	2,187	31:69	5,495	2,064	38:62	5,679	2,031	36:64	2,475	6,800	6,800	フジタ
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	2,950	7,200	7,200	西松建設
4,937	1,345	27:73	2,788	665	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	1,665	5,000	5,000	東急建設
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	1,940	4,800	4,800	三井建設
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	2,621	5,000	5,000	佐藤工業
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	2,184	5,000	5,000	前田建設
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							鴻池組
3,604	2,124	59:41	4,691	2,658	57:43	5,203	2,630	51:49	6,068	3,206	53:47	5,640	3,217	57:43	5,316	3,622	68:32	4,768	2,978	62:38	2,676	5,300	5,300	市洋建設
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	2,015	4,100	4,100	飛鳥建設
2,885	1,245	43:57	3,792	1,620	43:57	4,345	1,629	37:63	3,271	1,468	45:55	2,903	1,302	45:55	2,940	1,393	47:53	3,202	1,248	39:61	1,507	3,330	3,330	住友建設
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	1,148	3,200	3,200	興村組
2,513	1,082	43:57	3,137	1,399	45:55	4,113	1,900	46:54	4,357	2,204	51:49	3,952	2,312	59:41	3,003	1,417	47:53	3,204	1,453	45:55	1,521	3,300	3,300	日本国土開発
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	1,609	3,350	3,350	青木建設
2,003	51	3:97	2,770	156	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	1,559	3,300	3,300	長谷工コージェン
2,496	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	1,525	3,000	3,000	映高組
750	175	23:77	2,807	574	20:80	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	1,030	2,500	2,500	内沼組
2,190	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	1,462	2,800	2,800	大日本土木
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	2,294	392	17:83	1,217	2,600	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							東海興業
1,963	1,272	65:35	2,429	1,411	58:42	2,741	1,569	57:43	2,992	1,844	62:38	2,606	1,774	68:32	2,751	1,910	69:31	2,332	1,780	76:24	1,333	3,000	3,000	東洋建設
1,914	937	49:51	2,188	988	45:55	2,695	1,081	40:60	2,640	1,168	44:56	2,597	1,319	51:49	2,623	1,389	53:47	2,747	1,404	51:49	1,159	2,900	2,900	映連
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	1,213	2,600	2,600	不動建設
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	81:19	2,756	2,110	77:23	3,111	2,505	81:19	1,587	3,200	3,200	東亜建設工業
559	43	8:92	2,024	215	11:89	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	1,169	2,380	2,380	松村組
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	865	1,900	1,900	太平工業
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	763	2,100	2,100	日産建設
1,111	276	25:75	1,321	320	24:76	1,774	414	23:77	2,001	455	23:77	1,633	377	23:77	1,398	363	26:74							新井組
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	710	1,520	1,520	三菱建設
980	234	24:76	1,301	268	21:79	1,536	288	19:81	1,413	370	26:74	1,446	291	20:80	1,456	377	26:74	1,405	253	18:82	713	1,600	1,600	大栄建設
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	680			裕興建設
1,122	1,099	98:2	1,251	1,230	98:2	1,369	1,344	98:2	1,516	1,506	99:1	1,624	1,581	97:3	1,639	1,617	99:1							竹中土木
91,159	34,686	38:62	112,722	39,350	35:65	145,710	48,239	33:67	147,652	51,782	35:65	130,672	53,640	41:59	115,527	50,137	43:57	105,718	44,032	42:58	50,455	114,030	114,030	小計
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	166,147	57,427	35:65	84,240	180,530	180,530	計

売上高 (単位: 億円)

1995

会社名	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	中間決算	通期予測
清水建設	6,022	6,503		8,719	9,641	9,235	10,523	10,192	11,017	12,546	14,766	18,835	21,302	21,683	20,940	18,610	6,884	15,500
鹿島	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	17,958	5,559	14,200
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	15,577	6,447	15,000
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	12,350	5,596	12,000
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	14,454	5,006	12,200
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	78,949	29,492	68,900
熊谷組	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	8,292	3,582	9,800
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	6,413	2,163	6,300
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	5,225	2,045	5,430
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	6,636	3,023	6,900
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	6,232	2,685	6,700
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	5,640	1,747	5,210
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	5,155	1,916	4,900
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	5,635	1,933	5,800
前田建設	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	5,299	1,512	5,200
鴻池組	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			
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	5,304	1,961	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	4,175	1,303	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	3,088	1,209	3,200
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	2,896	1,314	3,330
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	3,158	1,235	3,400
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	3,081	1,216	3,200
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	3,923	1,839	4,370
銭高組	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	3,116	1,091	3,105
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	2,725	1,131	2,683
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	2,899	1,235	2,900
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	2,447	733	2,700
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			
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	2,624	771	2,800
鉄建	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	2,668	1,064	2,820
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	2,251	1,044	2,400
東亜建設工業	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	2,753	1,086	3,000
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	2,205	1,031	3,400
太平工業	810	910		920	907	939	1,038	961	1,005	1,227	1,462	1,627	1,770	1,857	1,785	1,753	789	1,850
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	1,899	718	1,950
新井組	451	513		552	661	611	735	832	802	982	1,174	1,281	1,450	1,694	1,682			
三菱建設	730	721		624	638	642	712	700	722	851	925	1,219	1,497	1,725	1,524	1,485	588	1,540
大木建設	498	706		573	560	587	623	684	223	843	1,005	1,137	1,428	1,380	1,438	1,502	681	1,500
若築建設	640	551		634	673	647	730	766	930	1,010	1,040	1,122	1,149	1,452	1,209	1,420	427	1,500
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			
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	111,899	43,072	117,188
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	190,848	72,564	186,088

○竹中工務店は6月末中間決算を採用

経常利益 (単位: 億円)

1995

会社名	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	中間決算	通期予測
清水建設	217	257		365	367	319	284	196	269	398	816	1,158	1,245	1,326	1,199	366	118	250
鹿島	269	280		412	386	277	271	284	133	495	722	1,032	1,239	880	674	644	90	230
大成建設	190	244		335	311	284	231	245	298	424	567	811	964	1,010	731	350	136	250
竹中工務店	152	165		233	216	203	185	206	247	331	532	637	758	810	658	363	117	200
大林組	108	183		258	259	225	204	219	248	329	505	603	528	490	577	392	107	300
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	2,115	568	1,230
熊谷組	245	308		344	301	326	284	241	288	136	411	505	380	296	236	205	43	150
戸田建設	95	124		146	85	87	78	125	132	96	275	426	483	412	327	296	93	241
ハザマ	81	104		107	116	59	43	105	122	149	130	412	328	186	168	234	40	160
フジタ	43	57		91	93	128	130	145	85	259	306	363	435	337	188	111	23	90
西松建設	85	96		139	119	120	106	101	109	127	159	205	265	282	296	315	130	325
東急建設	53	71		80	69	58	53	66	75	91	74	206	216	137	202	169	18	72
三井建設	39	47		75	52	58	46	33	59	62	81	108	120	106	67	44	11	35
佐藤工業	71	87		93	81	75	77	69	97	108	75	166	184	134	316	109	16	100
前田建設	134	130		207	195	190	156	104	43	125	136	152	151	126	130	131	39	115
澤池組	42	53		77	68	67	48	78	79	98	69	121	121	85	120			
五洋建設	53	44		72	29	9	59	78	97	84	104	121	140	144	134	102	40	120
飛鳥建設	48	44		73	79	79	80	84	86	103	129	110	14	49	95	99	15	50
住友建設	41	48		59	27	18	39	51	62	64	70	77	77	64	70	31	15	33
興村組	99	120		117	99	97	81	93	108	162	152	200	207	174	173	141	82	204
日本国土開発	24	26		34	35	31	34	36	44	52	64	85	104	101	70	71	13	40
青木建設	37	43		52	66	76	76	101	116	131	147	155	126	97	50	51	11	52
長谷工コージェン	205	263		286	105	113	151	205	210	272	296	336	251	142	71	54	-129	-81
浅沼組	32	29		51	44	28	8	34	44	53	71	85	94	91	116	135	38	140
大日本土木	10	19		50	47	39	32	19	38	27	82	114	98	88	95	68	25	43
安藤建設	10	13		19	22	25	28	35	42	46	42	80	81	59	56	49	15	35
東海興業	20	29		30	21	13	24	31	30	38	65	98	84	74	63	28	2	30
東洋建設	40	30		33	26	10	13	34	35	46	49	55	60	67	17			
鉄建	26	14		28	32	30	18	9	27	31	38	37	47	48	36	46	12	50
不動建設	62	79		75	59	39	29	32	40	37	43	54	50	58	63	68	32	58
東亜建設工業	2	13		16	10	-36	-22	-3	4	4	8	25	49	53	56	56	28	57
松村組	55	-107		40	21	41	13	37	42	49	45	58	77	116	94	97	39	100
太平工業	10	11		22	19	12	14	18	18	17	52	63	81	75	52	40	3	30
日産建設	20	26		18	14	18	18	25	41	38	56	70	84	73	47	37	12	40
新井組	-3	0		8	8	8	6	11	17	19	33	55	61	54	35	44	17	33
三多建設	13	15		22	25	23	19	23	28	31	41	65	73	55	64			
大末建設	-13	0		3	8	11	3	8	15	22	37	60	59	54	38	8	1	10
若菜建設	-13	4		3	8	4	6	6	3	33	33	39	39	39	33	29	12	20
竹中土木	19	21		24	20	20	27	26	40	28	31	31	30	35	31	38	15	40
小計	6	11		17	6	-11	1	7	1	40	40	32	30	44	59			
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	2,906	711	2,392
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	5,021	1,279	3,622

○竹中工務店は6月末中間決算を採用

1. 日本のゼネコンの海外受注・工事分野別 (図2-3 データ)

海 外								受注総額	海外受注の 受注総額に 占める割合	円レート 1\$ =
土木 合計	建築 合計	内 訳								
		事務所・店舗 ・娯楽場	工場・倉庫 ・発電所	住宅	学校・病院	その他	小口工事			
1862.7	3980.2	2482.2	334.9	995.4	262.4	-94.6	0.0	5843.0	127462.2	4.6%
1564.8	3318.1	2097.7	554.7	17.2	322.3	326.2	0.0	4882.9	148026.6	3.3%
1607.3	4280.7	2915.4	555.1	46.9	260.7	502.7	0.0	5887.9	179958.5	3.3%
3556.0	5320.9	2655.4	730.9	995.6	330.9	608.1	0.0	8876.9	218202.4	4.1%
2872.9	4598.8	2495.9	720.4	284.3	256.3	841.9	0.0	7471.7	268167.3	2.8%
3796.5	3881.3	2142.9	568.9	662.0	297.2	210.4	0.0	7677.8	268155.7	2.9%
3256.8	3655.2	1297.3	642.4	915.3	428.7	371.5	0.0	6911.9	228951.1	3.0%
4291.5	3566.1	1397.0	920.9	761.6	294.1	192.4	0.0	7857.7	189092.3	4.2%
4677.7	5262.0	1844.6	1103.3	662.5	463.0	1188.5	0.0	9939.6	190341.2	5.2%

注：庁舎は90年までは学校・病院に、91年以降は事務所・店舗・娯楽場に含まれる
建設省建設工事受注A調査より作成

単位：億円

2. 日本のゼネコンの海外受注・地域市場別 (図2-4 データ)

	北米・欧州 ・大洋州	アジア	その他	合計
1986	4362.57	3569.34	686.94	8618.85
1987	4316.72	2652.5	555.63	7524.85
1988	4328.16	3167.13	411.99	7907.28
1989	4761.5	5303.7	587.77	10652.97
1990	5390.54	4841.15	250.67	10482.36
1991	3697.62	6587.65	354.22	10639.49
1992	2275.66	5893.82	361.17	8530.65
1993	2037.11	6155.7	407.79	8600.6

社団法人海外建設業協会資料より作成 単位：億円

3. 海外不動産投資実績の推移 (図2-6 データ)

	アメリカ		オセアニア	ヨーロッパ	アジア	その他	計
	合計	内ハワイ					
1986	5589.2	520.0	840.7	1621.1	557.8	10.0	8618.8
1987	3745.4	557.7	2951.1	1634.5	368.1	39.7	8738.7
1988	3996.7	821.1	2029.3	1814.6	728.7	52.3	8621.5
1989	5667.3	1036.6	1275.5	3718.2	964.8	390.4	12016.1
1990	4752.0	690.0	1363.0	2668.0	655.0	120.0	9558.0
1991	2315.2	603.0	425.2	451.3	364.3	100.6	3656.6
1992	1000.8	263.0	188.0	474.1	104.6	174.4	1941.8
1993	636.2	130.7	192.4	266.3	34.7	29.3	1158.9

建設省不動産業総合調査より作成

単位：億円

4. 東アジア諸国の経済成長率・実質 (図2-7 データ)

	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93
韓国	7.3	11.8	9.4	6.9	12.4	12		6.4	9.5	9.1	5.1	5.5
台湾	3.6	8.4	10.6	5	11.6	12.3	7.3	7.6	4.9	7.2	6.5	6.1
香港	2.7	6.3	9.8	0.2	11.1	14.5	8.3	2.8	3.2	4.1	5.3	5.5
シンガポール	6.9	8.2	8.3	-1.6	1.8	9.4	11.1	9.2	8.7	6.7	6	9.9
フィリピン		1.9	-7.3	-7.3	3.4	4.3	6.8	6.2	2.7	-0.8	-0.3	
タイ		5.6	5.8	4.6	5.5	9.5	13.3	12.2	11.6	8.1	7.6	
マレーシア		6.3	7.8	-1	1.2	5.3	8.7	9.3	9.6	8.7	7.8	8.5
インドネシア	-0.3	8.8	7	2.5	5.9	4.9	5.8	7.5	7.1	6.6		

日銀外国経済統計年報より作成

単位：%

5. 建設投資額、建設業者数、建設業就業者数等の推移（図3-1データ）

年度	建設投資額（兆円）	建設業就業者数（万人）	建設業者数（万社）
1970	36	394	16
71	41	414	19
72	48	433	29
73	50	467	30
74	44	464	30
75	47	479	35
76	47	492	40
77	51	499	43
78	53	520	46
79	54	536	47
80	51	548	49
81	51	544	50
82	51	541	51
83	48	541	51
84	48	527	52
85	50	530	52
86	54	534	52
87	61	533	51
88	65	560	51
89	67	578	51
90	72	588	51
91	70	604	52
92	70	619	52
93	70	640	53
94	66	655	54

6. 元請完成工事高と下請完成工事高（図3-2データ）

年度	元請完成工事高（兆円）	下請完成工事高（兆円）	下請比率（％）
1960	1.8	0.3	16.9
61	2.2	0.4	19.3
62	3.1	0.6	19
63	3.5	0.7	20
64	4.1	1.0	24.5
65	4.4	1.1	25.5
66	4.8	1.3	26
67	6.0	1.8	29.2
68	7.6	2.2	28.4
69	9.3	2.4	25.8
70	11.7	3.5	30.1
71	13.6	4.3	30.9
72	16.4	5.2	31.1
73	20.6	7.5	36.4
74	24.2	8.9	37
75	28.2	11.2	39.7
76	30.1	12.2	40.5
77	32.2	13.6	42.2
78	35.8	15.7	43.9
79	40.8	18.3	44.9
80	45.4	20.9	46
81	47.3	22.0	46.5
82	47.6	22.7	47.9
83	47.6	23.7	49.8
84	47.2	24.1	50.8
85	48.6	26.3	54.1
86	49.9	27.9	55.9
87	53.6	31.2	58.2
88	59.5	34.4	57.8
89	66.5	40.7	61.2
90	74.8	47.3	63.2
91	81.6	51.5	63.2
92	85.5	55.2	64.6
93	86.2	55.8	64.7

7. 産業別就業者数の変化 (図3-8データ)

単位：年度・万人

	建設業	製造業	卸売・小売業・飲食店	金融・保険・不動産業	運輸・通信・電気ガス	サービス業	農業
1970	394	1,377	1,012	132	353	751	769
1971	413	1,381	1,033	145	361	774	706
1972	431	1,378	1,047	149	354	797	652
1973	464	1,436	1,080	156	369	822	658
1974	459	1,417	1,090	162	361	825	630
1975	473	1,334	1,118	169	359	849	618
1976	492	1,345	1,151	173	374	876	601
1977	499	1,340	1,193	179	371	903	589
1978	520	1,326	1,210	180	374	943	589
1979	536	1,333	1,228	185	382	980	568
1980	548	1,367	1,248	191	381	1,001	532
1981	544	1,385	1,274	200	376	1,030	510
1982	541	1,380	1,296	206	382	1,065	502
1983	541	1,406	1,313	213	387	1,122	485
1984	527	1,438	1,319	216	376	1,154	468
1985	530	1,453	1,318	217	376	1,173	464
1986	534	1,444	1,339	225	384	1,205	450
1987	533	1,425	1,366	234	379	1,255	446
1988	560	1,454	1,389	236	384	1,284	434
1989	578	1,484	1,400	243	398	1,336	419
1990	588	1,505	1,415	259	406	1,394	411
1991	604	1,550	1,433	263	411	1,446	391
1992	619	1,569	1,436	262	418	1,481	375
1993	640	1,530	1,448	260	429	1,516	350
1994	655	1,496	1,443	262	432	1,542	345

資料出所：総務庁「労働力調査」

8. 産業別付加価値労働生産性 (図 3-9データ)

単位：10万円・人・年

	建設業	製造業	運輸・通信・電気ガス	サービス業	農業
1970	45	30	45	35	9
1971	46	31	45	34	9
1972	47	34	45	36	11
1973	46	37	46	36	12
1974	44	36	50	35	12
1975	47	37	52	34	13
1976	44	40	50	32	12
1977	43	41	48	34	12
1978	44	44	48	33	12
1979	45	47	47	35	12
1980	45	51	51	37	12
1981	47	53	54	38	13
1982	46	55	53	38	13
1983	42	56	56	38	14
1984	43	60	61	39	15
1985	44	63	64	41	15
1986	46	62	63	41	15
1987	51	67	66	39	15
1988	56	73	67	39	16
1989	57	77	68	40	17
1990	59	82	69	41	17
1991	59	84	71	41	16
1992	58	82	70	40	17
1993	57	81	70	38	17

資料出所：経済企画庁「国民経済計算年報」

9. 建設業就業者年齢別構成比 (図 3-10)

単位：%

	15～29歳	30～54歳	55歳以上
1971	32.30	55.20	12.30
1972	31.30	56.50	12.10
1973	29.90	56.80	12.50
1974	28.80	58.70	12.20
1975	27.90	60.20	12.20
1976	28.20	59.30	12.30
1977	26.70	61.00	12.40
1978	25.60	62.20	12.30
1979	23.60	64.00	12.50
1980	22.10	64.50	13.30
1981	20.90	65.30	13.80
1982	19.70	66.40	13.90
1983	19.20	65.60	15.20
1984	18.40	65.90	15.60
1985	17.00	66.80	16.00
1986	16.70	66.90	16.80
1987	16.60	65.80	18.10
1988	16.60	64.90	18.50
1989	16.50	63.90	19.70
1990	16.80	62.20	20.90
1991	17.90	60.40	21.70
1992	18.50	59.60	22.30
1993	19.80	58.00	22.30
1994	20.40	56.70	23.10

資料出所：総務庁「労働力調査」

10. 建設業就業者に占める 新入者
(図3-11データ) 単位：%

	新入者	フルタイム
1970	15.70	84.30
1971	16.70	83.30
1972	17.40	82.60
1973	17.50	82.50
1974	18.10	81.90
1975	18.40	81.60
1976	19.30	80.70
1977	18.60	81.40
1978	18.50	81.50
1979	20.00	80.00
1980	19.90	80.10
1981	20.60	79.40
1982	22.20	77.80
1983	22.90	77.10
1984	23.50	76.50
1985	23.80	76.20
1986	24.00	76.00
1987	25.50	74.50
1988	26.30	73.70
1989	27.20	72.80
1990	28.70	71.30
1991	30.10	69.90
1992	30.20	69.80
1993	30.60	69.40
1994	29.90	70.10

資料出所：日本開発銀行「調査」

11. 建設業への産業別転職者数 (図 3-12データ)

単位：万人・年度

	製造業	卸売・小売業・飲食店	運輸・通信・電気ガス	サービス業	農業	その他
1988	3	3	2	3	1	1
1989	4	3	1	3	1	2
1990	3	5	1	2	2	2
1991	4	4	2	3	1	2
1992	4	4	2	4	1	1
1993	5	4	2	3	2	3
1994	4	4	1	3	1	2

資料出所：総務庁「労働力調査特別調査（速報）」

12. 製造業と建設業の就業者数
対前年度増減率（図 3-13 データ）
単位：％

	建設業	製造業
1975	3.10	-5.90
1976	4.00	0.80
1977	1.40	-0.40
1978	4.20	-1.00
1979	3.10	0.50
1980	2.20	2.60
1981	-0.70	1.30
1982	-0.60	-0.40
1983	0.00	1.90
1984	-2.60	2.30
1985	0.60	1.00
1986	0.80	-0.60
1987	-0.20	-1.30
1988	5.10	2.00
1989	3.20	2.10
1990	1.70	1.40
1991	2.70	3.00
1992	2.50	1.20
1993	3.40	-2.50
1994	2.30	-2.20

資料出所：総務庁「労働力調査」

13. 産業別一般新規求人数（図 3-14 データ）
単位：万人・年度

	建設業	農林水産業	製造業	サービス業
1988	110	4	198	113
1989	113	4	215	127
1990	110	4	228	133
1991	108	4	206	133
1992	107	4	154	119
1993	108	4	112	102

資料出所：労働省「職業安定業務統計」

14. 建設技能労働者不足率（図 3-15 データ）

	土木(型枠)	土木(鉄筋)	建築(型枠)	建築(鉄筋)	左官	とび	職種計
1984	0	0	0	0	0	0	0
1985	1	1	1	1	0	1	1
1986	1	1	2	1	1	1	1
1987	2	1	4	2	2	2	2
1988	3	3	3	4	2	3	3
1989	3	3	4	4	2	4	3
1990	6	4	4	4	2	4	4
1991	5	5	2	3	2	3	3
1992	2	1	1	1	1	2	1
1993	1	0	0	1	0	0	0

資料出所：建設省「建設統計要覧」

勸建設経済研究所と「日本経済と公共投資」

勸建設経済研究所

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～
- 7年12月 ～バブル崩壊後、再生への模索～

(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