

—バブル後遺症からの回復、新たな挑戦を—



財団
法人

建設経済研究所

表紙の説明：表紙は以下の表を図案化したものである。

表 建設投資(実質値)の推移 (単位：億円)

年度	住宅建築物	非住宅建築物	土 木	備 考
昭和 35	34,013	33,132	47,173	
昭和 44	131,025	105,583	130,937	
昭和 53	208,453	142,769	241,669	
昭和 62	239,992	176,881	265,937	
平成 8	257,500	156,800	363,700	見 通 し

※ 「平成 8 年度建設投資見通し－概要とその要点－平成 8 年 6 月
建設省建設経済局調査情報課」より抜粋

はじめに

再び、財政再建が大きな問題になってきている。我々は、財政再建は重要な政策課題であるが唯一の重要課題というわけではないと考える。昭和50年代後半の財政再建政策は、ほとんど成果も得ずに財政の硬直性を高めたただけだった。悪しき副産物として発生したバブル経済によって一時的にせよ財政再建が進んだのは歴史の皮肉である。

財政の健全化は焦眉の課題である。それは、日本経済の活力を維持するための長期展望を持つ統合的な政策群の一つであるべきだ。そうでなければ、長い歴史の時代ごとに同時代人に課された後世に遺す何事もなく、日本は成長から、脆弱な基盤の上の「ひよわな成熟社会」へ向かうことになる。

後世代の新たな経済活力の源泉となり、豊かな生活の場となるインフラづくりは、なおしばらく続く高貯蓄時代に重点的に進めなければならない。しかも、財政の健全化という大きな枠のなかでインフラ整備戦略を構築する必要がある。当面、公共投資基本計画の着実な実施を目標に、投資の効率化、投資対象の厳しい選択は当然のこと、インフラの整備システムについてもあらゆる工夫が必要である。

ポストバブルにおける深刻な資産価値の暴落と需要の減少の時期を経て、建設産業の内部にも大きな負の資産が遺された。企業内部の不良資産が、現在と将来の経営の重荷になっていくことはやむをえない。しかし、建設投資の底入れの兆しとともに、この問題にもようやく底が見えたと思われる。企業としては、なお低下の続く収益性を立て直すため、さらに徹底した効率化に迫られるなかで、市場環境の変化を先取りできるかどうかという点が問題になろう。

産業あるいは企業をとりまく環境は、国際競争、情報化、品質責任などの言葉に集約されるような面で、急速に変わりつつある。企業の対応が急がれるが、新たな取り組みがなされなければ競争に勝ち残れないだろう。

今回の「日本経済と公共投資」は、ポストバブルの大不況からの回復基調がようやくはっきりしてきたことから、以上のような公共投資、建設産業の構造的な問題を取り上げて、対応の方向を述べている。今後なお引き続き検討すべき課題は多い。

適切な政策運営が強く求められるところ、これらの課題に対する関心を高める一助となり、議論を深める上で資するところとなれば、たいへん幸いである。

1996年7月

財団法人 建設経済研究所

理事長 望月 薫雄

目 次

第1章 マクロ経済と建設投資	1
1.1 マクロ経済の動向	1
1.1.1 マクロ経済の現況	1
1.1.2 公共投資追加のシミュレーション	3
1.1.3 建設投資の現状と見通し	4
1.2 公共投資と経済運営	11
1.2.1 財政の現状に対する見方	11
1.2.2 公共投資のあり方	12
1.2.3 建設国債発行の意義 — 受益する世代間の負担の公平を図るもの	12
1.2.4 高国民貯蓄経済における公債発行のあり方	13
1.2.5 公共投資財源の多様化	14
1.3 事務所建築を中心とした民間非住宅建築投資の動向	16
1.3.1 民間非住宅建築と日本経済	16
1.3.2 事務所着工床面積の推移と見通し	17
1.3.3 事務所建築単価の推移と見通し	19
1.3.4 民間非住宅建築分野における成長部門 — 改築・維持修繕部門	21
第2章 地価続落と不良資産・不良債権問題	23
2.1 地価と土地取引の動向	23
2.2 不良資産・不良債権問題と建設産業	28
2.2.1 地価急落と建設産業	28
2.2.2 建設会社の抱える不良資産・不良債権の諸類型	28
2.2.3 建設会社の抱える不良資産・不良債権の現状	30
2.2.4 建設会社における対応の現状	44
2.2.5 今後における対応	49
2.3 不良資産・不良債権の処理方策	52
第3章 ポストバブル期の建設産業	56
3.1 近年における建設産業の構造変化	56
3.1.1 3つの構造変化	56
3.1.2 企業間ネットワークの変化	63
3.2 高度情報化の進展と建設業	68
3.2.1 高度情報化の進展と企業の姿	68

3. 2. 2 建設業の現状	68
3. 2. 3 影響と課題	69
3. 3 建設産業にかかる規制緩和の進行と効果	71
3. 3. 1 建設市場の競争環境における自由度の拡大	71
3. 3. 2 規制緩和による新たな需要創出	73
3. 4 建設生産物の品質確保と既存建築物の耐震補強	77
3. 4. 1 わが国の建設生産物の品質保証	77
3. 4. 2 既存建築物の耐震性向上促進とリニューアル市場	79
第4章 海外の建設市場及び生産システムの動向	83
4. 1 海外の建設市場の動向	83
4. 1. 1 アメリカの建設市場	84
4. 1. 2 ヨーロッパの建設市場	87
4. 1. 3 アジアの建設投資	89
(参考)中国の建設産業	91
4. 2 建設管理及び生産システムに関する諸外国の新たな動向	92
4. 2. 1 品質管理に関する新たな2つの動き	92
4. 2. 2 建設生産契約システムに関する新たな動き — 公共工事におけるデザインビルド	94
参考資料(海外建設市場関連)	97
参考資料(建設会社業績関連)	105
参考データ	111

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

1.1.1 マクロ経済の現況

(本年度後半から景気回復の動きの減速が懸念される日本経済)

- ・ 日本経済は93年秋を底として緩やかな回復過程を辿りつつも、95年春以降は足踏み状態にあったが、95年夏以降の円高修正、公定歩合の引き下げ及び経済対策の実施により、95年秋以降は民間住宅投資、鉱工業生産が増加に転じるなど停滞から脱し、また、公共投資も拡大し、回復傾向を持続している。実質GDPの動きを見ると、95年度後半になると対前期比(年率換算)で95年10-12月期は4.8%、96年1-3月期は12.7%と確かな景気回復の動きを感じさせる。
- ・ しかしながら、今後の景気の動向は必ずしも楽観できない。確かに96年度については、民間設備投資が堅調に推移し、経済の約6割を占める民間消費も消費税率駆け込み需要の影響で2.9%の伸び率が見込める。建設経済モデルによる推計ではGDP全体で対前年度比2.2%と、95年度に引き続き回復基調を維持している。しかし97年度については、消費税の5%への引き上げと特別減税の廃止が実施されれば、経済回復への大きなブレーキとして働き、民間消費の伸び率も1.3%に鈍化し、また民間住宅投資は着工戸数の減によりマイナスになるものと見込まれ、GDPは0.9%と2年続いた回復基調がスローダウンすると思われる。公的固定資本形成も政府の当初予算に4%程度の増加を見込んでも、95年度補正の繰越分が96年度に上乗せされている反動から△3.1%の減少となり、経済全体へのプラス材料とはならない(表1-1参照)。

(景気を牽引するに至らない民間消費、民間投資)

- ・ 需要項目別に見てみると、96年度の民間最終消費支出は、前年度比2.9%増と予測される。全国全世帯実質消費支出、全国百貨店販売額、チェーンストア売上高、新車新規登録台数等の指標は96年1月以降、弱いながらも増加傾向が持続している。特に、家電や自動車等の耐久消費財が好調さを示し、またパソコン関連、携帯電話等の新商品効果が持続している。一方雇用環境は、96年5月に完全失業率が既往最高の3.5%となるなど依然として厳しい状況にあり、また98年度は97年度後半の消費税アップをにらんだ駆け込み需要の反動も見込まれるなど、民間最終消費の持続的な拡大には不安定要素が残っている。
- ・ 96年度の民間設備投資については、景気回復の動きが、半導体、紙パルプ産業等から確

実に自動車、鉄鋼、一般機械等の業種や中小企業へ広がりつつあることを背景に、ある程度の伸びが期待できよう。しかしながら、各産業の景気回復のテンポは緩やかであり、一方で景気回復の牽引役の半導体産業の今後には陰りも見られるなど、楽観できない状況が続くと考えられる。モデルによれば、当面の収益改善を受けて対前年比6.0%増と推計できる。97年度には、消費税率アップにより、民間消費が落ち込むことで、企業の売上が減少し、企業の固定費も物価上昇により増加し、収益が再び悪化する恐れがある。また、景気次第では長らく続いた低金利政策が変わるという可能性もあり、その場合金利は高めに推移するものと思われる。これにより民間の投資マインドの冷え込みが予想される。こうした状況を踏まえると、97年度の民間設備投資は、前年度の伸び率よりやや低い対前年比4.8%増程度にとどまるものと思われる。

- ・ 民間住宅については、低金利を背景にした95年度後半の好調な着工が投資に反映されることに加えて、96年度の上半期も高水準の着工が維持される見通しで、年度全体でも着工戸数では前年度比1.0%の増加が予測される。以上のことから96年度の住宅投資額は実質で5.6%の伸びと前年度のマイナスからプラスに転ずる見込みである。しかしながら97年度の着工戸数は前年度比 $\Delta 4.7\%$ に落ち込むものと予測され、実質投資額も $\Delta 7.4\%$ と再び大きくマイナスに転ずることから、民間住宅投資の冷え込みが国民経済全般に影響を与えかねないものと懸念される。
- ・ 公的固定資本形成については、95年度に実施された緊急経済対策は95年度第3四半期よりその効果を示し始め、特に95年度第4四半期においては、対前年同期比では25.6%の増加とその効果を最大限に発揮した。反面、96年度の公的固定資本形成は95年度の緊急経済対策の繰越分と当初予算の伸び（約4%）を加えても、対前年比においては実質 $\Delta 0.9\%$ とマイナス成長となる。さらに97年度においても、当初予算伸び率を4%としたとしても、対前年比実質 $\Delta 3.1\%$ の減少と、更なるマイナス成長となる。また先に発表されたいわゆる「橋本ビジョン」においては公共投資額の抑制が示唆されており、これを考慮し、国・及び地方公共団体の当初予算伸び率をゼロとした場合には、公的固定資本形成で実質 $\Delta 7.0\%$ の更なるマイナス成長が見込まれる。これによる日本経済への影響を建設経済モデルで試算すれば、公共投資の冷え込みが民間設備投資等にも影響を与えることとなり、実質GDPを0.3%減少させるという試算結果となった。

(機動的かつ効果的な経済対策の発動を)

- ・ このような経済情勢を踏まえると、自律的な景気回復への移行はなかなか困難であると思われるが、一昨年のように景気回復を失速させてしまうことだけは避けなければならない。今年夏以降は、民間投資や消費の動向を注視し、景気へのテコ入れが必要と判断され

た場合には、躊躇なく迅速に効果的な経済対策を発動すべきであろう。なお、公共投資については、単に経済対策という観点にとどまらず、生活環境・次世代経済発展基盤等の整備を図るため、公共投資基本計画に基づいて一定程度のコンスタントな伸びを図っていく必要があることは言うまでもない。

表1-1 マクロ経済の推移と動向（年度）

年度	実績←						→予測		(単位:億円)
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
実質GDP	4,360,952	4,497,569	4,514,076	4,524,763	4,546,007	4,649,839	4,753,402	4,794,539	
(対前年度伸び率)	5.6%	3.1%	0.4%	0.2%	0.5%	2.3%	2.2%	0.9%	
実質公的固定資本	283,219	303,477	353,968	398,499	394,514	433,947	429,898	416,504	
(対前年度伸び率)	4.6%	7.2%	16.6%	12.6%	-1.0%	10.0%	-0.9%	-3.1%	
(寄与度)	0.3	0.5	1.1	1.0	-0.1	0.9	-0.1	-0.3	
実質民間設備投資	854,178	877,385	813,967	728,429	703,108	739,019	783,075	820,521	
(対前年度伸び率)	11.3%	2.7%	-7.2%	-10.5%	-3.5%	5.1%	6.0%	4.8%	
(寄与度)	2.1	0.5	-1.4	-1.9	-0.6	0.8	0.9	0.8	
実質民間住宅投資	255,763	224,348	216,526	227,076	246,579	229,967	242,911	225,023	
(対前年度伸び率)	4.9%	-12.3%	-3.5%	4.9%	8.6%	-6.7%	5.6%	-7.4%	
(寄与度)	0.3	-0.7	-0.2	0.2	0.4	-0.4	0.3	-0.4	
実質民間最終消費	2,507,558	2,578,010	2,608,123	2,651,623	2,690,095	2,762,647	2,841,626	2,878,521	
(対前年度伸び率)	4.2%	2.8%	1.2%	1.7%	1.5%	2.7%	2.9%	1.3%	
(寄与度)	2.4	1.6	0.7	1.0	0.9	1.6	1.7	0.8	
実質純輸出	42,393	82,200	109,712	97,771	84,547	40,549	-2,195	-9,414	
(対前年度伸び率)	47.3%	93.9%	33.5%	-10.9%	-13.5%	-52.0%	-105.4%	-328.9%	
(寄与度)	0.3	0.9	0.6	-0.3	-0.3	-1.0	-0.9	-0.2	

注) 実質値は全て90年価格

1.1.2 公共投資追加のシミュレーション

(公共投資2兆円追加の前提条件)

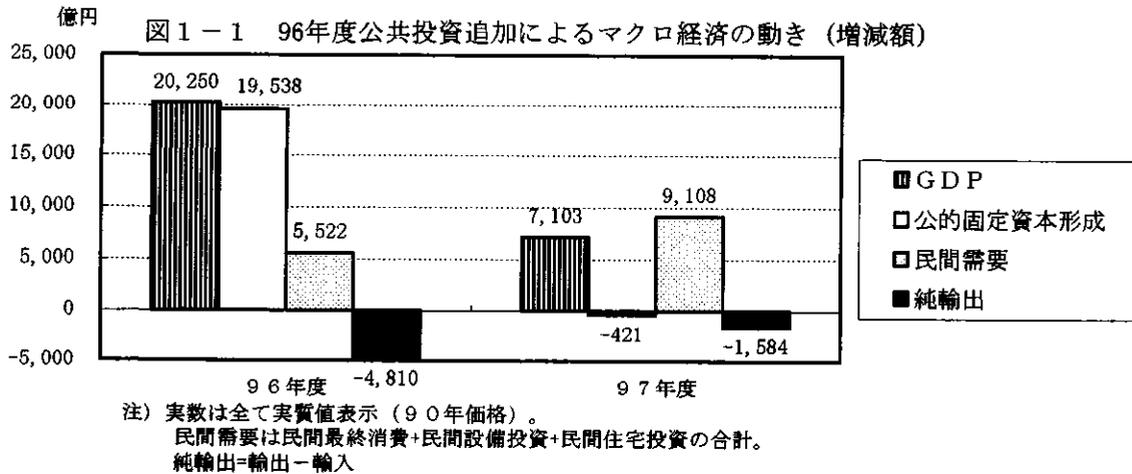
- 96年度後半の公共投資の息切れにより、景気回復の減速が懸念されているが、建設経済モデルを利用して、公共投資が96年秋に2兆円追加補正された場合の日本経済への影響を試算してみた。前提条件としては、96年度10-12月期・1-3月期の名目公的固定資本形成を1兆円ずつ増加させる。これにより、マクロ経済と建設経済がどう変化するかを見てみよう。

(97年度まで波及効果がある96年度追加補正)

- 96年度については、実質GDPで対前年度比2.7%（追加なし2.2%）の成長が見込める。その内訳として、実質公的固定資本形成が追加補正により対前年度比3.6%（同△0.9%）増加する。こうした公的需要の増加により、民需、特に実質民間設備投資が対前年度比6.4%（同6.0%）と更なる伸びが見込める。実質民間住宅投資も5.9%（同5.6%）と上方修

正され、民需合計で5千5百億円の増加が見込める(図1-1)。但し輸入が増加するため、こうした公需・民需の伸びほどGDP全体は伸びないものの、実質GDPは0.5%分伸び率が高まるであろう。

- 追加補正の効果は、むしろ97年度に入ってから顕在化する。97年度実質民間設備投資は対前年度比4.9% (追加なし4.8%)、実質民間最終消費は対前年度比1.4% (同1.3%) となる。96年度の水準が上がっているため前年度比では低い伸びだが、実数ベースでは民需合計で約9千億円の波及効果がある。しかしながら、実質GDPでは対前年度比0.6% (同0.9%) と、96年度が高い伸びを示した反動で若干成長率が鈍化する。実質公的固定資本形成が対前年度比 Δ 7.4% (同 Δ 3.1%) と大きく落ち込むことと、やはり輸入の増加がGDPの伸びを鈍化させている。
- このように96年度に公共事業を追加補正する場合、特に民需に対しては、次年度の97年度にまでその効果が残ることが分かる。実質民間建設投資(民間住宅+民間非住宅建築+民間土木)を見ても、96年度は対前年度比3.2% (追加なし2.7%)、97年度は対前年度比 Δ 3.9% (同 Δ 4.1%) と、民需の高まりを受けて若干伸び率が改善するものと思われる。



1.1.3 建設投資の現状と見通し

(1) 建設投資全体

(再び低迷が懸念される建設投資)

- 96年度の建設投資全体は、政府部門が低迷する一方で、民間部門が回復傾向を示し、前年度比で名目1.3% (実質0.8%) の伸びを予測する。政府建設投資は、96年度前半は95年度の経済対策の影響で好調な伸びを見せるが、96年度後半から息切れが目立ち、年度伸び率で95年度を若干下回る状態となる(名目 Δ 0.7%)。民間住宅投資では、着工ベースで、

低金利や97年4月の消費税率上げ前の駆け込み需要が年度前半に反映される一方で、年度後半は着工前倒しの反動や金利先高感による着工手控えなどの懸念材料があることから、ほぼ横這いの着工戸数にとどまるものと見られる。しかし投資ベースでは、95年度後半の好調な着工分が投資に反映され、プラスに転じ名目5.2%となりそうである。民間非住宅投資は、景気の回復を反映して、極めて低いながら実に5年ぶりのプラスの前年度比名目0.3%が見込める。こうした民間部門、特に住宅部門の伸びによって、政府投資の停滞を補う形となり、建設投資全体では95年度に引き続きプラスで推移していくものと思われる。但し、95年度経済対策分の公共投資が息切れを起こす年度後半には、頼みの民間設備投資が再び低迷する恐れが懸念される。96年9月の日銀短観の動向如何では、公定歩合の引き上げが実行される可能性があり、そうなれば再び民間需要が冷え込む恐れがある。

- 97年度は、政府投資と民間住宅投資の落ち込みが響き、建設投資全体で前年度比名目△2.1%（実質△4.0%）となりそうだ。政府建設投資は、当初予算の伸び（4%）を見込んだとしても、前年度のような経済対策の積み増しが無いため、△1.9%となりそうである。民間住宅投資は、96年度後半から着工が手控えられることにより、名目△5.8%のマイナスに転じそうである。民間非住宅投資は、96年度の回復基調をそのまま持続させるが、民間消費の落ち込みや公的需要の低迷で弱含みで推移し、名目2.3%の伸びと予測する。

図1-2 建設投資の推移（年度）

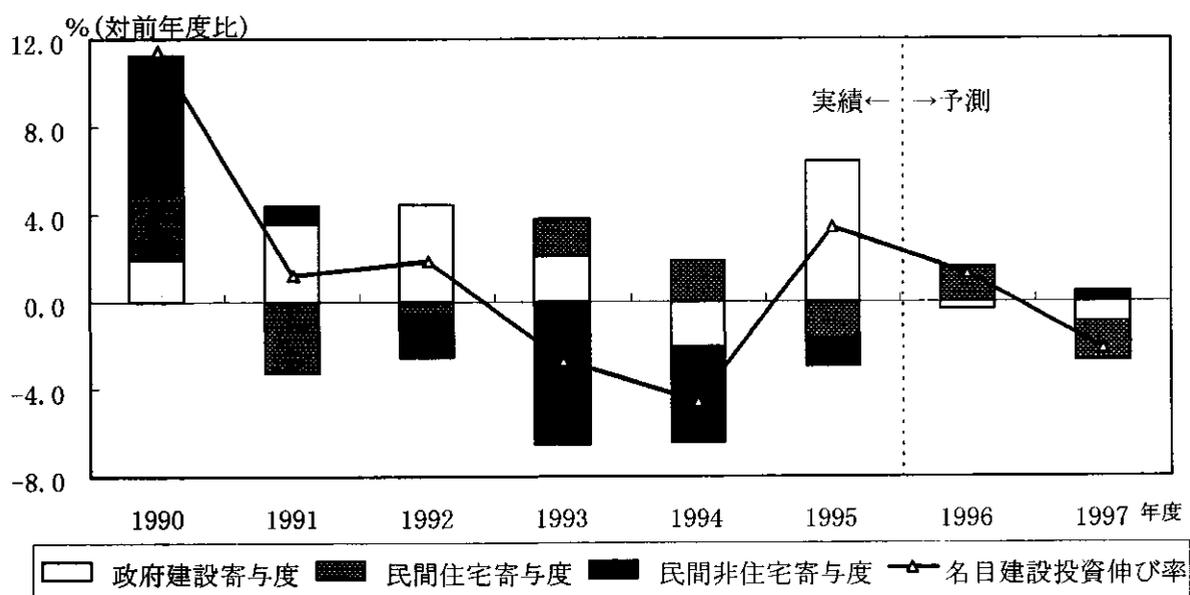


表1-2 建設投資の推移(年度)

年度						実績←→予測			
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
名目建設投資 (対前年度伸び率)	814,395 11.4%	824,036 1.2%	839,708 1.9%	816,928 -2.7%	779,600 -4.6%	806,499 3.5%	817,180 1.3%	799,657 -2.1%	
名目政府建設 (対前年度伸び率) (寄与度)	257,480 6.0% 2.0	286,565 11.3% 3.6	323,343 12.8% 4.5	341,003 5.5% 2.1	324,600 -4.8% -2.0	374,600 15.4% 6.4	372,000 -0.7% -0.3	364,937 -1.9% -0.9	
名目民間住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	257,217 9.3% 3.0	231,284 -10.1% -3.2	226,625 -2.0% -0.6	241,241 6.4% 1.7	256,400 6.3% 1.9	243,400 -5.1% -1.7	256,140 5.2% 1.6	241,371 -5.8% -1.8	
名目民間非住宅 (対前年度伸び率) (寄与度)	299,698 18.4% 6.3	306,188 2.2% 0.8	289,740 -5.4% -2.0	234,684 -19.0% -6.6	198,600 -15.4% -4.4	188,499 -5.1% -1.3	189,040 0.3% 0.1	193,349 2.3% 0.5	
実質建設投資 (対前年度伸び率)	813,938 7.9%	803,658 -1.3%	808,295 0.6%	782,171 -3.2%	744,011 -4.9%	768,090 3.2%	774,497 0.8%	743,677 -4.0%	

(対前年度伸び率) ※民間非住宅=民間非住宅建築+民間土木 (単位: 億円)

(2) 民間住宅建設投資

(年度後半の低迷が懸念されるものの96年度は150万戸弱の着工へ)

- 95年度の住宅着工戸数は、148万5千戸と前年度比△4.9%ながらかなり高い水準であった。
- 96年度の住宅着工戸数は、金利先高観、貸家の在庫や分譲マンションの供給過剰感、さらには消費税引き上げに伴う着工前倒しの反動などの懸念材料があるものの、低金利に支えられて昨年後半から申し込みが好調であった住宅金融公庫融資分の着工が民間資金分とともに上半期に寄与することなどにより、全体では前年度比1.0%増の149万9千戸程度と予測される。このうち震災復興分についても、貸家の着工がようやく本格的になることから前年度並みの5万2千戸を超える程度の着工が見込まれる。
- 持家着工は、申し込みの好調であった前年度公庫融資第4回受理分の着工が5月頃から見込まれることから、上半期には前年同期比で高水準に推移しよう。下半期については、好調であった今年度公庫融資第1回受理分の着工に加え、消費税引き上げに伴う駆け込み契約による着工の顕在化が期待されるものの、年度末にかけては金利先高観の影響を受けて減少するものと予測されることから、全体で前年度比1.7%増の55万9千戸となる見通しだ。このうち震災復興分は1万3千戸程度と前年度の半分であるが、これにより未着工分のほとんどが着工されることとなる。
- 貸家については、立地や設備の良好な貸家についてはその需要も大きいことから、低金利を背景にそれらの建て替えが見込まれるので、震災復興需要を除くベースで前年度実績と推計される54万戸(震災分を除く)を若干下回る程度の着工が予測される。これに震災復興分の着工も戸建てからアパートにシフトしつつあることや、災害公営住宅なども本格的になることで今期3万3千戸程度予測されることから、全体で前年度比1.2%増の57万戸

程度となるであろう。

- ・ 分譲住宅は、上半期にはマンションを中心として消費税引き上げに伴う駆け込み需要を見据えた供給前倒しが見られることや、低金利や価格低下を背景にした在庫調整の進展から着工増が予測される。しかしながら、すでに前年度の低金利時に一次取得層にかなりの動きがあったことや、戸建てへの買い換え層が依然として動かないこと、さらに金利の先高観などから、後半には再び供給過剰感が高まり、戸建て、マンションとも着工は低迷すると見込まれる。また、震災復興分も6千戸程度とみられることから、あわせて前年度比 $\Delta 1.4\%$ の33万9千戸にとどまるものと予測される。
- ・ 97年度の住宅着工に関しては、貸家について在庫調整の進展といったプラス要素が期待されるものの、全体としては金利の先高観から購入者は前年度までに動きを見せてしまっていることで着工は手控えられることからレベルは低いものになるであろう。さらに震災復興分の着工も貸家を中心に1万9千戸程度にとどまることから、全体で97年度は前年度比 $\Delta 4.7\%$ の142万9千戸程度に落ち込むものと予測される。

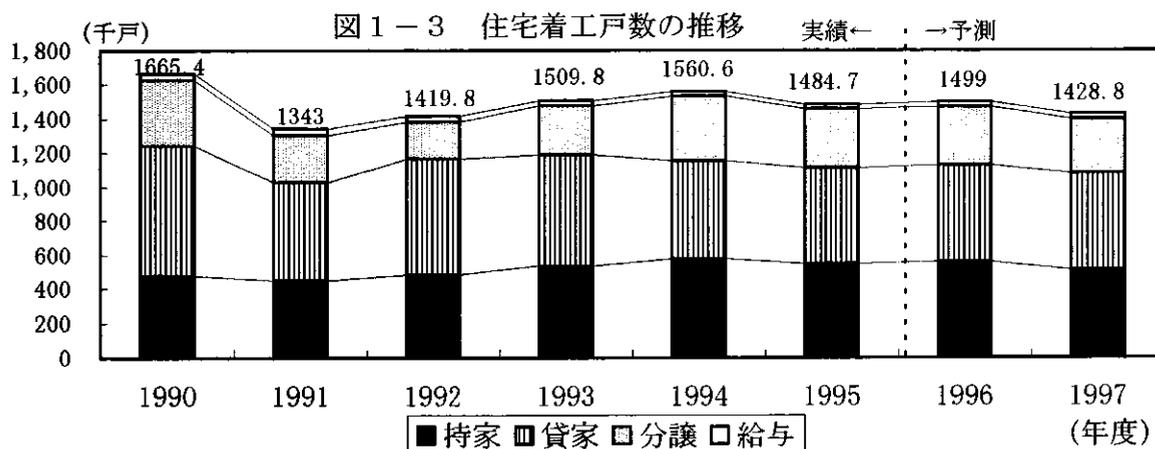


表1-3 住宅着工戸数の推移

年度		1990	1991	1992	1993	1994	実績←	→予測	
着 工 戸 数	持家	474.4	447.7	481.6	536.9	580.9	550.5	559.7	507.9
	(対前年度伸び率)	-5.0%	-5.6%	7.6%	11.5%	8.2%	-5.2%	1.7%	-9.3%
	貸家	767.2	582.2	686.8	651.6	574.2	563.7	570.2	573.6
	(対前年度伸び率)	-6.5%	-24.1%	18.0%	-5.1%	-11.9%	-1.8%	1.2%	0.6%
	分譲	386.9	272.6	216.6	290.2	377.6	344.7	339.7	318.3
	(対前年度伸び率)	20.3%	-29.5%	-20.6%	34.0%	30.1%	-8.7%	-1.4%	-6.3%
	全体	1,665.4	1,343.0	1,419.8	1,509.8	1,560.6	1,484.7	1,499.0	1,428.8
	(対前年度伸び率)	-0.4%	-19.4%	5.7%	6.3%	3.4%	-4.9%	1.0%	-4.7%
	名目民間住宅投資	257,217	231,284	226,625	241,241	256,400	243,400	256,140	241,371
	(対前年度伸び率)	9.3%	-10.1%	-2.0%	6.4%	6.3%	-5.1%	5.2%	-5.8%

(単位:千戸、億円)

(3) 民間非住宅建設投資

(自律的回復の入り口での足踏みが懸念される民間非住宅建設投資)

- ・ 民間企業設備投資の回復基調は依然進んでいるとされる。先頃経企庁が発表した国民所得統計速報によれば、実質民間設備投資は、96年1-3月期1.5%(前期比)の成長を見せた。大蔵省の法人企業統計や日銀短観のいずれをとっても民間企業収益の改善を示しており、これが設備投資の回復に貢献しているようだ。収益改善の背景には、情報通信機器・紙パルプを中心に需要が根強くあることに加え、95年度後半からの経済対策が民需に順調に波及し、かつ低金利下といった追い風がある。96年度の設備投資は、こうした追い風にも支えられ順調に推移すると思われる。
- ・ しかし追い風が吹き続けるかどうかは分からない。経済対策分の公共投資は96年度後半には途絶えるし、好調な半導体市場も過剰在庫問題など先行き不透明感を増している。これに加え、現在の低金利政策も見直しの可能性があり、それに伴い現在の円安傾向は円高に修正されることになろう。更に97年度に入れば、“消費税効果”により民間消費が大きく落ち込み、企業収益の悪化が懸念される。こうした経済環境を踏まえて、96年度の実質民間設備投資は前年度比6.0%に達するものの、97年度は4.8%と伸び率が鈍化すると思われる。バブル不況から立ち直ってきてはいるが、まだまだ様々な外部要因懸念によって民需が左右される面が強いものと思われる。
- ・ 民間非住宅建設投資(民間非住宅建築+民間土木)は、弱い動きながら回復へ向かい、96年度で△0.2%、97年度は0.3%のプラスになるものと期待される。以下要素別に分析してみる。
- ・ 民間非住宅建築投資は、91年度以降続いたマイナスを脱し、96年度は、6年ぶりのプラスの前年比実質4.5%で、97年度もプラスが続くそうである(実質2.9%)。これは95年度の景気回復を背景とした着工の順調な回復による。

- ・ それでは民間非住宅建築着工床面積はどうかというと、96年度は前年度比で4.0%、97年度4.0%と低いながらもプラスで推移する。用途別の着工床面積では、【事務所】は、事務所ストック過剰感の緩和や企業収益の回復から96年度は4.0%となり、97年度以降も同水準で推移すると思われる。【店舗】では、民間消費が好調な96年度は6.0%の伸びを予想する。しかし消費の落ち込む97年度は伸び率が鈍化し4.0%となるとと思われる。【工場】でも、生産体制の海外シフトの傾向が依然続いており、現在の一時的な円安も海外景況の不安定感から力強い輸出の伸びに結び付かないと思われるため、96年度、97年度とも3.0%の低い伸びで推移するものと思われる。
- ・ 民間土木投資は、95年度の着工ベースで対前年比△12.0%と低迷しており、これが投資に反映する96年度は△7.2%となりそうだ。97年度は、主力となる電力10社の96年度設備投資計画が5.6%の増加を見込んでいるものの、全体としては低迷を続けるものと思われる（97年度実質△4.1%）。

表1-4 民間設備投資の推移（年度） 注）実質値は全て90年価格

年度	実績←→予測							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	854,178 11.3%	877,385 2.7%	813,967 -7.2%	728,429 -10.5%	703,108 -3.5%	739,019 5.1%	783,075 6.0%	820,521 4.8%
実質民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	299,700 14.9%	298,912 -0.3%	279,397 -6.5%	226,237 -19.0%	191,136 -15.5%	180,878 -5.4%	180,543 -0.2%	181,082 0.3%
実質民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	219,100 13.7%	214,253 -2.2%	193,152 -9.8%	139,092 -28.0%	113,548 -18.4%	108,151 -4.8%	113,062 4.5%	116,381 2.9%
実質民間土木投資 (対前年度伸び率)	80,600 18.2%	84,659 5.0%	86,245 1.9%	87,146 1.0%	77,588 -11.0%	72,727 -6.3%	67,482 -7.2%	64,701 -4.1%

（単位：億円）

表1-5 民間非住宅着工床面積の推移

年度	実績←→予測								単位千㎡
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	22,534 12.1	19,837 -12.0	16,362 -17.5	11,089 -32.2	9,536 -14.0	9,474 -0.7	9,853 4.0	10,248 4.0	
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	10,550 -4.5	11,554 9.5	11,792 2.1	10,210 -13.4	10,502 2.9	11,955 13.8	12,672 6.0	13,177 4.0	
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	28,830 2.6	26,230 -9.0	18,494 -29.5	13,807 -25.3	13,188 -4.5	13,798 4.6	14,212 3.0	14,636 3.0	
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	110,166 5.0	102,408 -7.0	86,751 -15.3	67,553 -22.1	65,022 -3.7	68,458 5.3	71,199 4.0	74,079 4.0	

*非住宅建築着工床面積計から事務所、店舗、工場を控除した残額は、学校・病院・その他に該当する。

(4) 政府建設投資

（再度減少を見せる政府建設投資）

- ・ 95年度の政府建設投資は、緊急経済対策による公共投資の増加が第3四半期頃より、その効果を示し始め、特に第4四半期においては、建設投資額では対前年同期比で33%の増

加を見せ、公的固定資本形成は25.6%の増加を見せた。

- 96年度の政府建設投資は、国・地方公共団体ともに96年度の当初予算における公共投資関連部分に着実な伸びがあり、投資金額ベースで見れば95年度とほぼ同等の37兆円に達すると見込まれている。しかし、対前年度比伸び率においては△0.7%と若干のマイナスとなるとおもわれる。本年度の公共投資の傾向としては、95年度の経済対策の効果の残る上半期においては前年度比でプラスの傾向を見せるが、経済対策の効果の切れる下半期においては公共投資の成長率は一転してマイナスとなり、対前年同期比では第3四半期には△3.2%、特に第4四半期においては名目△13.9%と大幅な落ち込みが予想されている。
- 97年度の政府建設投資は、当初予算に前年度と同等の伸びを見込んだとしても、96年度建設投資に影響を及ぼした95年度経済対策の様な積み増し分が考慮されないため、前年度比△1.9%程度の減少が予想される。

表1-6 政府建設投資の推移（年度）

年度	実績←					→予測		
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	46,010 9.4%	56,390 22.6%	63,634 12.8%	66,965 5.2%	64,700 -3.4%	69,300 7.1%	67,556 -2.5%	62,254 -7.8%
名目政府土木投資 (対前年度伸び率)	211,470 5.3%	230,175 8.8%	259,709 12.8%	274,038 5.5%	259,900 -5.2%	305,300 17.5%	304,444 -0.3%	302,683 -0.6%
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	257,480 6.0%	286,565 11.3%	323,343 12.8%	341,003 5.5%	324,600 -4.8%	374,600 15.4%	372,000 -0.7%	364,937 -1.9%

(単位：億円)

1.2 公共投資と経済運営

1.2.1 財政の現状に対する見方

バブル崩壊後の経済調整の中で、財政赤字は1996年度一般歳入の28%に当たる約21兆円に増大し、国債発行残高も96年度末には240兆円を超える見込みである。国際的にみても、我が国の財政赤字（対GDP比）は、1996年にはG7中最大の数字（マイナス8.2%）となると見込まれており（表1-7）、また、累積債務残高の対GDP比についても、1995年に90%に達し、G10の平均を超えるまでに至っている（表1-8）。このような財政の状況を指摘して、当面は経済対策の発動を行うべきでないとの主張が聞かれるほか、公共投資も聖域とせず、歳出全体を抑制すべきという議論も聞かれるようになっている。

しかしながら、このような論議においては、示される様々なデータが、我が国の財政上果たしてどのような意味を有するかについては必ずしも明らかにしていなかった。例えば、それぞれの国の貯蓄・投資を巡る状況が異なるときに、国際間での財政赤字の単純な比較はどれほど意味を有するのか疑問が多い。以下では、このような諸データをどのように考えていくべきかを明らかにしつつ、公債発行と公共投資の問題について整理する。

表1-7 国及び地方の財政収支・対GDP比¹ (%)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996
アメリカ ²	▲4.2	▲5.1	▲4.2	▲2.8	▲2.5	▲2.4
日本 ²	▲0.8	▲2.0	▲4.9	▲7.0	▲7.4	▲8.2
純債務 ³	3.0	1.5	▲1.4	▲3.5	▲3.9	▲4.8
ドイツ	▲3.3	▲2.8	▲3.5	▲2.6	▲3.1	▲3.0
フランス	▲2.2	▲4.0	▲6.1	▲6.0	▲5.0	▲3.9
イタリア	▲10.2	▲9.5	▲9.6	▲9.0	▲7.4	▲6.0
イギリス	▲2.6	▲6.1	▲7.8	▲6.9	▲5.0	▲3.8
カナダ	▲6.6	▲7.4	▲7.3	▲5.3	▲4.4	▲3.1

1：出典はOECDエコノミック・アウトルック 1995.12

2：社会保障基金を除いた数字

3：社会保障基金を含む数字

表1-8 粗公的債務残高・対GDP比¹ (%)

	1993	1994	1995
アメリカ	68.8	68.9	68.9
日本	76.6	83.2	90.6
純債務残高 ²	4.8	7.8	11.6
ドイツ	47.8	49.8	57.8
フランス	45.3	48.4	51.1
イタリア	123.2	129.0	126.5
イギリス	40.4	45.9	49.0
カナダ	92.1	95.4	98.0
ベルギー	137.2	136.0	134.1
オランダ	81.4	79.4	79.7
スウェーデン	74.2	92.0	95.2
G 10 平均	78.7	82.8	85.1

1: 出典はG 10レポート(1995.10)

2: 社会保障基金等を含む数字

1.2.2 公共投資のあり方

住宅及び生活環境・文化関連社会資本ストックは諸外国と比べてもいまだ不十分であり、一方、国土の安全化対応も不十分である。また、少子化・高齢化の進展による将来の人口構成のアンバランス化及び経済ポテンシャルの低下に対しては、今から投資面及び関連施策でも対応しておく必要がある。したがって、潜在的成長ポテンシャルに余裕のある1990年代後半に、将来の経済社会情勢を見据えて有効な投資を実施することが極めて重要である。現行の公共投資基本計画(1995-2004年度の10年間に総額630兆円の公共投資を実施)もまさにこのような考え方に基づいて策定されている。

ただし、限られた投資余力を公共投資に振り向けるに当たっては、従来にも増して効果的な投資を実現しなければならない。このような観点から、公共投資の一層の効率化や投資配分の適正化を実現するための方策の検討が必要であろう。

1.2.3 建設国債発行の意義 —受益する世代間の負担の公平を図るもの—

公債発行の問題点としてしばしば指摘される問題として、世代間の負担の公平性の問題がある。しかしながら、この問題は、それが建設国債か特例国債(赤字国債)かによって意味合いが違ふ。

特例国債は、本来循環的要因による財源不足を補うために発行されるもので、用途も消費的経費に充てられるものであり、受益者と費用の負担者の世代が異なるものである。これに対し、建設国債は、投資的経費の財源を、将来世代を含め当該投資による便益を享受する者が公平に負担する趣旨で発行されるものである。国債の発行が、財政の原則を示す財政法の第4条により社会資本整備等の投資に限定されているのはこのためであり、国には負債のみ

ならず、それに見合う資産、すなわち社会資本ストックが後世代にわたり残されることになる。つまり、建設国債については、会計上国の負債として計上されているとしても、実質的には資産・債務が相殺し合っていると考えるのが妥当であり、特例国債と本質的に異なり、将来世代への負担の転嫁という不公平を生じるものではないと考えられる。

したがって、世代間の不公平を招致しないよう公共投資を抑制すべきという主張があるとすれば全く的外れであり、現在の我が国のように国民貯蓄が高く投資余力がある段階では、むしろ積極的に建設国債を活用していくことが望ましいと言えよう。

1.2.4 高国民貯蓄経済における公債発行のあり方

世代間の公平の問題のほかに公債発行について一般に挙げられている問題点としては、中長期的にみて健全な経済活動の阻害要因になる可能性がある。すなわち、民間投資のクラウディング・アウトの問題である。しかし我が国の場合を見ると財政赤字による金利上昇は特に見られず、民間投資を阻害するという事は現に起こっていない。これは我が国の国民貯蓄の水準がGDP比で31%とG10諸国平均の21%に比べて極めて高いため、民間投資がこれに見合って高くない限り、貯蓄不足の欧米諸国のように、財政赤字がそのままクラウディング・アウトを招くことになる可能性が少ないことによる(表1-9)。

したがって、対GDP比で見た財政赤字の大きさが国際的に見て高い水準にあったとしても、貯蓄・投資バランスの観点から問題ない現時点では、民間経済活動に悪影響を与える事態は招致していない。

では、将来の貯蓄・投資バランスはどうなるかが問題となるが、以下のような理由により、現行公共投資基本計画の着実な実施や2005年以降における公共投資の一定程度の拡大は、ISバランスの観点から民間経済活動を阻害することなく実現することが可能であると考えられる。

- ① 国民貯蓄については、高齢化を反映してその水準が低下していくことは避けられないものの、雇用形態の変化、年金制度の変更等により、高齢者、特に前期高齢者の労働力率が上がるため、団塊の世代が65歳になる2010年代初頭まではその低下の程度は小さく、それ以降も高齢者比率の上昇の割には貯蓄は低下しないと考えられること¹。
- ② 民間設備投資についても、労働力が長期的に減少する経済では、技術進歩による労働生産性の向上がなければ投資自体が減少する可能性があること。
- ③ 公共投資基本計画達成に必要な6%の伸びで公共投資を伸ばした場合でも、赤字国債の

¹ なお、高齢化による貯蓄低下推定は、基本的にライフサイクル仮説を前提としているが、現実のデータを見る限り、高齢者がライフサイクル仮説で想定されるような単純な貯蓄の取り崩しを行っておらず、高齢化が貯蓄に及ぼすマイナス影響はそれ程大きくないとの議論もある。

脱却が図られていれば、2004年における財政赤字は2.3%であり、4.3%に達する96年度赤字見込み（経済の落ち込みと不良債権の処理に伴う税収の極端な減少をカバーするための赤字国債分の2.5%が含まれる。）を考えると決して大きくないこと。

表1-9 主要先進国の国民貯蓄・対GDP比 (%)

	1960s	1970s	1980s	1990	1991	1992	1993	1994
アメリカ	20.1	19.8	17.8	15.6	15.7	14.6	14.9	16.2
日本	34.4	35.3	31.8	34.6	35.1	34.0	32.5	31.1
ドイツ	27.3	24.4	22.4	24.9	22.5	22.0	20.6	21.0
フランス	26.3	25.9	20.4	21.5	20.9	19.8	18.7	19.4
イタリア	28.3	26.0	21.8	19.6	18.6	17.2	18.0	18.8
イギリス	18.5	17.9	16.5	14.3	13.5	12.8	12.7	15.0
カナダ	21.5	22.4	20.1	16.4	13.9	12.8	13.3	14.8
ベルギー	22.6	23.2	16.7	21.0	21.1	21.1	21.6	22.0
オランダ	27.6	24.9	23.0	26.0	24.8	23.5	23.2	24.6
スウェーデン	24.0	21.1	17.3	17.7	15.8	13.4	12.2	13.7
G10 平均	22.8	23.6	21.4	21.6	21.4	20.6	20.4	21.1

出典：G10レポート1995.10

1.2.5 公共投資財源の多様化

上述のように、建設国債発行は、世代間の不公平の観点、民間経済活動の阻害という観点で深刻な問題を招くおそれはないと考えられるが、公債発行残高が大きくなりすぎると利払費や償還費の増大を通じて財政の硬直化を招き、財政の資源配分機能や所得再配分機能を阻害するおそれがあるという指摘がある。今後、高齢化社会へ対応した経費など新たな財政需要が要請されることを考えると、現在水準²以上に国債費率（利払費+償還費/一般歳出）が高まることは望ましくないだろう。

このためには、公共投資の財源のあり方を早急に再検討し、将来の国債費率増大を招くおそれのある公債財源に一部代替する財源の仕組みを実現することが必要ではないか。具体的には、二つの途が考えられよう。一つは一般財源による代替で、もう一つは民間資金活用型事業の拡大を通じての民間資金による代替である。

ただし、一般財源拡大の場合については国民のコンセンサスを得ること、民間資金拡大の場合についてはその手法や、そもそも収益性が確保できる公共事業があるかという問題等、

² 86-95年度の10年間の国債費率の平均は20.5%である。

それぞれ実現するためには様々な課題を抱えている。いずれにしても、公共投資の一層の効率化や国民のニーズに適合した投資配分の実現等が前提となることは言うまでもなく、このための現実的な方策の検討と相まった議論をさらに深めていく必要がある。

なお、当研究所では、財源のあり方について、2001年以降国費の一部を一般財源から充てることとするケース、及び民間資金活用型の事業を順次拡大するケースの2つのケースを設定して、それぞれについて現行公共投資基本計画(1995-2004)の達成を前提に、2025年までの国債発行額、国債発行残高、国債費率等の推移をシミュレーションしてみた。これによれば、2004年まで現行公共投資基本計画の実現のために必要な伸び率(約6%)で公共投資を行っても、公共投資の財源についての工夫(一般財源の拡充又は民間資金の一層の活用)及び現行計画以降の投資の伸びの適正化を図れば、民間経済活力の維持の観点でも財政の自由度の観点でも中長期的に大きな問題を生じないことが推計できた。

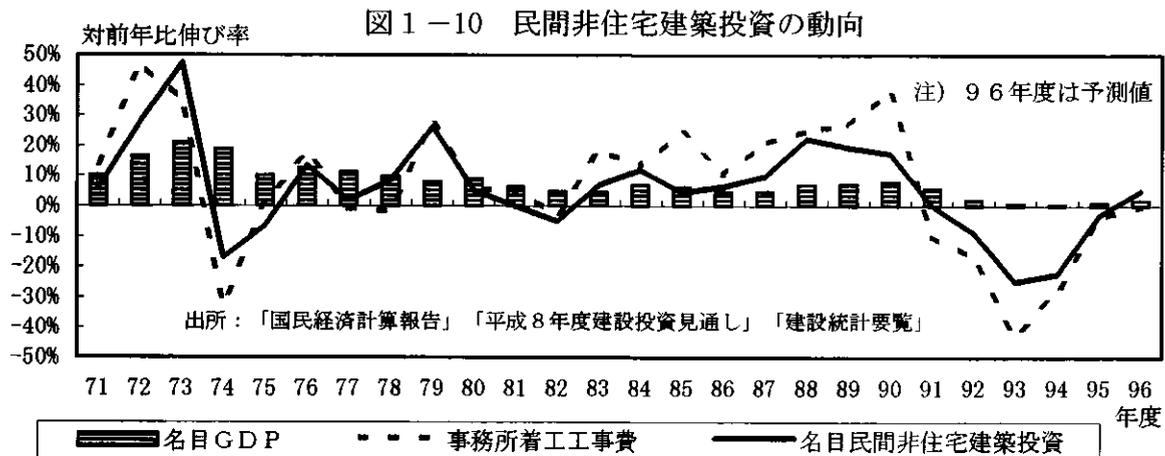
1.3 事務所建築を中心とした民間非住宅建築投資の動向

—その中長期的分析(床面積・単価)と今後の見通し—

1.3.1 民間非住宅建築と日本経済

(ようやく底を打った民間非住宅建築投資)

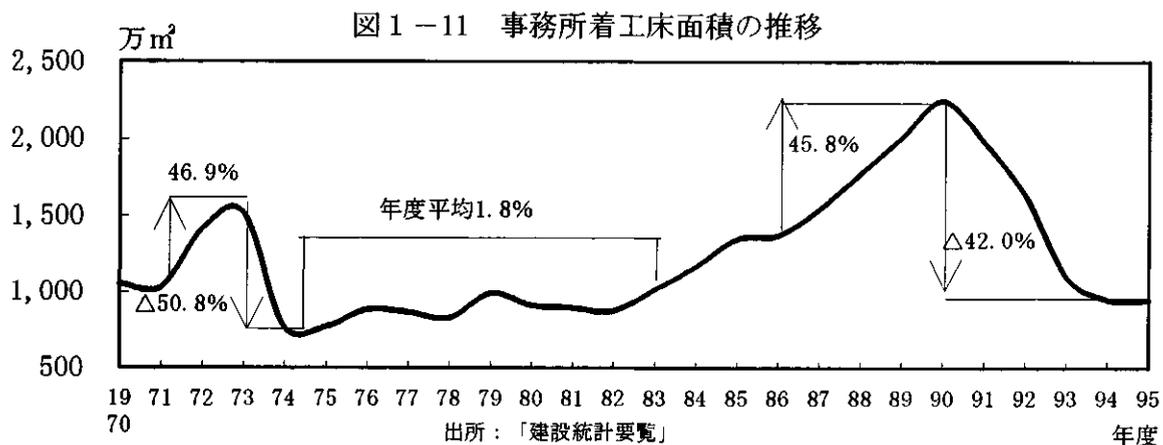
- ・ 長らく低迷していたバブル崩壊後の日本経済も、1995年秋以降回復へ向かうようになった。資産インフレを前提とする需要を大きく上回る供給がバブル期の特徴とするならば、民間非住宅建築の分野はその崩壊の影響を最も受けていると言えよう。右肩上がりの経済成長の中で、需要が将来にわたって拡大していくという前提が生まれ、空前のビル建築ラッシュを生み出した。かつて73年を頂点とした列島改造ブームの時にも、同じような急成長を遂げた時期があった。この時も直後にオイルショックを契機とした大幅な下降を経験した。
- ・ 1971年度から現在に至るまでの時代について日本経済の成長を見てみると(図1-10)、GDPの伸び率は、高度成長の高い伸びを示した後は緩やかな下降線を辿り、平成不況時はゼロに近いところで低迷している。これに対し民間非住宅建築投資は、景気変動の影響をまともに受け、GDPの動向よりはるかに大きな幅で上昇・下降を繰り返している。中でも事務所着工工事費の落ち込みがひどく、91年度以降の落ち込み方は、74年のオイルショック不況の時を超えて最悪の状態となっている。民間非住宅建築投資がGDPにどれだけ影響を及ぼしているか寄与度で見ると、88年度GDP伸び率6.8%に対し0.8だが、93年度は $\Delta 2.3$ となり、GDP 0.8%の低迷の主因となっている。この時は公共投資の下支えにより、かろうじてマイナス成長から逃れたが、民間景況を中心に日本経済を見る場合、民間非住宅建築の動きの方がGDPよりも鮮明に表していると言えよう。
- ・ 民間非住宅建築投資は、95年度に2桁マイナスの底を脱し、96年度は実に6年振りの回復が見込まれる。これが確実な足取りであるならば、日本経済の着実な回復に寄与していくと言えるだろう。こうした非住宅建築の回復が本格的なものなのか、事務所建築を中心に、床面積と単価の中長期的分析と今後の見通しを検討していきたいと思う。



1.3.2 事務所着工床面積の推移と見通し

(1) 今までの床面積の推移

- 事務所の年度別着工床面積の推移を見ると大きな山が二つある。一つは1973年の列島改造ブームによる着工増と、もう一つは90年のバブル景気の建築ラッシュである(図1-11)。



(オイルショックの一年後に半減した事務所着工床面積)

- 71-73年度は、列島改造ブームが契機となり、着工床面積が46.9%の増加を示した。しかし74年度は第1次オイルショックの影響により、需要が急速に冷え込み、地価が急落すると同時に着工も激減した。この落ち込みは列島改造ブーム以前の水準(1千万㎡)を下回り、前年度(1千5百万㎡)の半分に満たないものであった(73-74年度△50.8%減)。71年度の水準に戻るには、約10年たった83年度を待たねばならなかった。74年度以降その後経済の低成長が長く続く中、10年間という調整期間を必要とした(年

度平均伸び率 1.8%、実質GDP平均伸び率 3.8%)。

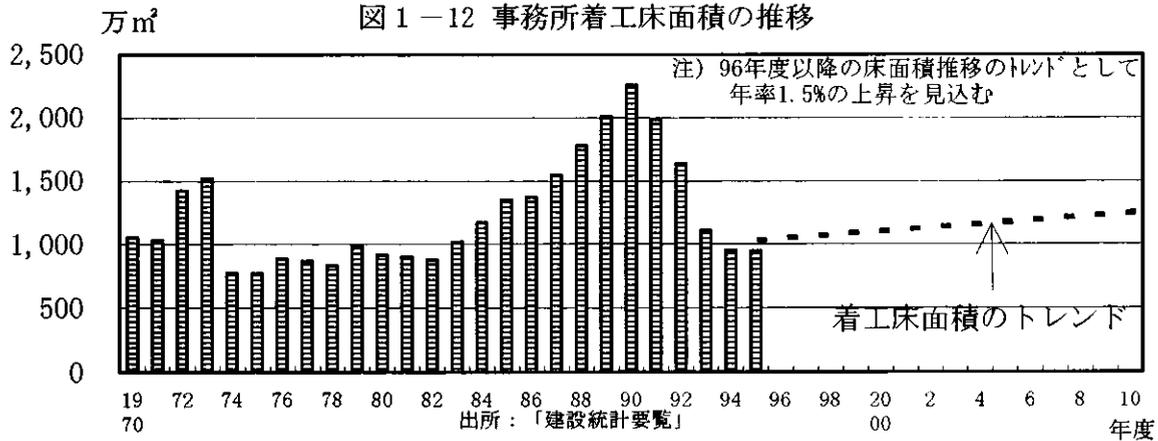
(バブルによる事務所着工の急増とその後の低迷)

- ・ 長らく低迷していた着工床面積が、73年度の水準を回復し更に伸び始めたのが、87年度頃のことである。この後90年度までバブル景気が続くことになる(87-90年度45.8%増)。90年度に2千万㎡を超え、過去最高の水準となった。オフィス環境の変化に伴い、就業者一人あたりのスペース拡大が需要の一端を支えていたが、それ以上に、需要が今後も拡大することを前提とした過大な計画・着工がこの時期続き、その後の極度の供給過剰を招いた。
- ・ 地価水準が下がり始めた91年頃より、バブル景気が急速にしぼみ始めた。資産価値が下落し始め、事務所ビルの供給過剰感が強かったことで、事務所着工床面積は95年度まで落ち込み続けた(90-95年度△42.0%減)。95年度計でバブル以前の83年度の水準(1千万㎡)とほぼ同程度となっている。
- ・ このように低落し続けた床面積は、最近ようやく持ち直す兆しを見せ始めた。落ち込み方を見てみると、92-93年度△32.3%、93-94年度△14.0%、94-95年度△0.7%と、徐々に緩やかなものになっている。首都圏では、95年度後半より都心を中心に大型事務所ビル着工が見られるようになった。バブル崩壊後5年をかけてストック調整が進み、民間企業収益の回復を契機にして、事務所ビル着工は底を打ったと考えられる。

(2) 今後の推移

(成熟化を迎える事務所市場)

- ・ 74年度のオイルショック不況の場合、バブル景気の前まで、つまりその後の10年間程度は1.8%の低成長で着工は推移した。また、就業者1人当たりのオフィススペースの拡大は今後順調に推移していこうが、高齢化社会の到来で就業形態の変化が起こり、事務所就業者の伸びは将来頭打ちになると考えられる。このような過去の推移と今後の動向を考え合わせると、厳しい見方をすれば、今後10数年のスパンにおける事務所着工床面積の伸び率は、トレンドとしては1%台前半の低い数値で推移すると思われる。従って実数ベースでは、1千万㎡をやや上回る水準で展開していこう(図1-12)。



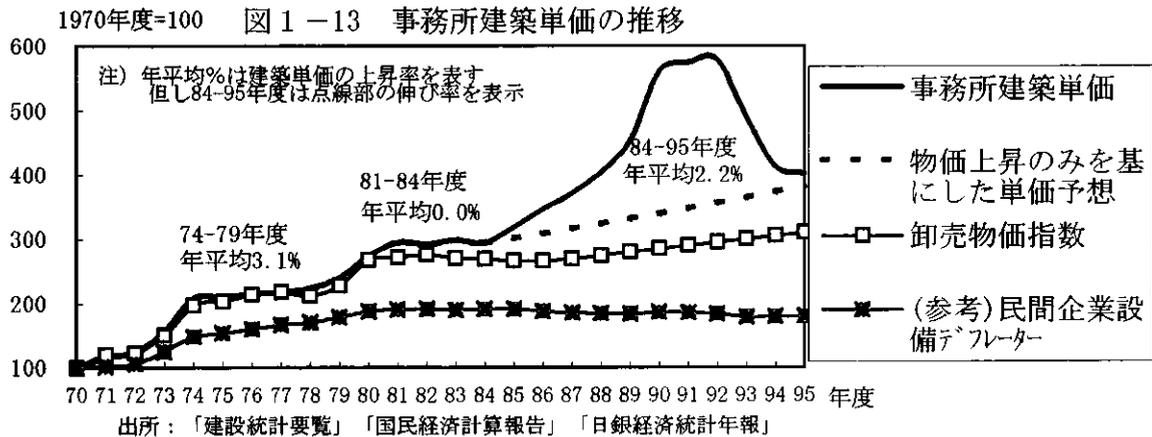
1.3.3 事務所建築単価の推移と見通し

(1) 今までの建築単価の推移

- 1970年度以降の事務所建築単価（着工時の工事費予定額を延床面積で除したものを眺めてみると（図1-13）、92年度をピークとしたバブル期の単価の高騰とその後の下落が際だっている。それ以外の動きとしては、上昇幅は相対的には小さいが、74、80年のオイルショックの時に若干単価の上昇が見られる程度である。

（オイルショック後は建築単価が上昇－床面積の減少と対照的）

- オイルショック時の社会現象としては、物価の上昇が挙げられる。74年度工業製品の卸売物価指数は前年度比で22.2%の上昇（事務所建築単価25.4%）、同じく80年度は14.8%の上昇（同15.0%）が見られた。こうした物価全般の上昇が建築単価の上昇に結びついたわけで、これは工場など他の非住宅建築にも当てはまる。その後単価は、上昇した水準のままほぼ横這いで推移している。これはインフレが持続していたことによる。



(バブルによる建築単価の急騰とその後の急落)

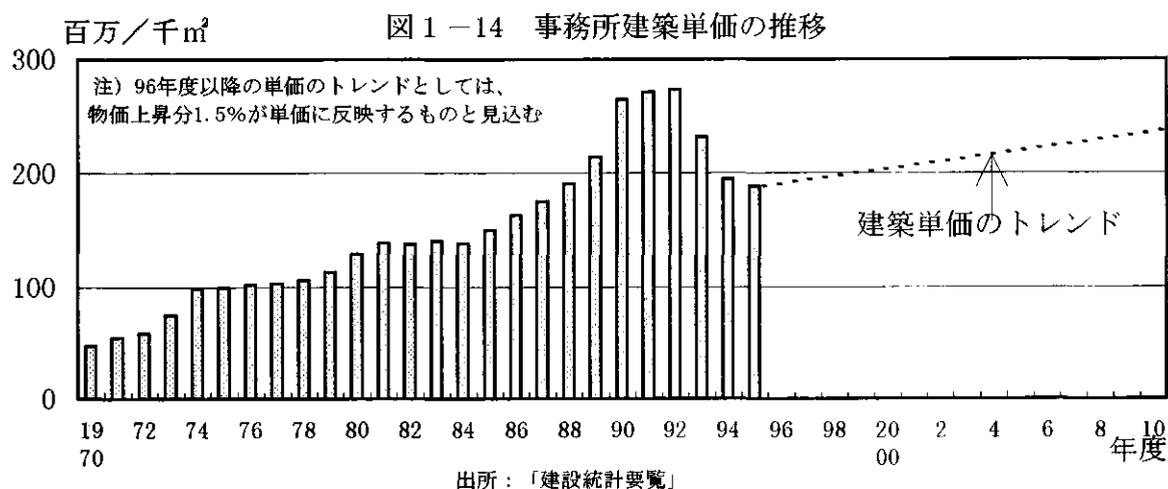
- これに対しバブル期の単価の上昇は事務所建築グレードの相対的なアップが要因となっている。89-90年度の卸売物価が12%の上昇にとどまっているにも関わらず、建築単価の伸び率は23.8%の高率となった。88-92年度の上昇率は42.9%になり、過去に例のない高騰を見せた。
- 92年度にピークに達した事務所ビル建築単価は、95年度まで下がり続けた。92-95年度の下落率は△30.8%となり、バブル開始頃の88年度の単価水準とほぼ等しくなった。床面積の推移で見たように、民間の景況感の悪化や過剰供給の調整によって着工自体が急速に冷え込んで、建設業者間の受注競争が激化したことで、単価の引き下げが起こったと言える。
- 建築単価は95年度で底を打ち、回復に向かうものと思われる。95年度後半より単価の緩やかな回復が見られてきている。底を打ったと判断した理由は、単価水準がバブル開始時(88年度)の水準に落ち着いたこと、地価の下落が依然続き、土地も含めた建築総コストでバブル期に比べ割安感が出てきていること、バブル期の不良資産・債権を抱える建設会社が不採算工事の受注を止め、利益が見込める工事の受注に注力する、いわゆる選別受注を強化していくものと思われることが挙げられる。好調な公共工事の追い風という環境もあるが、これ以上の利益率の低下に対応できるほど体力が強くない会社は、受注競争をしてまで売上を伸ばそうとせず、結果として建築単価の下落傾向を引き留める方向に向かうだろう。

(2) 今後の推移

(物価上昇に連動する建築単価)

- それでは、ようやく下げ止まった95年度以降の単価はどうなるであろうか。急激に単価が上昇した第一次・第二次オイルショックとバブル期を除いた時期の単価の上昇の度合いを見てみると、74-79年度3.1%(国内卸売物価3.0%)、81-84年度0.0%(同0.2%)と、物価の上昇と軌を一にして動いている。図1-13で、バブルの影響がなく物価上昇率のみで建築単価が推移したと仮定した場合の点線を引いてみた。84年度以降、その年度の卸売物価上昇率(平均2.2%)で単価が上昇した場合、95年度にほぼ実際の建築単価水準と同じになる。バブル景気がもしなかったとすると、この点線のように単価は推移したであろう。
- 日経 Needs では、卸売物価指数を96年度前年比0.8%、97年度1.4%と予測している。今後経済の低成長が続くと考えられ、物価も1-2%といった比較的緩やかな数字で推移していこう。また内外価格差是正の問題から安価な建築資材の輸入も今後増えていき、建築単価の一方向的な上昇を抑制するだろう。95年度を底とすると、建築単価はトレ

ンドとして低率で緩やかに上昇していくものと思われる（図1-14）。



（新たな付加価値の創出）

- ・ もしこの物価上昇以外に単価を上昇させる要因があるとするならば、下表のような新たな価値の付与が挙げられる（表1-10）。かつてのオイルショック時に省エネルギー仕様が普及したが、今後の社会ニーズ重視の観点から、事務所建築に様々な付加価値を上乗せ出来るならば、それは単価に対するプラス要因と考えられる。

表1-10 事務所建築需要の方向性の例

社会のニーズ	キーワード	具体策	備考
安全性問題	地震に強い・耐える	耐震・免震	資産価値の上昇・他物件との差別化
情報化問題	高度情報化社会	OA設備対応	情報伝達の多様化・高速化
高齢化問題	高齢者に使い易い	バリアフリー	就業者減にシルバー人材活用で対応
環境問題	地球環境に優しい	省エネ設備仕様	蓄熱蓄電設備・中水利用・自然採光

1.3.4 民間非住宅建築分野における成長部門—改築・維持補修部門

（頭打ちになる新築需要）

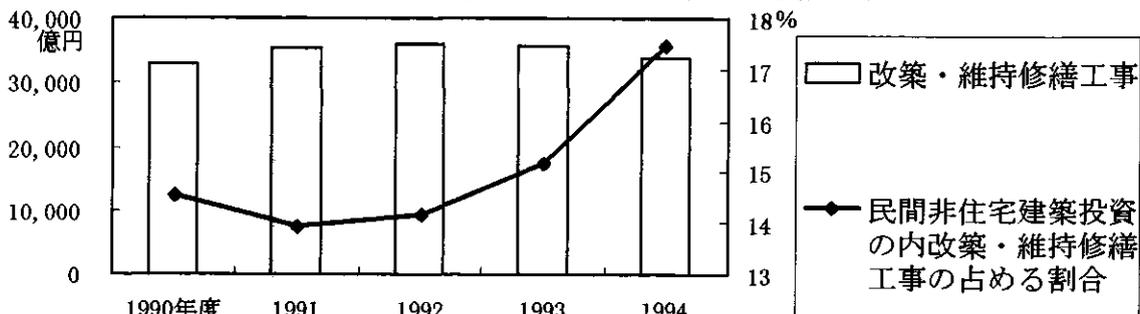
- ・ 既述したように、かつてのバブル期のような事務所需要の大幅な増加もしくは過剰な付加設備は、今後の低経済成長路線下では手控えられるものと思われる。民間の新規着

工投資がこのように伸び悩む場合、民間非住宅建築市場を支える新たな視点として、既存建築物の改築・維持補修分野への取り組みが重要になってくると思われる。建設省の調査によれば、民間非住宅建築工事のうち改築・維持修繕工事が占める割合は、新築需要の後退も寄与して年々増加し、94年度には17.5%、3兆4千億円の市場規模となっている（図1-15）。今後は更に市場が拡大するものと思われる。

（改築・維持補修市場拡大の要因と今後の重要性）

- ・ 狭い国土では土地の確保も限られ、新築より改築の方が手当し易いメリットがある。また低成長下で企業収益も大幅な増加が期待できず、新築に比べコストの安い改修工事によって、新築と同程度の機能を維持できるような施設水準を実現する方向へ向かうだろう。米国では、レトロフィットによる免震技術の組み込みが改修工事に多く見られるようになった。これが日本でも一般的になれば、最近注目されてきた建物の安全性が高まり、建物の差別化も可能となる。建設会社の技術開発が進めば、改修に要する期間とコストが今よりも掛からなくなることが期待できるので、そうなれば更なる需要の掘り起こしが見込める。

図1-15 民間非住宅分野における改築維持修繕市場



出所：「建設工事施工統計調査報告」「建築統計年報」より作成

第2章 地価続落と不良資産・不良債権問題

— 懸念される建設業への影響 —

2.1 地価と土地取引の動向

(1996年地価公示 — 下落が続く地価)

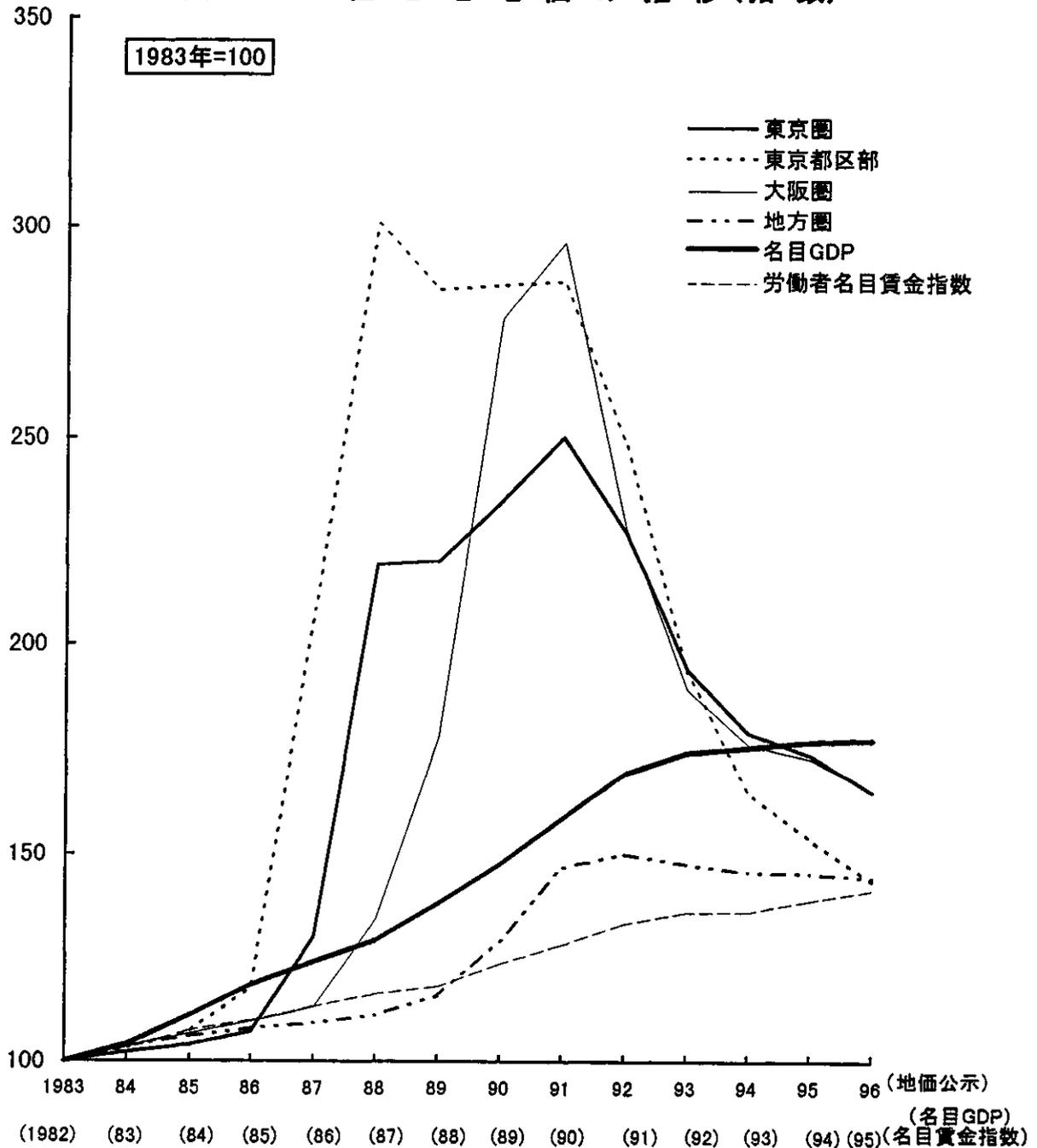
- ・ 今年の地価公示によると、住宅地は、東京圏で $\Delta 5.0\%$ （前年 $\Delta 2.9\%$ ）、大阪圏で $\Delta 4.3\%$ （前年 $\Delta 1.9\%$ ）、全国で $\Delta 2.6\%$ （前年 $\Delta 1.6\%$ ）の下落となり、いずれも、昨年に比べて下落幅が拡大している。東京圏・大阪圏については、都区部で $\Delta 6.6\%$ （前年 $\Delta 6.8\%$ ）、大阪市で $\Delta 5.6\%$ （前年 $\Delta 5.4\%$ ）と中心部での下落幅ほぼ前年並みであるのに対して、神奈川県 $\Delta 2.9\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）、埼玉県 $\Delta 5.5\%$ （前年 $\Delta 2.0\%$ ）、千葉県 $\Delta 7.8\%$ （前年 $\Delta 3.1\%$ ）、兵庫県 $\Delta 4.1\%$ （前年 $\Delta 2.7\%$ ）、京都府 $\Delta 3.7\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）などのように、周辺部での下落幅の拡大が大きい。
- ・ 商業地は、東京圏で $\Delta 17.2\%$ （前年 $\Delta 15.4\%$ ）、大阪圏で $\Delta 15.8\%$ （前年 $\Delta 15.3\%$ ）、全国で $\Delta 9.8\%$ （前年 $\Delta 10.0\%$ ）であり、大都市圏での下落は依然2ケタで、しかも下落幅は拡大している。東京圏・大阪圏についてみると、都区部で $\Delta 20.3\%$ （前年 $\Delta 20.0\%$ ）、大阪市 $\Delta 22.3\%$ （前年 $\Delta 25.1\%$ ）と、下落幅自体は前年並み又は前年以下ではあるが、依然20%を超える大幅下落が続いている。これらの周辺部では、神奈川県 $\Delta 14.0\%$ （前年 $\Delta 11.1\%$ ）、埼玉県 $\Delta 14.4\%$ （前年 $\Delta 11.3\%$ ）、千葉県 $\Delta 19.2\%$ （前年 $\Delta 15.1\%$ ）、兵庫県 $\Delta 13.8\%$ （前年 $\Delta 11.3\%$ ）、京都府 $\Delta 13.8\%$ （前年 $\Delta 12.2\%$ ）などのように、住宅地と同様に、下落幅が拡大している。

(バブル前以下となった地価水準)

- ・ バブルが始まった1983年以後の地価動向をみると（図2-1、図2-2）、東京圏・大阪圏では、住宅地、商業地ともピークは91年であり、その後5年間連続して下落したことになる。

名目GDPとの関係で見ると、いずれの圏域においても、住宅地、商業地とも、すでにバブル前の水準を割り込んでしまっている。特に都区部商業地は、83年を100.0として、ピークの91年には346.1にまで上昇したが、今年1月1日時点では119.2とピーク時の3分の1にまで急落している。これで、地価そのものがほぼバブル前の水準に戻ったことになる。

図2-1 住宅地地価の推移(指数)



各年1月1日	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
東京圏	100.0	102.2	103.9	107.1	130.1	219.3	220.2	234.7	250.2	227.4	194.2	179.1	173.9	165.2
東京都区部	100.0	103.2	107.2	117.9	208.5	300.5	284.9	286.0	286.9	248.7	193.5	165.2	154.0	143.8
大阪圏	100.0	103.6	106.7	109.5	113.2	134.3	178.2	278.1	296.2	228.4	189.3	176.4	173.0	165.6
地方圏	100.0	103.5	106.0	107.8	109.1	111.2	116.0	129.3	146.9	150.2	147.7	145.9	145.5	144.6

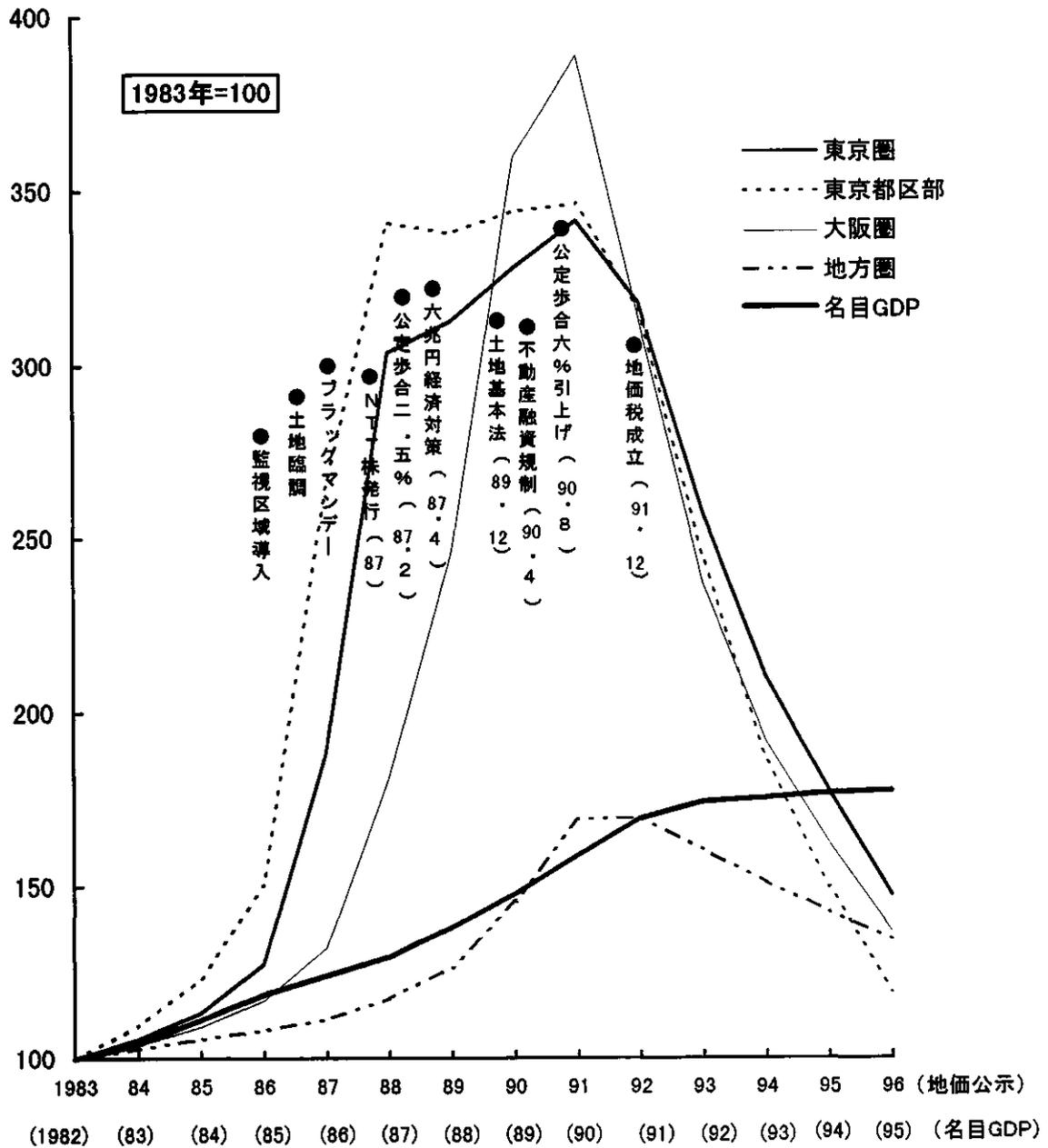
地価公示資料より作成

暦年	1982	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95(P)
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	124.0	129.3	138.2	147.8	158.9	169.6	174.4	175.7	177.0	177.6

暦年	1982	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
労働者名目賃金指数	100.0	103.3	107.5	109.8	113.3	116.3	118.2	123.7	128.2	133.3	136.0	136.2	138.9	141.6

労働省「毎月勤労統計調査」より作成

図2-2 商業地地価の推移(指数)



各年1月1日	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
東京圏	100.0	105.5	113.1	127.2	188.6	303.8	312.9	327.9	341.3	317.8	257.4	210.3	177.9	147.3
東京都区部	100.0	109.3	122.9	150.2	264.7	340.7	337.7	344.1	346.1	316.0	244.9	186.9	149.5	119.2
大阪圏	100.0	103.9	109.1	116.7	132.1	181.3	245.8	359.7	388.8	313.0	237.2	191.9	162.5	136.8
地方圏	100.0	102.8	105.5	108.1	111.2	117.3	126.2	145.6	169.3	170.0	160.5	151.0	142.7	134.4

地価公示資料より作成

暦年	1982	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95(P)
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	124.0	129.3	138.2	147.8	158.9	169.6	174.4	175.7	177.0	177.6

(活発化する住宅地の取引)

- 土地取引の件数は、全国では、93年を底に緩やかに増加しつつある(図2-3)。東京圏では、土地取引は、バブル崩壊後大きく落ち込んだが、92年を底に急ピッチで増加している。これは、マンションの供給が高い水準にあり、その取引が急増しているからである。とりわけ東京都の増加が顕著である。これは、最近の住宅供給が都心回帰の傾向を強めていることを反映したものである(図2-4)。

図2-3 土地取引件数(指数)

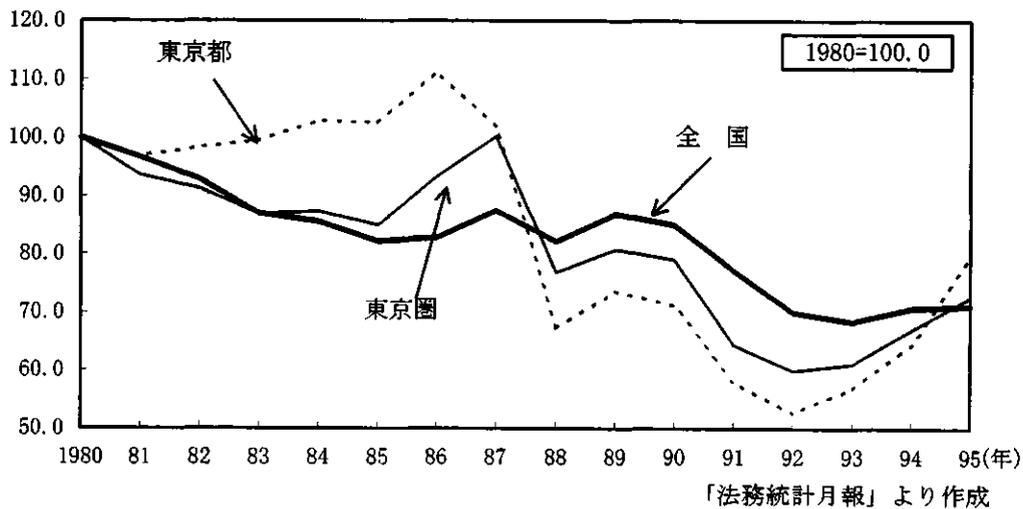
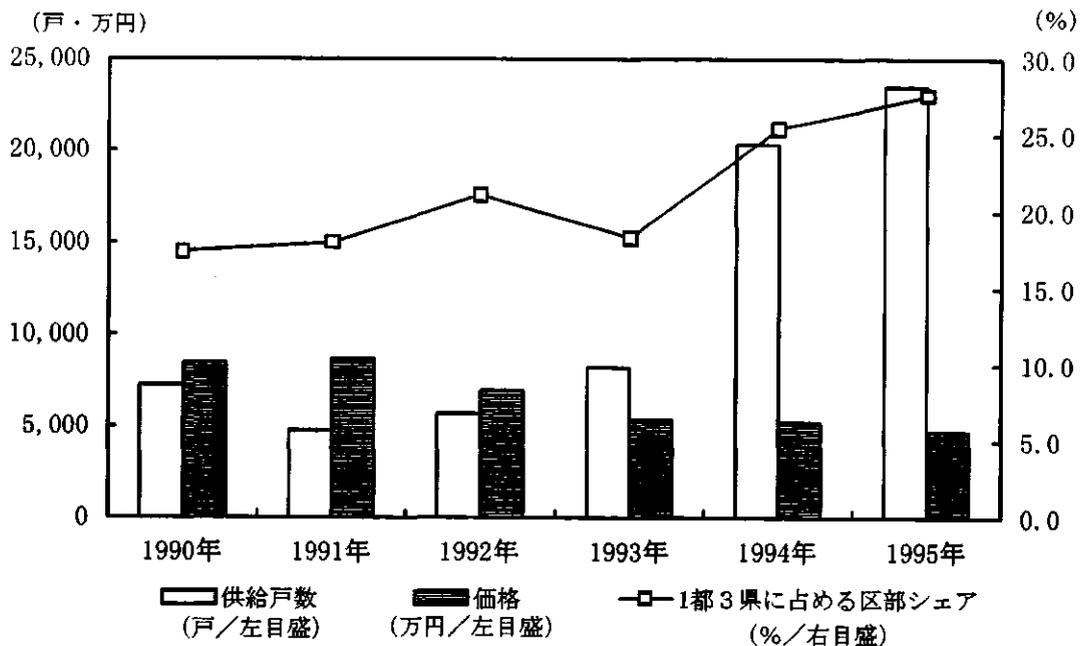


図2-4 新築マンション供給状況(都区部)

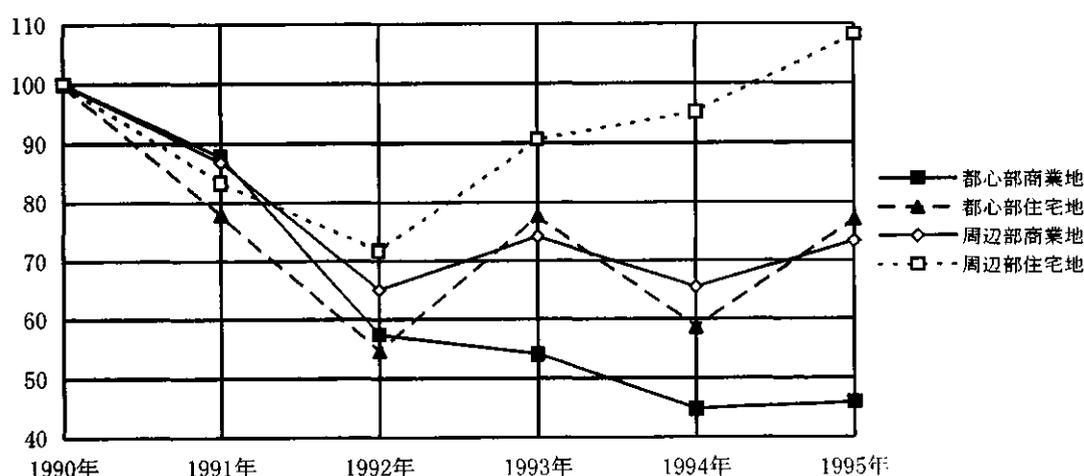


(注) 不動産経済研究所「マンション市場動向」より作成

(低迷が続く商業地の取引)

- 住宅地の取引が活発になりつつあるのと対照的に、商業地の取引は依然低迷している。特に不良資産と不良債権の担保土地が集中している都心部での取引の低迷が顕著である。都区部の都心部では95年は90年の45.8%という水準である(図2-5)。この取引の中にはリストラ関連の関係会社間取引や不良資産・不良債権の処理に伴う取引が相当あり、一般の取引は少ないとみられる。不良資産・不良債権の処理の困難さがうかがわれるところである。

図 2-5 都区部・地目別宅地売買状況(指数)



(注) 「都心部」とは、千代田、中央、港、新宿、渋谷の5区をいう。
「周辺部」とは、その他の区をいう。東京都「東京の土地」より作成。

(収益性が増してきた一部の不動産投資)

- 現在は、歴史上稀にみる超低金利の状態が続いている。他方、上にみたように、地価は大幅に下落してきた。また、中古マンションの価格低下、建築費単価の下落、大都市の優良大型ビルに対する需要回復といった状況もある。

こうした状況を背景にして、中古マンションや特定優良賃貸住宅制度を活用した賃貸住宅、手持ちの土地を使った優良大型ビルなど、不動産投資の一部の分野では、収益性が増してきているとみられる。

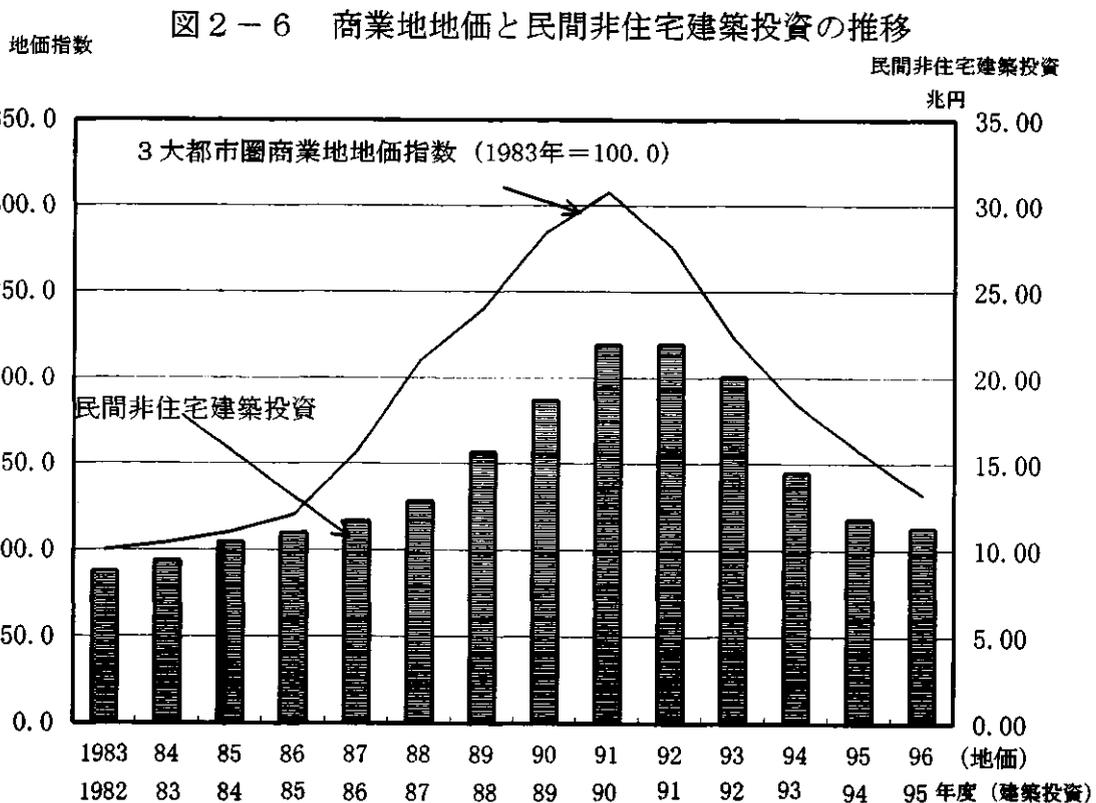
2.2 不良資産・不良債権問題と建設産業

2.2.1 地価急落と建設産業

- 90年以後の地価急落は日本経済に深刻な打撃を与えている。それは、同時に建設産業にも大きな影響を与えている。

第1には、受注面からの影響である。商業地地価の低落と未曾有の不動産不況は、ビル建築などの非住宅建築投資を大幅に減少させた。図2-6にみるように、非住宅建築投資はバブル期の異常なブームを経て、今バブル期前の水準に戻りつつある。今後中期でも、オフィス需要の大きな伸びは期待できない。そういう状況を前提にした建設業経営が求められているのである。

第2は、ここ4年又は5年にわたる地価急落そのものによる影響である。地価急落は、巨額の不良資産・不良債権を発生させ、それが建設産業に影響を与えつつある。以下、これについて検討する。



(注) ・商業地地価：地価公示による (各年1月1日現在)。
 ・民間非住宅建築投資：建設省「平成8年度建設投資見通し」による。

2.2.2 建設会社の抱える不良資産・不良債権の諸類型

- 現在建設会社が抱える不良資産・不良債権は、次のような類型に分けることができる。

①キャピタルロスを含んだ自社保有不動産

これには、

(イ)バブル期に不動産事業による利益の獲得をめざして取得した不動産に、その後の地価下落に伴うキャピタルロスが発生している場合、

(ロ)工事受注を得るための手段として取得した不動産に、地価下落に伴うキャピタルロスが発生している場合、

(ハ)自社用に取得した不動産にキャピタルロスが発生している場合、がある。

こうした不動産について、すでに造成費が投入されていることもある。

②子会社・関連会社の不動産投資に関連した不良債権

①の(イ)・(ロ)の目的で子会社・関連会社に不動産を取得させ、これに出資、融資、債務保証、保証予約などを付けたところ、バブルの崩壊に伴い、子会社・関連会社の不動産投資が目論見通りには進行しなくなったため、融資が焦げ付いたり、子会社・関連会社に対する金利の減免、保証債務の履行が迫られる場合である。

バブル期に相当数の建設会社が海外子会社を設立して海外の不動産投資に乗り出したケースは、これに該当するケースが多い。

また、子会社であるリース会社が親会社である建設会社の保証の下に金融機関等から資金を借り入れ、これを不動産子会社・関連会社に融資するというケースもある。

③不動産会社等の工事発注元の経営悪化等に伴う不良債権

これには、

(イ)不動産会社等の工事発注元がバブル崩壊に伴い経営が悪化し、その工事代金が焦げ付く場合、

(ロ)受注のための手段として工事発注元に債務保証を付けたところ、工事発注元の経営悪化に伴い、その履行が迫られる場合、などがある。

工事代金が支払われない場合には、建設会社は工事に係るマンションやオフィスビル等について留置権を取得したり、工事途中のマンション、オフィスビルそのものを保有することになる。しかし、敷地が担保に供されていることが多く、担保価値の大巾低下などの事情から担保権者との話合いが進捗せず、工事代金の回収ができないケースも多い。

また、受注したマンションやオフィスビルが不動産市況悪化のため売れ残ったり、空室が出る場合には、発注元自体に支払能力があっても、工事代金が支払われず、事実上不良債権化するケースもある。

④代物弁済として取得したマンション・オフィスビル

③の焦付き工事代金の代物弁済としてマンションやオフィスビルを取得したが、敷地

に抵当権が付着しているなどの事情から、これを売却して換金することができない場合や、売却できたとしても、不動産価格急落に伴い、売却代価が工事代金を下回る場合などがある。

⑤その他

以上のほか、不良資産・不良債権そのものではないが、受注したオフィスビルに空室が出た場合、建設会社が契約上又は事実上空室部分の賃借を強いられ、経営上の負担となるケースがある（「テナント保証」付き受注）。

2.2.3 建設会社の抱える不良資産・不良債権の現状

- ・ 建設業界全体でこれらの不良資産・不良債権がどのくらいの金額になるのか、全貌は明らかではない。ただ、その一部を推計することはできる。また、これらの不良資産・不良債権の拡大をうかがわせるいろいろなデータが存在しており、これを分析することによって、周辺状況を把握することは可能である。以下こうした試みを行うこととする。

(1) 不動産業の経営悪化と建設業への影響

（不動産業と密接な関係がある建設業）

- ・ 建設業と不動産業とは、
 - ①建設会社が自ら不動産業を営む場合がある、
 - ②建設会社が不動産子会社を抱える場合がある、
 - ③不動産会社と建設会社とは工事の発注・受注の関係に立つ、というように、極めて密接な関係がある。

（悪化する不動産業の経営）

- ・ 地価の高騰・急落により最も直接的で大きな影響を受けたのは、言うまでもなく、不動産業である。売上高は、バブル直前の83年度19.2兆円から、バブルピークの90年度には41.5兆円へと、2.2倍に膨れ、その後94年度32.9兆円へと2割の減をみている（図2-7）。経常利益は、83年度4,710億円から89年度20,790億円へと4.4倍になり、その後急落して、91年度以後4年間マイナス状態が続いている（図2-8、図2-9）。借入金金は83年度の31.1兆円から、94年度の121.6兆円と3.9倍になり、総資本に対する借入金金の比率は94年度には実に24倍余りにも達している（図2-10）。全国銀行貸出残高でみても、80年代後半の増加は著しく、89年末の残高は84年末の残高の約3倍になっている（図2-11）。

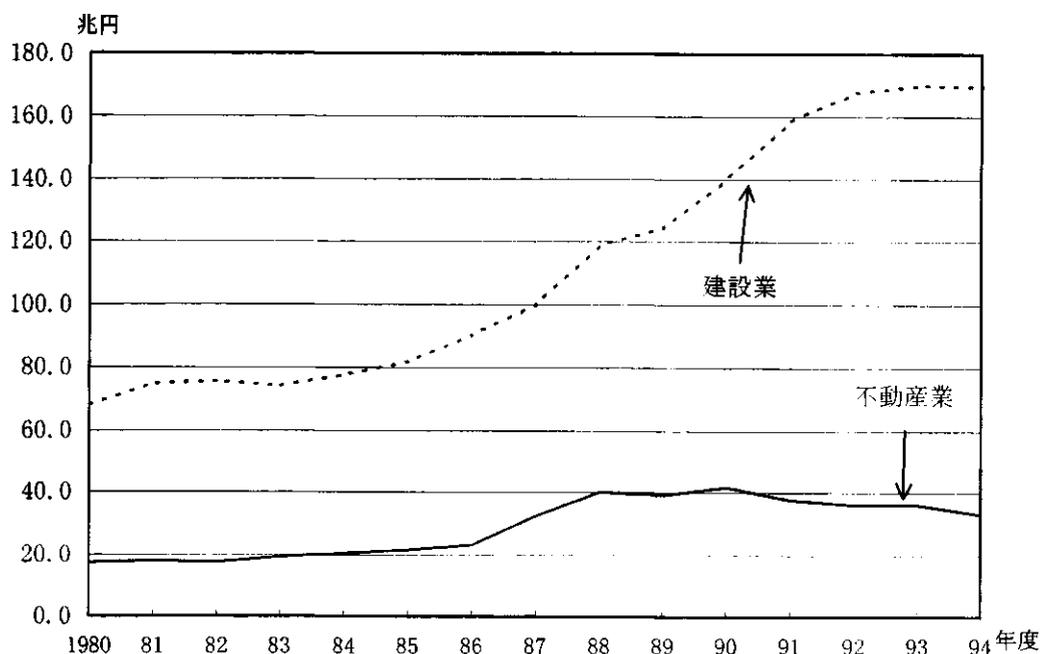
倒産件数と倒産に伴う負債金額は91年度・92年度に著しく増加し、それ以後も高い水準が続いている（図2-12）。

倒産にまで至らなくても、金融機関や親会社などから借入金利の減免など金融上の支援を受けている企業も多いと思われる。図2-13は、不動産業の借入金利の水準の推移

をみたものである。これによると、不動産業の借入金利率は、91年度までは全産業におけるそれとほぼ同じであったものが、92年度第2四半期を境として概ね0.3~0.8%程度、全産業よりも低い水準で推移するようになっており、金融支援の状況がうかがわれる。

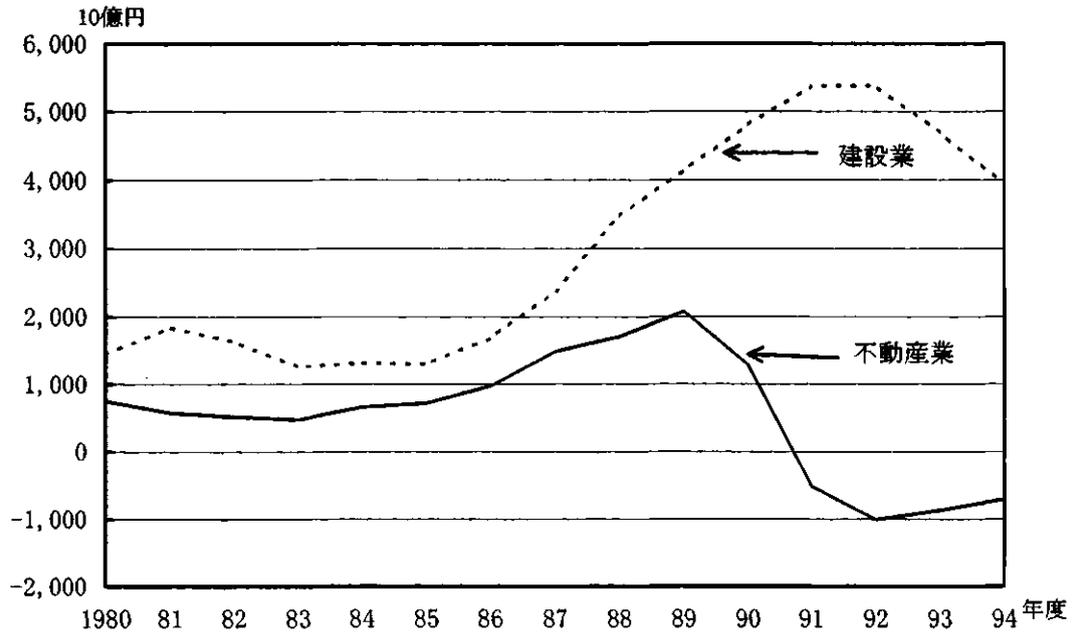
- これに対して、建設業は、売上高は頭打ちになり、経常利益も92年度以来減少しつつある（図2-7、図2-8）。しかし、総資本に対する借入金の比率は80年度以来約2倍程度で安定しており（図2-14）、不動産業に比べると、まだまだ経営状況はよいといえる。

図2-7 売上高の推移



(注) 「法人企業統計年報」(大蔵省)より作成

図2-8 経常利益の推移



(注) 「法人企業統計年報」(大蔵省)より作成

図2-9 経常利益/売上高

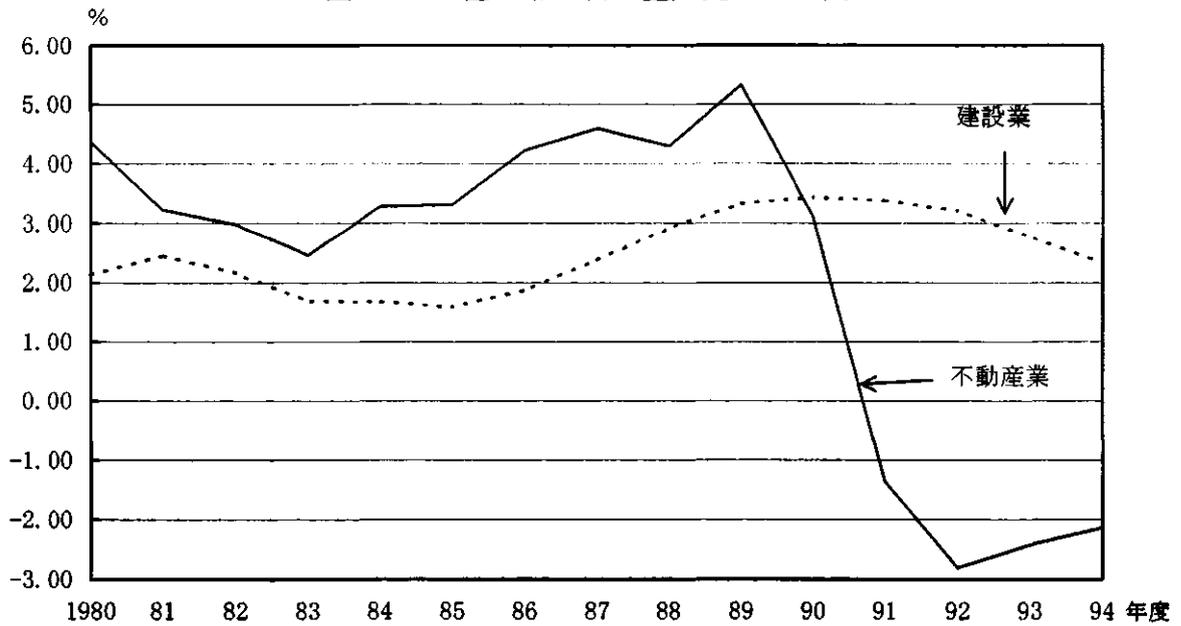
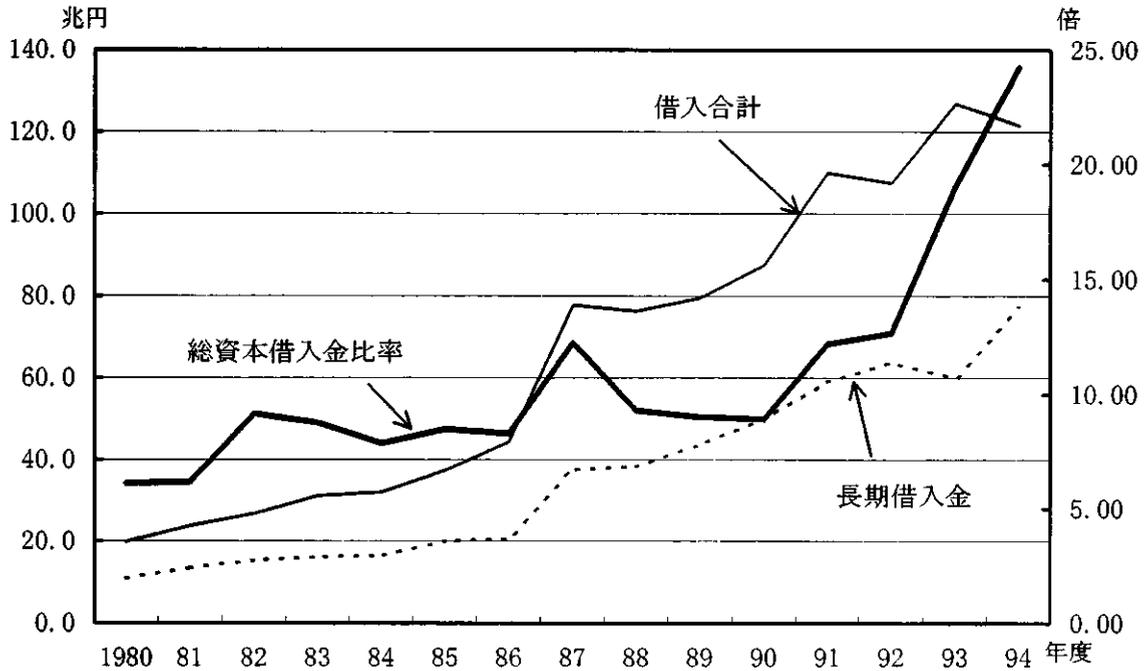
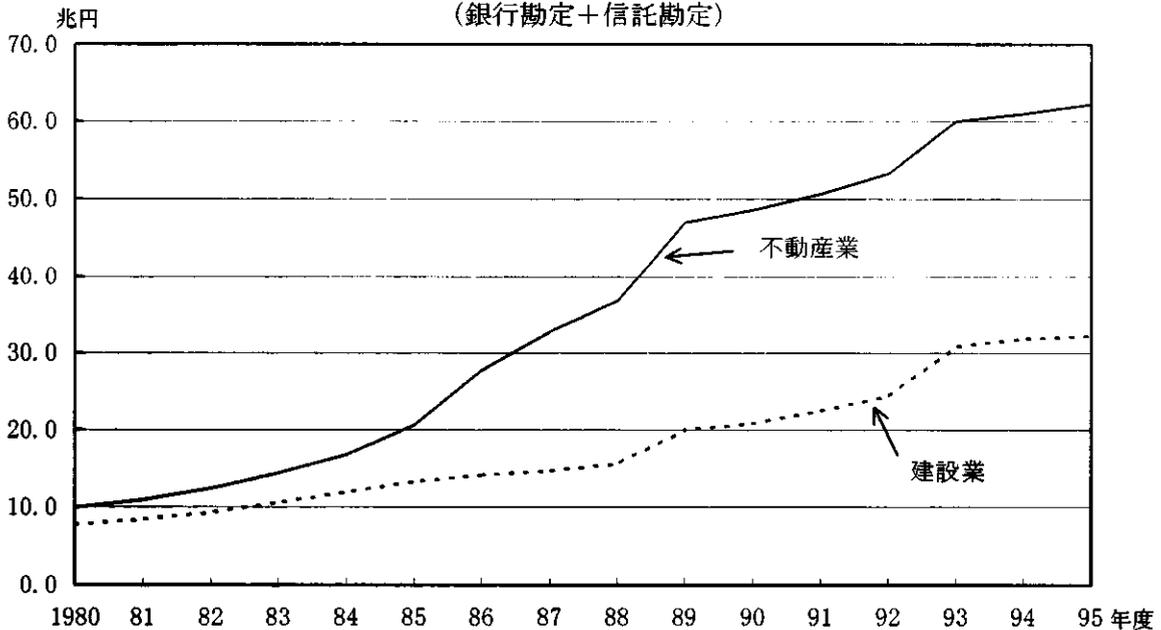


図2-10 借入金と総資本借入金比率の推移（不動産業）



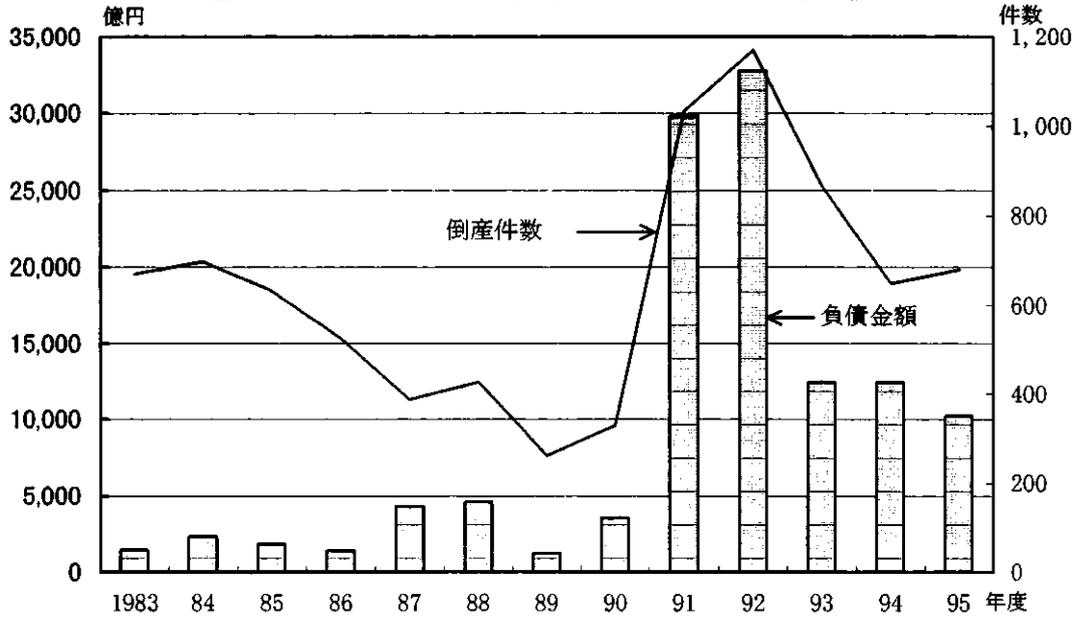
(注) ・「法人企業統計年報」(大蔵省)より作成
 ・借入金計=短期借入金+社債+長期借入金
 ・長期借入金=社債+長期借入金
 ・総資本借入金比率=借入金/総資本

図2-11 全国銀行貸出残高(各年末)
(銀行勘定+信託勘定)



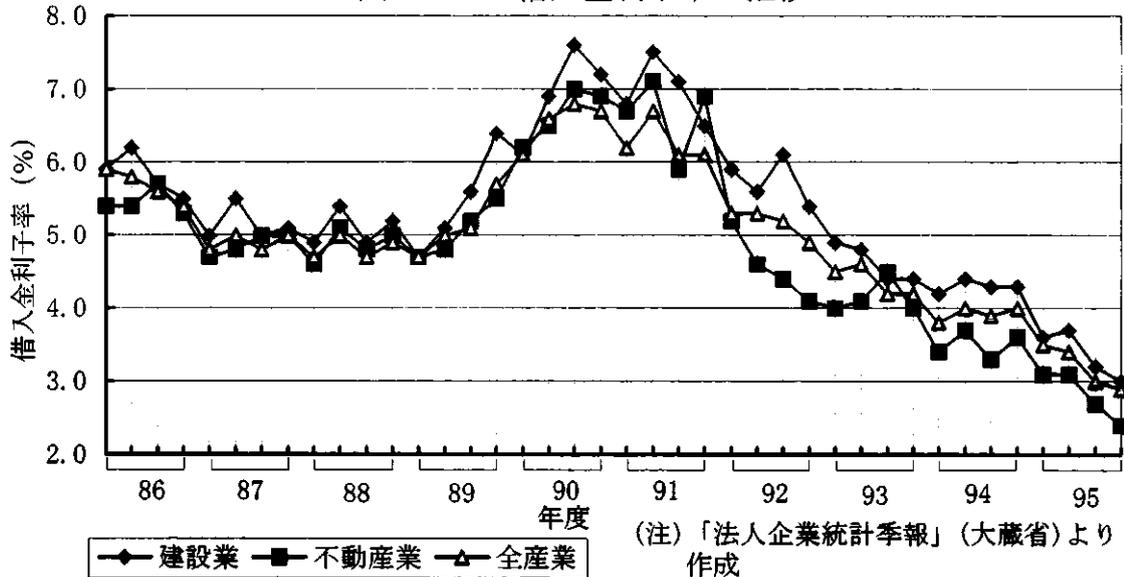
(注) 「経済統計年報」、「経済統計月報」(日本銀行)より作成

図2-12 不動産業倒産の推移

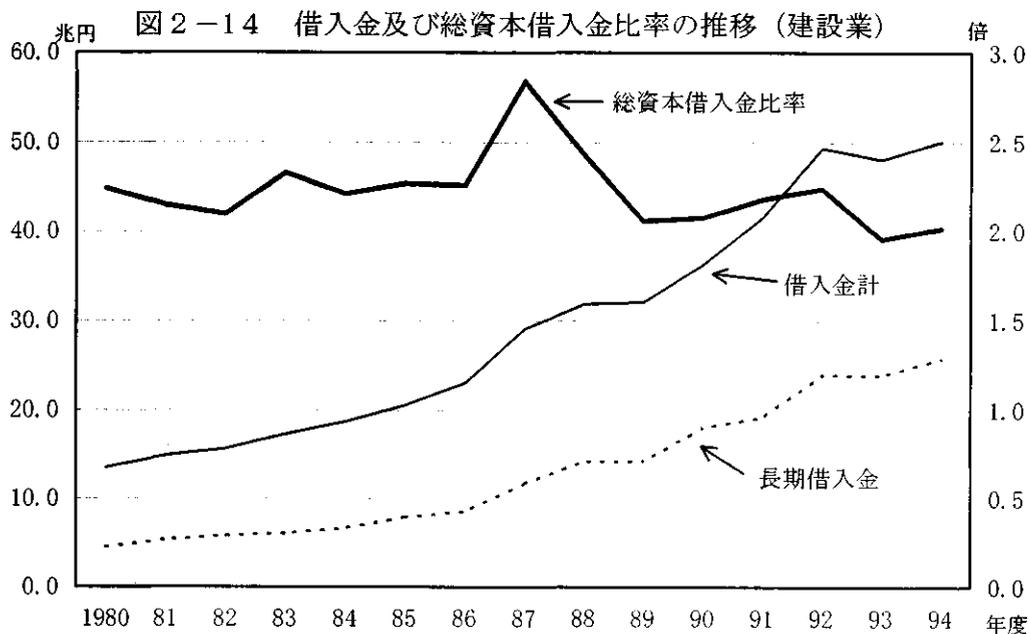


(注) 帝国データバンク「全国企業倒産集計」より作成

図2-13 借入金利率の推移



(注) 「法人企業統計季報」(大蔵省)より作成

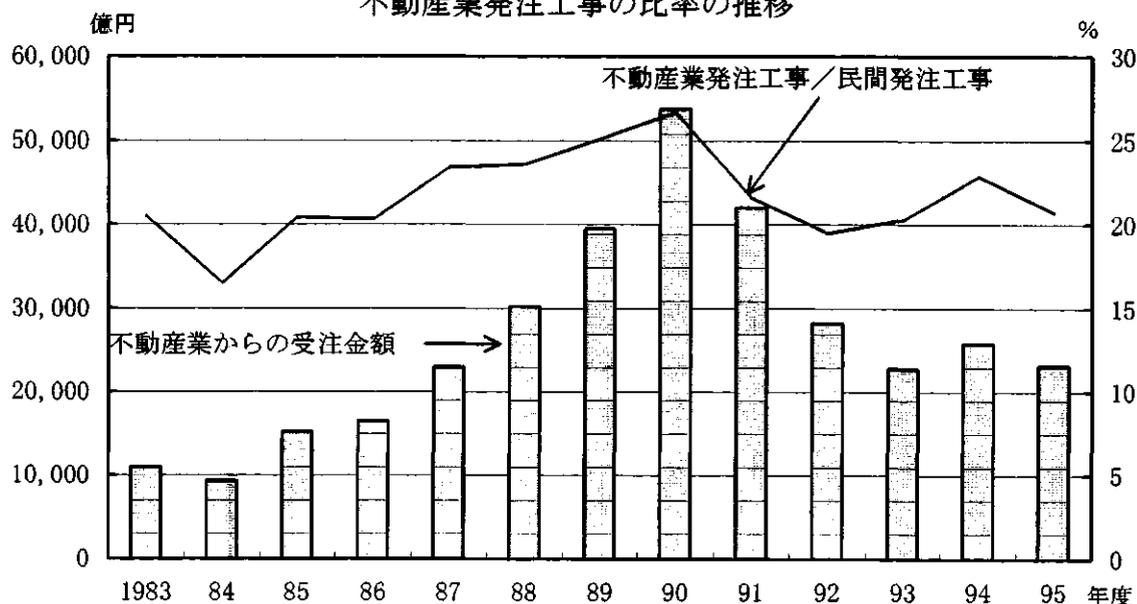


(注) ・「法人企業統計年報」(大蔵省)より作成
 ・借入金計=短期借入金+社債+長期借入金
 ・長期借入金=社債+長期借入金
 ・総資本借入金比率=借入金/総資本

(バブル期に急増した不動産業からの受注額)

- ・ 大手50社の受注統計によると、不動産業からの受注額は、85年度の15,176億円から90年度には53,370億円へと実に3.5倍に増加し、その後減少に転じている(図2-15)。民間工事に占める比率も85年度の20.4%から90年度には26.7%へと増加した。こうしたバブル期に受注された工事の代金に係る債権は、その後の不動産業の経営悪化に伴い、その一部分が不良債権化している。

図2-15 不動産業からの受注額と民間発注工事に占める
不動産業発注工事の比率の推移



(注) 建設省「建設工事受注A調査」による。調査対象数は1984年度分までが大手43社
1985年度分からは大手50社。

(不良資産・不良債権の処理の進展に伴う懸念)

- ・ 今後、住専保有の不良資産・不良債権の処分をはじめとして、金融機関を中心とする不良資産・不良債権の処分が進められるにつれて、不動産業の倒産件数が増加し、回収不能の工事代金が増加するおそれがある。また、不動産会社の経営再建の過程において工事代金債権の遅延利息の減免や元本の圧縮・放棄を余儀なくされる場合も考えられる。こうした事態の進展が建設会社に与える影響が懸念される場所である。

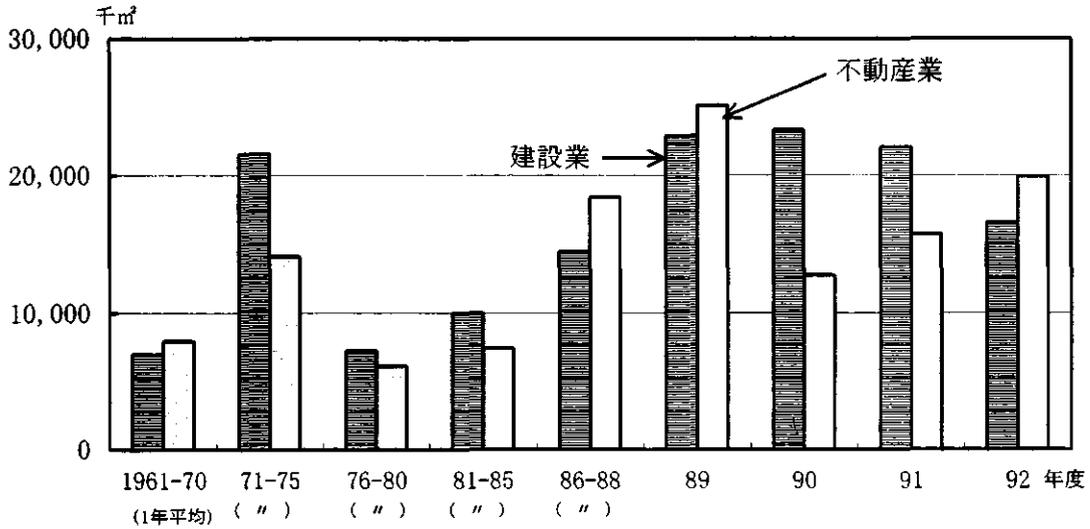
(2) 保有不動産の増加とキャピタルロス

(a) 保有土地 (固定資産計上分)

- ・ バブルの時期に建設業法人は土地保有を急増させた(図2-16)。こうした土地は、その後の地価急落で大幅の評価減を蒙っている。

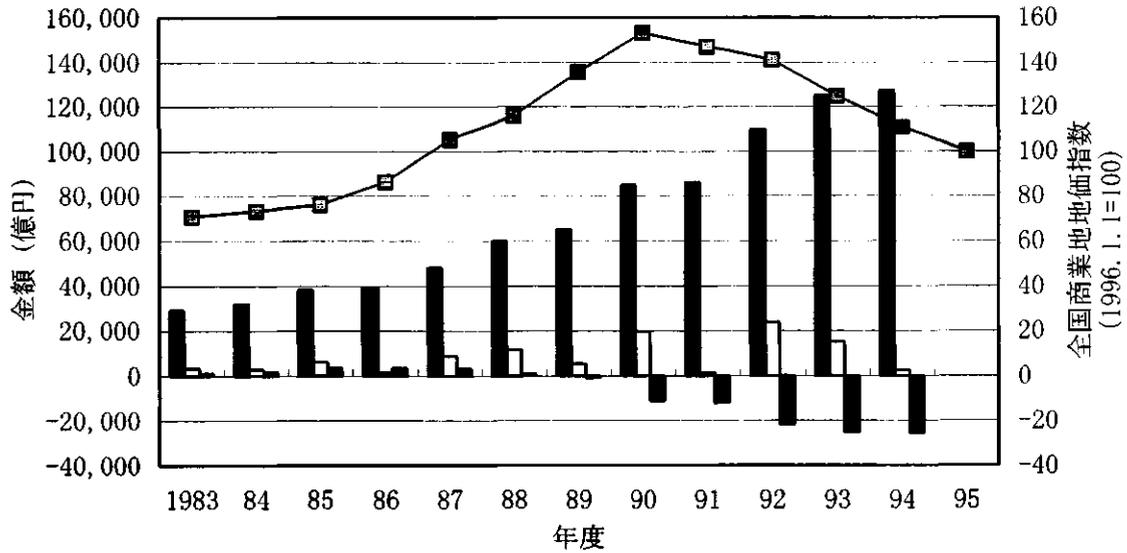
図2-17-1は、建設業法人の貸借対照表において固定資産として計上された土地(事務所、研究所、資材置場、賃貸用事務所、社宅などの用地)について、年次別の計上額などを示したものである。これによると、バブルの始まった83年度に2.9兆円であったものが、94年度では12.7兆円へと4.4倍、9.8兆円増加している。特に90年度と92年度の増加額が2兆円前後と大きい。その後の地価急落に伴い多額の評価損が発生している。地価公示の全国商業地地価変動率を用いてこれを推計すると、83年度～94年度の間地価変動による土地評価損益は、累計でΔ2.6兆円となる。

図2-16 建設業・不動産業法人の宅地などの取得時期別保有状況
(1993.1.1現在)



(注) ・1961年度～88年度の数值は各1年間平均の保有面積である。
・土地基本調査法人調査より作成

図2-17-1 建設業保有土地（固定資産計上分）と評価損益の推移

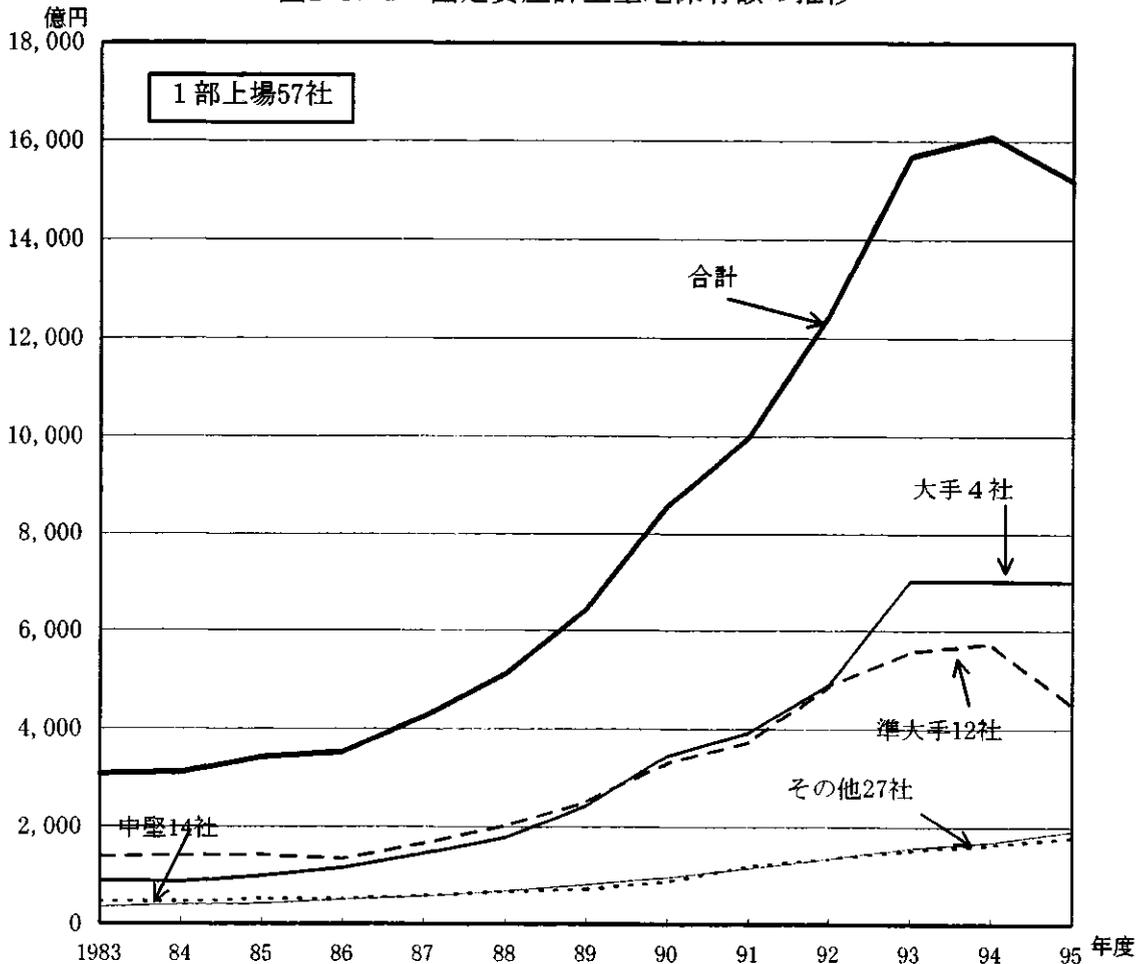


建設業保有土地（固定資産計上分）
 建設業保有土地（固定資産計上分）年度増加額
 累積評価損益
 全国商業地地価指数

(注) 「法人企業統計年報」(大蔵省)
「地価公示」(国土庁)より作成

- ・ 一部上場の総合建設会社 57 社¹でも、83 年度の 3,079 億円から 94 年度の 1 兆 6,085 億円へと 5.2 倍に増えている（図 2-17-2）。この中には、販売用不動産から振り替えられたものもあるとみられる。95 年度に減少したのは、不良資産・不良債権の処理や有利子負債の削減を図るため保有土地の売却や簿価の削減を行うという動きがあったからである。

図2-17-2 固定資産計上土地保有額の推移



(注) 大手4社：95年度決算において売上高1兆円以上
 準大手12社：95年度決算において売上高1兆円未満4,000億円以上
 中堅14社：95年度決算において売上高4,000億円未満2,000億円以上
 その他27社：95年度決算において売上高2,000億円未満

¹ 道路舗装会社、ハウスメーカー、設備会社、電設会社、プラントメーカー等特定分野の比重の高い会社以外の総合建設会社

(b)販売用不動産等

・ 図2-18は、一部上場の総合建設会社57社の販売用不動産・開発事業支出金等不動産開発関連の流動資産の推移を示している。57社全体では83年度の0.97兆円が92年度には4.23兆円へと差引き3.26兆円、4.3倍に増加した。その後減少し始め、95年度では3.69兆円となっている。しかしなお高水準であり、売却が進んでいない。

95年度決算でこの額が1,000億円を超える企業は10社、総資産に対するこの額の割合が2割を超える企業は9社である。

83年度～95年度の間におけるこの販売用不動産等の評価損益を六大都市市街地価格指数を用いて推計すると、累計で $\Delta 1.7$ 兆円となる(図2-19)。この額は、95年度の経常利益2,943億円の5.7倍に相当する。

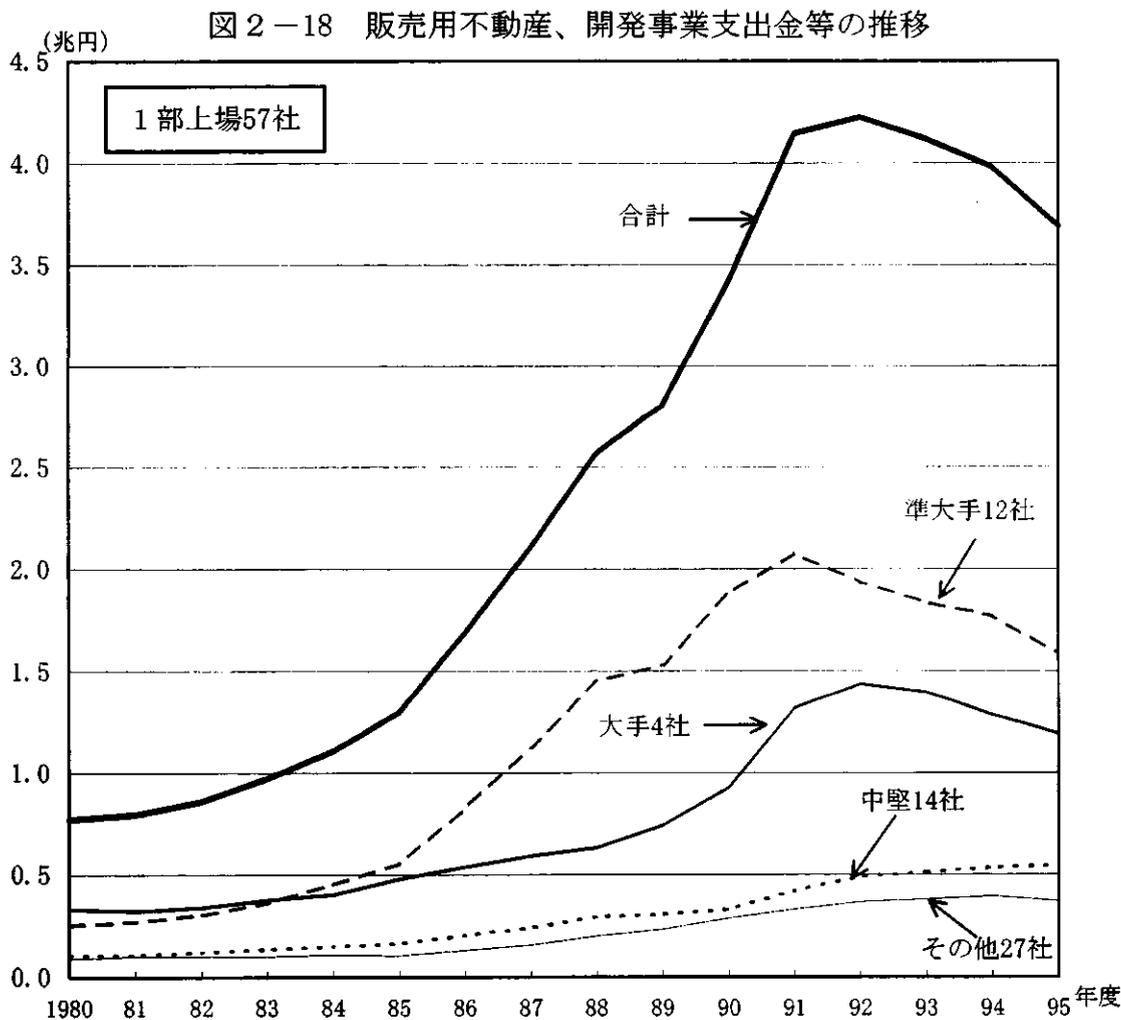
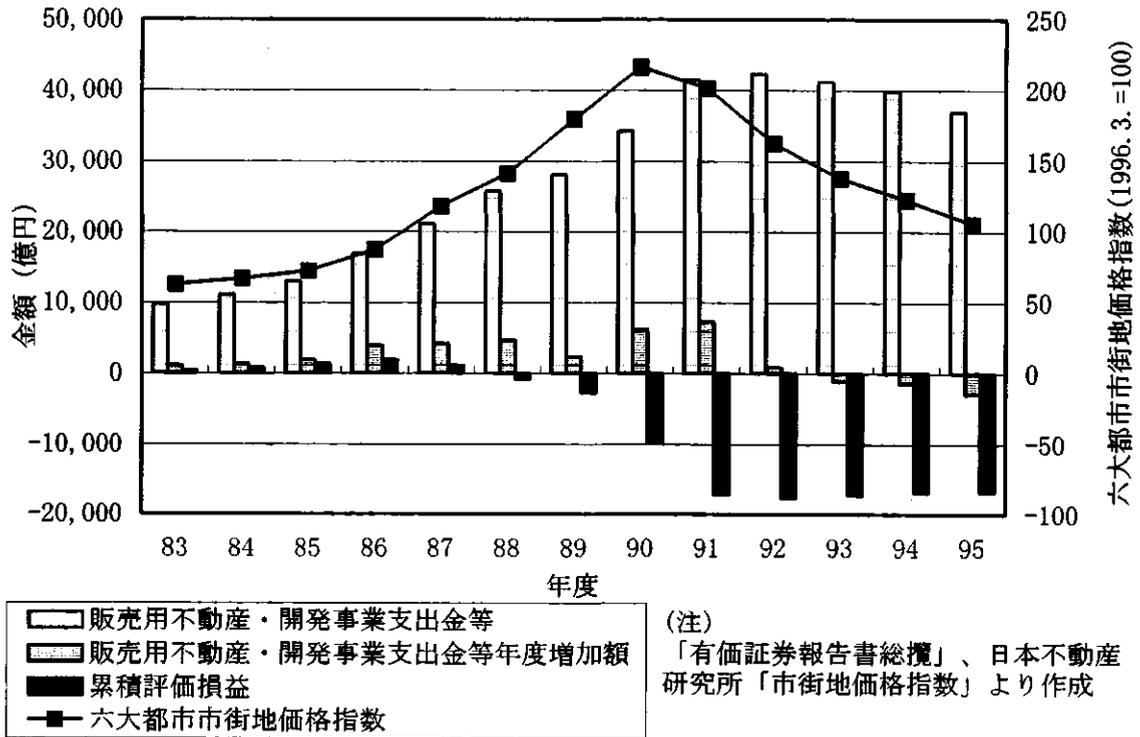


図2-19 一部上場57社の販売用不動産・開発事業支出金等と評価損益の推移



(3) 保証債務の増加

・ 一部上場57社全体で見ると、保証債務は、83年度0.83兆円から92年度3.21兆円へと3.9倍になっている(図2-20)。この間の売上高の増加は2.1倍であるので、売上高に対する保証債務の比率は83年度の0.091から0.153へと高まった(図2-21)。

その後保証債務は横這いであり、95年度決算では、全体で3兆円、売上高に対する比率は0.152となっている。

95年度決算で見ると、保証債務額が売上高の3割を超える企業が8社あり、そのうち1社は売上高の1.6倍に達している。

図2-20 保証債務の推移

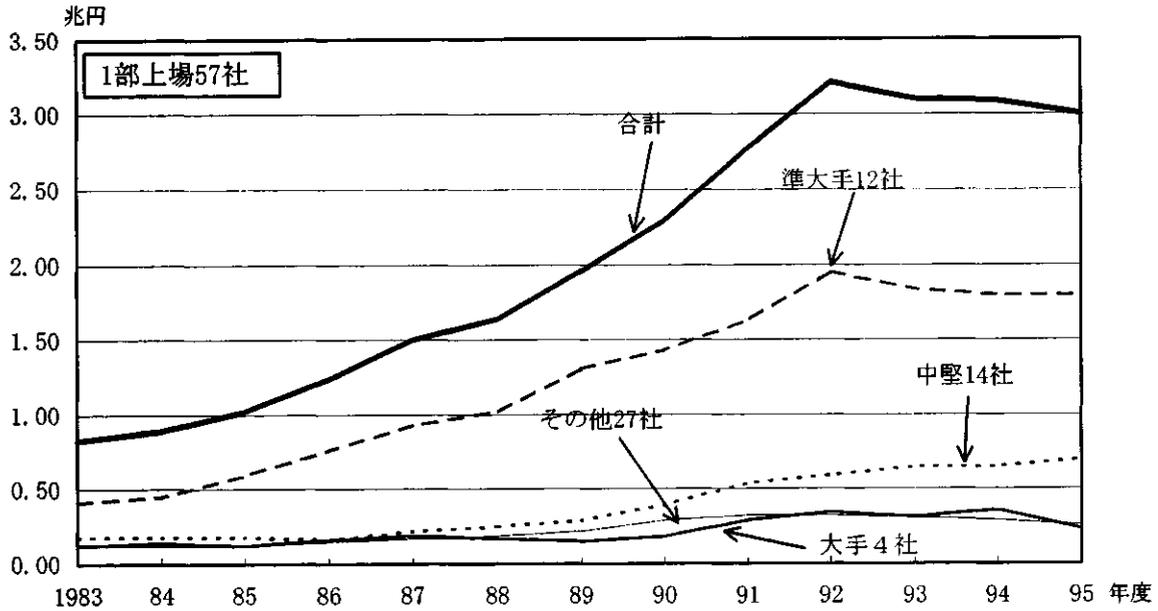
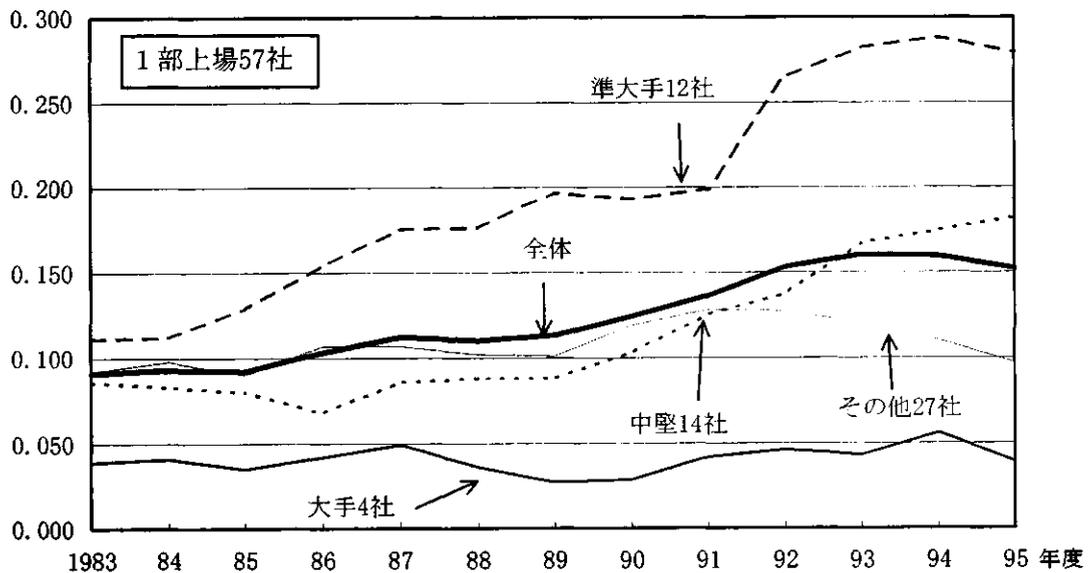


図2-21 保証債務/売上高の推移



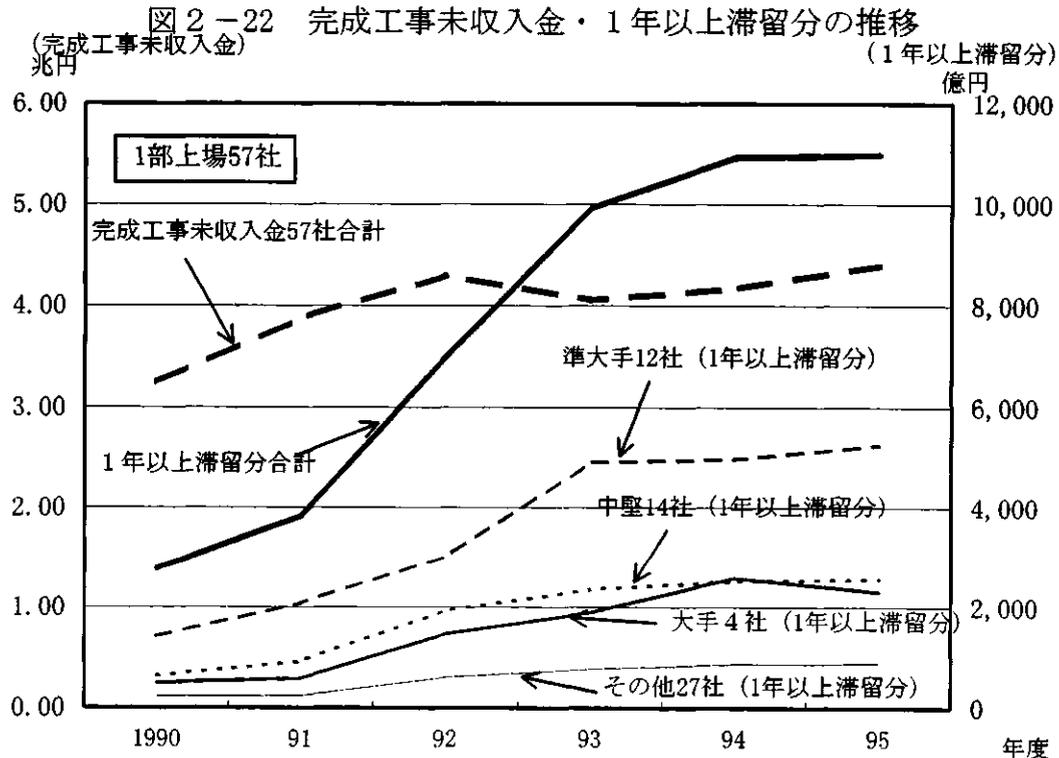
(注) 図は、各社ごとの比率を単純平均した値である。

(4) 1年以上滞留債権の増加

- 完成工事未収入金のうち1年以上滞留している債権の57社合計額は、90年度に2,769億円にすぎなかった。しかし、95年度では1兆990億円と約4倍にも増加している(図2-22)。この間、完成工事未収入金は、3兆2,599億円から4兆4,016億円へと35%増加したにすぎない。このため完成工事未収入金に占める比率も、90年度の8.5%(各社平

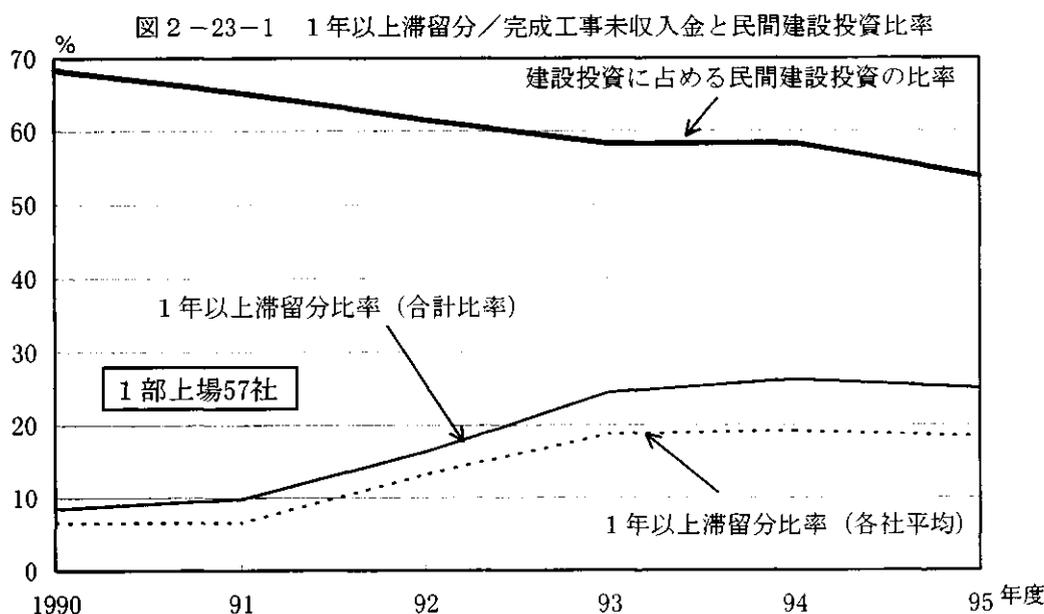
均では6.6%)から95年度の25.0%(各社平均では18.4%)へと、増加が顕著である(図2-23)。完成工事未収入金のうち1/4が1年以上滞留していることになる。このうちのかなりのものが支払不能になるなど不良債権化しているとみられる。

95年度決算でこの額が500億円以上の企業は8社あり、うち1社は1,000億円を超えている。



(注) ・「完成工事未収入金」と「1年以上滞留分」は1部上場57社合計の値である。
 ・「1年以上滞留分」は「完成工事未収入金」中のものである。

- 公共工事については、年度末発注が増加すると、3月決算期において計上される完成工事未収入金の額は増えることにはなるが、支払いが1年以上滞留するというようなことは稀である。民間発注工事は90年度をピークにして急減する一方で、公共工事が増加してきた(図2-23-1)から、本来は、民間発注工事の減少に伴って、1年以上滞留分の比率は下がっていいはずである。ところが、逆にこれが急上昇してきているということは、事態は上記の比率以上に悪いということになる。

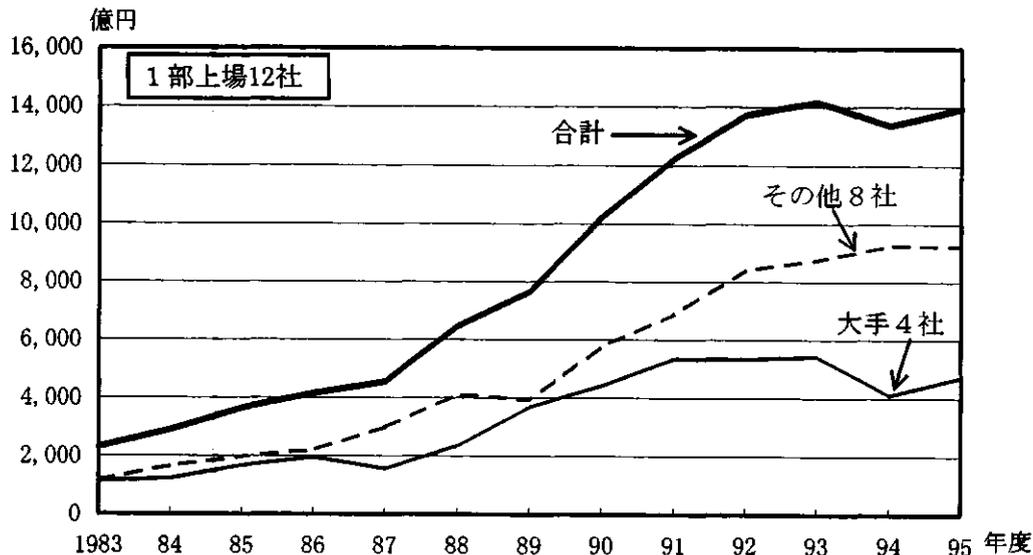


(注)・「1年以上滞留分比率(各社平均)」は各社ごとの比率の単純平均値である。
 以上滞留分57社合計の比率である。
 ・「建設投資に占める民間建設投資の比率」:建設省「平成8年度建設投資見通し」
 による。94年度と95年度とは見込み値である。

(5) 子会社・関係会社への出融資額の増加

- ・ バブル期には、建設会社の子会社・関連会社に対する出融資額が急増した。1部上場57社中83年度から95年度の間いずれかの年度でこの出融資額が500億円を超えた企業12社でみると、この額は、83年度の2,308億円から93年度には1兆4,164億円へと6.1倍に増え、95年度決算では1兆3,959億円となっている(図2-23-2)。この増加要因の大きな部分は、海外投資分を含む不動産関連のものである。そのうちの1部が不良化しているとみられる。

図2-23-2 子会社・関連会社への出融資額の推移



(注)・出融資額＝関係会社有価証券貸借対照表計上額＋関係会社出資金＋関係会社長短貸付金

・対象会社：1部上場の総合建設会社57社中、1983年度～1995年度間のいずれかの年度で関係会社出融資額が500億円を超えた企業12社

2.2.4 建設会社における対応の現状

・不良資産・不良債権の処理については、すでに各社において、次のようにさまざまな対応が行われつつある。

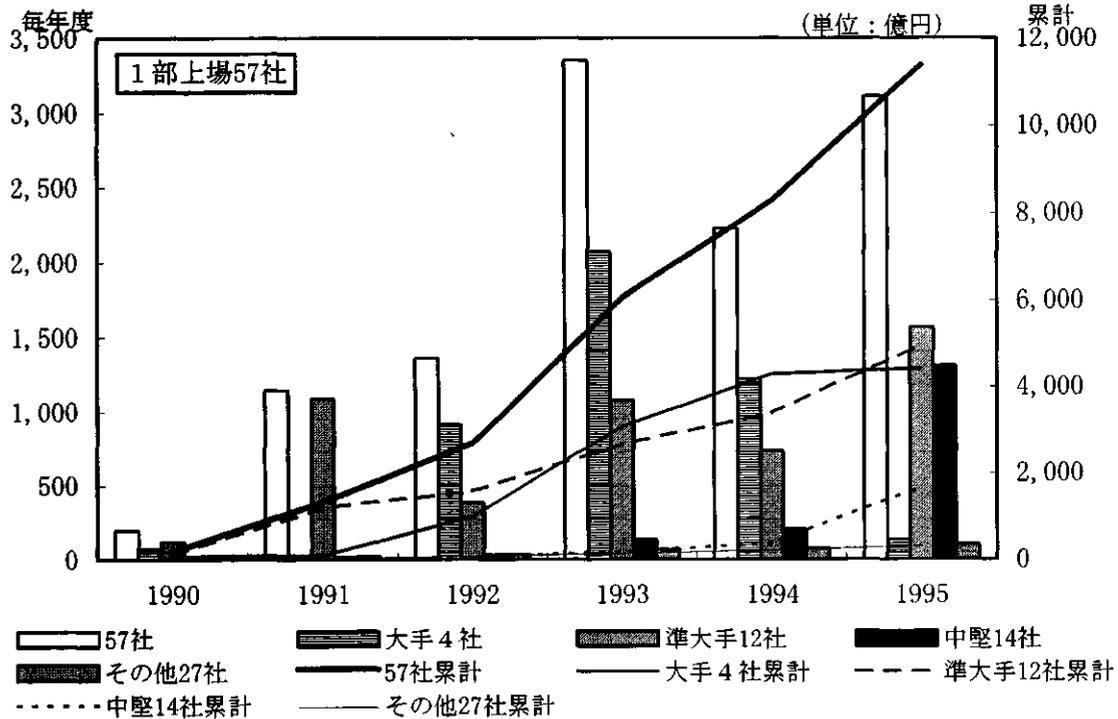
(1) 特別損失計上 体力のある大手を中心として特別損失に計上して処理されつつある。図2-24は、90年度以後における不良資産・不良債権関連特別損失計上額を示している。6年間の計上累計は約1兆1,400億円である。

処理の原資には、経常利益や有価証券・不動産の売却益などが充当される。体力のある大手では、すでにかんがりの額の処理が行われている。

公共工事の入札参加者に指名されなくなること、社会的信用の低下などをおそれて、赤字決算にまで踏み切る会社は少ない。その中で、準大手以下のうち3社では、95年度決算で多額の特別損失を計上し、赤字決算に踏み切っている。しかし、それ以外の準大手以下では、本格的な処理はこれからとみられるところが多い。

(2) 株主資本取崩し 損益計算書での特別損失計上という処理で済まない場合には、剰余金など株主資本の取崩しという方法がとられることがある。この方法をとった会社は、57社中94年度で1社、95年度で3社である。取崩しの合計額は、94年度で49億円、95年度で約3,000億円となっている。こうした処理は、財務体質を脆弱にする結果を招くが、やむをえない。

図2-24 不良資産・不良債権関連特別損失計上額



(注) ・一部上場企業57社を対象にした。
 ・「不良資産・不良債権関連特別損失計上額」：各企業の損益計算書で特別損失に計上されたもののうち「固定資産売却損(土地分)」、「販売用不動産評価損」、「貸倒引当金繰入額」、「子会社整理損」等これに該当すると考えられる項目の合計額

(3) 引当金計上 将来の損失に備えて貸倒引当金の積増しや投資損失引当金・債務保証損失引当金の計上を行う会社が増えている。57社で見ると、貸倒引当金は90年度947億円から95年度4,593億円に増加している。特に、準大手クラスの増加率が高い(図2-25)。投資損失引当金を計上する会社は91年度2社にすぎなかったが、95年度では7社に増え、債務保証損失引当金についても91年度1社から95年度4社に増加している(図2-26)。

図2-25 貸倒引当金の推移

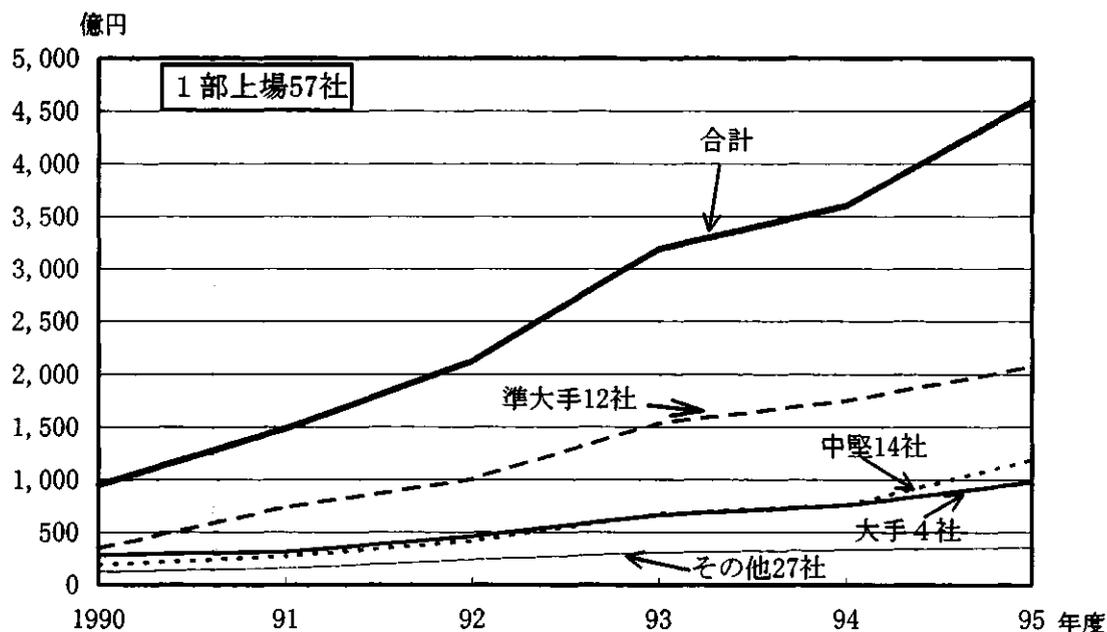
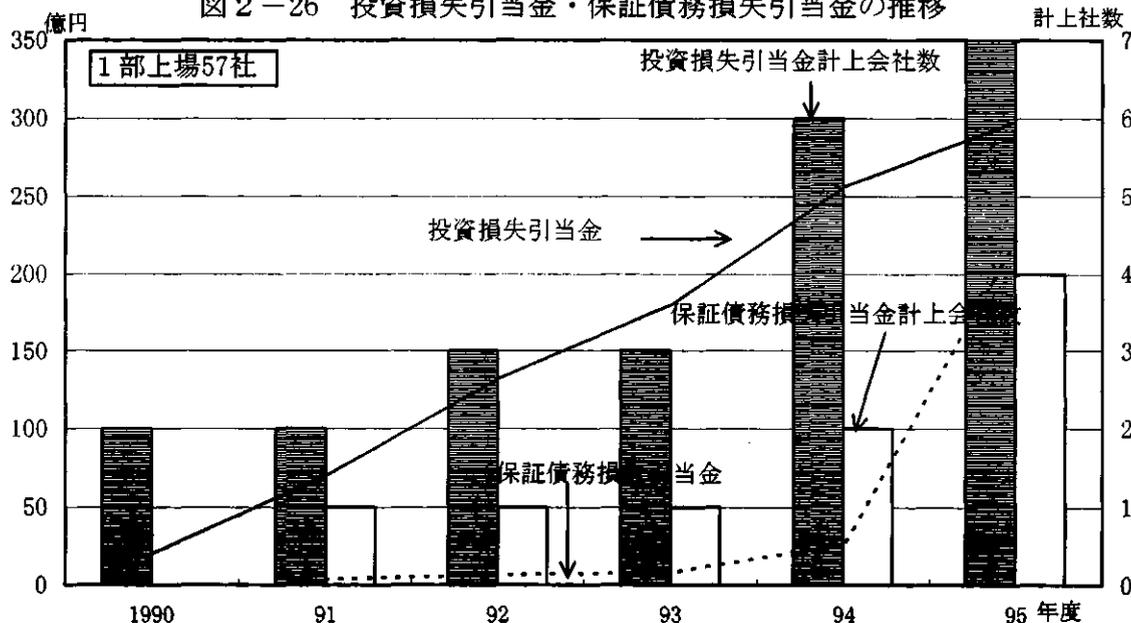


図2-26 投資損失引当金・保証債務損失引当金の推移



(4) 不良資産等の子会社移管 不良資産・不良債権を子会社に移し、そこで資産の売却・回収を図ろうとする動きがみられる。その際には建設親会社から子会社に出融資したり、債務保証をつけるなどの措置がとられることがある。これで建設親会社の財務内容は改善したとしても、課題は子会社に移された資産・債権の売却・回収がうまくいくかである。

る。うまくいかない場合には、子会社への融資が焦げ付いたり、子会社に付けた債務保証の履行を余儀なくされることになる。

- (5) **金融支援** 経営が行き詰まってしまった会社では、金融機関から金利の減免などの支援を受けているところがある。今後、不良資産・不良債権の処理で金融機関自体の体力が消耗してくると、この支援がいつまで続けられるのか懸念される。
- (6) **不動産売却** 保有不動産の売却や活用の努力が懸命に続けられている。図2-18のとおり販売用不動産、開発事業支出金等が減少し始めている。ただ、現下の不動産市況では売却を促進することはなかなか難しい状況であり、減少のカーブは緩やかである。
- (7) **リストラ等** 経営全般にわたる改革の動きが一部で見られる。借入金残高の圧縮、金融費用の圧縮、人員削減等のリストラなどの動きがそれである。95年度決算では、有利子負債は、57社全体で9.9兆円から9.3兆円へと約0.6兆円減少している（図2-27）。また、有利子負債を前年度より減らした会社は57社中33社にのぼっている。売上高に占める販売費・一般管理費の比率は、57社全体で94年度の6.4%から6.0%に低下している（図2-28）。また、業績悪化企業を中心に従業員を削減する企業が目立つ（図2-28、2-29）。大手4社も従業員数を94年度末の52,500人から95年度末の51,300人へと、この1年の間に1,200人も削減している。

図2-27 有利子負債・金融費用・経常利益の推移

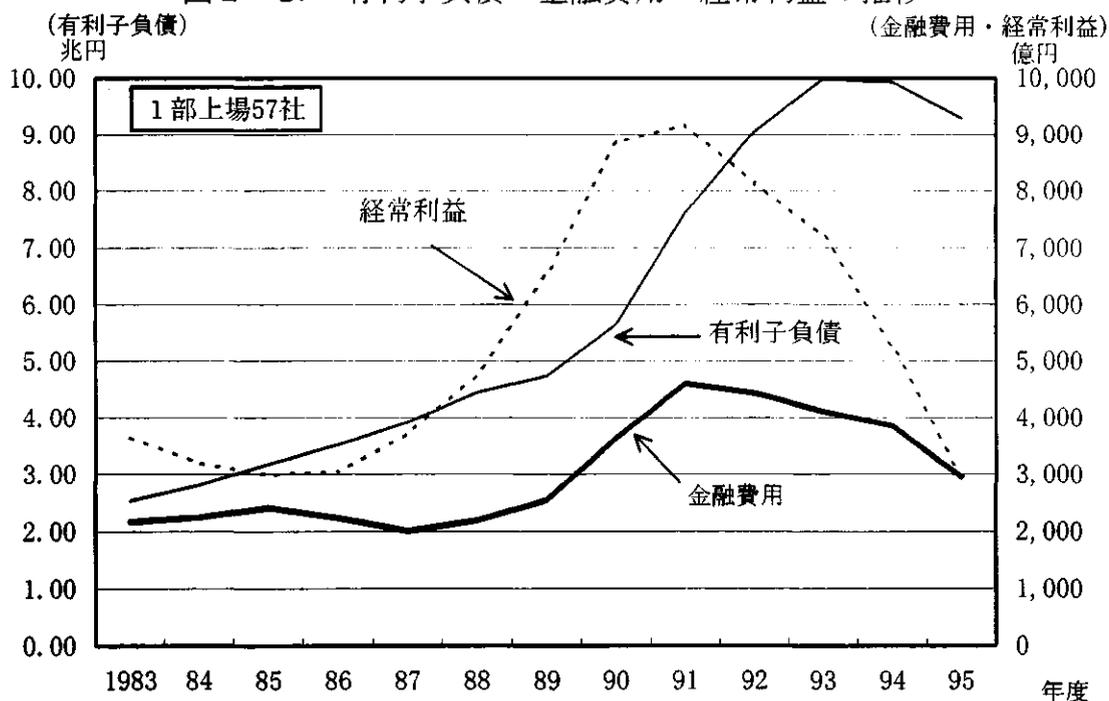
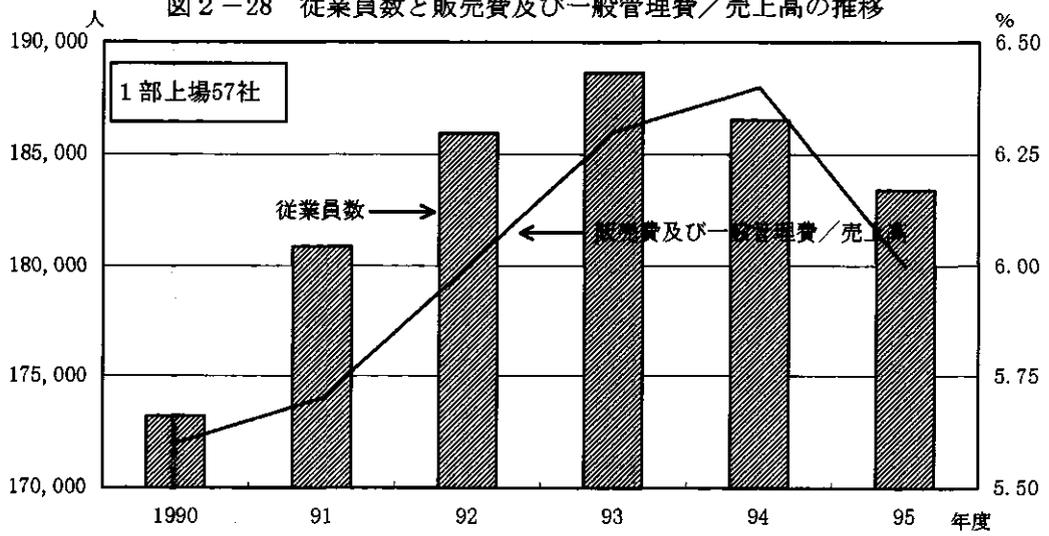
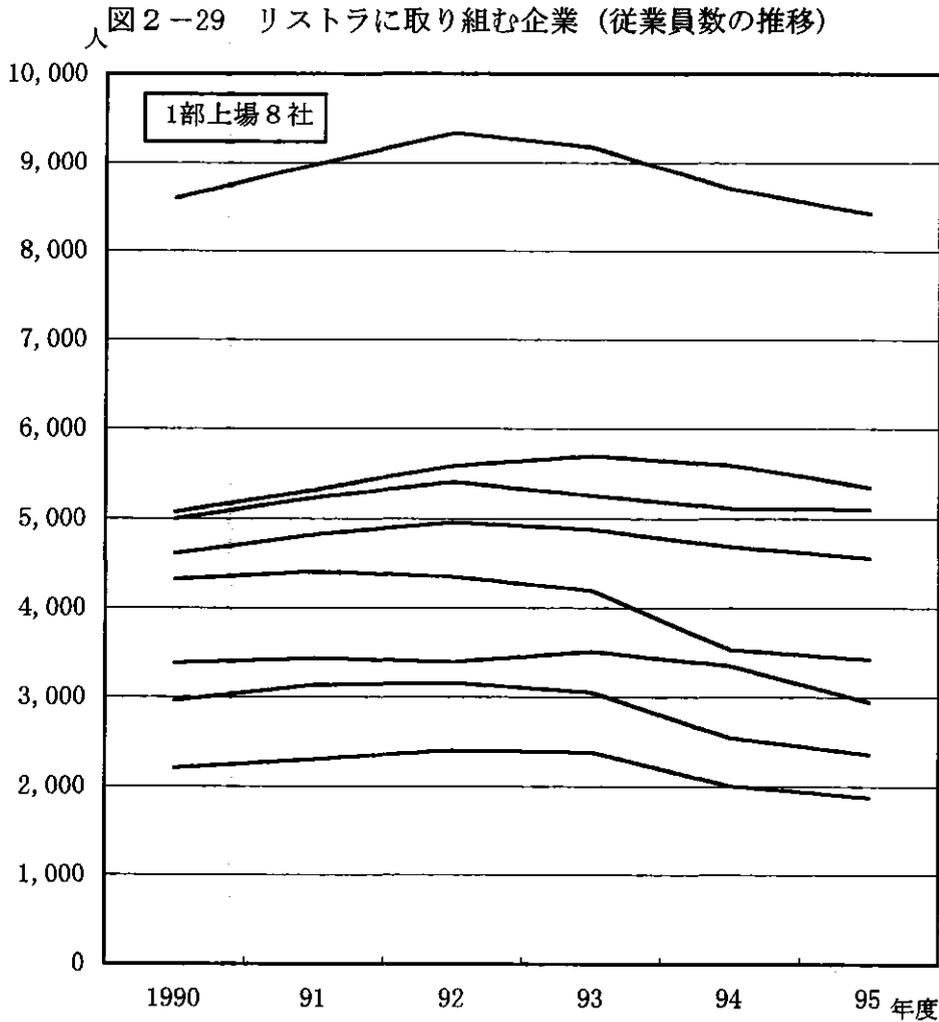


図2-28 従業員数と販売費及び一般管理費/売上高の推移



(注) 販売費及び一般管理費/売上高は各社の単純平均値である。

図2-29 リストラに取り組む企業 (従業員数の推移)



2.2.5 今後における対応

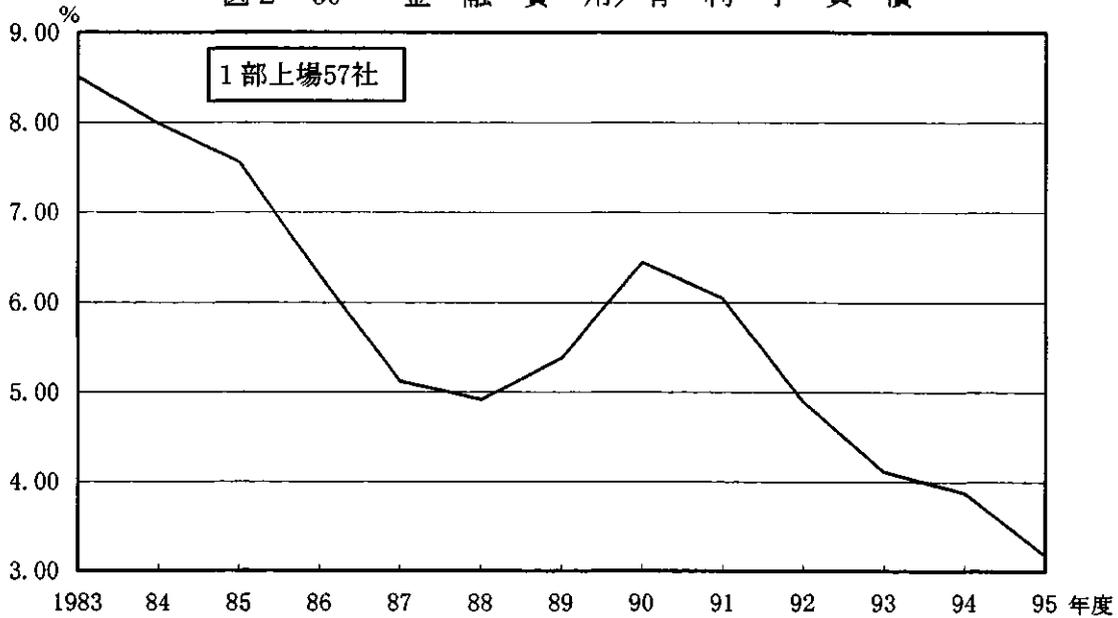
(財務内容が悪化しているのは一部の企業)

- ・ 1部上場の総合建設会社57社でみる限りでは、①保証債務が異常に大きな企業、②多額の販売用不動産を抱える企業、③多額の1年以上滞留の完成工事未収入金を抱える企業、④事業規模に比べて有利子負債の割合が大きな企業など、不良資産・不良債権に伴う財務状況悪化の姿は区々に分かれている。
- ・ しかし、財務状況が悪化しているのはせいぜい10社程度で比較的限られており、不良資産・不良債権による深刻な影響が建設業界全般に広がっているというわけではない。また、これらの企業では、各々その体力に応じて財務上の処理に取り組みつつある。ただ、これらの企業とその他の企業との間で財務上大きな格差が出てきており、今後住宅金融債権管理機構や金融機関による不良資産・不良債権の処理が進展するに伴い、さらに財務力の低下をみる企業が出てくる可能性もある。

(今後の懸念材料 — ①受注減退②金利動向③金融機関の体力消耗)

- ・ 建設業界全体として懸念されるのは、第1には、**受注の減退**、特に民間工事が順調に回復するかどうかである。バブルの崩壊過程で民間工事が急減した。しかし、これを補う形で公共工事が増加したため、建設受注は、全体として、減少中がわずかにとどまっている。今後公共工事がこれまでのように増加し続けるかどうかは、国・地方公共団体の財政事情もあり、微妙である。したがって、民間工事の回復が順調でなければ、建設業界全体としては苦しい状況になるおそれがある。
- ・ 第2には、**金利の動向**である。借入金の残高は近年急増し、建設業全体で50兆円(94年度)、上記57社で9.3兆円に達している(95年度)(図2-14、2-27)。57社では、有利子負債が増加したのに金融費用が91年度以来減少し続けている(図2-27、2-30)。これは金利低下によるものである。経常利益が低下する中で、今後金利が上昇していくと、金融費用が経営の大きな圧迫要因になるおそれがある(図2-27)。

図2-30 金融費用/有利子負債



- 第3には、不良資産・不良債権に伴う金融機関の体力消耗である。先に述べたとおり、経営の悪化した建設会社ですでに金融機関から金利減免などの支援を受けているところがある。今後不良資産・不良債権の処理が進められる中で同様の支援を受けなければならない企業も出てこよう。しかし、金融機関によっては、今後、ノンバンクなどに対する巨額の不良債権の処理をして行くと、次第に体力が消耗して行き、建設会社に対する支援の余裕がなくなってしまうおそれもある。

(急がれる早期処理、求められる処理促進の条件づくり)

- 不良資産・不良債権は、金額で見ると、東京・大阪の都心部商業地に関係するものが大きいとみられる。これらの商業地の地価は、いつまでも下落を続けるわけではなく、いずれ底に達し、GDPの成長率程度の上昇に転じて行くであろう。しかし、底に達する時期については、オフィス床ストックの過剰、不良資産・不良債権や国鉄清算事業団保有地の処理に伴う不動産売却物件の増加などの事情を考えると、早期に到来すると見込むことはいささか危険である。

こうした地価動向と先に述べたような懸念材料を考慮すると、建設会社としては、不良資産・不良債権の処理が遅れば遅れるほど傷が大きくなるおそれがあり、処理を急ぐ必要がある。

- 建設会社の経営が悪化したとしても、その対応はその会社の自己責任で行うのが筋である。ただ、規模の大きな建設会社は、多数の下請・協力会社を抱えており、その経営悪化が及ぼす経済的・社会的影響は大変大きい。したがって、政策論としては、不良資

産・不良債権を思い切って処理できるような条件づくりをすることが求められる。

- ・ 各社では、不良資産・不良債権の処理をすると、経営事項審査による評点が低下するのではないかと懸念する向きがある。しかし、経営状況が総合評点に占める割合は2割であり、しかも、不良資産・不良債権の処理を損益計算書の特別損失への計上によって行う場合には、ほとんど影響はない。貸借対照表の自己資本の圧縮によって行う場合には若干の評点の低下が心配されるが、その低下量は大きなものではない。

したがって、業者のランク付けにおいて各ランクの限界的な評点にある会社を除いては、不良資産・不良債権の処理が経営事項審査に及ぼす影響は小さいと見てよい。

(赤字決算と公共工事入札参加者の指名)

- ・ 多くの建設会社が一番心配するのは、不良資産・不良債権の処理に伴い赤字決算になった場合、公共工事の入札参加者の指名から排除されるのではないかとという点である。先に述べたように、95年度では、57社中3社がこのような心配をおしても赤字決算に踏み切っている。

今年2月の建設省調査によると、赤字企業を指名したことのある地方公共団体は556団体(全体の16.8%)である。また、55の市(全体の8%)と563の町村(全体の21.9%)は、赤字会社は指名しないという結果になっているが、大半の地方公共団体は、赤字会社だからという理由で指名から排除するという方針を示していない。

- ・ 不良資産・不良債権を抱える建設会社が財務体質を強化するために一時的に赤字を出したとしても、必ずしも工事の施工能力自体に問題が出ているということではない。不良資産・不良債権を処理することによって財務体質が改善されれば、経営に不安のない健全な企業として再生していくことになる。したがって、発注側では、赤字会社だからという理由で直ちに指名から排除するという対応を取らないよう配慮することが強く望まれる。

2.3 不良資産・不良債権の処理方策

- ・ 大蔵省によると、本年3月末における金融機関の不良債権の額は34兆円余りである。総額はこれでは済まず、その倍に達するという見方も多い。全貌は明らかでない。いずれにしても、誠に巨額であり、不良資産・不良債権の問題は日本経済の大きな不安定要因となっている。
- ・ 今後の処理方策としては、基本的なものとして、次の4点を指摘しておきたい。

(1) 第1点は、**土地の流動化対策の推進**である。

土地が流動化するには、地価に下止まりの傾向がみえ、人々が地価の底値感を持つ状況になる必要がある。地価そのものの下落阻止・引上げをめざして特定の政策をとるということは、望ましいとも思えないし、また、長続きするものではない。地価は、長い目でみると、市場メカニズムで決まるのである。ただ、流動化を阻んでいる政策は止める必要がある。特に、登録免許税や不動産取得税といった土地流通税の軽減を図るとともに、地価税のあり方を含め土地保有税について検討を進める必要がある。

(2) 第2点は、**不良資産・不良債権の担保土地の活用策**である。

これらの不動産は、金額からすると、大半が東京・大阪の都心部商業地に存在するとみられる。これらの商業地の利用の大部分を占めるオフィスについては、優良大型ビルに対する需要が増加し、その空室率が小さくなってきてはいる。しかし、全体的にはオフィス床の過剰感を否定することはできない。新たに土地を取得までして賃貸ビルを建設しようとする動きは鈍い。また、今後汐留や品川駅東口などの国鉄清算事業団保有地が処分され、大規模に優良オフィスが供給されるという動きもある。他方、住宅については、最近特に都心回帰の動きが強まっている(図2-4)。したがって、不良資産・担保土地は、商業地に存在するものであっても、可能なものは、高層マンション用地として利用することを考える必要がある。

不良資産・担保土地には、不整形地や小規模画地も多い。こうした土地は、小規模の公園・緑地・防災用地として地方公共団体が買い取ったり、周辺地区を含めて再開発の対象として組み込んでいく必要がある。権利関係が錯綜している土地については、公園・緑地・防災用地や第二種再開発事業として都市計画決定ができれば、収用手続きに乗せて権利関係をクリアにすることができる。しかし、都市計画決定になじまない土地については、処理が大変難しいと考えざるを得ない。

(3) 第3点は、**不良資産・不良債権の処分方法の多様化・工夫**である。

この点については、次のように、アメリカのRTC²(整理信託公社)の経験に学ぶところ

² RTC(Resolution Trust Corporation): S&L(貯蓄貸付組合)の破綻に対応して、1989年に設立された。閉鎖・売却金融機関数747、引取り資産簿価4,558億ドル、うち売却・回収3,953億ドル(簿価の87%)である。1995年12月末使命を終えて閉鎖された。

が多い。

①多様な処分方法

RTCの保有資産は、個別売却のほかに、証券化、オークション、司法手続による競売（モーゲージの実行）などにより処分された。この証券化やオークションは、多くの場合、多数のローンや不動産を束にして一括して処分する「バルク・セール」の手法がとられた。また、多数のローンを特別目的信託³に現物出資し、これを通して資金回収を図るという手法が多用された。さらには、保有不動産を現物出資し、投資家の出資も得て「パートナーシップ」組成し、再開発事業を仕組むことで付加価値をつけて資金の回収を図るという手法もとられた。

わが国の場合、例えば不動産特定共同事業法では複数物件をまとめた投資は認められていないなど制約が多い。不良資産・不良債権の多様な処分方法を工夫することとその工夫を生かすことができるシステムづくりや規制緩和が必要である。

②社会政策目的に沿った資産処分

アフォードブル住宅プログラム⁴、小規模投資家プログラム⁵、マイノリティ・女性のビジネスプログラム⁶など特定の社会政策目的に立ったプログラムが作成され、このプログラムに沿ったRTC保有資産の処分が行われた。また、売却不能と見込まれる資産については、公共機関、非営利組織、住宅当局に対して無償で寄付された。

わが国の不良資産・不良債権の処理に当たっては、例えば、都心居住向け活用・売却のプログラムを作成する、といったことが考えられる。

③外部発注

RTCの業務に関連した会計・監査事務、投資の企画、資産の管理、不動産鑑定、不動産販売など実に様々の分野で民間部門が活用された。

④販売促進策

全米15か所にRTC不動産販売センターが設置され、キャンペーン、マーケティング活動が行われた。また、保有資産のコンピューターによる情報提供が行われた。

RTCは、保有資産を売却しやすくするために、資産購入者に対して売手融資(seller finance)を行った。この売手融資には、(i)商業資産についての売手融資、(ii)アフォード

³ 特別目的信託：RTCは、多数のローンを信託財産として組成し、この信託財産から発行される債券を投資家に売却することにより資金の回収を図った。この信託財産をいう。

⁴ アフォードブル住宅プログラム：RTCの保有する住宅資産については、中・低所得者向けに優先譲渡することとされていた。このプログラムに沿って1~4戸建て住宅約2.8万戸、5戸以上建て住宅約8万戸が売却された。

⁵ 小規模投資家プログラム：個人の投資家や少しの資金しか持たないグループにもRTC資産を購入する機会を増やすためのプログラムをいう。

⁶ マイノリティ・女性のビジネスプログラム：例えばマイノリティ居住地域の貯蓄金融機関についてはマイノリティに優先売却するなどのプログラムをいう。

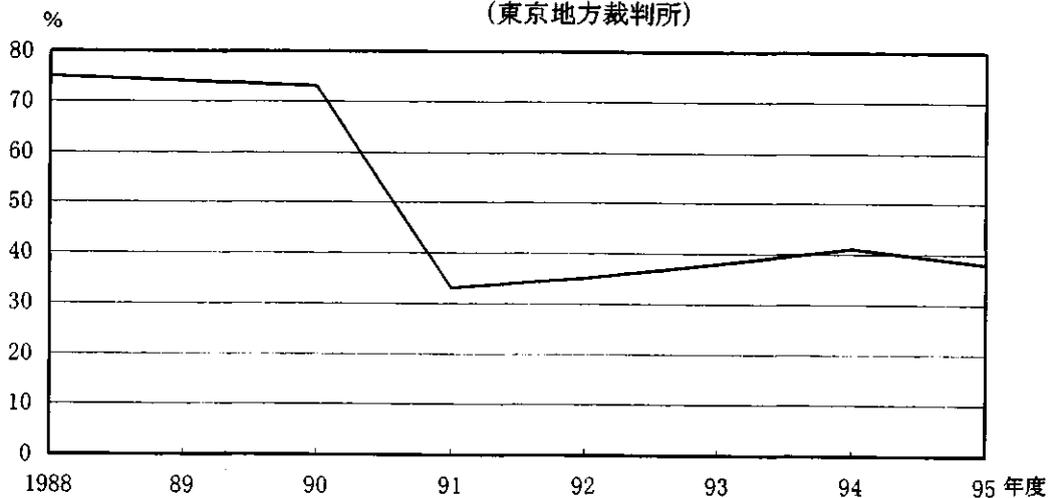
ブル住宅処分プログラムについての売手融資、(ハ)ローン売却についての売手融資の3種があった。また、RTCは、融資に伴う債権を別途市場で売却してキャッシュ・フローを得るということも行った。

(4) 第4点は、競売手続の迅速化・司法機能の強化である。

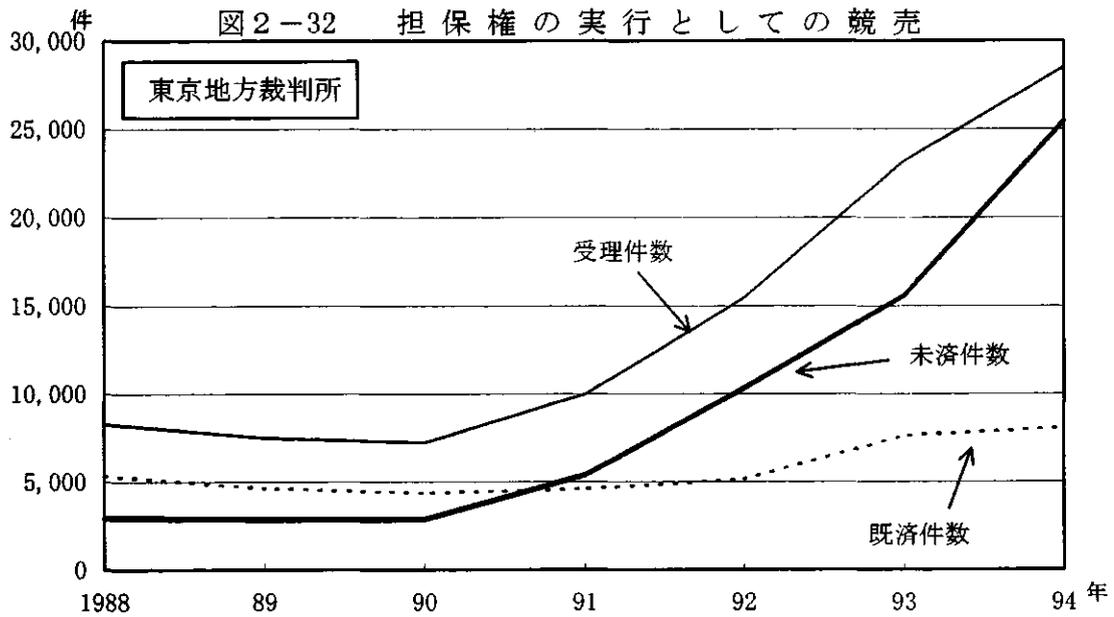
近年裁判所への競売申立事件数が急増している。また、不動産執行事件の売却率は、不動産市況の悪化を反映して、東京地方裁判所の場合91年度以降低迷している(図2-31)。こうした事情が重なって、担保権の実行として行われる競売の未済件数は、東京地方裁判所では、90年2,840件であったものが、94年には25,450件と約9倍に増加している。大阪地方裁判所でも、90年1,274件であったものが、94年には10,115件と約8倍になっている(図2-32、2-33)。競売手続が著しく停滞しているのである。

不良資産・不良債権の最終的に行き着く先は司法手続による競売である。したがって、不良資産・不良債権の処理を促進するためには、特に東京・大阪の裁判所の人員を大幅に増やし、司法の機能を飛躍的に強化することが何よりも肝要である。

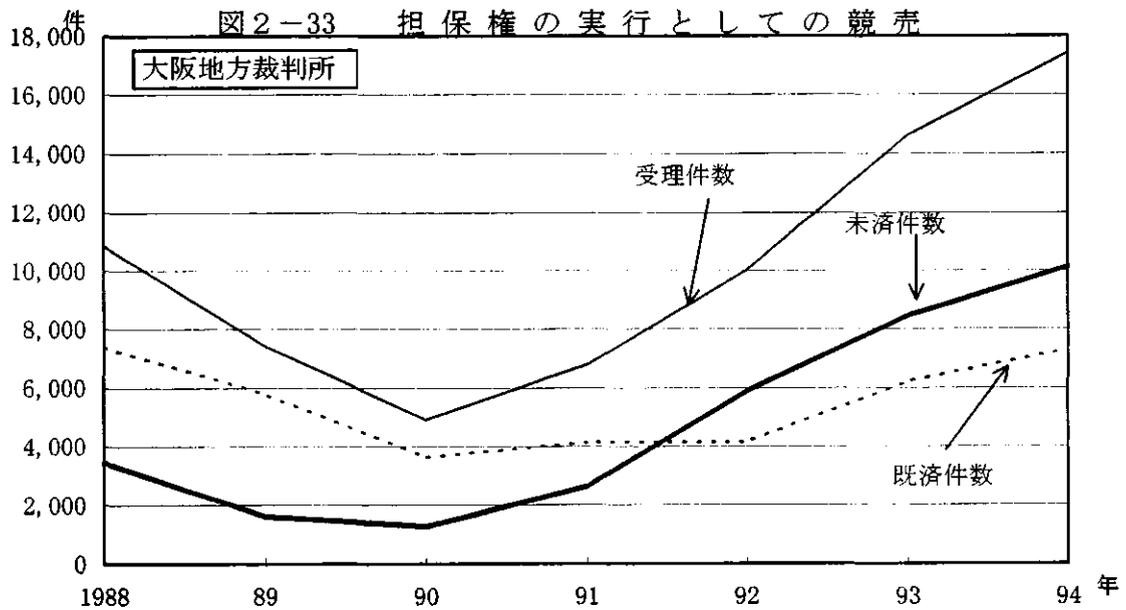
図2-31 不動産執行事件売却率
(東京地方裁判所)



(注) 旬刊金融法務事情No. 1454より作成



(注) 司法統計年報(最高裁)より作成



(注) 司法統計年報(最高裁)より作成

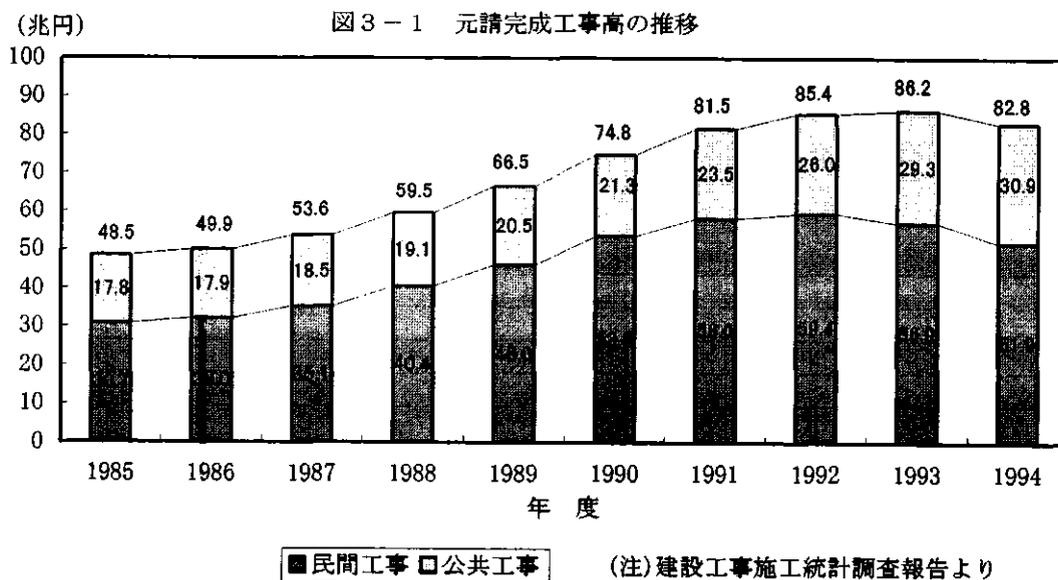
第3章 ポストバブル期の建設産業

3. 1 近年における建設産業の構造変化

3. 1. 1 3つの構造変化

- ・ 1986年度に49.9兆円であった元請完成工事高（図3-1）は、バブル期において急激な伸びを示し、91年度迄の5年間で約1.6倍の81.5兆円となった。その後のバブル崩壊により、92年度85.4兆円、93年度86.2兆円とほぼ横這い基調に推移した後、94年度82.8兆円と84年度以来10年ぶりに減少に転じている。95年度は、景気対策としての公共工事の大幅な追加により、ほぼ横這いに推移したとみられる。

この間の動きを公共工事と民間工事に分けて見た場合、公共工事が緩やかながらも一貫した増加傾向にあるのに対して、民間工事は86年度から91年度迄の間に急激に増加した後、93年度から大きく減少しており、特に、93,94年度は、全体として民間工事の急激な落ち込みを公共工事がある程度補うような形になっている。



- ・ このようなバブル期を経た建設市場の構成変化の中では、次の三つの構造的な変化が急速に進んでいる。

(土木市場における中小の総合工事企業数の増加)

- ・ 第一は、土木工事における資本金1千万～5千万円の中小の総合工事企業数の増加と建築工事における資本金10億円以上の中堅、大手企業の伸びである。土木工事では、公共工事に依存する資本金1千万～5千万円の中小総合工事企業の完工高は86年度から93

年度の7年間に一貫して伸びている反面、この間に企業数も約12,000社増加していることから（同期間の土木工事全体の企業数増加は約15,000社）、1社あたりの完工高はやや減少傾向にある（図3-2）。建築工事においては、87年度以降、資本金10億円以上の階層の完工高が急激に増加しており、91年度からはほぼ横這いとなったものの、そのシェアは87年度41.8%から93年度47.3%まで高まっている（図3-3）。

地場中小建設業へ広く公共事業受注配分がなされている土木市場、また、民間工事中心で価格と品質による競争が激しく行われる建築市場、それぞれの市場における競争環境の差が、以上の変化をもたらしているともみることができよう。

図3-2 土木工事における1社あたり元請完工高と企業数の推移 (百万円)

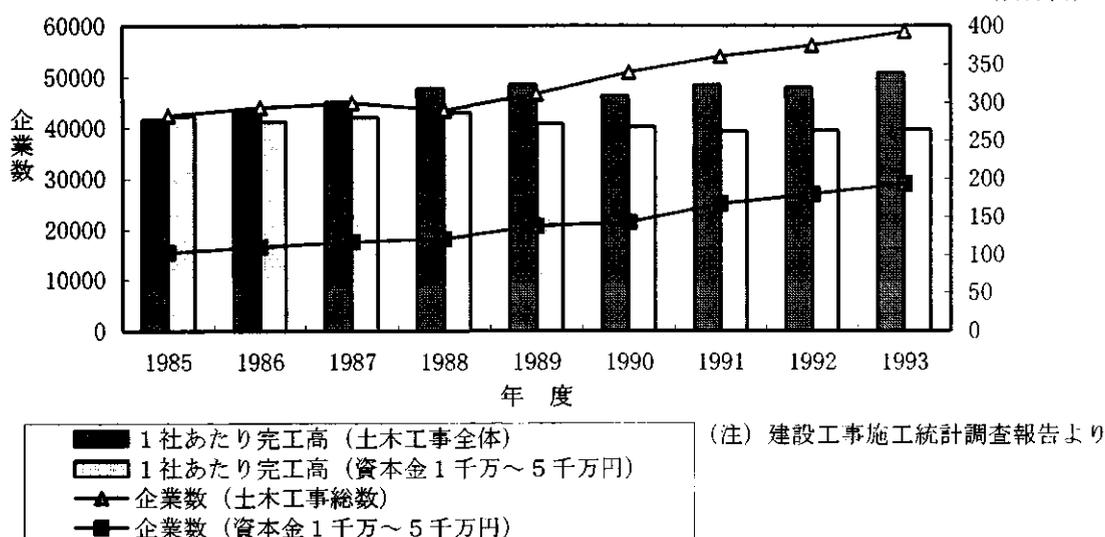
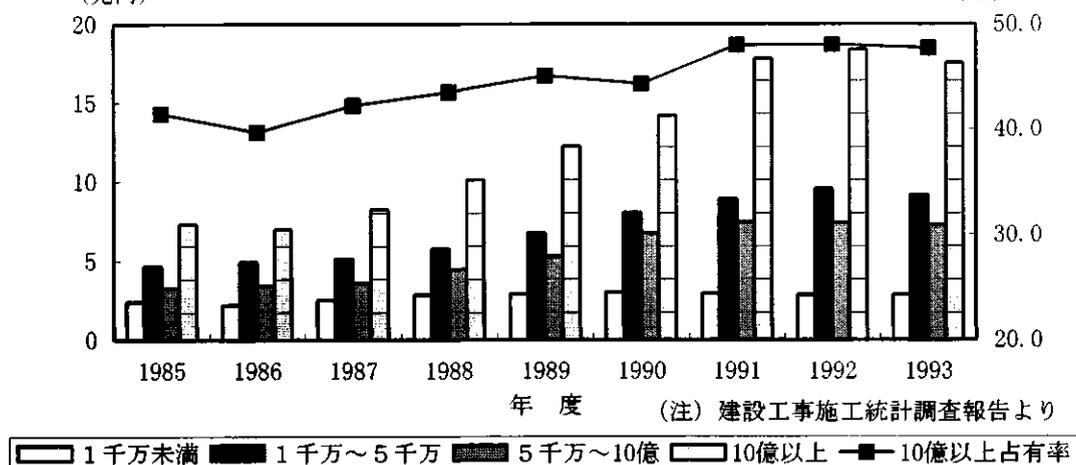


図3-3 建築工事の資本金階層別完工高推移 (兆円) (%)



(土木下請比率の高まり)

- ・ 第二は、外注・下請構造の深化である。元請完成工事高に対する下請完成工事高の比率（下請比率）は1960年代以降一貫して増加する傾向にある。図3-4は、75年度以降

の土木建築別下請比率の推移を示している。もともと下請比率は多数の業種が関わる建築の方が高く、85年度では土木51.5%、建築54.0%であったが、特に近年は、土木工事の下請比率の上昇が顕著で、91年度63.8%、92年度66.1%、93年度68.1%となり、現状では、89年度以降61%前後で横這いに推移している建築よりも土木の方が高くなり、その差はさらに開きつつある。

85年度以降、前回の好況期に土木分野の下請比率が急速に高まり、バブル崩壊後も一貫して高まってきた理由として、土木工事における資本金階層別下請比率の動向からみて以下の2点が挙げられる(表3-1)。第一に、資本金1千万~5千万円、及び5千万~10億円の企業の下請比率が85年度以降、一貫して上昇を続けていることである。これについては、総合工事業間の下請契約の増加による重層化の進行が要因と考えられる。次に、資本金1千万円未満の階層では、下請工事に重点を置く企業が増加することにより下請比率が上昇し、85年度に下請完工高が元請完工高の約1.4倍であったものが、93年度には2.2倍に激増する結果となっていることである。

下請比率の上昇は技術・技能の専門分化に伴う専門工事業の発達という側面と、経営資源の固定化を嫌う身軽経営志向の強まりという側面から理解できるが、近年の土木工事の下請比率の上昇については、前述の2つの要因が指摘できる。

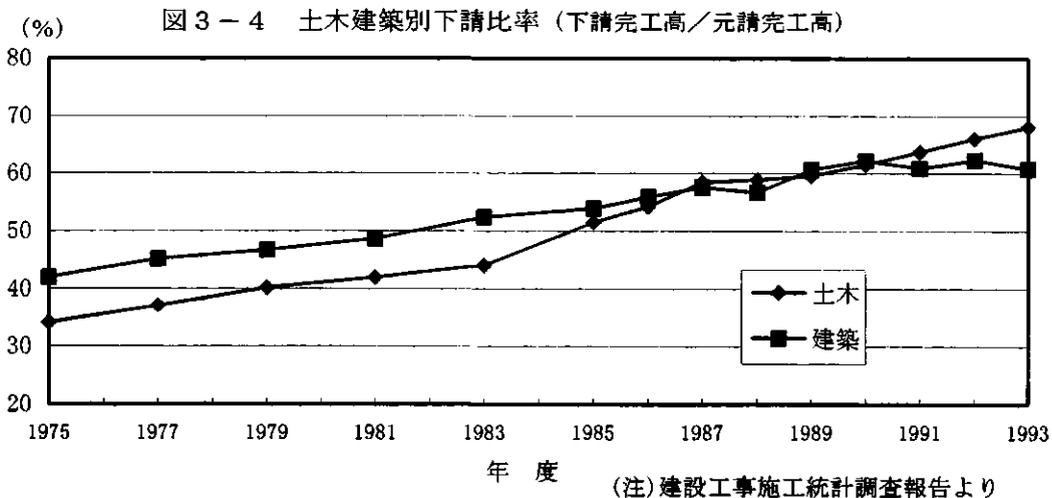


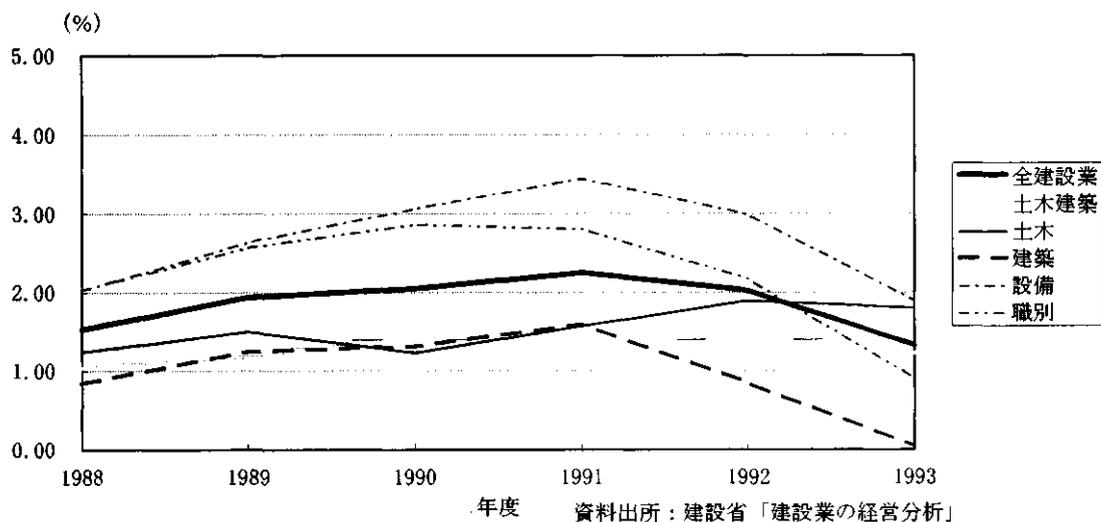
表3-1 資本金階層別下請比率 (%)

分類	資本金階層	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
土木	1千万未満	138.0	144.2	181.4	166.1	174.6	185.7	195.7	232.4	222.1
	1千万~5千万	51.7	56.0	60.8	60.3	63.2	67.1	73.6	75.8	79.5
	5千万~10億	43.0	46.0	50.2	53.1	57.3	67.0	65.5	68.7	67.8
	10億以上	13.5	13.5	13.8	15.7	19.5	18.0	15.9	15.9	16.7
建築	1千万未満	127.8	133.7	125.5	136.6	150.3	178.6	169.5	177.4	154.2
	1千万~5千万	59.0	60.5	68.5	66.7	77.4	92.3	92.2	93.6	94.2
	5千万~10億	37.9	42.5	46.6	46.3	47.3	49.0	52.0	56.1	53.1
	10億以上	12.2	13.8	14.6	13.9	16.9	17.9	14.3	15.6	16.7

(収益性の低下)

- ・ 第三は、次に述べる建設会社の収益力の低下である。完成工事高経常利益率の推移から、企業体の収益力の変化を見ると(図3-5)、建設業全体では1991年度をピークとして92年度以降は低下傾向にある。また、業種別に見ると、「土木」や「土木建築」に比べ、「建築」、「設備」、「職別」工事業での急激な低下が目立っている。

図3-5 完工高経常利益率の推移



次に、資本金階層別に見てみると(図3-6)、大規模階層に比べ資本金1千万円未満の小規模階層での低下が目立っており、さらに「土木」、「建築」の業種別に見ると特徴のある動きをしていることがわかる。「建築」では、全般的に経常利益率の低下が見られるが、とりわけ資本金1千万円未満の小規模企業に厳しい状況が見られる。一方、「土木」では、資本金が1千万円以上の規模の企業グループでは、経常利益率は向上してきているのに対し、1千万円未満の小規模企業では悪化が見られる(図3-7、8)。

- ・ このように、完工高経常利益率が低下している要因を探ってみると、表3-2に見るとおり、「建築」については、完工高の減少によって一般管理費が増嵩し、経常利益率を押し下げている。特に、小規模グループにこの傾向が顕著である。一方、「土木」では、一般管理費率の増嵩の度合いは「建築」に比べると小さく、93年度においては、資本金1千万円未満の小規模グループでは、完工高総利益率(粗利益率)の伸びに比べ、一般管理費率の伸びが大きく、経常利益率は低下したものの、1千万円以上のグループでは総利益率の伸びが一般管理費率の伸びを上回っており経常利益率は向上を続けている。以上のように、建設業の収益力の低下は、人件費を中心とする一般管理費の増加が一つの要因となっているといえる。

また、業種や資本金階層の違いにおいて収益性の変化に差異が生じた要因としては、

(1)バブル期において建設投資の伸びに大きく寄与してきた民間建設投資が、バブルの終焉により落ち込みを示し、民間建設投資の中でもウェイトの高い建築関連職種で目立って収益性が低下した。(2)下請構造の深化もあり、下請比率の高い業種や階層においては、建設投資の冷え込みによる元請企業の安値受注の影響を受けていること、などが考えられる。

図3-6 資本金階層別完工高経常利益率の推移【全建設業】

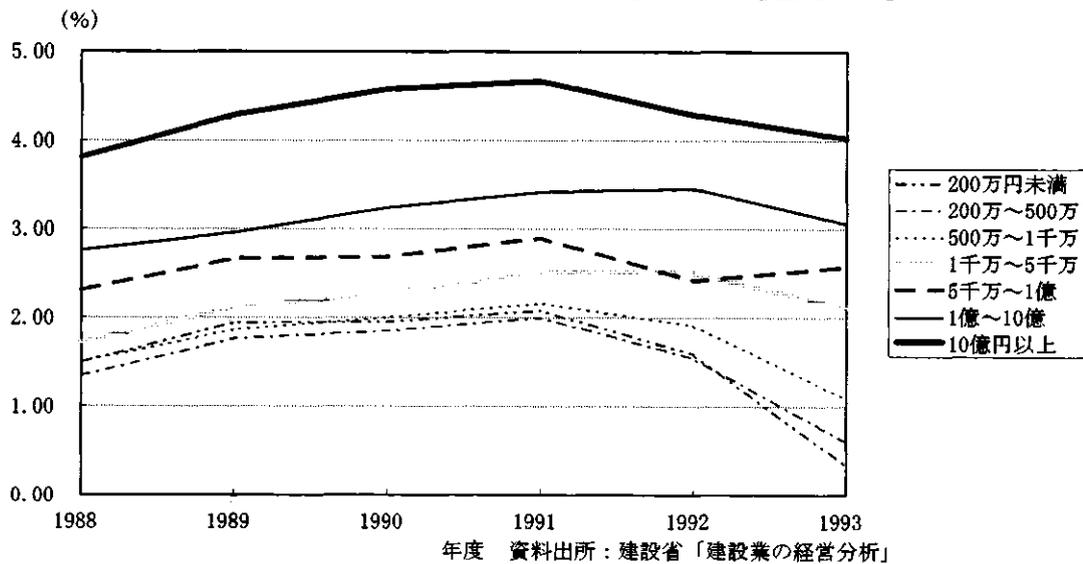


図3-7 資本金階層別完工高経常利益率の推移【土木】

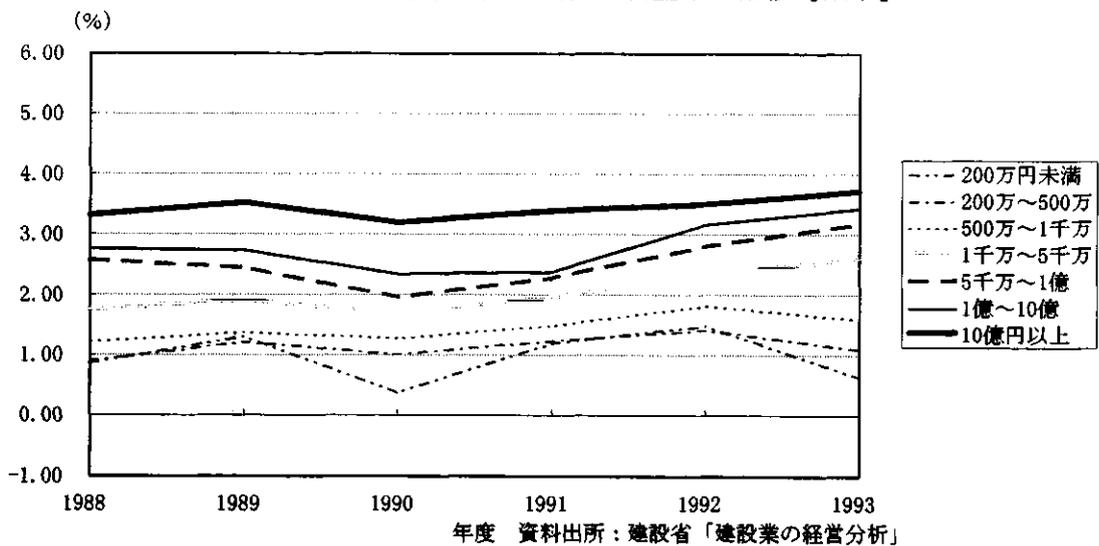


図3-8 資本金階層別完工高経常利益率の推移【建築】

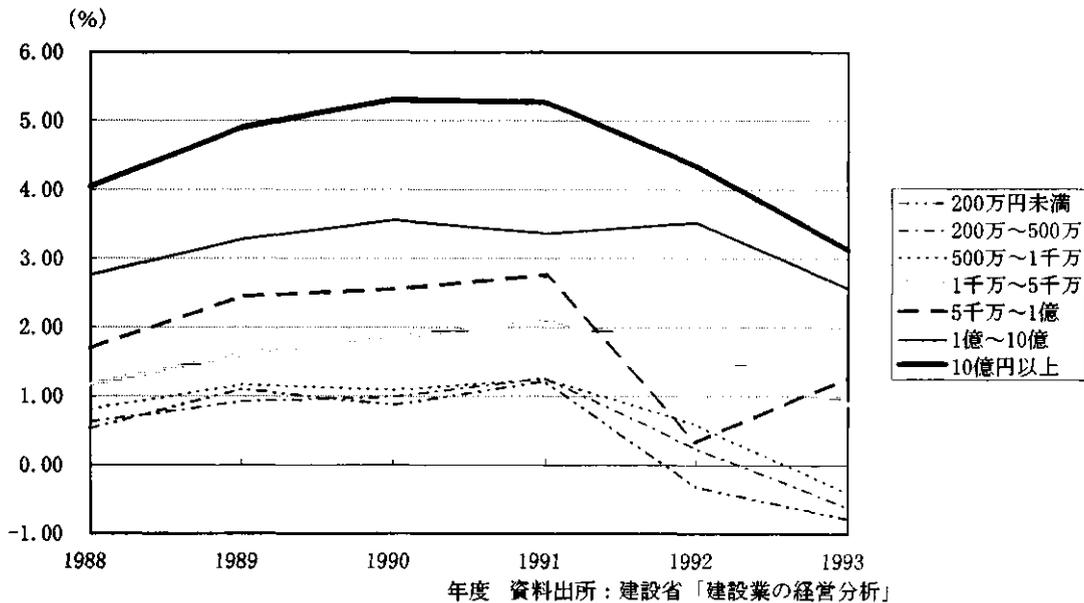


表3-2 収益性関連比率の推移（資本金階層別データは巻末データ参照）

【全建設業】

(単位：%)

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
完工高経常利益率	1.53	1.94	2.05	2.25	2.02	1.32
完工高総利益率	19.35	19.90	20.96	21.50	22.20	22.55
一般管理費率	17.44	17.99	19.10	19.34	20.39	21.61
営業外損益率	-0.12	-0.09	-0.26	-0.45	-0.49	-0.36

【土木】

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
完工高経常利益率	1.24	1.50	1.23	1.57	1.89	1.80
完工高総利益率	17.75	18.29	19.55	19.88	20.43	20.82
一般管理費率	16.33	17.20	18.39	18.55	18.93	19.45
営業外損益率	-0.20	-0.08	-0.15	-0.24	-0.25	-0.20

【建築】

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
完工高経常利益率	0.84	1.25	1.31	1.59	0.84	0.04
完工高総利益率	14.44	14.54	15.18	15.81	16.45	16.91
一般管理費率	13.38	13.50	14.07	14.11	15.92	17.21
営業外損益率	-0.06	-0.09	-0.17	-0.38	-0.55	-0.37

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

(表3-2について)

完成工事高経常利益率は、次の算式で表される。

$$\text{完工高経常利益率} = \text{完工高総利益率} - \text{一般管理費率} + \text{営業外損益率}$$

この算式より上表について検討してみると、完工高総利益率及び営業外損益率には悪化傾向は見られず、一方、一般管理費率は上昇（悪化）していることから、近年完工高経常利益率が低下している原因は、一般管理費の負担増であることが分かる。

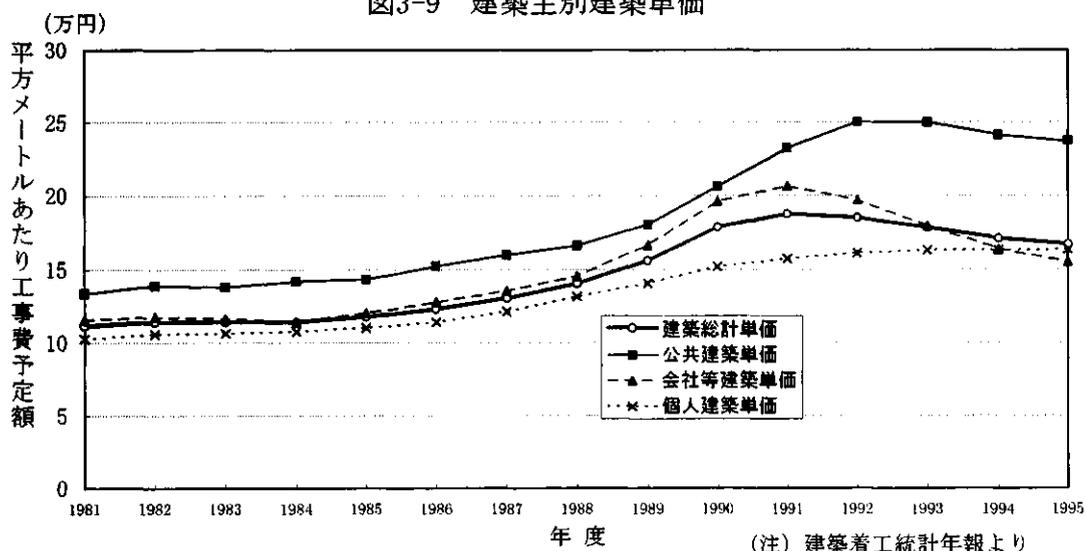
（注）上表の営業外損益率は、一社平均財務諸表から算出されたもので他の比率と算出方法が異なるため、上記算式に各比率数値をあてはめても一致しない。

（背景に需要構造と競争環境の変化）

- ・ 以上の三点、即ち、産業構造の変化として土木工事に依存する中小規模の総合工事業（ゼネコン）が企業数、施工額において大きく成長したこと、および、下請比率が一段と高まるなど、外注・下請け構造が深化し、特に、土木工事に於いてポストバブル期に下請け比率の上昇が著しく進んでいること、また、企業体の変化として収益力がかつてなかったレベルまで低下していること、これらの原因としては、一義的には、市場の需要の低迷と構造の変化、即ち、民間建築需要の量と価格両面での落ち込みと土木の割合が多い政府建設需要の増加を指摘できる。
- ・ 建築市場のこの間の推移をみると、着工床面積総計では1985年度から90年度までバブル景気中に39.3%拡大した。建築単価（面積あたり工事費予定額）の上昇が同時期に51.9%（85年度からピークの91年度まででは59.6%）であるから、着工工事費予定額は2.1倍に拡大した。その後95年度まで5年間のバブル崩壊期の低落は、床面積16.7%、建築単価11.0%で、着工工事費では22.2%という大幅なものであった。

建築単価について、建築主別にはかなり異なった動きが観察される。会社等建築が85年度から91年度に71.7%上昇し、その後95年度までに24.9%の大幅な下落を示している。また、公共建築も85年度から92年度に74.7%上昇しているが、以後95年度までの低下はわずかに5.3%に過ぎない。さらに、個人建築については、85年度から92年度までに45.9%上昇した後もほぼよこばい状況が継続している（図3-9）。建築市場の約4割を占める会社等の発注にかかる建築物の需要の落ち込みが、市場競争激化の中で建築主体の中小の企業に対して特に大きなダメージを及ぼしている。

図3-9 建築主別建築単価



- 公共工事の市場については、1993年度以降の累次の景気対策による公共投資の拡大から、需要が堅調に推移してきた。一方で、93年12月の中建審建議、ガットウルグアイラウンドの合意を受けて94年1月の「公共事業の入札・契約手続の改善に関する行動計画」が決定されたことによって、建設市場の競争条件が格段に整備されてきた。さきに示した公共建築単価においては、需要の堅調さから単価はほぼ横這いに推移しており、公共工事市場全般に需要に伸びに支えられて、企業収益はわずかな低下に止まっているものとみられる。

3.1.2 企業間ネットワークの変化

- 長びく需要低迷のもとで、企業サイドでは競争力の強化を目指して、企業間の連携、系列企業グループ化等特定の取引関係を強化して対処する方向と、情報サービスの進展を視野に入れ、取引の自由度を上げて緩いネットワーク関係を目指す動きが交差している。ここでは、大手、中小ゼネコンの協力会社組織に注目し、去る5月に実施したアンケート調査結果をよりどころに、現状と変化の方向を探ってみる。

アンケート調査は、1部上場総合ゼネコンと地方大手ゼネコン計560社を対象に行い、このうち、407社から回答を得ることができた。

(協力会の概要)

- 協力会の概要については、資本金1億円以上の企業ではほとんど(96%)が協力会を組織している。また、1億円未満の企業についても、8割強が協力会を有しており、一部、自社施工割合が多い企業を除き、大部分の企業が協力会組織を持っているとみられる。協力会の歴史は設立後30年を越える企業が約1/3を占めるなど総じて長い取引関係が維

持されている。

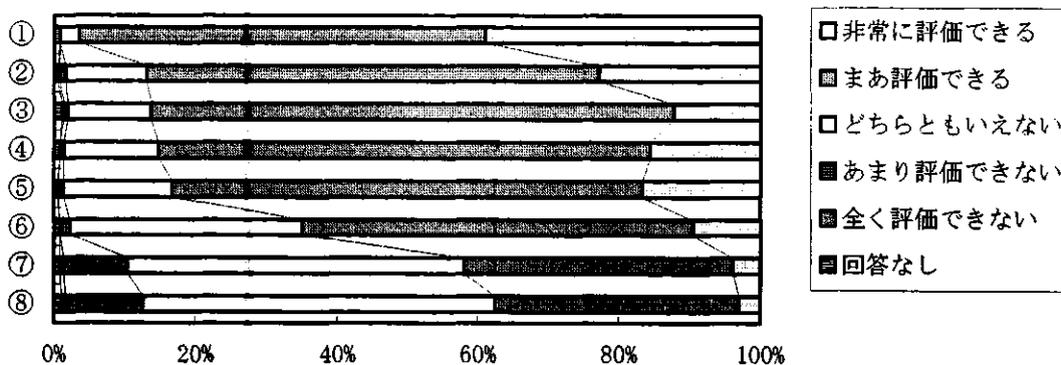
- 一方、協力会の会員企業数は資本金規模によってかなり異なり、1億円未満では約半数が50社未満であるのに対し、1億～10億円では50～200社未満が3/4強を、10億円以上では200社以上が3/4弱を占めており、1000社以上という大組織を有する企業も20%存在している。最近の会員企業数の増減状況は、ほぼ半数（47%）の組織で変化なしとしているが、44%の組織において10%以内の増加があることから会員企業数は緩やかに増加しつつあるとみられる。
- 会員企業への発注割合は、60%以上と高い割合の企業が、資本金10億円未満の階層では約半数を占めるのに対し、資本金10億円以上では約30%の企業にすぎず、同じく30%程度の企業が逆に発注割合40%未満となっている。

（協力会の利点）

- 協力会を組織することの利点については、「繁忙期や緊急時の労働力の確保が容易」、「継続的なつきあいにより意志の疎通が図りやすい」の2項目について、ほとんどの企業がきわめて高く評価している（図3-10）。

また、これらに次いで、「一定の工事品質の確保が可能」、「安全面で信頼できる」、「技術・技能の向上が図りやすい」、「協力会社間のコミュニケーションが図れ工程管理が容易」といった項目の評価が高い。

図3-10 協力会を組織する利点

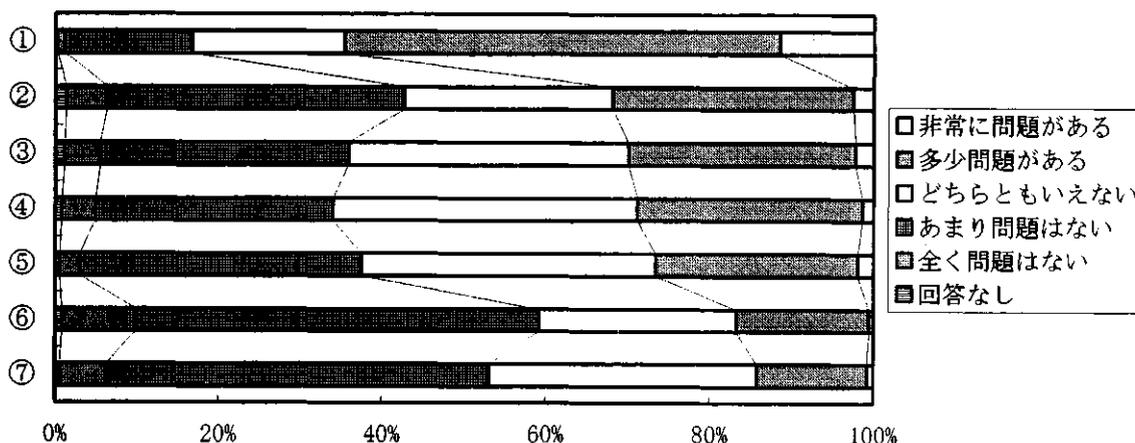


①	継続的なつきあいにより意志の疎通が容易	⑤	協力会社間のコミュニケーションが図れ工程管理容易
②	繁忙期や緊急時の労働力の確保が容易	⑥	技術・技能の向上が図りやすい
③	一定の工事品質の確保が可能	⑦	発注コストの面で融通がきく
④	安全面で信頼できる	⑧	営業情報の収集が容易

(協力会の問題点)

- ・ 「技術・技能者の高齢化」、「限定される外注先選択範囲」、「協力会の形骸化」、「発注コストの増加」、「高い自社への依存度」等の順に「問題がある」と指摘している(図3-11)。

図3-11 協力会が現在抱えている問題

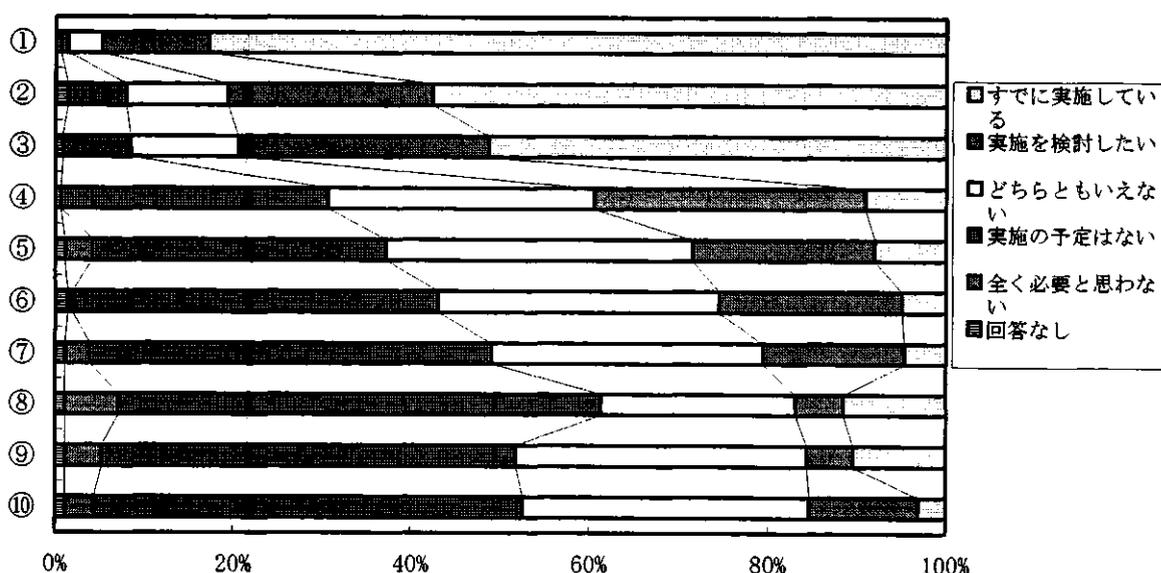


①	会員企業の技術・技能者の高齢化	⑤	会員企業の自社に対する依存度が高い
②	外注企業の選択範囲が限定される	⑥	運営経費の増大化
③	協力会の形骸化	⑦	会員企業の技術力の低下
④	発注コストの増加		

(協力会の育成策)

- ・ 「安全教育・研修の実施または援助」については、全体の約80%が「すでに実施している」と回答している(図3-12)。特に、資本金10億円以上の階層ではほとんど全ての企業(94%)が実施済みとなっている。これは企業の規模の大小に関わらず、協力会が現場における安全の確保を大きな課題として活動していることを反映していると思われる。
- ・ 「技能・技術資格取得のための教育・研修会の実施または援助」、「職長教育の実施または援助」は、資本金規模が大きくなるにつれて「すでに実施している」とする割合が高い。
- ・ 「経理事務等事務処理能力向上教育・研修会の実施または援助」、「OA化推進のための援助」という事務関係の育成策、「寮・社宅等福利厚生面での援助」、「銀行融資等金融面での支援」、「後継者教育の実施または援助」、「職員採用活動の援助」は資本金10億円未満ではほとんど行われておらず、また、全般に「実施の予定はない」とする企業が多い。

図3-12 会員企業を対象とする育成策

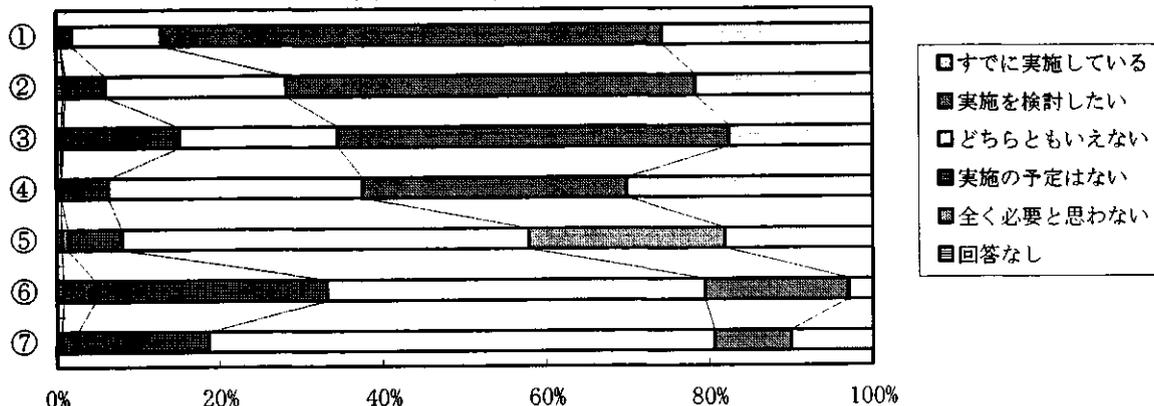


① 安全教育・研修会の実施・援助	⑥ 経理事務等事務処理能力向上教育・研修会の実施・援助
② 職長教育の実施・援助	⑦ OA化推進のための支援
③ 技能・技術資格取得のための教育・研修会の実施・援助	⑧ 寮・社宅等福利厚生面の援助
④ 施工管理技士資格取得の援助	⑨ 銀行融資など金融面での支援
⑤ 後継者教育の実施・援助	⑩ 職員採用活動の援助

(協力会に対する今後の方針)

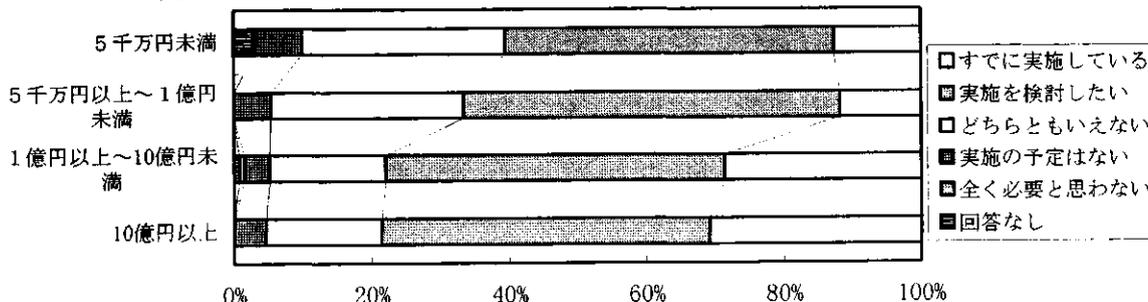
- 「評価制度の導入(見直し)により協力会社の選別を強化したい」、「協力会社間の競争を促進して価格競争力の強化を図りたい」、「会員企業以外の協力会社の積極的な活用を図りたい」等の項目に、積極的な企業が多いと同時に、「共存共栄を図るため協力会社の指導・育成を強化したい」についても、前向きな回答が多い。選別・競争や会員企業以外の活用を進めていく一方で、協力会のメリットをさらに高めるため会員企業の指導・育成や結束力の強化を目指しているようである(図3-13)。
- 特に、「協力会社間の競争を促進して価格競争力の強化を図りたい」という項目に対しては、資本金1億円以上の階層で、「すでに実施している」とする割合が1億円未満の階層と比べて格段に高く、対応が進んでいることを示している(図3-14)。

図3-13 協力会に対する今後の方針



①	共存共栄を図るため協力会社の指導・育成を強化したい	⑤	会員企業への発注を増やし、協力会の結束を強化したい
②	協力会社間の競争を促進して価格競争力の強化を図りたい	⑥	会員企業のリストラを進め、協力会のスリム化を図りたい
③	評価制度の導入(見直し)により協力会社の選別を強化したい	⑦	専属度を低くするため、会員企業の自社以外の受注を勧奨する
④	会員企業以外の協力会社の積極的な活用を図りたい		

図3-14 協力会社間の競争を促進して価格競争力の強化を図りたい



(新たな企業間関係への模索)

- ・ 協力会の組織は、長い歴史の中で、工事の安全・品質の確保、労働力の保持等の面において、特に大きな役割を果たしてきた。協力会組織の拡大、専門工事業の発達、市場における競争激化とともに、特に大組織では、技術・技能者の高齢化、外注先選定の限定、組織の形骸化、発注コストの増加などの問題を抱えつつある。問題が鮮明化しつつある大企業組織では、伝統的な協力会組織をもっと柔軟な企業間ネットワーク化し、外注先選定の範囲拡大を目指そうとしつつ、安全・品質・技能レベル引き上げのため、さらに指導の充実を考えている。

一方で、中小規模ゼネコンの組織では、むしろ現状を何とか維持しようとしているように見える。今後の建設市場に予想される競争激化と情報化の潮流の中で協力会組織などの企業間ネットワークは大きく変わっていくと考えられる。

3.2 高度情報化の進展と建設業

3.2.1 高度情報化の進展と企業の姿

- ・ 現在、急速に進行しつつある高度情報化・マルチメディア化社会の大きな特色は、「パソコンの普及」と「ネットワーク化」にあるといえる。企業活動についてみれば、従来は、社内の部門ごと、あるいは各事業所単位ごとにホストコンピュータを中心とした業務システムを構築するのが普通の形であったが、現在は、パソコンをネットワーク化して部門、事業所、あるいは一企業の枠を超えた結びつきに広げた使い方をしようとしているのが特長であり、このような流れは、経済・社会活動の仕組みにも影響を及ぼそうとしている。
- ・ 高度情報化、マルチメディア化が一企業に及ぼす影響や効果は、企業の業種や規模によって様々であるが、一般的には次のような可能性を生み出すと言われている。
 - ① 電子化、ペーパーレス化による業務の迅速化、効率化
 - ② 情報の共有化による組織内における連携の強化
 - ③ 組織内の業務、組織等についての柔軟な変革、人材や設備の有効活用
 - ④ 品質・顧客サービスの向上
 - ⑤ 従来の業務の大胆なアウトソーシング（外部委託）
- ・ 企業間の関係についても、従来の慣行にとらわれない、柔軟な関係が生じ、これまでは考えられなかったようなビジネスチャンスや、企業連合が生まれる可能性のあることが指摘されている。

現在、EDI（電子取引）あるいはCALIS（生産・調達・運用支援統合情報システム）といった概念、仕組みが現実化しつつあるが、これらは一企業、系列といった従来の一体性の枠組みを超えたところでの、高度情報技術を活用した取引システムの新しい形態であり、情報化の問題は、各企業や各組織内における業務の合理化や技術開発といった枠を超えた広い視点でとらえる必要がある。

とくに高度情報化、マルチメディア化をフルに活用した未来型の産業構造、経済システムを作るにあたってはそのための情報交換のルール作り、即ち、標準化が重要な課題である。

3.2.2 建設業の現状

- ・ 高度情報化は他産業同様、建設産業にも例外なくインパクトを与えつつある。21世紀に向けて、高度情報化への取組は、国際化、品質確保、環境保護等とならんで、建設産業にとっての重要なキーワードになるはずである。
- ・ 建設産業における、業務へのパソコンの導入は、企業規模を問わずすでに活発に行われているが、とくに大手建設業ではパソコンのネットワーク化による業務システムの構

築を行うなど、社内の高度情報システム作りを着々と進めている企業が多い。

また、企業によっては、系列企業との電子情報交換、資材調達の電子取引といった形での企業間取引への道を歩みだしている。

一般的に、従来から利用してきた大型コンピューターを中心とした基幹業務システム、技術計算システムから、社員の一人一人が簡単に利用できるパソコンのネットワークによるシステムへの切り替えが進んできているのは、建設業でも例外ではない。

- ・ しかし、すでにコンピュータの活用を全社的に活発に行っている企業でも例えば、管理部門（総務・人事・経理等）、土木部門、建築部門等それぞれの部門が独立した業務システムを構築して運用しているケース、また、本支店に比べて現場ではパソコンの導入が進んでいないためすべての業務や組織を結んでの統合システムには至っていないケースが多いようである。

この背景には、他の産業とは異なる建設業独特の業務の形（*単品生産である。*各現場が生産地であり、その現場が移っていく。*現場における人のつながりや昔からの慣行により仕事が進む。*土木・建築の部門間の交流が少ないため共通のシステムに再構築する必要性が少ない 等）があり、それぞれの企業が企業に応じて従来の仕事のやり方を大幅には変えない独自のシステムを構築しているのが現状である。

3.2.3 影響と課題

- ・ 建設業における高度情報化は、各企業により、進展状況や、考え方に差があり、業界全体としてみれば、緒についた段階ということが出来そうである。見方を変えれば、今後、高度情報化による業務の効率化や企業活動の活性化の余地が大いにあるともいえよう。

一方で、建設産業を取り巻く社会、他産業における高度情報化の高まりは止まりそうもない。例えば、建設業の得意先、営業先である他産業分野の企業から電子情報でのやりとりを要請されれば、これに合わせて行かざるを得ない、といった動きも加速されるだろう。ネットワーク化、マルチメディア化といった高度情報化社会への流れは建設産業においても、一層加速して進むことは確実である。

- ・ 高度情報化のさらなる進展が建設産業に与える影響は基本的には他産業と共通であろう。企業内では
 - ① 組織の形態の変化・・・例えばセクションの統合や組織の簡素化
 - ② 意志決定システム、生産システム、品質管理システム等業務のシステムの変化、合理化
 - ③ 新しいビジネスチャンスの発生（例えば、構造物等建設生産物の長期的維持管理、インターネット利用による自社技術のPRによる新しい取引先の開拓 等）等が企業の規模や種別を問わずに加速することが考えられるが、さらに、今後は企業の

枠を超えた取引の電子化の進展、各種情報や技術の共有化の進展により、例えば

- ① ボーダレス化、分業化、アウトソーシングの増加
- ② 人材や技術等の流動化
- ③ 系列、元下関係の変化
- ④ 業界構造の再編成

といった変化の引き金になることもあり得るだろう。

このような時代にあっては、高度情報技術をうまく使いこなせるか否かにより、企業の実力に差が付くことが考えられる。建設業において高度情報化を円滑に進め、これを使いこなしていくには、企業内においては高度情報化に対する社内の意識の均質化、教育の充実、新たな業務システムの構築等が重要なテーマである。

- ・ 一方、業界としての情報化への対応としては、電子データ交換をスムーズに進めるためのデータ交換方法の標準化が一つのポイントであり、これについては、行政を含めた企業間の協調作業が必要である。現在、建設省が中心となって試行しようとしている公共事業発注支援システム（建設CALS）や、建設関係のデータ交換の標準化（CI-NET）を迅速に進める必要がある。
- ・ 今後、ますます加速する高度情報化が、建設産業にどのようなインパクトを及ぼすかを予測しその結果を中小建設業まで含めた建設産業の各層が情報化社会に対応していけるような方策に結びつけるとともに、日本の建設産業の発展、近代化にも役立てることが望まれる。

3.3 建設産業にかかる規制緩和の進行と効果

3.3.1 建設市場の競争環境における自由度の拡大

- 建設市場の競争環境は、公共工事の入札制度改革の実施によって、自由度の拡大が近年めざましく進行している。入札契約制度の改革内容について、市場の自由度拡大に効果を持ったと考えられる措置を整理しておこう（表3-3）。

表3-3 主な入札契約制度の措置内容と効果

措置内容	効果
(入札制度) ・一般競争入札の実施 ・公募型等の指名競争入札の実施	・参加資格の透明化、資格者拡大 ・競争参加意欲の確認による実質競争の確保
(調達手続) ・発注公告の内容の充実、期間の余裕 ・競争参加資格として経営事項審査の活用	・入札参加者の増加、内容の十分な検討 ・経営事項審査点数の活用によって資格要件評価の客観化、透明化
(外国企業参入の円滑化) ・海外の施工能力、工事实績等の適正評価	・外国企業と国内企業が同じ土俵で競争
(履行保証制度) ・工事完成保証人制度の利用の限定 ・履行ボンド、金銭保証等の活用による保証 ・履行保証サービス市場の多様化	・人的保証に伴う企業間の不明朗な貸借をなくし、談合防止 ・保証サービスの競争による効率化

- ここには主要なものを挙げているが、このほか、設計・コンサルタント業務について公募型プロポーザル方式の実施、苦情処理手続きの整備、入札談合等の防止措置、適正な技術仕様の使用、JV制度の改善等が実施され、それぞれ市場競争の自由度拡大に効果があるものと考えられる。
- この改革は、国においては二年遅れで実施された履行保証制度改革を除いて、平成6年度当初予算から実施するものとされた。都道府県、政令指定都市については、同様の趣旨で改革を図るよう国が勧奨するに止まっていたが、本年1月からはWTO政府調達協定の発効により、大規模工事（1500万SDR以上）等について新協定に基づく措置の実施が必要になった。

昨年実施された総務庁による公共工事の発注事務に関する調査結果によれば、今後の改善事項として次の事項が指摘されている。

- a) 一般競争入札の参加条件を必要以上に厳しくしている。
経営事項審査点数の画一的適用、工事实績対象期間の限定、特定JV参加資格の不必要な限定等
 - b) 指名競争入札の改善が遅れがみられる。
意向確認型の実施の遅れ、指名基準の改善の遅れ、指名対象の偏り等
 - c) 情報開示の不徹底（入札、落札情報）
 - d) 談合防止対策の遅れ等
- ・ WTO政府調達協定の対象範囲（国と国の機関、都道府県、政令指定都市）では個々には遅れもみられながらも、順次、制度の浸透がなされつつある。しかし、これら以外の一般市町村については、入札制度改革の受けとめ方に大きな差がみられる。積極的な対応もいくつかの市等でなされているものの、全体として関心はうすく、制度は旧来のまま動いているのが実態である。
さきに示した建築着工統計による建築主別建築単価（図 3-9）では、公共建築単価の高位横這い状況がみられる。建築市場全体として需要減という市場環境下におけるこの動きは、民間建築市場と公共建築市場の競争実態の差が反映されたものとみられよう。制度改革はいまだ市場全体を動かすには至っていないといえる。

（公共工事発注支援等の充実を）

- ・ 公共工事の発注制度改革は緒についたばかりである。制度の定着に向けてさらに発注サイドの態勢整備を着実に進める必要がある。第一に、発注者の事務能力の補強が必要である。発注成果の効率をあげるため、建設会社の施工能力、財務能力をきめ細かく把握できる企業情報のデータベースサービスが効果的である。発注者支援データベースサービスがようやく発足したが、利用促進が望まれる。また、発注事務能力が不足している公共団体などは、外部の専門家の能力を活用すべきである。CM（コンストラクション・マネージメント）業務の一部をなす発注代行サービスは、欧米ではごく一般に行われているが、日本ではほとんどない。外部の専門家の能力に適正な報酬を支払うことによって、工事全体の効率化が図られることになろう。会計規則の見直しなどこのような方法を円滑に実施できる環境整備が急がれる。
- ・ 第二には、発注政策における競争促進策と中小企業施策の優先順位を確立する必要がある。公共工事の発注政策においては、良質の工事をより安価に実施することが第一義的に求められている。このためには、質と価格における競争の促進が不可欠である。一方で、中小企業育成政策からの配慮の要請も強い。発注政策の基本原則である競争促進原則を歪めることのないよう、中小建設業の施工能力の強化に向けて十分の支援策を講じることにより、各地域建設市場における公正な市場競争の中で中小建設業が成長していくことの可能性は高いと思われる。

3.3.2 規制緩和による新たな需要創出

(1) 規制緩和の推進

(規制緩和推進計画の改定)

- ・ 平成7年3月に政府によって発表された平成7年度から11年度までの5年間を対象とした「規制緩和推進計画」において、建設産業に関する規制については、主に①海外資材の輸入促進等による住宅建設コストの低減、②土地の有効活用の促進による住宅の確保及び良好な環境の形成、③宅地供給の促進、④情報化の促進、物流の高度化、という観点から規制緩和措置が盛り込まれ、この計画に基づき規制緩和が推進されてきている。そしてこの計画に対し、平成8年1月に平成7年度のフォローアップとしてこれまでの検討状況が公表され、さらに平成8年3月には規制緩和推進計画が改定された。改定の主旨としては、行政改革委員会の意見を最大限尊重して、新たな規制緩和方策を積極的に盛り込むとともに、施策実施時期の明確化、実施内容の具体化等を図ることとしている。その主な施策は表3-4のとおりである。

表3-4 規制緩和推進計画の主要な改定事項（平成8年3月）

<p>①海外資材の輸入促進等による住宅建設コストの低減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法の仕様中心の規定について性能規定化 ・ 建築基準に係る相互認証及び規格・基準の国際的整合化の推進 ・ 木造3階建て共同住宅の建設可能地域の拡大のための要求性能水準の明確化 ・ 建築確認関係事務における民間活用の具体的方策の検査 ・ 建築物の工事完了検査前の一部使用の促進 <p>②土地の有効利用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 沿道整備計画の拡充（容積の適正配分） ・ 各種の地区計画制度の積極的活用の推進 ・ 居室の地階への設置規制の緩和、日照・採光規制の見直し ・ 既存公営住宅の空き家の他目的活用の容認 <p>③宅地供給の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街化区域及び市街化調整区域の区域区分の見直しの推進等 ・ 宅地開発等指導要綱の抜本的見直し <p>④情報化の促進、物流の高度化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ CATVの道路占用許可手続きの簡素化 ・ 情報ネットワーク形成の推進のための下水道施設の活用 ・ ISO規格の国際貨物コンテナの重量規制の緩和 ・ 特殊車両通行許可における審査の迅速化

- これらの規制緩和策は、平成8年度中に法制度の改正等の具体的な緩和措置をとるとしているものもあるものの、基本的な方向をとりまとめることから始めるものや、基準等を改正するために必要な新たな評価制度を2、3年後を目処に確立するものなど中長期的にとらえているものもある。

(事業機会を拡大する規制緩和の推進)

- 民間企業からみた場合、今後、高齢化社会のもとでの低成長経済が定着していくことは避けられず、そのような市場環境において新たなビジネスチャンスを創造していかなければならない。同時に、現下の建設市場を活性化させる効果をも期待したい。
- このような観点から、今後の規制緩和の取り組みが必要な分野を整理しておこう。

(a) 建築物の建て替え等の促進

高度経済成長期から約30年を経過し、建築物の老朽化、機能陳腐化が進み、建て替え等の需要が増加している。しかし、この間に建築物に関して容積率、地区指定等の規制が行われ、このため現状の建築物の面積を維持することが困難になっている場合が多い。周辺地利用の状況の変化をみながら、少なくとも従前の建築物の機能の維持を可能とする方策を検討する必要がある。

(b) 都心地区の有効利用のための規制の見直し等

都心地区においては、利便性を享受できる反面、安全性や土地の効率的利用の面で問題が多い。都心地区への住宅建設、住環境整備を推進するにあたり、空間の有効利用を重視する方向で、容積率等を緩和する様々な特例制度を活用するとともに、その適用基準の緩和等の規制の見直しが必要である。

(c) 商業施設等の魅力増進のための規制の見直し等

近年の商業施設等の各種施設は、大型化、複合化、自動車利用者の増大等の傾向がみられ、これら施設の形態は一昔前と比べて変貌してきている。魅力ある施設をつくるために、施設規模、容積率、駐車場等に関し、自由度を高める必要がある。

(d) さまざまな公的施設と民間施設の合築によるビジネスチャンスの拡大

老朽化した公的施設の建て替えにおいて、土地の有効利用の観点から多様な公的施設及び民間施設を合築できるように制度の見直しを進め、具体案件について提案募集をすることなどにより、新たなビジネスチャンスを創出すべきである。

(2) 海外建設資材活用のための規制緩和

- 先に述べた規制緩和推進計画にあげられているように、住宅建設コストの低減を目的とした海外資材の活用を促進するための規制緩和も国民生活の質的向上と新しい住宅市場開拓の観点から重要である。

現在、国内での海外資材の活用は、大手企業を中心に海外資材の情報が集積され、そ

の調達が進みつつあるものの、全体としては十分に活用されていない状況にある。

海外資材が十分に活用されていない要因には、品質や納期の面で不安があること、国内での海外資材情報が不足していること、公共工事の発注者の取り組み姿勢が消極的であることなどとともに、国内の規格・規制による制約がある。

- 例えばツーバイフォー住宅を輸入する場合、主な規制として以下があげられる。

ツーバイフォー住宅は建築基準法に基づく枠組み壁工法技術基準告示による規制を受ける。その中で、構造部材に用いる材料は、日本工業規格（JIS）、日本農林規格（JAS）、あるいはそれらの規格同等品であることが規定されている。具体的にはJIS規格では釘またはネジ、石膏ボード等の各種ボード類等があげられ、JAS規格では枠組み材（ランバー）、構造用合板等があげられる。なお、アメリカとカナダの製材については我が国の枠組み壁工法の要求を満たす建築資材として建設大臣認定を行い、そのまま国内枠組み壁工法に用いることを可能としている。

延焼の恐れのある地域に建物を建てる場合（建築基準法 22 条区域）、建築基準法による建物の防火仕様に関する規制があり、外壁等の防火性能要求、屋根の不燃材料要求等が規定されている。

また、各種設備に関しても様々な規制がある。給水設備に関しては水道法等により、水洗器具、水洗便所等の給水設備および給湯設備の検定が必要であったり、ガス設備にはガス事業法、電気設備には電気事業法による規制がある。

- このように資材・設備には様々な規制があるが、これらの規制をクリアする上で、次のような問題点が指摘されている。

まず、規格認証について、海外資材がJIS等の国内規格品として扱われるためには、海外資材メーカーの工場をJIS認定工場として認証される必要がある。また、JIS等の国内規格を保有していない海外資材が国内規格と同等品としての扱いを受けるためには、国内試験機関等による検査等が必要になる。そしてこれらの検査、諸手続きには時間と費用が費やされる。

海外資材の使用においては、納期のタイムリミットの中で、異国語による取り引き業務、通関等があるうえに、さらにこれらの規制をクリアすることに時間と費用が費される。たとえ海外資材が安価で良質であったとしても、これら諸規制や輸入に係る諸手続きをクリアすることが大きな負担にならないようにしなければ、その活用は促進されないであろう。

- 国内での海外資材の普及は、基本的には海外メーカー・取り扱い商社等の努力が欠かせないが、安価で良質な海外資材の使用によって建設工事費の縮減と同時に国内の建設市場、技術開発等の活性化を促進するために、多面にわたる支援策が必要であり、各種の規制緩和はその柱になるものである。ユーザーが海外資材を短期間に安心して入手できることを目標にした規制の緩和措置を拡大する必要がある。

具体的には、相互認証制度の早期実施、外国の試験機関の指定の拡大、建設資材・部品等に係る建築基準の国際的整合化の推進等があげられる。また、建設省直轄事業等において、すでに、モデル的に海外資材を使用し成果を上げているが、地方公共団体を含め公共工事において海外資材を積極的に使用することも求められている。

3.4 建設生産物の品質確保と既存建築物の耐震補強

3.4.1 わが国の建設生産物の品質保証

- 平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、破壊に至った構造物の中に“隠れた瑕疵”が表に現れたと考えられる事例の報道があり、建設生産物の品質保証について厳しく問われることになった。また品質管理保証システムの国際規格である ISO9000 シリーズ (ISO9000s) がヨーロッパやアジアで普及しつつあり、日本でも、今後公共工事を含め導入される可能性があることから、ISO9000s を取得して自社の品質保証体系を確立しようとする建設会社の気運が盛り上がってきた。さらに平成7年に発表された建設産業政策大綱にも「品質確保のための体制づくり」を押しすすめ、「品質保証のあり方や瑕疵担保のあり方を見直し」していくことを明言している。他方、建設生産物に限らず技術の高度化とともに製品の安全に対する社会的要請は強まっており、昨年には製造物責任法¹が施行され、製造業で、これへの対応が急ピッチで進んでいる。

(品質に満足を得られない要因)

- マンション入居者にとって発生頻度の高い不具合は、生活機械音・内部建具不良・壁のはがれ・バルコニーの腐食・壁の結露の順である²と報告されている。ただし、一口に品質に対するクレームと言っても要因は複雑である。例えば、階上に住む子供の飛び跳ねが理由の重量床衝撃音がマンションで起こったとしよう。この床衝撃音の制御には、床構造を重くするか曲げ剛性を増加させる等を行い、床構造の力学的性能を向上させる必要がある。ところが床の力学的性能が足りなかった原因は、“①発注仕様が低規格であったが、発注者は知識が無く、それに気づかなかった(以下、要因①)”、もしくは“②設計者・監理者・施工者(以下 請負者)が手抜きを行った、もしくは間違いを犯した(以下、要因②)”の2つの要因があり、これらにより発注者もしくは購入者に不利益を与えたと考えられる。

(建築生産物の品質を満足するための課題)

(1) 発注仕様に関する課題

- 発注仕様に関する課題(要因①)は、建設生産物が他の工業生産物と違い契約時に目的生産物が存在しないため品質による差が見えにくく、価格競争のみに陥りやすいことに起因する。発注者は建築に関わるプロでない限り、その建築物が持つ性能にはどれだ

¹ PL法:不動産は除外されている。その理由は「①契約責任による救済がなじむこと、②第三者に対する救済は土地工作物責任法による救済が用意されていること、③耐用年数が長く、その間の劣化や維持・補修を十分に考慮する必要がある、④EC諸国でもPL法の対象外であること」とされている。

² 建築工事瑕疵問題実態調査報告書 昭和58年3月 建設省計画局 pp.15

けの種類があるのか知る術もないのが通常であると思われる。品質の差を提示していくことは請負者に課せられた義務と考えるべきであろう。

(2) 欠陥や間違いに関する課題

- ・ 建築生産物や設計に欠陥があったり間違いを起こすという課題（要因②）に対しては、品質の確認を充分に行うことと、保証制度の充実が必要となる。
- ・ 現在品質の確認は、施工における各段階においてのポイント毎の“施工各種検査”と、竣工後の“竣工検査”が中心である。施工各種検査の目的は竣工後には取り替え不可能な機能のチェックにあり、竣工検査の目的は建設生産物におけるシステムとしての機能のチェックにある。ところがクレームが起これると、設計～監理～施工のどの当事者に問題があったのか不明であるケースが多い。誰が誰に何の目的で何をどのように検査するのか、今一度見なおす必要がある。
- ・ 保証制度は、時間を費やし責任を追及する制度よりも消費者保護の観点から、早期に修繕を行う点で有効な対策である。そして、具体的には長期保証制度や保険制度の導入が考えられる。すでに、マンションには（社）高層住宅協会や（社）不動産協会による長期保証制度や、戸建住宅や集合住宅には保険とリンクした住宅性能保証といった制度がある。しかしオフィスビル等の民間非住宅建築物には長期保証制度や保険制度が未整備であり、これからの課題である。

(3) 建築物に求められる基本的機能

- ・ 要因①、②に対する具体の課題(1)と(2)は相対する関係にある。つまり、発注者の要求する品質特性とそのグレードを請負者に提示できないと、検査を充実させるにしても検査項目と内容を決定できないし、保証する側の請負者は保証する機能とその内容を決定できない。また保険で品質保証を行う場合、保証すべき品質特性の保証範囲を限定しなければ保険事業が成り立たない。

建築生産物に基本的に要求される品質特性は、EU建設生産物指令³に見ることができる。その大項目を次にあげる。

- | |
|-------------------|
| i) 力学的抵抗力と安定性 |
| ii) 火災時の安全性 |
| iii) 衛生、健康、環境 |
| iv) 使用上の安全性 |
| v) 防音性 |
| vi) エネルギーの経済性と保温性 |

³ The Construction Directive 89/106/EEC: ANNEX I ESSENTIAL REQUIREMENTS

品質保証とは JIS に「消費者の要求する品質が十分に満たされていることを保証するために、生産者が行う体系的活動」と示されている。これは顧客側の立場に立つことを要求しているが、今後、品質保証を行うためには、真に発注者・顧客・消費者が求める耐震性・防音性等品質特性の具体的な水準を明示する努力を行わなければならない。

3.4.2 既存建築物の耐震性向上促進とリニューアル市場

(1) 新築市場からリニューアル市場へ

- ・ 社会資本が成熟している西欧においては、既に建設市場の 40% がリニューアル事業で占められている。一方、我が国においては、その比率は約 13% (1996 年度) と推計され、今後は社会経済の成熟化、及びそれに伴う建設活動の変化により、その比率が高まっていくものと予測される。つまり、建設活動はこれまでの新規投資 (新築、建替、増築) を主眼としたものから、更新投資 (リニューアル事業) を考慮にいったものへと移行するものと予測されるのであり、これは以下の様な理由に基づいている。①建設投資が本格化した 60 年代から既に 30 年が経過し、機能的な老朽化が進むストックが多く、維持・補修や更新が増加する段階に至った。②近年増加しつつある高層ハイテクビルは、更新投資を繰り返しながら半永久的に利用するという考え方によっている。
- ・ 阪神・淡路大震災以降は、特に被害の大きかった耐震性能に関する既存不適格建築物の、耐震改修に対する社会的需要が高まっている。阪神・淡路大震災建築震災調査委員会が、調査地域を神戸市中央区の JR 三宮駅周辺地域 (ほぼ震度 7 であった地域) に設定し、建築物の被害状況と建築年との関係を調査した結果をみると、1981 年以前 (新耐震基準の施行以前) に建築された建築物については、倒壊又は崩壊、大破、中破が約 50% と甚大な被害を受けているのに対し、1982 年以降に建築された建築物については、同 13% であり、被害が大幅に減少しているのである。
- ・ 建設経済研究所において実施した、民間建築物所有者へのアンケート調査結果によると回答を得た 81 社のうち 45 社 (56%) が“耐震性向上の必要性を十分に認識している。”、31 社 (38%) が“耐震性向上の必要性を認識している”と回答しており、その認識度の高さがうかがえる (図 3-15)。

一方、民間建築物所有者が、耐震性向上の必要性を十分に認識しているものの、耐震改修を阻害する要因については、影響が一番大きいと回答されたのは、“資金”がもっとも多く、次に“費用に対して効果が不確実 (地震に遭う可能性が低い、耐震改修をしても被害に遭う可能性がある)”であった (図 3-16)。

図3-15 民間建築物所有者の耐震性向上に対する認識度（回答81社）

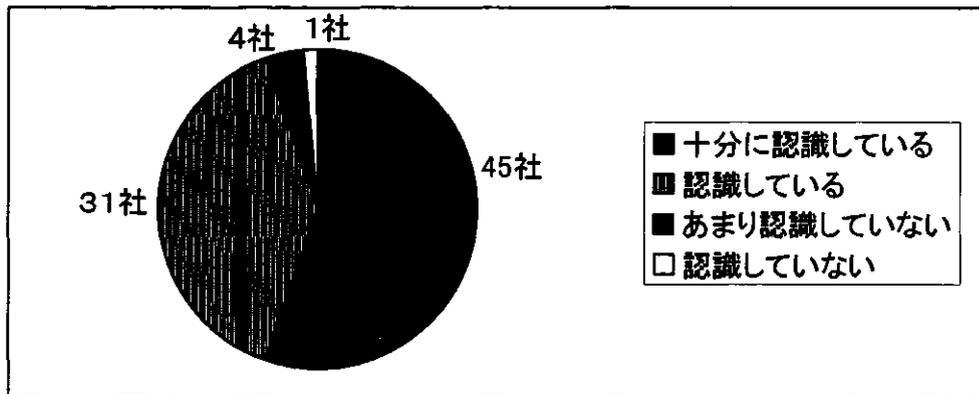
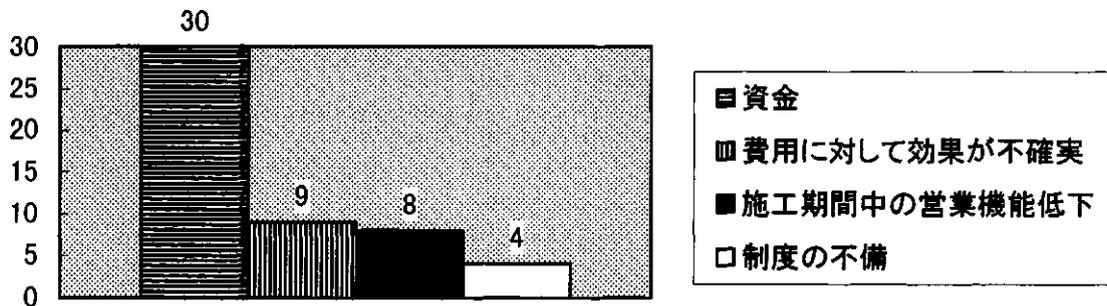


図3-16 耐震改修を阻害する要因（回答51社）



（耐震改修市場は23兆円）

- ・ 非木造建築物について、耐震改修市場の規模を試算したところ、約23兆円となった（参考参照）。耐震改修等の意志決定は、各所有者に委ねられているため、この23兆円という数字は、潜在的な耐震改修市場を意味している。しかし、政府の平成8年度予算では、公共建築物の耐震改修等が重点施策として位置づけられ、今後鋭意すすめられていく方針が伺える。また民間建築物所有者についても、この実施したアンケート調査結果をみると、多数の企業にて、耐震性向上の必要性が認識されており、また耐震診断及び耐震改修が予定されていることがわかる。

—参考 非木造建築物の耐震改修市場の試算の前提条件—

(1)1981年（新耐震基準の施行年）以前に建築された非木造建築物（要耐震改修等建築物）のストック床面積（「建設市場—2010年までの展望」を参考に建設経済研究所が推計）

居住用	42,000 h a
非居住用	116,700 h a
合計	158,700 h a

(2) 必要とされる耐震改修工事の程度と工事単価（阪神・淡路大震災の建築物被害状況と過去の耐震改修事例参考に建設経済研究所にて想定。）

イ) 大規模耐震改修工事

要耐震改修等建築物のストック床面積の30%、約30,000円/m²

ロ) 中規模耐震改修工事

要耐震改修等建築物のストック床面積の30%、約15,000円/m²

ハ) 小規模耐震改修工事

要耐震改修等建築物のストック床面積の40%、約3,000円/m²

(ゼネコン各社の取り組み状況)

- ・ リニューアル分野は、建設各社においては、これまではアフターサービスといった意味合いが強く、また新築物件の受注に比較して、効率が悪く利益率が低いため、積極的というより、むしろ受動的であった。しかし、阪神・淡路大震災以降は、前述の建設活動の変化や耐震改修に対するニーズの高まりを踏まえて、今後の有望市場として長期的な展望にたち、多くの企業で、積極的に全社的な組織対応を図っている。具体的には、大手では、A社は、本社の営業総合本部の中に耐震推進部、及びリニューアル推進部を1995年に設置し、また、技術面でも、“中間階免震工法”“格子型プレキャスト耐震ブロック工法”等を開発している。B社は、本社の建築本部に、建物引渡後に発生する全ての事業を対象とするビルライフケア推進部を1995年10月に設置し、リニューアルだけでなく、設備管理や清掃などの維持管理、さらに運営・一般管理までを事業メニューとしている。また、特に耐震診断に関しては、本社に耐震診断技術室を設置し、専門的に取り組んでいる。C社では、リニューアルセンター内に、1995年10月に耐震対策部を設置して、調査診断、企画提案、施工、メンテナンスまで一貫して対応し、同部門で集中的に提案し、ノウハウの蓄積を図っている。その他にも、大手、中堅建設会社においては、耐震改修市場を有望市場と位置づけ、当該分野での事業化体制を強化するため、阪神・淡路大震災以降に専門部署を新設して、全社的な取り組みが始まっている。

(2) 求められる行政の支援策と業界の技術開発

- ・ 耐震改修を促進するためには、行政においては、資金面、制度面での支援策の充実が必要である。耐震改修促進法に規定された支援策については、住宅については住宅金融公庫の低利融資及び建築基準法の特例（既存不適格建築物の制限緩和等）であり、更に同法とリンクして非住宅を対象とする日本開発銀行等の低利融資等がある。また、平成8年度からは税制改正により、一定の特定建築物について税制上の優遇が受けられるようになった。
- ・ アンケート調査結果からは、資金的な理由から耐震改修を実施できない所有者がいる

一方で、投資余力のある所有者にとっては、制度の不備がそれを阻害していることも伺える。具体的には、資金面での支援策とともに、耐震改修の必要性を判断する中立的な機関の設置、費用対効果に関する情報公開、耐震建て替えへの建築基準法の特例の適用等の、制度面での支援策の充実も重要であるといえる。

- 建設業界においては、耐震改修を促進し、潜在的な耐震改修需要を顕在化させるためには、技術的・コスト的に制約された条件のもとでの施工方法、例えば営業機能を低下させずに実施する工法等を検討するとともに、ライフサイクルコストを含めて費用対効果に関する情報を提供する必要がある。建築物所有者は、耐震改修の必要性を十分に認識しているものの、自らの求めるニーズが明確ではない状態、つまり、どこまでコストをかけるべきか、どのような工法が一番適しているのか、建て替えた方が得なのか、といったことが不明確な状態である。建築物所有者の不明確なニーズを、明確にさせるために市場開発型の技術開発が求められる。

第4章 海外の建設市場及び生産システムの動向

4.1 海外の建設市場の動向

(建設投資の活発なアジア)

- ・ 日本、米国、西欧^{注1)}、東欧^{注2)}、アジア^{注3)}のGDPを比較する。日本を100とすると、それぞれ、148、162、4、38の割合になる。

建設市場^{注4)}の大きさは日本を100とすると、アメリカ、西欧、東欧、アジアはそれぞれ80、92、3、38(アジアは建設投資比較)となり、日本の市場規模の大きさとともに、アジアの市場規模が成長してきていることがわかる。

建設市場の対GDP比を見ると、日本が18.8%、アジアが16.8%(アジアは建設投資)と高い比率になっているのに対して、アメリカ、西欧、東欧は10%程度であり、アジアでは他の地域に比べて建設投資が活発に行われていることが分かる。

表4-1 1994年の各国・地域の建設市場(兆円)

	日 本	ア メ リ カ	西 欧	東 欧	ア ジ ア
G D P	478.6 (100)	708.3 (148)	776.3 (162)	18.51 (4)	183.5 (38)
建設市場	90.2 (100)	72.0 (80)	83.4 (92)	2.35 (3)	-
対GDP比	18.8	10.2	10.7	12.7	-
建設投資 (%)	80.3 (100)	51.8 (65)	51.9 (65)	1.48 (2)	30.9 (38)
対GDP比 (%)	16.8	7.3	6.7	8.0	16.8

為替レートは94年平均、日本は年度

出所) ユーロコンストラクト(1995.12)、アジアコンストラクト(1995.11)会議資料、

建設経済予測(建設経済研究所)、Statistical Abstract of the United States(米国商務省)、
外国経済統計年報(1994年版)他

注1) オーストリア、ベルギー、デンマーク、フィンランド、フランス、ドイツ、アイルランド、イタリア、オランダ、ポルトガル、スペイン、スウェーデン、イギリスのEU13ヶ国と、スイス、ノルウェーの計15ヶ国

注2) チェコ、ハンガリー、ポーランド、スロバキアの4ヶ国

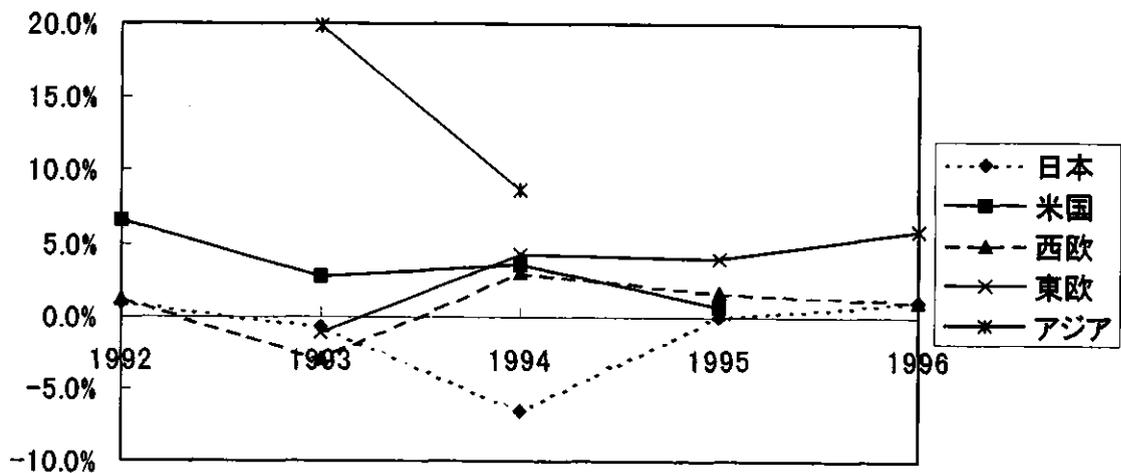
注3) 中国、香港、インドネシア、韓国、マレーシア、フィリピン、シンガポール、台湾、タイの8ヶ国、及び1地域

注4) 建設市場 = 建設投資 + 維持修繕

(伸張著しいアジア市場と成熟・停滞の日米・西欧、順調な伸びが期待される東欧)

- 各地域の建設市場の実質の伸びを、図4-1に示す(日本、アジアは建設投資の伸び)。日本は93、94、95年度にマイナスであるのに対し、アジアは93、94年に高い伸びを示している。西欧、東欧は93年にマイナスであったが、94年からは成長に転じた。東欧は95年以降も順調な伸びが予測される。

図4-1 各国・地域の建設市場の実質伸び率



95、96年は予測、日本、アジアは建設投資の伸び

(出所) ユーロコンストラクト(1995.12)、アジアコンストラクト(1995.11)会議資料、建設経済予測(建設経済研究所)、Statistical Abstract of the United States(米国商務省)、外国経済統計年報(1994年版)他

4.1.1 アメリカの建設市場

(これまでの動向、91年のマイナスから安定成長へ)

- アメリカ建設市場は民間投資が投資全体の70%以上と大きく、その中でも民間住宅部門が民間部門の過半を占め、非常に大きな市場となっていることが大きな特徴である。

91年アメリカ建設市場はリセッションにより民間住宅・非住宅建築部門が特に大きな影響を受け、大幅なマイナス成長(実質▲5.7%)を記録した。その翌年からアメリカ経済は急回復し現在まで実質成長率で2~3%の安定成長を記録しているが、その景気の回復により、民間住宅投資が建設市場全体を引っ張る形で、92年の6.6%以降、93年2.7%、94年3.5%と高い成長率を維持している。

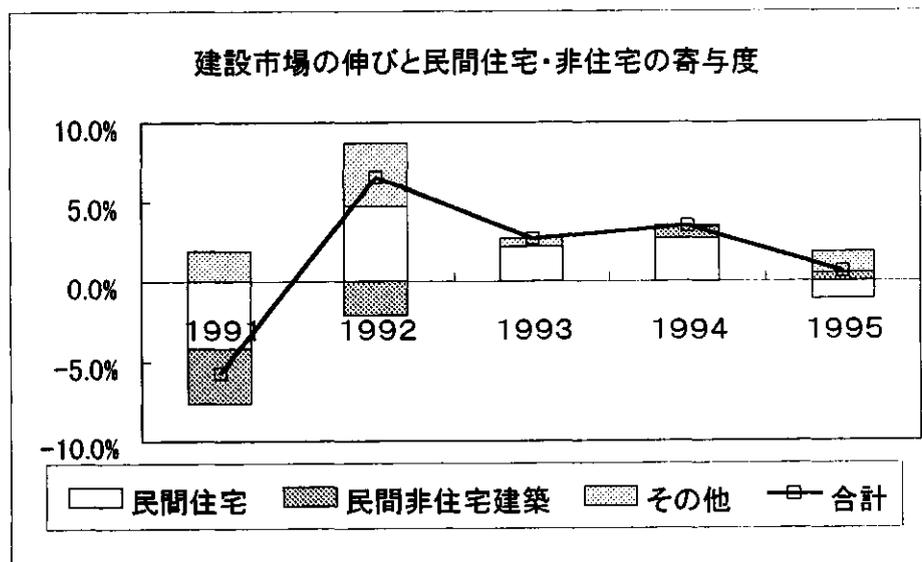
表4-2 アメリカの建設市場

	1991	1992	1993	1994	1995	1994名目値		
						億ドル	兆円	%
民間	-12.7%	6.0%	3.8%	6.5%	-0.8%	3777.9	38.6	74.5%
住宅	-13.8	16.8	7.2	8.6	-3.4	2379.4	24.3	46.9
非住宅建築	-17.1	-12.1	-0.2	4.7	3.6	1005.4	10.3	19.8
土木	11.5	9.4	-3.8	-0.5	2.9	393.0	4.0	7.8
政府	1.3	9.2	1.6	-1.0	1.6	1291.6	13.2	25.5
建築	8.3	4.5	-1.0	-2.7	0.9	520.2	5.3	10.3
土木	-3.3	12.8	3.5	0.1	2.1	771.4	7.9	15.2
投資計	-9.2	6.9	3.2	4.4	-0.2	5069.4	51.8	100.0
維持修繕	4.1	5.8	1.6	1.3	2.8	1973.2	20.2	38.9
市場計	-5.7	6.6	2.7	3.5	0.6	7042.6	72.0	138.9

(出所) Statistical Abstract of the United States(米国商務省)

- 民間住宅部門は、91年には10.1%であった住宅抵当金利は93年末7.06%まで低下したことにより、94年には過去3番目の高水準にまで回復した。表の95年の値は94年時点の予測値であるが、94年末には住宅抵当金利が9.20%まで上昇したことで、95年は9%で推移すると仮定され、住宅投資は3.4%のマイナス、全体の寄与度では▲1.1%、建設市場は0.6%の低成長と予測されていた。しかし95年上半期の経済成長の減速は金利を急激に低下させ、95年末には住宅抵当金利は7.20%にまで下落した。それにより、民間住宅部門は上半期の落ち込みを取り戻し、94年を若干下回る程度に落ち着くものと思われる。

図4-2



(出所) Statistical Abstract of the United States(米国商務省)

非住宅建築部門は91年のリセッション以降2年連続で大きなマイナス(91年▲17%、92年▲12%)を記録し、94年によりやくプラスに転じた。この最大の原因は供給過剰であったオフィスビル市場を中心とした商業施設の建設の停滞にあった。しかし、近年の好調な経済を反映してオフィスビルを含む商業施設、工場建設は徐々にではあるが回復しつつある。

政府部門は高速道路、教育施設建設の予算増加と軍事関連施設、環境保護、連邦産業施設建設の予算削減が相殺され、規模自体には大きな動きはない。

(今後の見通し、GDP成長率を下回る建設投資の伸び)

- ・ アメリカ商務省では投資はGDP成長率を下回るレベルで、維持修繕はGDPと同水準で成長すると予測している。

商務省による各部門の99年までの中期見通しは次のとおりである。

① 民間住宅部門

戸建て住宅取得の年代層が減少することによって新規住宅建設の成長率は低くなる見込みであるが、一方集合住宅はそれ以下の若年層の増加により伸びが期待される。住宅改築は新規住宅建設を上回る勢いが続くと思われる。

② 民間非住宅部門

投資はGDP成長率と同程度の成長率が見込まれる。民間非住宅部門は全体としては99年までには過去最高であった90年の水準まで回復すると思われるが、オフィスビル等の商業施設建築については今世紀中は再び活発化することはないであろう。その一方で、NAFTA、WTOによる貿易の自由化の進展、環太平洋諸国の経済成長によりアメリカ製品の輸出の拡大による工場等生産施設建設の拡大や、連邦政府のヘルスケア重視の政策により病院・医療関連施設建設は特に成長すると見込まれる。

維持修繕に関しては今後5年程度は投資を上回る伸び率を示すが、その後は市場のサイクルにより下がると思われる。

③ 政府部門

順調な経済成長で金利が低く推移した場合、政府建設分野は漸増すると思われる。また、民間部門と同様に維持修繕も少なくとも新規建設と同様の伸びを示すであろう。

4.1.2 ヨーロッパの建設市場

ヨーロッパ各国の建設投資と市場を表4-3、4-4に示す。

表4-3 1994年西欧各国の建設投資と市場（兆円）

	オーストリア	ベルギー	デンマーク	フィンランド	フランス	ドイツ	アイルランド	イタリア	オランダ	ノルウェー
建設市場	3.60	2.69	1.58	1.09	11.89	25.9	0.60	10.32	3.62	1.17
対GDP比 (%)	17.9	11.5	12.2	12.2	8.7	12.4	11.3	9.9	10.6	9.3
建設投資	2.35	2.08	0.71	0.64	6.16	18.0	0.43	5.16	2.08	0.88
対GDP比 (%)	11.7	8.9	5.5	7.2	4.5	8.6	8.0	5.0	6.1	6.9

	ポルトガル	スペイン	スウェーデン	スイス	イギリス	西欧計
建設市場	1.07	5.98	2.31	3.85	7.74	83.4
対GDP比 (%)	13.2	12.1	11.5	14.6	7.4	10.7
建設投資	0.96	4.28	1.12	2.52	4.52	51.9
対GDP比 (%)	11.8	8.7	5.6	9.6	4.3	6.7

為替レートは94年平均

(出所) ユーロコンストラクト会議資料(1995.12)

表4-4 1994年東欧各国の建設投資と市場（兆円）

	チェコ	ハンガリー	ポーランド	スロバキア	東欧計
建設市場	0.51	0.44	1.24	0.17	2.35
対GDP比 (%)	13.8	10.3	9.6	13.7	12.7
建設投資	0.37	0.29	0.69	0.12	1.48
対GDP比 (%)	10.1	6.9	7.4	9.7	8.0

為替レートは94年平均

(出所) ユーロコンストラクト会議資料(1995.12)

(1) 西欧の建設市場

(これまでの傾向、93年のマイナス成長から回復、低成長が続く)

- ・ ヨーロッパにおける建設市場は、近年あまり目立った成長を示していないのが現状である。80年代後半の過熱気味な建設ブーム（5%前後の伸び）に始まり、91年からの伸びの急激な鈍化を経て、西欧15カ国における93年の建設市場はマイナスに落ち込み、▲3%となった。94年には経済全体の回復と平行して、建設市場も3.0%増と比較的スムーズに回復してきた。

95年は、経済全体では2.9%増と順調な成長を示したが、建設市場は、実質1.6%増となり、94年度(3%)の約半分(1.6%)となる見込みである。

(今後の見通し)

- 96、97年も、このような建設市場の低成長時代が継続していくであろう。96年の西欧の建設市場は、わずか1.1%、97年に至っては、0.9%しか伸びないであろうと予測される。

西欧諸国のGDPが今後3%程度の伸びが予測されるのに対し、建設市場の伸びがその半分と予測されるのは、以下のような理由に基づいている。

- ① 西欧諸国が、99年までのヨーロッパ通貨統合の実現に向けて、財政赤字の規模を、マーストリヒト条約の基準に合致させるために、支出削減等を実施し、その結果政府予算による建設投資の割合も少なくなっているためである。
- ② 比較的金利が安定しているにもかかわらず、ストック過剰のため新規の住宅建設需要も下降ぎみである。また、公共住宅に対する政府予算も削減されている。
- ③ 民間非住宅部門は90年初期のバブル崩壊以来、94年までに減少が続きその後底を打ったが、投資家はかなり慎重になっており金利が比較的良好な状態にもかかわらず、高い伸びは期待できない。

表4-5 1994年の西欧15ヶ国の分野別建設市場(兆円)

	1994年 市場	1994年 分野別%	実質伸び%					
			1992	1993	1994	1995	1996	1997
民間住宅	21.8	38.3	2.9	0.1	9.0	2.7	-1.8	-1.3
民間非住宅	12.6	22.1	-4.0	-10.7	-2.9	1.3	3.6	3.1
政府非住宅	4.7	8.3	4.4	-2.8	0.2	-0.4	-0.2	0.4
土木	17.8	31.3	2.0	-3.9	0.7	0.6	1.4	1.5
建設投資	56.9	100.0	-	-3.8	2.8	1.5	0.6	0.6
維持修繕	26.4	46.4	1.7	-0.9	2.6	1.8	2.3	1.7
建設市場(計)	83.4	146.4	1.2	-3.0	3.0	1.6	1.1	0.9

95年は仮値、96、97年は予測。土木の維持補修は「土木」に含む。

(出所) ユーロコンストラクト会議資料(1995.12)

(2) 東欧4カ国の建設市場

(今後順調な成長が予測される建設市場)

- 東欧諸国は、90年に始まった計画経済から市場経済へ移行することへの困難から、建設市場も93年まではマイナスで推移してきたが、94年にプラスに転換し、それ以来、94、95年と実質4%程度、96、97年には年平均6%程度の成長は見込んでおり、西欧諸国よりも良好である。

4.1.3 アジアの建設投資

(活発なアジアの建設投資)

- ・ 上記のように、アジアでは建設投資の伸びは目を見はるものがある。9カ国のうち建設投資の大きさは中国、韓国、台湾、タイの順になる。伸び率の大きさでは92、93年の中国、92-94年のインドネシアが目立つ。

- ・ 以下に幾つかの国について概説する。

香港では94年に14%の伸びを示した建設投資は減速をしている。公共部門ではACPプロジェクト(空港コア計画)が巨額であるため、この部門は93、94年に大きく成長したが、ACPプロジェクトが完成に近づく97、98年には、成長は減速すると言われている。民間部門では、住宅用及び商業用不動産市場が整理統合期に入り、不動産価格が94年後半から95年前半にかけて下落し、これが建設投資に直接的に影響し、足踏みをさせている。

- ・ インドネシアでは政府の第6次5カ年計画(1994-1999)において経済成長率を7.1%維持するために、インフラへの多額の投資が求められている。そこで、政府としては開発戦略の基礎を民間部門に置き、民間部門の参加を促すことにより、民間独自あるいは政府の支援による民間部門の投資を進展させている。
- ・ 韓国経済は90-94年に予想より高い平均7.6%で成長した。韓国の持続的成長を支える要因は、企業設備の増加、輸出の増加と、主として住宅、オフィス及び工業用建物の需要の増加によるものである。
- ・ フィリピンでは90-92年に建設需要が減少した。減少は主として民間部門の需要の減少に起因していた。しかし、93年には政府部門の伸びに支えられ伸び始めた。今後、BOTを通じてのインフラ・プロジェクト及びスービック湾自由貿易港、クラーク空軍基地の開発などへの関心が高まっているので、民間からの建設需要は急増すると予測されている。
- ・ シンガポールの建設需要は92-94年の3年間安定して成長してきた。民間部門では、政府はシンガポールの人口の30%が民間住宅に住むことを目標としており(現在、公共住宅に86%が住んでいる)、民間住宅開発が活発化されよう。上昇傾向にある経済成長により民間非住宅部門も順調である。

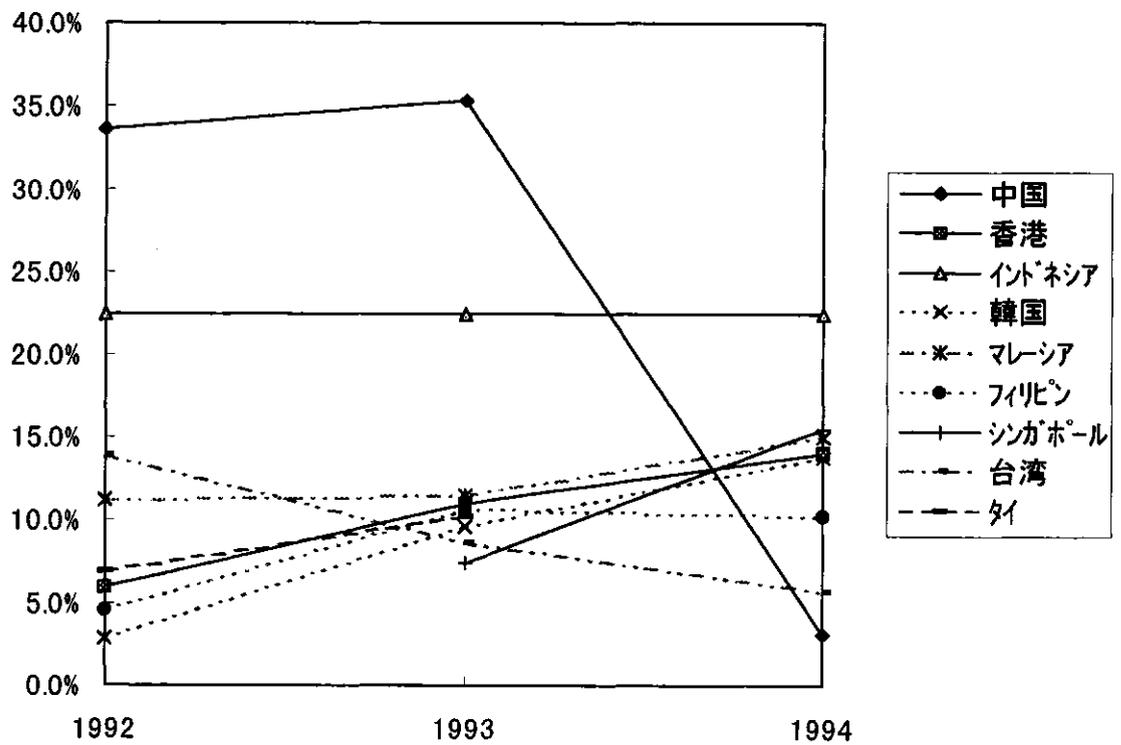
表4-6 1994年アジア各国の建設投資(兆円)

	中国	韓国	台湾	タイ	インドネシア	シンガポール	マレーシア	香港	フィリピン	計
建設投資	12.33	6.47	3.50	2.94	1.78	1.27	1.08	0.84	0.68	30.9
対GDP比(%)	23.2	16.7	14.2	20.0	9.9	18.0	14.9	6.2	10.3	16.8

為替レートは94年平均

(出所) アジアコンストラクト会議資料他

図4-3 アジア各国の建設投資の実質伸び率



香港は建設市場

(出所) アジアコンストラクト会議資料他

(参考) 中国の建設産業

中国における95年の固定資産投資額は1.95兆元(25.4兆円)で、そのうち建設投資は63.5%の1.24兆元(16.1兆円)と推定される。これはGDPの23%超にあたる。本年スタートした第九次5カ年計画(1996~2000)によれば、2000年における固定資産投資の目標値はGDPの30%で、建設産業に関しては都市・農村部の住宅建設と公共施設の整備および建材の製品開発が重点とされる。たとえば上海で5年間の計画中にインフラ整備と住宅建設に投入される金額は3,000億元(3.9兆円)の見込みだ。全国の住宅については、1人当たりの現在の居住面積(寝室部分)7.9㎡を2000年には9㎡とすることとし、また5年間で6万5,000戸の住宅を建設することが目標として掲げられている。現在の施工単価(812元/㎡)によれば、目標達成の為には5,000億元(6.5兆円)以上が必要となる。ちなみに95年に完成した北京市の住宅建築面積は760万㎡で、上海市の場合は1,050万㎡であった。

改革・開放以降の経済急成長の過程で経済全体が抱えている課題は、物価問題と人口が増加する中での農業問題、それに基本工業やインフラの建設が中国全体の経済発展に追いつかないことである。また、沿海地方と内陸地方の経済格差が解消していないことも問題だ。建設産業にも様々な課題が表面化している。中央政府、地方人民政府ともに入札契約制度の改革をはじめ諸制度の整備を模索中であるが、その実現には国有企業や集体企業といった役所傘下の建設会社などが政府機能からいかに分離を遂げるかに鍵がかかっている。北京市の場合、市建設委員会傘下の建設会社は5社あり、重点プロジェクトはすべてこれらの会社に発注されている。公共工事については入札をするよう規定されているにも関わらず、その実施率は中国全体で30%にすぎない。建設会社9万社、従業員総数3,000万人を統括する建設業資質認定制度は1級から4級まであり、中央政府で認定される1級の建設会社は全国で2,400社ある。2級以下の審査・認定は地方の人民政府で行われている。基本的には1級の建設会社のみ全国で工事を請けることができるが、2級以下でも例外はあるらしい。

外国建設会社の参画については資質面では制限されないものの、参画できる工事の範囲は以下の通りに制限されている。

1. 外国の資本家が投資して行われる工事である場合。
2. 国際金融機関のローンを用いて公開入札によって工事がなされる場合。
3. 現在の中国企業の技術力では請負うことのできない内容の工事である場合。
4. 工事の発注者が中国企業と外国企業の合資会社である場合。

しかしながら、北京市では上記の工事についても外国企業の参入を認めておらず、必ず中国の建設会社と合併して工事の元請負をすることが規定されていることから、中央政府で定めた法令の遵守について必ずしも各人民政府が一致しているわけでもないようだ。

(本年4月の訪中調査結果より)

4. 2. 建設管理及び生産システムに関する諸外国の新たな動向

WTO政府調達協定の発効等建設市場の国際化の進展の中での「新しい競争の時代」において、品質の管理への要求はますます増大するとともに建設生産システムはますます多様化している。

4. 2. 1 品質管理に関する新たな2つの動き

建設工事物の品質管理は発注者、設計者、施工者がおのおのの立場でその役割を果たしているわけであるが、近年施工者の品質管理プロセスに関する規格であるISO 9000sの欧米及びアジアへの普及が顕著である。また、発注者に代わる第三者による建設監理制度がアジアでも設けられる動きが見られる。いずれも発注者自身の監督業務の補完または軽減に資するもの（一種のアウトソーシングとも言える。）であると考えられる。

（急速な広がりを見せるISO）

- ・ 公共工事入札に際するISO 9000sの取得の義務づけは、今のところ一部の国、一部の工事に限られているが2000年頃までの期間で考えるとその範囲は急速に広がるものと思われる。現在のところヨーロッパではイギリスが道路の分野で特定の工事及びデザインビルドによる工事について既に取得を要求しており、民活工事（PFIプロジェクト）についても2-3年のうちに義務づける方向にあると言われている。フランスについては、公共工事については義務づけられていないが、既に50社が9000s(大部分は9002)を取得済みである。なお、スイスの道路工事で高度な技術を要するものについては1996年1月より義務づけられ、オランダの治水工事については1997年1月より義務づけられる予定である。またアジアについても香港（1996年10月）及びシンガポール（1999年7月）においてISO 9000sが公共工事の入札参加条件として義務づけられる予定である。マレーシアにおいても世界一高い双子の塔として有名なペトロナスタワーの建設に際してISOに準じた品質管理プロセスがとられたところである。
- ・ 注目に値するのは、フランスにおいて大会社以外でISOが非常に複雑でその取得が容易でないと見ている企業に対して、元来は建築業者の施工能力の格付け業務機関であるQUALIBATがISOのレベルより簡易な4段階（第4段階はISOレベルにもう一步という程度）の建築業者の品質確保体制の保証認定書を4~5年前より出しており、小さな企業でも何らかの品質保証体制をとりうるように少しずつ方向付けし教育も行い、ISOへの橋渡し役も果たそうとしていることである。仏政府当局も建設業にとってこれは非常によいシステムであると強調している。
- ・ 海外工事におけるISOの取得の義務づけの動き及び我が国における公共工事への導

入の検討の動きの中で我が国においても大手建設業者が早晚ISOを取得することになると思われるが、フランスのこの試みはISOの取得が困難な中堅・中小建設業の品質管理体制を改善するに当たって大変示唆に富むものと考えられる。

(欧米に続き韓国、中国でも進む建設監理制度の充実)

発注者の工事の監理の補完を、英米においてはCM業者がその業務の一環として、またフランスにおいては（主に民間工事の分野で）技術事務所(BET)がその業務の一環として従来より行ってきた。他方、発注者の監理を補完する第三者による建設監理制度の整備が近年韓国、中国で見られる。

- ・ 韓国では公共工事についても不良工事が多く見られ発注者の監督官も能力等から十分な監督が出来なかった。このため1993年に建設技術管理法を改正して、一定規模以上の工事等について監理責任を明確にした上で民間の監理者に発注機関の工事監督業務を代行させる民間専門監理制度を導入した（1994年施行）。具体的には50億ウォン以上の土木または建築工事、床面積1万㎡以上の建築工事、これら以外の工事のうち橋梁、トンネル、排水門等主要な構造物について発注機関の長が必要と認めた工事等が対象となった。監理員に工事中止命令権、再施工命令権、出来高及び竣工検査権を付与した。この監理会社はゼネコンでもなりうる。また、外国から早く監理技術を習得するために門戸を開放し、既に米、英、仏等の国から監理会社の参入が見られている。
- ・ 中国では改革開放後の1980年代における外国資本または外国借款による建設工事の急増の中で従来概念さえなかった「建設監理」の必要性が痛感され、建設部の中に建設監理行政を担当する建設監理司が設けられ（「部」及び「司」は、日本の「省」及び「局」に当たるもの）、まず建設監理の試験的实施が始められた。その後、新しく着工する大・中規模プロジェクトに監理制度を導入し、監理業者を育成して、国内工事の監理業務をまかなえることを目標として、まず1989年7月に「建設監理の試行規定」が制定された。これは、政府の監理機関及びその職責、民間監理業者及びその監理内容と手順、監理業者・発注者及び建設業者の三者間の関係、外国資本、中外合弁及び外国借款による建設工事の監理等について規定している。さらに、1992年7月には、「建設監理業者の資質監理の試行規定」が制定され、監理業者の設立、監理業者の資質等級及び管理業務の範囲等が規定された。監理業者としては、監理業務を兼業する設計業者、研究機関及びコンサルタントとは別に監理業務を専業として営む監理業者、監理事務所も規定している。
- ・ 我が国においては工事の監理は発注者または委託を受けた建築士またはコンサルタントが行うとされているが現実には不十分という指摘もあり、上記の動向も踏まえ今後のあり方を検討していく必要があると考えられる。

4. 2. 2 建設生産契約システムに関する新たな動き—公共工事におけるデザインビルド

建設生産契約方式としては、欧米に限らずアジアも含め伝統的な設計・施工分離の方式以外にCM、VE、デザインビルド等の利用の増加が進むなど、その多様化が近年顕著である。これは、トータルコストの縮減、品質の重視、工期の縮減、最新施工技術の設計への反映、発注者が技術者不足の場合のその補完、発注者・施工者間のトラブルの抑制等の発注者のニーズの多様化、高度化に対応したものと思われる。ここでは、このうち最近特に注目されるデザインビルドについて、特に公共工事の分野について、欧米アジアの動向等について以下述べる。

(欧米アジアにおいて進展の見られるデザインビルド)

公共工事におけるデザインビルドについては1970～80年代にその根拠となる法令またはそれに代わるものが制定され、実際その活用が始まり、最近になり、フランスを除きその活用促進の方向で立法等の新たな措置がとられ新たな盛り上がりを見せているところである。当然ながら、その根拠となる法令等、デザインビルド方式に対し発注者が期待するメリット、活用されている建設工事の分野、発注者側が発注の前提として提示する設計の程度等は国によって自ずと異なっている点もある。

- (1) アメリカの連邦政府については、軍事用施設は1980年代より、また民事用施設は1980年代末より採用されてきた。1996年2月に至り、従来一般政府調達庁(GSA)が運用上使用してきた二段階選定方式(第一段階は応募業者の資格審査で3～5業者に絞る、第二段階は技術的提案、価格提案を踏まえもっとも価値の大きいものを提案した業者を選択する)を法律上の条項として盛り込むことも一つの内容とする『1996年連邦調達改正法案』が成立し1997年より施行され全省庁に適用される運びとなった。この法律によりデザインビルド方式の採用は今後増加すると政府、業界ともに見ている。デザインビルド方式採用のメリットとして、多くの関係者が挙げているのは、責任主体の一元化により設計に起因するトラブルを著しく軽減できること、及び時間の節約(設計と施行の平行作業が可能、設計のみの議会承認が不要等)である。
- (2) イギリスのデザインビルド方式については、1977年の環境省の要請を受け1981年に至り合同契約協議会(JCT)¹によりデザインビルドの標準契約書式(『JCT 1981書式』)が公表されたことを契機にその利用が大きく拡大した。公共工事についても1980年代にまず公共住宅についてその大部分がデザインビルド方式により建設されることになり、また学校、病院等にも適用された。土木の分野についても近年利用され

¹ Joint Contract Tribunal: 発注者、設計者、建設業者団体を会員とし、建設業界の各関係者に受け入れられる契約約款を作成することを任務とする協議体。

はじめており、道路についても試行段階から実施段階に入るところである。公共工事におけるデザインビルド方式の占める割合を分野別に見ると、『Building誌』によると、1993年では公共住宅50%、公共非住宅25%、土木14%である。デザインビルド方式の利点として発注者が最も重視しているのは、道路について言えば責任主体の一元化による利点である。なお、道路の場合は、設計の80%は発注者が行い施工者は残りの20%の詳細設計と施工を行うこととしていることを見ると、施工者からの新しい技術提案はあまり重視していないように思える。

- (3) フランスの建設業者の選定方式においては、提案募集方式（アペルドフル）が支配的などころが特徴である（1992年で建築の74%、土木の82%）。これは従来競争入札方式が用いられていたがダンピングとか品質の問題が生じたため価格以外の要素も考慮するこの方式が用いられるようになったためである。この場合「最低価格」ではなく「最善のもの」が選択される。ところで、提案募集方式においては、発注者は設計のレベルをその設計意図、性能仕様書の提示にとどめるので、応札者は施工方式等自らの提案を踏まえた実施設計案及び価格案等を提出する。これは施工者が設計の一部を行うということから広義のデザインビルドとも言える。これに対し公共契約法典第100条に規定するデザインビルドが文字どおり(狭義の)デザインビルドである。従来は、イル・ド・フランス州[パリ首都圏]等大都市自治体で多く利用された。デザインビルド契約額は、仏B I P E社の推定によると、1991年から93年までは10億フラン以上まで拡大して推移してきたものが、93年以降法改正により技術的に複雑なものに限られたため94年からは3億フラン程度（13,000人収容刑務所計画、大競技場—グランスタッド、を除く）に減少している。
- (4) 韓国では1970年代から技術集約的な大型プロジェクトが始まり、これにデザインビルド方式を適用することが適当であること、また技術開発を促進するための手段として望ましいということから、この方式が1975年の会計法令の改正により採り入れられ、77年に初めて適用された。1991年から94年まで実績は70件であり、その内訳は建築44件、土木26件となっている。100億ウオン以上の工事については伝統的方式、V E方式（代案入札方式という）、及びデザインビルド方式の三つの方式があるが、大型工事（100億ウオンを超える新規複合工種工事）については、政府は今後デザインビルド方式をできるだけ採用することとしている。大型工事については、今後デザインビルドを原則とする、またそのため工事種類ごとの標準的な指針書の作成も検討するという政府の姿勢をみると、今後デザインビルド方式は相当活用されるものと思われる。
- (5) 韓国以外のアジア諸国においても建設生産契約方式は多様化の方向にあり、デザインビルド方式も今後増加していくものと思われる。

香港については非常に大規模なプロジェクト（数億（香港）ドル以上）では、この契約方式を用いる場合がある。プロジェクトが特別の技術、イノベーションや非常に厳しいスケジュール（タイムリーな引き渡しが最重要な場合）を必要とする場合には、デザインビルドが用いられる。建設業者は、発注者（通常は香港政庁）が当初に慎重に作成する「発注者要求事項」に基づいてプロジェクトを設計し、施工しなければならない。プロジェクトの例としては、道路、橋梁、大量輸送鉄道等である。

インドネシアではほとんどが施工のみの契約で行われているが、デザインビルド方式等を増やす意向である。また、シンガポールでは建設産業開発庁（CIDB）のデザインビルド促進努力により、ほとんどの公共開発機関（例えば、住宅開発庁（HUD））はデザインビルド方式も用いており、今後利用は増加していくものとCIDBはみている。

（今後の課題）

このように、欧米アジアにおける公共工事のデザインビルド方式は、おおかたの国において今後さらに拡大する勢いである。我が国の場合はどうかというと、公共工事は設計・施工分離の原則のもとデザインビルド方式は今のところ採用されていない。しかし、我が国において、建設業者が設計段階の作業に参画してきていないかという否である。現実には、高度な技術、施工上のノウハウを必要とするものについては建設業者が参画してきたことがあるのも現実である。この段階で無償のソフトサービスをした建設業者が工事入札の際において、その実績から落札し、ソフトサービスの対価を工事費の中で回収してきたことがあるのも事実である。これ自体設計・施工の分離という建前からいろいろと問題があるが、より良い物を作るため建設業者を設計段階に参画させるという社会的ニーズ自体は否定し得ない。このようなニーズは技術の高度化の進展の中で顕著となってきたものと思われるが、現実のニーズに対応するよう入札・契約制度自体（必要な場合は会計法も）の見直しの検討をしていく必要があると思われる。なお、この方式については欧米の経験の中からメリットだけでなく問題点も指摘されているのも事実であるので導入に際しては慎重な検討を要するの言うまでもない。

参 考 資 料(海外建設市場関連)

- ・ ヨーロッパ建設市場の推移
- ・ ヨーロッパ各国の建設市場関連指標
- ・ ヨーロッパ各国の建設市場の推移
- ・ ヨーロッパ各国の建設市場の部門別内訳（1995年）
- ・ 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

ヨーロッパ建設市場の推移

(単位:10億ECU(1995年価格)、対前年伸率(%))

	1993	1994	1995	1996	1997
新規住宅	167.8 0.2	184.3 9.9	187.2 1.6	181.5 -3.1	177.7 -2.1
民間非住宅	106.6 -10.5	103.3 -3.2	104.7 1.4	105.8 1.0	106.9 1.1
公共非住宅	36.4 -2.8	36.4 0.1	36.1 -1.0	35.4 -1.9	35.0 -1.0
土木	150.3 -3.9	151.6 0.9	151.7 0.0	150.8 -0.6	152.3 1.0
維持修繕 (建築)	218.9 -0.9	226.2 3.3	229.9 1.6	233.8 1.7	238.6 2.1
合計	680.5 -3.0	702.1 3.2	709.6 1.1	707.4 -0.3	710.9 0.5

(出所)ユーロコンストラクト会議資料(1996.6)による。

(注)次表に掲げる15ヶ国の合計値。

ヨーロッパ各国の建設市場関連指標

(1995年)

	建設市場対 GDP比率	建設市場におけ る維持修繕比率	1,000人当り 住宅ストック	1,000人当り 住宅着工戸数
オーストリア	16.95	31.11	380.35	8.30
ベルギー	11.36	18.53	340.57	5.53
デンマーク	12.33	46.49	466.35	2.50
フィンランド	11.64	32.22	464.84	3.52
フランス	10.60	33.80	473.41	4.91
西ドイツ	12.28	26.16	437.80	6.70
アイルランド	11.87	20.86	309.05	5.51
イタリア	10.77	37.36	436.87	4.59
ノルウェー	10.21	13.25	411.93	4.57
ポルトガル	12.99	6.38	434.47	5.19
スペイン	14.48	17.72	383.16	7.91
スウェーデン	12.30	36.67	476.40	1.34
スイス	12.17	26.94	456.20	6.76
オランダ	10.66	38.38	405.94	6.19
イギリス	7.52	45.22	406.14	2.90
合計	11.30	30.46	427.73	5.30

(出所)ユーロコンストラクト会議資料(1996.6)による

注1)フランス、イタリア、スペインの建設投資は日曜大工・アングラ経済を含む

注2)住宅ストックのイタリア、ポルトガルは93年、ノルウェーは世帯数

注3)住宅着工戸数は、オーストリア、ドイツ、ポルトガルは建築許可の数

ヨーロッパ各国の建設市場の推移

(単位:10億ECU(1995年価格)、対前年伸率(%))

	1993	1994	1995	1996	1997
オーストリア	29.4 2.9	30.8 4.7	30.6 -0.7	30.0 -2.0	29.7 -1.0
ベルギー	22.7 -2.4	23.0 1.4	23.2 1.0	23.5 1.5	24.0 2.0
デンマーク	12.9 -5.3	13.2 2.4	14.1 6.9	14.7 4.2	15.3 4.0
フィンランド	9.5 -14.0	9.1 -4.0	9.3 2.0	9.5 2.0	10.0 5.0
フランス	101.3 -6.0	101.0 -0.3	101.1 0.1	100.0 -1.1	101.4 1.4
ドイツ	208.2 0.9	224.4 7.8	227.1 1.2	221.4 -2.5	216.8 -2.1
アイルランド	4.7 -4.1	5.1 8.6	5.7 12.0	6.2 9.2	6.3 1.0
イタリア	79.8 -5.8	77.2 -3.3	77.8 0.8	79.4 2.1	80.6 1.5
ノルウェー	9.2 -2.8	10.3 11.5	11.4 11.2	11.7 2.4	11.9 1.7
ポルトガル	9.5 0.0	9.6 1.0	10.1 6.0	10.5 3.8	11.1 5.4
スペイン	50.2 -7.5	50.8 1.2	53.4 5.0	54.8 2.7	56.3 2.7
スウェーデン	20.4 -9.5	19.7 -3.4	20.2 2.3	21.1 4.5	21.5 2.0
スイス	28.8 -2.0	30.9 7.4	28.3 -8.6	27.0 -4.5	26.7 -0.9
オランダ	30.8 -2.6	31.8 3.1	32.6 2.5	32.6 0.1	32.9 0.9
イギリス	63.2 -1.8	65.3 3.4	64.8 -0.8	64.9 0.2	66.5 2.4
合計	680.5 -3.0	702.1 3.2	709.6 1.1	707.4 -0.3	710.9 0.5

(出所)ユーロコンストラクト会議資料(1996.6)による。

(注)1996、97年度については、各国の調査機関による予測値。

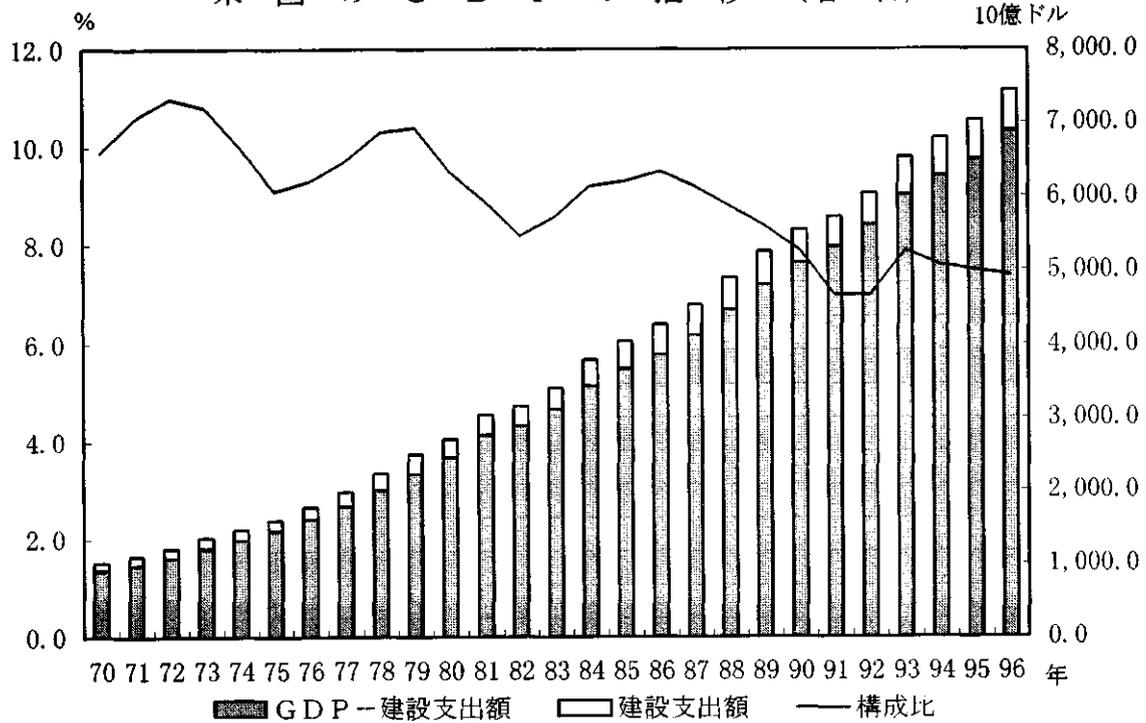
ヨーロッパ各国の建設市場の部門別内訳 (1995年)

(単位:10億ECU(1995年価格)、構成比(%))

	住宅投資	民間非住宅投資	公共非住宅投資	土木投資			維持修繕 (建築)	合計
				新	規	維持修繕		
オーストリア	8.3	5.3	1.8	5.7	4.6	1.1	9.5	30.6
	4.4	5.1	5.0	3.8	4.3	2.5	4.1	4.3
ベルギー	7.8	5.3	2.3	3.5	2.4	1.1	4.3	23.2
	4.2	5.1	6.4	2.3	2.2	2.5	1.9	3.3
デンマーク	1.4	1.3	0.6	4.2	3.2	1.1	6.6	14.1
	0.7	1.2	1.7	2.8	3.0	2.5	2.9	2.0
フィンランド	1.7	1.7	0.4	2.5	1.5	1.0	3.0	9.3
	0.9	1.6	1.1	1.6	1.4	2.3	1.3	1.3
フランス	22.1	10.7	5.0	21.2	14.6	6.6	42.1	101.1
	11.8	10.2	13.9	14.0	13.5	15.0	18.3	14.2
ドイツ	78.2	40.7	7.4	41.4	31.6	9.8	59.4	227.1
	41.8	38.9	20.5	27.3	29.3	22.2	25.8	32.0
アイルランド	1.9	1.0	0.3	1.2	0.9	0.4	1.2	5.6
	1.0	1.0	0.8	0.8	0.8	0.9	0.5	0.8
イタリア	17.9	9.6	2.3	14.2	6.9	7.3	33.8	77.8
	9.6	9.2	6.4	9.4	6.4	16.6	14.7	11.0
ノルウェー	3.0	2.5	0.9	3.5	2.3	1.1	1.5	11.4
	1.6	2.4	2.5	2.3	2.1	2.5	0.7	1.6
ポルトガル	3.0	1.3	1.0	4.3	3.9	0.4	0.6	10.1
	1.6	1.2	2.8	2.8	3.6	0.9	0.3	1.4
スペイン	15.6	4.8	3.2	18.8	14.6	4.3	11.0	53.4
	8.3	4.6	8.9	12.4	13.5	9.8	4.8	7.5
スウェーデン	1.0	3.1	2.1	6.5	4.1	2.5	7.4	20.2
	0.5	3.0	5.8	4.3	3.8	5.7	3.2	2.8
スイス	8.4	2.7	1.7	7.7	4.0	3.7	7.6	28.3
	4.5	2.6	4.7	5.1	3.7	8.4	3.3	4.0
オランダ	8.3	3.7	1.9	6.2	5.1	1.1	12.5	32.6
	4.4	3.5	5.3	4.1	4.7	2.5	5.4	4.6
イギリス	8.8	10.9	5.1	10.8	8.1	2.6	29.3	64.8
	4.7	10.4	14.1	7.1	7.5	5.9	12.7	9.1
合計	187.2	104.7	36.1	151.7	107.8	44.1	229.9	709.6
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

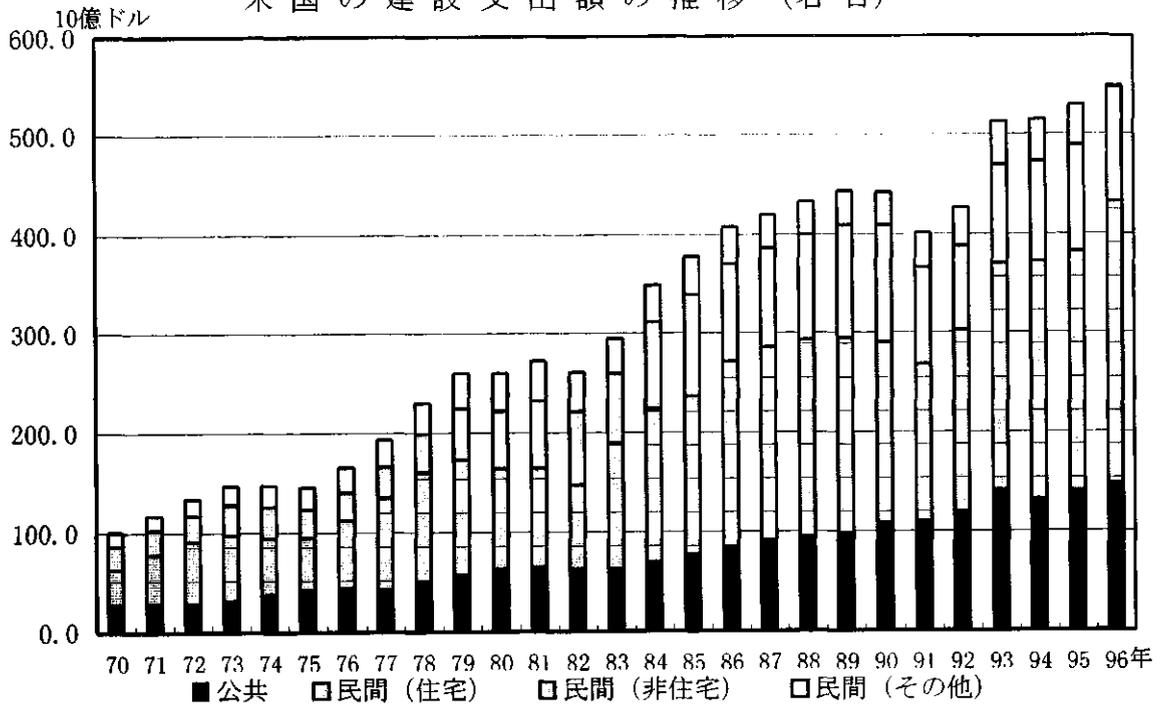
(出所)ユーロコンストラクト会議資料(1996.6)による。

米国のGDPの推移 (名目)



注) 96年のGDP及びGDP比率は1~3月期、建設支出額は3月期データ

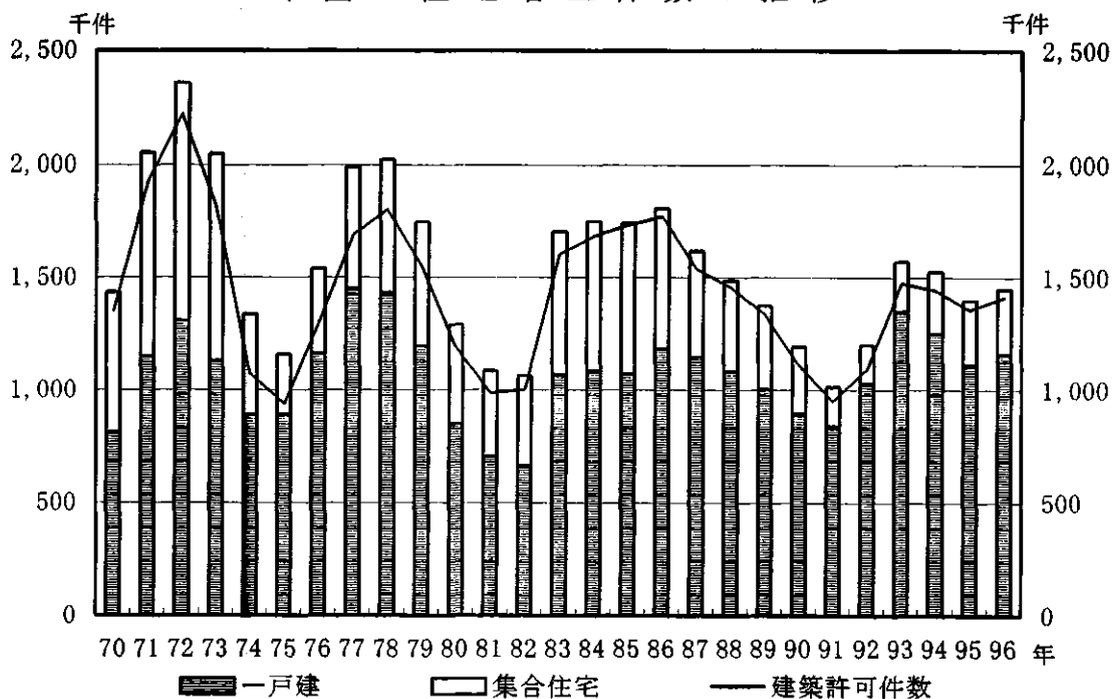
米国の建設支出額の推移 (名目)



注) 96年は3月期データ

資料：商務省

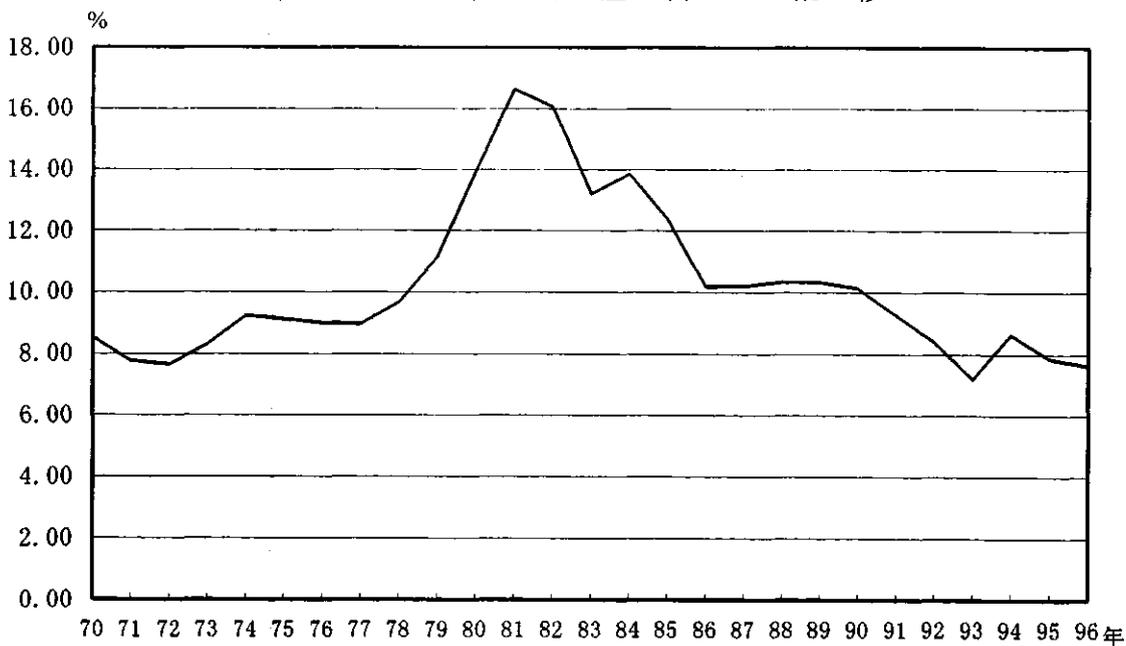
米国の住宅着工件数の推移



注) 96年は3月期データ

資料: 商務省

住宅の抵当金利の推移



注) 96年は3月期データ

資料: FRB

米国の建設関連指標の推移

(単位:億ドル(住宅価格のみ千ドル)、千件、%)

年		1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	
名目GDP		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	34,050	
建設	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	2,949	
	公共	279	296	300	323	381	432	439	430	501	566	636	646	630	634	
支出額	民間	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	2,314
		住宅	358	485	606	650	559	515	682	920	1,098	1,164	1,003	992	846	1,255
		非住宅	230	242	265	306	321	283	279	308	391	517	582	684	739	704
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	1,703	
	一戸建	813	1,151	1,309	1,132	888	892	1,162	1,451	1,433	1,194	852	705	663	1,068	
	集合	621	901	1,048	913	450	268	376	536	587	551	440	379	400	636	
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	1,605	
住宅販売件数	新築	販売件数	485	656	718	634	519	549	646	819	817	709	545	436	412	623
		価格中位値	23	25	27	32	35	39	44	48	55	62	64	68	69	75
	既存	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	2,719
		価格中位値	23	24	26	28	32	35	38	42	48	55	62	66	67	70
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	13.23	
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	8.6	
年		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996		
名目GDP		37,772	40,387	42,686	45,399	49,004	52,508	55,461	57,229	60,385	65,265	67,917	70,300	74,307		
建設	総計	3,488	3,773	4,076	4,193	4,323	4,436	4,420	4,009	4,260	5,131	5,151	5,304	5,484		
	公共	702	778	845	906	947	980	1,079	1,102	1,186	1,412	1,318	1,401	1,473		
支出額	民間	計	2,786	2,995	3,231	3,287	3,375	3,453	3,341	2,907	3,073	3,719	3,833	3,903	4,011	
		住宅	1,538	1,584	1,871	1,946	1,981	1,965	1,828	1,578	1,832	2,286	2,398	2,418	2,845	
		非住宅	874	1,034	986	1,009	1,069	1,139	1,179	978	855	993	1,014	1,077	1,160	
住宅着工件数	総計	1,750	1,742	1,805	1,620	1,488	1,376	1,193	1,014	1,200	1,571	1,525	1,398	1,447		
	一戸建	1,084	1,072	1,182	1,146	1,081	1,003	895	840	1,030	1,349	1,252	1,113	1,159		
	集合	665	669	624	474	407	373	298	174	170	222	273	285	288		
建設許可件数		1,682	1,733	1,769	1,535	1,456	1,338	1,111	949	1,097	1,476	1,442	1,357	1,412		
住宅販売件数	新築	販売件数	639	688	750	671	676	650	534	509	608	870	703	710	672	
		価格中位値	79	84	92	104	112	120	122	120	121	124	130	125	138	
	既存	販売件数	2,868	3,214	3,565	3,526	3,594	3,346	3,211	3,220	3,500	4,400	3,970	4,100	4,210	
		価格中位値	72	75	80	85	89	93	95	100	103	107	109	117	115	
住宅抵当金利		13.87	12.42	10.18	10.21	10.34	10.32	10.13	9.25	8.40	7.19	8.64	7.86	7.62		
建設投資対GDP比率		9.2	9.3	9.5	9.2	8.8	8.4	7.9	7.0	7.0	7.9	7.6	7.5	7.4		

注1)建設投資対GDP比率=建設支出額÷名目GDP×100

2)96年のGDP及びGDP比率は1~3月期データ、建設関連数値は3月期データ

資料:商務省、FRB(住宅抵当金利)

参 考 資 料(建設会社業績関連)

- ・ 受注高
- ・ 売上高
- ・ 経常利益

◎ 大手建設業 受注高・売上高・経常利益
受注高 (単位: 億円, %)

会社名	1982			1983			1984			1985			1986			1987			1988									
	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率	受注計	内土木	土建比率							
清水建設	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	15,526	2,689	17	83
鹿島	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	15,146	3,776	25	75
大成建設	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	13,923	3,278	24	76
竹中工務店	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	11,884	183	2	98
大林組	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	11,407	2,786	24	76
小計	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	67,886	12,712	19	81
熊谷組	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	4,499	1,213	27	73
戸田建設	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	3,207	676	21	79
ハザマ	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	5,554	2,407	43	57
フジタ	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	4,987	1,222	25	75
西松建設	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	4,880	2,008	41	59
東急建設	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	4,937	1,345	27	73
三井建設	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	4,110	1,416	34	66
佐藤工業	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	4,948	1,859	38	62
前田建設	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	4,217	1,600	38	62
鴻池組	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	3,775	1,099	29	71
五洋建設	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	3,604	2,124	59	41
飛鳥建設	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	3,938	1,996	51	49
住友建設	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	2,885	1,245	43	57
奥村組	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	3,155	1,259	40	60
日本国土開発	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	2,513	1,082	43	57
青木建設	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	4,035	1,941	48	52
長谷工コーポレーション	2,100	0	0	100	1,101	57	5	95	1,304	81	6	94	1,478	53	4	96	1,530	54	4	96	1,515	53	3	97	2,003	51	3	97
銭高組	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	2,496	805	32	68
浅沼組	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	750	175	23	77
大日本土木	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	2,190	991	45	55
安藤建設	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	1,863	326	17	83
東海興業	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	2,016	349	17	83
東洋建設	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	1,963	1,272	65	35
鉄建	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	1,914	937	49	51
不動建設	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	732	320	44	56
東亜建設工業	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	1,814	1,491	82	18
松村組	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	559	43	8	92
太平洋工業	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	1,302	253	19	81
日産建設	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	1,204	478	40	60
新井組	531	158	30	70	557	196	35	65	660	135	20	80	704	166	24	76	736	201	27	73	913	234	26	74	1,111	276	25	75
三菱建設	592	234	40	60	604	266	44	56	652	239	37	63	719	252	35	65	701	250	36	64	825	275	33	67	970	276	28	72
大末建設	533	104	20	80	552	110	20	80	652	147	23	77	703	134	19	81	743	149	20	80	215	27	13	87	980	234	24	76
若狭建設	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	926	818	88	12
竹中土木	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	1,122	1,099	98	2
小計	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	91,159	34,686	38	62
計	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	159,045	47,398	30	70

受注高 (単位: 億円, %)

会社名	1989			1990			1991			1992			1993			1994			1995			期中予測	
	受注計	内土木	土建比率	中間決算	受注計	内土木		土建比率															
清水建設	19,460	3,407	18	23,616	3,837	16	24,564	4,109	17	19,552	3,904	20	13,257	2,397	18	13,735	2,742	20	7,300	14,852	3,021	20	
鹿島	18,140	3,968	22	22,007	5,004	23	22,268	4,802	22	17,141	5,132	30	11,726	3,495	30	11,633	3,593	31	6,654	12,677	3,822	30	
大成建設	18,003	3,873	22	22,016	4,399	20	22,207	4,432	20	17,355	4,071	23	11,192	2,589	23	12,731	3,315	26	7,539	13,528	3,657	27	
竹中工務店	15,132	226	1	19,187	265	1	19,354	206	1	14,888	401	3	12,219	405	3	10,371	266	3	5,513	10,100	141	1	
大林組	14,956	3,244	22	19,275	4,062	21	18,578	4,447	24	15,001	4,447	30	10,590	3,400	32	11,959	3,479	29	6,779	13,359	4,299	32	
小計	85,691	14,718	17	106,101	17,567	17	106,971	17,996	17	83,937	17,955	21	58,984	12,276	21	60,429	13,395	22	33,785	64,516	14,940	23	
熊谷組	11,490	3,387	29	11,757	3,192	27	12,187	3,658	30	8,512	3,267	38	8,655	3,175	37	8,753	2,598	30	4,065	8,362	2,349	28	
戸田建設	6,890	1,547	22	8,709	1,940	22	9,263	2,003	22	7,422	1,647	22	5,831	1,649	28	5,853	1,607	27	2,937	6,588	1,838	28	
ハザマ	2,878	1,031	36	6,404	2,292	36	7,304	2,779	38	6,575	2,851	43	4,103	1,426	35	5,013	2,016	41	2,157	5,100	2,270	45	
フジタ	6,227	1,312	21	7,874	1,745	22	8,894	2,124	24	7,152	2,187	31	5,495	2,064	38	5,679	2,031	36	2,475	5,915	2,072	35	
西松建設	5,975	2,529	42	7,006	2,953	42	7,308	3,268	45	8,125	4,208	52	6,537	3,918	60	6,960	3,772	54	2,950	7,041	3,712	53	
東急建設	2,788	665	24	7,004	1,496	21	7,125	1,870	26	5,297	1,605	30	5,400	1,728	32	4,400	1,372	31	1,665	4,834	1,412	29	
三井建設	5,405	1,730	32	6,730	1,885	28	6,980	2,002	29	5,662	2,010	35	3,938	1,375	35	4,678	1,756	38	1,940	4,025	1,641	41	
佐藤工業	2,617	722	28	6,504	2,088	32	6,857	2,211	32	6,450	2,536	39	5,231	2,176	42	4,948	1,836	37	2,621	5,006	2,198	44	
前田建設	5,208	1,749	34	6,086	2,099	34	5,806	2,083	36	5,550	2,224	40	5,011	2,116	43	4,838	2,194	45	2,184	4,705	2,338	50	
湧池組	4,761	1,270	27	4,862	1,395	29	4,775	1,666	35	4,700	1,645	35	3,897	1,651	42	58							
五洋建設	4,691	2,658	57	5,203	2,630	51	6,068	3,206	53	5,640	3,217	57	5,316	3,622	68	4,768	2,978	62	2,676	5,391	3,401	63	
飛鳥建設	4,169	1,897	46	5,100	2,280	45	4,508	2,126	47	4,126	2,122	51	3,243	1,775	55	3,711	1,866	50	2,015	4,270	2,057	48	
住友建設	3,792	1,620	43	4,345	1,629	37	3,271	1,468	45	2,903	1,302	45	2,940	1,393	47	3,202	1,248	39	1,507	3,247	1,452	45	
奥村組	3,689	1,413	38	4,329	1,606	37	3,845	1,790	47	3,566	1,847	52	3,228	1,765	55	2,949	1,566	53	1,148	2,934	1,590	54	
日本国土開発	3,137	1,399	45	4,113	1,900	46	4,357	2,204	51	3,952	2,312	59	3,003	1,417	47	3,201	1,453	45	1,521	3,183	1,542	48	
青木建設	4,038	1,957	48	4,838	2,453	51	4,223	1,890	45	3,576	2,225	62	3,328	1,918	58	4,271	1,749	59	1,609	2,965	1,561	53	
長谷工(ボイシ)	2,770	156	6	3,126	209	5	2,745	127	5	2,951	172	6	3,037	303	10	3,141	231	7	1,559	3,193	214	7	
銭高組	2,951	896	30	3,867	1,076	28	3,790	947	26	3,188	1,175	37	3,334	1,286	39	2,755	1,108	40	1,525	3,261	3,100	95	
浅沼組	2,807	574	20	3,332	615	18	3,498	616	18	2,793	759	27	2,751	703	26	2,223	543	24	1,030	2,534	719	28	
大日本土木	1,984	863	43	3,046	1,263	41	3,302	1,346	41	3,162	1,454	46	3,005	1,486	49	2,926	1,432	49	1,462	2,865	1,340	47	
安藤建設	2,278	371	16	2,798	434	16	3,055	446	15	2,403	420	17	2,499	433	17	2,294	392	17	1,217	2,411	459	19	
東海農業	2,386	395	17	3,277	468	14	3,648	457	13	3,100	578	19	1,897	399	21		###	###				###	###
東洋建設	2,429	1,411	58	2,741	1,569	57	2,992	1,814	62	2,606	1,774	68	2,751	1,910	69	2,332	1,780	76	1,333	2,723	1,972	72	
鉄建	2,188	988	45	2,695	1,081	40	2,640	1,168	44	2,597	1,319	51	2,623	1,389	52	2,747	1,404	51	1,159	2,833	1,462	52	
不動建設	1,906	934	49	2,618	1,193	46	2,248	1,173	52	2,412	1,401	58	2,322	1,282	55	2,203	1,172	53	1,213	2,475	1,397	56	
東亜建設工業	2,091	1,660	79	2,504	1,865	74	2,671	2,106	79	2,461	1,986	81	2,756	2,110	77	3,111	2,505	81	1,587	3,229	2,608	81	
松村組	2,024	215	11	2,518	344	14	2,528	417	16	2,352	399	17	2,232	420	19	2,292	329	14	1,169	2,253	476	21	
太平工業	1,465	241	16	1,779	323	18	1,832	308	17	1,767	345	20	1,795	364	20	1,800	353	20	865	1,900	365	19	
日産建設	1,474	533	36	2,016	741	37	2,132	695	33	1,811	701	39	1,772	669	38	1,859	652	35	763	1,781	536	30	
新井組	1,321	320	24	1,774	414	23	2,001	455	23	1,633	377	23	1,398	363	26		###	###				###	###
三菱建設	1,086	358	33	1,588	448	28	1,649	367	22	1,761	444	25	1,553	516	33	1,318	465	35	710	1,354	450	33	
大末建設	1,301	268	21	1,536	288	19	1,413	370	26	1,446	291	20	1,456	377	26	1,405	253	18	713	1,523	340	22	
若狭建設	1,255	1,051	84	1,262	981	78	1,311	1,086	83	1,394	1,259	90	1,546	1,312	85	1,382	1,141	83	680	1,607	1,271	79	
竹中土木	1,251	1,230	98	2,369	1,344	98	2,156	1,506	99	1,624	1,581	97	1,639	1,617	99	1,598	1,597	100		1,519		0	
小計	112,722	39,350	35	145,710	48,239	33	147,652	51,782	35	130,672	53,640	41	115,527	50,137	43	107,316	45,629	43	50,455	111,027	0	100	
合計	198,413	54,068	27	251,811	65,806	26	254,623	69,778	27	214,609	71,595	33	174,511	62,413	36	167,745	59,024	35	84,240	175,543	0	100	

売上高 (単位: 億円)

会社名	1995														1996	
	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	中間決算	決算	期首予測
清水建設	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	15,567	14,500
鹿島	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	14,550	15,000
大成建設	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	15,202	15,500
竹中工務店	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	12,011	12,150
大林組	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	12,214	13,900
小計	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	69,544	71,050
熊谷組	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	9,838	8,900
戸田建設	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	6,255	6,750
ハザマ	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	5,442	5,570
フジタ	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	6,799	7,100
西松建設	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	7,220	7,340
東急建設	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	5,108	5,350
三井建設	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	4,840	4,650
佐藤工業	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	6,294	5,450
前田建設	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	5,268	4,800
鴻池組	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	2,589	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	5,583	5,500
飛鳥建設	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	4,103	4,200
住友建設	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	3,252	3,360
奥村組	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	3,459	3,480
日本国土開発	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	3,546	3,200
青木建設	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	3,144	3,300
長谷工コーポレーション	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	4,580	3,800
銭高組	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	3,261	3,100
浅沼組	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	2,644	2,770
大日本土木	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	2,948	2,880
安藤建設	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	2,787	2,750
東海興業	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	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	2,668	3,200
鉄建	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	2,738	2,930
不動建設	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	2,431	2,500
東亜建設工業	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	3,247	3,400
松村組	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	2,407	2,530
太平工業	920	907	939	1,038	961	1,005	1,227	1,462	1,627	1,770	1,857	1,785	1,753	789	1,953	2,000
日産建設	1,008	1,008	926	946	949	986	1,049	1,204	1,517	1,800	1,901	1,720	1,899	718	1,905	1,930
新井組	552	661	611	735	832	802	982	1,174	1,281	1,450	1,694	1,682				
三菱建設	624	638	642	712	700	722	851	925	1,219	1,497	1,725	1,524	1,485	588	1,472	1,460
大末建設	573	560	587	623	684	223	843	1,005	1,137	1,428	1,380	1,438	1,502	681	1,513	1,550
若築建設	634	673	647	730	766	930	1,010	1,040	1,122	1,149	1,452	1,209	1,420	427	1,424	1,760
竹中土木	978	1,041	908	865	854	824	1,019	1,084	1,369	1,251	1,547	1,593	1,518		1,560	1,550
小計	68,079	67,346	71,585	73,052	77,930	78,467	86,999	101,187	123,849	133,239	134,726	125,307	113,417	43,072	119,689	119,060
計	106,164	108,297	114,303	118,796	124,337	120,535	146,023	167,970	202,539	221,117	226,956	214,362	192,366	72,564	189,233	190,110

経常利益 (単位：億円)

会社名														1995		1996	
	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	中間決算	決算	期首予測	
清水建設	365	367	319	284	196	269	398	816	1,158	1,245	1,326	1,199	366	118	258	250	
鹿島	412	386	277	271	284	133	495	722	1,032	1,239	880	674	644	90	230	250	
大成建設	335	311	284	231	245	298	424	567	811	964	1,010	731	350	136	254	250	
竹中工務店	233	216	203	185	206	247	331	532	637	758	810	658	363	117	228	250	
大林組	258	259	225	204	219	248	329	505	603	528	490	577	392	107	303	320	
小計	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	1,273	1,320	
熊谷組	344	301	326	284	241	288	136	411	505	380	296	236	205	43	145	110	
戸田建設	146	85	87	78	125	132	96	275	426	483	412	327	296	93	277	240	
ハザマ	107	116	59	43	105	122	149	130	412	328	186	168	234	40	162	140	
フジタ	91	93	128	130	145	85	259	306	363	435	337	188	111	23	80	55	
西松建設	139	119	120	106	101	109	127	159	205	265	282	296	315	130	325	325	
東急建設	80	69	58	53	66	75	91	74	206	216	137	202	169	18	26	48	
三井建設	75	52	58	46	33	59	62	81	108	120	106	67	44	11	34	25	
佐藤工業	93	81	75	77	69	97	108	75	166	184	134	316	109	16	66	53	
前田建設	207	195	190	156	104	43	125	136	152	151	126	130	131	39	112	115	
鴻池組	77	68	67	48	78	79	98	69	121	121	85	120					
五洋建設	72	29	9	59	78	97	84	104	121	140	144	134	102	40	123	100	
飛鳥建設	73	79	79	80	84	86	103	129	110	14	49	95	99	15	84	85	
住友建設	59	27	18	39	51	62	64	70	77	77	64	70	31	15	33	22	
奥村組	117	99	97	81	93	108	162	152	200	207	174	173	141	82	215	153	
日本国土開発	34	35	31	34	36	44	52	64	85	104	101	70	71	13	43	30	
青木建設	52	66	76	76	101	116	131	147	155	126	97	50	51	11	41	50	
長谷工コーポレーション	286	105	113	151	205	210	272	296	336	251	142	71	54	-129	-1,027	20	
銭高組	51	44	28	8	34	44	53	71	85	94	91	116	135	38	173	85	
浅沼組	50	47	39	32	19	33	27	82	114	98	88	95	68	25	50	31	
大日本土木	19	22	25	28	35	42	46	42	80	81	59	56	49	15	43	30	
安藤建設	30	21	13	24	31	30	38	65	98	84	74	63	28	2	20	23	
東海興業	33	26	10	13	34	35	46	49	55	60	67	17					
東洋建設	28	32	30	18	9	27	31	38	37	47	48	36	46	12	54	55	
鉄建	75	59	39	29	32	40	37	43	54	50	58	63	68	32	64	54	
不動建設	16	10	-36	-22	-3	4	4	8	25	49	53	56	56	28	57	57	
東亜建設工業	40	21	41	13	37	42	49	45	58	77	116	94	97	39	117	100	
松村組	22	19	12	14	18	18	17	52	63	81	75	52	40	3	28	28	
太平工業	18	14	18	18	25	41	38	56	70	84	73	47	37	12	40	40	
日産建設	8	8	8	6	11	17	19	33	55	61	54	35	44	17	36	30	
新井組	22	25	23	19	23	28	31	41	65	73	55	64					
三菱建設	3	8	11	3	8	15	22	37	60	59	54	38	8	1	21	-9	
大末建設	3	8	4	6	6	3	33	33	39	39	39	33	29	12	19	18	
若築建設	24	20	20	27	26	40	28	31	31	30	35	31	38	15	43	50	
竹中土木	17	6	-11	1	7	1	40	40	32	30	44	59	56		52	50	
小計	2,511	2,009	1,865	1,778	2,067	2,277	2,678	3,444	4,769	4,699	3,955	3,668	2,962	711	1,556	2,213	
計	4,114	3,548	3,173	2,953	3,217	3,472	4,655	6,586	9,010	9,433	8,471	7,507	5,077	1,279	2,829	3,533	

参 考 デ ー タ

公共投資追加のシミュレーション (図1-1参照)

追加補正なし

(単位：億円)

年度	1995	1996	1997
実質GDP (対前年度伸び率)	4,649,839 2.3%	4,753,402 2.2%	4,794,539 0.9%
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率)	433,947 10.0%	429,898 -0.9%	416,504 -3.1%
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	739,019 5.1%	783,075 6.0%	820,521 4.8%
実質民間住宅投資 (対前年度伸び率)	229,967 -6.7%	242,911 5.6%	225,023 -7.4%
実質民間最終消費 (対前年度伸び率)	2,762,647 2.7%	2,841,626 2.9%	2,878,521 1.3%
実質民間建設投資 (対前年度伸び率)	411,506 -5.1%	422,690 2.7%	405,270 -4.1%

追加補正あり

(単位：億円)

年度	1995	1996	1997
実質GDP (対前年度伸び率)	4,649,839 2.3%	4,773,652 2.7%	4,801,642 0.6%
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率)	433,947 10.0%	449,436 3.6%	416,083 -7.4%
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	739,019 5.1%	786,182 6.4%	824,383 4.9%
実質民間住宅投資 (対前年度伸び率)	229,967 -6.7%	243,650 5.9%	225,570 -7.4%
実質民間最終消費 (対前年度伸び率)	2,762,647 2.7%	2,843,302 2.9%	2,883,220 1.4%
実質民間建設投資 (対前年度伸び率)	411,506 -5.1%	424,494 3.2%	407,961 -3.9%

96年度 (単位：億円)

	追加なし	追加あり	増減
実質GDP	4,753,402	4,773,652	20,250
(対前年度伸び率)	2.2%	2.7%	0.4%
実質公的固定資本形成	429,898	449,436	19,538
(対前年度伸び率)	-0.9%	3.6%	4.5%
実質民間設備投資	783,075	786,182	3,107
(対前年度伸び率)	6.0%	6.4%	0.4%
実質民間住宅投資	242,911	243,650	739
(対前年度伸び率)	5.6%	5.9%	0.3%
実質民間最終消費	2,841,626	2,843,302	1,676
(対前年度伸び率)	2.9%	2.9%	0.1%
実質民間建設投資	422,690	424,494	1,804
(対前年度伸び率)	2.7%	3.2%	0.4%

97年度 (単位：億円)

	追加なし	追加あり	増減
実質GDP	4,794,539	4,801,642	7,103
(対前年度伸び率)	0.9%	0.6%	-0.3%
実質公的固定資本形成	416,504	416,083	-421
(対前年度伸び率)	-3.1%	-7.4%	-4.3%
実質民間設備投資	820,521	824,383	3,862
(対前年度伸び率)	4.8%	4.9%	0.1%
実質民間住宅投資	225,023	225,570	547
(対前年度伸び率)	-7.4%	-7.4%	-0.1%
実質民間最終消費	2,878,521	2,883,220	4,699
(対前年度伸び率)	1.3%	1.4%	0.1%
実質民間建設投資	405,270	407,961	2,691
(対前年度伸び率)	-4.1%	-3.9%	0.2%

注) 四捨五入の関係で増減欄の%表示が内訳と一致しない箇所があります。

第1章 マクロ経済と建設投資

民間非住宅建築投資の推移 (図1-10)

年度	1971	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83
名目GDP	10.1	16.4	21.0	18.6	10.0	12.4	11.0	9.7	8.0	9.0	6.2	4.8	4.5
民間事務所着工工事費	13.7	47.1	35.2	-32.6	1.4	17.4	-0.7	-1.8	27.9	5.5	5.2	-2.9	18.2
名目民間非住宅建築投資	5.8	28.0	47.4	-17.1	-6.5	13.4	2.1	8.4	26.3	5.2	-0.2	-5.0	6.8

年度	1984	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
名目GDP	6.8	6.3	4.6	4.8	6.8	7.1	8.0	5.7	1.9	0.8	0.4	1.0	1.8
民間事務所着工工事費	13.4	24.5	10.7	20.8	25.2	27.1	38.4	-9.8	-16.9	-42.5	-27.6	-3.8	0.0
名目民間非住宅建築投資	11.8	4.6	6.5	9.7	22.1	19.3	17.2	0.2	-8.7	-24.8	-22.2	-3.0	4.9

(単位：対前年度比%)

事務所着工床面積の推移 (図1-11)

年度	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
民間事務所着工床面積	10,533	10,323	14,202	15,160	7,702	7,746	8,866	8,697	8,314	9,929	9,165	8,979	8,797

年度	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
民間事務所着工床面積	10,189	11,704	13,485	13,725	15,452	17,772	20,104	22,534	19,838	16,362	11,089	9,536	9,474

(単位：千㎡)

事務所着工床面積の推移 (図1-12)

年度	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
民間事務所着工床面積	10,533	10,323	14,202	15,160	7,702	7,746	8,866	8,697	8,314	9,929	9,165	8,979	8,797

年度	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
民間事務所着工床面積	10,189	11,704	13,485	13,725	15,452	17,772	20,104	22,534	19,838	16,362	11,089	9,536	9,474

年度	1996	97	98	99	2000	1	2	3	4	5	6	7	8
民間事務所着工床面積	9,616	9,760	9,907	10,055	10,206	10,359	10,515	10,672	10,832	10,995	11,160	11,327	11,497

年度	2009	2010
民間事務所着工床面積	11,670	11,845

(単位：千㎡)

事務所建築単価の推移 (図1-13)

年度	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
民間事務所建築単価	100.0	116.0	124.1	157.1	208.6	210.4	215.8	218.4	224.3	240.3	274.7	295.0	292.4
卸売物価指数	100.0	120.0	123.0	150.0	197.1	203.1	213.5	217.6	212.1	227.5	267.9	271.7	276.6
民間企業設備デフレータ	100.0	101.9	106.5	124.6	148.9	153.9	160.8	167.4	171.0	178.9	188.5	190.8	191.9

年度	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
民間事務所建築単価	298.4	294.6	318.4	346.4	371.6	404.4	454.2	560.8	574.6	579.0	491.2	413.5	402.1
卸売物価指数	270.3	270.0	266.7	267.0	270.1	275.3	281.1	284.9	289.8	294.9	300.3	304.8	309.7
民間企業設備デフレータ	190.6	191.7	191.7	188.5	185.8	184.8	184.6	186.8	186.6	184.4	179.6	180.1	181.2

(1970年度=100)

事務所建築単価の推移 (図1-14)

年度	1970	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82
民間事務所建築単価	47.2	54.8	58.6	74.2	98.5	99.3	101.9	103.1	105.9	113.4	129.7	139.3	138.0

年度	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
民間事務所建築単価	140.8	139.0	150.3	163.5	175.4	190.9	214.4	264.7	271.2	273.3	231.8	195.2	189.0

年度	1996	97	98	99	2000	1	2	3	4	5	6	7	8
民間事務所建築単価	191.8	194.7	197.6	200.6	203.6	206.7	209.8	212.9	216.1	219.3	222.6	226.0	229.4

年度	2009	2010
民間事務所建築単価	232.8	236.3

(単位：百万円/千㎡)

民間非住宅分野における改築維持修繕市場 (図1-15)

年度	1990	91	92	93	94
改築・維持修繕工事費	3.27	3.52	3.60	3.57	3.39
上記工事費の占める割合	14.6	13.9	14.2	15.2	17.5

(単位：兆円) (単位：%)

土地取引件数（指数）（図2-3データ）

	全 国	東京圏	東京都
1980	100.0	100.0	100.0
81	96.6	93.6	96.9
82	92.9	91.2	98.3
83	87.0	86.9	99.5
84	85.6	87.3	102.9
85	82.1	85.0	102.6
86	82.8	93.3	111.3
87	87.5	100.2	101.9
88	82.1	76.8	67.3
89	86.9	80.7	73.6
90	84.9	79.0	71.1
91	77.1	64.3	58.0
92	70.0	59.9	52.6
93	68.3	61.0	56.9
94	70.7	67.0	64.5
95	71.1	72.6	79.5

法務統計月報より作成

新築マンション供給状況（都区部）（図2-4データ）

	供給戸数	価格	1都3県に占める区部比率
1990年	7,225	8,481	17.4
1991年	4,748	8,667	18
1992年	5,657	6,941	21.1
1993年	8,204	5,344	18.3
1994年	20,304	5,200	25.4
1995年	23,466	4,665	27.6

（注）不動産経済研究所「マンション市場動向」より作成

都区部・地目別宅地売買状況（指数）（図2-5データ）

	都心部商業地	都心部住宅地	周辺部商業地	周辺部住宅地
1990年	100	100	100	100
1991年	87.8	77.9	86.8	83.4
1992年	57.4	54.6	65.1	71.8
1993年	54.1	77.7	74.2	90.6
1994年	44.8	58.7	65.5	95.3
1995年	45.8	77.1	73.3	108.1

（注）「都心部」とは、千代田、中央、港、新宿、渋谷の5区をいう。
「周辺部」とは、その他の区をいう。東京都「東京の土地」より作成。

商業地地価と民間非住宅建築投資の推移
(図2-6 データ)

(単位：地価指数、兆円)

	3大都市圏市街地地価	民間非住宅建築投資
1983	100.0	8.80
84	104.5	9.39
85	110.6	10.50
86	120.8	10.99
87	157.1	11.70
88	210.3	12.83
89	240.0	15.67
90	284.6	18.69
91	307.7	21.91
92	276.0	21.95
93	223.0	20.05
94	184.6	14.49
95	157.3	11.81
96	132.1	11.29

(注) ・商業地地価：地価公示による(各年1月1日現在)。
・民間非住宅建築投資：建設省「平成8年度建設投資見通し」による。

売上高の推移

(図2-7 データ)

(単位：兆円)

	建設業	不動産業
1980	67.9	17.3
81	74.8	17.9
82	75.7	17.4
83	74.1	19.2
84	77.8	20.3
85	82.0	21.5
86	90.3	23.0
87	100.1	32.4
88	118.9	40.0
89	124.5	39.0
90	140.2	41.5
91	159.0	37.6
92	167.7	36.0
93	170.1	36.0
94	169.6	32.9

(注) 「法人企業統計年報」
(大蔵省)より作成

経常利益の推移

(図2-8 データ)

(単位：10億円)

	建設業	不動産業
1980	1,445	753
81	1,833	576
82	1,635	518
83	1,255	471
84	1,310	664
85	1,303	712
86	1,688	970
87	2,386	1,484
88	3,474	1,715
89	4,149	2,079
90	4,810	1,288
91	5,373	-512
92	5,375	-1,009
93	4,704	-873
94	3,945	-702

(注) 「法人企業統計年報」
(大蔵省)より作成

経常利益/売上高

(図2-9 データ)

(単位：%)

	建設業	不動産業
1980	2.13	4.36
81	2.45	3.22
82	2.16	2.98
83	1.69	2.46
84	1.68	3.28
85	1.59	3.31
86	1.87	4.22
87	2.38	4.59
88	2.92	4.29
89	3.33	5.33
90	3.43	3.10
91	3.38	-1.36
92	3.21	-2.81
93	2.77	-2.43
94	2.33	-2.14

借入金と総資本借入金比率の推移（不動産）

（図2-10データ）

（単位：兆円、倍）

	借入金計	長期借入金	借入金比率
1980	19.9	11.0	6.13
81	23.7	13.5	6.16
82	26.8	15.4	9.16
83	31.1	16.1	8.76
84	32.1	16.5	7.89
85	37.4	20.1	8.50
86	44.5	20.7	8.29
87	77.7	37.6	12.27
88	76.4	38.3	9.29
89	79.4	43.8	9.01
90	87.4	50.0	8.95
91	110.0	59.1	12.20
92	107.5	63.8	12.69
93	126.9	60.1	19.06
94	121.6	76.9	24.25

（注）・「法人企業統計年報」（大蔵省）より作成

・借入金計＝短期借入金＋社債＋長期借入金

・長期借入金＝社債＋長期借入金

・総資本借入金比率＝借入金／総資本

全国銀行貸出残高（各年末）

（図2-11データ）

（単位：兆円）

	建設業	不動産業
1980	7.8	9.9
81	8.5	10.9
82	9.3	12.4
83	10.6	14.4
84	11.9	16.8
85	13.3	20.6
86	14.2	27.8
87	14.7	32.7
88	15.6	36.7
89	20.0	46.9
90	20.9	48.5
91	22.5	50.6
92	24.4	53.2
93	30.9	60.0
94	31.9	61.0
95	32.2	62.2

（注）「経済統計年報」、「経済統計月報」（日本銀行）より作成

不動産業倒産の推移

（図2-12データ）

（単位：億円、件数）

	負債金額	倒産件数
1983	1,439	670
84	2,298	698
85	1,818	633
86	1,405	526
87	4,288	387
88	4,568	427
89	1,257	262
90	3,532	329
91	29,805	1,036
92	32,788	1,170
93	12,430	866
94	12,411	648
95	10,187	679

（注）帝国データバンク「全国企業倒産集計」より作成

借入金利率四半期別推移 (図2-13データ)

	82年				83年度				84年度				85年度				86年度			
建設業	8.0	7.0	7.6	7.2	7.2	6.9	7.7	7.3	6.9	6.7	7.3	7.0	6.7	5.9	6.2	5.7	5.5			
不動産業	7.2	7.0	6.8	7.1	7.0	5.9	6.1	6.0	6.1	6.6	6.7	6.6	6.4	5.4	5.4	5.7	5.3			
全産業	7.5	7.3	7.6	7.3	7.2	6.9	7.0	6.9	6.7	6.5	6.7	6.6	6.5	5.9	5.8	5.6	5.4			
	87年度				88年度				89年度				90年度							
建設業	5.0	5.5	5.0	5.1	4.9	5.4	4.9	5.2	4.7	5.1	5.6	6.4	6.1	6.9	7.6	7.2				
不動産業	4.7	4.8	5.0	5.0	4.6	5.1	4.8	5.0	4.7	4.8	5.2	5.5	6.2	6.5	7.0	6.9				
全産業	4.8	5.0	4.8	5.0	4.7	5.0	4.7	4.9	4.7	5.0	5.1	5.7	6.1	6.6	6.8	6.7				
	91年度				92年度				93年度				94年度							
建設業	6.8	7.5	7.1	6.5	5.9	5.6	6.1	5.4	4.9	4.8	4.4	4.4	4.2	4.4	4.3	4.3				
不動産業	6.7	7.1	5.9	6.9	5.2	4.6	4.4	4.1	4.0	4.1	4.5	4.0	3.4	3.7	3.3	3.6				
全産業	6.2	6.7	6.1	6.1	5.3	5.3	5.2	4.9	4.5	4.6	4.2	4.2	3.8	4.0	3.9	4.0				
	95年度																			
建設業	3.6	3.7	3.2	3.0																
不動産業	3.1	3.1	2.7	2.4																
全産業	3.5	3.4	3.0	2.9																

借入金及び総資本借入金比率の推移 (建設業)

(図2-14データ)

(単位: 兆円、倍)

	借入金計	長期借入金	借入金比率
1980	13.5	4.5	2.2
81	14.9	5.4	2.2
82	15.6	5.8	2.1
83	17.2	6.1	2.3
84	18.7	6.7	2.2
85	20.5	7.9	2.3
86	23.0	8.6	2.3
87	29.1	11.7	2.8
88	31.9	14.2	2.4
89	32.1	14.2	2.1
90	36.3	18.0	2.1
91	41.6	19.2	2.2
92	49.3	24.0	2.2
93	48.1	23.9	2.0
94	50.1	25.8	2.0

(注)・「法人企業統計年報」(大蔵省)より作成

- ・借入金計＝短期借入金＋社債＋長期借入金
- ・長期借入金＝社債＋長期借入金
- ・総資本借入金比率＝借入金／総資本

不動産業からの受注額と民間発注工事に占める不動産業発注工事の比率の推移（図2-15データ）

（単位：億円、％）

	不動産業からの受注金額	不動産業発注工事／民間発注工事
1983	10,996	20.5
84	9,287	16.5
85	15,176	20.4
86	16,427	20.3
87	22,916	23.4
88	30,237	23.6
89	39,518	25.1
90	53,770	26.7
91	42,041	21.6
92	28,234	19.5
93	22,808	20.3
94	25,818	22.9
95	23,112	20.7

（注）建設省「建設工事受注A調査」による。調査対象数は1984年度分までが大手43社、1985年度分からが大手50社。

建設業・不動産業法人の宅地などの取得時期別保有状況（図2-16データ）

（単位：千㎡）

	建設業	不動産業
1961-70	6,965	7,958
71-75	21,582	14,094
76-80	7,270	6,151
81-85	10,006	7,464
86-88	14,430	18,427
89	22,909	25,115
90	23,345	12,763
91	22,079	15,754
92	16,549	19,908

（注）・1961年度～88年度の数値は各1年間平均の保有面積である。
・土地基本調査法人調査より作成

建設業保有土地（固定資産計上分）と評価損益の推移（図2-17-1データ）

（単位：億円）

年 度	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
建設業保有土地(固定資産計上分)	29,098	31,953	38,203	39,431	48,234	59,886	65,136	84,823	86,084	109,936	124,931	127,386	
建設業保有土地(固定資産計上分)年度増加額	3,476	2,855	6,250	1,228	8,803	11,652	5,250	19,687	1,261	23,852	14,995	2,455	
年度毎評価損益	1,018	759	1,488	167	-467	-1,888	-1,869	-10,454	-593	-9,803	-3,749	-268	
累積評価損益	1,018	1,778	3,265	3,432	2,966	1,078	-791	-11,245	-11,837	-21,640	-25,389	-25,657	

「法人企業統計年報」（大蔵省）より作成

	84.1.1	85.1.1	86.1.1	87.1.1	88.1.1	89.1.1	90.1.1	91.1.1	92.1.1	93.1.1	94.1.1	95.1.1	96.1.1
全国商業地価指数	70.7	73.4	76.2	86.4	105.3	116.2	135.6	153.1	147	141.1	125	110.9	100

「地価公示」（国土庁）より作成、1996年1月1日=100

注）（評価損益）=（固定資産年度増加額）×（100-（全国商業地価指数））/100

固定資産計上土地保有額（図2-17-2データ）

（単位：億円）

	合 計	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社
1983	3,079	886	1,381	464	349
84	3,098	859	1,401	450	389
85	3,416	978	1,423	517	419
86	3,512	1,155	1,341	517	498
87	4,239	1,442	1,655	573	569
88	5,122	1,772	2,020	660	669
89	6,442	2,423	2,504	706	808
90	8,565	3,448	3,294	869	952
91	9,984	3,927	3,725	1,185	1,148
92	12,479	4,904	4,875	1,352	1,348
93	15,690	7,026	5,572	1,521	1,571
94	16,085	7,020	5,745	1,631	1,689
95	15,172	7,001	4,476	1,780	1,915

（注）大手4社：95年度決算において売上高1兆円以上
 準大手12社：95年度決算において売上高1兆円未満4,000億円以上
 中堅14社：95年度決算において売上高4,000億円未満2,000億円以上
 その他27社：95年度決算において売上高2,000億円未満

販売用不動産・開発事業支出金等の推移（図2-18データ）

（単位：兆円）

	合 計	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社
1980	0.771	0.330	0.250	0.103	0.088
81	0.795	0.319	0.267	0.107	0.102
82	0.861	0.337	0.302	0.120	0.102
83	0.973	0.376	0.362	0.135	0.100
84	1.106	0.401	0.452	0.147	0.107
85	1.298	0.480	0.551	0.162	0.105
86	1.690	0.536	0.825	0.202	0.127
87	2.108	0.590	1.124	0.239	0.155
88	2.571	0.630	1.449	0.292	0.199
89	2.809	0.740	1.531	0.305	0.233
90	3.423	0.928	1.881	0.328	0.287
91	4.145	1.321	2.075	0.421	0.328
92	4.227	1.436	1.935	0.490	0.366
93	4.118	1.395	1.836	0.509	0.378
94	3.983	1.287	1.768	0.535	0.392
95	3.692	1.194	1.585	0.545	0.368

一部上場57社の販売用不動産・開発事業支出金等と評価損益の推移 (図2-19データ)

(単位: 億円)

年 度	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95
販売用不動産・開発事業支出金等	9,731	11,058	12,981	16,897	21,076	25,707	28,094	34,229	41,450	42,270	41,183	39,827	36,916
販売用不動産・開発事業支出金等年度増加額	1,118	1,327	1,923	3,916	4,179	4,631	2,387	6,135	7,221	820	-1,087	-1,356	-2,911
年度毎評価損益	420	443	534	484	-769	-1,905	-1,905	-7,138	-7,330	-512	412	307	188
累積評価損益	420	863	1,396	1,880	1,111	-793	-2,699	-9,836	-17,167	-17,678	-17,267	-16,960	-16,792

「有価証券報告書総覧」より作成

年 度・月	83.9	84.9	85.9	86.9	87.9	88.9	89.9	90.9	91.9	92.9	93.9	94.9	95.9	96.3
六大都市市街地価格指数	62.5	66.6	72.3	87.6	118.4	141.1	179.8	216.3	201.5	162.4	137.9	122.6	105.8	100.0

(財)不動産研究所「市街地価格指数」より作成、1996年3月末=100

注) (評価損益) = (不動産関連流動資産年度増加額) × (100 - (地価指数)) / 100

保証債務の推移 (図2-20データ)

(単位: 兆円)

	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社	合 計
1983	0.12	0.41	0.18	0.12	0.828
84	0.14	0.45	0.18	0.12	0.895
85	0.12	0.59	0.18	0.12	1.020
86	0.16	0.76	0.16	0.15	1.240
87	0.19	0.93	0.22	0.17	1.500
88	0.17	1.02	0.25	0.19	1.640
89	0.15	1.31	0.29	0.22	1.960
90	0.18	1.43	0.39	0.29	2.290
91	0.29	1.63	0.54	0.32	2.770
92	0.34	1.95	0.59	0.32	3.210
93	0.31	1.84	0.65	0.31	3.100
94	0.36	1.80	0.65	0.29	3.090
95	0.23	1.80	0.70	0.26	3.000

保証債務/売上高の推移 (図2-21データ)

	全 体	大手4社	準大手11社	中堅15社	その他27社
1983	0.091	0.039	0.111	0.086	0.092
84	0.093	0.041	0.112	0.083	0.098
85	0.092	0.035	0.129	0.080	0.090
86	0.103	0.042	0.154	0.068	0.107
87	0.112	0.049	0.175	0.086	0.107
88	0.110	0.036	0.176	0.088	0.102
89	0.113	0.027	0.197	0.088	0.101
90	0.124	0.029	0.193	0.103	0.119
91	0.136	0.042	0.199	0.125	0.128
92	0.153	0.046	0.265	0.137	0.127
93	0.160	0.043	0.282	0.167	0.120
94	0.159	0.056	0.288	0.174	0.110
95	0.152	0.039	0.279	0.182	0.097

(注) 図は、各社ごとの比率を単純平均した値である。

完成工事未収入金・1年以上滞留分の推移(図2-22データ)

(単位:兆円、億円)

	完成工事未収入金	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社	1年以上滞留分合計
1990	3.25	492	1,414	636	226	2,769
91	3.88	578	2,080	923	238	3,819
92	4.30	1,471	3,004	1,933	603	7,010
93	4.06	1,902	4,903	2,349	774	9,928
94	4.17	2,582	4,975	2,517	868	10,940
95	4.40	2,303	5,248	2,560	880	10,990

- (注)・「完成工事未収入金」と「1年以上滞留分」は1部上場57社合計の値である。
 ・「1年以上滞留分」は「完成工事未収入金」中のものである。

1年以上滞留分/完成工事未収入金と民間建設投資比率(図2-23-1データ)

(単位:%)

	1年以上滞留分比率(合計比率)	1年以上滞留分比率(各社平均)	建設投資に占める民間建設投資の比率
1990	8.5	6.6	68.4
91	9.8	6.6	65.2
92	16.3	13.2	61.5
93	24.5	18.8	58.3
94	26.2	19.2	58.4
95	25.0	18.4	53.8

- (注)・「1年以上滞留分比率(各社平均)」は各社ごとの比率の単純平均値である。
 ・「1年以上滞留分比率(合計比率)」は完成工事未収入金57社合計に対する1年以上滞留分57社合計の比率である。
 ・「建設投資に占める民間建設投資の比率」:建設省「平成8年度建設投資見通し」による。94年度と95年度とは見込み値である。

関係会社出融資額(図2-23-2データ)

(単位:億円)

	合計	大手4社	その他8社
1983	2,308	1,149	1,159
84	2,900	1,239	1,661
85	3,661	1,678	1,983
86	4,159	1,963	2,197
87	4,565	1,569	2,995
88	6,474	2,356	4,117
89	7,648	3,704	3,944
90	10,204	4,427	5,777
91	12,243	5,355	6,888
92	13,737	5,339	8,398
93	14,164	5,428	8,738
94	13,376	4,124	9,252
95	13,959	4,731	9,228

- (注)・関係会社出融資額=関係会社有価証券
 貸借対照表計上額+関係会社出資金+
 関係会社長短期貸付金
 ・対象会社:1部上場の総合建設会社57
 社中、1983年度~95年度間のいずれか
 の年度で関係会社出融資額が500億円
 を超えた企業12社

不良資産・不良債権関連特別損失計上額 (図2-24データ)

(単位: 億円)

	57社	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社	57社累計	4社累計	12社累計	14社累計	27社累計
1990	19,664	6,824	11,711	89	1,040	19,664	6,824	11,711	89	1,040
1991	113,988	2,211	108,392	1,092	2,293	133,652	9,035	120,103	1,181	3,333
1992	135,972	90,999	38,529	2,881	3,563	269,624	100,034	158,632	4,062	6,896
1993	335,353	207,339	107,742	13,645	6,627	604,977	307,373	266,374	17,707	13,523
1994	222,543	121,533	73,139	20,309	7,562	827,520	428,906	339,513	38,016	21,085
1995	310,952	13,304	156,967	130,577	10,104	1,138,472	442,210	496,480	168,593	31,189

(注) ・一部上場企業57社を対象にした。

・「不良資産・不良債権関連特別損失計上額」: 各企業の損益計算書で特別損失に計上されたもののうち「固定資産売却損(土地分)」、「販売用不動産評価損」、「貸倒引当金繰入額」、「子会社整理損」等これに該当すると考えられる項目の合計額

貸倒引当金の推移 (図2-25データ)

(単位: 億円)

	合計	大手4社	準大手12社	中堅14社	その他27社
1990	947	285	343	194	126
91	1,485	314	737	274	160
92	2,126	464	1,005	418	240
93	3,191	666	1,535	680	310
94	3,605	761	1,750	758	336
95	4,593	980	2,069	1,187	356

投資損失引当金・保証債務損失引当金の推移 (図2-26データ)

(単位: 億円、計上社数)

	投資損失引当金	保証債務損失引当金	投資損失引当金計上会社	保証債務損失引当金計上会社
1990	20		2	
91	70	4	2	1
92	132	7	3	1
93	180	8	3	1
94	256	27	6	2
95	298	221	7	4

有利子負債・金融費用・経常利益の推移

(図2-27データ)

(単位: 兆円、億円)

	有利子負債	金融費用	経常利益
1983	2.54	2,163	3,656
84	2.81	2,242	3,204
85	3.19	2,411	2,989
86	3.53	2,229	3,047
87	3.92	2,011	3,718
88	4.45	2,189	4,765
89	4.74	2,554	6,528
90	5.65	3,641	8,850
91	7.62	4,607	9,187
92	9.06	4,437	8,140
93	9.99	4,110	7,230
94	9.93	3,853	5,248
95	9.30	2,958	2,943

従業員数と販売費及び一般管理費／売上高の推移
(図2-28データ)

(単位：千人、%)

	従業員数	販売費及び一般管理費／売上高
1990	173,213	5.6
91	180,888	5.7
92	185,897	6.0
93	188,654	6.3
94	186,524	6.4
95	183,374	6.0

(注) 販売費及び一般管理費／売上高は各社の
単純平均値である。

リストラに取り組む企業（従業員数の推移）（図2-29データ）

(単位：人)

1990	8,589	5,068	4,992	4,608	4,324	3,379	2,954	2,202
91	8,979	5,320	5,233	4,818	4,406	3,439	3,134	2,300
92	9,338	5,587	5,407	4,956	4,347	3,390	3,160	2,403
93	9,169	5,694	5,260	4,875	4,195	3,508	3,049	2,378
94	8,691	5,596	5,117	4,684	3,528	3,351	2,545	2,004
95	8,414	5,348	5,100	4,559	3,421	2,943	2,354	1,874

金融費用／有利子負債

(図2-30データ)

(単位：%)

1983	8.51
84	7.99
85	7.56
86	6.31
87	5.13
88	4.92
89	5.39
90	6.45
91	6.05
92	4.90
93	4.11
94	3.88
95	3.18

不動産執行事件売却率

(図2-31データ)

(単位：%)

1988	75
89	74
90	73
91	33
92	35
93	38
94	41
95	38

(注) 旬刊金融法務
事情No. 1454
より作成

担保権の実行としての競売(図2-32データ)
(単位:件)

	受理件数	未済件数	既済件数
1988	8,269	5,335	2,934
89	7,469	4,613	2,856
90	7,193	4,353	2,840
91	9,955	4,594	5,361
92	15,437	5,146	10,290
93	23,181	7,620	15,561
94	28,516	8,066	25,450

(注) 司法統計年報(最高裁)より作成

担保権の実行としての競売(図2-33データ)
(単位:件)

	受理件数	未済件数	既済件数
1988	10,849	7,389	3,460
89	7,412	5,805	1,607
90	4,909	3,635	1,274
91	6,790	4,141	2,649
92	10,015	4,133	5,882
93	14,636	6,198	8,438
94	17,431	7,316	10,115

(注) 司法統計年報(最高裁)より作成

土木工事における1社あたり元請完工高と企業数の推移 (図3-2データ)

		1985	86	87	88	89	90	91	92	93
企業数	土木全体	42,527	44,096	44,906	43,600	46,649	50,927	54,054	56,244	58,865
	資本金1千万～5千万	15,502	16,622	17,521	18,141	20,677	21,480	25,102	26,955	28,942

単位：百万円

		1985	86	87	88	89	90	91	92	93
1社あたり 元請完工高	土木全体	278	291	300	319	324	309	323	320	339
	資本金1千万～5千万	283	276	281	287	272	269	263	263	265

※総合工事における一般土木建築工事業と土木・舗装・しゅんせつ工事業の土木工事を集計 (会社専業)

「建設工事施工統計調査報告」 (建設省) より作成

建築工事の資本金階層別完工高推移 (図3-3データ)

単位：兆円

資本金	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1千万未満	2.4034	2.2363	2.5426	2.8822	2.9201	3.0359	2.9499	2.8616	2.8554
1千万以上～5千万未満	4.6641	4.9321	5.1356	5.7828	6.7202	8.0630	8.9007	9.5476	9.1611
5千万以上～10億未満	3.2689	3.4373	3.5987	4.4816	5.2925	6.7181	7.4727	7.4378	7.2458
10億以上	7.3208	6.9902	8.2513	10.1282	12.2754	14.1882	17.8427	18.3876	17.5581

※総合工事における一般土木建築工事業と建築・木造建築工事業の建築元請完工高を集計 (会社専業)

占有率

単位：%

資本金	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993
1千万未満	13.6	12.7	13.0	12.4	10.7	9.5	7.9	7.5	7.8
1千万以上～5千万未満	26.4	28.0	26.3	24.8	24.7	25.2	23.9	25.0	24.9
5千万以上～10億未満	18.5	19.5	18.4	19.3	19.5	21.0	20.1	19.5	19.7
10億以上	41.5	39.7	42.3	43.5	45.1	44.3	48.0	48.1	47.7

「建設工事施工統計調査報告」 (建設省) より作成

土木建築別下請比率（下請完工高／元請完工高）（図3-4データ）

	1975	77	79	81	83	85	86	87	88	89	90	91	92	93
土木	34.1	37.1	40.2	42.0	44.0	51.5	54.3	58.5	58.9	59.6	61.6	63.8	66.1	68.1
建築	42.0	45.2	46.7	48.7	52.4	54.0	56.0	57.6	56.7	60.7	62.3	61.0	62.4	60.8

「建設工事施工統計調査報告」（建設省）より作成

完工高経常利益率の推移（図3-5データ） 単位：%

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
全建設業	1.53	1.94	2.05	2.25	2.02	1.32
土木建築	1.03	1.19	1.48	1.20	1.50	1.21
土木	1.24	1.50	1.23	1.57	1.89	1.80
建築	0.84	1.25	1.31	1.59	0.84	0.04
設備	2.02	2.64	3.06	3.44	2.99	1.89
職別	2.03	2.57	2.86	2.80	2.17	0.90

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

資本金階層別完工高経常利益率の推移（図3-6データ） 単位：%

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
200万円未満	1.49	1.94	1.95	2.08	1.59	0.34
200万～500万	1.34	1.76	1.85	2.00	1.54	0.61
500万～1千万	1.50	1.86	2.00	2.16	1.91	1.09
1千万～5千万	1.71	2.12	2.27	2.52	2.51	2.11
5千万～1億	2.31	2.67	2.69	2.90	2.42	2.58
1億～10億	2.76	2.96	3.24	3.42	3.46	3.06
10億円以上	3.81	4.29	4.58	4.67	4.29	4.03

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

資本金階層別完工高経常利益率の推移【土木】（図3-7データ） 単位：%

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
200万円未満	0.86	1.30	0.37	1.19	1.49	0.63
200万～500万	0.89	1.21	1.01	1.23	1.42	1.09
500万～1千万	1.21	1.37	1.27	1.49	1.82	1.59
1千万～5千万	1.76	1.91	1.69	1.96	2.33	2.61
5千万～1億	2.58	2.45	1.96	2.28	2.81	3.18
1億～10億	2.76	2.74	2.34	2.38	3.17	3.44
10億円以上	3.32	3.53	3.20	3.40	3.51	3.73

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

資本金階層別完工高経常利益率の推移【建築】（図3-8データ） 単位：%

	1988	1989	1990	1991	1992	1993
200万円未満	0.53	1.10	0.87	1.22	-0.32	-0.79
200万～500万	0.63	0.92	0.99	1.26	0.24	-0.62
500万～1千万	0.81	1.17	1.09	1.25	0.59	-0.41
1千万～5千万	1.16	1.61	1.86	2.10	1.70	0.88
5千万～1億	1.69	2.45	2.56	2.76	0.34	1.28
1億～10億	2.76	3.28	3.56	3.37	3.53	2.57
10億円以上	4.05	4.91	5.31	5.27	4.35	3.13

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

収益性関連比率の推移—土木・資本金階層別（表3-2参考データ）

土木・完工高経常利益率

単位：%

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	0.86	1.30	0.37	1.19	1.49	0.63
200万～500万	0.89	1.21	1.01	1.23	1.42	1.09
500万～1千万	1.21	1.37	1.27	1.49	1.82	1.59
1千万～5千万	1.76	1.91	1.69	1.96	2.33	2.61
5千万～1億	2.58	2.45	1.96	2.28	2.81	3.18
1億～10億	2.76	2.74	2.34	2.38	3.17	3.44
10億円以上	3.32	3.53	3.20	3.40	3.51	3.73

土木・完工高総利益率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	19.82	20.35	22.30	22.57	23.05	22.88
200万～500万	18.99	19.59	21.26	21.78	22.57	22.97
500万～1千万	18.13	18.95	20.35	21.01	21.69	22.34
1千万～5千万	15.39	15.98	16.64	17.27	17.80	18.33
5千万～1億	11.98	12.02	12.03	12.59	12.78	13.55
1億～10億	11.44	11.57	11.11	11.16	12.78	12.56
10億円以上	9.91	9.81	9.70	10.21	11.52	12.00

土木・一般管理費率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	18.75	19.84	21.68	21.86	22.16	23.11
200万～500万	17.89	18.94	20.45	20.97	21.66	22.55
500万～1千万	16.73	17.96	19.17	19.78	20.48	21.17
1千万～5千万	13.49	14.19	14.98	15.38	15.64	15.97
5千万～1億	9.38	9.51	10.10	9.85	9.54	10.01
1億～10億	8.43	8.82	8.72	8.32	8.76	8.63
10億円以上	6.67	6.31	6.52	6.71	7.89	8.06

土木・営業外損益率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	-0.69	-0.40	-0.29	-0.32	-0.14	-0.17
200万～500万	-0.59	-0.19	-0.05	-0.17	-0.19	0.01
500万～1千万	-0.50	-0.27	-0.15	-0.14	-0.15	-0.14
1千万～5千万	-0.16	-0.06	-0.09	-0.24	-0.18	-0.07
5千万～1億	-0.16	-0.15	-0.42	-0.55	-0.48	-0.29
1億～10億	-0.12	-0.10	-0.27	-0.52	-0.67	-0.61
10億円以上	0.05	0.11	0.06	0.00	-0.06	-0.17

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

収益性関連比率の推移－建築・資本金階層別（表3－2参考データ）

建築・完工高経常利益率

単位：％

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	0.53	1.10	0.87	1.22	-0.32	-0.79
200万～500万	0.63	0.92	0.99	1.26	0.24	-0.62
500万～1千万	0.81	1.17	1.09	1.25	0.59	-0.41
1千万～5千万	1.16	1.61	1.86	2.10	1.70	0.88
5千万～1億	1.69	2.45	2.56	2.76	0.34	1.28
1億～10億	2.76	3.28	3.56	3.37	3.53	2.57
10億円以上	4.05	4.91	5.31	5.27	4.35	3.13

建築・完工高総利益率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	16.58	16.38	17.09	17.46	17.85	19.16
200万～500万	15.49	15.48	16.11	16.98	17.67	18.17
500万～1千万	14.85	15.12	15.63	16.43	17.01	17.48
1千万～5千万	12.05	12.54	13.33	14.15	15.01	15.41
5千万～1億	10.17	10.77	1.56	12.19	12.96	12.95
1億～10億	11.11	11.15	12.26	13.25	13.65	13.66
10億円以上	12.55	13.07	13.06	13.41	13.93	13.38

建築・一般管理費率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	15.89	16.04	16.58	16.08	18.86	21.46
200万～500万	14.51	14.79	15.64	15.70	18.00	19.22
500万～1千万	13.78	14.10	14.61	15.15	16.94	18.12
1千万～5千万	10.80	10.93	11.44	11.85	13.30	14.69
5千万～1億	8.45	8.62	8.61	8.80	10.71	11.39
1億～10億	8.45	8.11	8.25	9.12	9.35	10.52
10億円以上	8.53	8.24	7.53	7.53	8.82	9.12

建築・営業外損益率

	88年度	89年度	90年度	91年度	92年度	93年度
200万円未満	-0.67	-0.50	-0.29	-0.48	-0.46	-0.27
200万～500万	-0.52	-0.37	-0.28	-0.32	-0.37	-0.10
500万～1千万	-0.30	-0.42	-0.41	-0.40	-0.36	-0.22
1千万～5千万	-0.24	-0.21	-0.48	-0.54	-0.41	-0.25
5千万～1億	-0.28	-0.11	-0.82	-0.80	-0.66	-0.45
1億～10億	-0.14	0.00	-0.46	-0.85	-0.79	-0.58
10億円以上	0.29	0.17	0.34	-0.03	-0.63	-0.44

資料出所：建設省「建設業の経営分析」

(図3-9データ) 建築主別建築単価

単位：万円

年度	建築総計単価	公共建築単価	会社等建築単価	個人建築単価
1981	11.166	13.355	11.557	10.275
1982	11.401	13.893	11.742	10.582
1983	11.394	13.780	11.608	10.652
1984	11.394	14.166	11.418	10.772
1985	11.752	14.324	12.018	11.022
1986	12.292	15.237	12.761	11.391
1987	13.012	15.987	13.538	12.140
1988	14.027	16.604	14.533	13.116
1989	15.579	18.023	16.631	14.048
1990	17.852	20.618	19.632	15.170
1991	18.751	23.234	20.636	15.715
1992	18.486	25.020	19.705	16.083
1993	17.829	24.987	17.948	16.280
1994	17.087	24.129	16.371	16.280
1995	16.676	23.695	15.497	16.332

「建築着工統計年報」より作成

協力を組織する利点 (図3-10データ) 上段：社 下段：%

	回答なし	全く評価 できない	あまり評価 できない	どちらとも いえない	まあ評価 できる	非常に評価 できる
営業情報の収集が容易	4	2	40	182	126	11
	1.1	0.5	11.0	49.9	34.5	3.0
発注コストの面で融通がきく	3	2	33	174	139	14
	0.8	0.5	9.0	47.7	38.1	3.8
技術・技能の向上が図りやすい	3	0	5	120	202	35
	0.8	0.0	1.4	32.9	55.3	9.6
協力会社間のコミュニケーションが図れ工程管理が容易	2	0	3	56	243	61
	0.5	0.0	0.8	15.3	66.6	16.7
安全面で信頼できる	3	0	2	49	254	57
	0.8	0.0	0.5	13.4	69.6	15.6
一定の工事品質の確保が容易	4	1	2	43	270	45
	1.1	0.3	0.5	11.8	74.0	12.3
繁忙期や緊急時の労働力の確保が容易	2	1	3	42	234	83
	0.5	0.3	0.8	11.5	64.1	22.7
継続的なつきあいにより意志の疎通が容易	3	0	0	10	210	142
	0.8	0.0	0.0	2.7	57.5	38.9

協力が現在抱えている問題 (図3-11データ)

上段:社 下段:%

	回答なし	全く問題は ない	あまり問題 はない	どちらとも いえない	多少問題が ある	非常に問題 がある
会員企業の技術力の 低下	2	21	171	119	49	3
	0.5	5.8	46.8	32.6	13.4	0.8
運営経費の増大化	3	33	180	88	59	2
	0.8	9.0	49.3	24.1	16.2	0.5
会員企業の自社に対 する依存度が高い	3	33	180	88	59	2
	0.8	9.0	49.3	24.1	16.2	0.5
発注コストの増加	3	15	106	136	100	5
	0.8	4.1	29.0	37.3	27.4	1.4
協力の形骸化	4	16	111	125	101	8
	1.1	4.4	30.4	34.2	27.7	2.2
外注企業の選択範囲 が限定される	5	18	133	93	107	9
	1.4	4.9	36.4	25.5	29.3	2.5
会員企業の技術・技能 者の高齢化	1	3	57	68	194	42
	0.3	0.8	15.6	18.6	53.2	11.5

会員企業を対象とする育成策 (図3-12データ)

上段:社 下段:%

	回答なし	全く必要と 思わない	実施の予定 はない	どちらとも いえない	実施を検討 したい	すでに実施 している
職員採用活動の実施・援 助	4	12	176	117	45	11
	1.1	3.3	48.2	32.1	12.3	3.0
銀行融資などの金融面 での援助	4	15	170	119	19	38
	1.1	4.1	46.6	32.6	5.2	10.4
寮・社宅等福利厚生面 の援助	4	22	198	79	20	42
	1.1	6.0	54.2	21.6	5.5	11.5
O A化推進のための支援	4	10	165	111	58	17
	1.1	2.7	45.2	30.4	15.9	4.7
経理事務等事務処理能力 向上教育・研修会の実施・援助	5	2	150	115	75	18
	1.4	0.5	41.1	31.5	20.5	4.9
後継者教育の実施・援助	4	11	121	125	75	29
	1.1	3.0	33.2	34.2	20.5	7.9
施工管理技士資格取得 の援助	2	0	110	109	111	33
	0.5	0.0	30.1	29.9	30.4	9.0
技能・技術資格取得の 教育・研修会の実施・援助	3	0	28	44	103	187
	0.8	0.0	7.7	12.1	28.2	51.2
職長教育の実施・援助	5	0	24	42	84	210
	1.4	0.0	6.6	11.5	23.0	57.5
安全教育・研修会の 実施・援助	2	0	3	14	44	302
	0.5	0.0	0.8	3.8	12.1	82.7

協力会に対する今後の方針 (図3-13データ)

上段：社 下段：%

	回答なし	全く必要 と思わな い	実施の予 定はない	どちらと もいえな い	実施を検 討したい	すでに実 施してい る
専属度を低くするため、会員企業の 自社以外の受注を勧奨する	2	7	59	226	34	37
	0.5	1.9	16.2	61.9	9.3	10.1
会員企業のリストラを進め、協力会 のスリム化を図りたい	3	14	104	169	64	11
	0.8	3.8	28.5	46.3	17.5	3.0
会員企業への発注を増やし、協力会 の結束を強化したい	2	3	24	182	88	66
	0.5	0.8	6.6	49.9	24.1	18.1
会員企業以外の協力会社の積極的 な活用を図りたい	2	0	21	114	118	110
	0.5	0.0	5.8	31.2	32.3	30.1
評価制度の導入(見直し)により協 力会社の選別を強化したい	2	1	52	71	175	64
	0.5	0.3	14.2	19.5	47.9	17.5
協力会社間の競争を促進して価格 競争力の強化を図りたい	3	1	18	81	183	79
	0.8	0.3	4.9	22.2	50.1	21.6
共存共栄を図るため協力会社の指 導・育成を強化したい	2	0	5	40	224	94
	0.5	0.0	1.4	11.0	61.4	25.8

協力会社間の競争を促進して価格競争力の強化を図りたい (図3-14データ)

上段：社 下段：%

	回答なし	全く必要と 思わない	実施の予定 はない	どちらと もいえな い	実施を検 討したい	すでに実施 している
5千万円未満	2	0	5	21	34	9
	2.8	0.0	7.0	29.6	47.9	12.7
5千万円以上～1億円未満	0	0	5	26	51	11
	0.0	0.0	5.4	28.0	54.8	11.8
1億円以上～10億円未満	1	1	5	23	67	39
	0.7	0.7	3.7	16.9	49.3	28.7
10億円以上	0	0	3	11	31	20
	0.0	0.0	4.6	16.9	47.7	30.8

(財) 建設経済研究所と「日本経済と公共投資」

(財) 建設経済研究所

建設経済研究所は、昭和 57 年 9 月 1 日、建設大臣の許可により財団法人として発足しました。昭和 57 年は、東日本建設業保証株式会社、西日本建設業保証株式会社および北海道建設業信用保証株式会社の建設保証事業 3 社が創立 30 周年を迎えた年であり、その記念事業の一環として研究所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～
- 8年 7月 ～バブル後遺症からの回復、新たな挑戦を～

(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