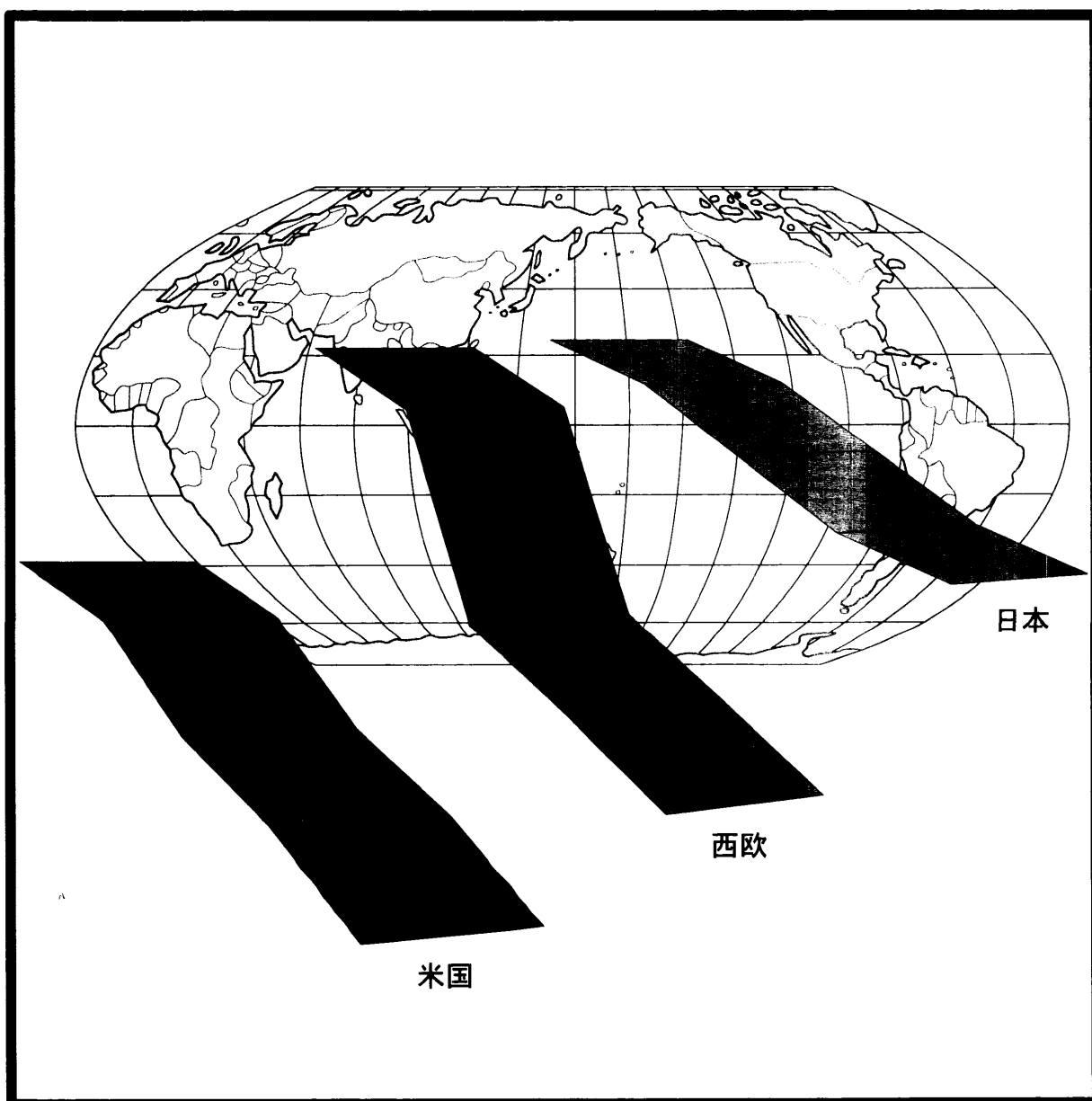


— 効率化と品質確保を求められる
公共投資、建設産業の課題 —



表紙は、91年から95年までの日本、西欧、米国における建設投資額の推移を、各年の対円平均レートを用いて円換算し、図案化したもの

はじめに

政府・与党財政改革構造会議の報告をうけて、2003年までに財政健全化目標の達成をめざす財政構造改革推進策が6月3日に決定されました。今世紀中の3年間を「集中改革期間」として定め、「一切の聖域なし」で歳出の改革と縮減に取り組むこととなります。公共投資に関しては、公共投資基本計画を3年延長、部門別5年計画を2年（10年計画は4年）延長することとし、10年度公共投資予算を前年度比7%以上削減し、以後2年間もさらに継続して引き下げるとしています。

財政の構造改革が喫緊の課題であることは論を待ちません。しかしながら、迫りつつある高齢化社会・成熟経済を視野に入れながら、国際競争のなかで経済活力を維持し、国民の厚生を高めるために欠かせない社会経済基盤を、現下の経済力のもとでいかに整備していくのか、ここにも政策選択の緊急性があります。高貯蓄経済がしばらく継続するとすれば、高貯蓄を活用し将来に向けた資本蓄積を重視し、経済力を拡大させながら、時間をかけて財政健全化を目指すべきではないかという視点も当然にあります。

政府は、公共工事のコスト縮減行動指針を定めて実施に入りました。2000年度までに10%以上のコスト縮減を目標としています。発注者サイドの過剰な要求や規制の簡素化、あるいは工事期間の短縮・発注規模の適正化を一層進めること、他方で受注者サイドでは質と価格の真摯な競争によって効率化をすすめること、こうした役割分担が明確になりました。それぞれの責任ある対応が望まれるところです。

公共工事に関して、入札契約方式の多様化が進められています。6月の中央建設業審議会基本問題委員会の中間答申を経て、VE（バリュー・エンジニアリング）、設計施工一括契約方式（DB）など企業の技術力・ノウハウを活用する新たな方式が実施の段階に入りました。企業競争も価格のみならず多面的なものになります。

建設産業は、以上をはじめとする市場環境の激しい変容のなかで、生き残りをかけた激しい競争に直面しています。市場環境の好転は当面見込めないなかで、幾重もの淘汰の波を避けることはできませんが、企業にとってのビジネスチャンスは依然大きなものがあります。顧客ニーズに対応した質の高いサービス提供によって、信頼される産業としての発展を模索すべきであります。

今回は、財政構造改革のもとでの公共投資と建設産業の諸課題を取り上げましたが、厳しい環境下において、政策の方向を探る一助になれば幸いです。

1997年 7月 (財)建設経済研究所

理事長 高橋 進

目 次

第1章 マクロ経済と公共投資	1
1.1 マクロ経済と建設投資	1
1.1.1 マクロ経済の現状	1
1.1.2 公共投資削減の影響	2
1.1.3 建設投資の現状と見通し	4
1.2 公共投資と資産形成	9
1.3 土地市場の動向と展望	14
1.3.1 地価動向	14
1.3.2 土地取引の動向	17
1.3.3 土地市場の今後の動向	19
1.3.4 土地対策の課題	20
第2章 公共工事の効率化への課題	23
2.1 入札契約制度の多様化の現状と課題	23
2.1.1 わが国の入札契約制度の特色	23
2.1.2 多様化に向けたこれまでの検討状況	24
2.1.3 多様化への取組みの状況	25
2.1.4 今後の課題	37
2.2 地方公共団体の発注体制の現状と課題	42
2.2.1 一般競争入札の現状	42
2.2.2 今後予想される新たな発注方式	44
2.2.3 外部機関の利用	45
2.2.4 今後の課題	46
2.3 建設コスト縮減の課題	47
2.3.1 建設コストの現状	47
2.3.2 公共事業執行の効率化とコスト問題	52
2.3.3 公共工事の発注ロットの適正化の問題	64
第3章 建設産業:新たな分野への取り組み	69
3.1 建設工事の品質保証問題	69
3.1.1 建築工事における品質保証に関わる現状	69
3.1.2 現行品質保証制度の問題点	73
3.1.3 あるべき品質保証の姿	75

3. 2 進展する建設産業の情報化	79
3. 3 建設業におけるニュービジネスの動向	85
3. 3. 1 ニュービジネス誕生の背景	85
3. 3. 2 ニュービジネスへの参入事例	85
3. 3. 3 ニュービジネスの将来	87
第4章 海外の建設産業	88
4. 1 欧米の建設市場の動向	88
4. 1. 1 アメリカの建設市場	88
4. 1. 2 ヨーロッパの建設市場	91
4. 2 諸外国の入札契約制度	94
4. 2. 1 契約形態	94
4. 2. 2 入札方式	95
4. 2. 3 履行保証	96
4. 3 ヨーロッパにおける環境市場	97
第5章 主要建設会社の決算分析	102
5. 1 主要建設会社53社の1996年度決算分析	102
5. 2 建設会社の経常利益率の推移	105
5. 3 望まれる利益率の回復	106
参考資料（海外建設市場関連）	110
参考資料（建設会社業績関連）	117
参考データ	122

第1章 マクロ経済と公共投資

1.1 マクロ経済と建設投資

1.1.1 マクロ経済の現状

(構造変革を迫られる日本経済)

- 日本経済は構造変革の時代を迎えつつある。97年6月財政構造改革会議で決定された方針によれば、98年度公共事業費は前年度比7%以上の削減が目標とされ、公共投資基本計画（当初1995～2004年度630兆円）の期間を3年間延長するとともに、部門ごとの公共投資5ヶ年計画を2年間（10ヶ年計画は4年間）延長し、実質削減の方向で実施されることとなった。厳しい財政状況下で、長期展望に基づく社会資本整備と景気の下支え役の両面の役割を担うことにより、増加してきた公共事業も、ここにきてマイナス成長の時期に入ったと言えよう。この背景には、バブル崩壊後の不況対策として拡大してきた公共投資について、日本経済がようやく回復軌道に乗り、民需の自律的回復が期待できそうな中で、見直しの段階に入ったということが出来る。

(弱い日本経済の回復力)

- バブル崩壊後低迷を続けた日本経済は、95年秋以降ようやく回復傾向を持続させてきた。しかし、その回復力は現状においても非常に弱いものと判断される。97年度に入り、消費税率の引上げ、特別減税の廃止、主要製造業と非製造業および中小企業との間の景況感の二極化など、直近の経済成長を支えてきた民間最終消費や民間設備投資の持続的拡大への阻害要因が顕在化してきている。さらには、民間住宅投資が前年度に比べ大幅に減少する見通しである。このため、97年度の需要の伸びは96年度の伸びに比較して鈍化することは避けられず、また98年度には公的需要の大幅減が加わることで、97年度以降は再び低成長が予測される。

(97、98年度の実質GDP成長率は1%台の低い伸び)

- 建設経済モデルによる予測結果によれば、97年度の実質経済成長率については、1.0%と再び低成長に落ち込むものと見られる。公的固定資本形成は、当初予算の伸びが抑制されることなどから、 $\Delta 6.6\%$ ($\Delta 0.6$)と予測される。また、消費税の引上げや特別減税の廃止等の影響により、民間最終消費は0.8% (0.5)増と伸びが鈍化し、民間設備投資も輸出関連製造業などでは旺盛な投資が期待されるものの、非製造業・中小企業での回復の遅れから、5.4% (0.9)増と若干の伸びの鈍化が予測される。民間住宅投資も、需要の96年度への前倒しの反動で、 $\Delta 11.5\%$ ($\Delta 0.6$)と大幅な減少が見込まれ、日本経済の回復基調は大きくスローダウンするものと見込まれる。
- 98年度の実質経済成長率については、1.5%と低成長が続くものと予測される。公的固

定資本形成は、公共事業費の対97年度比7%以上の削減が決定しており、△11.9%(△1.0)と大幅な減少が見込まれる。民間最終消費は、97年度の冷え込みの反動で2.4%(1.4)と伸びが回復するものの、民間設備投資は5.1%(0.9)増と前年程度の伸びにとどまり、景気は調整局面が続くものと思われる。 * () 内は対GDP寄与度

- 日本経済は、業種や階層間での民間景況感の乖離から、極めて緩やかな景気回復曲線を迎えざるを得ない。公定歩合が史上最低の0.5%の水準では、これ以上金融政策面で景気対策として何らかの措置を講じることは事実上不可能である。景気テコ入れ策として残るのは財政政策となるわけだが、今後は財政再建目標との兼ね合いで、景気に対しては非常に難しい経済・財政運営を迫られることが予想される。

表1-1 マクロ経済の推移 (年度)

年度	実績←					→予測		
	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
実質GDP (対前年度伸び率)	4,380,438 5.5%	4,508,532 0.4%	4,527,576 0.5%	4,557,582 0.7%	4,668,550 2.4%	4,807,412 3.0%	4,857,238 1.0%	4,930,016 1.5%
実質公的固定資本形成 (対前年度伸び率)	283,219 4.6%	353,988 16.6%	398,686 12.6%	394,310 -1.1%	424,742 7.7%	422,802 -0.5%	395,017 -6.6%	347,990 -11.9%
(寄与度)	0.3	1.1	1.0	-0.1	0.7	0.0	-0.6	-1.0
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	854,178 11.3%	813,967 -7.2%	729,289 -10.4%	708,892 -2.8%	749,155 5.7%	797,220 6.4%	840,442 5.4%	883,053 5.1%
(寄与度)	2.1	-1.4	-1.9	-0.5	0.9	1.0	0.9	0.9
実質民間住宅投資 (対前年度伸び率)	255,763 4.9%	216,526 -3.5%	227,095 4.9%	244,365 7.6%	227,838 -6.8%	260,126 14.2%	230,212 -11.5%	227,909 -1.0%
(寄与度)	0.3	-0.2	0.2	0.4	-0.4	0.7	-0.6	0.0
実質民間最終消費 (対前年度伸び率)	2,507,599 4.2%	2,608,118 1.2%	2,652,976 1.7%	2,695,457 1.6%	2,772,059 2.8%	2,850,652 2.8%	2,874,666 0.8%	2,943,453 2.4%
(寄与度)	2.4	0.7	1.0	0.9	1.7	1.7	0.5	1.4
実質純輸出 (対前年度伸び率)	41,839 45.4%	102,174 38.7%	98,132 -4.0%	84,849 -13.5%	39,587 -53.3%	20,360 -48.6%	45,526 123.6%	54,270 19.2%
(寄与度)	0.3	0.6	-0.1	-0.3	-1.0	-0.4	0.5	0.2
名目GDP (対前年度伸び率)	4,388,158 8.7%	4,718,257 1.9%	4,767,461 1.0%	4,790,264 0.5%	4,885,225 2.0%	5,033,468 3.0%	5,150,327 2.3%	5,259,475 2.1%

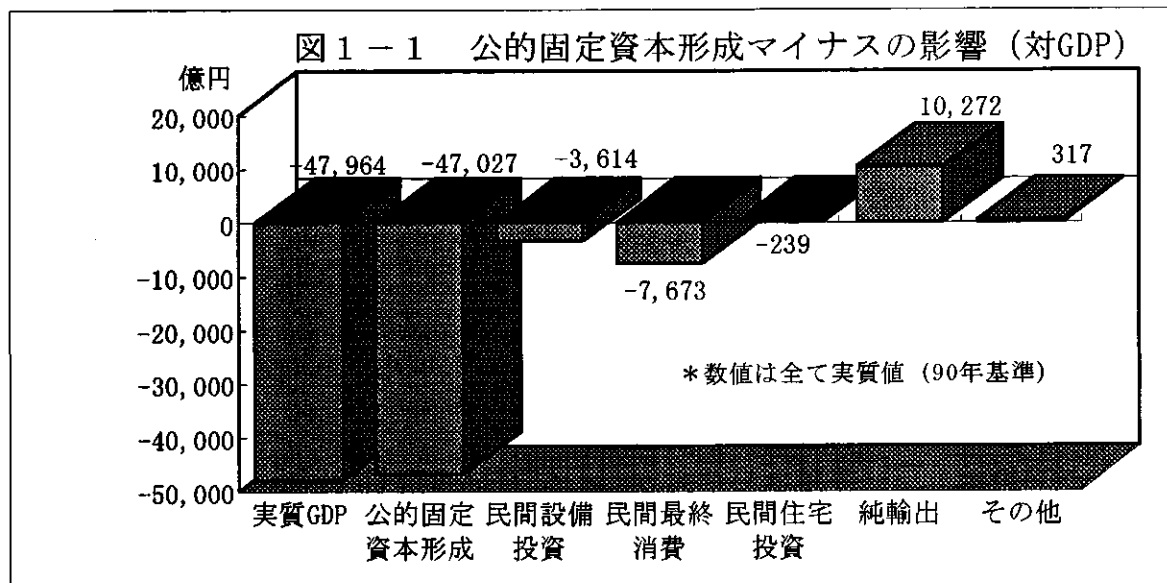
* 実質値は1990年価格

(単位: 億円)

1.1.2 公共投資削減の影響

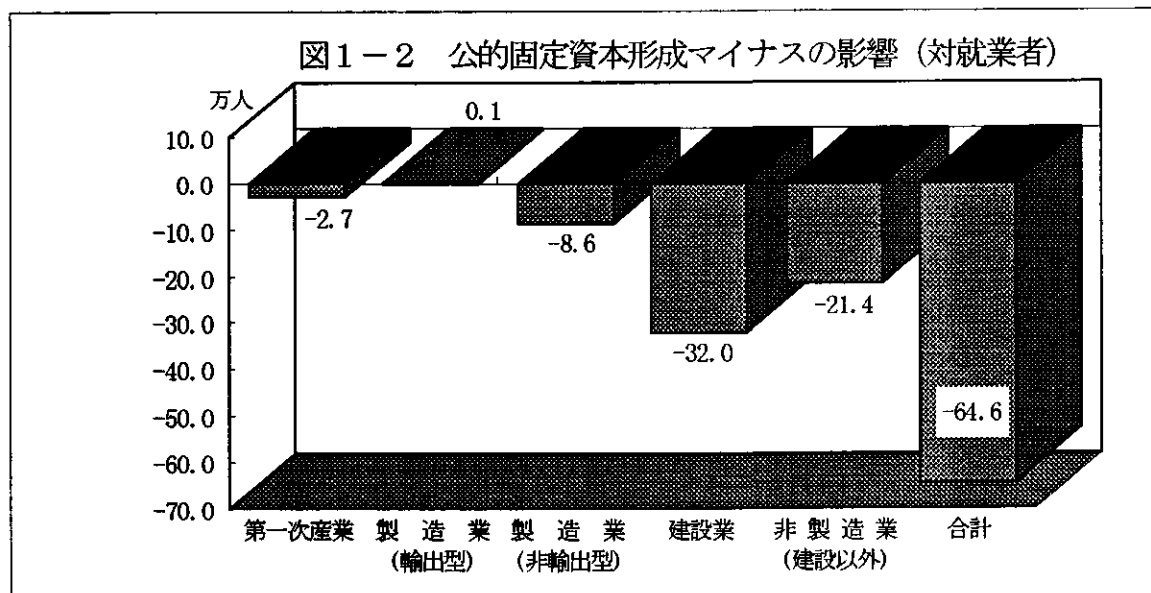
(日本経済に与える影響が大きい公共投資の削減)

- 98年度公共事業費を前年度比7%以上削減することに地方財政の逼迫等を加味すると、98年度実質公的固定資本形成は97年度に比べ4兆7千億円の減少、伸び率で11.9%の落ち込みとなると見られる(表1-1参照)。こうした公共投資の削減が日本経済に与える影響を、建設経済モデルを利用して試算した結果が図1-1である。
- 公的固定資本形成が4兆7千億円減少することで、民間需要(民間設備投資+民間最終消費+民間住宅投資)は1兆1千億円程度の減退が発生している。これは98年度GDP成長率に対し0.2ポイントの引き下げ効果を有している。逆に内需の減少により外需依存度が高まり、純輸出は1兆円増えそう(寄与度0.2)。結果として、内外需各々の増減がほぼ相殺され、実質GDPを4兆8千億円、率にして1%引き下げることとなる。



(雇員者65万人に影響を与える公共投資の減少)

- このような大幅な公共投資の削減は、日本経済に様々な影響を与えると考えられるが、特に雇用面への悪影響は、失業率が高止まりしている情勢下では、避けられそうにない。産業連関表を利用して雇用に与える影響を試算すると、図1-2のようになる。GDPに与える影響と同じように、98年度の公的固定資本形成が97年度に比べ4兆7千億円減少することで、雇用にどれくらい影響を与えるかを見てみると、就業者全体で約65万人の減少が試算される。これは、全就業者数約6千5百万人の1%に相当する。特に、大都市圏地域以外の地方では、建設業就業者の比率が高いことから、雇用問題が深刻化するものと見られる。



¹ 輸出型製造業は、民生用電気機械・電子通信機器・自動車産業を合算。非輸出型はそれ以外の製造業を合算。

(選択の余地を残すべき景気対策としての財政出動)

- ・ 財政構造改革を集中的に実施するという政府方針は、尊重されなければならない。しかし、現状は民間景況の二極化がより鮮明になりつつあり、必ずしも自律的な景気回復が達成されると確信できるような状況ではない。こうした中で、財政出動の可能性を全くゼロにすることは、景気を下支えすべき政府の経済運営にとって、政策判断の選択の余地を狭めてしまうことになる。緩やかに回復を続ける日本経済の腰砕けを防ぐためには、実体経済の推移を睨みながら、財政について機動的な対応を図ることも、選択メニューの一つに残しておくことが必要となる。

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)

- ・ 97年度は、民間非住宅建設投資が回復基調に向かうが、政府建設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 $\Delta 3.8\%$ と再びマイナスに転じそうだ。政府建設投資は、当初予算の伸びが厳しく抑えられており、96年度末の補正の大半が97年度に繰り越しされるとしても、名目 $\Delta 5.8\%$ とマイナスになる。民間住宅投資は、96年度の反動で着工戸数が $\Delta 12.9\%$ の減少が予想されることから、投資ベースでも名目 $\Delta 6.8\%$ の減と大きく落ち込みそうだ。民間非住宅建設投資は、好調な業種の工場などの民間非住宅着工床面積が順調に推移することを反映しプラスに転ずるが、民間景況全体として二極化の傾向の影響を受けて、名目 3.9% の伸びにとどまりそうだ。この程度では、政府・住宅の大きな落ち込みを補完するには力不足であり、建設投資全体では、再び減少することになる。
- ・ 98年度は、民間部門が前年度比プラスで推移するのに対し、政府部門が更に大きく減少することが影響し、建設投資全体で前年度比名目 $\Delta 4.0\%$ 減と2年連続のマイナスとなるだろう。政府建設投資は、財政構造改革会議で決定された7%削減が反映し、補正予算等の積み増しも考慮していないことから、名目 $\Delta 11.6\%$ の大きな減少となりそうだ。民間住宅投資は、前年度に見られた反動減の影響が一巡し、着工戸数も前年度水準を若干越えそうなことから、名目 1.3% の伸びとなるだろう。民間非住宅建設投資も、着工床面積が回復を続けることから、名目 2.6% の増加となるだろう。しかし、民需が増加する以上に政府投資の落ち込みが大きいことから、建設投資全体でマイナスが続きそうだ。

表1-2 建設投資の推移(年度)

年度						実績←→予測		1998
	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	
名目建設投資 (対前年度伸び率)	814,395 11.4%	839,708 1.9%	816,933 -2.7%	791,824 -3.1%	797,700 0.7%	830,200 4.1%	798,379 -3.8%	766,376 -4.0%
名目政府建設 (対前年度伸び率) (審与度)	257,480 6.0% 2.0	323,343 12.8% 4.5	342,083 5.8% 2.2	336,848 -1.5% -0.6	363,800 8.0% 3.4	369,100 1.5% 0.7	347,800 -5.8% -2.6	307,351 -11.6% -5.1
名目民間住宅 (対前年度伸び率) (審与度)	257,217 9.3% 3.0	226,625 -2.0% -0.6	241,241 6.4% 1.7	256,419 6.3% 1.9	238,800 -6.9% -2.2	267,500 12.0% 3.6	249,332 -6.8% -2.2	252,545 1.3% 0.4
名目民間非住宅 (対前年度伸び率) (審与度)	299,698 18.4% 6.3	289,740 -5.4% -2.0	233,609 -19.4% -6.7	198,557 -15.0% -4.3	195,100 -1.7% -0.4	193,600 -0.8% -0.2	201,247 3.9% 0.9	206,480 2.6% 0.7
実質建設投資 (対前年度伸び率)	814,395 7.7%	808,170 0.6%	781,994 -3.2%	755,388 -3.4%	759,700 0.6%	784,900 3.3%	742,504 -5.4%	700,831 -5.6%

※民間非住宅=民間非住宅建築+民間土木

(単位:億円、実質値は90年度価格)

(2) 民間住宅建設投資

(需要前倒しの反動で大きく落ち込む97年度住宅着工戸数)

- 97年度の住宅着工戸数は、依然として低金利が持続するなど良好な住宅取得環境にあるものの、需要の前倒しがみられ高水準であった前年度の反動で低迷することが予測され、全体で前年度比△12.9%の141万9千戸程度にまで落ち込む。140万戸台前半の着工戸数は、92年度以来5年ぶりの低い水準である。震災復興需要についてもすでにピークを過ぎており、今年度は貸家を中心に2万戸程度が着工される見通しで、これにより震災復興需要はほぼ収束を迎えるものと予測される。
- 持家は、住宅金融公庫の96年度第4回および97年度第1回募集の受理戸数も前年度比で減少しており、着工戸数の大幅な減少は避けられない状況にある。震災復興分も6千戸程度にとどまることから、前年度比△17.0%の52万8千戸になるものと予測される。貸家についてはすでに駆け込み反動減の影響は収まっているものと見られるが、堅調な推移が期待できるのは、老朽木造アパートの建て替えを含め立地や設備などの諸条件が良好な物件等狭い範囲にとどまるものと思われる。震災復興分の着工も1万4千戸弱とピーク時であった前年度に比べて大幅に減少することから、全体では前年度比△10.3%の55万3千戸弱となるであろう。分譲は、低金利と物件価格の安定を背景に供給側の意欲は依然として底堅い。しかしながら、消費税の駆け込み需要の減少等により供給過剰感が高まる市場動向の影響に加え、大都市部では良好なマンション用地を取得することが困難な状況も生じており、年度後半の着工レベルは低いものになる。震災復興分の着工もほとんど見込まれないことから、全体では前年度比△11.8%の31万戸を超える程度が予測される。
- 98年度の住宅着工戸数は、97年度のような需要の前年度への前倒しによる反動といった減少要因が除去されることに加えて、金利先高感の広まりが需要者層の動意に影響を与えるとみられ、全体で97年度比3.3%増の146万6千戸程度と若干の回復をみせるもの

と予測される。

- ・ 持家は、金利先高感によって着工の減少傾向が緩み、やや回復するものと見られることから、着工戸数は97年度比2.9%増の54万3千戸程度となろう。貸家は、賃貸市場の供給過剰感が深まるという懸念材料があるものの、金利先高感の広がり着工促進要因となり、好立地の物件を中心に97年度比5.7%増の58万4千戸の着工が予測される。分譲についても、好立地なマンション用地の取得困難という懸念があるものの、金利先高感を背景に横這い程度の着工が見込まれ、97年度比△0.4%の30万9千戸程度が着工されるものと予測される。

表1-3 住宅着工戸数の推移

年度		1990	1992	1993	1994	1995	実績←	→予測	1998
着工戸数	持家	474.4	481.6	536.9	580.9	550.5	636.3	528.2	543.7
	(対前年度伸び率)	-5.0%	7.6%	11.5%	8.2%	-5.2%	15.6%	-17.0%	2.9%
	貸家	767.2	686.8	651.6	574.2	563.7	616.2	552.8	584.1
	(対前年度伸び率)	-6.5%	18.0%	-5.1%	-11.9%	-1.8%	9.3%	-10.3%	5.7%
	分譲	386.9	216.6	290.2	377.6	344.7	352.0	310.5	309.4
(対前年度伸び率)	20.3%	-20.6%	34.0%	30.1%	-8.7%	2.1%	-11.8%	-0.4%	
全体	1,665.4	1,419.8	1,509.8	1,560.6	1,484.7	1,630.4	1,419.7	1,466.5	
(対前年度伸び率)	-0.4%	5.7%	6.3%	3.4%	-4.9%	9.8%	-12.9%	3.3%	
名目民間住宅投資	257,217	226,625	241,241	256,419	238,800	267,482	249,332	252,545	
(対前年度伸び率)	9.3%	-2.0%	6.4%	6.3%	-6.9%	12.0%	-6.8%	1.3%	

(単位：千戸、億円)

(3) 民間非住宅建設投資

(緩やかな伸びにとどまる民間非住宅建設投資)

- ・ 民間設備投資は回復傾向を続けている。低金利効果の一巡や民間消費の一時的な落ち込みもあるが、輸出関連の製造業などを中心とした旺盛な設備投資が全体の景況感を押し上げている。しかし、非製造業や中小企業の回復に陰りがあるのが懸念材料として挙げられ、景気回復の二極化が鮮明になってきた。こうした二極化の影響に公的需要の低迷が加わることで、実質民間設備投資の伸びはやや鈍化傾向を見せ、97年度は前年度比5.4%、98年度同5.1%となると思われ、97年度以降の日本経済全体の成長を支えるには、やや力不足の感がある。
- ・ 民間非住宅建設投資（建築+土木）は、ようやく減少傾向に歯止めがかかり、97年度実質前年度比1.8%増、98年度同1.1%増とプラスに転じる模様だ。民間非住宅建築投資は、95年度以降の着工ベースでの回復を反映して、97年度実質3.3%増、98年度同3.2%増とプラスに転じるだろう。
- ・ 民間非住宅建築着工床面積は、前年度比で97年度6.0%増、98年度5.5%増とプラスで推移するだろう。用途別の着工床面積では、【事務所】は、事務所ストックの過剰感の緩和や企業収益の回復から、97、98年度は共に6.0%の伸びを予測する。【店舗】は、民間消費が若干落ち込む97年度以降は伸び率が若干鈍化し、97年度5%、98年度6%になると思われる。【工場】は、主要製造業を中心に堅調に推移すると見られるが、97年度以

降は円安効果が薄れることから、若干の伸びの修正が行われ、97年度10.0%、98年度8.0%となるだろう。

- ・ 民間土木投資は、97年度が着工の若干の回復を受けて実質△0.1%とほぼ横這いの水準なりそうだが、98年度は、大口の電力関連投資の伸び悩みが響き、実質△1.8%と再びマイナスになりそうだ。

表1-4 民間設備投資の推移(年度)

年度	実績←→予測 単位億円							
	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
実質民間設備投資 (対前年度伸び率)	854,178 11.3%	813,967 -7.2%	729,289 -10.4%	708,892 -2.8%	749,155 5.7%	797,220 6.4%	840,441 5.4%	883,048 5.1%
実質民間非住宅建設投資 (対前年度伸び率)	299,698 14.6%	279,466 -6.5%	225,486 -19.3%	191,260 -15.2%	187,300 -2.1%	185,100 -1.2%	188,504 1.8%	190,496 1.1%
実質民間非住宅建築投資 (対前年度伸び率)	219,092 13.5%	193,152 -9.8%	139,152 -28.0%	113,488 -18.4%	105,500 -7.0%	104,700 -0.8%	108,176 3.3%	111,605 3.2%
実質民間土木投資 (対前年度伸び率)	80,606 17.8%	86,313 1.9%	86,334 0.0%	77,772 -9.9%	81,800 5.2%	80,400 -1.7%	80,328 -0.1%	78,890 -1.8%

注) 民間設備投資総額から建設投資(建築+土木)を除いた部分が機械投資に相当

*実質値は1990年度価格

表1-5 民間非住宅建築着工床面積の推移

年度	実績←→予測 単位千㎡							
	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
事務所着工床面積 (対前年度伸び率)	22,534 12.1%	16,362 -17.5%	11,089 -32.2%	9,536 -14.0%	9,474 -0.7%	9,909 4.6%	10,506 6.0%	11,136 6.0%
店舗着工床面積 (対前年度伸び率)	10,550 -4.5%	11,792 2.1%	10,210 -13.4%	10,502 2.9%	11,955 13.8%	13,121 9.8%	13,776 5.0%	14,602 6.0%
工場着工床面積 (対前年度伸び率)	28,830 2.6%	18,494 -29.5%	13,807 -25.3%	13,188 -4.5%	13,798 4.6%	16,511 19.7%	18,162 10.0%	19,614 8.0%
非住宅着工床面積計 (対前年度伸び率)	110,166 5.0%	86,751 -15.3%	67,553 -22.1%	65,022 -3.7%	68,458 5.3%	75,532 10.3%	80,101 6.0%	84,487 5.5%

*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

(財政再建下で大きく落ち込む政府投資)

- ・ 97年度政府建設投資は、財政事情の悪化を背景にした当初予算の伸び抑制等を背景に、年度を通して低い投資額になることが予測される。伸び率では、95年の経済対策の効果によって投資水準が高かった95・96年度の反動が大きく影響し、名目で△5.8% (実質△7.7%) となるだろう。97年1月に編成された96年度補正予算の多くが97年度に繰り越されるとしても大幅なマイナスとなり、そのことが景気の持続的拡大への懸念要因となることは避けられない状況である。
- ・ 98年度政府建設投資は、財政構造改革による政府の公共事業削減策から、大幅に落ち込むものと思われる。国の公共事業費予算は前年度比△7%以下と定められのに加え、地方でも同様に公共事業費を抑える動きがあり、伸び率は名目で△11.6% (実質△13.2%) と予想され、今後の日本経済に与える影響が懸念される。

表1-6 政府建設投資の推移(年度)

年度	実績←→予測							
	1990	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
名目政府建築投資 (対前年度伸び率)	46,010 9.4%	63,634 12.8%	66,965 5.2%	64,737 -3.3%	60,900 -5.9%	64,800 6.4%	64,461 -0.5%	56,716 -12.0%
名目政府土木投資 (対前年度伸び率)	211,470 5.3%	259,709 12.8%	275,118 5.9%	272,111 -1.1%	302,900 11.3%	304,300 0.5%	283,339 -6.9%	250,635 -11.5%
名目政府建設投資 (対前年度伸び率)	257,480 6.0%	323,343 12.8%	342,083 5.8%	336,848 -1.5%	363,800 8.0%	369,100 1.5%	347,800 -5.8%	307,351 -11.6%
実質政府建設投資 (対前年度伸び率)	257,480 2.3%	310,586 11.3%	328,060 5.6%	321,767 -1.9%	346,200 7.6%	349,600 1.0%	322,640 -7.7%	280,002 -13.2%

*実質値は90年度価格 単位:億円

1.2 公共投資と資産形成

(財政健全化への視点)

- 平成9年度末の国及び地方公共団体を併せた公的債務残高は実に476兆円に達すると見込まれ、GDPの約95%になっている。来るべき超高齢社会を見据え、財政再建は今日の最重要課題とされている。そこで、政府・与党においても、本年6月に財政構造改革会議が最終報告をまとめ、あらゆる歳出の圧縮を推進するための枠組みを策定したところである。

今後、こうした枠組みに沿って着実に財政再建の実を挙げていくことが重要であるが、これまでの財政再建論議の中では、そもそも健全な財政状態、言い換えれば、持続可能な財政状況とはどういうものか、という基本的な点についての議論が十分なされていなかったのではないかという懸念もある。

- 財政構造改革会議では、再建目標の一つとして、2003年までに財政赤字をGDPの3%以内とすることを掲げた。こうした単年度の数値目標は、財政当局が歳出を絞り込む上では一定の意味があるが、GDPの3%以内であれば健全なのか、あるいは逆に、それ以上ではどのような問題があるのかについて明確な説明はない。同様の数値基準を通貨統合の条件として設定しているEUでも依然議論があることから分かるように、数値に合理的な根拠があるとは考えられない。もし、このような「財政赤字のGDP比を3%以内にする」ということ自体が目的化すれば、それは、本末転倒なことになりかねない。96年度アメリカ大統領経済報告でも指摘しているように、「財政赤字の縮減はそれ自体最終目標ではなく、すべての国民の生活水準向上という目的の一手段」に過ぎないからである。

(政府部門の会計制度の課題)

- 政府の財政再建の政策目標が、十分な理論的な裏付けをもって説明されていないことの背景の一つには、そもそも財政の現状を的確に示す情報が不備である点が挙げられる。すなわち、本来その役割を果たすべき会計制度が、中長期的な観点から財政状況を的確に把握し、国民が適切な判断をするための資料を提供するものとしては有効なものとはなっていないことが要因の一つと考えられる。
- 現在政府部門の会計制度は、単式簿記、現金会計主義が採られている。この方式には、
 - ① 永く資産となり、便益を国民にもたらす社会資本の整備のための経費が、その年に消費される社会保障費や人件費などと同様に、整備年度にすべての支出が計上されるため、毎年の政府部門が提供した財・サービスと資産の減価償却を含む費用との関係を見ることはできない、
 - ② 国の資産と負債とに関する情報が不十分で、中長期的な観点からの財政状況の把

握が難しい、
などの問題点がある。

- ・ 現行会計方式は、単年度の現金の出入を管理する上では有効であるが、現実の財政は、長年にわたり便益を国民に与えることとなる投資を行ったり、中長期にわたり元利償還を必要とする公債の発行を行ったりしている。つまり、単年度の収入・支出のみをみる現行方式では、フローとストックとが有機的関連をもっている現実の財政状況を的確に把握することは難しいと考えられる。
- ・ 今日の財政再建論議の中でしばしば指摘されているのは、「公的債務残高の対 GDP が9割を越え世界的にも高い水準にある。」とか、「これは一人当たり数百万の借金に当たる。」などということである。問題は、このような債務が現在及び将来の財政にどのような影響を及ぼすのかの具体的説明である。このような指摘にとどまっていること自体が、現在の会計方式の課題を象徴しているといえよう。
- ・ ところで、民間企業を考えると、生産活動を行うためには投資が必要である。つまり、生産を拡大しようとするれば、投資のための借入れを行い、負債も拡大することになる。実際、借入れも伸びている企業ほど業績が伸びている場合も多い（日本の代表的企業の例：自動車、電機、通信）。企業の業績評価に関心のある人は、単なる負債額の大きさなどから判断することはない。フローベースの収入と支出、ストックベースの負債と資産について、両面から財務状況を判断し、投資支出に対して期待する収益が、現在そして将来にわたって確保されていくかどうかという点を問題にする。
- ・ これと同様に、政府会計においても、フローとストック両面から財政状況を明らかにし、最適な財政運営を考える必要があるだろう。したがって、企業における財務分析を可能としている発生主義の複式簿記を基本とする企業会計方式を、政府部門についても当てはめていくことが必要と考えられる。むろん、政府活動は、企業とは異なりその成果をすべて金銭的に評価することはできず、その意味で企業会計と完全に同様に考えることはできないのは言うまでもないが、財政状況についての国民に対する説明責任の実現と適切な資源配分の実現のためには、このような視点からの分析、検討が可能となるような仕組みが必要であると考えられる。

(政府会計への企業会計手法導入の意義)

- ・ 今日、政府の会計制度に、企業会計の手法を導入することは世界的な動きとなっている。その具体的な手法は国、機関により異なるが、この新たな会計方式は、基本的には、①経常費用と投資的費用とを区別し、経常費用としては資本の減価償却相当分を計上する、②資産を評価し、企業会計における貸借対照表に当たるものの作成する、という点で従来の方式と異なる。
- ・ この方式を採用することにより、社会資本の減価償却が意識されるようになれば、そ

の機能を発揮するための維持更新と財政措置が結びつき、適切なストック管理が可能となると考えられる。今日の会計制度では、支出項目を問わず単にある年度の支出を削減さえすれば財政健全化と解されるが、本来なすべき社会資本の維持更新を怠ることは、社会資本の機能の低下を招き、結果として、後世代に負担を繰り延べていることにほかならない。新たな会計方式は、こうした分析が可能となると考えられ、中長期的な観点でみた効率的な社会資本整備に資するものと期待される。また、財政運営の視点が単なる債務の大きさだけでなく、資産の大きさや内容と建設国債等の負債との関係にも向けられるようになる。

(諸外国における取り組み)

- ・ イギリスやニュージーランドにおいては、すでに、政府会計に企業会計手法を導入しており、アメリカにおいても現在検討を進めている。こうした諸外国の取り組みが直ちに我が国で適用できるかどうかについてはさらなる検討を要するが、以下で、海外の実例と動向を参考として紹介する。

①イギリス

イギリスにおいては、かなり以前から地方自治体において資本会計が採られていたが、発生主義の適用とその手法については長年議論があった。そうした議論と試行を経て、90年にCIPFA(勅許財政会計協会)¹による「地方自治体の資本会計：最終報告」がまとめられ、94年以降これが本格的に実施されることとなった。この基準の主な内容は、①資産使用費用を含む経済コストを経常収支会計で計上する、②資産の価値を評価する、③納税者に対する賦課と経済コストを区別するというものである。しかしながら、資産の評価について、純再調達価格(再調達価格-減価償却累計額)を原則としながらも、いわゆる取替法(取得原価による評価とし、減価償却は行わない方法)も適用可能とするなど、この基準は発生主義の考え方が徹底していないとの批判も一部にはある。

中央政府においても、1997年度から順次、資源会計(Resource Accounting)方式と呼ばれる発生主義による会計方式を導入するとともに、2001年度以降資源予算を導入することが提言されている²。資源会計の考え方は、支出される金額ではなく、消費される資源に焦点を当てるとともに、政府活動の成果に重点をおいて、目的及び目標の達成を促進することによって行政管理を改善することを目的としている。具体的には、①予算決算の対照表、②運営費用計算書(損益計算書に相当)、③貸借対照表、④資金収支計算書、⑤目的・目標別計算書からなる計算書を作成することとしている。そのうち、②および③が中心的な資料となるが、それぞれの項目は表1-7のとおりである。

¹ CIPFAは会計実務担当者等からなる団体で、ここが定めるコード等が実質的な会計基準となる。

² 大蔵省「納税者の資金のよりよい会計制度に関する提言 - 政府の資源会計・予算」(1995年7月)

表1-7 資源会計における「運営費用計算書」と「貸借対照表」の項目

運営費用計算書

管理費	①=A + B + C + (D) + E
人件費	A
減価償却費	B …… 前年度からの経年減耗分
その他運営・管理費	C
運営収入(手数料等)	(D)
資本費用	E …… I × 6%
施策経費	②=F + G + H
経常補助金	F
資本補助金	G
その他施策経費	H
純運営費用	①+②

貸借対照表

固定資産	③ = I + J + K
有形固定資産	I
無形固定資産	J
投資	K
流動資産	④ = L + M + N
棚卸資産	L
債権(チェック)	M
現金及び預金	N
債務(支払期限が1年以内に到来するもの)	O
純流動資産	⑤ = ④ - O
流動負債を除いた全資産	⑥ = ③ + ⑤
債務(支払期限が1年以降に到来するもの)	P
諸引当金	Q
資産 - 負債	⑦ = ⑥ - P - Q (=⑧)
資本及び剰余金	⑧ = R + S + T
一般資産	R
再評価積立金	S
贈与資産積立金	T

資料：建設政策研究センター調べ

②アメリカ

アメリカでは、1980年代以降の社会保障費の増大と(税収の伸びの停滞)により、社会資本投資が減少して新規投資の減少のほか、既存ストックの適切な維持管理さえ不可能になり、経済全体の生産性の低下と国民生活の質の低下を招く結果となった。そうしたことへの反省から、様々な機関、有識者から、連邦政府において資本支出について一

般会計とは区別した形で作成すべきとの意見が提出されている。

これまで、連邦機関においては、資本会計を採用すべき法案も提出されているが、依然議論の最中である。資本会計とは、政府予算を、経常的な支出と社会資本等に支出される資本支出に区別して管理しようとするものである。因みに、表1-8が連邦政府の資本会計の試算である。

一般に、資本会計を作成するには減価償却費を計算することが必要となるが、その技術的な方法やどのような資本に適用すべきかについては依然議論があるところである。

表1-8 資本、経常及び合算会計：連邦資本、1998年（試算）
(10億ドル)

経常会計	
収 入	1,567
支 出	1,727
減価償却	99
その他	1,628
黒字又は赤字	-160
資本会計	
受け取り：減価償却	99
資本支出	60
黒字又は赤字	39
合算会計	
収 入	1,567
支 出	1,687
黒字又は赤字	-121

資料：米国行政管理予算局「Analytical Perspectives 1998年度」より

1.3 土地市場の動向と展望

1.3.1 地価動向

(97年地価公示)

- ・ 今年の地価公示では、住宅地、商業地とも、下落傾向は続いているものの、下落幅は縮小しつつある。すなわち、住宅地は、全国 $\Delta 1.6\%$ （昨年 $\Delta 2.6\%$ ）、東京圏 $\Delta 3.4\%$ （昨年 $\Delta 5.0\%$ ）、大阪圏 $\Delta 2.2\%$ （昨年 $\Delta 4.3\%$ ）、地方圏 $\Delta 0.4\%$ （昨年 $\Delta 0.6\%$ ）であり、商業地は、全国 $\Delta 7.8\%$ （昨年 $\Delta 9.8\%$ ）、東京圏 $\Delta 13.2\%$ （昨年 $\Delta 17.2\%$ ）、大阪圏 $\Delta 9.9\%$ （昨年 $\Delta 15.8\%$ ）、地方圏 $\Delta 5.4\%$ （昨年 $\Delta 5.8\%$ ）である。ただ、東京圏・大阪圏の商業地の下落幅は依然として大きい。

(97年3月市街地価格指数)

- ・ (財)日本不動産研究所による市街地価格指数によると、96年9月末～97年3月末の変動率は、全国で商業地 $\Delta 3.9\%$ （96年3月末～96年9月末 $\Delta 4.2\%$ ）、住宅地 $\Delta 0.6\%$ （同 $\Delta 0.9\%$ ）、六大都市で商業地 $\Delta 6.0\%$ （同 $\Delta 8.5\%$ ）、住宅地 $\Delta 1.6\%$ （同 $\Delta 2.1\%$ ）であり、下落巾は縮小しつつある。六大都市の商業地の下落巾は、年率で2ケタとなっており、依然大きい。

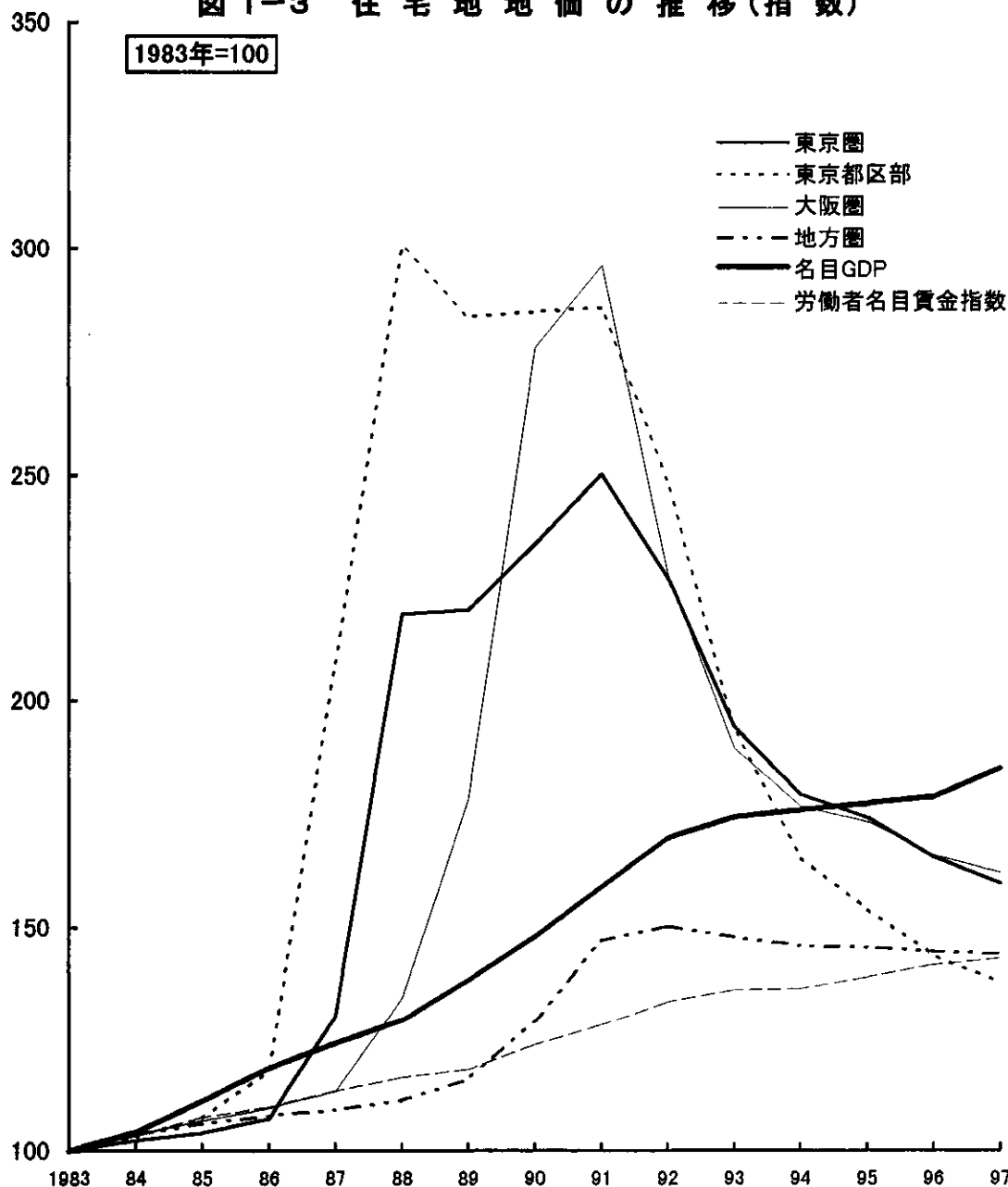
(短期地価動向調査)

- ・ 国土庁の短期地価動向調査によると、今年1月1日から4月1日の間において、住宅地は大半の地域で横ばい、商業地は大半の地域でやや下落となっている。また、東京都の一部地域などでは下落巾が縮小している。

(長期時系列による地価水準)

- ・ バブルが始まった83年を基準とした地価公示の指数をみると（図1-3、図1-4）、今年の水準は、GDPとの相対関係では、83年の水準を大きく割り込んでいる。特に東京都区部の商業地の地価は、地価そのものが83年水準になっている。

図1-3 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	97
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	159.6
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	137.5
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	162.0
地方圏	100.0	103.5	106.0	107.8	109.1	111.2	116.0	129.3	146.9	150.2	147.7	145.9	145.5	144.6	144.0

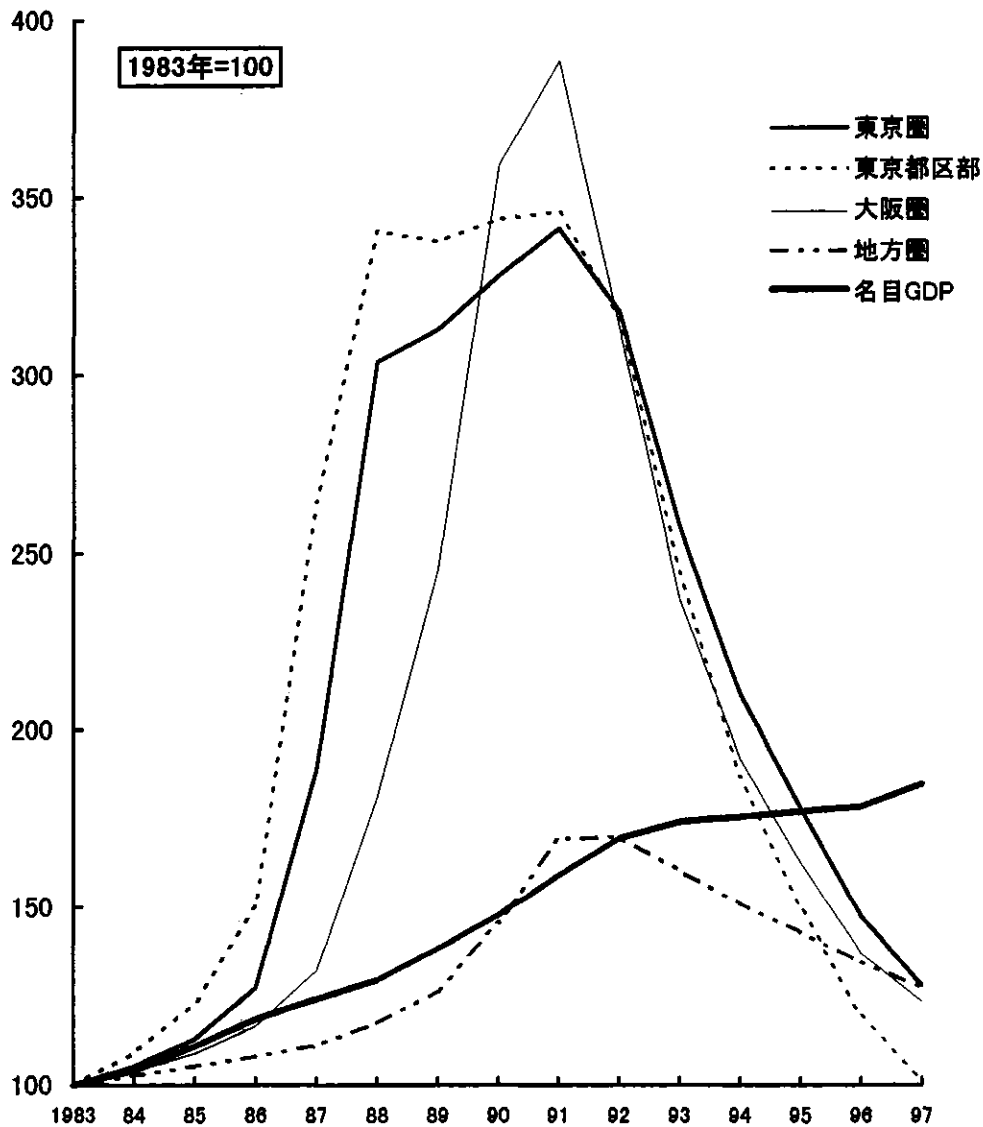
地価公示資料より作成

暦年	1982	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	124.0	129.3	138.2	147.8	158.9	169.4	174.1	175.7	177.1	178.5	184.9

暦年	1982	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
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	143.1

労働省「毎月勤労統計調査」より作成

図1-4 商業地地価の推移(指数)



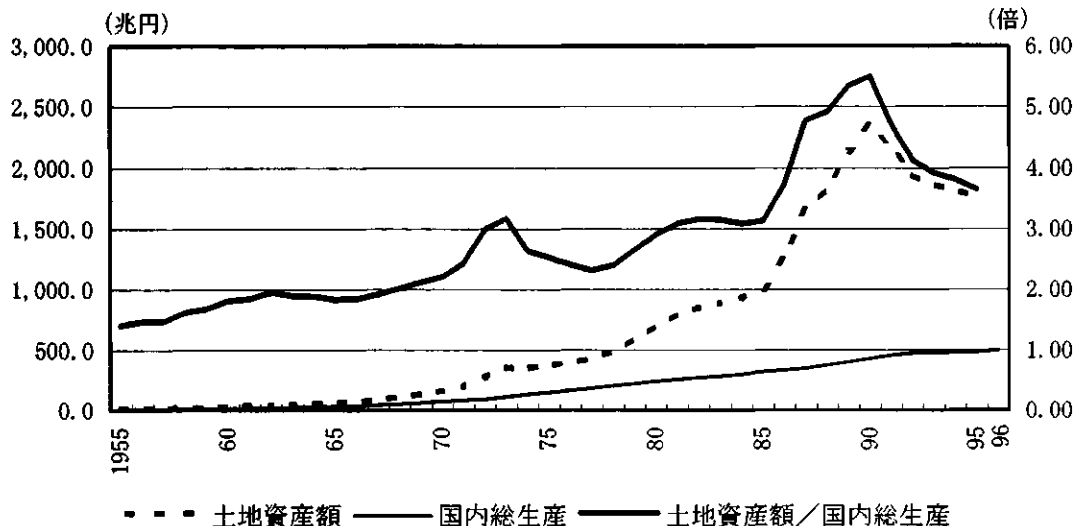
各年1月1日	1983	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
東京圏	100.0	105.5	113.1	127.2	188.6	303.8	312.9	327.9	341.3	317.8	257.4	210.3	177.9	147.3	127.9
東京都区部	100.0	109.3	122.9	150.2	264.7	340.7	337.7	344.1	346.1	316.0	244.9	186.9	149.5	119.2	101.6
大阪圏	100.0	103.9	109.1	116.7	132.1	181.3	245.8	359.7	388.8	313.0	237.2	191.9	162.5	136.8	123.3
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	127.1

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	96
名目GDP	100.0	104.1	111.1	118.4	124.0	129.3	138.2	147.8	158.9	169.4	174.1	175.7	177.1	178.5	184.9

- GDPに対する土地資産額の推移をみると（図1-5）、55年から67年までは2倍以内であり、68年からバブル初期の80年までは2倍から3倍程度の範囲にあった。バブル期には3倍を大きく超え、ピーク時には5.5倍にまで上昇した。バブルの崩壊に伴い急降下し、95年には3.66になっている。しかし、長期で見ると、この水準は依然として高い水準にあり、地価はなお今後も下がり続けるのが自然であるともみられる。

図1-5 土地資産額と国内総生産の推移 土地資産額/国内総生産

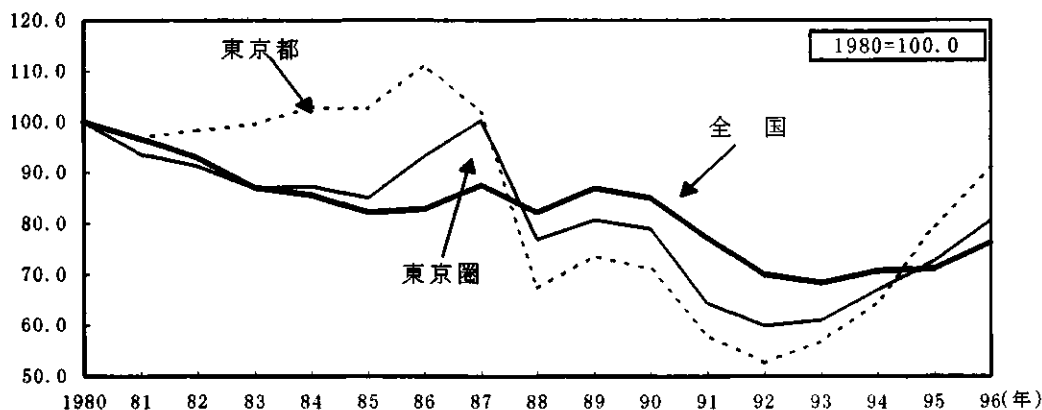


1.3.2 土地取引の動向

（回復しつつある土地取引）

- 土地取引件数は、92年・93年を底にして、次第に回復しつつある（図1-6）。中でも東京都における取引件数は急上昇している。これは、94年以後マンション供給が高水準であり、中でも東京都区部では、都心回帰の動きを反映して、供給が大きく増加しているからである。

図1-6 土地取引件数（指数）

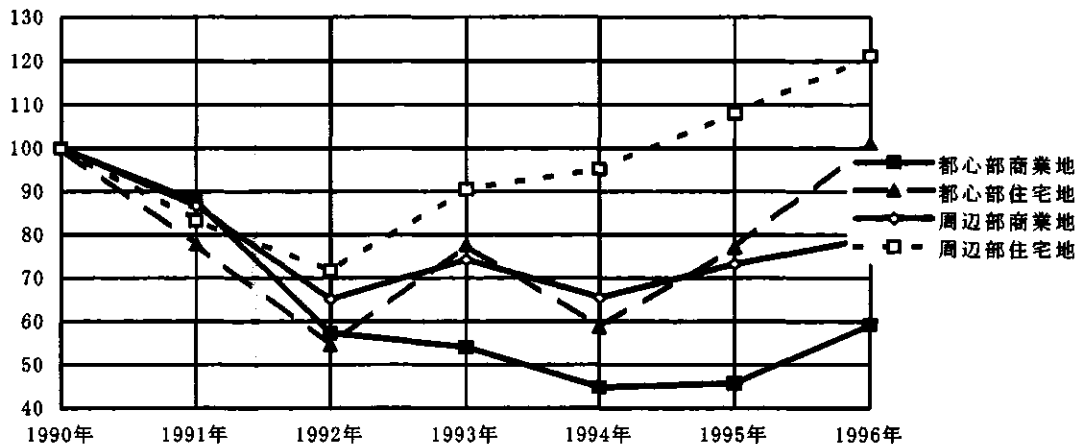


（注）「法務統計月報」より作成

(商業地取引の動向)

- 東京都心部商業地の取引は、なお低水準であるが、やや回復に向かっている(図1-7)。ただ、この取引の中には、マンション等の住宅用取引や不良資産の処分に関連した取引が相当分を占めていると考えられ、本来の業務用としての土地取引が回復しているかどうかは、はっきりしない。

図1-7 都区部・地目別宅地売買状況(指数)

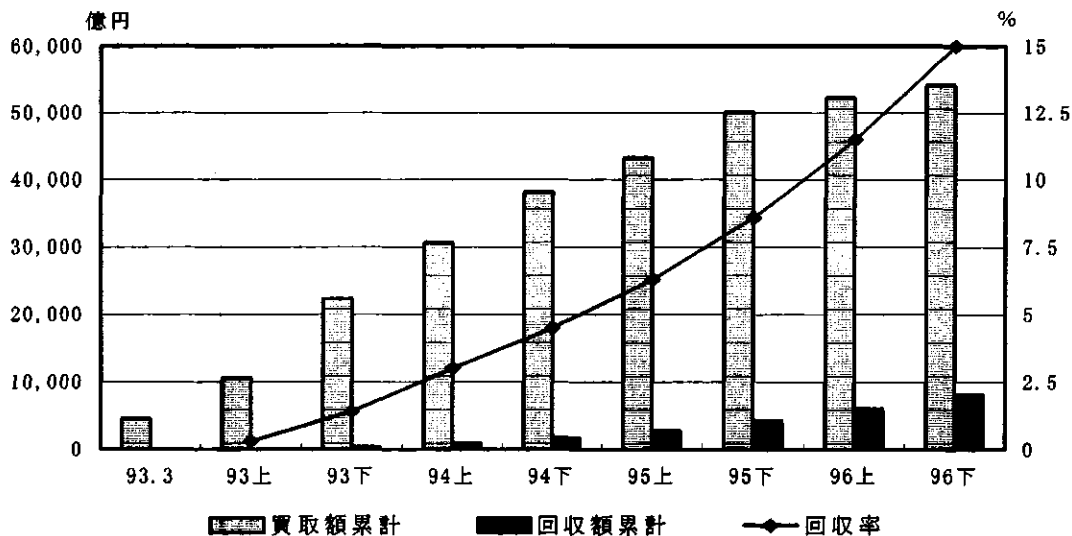


(注) 「都心部」とは、千代田、中央、港、新宿、渋谷の5区をいう。
「周辺部」とは、その他の区をいう。東京都「東京の土地」より作成。

(担保不動産処分の状況)

- 金融機関の抱える不良債権の担保不動産が、どの程度処分されてきたのか、そのデータはない。共同債権買取機構の回収状況を見る(図1-8)、97年3月末の段階では、買取額54,138億円、回収額累計8,128億円、回収率15.0%である。回収率は大変低い。

図1-8 共同債権買取機構回収状況



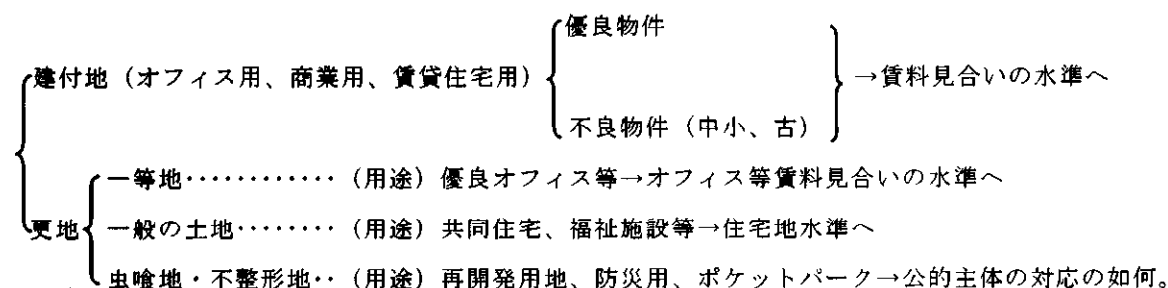
1.3.3 土地市場の今後の動向

(住宅地)

- ・ 新設住宅着工戸数は、消費税駆込み需要の反動と、この四年間の高水準供給・需要の先取り・買疲れの反動から、今年度は大幅に減少すると見込まれる。このため、上向いてきた土地取引が再び減少に向かうおそれがある。
- ・ 下げ止まりの様相にある住宅地の地価は、以上の動向を反映して、なお軟化を続けるおそれがある。
- ・ 都心部での住宅供給は、価格低下と国、自治体の推進政策もあり、高い水準にある。今後も周辺部に比して相対的に高い水準が続くものと見込まれる。ただ、上記のような住宅供給の全般状況からして、これまでのようなピッチでの増加は期待できないだろう。

(商業地)

- ・ 全般的には、下落幅の縮小傾向は続くと考えられる。都心部については、利用の大宗を占めるオフィスの需要増加が弱いことから、個別の土地の態様に依じて様相は区々に分かれることになろう。すなわち、単純化して示せば、次のようである。



(容積率アップの影響)

- ・ 国においては、現在、住宅供給の促進をめざして、①高層住宅誘導地区を創設し、一定以上の住宅を供給する建築物については、既定容積率 400%の地域で、住宅割合に応じて、最高 600%までアップする、②マンション等の共同住宅の共用の廊下、階段を容積率に参入しないこととする、③敷地規模別総合設計制度を創設し、敷地規模が大きくなるのに依じて、従来のアップ率に加え、さらに 100%~200%を上乗せできるようにするなど、容積率アップの措置を講じようとしている。

この措置は、容積率がアップされる土地については地価上昇の方向に作用するが、地域全体としては土地の供給を増加する措置にほかならないから、これが相当広い地域で実行される場合には、地価下落の効果が生ずることになろう。特にこの措置は都心部に中心に実行されることになるので、都心部での土地供給が増加することになり、地価下落の効果は相対的に競争力の劣る周辺部・郊外部の方で大きく働くと考えられる。

1.3.4 土地対策の課題

- ・ 現下の土地問題の焦点は都心部商業地の活発化、特に担保不動産の流動化である。

(住宅供給の促進などの対策を)

- ・ 対策の基本的な方向は、こうした土地に対する需要を喚起することである。オフィス床需要が旺盛とはいえない状況の中では、主要な対策として次の3点を挙げるができる。

(1)住宅供給の促進

今年度は住宅着工戸数が相当減少することが確実であるので、特に都心共同住宅供給事業、特定優良賃貸住宅制度、東京都の場合には都民住宅制度等により、供給を促進する必要がある。

(2)福祉関係施設の建設

都心部での高齢化率は非常に高い。したがって、特別養護老人ホーム、デイサービスセンターなどの高齢者福祉施設のニーズが強い。また、今後、都心部で働く女性就業者の職場の近くでの保育所のニーズが高まるはずである。こうしたニーズに対応して福祉関係施設の建設に取り組まなければならない。

(3)公共用地取得の拡大

防災、都市環境向上の観点から、防災用緑地、防災倉庫、ポケット・パークを増設していく必要がある。また、ミニ区画整理による交換分合を促進しながら、再開発用地の取得を進めていかなければならない。

(交換分合の推進)

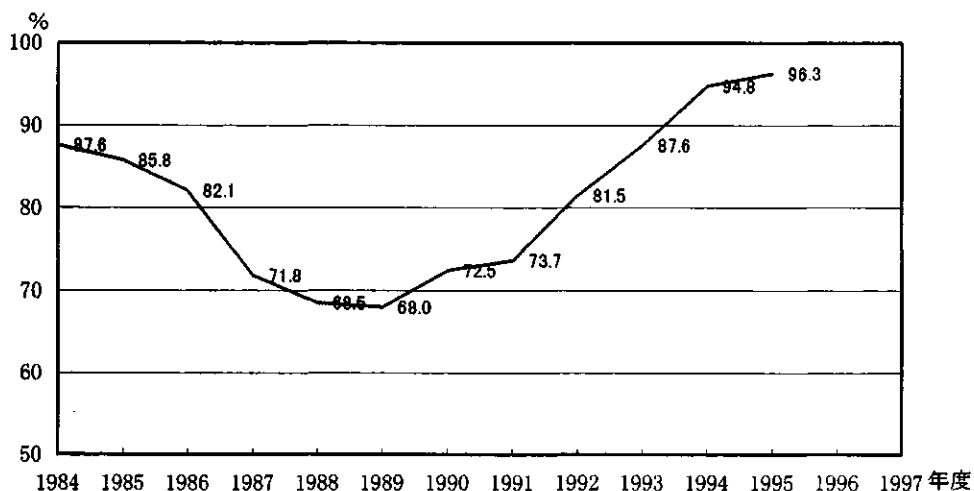
- ・ 流動化対策が特に難しいのは、地上げされた虫喰地・不整形地である。特別区や市が中心となって、住民のコンセンサスの元に周辺地域と一体となった利用計画を作成し、これに基づき交換分合を推進する必要がある。この場合、関係権利者に対して移転経費や土地評価などの面で特段の推進策を講じる一方、大都市の防災対策・環境対策等の公共要件を具備する場合には、交換分合を強制する必要がある。

(自治体の対応には限界。求められる国による政策展開)

- ・ 以上のような対策の主要な担い手は自治体であるはずである。ところが、大都市の自治体はこのところ財政事情が悪化している。例えば、東京都の場合、経常収支比率は、95年度96.3%にまで高まっている(図1-9)。これに伴い、普通建設事業費が大幅に削減されつつある(図1-10)。また、特別区は財政規模が小さく、都心4区(千代田、中央、港及び新宿)合わせても、96年度予算の普通建設事業費は759億円にすぎない。したがって、計画面での自治体のイニシアティブは不可欠であるが、事業経費面から自

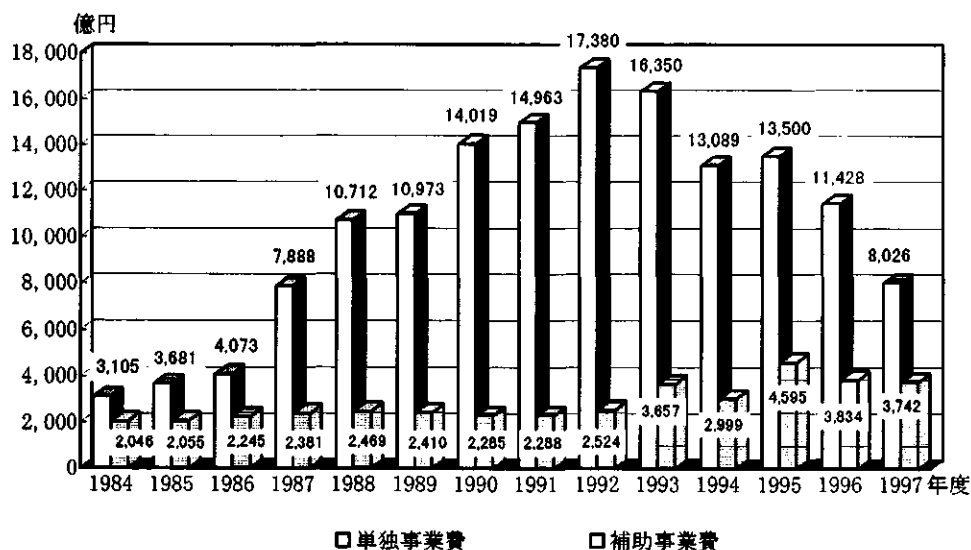
治体に多くを期待することは無理であろう。

図1-9 東京都経常収支比率の推移



・経常収支比率＝経常経費充当一般財源／経常一般財源

図1-10 東京都普通建設事業費中補助事業費及び単独事業費の推移



・95年度までは決算ベース、96年度、97年度は当初予算ベース
 ・都道府県決算状況調等より作成

都心部商業地、特に担保不動産の流動化が国家的課題であるとするならば、事業経費面から国が相当のテコ入れをする必要がある。また、住宅・都市整備公団や民間都市開発推進機構などの国の機関の活用が重要である。

(担保不動産の証券化)

- ・ 担保不動産・担保不動産付債権の証券化については、既にいくつかの金融機関で実行されているが、件数・金額ともまだわずかである。

基本的なスキームは、担保不動産から出るキャッシュ・フロー（売却代価、賃料収入）に着目して、その債権分を流通させることにより、金融機関が保有する債権の早期回収を図ろうとするところにある。したがって、キャッシュ・フローの乏しい不動産については大幅の損切りをしないと証券化は難しい。また、キャッシュ・フローの出ない不動産（例えば地上げ虫喰地で収益が上がらず、また買手のつかない不動産）はそもそも証券化が困難である。

- ・ 担保不動産・担保不動産付債権の証券化という手法は、直接的には金融機関等の資金回収・財政体質の改善をめざしたものであって、土地そのものの流動化・有効利用のための手法ではない。土地の流動化・有効利用を図るために土地の実需を拡大することが基本である。しかし、証券化は、土地市場への新たな資金流入を促すことになるので、土地の流動化に資するという効果がある。
- ・ この問題については、今年3月31日担保不動産等関係連絡協議会において、「担保不動産等流動化総合対策」の一環として、方策と検討事項が示された。

債権価格の評価手法の確立、信用補完の工夫、税制・法制面での促進策の確立など多くの課題がある。今後の検討に期待される。

第2章 公共工事の効率化への課題

2.1 入札契約制度の多様化の動向と課題

2.1.1 わが国の入札契約制度の特色

- ・ わが国の公共工事入札制度の特徴は、①建前として一般競争方式が原則だが、実態として指名競争方式が主流であること、②厳格な予定価格制度、③価格のみの競争の3点である。

②と③は、古く明治22年に制定された明治会計法以来100年以上の間一貫して採用されてきたものである。また、①は、指名競争方式が明治33年に導入されて以来、約100年の間続いてきた特徴である。

- ・ しかし、こうした入札制度も、今変容を遂げようとしている。

すなわち、公共工事をめぐる一連の不祥事と建設市場の国際化に対応するため、すでに平成6年に大型工事に一般競争方式が導入され、地方公共団体も含めて、この方式が次第に定着しつつある。

- ・ また、多様な入札方式が導入されようとしている。

元々、公共工事の設計・施工は、発注者が直営で行っていた。その時代には、発注者は、設計・施工に関する十分な能力を持っていた。請負工事の時代に入ると、発注者のこの能力が低下することは避けられない。これを補う者として設計事務所・コンサルタントが活用されるようになった。しかし、現在では、建設技術の進歩、複雑で大型の構造物の出現などから、複雑・高度な技術を要する工事などについては、設計事務所・コンサルタントも施工段階での技術・施工方法・コスト等に関するノウハウを必ずしも十分有しているとはいえなくなっている。

以上の事情から、請負業者、さらには専門工事業者の技術・ノウハウを公共工事に生かすことが求められるようになってきているが、従来の設計・施工分離、価格のみの競争という入札方式では、これに対応することができない。VE、デザイン・ビルド方式、総合評価方式など多様な入札方式を導入する必要性が高まっているのである。

- ・ 近代的な入札制度を確立した明治会計法がその範の1つとしたフランスの公共調達制度においては、1942年にアペルドフル（提案募集）が導入され、1960年には詳細な公共調達法が制定され、さらにはデザイン・ビルド方式が法定されるなど、大変貌を遂げている。イギリスやアメリカでは、デザイン・ビルドが増える傾向にあり、またVEが盛んである。価格以外の要素も勘案して業者を選定する方式は、欧米では広く採用されているところである。わが国の従来の単純な入札制度は、欧米諸国の入札に比べて特異

な存在であったが、今や大きく変わろうとしている。

2.1.2 多様化に向けたこれまでの検討状況

(1) 多様化に向けた検討は、92年の中央建設審議会の建議以来行われてきた。今年6月の同審議会基本問題委員会中間報告により、多様化は、実行に向けて大きく歩み出すことになった。以下、これまでの検討の経緯をたどってみる。

① 92年11月25日中央建設業審議会建議

- ・ 施工方法等提案型指名競争入札方式が提案された。この方式は、翌93年以降建設省の直轄工事において実行されている。
- ・ VE、技術提案総合評価方式及びCM方式については検討が必要とされた。

② 93年12月21日同審議会建議

- ・ 技術提案総合評価方式の導入を検討すべきであるとされた。
- ・ CM方式については、検討を進めるべきであるとされた。

③ 94年12月「公共工事の建設費の縮減に関する行動計画」（建設省）

- ・ 技術提案総合評価方式を導入することとされた。
- ・ VEについては、制度の研究に着手するとともに、住宅・建築工事に係る設計VEを推進することとされた。
- ・ 公共住宅等において、提案競技型工事発注方式（性能発注方式）の一層の活用を図ることとされた。

④ 95年4月「建設産業政策大綱」（建設省）

- ・ 技術提案総合評価方式の導入を進めることとされた。
- ・ VE導入のためのルールづくり等について早急に検討を行うこととされた。
- ・ CM方式について早急に検討することとされた。

⑤ 96年1月「公共工事の品質に関する委員会報告」

- ・ 技術提案総合評価方式については、「総合評価の基準を明示した上で技術提案の有効性の高い大型工事、民間における技術開発の顕著な分野の工事等から早急に導入を図る」こととされた。
- ・ VE方式については、「入札時VEは、技術提案総合評価方式の一つの形態として整理することが可能であり」、契約後VEは「十分に検討を行う必要がある」とされた。
- ・ デザイン・ビルド方式については、「慎重な検討を行う必要がある」とされた。
- ・ CM方式については、検討が必要であるとされた。

⑥ 97年4月「公共工事コスト縮減対策に関する行動指針」

- ・ VE方式など「民間から技術提案を募り、公共工事に反映させる入札・契約制度の検討を行う」こととされた。

⑦ 97年6月中央建設業審議会基本問題委員会中間報告

- ・新たな入札・契約方式の類型として、(イ)入札時 VE（これには、(a)価格のみの競争により落札者を決定する技術提案型競争入札方式と、(b)価格と価格以外の要素の総合評価により落札者を決定する技術提案総合評価方式とがある。）、(ロ)契約後 VE、(ハ)設計・施工一括発注方式が提案された。
 - ・技術提案に対する審査のあり方、提案者のかし担保責任、提案された技術の保護、技術提案に要するコストの処理等について対応の方向が示された。
 - ・新たな入札・契約方式の試行が必要であること、総合評価方式については、当面は個別工事ごとに大蔵大臣との協議を積み重ねるが、対象工事の類型化が可能となれば、包括的に処理することが適当であること、設計・施工一括発注方式については、対象工事の具体的な検討が必要であることなどとされた。
- (2) 以上にみるように、特にこの1年余の間に、財政事情悪化⇒公共工事のコスト縮減の要請⇒コスト縮減に役立つ新たな入札・契約方式の導入へと、急ピッチで事態が進展したといえる。

2.1.3 多様化への取組みの状況

公共工事発注者の中には、すでに先駆的に、多様化の取組みを実行しているところがある。以下、こうした実行例について概観する。

(1) VE

- ・VE方式は、建設業刷新検討委員会『VE提案制度』（92年5月）では、次の3類型に分けられている。

運用形態	入札時の VE 提案		契約後の VE 提案
	① VE 提案付入札 (技術競争型)	② VE 提案付契約 (契約金額調整型)	③ VE 奨励条項付発注 (施工コスト節減型)
運用内容	原設計に対して入札者が改善案の検討を行い、その内容を盛り込んだ金額で応札する。	原設計に対して入札を行い、入札金額で落札者を決めた後入札時に提出された採用可能な改善案を盛り込んで、契約金額を決定する。 受注者には節減額に応じた額が報奨として還元される。	契約時の設計図書をもとに受注者が改善案を検討し、提案を行う。 受注者には節減額に応じた額が報奨として還元される。

- ・公共工事で行われているのは①と③である。②は民間発注での例はあるが、公共工事での例はない。以下①と③の実施状況を概観する。

なお、以上とは別に、96年度、設計段階における発注者による VE が建設省の営繕工事などで試行され、97年度ではこうした取組みを行う発注者が増えている。

① VE 提案付入札の実施状況

(96年12月現在)

	建設省	神戸市	神戸市住宅供給公社	福岡市住宅供給公社
導入時期	93年度 〔施工方法等提案型指名競争入札方式として導入。〕	96年度	92年度	93年度
目的	民間の技術開発の積極的活用及び推進	民間の技術活用による工事費の削減と品質の向上	民間の技術力・ノウハウの活用により、低コストで必要な機能の達成	民間の技術等による低廉・良質住宅の供給
対象工事	(96年度) ・2億円以上6億5千万円未満工事 ・施工計画審査タイプ(大規模構造物の工事、特殊の作業条件下の工事等であって高度な施工技術を必要とするもの) ・民間の技術開発の進展の著しい分野の工事	・超高層住宅、大規模特殊建物等(21.6億円以上で、工期上手続きに時間をかけられないという事情がない工事)	・受注者の技術・ノウハウの活用を図るのに適した工事	—
実施例	・93年度8件 ・96年度10件(土木)	96年度建築4件(予定を含む)	建築3件(実施済)(これで中止)	建築1件(これで中止)
入札・契約方式	公募型指名競争	・一般競争2件 ・公募型指名2件	最終的には随意契約	・提案の募集は指名で ・最終的には随意契約
提案範囲	・施工方法、仮設備計画等 ・工事目的物の変更は不可	・設計図書に定める構造方法、架構工法、工法の変更等(除く仕上工事) ・機能、性能、品質が落ちるもの、デザイン的设计意図が大きく異なるもの、工期延長が伴うものは不可	・設計図書に定める工事材料、工事内容、工法等 ・工期延長を行うもの、機能、品質が落ちるものは不可	・原設計に定める工事材料、工事内容、工法等 ・工期延長を伴うもの、機能、品質が落ちるものは不可
提案の申請	—	原設計に対する工事費削減額も提出	—	—
審査組織	内部の技術審査会(必要に応じアドバイザー、学識経験者の意見聴取)	内部の審査会	内部の優良技術等選定協議会・技術部会	内部の選定委員会
提案不採用の場合	標準案により指名可	原設計で入札可	—	—

予定価格の算定	標準案で積算	原設計で積算	原設計で積算	原設計で積算
予定価格の公開	非公開	非公開	希望価格を入札者に提示	希望価格を入札者に提示
落札者の決定	最低価格入札者	最低価格入札者	・最も経済的提案を行った企業	最低価格提案者
提案の使用	無断使用不可	明記せず	明記せず	明記せず
提案に係る品質・安全上の責任の所在	提案者	明記せず	提案者	明記せず

- ・神戸市住宅供給公社、福岡市住宅供給公社の場合、VE 提案付入札は打ち切り、性能発注方式に切り換えている。その理由は、①性能発注は、VE 提案付入札より川上での作業であるため、効果が高いこと、② VE 提案付入札の場合実施設計のやり直しなど手続の手戻りがあること、③性能発注では、価格以外の要素も考慮して企業を選定できることにある。

② VE 特約条項付発注 (契約後 VE) の実施状況

(96年12月現在)

	神戸市		福岡市	鉄道建設公団	日本道路公団	本州四国連絡橋公団
	試行	本格実施				
導入時期	91年度	95年度	95年度(試行)	96年1月	96年度(試験工事)	96年度(試験工事)
目的	受注の円滑化 工事費の低減	工事費の低減	工事費の低減(施設使用料圧縮の必要性)	工事費低減	工事費低減	工事費低減
対象工事	大スパン構造や特殊な形態をもつ大規模工事など	一般競争対象工事(216億円以上)	—	—	—	—
実施例	建築工事6件 (低減率 0.03%~0.9%)	・95年度3件(学校) 96年度6件(学校3、クリーンセンター1、公共賃貸住宅1、福祉施設1) ・VE提案未提出	・1件(鮮魚市場市場会館新築工事)	・95年度2件、96年度2件(民鉄線特玉高速鉄道シールド工事) ・VE提案未提出	96年度3件(予定)	96年度1件(予定)
入札・契約方式	公募型指名競争	・一般競争 ・公募型指名競争	一般競争	一般競争	・一般競争 ・公募型指名競争	公募型指名競争
提案範囲	・品質、工事材料、工事内容についての設計内容・工法の変更その他 ・工期の延長等契約条件を守れないものなど排除。	同左	・工事の材料・品質、工程、作業内容についての設計変更、工法変更、代替品の採用、備品の標準化など	工事材料の変更、設計の変更、工法の変更、代替品の採用等	・図面の変更、工事材料の変更、工法の変更等 ・工期延長等排除。 ・競争資格要件に抵触するものは除く。	・図面の変更、工事材料の変更、工法の変更等 ・工期延長等排除。 ・競争資格要件に抵触するものは除く。
提案の任意性	任意	同左	任意	任意	任意	任意
提案の申請	概算削減額及び算出根拠を提出	同左	概算削減額及び算出根拠を提出	概算削減額及び算出根拠を提出	同左	同左
提案の時期	契約締結後1か月	工程に支障のない期	・1回目：契約成立後21日以内	契約期間中随時	契約締結日～施工着手2か月前	随時

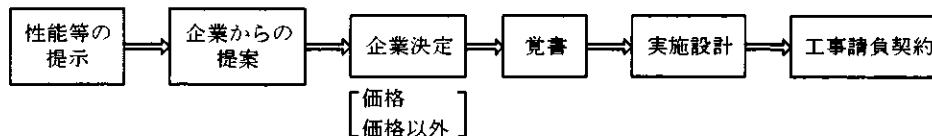
	～2か月	間内	・2回目：甲乙協議のうえ決定			
審査組織	内部のVE提案審査委員会	同左	内部のVE提案審査委員会	内部のVE提案審査会	内部のVE審査委員会	内部のVE提案審査会
還元割合	40%	同左	40%	30%	50%	50%
還元方法	特別管理費（市単独費）で支出	同左	特別管理費（市単独費）で支出	—	VE特別管理費を計上	VE提案管理費を計上
提案の使用（知的所有権の扱い）	・工業所有権の対象となっているものを除き、市の他事業に無償で使用可能	同左	・工業所有権の対象となっているものを除き、市の他事業に無償で使用可能 ・提案内容・データの第三者への非開示	・工業所有権の対象となっているものを除き、公団内の他事業に無償で使用可能 ・提案内容・データの第三者への非開示	・工業所有権を設定されたものを除き、公団内の他事業に無償で使用可能	・工業使用権を設定されたものを除き、公団内の他事業に無償で使用可能
提案に係る品質・安全上の責任の所在	提案者	同左	提案者	提案者	—	甲乙協議
国庫補助対象分の扱い	適用除外	未定（補助対象分についてVE提案あるとしても、全て市単独費で処理する）	実行単価が補助単価未満まで下がない限り問題はない。	・国庫補助分はない。 ・県出資金はある。	・国庫補助分はない。 ・公団全体に対する国の出資金・補給金はある。	・国庫補助はない。 ・公団全体に対する国・地方公共団体の出資金はある。

(2) デザイン・ビルド方式

・デザイン・ビルド又はこれに類する実行例の型としては、① 性能発注方式、② 業務代行方式、③ 設計コンペによる設計・施工一貫方式、④ 設計付発注方式、⑤ 詳細設計付発注方式及び⑥ スタディ・ビルド方式（日建連提案）がある。

① 性能発注方式

- (a) 意義 この方式は、発注者が設計を確定させずに設計条件・性能を企業に示し、企業の提案の中から最良のものを選び、その提案企業に実施設計と工事請負を発注する方式である。
- (b) ねらい ①民間企業のノウハウの活用、②コスト低減、③品質向上、④工期短縮、⑤発注者の業務の軽減
- (c) 適する工事 ①大量・定型的な工事、②民間主導で競争的に技術開発が行われている分野の工事
- (d) 企業選定基準 ①価格のみで選定する例と②価格・価格以外の要素の総合評価で選定する例との2タイプがある。
- (e) VE との関係 民間の技術・ノウハウを活用してコスト低減を図る目的を持つ場合が多い。その面からは、この方式はVEの一方式とみることもできる。
- (f) 手続の流れ
 - i 各発注者に共通する流れは次のとおりである。



- ii 流れのタイプとしては、(イ) 設計資料による審査及び入札で設計・工事の1本契約（住宅・都市整備公団）、(ロ) 設計・価格一括提案で設計契約・工事契約の2本契約（神戸市）及び(ハ) 設計・価格一括提案で設計・工事の1本契約（東京都住宅供給公社）の3種類がある。

(g) 実施状況

この方式は、デザイン・ビルド方式の中で最も盛んに実施されている方式である。
 ①住宅・都市整備公団、②神戸市、③神戸市住宅供給公社、東京都住宅供給公社、福岡市住宅供給公社、神奈川県住宅供給公社等の住宅供給公社に例がある。いずれも住宅建築に関するものである。

(96年12月現在)

	住宅・都市整備公団	神戸市	神戸市住宅供給公社	東京都住宅供給公社	福岡市住宅供給公社	神奈川県住宅供給公社
導入時期	中層：78年度 高層（WRPC 工業化工法）：95年度 高層（上以外の工法）：79年度 超高層：79年度 戸建：82年度	95年度	91年度	80年度	93年度	81年度斜面地住宅で開始
目的	民間企業のノウハウ活用、コスト低減・工期短縮、公団業務の軽減など	民間企業の先端技術・アイデア・ノウハウを活用して、コストダウン・工期短縮で大量供給を行う。	民間企業の技術力・ノウハウの活用による品質の向上・コスト低減	コスト低減と民間企業のノウハウの活用	コスト低減と民間企業のノウハウの活用	民間企業のノウハウの活用による良質住宅の供給とコスト低減
対象工事	・超高層住宅、大規模施設（21.6億円以上） ・中高層工業化工法住宅 ・戸建住宅	震災復興関係の公営住宅で概ね100戸以上の大規模団地	・民間業者のノウハウを活用できるもの（大型・高層など）	超高層・中高層の中から（近年は超高層の中から選定）	・マンション系建築工事	・ケース・バイ・ケース ・特にコスト低減を要する事業
実施例	・多数 ・全体の3割～4割	・12件（これで打ち切り）	・21件（共同住宅、戸建住宅等）	11団地22棟	3件	・57件 ・発注件数の4割以上（95年度）
参加者の募集	・超高層住宅、大規模施設：一般公募 ・それ以外：指名（中高層工業化工法住宅については、97年4月より公募型指名）	参加資格制限付一般公募	・指名 ・今後は公募型指名を検討	・超高層：一般公募 ・中高層：指名	・指名 ・公募	・指名 ・戸建：一社を指定
参加協力金	なし	なし	なし	なし	なし	定額で支払う
入札・契約方式	随意契約（97年4月より超高層住宅・大規模施設と中高層工業化工法住宅は競争契約）	随意契約（自治令§167の2I2号）	随意契約	随意契約	随意契約	随意契約
発注者から示す性能等の内容	・建物配置、階数：指定 ・戸数：「戸以上」 ・延べ床面積：「㎡程度」 ・住戸専用床面積（戸当たり平均）：「㎡以上」など ・性能は詳細に示される。	・建物配置、階数、戸数、タイプ別戸数：指定 ・構造：性能を満たせばよい。 ・性能：詳細に示される。	・戸数：「戸±%」 ・構造：「SRC造又はRC造」のように ・住戸専有面積：基本タイプの面積が「㎡±㎡」のように示される。 ・住戸形式：基本プランが示される。	・戸数：「戸～戸」 ・構造：「ラーメン構法でS造以外」のように ・住戸専有面積：タイプ別に「平均㎡/㎡～㎡程度」のように ・住戸形式：タイプが示される。	・戸数：「戸程度」 ・構造、階数：指定 ・住戸平均専有面積：「約㎡」 ・住戸形式：タイプで示される。 ・戸数配分：タイプ別の比で示される。	・戸数：「戸以上」のように ・構造：自由度がある。 ・住戸形式：タイプが示される。 ・戸数配分：タイプ別に目標配分率が示される。 ・階数：指定することもある

			<ul style="list-style-type: none"> ・戸数配分:「㎡=戸」のように示される。 ・階数:任意 ・各性能:詳細に示される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸数配分:タイプ別に目標配分率が示される。 ・階数:指定 ・各性能:詳細に示される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・各性能:詳細に示される。 	<ul style="list-style-type: none"> れば、指定しないこともある。 ・各性能:詳細に示される。
設計委託料	工事請負契約額に含める(設計料分は明示しない)。	定額で提示	下記上限額の1%の範囲内	工事請負契約額に含める(設計料分は明示しない)	同左	同左
目標工事費等の提示	実施設計委託費含みの目標工事費を内部で作成するが、不提示(97年4月より、目標工事費の作成はしない)	上限価格提示	設計委託料含みの上限額を提示	上限価格は内部で作成するが、不提示	上限価格を提示	工事希望単価又は工事希望上限単価を提示
工事予定価格	・工事請負段階では最低提示価格を予定価格とする。(97年4月より、入札段階で予定価格を作成する)	企業決定後に当該企業により作成された実施設計に基づき作成する。	上記上限額以外に作成しない。	上記上限額とは別に作成する。	上記上限価格以外に作成しない。	上記単価以外に作成しない。
審査組織	内部の契約審査会	内部の技術審査委員会	内部の選定協議会	内部の選定委員会	内部の選定委員会	内部の選定委員会
審査基準(落札基準)	目標工事費の範囲内で最低価格を提示した者(97年4月より、予定価格の範囲内で最低価格を提示した者)	<ul style="list-style-type: none"> ①最低価格提示者 ②①が複数の場合最速完成提示者 ③②が複数の場合技術審査委員会が決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・①性能性、②経済性、③その他(工期等)の総合評価 ・上記①～③のウエイトは決められていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・価格と価格以外の要素の総合評価 ・価格と価格以外の要素のウエイト付けは決めない。 ・価格以外の要素については、物件毎に価格項目(例全体計画適合性、外観デザイン、レントラブル比など)とそのウエイトを点数化 	<ul style="list-style-type: none"> ・価格以外の要素も勘案した総合評価 ・評価項目のウエイトは決められていない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・1次審査:性能等につき適・不適を決定 ・2次審査:評価項目としては事業費のほか計画、性能、デザインなど物件毎に事前に決定する。各項目毎に点数で評価する。各項目のウエイトについても事前に決定する。 ・業者にプレゼンテーションの機会が与えられる。

②特定業務代行方式

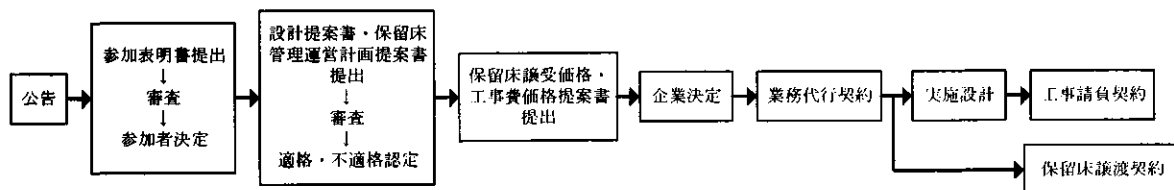
(a) 意義 この方式は、再開発事業について、再開発事業の施行者又は施行予定者の委託に基づき、民間事業者が建築等工事施工業務と保留床取得を代行するという方式である。この方式は、96年7月の建設省通知により始められた。住宅・都市整備公団施行の晴海一丁目地区第一種市街地再開発事業が、初めての試みである。以下は、この事業による説明である。

(b) ねらい ①民間業者の資本力・技術力の活用、②施行者の事業リスク回避

(c) 代行の内容 ①保留床の取得、②施設建築物の実施設計及び建設工事、③既存建築物等の除去工事及び④その他附帯業務

(d) 競争参加資格要件 予め定められる。

(e) 入札手続



(f) 企業決定基準 ①（保留床譲受価格－工事費提案価格）が目標差額を上回り、かつ、最大の者を落札者とする。②工事費提案価格は目標工事費の制限の範囲内である。

③設計コンペによる設計・施工一貫方式

(a) 意義 大断面建築物などの大規模特殊工事について、設計事務所・建設業者 JV による設計コンペを行い、当選者に設計・施工を一貫して行わせる方式である。

(b) ねらい ①設計事務所の持つデザイン等の能力と建設業者の持つノウハウを設計段階から組み合わせる。②工期短縮

◎実施例

実施主体	長野市	熊本県
事業名	オリンピック・スピードスケート会場	屋内運動広場
実施時期	92年度～	93年度～
目的	<ul style="list-style-type: none"> ①大空間設計実績は設計事務所に皆無 ②大規模施設についての研究能力のあるゼネコンの参画 ③経費節減 ④工期短縮 ⑤金額提示責任施工 ⑥設計事務所による牽引体制 ⑦スピードスケート会場に関する海外情報入手力のあるゼネコンの参画 ⑧語学力のあるスタッフの確保 	<ul style="list-style-type: none"> ①限られた工期内での完成 ②ゼネコンのノウハウを設計段階から組み込む。 ③経費節減
参加者選定方法	設計事務所 6 社、ゼネコン 18 社、地元 12 社指名	設計事務所 5 社、ゼネコン 5 社指名
J V の 編 成	設計事務所 1 社+大手ゼネコン 3 社+地元ゼネコン 2 社	設計事務所 1 社、ゼネコン 1 社
参加料	300 万円	500 万円
審査組織	学識経験者、関係行政機関職員、市職員による審査委員会	学識経験者、関係団体代表、県職員による審査委員会
審査基準	定めなし（総合評価）	定めなし（総合評価）
契約方式	随意契約（自治令 § 167 の 2 I 2）	随意契約（自治令 § 167 の 2 I 2）
上限工事費の提示	提示	提示
予定価格	実施設計後作成	実施設計後作成

- ・他にも出雲市（ドーム）、秋田市（ドーム）、札幌市（屋内競技場）などの例がある。
- ・国の場合には、設計コンペが行われたときでも、設計と施工は完全に分離されている。
- ・地方公共団体の場合には、上の実施例にみるとおり、設計と施工が一貫で行われるものがある。上記の2件では、工期短縮がこの方式を採用した大きな理由になっている。

④設計付発注

- ・建設省直轄工事では、ダムゲート、門扉、トンネル換気装置、ポンプ等の製作、据付けでコンサルタントに設計能力がない工事については、メーカーに対して設計・施工を発注できることとされている（68年3月30日付通達）。これまでに実施例がある。
- ・手続は、業者に設計依頼→合格者決定→合格した設計全てについて積算（最低のものを用意価格とする）→見積合わせ→業者決定という流れになる。
- ・契約方式は随意契約である。

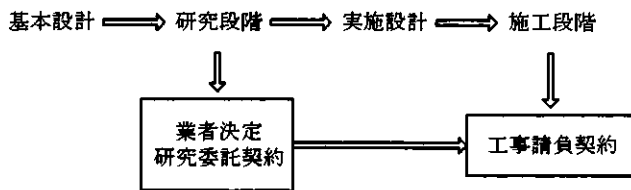
⑤詳細設計付発注方式

- ・この方式は、複雑な構造の橋梁等について、基本設計はコンサルタントに発注し、詳細設計と施工は施工業者に発注するという方式である。
- ・複雑な構造の橋梁等については、施工業者にノウハウがあり、コンサルタントには十分な能力がないことから、この方式が採用されている。
- ・日本道路公団、本州四国連絡橋公団などに実例がある。
- ・予定価格の積算は基本設計に基づき行われる。
- ・日本道路公団の場合、契約は総価単価契約とされ、詳細設計で数量が変動すると、変更契約で処理することとされている。

⑥スタディ・ビルド方式（日建連プロジェクトシステム研究会提言）

- ・この方式は、工法研究と施工を一貫して発注することにより、工法研究の成果を施工に反映させ経済的・効率的な施工を行うことができる、というものである。

・流れ



- ・対象工事は、技術的課題を抱えた大規模工事である。
- ・業者選定方法は、資格審査⇒ヒアリングの2段階の選定方法により最適業者を決定するというものである。
- ・施工価格の決定は交渉による。

(3)総合評価方式

わが国における取組みの事例としては、次のようなものがある。

① 性能発注方式での事例

- ・住宅・都市整備公団では、所要の設計資料の審査をパスした企業間での価格のみの競争で落札する方式がとられている。これに対して、各住宅供給公社では、価格と価格以外の要素の総合評価方式がとられている。
- ・総合評価の具体的方法については、各公社で独自の工夫が重ねられている（既述のとおり — 前記(1)①の表末尾参照）。また、公社の共通指針（案）が作成されている。
- ・神戸市の公営住宅建設事業の例では、価格以外に工期も評価項目とされている。

② 設計コンペによる設計・施工一貫方式での事例

- ・学識経験者等の外部のメンバーも入った審査組織が事案毎につくられ、その審査組織による総合評価により企業が決定される。具体的な評価項目、評価方法については事前に定められることはないようである。
- ・発注者側から上限額が提示されるのが通例である。

(4)CM方式

- ・民間建築工事で少し行われている程度である。今後少しずつ増えて行くと予想される。
- ・公共工事については、コンサルタント会社でCM部のような組織を設けているところがあるが、実態は、公共発注者への補助的業務や補助人材の派遣にとどまっており、アメリカ型のCMと呼べるようなものではない。

2.1.4 今後の課題

(1) VE についての課題

①受注者にとってのメリット

- ・VE は、発注者さらには国民・社会全体にとって有益な仕組みである。しかし、受注者にとっては、(イ)請負金額が下がる、(ロ)自社保有技術が外部に流出する、(ハ)採用された VE 提案の責任が生じるなど、デメリットもある。また、提案された VE は、次第に当該工事以外にも普及して行くから、VE 制度は、建設業界全体に受注額の減少という効果をもたらす。
- ・こうした事情もあつてか、すでに実施された VE 事例では、受注者の VE 提案の熱意が必ずしも旺盛とはいえないものもある。

入札時 VE (VE 提案付入札) の場合には、提案者には VE により価格が下がったとしても落札者になれるというインセンティブがあるが、契約後 VE (VE 特約付発注) の場合には、請負業者にとって、コスト低下分の一部の還元があるとはいえ、工事契約額自体が減少することになり、インセンティブが乏しい。現に契約後 VE の実行例でみると、VE のコスト削減効果は小さいものにとどまっている(表 2-1)。

表 2-1 神戸市における VE 奨励特約付発注のコスト削減効果

	請負金額(千円)(A)	低減額(千円)(B)	請負金額に対する削減率(%) (B/A)	直接工事費(含む設備工事分)に対する削減率(%)
神戸総合運動公園大体育館新築工事(建築工事)	5,328,190	10,420	0.20	0.3
西神斎場建設工事(建築工事)	1,178,320	6,483	0.55	0.9
環境局須磨事業所改築工事(建築工事)	523,240	2,895	0.55	0.9
新須磨荘建設工事	4,635,000	3,552	0.08	0.08
看護大学本部研究棟建設工事(建築工事)	3,811,000	3,960	0.10	0.135
同上学生会館他建設工事	520,150	1,475	0.28	0.47
以上 6 件平均	-	-	0.29	0.46

(神戸市住宅局営繕部営繕課「神戸市建築工事コスト低減方策」(改訂平成 8 年 2 月)より作成)

- ・対応策としては、
(イ)アイデア使用料として、他事業の使用について対価を支払う、

- (ロ)VE 提案実績を主観点数で考慮する、
- (ハ)契約後 VE については高い還元割合を設定する、
- (ニ)落札者を含む提案参加者の全てに対し提案費用の一部を発注者が支給する、
などの方法が考えられる。今後の検討がまたれる。

因みに(ハ)については、韓国の場合 1987 年還元割合が 5 割から 10 割にまで引き上げられている（予算会計法施行令第 12 条第 4 項の改正）。

② 手続コストの増大

- ・ VE は、従来の方式に比べて、発注者にとっても、請負業者にとっても、大変大きな手間とコストが求められる。したがって、VE が普及するためには、仕組みのつくり方に相当の工夫が必要である。

③ VE 審査体制の整備

- ・ 市町村などインハウス技術者が乏しい発注者の場合には、独自の VE 審査体制を整えることが困難である。公正中立な外部機関の活用を考える必要がある。

④ 審査プロセスの透明化

- ・ VE 提案を容易にし、効果をあげるためには、審査基準の作成や公表が必要である。また手続の透明性を高めるため審査の経過と結果を公表することが望ましい。因みに神戸市ではこれらが公表されている。

⑤ VE の事後評価

- ・ VE 実施の費用と効果を事後に分析・評価し、制度の改善に役立てる必要がある。

⑥ 原設計者のプライド問題

- ・ VE 提案が採用されることにより、原設計が変更される場合がある。この変更により原設計者のプライドが損なわれるという問題が生じる。対応としては、VE 提案が行われることを事前に原設計者に伝えたり、提案の採否に当たって原設計者の意見を聞いたりすることが考えられる。

⑦ 法令の整備

- ・ 現行法令は VE 制度を想定したものではない。現行規定の中でも VE 制度を実施して行ける面はあるが、これを本格的に普及・実施するために、法令の改正を行い、正面からこれを制度化することが将来の課題である。

(2) デザイン・ビルド方式の課題

① デザイン・ビルド方式導入の必要性と法令上の位置づけ

- ・ 発注者、設計事務所、コンサルタントが施工段階でのノウハウ、技術開発状況を完全に掌握している場合には、完璧な設計が行えるわけだから、現行の設計・施行分離方式で何等不都合はない。この方式の方が手続の透明度は高い。

しかし、現実には、発注者、設計事務所、コンサルタントは全能ではない。むしろ

ろ、ゼネコン、専門工事業者が保有しているノウハウ・技術開発力で、発注者、設計事務所、コンサルタントの能力の及ばないものもある。したがって、発注者、設計事務所、コンサルタントの能力が十分でなく、ゼネコン・専門工事業者のノウハウ・技術開発力を活用することが適当な工事については、設計段階から建設業者を参画させてベストの設計をつくり、これに基づき施工するという方式が品質・コスト両面からみてベターである。

- ・しかし、現行会計法令は、厳格な予定価格制をとっているため、随意契約の理由が成り立つ場合には設計者に施工を発注することが認められるだけで、設計と施工の分離が原則となっている。このため、現行会計法令がこうした必要性にどこまで対応しうるのかについて検討が必要となる。

法令の文言上、予定価格の算出がどの程度の詳細さで行われなければならないか、——基本性能や概略設計を前提にした算出でも足りるのか、詳細設計に基づく算出まで必要であるのか——については、必ずしも明確ではない。

現行の厳格な予定価格制においては、予定価格を1円でも超える入札者に落札させることは許されていないことからすると、詳細設計に基づく精緻な算出まで要求されていると解する考え方があり、公共工事については、少なくともこれまでは、原則としてこうした解釈に基づく運用が行われてきたと思われる。しかし、法令の文言自体からすると、この点は必ずしも明確であるとはいえない。本年6月の中央建設業審議会基本問題委員会が出された中間報告は、従来のこうした運用を転換し、概略の仕様や基本的な性能・設計等に基づく予定価格算定を認め、設計と施工を一括して入札に付することを認めようとするものである。これにより入札方式の多様化に向けて大きく前進することとなると思われる。

- ・こうした転換を解釈・運用だけで行うのではなく、法令においてデザイン・ビルド方式を明定して行くことが、今後の課題である。

入札契約制度を法定しているフランス、アメリカ合衆国（連邦）では、デザイン・ビルド方式は法律で明確に位置づけられており（フランス・公共契約法典第100条、アメリカ合衆国・連邦調達改革法（1996年）及び連邦調達規則36.104及びサブパート36.3）、また、ドイツでも、法令により公共事業の入札契約の準拠となるVOB（建設工事請負準則）において、この方式が明定されているところである（VOB/A第9条第10項～第12項）。

- ②デザイン・ビルド方式では、設計段階から建設業者が参画することになるので、工事費が大きくなるようなグレードの高い設計が行われる可能性がないとはいえない。発注者の審査体制を厳格にするとともに、発注者のノウハウ不足を補うために、必要に応じて外部の経験者などを活用する必要がある。

③その他の課題

- ・VE方式の場合と同様に、審査体制の整備、審査プロセスの透明化、事後評価などが課題である。

(3) 総合評価方式についての課題

①客観的な評価基準の作成

- ・個別事業の特性に応じて評価項目や評価項目間のウエイトは異なることになり、具体事業に直ちに適用可能な一般的な評価基準を作成することは困難であろう。したがって、個別事業ごとあるいは事業の種類ごとに評価基準を作成することになる。先に紹介したように、住宅供給公社の中には、性能発注による業者選定において、こうした取組みを行うところが出てきている。

②評価基準の事前公表

- ・発注者側のねらい・要求を競争参加者に事前に知らせるとともに国民・住民に対して業者選定過程を透明なものにする趣旨から、評価基準を事前に公表することが妥当である。

③審査組織の構成

- ・評価者は複数メンバーによる合議体とすることが適当である。
- ・発注者が十分なインハウス技術者を抱えていない場合や高度・特殊な技術を要する工事については、外部のメンバーを加えたり、その意見を聴取することとする必要がある。

④法令の改正

- ・この方式は、国が発注者である場合には、予算決算及び会計令第91条第2項の規定により、各省庁と大蔵省との協議が調えば、実施可能であるが、地方公共団体が発注者である場合には、地方自治法令上こうしたルートはなく、実施不可能である。したがって、地方自治法令の改正が今後の課題である。

(4) CM方式の導入問題

- ・民間工事については、発注者からコストの構成内容の透明化を求める声の一部があり、これにこたえてアメリカのCMに類似した方式が採用される例が出て来ている。こうした例は今後少しずつ増えて行くものと思われる。

しかし、公共工事においては、発注者は、予定価格算定の過程で内訳の積算を行うから、民間工事と違って、制度上、コスト構成内容の透明性の要請は出てこない。

- ・ただ、コスト低下等をめざして、分離発注の徹底・発注者と専門工事業者との直接契約や下請業者の指定・下請価格の指定などにまで踏み込む場合には、公共工事へのCM方式の導入が必要になるが、これは伝統的な建設生産システムが根本から変更するこ

とになり、近い将来起こる事態とも思われない。

- ・インハウス技術者の乏しい市町村等では、設計・積算・監督・検査などの発注業務の一部を外部に委託する必要がある、特に今後多様な入札契約方式を導入しようとする、その必要性は高まる。建設技術センター等の活用を図って行かなければならない。しかし、こうした外部委託は、アメリカ型のCMとは異なるものである。

2.2 地方公共団体の発注体制の現状と課題

公共事業の入札・契約手続については、これまで、「公共事業の入札・契約手続に関する行動計画」（平成6年1月閣議決定）により大型工事に係る一般競争入札の実施等、透明性・競争性を高める措置がとられ、今、さらに、技術提案型を含めた多様な方式を導入しようとしている。公共工事の発注件数の88.1%、契約金額の73.3%（いずれも1995年度）が地方公共団体発注であることから、こうした入札制度改革が定着していくうえで、地方公共団体の取り組みがきわめて重要である。

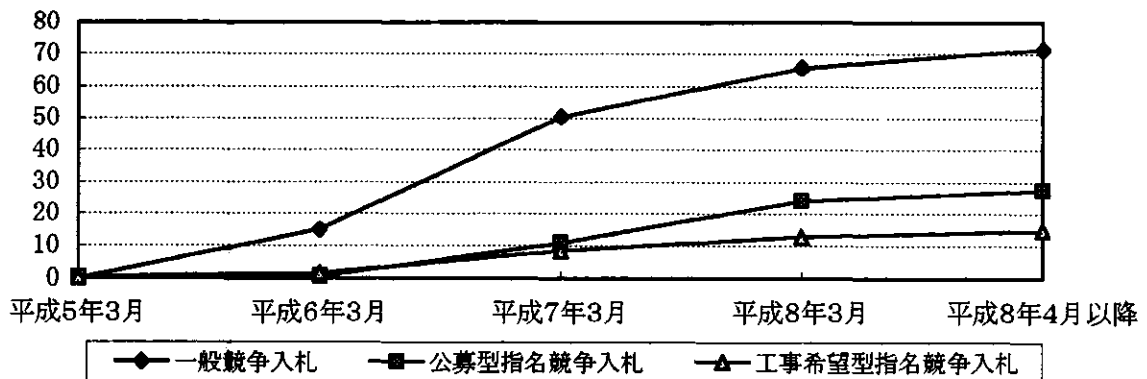
当研究所では昨年11月、人口5万人以上の地方公共団体516機関を対象に、新たな入札・契約制度の取組状況及び今後予想される新たな発注方式に対する関心度等について独自にアンケート調査を行った。有効回答は、都道府県37機関、政令指定都市10機関、人口5万人以上の市（特別区を含む。）274機関、計321機関（62.2%）となっている。以下この結果をもとに、地方公共団体の発注体制の現状と課題をみていく。

2.2.1 一般競争入札の現状

（1）採用・実施状況

- ・ 一般競争入札を採用している地方公共団体は、234機関（72.9%）に達しているが、公募型、工事希望型指名競争入札については、3割以下の水準にとどまっている。
- ・ 各入札方式の採用時期の推移をみると、一般競争入札については、平成7年3月までに5割を超え、平成8年3月時点では、7割弱に達している。行動計画が公表されてから2年余りが経過し、各地方公共団体における入札・契約制度の改革が、全体的な傾向として、一般競争入札の導入を中心に進展してきた状況がうかがわれる（図2-1）。

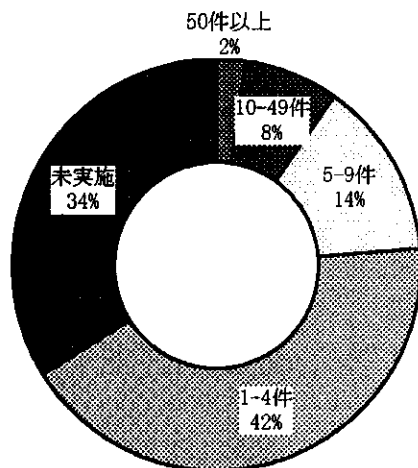
図2-1 各入札制度の採用時期の推移



- ・ 平成8年4月から9月までの半年間に、一般競争入札で発注を行った地方公共団体は、155機関（66.2%）あり、その内訳は、50件以上が5機関、10件以上50件未満が18機関、5件以上10件未満が20機関、1件以上5件未満が100機関となっている（図2-2）。

しかしながら、同期間に3割強の機関が未実施となっており、制度の採用が先行し、実際の発注が伴っていない状況も見受けられる。

図2-2 一般競争入札の実施状況



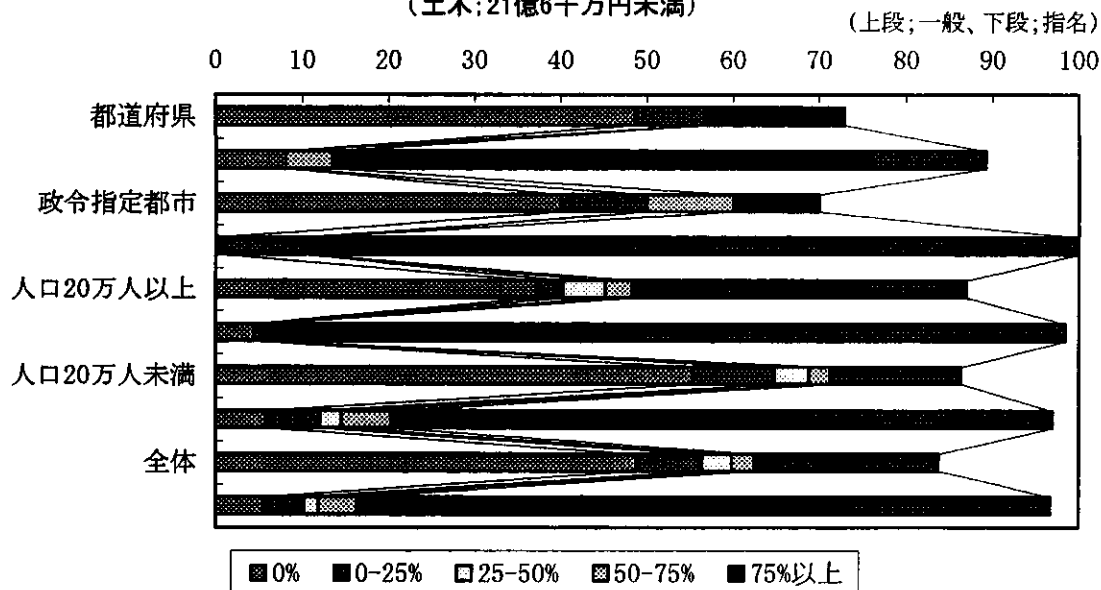
注) 未実施には未回答も含む

- 一般競争入札制度は、行動計画が策定されたのち急激に各地方公共団体において採用されてきたが、実施状況をみる限りでは試行の域をでていない状況も見受けられる。また運用面でも、「競争参加資格条件の設定が難しい」、「事務手続が複雑でスムーズに処理できない」あるいは「入札参加希望者が多く審査に時間がかかる」といった事務量の増大が指摘されており、このままでは実施件数が大幅に増加するような状況は想定しにくい。

(2) 競争性の確保と工事価格・品質への影響

- 地元業者の育成等を目的として、地元業者に限定して発注するいわゆる地域限定発注工事の件数割合を、一般競争入札（予定価格21億6千万円未満）と従来型指名競争入札と比較したのが図2-3である。

図2-3 一般・指名競争入札別地元業者に限定して発注する工事件数割合
(土木;21億6千万円未満)



- 従来型指名競争入札では、地域限定発注の傾向が顕著に読みとれるが、一般競争入札では、一部に地域限定が残っているところもみられるが、その程度は明らかに減少しており、従来

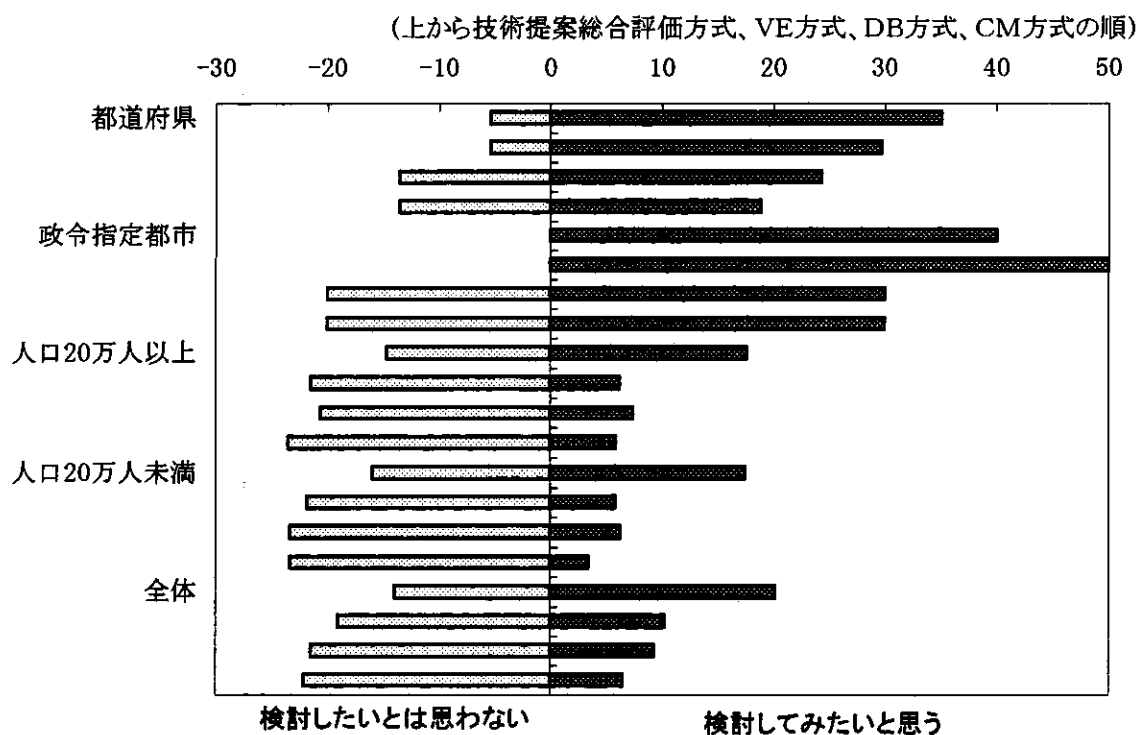
型指名競争入札に比べて、広く地域外の業者にも入札参加の機会が与えられることによって、入札時の競争性を高めるという側面を有していることがうかがわれる。

- また、現在の一般競争入札の実施状況を勘案すると工事価格、品質への影響を一概に結論づけるのは時期尚早といえるが、平成8年4月から9月までの間に10件以上の発注があった地方公共団体(23機関)に限って回答結果をみると、価格への影響としては、「変化はみられない」が17機関(73.9%)、「やや低下傾向」が5機関(21.7%)、「低下傾向が明らか」が1機関(4.3%)となっている。一方、品質への影響としては、23機関全てが「あまり変化はみられない」としている。
- このように、競争性の確保、工事価格・品質への影響という観点からみると、確かに競争性の確保の面では従来型指名競争入札に比べて地域限定発注が減少し、他地域の業者の参入を可能とし、発注者の業者選定の範囲が広がったことは明らかである。しかしながら、工事価格、品質への影響としては、価格面での低下傾向がわずかに認められる程度にとどまっている。

2.2.2 今後予想される新たな発注方式

今後予想される新たな発注方式としては、技術提案総合評価方式、VE方式等が想定されるが、VE奨励条項付発注方式については、すでに一部の政令指定都市で実施されている。

図2-4 新たな発注方式の採用に関する意向



- 今後予想される新たな発注方式については、採用を検討してみたいと考えている地方公共団体も多く、都道府県及び政令指定都市では、「検討してみたい」と考えているところが、「検討したいとは思わない」をすべての方式で上回っている。

- 本年4月、公共工事コスト削減対策関係閣僚会議より「公共工事コスト削減に関する行動指針」が、民間の有する技術力を活用することによるコスト削減の方向を示し、さらに本年6月には、中央建設業審議会の基本問題委員会が中間報告を取りまとめており、VE方式を中心とした新たな発注方式が試験的に導入されることとなった。この中間報告では、入札・契約方式の多様化が進展すると、的確な技術判断が求められるなど発注業務等の負担が益々増加することが懸念されている。このため、技術力が脆弱な地方公共団体においては、民間エンジニアリングの活用や発注者間の相互支援等が大きな課題となるものと思われる。

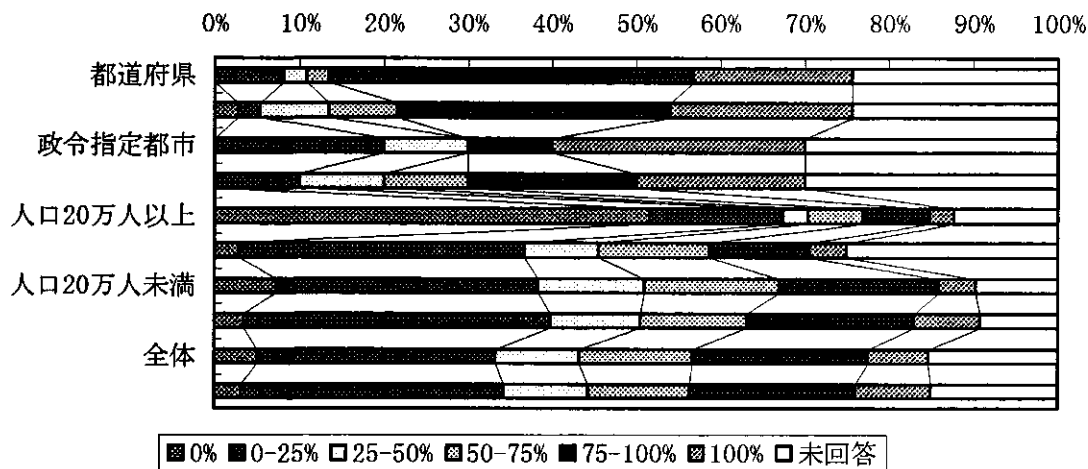
2.2.3 外部機関の利用

外部機関を利用できる業務としては、工事の設計、積算及び施工監理業務などが想定され、ほとんどの地方公共団体がすでに何らかの形で外部機関を利用している。

- 設計、積算及び施工監理の別では、設計業務での利用が一般的となっており、土木、建築別では建築での利用が目立っている。具体的な外注先としては、建設コンサルタント、建築設計事務所、建設技術センター等の公益法人などとなっている。

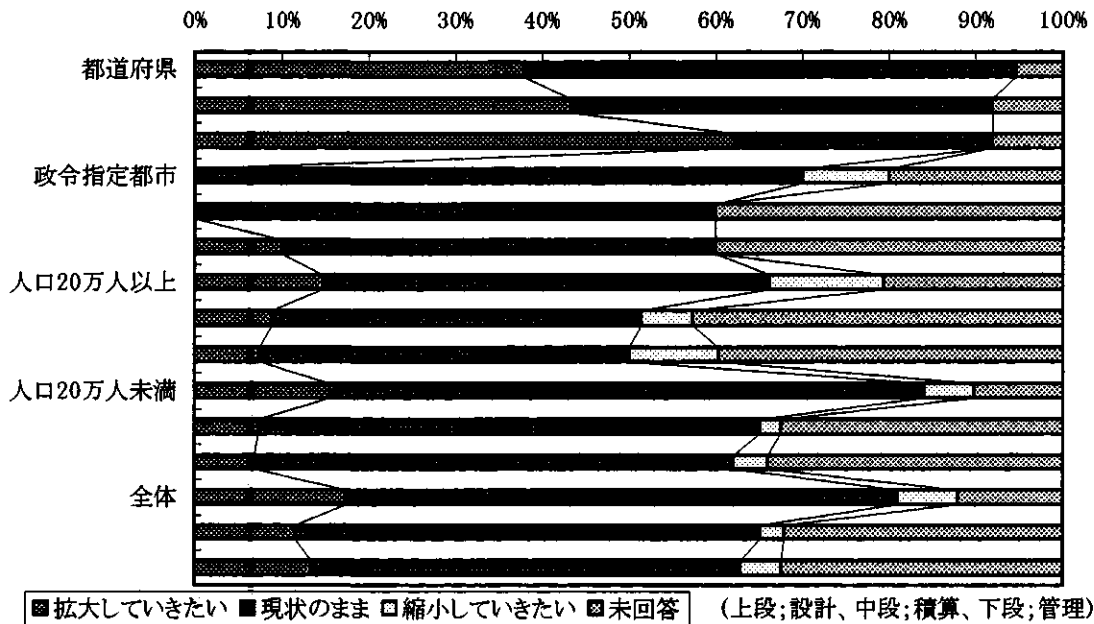
図2-5 設計業務を外部機関に委託した件数の割合

(上段;土木、下段;建築)



- 建設技術センターの個別ヒアリング結果によれば、設立当初は県からの受託事業が多かったが、現在では市町村からの受託が主体となっているとのことである。業務別の受託割合としては、設計が25%、測量、調査がそれぞれ15%、施工監理、積算がそれぞれ10%弱となっており、今後は施工監理・積算業務に力を入れていく方針のようである。
- 今後の外部機関の利用方針としては、現状程度と考えている地方公共団体が半数を占めているが、都道府県では「拡大していきたい」とするものが4割程度見受けられ、特に施工監理業務の分野で外部機関の利用を推進していきたいとの姿勢がうかがわれる。

図2-6 今後の外部機関の利用方針(土木工事)



- ・ 一般競争入札の運用面でも、事務量の増大が指摘されている。これは主に入札前に入札参加者の適格性審査等に必要な情報の不足が問題とされているように思われる。各地方公共団体は自地域内の業者については、過去の工事成績及び技術者の施工実績などを熟知しているが、他地域の業者については、ほとんどこれらの情報を有していないのが実情である。
- ・ また、現在の経営事項審査は、客観的なデータしか扱っておらず、他地域の業者の主観的データを把握することは極めて困難な状況にある。しかしながら、一般競争入札の競争参加資格条件としては、「同種工事の施工実績があること」、「配置予定の技術者が適正であること」といった条件が付されているのが一般的である。

2.2.4 今後の課題

- ・ 地方公共団体においても一般競争入札を中心に制度の改革が進みつつあるが、実行ベースでは、進行状況は遅々としている実態が明らかになった。一般競争導入の評価については、現段階では暫定的な判断になるが、競争性促進や価格低下の面で一定の評価が可能であろう。
- ・ 工事の効率化と質の向上のために施工企業の技術力を活用する型の新しい生産方式への取組に関しては、専門技術力が弱い地方公共団体が積極的に対応できるように、業務環境を整備していく必要がある。
- ・ 今後の対応策としては、まず地方公共団体が自らの入札手続きの簡素化によって事務軽減策を徹底して進めることが基本となるが、さらに96年10月からサービスを開始した「公共工事発注者支援データベース¹⁾」の利用を含め、外部機関のより一層の活用を図っていくことが効果的であると考えられる。

¹⁾ (財)建設業技術者センターと(財)日本建設情報総合センターが共同で運用する建設業許可情報、経営事項審査情報、技術者情報及び工事实績情報のデータベースのこと。

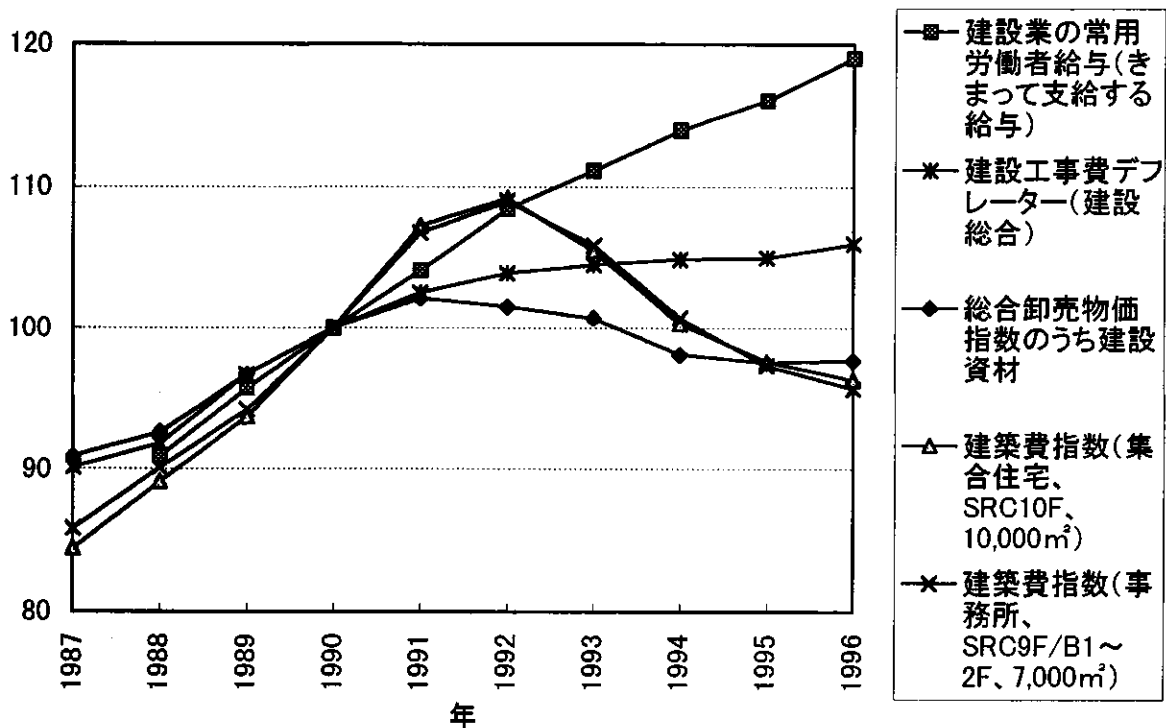
2.3 建設コスト縮減の課題

2.3.1 建設コストの現状

(1) 建設コスト水準の経年的変化と現状

- 建設コストに関連する指標は、近年、次のような水準にある。(図2-7)。

図2-7 建設コスト水準に関連する指標



(出所) 総合卸売物価指数は日本銀行、常用労働者給与は労働省、
建築費指数は建設物価調査会、建設工事費デフレーターは建設省

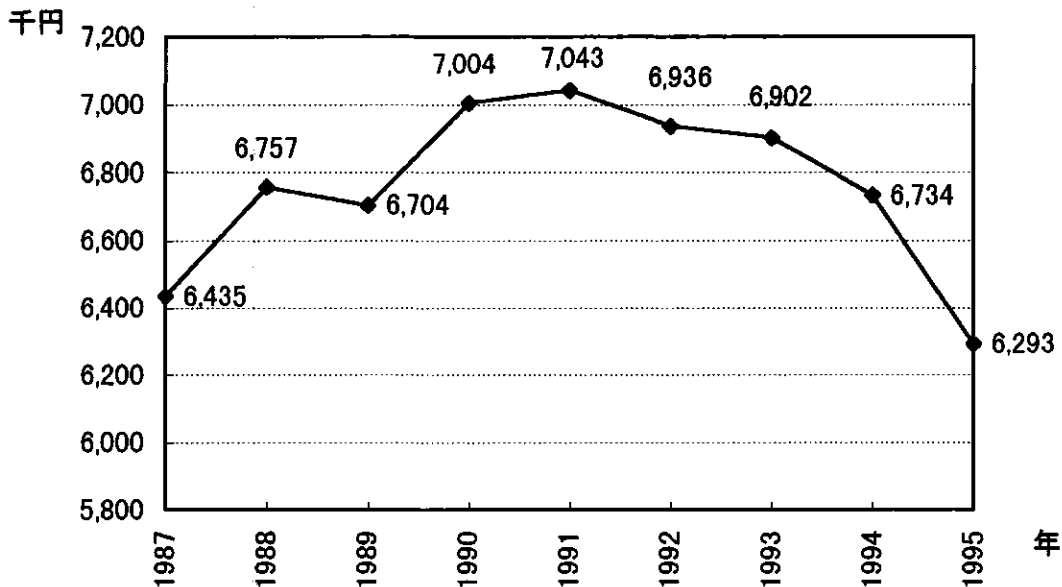
(注) 1990年以降のデータは、1990年=100とする指数。

1987~1989年のデータは、基準年改訂に伴い、1985年=100とする指数を加工統合したもの。

- 建築費指数を集合住宅と事務所の2用途についてみると、87年の84.4、85.8から92年まで一貫して顕著な上昇を示したが、その後は低下傾向にあり、92年の109.2、109.0から、96年は96.3、95.7まで約12%低下している。
- 総合卸売物価指数のうち建設資材は、大口需要者の需要の落ち込みから低迷している鉄筋、鋼材、生コンなどの市況を反映して、低下傾向にあり、91年の102.1から、96年は97.7まで4.3%低下している。

- ・ 建設デフレーターは、87年の90.1から一貫して上昇を続け、96年には106.0となっており、10年間で約17.6%の上昇となっている。
- ・ 建設業雇用の90.1%（95年）を占める常用雇用者について、きまって支給する給与の水準は一貫して上昇傾向にあり、88年から96年までの間に30.9%上昇しており、このことが建設デフレーター上昇の要因となっていると考えられる。
- ・ 一方で、建設業の就業者数は一貫して増加しており、97年3月には689万人に達し、全就業者に占める割合は10.6%となっている。この結果、建設業においては労働生産性の下落が顕著となっている。（図2-8）

図2-8 建設業の労働生産性（建設業の就業者一人当たり生産額＜GDPベース＞）



（出所）経済企画庁「国民経済計算年報」より作成

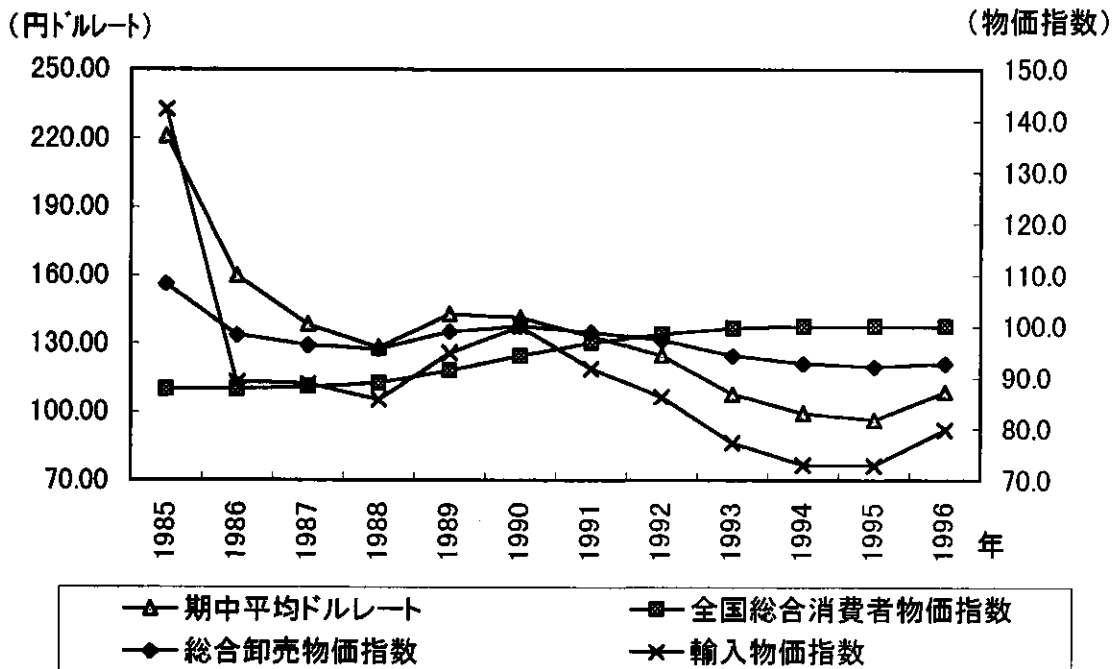
- ・ 以上をまとめてみると、建築工事費、建設資材費などが下降傾向にある一方で、建設産業の利潤も縮小傾向にあることから、建設労働者の賃金上昇が建設デフレーターの上昇要因となっており、建設デフレーターの上昇、労働生産性下落という両面から、あらためて建設生産の効率化に向けた雇用管理の重要性が指摘される。

（2）建設コストの内外価格構造差の問題

- ・ 内外価格差の問題が提起されるようになったのは、85年のプラザ合意以降、円高が急速に進行したことによる。円高で原油や原材料の輸入価格が下落し、輸入物価や卸売物価が低下したのに対し、消費者物価は上昇を続けたことが問題とされた（図2-9）。すなわ

ち、円高による生産者のメリットは、生産コストの低減や競争の促進などを通じて価格に反映され、最終的には消費者に還元されることが期待されるにもかかわらず、そのメリットが十分反映されなかったことは、日本独特の高コスト構造や競争制限的な各種の規制・取引慣行の存在に起因するものであるとされ、その後、現在まで続く規制緩和への流れの一つの源となっている。

図2-9 為替レートと物価指数の推移



(出所) 輸入物価指数、総合卸売物価指数は日本銀行統計

全国総合消費者物価指数は総務庁統計

(注1) 輸入物価指数、総合卸売物価指数は1990年=100とする

(注2) 全国総合消費者物価指数は1995年=100とする

・ 建設コストに関しては、94年12月の内外価格差調査研究会報告書において、工事事例等を用いた日米価格比較が行われている。報告書では、日米の建設価格にはある程度の内外価格差が存在するものの、その程度は、他産業における内外価格差と同水準であるとしている。さらに、日米の価格比較だけでなく、価格構造の差違に着目して分析した結果、日本の建設価格を押し上げる次のような構造的要因をあげている。(表2-2)

- ① 資材等の複雑な流通機構
- ② 建設機械の稼働率の低さ
- ③ 建設技能者の高齢化
- ④ 安全や環境に関する要求水準の高さ

表2-2 価格構造要因の日米比較

	日 本	米 国
流通機構	<ul style="list-style-type: none"> ・商流と物流の分離 ・手形取引 ・商社・販売店等の数が多く、販売店等の重層化や取引関係の固定化がみられる ・複雑な契約関係 	<ul style="list-style-type: none"> ・商流と物流は一致 ・現金決済 ・メーカー直接あるいは1社程度の流通業者
建設機械	<ul style="list-style-type: none"> ・年間の稼働率が低く、あまり修理せずに短期間で更新する傾向にある 	<ul style="list-style-type: none"> ・自社保有機械を自社修理工場でメンテナンスしながら長時間使用
建設技能者	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化が進展 	<ul style="list-style-type: none"> ・20～30歳代の若年労働者
安全・環境に対する要求基準	<ul style="list-style-type: none"> ・安全対策水準が高く、低騒音機械の使用が100%普及しているなど、騒音・振動に対する要求基準が厳しい 	<ul style="list-style-type: none"> ・事故に対する責任は原則的に請負業者が負うが、安全対策の水準は一般的に低い

(出所) 「わが国の建設サービスにおけるコスト縮減に向けて」

94年12月 内外価格差調査研究会

- ・ 95年4月に1ドル=70円台まで急進した円高は、内外価格差の問題を一層顕著なものとしたが、近年は為替レートの変動が大きく、97年6月時点では1ドル=110円台の水準となっており、内外価格差はなお見られるものの一時に比べて縮小の方向にある。また、物価の動きをみても、日本の消費者物価水準がほぼ一定であるのに対し、米国の物価水準は1995年平均の152.5から、1997年3月には159.9と、4.9%の上昇となっており、結果として、この期間の為替レートと物価の日米の相対関係の変化は、内外価格差の縮小要因としてはたらいている。
- ・ このような内外価格差の縮小を契機として、内外価格差の問題というよりも、内外価格構造の差という観点から、我が国の国内における独特のコスト構造に目を向け、今後ともコスト縮減の可能性を追求していく必要がある。

(3) 建設工事コスト縮減の課題

- ・ 96年末より、「公共工事コスト縮減対策関係閣僚会議」を設置して進められている公共工事コスト縮減対策に関して、97年4月に「公共工事コスト縮減対策に関する行動指針」が決定された。この行動指針のポイントをまとめると次のようになる。
 - ①社会資本の整備水準が不必要に華美・過大なものになっていないかの検討を行うこと。
 - ②技術基準や規定が適切であるかの検討を行うこと。
 - ③直接工事原価構成要素だけでなく、前段階としての設計、積算、新技術開発などの項目の検討も行うこと。

- ④発注の平準化や適切な発注ロットの設定、また、入札契約制度の検討、公共工事執行時の諸手続の電子化等を行うこと
 - ⑤資材、労働力、建設機械などの工事構成要素自体のコスト縮減策を推進すること。
 - ⑥関連分野全体をカバーするため、公共事業実施主体だけでなく、コストに影響がある行政行為全般の対策が必要であり、全省庁の責任体制で規制にともなう負担の軽減や簡素化の検討を行うこと。
- ・ 今回の行動指針では、これらのポイントに加えて、具体的な数値目標（少なくとも10%以上）と達成期間（99年度末までにすべての施策を完了）が明示されたことが特色としてあげらる。
 - ・ 一方、行動指針に沿った施策が進められていく過程で、さらに次のようなことについて留意していく必要がある。
 - ① 我が国の公共工事のなかで、地方公共団体の発注する事業の占める割合が多いため、地方公共団体の積極的な取組みが求められること。この点については、すでに、国から地方公共団体に対して強い要請が行われているが、その取組み状況に注目する必要がある。
 - ② 具体的な数値目標が明示されたことにより、予算削減を安易に達成するために、市場価格を無視したいわゆる「歩切り」によって予定価格が引き下げられ、結果として、公共工事の品質の低下や下請業者への不当なしわよせが生じるおそれがあること。
 - ・ これらの問題に対して、公共工事コスト縮減の目的が「効率的」「効果的」な公共事業の実施にあるということを常に確認しつつ、各対策項目の実施状況と効果を適宜レビューしたうえで公表し、予定価格に反映させることが重要である。根拠のない予定価格カットによって予算削減と社会資本整備量の確保のつじつま合わせが行われることは、あってはならないことである。
 - ・ 今回のコスト縮減行動指針においては、工事を施工する企業の生産効率引き上げについては、企業間の市場競争にゆだねられる部分であるとして、競争促進を推進することとしている。工事原価構成要素については、工事契約前に発注者側が行う要求性能の決定や設計におけるコスト縮減への対応、積算技法や新技術開発などの検討や社会的規制などの簡素化が取り上げられている。すなわち、質と価格の競争を通じて企業側で効率化を図るべき事柄については、全面的に競争環境を整備することで対応する一方、発注者側においては、きめ細かい効率化努力を実行するという対策の筋道が明確にされた。さらにコスト縮減行動指針に直接取り上げられていない部分として、事前事業調査費用やメンテナンスコストなどを総合的にとらえるライフサイクルコスト、あるいは、収まりや細部の仕上げの水準を必要以上に要求する施主の意識など幅広いコスト引き上げ要因について、長期的・多面的に検討することが必要不可欠となろう。

2.3.2 公共事業執行の効率化とコスト問題

(1) 背景

- ・ 公共事業は、経済活動や国民生活の基盤を支える社会資本の整備を通じてわが国の経済成長や生活水準の向上に寄与してきた。また公共投資が景気に対する刺激策として重要な対策として用いられてきた。

しかし、現在、公共事業のあり方について様々な疑問が呈示され、公共投資の削減も論議されている。

- ・ 最近のこの問題についての論議を大きくまとめると、一つは①公共投資あるいは公共事業の必要性、効果に対する疑問であり、もう一つは②その執行の方法に対する疑問であると思われる。

- ・ ①の必要性、効果の問題について

従来公共投資が景気対策として利用されることが多く、その側面が目立ってきた。その一方で、公共投資による長期的な生産力の拡大や、国民生活の向上といった整備効果については計測手法の困難性もあって、国民の前にわかりやすい形で説明が行われてこなかった。このため、景気に対する公共投資の短期的効果（フロー効果）が経済学的に疑問視されるようになると、決して重要性を失っていないはずの本来の長期的効果（ストック効果）を含めて効果が疑問視されるに至っている。公共投資の必要性についての国民の合意を得るための重要な課題の第一は、各事業の効果を明示して、メリハリのあつた投資配分を行っていくことである。

- ・ ②の公共事業の執行方法について

最近における外国からのわが国の公共事業執行システムの閉鎖性についての指摘や、公共事業の発受注を巡る不祥事の頻発が引き金となって、公共事業が果たして公正かつ効率的に行われているのかどうかについての強い疑念が国民の間にわき起こってきた。この疑念の強まりは①の公共投資の必要性や規模の問題にも影響を及ぼす可能性があり、しっかりとした回答を出し、必要によっては新しい公共事業執行システムを確立することが第二の課題である。

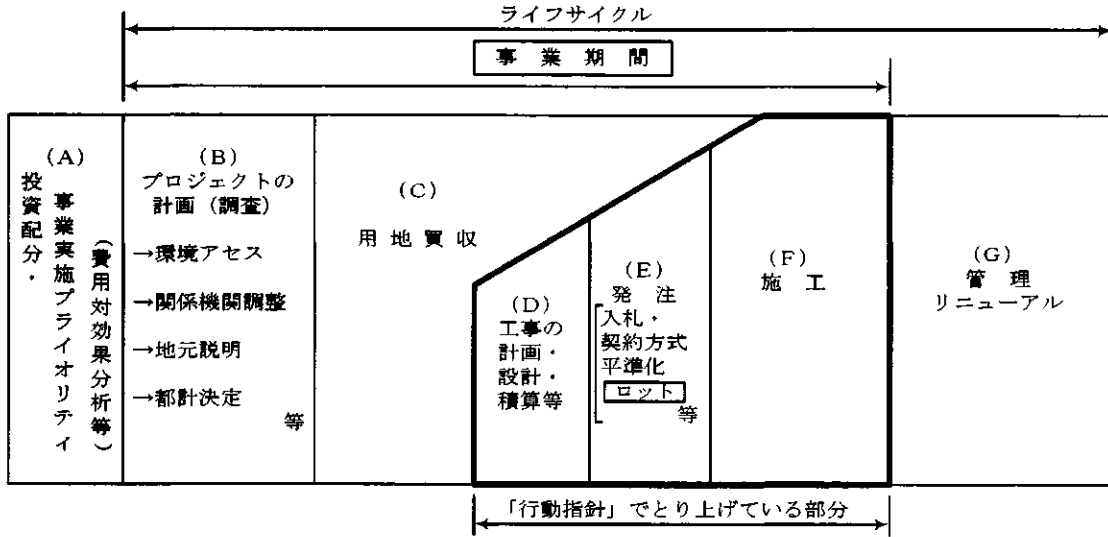
(2) 効率化とコスト問題

(2-1) 公共事業マネジメントの必要性

(公共事業マネジメントの概念)

- ・ 公共事業執行の効率性あるいはその中のコスト問題等を考える場合には、部分的な側面のみを見るのではなく、構想、計画から管理までのライフサイクル全体を含めて評価、検討をすることが必要である。その概念は図2-10に示すとおりであるが、例えばこれを「公共事業マネジメント」と呼ぶことが出来よう。

図2-10 公共事業マネジメント（建設コスト問題）の概念図



(それぞれの段階での主な関係者)

行政	事業者	事業者	事業者 (発注者)	事業者 (発注者)	事業者 (発注者)	事業者 (管理者)
企画	自治体					
財政	住民	住民				
事業者	コンサルタント	コンサルタント	コンサルタント	施工業者	施工業者	維持業者・施工業者

<ポイント>

- 1) 「建設工事コスト（上図の(D)～(F)）」と「建設コスト（同(B)～(G)）」は別である。
- 2) 「建設コスト」を議論する場合には、所要コストの他に、事業実施方法の違いによる影響（例えば、事業期間が予定より延びたことによる損失等）、ライフサイクルコスト等についても触れる必要がある。
- 3) 「建設コストの縮減」問題は、事業者（発注者）サイドのみではなく、各段階での関係者が共に考える問題である。

- ・ 現在特に、建設物のコスト問題が話題になっているが、どの部分をとらえて検討を行うのかという位置付けをはっきりと明示して進めないで混乱を招くのではないか。
- ・ 先般、政府でまとめた「建設工事のコスト縮減に関する行動指針」は、関係省庁を包含した政府全体の統一的な行動指針である点、10%という数値目標を掲げている点、アフターケアを実施する点等画期的な内容であるが、この行動指針で対象としているのは図2-10からわかるように、公共事業の全体の中の一定の部分であると理解される。
- ・ 即ち、コスト問題を含めた公共事業の効率性をより長期的な期間を対象に評価することが、一層重要である。もちろん、各部分におけるマネジメントの議論、コストの議論は十分行われるべきであり、それらを積み上げた上でトータルのマネジメントを行い、プロジェクトの判断、運営管理が行われるのが望ましい。

- ・ 一例として、あるプロジェクトの計画がスタートしてから工事が完成するまでの期間を考えると、仮に、「建設工事コスト」の対象とする部分の期間、コストが同一だとしても、工事にかかるまでに住民の反対、用地買収の難航等により長時間を要すれば、そのための様々な経費や、本来早くできた場合に得たであろう便益が得られないことによる損失は大きなものになる可能性がある。この場合のコストの差は、建設工事の効率化によるコストの差よりも大きなものになることが容易に予測できる。
- ・ また、評価基準は、コストという貨幣タームで把握出来るとは限らないので評価のための指標の決定も重要である。

(公共事業の当事者と実施官庁の役割)

- ・ また、重要なことは「誰が当事者か」という問題である。「公共事業はそれを計画、発注、管理する公的機関が主役となって進める」というのが一般的な考え方ではないかと思うが、言うまでもなく、公共事業の財源は国民の税金や預金等であり、その生産物を広範に、長期的に使用するのは国民である。また公共事業執行の各段階では発注者と受注者という関係で民間のコンサルタントや建設業者等が参画する。図2-10に示したように公共事業の各ステップを考えるとそれぞれのステップで公的機関（発注者）とその他の関係者が対応しながら事業が進んでいく。

従来は各ステップともに主役は公的機関（発注者）という常識のもとに進められていた面が強かった。例えば「計画段階」では、計画案を作成した公的機関がある段階で関係自治体や、住民に案を示し手続きに入ったが、将来、長期間にわたってその施設を使用する関係住民等の意向を充分入れた案にするための期間、方法が必ずしも十分とはいえなかったのではないか。また、住民（利用者）サイドもそのような方式の中では計画について長い目、広い視野で考える余裕がなかったといえよう。

また、コンサルタントや建設業者も発注者の指示に盲目的に従って仕事をするのみの状態に安住し、自社の持つ技術の活用、マネジメント能力の発揮やレベルアップが図れなかったのではないか、また、優秀な技術を持つ民間業者とそうでない者の選別が十分行われなかったのではないか。

- ・ 各ステップにおいて、それぞれ関係する当事者が基本的には対等の立場で、公共事業に参画するためのルールづくりを行う必要があるが、全体を通して計画、プロジェクトに関与し、マネジメントを行い、出来映えに最終責任を持つのは事業主体である省庁、自治体等である。
- ・ このような、公共事業の効率的な進め方についてのシステム作り、評価方法の開発等を行いそれに基づいた事業の実施を行う公共事業マネジメントが必要であり、システム全体の構築あるいは運営を行うのが公共事業実施官庁の最大の役割であろう。
- ・ 次に、公共事業マネジメントを考えるにあたってのいくつかの重要な要素について例

示的に触れることとする。

(2-2) 公共事業の事業期間について

- ・ 公共事業の事業期間の問題を議論するにあたってはいわゆる工事期間あるいは工期のみではなく、計画から調査、設計、地元調整、用地買収まで含めた期間をトータルとしてとらえる必要がある（図 2-10）。なぜなら、事業期間の長期化は工事費用の増大だけでなく、総合的な地域づくりやまちづくりを遅らしたり、ネットワークの未完成による渋滞をもたらす経済的損失といったより広範囲の損失、影響を生じさせるからである。
また、多額の公共事業費をつぎ込んでいるにも関わらずそれによる経済や生活の向上が実感されないことや、時間がかかっている原因や完成目標が不明確なことにより行政、あるいは公共事業に対する不信感を増幅することにもつながるからである。
- ・ ここでは、大規模な公共事業の計画から完成までの「事業期間」に着目して、現況、各ステップ、長期化の要因、早期化の対策等について国直轄のダム事業、国道事業の事例を対象に触れることとする。

(対象とした事業)

- ・ 近年、国が施工した、
 - ダム事業（全国、おおむね堤高 50 m 以上）：約 50 事例
 - 国道のバイパス（あるいは新設）事業（関東地方、おおむね昭和 50 年度以降に完成もしくは現在事業中で延長 5 km、4 車線以上）：約 50 事例を対象とした。

(所要事業期間の現状と長期化の原因)

①ダム事業

- ・ ダム事業における事業期間の実態を事業ステップごとにみてる。
これまでに実施計画調査に着手したダム事業において、70 年代以降に着手した事業は、50～60 年代に着手したものに比べて平均して各事業ステップの所要期間が長くなっている（表 2-3）。この原因の一つには、1970 年代において 1960 年代の 2 倍以上の事業を開始するなど事業数を大幅に増加させたが、その後の経済成長の鈍化により、事業数に見合うだけの予算の確保が難しくなってきたことがあげられる（表 2-4）。

表 2-3 年代別事業ステップごとの平均事業期間

実施計画着手時期	ダム数 (箇所)	実調着手～ 基本計画作 成(年)	基本計画作 成～本体工 事着手(年)	本体工事着 手～完成(予 定分含)(年)	事業期間 合計 (年)
50年～60年代(A)	29	2.8	(注1)	4.0	7.1
70年代以降(B)	28	4.9		9.6	19.6
期間増加率(B/A)	—	1.8	—	2.4	2.8
全平均	57	3.8	—	6.7	13.2

(注1) 一部の事業において「基本計画」を定めている特定多目的ダム法に基づかない事業があること等から、平均事業期間は計上せず。

(注2) 対象事業：建設省直轄、堤体高50m以上。

実施計画調査着手：予備調査完了後、現地に調査事務所を設置し本調査を着手。予算は建設費として計上。

基本計画作成：一部基本協定締結年度を含む。

本体工事着手：ダム本体の工事着手。

資料) ダム年鑑、及び施工会社・建設省資料から作成

表 2-4 年代別実施計画調査着手ダム事業数

	1930 年代	1940 年代	1950 年代	1960 年代	1970 年代	1980 年代	1990 年代
実施計画調査着手数	1	2	23	20	42	25	8

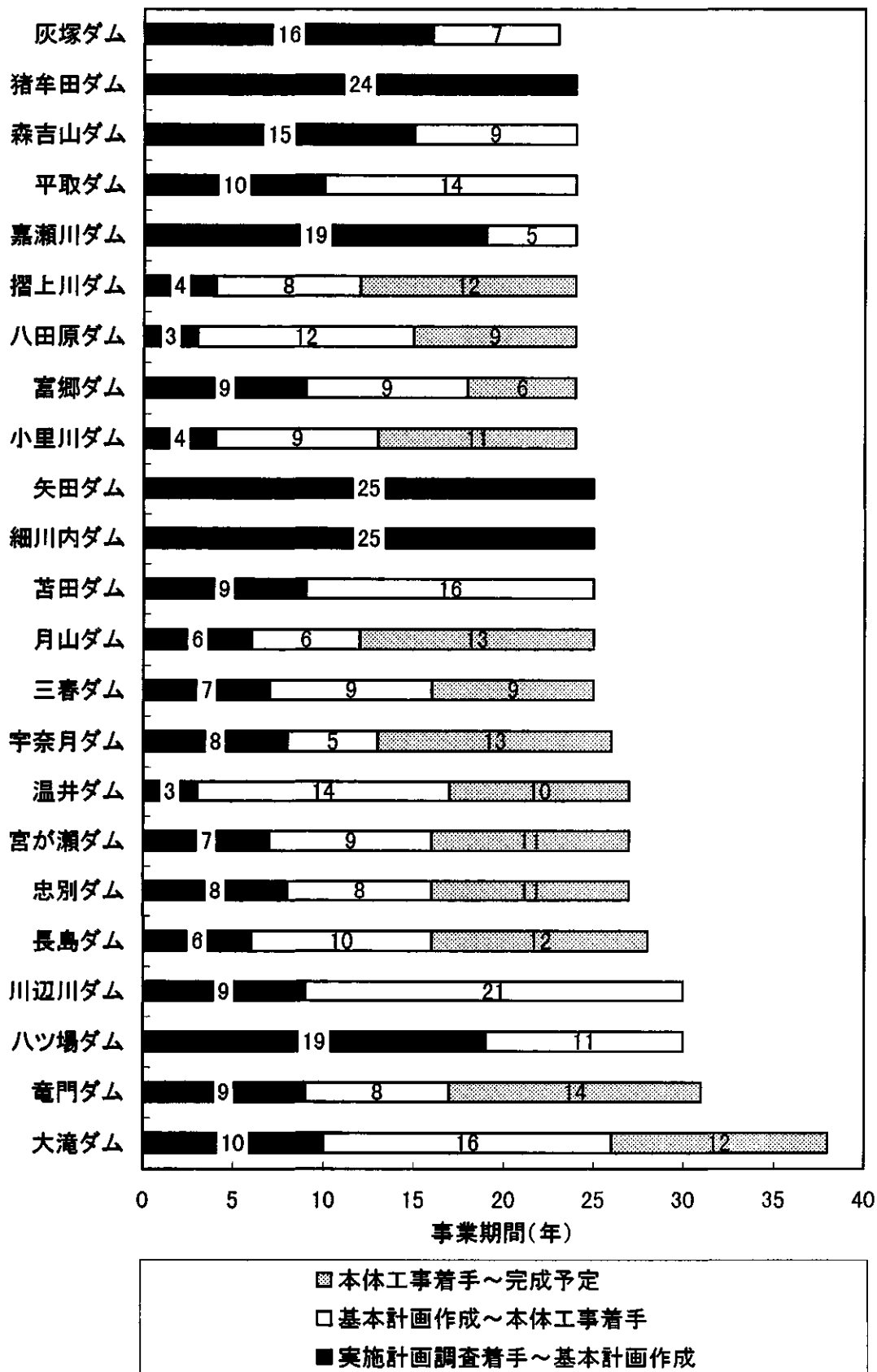
対象事業：建設省直轄、堤体高50m以上

資料) ダム年鑑から作成

- ・ 個別事業についてみると、現在実施中の大規模ダム事業において、実施計画調査着手から20年以上たっている事業がかなりある(図2-11)。このうち、「実施計画調査着手～基本計画作成」までのいわゆる計画段階で時間がかかっている事業の中には、例えば、集落単位での移動がほとんどであるダム事業の性格から、「水没住戸が多い」、「温泉街全体が水没する」といった理由から地権者の合意を得るのに時間を要しているケースや、ダム開発による環境悪化や地域衰退等を懸念した水没自治体の反対のケースもある。
- ・ 用地買収着手後あるいは工事着手後といったいわゆる事業着手後の段階で時間を要しているケースの中にも、予算制約上、工程上あるいは地質等の技術上の要因の他、地元住民の反対による長期化のケース、即ち事業着手後もプロジェクトに対する基本的な理解が得られていなかったケースも見られる。

このように、ダム事業の中で比較的事业期間が長期化しているケースを見ると、予算制約や技術上の理由の他に、全事業数の中での割合はさほど多くないものの、地元地権者等の合意取り付けの困難性のために、計画段階で長期を要したり、事業着手後に円滑な進捗を妨げられているケースが見られる。

図2-11 現在実施中の主な大規模ダム各事業ステップの所要期間
(建設省直轄、堤体高50m以上、20年以上経過)



②国道事業

- ・ 国道事業についての事業期間を見てみると、着手年代別の差異はないものの、「全線供用済みの（完成した）道路」と「全線供用に至っていない現在事業中の（未完成の）道路」について比較した場合（図2-12, 13）、未完成の道路の方が完成した道路よりも全般に長い期間を要している。特に、未完成の道路の中には計画段階において10年以上要しているものが8例（内、20年以上は3例）ある。
- ・ 全体事業期間に占める工事期間の割合は大きい、道路の場合、部分供用を行うことにより事業効果の発現を早められるという利点もある。
- ・ 各ステップで比較的長期間要している要因としては（表2-5）、主に環境面に対する地元住民の反対によるもの、他の道路整備との兼ね合いや優先度の問題で当該事業が後回しになるなどの事業展開スケジュールによるもの、予算上の制約、買収価格や代替地問題による用地買収交渉の難航などがあげられる。

表2-5 国道事業・ステップ毎の長期間を要した主な理由

ステップ	長期間を要した主な理由
計画 （路線計画調査着手～事業化）	<ul style="list-style-type: none"> ・他の道路整備との兼ね合い、現道があること等により調査や事業化が後回しとなった ・都市計画に対する地元住民の反対
用地買収迄 （事業化～用地買収着手）	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、計画に地元住民の多数の要望等を盛り込む作業に時間を要した ・高規格化による計画の変更とこれによる再度の地元説明 ・買収交渉、設計協議が難航 ・事業スケジュール上、後回しになった
部分供用迄 （工事着手～部分供用）	<ul style="list-style-type: none"> ・価格差による用地買収の難航 ・環境や交通量が多くなることに対する地元住民の反対 ・事業費の制約
全線供用迄 （部分供用～全線供用）	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量が多い区間を先行して施工したため ・環境問題に対する地元住民の反対 ・予算上の制約 ・用地買収面積が広く難航 ・連続高架が多く構造上、施工期間を要する

図2-12 最近完成した主な国道バースの各事業ステップの所要期間
(関東地方の建設省直轄・概ね延長5km以上)

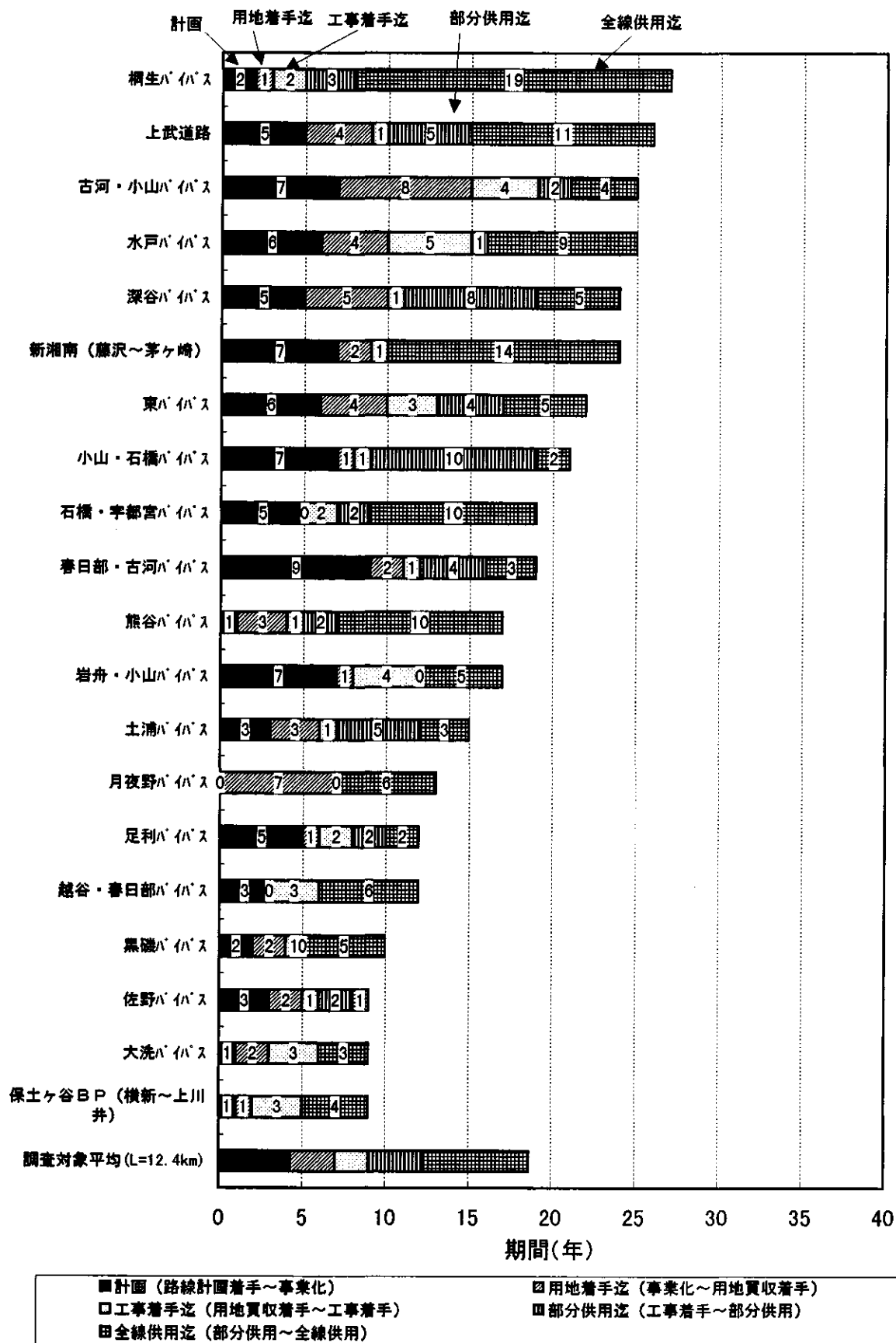
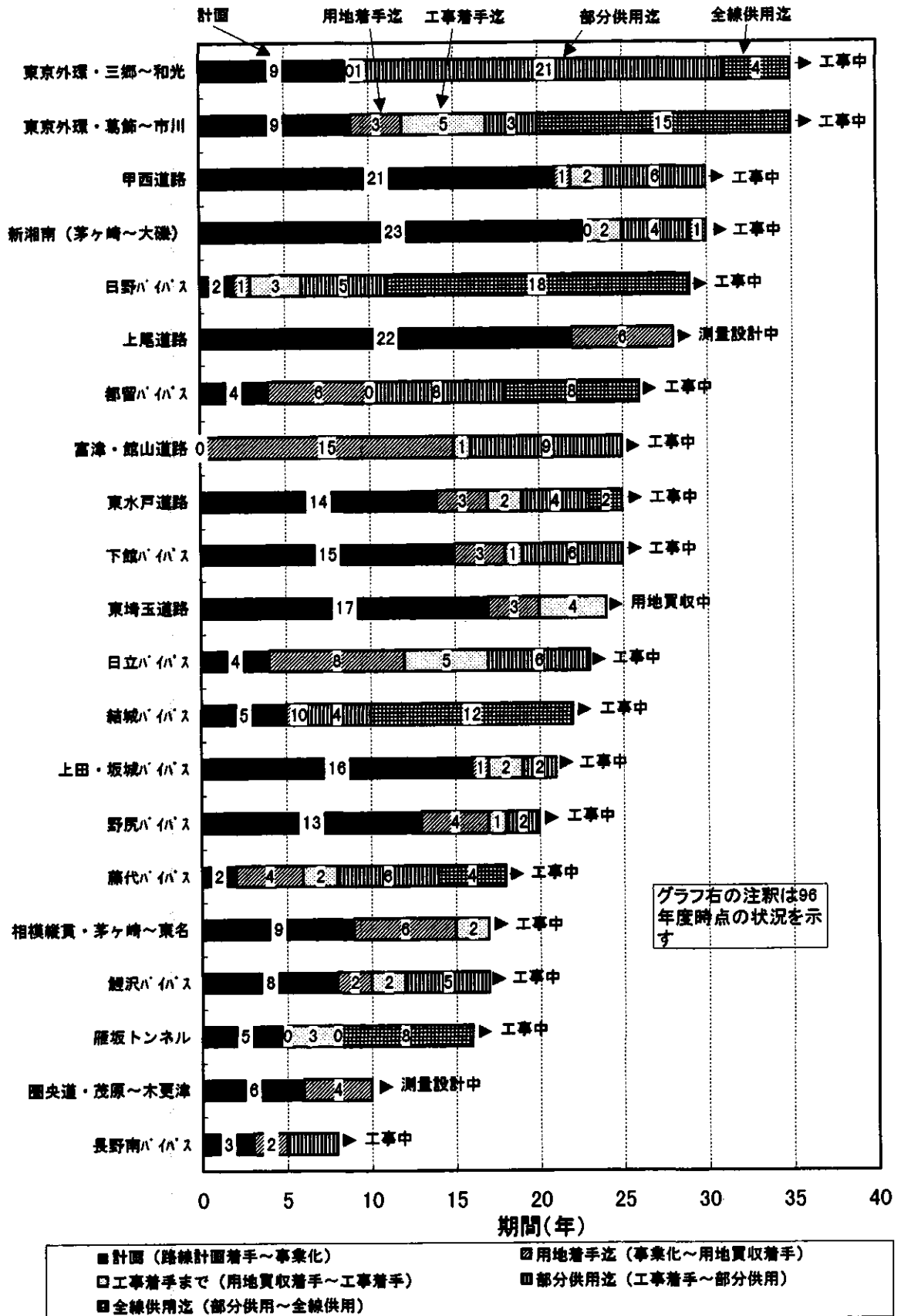


図2-13 現在事業中の主な国道バイパスの各事業ステップの所要期間
(関東地方の建設省直轄・概ね5km以上)



③長期化の原因のまとめ

- ・ 以上のダム、国道の事例を総合してみると、事業期間の傾向と期間を要する要因について、以下のような点が指摘できる
 - (a) 立地条件の違いはあるものの、全体として時代とともに事業期間は長期化する傾向にある。
 - (b) 工事着手から完成までの期間よりも、工事着手までの計画段階に時間を要している例が多い。また、用地買収や工事中などの事業着手後においても、計画に対する地元等の同意が得られていない例もあり、このようなケースは特に期間を要している。
 - (c) 長期化の要因は様々であるが、比較的多いのは「計画内容に対する地域住民等の反対」、「事業着手後の予算の制約」である。

(2-3) 事業期間の短縮による効率的事業執行のための方策

- ・ このように、事業期間に影響を及ぼす要因には、地形・地質的な条件や構造上の要件によるものなどが含まれるものの、(c)に挙げた要因については、以下のような点について事業の計画、実施のシステムを改善することで、ある程度対応が可能と考えられる。

(情報開示による住民コンセンサスの獲得)

- ・ ダム、道路事業ともに特徴的なのは、全事業数と比較してその数は少ないものの、地元住民による反対が事業着手以降のステップにおいても見られることである。このような反対の多くは、例えば道路事業において周辺環境をより考慮した道路構造への変更が要求されるなど、計画段階で内在していたものが住民説明や事業化後に顕在化したものである。
- ・ 地域住民にとっては、どこにどのようなものが、いつからいつまでに作られようとしているか、また、それが自分たちの生活やまちづくりにとってどのような意義を持つものかが分かりにくいこと、自分たちの意見が汲み取られていないことが、行政に対する不信感を増幅し、反対をより一層根深いものとしている。現在でも事業に対する住民の理解を得るための広報活動は、各事業毎にパンフレットを作成し、配布するなど行われているが、完成予定年や現在の状況が記述されていないなど、真に知りたい情報がタイムリーに開示されているかについては疑問が残る。
- ・ このため各事業では、事業実施の各段階における情報提供を目的として、整備プログラム等が策定、公表されることとなっている。例えば、道路事業では、今後10年間の事業箇所、供用箇所を明らかにした「道路の整備に関するプログラム」を策定、公表し、地域住民が道路の計画に参画できる環境を創出し、一層の理解を得ることを図っている。また、ダムにおいても、事業計画原案の段階で地域の意見を聴取する「ダム等事業審議委員会」の設置による事業評価システムを試行している。

このように、公共事業の計画の段階においても、国民の生の声が活かされる環境づくりが徐々に進みつつある。

- ・ 今後は、可能な限り計画の早い段階より、関係する地域の代表からの意見聴取を行い、計画への住民の意見反映とそれによるコンセンサスの醸成を進める仕組みをつくる必要がある。また、事業の実施過程においても、その進捗状況等の情報を住民に対して積極的かつきめ細かくアピールし、意見に耳を傾けていくことにより、ともすれば受け身になりがちな住民（利用者）の自分たちのまちづくり、国づくりへの参加意識を高めていくことが重要である。さらに、事業期間が長期化した場合に生じる社会的、経済的な損失を計測し、それを知らせていくことも情報開示の一部として必要となってくるであろう。

（客観的な評価基準に基づく事業の重点化）

- ・ ダムや国道事業の一部のように、経済状況の変化により、過去に事業化した箇所数に見合うだけの予算確保が困難になり、結果として事業の完成が遅れるケースは他にも存在すると思われる。今後も続くであろう厳しい財政状況の中で、投資効果の早期実現を図るためには、事業箇所の絞り込み、重点的な投資を行うことが不可欠である。
- ・ 現在、建設省では、各事業において、各地域の実情に配慮しつつ、箇所数の削減を伴う箇所当たり事業費の増加に取り組んでいるが、このような重点化に際しては、恣意的な事業の採択がなされないように、総合的な視点の計画のもとに費用対効果分析を含めた、より客観的な評価基準による事業の採択を行い、これを公表することにより国民に理解を求めていく必要がある。

（他省庁、自治体等との連携強化）

- ・ 公共事業は、多くの要素が関係する総合的な社会活動であり、その執行には単一の省庁のみならず、その他関係省庁や事業実施個所の地方自治体など広範な政府関係組織が関係している。このため、これら組織間の連携が円滑に行われないと事業執行の効率化は実現できない。
- ・ 例えば、道路等を建設中に埋蔵文化財が発見された場合、発注者は工事を中断して教育委員会などによる発掘調査が終わるのを待たなければならない。調査スタッフの不足などの理由により調査と工事のスケジュールが合わず、工事工程がタイトになるといった例もみられる。また、市町村が計画する道路、土地改良事業や下水道事業等の他の事業と実施が競合し、全体的な都市基盤整備といった点からみれば、非効率な事業執行が一部において行われているなど、縦割り行政の弊害が効率的な事業執行を少なからず妨げている点は否めない。
- ・ このため、公共事業の計画策定に当たっては、道路事業、治水事業等の単体の計画だ

けでなく、これらを重ね合わせた総合的、長期的な地域づくり、まちづくりの方針を関係省庁、地方自治体が一体となって打ち出す必要がある。次に、実施の段階では、道路と下水道と放水路、公園等といったものを同時にあるいは平行して、時に予算上の融通を相互に行うなどして事業進捗の調整を図りつつ進められることが望まれる。

2.3.3 公共工事の発注ロットの適正化の問題

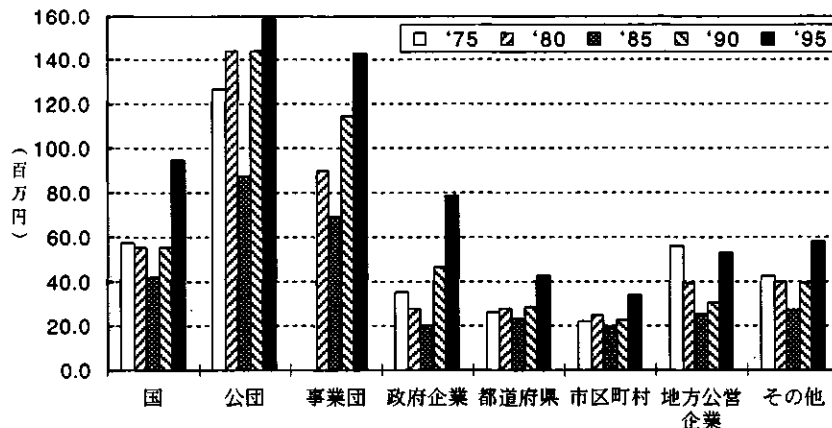
公共工事のコスト縮減方策の一つとして発注ロットの大型化がある。本年4月に政府が発表した「公共工事コスト縮減対策に関する行動指針」においても、工事発注の効率化等に関する施策の一つとして、「コスト縮減に資するためには、中小建設業者等の受注機会の確保に配慮しつつ適切な発注ロットの設定を進めることが要請される所であり…」としている。こうした施策が謳われる背景には、中小建設業者の受注機会を確保するために発注ロットが必要以上に分割され、公共工事のコスト高の一因になっているとの指摘がある。特に、発注件数が多く、発注ロットの小さい地方公共団体発注工事について適切なロットの設定が進まないかぎり、この問題の解決の方向は見えてこないと考えられる。

従って、ここでは、公共事業マネジメントの重要な課題の一つである発注ロットの問題について都道府県担当者へのアンケート調査結果等をもとに考えてみる。

(1) 発注ロットの現状

1995年度の公共工事の発注者別平均発注ロットは大きい方から、公団、事業団、国の順で、逆に最も小さいのは市町村、次いで都道府県となっている（図2-14）。

図2-14 発注者別平均発注ロット



出所：建設省「公共工事着工統計」より作成

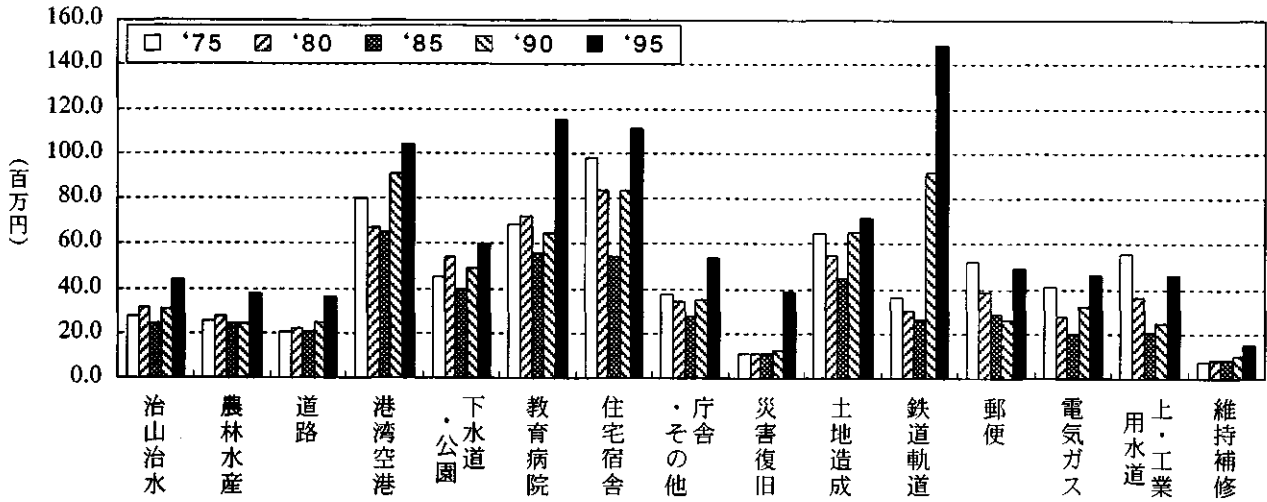
次に工事種別に発注ロットをみてみると、平均発注ロットが小さい工事種には維持補修、道路、農林水産、災害復旧などがある（図2-15）。

これらの点からみても、地方公共団体が発注する公共事業の大型化が重要な課題であると言える。

(2) 工事規模拡大による建設費縮減効果

一般的に、近接した同種の工事はまとめてなるべく大型の工事として施工した方が経済的になることが予想される。ここでは、現在の発注価格決定（予定価格を決めるための積

図2-15 工事種別平均発注ロット

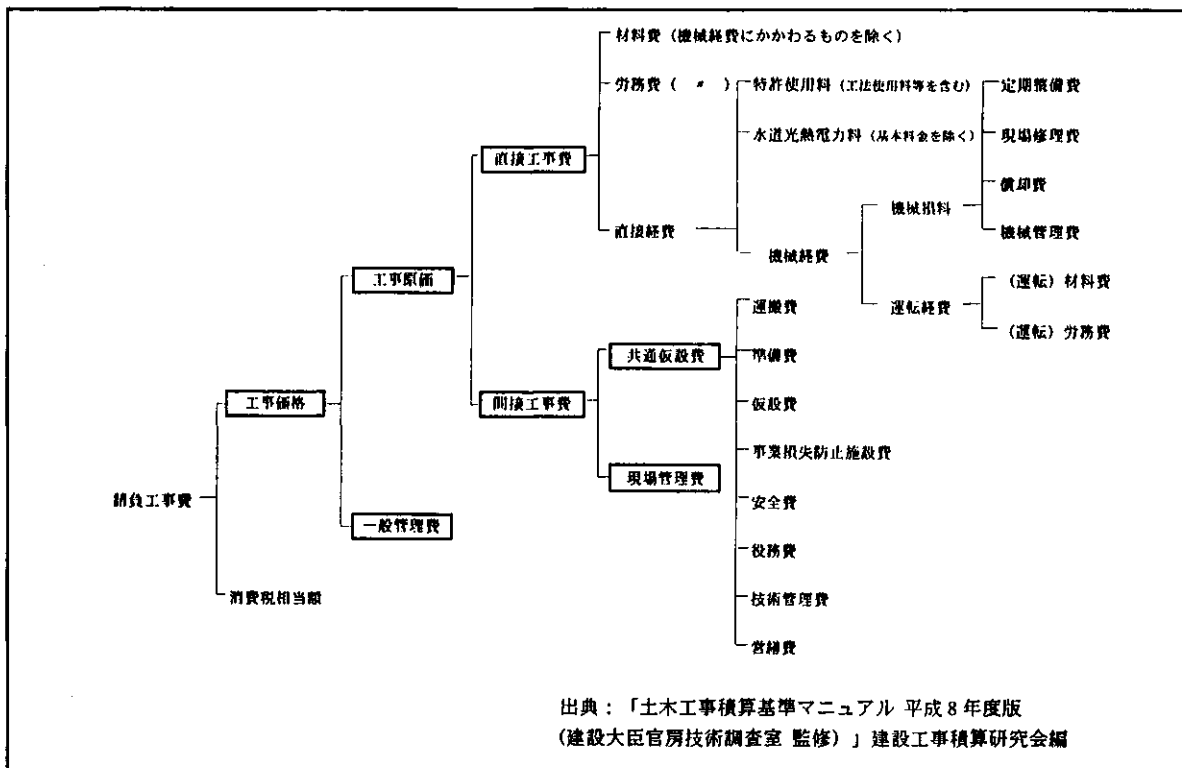


出所：建設省「公共工事着工統計」より作成

算)システムをもとに、ロットの大型化のコスト縮減効果についてみる。

発注者の積算する工事価格の構成は図2-16のようになるが、このうち、実際にかかる経費を積み上げて算出するのは①直接工事費、②共通仮設費のうちの積み上げ分であり、残りの③共通仮設費のうちの率計上分、④現場管理費、⑤一般管理費は一定の計算式で算出する形となっている。

図2-16 工事価格の構成



出典：「土木工事積算基準マニュアル 平成8年度版
(建設大臣官房技術調査室 監修)」建設工事積算研究会編

①や②の部分も同種の工事の場合には、まとめて行えば割安になることが多いと思われるが、仮に①、②の部分の「規模の利益」を無視した場合であっても③～⑤の部分は一括発注により割安となる。なお、③の部分に含まれる共通仮設費とは、(イ)現場事務所の設置、撤去、維持等に要する費用、(ロ)比較的小規模の建設機械及び機材の運搬、(ハ)現場の準備、後片づけ等の準備等費用、(ニ)工事現場の安全管理費用等である。

ロットの拡大が発注額の縮減にどのくらい効果があるかは、その工事の諸条件によってそれぞれに異なるので一概に述べることは難しいが、「適正な発注ロットの設定」がコスト縮減の重要な課題の一つとなっているので、この効果を具体的な数値として計測していくことが必要である。

ここでは、都道府県の発注担当者がロット拡大によるコスト縮減効果が高いと考えている道路工事について、典型的な工事を想定して建設省の積算マニュアルの考え方をを用いて試算を行った結果を示すと、例えば

①舗装工事において、施工延長 500 m、直接工事費約 6,000 万円を基本ケースとして、工事規模を 2 倍、3 倍とした場合に、基本ケースと同一ロットで分割発注する場合に対して、一本の工事にまとめた場合の縮減率は、仮に共通仮設費の積み上げ分のロット拡大による縮減効果を考慮しないとするとそれぞれ 3.1%、4.7%となった。

②改良工事において、施工延長 500 m、直接工事費約 4,000 万円を基本ケースとして①と同様の試算をした場合、それぞれ 3.0%、4.6%となった。

その他、橋梁上部工事、橋梁下部工事についても、本体工事、仮設工事の規模等により数値が変動するものの、ほぼ同様の傾向となった。

このように、想定した規模の道路工事では、工事規模が 2～3 倍になる場合、まとめて発注することにより金額が 2～5%縮減出来ることが明らかになった。

一般的に、元の工事規模が小さい場合ほどロット拡大によるコスト縮減効果は大きく、また、道路工事以外の工事についても縮減効果の違いはあるものの、多くの場合、工事規模拡大により建設費の縮減が期待できると考えられる。

(3) 中小建設業者の受注機会確保策

公共工事の発注ロットの適正化を考えるにあたって常に問題となるのが、中小建設業者の受注機会確保の問題である。

平均発注ロットが国・公団等と比較して小さい都道府県においては、県内企業への優先発注を基本方針としているところが多い。その内容は ①公共工事の県内企業への優先発注の要請、②元請企業に対しての、下請企業としての県内業者優先使用の要請、③民間発注主に対しての県内企業への優先発注の要請等であり、特に①では、たとえ技術的問題等で県内業者だけで対応できない場合であっても、共同企業体として可能な限り県内企業へ発注することとし、これらを強力に展開するものと定めているような例がみられる。

また、県内をかなり細かくブロック分けしてブロック内の業者で指名業者を選定したり、同一のビルの躯体工事を二つ割りして発注するといった例が見られる。

当研究所が都道府県の発注担当部局を対象に実施したアンケート調査の結果によると、発注ロットの現状を肯定するとの回答が約60%を占めた。その理由としては、地域の産業振興、中小企業の保護・育成のため、一概に発注ロットを大きくすることができないという意見が多かった。一方、基本的にはロットを大きくしたいが中小企業への受注機会を確保する必要から実際にはうまく進んでいないという答えも見られた。

現在のところ、都道府県においては、工事の分割発注が地元の中小建設業者にとって最大の受注機会確保策となっていると考えられる。また、発注担当者は、地元中小建設業者の受注機会確保のための分割発注の方法に苦心しているのが現状と見られる。

(4) 発注ロットの適正化に向けて

発注規模の拡大を図りつつ中堅・中小建設業者の受注機会を確保する一つの方策として建設省が中心となって経常JV方式の活用を推進しようとしている。経常JVとは、中小建設業の経営力、施工力強化を目的に結成される共同企業体のことで、同一の等級に属する有資格業者である中小建設業者同士等がグループとして登録し、上位等級の工事にJVで参加することが可能になる。

この経常JV方式を活用すれば不適正な分割をせずに、受注機会を与えることはできるが、経常JVで受注した業者にとって単独で受注していたときと同等かそれ以上のメリットがないと運用面で問題がでてくる恐れがある。このため、都道府県発注部局でも、積極的に踏み切れないとの声もある。

発注ロットの大型化と中小建設業対策を両立させる方策としての経常JVの活用について、アンケート結果では、「効果がある」との回答は3分の1にとどまり、「効果がない」が13%、「わからない」が半数以上を占め、まだ効果が今一つみえていないのが現状である。

経常JV以外の対策としては、発注標準の見直しあるいは弾力的運用、中小建設業者の育成を目的としたJV方式の採用、工事件数減少により下請に回る企業を保護するための元・下関係の適正化等が検討の対象となろう。

発注標準における等級の発注金額の範囲が小さい場合、それをベースにその等級に属する中小建設業者の受注機会を確保しようとするれば、不自然なロットの設定をせざるを得ないことも考えられるため、一定ルールのもと、発注標準の弾力的運用、あるいは発注標準の考え方の見直しを行うことも考えられるのではないかと。

その他、単年度発注方式による予算上の制約から工事発注を分割せざるを得ない場合については債務負担行為の柔軟な活用により適正なロットにすることも有効であろう。

発注ロットの大型化による公共工事のコスト縮減策は、これまで何度も採り上げられて

きた問題であるが、地方中小建設業保護の観点からその実行可能性、実効が疑問視されてきた。

しかし、具体的な公共工事のコスト削減の数値目標が打ち出された今、コスト削減の有効策の一つである発注ロットの大型化についても、対策の実施とその効果の計測が求められることになり、この問題についての正面からの議論が必要である。

第3章 建設産業：新たな分野への取り組み

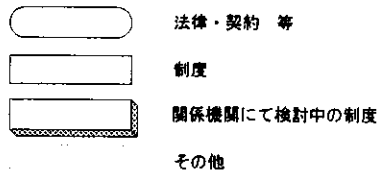
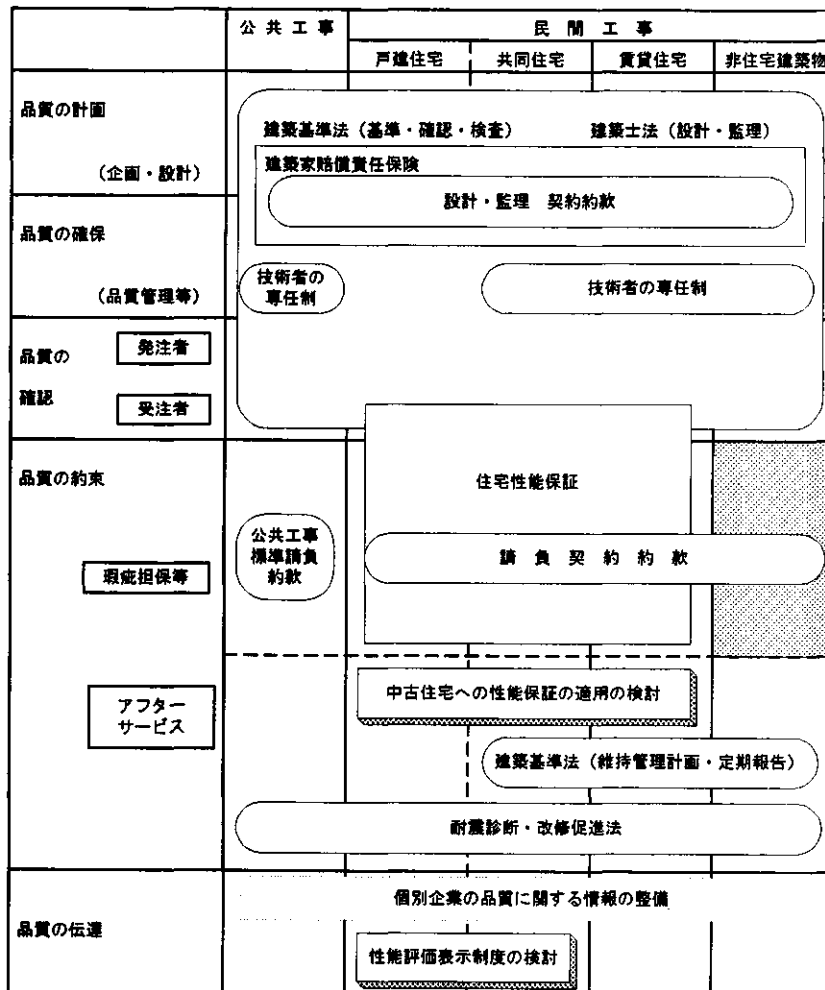
3.1 建築工事の品質保証問題

3.1.1 建築工事における品質保証に関わる現状

(1) 民間建築物の品質保証

- 建築物や土木構造物のような建設生産物は、単品受注生産であり、契約時には目的物が存在しないことなどから、契約に示す品質を確保し、保証する仕組みが、建設生産のプロセスの各段階において様々な形で存在する。

図3-1 建築生産物の品質保証制度



これは、建設生産物に期待した通りの性能・品質・機能（以下、品質と呼ぶ）が備わっているかどうかを容易に確かめることができないという建築生産の特殊性によるものである。品質と価格に関する情報は生産者側が握っているため、品質に対する価格が正当であるかどうかをユーザー側が確かめることは困難であるという意味で、これを「情報偏在」ということができる。

また、建設生産物に、万一欠陥があったり、欠陥と言わないまでも期待した品質が十分実現されていない場合は、消費者はこれに気付かない、もしくは気付いたとしても時間が相当に経過している場合もあり得る。また、設計者・生産者もこれに気付かないことがあり得る。地震で倒壊した後に初めて欠陥に気付くこともあり得る。このような品質に関する「情報の不完全性」の存在も指摘できよう。

以上の「情報の偏在」・「情報の不完全性」の存在から、建設生産物に関する取引は単に市場の自由競争に委ねるだけでは、必ずしも最適な結果が得られない。品質保証に係る各種制度が整備される必然性はここにある。

(2) オフィスビルにおける品質保証上の課題

- ・ 図3-1を見ると、民間非住宅建築物は他の民間建築物と比べ、瑕疵への対応等の部分における制度が欠落している。これは、多くが不動産会社と建設会社のようにプロフェッショナルの間での契約であり、個々の契約約款で対処できる分野であるために、品質保証の仕組みが発達していないものであると考えられてきた。そこで以下では、民間非住宅建築物のうち、特にオフィスビルに的を絞り、品質保証上の問題点を整理する。

(a) 建築物のライフサイクル（企画・設計、施工、維持管理の各段階）における問題点

- ・ 建築物は企画から始まり、設計・施工・維持管理の段階を経る。各段階に潜む品質保証に関する問題点を概観する。なお当研究所では、これらの問題点などを把握することを目的にアンケート調査を行った（対象 日本ビルディング協会加盟のうち1095社、回答122社、調査時期 平成8年11月）。以下に調査結果に基づいた分析を行う。

① 企画・設計

（一般的には情報偏在）

- ・ この段階で、発注者の要求事項を明確に出来るか否かが、建築物の“出来”を左右する。しかしながら、オフィスビルの発注者は、インハウス・エンジニアを擁する大手不動産会社など技術力を有する企業は別として、建築物の機能・材料の特性・工法の適切さなど建築物の“出来”を左右する知識・経験を有していないことが普通であり、この結果、起こりうる瑕疵や不具合を、企画の段階で予測できないものと思われる。表3-1によると、企画・設計段階において「不具合を予測できない」と回答している割合は、大企業（9.7%）より中小企業（25.0%）で多くなっている。

表3-1 企画・設計・施工・管理上の問題点

(単位：%)

		大企業	中小企業	全体
企画・設計	特に問題を感じていない	75.8	58.3	67.2
	企画・設計の段階で、不具合を予測できない	9.7	25.0	17.2
	設計者や施工者を選ぶ段階で、それらの実力を測る方法がない	4.8	8.3	6.6
	自社のニーズと比較した場合、設計仕様が適切かどうか分からない	8.1	10.0	9.0
	その他	8.1	3.3	5.7
施工	特に問題を感じていない	74.2	55.0	64.8
	施工方法や施工管理の内容に不満が残る	16.1	21.7	18.9
	受け渡し時の品質検査に不満が残る	4.8	6.7	5.7
	その他	3.2	3.3	3.3
管理	特に問題を感じていない	71.0	60.0	65.6
	維持管理が行いにくい	9.7	16.7	13.1
	不具合の原因がよく分からない	3.2	6.7	4.9
	長期保証制度がない	11.3	15.0	13.1
	法定定期点検制度が不備である	10.6	1.7	1.6
	維持修繕計画を立てられない	4.8	8.3	6.6
	その他	3.2	0.0	1.9

出典：(財)建設経済研究所

②施工

(施工管理などに対する不満)

- ・ オフィスビル工事においても、一定の技術力を有する不動産会社等の発注企業を除いて、品質に関する情報レベルの差が発注者側と請負者側の間でかなり大きい。また潜在的には同種工事の施工実績等に関する情報の不足があつて、適切な設計業者(監理者を含む)や施工業者の選択が困難であることも、発注者側が不満を抱く一因となっていると思われる。表3-1を見ると、「施工方法や施工管理の内容に不満が残る(大企業16.1%、中小企業21.7%)」とした回答が多い。

③維持・管理

(維持管理業務の知識・経験不足)

- ・ 不具合が生じたとしても、竣工から発生時点の経過時間が長かったり、複雑な要因が絡んでいたり、「情報の不完全性」などのため、その原因が簡単にわかることは少ない。また早めにもそのような不具合の芽を摘むことは重要であるが、専門技術のない者が維持管理業務を行うことは容易でない。表3-1では、「維持管理が行いにくい(大企業9.7%、中小企業16.7%)」・「不具合の原因がよく分からない(大企業3.2%、中小企業6.7%)」といった点で、大企業と比べると中小企業は不満ないしは問題意

識を有していることがわかる。

(維持管理の認識不足)

- ・ 建物は社会の中での都市施設としての責任を果たすため、様々な法令により維持点検を義務づけられている。また建築物の寿命を保全するためにも、適切な維持管理は必須である。しかし実際には、この法令定期点検が行われていない例もある。表3-2をみると、大企業の中にも行っていない例もあり、社会的な資産保持の観点からも問題がある。
- ・ また法令定期点検のレベルについて、「法定点検以上の点検を行っている」とする企業が大企業ではかなりみられた、さらに表3-1では、「法定定期点検制度が不備である」との答えは大企業に多い一方、中小企業は極端に少ない（大企業10.6%、中小企業1.7%）。これは大企業から法定定期点検制度を見ると、その水準が不十分であること、法定定期点検が徹底されていない、などの問題点を感じているためと考えられる。

表3-2 法定定期点検の状況

(単位；%)

	法定定期点検を行っていない			法定定期点検を行っている			法定定期点検以上の点検を行っている		
	大企業	中企業	全体	大企業	中企業	全体	大企業	中企業	全体
建築物	8.3	18.5	13.2	75.0	72.2	73.7	16.7	9.3	13.2
電気設備	3.1	6.9	4.9	78.1	82.8	80.3	18.8	10.3	14.8
給排水設備	0.0	6.9	3.3	79.0	82.8	80.8	21.0	10.3	15.8
空調設備	11.4	9.1	10.2	65.9	68.2	67.0	22.7	22.7	22.7
消防用設備	1.6	5.0	3.3	82.3	81.7	82.0	16.1	13.3	14.8
昇降機設備	1.6	6.8	4.1	74.2	76.3	75.4	24.2	16.9	20.5
その他	12.5	10.0	11.1	68.8	80.0	75.0	18.8	10.0	13.9

出典：(財)建設経済研究所

(b) オフィスビルは欠陥マンション問題（昭和50年）のような社会問題となっていない

- ・ 住宅購入者はマンション・一戸建を問わず、品質に関する情報弱者である場合が多く、情報偏在が著しい。また、ユーザー、販売者、生産者の契約関係が複雑であることもあって、昭和50年の欠陥マンション問題後は、住宅性能保証やアフターサービス規準等で“品質に関する情報弱者”を救済する制度が整備されてきた。

民間非住宅建築物、特にオフィスビルの場合には、①発注者は、大手不動産会社のように品質に関する知識・経験が豊富な企業もある、②請負契約の場合、発注者と施工者との請負契約の瑕疵担保責任は修補を認めていることもあり、ビルオーナーなどの発注者が自らの資産の不具合を公にして、オフィスビルの賃貸営業をやりにくくするよりは、施工者と企業対企業の交渉の中で修補する方を選択する、などの理由

から、欠陥マンション問題のような社会問題が起きにくい構造にあるといえる。

3.1.2 現行品質保証制度の問題点

- ・ 民法等の品質保証を支える制度にも課題は存在する。

(1) 法制度

- ・ 我が国の品質保証を支える法制度のうち、「瑕疵担保責任」に的を絞り問題点を列挙する。なお、不法行為責任などの民法規定を表3-3に整理した。

(曖昧な「瑕疵」の適用範囲)

- ・ 売買契約の瑕疵担保責任における「瑕疵」概念の内容は極めて曖昧である。裁判例では民法570条の「隠レタル瑕疵」は、

- ① 目的物はその通常の用途に適しない場合
- ② 「契約上特定シタル用途」に適合しない場合
- ③ 「売買ノ目的物カ或性能ヲ具備スルコトヲ売主ニ於テ特ニ保証（請合フノ意）シタルニ拘ラス之ヲ具備セサル」場合

を瑕疵と捉えており、性能を請け負った性質の欠如まで瑕疵と見るため、必然的に債務不履行としても捉えうる範囲を拡大させている。それ故、民法570条が適用される範囲は多様であり、本来果たすべき機能が不透明になっている。

また売買契約の場合、買主が隠れた瑕疵がないと信じて売買契約を締結したことによる損害であるから、いわゆる信頼利益に制限されると言われているが、信頼利益の概念もその具体的内容として何が含まれるかという点になると、それほど明確ではない。それ故、損害賠償の範囲が不明確である。

(売買・請負・賃貸契約の瑕疵担保責任は、それぞれの間で整合性がない)

- ・ 請負契約の注文者の修補請求権（634条）、賃借人の賃貸人に対する目的物の修繕請求権（606条1項）の瑕疵担保責任規定には修補請求権が認められている。しかし、売買の場合では、売買目的物が修補可能であっても修補請求権がないため、瑕疵担保責任の実用性を損なう原因となっている。後述する住宅性能保証やアフターサービス規準では、実務上この欠陥を補うものとして機能している。非住宅建築物では、売買契約の件数が住宅に比べれば少ないものと思われるが、課題として残っている。

(請負契約の瑕疵担保責任が十分に機能していない)

- ・ 売買契約の瑕疵担保責任と異なり、請負契約の場合は第一次的に修補請求権が認められ、第二次的に瑕疵の修補に代えて、または修補と共に損害賠償権が認められている。そして第三次的に契約解除権が与えられている（634条、635条）。しかし実際には十分に機能していない。その原因は、

- ① 瑕疵の修補、損害賠償の範囲などの点で、売主の瑕疵担保責任よりも重い
- ② 瑕疵担保期間が長期である（638条）

など、請負人にとって、瑕疵担保責任の負担が重いことにある。

瑕疵担保責任規定は個々の契約に特約を設けることにより責任期間の変更・制限を行うことができるため、四会連合約款などの契約約款では、木造などの建築物は1年、コンクリート造などの堅固な建築物では2年とし、請負者の故意もしくは重大な過失によるときは民法の規定通り10年としている。これは先に述べたように、請負人が発注者の理不尽な要求によって不利にならないように配慮されることによって成立したものと考えられるが、建築物の資産価値や使用期間を考慮すると責任期間が短期に過ぎるのではないかとの指摘がなされよう。

表3-3 民法規定の整理

	契約	責任主体	責任の種類	証明義務	責任追求手段	損害賠償 範囲	解除	責任追求期間
売買の瑕疵担保 (570条など)	あり	債務者 (売主)	無過失責任	—	損害賠償及び契約 解除	信頼利益	無催告	瑕疵の存在を知ってから、1年
請負の瑕疵担保 (634条など)	あり	債務者 (請負人)	無過失責任	—	損害賠償及び契約 解除 若しくは瑕疵修補	履行利益	無催告	1年、ただし木造等5年・コンクリート造等10年を超えない。
賃貸の瑕疵担保 (559条など)	あり	債務者 (賃貸人)	無過失責任	—	損害賠償及び契約 解除 若しくは瑕疵修補	信頼利益	無催告	瑕疵の存在を知ってから、1年
債務不履行責任 (415条など)	あり	債務者	過失責任 故意過失	債務者が責任のないことを証明	損害賠償及び契約 解除	履行利益	要催告	債務不履行時より、10年
不法行為責任 (709条など)	不要	不法行為者	過失責任 故意過失	被害者が証明	損害賠償 慰謝料	履行利益	—	被害者が不法行為を知ったときから3年。ただし不法行為時から20年を超えない。
工作物責任 (717条など)	不要	占有者 所有者	過失責任 故意過失 無過失責任	占有者が責任のないことを証明	損害賠償 損害賠償	履行利益	—	同上

(裁判事例から見た品質保証)

- 裁判事例から建築物の品質保証の基準等を把握するために、45の判例を収集した。そのうち特に11例を表3-5に示した。これから次の点が示唆される。

① 住宅建築物（居住用建物）と非住宅建築物（事務所用・商業用建物）における瑕

疵判断の差は明確でない。むしろ両者において差は認められないと考える方が妥当である。

② 瑕疵の判断基準として、以下が採用されている。

- ・ 建築基準法等の法定的基準
- ・ 専門技術を持つ民間団体作成の基準（例えば、軽量鉄骨建築指導基準など）
- ・ 契約当事者の合意した基準

（2）長期保証制度

- ・ 住宅の売買では、昭和50年に欠陥マンション問題を契機に長期保証制度が充実してきた。これらは当時の社会問題のなか、弱者救済と、住宅供給者の顧客サービス内容による差別化戦略的な要素がマッチしたものであり、各社・各団体において競争しながら段階的に保証内容が充実してきた。表3-4に、住宅性能保証（財団法人性能保証住宅登録機構）・アフターサービス規準（社団法人日本高層住宅協会・社団法人不動産協会）における保証制度の変遷を示した。

3.1.3 あるべき品質保証の姿

- ・ 各国の不動産取引における品質保証制度は、
①品質管理制度、②生産者登録制度、③品質責任制度、④保険制度、⑤紛争処理制度の「5つの制度」が基本的な柱となって成立している¹。このうち品質管理制度及び広い意味での生産者登録制度を包含すると考えられるISO9000'sは大手建設会社などを中心に普及しつつある。また紛争処理制度は、建設業法に定められ既に機能している。しかし、品質責任制度と保険制度などの長期保証制度に関しては、既にみたように整備されていない実体がある。
- ・ 今後の方向として、建築物の品質に関する最低基準は建築基準法等の法定的基準で定められていることから、それを越えるわかりやすい品質基準を、価格との関係を明らかにしつつ提示し、それらをユーザーの選択にゆだね、工事請負契約と同時にまたは並行した契約によって明確な品質保証を行うことが必要となると考えられる。この場合、建築物の維持管理を適切に行うことが前提となるため、契約内容にこれを加えることが望ましい。また、わかりやすい品質基準については、専門技術を有する民間団体がアフターサービス規準のような形で作成することも考えられよう。
- ・ いずれにしても、顧客の満足を得るための手段・方策を考える必要が、オフィスビル市場においても生産者・供給者側に求められるものと思われる。

¹ 先進国の住宅性能保証 明海大学 松本光平 （住宅金融月報 平成8年3月号）

表3-4 主な長期保証制度の変遷

年 度	長期保証制度名称	概 要
昭和48年	アフターサービス規準 (社) 日本高層住宅協会	高層住宅を対象とした最長2年の無償によるアフターサービスを基本とした制度の発足
昭和52年	アフターサービス規準 (社) 日本高層住宅協会	第1回改訂 屋上防水5年 外壁防水3年 など
	アフターサービス規準 (社) 不動産協会	分譲住宅(戸建住宅, 中高層住宅)を対象とした制度の発足 中高層住宅 屋上防水5年 外壁防水3年 など 戸建住宅 防水2年 など
昭和55年	住宅性能保証制度	全国10地域にてモデル事業を実施
昭和57年	住宅性能保証制度	戸建住宅を対象とした制度の発足
昭和63年	住宅性能保証制度	併用住宅も制度の対象とした
平成5年	住宅性能保証制度	共同住宅も制度の対象とした
	アフターサービス規準 (社) 日本高層住宅協会	第2回改訂 屋上防水10年 外壁防水 7年 浴室防水10年 など
平成5年	アフターサービス規準 (社) 不動産協会	第1回改訂 中高層住宅 屋上防水10年 外壁防水 7年 浴室防水10年 など ※ 戸建住宅に関しても保証期間の長期化が図られた
	住宅性能保証制度	賃貸住宅も制度の対象とした
平成9年	住宅性能保証制度	賃貸住宅も制度の対象とした

表3-5 品質保証に係る裁判事例

構造 用途	原告	被告	不 具 合 の 内 容	不 具 合 に 対 す る 瑕 疵 の 判 断 結 果		被告の責任の有無 および 備 考
					(○：瑕疵と認める、×：瑕疵と認められない)	
中古木造 住宅	買主（個人）	Y ₁ : 売主 Y ₂ : Y ₁ の売主 （個人） Y ₃ : 建売建築会社 （注） Y ₃ が建築し、Y ₂ に 売却。Y ₂ からY ₁ が 買い受け。その後、 原告がY ₁ から買い 受けた。	・建物外周の排水会所と排水管の接続不良	欠陥を認定	○	Y ₁ : 責任なし（民法570条） Y ₂ : 責任なし（民法570、423条） Y ₃ : 全責任あり（民法715条）
			・地耐力に応じた基礎構造になっていない	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・1階床組に斜材がなく、小屋ばり組との結合の釘の打ち込み不足	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・小屋組の振れ止めがない	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・筋かい端部の結合不良	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・筋かいを入れた軸組の壁量不足	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・小屋束の寸法不足による緊結不良	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・母屋の継手の緊結不良	欠陥を認定	○	
			・垂木と軒桁の緊結不良	欠陥を認定	○	
			・不良梁材、不良母屋材の使用	日本農林規格に適合しない品質の不良材には当たらない	×	
			・床束に防腐剤の塗布がない	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・床下根がらみ貫きがない	建築基準法施行令に反する欠陥	○	
			・建物の垂直面水平面の傾斜	建物の傾きが構造欠陥によって生じたと認める証拠がなく、中古物件であることを考慮すると、傾きは許容限度内である	×	
鉄骨造陸 屋根四階 建店舗居 宅	注文者 （パソ等製造販 売）	Y ₁ : 建築会社 Y ₂ : 設計監理会社 （Y ₁ の下請負 者） Y ₃ : Y ₂ 代表取締役 （監理建築 士）	・梁と柱の接合不良による鉄骨軸組架構体の歪み	建築基準法、同施行令に反する瑕疵	○	Y ₁ : 一部責任あり（民法634条） Y ₂ : 一部責任あり（民法44条） Y ₃ : 一部責任あり（民法709条） （注） 判例番号9：事実審判決 判例番号8：控訴審判決
			・鉄骨柱と梁の部材溶接不良	建築基準法、同施行令に反する瑕疵	○	
			・耐火被覆の未施工と不足	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・地耐力に応じた基礎構造になっていない	建築基準法、同施行令に反する瑕疵	○	
			・法令上必要な防火区域の欠落	建築基準法、同施行令に反する瑕疵	○	
			・非常照明の未設置	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
木造居宅	注文者 （個人）	Y ₁ : 建築会社 Y ₂ : Y ₁ の代表取締 役	・割棄地業の欠落	建築基準法施行令は地業の形態を割棄に規定してなく、安全性に欠けるとは認め得ない	×	Y ₁ : 一部責任あり（民法709条） Y ₂ : 一部責任あり（民法44、634条） ・瑕疵の有無の判断は図面、見積書、当事者間の了解事項等で確定すべきである。 ・明示の特約がなくとも通常備えるべき品質、性能は黙示に合意されている。 ・黙示の場合には建築基準法に適合したものと推認がされる。
			・基礎底盤の欠落（幅、厚さの不足）	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・緊ぎはりの欠落	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・使用木材の品質不良（虫穴、腐れ等）	建築基準法に反する瑕疵	○	
			・仕口、継手の緊結不良	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・壁又は筋かい入り軸組の不足	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・火打土台、火打ばりの不足	請負契約、建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・小屋組の振れ止めがない	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・床下根がらみ貫きがない	建築基準法施行令に反する瑕疵	○	
			・床面の傾斜、不陸	請負契約（黙示の合意）に反する瑕疵	○	
			・室内のかもい高の不足	請負契約に反する瑕疵	○	
			・荒壁の裏返し塗りがなく、下地にラスボード使用	請負契約に約定がなく、品質上、建築法規上問題がない	×	

構造・用途	原告	被告	不具合の内容	不具合に対する瑕疵の判断結果 (○：瑕疵と認める、×：瑕疵と認められない)	被告の責任の有無 および 備考
分譲マンション	隣接建物所有者	Y ₁ : 建築会社 Y ₂ : マンション販売会社 (Y ₂ の注文者)	・基礎工事時の隣接建物の沈下	隣接家屋の基礎構造調査を怠った注文者、施工者によるもの	○ Y ₁ : 一部責任あり (民法 709 条) Y ₂ : 一部責任あり (民法 709 条) ・過失相殺三割五分 ・Y ₁ の責任は建築技術について専門的知識を有していることが重視されたためと考えられる。
鉄骨建物	注文者 (個人)	設計・工事監理者 (一級建築士)	・底の持ち出し梁に設計と異なる部材を使用 ・編の接続部にスチールジョイントの不使用 ・設計図書と異なる粗雑な防水工事	粗雑な施工を行った業者を選定した注文者の責任 (注) 施工者選任の経緯や工事の過程で被告の意向と違言を無視した原告の態度等の事情を考慮	× 却下 但し、請負人の施工ミスは認定
鉄筋コンクリート三階建	隣接建物所有者	Y _{1,2} : 建設注文者 Y ₃ : 建築会社	・基礎工事時の隣接建物の沈下	不適切な土留工法を選定したY ₃ (施工者)のみの責任による損傷であると認定	○ Y ₁ : 責任なし (民法 717 条) Y ₂ : 責任なし (民法 717 条) Y ₃ : 一部責任あり (民法 709 条)
建物築造時の盛土工事	隣接住民 (3名)	Y ₁ : 住宅建築注文者 Y ₂ : 盛土工事請負人 Y ₃ : 建築工事請負人	・盛土工事時の隣接建物の沈下	盛土工事による被害であると認定	○ Y ₁ : 責任なし (民法 709 条) 一部責任あり (民法 717 条) Y ₂ : 一部責任あり (民法 709 条) Y ₃ : 責任なし (民法 709 条)
軽量鉄骨陸屋根三階建住宅	注文者 (個人)	請負人 (設計、施工、監理の請負) (一級建築士) (注) 施工は訴外者に下請け	・主要構造部の鉄骨に基準以下の部材を使用 ・間柱の各階接合部における集結材の不使用 ・塔屋以外の筋かいの不足	軽量鉄骨建築指導基準、薄板鋼構造設計施工基準に満たさず、安全性に瑕疵あり 瑕疵が存在する 瑕疵が存在する	○ ○ ○ 一部責任あり (民法 147、415、416、643 条) 修補にかわる損害賠償請求権は時効消滅
木造瓦葺二階建住宅	建築会社 (請負代金請求)	注文者 (個人) (工事未完成で反訴)	・2階床の傾斜 ・建具の変形、狂い、隙間 ・壁内の断熱材等の一部欠落 ・天井板の波打ち ・洗面所壁面のはがれ ・粗雑不完全な玉石擁壁	不完全で約旨に合わない施工である	○ 一部責任あり (民法 634 条)
気温・湿度が管理された無窓工場	建築会社	注文者 (会社)	・屋根材、壁面の亀裂	請負人が担保責任を負わない瑕疵	○ 責任なし 遅延損害のみ認容
鉄骨コンクリート造四階建事務所	注文者 (会社)	Y ₁ : 建築士事務所 Y ₁ 代表者 (注) 施工会社は訴外	・外壁工事が不完全で傾斜している	不完全な工事と認定できる	○ Y ₁ : 一部責任あり (民法 415 条) Y ₁ 代表者: 一部責任あり (民法 709、建築士法 18 条)

3. 2 進展する建設産業の情報化

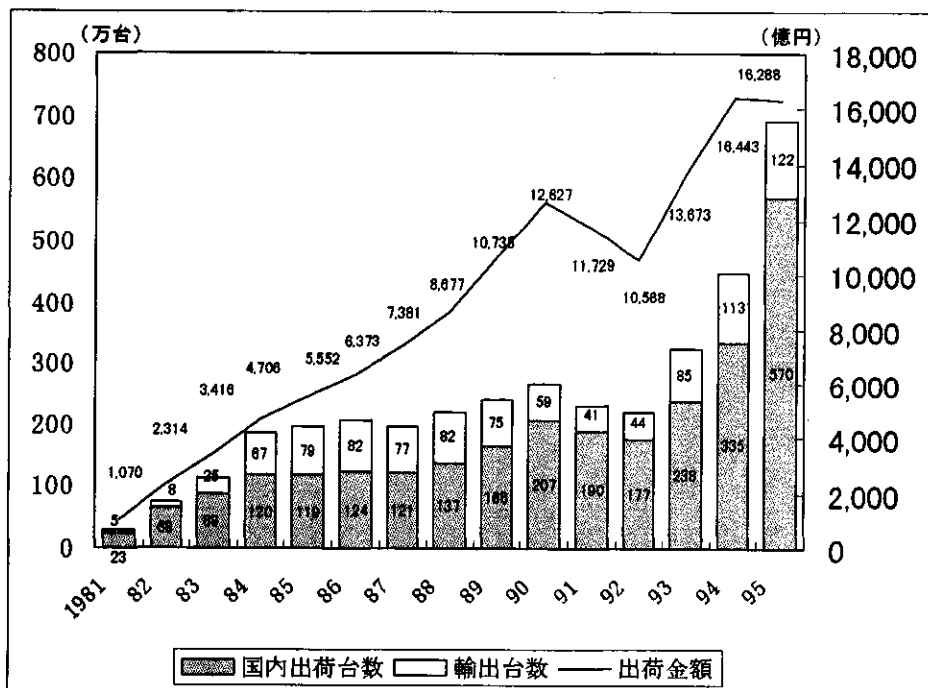
(1) 高度情報化の進展

(進む基盤の整備)

- 現在の高度情報化技術を支える基盤は、急速的なパソコンの普及と高速回線通信インフラ（ISDN等）の整備の2つに支えられていると言っても過言ではない。

急速なパソコンの普及を可能にした要因は、パソコンの高性能化が進んだ一方で比較的安価で購入できるようになったこと、基本ソフトの発達により、従来、専門的知識を要するツールであったものから誰でも使えるツールとなったこと等にある。一方、高速回線通信インフラの整備の動向をみると、郵政省では2010年までに光ファイバー網の全国整備実現を目標としており²、さらに携帯電話の通信可能範囲の拡大や衛星通信の発達等も期待できることから、僻地で生産を行うことの多い建設産業にとっても、これらの通信インフラはより使い勝手の良いものとなることが予想される。

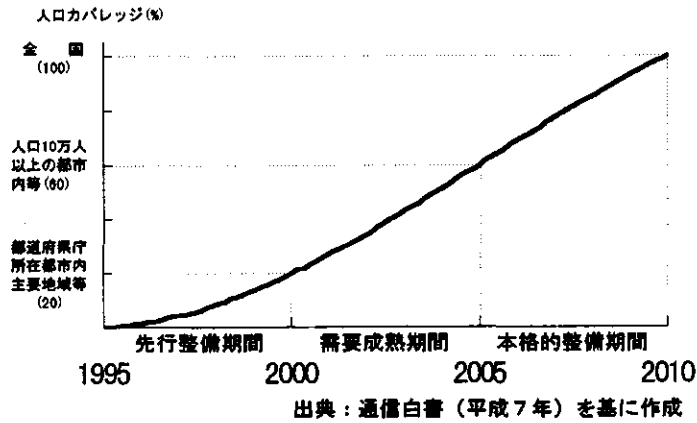
図3-2 パソコン出荷台数の推移



出典：「情報化白書1997」財団法人日本情報処理開発協会編

² 「通信白書（平成7年）」郵政省編

図3-3 郵政省による光ファイバー網の整備目標



(建設産業の現況)

- パソコン等OA機器の建設会社への普及はどうなっているであろうか。(財)日本情報処理開発協会によるアンケート調査結果(表3-6)を見ると、全産業と建設業との平均値での比較では、月商金額はさほど変わらないにも関わらず、建設業の情報化投資は、人の教育の面からも、ハードウェアの面からも低い。産業構造や商習慣等が異なる点を考慮していない単純な比較であるため、この結果から直ちに建設業の情報化投資が遅れているかどうかという判断は難しいものの、回答した企業の規模が月商金額からみて、全国56万社と言われる建設業の内かなり上位にランクする企業であると思われることからみても、建設会社の情報化への取り組みが遅れていることが、推測できる。

表3-6 産業の情報化比較のまとめ

(単位：万円)

	年間売上高	ハードウェア 関連費用	ソフトウェア 関連費用	サービス 関連費用	通信回線 使用料
全産業 A	104,455	35,635	13,651	11,397	4,333
建設業 B	139,980.0	23,366.6	6,710.9	5,255.4	1,846.0
B/A	1.34	0.66	0.49	0.46	0.43
食品	103,404.0	24,239.1	7,201.7	4,930.9	2,840.4
繊維工業	37,953.0	13,306.1	3,193.3	1,999.4	1,263.8
化学工業	108,947.0	34,215.2	15,378.5	11,427.4	4,789.2
鉄鋼業	116,473.0	68,996.3	11,143.7	56,502.5	2,181.2

※ 全産業は、2661社の回答（一企業あたりの平均値）

建設業は101社の回答（一企業あたりの平均値）

サービス関連費用：データ作成、オンラインサービス料、外部要因人件費等

通信回線使用料：通信回線使用料、ネットワーク加入料

出典：情報化白書1997 (財)日本情報処理開発協会編

- 建設業は、その総数の約99%が資本金1億円未満の中小企業であると言われている。

経営力や技術力に差があるように、各社によって情報化への取り組みには差があると思われる。建設省建設経済局の実施した「建設業の構造分析（平成7年3月）」によると（表3-7）、資本金1000～5,000万円の企業でパソコン等OA機器の一企業あたりの導入は40%を切るが、資本金5,000～10,000万円となると約7割までの企業に普及している。建設業の大多数をしめる中小企業では、OA化すら、ままならない現状であることが分かる。このような現状の下、例えば社外取引を含めたネットワーク化を大手企業主導で性急に行おうとしても無理であると思われる。

表3-7 建設業の資本金階層別OA機器の導入状況

(単位：社、%)

区分	資本金 個 人	法 人							合 計
		200万円未満	200万円以上 500万円未満	500万円以上 1000万円未満	1000万円以上 5000万円未満	5000万円以上 1億円未満	1億円以上 10億円未満	10億円以上	
		汎用(大型)コンピューター	57(0.4)	185(0.4)	327(0.8)	603(1.1)	57(2.1)	137(12.8)	
オフィスコンピューター	1,720(2.5)	826(5.6)	2,815(6.1)	2,877(6.7)	7,326(13.0)	1,312(47.3)	730(68.3)	184(82.1)	17,789(7.6)
ワークステーション(多機能型パソコン)	1,552(2.3)	972(6.5)	2,785(6.1)	3,765(8.8)	6,828(12.1)	567(20.4)	431(40.3)	175(78.2)	17,074(7.3)
パーソナルコンピューター	7,110(10.4)	2,125(14.3)	8,883(19.3)	10,938(25.5)	22,115(39.2)	1,842(66.4)	871(81.5)	213(95.0)	54,096(23.2)
導入していない	58,997(86.2)	11,276(75.9)	32,980(71.7)	26,842(62.5)	25,432(45.1)	345(12.4)	28(2.6)		155,900(67.0)
合 計	68,432(100.0)	14,849(100.0)	45,986(100.0)	42,939(100.0)	56,405(100.0)	2,775(100.0)	1,069(100.0)	224(100.0)	232,679(100.0)

出典：建設業の構造分析 平成7年3月 建設省建設経済局

(2) 情報技術への期待

- 企業は高度情報化にどのような期待を寄せるのであろうか？ 高度情報化に対する企業の期待は次の3段階に集約できると考えられる³。

期待1：作業・生産への効果（収益性や生産性の向上）

職務の高度化による専門化・分業化に伴って発生する情報処理を情報化により効率化及び質的向上するのではないかという期待。すなわち作業の徹底した単純化と共に情報化を図ることにより、収益性や生産性を高めるのではないかという期待である。例えば、原価管理・給与計算・設計などのソフトウェア使用などが挙げられる。

期待2：会社組織活動への効果（業務や管理活動の効率化・質的向上）

業務や管理活動を情報化により、その効率性と質的向上が実現するのではないかという期待。例えば他産業であるが、営業における需要予測等に用いるDSS (Decision Support System;意思決定システム) や工場におけるFA (Factory Automation) など、従来困難であった管理活動の自動化ないしは情報処理化を挙げることができる。

³ 「日本企業の情報システム 島田達巳 編 日課技連」を参考に作成

期待3：産業組織活動による効果（競争優位の実現）

情報システムを、競争優位を獲得・維持する経営戦略の推進力あるいは武器として構築・活用しようとする期待。情報・モノ・金の流れをネットワークを介し顧客・納品先から購入・調達先までを一つの情報の流れとしての統合を指す。例えば、建設CALLS・CI-NETなどが挙げられる。

これらの期待の実現に向けての建設会社の取り組み状況を把握することを目的に、当研究所が行ったヒアリング結果から、幾つかの事例がどの期待に当てはまるか整理を試みたものが、表3-8である。

表3-8 事例の整理

事 例	期待1	期待2	期待3
①A社（建設会社）ではイントラネットを構築し、社内書類の標準化・技術マニュアル等の情報を共有を図った。			
②B社（コンサルタント会社）では、完全フレックス制を導入すると共に、管理職の在宅勤務を行った。 管理職の時間を創出したことにより思考時間等の時間を獲得した			
③C社（建設会社）ではホストコンピューターを廃止し、全ての処理をパソコン（CSシステム）で行うこととした。 ホストコンピューターの運用経費の削減・稟議書の電子化により処理の効率化等が図れた			
④D社（建設会社）では商用VANにトンネル・ダム・一般土木の会議室を設けた。 事前調査・施工で幅広い意見等を集めることができた			
⑤E社（建設会社）では集中購買において見積もりを、商用VANのメールを用いて行う。 資材などの購入で迅速な行動をとることができるようになった			

(3) 建設会社の戦略

- 近年の急激なパソコンの普及や情報インフラの発達は、電子マネーやSOHO⁴等の実用化をはじめ、これまでの商習慣やワークスタイルなどを基本的に替えようとする急激な流れとなっており、建設業も、このような社会全体の動きの中で他産業や同業他社に取り残されないためには、情報化とは無縁ではいられないと考えられる。

一方、約56万社あるという建設会社の業界構造をみると、経営規模も多様であれば、建築系・土木系など得意分野も多様である。各社の営業エリア・保有している技術力・社員の情報リテラシーにも違いがあることは当然である。

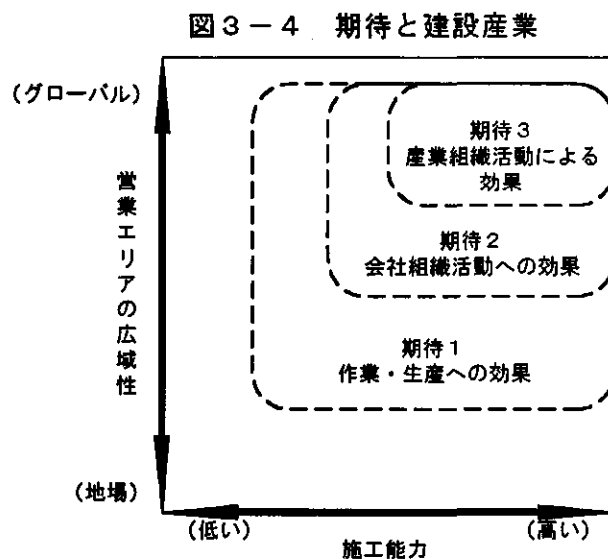
⁴ Small Office Home Office の略。

- 従って、先に述べたような期待を実現させるための情報化への取り組みは必要ではあるが、急激に、また無理をして、情報化の取り組みを行ったとしても、必ずしも高い投資対効果を生むものではない。

図3-4に、営業エリアと施工能力を基準とした期待レベルの評価を試みた。

縦軸の営業エリアの広域性とは、地場建設業から海外で受注している大手企業までを想定している。地場を営業エリアとしている企業の内、いわゆる役務供与的な作業を行う企業では、今のところ、それほど情報化を取り組む必然性は薄いであろう。逆にグローバルに進出している企業では、本社一支店一現場の間での協調などの目的の他に、顧客も現地の企業でないといったこともある⁵ため、顧客との協調や顧客の戦略の一環としての情報の電子化が迫られよう。また情報化が進むことにより、資材・人材の適地調達も進むことと考えられる。情報化はグローバルな競争で優位に立つ一つの大きな手段であると考えられる。

横軸は施工能力で評価を試みた。施工能力を表すには様々な尺度が存在すると考えられるが、ここでは概念的に取り扱っている。高度な施工能力が要求される建設物では、本社一支店等での協調の他に、顧客や他の業者との協調が望まれ、そこに情報化ツールを用いる必要が生じると思われる。



- 期待1から3までの期待レベルの大きさやその位置は相対的かつ概念的なものであると同時に、あくまでも現段階の高度情報化技術の普及状況等を考慮したものである。今後、周辺もしくは建設会社内部の状況が変化すれば、それぞれの大きさや位置が変わる

⁵ 例えば、カタールにて米モービルからプラント工事を共同受注した米ケロッグ・日揮（日経産業新聞 96.5.16 等で報道）

可能性もある。

例えば、期待3の大きな力となると考えられる建設CALSは、現在のところ大規模工事を中心としたパイロットプロジェクトが行われているに過ぎないなど、特定の企業のみが、期待3による効果を楽しむ環境にある。しかし試行段階が終わり、比較的小さな工事にまで普及する段階になれば、既存建設物データの電子化が進むであろうから、例えば下水道間や水道管等の埋設物件の維持補修といった比較的小規模な工事にもCAD等のデータを使いこなす能力を、地場建設会社にも求められるようになってくると思われる。また、遠くない将来、建設CALSが本格的運用した場合、重層構造である建設生産システムを考えると、協力会社等の企業にも、期待3レベルの活動が求められるようになるだろう。これらのことは、CI-NETやその他の動きにも言えることである。

- ・ 情報化で企業が成功を納めた他産業の事例は、数多く紹介されている⁶が、これらの代表的事例の中に、建設会社の成功事例は非常に少ない。その理由に、単品受注生産であるため定型的業務になりにくいといった特徴等も考えられ、それらを今後検討する必要もある。同時に、他産業において、高度情報化技術を利用する産業が増加している今、取引などを通して他産業からの影響も大いに受けることが予測されるため、このような技術を逆に建設産業も利用することも必要となるであろう。

いずれにしても、国内市場の低下の予測と海外市場の開拓、維持補修市場とライフサイクル・マネジメント、労働者人口減少と労働時間短縮などこれからの社会背景を考慮しつつ、それぞれの経営戦略上の期待を実現させるべく、着実かつ柔軟な合理化・システム化を進めることを考える必要がある。

⁶ 例えば、富士通・花王・松下電工など多数

3.3 建設業におけるニュービジネスの動向

3.3.1 ニュービジネス誕生の背景

(経済のソフト化と建設業)

- ・ 日本経済は低経済成長時代を迎え、構造転換を迫られつつあるようだ。高齢化社会の到来や土地神話の崩壊、都心の空洞化など様々な問題が出てきている。建設産業にしても、建設市場の競争激化、品質管理、環境管理の重視、労働力人口の逼迫等、需要・供給両面において環境変化が加速度的に進みつつある。
- ・ このような中で、新しいビジネスチャンスをとらえて、これを事業化していく環境づくりが急務と思われる。経済のソフト化・サービス化が進んでいるとされるが、典型的なハード産業である建設産業も、市場規模の拡大が望めなくなった昨今の状況を考えると、現状に甘んじている限り、本格的なメガコンペティション到来の時代に取り残される恐れがある。つまり、従来のハードにいかなるソフト（付加価値）を付け加えるのか、そういった工夫が望まれる時代が来つつある。建設産業自体が、限られたパイを前にして「ワークシェアリング」するのではなく、新しい利益創出の場の開拓を目指す必要がある。
- ・ バブル景気における建設産業は、右肩上がりの経済成長を前提に、多角化を目指し様々な新規事業を生み出した。しかし景気の低迷と共に本業回帰が主流となり、結果的に新規事業により生まれた不良債権のみが残ってしまった。こうした事例を待つまでもなく、新規事業には常にリスクが伴うものであり、リスクヘッジが出来うる会社は一部大手企業に限られるだろう。一方で「すき間産業」の誕生に見られるような、組織が巨大化した大手では個別ニーズに対応できず、事業展開の弾力性に富む中小企業が飛躍的に売上を伸ばすケースも生まれている。

3.3.2 ニュービジネスへの参入事例

- ・ ニュービジネスに関する事例調査を基にいくつか具体例を述べてみよう。

(自然と調和する環境づくり)

- ・ 環境共生型や高齢者共存型に代表される、成熟化社会に対応した新しいビジネスが挙げられる。建設業は、一方で自然を破壊し、一方で大量の廃棄物を生み出す代表業種と考えられてきたが、ISO14000シリーズに大きな関心が寄せられているように、地球環境に配慮した経営が求められるようになった。その動きは経営方針の転換にとどまらず、新たなビジネスチャンスとして、環境共生型建築物の事業化に乗り出す企業も出始めてきた。従来のハードに加え、環境保護という付加価値を加えることで、今までの建設業のイメージを変える動きとなるだろう。今後の環境共生型都市開発の一手法として、副次的存在だった植栽を前面に持ち出し、緑の中の居住・職場環境を提供する事業がニュ

ービジネスとなる可能性がある。

(シルバービジネスへの取組)

- ・ シルバー産業への取組としては、従来から老人ホーム等の建設に携わっていたノウハウを基に、建設会社自ら有料老人ホームの運営に乗り出すといった事例がある。日本の年齢構成は確実に高齢化の方向に進んでおり、公的介護施設が十分でない現状では、潜在的な需要がかなり見込めると考えられる。ハード面での取組を考えれば、ハートビル法の施行により、一定規模の建築物への高齢者向け設備の設置など、新たな設計対応が望まれるが、そうした取組によりノウハウの更なる蓄積を図り、それを応用することで、高齢者対応マンションや各種医療保険施設への展開が促進されよう。

(すき間事業への取組)

- ・ 経済のソフト化の流れは、従来ビジネスチャンスとは考えられなかった分野まで事業化の動きを引き起こしている。大手企業が中々進出できない、きめ細かいサービスが要求される分野に特に可能性が高い。
- ・ 一例として、公園遊具の開発設置は、建設業登録業種でいうと造園業になるだろうが、そこでも新たなビジネスへの模索が行われている。生活関連社会基盤の代表格である都市公園の利用度を高めるため、来園者のニーズのきめ細かい把握と、その結果をすばやく公園管理に反映させるなどのノウハウ提供を含むサービス提供で、新たな遊具を大手重機メーカーと共同開発し、全国展開している企業がある。

(規制緩和に基づくビジネスチャンス)

- ・ 従来存在した規制によって保護されてきた企業がある一方で、その規制が緩和ないしは撤廃されたことで、その分野へ進出する企業が増え、その相乗効果によって新たな産業として認知される事例は少なくない。代表的なものとしては携帯電話であり、現在では通信産業は日本経済の成長率を支えるまでに成長したと言われている。
- ・ 建設業に対しても、様々な規制緩和が課題として挙げられており、従来型の事業展開に加え、そうした規制の緩和後に新たな事業が誕生する可能性は十分にある。例えば民間工事の分野では、CM方式が実績を挙げつつある。日本では未だなじみのない方式はあるが、発注者のコスト意識の高まりの中で、コスト削減の効果の大きいサービスとして期待される。
- ・ 色々な規制緩和のメニューの中で、工事価格の低減につながる可能性のある制度改正によって、新たな需要が発生し、事業のすそ野が広がることが期待できる。超高層技術は既に大手建設会社を中心に開発されており、躯体構造も、百年コンクリートの例に見られるように、長期の使用に耐えられる優れた技術が実用化されている。こうした技術力を背景に、超高層マンションやスケルトン住宅の建設が行われている。また、定期借地権を利用した住宅価格の低減化も新たなニーズを生みつつある。
- ・ 労働力流動化に対する規制の緩和が実施された。従来の終身雇用制度や年功序列型賃金制度のみに企業が依存していると、国際競争力の低下を招くという懸念から、優秀な

人材の中途採用や実力重視型賃金制度の導入など、日本型雇用体系が緩やかに変化しつつある。こうした環境の中で、固定費の抑制から、必要な人材を必要な期間のみ得られる人材派遣サービスの伸びが著しい。建設業に対する人材派遣は原則禁止されているが、繁忙期の差の激しい業種のため、設計業務などでは、外注に対するニーズはかなり高いものと考えられる。適正なルールの下で、将来的には新たなビジネスチャンスとなる可能性もあるようだ。

3.3.3 ニュービジネスの将来

(望まれる情報収集の必要性和環境整備)

- 建設業は、その得意先として個人から大企業まで、他業種との接点が多いすそ野の大変広い業種である、施工者の立場から、他産業の業務内容を熟知しノウハウを吸収出来る立場にあると言える。また豊富な人材と技術力を有していることから、産業構造の変化に対応したニュービジネスを展開する能力は十分に備わっていると考えられる。建設産業の活性化を図る上で、有望市場に対する正確な判断力と新規事業創出のための環境整備とが必要となろう。
- 規制緩和に見られるような経済市場の多様化に合わせて、企業内でも、新規事業立案が柔軟に行われるような組織作りが望まれる。ニュービジネスは非常にリスクの大きいものであるが、既に構築された幅広い営業ネットワークを通して適切な情報を得ると同時に、そこから計算できる収支見通し（リスクヘッジ）に対する判断能力を養う時期に来ているだろう。

第4章 海外の建設産業

4.1 欧米の建設市場の動向

(GDPの6~8%を占める欧米の建設投資)

・ 95年の日本、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、140、168、4、41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64、95、3、33(アメリカ、アジアは建設投資比較)となり、日本の市場規模の大きさがわかる。

建設投資の対GDP比を見ると、日本が16.8%、アジアが12.9%に対して、アメリカ、西欧、東欧は6~8%程度である。

表4-1 1995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
GDP	488.5 (100)	681.5 (140)	822.8 (168)	21.2 (4)	201.0 (41)
建設市場	92.3 (100)	—	87.5 (95)	2.6 (3)	—
対GDP比 (%)	18.9	—	10.6	12.3	—
建設投資	79.8 (100)	51.3 (64)	53.3 (67)	1.7 (2)	26.0 (33)
対GDP比 (%)	16.3	7.5	6.5	8.0	12.9

名目値、為替レートは95年平均、日本は年度

(資料)ユーロコンストラクト会議資料(96.12)、アジアコンストラクト会議資料(96.10)、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(95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、1地域

注4) 建設市場 = 建設投資 + 維持修繕

4.1.1 アメリカの建設市場

(順調に推移するアメリカ建設市場)

・ 米国の経済は、91年に実質GDP伸び率でマイナス1.0%を記録したものの、92年以降は順調に推移し、現在も拡大を続けている。米国経済の拡大に伴い、アメリカの建設投資は、92年以降は毎年順調に推移している。95年には、新規投資全体で4,867億ドルと

なり、実質値で過去最高額であった86年を9年ぶりに上回る水準になった。

表4-2 アメリカのGDPの推移 (単位: GDP=ドル 伸び率=%)

	1991	92	93	94	95	96
実質 GDP 伸び率	▲1.0	2.7	2.2	3.5	2.0	2.4

注) 実質 GDP は 1992 年値基準

出典) 「Statistical Abstract of the United States 1996」 (米国商務省)

- 96年の建設投資の対前年比伸び率は、実質3.4%であり、前年に比べ、伸び率が若干鈍化したものの、拡大を続けている。

民間住宅建設は、家計部門全体の好調ぶりを反映して、前年のマイナスからプラスに転じた。元来、アメリカの建設市場は、民間投資の割合が全体の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、非常に大きいことが特徴である。96年初めの大寒波や、春から夏を通じて持続的に上昇した長期金利にもかかわらず、住宅投資は高水準であり、建設投資全体の伸びを上回っている。高水準にあった金利も、秋口からは下降した。

一方、民間非住宅建設の伸びは、95年に比べて低下しており、伸びは緩やかなものとなった。ホテル等は好調であったものの、事務所、工場等が前年比マイナスとなった。

政府建設は、前年比若干の増加となった。教育施設が増加し、高速道路も若干増加したが、環境保護、住宅開発は減少した。

表4-3 アメリカの建設投資 (上段: 金額、億ドル/下段: 前年比伸率)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	構成比
	▲9.4%	7.1%	2.9%	4.7%	3.8%	3.4%	
民間建設	2,962	3,158	3,254	3,461	3,631	3,771	75.0
	▲12.9%	6.6%	3.0%	6.4%	4.9%	3.9%	
民間住宅	1,595	1,879	2,007	2,179	2,074	2,169	43.1
	▲14.1%	17.8%	6.8%	8.6%	▲4.8%	4.6%	
民間非住宅 及びその他建設	1,367	1,279	1,247	1,282	1,557	1,602	31.8
	▲11.4%	▲6.4%	▲2.5%	2.8%	21.5%	2.9%	
政府建設	1,101	1,194	1,224	1,229	1,236	1,258	25.0
	1.4%	8.4%	2.5%	0.4%	0.6%	1.8%	
公共建築	-	503	496	484	534	551	11.0
	-	-	▲1.4%	▲2.4%	10.3%	3.2%	
公共土木 及びその他建設	-	691	728	745	702	707	14.1
	-	-	5.4%	2.3%	▲5.8%	0.7%	

注) 1 数値は進捗ベース、1992年値換算の実質値。

2 合計の末尾は概数につき一致しない。

3 1996年は速報値、「-」は、実質値の基準年度変更により公表データが明らかでないもの。

出典) 「Statistical Abstract of the United States」 1996 (米国商務省)

- ・ 95年の建設投資額の対GDP比は6.98%であり、80年代中頃に比べ、対GDP比では低下している。一方、政府建設の対GDP比は1.92%であり、80年代中頃に比べ若干の増加をみせている。

表4-4 建設投資の対GDP比（単位：％）

	1980	1985	1990	1995
建設投資/GDP	8.08	8.49	7.31	6.98
政府建設/GDP	1.89	1.70	1.77	1.92

注) 比較対象数値は全て1992年値基準の実質値

出典) 「Statistical Abstract of the United States」1996 (米国商務省)

(97年は実質横ばいで推移か)

- ・ 97年の建設投資は、96年に比べ、名目では伸びを示すものの、実質では横ばい程度で推移するとの見方が一般的である。商務省は、市場の回復は5年続いており、建設需要は一般的に3年で先細りになることから、97年は、前年比実質0.9%減となると予測している。

民間住宅については、本年3月より着工の減少傾向がみられ、商務省では対前年比3%程度の減少を予測している。

民間非住宅については、拡大するとの見方が多い。特に、昨年来低迷している事務所ビルは、需要の回復から拡大に向かうとみられている。

政府建設は、教育施設、政府建築物等の増加が見込まれており、商務省では、対前年比1.4%の増加を予測している。

4.1.2 ヨーロッパの建設市場

(横這い圏で推移する西欧の建設市場)

- 96年の西欧の建設市場は、ドイツ、フランス、スイスにおいて住宅部門が落ち込んだこと、ドイツ、フランス、スペインで土木工事が後退したことなどにより0.7%減となった。97年は、維持・補修部門が伸びること、住宅と公共非住宅部門の減少に歯止めがかかること、土木工事の若干の持ち直しにより、0.8%増が予想される(表4-5)。

表4-5 1995年の西欧15ヶ国の分野別建設市場(単位:百万ECU)

	95年 市場	95年 比率(%)	実質伸び率(%)					
			1993	1994	1995	1996	1997	
建設 投資	新築住宅	171.2	38.5	0.3	9.0	2.6	-2.5	-0.8
	民間非住宅	96.0	21.6	-10.9	-3.6	1.9	0.9	1.4
	公共非住宅	33.6	7.6	-1.5	0.0	-1.8	-3.9	-1.6
	土木	143.8	32.3	-3.9	1.0	-0.3	-2.4	1.0
計	444.6	100.0	-4.2	2.7	1.1	-1.9	0.2	
維持補修	219.1	49.3	-1.1	2.9	1.6	1.5	2.1	
建設市場	663.7	149.3	-3.1	2.8	1.3	-0.7	0.8	

96、97年は予測。土木の維持補修は「土木」に含む。1ECU=122.95円(95年平均)
(出所)ユーロコンストラクト会議資料(1996.12)

- 住宅部門では、大きなウェートを占めるドイツで低迷が続くことから、96年の2.5%減に続き、97年も0.8%減と2年連続の減少が見込まれる。ドイツ、オーストリア、スイスでは、経済動向があまりおもわしくない中で供給過剰の問題に直面している。また、イタリアの新築住宅は中古住宅のリフォームと競合して引き続き下降線を辿っている。一方、イギリス、オランダ、ベルギー、スペイン、北欧では長期金利が引き続き低下している中で、景気回復により、家計所得と雇用が好転していることから、住宅建設市場の回復が促進されている。また、フランスでも低所得者向け融資と賃貸向け投資に対する税制優遇策により回復が見込まれている。
- 民間非住宅部門は、96年は0.9%増、97年には1.4%増と緩やかな拡大を続けるだろう。依然として供給過剰に悩んでいるスイスを例外として、大多数の国では状況が安定してきた。イギリス、アイルランド、オランダ、デンマーク、ノルウェー、フィンランドでは、明確な回復の兆候が現れている。
しかし、ドイツ、フランス、イタリアのEU主要3国では経済成長率が低く、それに伴い民間非住宅部門の活力が依然不足している。このため、全体として急速な市場回復は期待できないであろう。
- 公共非住宅部門では、マーストリヒト条約基準を守るために政府が予算赤字削減を優先していることの影響を受け、96年は3.6%減、97年は1.4%減と見込まれる。全般に各国とも減少している中で、スペイン、ポルトガル、アイルランド、デンマークの4ヶ

国だけが2~8%の比較的高い伸びを示している。

- ・ 土木部門は、80年代後半と90年代初めにかけて大幅に伸びた後、92年から不況に入った。96年における2.4%の減少は、5~6%減となったドイツ、フランス、スペインの3主要国によるところが大きい。

97年は、イギリス、オーストリア、ノルウェーの3ヶ国だけがマイナス成長になると考えられる一方、アイルランド、ポルトガル、フィンランド、スウェーデンでは96年と同様に高い成長率が見込まれている。これにより全体では1.0%の若干の伸びが予測される。

なお、環境保護への関心が高まっているなかで、ヨーロッパ全域においては今後数年、鉄道輸送と下水道網に最も投資が向けられるものと思われる。

- ・ 西欧での維持・補修部門の最大の特徴は、建設市場全体におけるその比率が80年で27%、89年が32%、97年が34%と伸び続けていることである。92~97年の間、住宅部門での維持・補修のシェアは46%程度で安定しているが、非住宅部門では36%から40%へと伸びている。また、土木部門では、維持・補修部門のシェアが約30%を占めている。

この分野では、建物の品質、サービス、メンテナンス・運営コストに関する要求が高まっていることが好影響を与えている。さらに45年から75年にかけて建設された建物は突貫工事で建設されたものが多く、リフォームが必要な時期に差し掛かっている。

このため、96年においても1.5%増と他の分野よりも高い伸びであったが、97年も全体では2.1%の増加が期待される。97年に伸びがマイナスとなるのはスウェーデンだけである。2%未満になるのは、スイス、フランス、ドイツで、ポルトガル、スペイン、アイルランド、フィンランドの4ヶ国では、4%を越える伸びが予想される。

維持・補修部門のこのような動きは、緊縮予算を迫られている政府にとっては、新規投資に代わって雇用創出を行う効果的な手段となっている。

(高い成長が続く東欧4ヶ国の建設市場)

- ・ 2002年にEU加盟に立候補するポーランド、ハンガリー、チェコ、スロバキアは、民主化後の経済の再建を他の東欧諸国よりも早く行った。このため、これら4ヶ国の建設市場は90年代初めにはマイナスを示していたが、94年以来、成長のリズムを取り戻し、毎年0.5%づつ加速されてきた。対前年の伸びは96年で5.1%増、97年には5.5%増に達すると思われる(表4-6)。

表4-6 1995年の東欧4ヶ国の分野別建設市場（単位：百万ECU）

	95年 市場	95年 比率	実質伸び率（%）					
			1993	1994	1995	1996	1997	
建設 投資	新築住宅	2.2	16.9	-22.7	-8.4	0.9	3.4	6.1
	民間非住宅	4.5	34.6	-10.9	-3.6	1.9	0.9	1.4
	公共非住宅	1.8	13.9	0.9	6.4	4.9	2.3	2.7
	土木	4.5	34.6	-7.5	11.9	8.6	8.7	8.6
計	13.0	100.0	-11.6	5.9	5.4	5.8	6.0	
維持補修	5.4	41.5	2.8	-0.7	2.0	2.6	3.3	
建設市場	18.4	141.5	-6.6	4.1	4.6	5.1	5.5	

96、97年は予測。土木の維持補修は「土木」に含む。1ECU=122.95円（95年平均）

（出所）ユーロコンストラクト会議資料（1996.12）

- ・ 部門別には、住宅部門で、住宅建設への補助が全廃されたこと、維持・補修部門で闇工事が蔓延していることなどの問題はあるが、これらの部門でも伸びは拡大傾向にある。土木部門は、西欧との接続のための鉄道、道路網の整備や上下水道網、ガス供給網、通信網の整備が国際的な投資を背景に進められており、96、97年とも8%を超える成長が予想される。

4.2 諸外国の入札契約制度

- ・ WTO（世界貿易機関）の政府調達協定（GPA）が1993年12月に実質妥結し、1996年1月に発効して既に1年以上が経った。韓国についても97年1月より適用されることとなった。我が国も含め、各国が必要に応じて入札制度の見直しを措置してきている。その結果、GPA適用国の入札手続きについては、一定程度の調和化が進んできている。しかし、入札制度は、各国の社会経済的な成り立ち等を反映して、国や地域によりそれぞれ特徴を持ったものとなっている。以下では、こうした公共工事の入札制度について、最近の動きも含めて概観する。

4.2.1 契約形態

- ・ 公共調達制度に関しては、多くの国が、我が国の会計法に当たるような一般法を有しているが、一部には、法令ではない契約規則によって基本的な制度が規定されている国（例えば、ドイツ）もある。さらには、アジアの発展途上国の中には、政府調達に関する一般的規則が存在せず、個々の発注者に委ねられているところもある。
- ・ 契約形態では、民間契約と同様に、分離発注方式、工事一括発注方式（いわゆるゼネコン発注型）、設計施工一括発注方式（いわゆるデザインビルド方式）などがある。
- ・ アメリカやイギリスでは、設計・施工分離を前提として、工事一括発注方式が伝統的に用いられているが、設計・施工の円滑な進捗、工期の短縮、インハウス技術者の補完等の観点からコンストラクション・マネジメント（CM）方式や、デザインビルド方式が採用される例も増えている。特に、イギリスの公共住宅部門では、デザインビルド方式が主となっている。
- ・ ドイツ、フランスでは、伝統的に分離発注方式が採られ、工種毎に数多くの専門工事業者が契約を結ぶ方式が一般的である。しかしながら、公共発注者が全体のスケジュールを管理しながら専門工事業者間の調整を図ることが必要となることから、近年大規模工事で工事一括発注方式もみられるようになってきている。また、フランスでは、デザインビルドの採用が拡大したが、近年は法的にデザインビルドを制限する方向に動いている。
- ・ アジアの国々では、独自の伝統や歴史的経緯から来る外国の影響等を背景に、国により工事一括方式をベースとするところ（日本、韓国など）と、分離発注方式をベースとする国とがある。ただし、分離発注をベースとしていた国でも、近年工事一括発注などがむしろ基本となるように変化しているところもみられる。
- ・ また、近年多くみられるようになった契約形態として、CM方式をあげることができる。これは、米国で発達したもので、本来発注者が行う計画・設計・入札・工事の各段階におけるマネジメント業務の全部あるいは一部分を外注して行うものである。CMには、あくまで発注者側のエージェントとしてコンサルタントや施工業者を監督するエージェンシーCMと、工事段階では自らが元請業者の立場で専門工事業者を用いて施工責任を負う最大額保証CMの2種類ある。CMは、アメリカで、行政組織のスリム化の動きを背景に、インハウス・エンジニアが十分でない地方公共団体等のプロジェクトで活用されているほか、イギリスなどでも一部で採用されている。

4.2.2 入札方式

- ・ 入札方式は、公開競争入札方式（誰でも参加できる入札方式）、制限競争方式（格付けなどの客観的な基準、発注者の指名などにより、限定された者が参加する入札方式）、随意契約方式（発注者が特定の者と交渉により契約を結ぶ方式）の3種類に大きく分けることができる¹。
- ・ 公開競争入札は透明性の確保の観点からは最も公正が期待できるものであるが、純粋な公開競争入札方式を公共工事に適用している例は世界的にも例外的である。通常「公開競争入札」と呼ばれているものであっても、ボンド取得、格付けなど何らかの形で入札参加者に制限を加えているのが普通である。公共工事は、適切な能力のある者により必要な品質を確保することが求められるためである。因みに、現在我が国において行われている「一般競争入札」は、発注者によりあらかじめ競争参加資格の認定を受けていること等を要件としており、制限競争入札に含まれるものである。
- ・ また、随意契約方式は、特殊な技術など特定の供給者以外には有していないもの等を購入する場合など限定されたケースにしか適用されないものである。
- ・ 制限競争入札は、こうしたことから、最も広く採用されているものである。ただし、具体的な方法となると、国により、また、発注機関により多様である。アメリカで一般的に採用されているのは、入札ボンドを要件とする封印入札（Sealed Bidding）と呼ばれる公開競争入札方式である（連邦機関発注では10万ドル以上の工事すべて）。この方式では、価格および入札招請書に含まれている価格関連の要素のみを考慮して、政府に最も有利な責任ある入札者が落札することとされている。これは、発注者側の裁量が入りにくい点で極めて透明性が高い。
- ・ これに対して、ヨーロッパの国々では、価格以外の要素を発注者が考慮しようとする考え方が採られている。フランスで採用されている提案募集方式（appel d'offres）は、こうした方式の典型である。価格のみの競争による方式では、一部の小規模で技術的にも容易な工事を除き、十分な施工能力に裏付けられた品質の確保という面で問題が多く、結果的に政府にとって必ずしも最も有利でない場合が多いという根強い考え方があるためである。イギリスで行われている単段階選択入札方式（Single stage selective tendering）は、指名の段階で業者の能力等を発注者が審査している。ただし、いずれの方式を採るにしろ、内外無差別性の観点等から透明性の確保が重要になっている。
- ・ また、現在、各国においては、手続の簡素化が、請負者と行政側双方の負担軽減の観点から進められている。アメリカでは、電子調達制度の導入が図られているほか、イギリスでも、各発注機関がそれぞれ有していた事前資格審査システムを環境省のシステムへと統合化する作業が進められている。フランスで進められている公共調達法典の大幅な改正の趣旨の一つにも簡素化が挙げられている。

¹ WTOの政府調達協定（94年4月署名、96年1月発効）においては、入札方式として、公開入札手続、選択入札手続および限定入札手続という用語を用いているが、基本的には同じ考え方である。

4.2.3 履行保証

- ・ 請負業者による契約の履行、工事完成、引き渡しを担保するため、発注者が請負業者に対して何らかの保証を求める場合が多い。その方法としては、①保証金、②完成保証の2とおりが主に用いられる。
- ・ 契約に当たって保証金（契約金額の5～10%）の預託を求める方法は、ヨーロッパをはじめ多くの国の発注機関により広く利用されている。請負者の信用、施工能力が十分高いと考えられる場合等には、保証の全部又は一部を免除できるとされている場合もある（ドイツなど）。ただし、実際の保証は、銀行による保証状を発注者に提出する方法が用いられる場合が多いほか、出来高払いの支払金のうち一定比率（3～5%）を留保することにより確保する場合もある。
- ・ アメリカや一部のアジアの国（タイ、インドネシア等）では、完成保証を含む履行ボンドが活用されている。ボンド制度では、請負業者の契約不履行に際してボンド会社が発注者に対して、①保証金額の支払い、②代替業者による履行、③発注者の被った損害の支払いの何れかを選択することになる。

4.3 ヨーロッパにおける環境市場

(ヨーロッパにおける環境意識の変化)

- ・ 大量生産・大量消費・大量廃棄といった経済プロセスが、今日の環境破壊や資源の枯渇といった問題を引き起こしており、今後はこのようなプロセスに基づく社会の発展は困難であるとの認識がヨーロッパにおいて深まりつつある。

欧州の社会開発の分野においても、資源を破壊又は劣化することは修復コストが上昇する一方であるという問題に遭遇している。例えば、都市化された海岸では観光客が減少したように、環境の質が基礎となっている活動の永続性が危機に瀕している。また柔軟性のない交通幹線を中心とした都市圏の無秩序な拡張は、非効率なインフラ整備による財政の悪化を招くという問題も生じている。

開発に際しての環境への配慮は、従来、公害の影響を減少又は処理することが中心であった。これらに関する規制も次第に厳しくなっているが、従来の枠組みを越えて現在の経済プロセスが包含する環境破壊や資源の浪費を厳しい制約条件と捉え、国土整備・開発に係る政策に環境概念を導入する事例が多くなりつつある。これを「持続可能な開発」と呼んでいる。

(環境問題解決と建設産業)

- ・ 持続可能な開発という新しい開発論理は、建設産業に環境市場という新しい展望を提供するものと考えられている。この開発論理は、従来からの公害防止設備等の市場を伸ばすだけでなく、次のような市場をもたらす原動力となりうるとみられている。
 - ① 資源節約のための、解体廃材のリサイクルの展開、ビル内での水消費の抑制等
 - ② 住居、住宅での健康と生活環境確保を目指す観点からの住宅設計における変革、変化、団地や地域単位での環境に関する整備
 - ③ 単なる拡張や開発よりも、既存スペースの見直しが行われることによる工場跡地や観光業で使った跡地のリストラ、産業団地における環境管理システムの実施
 - ④ 大型インフラに対して国民から環境面での要求が増加することを背景とした、電線、特に高圧線の地下埋設の進展、大型インフラの地下化

環境市場と建設業とは、表4-7に示すような相互関係をもつものと考えられている。例えば、フランスの政府系研究機関である ERASM 研究所の行ったマクロ経済モデルの計算結果では、フランス政府による最近の水関連政策により 2001 年には約 60,000 人の雇用が創出され、そのうち約 35,000 人が建設分野からと報告されている。

建設業者は何が環境関連の新しい市場であり、建設業へのインパクトはどのようなものであるかを把握し、環境的オファーの多様化・設計プロセスの見直し・新しい材料や製品の開発などを通して、環境問題により派生するビジネスチャンスを獲得する努力が求められ

よう。

表4-7 建設分野と環境分野の関連

建設		建 物			土 木						
		新築住宅	その他 新築建物	建物の メンテナンス	産業土木	陸域、河川 などの建造物	海洋、河川 関係建造物	道路、高速度 路、鉄道	水	電気網 通信網	その他
狭 義	排水	**	**	*	*	-	*	**	***	-	***
	大気	*	*	*	*	-	-	-	-	-	-
	廃棄物	**	**	-	-	-	-	*	-	-	***
	土壌	**	**	-	**	**	-	*	-	-	-
	騒音	***	***	**	**	*	-	***	-	-	-
	自然	*	-	-	-	*	*	***	-	***	-
広 義	上水供給	**	*	*	*	-	-	-	***	-	***
	解体・リサイクル	***	***	**	**	-	-	**	-	-	-
	生活環境	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-
	エネルギー規制	**	*	*	*	-	-	-	-	***	***

- 大きな相互作用無し
* 限定相互作用
** かなりの相互作用
*** 大きな相互作用

(各分野で伸びが見込まれるフランスの環境市場)

- ・ 欧州における環境市場を示す体系的な統計は少ないものの、フランスの建設関連環境市場については、表4-8のような整理がおこなわれている。
- ・ 水関連市場では、上下水道の運営を地方自治体から民間に委託しており、ブイグやリヨネーズ・デゾーなどの大手建設会社が運営している。この上下水道における、いわゆるサービス提供市場は、汚水処理場の新設と、窒素・リン酸に関する汚水処理施設の設置によるサービスの高度化により、成長が見込まれる。しかし水料金に関する議論が沸騰する中、サービス提供に関する価格圧力は一層厳しくなるものと思われる。これらの要因から総合的に判断し、97年度の売り上げの伸びは5%程度と予測している。他方設備販売は、投資環境の悪化から一時悪化したが、流域庁（仏国の6大流域を管理するために作られた機関）は、第7次流域庁計画（1997～2001年）を採択し、多くの予算を確保したことから、短期的にはこの市場は上昇傾向にあるものと思われる。
- ・ 廃棄物関連市場も、その運営を地方自治体から委託されている分野の一つである。この分野では、96年に新規設備導入の進捗状況に遅れがでていたが、多数の自治体において一般家庭のゴミなど廃棄物管理の計画が97年から実施段階にはいると予測されることから、明るい見通しを持って良いものと思われる。
- ・ 大気関連市場では、97年に爆発的な伸びとなるものと予測している。この伸びの主な要

因は工場投資の増加である。例えば、ディーゼルエンジンに触媒付きのマフラーを義務付けたことに伴う設備投資などが挙げられる。

表4-8 フランスにおける環境市場

分野	1995年の売上 (単位 100万フラン税抜き)	年平均成長率% (名目フラン)		
		推定 1994/1995	予測 1995/1996	予測 1996/1997
水	71,820	+5	+3	+4
サービス	47,880	+6	+6	+5
設備	23,940	+3	-3	+3
大気	2,680	+1	+15	+45
廃棄物	25,560	+6	+6	+7
サービス	18,500	+7	+7	+7
設備	7,060	+5	+4	+7
土壌	300	+0	+5	+20
騒音	2,900	+4	+4	+5
自然	600	0	+1	+2
サービス	310	+3	+3	+3
設備	290	-4	0	+1
回収	28,230	+4	+3	+2
サービス	27,530	+4	+3	+2
設備	700	+2	+2	+3
生活環境	1,870	+4	+4	+5
サービス	1,300	+5	+5	+5
設備	570	+1	+1	+4
各分野にまたがる活動	(3,200)	+6	+6	+8
合計	133,960	+5	+4	+6
サービス	95,520	+6	+5	+5
設備	38,440	+3	+0	+7

(1フラン=21.75円:97年2月)

出典: BIPE Conseil 1996年12月

- ・ 騒音関連市場では、パリ地方をはじめとして騒音対策用スクリーンの大型工事計画があることから97年に5%程度の伸びを予測している。
- ・ 環境市場全体では、名目6%伸びが見込まれている。また環境市場のうち全体の75%を占めるサービス提供業種は、名目ベースで年間5%台の順調な伸びを予測している。また設備設置・供給業種は7%台という大きな伸びを予測している。

(各国で高まる建設廃棄物のリサイクル目標)

- 建設廃棄物は、建築物の解体・造成などから生じ、量が多いこと、均質でないこと、等の特徴を有している。廃棄物量に関するまとまったデータはないものの、ヨーロッパ解体協会の調査では、建設廃棄物のかなりの量が、解体から生じていると推定している（表4-9）。

表4-9 ヨーロッパでの解体及び建設現場からの廃棄物の推定量

(単位：100万トン)

国	解体と建設現場からの廃棄物量 1992年		
	解体	建設現場	合計
ベルギー	7.5	1.6	9.1
デンマーク	2.7	1.6	4.3
フランス	23.0	2.0	25.0
ドイツ	42.0	10.0	52.0
アイルランド	2.0	0.5	2.5
オランダ	10.1	3.7	13.8
スペイン	5.4	1.8	7.2
イギリス	35.0	10.0	45.0

出典：ヨーロッパ解体協会

この廃棄物の行き先として、埋め立て処分・焼却・リサイクルが考えられる。

埋め立て処理に関しては、既存処理場の飽和化・新規処理場のコスト上昇という問題がある。各国の中長期目標は、最終廃棄物だけを埋め立て処分場に送ることとし、リサイクルの割合を高めることを掲げている。フランスでは、リサイクルできない廃棄物を受け入れるため、技術的埋設センター（centres d'enfouissement technique）が組織化された。

- 建設廃棄物のリサイクルは、環境問題に対する解決策の一つであり、成長の必要性が指摘されている経済活動である。既に数年前までに、重量ベースで半分以上がリサイクルされているオランダでは、コンクリート用の骨材の不足が代替資源の市場投入を促した。イル・ド・フランス地方（パリなど；フランス）では骨材不足といった理由の他に、埋め立て処分場が少ないため、同じ状況が見られる。

一般に、埋め立て処分場のコストが上昇すると、リサイクル商品はある程度の競争力を有するようになる。欧州各国ではこのコスト幅が非常に大きい。リサイクルの比率が高い国は、埋め立て処分場コストが高いドイツとオランダである。

- リサイクル促進のためには、分別回収のルートの確立、回収業者の育成、リサイクル品

の規格の設定等が必要である。

デンマークでは、地方自治体などの発注者と解体業者などの間で、選別解体を体系的に行うための協定が結ばれている。また、ドイツでは最終廃棄物からリサイクルできる材料を分離するよう工事現場での選別をあらかじめ推進するための方策が採られている。

回収に関わるロジスティックコストが高くつくこともリサイクル促進の阻害要因である。そこで塩ビサッシの最大手であるドイツのVEKA社は、現場で取り外された塩ビの窓や雨戸を同社に返送することを約束した300の建具業者と協定を結び、回収に係るコストの低減に努力している。さらに、多くの国では、骨材などのリサイクル品に関する規格を検討している。

表4-10 解体廃棄物の行き先（推定値）

（単位：％）

国	1992			2000年の目標		
	埋立処分	リサイクル	焼却	埋立処分	リサイクル	焼却
ベルギー	60	38	2	10	88	2
デンマーク	70	23	7	45	50	5
フランス	88	12	0	60	40	0
ドイツ	82	16	2	19	80	1
アイルランド	100	0	0	80	20	0
オランダ	39	60	1	10	89	1
スペイン	70	30	0	70	30	0
イギリス	55	42	3	49	50	1

出典：ヨーロッパ解体協会

※ ちなみに我が国では、1995年度における建設廃棄物全体のリサイクル率は58%である。また、リサイクルプラン21¹では、2000年度におけるリサイクル率の目標値を80%としている。

（「平成7年度建設副産物実態調査結果について」平成9年4月建設省）

出典：42nd EUROCONSTRUCT Conference 1996年12月13日 パリ

- ① 序言（ヨーロッパにおける環境市場） ジャン・ラフォン氏（仏国環境省）
- ② 環境市場と建設市場の間での相互作用 フランシス・アンテールマン氏（BIPE CONSEIL）
- ③ 建設解体、材料回収とリサイクル モニック・カザノヴァマジュール氏（BIPE CONSEIL）

¹ 建設副産物対策行動計画；「環境政策大綱（建設省）」を踏まえ、建設副産物対策連絡協議会（地方建設局・公団・事業団・地方自治体等から構成）により策定されたものである。（発表 平成6年4月12日）

第5章 主要建設会社の決算分析

5.1 主要建設会社53社の1996年度決算分析

(実質減益傾向が続く主要建設会社)

- ・ 主要建設会社売上上位53社の96年度決算みると、表面上は53社計で増収増益となった。売上高では95年度比2.9%の増加、経常利益も同15.8%の大幅増加となっている。

表5-1 売上高

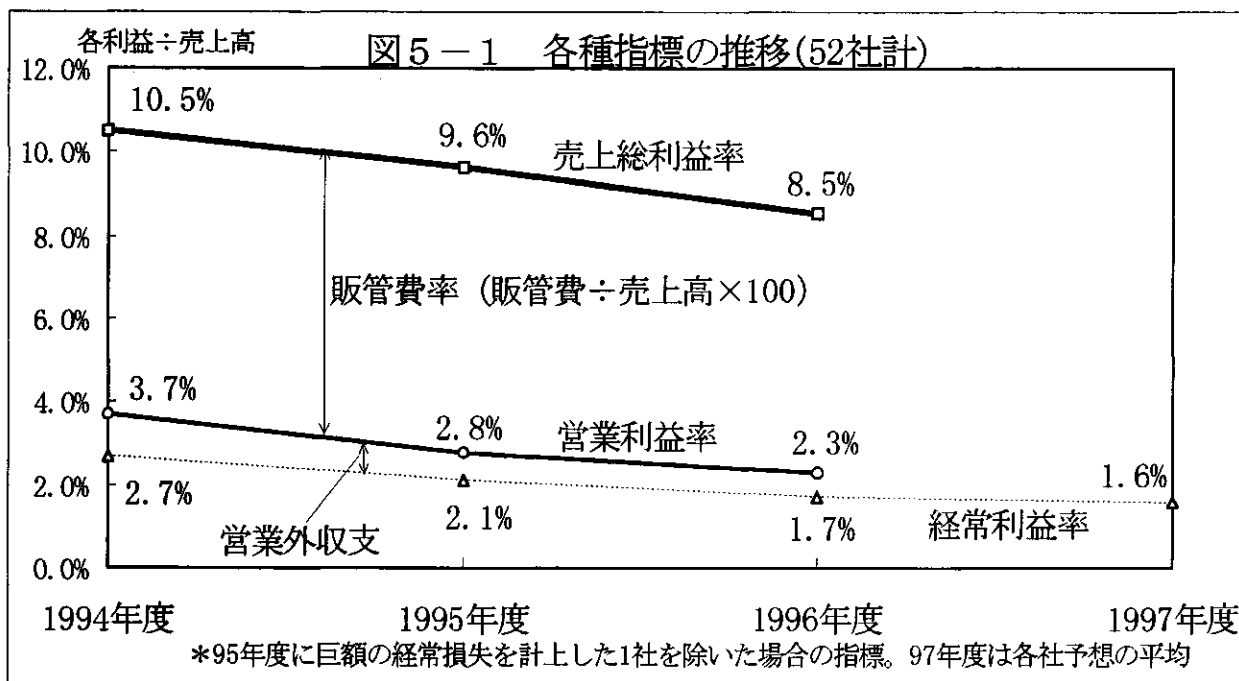
	単位億円				
	1994年度	1995年度	伸び率	1996年度	伸び率
53 社 合 計	204,712	202,217	-1.2%	208,092	2.9%
大 手 5 社	78,949	69,545	-11.9%	74,118	6.6%
準 大 手 9 社	54,676	57,808	5.7%	57,554	-0.4%
中 堅 9 社	31,344	33,433	6.7%	33,006	-1.3%
準中堅 A 15 社	28,721	29,998	4.4%	31,770	5.9%
準中堅 B 15 社	11,022	11,434	3.7%	11,645	1.8%

表5-2 経常利益

	単位億円				
	1994年度	1995年度	伸び率	1996年度	伸び率
53 社 合 計	5,420	3,095	-42.9%	3,584	15.8%
大 手 5 社	2,114	1,274	-39.8%	1,307	2.6%
準 大 手 9 社	1,672	1,316	-21.3%	1,143	-13.1%
中 堅 9 社	725	-286	-139.4%	591	*****
準中堅 A 15 社	614	544	-11.4%	380	-30.2%
準中堅 B 15 社	295	248	-16.0%	163	-34.2%
* (参考) 52 社 計	5,366	4,122	-23.2%	3,544	-14.0%

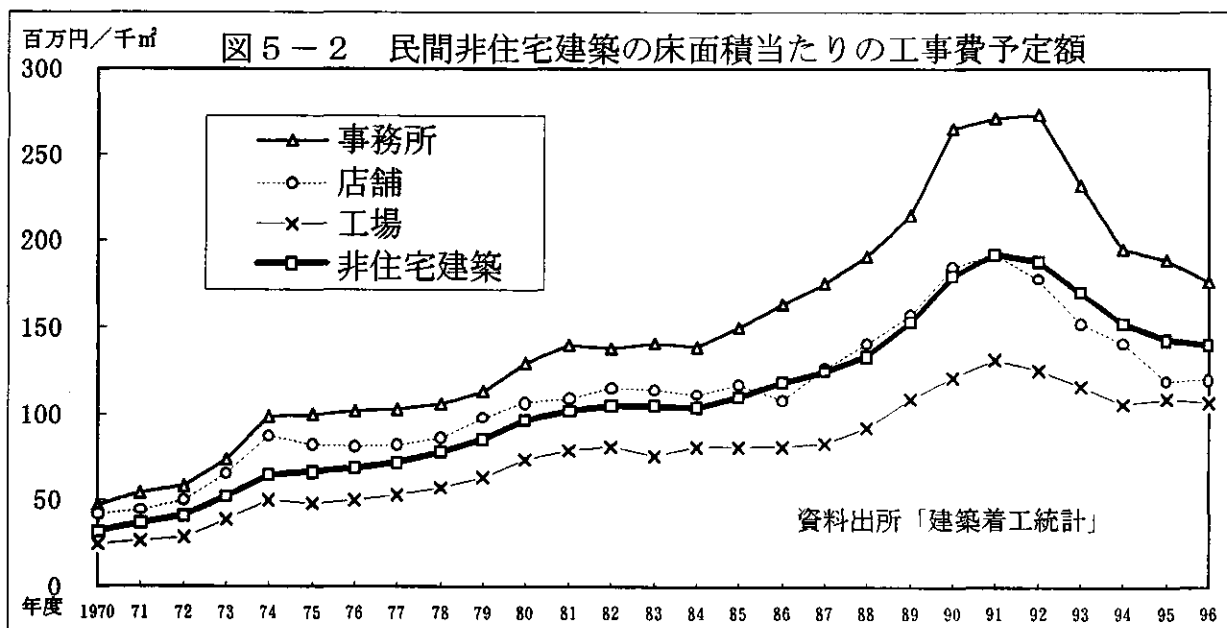
*95年度に1千億円の経常損失を出した会社を除外した場合。

- ・ しかしこの中には、95年度に経常損失1千億円を出していた会社が含まれており、その反動で96年度の数字が高くなっているに過ぎない。そうした特殊要因を除いて改めて利益水準を計算し直してみると、経常利益は96年度△14.0%の減となっている(52社計)。
- ・ この傾向は、売上総利益・営業利益にも当てはまる。先述の経常利益と合わせると、主要指標全てで悪化していることになり、売上が増えたとしても、また低金利の環境下にあることで金融収支が好転しているにも関わらず、完成した工事の低採算性が改善されておらず、利益の低迷を招いている。こうした状況を図で示すと、図5-1のようになる。



(工事採算性の低迷)

- 一番上位に位置する売上総利益率（売上総利益÷売上高×100）は、その期に完成した工事の売上高から外注費等の売上原価を差し引いた残りの粗利益の水準を示している。これが建設会社の利益の源泉であり、そこから本社経費や金融収支を加減して経常利益が計算される。受注時の競争が厳しくなると、他社に仕事を取られないよう工事代金の値引きが行われ、また施主側よりその依頼がなされることで、結果として売上総利益の低下を招いているようだ。



- ・ 建築着工統計によって、民間非住宅建築物の工事費予定額を着工床面積で除した数値は、91年度を頂点にして96年度まで下がり続けている。95、96年度と店舗・工場の床面積当たりの工事費予定額は下げ止まった感があるが、事務所建築のそれは依然として下がり続けている（図5-2）。こうした低下の原因としては、バブル期によく見られた、内外装共に高級感のある建築仕様が最近減ったことや、建築コストが高くなる高層建築物が減少し、中低層建築物が相対的に増加していることなどが挙げられる。これに加えて、受注競争の激化もあって、建設会社の受注時単価が下がり、外注費の削減等の努力にも関わらず、売上総利益率は下がり続けているものと思われる。
- ・ こうした状況下にあることによって、図5-1で見るとように売上総利益率は、94～96年度に毎年1%程度悪くなっている。免震工法や高耐久建築仕様など、高い付加価値を物件に加え他社との差別化を図ることによって、各社とも利益率の改善がなされることを目指している。

（依然として効果の上がらない販管費の削減）

- ・ 営業利益率（営業利益÷売上高×100）は、売上総利益から販管費を除き、通常の営業活動より生み出せる利益水準を示し、その会社の営業力を測る物差しとなる。売上総利益率との差が販管費率に該当する。経費の抑制を通し、若干とも販管費率の改善(94、95年度6.8%、96年度6.2%)が見受けられるが、売上総利益の落ち込みをカバーする程の効果は出てきていない。
- ・ 販管費のかかなりの部分を占める人件費の抑制が販管費の削減につながると考えられる。主要建設会社53社の従業員数は、94年度以降96年9月までほぼ横這いの水準となっており、その時期の利益率の低迷とは違った様相になっている。一般的には、定年退職の一方で新規採用を抑制し自然減を図ることで人員削減を進めているため、急速な人員縮小は出来ない。

表5-3 従業員数

単位人

	1994年度	1995年度	伸び率	1996年9月末	伸び率
53 社 合 計	184,387	181,756	-1.4%	181,882	0.1%

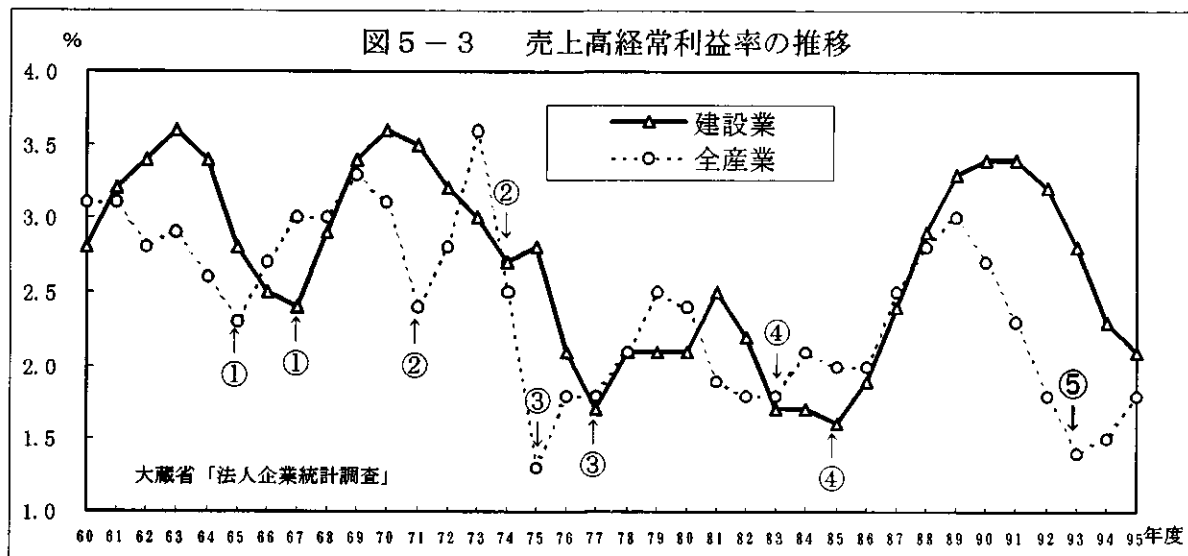
（低金利効果によりもたらされた経常利益）

- ・ 経常利益率（経常利益÷売上高×100）は、営業利益から支払利息や受取利息等の金融収支（営業外収支）を加減した指標である。通常の営業力にその会社の財務力も加味したもので、低金利環境にあることで若干営業外収支の改善(94年度1.0%、95年度0.7%、96年度0.6%)がなされている。しかし、売上総利益率の低迷が大きく影響しており、96年度は1%台の極めて低水準の経常利益となり、次期予定も同じ水準にとどまることが懸念されている。

5.2 建設会社の経常利益率の推移

(他産業と乖離した動きをとる建設会社の利益率)

- ・ 大蔵省の法人企業統計年報によって建設業の経常利益率を過去35年にわたって見てみると、全産業の経常利益率と建設業とのタイムラグが分かる(図5-3)。



- ・ 1960～1995年度の大手53社を含めた建設業全体の経常利益率は、全産業のそれと比べると2～3年遅れて谷(利益率の底)を迎えている。具体的に見ると、谷の時期が、①「全産業-1965年度・建設業-1967年度」(40年不況)、②「全産業-1971年度・建設業-1974年度」(いざなぎ景気終焉)、③「全産業-1975年度・建設業-1977年度」(第一次石油危機)、④「全産業-1983年度・建設業-1985年度」(第二次石油危機)と推移してきている。全産業の低迷している時期に着工した利益率の低い物件より生ずる利益が、2～3年後に計上されることで、こうしたタイムラグが発生していると考えられる。
- ・ 利益が低迷している時期の発注は、施主側の限られた原資の範囲内での設備投資ということから、設備仕様の簡素化や特命から競争へといった建設会社の選別志向など、低価格化が避けられない。また建設会社の側も、人材や資産を遊ばしておくぐらいなら、ある一定の売上規模を維持するためには多少利益率の悪い工事であっても受注した方が良いという判断があって、2～3年後の経常利益率の低下を招いていると思われる。
- ・ 今回のバブル崩壊後の景気回復の場合については、全産業ベースで93年度に底を迎え、それ以降上昇に転じている(図5-3:⑤)。従来の経験則からすると、95・96年度辺りが建設業の経常利益率の底になると思われていた。しかし建設業の上位に位置する52社の経常利益率は、先述したように96年度は95年度の水準を實質下回っており、また次期97年度予想についても、全国上場企業平均の来期予想ではほぼ横這いの水準で推移しそうである(表5-4)。今回は、従来とは若干異なった局面にあると言えよう。

表5-4 上場企業の主要業種別業績動向

製造業	1996年度	1997年度	97-96年度	非製造業	1996年度	1997年度	97-96年度
食品	3.1%	3.2%	0.1%	建設	2.4%	2.4%	0.0%
繊維	3.9%	4.5%	0.6%	商社	0.7%	0.7%	0.0%
パルプ・紙	4.7%	3.6%	-1.1%	不動産	0.3%	3.1%	2.8%
化学	5.0%	5.3%	0.3%	陸運	3.4%	3.4%	0.0%
医薬品	16.7%	16.4%	-0.3%	海運	2.0%	2.1%	0.1%
石油	0.5%	0.8%	0.3%	空運	0.2%	1.0%	0.8%
鉄鋼	2.4%	3.2%	0.8%	通信	6.6%	6.5%	-0.1%
非鉄金属	3.5%	3.8%	0.3%	電力	3.8%	4.3%	0.5%
機械	4.4%	5.2%	0.8%	ガス	3.6%	3.6%	0.0%
電気機械	4.0%	4.3%	0.3%	非製造業計	2.0%	2.0%	0.0%
造船	5.2%	5.1%	-0.1%				
自動車	4.0%	4.3%	0.3%				
精密機器	5.2%	5.5%	0.3%				
製造業計	4.3%	4.6%	0.3%	全産業計	3.0%	3.2%	0.2%

*全国上場企業の96年度決算と来期97年度予想の合算値。

従って建設の経常利益率は、法人企業統計や主要建設会社52社の数値とは異なる。

- その原因としては、建設市場規模の頭打ちから来る競争激化により、工事採算性の悪化が続いていることや、有価証券で多額の評価損を抱え、また得意先の不振等により貸倒が発生しているなどバブル後遺症が依然残っている会社が相当数あることが挙げられる。比較的財務内容の良好な会社では、既に利益率の反転が見られるが、資産デフレに悩む会社が多数存在することで、全体の利益率回復の足枷となっていると思われる。バブル崩壊の影響は依然色濃く残っている。

5.3 望まれる利益率の回復

- 現在の低い利益水準を招いているのは工事採算性の悪化であり、これが回復することで、経営指標は改善されると考えられる。しかし、公共事業費の削減やコスト縮減問題が一方に存在し、一層の競争激化から、受注単価切り下げが進行する恐れも多分にある。
- 国内建設市場の拡大が望めない中で、上述のような市場環境の厳しさが一層高まる状況では、企業の経営戦略としても、受注拡大より利益確保に直接照準を合わせる必要がある。そのためには、低コスト生産構造を実現するリストラ等を更に進め、工事採算性を改善していくことが重要である。

表5-5 主要建設会社53社の経理指標

単位億円

	1994年度	1995年度	伸び率	1996年度	伸び率
受注高	185,178	193,323	4.4%	198,730	2.8%
売上高	204,712	202,217	-1.2%	208,092	2.9%
売上総利益	21,559	18,086	-16.1%	17,760	-1.8%
売上総利益率*	10.5%	8.9%	-1.6%	8.5%	-0.4%
販管費	13,895	13,427	-3.4%	13,027	-3.0%
営業利益	7,665	4,659	-39.2%	4,733	1.6%
営業外収支	-2,244	-1,564	*****	-1,149	*****
経常利益	5,420	3,095	-42.9%	3,584	15.8%
経常利益率*	2.6%	1.5%	-1.1%	1.7%	0.2%
特別損益	-1,430	-2,424	*****	-1,932	*****
税引前利益	3,991	671	-83.2%	2,513	274.3%
貸倒引当金	3,679	4,657	26.6%	5,093	9.4%
保証債務	29,039	28,269	-2.7%	26,826	-5.1%
有利子負債	95,222	89,173	-6.4%	87,466	-1.9%
有価証券含み益	16,283	23,134	42.1%	13,785	-40.4%

*売上総利益率・経常利益率の伸び率欄は、前年比の差額表示

注) 主要建設会社53社に該当する企業 (巻末主要建設会社53社の決算指標参照)

- 大手5社 清水建設・大成建設・鹿島建設・大林組・竹中工務店
 準大手9社 熊谷組・西松建設・ハザマ・前田建設工業・戸田建設・佐藤工業・五洋建設・フジタ東急建設
 中堅9社 三井建設・長谷工コーポレーション・飛鳥建設・日本国土開発・奥村組・銭高組
 住友建設・東亜建設工業・青木建設
 準中堅A15社 大日本土木・安藤建設・鉄建建設・東洋建設・浅沼組・不動建設・松村組・日産建設
 大豊建設・大末建設・若築建設・森本組・多田建設・大木建設・真柄建設
 準中堅B15社 ナカノコーポレーション・大都工業・矢作建設工業・小田急建設・佐伯建設工業
 佐田建設・小松建設工業・松井建設・東鉄工業・北野建設・植木組・古久根建設
 勝村建設・富士工・浅川組

参 考 資 料（海外建設市場関連）

- ・ 西欧の建設市場の推移
- ・ 東欧の建設市場の推移
- ・ 西欧各国の建設市場の推移
- ・ 東欧各国の建設市場の推移
- ・ 西欧各国の建設市場の部門別内訳（1996年）
- ・ 東欧各国の建設市場の部門別内訳（1996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

西欧の建設市場の推移

(単位：10億 ECU (1996年価格)、対前年伸率(%))

	1994	1995	1996	1997	1998
新規住宅	182.6 9.2	186.9 2.4	184.2 -1.5	182.1 -1.1	182.2 0.0
民間非住宅	103.4 -3.2	105.3 1.8	106.6 1.3	107.8 1.1	110.0 2.2
公共非住宅	36.5 0.3	35.7 -2.0	34.2 -4.5	33.1 -3.2	33.3 0.7
土 木	159.1 0.8	158.3 -0.5	153.6 -3.0	153.6 0.0	156.6 2.0
維持補修 (建 築)	238.9 3.0	241.9 1.3	244.5 1.1	249.4 2.0	254.4 2.0
合 計	720.5 2.9	728.1 1.1	723.1 -0.7	726.0 0.4	736.5 1.5

(出所) ユーロコンストラクト会議資料 (1997.6) による。

(注) 97,98年は予測値。次頁の表に掲げる15ヶ国の合計値。

東欧の建設市場の推移

(単位：10億 ECU (1995年価格)、対前年伸率(%))

	1994	1995	1996	1997	1998
新規住宅	2.97 -9.3	2.89 -2.7	3.00 3.8	3.05 1.7	3.26 6.8
民間非住宅	5.50 9.6	6.11 11.1	6.66 8.9	7.30 9.7	7.92 8.5
公共非住宅	1.90 5.2	1.99 5.0	2.04 2.3	2.12 3.8	2.23 5.4
土 木	5.55 6.8	6.00 8.1	6.35 5.8	6.80 7.1	7.44 9.4
維持補修	6.73 -1.1	6.77 0.7	6.46 -4.6	6.51 0.8	6.61 1.5
合 計	22.65 2.5	23.77 4.9	24.51 3.1	25.78 5.2	27.47 6.5

(出所) ユーロコンストラクト会議資料 (1997.6) による。

(注) 97,98年は予測値。次頁の表に掲げる4ヶ国の合計値。

西欧各国の建設市場の推移

(単位：10億 ECU (1996年価格)、対前年伸率(%))

	1994	1995	1996	1997	1998
ドイツ	219.0 7.7	221.6 1.2	215.6 -2.7	213.9 -0.8	213.4 -0.2
オーストリア	30.9 4.7	30.9 -0.2	30.7 -0.5	30.8 0.5	31.3 1.5
ベルギー	22.7 1.6	23.1 1.5	23.4 1.4	24.1 3.0	24.8 2.8
デンマーク	13.6 0.0	14.5 7.0	15.3 5.4	16.0 4.3	16.6 4.0
スペイン	51.7 1.2	54.3 5.0	53.8 -1.0	53.5 -0.5	54.6 2.0
フィンランド	9.3 -3.0	9.5 2.0	9.9 4.0	11.0 11.0	11.8 8.0
フランス	102.4 -0.3	102.5 0.1	98.7 -3.7	97.4 -1.3	100.3 3.0
アイルランド	5.8 11.8	6.6 13.7	7.3 11.6	8.1 9.8	8.5 5.2
イタリア	92.4 -3.1	93.4 1.0	95.1 1.9	95.7 0.6	96.7 1.0
ノルウェー	13.2 14.2	13.3 0.6	13.8 3.9	13.6 -1.1	13.0 -4.4
オランダ	31.4 1.3	31.5 0.5	32.3 2.3	32.9 2.2	33.3 1.1
ポルトガル	10.0 0.8	10.6 5.8	11.1 4.2	12.3 11.1	12.8 4.0
イギリス	68.4 3.3	68.0 -0.6	68.7 1.0	70.6 2.8	73.0 3.4
スウェーデン	21.3 -3.2	21.0 -1.7	21.3 1.7	21.1 -1.2	21.8 3.5
スイス	28.6 5.7	27.8 -3.0	26.1 -6.1	24.8 -5.0	24.5 -1.2
合計	720.7 2.9	728.6 1.1	723.1 -0.7	725.8 0.4	736.4 1.5

東欧各国の建設市場の推移

	1994	1995	1996	1997	1998
ハンガリー	3.69 7.7	3.85 4.5	3.90 1.3	4.08 4.5	4.34 6.6
ポーランド	12.18 3.0	12.73 4.6	13.10 2.9	13.95 6.5	14.95 7.2
スロバキア	1.62 -16.8	1.58 -2.5	1.64 3.6	1.76 7.4	1.91 8.4
チェコ	5.17 5.2	5.61 8.5	5.88 4.8	6.00 2.1	6.26 4.3
合計	22.65 2.5	23.77 4.9	24.51 3.1	25.78 5.2	27.47 6.5

(出所) 97年6月ユーロコンストラクト会議資料による。

(注) 97、98年については、各国の調査機関による予測値。

西欧各国の建設市場の部門別内訳（1996年）

（単位：10億 ECU（1996年価格）、構成比（%））

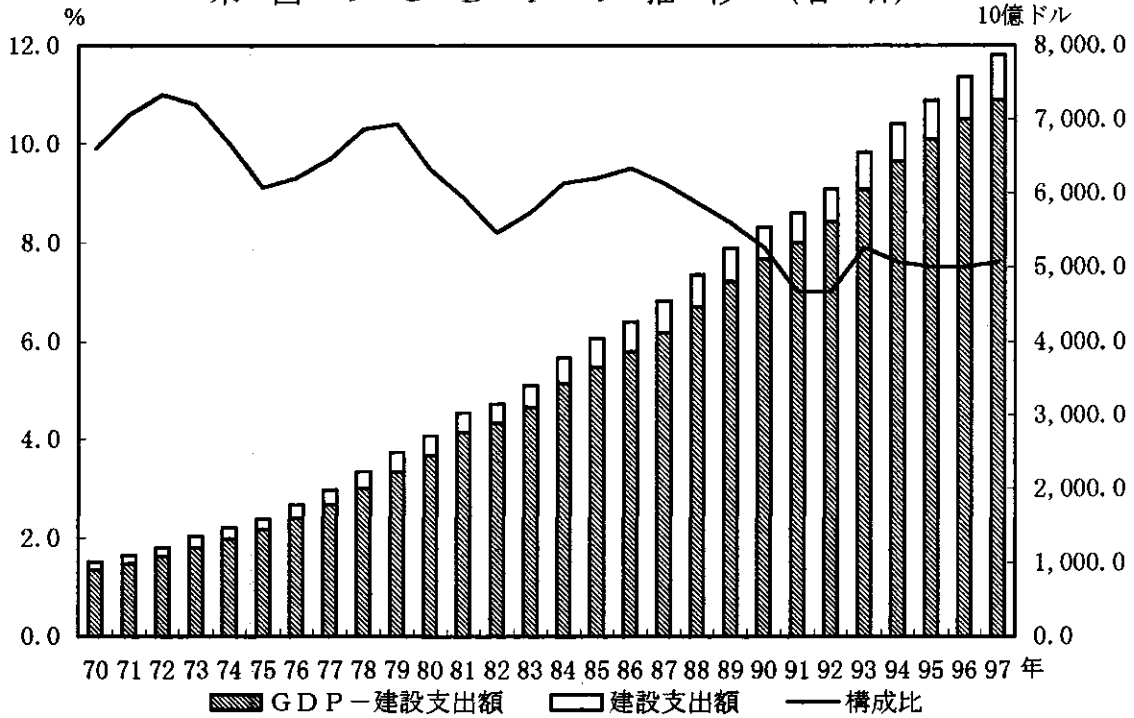
	住 宅	民間非住宅	公共非住宅	土 木	維持補修	合 計
ドイツ	75.0 40.7	37.6 35.3	6.6 19.4	38.5 25.1	57.9 23.7	215.6 29.8
オーストリア	8.3 4.5	5.3 5.0	1.8 5.3	5.7 3.7	9.6 3.9	30.7 4.2
ベルギー	6.6 3.6	5.5 5.2	1.3 3.8	3.8 2.5	6.2 2.5	23.4 3.2
デンマーク	1.9 1.0	1.5 1.4	0.7 2.1	4.2 2.7	7.0 2.9	15.3 2.1
スペイン	16.6 9.0	4.8 4.5	3.2 9.4	17.2 11.2	11.9 4.9	53.7 7.4
フィンランド	1.6 -0.9	1.8 1.7	0.5 1.5	2.6 1.7	3.3 1.3	9.8 1.4
フランス	21.0 11.4	11.0 10.3	4.5 13.2	20.0 13.0	42.2 17.3	98.7 13.6
アイerland	2.3 1.2	1.3 1.2	0.3 0.9	1.5 1.0	1.9 0.8	7.3 1.0
イタリア	19.3 10.5	12.1 11.4	2.6 7.6	18.3 11.9	42.8 17.5	95.1 13.2
ノルウェー	1.7 0.9	1.8 1.7	1.0 2.9	4.1 2.7	5.3 2.2	13.9 1.9
オランダ	7.6 4.1	3.6 3.4	1.9 5.6	6.5 4.2	12.6 5.2	32.2 4.5
ポルトガル	3.4 1.8	1.6 1.5	1.4 4.1	4.2 2.7	0.5 0.2	11.1 1.5
イギリス	8.8 4.8	12.1 11.4	5.0 14.7	13.1 8.5	29.7 12.1	68.7 9.5
スウェーデン	1.3 0.7	3.7 3.5	2.1 6.2	6.6 4.3	7.8 3.2	21.5 3.0
スイス	8.9 4.8	2.9 2.7	1.2 3.5	7.2 4.7	5.9 2.4	26.1 3.6
合 計	184.3 100.0	106.6 100.0	34.1 100.0	153.5 100.0	244.6 100.0	723.1 100.0

東欧各国の建設市場の部門別内訳

	住 宅	民間非住宅	公共非住宅	土 木	維持補修	合 計
ハンガリー	1.10 36.5	0.70 10.5	0.20 9.8	1.20 18.9	0.70 10.8	3.90 15.9
ポーランド	1.37 45.5	3.67 55.1	0.80 39.2	3.03 47.7	4.23 65.5	13.10 53.4
スロバキア	0.20 6.6	0.46 6.9	0.18 8.8	0.59 9.3	0.21 3.3	1.64 6.7
チェコ	0.34 11.3	1.83 27.5	0.86 42.2	1.53 24.1	1.32 20.4	5.88 24.0
合 計	3.01 100.0	6.66 100.0	2.04 100.0	6.35 100.0	6.46 100.0	24.52 100.0

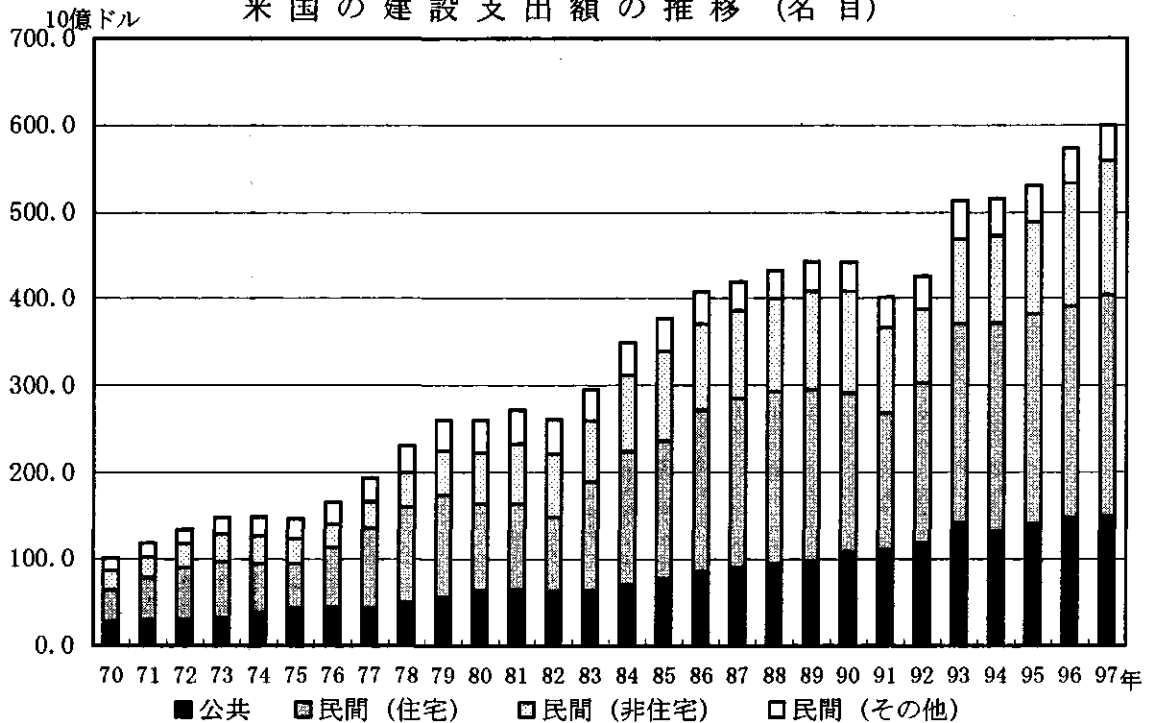
（出所）97年6月ユーロコンストラクト会議資料による。

米国のGDPの推移 (名目)



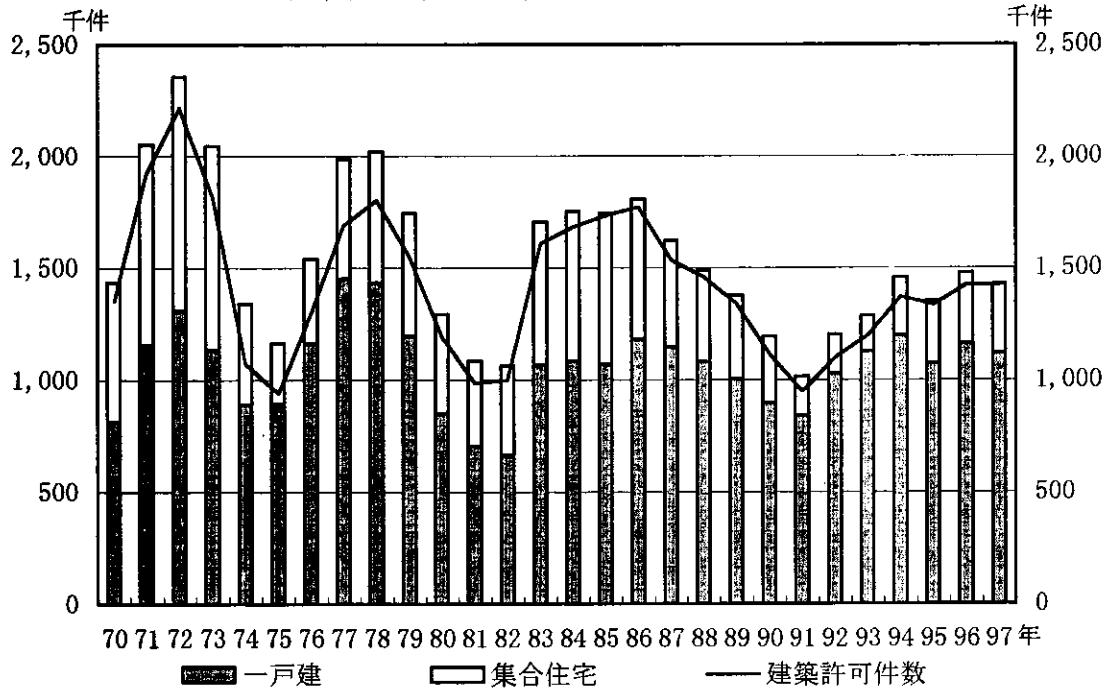
注) 97年のGDP及びGDP比率は1~3月期、建設支出額は3月期データ

米国の建設支出額の推移 (名目)



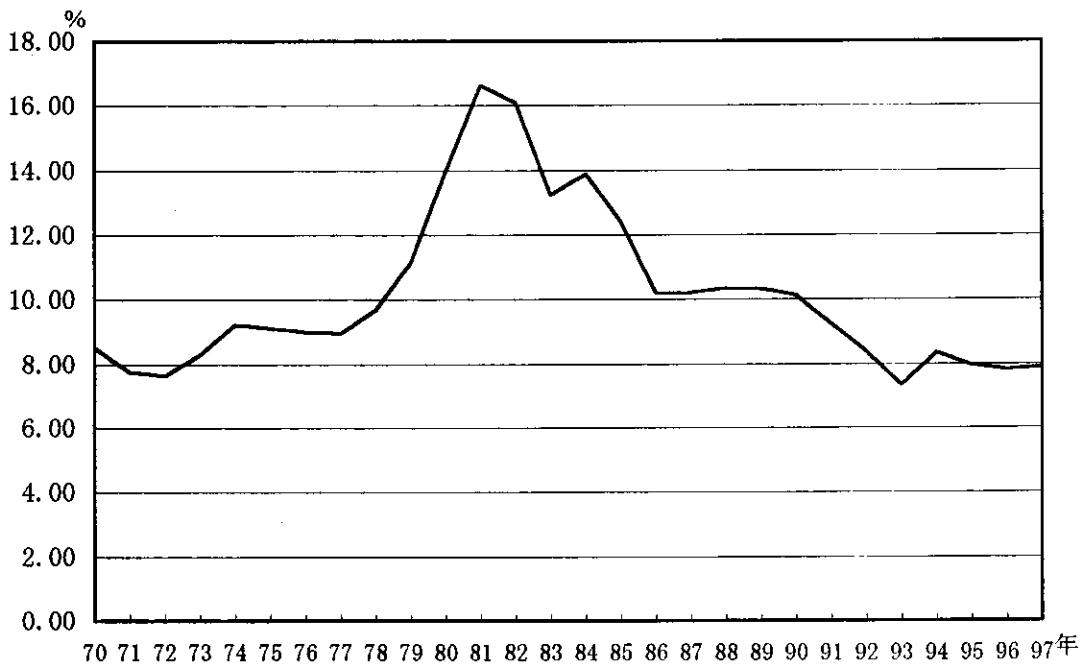
注) 97年は3月期データ
資料: 商務省

米国の住宅着工件数の推移



注) 97年は3月期データ
資料：商務省

米国の住宅抵当金利の推移



注) 97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	
	民間	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	
支出	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	1997	
名目GDP		37,772	40,387	42,686	45,399	49,004	52,508	55,461	57,229	60,385	65,530	69,357	72,538	75,761	78,660	
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	5,734	6,001	
	公共	702	778	845	906	947	980	1,079	1,102	1,186	1,412	1,318	1,401	1,470	1,482	
	民間	2,786	2,995	3,231	3,287	3,375	3,453	3,341	2,907	3,073	3,719	3,833	3,903	4,264	4,519	
支出	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	2,441	2,566	
	非住宅	874	1,034	986	1,009	1,069	1,139	1,179	978	855	993	1,014	1,077	1,423	1,538	
住宅着工件数	総計	1,750	1,742	1,805	1,820	1,488	1,376	1,193	1,014	1,200	1,288	1,457	1,354	1,477	1,425	
	一戸建	1,084	1,072	1,182	1,146	1,081	1,003	895	840	1,030	1,126	1,198	1,076	1,161	1,117	
	集合	665	669	624	474	407	373	298	174	170	162	259	278	316	308	
建設許可件数		1,682	1,733	1,769	1,535	1,456	1,338	1,111	949	1,097	1,199	1,372	1,332	1,426	1,423	
住宅販売件数	新築	販売件数	639	688	750	671	676	650	534	509	608	870	703	710	816	813
		価格中位値	79	84	92	104	112	120	122	120	121	124	130	125	137	-
	既存	販売件数	2,866	3,214	3,565	3,526	3,594	3,346	3,211	3,220	3,500	4,400	3,970	4,100	4,020	4,110
		価格中位値	72	75	80	85	89	93	95	100	103	107	109	117	117	120
住宅抵当金利		13.87	12.42	10.18	10.21	10.34	10.32	10.13	9.25	8.40	7.33	8.38	7.96	7.81	7.90	
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	7.5	7.6	

注1) 建設投資対GDP比率=建設支出額÷名目GDP×100

2) 97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

・建築・土木・兼業別売上高、売上総利益率、経常利益率、税引き前当期利益率

受注高 (単位：億円)

	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
清水建設	10,254	9,497	8,880	9,453	9,686	11,380	15,526	19,460	23,616	24,564	19,552	13,257	13,735	15,100	15,124
鹿島	9,693	8,803	8,223	8,933	9,088	3,397	15,146	18,140	22,007	22,268	17,141	11,726	11,633	14,399	15,243
大成建設	9,480	9,113	8,808	9,327	9,719	11,177	13,923	18,003	22,016	22,207	17,355	11,192	12,731	14,407	15,486
竹中工務店	7,042	6,795	6,816	7,242	7,756	8,969	11,884	15,132	19,187	19,354	14,888	12,219	10,371	10,100	10,844
大林組	7,091	7,106	7,005	7,482	7,846	9,502	11,407	14,956	19,275	18,578	15,001	10,590	11,959	13,751	14,497
小計	43,560	41,314	39,732	42,437	44,095	44,425	67,886	85,691	106,101	106,971	83,937	58,984	60,429	67,757	71,194
熊谷組	6,940	7,675	9,401	9,321	8,121	9,126	4,499	11,490	11,757	12,187	8,512	8,655	8,753	8,725	10,016
戸田建設	3,325	3,628	3,538	3,789	4,247	5,115	3,207	6,890	8,709	9,263	7,422	5,831	5,853	6,726	6,592
ハザマ	4,059	4,600	4,919	4,792	4,796	5,206	5,554	2,878	6,404	7,304	6,575	4,103	5,013	5,290	5,156
フジタ	4,048	3,350	3,970	3,901	3,690	1,242	4,987	6,227	7,874	8,894	7,152	5,495	5,679	6,617	6,676
西松建設	3,211	2,937	2,999	3,238	3,583	4,027	4,880	5,975	7,006	7,308	8,125	6,537	6,960	7,083	7,045
東急建設	2,719	3,116	2,653	3,286	3,714	4,293	4,937	2,788	7,004	7,125	5,297	5,400	4,400	4,384	5,080
三井建設	2,943	2,838	3,080	3,048	3,072	2,966	4,110	5,405	6,730	6,980	5,662	3,938	4,678	4,221	4,614
佐藤工業	2,550	2,625	2,826	2,896	3,359	4,142	4,948	2,617	6,504	6,857	6,450	5,231	4,948	5,153	5,073
前田建設工業	3,100	3,108	3,152	3,690	3,534	1,120	4,217	5,208	6,086	5,806	5,550	5,011	4,838	4,705	4,939
鴻池組	2,664	2,467	2,580	2,320	2,814	3,345	3,775	4,761	4,862	4,775	4,700	3,897		4,419	
五洋建設	2,713	3,053	2,386	2,819	2,909	3,097	3,604	4,691	5,203	6,068	5,640	5,316	4,768	5,451	6,282
飛島建設	3,025	3,034	3,025	2,830	2,905	3,583	3,938	4,169	5,100	4,508	4,126	3,243	3,711	4,297	3,735
住友建設	2,109	1,810	1,901	1,960	2,062	2,520	2,885	3,792	4,345	3,271	2,903	2,940	3,202	3,247	3,314
奥村組	2,315	2,444	2,458	2,398	2,014	2,590	3,155	3,689	4,329	3,845	3,566	3,228	2,949	2,934	3,162
日本国土開発	1,762	1,830	1,931	2,004	2,119	2,118	2,513	3,137	4,113	4,357	3,952	3,003	3,204	3,324	3,035
青木建設	2,211	2,460	2,705	2,432	2,792	3,141	4,035	4,038	4,838	4,223	3,576	3,328	2,971	3,001	3,004
長谷工コーポレーション	2,100	1,101	1,304	1,478	1,530	1,515	2,003	2,770	4,126	2,745	2,954	3,037	3,144	3,248	3,463
銭高組	1,829	1,853	1,874	640	2,076	2,055	2,496	2,951	3,867	3,700	3,188	3,334	2,755	3,159	2,818
浅沼組	1,546	1,327	1,393	1,480	1,544	1,698	750	2,807	3,332	3,498	2,793	2,751	2,223	2,534	2,556
大日本土木	1,250	1,211	1,308	1,453	1,533	1,734	2,190	1,984	3,046	3,302	3,162	3,005	2,926	2,865	2,643
安藤建設	906	1,043	1,015	1,133	1,211	1,703	1,863	2,278	2,798	3,055	2,403	2,499	2,294	2,488	2,525
東洋建設	1,072	1,174	1,219	1,402	1,410	1,762	1,963	2,429	2,741	2,992	2,606	2,751	2,332	2,741	2,859
鉄建建設	1,917	2,020	1,713	1,532	1,567	1,634	1,914	2,188	2,695	2,640	2,597	2,623	2,747	2,833	2,889
不動建設	1,328	1,496	1,358	1,258	1,444	1,602	732	1,906	2,618	2,248	2,412	2,322	2,203	2,475	2,306
東亜建設工業	1,320	1,124	1,285	1,344	1,366	1,784	1,814	2,091	2,504	2,671	2,461	2,756	3,111	3,282	3,227
松村組	1,108	1,003	1,004	992	1,026	1,241	559	2,024	2,518	2,528	2,352	2,232	2,292	2,253	2,255
日産建設	960	807	948	904	965	1,094	1,204	1,474	2,016	2,132	1,811	1,772	1,859	1,781	1,750
大末建設	533	552	652	703	743	215	980	1,301	1,536	1,413	1,446	1,456	1,405	1,523	1,504
若築建設	701	647	694	788	787	1,004	926	1,255	1,262	1,311	1,394	1,546	1,382	1,607	1,430
小計	66,264	66,333	69,291	69,831	72,933	76,672	84,638	105,213	135,923	137,006	120,787	107,240	102,600	112,366	109,950
計	109,824	107,647	109,023	112,268	117,028	121,097	152,524	190,904	242,024	243,977	204,724	166,224	163,029	180,123	181,144

売上高 (単位：億円)

会社名	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
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	15,567	14,709
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	14,550	16,021
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	15,202	15,657
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	12,012	12,624
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	12,214	15,106
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	69,545	74,118
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	9,838	9,303
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	6,255	6,894
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	5,422	5,662
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	6,799	7,098
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	7,220	7,279
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	5,108	5,236
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	4,804	4,632
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	6,294	5,640
前田建設工業	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	5,268	4,935
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	NA	4,478	NA
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	5,583	5,507
飛島建設	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	4,103	4,271
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	3,252	3,408
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	3,459	3,457
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	3,546	3,170
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	3,144	3,436
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	4,580	3,911
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	3,261	3,265
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	2,644	6,046
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	2,948	3,019
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	2,787	2,690
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	2,668	3,174
鉄建建設	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	2,738	3,044
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	2,431	2,349
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	3,247	3,457
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	2,407	2,440
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	1,905	1,920
大末建設	573	560	587	623	684	223	843	1,005	1,137	1,428	1,380	1,438	1,502	1,513	1,683
若築建設	634	673	647	730	766	930	1,010	1,040	1,122	1,149	1,452	1,209	1,420	1,424	1,873
小計	63,667	62,933	67,097	68,361	72,971	73,682	80,946	94,402	115,868	124,408	125,035	116,266	108,661	119,126	118,798
計	101,752	103,884	109,815	114,105	119,378	115,750	139,970	161,185	194,558	212,286	217,265	205,321	187,610	188,671	192,917

經常利益 (單位：億円)

会社名	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
清水建設	365	367	319	284	196	269	398	816	1,158	1,245	1,326	1,199	366	258	256
鹿島	412	386	277	271	284	133	495	722	1,032	1,239	880	674	644	230	251
大成建設	335	311	284	231	245	298	424	567	811	964	1,010	731	350	254	261
竹中工務店	233	216	203	185	206	247	331	532	637	758	810	658	363	228	245
大林組	258	259	225	204	219	248	329	505	603	528	490	577	392	303	294
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	1,273	1,307
熊谷組	344	301	326	284	241	288	136	411	505	380	296	236	205	145	137
戸田建設	146	85	87	78	125	132	96	275	426	483	412	327	296	277	273
ハザマ	107	116	59	43	105	122	149	130	412	328	186	168	234	162	120
フジタ	91	93	128	130	145	85	259	306	363	435	337	188	111	80	82
西松建設	139	119	120	106	101	109	127	159	205	265	282	296	315	325	280
東急建設	80	69	58	53	66	75	91	74	206	216	137	202	169	26	15
三井建設	75	52	58	46	33	59	62	81	108	120	106	67	44	34	27
佐藤工業	93	81	75	77	69	97	108	75	166	184	134	316	109	66	53
前田建設工業	207	195	190	156	104	43	125	136	152	151	126	130	131	112	77
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	123	106
飛島建設	73	79	79	80	84	86	103	129	110	14	49	95	99	84	101
住友建設	59	27	18	39	51	62	64	70	77	77	64	70	31	33	26
奥村組	117	99	97	81	93	108	162	152	200	207	174	173	141	215	128
日本国土開発	34	35	31	34	36	44	52	64	85	104	101	70	71	43	21
青木建設	52	66	76	76	101	116	131	147	155	126	97	50	51	41	37
長谷工コーポレーション	286	105	113	151	205	210	272	296	336	251	142	71	54	-1,027	40
銭高組	51	44	28	8	34	44	53	71	85	94	91	116	135	173	111
浅沼組	50	47	39	32	19	38	27	82	114	98	88	95	68	50	32
大日本土木	19	22	25	28	35	42	46	42	80	81	59	56	49	43	23
安藤建設	30	21	13	24	31	30	38	65	98	84	74	63	28	20	20
東洋建設	28	32	30	18	9	27	31	38	37	47	48	36	46	54	41
鉄建建設	75	59	39	29	32	40	37	43	54	50	58	63	68	64	47
不動建設	16	10	-36	-22	-3	4	4	8	25	49	53	56	56	57	28
東亜建設工業	40	21	41	13	37	42	49	45	58	77	116	94	97	117	101
松村組	22	19	12	14	18	18	17	52	63	81	75	52	40	28	23
日産建設	8	8	8	6	11	17	19	33	55	61	54	35	44	36	8
大末建設	3	8	4	6	6	3	33	33	39	39	39	33	29	19	10
若築建設	24	20	20	27	26	40	28	31	31	30	35	31	38	43	33
小計	2,418	1,930	1,814	1,724	1,970	2,157	2,501	3,221	4,487	4,393	3,662	3,443	2,861	1,443	1,999
計	4,021	3,469	3,122	2,899	3,120	3,352	4,478	6,363	8,728	9,127	8,178	7,282	4,976	2,716	3,306

建築・土木・兼業別売上高、売上総利益率、経常利益率、税引前当期利益率 (1996年度、単位：億円)

会社名	売上高	建築売上	土木売上	兼業売上	建築比率	土木比率	兼業比率	売上総利益	売上総利益率	経常利益	経常利益率	税引前当期利益	税引前当期利益率
清水建設	14,709	11,194	3,082	434	76.1%	21.0%	2.9%	1,368	9.3%	256	1.7%	186	1.3%
鹿島	16,021	10,702	4,133	1,187	66.8%	25.8%	7.4%	1,497	9.3%	251	1.6%	240	1.5%
大成建設	15,657	11,149	3,517	991	71.2%	22.5%	6.3%	1,224	7.8%	261	1.7%	147	0.9%
竹中工務店	12,624	12,103	291	230	95.9%	2.3%	1.8%	1,142	9.0%	245	1.9%	231	1.8%
大林組	15,106	10,659	4,008	439	70.6%	26.5%	2.9%	1,562	10.3%	294	1.9%	294	1.9%
小計(平均)	74,118	55,807	15,031	3,280	75.3%	20.3%	4.4%	6,792	9.2%	1,307	1.8%	1,098	1.5%
熊谷組	9,303	6,448	2,535	321	69.3%	27.2%	3.4%	856	9.2%	137	1.5%	24	0.3%
戸田建設	6,894	5,087	1,719	89	73.8%	24.9%	1.3%	639	9.3%	273	4.0%	198	2.9%
ハザマ	5,662	3,224	2,272	166	56.9%	40.1%	2.9%	464	8.2%	120	2.1%	29	0.5%
フジタ	7,098	4,483	2,068	546	63.2%	29.1%	7.7%	629	8.9%	82	1.2%	73	1.0%
西松建設	7,279	3,314	3,913	52	45.5%	53.8%	0.7%	611	8.4%	280	3.8%	255	3.5%
東急建設	5,236	3,645	1,480	111	69.6%	28.3%	2.1%	449	8.6%	15	0.3%	-31	-0.6%
三井建設	4,632	2,780	1,715	137	60.0%	37.0%	3.0%	350	7.6%	27	0.6%	17	0.4%
佐藤工業	5,640	3,265	2,131	244	57.9%	37.8%	4.3%	440	7.8%	53	0.9%	22	0.4%
前田建設工業	4,935	2,778	2,157	0	56.3%	43.7%	0.0%	439	8.9%	77	1.6%	66	1.3%
鴻池組	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
五洋建設	5,507	2,126	3,350	31	38.6%	60.8%	0.6%	541	9.8%	106	1.9%	114	2.1%
飛島建設	4,271	2,248	2,006	16	52.6%	47.0%	0.4%	334	7.8%	101	2.4%	10	0.2%
住友建設	3,408	1,793	1,543	73	52.6%	45.3%	2.1%	265	7.8%	26	0.8%	17	0.5%
奥村組	3,457	1,639	1,745	72	47.4%	50.5%	2.1%	414	12.0%	128	3.7%	136	3.9%
日本国土開発	3,170	1,579	1,519	72	49.8%	47.9%	2.3%	231	7.3%	21	0.7%	12	0.4%
青木建設	3,436	1,468	1,727	240	42.7%	50.3%	7.0%	232	6.7%	37	1.1%	5	0.1%
長谷工コーポレーション	3,911	3,066	261	583	78.4%	6.7%	14.9%	325	8.3%	40	1.0%	-86	-2.2%
銭高組	3,265	2,007	1,220	37	61.5%	37.4%	1.1%	296	9.1%	111	3.4%	30	0.9%
浅沼組	3,046	2,300	733	13	75.5%	24.1%	0.4%	261	8.6%	32	1.1%	40	1.3%
大日本土木	3,019	1,601	1,375	43	53.0%	45.5%	1.4%	219	7.3%	23	0.8%	23	0.7%
安藤建設	2,690	2,096	503	92	77.9%	18.7%	3.4%	178	6.6%	20	0.7%	14	0.5%
東洋建設	3,174	895	2,228	51	28.2%	70.2%	1.6%	160	5.0%	41	1.3%	41	1.3%
鉄建建設	3,044	1,371	1,594	79	45.0%	52.4%	2.6%	242	7.9%	47	1.5%	46	1.5%
不動建設	2,349	1,049	1,290	10	44.7%	54.9%	0.4%	204	8.7%	28	1.2%	14	0.6%
東亜建設工業	3,457	679	2,710	69	19.6%	78.4%	2.0%	328	9.5%	101	2.9%	96	2.8%
松村組	2,440	1,956	426	58	80.2%	17.4%	2.4%	143	5.9%	23	0.9%	22	0.9%
日産建設	1,920	1,317	604	0	68.6%	31.4%	0.0%	147	7.7%	8	0.4%	24	1.2%
大末建設	1,683	1,290	324	68	76.7%	19.2%	4.1%	99	5.9%	10	0.6%	-35	-2.1%
若築建設	1,873	312	1,515	46	16.6%	80.9%	2.5%	108	5.8%	33	1.7%	36	1.9%
小計(平均)	115,798	65,815	46,663	3,320	56.8%	40.3%	2.9%	9,602	8.3%	1,999	1.7%	1,211	1.0%
計(平均)	189,917	121,622	61,694	6,600	64.0%	32.5%	3.5%	16,394	8.6%	3,306	1.7%	2,309	1.2%

参 考 予 一 夕

土地資産額と国内総生産の推移(図1-5データ)

	土地資産額	国内総生産	土地資産額/国内総生産		土地資産額	国内総生産	土地資産額/国内総生産
1995	11.8	8.4	1.41	76	401.0	166.6	2.41
56	13.9	9.4	1.48	77	430.4	185.6	2.32
57	16.1	10.9	1.48	78	490.7	204.4	2.40
58	18.7	11.5	1.62	79	590.1	221.5	2.66
59	22.2	13.2	1.69	80	700.1	240.2	2.91
60	29.1	16.0	1.82	81	798.4	258.0	3.09
61	35.8	19.3	1.85	82	855.1	270.6	3.16
62	43.1	21.9	1.96	83	888.6	281.8	3.15
63	47.7	25.1	1.90	84	927.8	300.5	3.09
64	55.7	29.5	1.89	85	1,003.4	320.4	3.13
65	60.5	32.9	1.84	86	1,257.1	335.5	3.75
66	70.5	38.2	1.85	87	1,671.9	349.8	4.78
67	85.7	44.7	1.92	88	1,840.2	374.0	4.92
68	106.9	53.0	2.02	89	2,136.9	400.0	5.34
69	132.8	62.2	2.13	90	2,365.4	430.0	5.50
70	163.0	73.3	2.22	91	2,173.3	458.3	4.74
71	198.0	80.7	2.45	92	1,944.2	471.1	4.13
72	277.3	92.4	3.00	93	1,864.6	475.4	3.92
73	356.3	112.5	3.17	94	1,823.9	479.3	3.81
74	354.2	134.2	2.64	95	1,767.0	483.0	3.66
75	376.7	148.3	2.54	96		500.4	

土地取引件数(指数)(図1-6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
96	76.2	80.6	90.7

法務統計月報より作成

都区部・地目別宅地売買状況(指数)(図1-7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	100.0	100.0	100.0	100.0
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
1996年	59.3	101.1	79.2	121.1

(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。

共同債権買取機構回収状況(図1-8データ)

	買取額累計	回収額累計	回収率
93.3	4,521		
93上	10,550	36	0.3
93下	22,310	302	1.4
94上	30,665	926	3
94下	38,220	1,717	4.5
95上	43,224	2,740	6.3
95下	50,043	4,316	8.6
96上	42,286	6,026	11.5
96下	54,138	8,128	15

東京都経常収支比率の推移
(図1-9データ)

	経常収支比率
1984	87.6
1985	85.8
1986	82.1
1987	71.8
1988	68.5
1989	68.0
1990	72.5
1991	73.7
1992	81.5
1993	87.6
1994	94.8
1995	96.3
1996	
1997	

・経常収支比率＝経常経費充当
一般財源／経常一般財源

東京都普通建設事業費中補助事業費及び
単独事業費の推移(図1-10データ)

	単独事業	補助事業費
1984	3,105	2,046
1985	3,681	2,055
1986	4,073	2,245
1987	7,888	2,381
1988	10,712	2,469
1989	10,973	2,410
1990	14,019	2,285
1991	14,963	2,288
1992	17,380	2,524
1993	16,350	3,657
1994	13,089	2,999
1995	13,500	4,595
1996	11,428	3,834
1997	8,026	3,742

・95年度までは決算ベース、96年度、97年度は当初予算ベース

・都道府県決算状況調等より作成

各入札制度の採用時期の推移（図2-1データ）

単位:件(%)

		都道府県	政令指定都市	その他の市	人口20万人以上	人口20万人未満	全体
一般競争入札	①平成5年3月以前	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
	②平成5年4月～平成6年3月	11 (29.7)	2 (20.0)	35 (18.7)	16 (25.8)	19 (15.2)	48 (20.5)
	③平成6年4月～平成7年3月	17 (45.9)	4 (40.0)	93 (49.7)	29 (46.8)	64 (51.2)	114 (48.7)
	④平成7年4月～平成8年3月	8 (21.6)	4 (40.0)	37 (19.8)	12 (19.4)	25 (20.0)	49 (20.9)
	⑤平成8年4月以降	1 (2.7)	0 (0.0)	17 (9.1)	4 (6.5)	13 (10.4)	18 (7.7)
	未回答	0 (0.0)	0 (0.0)	5 (2.7)	1 (1.6)	4 (3.2)	5 (2.1)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	187 (100.0)	62 (100.0)	125 (100.0)	234 (100.0)
公募型指名競争入札	①平成5年3月以前	0 (0.0)	1 (12.5)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (1.1)
	②平成5年4月～平成6年3月	1 (2.9)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (1.1)
	③平成6年4月～平成7年3月	18 (51.4)	2 (25.0)	13 (27.7)	5 (22.7)	8 (32.0)	33 (36.7)
	④平成7年4月～平成8年3月	12 (34.3)	5 (62.5)	25 (53.2)	13 (59.1)	12 (48.0)	42 (46.7)
	⑤平成8年4月以降	4 (11.4)	0 (0.0)	7 (14.9)	3 (13.6)	4 (16.0)	11 (12.2)
	未回答	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (4.3)	1 (4.5)	1 (4.0)	2 (2.2)
	合計	35 (100.0)	8 (100.0)	47 (100.0)	22 (100.0)	25 (100.0)	90 (100.0)
工事希望型指名競争入札	①平成5年3月以前	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.9)	1 (8.3)	0 (0.0)	1 (2.1)
	②平成5年4月～平成6年3月	1 (8.3)	0 (0.0)	3 (8.6)	2 (16.7)	1 (4.3)	4 (8.3)
	③平成6年4月～平成7年3月	5 (41.7)	1 (100.0)	16 (45.7)	5 (41.7)	11 (47.8)	22 (45.8)
	④平成7年4月～平成8年3月	2 (16.7)	0 (0.0)	12 (34.3)	4 (33.3)	8 (34.8)	14 (29.2)
	⑤平成8年4月以降	3 (25.0)	0 (0.0)	3 (8.6)	0 (0.0)	3 (13.0)	6 (12.5)
	未回答	1 (8.3)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (2.1)
	合計	12 (100.0)	1 (100.0)	35 (100.0)	12 (100.0)	23 (100.0)	48 (100.0)

一般・指名競争入札別地元業者に限定して発注する工事件数割合 (図2-3データ)

単位:件(%)

		都道府県	政令指定都市	その他の市	人口20万人以上	人口20万人未満	全体
土木工事	①0%	18 (48.6)	4 (40.0)	92 (49.2)	23 (37.1)	69 (55.2)	114 (48.7)
	②25%未満	3 (8.1)	1 (10.0)	14 (7.5)	2 (3.2)	12 (9.6)	18 (7.7)
	③50%未満	0 (0.0)	0 (0.0)	8 (4.3)	3 (4.8)	5 (4.0)	8 (3.4)
	④75%未満	0 (0.0)	1 (10.0)	5 (2.7)	2 (3.2)	3 (2.4)	6 (2.6)
	⑤75%以上	6 (16.2)	1 (10.0)	43 (23.0)	24 (38.7)	19 (15.2)	50 (21.4)
	未回答	10 (27.0)	3 (30.0)	25 (13.4)	8 (12.9)	17 (13.6)	38 (16.2)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	187 (100.0)	62 (100.0)	125 (100.0)	234 (100.0)
	建築工事	①0%	14 (37.8)	4 (40.0)	85 (45.5)	15 (24.2)	70 (56.0)
②25%未満		3 (8.1)	0 (0.0)	16 (8.6)	3 (4.8)	13 (10.4)	19 (8.1)
③50%未満		0 (0.0)	0 (0.0)	8 (4.3)	3 (4.8)	5 (4.0)	8 (3.4)
④75%未満		3 (8.1)	0 (0.0)	6 (3.2)	3 (4.8)	3 (2.4)	9 (3.8)
⑤75%以上		7 (18.9)	3 (30.0)	49 (26.2)	29 (46.8)	20 (16.0)	59 (25.2)
未回答		10 (27.0)	3 (30.0)	23 (12.3)	9 (14.5)	14 (11.2)	36 (15.4)
合計		37 (100.0)	10 (100.0)	187 (100.0)	62 (100.0)	125 (100.0)	234 (100.0)

新たな発注方式の採用に関する意向（図2-4データ）

単位：件（％）

		都道府県	政令指定都市	その他の市	人口20万人以上	人口20万人未満	全体
技術提案総合評価方式	①採用を検討してみたい	13 (35.1)	4 (40.0)	48 (17.5)	12 (17.6)	36 (17.5)	65 (20.2)
	②採用を検討したいとは思わない	2 (5.4)	0 (0.0)	43 (15.7)	10 (14.7)	33 (16.0)	45 (14.0)
	③わからない	22 (59.5)	5 (50.0)	157 (57.3)	37 (54.4)	120 (58.3)	184 (57.3)
	④その他	0 (0.0)	1 (10.0)	19 (6.9)	6 (8.8)	13 (6.3)	20 (6.2)
	未回答	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (2.6)	3 (4.4)	4 (1.9)	7 (2.2)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	VE方式	①採用を検討してみたい	11 (29.7)	5 (50.0)	17 (6.2)	5 (7.4)	12 (5.8)
②採用を検討したいとは思わない		2 (5.4)	0 (0.0)	59 (21.5)	14 (20.6)	45 (21.8)	61 (19.0)
③わからない		23 (62.2)	3 (30.0)	176 (64.2)	42 (61.8)	134 (65.0)	202 (62.9)
④その他		1 (2.7)	2 (20.0)	15 (5.5)	4 (5.9)	11 (5.3)	18 (5.6)
未回答		0 (0.0)	0 (0.0)	7 (2.6)	3 (4.4)	4 (1.9)	7 (2.2)
合計		37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
DB方式		①採用を検討してみたい	9 (24.3)	3 (30.0)	18 (6.6)	5 (7.4)	13 (6.3)
	②採用を検討したいとは思わない	5 (13.5)	2 (20.0)	62 (22.6)	14 (20.6)	48 (23.3)	69 (21.5)
	③わからない	22 (59.5)	4 (40.0)	172 (62.8)	41 (60.3)	131 (63.6)	198 (61.7)
	④その他	1 (2.7)	1 (10.0)	15 (5.5)	5 (7.4)	10 (4.9)	17 (5.3)
	未回答	0 (0.0)	0 (0.0)	7 (2.6)	3 (4.4)	4 (1.9)	7 (2.2)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	CM方式	①採用を検討してみたい	7 (18.9)	3 (30.0)	11 (4.0)	4 (5.9)	7 (3.4)
②採用を検討したいとは思わない		5 (13.5)	2 (20.0)	64 (23.4)	16 (23.5)	48 (23.3)	71 (22.1)
③わからない		23 (62.2)	4 (40.0)	177 (64.6)	41 (60.3)	136 (66.0)	204 (63.6)
④その他		2 (5.4)	1 (10.0)	15 (5.5)	4 (5.9)	11 (5.3)	18 (5.6)
未回答		0 (0.0)	0 (0.0)	7 (2.6)	3 (4.4)	4 (1.9)	7 (2.2)
合計		37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)

設計業務を外部機関に委託した件数の割合 (図2-5データ)

単位:件(%)

		都道府県	政令指定都市	その他の市	人口20万人以上	人口20万人未満	全体
土木工事	100%	7 (18.9)	3 (30.0)	13 (4.7)	4 (5.9)	9 (4.4)	23 (7.2)
	75% ~ 100%未満	16 (43.2)	1 (10.0)	50 (18.2)	11 (16.2)	39 (18.9)	67 (20.9)
	50% ~ 75%未満	1 (2.7)	0 (0.0)	42 (15.3)	9 (13.2)	33 (16.0)	43 (13.4)
	25% ~ 50%未満	1 (2.7)	1 (10.0)	30 (10.9)	4 (5.9)	26 (12.6)	32 (10.0)
	0% ~ 25%未満	3 (8.1)	2 (20.0)	86 (31.4)	22 (32.4)	64 (31.1)	91 (28.3)
	0%	0 (0.0)	0 (0.0)	16 (5.8)	1 (1.5)	15 (7.3)	16 (5.0)
	未回答	9 (24.3)	3 (30.0)	37 (13.5)	17 (25.0)	20 (9.7)	49 (15.3)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
建築工事	100%	8 (21.6)	2 (20.0)	19 (6.9)	3 (4.4)	16 (7.8)	29 (9.0)
	75% ~ 100%未満	12 (32.4)	2 (20.0)	49 (17.9)	8 (11.8)	41 (19.9)	63 (19.6)
	50% ~ 75%未満	3 (8.1)	1 (10.0)	35 (12.8)	9 (13.2)	26 (12.6)	39 (12.1)
	25% ~ 50%未満	3 (8.1)	1 (10.0)	28 (10.2)	6 (8.8)	22 (10.7)	32 (10.0)
	0% ~ 25%未満	1 (2.7)	1 (10.0)	98 (35.8)	23 (33.8)	75 (36.4)	100 (31.2)
	0%	1 (2.7)	0 (0.0)	9 (3.3)	2 (2.9)	7 (3.4)	10 (3.1)
	未回答	9 (24.3)	3 (30.0)	36 (13.1)	17 (25.0)	19 (9.2)	48 (15.0)
	合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)

今後の外部機関の利用方針（土木工事）（図2-6データ）

単位:件(%)

		都道府県	政令指定都市	その他の市	人口20万人以上	人口20万人未満	全体	
土木工事の利用方針	設計	①拡大していきたい	14 (37.8)	0 (0.0)	42 (15.3)	10 (14.7)	32 (15.5)	56 (17.4)
		②現状のまま	21 (56.8)	7 (70.0)	176 (64.2)	35 (51.5)	141 (68.4)	204 (63.6)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	1 (10.0)	21 (7.7)	9 (13.2)	12 (5.8)	22 (6.9)
		未回答	2 (5.4)	2 (20.0)	35 (12.8)	14 (20.6)	21 (10.2)	39 (12.1)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	積算	①拡大していきたい	16 (43.2)	0 (0.0)	21 (7.7)	6 (8.8)	15 (7.3)	37 (11.5)
		②現状のまま	18 (48.6)	6 (60.0)	148 (54.0)	29 (42.6)	119 (57.8)	172 (53.6)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	0 (0.0)	9 (3.3)	4 (5.9)	5 (2.4)	9 (2.8)
		未回答	3 (8.1)	4 (40.0)	96 (35.0)	29 (42.6)	67 (32.5)	103 (32.1)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	施工管理	①拡大していきたい	23 (62.2)	1 (10.0)	19 (6.9)	5 (7.4)	14 (6.8)	43 (13.4)
		②現状のまま	11 (29.7)	5 (50.0)	143 (52.2)	29 (42.6)	114 (55.3)	159 (49.5)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	0 (0.0)	15 (5.5)	7 (10.3)	8 (3.9)	15 (4.7)
		未回答	3 (8.1)	4 (40.0)	97 (35.4)	27 (39.7)	70 (34.0)	104 (32.4)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
建築工事の利用方針	設計	①拡大していきたい	8 (21.6)	0 (0.0)	42 (15.3)	10 (14.7)	32 (15.5)	50 (15.6)
		②現状のまま	25 (67.6)	6 (60.0)	172 (62.8)	31 (45.6)	141 (68.4)	203 (63.2)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	2 (20.0)	27 (9.9)	13 (19.1)	14 (6.8)	29 (9.0)
		未回答	4 (10.8)	2 (20.0)	33 (12.0)	14 (20.6)	19 (9.2)	39 (12.1)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	積算	①拡大していきたい	7 (18.9)	0 (0.0)	32 (11.7)	8 (11.8)	24 (11.7)	39 (12.1)
		②現状のまま	26 (70.3)	5 (50.0)	147 (53.6)	28 (41.2)	119 (57.8)	178 (55.5)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	2 (20.0)	21 (7.7)	10 (14.7)	11 (5.3)	23 (7.2)
		未回答	4 (10.8)	3 (30.0)	74 (27.0)	22 (32.4)	52 (25.2)	81 (25.2)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)
	施工管理	①拡大していきたい	15 (40.5)	1 (10.0)	30 (10.9)	9 (13.2)	21 (10.2)	46 (14.3)
		②現状のまま	19 (51.4)	5 (50.0)	153 (55.8)	26 (38.2)	127 (61.7)	177 (55.1)
		③縮小していきたい	0 (0.0)	2 (20.0)	23 (8.4)	10 (14.7)	13 (6.3)	25 (7.8)
		未回答	3 (8.1)	2 (20.0)	68 (24.8)	23 (33.8)	45 (21.8)	73 (22.7)
		合計	37 (100.0)	10 (100.0)	274 (100.0)	68 (100.0)	206 (100.0)	321 (100.0)

建設コスト水準に関する指標（図2-7データ）

	総合卸売物価 指数のうち建設 資材	建設業の常用 労働者給与(き まって支給する 給与)	建築費指数(集 合住宅、 SRC10F、 10,000㎡)	建築費指数(事 務所、 SRC9F/B1~ 2F、7,000㎡)	建設工事費デ フレーター(建 設総合)
1987	90.9		84.4	85.8	90.1
88	92.6	90.9	89.1	90.1	91.8
89	96.7	95.7	93.7	94.2	96.7
90	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
91	102.1	104.1	107.3	106.8	102.5
92	101.5	108.5	109.2	109.0	103.9
93	100.7	111.1	105.5	105.9	104.5
94	98.1	113.9	100.3	100.7	104.9
95	97.5	116.0	97.6	97.3	105.0
96	97.7	119.0	96.3	95.7	106.0

- (注)
- ・ 総合卸売物価指数: 日本銀行「物価指数月報」
 - ・ 常用労働者給与: 労働省「毎月勤労統計調査」
 - ・ 建築費指数: 建設物価調査会「建設物価」
 - ・ 建設工事費デフレーター: 建設省「建設デフレーター」
 - ・ 1990年以降のデータは、1990年=100とする指数
 - ・ 1987~89年のデータは、1985年=100とする指数を、基準年改訂により加工統合

為替レートと物価指数の推移（図2-9データ）

	期中平均ドル レート	輸入物価指数	総合卸売物価 指数	全国総合消費 者物価指数
1985	221.09	142.3	108.3	87.8
86	159.83	89.2	98.3	87.8
87	138.33	88.8	96.3	88.2
88	128.27	85.7	95.6	88.9
89	142.82	94.9	99.0	91.4
90	141.30	100.0	100.1	94.3
91	133.18	91.8	98.9	96.9
92	124.80	86.2	97.4	98.5
93	107.84	77.3	94.3	99.7
94	99.39	73.0	92.8	100.1
95	96.45	72.9	92.2	100.0
96	108.79	79.9	92.8	100.1

- (注)
- ・ 輸入物価指数、総合卸売物価指数は日本銀行統計
 - ・ 全国総合消費者物価指数は総務庁統計
 - ・ 輸入物価指数、総合卸売物価指数は1990年=100とする
 - ・ 全国総合消費者物価指数は1995年=100とする

図5-2 民間非住宅建築の床面積当たりの工事費予定額

年度	1970	71	72	73	74	75	76	77	78
事務所	47.2	54.8	58.6	74.2	98.5	99.3	101.9	103.1	105.9
店舗	41.9	44.4	50.7	66.2	87.6	82.0	81.4	82.5	86.5
工場	24.3	26.6	28.3	39.1	50.1	48.1	50.3	53.0	57.4
非住宅建築	32.2	37.3	40.9	52.2	64.2	66.3	69.2	72.4	78.4

年度	1979	80	81	82	83	1984	85	86	87
事務所	113.4	129.7	139.3	138.0	140.8	139.0	150.3	163.5	175.4
店舗	97.3	106.5	109.2	115.4	114.4	110.6	116.6	108.0	126.1
工場	63.3	74.4	79.2	81.6	75.6	81.1	81.5	81.7	83.3
非住宅建築	84.9	96.7	101.8	104.5	104.7	103.9	110.4	118.1	124.2

年度	1988	89	90	91	92	93	94	95	96
事務所	190.9	214.4	264.7	271.2	273.3	231.8	195.2	188.9	176.4
店舗	140.8	157.6	184.5	192.0	177.8	152.2	140.4	119.4	120.3
工場	92.3	108.6	120.8	131.7	125.2	116.0	105.3	109.1	107.2
非住宅建築	133.3	153.6	180.0	191.7	187.6	170.3	152.4	143.3	140.2

単位：百万円/千㎡ 資料出所：建設省「建築着工統計」

図5-3 売上高経常利益率の推移

年 度	1960	61	62	63	64	65	66	67	68
全産業	3.1	3.1	2.8	2.9	2.6	2.3	2.7	3.0	3.0
建設業	2.8	3.2	3.4	3.6	3.4	2.8	2.5	2.4	2.9

年 度	1969	70	71	72	73	74	75	76	77
全産業	3.3	3.1	2.4	2.8	3.6	2.5	1.3	1.8	1.8
建設業	3.4	3.6	3.5	3.2	3.0	2.7	2.8	2.1	1.7

年 度	1978	79	80	81	82	83	84	85	86
全産業	2.1	2.5	2.4	1.9	1.8	1.8	2.1	2.0	2.0
建設業	2.1	2.1	2.1	2.5	2.2	1.7	1.7	1.6	1.9

年 度	1987	88	89	90	91	92	93	94	95
全産業	2.5	2.8	3.0	2.7	2.3	1.8	1.4	1.5	1.8
建設業	2.4	2.9	3.3	3.4	3.4	3.2	2.8	2.3	2.1

単位：% 資料出所：大蔵省「法人企業統計」

(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～
- 8年 12月 ～懸念の残る回復基調、公共投資の役割～
- 9年 7月 ～効率化と品質確保を求められる公共投資、建設産業の課題～

(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