

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 37

'92 2

CONTENTS

I. ヨーロッパ建設市場の動向	1
—— ユーロ・コンストラクト会議報告 ——		
II. 東ヨーロッパの建設業（その1）	12
III. ニューヨーク事務所から	19
—— バージ型刑務所完成 ——		
—— 大統領一般教書から 不動産対策の経済効果について ——		



RICE

財団
法人

建設経済研究所

〒106 東京都港区麻布台二丁目4番5号 ミニック39森ビル

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

保存用

I. ヨーロッパ建設市場の動向

欧州各国の建設市場動向に関する情報交換の場であるユーロ・コンストラクト会議（年2回開催）が、昨年12月12日、13日、14日の3日間にわたりバルセロナで開催され、当研究所からも3名が出席した。

以下は、当会議で得られた欧州建設市場動向の概要である。

1. 1991年および1992年の建設市場の動向（図1および表1参照）

ヨーロッパの建設市場は、1990年に6,450億E C U（ヨーロッパ通貨単位）という高い生産高を達成し、市場の成熟によって景気変動に対しかなり安定してきたが、90年代は景気減速の段階に入ることは確実である。

ユーロ・コンストラクト諸国における1991年の特徴は、景気サイクルだけでなく建設市場に関しても予想を上回る減速が見られたことであった。ユーロ・コンストラクト諸国の国内総生産の成長率は、4年間の拡大の後に1.2%まで落ち込んだ。

建設投資の成長率の低下はさらに深く、-0.4%のマイナス成長を記録し、6月ローマで加盟諸国が行った予測を下方修正することになった。

国内の構造上の理由による減退の影響を受けた国々を除き、この経済活動への大きなブレーキの原因は、世界的な景気減速の範囲で究明しなくてはならないが、同時に1985～1989年の成長期にインフレ過熱の過程と戦うために導入した国内経済政策にも原因がある。

ここでは建設投資の動向を分析し、特にこの部門が経済全体より強く景気変動の影響を受けた理由を解明してみよう。

6月に行われた1991年末および1992年の動向に関する予測では、景気後退について触れたが、第3四半期のデータによると、ほぼすべての研究所は1991年（-0.4%）および1992年（-0.2%）の予測を下方修正しなければならなかった。民間建築需要だけでなく、公共投資に関しても、経済の活力は予想より減速が進んだことが認められた。

実際の減速を説明できる基本的な理由のなかで、特に以下を強調しなけれ

ばならない。

- * 1987年、1988年および1989年の実質金利の上昇傾向により、住宅および非住宅建築の民間需要は大幅に低下し、1990年と1991年には融資コストが低下し始めたものの、消費の回復はまだ確認されていない。一部の国では1992年および1993年にはこの面での回復のきざしが現れるとみている。
- * 住宅および非住宅市場で成長期に見られた供給側の活発な投資拡大は、生産過剰現象を引き起こし、特に地域や建物の種類によっては深刻なものもあり、ここ1年は新規プロジェクトの停止を余儀なくされた。市場がこれらの過剰在庫を吸収して、企業が強気を取り戻すまでは、一定の期間を要することになる。
- * 1990年以来の産業およびサービス活動の減退は、事務所、店舗、産業ホールの新規建設需要を低下させ、この状況を直ちに变えることはできないと思われる。
- * 1991年および1992年の予算の抑制は、国内消費にブレーキをかけた。経済活動の低下は、中央・地方当局の課税申告所得の低減に現れており、それらの財政への圧迫が、公共投資の大幅な低下の主な原因である。
- * 建設プロジェクトの振興と投資の役割を持つ公共部門の地位の喪失で、同部門は調整的役割としての公共介入で機能していたときよりも、市場の変動に敏感になった。公共部門の民営化の傾向は、一般景気変動と結びついて、以前より頻繁で強い景気傾向の変化として現れることになろう。

以上の理由は、現在の減速状況がすべての市場にどの程度まで達するかを示しており、建設部門はその不確実な風土から、生産高の低下は実際の景気より誇張して現れ、逆に潜在需要によって必要とされるものよりも誇張して現れる。

2. 各国の動向の分析（図2参照）

一般的傾向は、中心国の動向に見られる。これらの国は、80年代前半の強い危機を乗り越えた後、1985年から1990年にかけて成長期を経験した。実際、ドイツ、フランス、ベルギー、オランダ、スイス、イタリア、イギリス、オーストリア、アイルランドは1985年から1989年にかけて拡大期を迎え、ピーク時の成長率は1989年の+4%から+5%であった。景気サイクルの下降期は1990年から現れ、1991年にどん底に達した。イギリスとオランダ

以外の国は1992年にある程度の回復が予想されている。ドイツとオーストリアでは、これらの国を取り巻く政治的状況から1990年に景気後退に入り、逆にこれが有利に働いて、建設活動はまだ力を保っている。

北欧諸国は、中心諸国より先行して、80年代に建設部門が好景気を迎えた。80年代前半に建設は活況を呈し、1987年以後はかなり強い景気後退に入り、これを克服するのは1992年以降になるとみられる。これらの国のうち、スウェーデンは建設部門の活動を指標的役割と認識して、多額の予算を割り当てたため、1987年から1990年にかけてプラス成長を維持した。しかし、政権交代以後、スウェーデンは公共部門が大きく制限され、1991年と1992年には活動は低下するとみられる。フィンランドの場合は、ドイツおよびオーストリアとは逆に、東欧諸国の変革を市場の喪失と受け取っている。これには、サービスおよび建設材料の市場も含まれる。

他方で、スペインやポルトガルのような国々では、建設部門の拡大サイクルに入ったのは他の国より遅く、1986年ないし1987年頃で、減速は1992年から始まるとみられる。

3. 市場の占有率（図3及び表2～4参照）

ヨーロッパの1990年の建設投資の内容は、主に4つのグループに分けられ、うち3グループすなわち住宅、非住宅および土木はほぼ同じ占有率で、20%前後であった。4番目のグループは維持・修繕で、市場全体の30%以上を占めた。

この構成は、経済全体を支配した景気の結果であり、その特徴は人口の安定、社会基盤整備（インフラ）の高い開発度、住宅・非住宅建築分野の量的不足および新規需要の低迷である。すなわち、建設部門は今後、新規建設活動から所有建物のメンテナンス・修理・改修・管理活動へ移行する傾向にある。

たとえば、オランダとスペインを比較してみると、オランダでは建物の保守は国全体の建設部門の43%以上を占めるが、スペインではインフラ整備の不足と住宅の不足から、保守は全体の16%を占めるにすぎない。

このように、維持・修繕が請負業者の主要な専門分野となる傾向があるにもかかわらず、1985年から1990年にかけて、産業およびサービス部門の需要の拡大により、ヨーロッパの市場は民間の非住宅建築が急成長を遂げ

(1985年は15.4%、1990年は17.3%)、占有率が低下したのは住宅部門であった(1985年は25.8%、1990年は21.9%)。

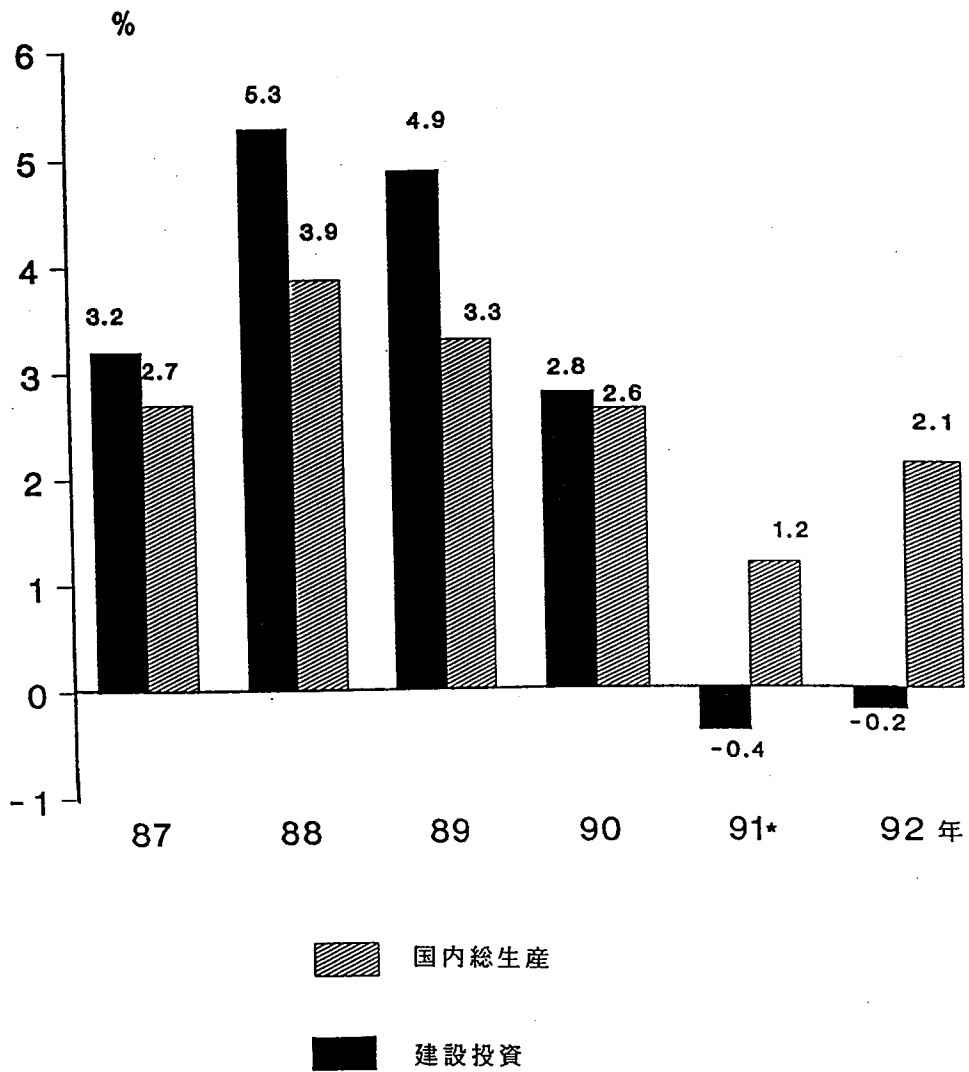
維持・修繕は、スペインのような国では、新設住宅市場が需要を賄いきれなくなったときに、これに変わる役割を果たし、逆にイギリスなどの国では、改築需要は住宅部門の流動性と密接に結びついているため、住宅部門を圧迫するか、停滞を引き起こす。この住宅とメンテナンスの直接的関係は、1985年から1990年にかけてのメンテナンス市場の占有率の低下となって現れた。他の国では潜在需要から推測すると、逆の傾向になる。

低下傾向は公共非住宅部門にも現れたが、この低下はすべての国で起きた公共部門の自由化と民営化で説明がつく。この意味で、公共非住宅部門から民間非住宅部門への移行が明らかになった。

このように、建設投資では公共投資が低下する傾向があるが、土木は部門全体のなかで占有率を維持し、若干増加している。この現象の理由は国によって異なる。すなわち、公共事業分野への民間の参入、欧州共同体(E C)の構造基金の援助、インフラ網の改修需要、東欧諸国の変革によるインフラの新規需要の出現、環境保護および生活水準の向上の分野での新設集合住宅の需要の出現などである。

(担当 尾沢)

図 1 ユーロ・コンストラクト諸国における国内総生産と建設投資伸び率の推移



(注) ユーロ・コンストラクト会議加盟14ヶ国の平均(実質ベース)

91年、92年は予測

表 1 欧州各国の建設投資の推移

(1億ECU、%)

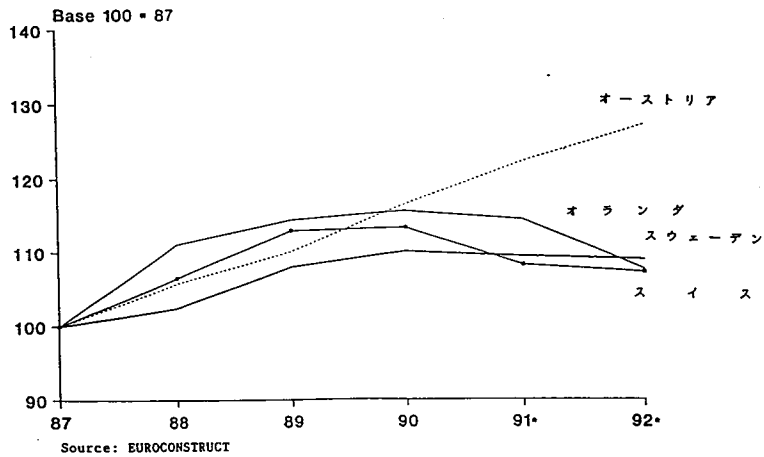
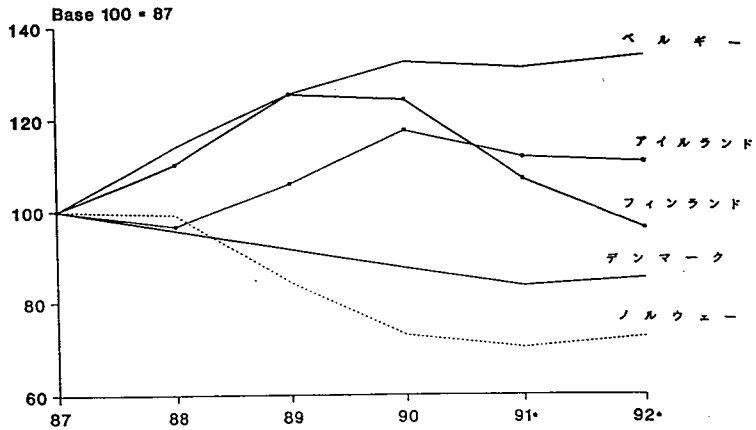
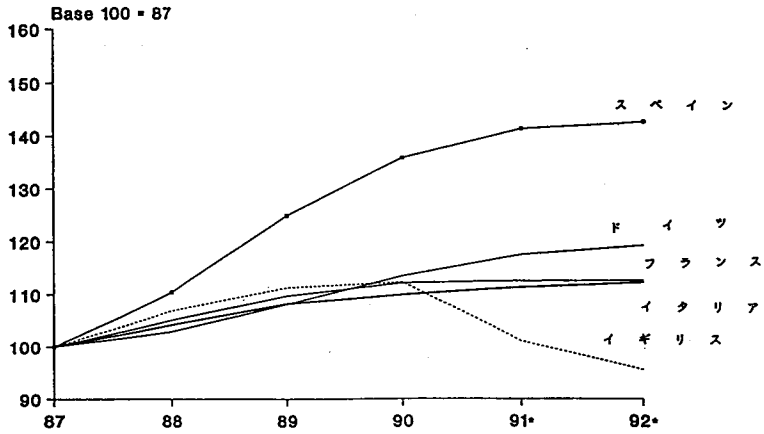
	1987	1988	1989	1990	1991(*)	1992(*)
ドイツ	1,259.3	1,297.1	1,361.9	1,430.0	1,480.1	1,502.3
フランス	973.0	1,023.6	1,067.6	1,092.2	1,095.5	1,096.6
イタリア	859.1	896.1	930.1	945.0	956.3	964.9
イギリス	603.7	645.9	671.8	678.5	610.7	577.1
スペイン	454.7	502.4	567.7	618.8	643.6	650.0
スイス	272.6	290.1	307.8	308.7	294.8	291.9
スウェーデン	261.0	267.2	281.6	287.0	285.3	283.9
オランダ	209.9	233.0	240.0	242.4	240.0	225.6
オーストリア	173.1	183.0	190.5	201.5	211.6	220.0
ベルギー	148.5	169.3	186.3	196.5	194.5	202.4
フィンランド	142.6	156.8	178.8	177.0	152.2	198.4
デンマーク	144.8	138.6	132.5	126.5	120.8	137.0
ノルウェー	147.3	146.1	124.2	107.2	103.2	123.2
アイランド	34.4	33.2	36.4	40.4	38.4	38.0
合計	5,684.0 (3.2)	5,982.4 (5.3)	6,277.2 (4.9)	6,451.7 (2.8)	6,426.9 (▲0.4)	6,415.4 (▲0.2)

(*)予測

(注)実質ベース(90年価格)。

()内の数字は、前年比伸び率。

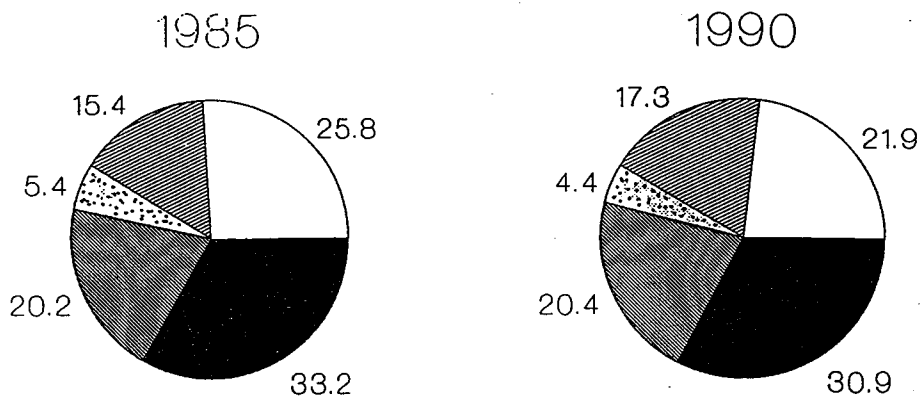
図 2 ヨーロッパ各国における建設投資の推移



(注) 1987年を100とした指数(実質ベース)

91年、92年は予測 - 7 -

図 3 ヨーロッパ各国の建設投資の工事別分野別構成比 (%)








-  住宅
-  非住宅建築 (公共)
-  非住宅建築 (民間)
-  土木
-  維持・修繕

表 2 欧州の工事分野別建設投資の推移

(1億ECU、%)

	1987	1988	1989	1990	1991(*)	1992(*)
住宅	1,261.6	1,351.5 (7.1)	1,398.7 (3.5)	1,405.1 (0.5)	1,364.5 (-2.9)	1,346.2 (-1.3)
民間非住宅建築	903.9	980.8 (8.5)	1,071.3 (9.2)	1,115.0 (4.1)	1,086.2 (-2.6)	1,050.2 (-3.3)
公共非住宅建築	266.7	271.3 (1.7)	278.7 (2.7)	283.7 (1.8)	282.6 (-0.4)	279.3 (-1.1)
土木	1,112.2	1,176.1 (5.7)	1,244.4 (5.8)	1,308.3 (5.1)	1,346.0 (2.9)	1,354.2 (0.6)
修繕・維持	1,775.5	1,916.8 (8.0)	1,968.5 (2.7)	2,013.4 (2.3)	2,008.2 (-0.3)	2,038.4 (1.5)
その他の	364.0	285.9	315.6	326.2	339.3	347.2
合計	5,684.0	5,982.4 (5.2)	6,277.2 (4.9)	6,451.7 (2.8)	6,426.9 (-0.4)	6,415.4 (-0.2)

(*) 予測

(注) 実質ベース(90年価格)。

() 内の数字は、前年比伸び率。

「その他」は建設業の統計に計上されていない建設投資を示す。

土木関係の修繕・維持は、「土木」に計上されている。

表 3 欧州各国の工事分野別建設投資 (1990年)

(1億ECU)

	住	住宅		非住宅		建築	共	土	木	修繕・維持	その他	合計
		住	宅	民	間公							
ド	イ	316.0	60.0	245.0	60.0	316.0	493.0	-	1,430.0			
フ	ラ	190.8	33.7	122.6	33.7	204.7	305.0	235.4	1,092.2			
イ	タ	237.1	32.5	141.2	32.5	170.3	363.9	-	945.0			
イ	ギ	78.9	33.0	192.5	33.0	111.1	263.0	-	678.5			
ス	ペ	155.3	27.9	59.0	27.9	201.2	84.7	90.7	618.8			
ス	イ	78.1	19.1	64.1	19.1	43.4	104.0	-	308.7			
ス	ウ	71.9	23.3	49.6	23.3	56.7	85.5	-	287.0			
オ	ラ	52.0	11.6	39.5	11.6	34.4	104.9	-	242.4			
オ	ー	48.4	13.5	38.9	13.5	40.2	60.5	-	201.5			
ベ	ル	76.0	10.0	62.5	10.0	16.2	31.8	-	196.5			
フ	ィ	50.0	10.0	45.0	10.0	35.0	37.0	-	177.0			
デ	ン	16.2	7.1	14.9	7.1	36.6	51.7	-	126.5			
ノ	ル	23.3	-	30.3	-	34.7	18.9	-	107.2			
ア	ィ	11.1	2.0	9.9	2.0	7.8	9.5	-	40.4			
合	計	1,405.1	283.7	1,115.0	283.7	1,308.3	2,013.4	326.1	6,451.7			

(注) 「土木」には土木関係の修繕・維持を含む。

「その他」は建設業の統計に計上されていない建設投資を示す。

表 4 欧州各国の建設投資の工事分野別構成比 (1990年)

(%)

	住	宅	非住宅建築		土	木	修繕・維持	その他	合計
			民間	公					
ドイ	22.1	4.2	17.1	22.1	34.5	-	100.0		
フランス	22.3	3.9	14.3	23.9	35.6	-	100.0		
イタリ	25.1	3.4	14.9	18.0	38.5	-	100.0		
イギリス	11.6	4.9	28.4	16.4	38.8	-	100.0		
スペイン	29.4	5.3	11.2	38.1	16.0	-	100.0		
スイス	25.3	6.2	20.8	14.1	33.7	-	100.0		
スウェーデン	25.1	8.1	17.3	19.8	29.8	-	100.0		
オランダ	21.5	4.8	16.3	14.2	43.3	-	100.0		
オーストリア	24.0	6.7	19.3	20.0	30.0	-	100.0		
ベルギー	38.7	5.1	31.8	8.2	16.2	-	100.0		
フィンランド	28.2	5.6	25.4	19.8	20.9	-	100.0		
デンマーク	12.8	5.6	11.8	28.9	40.9	-	100.0		
ノルウェー	21.7	-	28.3	32.4	17.6	-	100.0		
アイルランド	27.5	4.9	24.6	19.4	23.6	-	100.0		
合計	21.9	4.4	17.3	20.4	30.9	0.0	100.0		

(注) 「土木」には土木関係の修繕・維持を含む。

「その他」は建設業の統計に計上されていない建設投資を示す。

II. 東ヨーロッパの建設業（その1）

今回は激動を続ける東ヨーロッパの建設業の状況について最新の動向をみてみたい。

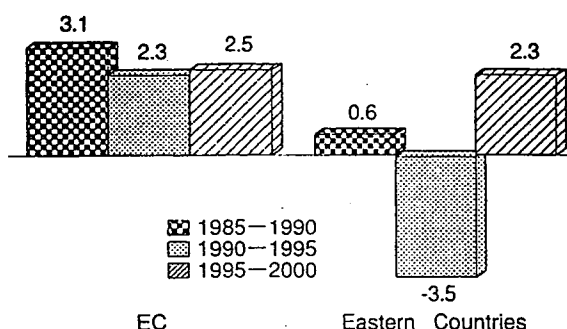
1. 経済、政治の状況

1989年11月のベルリンの壁の崩壊以後の、ドイツの統一、ポーランド、ハンガリー、チェコスロバキアの民主化という急激な東ヨーロッパの政治的变化は、1991年8月以降ソ連の解体という新たな展開によって頂点に達した。とりわけ、旧ソ連の各共和国の独立により世界経済は全く新たな局面を迎えている。

こうした重大な政治的事件と民主化およびこれらのすべての国における中央政府による計画経済システムの放棄の試みは、加速を早める一方である。この政治・経済の激変は90年代のヨーロッパに全く新たな前提条件をもたらすものである。深刻な経済問題を解決することが東ヨーロッパ諸国のみならず西ヨーロッパにとっても最重要課題であり、経済発展の新たな可能性を追求していくためには、新たな協力関係の基礎が形成されなければならない。どのような方法で、いかに早いタイミングで、西側諸国が旧共産圏諸国を助けて、新しい効果的な市場経済のために必要な経済構造、制度を作り出すことができるかに総てはかかっている。

過去2年間の出来事を振り返ってみると、ほとんど壊滅的な状況にあった経済状況の改善よりも、政治的な変化の方が急速に生じたことがわかる。共産主義者による中央計画の失敗、生活水準や技術、経済面での西側先進経済との極端なギャップは多少の年月では克服されないであろう。変化には、

図1 経済成長の状況：EC及び東欧諸国のGDP成長率（%）



資料：ユーロコンストラクト資料

当初の期待よりははるかに長いプロセスを要するだろう。国家形態、私有財産の問題、民営化の方法とタイミング、民主的意思決定プロセスの導入といった総ての解決が求められているのである。(図1)

2. 激変する建設産業

すべての東側諸国において建設産業は非常に急速に衰退した。チェコスロバキアおよびポーランドにおいては、建設部門における不況は経済全体の不況よりも一層深刻なものとなると見込まれている(図2)。経済的な各種インセンティブは、

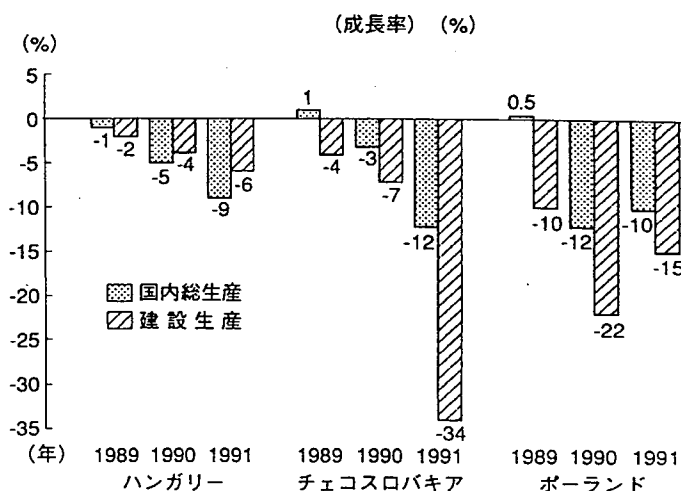
建設市場においては効果を生じるまでに相当の期間を必要とするからである。以前は、すべての建設活動は中央政府によって計画されていた。民営化の過程において新たに設立された建設会社は、現在では自らの手段によって財源調達を行っている。建設部門の発

展は分野ごとに極めて多様な形となってあらわれる。いくつかの部門においては繁栄が期待されており、とりわけ、ジョイントベンチャーに対する期待は大きい。しかし一方では、民間のコントラクターがこうした変化のプロセスに対応することができないといったケースもしばしば見られる。というのも、建設産業における変化のプロセスは、他分野に比べてもより多くの外国の資本、ノウハウ、管理手法そして技術を要求することとなるからである。

東ヨーロッパ諸国における主要な問題の一つは、労働生産性が低いことである。そのレベルは、西側の2分の1をわずかに上回る程度であると見積もられている。これは、端的には、長い建設期間という形をとってあらわれる。平均すれば建設工期は西側諸国の2倍以上にもなっているのである。

東側諸国からの報告によると、建設投資の対GDP比率は極めて高いもの

図2 東ヨーロッパのGDPと建設生産



資料：ユーロコンストラクト資料

である。西側でいうところのGDPに占める建設産業の比率は、ハンガリーで6.4%、チェコスロバキアの8.8%となっている。とりわけチェコスロバキアの建設活動は過大なものであるといえる(表1)。

表1 東欧3カ国の主要指標(1989年)

	ハンガリー	チェコ スロバキア	ポーランド
面積(km ²)	93.0	127.9	312.7
人口(百万人)	10.6	15.6	37.9
世帯(百万人)	4.7	6.2	12.1
住宅ストック(百万戸)	3.9(見通し)	5.9	11.2
住宅完成数(千戸)	51,487.0	86,500.0	150,200.0
百世帯当たり住宅ストック(戸)	122.1	104.0	108.0
住民千人当たり住宅完成数(戸)(注2)	4.9	5.5	4.0
建設業雇用者の平均月収(1988年)	7,170.0	3,395.0	57,405.0
GDP(名目、10億ドル)	1,706.0	744.8	119,107.4
GDP(10億ドル) (注3)	28.9	49.5	82.8
GDP(10億ドル) (注4)	64.6	123.2	172.4
1人当たりGDP(ドル) (注3)	2,726.0	3,173.0	2,185.0
1人当たりGDP(ドル) (注4)	6,113.0	7,872.0	4,545.0
建設活動総額(10億ドル) (注3)	252.1	142.7	19,330.0
建設活動総額(10億ドル) (注4)	4.3	9.5	13.4
建設産業(10億ドル)	108.0	65.1	
GDPに占める建設活動のシェア(%)	14.8	19.2	16.2
GDPに占める建設活動のシェア(%)	6.4	8.8	

(注1) ユーロ・コンストラクト資料

(注2) 西ヨーロッパ諸国の平均は約5.0

(注3) 為替交換レートの変動

ハンガリー: 59.07 フォリント=1\$ (1989年)

61.40 フォリント=1\$ (1990年11月)

チェコスロバキア: 15.06 CSクラウン=1\$ (1989年)

23.87 CSクラウン=1\$ (1990年11月)

ポーランド: 1,439.2 ズロティ=1\$ (1989年)

9,500.0 ズロティ=1\$ (1970年11月)

(注4) 購買力平価により換算

建設産業の構造をみると、非住宅および産業建設の分野が高いシェアを示している。1989年には、このシェアはポーランドでは、23%、チェコスロバキアでは24%、ハンガリーでは23%にもものぼっている。土木についてみると、ポーランドで32%、チェコスロバキアで24%、ハンガリーで22%となっている。建設活動の中で最もシェアが低いのは、新規住宅建設であり、チェコスロバキアで20%、ポーランド16%、ハンガリーで24%となっている。東側諸国の住宅建設の生産高についてみると、過去の十年間で急速に減少している。日本にはない分類であるが、資産の改築、改修の分野の建設活動全体に占める割合は平均して約30%である。

政変以来、建設活動はポーランドにおいて22%、チェコスロバキアで7%、ハンガリーで4%もの減少をみた（1990年の数字である）。1991年には、これらすべての国において、引き続き減少が予想されている。最も減少が大きいのは、チェコスロバキアの34%であり、つづいて、ポーランドの15%、ハンガリーの5ないし8%となっている。分野別にみると、まず、土木についてはすべての国で相当の減少が予想されているが、これは公的資金の不足によるものである。また、住宅建設における落ち込みは、実質所得の減少と生活水準の低下によるものである。非住宅建築の分野もまた減少している。この中において、ホテル建設については、外国の参加によりかなりの改善が見込まれている。

建設産業における衰退は、今後さらに2ないし3年にわたり続くものと予想される。本格的な回復は、外国投資家の密接な協力によって初めて実現が可能となろう。すべての東ヨーロッパ諸国において、インフラストラクチャーは経済全体の中で最も後回しにされ、未開発の分野となっている。今後数年において大量の資金が、インフラストラクチャーの改善のために必要である。また、新規住宅、既存住宅ストックの改善・改良、オフィスビル、小売りチェーン、それに外人用の質の高い住宅に対する切迫した大量の需要も存在する。産業建設の分野もまた、現在の重工業に支配されている経済をソフト化産業中心の経済へと改革していく上で極めて重要である。また、既存設備の近代化と修繕についても力点がおかれるべきである。これまで、東側諸国においては、産業建設は規模がかなり過大なものであった。従って、この部門は今後数年間で規模の適正化がなされなければならない一方で、新規の工場や倉庫の建設を強いられることとなろう。

3. チェコスロバキアの建設産業

チェコスロバキアにおいては、建設産業は極端に過大な規模のものになっている。とりわけ、非住宅建築の分野（ほとんど重工業のための建築）と土木の分野が過大である。労働生産性は極めて低く、西側諸国の生産性の約3分の1に過ぎない。建設プロジェクトの開始から完成までに要する期間が非常に長いため、未完成の建設工事が国内にあふれている。現存する建設途中の工事量は、年間建設生産高のほぼ2倍にも達している。新規の建築工事も工事中の建築物も、技術水準があまりに低いために被害を被っているが、これは、過去数十年にわたる技術進歩の遅れの結果である。主要な技術とは例えば、プレハブ式の大型コンクリート素材程度なのである。

以前の社会主義体制においては、チェコスロバキアは、建設のキャパシティを、ガスや石油と交換に「輸出」することを強いられていた。このため、チェコスロバキアの建設産業の規模が大きいといっても、それは国民の実際の需要に対応するものではなかったのである。数多くの構造物が建設されたが、それが国民にもたらした利益はほとんどなかった。いまでは、政治状況も変化し、経済の大改革に伴い質の高い建設技術による新たな建設ブームが求められている。

建設産業における変化の成否は、国有企業の民営化に依存している。民営化に要するプロセスは政府の予想よりはるかに長いものとなるだろう。1990年以前には、建築の分野には、およそ230の中央の建築組織によって成り立っており、そのうち80%は5,000人から13,000人の雇用者を有する大規模な組織であったが、雇用者の3分の1が管理職というありさまであった。1991年の前半、最も規模が大きかった国有建設企業は160の企業に分割された。建設産業におけるリストラクチャリングの過程は極めて厳しいものとなるだろう。現在の建設労働者の4分の1以上が1991年に職を失うとみられている。国有の建設企業の大部分が外国企業との関係を求めている。1991年の前半に外国からの投資についての新しい法律が起草された。これにより、今後建設の部門におけるジョイントベンチャーが急速に増加するものと期待されている。

最優先事項であるインフラの整備

短期的には、土木の分野における建設生産高は急速に減少しつつある。

しかし、中期的に見るとインフラに対する投資は極めて重要である。チェコスロバキアの道路網の密度は統一前の西ドイツの水準に比べてわずか4分の1に過ぎない。チェコスロバキア国内の鉄道とハイウエーのネットワークをヨーロッパ全体の交通システムにリンクさせることが最重要課題である。鉄道システムの再建はおよそ700億コルナのコストがかかると見積もられている。ハイウエーシステムも拡張と改良が必要である。オーストリアのウィーンとチェコスロバキアのブラチスラバを結ぶパイプラインと、ドイツのインゴルスタットとチェコを結ぶパイプラインもまた重要性が高い。北海沿岸まで伸びる天然ガスの輸送システムを建設する必要も高く、さらには、ロシアから中央ヨーロッパまで結ぶ新たな天然ガスパイプラインのプロジェクトも今後の課題である。

チェコスロバキアには、国際ネットワークにリンクできる現代的な通信システムも必要とされている。原子力発電所の状態も極めて劣悪である。現在のところ、環境関連の投資は、建設受注額のわずか2.5%を占めるに過ぎないが、深刻な汚染問題の状況を考えると絶対的に不足している。西側諸国からの大量の資金と支援がこうした需要に応える上で必要とされている。

減少続く住宅建設

チェコスロバキアにおける住宅建設の量は、ハンガリーに比べ低い水準である。完成住宅数は過去の15年間で減少している。経済の自由化により、住宅価格の高騰が生じている。今後の何カ年かにわたり、政府は住宅建設に対する資金の配分を削減するとみられており、中でも家族向け住宅に対する補助金は全てが廃止されることになる見込みである。建設資材の不足が深刻化の度を強めており、土地価格の高騰も予想されることを考えると、国有住宅の賃貸料は1991年に200%の上昇をみると考えられている。住宅完成戸数は、1991年におよそ90年の25%の減少となる。この急激な減少は、補助住宅の建設に対する国家予算の財源不足によるものである。他方で、生活水準は、消費者物価の急激な値上がり（1991年には60%）のために相当悪化している。家族向け住宅の建設に対する国の補助は既に廃止されたが、家族向け住宅を建てるための諸条件は悪化する一方である。今後の数年間のうちに資産についての市場が整備されてくれば、住宅建設にプラスに作用する可能性も考えられる。1996年においては、7万戸の住宅の増加が期待されているが、これによってようやく1990年の増加レベルに回復することになる。

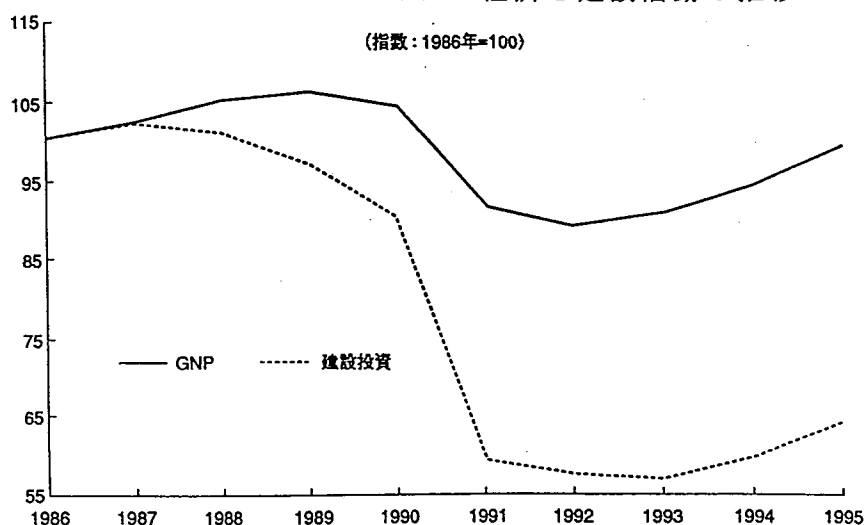
1996年以降には、民間セクターの強化により主として住宅におけるリノベーションが増加していくとみられる。

非住宅建築の動向

1991年において、建設生産高がもっとも落ち込んだのは、非住宅建築の分野であった（60%の減少）。国は、非住宅建築に対する財政支出を止め、民間セクターはかつての国有工場に投資する方法を持ち得ていない。1991年から92年に工場の民営化が実施されようが、この期間には投資のメリットはなにもない。また、こうした状況が1996年ごろまでに解消される見込みもない。

工場のリストラクチャーには、西側の資本、マネージメント、そしてノウハウが不可欠である。とりわけ製造業は、時代遅れの技術に頼っており、抜本的なリストラが求められている。チェコスロバキアには、近代的な商業センターやオフィスビルも必要である。同じことは観光産業、とりわけプラハの観光産業にもあてはまる。ほとんどが劣悪な状態におかれている歴史的建造物の再建とリノベーションのために大量の資金が必要である。外国からの観光客の殺到により、大都市を中心に宿泊施設への大量の需要が存在している。この国には、素晴らしい温泉や冬場のリゾートも数多く、外国資本にとっての大きな投資可能性を持っている。（図3）

図3 チェコスロバキアの経済と建設活動の推移



(担当 早田)

Ⅲ. ニューヨーク事務所から

今回は、財政再建が課題となっている米国にあって、ニューヨーク市での税金の無駄使いとなる施設完成についての新聞の論評と、先月末に発表されたブッシュ大統領の一般教書に盛られた総合経済対策のうち不動産対策の経済効果に関するレポートを紹介する。

—— バージ型刑務所完成 ——

(ニューヨークタイムズ1月27日号)

ニューヨーク市では、ユニークな刑務所——バージ型刑務所——の新設工事が完成し、サウスブロンクス地区のイースト川沿岸に係留され、2月に業務開始されるはこびとなった。

このバージ型刑務所は、5階建てで800ベッドを持ち、運動施設はもとより、教会、病院、図書室等を完備しており、1.61億ドルの費用がかけられている。

同市では、過去に多数の同様な刑務所を所有していたが、フェリーに改造したり、英国へ売却するなどして現在は2つの刑務所がハドソン川、イースト川沿いに係留されているが、この新造の施設が誕生したので、売却が予定されている。

このようなバージ型刑務所が建造されるようになったのは、Coch前市長時代に始まり、刑務所不足に対して短期間に対応できること、刑務所建設に対する地元住民の反対運動がない等の理由により採用されてきた。

この刑務所は、当初予算は1.25億ドルで1990年7月に完成予定であったが、沿岸警備隊や消防局の基準を満たしていなかったため、工事変更を余儀なくされ、18ヶ月遅れ、予算も大幅に超過する結果となり、各方面から非難の声があがっている。

現在、ニューヨーク市の刑務所の収容能力は21,838人であり、その97%にあたる21,155人の受刑者が収容されているが、せっかくの新施設が出来上がったものの、逮捕者の減少や州刑務所へ移管等が進み、受刑者の数は減少

傾向にある。

(担当 大八木)

—— 大統領一般教書から不動産対策の経済効果について ——

1月28日のブッシュ大統領の一般教書演説や翌日議会に提出された93年度(92年10月から93年9月)の予算教書は、源泉徴収の繰延べによる所得税の負担軽減措置、投資減税そして規制緩和など長・短期を睨んだ総合経済対策を提案している。

しかし、この景気刺激策は、財政赤字の拡大を抑えた「カネのかからない対策」と陰口をたたかれるほど小規模なものとなり、景気浮揚の特効薬としての効果が疑問視されている。

気になる不動産対策については、住宅購入者や不動産デベロッパーに対する租税優遇措置がとられ、落ち込んだ不動産市場回復の呼び水となることが期待されている。

特に、住宅購入費の最高5,000ドルまでの所得税控除やペナルティなしでのIRA(個人退職年金口座)からの頭金や住宅購入費のための引出しは、はじめて住宅を購入する人の購買意欲をそそるばかりでなく、住宅建設業者にとっても朗報といえる。

問題は、その経済効果である。全国住宅建設業組合(National Association of Home Builder)によると、議会承認後は全米で25万戸の住宅が新たに購入され、建設関連で41.5万人の雇用が確保されるとしている。今年の住宅着工件数は、所得税控除がない場合の120万戸から140万戸に増加し、93年は153万戸とさらに増加すると予測している。

さらに、家電製品(冷蔵庫、電子レンジなど)、家具製造販売、運送業、住宅ローン金融機関そして住宅購入契約を扱う弁護士などへの波及効果を考慮すると約200億ドルの経済活動が生み出されると予測している。

住宅購入者の増加に伴って、景気回復が期待されるところだが、議会を通過するまでは住宅購入を手控えるものも多く、数カ月は経済効果が期待できないのではと見る向きもある。こうしたインセンティブがどこまで住宅購入者の購買意欲をそそるかがカギと言える。

(担当 久保田)