

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. 157

2002 3

### CONTENTS

視点論点 - 不動産証券化の展望 -	.....	1
・ EU(欧州連合)における政府調達指令の改正作業について	.....	2
・ シンガポールの建設市場	.....	14
- 「第7回アジアコンストラクト会議」資料から -		
・ 建設関連産業の動向	.....	20
- 木材 -		



財団  
法人 **建設経済研究所**

〒105-0001 東京都港区虎ノ門4-3-9 住友新虎ノ門ビル7F

TEL : (03)3433-5011 FAX : (03)3433-5239

URL : <http://www.rice.or.jp>

## 不動産証券化の展望

研究理事 藤田 博

2001年は、IT不況から始まり9・11同時多発テロによる落ち込みもあって、マイナス成長となるなど経済面では暗い話題が多かったが、数少ない明るい話題の一つとして、J-REITが9月に東証に上場され、いわゆる不動産証券化商品のラインアップが出揃ったことを挙げてよいのではなからうか。さらに2002年は不動産証券化が急速に進展するものと期待されており、ABSの市場は、モルガンスタンレーなどの予測では2001年が3兆円弱であったものが、2002年は6兆円程度まで拡大するものと見込まれている。

バブルの崩壊以降不動産市場は低迷が続き、平成2年以降東京の総合地価指数が60%を越す下落となるなど、不動産デフレが、不良債権問題の深刻化と我が国経済の低迷の大きな要因とされてきた。このため、近年、税制の見直しをはじめとする土地の流動化促進策など不動産市場活性化のための各種の取り組みがなされてきたが、目に見えた効果が上がっていないという状況にあった。これは従来型の不動産取引のプレイヤー、たとえば開発業者については金融機関からの資金の減少、あるいは資産のオフ・バランス化の流れの中でかつてのようなパフォーマンスが期待できなくなったこと、もっと言えば仮に底を打ったと判断されてもそれが積極的な投資活動には結びつかない状況にあったことが大きな理由と考えられる。

不動産の証券化は、不動産取引のプレイヤーがプロから素人の投資家に交代することを意味する。国民の金融資産は1400兆に達するとされるが、その過半が預金等となっており諸外国と比べ大きな偏りがあるとされる。この4月からのペイオフの解禁に伴う投資分散のニーズと歴史的には異常ともいえる低金利水準のなかで多くの資金が新たな投資選択の先として不動産証券化商品に向かう可能性がある。

ただ、国民の資金の不動産証券化市場への導入については課題も多い。その第一は、サプライヤーの信頼性である。日本の不動産証券化は90年代の不動産特定共同事業法に始まるが、この法律の目的は不動産証券化を促すというよりは当時、節税と高利回りを謳った不動産小口化商品が氾濫する中で個人の投資家に被害が生じた事例もあり、サプライヤーの資質をチェックする必要があったという点にある。この問題は今も尾を引きずっており、J-REITは投資家をあおっているといった誤解を防ぐため宣伝も打たず比較的地味に登場したと言われている。これから大手の企業以外の商品も含めて多くのJ-REITが登場する予定であるが、業界全体が商品の信頼性を守るという真摯な姿勢を維持続ける必要がある。第二はこれと裏腹であるが、有効なディスクロージャーが求められる。これは今でも分厚い目論見書にさらに詳しい資料を付けると言うことではなく投資家にわかるように伝えるということであり、このためにはREITを評価して投資家にわかりやすく伝える専門家の育成が急がれる。第三は、周辺システムの整備である。具体的には、ビルなどの収益状況の開示、物件の診断評価などのいわばデューデリジェンスをきちんと行うことである。現在は、外国の投資格付け会社の名前を借りて実際は大手不動産会社の信用で処理しているのが実態であるが、市場の拡大と客観性の確保のためにも体制の整備が必要である。この面では建築のプロである大手ゼネコンがそれなりの役割を担うことも期待できる。

いずれにしても関係者の期待通り、2002年が不動産証券化の飛躍の年になることさらに、これが不動産市場の活性化にもつながっていくことを期待するものである。

## ． E U（欧州連合）における政府調達指令の改正作業について

欧州連合日本政府代表部の吉田 恭（よしだ やすし）一等書記官より、標記について寄稿がありましたので、ご紹介いたします。

### 1． E Uの公共調達の現況

E U（欧州連合）は完全な国家ではないが、また単なる政府間機関でもない。日本から見えていくにわがりにくい存在であるが、ヨーロッパ市民にとってはあらゆる面で無視しえない影響力を持っており、かつその存在感は着実に大きくなりつつある。E Uは公共調達の分野に関しても一定の法的権限を持っており、各加盟国はその国内法に基づいて政府調達活動を行っているが、この国内法の上位に位置する「指令（Directives）」と呼ばれるE U立法がその大筋を規定している。「指令」という立法形式はE U特有のものである。「指令」は各加盟国に対してある実現されるべき結果を指定するのみであり、一定の期日までにその結果をどのような手段により実現するかは構成国に委ねられているものである。指令に従った立法措置をとらない加盟国に対しては、E Uの執行機関である欧州委員会は勧告を発し、最終的には欧州司法裁判所に提訴することもできる。また、加盟国の特定の発注機関が行った個別の発注行為についても、指令に反している場合は同様に提訴できる。公共調達に関するE U指令は、中央政府・地方政府等の政府機関の調達に関するものと、水道・エネルギー・公共交通・通信サービス供給主体など公益事業主体に関するもの、併せて6本が現在存在している（図1参照）。このうち、ルール違反を防止し、制裁を科すための救済指令を除く4本の指令が改正作業中である<sup>1</sup>。

欧州における公共調達は、その経済活動全体の中で大きな比重を持っている。欧州委員会が指令改正を行うかどうか検討するに当たって1996年に公表したグリーン・ペーパー<sup>2</sup>によると、欧州の発注機関は年間7,200億エキュ（市民一人当たり2,000エキュ。1エキュ＝1ユーロ。）の調達を行っている。これはE U域内のGDPの総計の約11%に相当し、ドイツのGDPの約半分に当たる規模である。

欧州は単一市場の実現に向けて着々と歩を進めつつあるが、公共調達制度の改革をめぐってもこの単一市場の実現のためという目的が強く意識されている。透明で競争的な調達制度を作り上げることが、資源の最適配分につながり、行政サービスの向上と経済成長、ひいては競争力の向上と雇用の拡大につながると考えられている。しかしながら、現実には、公共調達法制はE U立法の中でもとりわけ国内法への移し替えが遅れている分野であ

---

<sup>1</sup> 以下では主として政府機関の調達に関する3本の指令に関して述べ、公益事業主体に関するものは付随的に述べる。

<sup>2</sup> COM(96) 583 final of 27 November 1996. “Public Procurement in the European Union: Exploring the Way Forward”

り、1997年に公表された欧州委員会の報告書<sup>3</sup>では、指令全体の55.6%が正しく執行されていないとされている。また、その結果として、公的セクターにおける輸入浸透率（公共調達を通じた直接的・間接的輸入の調達総額に対する比率）は1987年の6%から増加はしたものの、1996年においても10%にとどまっている<sup>4</sup>。つまりEUの公共調達市場はまだ閉鎖的なのである。

こうした問題を改善するために、1996年に欧州委員会は上記グリーン・ペーパーを公表し、各界の意見を求めたが、それに対して加盟国その他の関係者から300近くの意見が提出された。それらをもとに、1998年、「欧州連合における公共調達」と題するコミュニケーション<sup>5</sup>を欧州委員会は発出し、その中で、必要とされる改正点を、基礎的な構造における安定性は維持しつつ法的枠組を簡素化すること、及び新しい電子時代に適応させること、の二点に集約した。引き続いて、欧州委員会は、2000年5月に正式な指令改正案<sup>6</sup>を公表したが、そもそもEUは組織機構が複雑である上に<sup>7</sup>、公共調達制度の変更に関しては利害関係が対立しやすいこともあって、現在に至っても未だに立法には至っていない。

## 2. 公共調達指令改正案の概要

上述のように欧州委員会による改正の内容は、大きく簡素化と実質的な内容改正の二つに分けられている<sup>8</sup>。

### (1) 簡素化 指令の再構成と明確化

新指令案は、物品・サービス・公共工事の3本に分かれていた政府機関の公共調達指令を1本にまとめる形で起草されている。従来の3本の公共調達指令はいくつかの点で首尾一貫性が欠如していると指摘されていたが、この指令案でそれを是正するとされている。指令は国内法によって実現されなければならない特質を有しているため、この簡素化は、その国内立法手続における首尾一貫性の確保にもつながるとも期待されている。（実は、いくつかの加盟国では従来から3本の指令を一つの国内立法により移し替えており、そのや

---

<sup>3</sup> First Single Market Scoreboard, November 1997, SEC97/2196

<sup>4</sup> COM(96) 520 final, 30 October 1996. “Impact and Effectiveness of the Single Market”

<sup>5</sup> COM(98) 143 final of 11 March 1998. “Public Procurement in the European Union”

<sup>6</sup> COM(2000) 275 final of 10 May 2000.

<sup>7</sup> 主な機関として、各加盟国の閣僚レベルで構成される主要な意思決定機関である理事会、欧州としての立場を代表する官僚組織である欧州委員会、直接選挙された代表からなる欧州議会、紛争解決機関である欧州司法裁判所がある。

<sup>8</sup> なお、公益業主体に関する指令の改正案も同様に簡素化と実質的な改正を提案している。内容は、電子調達の推進、技術規格の明確化、落札基準の規定の強化、基準額（適用の最下限額）の単純化、共通調達語彙の導入など、政府機関のものと同様である。ただし、自由化が進んでいる通信事業者を適用範囲から除外する改正が入っている点が特徴的である。COM(2000) 276 final

り方をEUレベルで採用することを意味する。)この一本化によって、従来 35 か条からなる物品指令、37 か条からなる公共工事指令、45 か条からなるサービス指令は、82 か条からなる統一調達指令となる。

また、新指令案では全体は6つの編に分けられている。すなわち、

第1編 定義

第2編 公共契約に適用される特定の規定

第3編 特別なあるいは排他的な権利の付与

第4編 サービス分野におけるデザイン・コンテストに関する特定の規定

第5編 コンセッションに関する規定

第6編 最終規定

である。このような編立ての下で、改正案は、各条文を入札過程の論理的な順序に従って規定しており、読み手に取って理解しやすいものとなっている。

## (2) 実質的な改正

情報社会の到来、経済活動からの国家の関与の後退、財政規律の必要性の増大等の背景の中で、欧州委員会は、(a)新技術や新しい経済環境に合わせて規定を現代化すること、(b)あまりに詳細で複雑な規定を簡素化すること、(c)手続の過度な硬直性を柔軟化すること、の三点を目的として、以下の7つの分野において実質的な改正を提案している<sup>9</sup>。

### 電子入札の導入と入札過程の一部の短縮化

1998年のコミュニケーションにおいて、欧州委員会は、2003年までに調達手続きの25%は電子的方法で行われるようにするという野心的な目標を明示したが、その実現のため、現行規定では電子化について言及されていないか、あるいは許されていない調達過程についてもそれを可能とするよう改正する。将来的には、入札を電子調達に一本化することも発注機関が選択できるように改正する。また、これらに伴う時間短縮の結果として、出版局の公告期限を12日から5日に短縮する。

### 特に複雑な契約における発注機関と候補者間の「対話」の導入

ハイテク関連の調達のように特に複雑な契約を行う場合、発注機関は前もって何が最も有利な調達かを知ることは難しい。しかしながら現在の欧州司法裁判所の判例を見る限り、一般入札手続と制限入札手続においては発注者と供給者間の事前の対話は不可能であり、随意手続についても限定された例外的な場合しか認められていない。もちろん、発注者はある業者と「技術的対話」を行って発注内容を決定することは差し支えないが、その場合、その業者は入札に参加することはできなくなる。そこで指令改正案では、以下のように適切に監督された対話手続を認めることとしている。まず、発注者は数値的な業者選定基準と落札基準を公表する。次に受注を望む業者が各自の技術的・経済的・財務的事項を示す

---

of 10 May 2000

<sup>9</sup> 詳しくは、COM(2000) 275 final of 10 May 2000. p5以下。

文書を、場合によっては「解法の概要」(発注機関のニーズに応えるための提案)とともに発注機関に提出。発注機関は公表済みの数値基準をもとに交渉相手を複数選択する。発注機関は選択した交渉相手と交渉し、そのニーズに最も適切に応えるような契約内容の技術的な仕様の細目を決定する。その後、発注機関は最終的に参加者に正式に入札を招請する。この手続においては各社の技術が外部に漏れ、その盗用を許す可能性があることから、発注機関には情報の守秘義務が課されている。

#### いわゆる「枠組み合意」の締結

ある種の情報関連サービスのように、市場の状況が常に変化している一方で、反復継続して契約されるものに関しては、長期的な固定価格での調達はずしも経済的に好ましくない。このような場合、契約締結期が到来するたびにいくつかの事業者から契約相手を選択して契約する「枠組み合意」が合理的であるが、現在の公共調達指令では、そのたびに最初から規定通りの調達手続きを取らなければならない、硬直的である。そこで、「枠組み合意」自体が指令に則って締結されており、それに基づく各回の契約が応札者選定平等取り扱いの原則に基づいてなされるものであれば、指令が要求する通常の手続に関する適用除外を認めるものとする。ただし、この扱いが競争制限的にならないよう、「枠組み合意」の期間を最長3年に限る等の制限を設けている。

#### 技術仕様の規定の明確化

現在の指令では、共通の技術仕様ルールが規定されており、公共調達の透明化と欧州における基準の調和のために貢献しているが、あるケースにおいては、これが事実上の必須事項として受け止められ、発注機関の選択の幅を狭める結果となっている。こうした硬直性は新技術の採用を阻害することともなっており、これらの技術仕様に関する規定を簡素化し、革新的な企業の受注も可能とする必要がある。

#### 落札基準・候補者選定基準の規定の強化

発注機関は、契約書類又は契約公告の中で、落札の決定に関して適用されるすべての基準を明示し、「可能な場合は」その重要性の高い順に記載しなければならない、と現行指令では規定されている。しかし、これでは発注側の裁量が大きく残り、透明性に欠けるため、新指令案では各基準の相対的な比重を契約書類に明示することとしている。また、現行規定では発注者が考慮に入れることができる基準がいくつか例示されているが、改正案ではこれに「環境特性」を加えるなど、より充実させている。候補者選定基準に関しては、組織犯罪や汚職等で有罪となった業者を排除する義務を発注者側に課するなどの改正を提案している。

#### 基準額(適用の最下限)の単純化

現行の3本の指令は、その適用範囲を決める基準額をそれぞれ決めている。例えば公共工事指令は、500万ユーロ(コンセッション契約、及び政府自ら発注はしないが50%以上補助している工事)、ないし500万SDR(それ以外)以上の工事と比較的単純であるが、他の2本の指令はかなり複雑である。新指令案は、これを公共工事は530万ユーロ、サー

ビス・物品調達に中央政府で 13 万ユーロ、その他で 20 万ユーロと切り切って単純化している。

#### 共通調達語彙の導入

1996 年以来、EU 官報に掲載される公告においては共通調達語彙 (CPV: Common Procurement Vocabulary) が使用されている。EU には 11 の公用言語があるためこうした工夫が必要である。現在、公共調達指令の規定は CPV の他にも国連の CPC 分類などが用いられているが、将来的には現在別途進められている CPV の改良作業<sup>10</sup>が進展すれば、調達語彙は CPV に統一されていく必要がある。それまでの間、公共調達指令の適用範囲は影響を受けないことを明らかにしている。共通調達語彙の使用はそれ自体、調達情報のより広い範囲での流通を可能にし、透明性と公開性の向上に役立つと期待されている。

### 3. これまでの議論の概要

以上のような改正案に対して、建設業関連団体の反応と欧州議会及び理事会の議論は次のようなものであった。

#### (1) 欧州建設業者連盟 (EBC) 及び欧州建設業連合 (FIEC) の反応

2001 年 1 月、35 万の中小建設業者を代表する組織である欧州建設業者連盟 (EBC: European Builders Confederation. ロンドンに本部を置く。) は、概ね欧州委員会案を歓迎したが、以下のような意見を発表した。

改正案の電子調達に関しては、小規模の建設業者は必ずしも十分に対応できていないおそれがあるとして、適当な (5 年程度の) 準備期間を設定するべきであるとした。また、「特に複雑な公共契約」の定義に関しては、これが発注機関と応札者間の契約広告前の交渉を許すものであるところから、競争原則の維持のため、厳格に技術的な例外となるよう修正を提案した。さらに、改正案の落札基準については、発注機関が考慮に入れることができる要素が列挙されているが、この規定のしぼりでは、これが限定列挙でないという印象を与え、発注機関が他の要素を付け加えることによって小規模建設業者を差別的に扱うことを可能にするという懸念を表明した。その他、改正案にある「枠組み合意」は公共工事契約に適用されるべきでないとして主張し、また、下請け契約のルールもより小規模業者を保護する修正を求めた<sup>11</sup>。

一方、欧州各国にあるゼネコン・サブコンの業界団体の連合体である欧州建設業連合 (FIEC: European Construction Industry Federation. 25 か国の 32 団体からなる。フランスの法律に基づく法人。) も、2000 年 9 月にポジション・ペーパー<sup>12</sup>を発表した。同ペーパーでは、欧州委員会案が現行 3 指令を一本にまとめること、契約の落札基準において各基

<sup>10</sup> COM(2001) 449 final of 3 August 2001.

<sup>11</sup> 以上、European Report, no2557, 6 January 2001 の報道による。なお、同連盟の HP <http://www.fmb.org.uk/publications/fmbnews/> を検索したが、関連情報は見いだせなかった。

準の相対的な比重を契約書類に明示すること（ただし完全で明確な形でなければならない）発注者側の情報守秘義務等に関しては欧州委員会案に賛意を表したが、複雑な契約に関する対話手続きについては、業者側の革新的な努力を競争の基礎とすることによって発注者側がそれを掠め取る（cherry picking, ideas stealing）危険があるとして反対を表明した。また、枠組み契約についても建設契約に関しては不相当として改正を主張し、電子調達の導入による入札期間の短縮に関しても中小業者を不利にするという理由で反対し、環境特性を落札基準とすることについても透明性を損なうという理由で厳しく限定されるべきであると主張した<sup>13</sup>。このように、EBC、FIEC両団体の主張は重なるところが多いようである。

## （２）欧州議会における委員会審査

欧州委員会の改正案がEUの各機関で吟味されるにつれ、早期の合意形成は困難であることが次第に明らかになった。欧州議会における審議は、レポーターと呼ばれる議員が中心になって法案に対する修正等を盛り込んだレポートをまとめ、そのレポートが委員会・本会議で採択されればそれが議会の意思となるという形で進められる。公共調達指令改正案の審議におけるレポーターはイタリアのザパラ議員（欧州人民党：キリスト教民主勢力。議会の最大会派）が努めたが、欧州議会における審議は当初から遅れがちであった。

同議員は、2001年3月の法務・域内市場委員会にレポート草案を提出する予定であったが、結局、提出されない形で欧州委員会案が審議された。同議員は情報技術専門家・建築家・法律アドバイザーなど知的サービスの調達に関しては、発注者が契約公告において要求事項を数量化することは難しいとして、改正案とは異なる落札基準が必要であると主張し、また、中小企業を保護するため、公共調達の手続が過重な負担となるべきではないと示唆するとともに、発注者による業者選定に関する裁量の余地を狭めるために、選定基準をより特定化することを提案した。一方、公共調達をめぐる議論で中心的な論点であった、落札を決定するに当たって社会的な要因や環境要因を考慮し得るとするかどうかに関しては、オーストリアのバージャー議員（欧州社会党：社民勢力。欧州人民党に次ぐ会派）が、欧州委員会案は環境基準を十分に重視していないとして、批判的であった。ただし、左右の両会派を代表する両議員は、ともに欧州委員会案を概ね支持していると報じられた<sup>14</sup>。

2001年6月15日、欧州議会のザパラ議員によるレポートが提出され、26日の法務・域内市場委員会で議論された。ザパラ・レポートは欧州委員会の改正案を概ね歓迎したが、いくつかの修正を求めた。すなわち、公共事業契約に関しては、技術的・美的・機能的なメリットが経済的基準より優先されるべきである、とした上で、建築・エンジニアリング・

---

<sup>12</sup> FIEC Position Paper 20/09/2000 なお、<http://www.fiec.org>参照。

<sup>13</sup> その後、FIECは、議会の進展につれ、2001年7月9日付け、2002年1月14日付けのポジション・ペーパーを発表し、欧州委員会案、議会のレポーターの修正案に対する意見を発表した。



広告・法務・金融・コンピュータ・研究等の知的サービスに関する調達、デザイン及び実行の2段階に分けて入札されるべきである、との議論を展開した。また、2000年9月の画期的な欧州司法裁判所の判決<sup>15</sup>を支持し、調達主体が雇用の増加や職場における平等を推進するために公共調達を利用することを認める修正を求めた。また、電子的に応札することは入札に必要な時間を短縮することにはつながらないとして、電子調達に伴う期間の短縮に反対を主張した。これらの点に対し、6月26日の法務・域内市場委員会では、知的サービス入札に関するデザイン・実行の2段階案に関しては不必要な修正であり責任の所在を不明確にする、電子調達と入札期限の維持に関しては入札課程全体の効率性を損なう、などザパラ提案に反対する意見も出された<sup>16</sup>。

その後、8月28日、10月1日、10月11日、10月15日と審議が重ねられ、10月17日、法務・域内市場委員会はザパラ・レポートの採決を行い、賛成15、反対9、棄権5の僅差でこれを採択した<sup>17</sup>。採択されたレポートは、現行の指令の基準額（適用下限値）では国境を超えた公共調達の割合は増加しないが、一方で欧州委員会案では地方政府の行政コストの増加につながるとして、ほぼ50%増に修正（中央政府の物品・サービス調達は13万ユーロから20万ユーロ、それ以外の機関の物品調達は20万ユーロから30万ユーロ、公共工事は530万ユーロから700万ユーロ）した。また、調達主体が雇用の増加や職場における平等を推進するために公共調達を利用することを認める修正を行った。一方、ザパラ議員が主張していた知的サービス入札に関するデザイン・実行の2段階案は否定され、盛り込まれなかった<sup>18</sup>。このように法務・域内市場委員会では僅差でザパラ議員とりまとめのレポートが採択されたものの、その過程で、環境と公共調達の関係をめぐっていくつかの加盟国や環境保護団体からは欧州委員会改正案に強い批判が出されていた。こうした批判のうち、多くの論点はバージャー議員の手によって同レポートに盛り込まれている。

また一方で、理事会の内部でも多くの論点で欧州委員会案に対する加盟国からの批判がなされていると報じられた。デンマークとスウェーデンは、エコ・ラベルの使用を促進するために第24条（技術仕様）の案文の改正を求めるとともに、第53条（落札基準）の「環境特性」という文言を「環境への影響」とするよう主張し、フランスはそれ自身が指令の適用対象である調達センターからの調達の適用除外を、英国は「競争的対話」手続に関する修正をそれぞれ求め、オーストリアとドイツは「枠組み合意」に対して留保するなど、欧州委員会案に対する各国の意見は様々に食い違っているようである<sup>19</sup>。

---

<sup>14</sup> 以上、European Report, no2575, 10 March 2001

<sup>15</sup> C-225/98 失業対策を落札基準として用いることを合法と判断したもの。

<sup>16</sup> 以上、European Report, no2605, 30 June 2001

<sup>17</sup> European Parliament Session document, Final A5-0378/2001 Par1 のp4による。

<sup>18</sup> 以上、European Report, no2628, 20 October 2001

<sup>19</sup>以上、European Report, no2634, 10 November 2001

### ( 3 ) 欧州議会本会議

2002年1月17日、欧州議会本会議は欧州委員会の改正案に対する第一読会で、176か所の修正を行うザパラ議員取りまとめのレポートを採択した。

主な修正点は、指令の基準額（適用の最下限）を引き上げた点である。欧州委員会案では公共工事に関して530万ユーロとされていたものが、700万ユーロへと引き上げられ、中央政府の行う物品供給とサービス供給に関しては、欧州委員会案では13万ユーロとされていたものが、20万ユーロに、それ以外の機関が行う物品供給とサービス供給に関しては、欧州委員会案では20万ユーロとされていたものが30万ユーロへと修正された。落札基準としての「環境特性」の考慮の可能性に関しては、妥協修正案を採択し、環境特性には製造方法に関するものを含むという特定を行った。

欧州委員会のボルケシュタイン欧州委員（域内市場担当。欧州委員はほぼ我が国の大臣に相当する。）は、議場で25分間に及ぶスピーチを行い、その中で、欧州委員会にとって受入可能な修正と受入困難な修正について述べた。後者は、指令の適用下限に関する修正、十分な理由のない例外を導入する修正、指令の目的そのものに反することになる修正、中小企業に不当な制限を課すことになる修正、透明性を低める修正、指令の柔軟性を損なう修正、法的安全性の向上に反する修正および多数の表面的な修正である<sup>20</sup>。

### ( 4 ) 環境政策と公共調達

このような様々な論点がある中でも、環境と公共調達をめぐる論点に関しては、環境意識の高い北欧諸国の主張や、EU議会とEUの官僚組織である欧州委員会の関係、さらに欧州委員会内の各総局間の関係など、興味深い点が多い。

特に、改正案第53条をめぐる議論は興味深い。現行の3本の指令には、そのいずれにおいても調達における落札基準に「環境特性」「環境配慮」という文言は含まれていない。したがって、加盟国が国内法においてこれらを落札基準として法制化したり、あるいは具体的な公共調達の場面で環境特性を理由に落札者を決定したりすれば、現行法制では、場合によってはEU指令違反となることもあり得る。現実に、スウェーデン政府がパソコン調達に際してその材質について環境面での条件を付けたことがEU指令に違反するのではないか、との疑いを呼び、現在、スウェーデン政府と欧州委員会の間で話し合いが行われている。スウェーデン国内でさえ問題ないとして使われているパソコンを環境影響の面から調達対象外とした点をEU側は問題視しているが、スウェーデン政府は環境影響への考慮は重要であるとしており、場合によっては紛争が欧州司法裁判所に持ち込まれる可能性がある状況である。

ところで、現行の3本の公共調達指令における落札基準の規定は、いずれも、

---

<sup>20</sup> 以上、Bulletin Quotidien Europe No.8131, Friday 18 January 2002. なお、公益事業主体に関する指令改正案に関しても同議員とりまとめの124か所の修正を行うレポートが採択された。

最低価格、

価格・納期・技術特性...等を勘案して最も経済的に有利なもの、

のどちらか、となっている。 の場合は明確であるが、 の最も経済的に有利という基準はあいまいであるため、それを補う意味で価格・納期・技術特性...等の考慮要素が例示されている。欧州委員会の改正案は、この例示を充実させた上、多数の例示の一つとして「環境特性 (environmental characteristics)」という文言を初めて挿入した。したがって、この改正がそのまま成立すれば環境影響を理由に一定の物品・サービスを調達対象外とするスウェーデン政府のような扱いも正当化され易くなるだろう。

我が国のグリーン購入法<sup>21</sup>導入に際して、調査のため、欧州委員会の域内市場総局の担当者に話を聞きに行った時に興味深かったのは、この論点をめぐっては、欧州委員会の官僚組織の中にも利害の対立があるということが分かったことである。域内市場総局はEU内の市場の不透明性を可能な限り排除するという立場から仕事をしており、その目でみると公共調達の落札基準に「環境特性」などというあいまいな基準を入れたくない。しかし、他方でEUの別組織である環境総局側からはEU内の各政府が調達に当たって環境影響に配慮することは非常に望ましいことである。したがって、公共調達指令の改正作業に当たっては、環境配慮の観点を指令に含めるかどうかでかなりの議論がなされたとのことであった。途中までは域内市場総局のペースで作業が進んでいたが、最終段階（我が国の閣議に相当）直前で環境担当委員（EUの環境大臣に相当）の強い申し入れにより、「環境特性」という文言がつかまされたとのことであった。域内市場総局の担当者は「これはあくまで例示であって、従来の基準を新たに変更するものではない」と言い張っていたが、現実の運用や裁判に与える影響は無視出来ないと思われる。

後日、環境総局を尋ねた際に、この点についてただしたところ、「法律家であればだれでも理解できると思うが、書き加えられた文言に意味がないということはありません。」とのことであった。しかし、こうした文言が入ることにより、公共調達の基準があいまいになり、公正な競争を排除しようとする悪質な発注主体に口実を与えることにならないか、との疑問に対しては、「「環境特性」という文言がEUの指令の中に入ったとしても、それは具体的な発注で恣意的な運用を許すものではない。指令に「環境特性」という文言を入れることと恣意的な発注にどう対処するかということは別の問題である。」との明快な説明であった。一方で、欧州議会の一部の議員が欧州委員会の改正案は環境配慮が足りないと言っていることに対して、欧州委員会の環境総局とこうした議員との関係を質問したところ、「その議員については我々は関知していない。欧州委員会の公務員は政治的に中立であることを期待されており、特定の立場を政治的に働きかけて実現することは民主主義に反する危険なことである。」とのことであった。この言葉を額面どおりに受け取っていいかどうか

---

<sup>21</sup> 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成12年法律第100号)。平成13年1月6日施行。環境省ウェブサイト [www.env.go.jp/policy/green/index.html](http://www.env.go.jp/policy/green/index.html) 参照。

かは筆者には判断がつかないが、EUの意思決定過程には各国の国としての利害、EU機関相互間の利害、一機関内部の利害等様々な要因がからみ、一筋縄ではいかないことは確かである。

なお、環境問題に関しては、1998年のコミュニケーションの段階から、既に現行の公共調達制度においても様々な配慮を行うことが可能であり、まずそうした現行制度で可能なことを「解釈コミュニケーション」の形で明らかにし、解釈では対応できない部分について立法措置を講ずることとされていた(同文書 p26 以下)。この方針通り、2001年7月4日、欧州委員会は解釈コミュニケーションを発出し<sup>22</sup>、契約落札手続の各段階で如何にして環境配慮を行いうるかを明らかにした。雇用問題等の社会政策と公共調達の間にも同様の問題があり、欧州委員会は、10月15日、同様の解釈コミュニケーションを発出した<sup>23</sup>。

#### 4. 今後

EU各国の首脳は欧州委員会の委員長とともに、EU全体の基本的な政策の方向性を打ち出すため、年に数回集まって欧州理事会を開催している。昨年(2001年3月)のストックホルムにおける理事会では、公共調達に関する指令案については昨年中の成立をめざすとされたものの、上述のように年の改まった現在も未だに成立しておらず、わずかに議会の第一読会を終了した段階にとどまっている。EUは関係者も多く各機関の権限関係も緻密にできあがっており、意思決定プロセスは複雑である。なかでも公共調達指令の改正に要求されている「共同決定手続」は非常に複雑である(図2参照)。現段階は、図2の上から二つ目をクリアしたに過ぎず、今後、各段階で同様に時間を要するとは限らないものの、公共調達指令に関しても上記のとおり、理事会内部は必ずしもまとまっておらず、また議会におけるボルケシュタイン欧州委員のスピーチからも明らかなように、欧州委員会側も必ずしも欧州議会の改正意見に従うとも思われぬ。成立までにはさらに時間を要すると考えられる<sup>24</sup>。

---

<sup>22</sup> COM(2001) 274 final 4 July 2001. “Commission Interpretative Communication on the Community law applicable to public procurement and the possibilities for integrating environmental considerations into public procurement”

<sup>23</sup> COM(2001) 566 final 15 October 2001. “Commission Interpretative Communication on the Community law applicable to public procurement and the possibilities for integrating social considerations into public procurement”

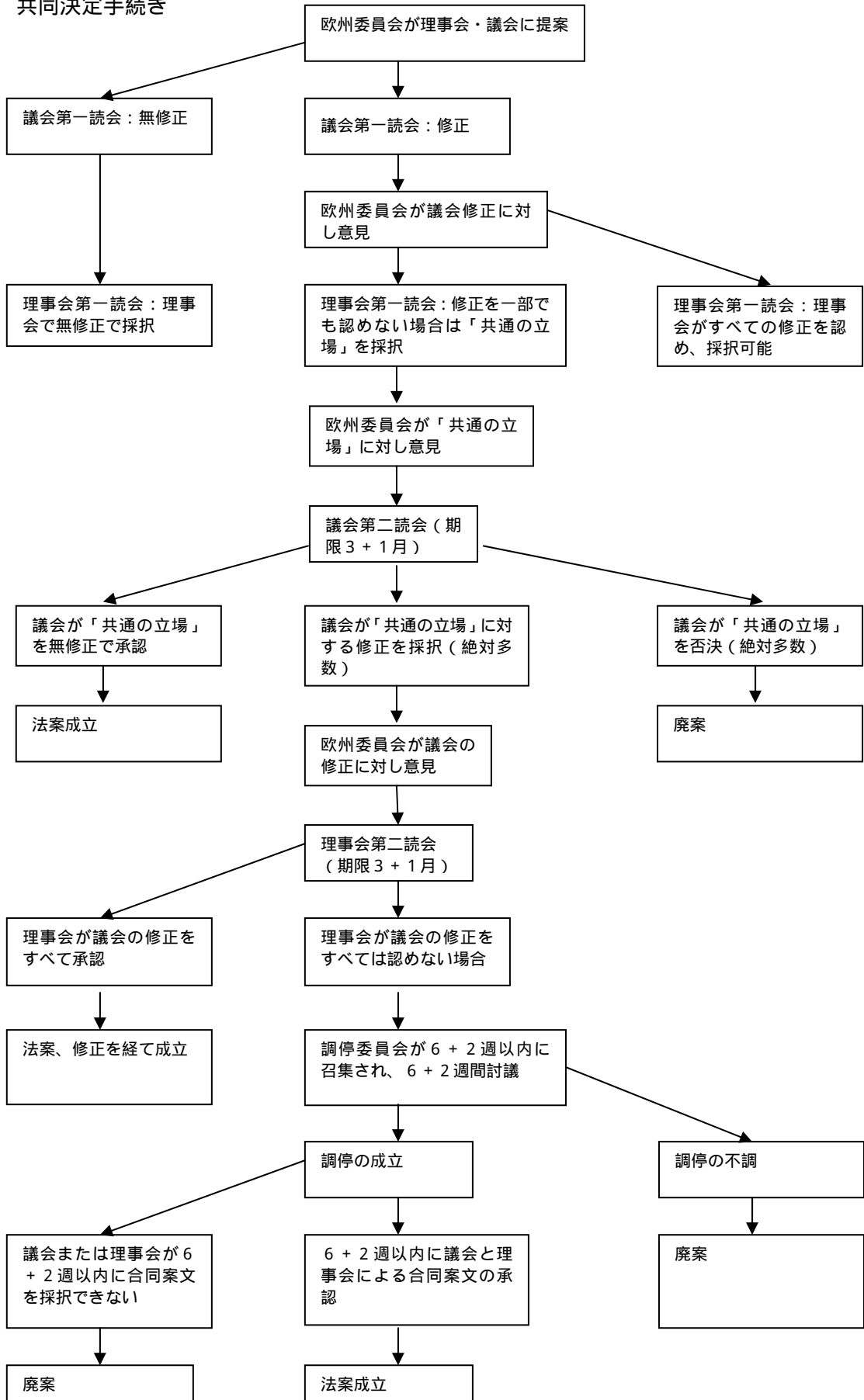
<sup>24</sup> ある電力関係の法案は欧州委員会の提案から成立までに10年を要したという。

図 1 現行公共調達指令

政府機関の場合			
物品供給	公共事業	サービス	救済
93/36/EEC (1994.6.14)	93/37/EEC (自動的)	92/50/EEC (1993.7.1)	89/665/EEC (1991.12.21)
公益事業主体の場合			
物品供給・公共工事・サービス			救済
93/38/EEC (1994.7.1)			92/13/EEC (1993.1.1)

1. 93/36/EEC 等とあるのは指令の番号。カッコ内は発効日。
2. 93/36/EEC 及び 93/37/EEC は、その後、97/52/EC により一部改正されている。
3. 公益事業主体の物品供給・サービスに関する 90/53/EEC は、93/38/EEC の発効時に廃止され、現在は同指令が物品供給・公共工事・サービスの統一指令となっている。

図2 共同決定手続き



## ・シンガポールの建設市場 - 「第7回アジアコンストラクト会議」資料から -

2001年10月にインドで開催された、第7回アジアコンストラクト会議のレポートより、シンガポールの建設市場について紹介する。

### 1. マクロ経済の状況と見通し

#### (1) 概要

2000年のシンガポール経済は実質 GDP 伸び率 9.9%という力強い成長を遂げた。この成長は、電子産業の大幅な成長の結果として、製造部門によってもたらされた。ただこの2000年の成長は例外的であり、2001年にも繰り返されるとは考えられていない。シンガポールの経済見通しは、国際経済と世界的な電子産業の落ち込みにともなって弱まっている。通商産業省(MTI)は、2001年におけるシンガポールの GDP 成長予測を 0.5~1.5%に下方修正した。

建設部門は、2000年に4.6%減少し、労働生産性は年次比で3.3%落ち込んでいる。2001年第1四半期には横這いになり、10四半期連続のマイナス成長に終止符を打った。建設部門 GDP の向上にともなって、労働生産性の数字は、2001年は成長の兆しを示すと予測されている。ただし、公共部門における工業建設需要を除き、あらゆるタイプの案件は落ち込んでいる。

2001年半ばの時点において世界経済は著しく減速しており、シンガポール経済にも暗雲が立ちこめている。シンガポールの産業は、新しい経済における競争と繁栄のため、大きく飛躍する必要があるが、特に建設部門は、飛躍と再構築の必要から多くの課題に直面している。2001年はエレクトロニクス・化学・ライフサイエンスといった産業で新しいプラントの建設が相次いでいるため、それらの産業の支える成長が期待できる。同時に、建設部門は底を打ち、近い将来にはプラス成長に転じることが期待される。

#### (2) 主要なマクロ経済の概観と見通し

##### (国家経済の概観)

シンガポール経済は、1997年地域経済危機に見舞われた。国内の金融、経済基盤は良好であったが、危機は経済に悪影響を与えた。主要産業の大部分がマイナス成長を示したのにもない、シンガポールの経済成長は1997年には実質 GDP 伸び率 8.5%から急速に減速し、1998年には0.1%となった。

さまざまな国々がアジア通貨危機から回復する兆しを見せている中、2000年にはアジア地域全体の経済がうまく機能し始めた。すべての近隣国が通貨危機から完全に立ち直っているわけではないが、シンガポール経済は、国が健全な回復を遂げるにつれて、将来的に有望なものになってきている。前述のようにシンガポール経済は2000年に実質 9.9%という高い成長率を記録して持ち直し、前年の 5.9%からさらに回復している。国外需要は主要な成長の牽引力であるが、工業を除

き、主要経済部門のすべてが拡大した。建設部門は縮小したが、1999年の縮小よりは小幅だった。

2000年の例外的な成長にもかかわらず、シンガポール経済は2001年の第1四半期に低迷した。経済成長は最初の3カ月で4.5%へと著しく減速し、成長の勢い(四半期ベース)はアジア通貨危機以来、初めてマイナス成長に転じた。成長予測では、2001年の第2四半期にGDPがマイナス0.8%落ちるとされている。四半期ベースでは、GDPは10.1%低下した。

10 四半期連続の低下となった後、横這いを続けている建設部門を除いて、すべての主要セクターは2000年の最終四半期に比べて成長が減速している。減速は製造業分野で特に著しかった。通商産業省(MTI)は、不確実な見通しとしながらも、シンガポールの2001年における成長予測を3.5~5.5%から0.5~1.5%へとさらに下方修正した。

### **(経済政策の変化)**

通貨危機に対応して、シンガポール政府は1998年、税金、賃金等について105億シンガポールドル(60億米ドル)の費用削減政策を実施した。加えて、国内の義務的な貯蓄体系である中央予備基金(Central Provident Fund)に対する雇用者の拠出を10%カットすることにより、総賃金コストが15%削減され、給料の手取額が5%カットされた。こうした方法は、シンガポールの経済インフラの強さと高い貯蓄率と相まって、通貨危機を乗り切ることに貢献している。

また、賃金体系の柔軟性をさらに高めるため、国家賃金委員会(NWC)は月々変数分析(MVC)の導入を推奨している。MVCは、経済の退潮期または事業の急な落ち込みが起こった場合に、より敏感に賃金コスト調整のフレキシビリティを企業に与えるものである。このような仕組みは、公共賃金の分野ではすでに導入されている。

2002年の年次アセスメントの効果によって、企業が後払いできる収入のうち最初の1万シンガポールドルまでの4分の3と、次の9万シンガポールドルの半分までが法人税を免除されることになっている。残りの収入は、24.5%以下の割合で課税される。これは、シンガポール企業の競争力強化を狙ったものである。

しかし、外国経済の繁栄があまり楽観できなくなっていることにともない、シンガポール経済の見通しも暗くなっている。シンガポール経済は非常に開放的であるため、外国の経済環境および需要が国内経済に与える実質的な影響は大きい。通商産業省はシンガポールの供給側の成長可能性が2001年からの10年間で年間4~6%になると予測している。



表 1: 主要マクロ経済指標

	1997	1998	1999	2000	2001(修正予測)
実質 GDP(基準年:1990年) (単位:百万シンガポールドル)	120,140	120,207	127,250	139,840	140,539-141,938
名目 GDP	140,228	137,464	142,111	159,042	-
実質 GDP 伸び率 (%)	8.5	0.1	5.9	9.9	0.5-1.5
製造部門(基準年:1990年) (百万シンガポールドル)	28,399	28,239	32,089	36,974	-
伸び率%	4.5	-0.6	13.6	15.2	-
金融・商業サービス部門(基準年:1990年) (百万シンガポールドル)	30,153	28,982	29,317	30,894	-
伸び率%	13.4	-3.9	1.2	5.4	-
建設部門(基準年:1990年) (百万シンガポールドル)	10,662	10,984	10,012	9,555	9746.1
伸び率%	16.1	3.0	-8.8	-4.6	2.0
第1次産業部門(農業・漁業・狩猟) (基準年:1990年) (百万シンガポールドル)	210	196	194	191	-
伸び率%	0.1	-6.9	-1.1	-1.5	-
人口統計指標					
人口 シンガポール居住者 (単位:1,000人) <sup>注1</sup>	3,121.1	3,174.8	3,221.9	3,263.2	-
人口増加率 (%)	1.7	1.7	1.5	1.3	-
総労働人口(単位:1,000人)	1,876.0	1,931.8	1,976.0	2,192.3	-
総労働人口増加率 (%)	4.1	3.0	2.3	10.9	-
失業率 (%) 季節調整済数字	1.7	2.3	3.3	4.4	-
金融指標					
消費者物価指数の変動 (基準期間:97年11月から98年10月、前 年比の変動%)	2.0	-0.3	0.0	1.3	-
GDP 下降変動 (基準年:1990年、前年比の変動%)	0.8	-2.0	-2.44	1.8	-
短期利益率 (%) (3ヶ月のSIBORレート)	5.81	5.13	6.06	6.39	-
長期利益率 (%) (12ヶ月の定期預金銀行レート)	4.41	2.51	2.4	2.42	-
米ドルとの年間平均為替レート (1米ドル当りのシンガポールドル)	1.4848	1.6736	1.6950	1.7239	-

注1 シンガポール居住者とは、シンガポール市民およびシンガポール永住権取得者。

注2 産業分類は、1996年版シンガポール産業分類基準による。

資料: シンガポール統計局、統計年鑑

## 2. シンガポールの建設市場

### (1) 2000 年の建設投資

2000 年の建設投資(名目値)は 233 億 3000 万シンガポールドル(約 1 兆 1485 億円 1 米ドル = 1.72 シンガポールドル = 107.77 円換算)で前年比 9.3%の減少となっている。

#### 民間部門

2000 年の民間建設投資は、約 147 億シンガポールドルで、1999 年より 4%減少したが、施工面では商業用建築物を除く全種類の建築物の施工が増加した。全体として、ビジネスの気運が再び高まり、不動産市場の活気および力強い経済の回復が見られた結果、ディベロッパーが関与している多くの開発プログラムが促進されることとなった。

住宅は、予測された以上に強力な 1999 年後半の経済回復により、2000 年上半期にはディベロッパーが出す住宅開発プログラムもより多くなったが、下半期には民間住宅取引の急激な落ち込みと売買価格の低下をともない勢いを持続することはできなかった。しかしながら、住宅需要全体は依然として増大しており、なかでもコンドミニウム開発案件が多い。

非住宅では、商業用建築の建設需要は、3年連続して減少している。ディベロッパーは経済見通しの不確実性から、商業開発には依然として慎重である。さまざまな公共オフィスの新開発や改修とは別に、2000 年にはいくつかのホテル会社によって、ホテル物件の改修または拡大が行われた。

2000 年の工業用建築は、半導体チップの製造、薬剤、石油化学プラントといったハイテク産業建築の開発によって、大きな建設需要が生み出された。

土木その他は、マイナス成長を記録した。内容は主として港湾開発およびコミュニケーション設備関連によるものである。

#### 公共部門

公共部門の 2000 年の建設投資(名目)は、約 85 億シンガポールドルで前年比 17.2%の減少であった。建設投資全体に占める公共部門の割合は、1999 年の 40.3%に対し、2000 年には 36.8%と 3.5 ポイント低下したが、これは建築の落ち込みに起因している。

住宅は前年比 30%以上の減少となったが、これは主として、住宅開発局(HDB)の新共同住宅が、需要の低下を反映して急速に落ち込んだためである。非住宅も前年比 16%の減少となっている。ジュロン・タウン・コーポレーション(JTC)と HDB による工業開発の減少が主因であるが、一方で公共施設その他の建築需要はチャンギ国際空港の拡張と新しい学校建設および既存学校設備の向上により増加している。

土木その他は、道路関係の建設や、深層トンネル下水システム(DTSS)プロジェクトによるものであるが、政府は将来の経済発展および人口増大に備えて、その他のタイプのインフラ案件にも大きく投資している。

表 2 : 建設投資 1997 - 2000 (名目 百万シンガポールドル)

種類	1997	1998	1999	2000P	99-00
住宅建設 (A)	16680.7	15824.4	13157.5	10487.4	20.3
公共	-	-	3920.7	2640.7	32.6
民間	-	-	9236.8	7846.7	15.0
非住宅建設 (B)	11226.3	10379.2	8774.5	9078.8	3.5
公共	-	-	3355.5	2817.2	16.0
民間	-	-	5419.0	6261.6	15.5
その他建設・工事 (C)	3499.6	3878.2	3794.4	3763.5	0.8
公共	-	-	3100.2	3131.0	1.0
民間	-	-	694.2	632.5	8.9
建設投資合計 (A+B+C)	31406.6	30081.8	25726.4	23329.7	9.3
公共合計	-	-	10376.4	8588.9	17.2
民間合計	-	-	15350.0	14740.8	4.0

P 仮データ

資料: 統計年鑑

## (2) 2001 年の建設需要動向

2001 年の総建設需要(受注額ベース。調査対象が限られているため(1)の建設投資の数字とは異なる。以下同じ)は、135 億シンガポールドルと推定されており、これは 2000 年の 198 億シンガポールドルから約 47%の縮小である。縮小の主な原因は、3 件の大規模埋立プロジェクトが 2000 年に受注された後、公共部門の需要が著しく減少したためである。

建築・建設産業庁(BCA)によると、2001 年の第 1 四半期に合計 29 億シンガポールドルの契約が受注され、前年同期比で 29.5%の減少である。公共部門の総建設需要は、住宅部門が最も落ち込んだのを受けて、第 1 四半期で 25.0%低下した。公共住宅建設需要は、HDB の新共同住宅が、需要の低下を反映して急速に落ち込んだことが主な原因で、60.5%低下して 1 億 2,500 万シンガポールドルとなった。同様に、民間部門の建設は第 1 四半期に 17 億シンガポールドルを記録し、著しい減少となった。

2001 年第 1 四半期の間いくつかの大型プロジェクトが受注されたが、その中にセノコ発電施設、チャンジー廃水処理プラント基礎工事、そして深層下水システムが含まれている。

### 民間部門

2001 年の民間部門建設需要は、60 億シンガポールドルに達する見込みである。不動産ディベロッパーは、予測される経済低迷を受けて慎重ムードである。住宅建設は、民間住宅不動産ディベロッパーの頼みの綱であるコンドミニアム開発により、2001 年には 28 億シンガポールドルになると予測される。

商業および公共機関建設は、2001年にはそれぞれ3億シンガポールドル、2億シンガポールドル相当の受注が見込まれている。これらの需要は、オフィスの賃貸価格や占有率の低下にともない、また石油化学と製薬部門の開発低下にともなって、縮小する見通しである。同様に、施設建設は2001年に約3億シンガポールドルまで低下すると予測されている。

土木建設需要は、2001年は5億シンガポールドルの予測値で安定する見通しである。これは主に、シンガポールテレコムズ、パワーガス、パワーグリッド、PSA社から発生するプロジェクトによるもので、パワーグリッドは施設トンネルプロジェクトを手がける。

## 公共部門

公共部門では、2001年に約75億シンガポールドル相当のプロジェクト受注が見込まれている。住宅・施設プロジェクトは、公共部門の建築需要の半分以上を構成し、引き続き大きな役割を占めると見られる。

新しい住宅開発と住宅向上プログラムには、推定で8億シンガポールドルが支出される。商業建設需要は、公共部門のオフィス開発に大型案件がないため、今年は伸びる見通しはない。チャンジー廃水再利用施設の開発は、各種工業用地における工場および給水施設に対するJTCとHDBの開発プログラムと並んで、8億シンガポールドルの工業建設需要をもたらすと予測されている。

工業建設需要は、2001年には3年連続の増加となり、約31億シンガポールドルになることが予想されている。約6億シンガポールドル相当の学校整備事業が、教育および学習環境の改善のため、文部省(MOE)より発注される見通しである。大学は研究施設の開発とキャンパスに投資する予定である。新国立図書館と研修センターは、その他の予定プロジェクトに含まれている。

土木建設需要は、2001年に27億シンガポールドルに達する見込みである。2001年における政府のインフラ開発のハイライトは、10億シンガポールドルで6駅を結ぶ大量輸送交通機関(MRT)を開発することである。陸軍省(LTA)は、道路交通システムの改善と拡張に7億シンガポールドル相当を支出する。さらに、環境省と公共施設局は、各種の向上・開発プロジェクトに着手する見通しである。

(担当 迫田)

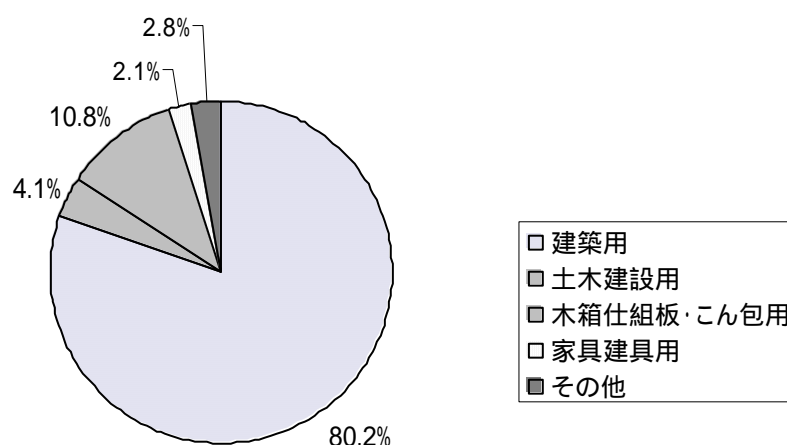
## 建設関連産業の動向 - 木材 -

製材品出荷量の約 85% が建築・土木建設用材向けであるということから分かるように、建設資材としての木材は、建設業、特に建築と非常に密接な関係がある。そこで、木材の需給動向等について概観する。

### 1. 木材需給の状況

木材の需給状況として、製材品出荷量の用途別シェア（2000 年ベース）をみると、建築用材が 80.2%、土木建設用材が 4.1% と建設用が合わせて約 85% を占めている。このため、木材の需給（製材品出荷量）の動向は、建設業と密接な関係にある。

図表 - 1 製材品出荷量の用途別割合

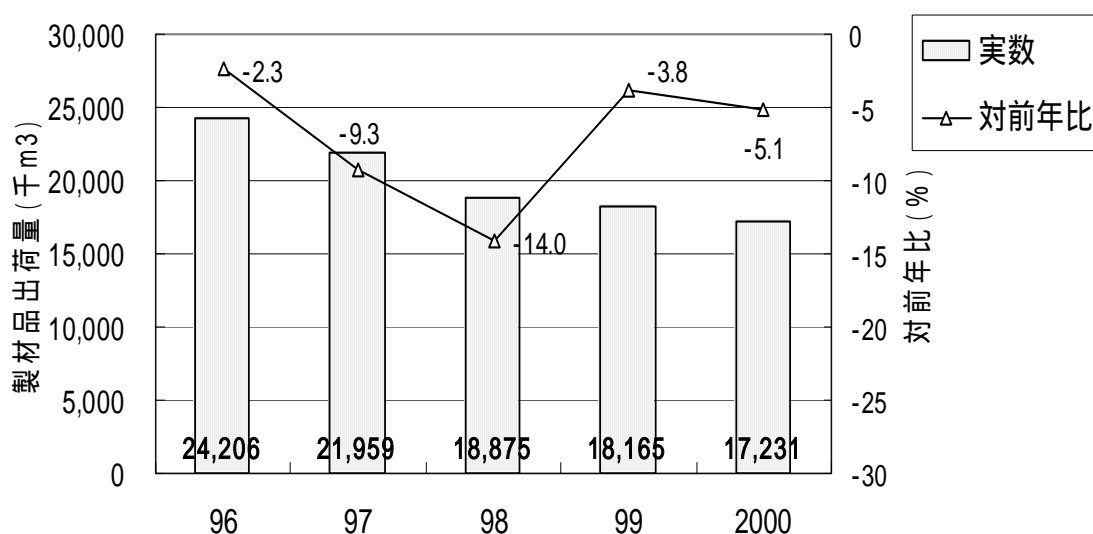


注) 農林水産省「平成 12 年製材基礎統計」より作成

また、最近 5 年間の製材品出荷量の推移（暦年）について概観すると、一貫して減少傾向が続いている。ちなみに、2000 年の製材品出荷量は、96 年に比べ 28.8% 減と約 3 分の 2 まで減少している。

では、このような製材品出荷量に大きな影響を与える木造建築の動向はどのようになっているのか、次に見ていく。

図表 - 2 製材品出荷量の推移



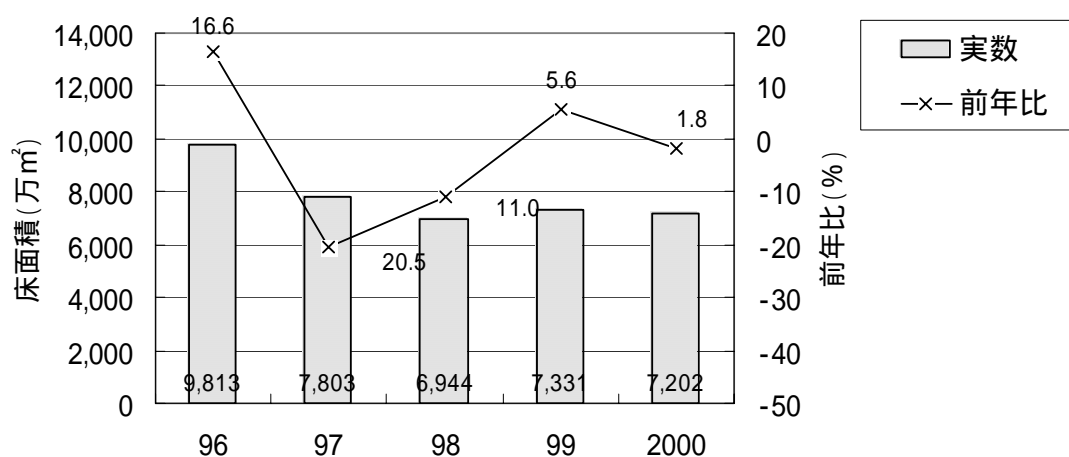
注) 農林水産省「平成 12 年製材基礎統計」より作成

## 2. 建築（木造）の動向

図表 3 は、木造建築着工の床面積を表している。木造建築着工の動向としては、97 年の消費税率引き上げ前の駆け込み需要を背景に 96 年に前年を大きく上回り、また 99 年は住宅金融公庫の低い基準金利や住宅ローン控除制度などにより対前年比こそ上回っているものの、全体的な基調としては減少傾向にある。

なお、図表 2 と 3 を見比べると、増減幅に格差はあるものの、傾向としては、同じような推移を示していることが分かる。

図表 - 3 木造建築着工（床面積）の推移



注) 国土交通省「建築統計年報 平成 12 年計」より作成

### 3. 今後の見通し

木造建築のうち居住専用建築物が占める割合（着工床面積ベース）は約91%（国土交通省「建築統計年報」2000年より）となっており、住宅のシェアが高くなっている。このため、住宅の動向は、製材品需要に大きく影響することとなる。

当研究所が本年1月に発表した「建設経済モデルによる建設投資の見通し」をみると、2001年度の住宅着工戸数全体では、雇用・所得環境の悪化を背景に減少し、117万2千戸（対前年度比3.4%減少）と、3年ぶりに120万戸を割り込む見込みとなっており、製材品需要については今年度も厳しい状況にあることが分かる。

また、2002年度は、景気回復力が弱く、一部で2003年末を期限とする住宅ローン減税の駆け込み需要が見込まれるものの、雇用・所得環境が引き続き悪化すると見られることから、住宅着工は減少基調が続き、対前年度比3.5%減の113万戸程度と、一層の厳しい市場環境を予測する結果となっている。

図表 - 4 住宅着工戸数の推移（予測）

年 度	実績				予測	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002
住宅着工戸数 (対前年度伸び率)	1,341.3 -17.7%	1,179.5 -12.1%	1,226.2 4.0%	1,213.2 -1.1%	1,172.3 -3.4%	1,130.8 -3.5%
持 家 (対前年度伸び率)	451.1 -29.1%	438.1 -2.9%	475.6 8.6%	437.8 -8.0%	382.4 -12.7%	369.3 -3.4%
貸 家 (対前年度伸び率)	515.8 -16.3%	443.9 -13.9%	426.0 -4.0%	418.2 -1.8%	440.5 5.3%	431.1 -2.1%
分 譲 (対前年度伸び率)	350.7 -0.4%	281.8 -19.6%	312.1 10.7%	346.3 11.0%	339.0 -2.1%	322.4 -4.9%
名目民間住宅投資 (対前年度伸び率)	224,868 -19.5%	196,617 -12.6%	205,774 4.7%	203,722 -1.0%	196,041 -3.8%	189,149 -3.5%

（単位：千戸、億円）

注）（財）建設経済研究所「建設経済モデルによる建設投資の見通し（2001年1月）」より。

（担当：佐藤）

## 編集後記

最近、電車内での携帯電話使用が盛んに問題視されていますが、皆さんはどうお考えになられますか。JRのアンケート調査では、他の迷惑行為を抑えて「携帯電話使用」がダントツの迷惑行為になっているそうです。

ただ、電車に乗って疑問に思うことが2つあります。ひとつには確かに携帯使用者がいると周りの人は嫌悪感を持った白い視線を送るのですが、周りにペースメーカー患者さんが居そうかどうか（外見では確かに難しいかもしれないが）を心配している雰囲気を感じられないこと。もうひとつが、危険な電磁波を出すという点で同じはずのメール送信があちこちで公然と行われ、かつ周りも黙認する雰囲気があること。特に、携帯電話を我が子のようにいつも大事に抱え、電車に乗った瞬間からすぐ携帯をいじり始める人をよく見かけますが、あれは一種の中毒症状ですね。

ノキア等の携帯電話を使用する欧州では、携帯の電磁波が心臓病患者だけでなく高血圧症患者や妊婦への流産の危険性もあるなどとしてマスコミあげての危機意識の向上が図られているようですが、一方日本では、政府や製造業者等の専門家で構成された「不要電波問題対策協議会」が携帯電話による電磁波のペースメーカー含む医療機器に与える影響について公にしているにも拘らずあまり一般には危機意識が持たれていないような感があります。

また、電車内でよく聞かれる「車内での携帯電話のご使用は・・・」という注意アナウンス。なんて義務的で気持ちのこもっていないアナウンスなんだろうといつも思います。あれでは、危機感を持つどころかまた「狼がきた！」の心境を与え兼ねない。本当に真剣に対策を講じるのであれば、以前痴漢対策に女性専用車両が設けられたことがありますが、医療機器使用者専用車両あるいは携帯電話使用許可車両をつくる等の現実的なものが必要なのではないでしょうか。でなければ、現在、云万円もする防護服を着てまで電車に乗り込んでいる患者さん達は報われないように思います。

なんか、すっかり愚痴っぽい編集後記になってしまいましたが、ついでに電車内で気づいたことでもう一言愚痴を言わせてもらえば、電車にご老人が乗ってきた瞬間に寝てしまう（多分、寝たふりだと思います）若者をよく見かけますが、あれは最低ですね、レッドカードで一発退場です。人間の汚い部分を見てしまったようで大変不快な思いにさせられます。皆さんはどう思われますか。

（担当：大隈）



URL <http://www.rice.or.jp>

E-mail [info@rice.or.jp](mailto:info@rice.or.jp)

財団法人建設経済研究所では、Web Site を開設し、最新の発表内容について掲載しています。ぜひともご活用ください。

<日本語ページ入口>



財団法人建設経済研究所  
webmaster@rice.or.jp

ABOUT RICE INFORMATION  
PUBLICATIONS (periodical) PUBLICATIONS (others)  
ASIACONSTRUCT EUROCONSTRUCT  
ABOUT Acrobat LINK

**RICE**

HOME  
JAPANESE  
ENGLISH

**TOPICS**

- ◆2000.09.20 「MONTHLY No.139(9月号)」を公表しました。
- ◆2000.08.03 「2000年3月期(1999年度)主要建設会社決算分析(速報版)」を公表しました。
- ◆2000.07.31 「日本経済と公共投資」No.95を公表しました。
- ◆2000.07.26 「建設業許可業者数増加の原因・背景に関する調査研究報告書(業者向け)」を公表しました。
- ◆2000.07.21 「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を公表しました。
- ◆2000.06.27 「2000年3月期(1999年度)主要建設会社決算分析」を公表しました。
- ◆2000.04.25 「建設業許可業者数増加の原因・背景に関する調査研究報告書」を公表しました。
- ◆2000.01.25 「第16次欧州調査(概要)」を公表しました。

**CONTENTS**

<b>研究所について</b> ここでは、研究所の設立主旨、研究テーマ、経緯・機構、所在地などについてご紹介しています。地図も掲載していますので、研究所にお越しになる際はご参考にしてください。	<b>お知らせ</b> 研究所が開催する講演会のご案内や、アンケートご協力のお断りなどに関する情報は、こちらをご覧ください。	<b>定期発表</b> 研究所が定期的に発表している「MONTHLY(研究所だより)」「日本経済と公共投資」「建設投資の見通し」「主要建設会社決算分析」の全文(日本経済と公共投資のみ対象外)を、掲載しています。	<b>その他の発表</b> 研究所では、定期発表以外にも様々な論文やレポートを随時発表しています。ここでは、最近発表したものの一部を掲載しています。
<b>アジアコンストラクト会議について</b> アジア各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に、年1回開催されている同会議の最新の情報を、カンタリーレポートの概要版でご紹介します。	<b>ユーロコンストラクト会議について</b> 年2回、ヨーロッパ各国の建設市場や建設産業の情報交換を目的に開催されている同会議の最新の情報の一部をご紹介します。ユーロコンストラクト会議のホームページへは、こちらからどうぞ。	<b>リンク</b> 建設関連団体や各関係者へのリンク集です。建設関連の各種統計を掲載している団体へのリンク集もあります。また、当ホームページへのリンクを掲載される方もこちらをご覧ください。	<b>Acrobat Reader について</b> 当ホームページに掲載されている資料は、原則PDFファイルとなっており、閲覧にはAcrobat Reader が必要です。Acrobat Reader の入手方法などに関しては、こちらをご覧ください。

Get Acrobat Reader