

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. 48

'93 1

CONTENTS

I. 建設業を取り巻く世界のメガトレンド（その2）	1
II. 英国のマクロ経済、建設経済の現状分析	6
——2万戸の住宅購入策の内容、問題点——		
III. 米国の入札異議申立制度（その1）	12
IV. ニューヨーク事務所から	18
——世界主要都市の住宅価格について——		
——マイノリティ企業優遇措置（その1）——		



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 ヴィニック39森ビル

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

保存用

I. 建設業を取り巻く世界のメガトレンド（その2）

——C I Bレポート フィンランド技術研究センター

トルスティ・キヴィスト氏による講演から——

前月号に引き続き、昨年フィンランドで開催された『2000年以降の建設業』というテーマの国際シンポジウムの中で発表された“世界的な発展の趨勢（グローバル・メガトレンド）”という講演の後半部を紹介する。

今回紹介する部分は、世界の建設市場に直接フォーカスを当てた、講演全体の結論部ともいえるべきところであり、建設市場の大きな潮流と今後の方向性が示唆されている。わが国の戦後の建設市場の動向を照らし合わせて、内容を考察してみると大変面白い。

2. 建設の内的なメガトレンド

2. 1 建設の内的なメガトレンド

社会の発展局面は、農業社会・工業社会・情報化社会の主要な3段階に分けることができる。この分析は、社会の機能に基づいて行なわれている。他にも社会は、地域、気候、経済的出発点などに基づいて分類できよう。経済発展の段階に応じて社会は、発展途上国（後発国）、新興工業国（NICs）、先進工業国、情報化社会へ移行中の国というように分けることができる。建設量およびGNPに占める建設の割合は、各発展段階によって全く異なる。図4に、GNPに占める建設の割合が、社会によってどのように異なるかを示した。図は、C I B作業を通じて作成された資料に基づいて作成されている。

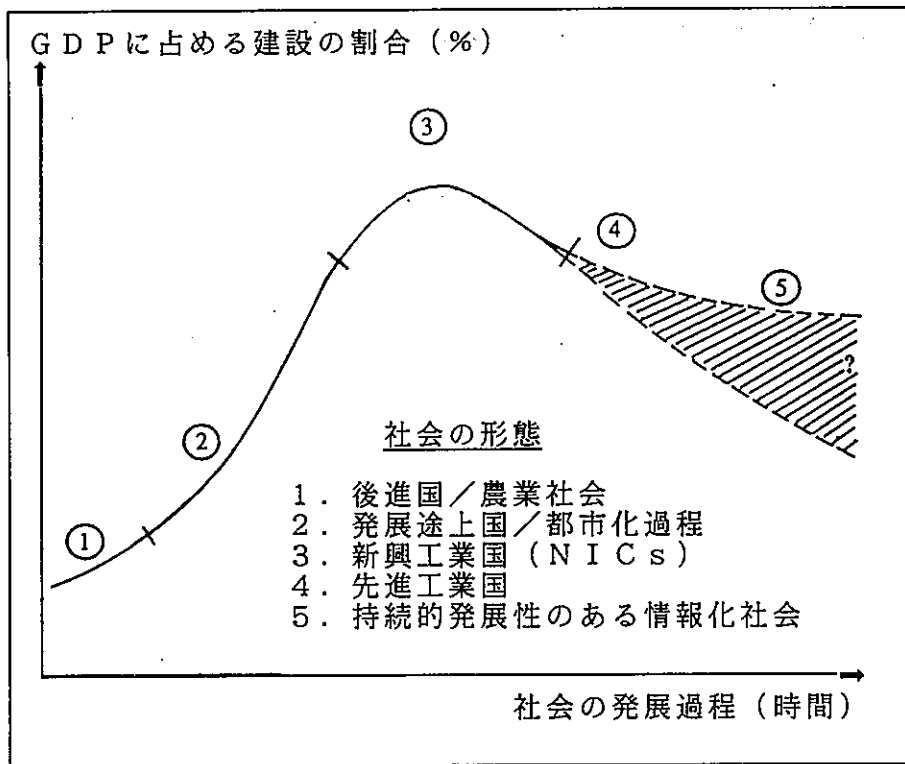


図4. 「社会の発展過程」と「GNPに占める建設の割合」との関係

農業社会(図4の第1段階)では、必要な資材をすべて自分で調達し建物が自力で建てられていることから、大部分の建築活動は公式統計には現われてこない。この段階では人力が大きな部分を占め、技術はそれほど利用されない。第2段階になると、社会は都市化するとともに、多くの場合工業化する。また、経済活動が増大すると同時に、国民経済に占める建設投資の割合も増大する。

第3段階になると、住宅・職場・道路網・港湾などの社会の基本インフラが建設され、GNPに占める建設の割合はこれ以上伸びなくなる。それどころか、GNPに占める建設の割合は、減少しはじめる。先進工業国は現在この第4の時点にあって、「持続可能な発展」の情報化社会へと移行し始めている。

これら各国における来るべき建設の水準を見通すことは非常にむずかしいが、この問いは図4において斜線と?の印をつけた部分で示してある。建設投資を増大させる要素には、例えば、環境投資の必要性の増大、生活水準が引き続き向上して新しい構造が要求されること、生活空間の増大が見込まれ

ること、既存建造物を修復するための投資、建設輸出の増大、現代の人間の移動と移民がある。一方、建設活動は、景気後退、人口の減少、維持修繕文化の発展、自然保護、相対的にコストの安い情報化社会の新しいインフラ、日曜大工建築の重要性の増大などにより、後退することが考えられる。

2. 2 発展途上国の都市化

大方の発展途上国は、今後20ないし30年の間で、農業社会から工業社会へと移行し、その一部は直接、情報化社会へと移行すると考えられる。この過程は大規模な人口増と都市化とを伴う。一部の予測は、2000年には、発展途上国の人口は、約45億人で、その3分の1が都市圏に住むとしている。この推定によれば、1980年から2000年までに発展途上国では、都市人口が2倍の7億人になる。また、発展途上国の人口は、1990年から2025年までの間に、41億人から71億人へ増加するとも推定されている。おおざっぱに見積もって、今後30年の間に、発展途上国の各都市では、現在の1.5倍ないし2倍のインフラや建物が建設される必要がある。

これは要するに、発展途上国では今後数十年の間に人類史上最大規模の建設が行なわれるということである。この過程で、効率的な建設が展開されれば計画システムも変わるであろうし、また建設技術と建設業界の改善には、多大の努力と投資が必要になるであろう。新時代の建設には、重要な目的が2つある。それは、新都市の建設と、現在の都市周辺のスラム地域の改善である。建設と、造り出された環境の改善とは、地元の原材料と豊富な労働力を基盤として行われる可能性が高い。ここでは財政問題が非常に重要となろう。環境的価値の重要性は著しく増大し、先進国と発展途上国との間の摩擦が生じることも予想される。

2. 3 「極所」における建設

世界各地において、いわゆる「極所(extreme area)」へ建設を拡大するための、研究、開発、準備が大々的に行なわれている。一部の極寒地域では、石油・天然ガス・鉍石などの埋蔵物をめぐって、大規模なプロジェクトが実施されるであろう。また永久凍土層の上での、社会建設も見込まれている。海上および海中の建設も増大し、新しい形態が誕生するであろう。これらの場所ではまた、天然資源の有効利用が中心的な目標となる。未来の宇宙での建設に関するビジョンも豊富である。例えば、2010年には、月面に恒久的な

居住施設が完成しているということも考えられる。宇宙での建設には、リモートセンシングやバイオ技術、新素材の生産、情報システムの開発、エネルギー生産なども関わってくる。

地下の建設についても、新しい形態が生まれつつある。例えば、汚染された工場の一部を地中へ移転し、生産は機械とロボットが行なうというビジョンがある。日本には、都市構造の相当部分を地下に建設するという注目すべき計画やビジョンもある。これらの計画の出発点になっているのは、非常に高い地価、交通渋滞の回避、「持続可能な発展」の促進、新しいタイプの都市文化の創造などである。

2. 4 維持の文化と持続可能な発展

大部分の先進国では、建設の中心的なメガトレンドは、近未来の2つの大きな流れに結びつくことになるだろう。環境を造り出すためのインプットの総量において新しい建設が占める割合が減少する一方で、生態系および環境的側面がより重視されねばならなくなる。この変化は、環境計画、建設工程、企業構造、国際協力、建設技術に様々な影響を及ぼすことになるだろう。

特に先進国においては、自国の建設市場がこれ以上伸びないことから、建設における競争の激化という圧力が増すことが予想される。社会の資源が、高齢者対策や環境対策などの部門に振り向けられるようになり、建設需要が減少することさえ考えられる。加えて、先進国と比べて低いコストで建設活動を行える新興工業国からの競争も増大するであろう。

2. 5 建設技術とグローバル・スーパープロジェクト

新世代の建設技術に向けての研究開発活動は、建設のメガトレンドのひとつになるだろう。この動きには、情報テクノロジー、コンピュータ、情報ネットワークが広く建設に統合され、造り出された環境の計画、実行、維持全体を変えることも含まれる。新種の機械、ロボット、装置が考案され、建設のプレハブ工法化と自動化とが進展するだろう。現場、労働者、情報テクノロジー、機械、ロボットの管理は、ハイテク技術の新たな組合せとなり、現場作業は複雑な作曲活動のようになるであろう。生産性は向上し、完成品には、現在以上にクライアントのニーズが取り入れられるようになる。また新素材の開発が、建設テクノロジーの開発の主流となるだろう。

未来の建設を分析するひとつの手がかりは、いわゆる「グローバル・スー

パープロジェクト」と言われるもので、世界規模で展開され、資本額が10億米ドルを越すプロジェクトを指す。この種のプロジェクトは、現在 1,000件以上が確認されており、以下のように分類されている。世界を結ぶ（グローバルリンク）プロジェクト（橋梁、トンネル、幹線道路、港湾、運河）、都市開発・再開発プロジェクト（ニュータウン、新形態の都市、超高層ビル、地下再開発プロジェクト、ウォーターフロント再開発プロジェクト）、地上輸送プロジェクト（高速列車、高速旅客輸送、高速道路、パイプライン）、空港、宇宙空港、宇宙関連プロジェクト、環境修復・改善プロジェクト（砂漠化対策、居住環境修復、汚染除去プロジェクト）、産業・観光プロジェクト（経済特区、産業パークとプラント、R & Dセンター、リゾート、レクリエーション、スポーツ施設、フェアやイベント）、エネルギー・水・資源プロジェクト（ダム、発電所、鉱業、塩水除去プラント、治水）。

これらからも、広範な国際協力を必要とするスーパープロジェクトは、建設テクノロジーの発展に不可欠であることがわかる。

2. 6 建設のその他のメガトレンド

フレックスタイムによる労働と、新型のサテライトオフィスの増大によって、とりわけ先進国の都市の構造が変わるであろう。余暇時間の増大によって、新しい建設と、新しい建設の需要が増大する地域が生まれる。

さまざまな理由による人の移動によって、新種の住宅、職場、サービス施設（一時的ないし移動可能な）に対する需要が生み出される。高齢化が加速し、建設と建設された環境に対する新たな需要が生み出される。グローバルな「持続可能な発展」と異なる地域間の平等を促進するにあたって、建設密度、生活空間、自動車の密度、都市化の度合い、都市構造の分散などは、建設された環境との関連で最も重要である。例えば将来、手つかずの広大な地域が世界共通の財産と指定される度合いが高まるだろう。

（担当 神山）

Ⅱ. 英国のマクロ経済、建設経済の現状分析

—— 2万戸の住宅購入策の内容、問題点 ——

英国政府の秋期財政演説において、低迷する住宅不動産市場を活性化するために、7億5千万ポンド約（1,240億円）の政府資金を使って約2万戸の空き住宅を買い上げる計画が発表されたが、今回はその施策の内容、問題点等を含めた英国のマクロ経済、建設経済の現状分析を行ってみることとする。

(1) 英国のマクロ経済の動向

◎英国経済は、1990年第3四半期から不況入りし、1992年第1四半期まで戦後最長（7四半期）の不況を記録。92年第2四半期は、実質GDP低下が止まったものの、小幅のマイナスで景気は底を打っていない。1992年9月には生産雇用への悪影響深刻で失業悪化10.1%、284万人となっている。

・法人の倒産、個人の破産が激増している。80年代末の好況期に、企業も個人も負債を増やしすぎた借金経済の後遺症であり、インフレ問題から金利上昇、債務が返済できずに破産するという社会問題になっている。

80年代後半のインフレを伴った好況下、企業と家計の負債水準が上昇していたところ、今次の不況で実質金利が上昇したため、高水準の企業倒産、個人の破産が続出している。この事態に、家計や企業は消費や設備投資を積極化させる前に、まず負債残高の削減を図らなくてはならない。これが投資や消費を低迷させることになる。

・80年代末のサッチャー政権下での大幅減税、民活路線が引き金となり、これにインフレの発生、金融の自由化が加わり、不動産ブームと重なって景気を過熱させ、資産インフレを発生させた。インフレ下で実質金利が低いために、企業や個人の不動産担保借入が急増、企業と個人も借金漬けになった。

・一方、持ち家政策から公営住宅の払下げが進められ、個人が低金利下で無理して借金して、住宅を購入した。しかしデフレにより所得は向上せず、失業は増大、金利上昇でデフォルトの状況になってしまった。

市民の家計で支払利息が投資所得に占める割合が90年に10%をこえる。住宅抵当ローン滞納者に対する差押え（リポゼッション）が高水準であり、家計には利子負担の重荷が続く。

- ・ 政府は91年末、住宅金融機関に低利資金を拠出させ、抵当借入れの元利払滞納に陥った家族の住宅をその基金で買い上げ、そのまま家族に賃貸するという仕組みを導入、4万戸の目標のうち、1万戸を実施。
- ・ 92年に入り、インフレ率の低下、住宅価格の低下、住宅価格の急落により担保物件の価値が大幅減少、他方で金利が上昇した。持ち家を売却してもローン残高を完済できず、個人破産が続出する事態になる。

英国政府11月12日、Autumn Statementを公表、当面の緊急経済対策を明示した。それによると

公定歩合の1%引き下げ

自動車税の廃止

18億ポンド（3,600億円）の地方公共事業の追加

- ※ 2万戸の空き家住宅を政府資金で買い上げる。このため、7億5千万ポンド（1,420億円）住宅公社に割り当てる。これにより、92年度中に空き住宅2万戸を購入し、改造して市場に供給する（公営賃貸住宅）。持ち家政策の破綻を賃貸住宅で修正することになる。

（2）建設経済の動向

- ・ 英国のマクロ経済はきわめて悪い。悲惨な状況にある。80年代後半の成長過程で企業も個人も負債をかかえた。過度の負債が経済の重圧になっている。失業率は10%をこえ、ポンドの価値は大幅に下がっている。

1992.9.1 £ = 2.85マルク 1992.12.10 £ = 2.45DM Δ18%

世界経済をみても伸びが期待できない。日本、米国、ドイツの牽引力が弱い。東ドイツを抱えたドイツ経済、米国の景気回復は不明。EC諸国全体がダメであり、1993年の経済、財界に明るい展望を持ってない。

- ・ 英国では、とりわけ失業率が高い。サービス業にも失業が現われている。サービス業が英国東南部（ロンドン周辺）に集中しているため、東南地域の失業率が高い。イギリス経済は戦後で一番長い景気後退にある。景気後退が続き、景気回復は、1993年末までダメ。マクロエコノミーをみると、1992年GNP Δ1%、1994年になれば少し上向いて1.5%になる

と期待される。本当は英国経済からすれば 2.5%の成長が必要であり、90年代を通して3%の成長が必要である。1992年の失業率10%、1993年には11%に増える。

- ・ 英国政府は、もっと早く景気が回復すると予想し、民間消費が伸びると思っていたがそうはならなかった。この2年間の消費行動は、もっぱら80年代後半に負った債務の返済にしばられる。消費者が80年代の後半に住宅ローンなどの負債をかかえ、それを返すのに大わらわである。生活必需品の需要はあるが、耐久消費材、自動車、家電の消費は低迷している。
- ・ 投資活動は、やはり1980年後半、オフィスビル投資を中心に建築投資が成長。工場、倉庫なども増えたが、とりわけ、オフィスビル建築投資が拡大した。(ロンドン及びその周辺)また大規模消費センター、商業施設への投資も伸びた。
- ・ 現在、EC諸国全体をみると、ドイツ、オーストリーを除く国は、オフィス建築ビルブームは終わり、建築投資の低迷が全欧的に広がっている。このような状況はかつて経験したことがない。オフィスビル需要の減退は、何といたっても供給過剰が原因である。ストックが多すぎることにある。今後数年間はオフィスビル市場の回復は望めない。
- ・ 消費及び投資が不振とすると、政府投資に依存することになる。しかし、英国政府は1993年の財政支出を1992年以上に切りつめるので、英国内での機関車が動かない。最悪の状況が続き、1994年まで回復の兆しがみえない。1994年になれば企業の利益も高まり、投資も回復してくるだろう。
- ・ 英国の経済悪化は、主として金融の事情、大銀行の経営悪化から生じている。銀行は80年代後半の不動産ブームのときに、不動産開発投資に資金を貸しすぎた。不動産不況、企業の倒産が多く、負債の回収ができない状況にある。

倒産した不動産企業“ロードゲイト”は最大規模のリバプールの開発事業に参加した企業であり、大手企業の倒産も例外ではない。

(3) 建設市場の動向

- ・ 今、建設市場は大きく後退している。住宅市場は1988年に落ち込んで以来いまだに回復していない。住宅建設に何らかの政府補助システムを導入することで市場を活性化させることはできても一時は上向くが、それをやめるときが問題。1988年までは個人がまとまって住宅を購入するときに、

英政府は十月、低価格の英國 租界地区をとりこむ狙いだ。日 日、議會での秋季財政演説で明らかになった。この住居市場を海軍にする 本の金融機関が進めている不動産 かねた。それによると、政府機 ため、七億五千万(約二千四 担保つき債権買取り会社の設立 関の住宅公社に七億、地方自治

空き住宅の二万件買い上げ

百十萬圓の政府資金を使って、空居屋や仕組みが異なるもの 九二年度(九二年四月―九三年三 約二万件の空居住宅を買い上げる の、不動産不況を脱出するは日英に 共進していると言えよう。 計画を披露した。これを無条件に 共進していると言えよう。 空居住宅の二万件を購入 する。これは空き住宅の一割に当

不動産不況脱出へ 英政府が計画発表

なる。購入した住宅は改造したう えて市場に供給する。 英國の住宅価格は八九年ごろか らの景気後退に合わせて下落し始 め、住宅金融業界の調へによる と、この二年間だけで平均八・七 割落ちており、戦後最悪と言われ る現在の不況の象徴となっている。

(ロンドン・影井記者)

(92.11.13 日経新聞)

個人ひとりひとりに人的補助を実施していた。1988年に、ひとつのまとまった住宅そのものに補助するよう制度を改めることにしたが、個別補助をやめる前に、皆が住宅購入に走った。住宅ローンの金利が 8.5%と安いということで、全員があわてて一斉に住宅の購入を急いだのである。

- ・ だが金利は、8.5 %から15%急上昇した。住宅公社にローンの返済ができない世帯が急増し、ローン負債の破綻が急増した。一方、住宅価格も低下してきた。住宅を売ると損をする事態が発生した。英国では過去40年間住宅価格が下がるということにはなかった。これは、初めての経験であり、とりわけロンドン及びその周辺に著しい。
- ・ 住宅市場の現状をみると、NEGATIVE EQUITY（持っているが損）の状況にある世帯数は50万世帯から3百万世帯で、全員が売りに売れない状況、住宅価格によって行動を規制される。Price Lockという状況、これが市場に悪影響を与えている。新規の住宅の購入者が激減している。住宅価格は、年収の 4.8倍から3.19倍に低下している。
- ・ アフォタビリティは増えているのに需要が伸びない。Price（価格）Mortgage（担保）rate（金利）は下がっているのに、需要が増えない、何故か。消費者に購入する自信がない、すなわち、失業するかもしれない。賃金が下がってしまうかもしれない。住宅価格はもっと下がるかもしれないと思われている。住宅に対する考え方が変わってきている。かつては住宅はインフレヘッジであり、キャピタルゲインを得る手段を考えていた。
- ・ もし、住宅価格が低下すれば、消費者の行動も変わってくるのは当然である。しかし、住宅の供給者にとっては、インフレ状況の方が有利であるが、今、住宅供給者にはストックがたまり、売るためには価格を引き下げなければならない。新規に建てたくても銀行が資金を貸してくれない状況にある。

（4）政府の施策、2万戸の住宅の購入

- ・ 政府の恒例の秋の財政演説のポイント、住宅協会（公社）が2万戸の空き住宅を購入する資金を準備する。これによって住宅ストックを減少させる。また、住宅協会によって差し押えられた住宅に居住する世帯を救済する。政府の希望としては、第一に破産した個人を救済することにある。
- ・ 2万戸を購入する資金は、全国27の住宅協会（公社）に割り当てられて

いる。ロンドンの住宅協会の話では差し押えられた住宅は買いたくない。質が悪いし、あちこちに戸一戸分散していて管理も難しい。本音は住宅供給者の手元にあるストックを購入したがっている。事実、ロンドンの住宅協会は 200戸のうち 150戸を住宅供給業者の手持ちから購入している。

- ・ 政府のねらいは、住宅市場の活性化を促進することにある。そのために住宅価格が低落しないように下支えすることにある。政府への批判は、公共住宅は公営住宅、賃貸住宅が主体であったものを住宅協会（公社）持ち家住宅にシフトしたことであり、持ち家の住宅政策の失敗であるとされている。
- ・ このための資金は、6億ポンドから7億ポンドの財政資金が準備されるが、この予算は1993年、1994年の予算の先喰いにすぎない。6億ポンドの予算は、政府予算の 0.2%程度であり、とりあえず予備費から支出されている。
- ・ この対策は多分に気分的なものであり、こんなことで住宅市場が本格的に回復できるものではない。アナウンスメントエフェクトだけと思われている。
- ・ この対策が住宅供給業者の土地住宅投機の救済になるという考え方、批判はない。今、8万戸の住宅の過剰ストックがあり、その調整を公営住宅（賃貸住宅）を増やしていくことで解消する。持ち家から借家への転換になり、ホームレス対策になる。取得した住宅は、すべてレンタルになる。
- ・ 住宅協会の購入価格のきめ方は、市場価格による、何が市場価格か、サーベイヤーなど専門家の意見を聞いてきめることになる。1戸 500万円くらいと思われる。

（担当 長谷川）

Ⅲ. 米国の入札異議申立制度 (その1)

公共工事の発注システムの透明性を確保するため、米国で広く利用されている「入札異議申立て」(Bid Protest) 制度を二回に分けて紹介する。

■「入札異議申立て」とは

米国の入札制度が日本のそれと多くの点で異なることはすでに知られている。公共工事の入札方式にしても、米国では一般競争入札が主流である。特に連邦政府が実施する入札では通常、事前の登録・資格審査・免許等は要求されない。受注者の選定に際しては、入札時に最低価格を提示した者が自動的に受注者となるわけではなく、入札価格以外の要素も考慮される。入札条件で要求されている書類が提出されているか、提出書類が入札条件を満たすものであるかといった入札書類の内容や工事を適正に遂行できる経営状態であるか、十分な施行能力を有しているかといった入札者の資格も同時に審査される。そして、このような入札審査を経て受注者が決定される。つまり、米国では公共工事が発注されるまでには、入札公告－入札－入札審査－契約締結といった手続きがとられる。

入札異議申立てとはこの契約締結に至る一連のプロセスで、発注者である行政機関が行った判断や行為に対して不服があるとき、入札者が主張する訴えである。例えば、入札審査から不当に除外されたとか、発注の決定は無効であるとかいった訴えである。

この種の訴えは、建設工事の遂行により発生する紛争とは明らかに区別される。建設工事に係る紛争は請負契約の履行に関するものであり、通常、契約当事者間で争われる。一方、入札異議申立ては行政機関の発注に係る行為により利益を侵害された者によって起こされるものであり、その正当性を争うものである。公共工事の発注までの各ステージで発生する紛争とも言える。

米国ではこのような入札異議申立てを処理する審査機関として、①会計検査院 (General Accounting Office)、②クレーム裁判所 (Claims Court)、③地方裁判所 (District Court) が設けられている。しかしながら、すべて

の訴えがこれらの正式な審査機関で争われるわけではない。発注機関レベルでの紛争の解決が図られることもある。

実際に連邦調達規則 (Federal Acquisition Regulation) は、「政府調達システムに対する信頼性を確保し、会計検査院への異議申立てを少なくすることを目的に」、発注機関への異議申立てを定めている。同規定を要約すれば次のとおりになる。「発注機関に異議申立てが契約締結前に提出されると、異議申立てに関する決定が下されるか異議申立てが解決されるまで、発注機関は契約を締結することはできない。ただし、緊急を要する調達である場合、契約の履行が不当に遅滞する場合、又は迅速な契約締結が政府にとって有利である場合は、この限りでない。契約締結に関する異議申立てが受理され、契約締結が延期された場合には、受注見込みのある申込者に異議申立てを通知する。また、契約締結後に提出された異議申立ては、発注機関の定める手続きにより処理される。その場合、契約担当官は契約履行を停止したり、契約を解除したりする必要はないが、費用を発生させることなく契約履行を停止させるため、契約相手方との合意を図らなければならない。」

連邦調達規則の規定にかかわらず、異議申立人が発注機関レベルで満足な成果を得られない場合や、発注機関が異議申立ての手続きを設けていない場合には、異議申立人は上記の審査機関を利用し、必要な救済を求めることになる。それぞれの審査機関の特徴については、後で詳しくみていくが、ここではまず、入札異議申立てが具体的にどのような性格の訴えであるかを明らかにするため、いくつかの事例を紹介する。いずれも会計検査院に提出された入札異議申立てである。

■事例一

【概要】 海軍がアスベスト除去工事のため1990年7月26日に実施した入札で、B社が二番札に、A社が三番札になった。一番札の入札者は錯誤を理由に入札書の撤回を認められた。海軍はB社が提出した入札保証のなかで、保証人の資産が証明されていないとの理由でB社の入札書を適合性がないとみなし、9月24日にA社に工事を発注した。

B社は10月9日にA社への発注に対する異議申立てを会計検査院に提出し、保証人の資産の証明は保証人の信頼性の問題で、入札書の適合性に関するものではなく、従って、発注前にそのような不備を訂正する機会が与えられるべきだと主張した。海軍はこのB社の主張に同意し、11月15日にA社と

の契約を解除し、B社の保証人が入札条件を満たすものであればB社に発注する旨を会計検査院に通知した。

A社は翌年2月13日に同社との契約が解除となり、B社に発注されたことを知った。そして、3月5日に海軍の決定を不服とし、会計検査院に異議申立てを提出した。

〔裁決〕 会計検査院は、発注機関が当初の発注の不当性を理由に契約を解除し、異議申立人がその決定に対して異議申立てを提出する場合に限り、契約解除の正当性を審査する。しかしながら、A社は海軍が行ったB社への発注は不当であると主張するだけで、その主張を立証する有効な法的根拠を何ら提示していない。また、A社は同社への発注が法的に正当であったということ、B社の入札書に適合性があるとする発注機関の決定は不当であったということは特に主張していない。A社の主張は、契約の解除やB社への発注の不当性を立証しておらず、異議申立てのための十分な法的根拠を有していない。

従って、会計検査院は当異議申立てを却下する。

■事例二

〔概要〕 一般調達庁が1990年2月8日に発行したロングビーチ連邦ビル改修工事の入札公告に基づき、A社を含む四社が3月29日の入札日に応札し、A社が一番札となった。その後の入札審査でA社は財務内容を理由に信頼性がないと判断され、残りの3社についても信頼性、適合性、入札有効期間を理由に無効とされた。その結果、一般調達庁は7月9日に封印入札から随意契約へ調達方法を変更する追加文書を発行し、A社とB社が随意契約に参加する意向を示した。

随意契約の交渉過程で、一般調達庁はA社の信頼性を判断するため、財務内容に関する追加資料を求めたが、A社が要求された資料を提出しなかったため、再び信頼性がないとみなした。そして、9月28日に工事は唯一信頼性のある申込者であるB社に発注された。

A社は10月9日付けの一般調達庁からの文書で、同社は信頼性がないと判断され、同社の申込みが無効となった旨を通知された。10月4日に、A社は最低価格を提示した同社が受注する権利を有するとの異議申立てを会計検査院に提出し、さらに10月22日に、一般調達庁は調達方法を封印入札から随意契約に不当に変更したと主張する異議申立てを提出した。

〔裁決〕 A社は最低価格を提示した申込者として受注する権利を有すると主張しているが、工事を受注するためには信頼性があるとみなされなければならない。一般調達庁はA社に信頼性がないとの決定を下し、A社はその決定に対して所定期間内に異議申立てを提出しなかった。

また、入札公告が明らかに不当な場合を除いては、異議申立ては異議申立人がその根拠を知った日、又は知ったとされる日から10就業日以内に提出されなければならない。A社は7月9日に発行された追加文書で調達方法が変更になったことを通知されており、従って、追加文書を受領した日から10就業日以内にその変更に対する異議申立てをしなければならなかった。A社の異議申立ては所定期間を経過している。

従って、会計検査院は当異議申立てを却下する。

■事例三

〔概要〕 一般調達庁はラフェイエッテビル修繕・改修工事の入札公告を1990年6月19日に発行した。この入札公告で一般調達庁は、「入札者の施工能力」を判断するため四つの工種を定め、それぞれの工種について入札者と各専門工事業者に工事経歴、三件の類似施工例、当該工事に予定している専門技術者リスト及びその資格証明書の提出を義務づけた。さらに、入札者に契約金額の55%の工事を直接施工するよう求め、工事は最低価格で入札条件に適合した、信頼性のある入札者に発注されると規定した。

7月19日の入札日には9社からの応札があり、B社が一番札となりA社は二番札であった。7月24日にA社はB社が提示した専門工事業者は資格審査書類をそろえておらず、またB社は契約金額の55%を直接施工することを記していないと主張し、一般調達庁に異議申立てを提出した。8月9日の一般調達庁の要求に基づき、B社とその専門工事業者は資格審査のための補足資料を提出し、一般調達庁はB社の専門工事業者は施工能力があるとの結論を下した。また、B社は契約金額の55%を直接施工するための工事内容を提示し、一般調達庁は入札公告の施工能力に関する条件を満たすものと判断した。

この一般調達庁の決定に対し、A社はB社の入札書の適合性を不服とし、10月16日に会計検査院に異議申立てを提出した。A社はB社とその専門工事業者が入札時に必要な資格審査書類をすべて提出しなかったことを理由にB社の入札を無効にすべきだと主張した。また、一般調達庁がB社に入札後に

補足資料の提出を認めたのは不当であると主張した。

〔裁決〕 通常、重大な漏洩のある入札書は開札後に訂正することはできない。そのような入札書は適合性がないとみなし、無効にすべきである。適合性とは、入札者が入札公告に基づき役務の提供又は履行を正確に申し出ているか否かということである。入札に際して要求される全ての情報が適合性の問題に含まれるわけではない。それよりも必要な情報は、入札者の信頼性、すなわち入札者の施工能力に関係するものである。入札者の施工能力を判断する資格審査書類の提出は、入札者の契約上の履行義務とは明らかに関係なく、入札者の信頼性、すなわち工事を適正に遂行する能力の問題である。

入札公告は、資格審査書類は入札書とともに提出されるものと規定しているが、資格審査の関する情報は入札者の履行義務を含んでおらず、B社が入札時にこのような情報を提出しなかったことは、B社が入札書を適合性がないとするものではなく、また施工能力があるかどうかを一般調達庁が判断するためB社が入札後に補足資料を提出したことは、何ら排除されるものではない。

従って、会計検査院は当異議申立てを却下する。

■異議申立ての争点

事例一の異議申立ては、契約の解除とそれに続く他社への発注に対する訴えである。また、事例二は異議申立人の信頼性と調達方法、事例三は入札書の適合性に係る異議申立てである。このように、異議申立人が主張する異議申立ての論点は種々多様であるが、大きく分けると、①入札書の適合性と②入札者の信頼性に関する発注機関の決定を争うものである。

それでは、米国ではどのくらいの数の異議申立てが提出されているのだろうか。残念ながら、異議申立ての件数について正確な数字は分からないが、ある米国の弁護士は「1990年に会計検査院に提出された異議申立ては 2,900 件あり、そのうち 2,040件は審理中に解決されたか、手続き上の問題で却下され、会計検査院の裁決には至らなかった。そして、残りの 860件のうち90件で異議申立人の主張が認められ、770 件は否認された」と述べている。

公共工事に係る入札異議申立てを処理する正式な審査機関には会計検査院のほかにも、クレーム裁判所、地方裁判所がある。しかし、異議申立人はすべての審査機関を利用できるわけではない。それぞれの審査機関の管轄権は、異なる規定を含む法律に基づいており、関係する発注機関、異議申立て

の時期、異議申立人の地位等により、異議申立人が利用できる審査機関も制限される。審査機関の特徴と相互関係については、次回でみていきたい。

(担当 佐藤)

IV. ニューヨーク事務所から

今回のニューヨーク情報は、主要先進工業国（都市）における住宅価格の国際比較とマイノリティ企業優遇措置（その1）についてのレポートを紹介する。

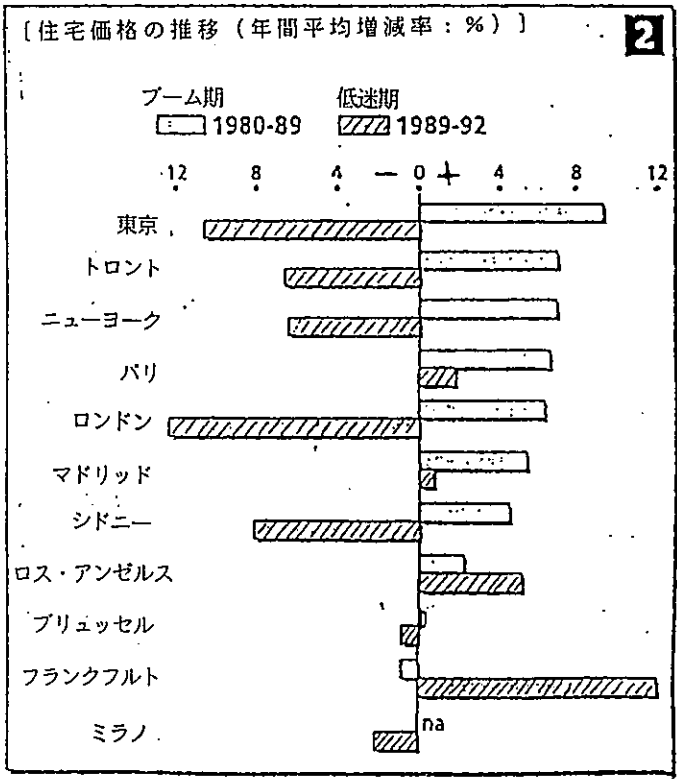
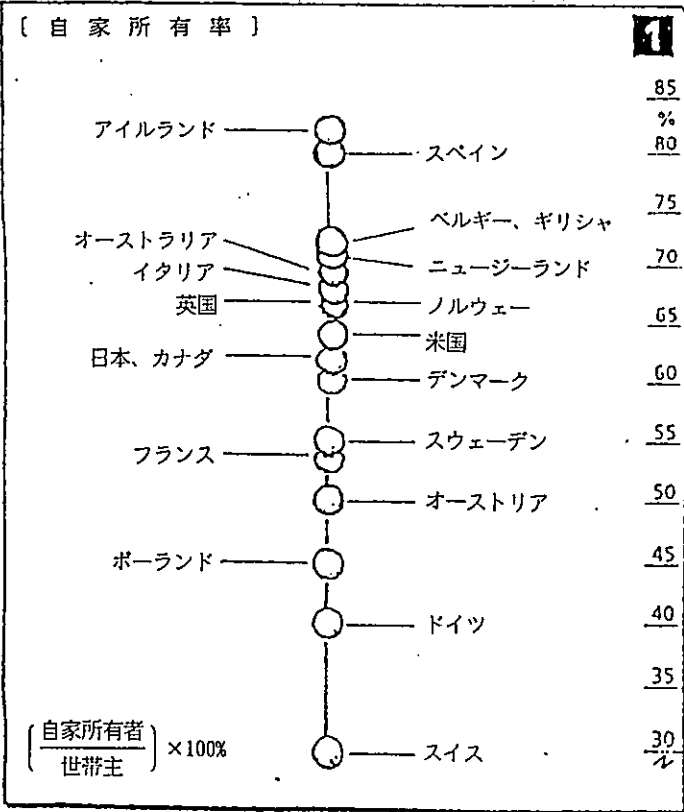
—— 世界主要都市の住宅価格について ——

何処の国の人々であっても住宅を所有するということは人生における最も大きな投資であるため、人々は時々の住宅価格、資産評価額並びにローン金利の変動について常に大きな関心を持っている。ここでは、主要先進工業国（都市）での個人住宅に関連する資料に基づいて住宅価格の国際比較を試みたい。

図-1は、幾つかの主要先進国での住宅の自己所有の割合を示している。先ずトップは、アイルランドで82%の世帯主が自家所有者である。また最も低率なのがスイスで30%となっている。ここで誤解がないようにしたいのは、自家を所有するということは裕福な住宅習慣と考えることであるが、住宅価格そのものはその時々の経済環境等に照らし合わせて相対的にみる必要がある。例えばバングラデッシュは、世界で最も高い自家所有率を示している国は、往々にして年平均収入に対し、より低価格での住宅が入手可能な国々であり、例えばギリシャ、アイルランド、スペイン等がある。また地方に居住している人々は、都市部の人々より比較的安価に住宅を入手しやすいことがあげられる。

フランスの自家所有者の全国平均は54%であるが、パリシャンは30%となっている。これは郊外のシーサイドに週末用の戸建住宅を所有しており、パリ市内では主にアパートメントのリースで生活する傾向がある。このような生活習慣にも注意しなければならない。

さらに注目すべきことは、自家所有率はヨーロッパ大陸よりは、他の英語圏諸国がより高い傾向にある。例えば、米国、オーストラリア、英国、カナダ、アイルランド、ニュージーランド等においては概ね60%を超えている。これはヨーロッパ大陸の多くの国々では、住宅を購入するよりもむしろリー



スを好む傾向にあるためである。

図-2は1980年代（ブーム期）と1989年後半（低迷期）以降の住宅価格（年率）を世界の11都市で比較したものである。

1991年までの4年間で米国の住宅価格は17%も上昇した。特にロス・アンジェルスではほとんどの地域で50%も上昇しているが、ニューヨークでは逆に10%減少している。また英国の平均的な住宅の資産評価額は、1988年末以来2%減少している。因みにロンドンでは25%も減少している。しかし北東部では逆に40%も上昇している。この傾向は大都市の住宅に顕著である。

1980年代に多少時は異なるが、ほとんどの国において住宅価格は上昇した。最も良い例は東京で年平均約10%の割合で住宅価格が上昇し、またロンドン、マドリッド、ニューヨーク、パリ、トロントでも実質約5%上昇している。例外はブリュッセルとミラノで、1980年から1989年までの間ほとんど変化がなく、またフランクフルトでは逆に下落している。

単年度で住宅価格が大幅に上昇した1980年代においては、多くの国々の人々にとって住宅購入は投資対象として大変魅力あるものであった。しかしながら、住宅への投資は最も魅力的でかつ安全であるとのこれまでの考えは、住宅不況となったこの2年間で脆く崩れさってしまった。例えば、ロンドン、トロント、シドニーにおける平均的な住宅価格は、ピーク時に比べ25%も下落し、特に高級住宅などは50%も下落したため現在投資対象としては見向きもされなくなってしまっている。シドニーにおける住宅価格は、現在ボトムを脱したと思われている。一方、ロンドンとトロントは1992年12月現在も大幅な下落が続いており、さらにニューヨークにおける住宅の資産評価額も1988年以来下落が続いたままとなっている。またロス・アンジェルスにおいては、いわゆるバブルは1991年まで破裂せず1992年に入って崩壊したが、時期的には1年遅れて住宅不況が表面化し現在に至っている。

ご承知のように1992年における最も大きい住宅価格の崩壊は東京であり、1年間に22%もの下落があり、さらに現在も落ち込みが続いている。

ヨーロッパ大陸において、1991年まで二桁の伸び率を示した住宅価格は、住宅の資産評価額をも押し上げた。例えば、ブリュッセル、ミラノ、パリのほとんどの地域での住宅の資産評価額は、1985年から1990年までに二桁の伸び率を示している。特に同時期にマドリッドにおいては、EC統合の話がスペインの経済成長を押し上げた結果、三桁の上昇を記録した。ドイツは近年住宅価格が変化しなかった唯一の国である。しかし局部的にみると唯一フラ

2ベッドルーム（アパートメント）価格－都市中心部－

(月々の
外代: \$)

東京	1,290	5,700
ミラノ	850	2,500
ニューヨーク	500	3,000
フランクフルト	460	1,500
パリ	360	1,800
ロンドン	350	2,500
ロス・アンゼルス	330	1,800
トロント	260	1,200
ブリュッセル	185	1,700
マドリッド	180	1,800
シドニー	175	1,800

[金額単位: 千ドル]

4ベッドルーム（戸建住宅）価格－郊外中心部－

(月々の
外代: \$)

東京	1,610	8,100
ニューヨーク	800	4,000
フランクフルト	765	3,200
ロス・アンゼルス	611	2,500
ミラノ	560	2,200
パリ	485	2,300
ロンドン	390	2,500
トロント	390	2,000
シドニー	345	1,500
ブリュッセル	280	2,200
マドリッド	265	1,100

[金額単位: 千ドル]

ンクフルトでは、1989年後半以来東ドイツの労働者の流入が続き60%も上昇している。

図-3は世界の主要中心都市11市におけるアパートメントの2ベッドルームの価格の国際比較である（黒枠はレントする場合の月額）。

最も高いのが東京で129万ドルとなっており、これはシドニーのアパートメント（17.5万ドル）の実に7倍強となっている。

図-4は、11市における比較的裕福な郊外住宅地の4ベッドルーム（戸建住宅）価格の国際比較である（黒枠はレントする場合の月額）。

このような住宅はニューヨークでは80万ドルで購入できるが、東京では161万ドルとニューヨークの約2倍の価格となっており、いかに東京の住宅事情が悪化しているかが分かる。しかしここで注意したいのは、ニューヨーク市郊外の住宅の敷地については、土地価格が表示されておらず、さらには敷地面積が大変広くエイカー単位（1エイカー＝1,224坪）での土地付き住宅の販売がなされている場合もあり、日本の感覚では理解できないことも多いため単純に住宅価格の国際比較はできない。

ヨーロッパでは、単世帯用住宅の価格は郊外にいくに従って非常に安くなる傾向がある。例えば、ミラノではアパートメントの価格（85万ドル）よりも、郊外の4ベッドルームの住宅価格（56万ドル）の方がはるかに安い。

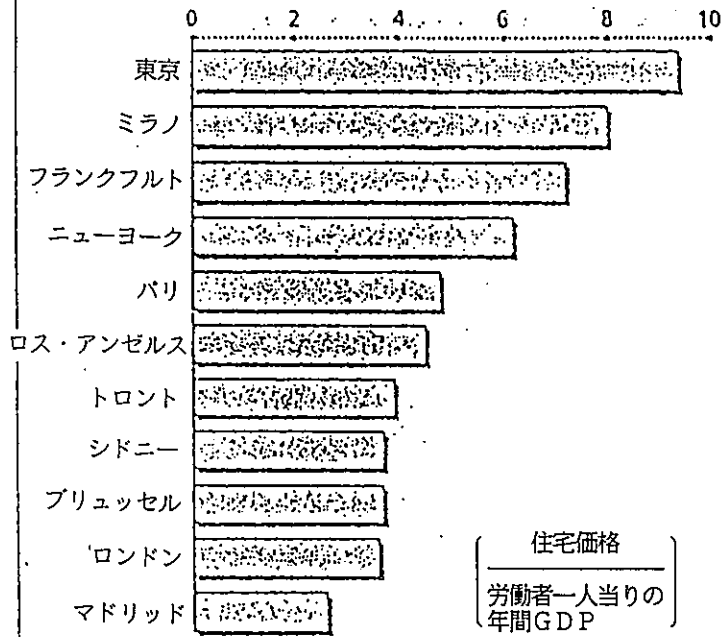
また図-3と図-4では、2ベッドルームのアパートメントと、4ベッドルームの戸建住宅をリースした場合の月々のレントについての国際比較をしている。

最も大きな負担を強いられているのは東京で、2ベッドルームのアパートメントのレントとして、月々5,700ドルの支払いが必要である。次にニューヨークで3,000ドル、ロンドンとミラノの2,500ドルとなっている。一方マドリッドとシドニーでは、800ドルと非常に安価となっている。ほとんどの都市では、年間のレントは資産評価額の4%から5%となっているのが相場（ロンドンの7%、ブリュッセルの9%を除く）である。この様に東京のリース住宅のレントは異常に高い。

図-5は、それぞれの市に居住する人々が所有する住宅価格と平均年収比較（ここでは労働者一人あたりのGDPで算出）である。これによると、東京は年収に対して9.4倍となっており、平均的な労働者は東京の中心地に住宅を購入することはとても不可能であることが分かる。因みに東京の中心部から25kmにある吉祥寺の4ベッドルームの戸建住宅価格は、平均的な日本

〔住宅価格と平均年収比較〕

5



人労働者の年収に対して28倍となっている。

世界で最も住宅市場が歪んでいるモスクワ市内では、2ベッドルームの住宅価格は実に年収の100倍となっている。しかしながら、リースにあってはこの数年動きがなく、労働者が非常に安価でリースしやすい状況となっている。

この様に住宅価格の国際比較を試みた場合、東京の住宅事情の悪化は深刻である。世界の先進工業国の主要都市においての平均的な住宅価額は、平均年収に対して3.5倍から5倍の間におあり、住宅価格の年収5倍論が話題になっている昨今、一刻も早い政策の実効が期待される。

(担当 細越)

1. はじめに

1989年1月の連邦最高裁判所が下した違憲判決以降後退し続けた地方政府（州、郡及び市）契約におけるアフーマティブ・アクション（積極的優先的取扱）に復活の兆しがでてきた。

こうした動きは、昨年5月に連邦控訴裁判所がオドンネル事件（WASHINGTON D. C. V. O'DONNELL CONSTRUCTION CO.）に出した違憲判決後のワシントンD. C. の政府の対応にも見られる。これは、ワシントンD. C. 政府が女性あるいはマイノリティ（黒人、ヒスパニックそしてアジア人などアメリカにおける少数民族）に対して採ってきた発注契約のSET-ASIDED PROGRAM（特別割当制度、マイノリティ契約法に基づき市発注契約額の35%を女性あるいはマイノリティ企業に割り当てるもの）を、リーディングケースとなっている1989年のリッチモンド対クロソンケース（CITY OF RICHMOND V. J. A. CROSON CO.）の連邦最高裁判所判決を踏襲して、違憲と判断したものである。同市は、違憲判決後も女性あるいはマイノリティ企業に対する優遇対策は不変としてその政策の継続を公約しており、特別割当基準の裏付けとなる差別の実態調査を実施しているところである。

また、ニューヨーク州やニューヨーク市でも偏見などのために経済的に不利益を受けているマイノリティ企業の経済措置を講じるプランを作成しているほか、黒人の多いアトランタ、シカゴそしてサンフランシスコなどでも同様の動きが見られる。

こうした動きは、1989年の連邦最高裁判所の違憲判決後2年経過したころから目立ち始めている。地方政府は連邦最高裁判所が示した厳しい基準（STRICT STANDARD）に基づく自政府プログラムの再評価（REEVALUATION）を行い、その結果が出揃ってきたこともあるが、この間、多くの地方政府プログラムが停止に追い込まれたために、女性あるいはマイノリティ企業の経営環境が一段と厳しくなってきたことから、何らかの救済措置を講じる必要が出てきたことが背景にある。

それでは、これまでの地方政府が採ってきた女性あるいはマイノリティ企業への積極的優遇措置に影響を与えてきた1989年の連邦最高裁判所判決とはどのようなものだったのか、判決がその後の地方政府プログラム及びマイノリティ企業に与えた影響、さらには最近の地方政府プログラム復活

(REVIVAL) の動きなどについて触れてみたい。

2. これまでの経緯

人種差別の禁止とマイノリティ（黒人、ヒスパニック、アジア人などアメリカにおける少数民族、のち女性も含まれる）の雇用促進を狙いとしたアフーマティブ・アクション(AFFIRMATIVE ACTION)は、教育、採用や昇進などの雇用の場だけではなく社会のあらゆるところでとられている。

特に、政府契約の分野に関しては、1965年に出された「大統領令 EXSECTIVE ORDER 11246」（連邦資金が関与した案件ではアフーマティブ・アクションが義務づけられている）を契機として、優遇政策はニクソン政権下に初めて連邦期間で認められ、その後は80年代後半までに全米に広がっている。36州と 190の郡・市で積極的な是正措置が講じられてきた。この間、特に黒人企業数は82年の 308千社から87年 424千社に増加し、売上高では82年の 100億ドルから 200億ドルへ倍に伸びている（建設企業数は、82年の 22千社から87年37千社に増加）。

しかし、こうした政策のためにマイノリティ企業に競争力がつかず、オープン市場ではマイノリティ企業の入札額が常に落札金額を5～10%上回り敗退している事実もあるようだ。

一般的には、政府発注契約の一定割合を経済的・社会的に恵まれない（あるいはこれまで差別されてきた）女性あるいはマイノリティ企業に積極的優先的に割り当てる「SET ASIDES PROGRAM」（特別割当制度）が多く、黒人の人口割合が高い政府では着実に実績が上がってきた。しかし、一方では、こうした SET ASIDES PROGRAM は白人企業を入札から締め出すことにもなり、逆差別という問題を引き起こしている。すなわち、法律上は人種、性別により一切差別してはいけないとのみ規定しているわけであるから、女性とか黒人を優先的に取り扱うこともまた禁止されるべきであり、これを優先することは逆差別であるとの理屈になるわけである。

こうした逆差別の問題は、政府が進める特別割当枠は合衆国修正憲法第14条1節に掲げる「法の平等な保護(EQUAL PROTECTION)」に違反しているとの違憲訴訟を引き起こし、保守化の傾向が強くなったレーガン政権下で目立ちはじめた。特に1989年1月に連邦最高裁判所が下したリッチモンド対クロソンケースに対する違憲判決は、政府契約のみならずこうした優遇措置に依存してきた女性あるいはマイノリティ企業の経営環境に大きな影響を与えた。

3. 連邦最高裁判所判決 (CITY OF RICHIMOND V. J.A.CROSON CO.)

これはマイノリティ企業を救済するための優遇措置であるSET ASIDES PRGRAMは白人建設企業に対して憲法が保証する権利である「法の平等な保護」に違反しているとして市条例を違憲とした判例である。この判決は同様のプログラムを実施している36州と190地方政府(市・郡)に再検討あるいは正当性の主張のあり方につき大きな影響を与えている。

メリーランド州リッチモンド市は黒人がおよそ半数を占めているところである。これまで市の公共工事から利益を得ているマイノリティ企業は全体の0.6%しかないとの調査結果に基づき、1983年にこうしたマイノリティ企業優遇措置を市議会で成立させた。このプログラムは市工事を受注したものに契約金額の30%はマイノリティ企業の下請契約を義務づけるものであった。

オハイオ州基盤の設備会社、J. A. クロソン会社はリッチモンド市から市刑務所のトイレ改修工事126,000ドルを受注した。しかし、クロソン会社は、市が決めた契約額30%はマイノリティ企業を使うとの特別割当プログラムを履行できないため、市のこの条項の権利放棄を申請したが認めてもらえず、反対に契約を取り消されてしまった。そこで憲法違反を理由として訴訟を提起したものである。

一審は敗訴。連邦控訴裁判所はリッチモンド市は市自身に差別があったことを証明できなかったとして、このプログラムの違憲性を認める判決を下したため、市は上告した。

連邦最高裁判所判決は6対3により連邦控訴裁判所判断を支持し、クロソン会社が勝訴した。過去にあった差別を明確に証明せずしてマイノリティ企業保護方策として契約の一定割合を割り当てる州、地方政府のあり方を批判している。

この中で多数意見は、「アフアマティブ・アクション・プログラムは、過去の差別の正確な事実(CLEAR AND PRECISE FINDING OF PRIOR DISCRIMINATION)にもとづいたものでなければならず、その誤ったところのみが是正されねばならない」とし、こうした優遇措置が採られる前に、差別があったとの歴史的経緯を証明するための相違研究(DISPARITY STUDY)が必要であるとしている。

さらに、「州・地方政府が認識された差別の是正措置を行うことを締め出すものではなく、極端なケースだけ、そしてごく限られた部分についてのみ特別割当のようなプログラムが必要である」として、こうした類似のプログ

ラムを実施している州・地方政府に対して、自政府のアファマティブ・アクション・プログラムが適正かどうかの再評価を求めている。

問題の特別割当枠については、「差別の是正は地域の人種構成割合とか職場での人数割合によって決定すべきではない」とし、「契約件数 (THE NUMBER OF CONTRACTS) と特別の仕事を引き受ける資格のあるマイノリティ企業数 (THE NUMBER OF QUALIFIED MINORITY) に基づいて是正措置を講じるべき」との判断を示した。

リッチモンド市に対しては、「過去に差別があったとの一般的主張だけでは救済の範囲の決め手にはならない」とし、さらに「市は差別のケースを証明できなかったし、30%の特別割当枠の正当性を証明できなかった」として、同市の主張を退ける判決を下した。

一般的には、連邦政府の公共工事につき1980年の FULLILOVE CASE で連邦最高裁判所が認めた10%基準が多く地方政府で実施されているが、今回の判決は連邦マイノリティ契約法 (FEDERAL MINORITY CONTRACTING LAW) には影響ないとしている。

(担当 久保田)