

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. 52

'93 5

CONTENTS

I. 最近の米国建設市場	1
II. 南ヨーロッパの建設市場	5
III. ニューヨーク事務所から	13
——1993年第1四半期の住宅販売価格——		
——ニューヨーク大都市圏の財源問題——		
——米国建設企業ランキング——		



財団法人 建設経済研究所

RICE

〒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

I. 最近の米国建設市場

クリントン政権の経済政策も徐々にその姿を見せ始めてきているが、米国企業家の支持率はすこぶるよくないようだ。今月はその米国の建設市場の最新状況を報告する。

はじめに

我が国では、一般会計規模72兆円にのぼる平成5年度予算が、22年振りに年度内成立をみた。この新年度予算は、一般会計の0.2%増に対し、公共事業費は4.8%増と大きな伸びを示し、さらに予算成立を受け総額13兆2千億円という過去最大規模の総合経済対策も決定されるなど、景気刺激を強く意識したものとなっている。

米国においても、歳出規模1兆5千億ドルという94年度の予算教書が議会に提出され予算審議も山場を迎えているが、景気の行方が依然不透明ななか公共投資の追加を含む景気刺激策の予算化が見送られるなど、公共投資と景気のとらえかたには我が国と相違があることが窺える。

ここでは、今後の我が国の建設市場、景気を占うてがかりのひとつとして、米国の建設市場の最新状況をみてみたい。

1. 米国建設市場の推移（70年～91年）

まず、建設市場の労働環境をみると、建設業における雇用者数は全産業の約5%を占めており、その比率は70年代前半をピークに緩やかな下降傾向を示している。失業率は、全産業平均の約2倍の水準で推移しており、83年に18.4%を記録して以降下降傾向にあったが、90年代に入りリセッションの影響などから急激な上昇に転じている。

建設支出額は、70年代後半、80年代中盤に大きく伸びたものの、90年以降は低迷しており、名目GDPに占める割合も70年代には10%以上あったものが現在は8%を下回っている。住宅着工は、70年代前半及び後半、80年代中盤に大きく伸びたもののそれ以降低迷している。住宅販売については、新築一戸建て住宅販売件数は、金融、税制の緩和政策などにより70年代前半及び後半、80年代中盤に大きく伸びたもののそれ以降低迷している。販売価格に

については一貫して上昇傾向にあったものの、91年には若干の下降をみた。既存一戸建て住宅販売件数は、70年代後半に大きく伸び、その反動から80年代前半に落ち込んだものの、現在はほぼ横這いの状態にある。販売価格は一貫して上昇傾向にある。

2. 米国建設市場の現状（92年1月以降）

92年以降の建設市場をみると、建設支出額は、92年第3四半期までほぼ横這いとなり、第4四半期以降は上昇傾向で推移している。民間住宅着工件数は、92年第1四半期は順調に伸び、第2四半期以降7月までは増減の波が大きいなど安定せず、8月から再び緩やかな増加傾向に転じたが、93年に入り、北東部、南部地域を中心に猛威を振るったブリザードなど悪天候の影響から若干の落ち込みをみせている。住宅販売は、92年第3四半期以降既存住宅を中心に大きな伸びを示したものの、93年に入り若干減少している。

また、ダンアンドブラッドストリート社が毎月全米200の建設業経営者に対して行っている建設業の景気動向に関する意識調査によると、調査当月の建設市場の景況は、悪化基調にあるものの緩やかな良化傾向で推移しており、調査当月以降3ヶ月の見通しについては良化基調にあり92年11月までの悪化傾向も12月以降急激な良化傾向に転じた。この結果からみて、建設企業は建設市場の先行きをかなり明るいものとみていることが窺える。

3. クリントノミクスと建設市場

新大統領クリントンが掲げるクリントノミクスは、短期的景気刺激策、長期投資、財政赤字の削減という3本柱から構成されており、なかでも建設市場に大きな影響を与えるのが公共投資の拡大を含む短期的景気刺激策である。予算教書によれば、94年度の公共投資は1,321億ドルとされ、なかでも州、地方政府に対する公共投資助成金の大幅な増加が注目されるが、米国には、92年後半の経済成長が極めて好調であったことから、短期的景気刺激のための予算を、最も深刻な財政赤字削減のために充当すべきであるという声もあり、追加景気刺激策が予算化できないという事態もみられた。しかし、公共投資を含む景気刺激策は、消費者の消費意欲、企業の投資意欲を生むための動機づけという意味でも、また直接の経済効果の大きさからも、その確実な実施が不可欠である。

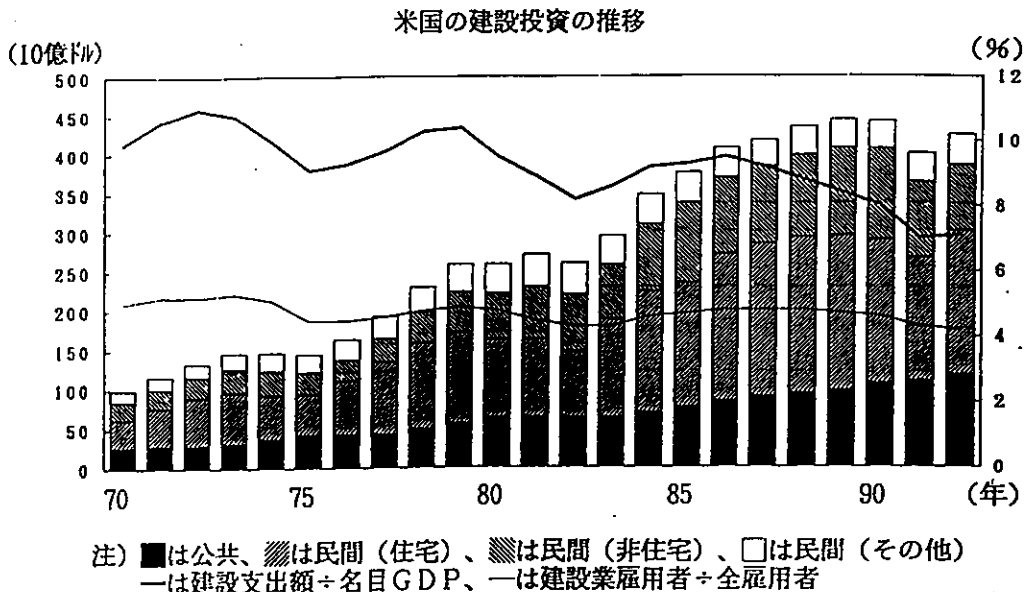
おわりに

民間の調査機関によれば、1993年の米国における新規建設契約額は92年に比べ8%の増加となり、なかでも居住用建築は大幅に躍進するとされている。加えて昨年スタートした「総合陸上輸送効率化法」に基づき積極化する道路等交通関連建設が大きな伸びを示すことが予想され、商務省も、部門により格差はあるものの、建設市場全体としては回復基調で推移するものと見込んでいる。さらに雇用創出効果、景気刺激に直結するという観点から建設市場に対する期待は大きなものがある。

とはいえ、93年第1四半期の実質GDP成長率が急落するなど、景気、建設市場の動向とも依然不透明な部分も多いことから、予断を許さない。

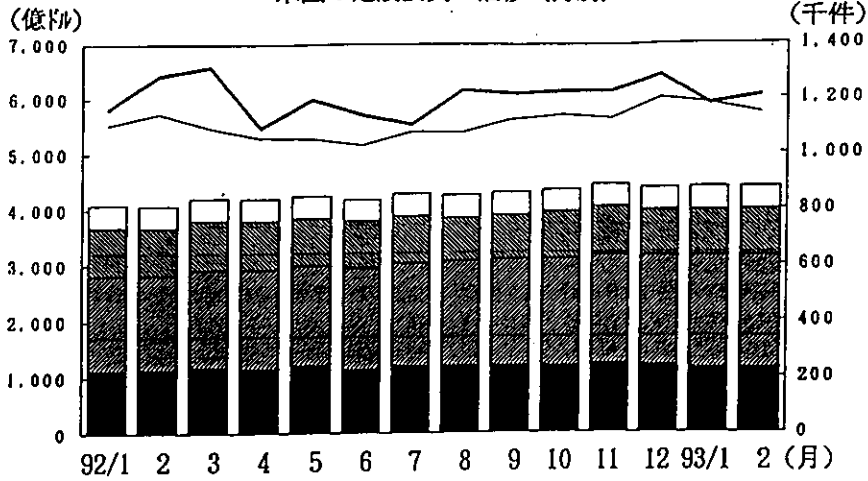
米国の景気動向、特に建設市場の動向は、我が国にも大きな影響を及ぼすことから、当面はクリントン政権の施策の行方とともに、米国建設市場を注意深く見守る必要がある。

(担当 杉山)



資料：商務省、労働省

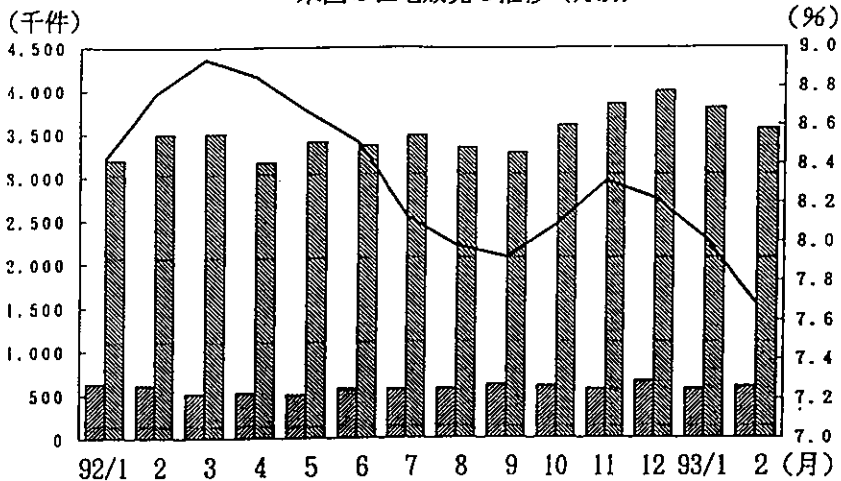
米国の建設投資の推移（月別）



注) ■は公共、//は民間(住宅)、///は民間(非住宅)
 □は民間(その他)
 —は住宅着工件数、-は建築許可件数
 各データは季節調整値・年率換算

資料：商務省

米国の住宅販売の推移（月別）



注) //は一戸建て新築住宅販売件数
 ///は一戸建て既存住宅販売件数
 □は住宅抵当金利
 販売件数は季節調整値・年率換算

資料：商務省、FRB

II. 南ヨーロッパの建設市場

EC統合も多くの問題を抱えながらも、その実現に向けてようやく光明を見出すことができた。ここでは、南ヨーロッパのスペイン、ポルトガル、そしてイタリアの建設市場について報告する。

1. スペインの建設市場

(1) 建設部門

建設部門は1987年から90年までの間、4%程度の適度な成長を維持してきたが、91年はその転換点、92年はマイナス成長突入の年といえよう。その兆候はすでに90年頃から現われ始めていた。中でも住宅部門はその現象が顕著であったが、土木や非住宅建築部門などの力強さによって十分カバーされていたため、全体としてはあまり目立たなかつただけである。維持修繕建築部門を除く建設部門は、91年レベルを下回ることになるだろう。

公共投資は近年まで割と順調な伸びを示し建設部門の牽引的役割を担っていたが、92年は激しく落ち込んでいる。開催前段階においては建設分野に多大な需要をもたらした国際イベントも、その開催自体はあまり寄与しなかつたということであろう。

建設産業の労働者人口は、91年末に126万8,500人であったのが、92年6月には121万5,900人と▲4.2%となっており、年末にはさらに減少していると思われる。失業者数は同じく91年末に24万2,782人であったのが、92年9月には27万3,271人と、12.6%も増加しており、失業率は上半期の間に17.4%から20.5%へ増加している。

93年にスペイン経済が回復するとは予測しづらい。個人消費はまだ弱く、公共部門の需要も国家予算の緊縮に伴って抑えられているからである。実際、92年9月までの公共工事発注件数は対前年32%の減少であり、93年には土木分野の活動はかなり低下することになるだろう。

(2) 新規住宅建築

政府の住宅援助政策は1987年から消極的なものとなり、空き市場が唯一その調整役を果たしていたといえる。このような無政策の結果、住宅価格や

賃料は上昇し低所得者層や中産階級からは手の届かないものとなってしまった。市場価格はかなり上昇しており、若い家族にとっては購入意欲もそれがれ、どちらかという貯蓄する方へ回ってしまっている。さらに、金融市場においても貸付ローンの金利はかなり上昇している。

実際、90年、91年の住宅不足は深刻で、政策当局は「住宅計画1992-95」というプログラムを策定し、緊急措置を採ることになった。ここでは期間中40万戸の住宅援助を計画しており、個人の能力に応じて取得しやすいレベルで提供していくことになっている。この計画の骨子は次のようなものである。

①低金利の貸付金と補助金。国と公庫間の年利率は、92年は12.25%とし、以後毎年交渉により決定される。所得の低い家族や初めて住宅を購入する家族に対してはその率を7.5%、もしくは6.5%まで引き下げることができる。②“頭金”支払い援助として、販売価格の5~10%の補助金制度。③“公的助成”と“公営住宅”の建設。面積が90平米以下で費用が限度額以下であれば、新築でも中古でもこれらの適用を受けることができる。金額については住宅の状況に応じて区分されている。

表1 住宅計画1992~1995の援助数

	1992年		1993年	92年~95年合計
	割り当て予定数	5月~10月の需要	割り当て予定数	割り当て予定数
公共助成	52,817	91,939	65,590	255,068
公営住宅	15,328	29,223	21,398	91,265
小計	68,145	121,162	86,988	346,333
修繕	11,470	14,635	14,025	54,450
援助合計	79,615	135,797	101,013	400,783

92年はわずか半年間でその予定数を大幅に越えている(表1)。この計画ではある年の予定数を他の年に振り替えたり、ある地域の割り当て分を他の地域に振り替えたりできるように柔軟な方式が採られているため、今のところこの超過分が93年分に影響を及ぼす心配はない。しかしこのような状態が今後も続くとすれば、94、95年の計画は何よりもこの政策を継続させることを前提に再検討が必要になってくる。

この住宅援助政策により、92年は86、87年の水準まで回復すると思われる。しかし住宅部門は未だ▲5%であり、来年以降もこの勢いで回復に向かって行くのかどうかははっきりしない。

(3) 非住宅建設

この部門はオリンピックや万博の開催により以前からわりと良い展望が持たれていたにもかかわらず、92年は若干のマイナス成長となりそうである（民間▲3%、公共▲1.5%）。公共非住宅部門は土木事業がそのほとんどを占めるが、92年は管理・行政施設建築が維持されているのに対して、輸送機関ターミナル部門や学校・病院・スポーツ施設等の社会福祉施設分野が激しく落ち込んでいる。

92、93年の見通しは▲3%程度であろう。また商業建築の落ち込みは近年の過剰供給の反動と見ることができ。また、工場、倉庫等を含む産業関連建設部門の低迷は、経済全体の落ち込みを鮮烈に映し出しているといえよう。

(4) 維持・修繕建築

ここはスペインにおいて唯一建設活動が伸びている部門である。92年の成長は4～5%が見込まれる。しかし93年については需要も低下し落ち込みは避けられないだろう。

この部門の成長維持の理由としては、新規に住宅を購入するのに比べてより安価に住まいのグレードアップを図ることができるため、感覚的に投資しやすいためではなかろうか。また、修繕を行なおうとする人々はクレジットに頼らなくても済むようにわりと前もって貯蓄をする傾向が強い。例えローンを借りなければならぬとしても、これらの占める金額は新規に住宅を取得するのに比べてずっと少なく済む。

最近スペインで実施された調査によると、住宅の維持修繕市場は400～500万戸といわれ、他の西ヨーロッパ諸国の水準に達するには今後の10年間で10兆ペセタの投資が必要と見られている。

(5) 土木

1987年以来目覚ましい成長を遂げてきたこの部門は、92年▲11%という記録的な落ち込みとなりそうである。これは公共事業の新しいプログラムに様々な問題を投げかけている。

投資の低迷及び現在のリセッションの背景には通貨の強い圧力がある。これは利率の引き下げを妨げており、民間の融資によるインフラ整備を困難

にしているのである。さらにEC基金からの交通・エネルギー事業への援助も遅れている。このような暗い財政展望を前にして93年の公共事業活動が維持されるためには、中央をはじめ地方行政機関の予算努力にかかっている。

92年の国家予算は緊縮型だが、93年はより一層厳しいものとなるだろう。将来の見通しが暗いため公共事業省は躍起になって次のように喚起している。少なくとも国内総生産（GDP）と同程度の公共投資伸び率（5%程度）を確保すべきである。また、建設部門は経済への波及効果が大きい重要なセクターである。経済回復のためにもこのような時にこそその役割を果たさなければならない、と。

2. ポルトガルの建設経済

ポルトガルの建設投資は安定した経済成長のもと91年まで高い伸びで推移してきた。90年には経済成長を上回る5.3%の伸びをみせ、91年には若干の伸び率の鈍化はあったものの4.5%と高水準を維持した。しかしながら、92年には2.5%に低下し、93年にはさらに土木部門と民間非住宅部門の低迷により2%の伸びにとどまるとみられる。

建設投資の推移を部門別にみると、全体の40%近くを占める土木投資が91年まで10%前後の伸びをみせ、ポルトガルの建設投資の牽引役を果たしていたことが判る。他のEC諸国に較べ大きく立ち遅れているインフラ整備の現状を考えれば、今後も土木投資はポルトガルの建設投資の動向に大きな影響を与えるものと思われる。

一方、ポルトガルの労働市場はここ数年非常に逼迫した状況にあり、労働コストは90年から大幅な上昇を続けている。労働力不足は特に建設分野において顕著であり、熟練工の不足が大きな問題となっている。これは建設業がもつ社会的イメージの悪さといった構造的な理由によるものである。そのため、学校教育の場をはじめ各方面で建設業のイメージ・アップを目指した活動が展開されており、また建設現場における労働環境の改善や安全性の確保といった対策が講じられている。

ポルトガルの建設業就業者数は建設投資が大きく伸びたにもかかわらず、87年から5年間ほとんど変化なく、91年は363,600人であった。

それでは次に、部門別の建設活動の動向をみることにする。

(1) 新設住宅

74年に導入された法定賃料制度は新旧賃貸住宅の間に賃料の大きな乖離を作り出し、その結果、賃貸住宅市場の発展は阻害され、住宅市場を歪めている要因となった。事実、ポルトガルの住宅投資はそのほとんどが分譲住宅に向けられている。そのため、ポルトガル政府は賃貸住宅市場の活性化と市場構造の改善のため、需給両面への資金援助を実施し、住宅制度そのものの改革にも着手し始めた。

このような住宅政策に加え、実質賃金の上昇によるアフォーダビリティの向上や失業率の低下により、91年にマイナス 1.0%であった住宅投資は92年、93年にはそれぞれ1%の伸びとなり、若干の回復が期待できる。

(2) 民間非住宅

ここ数年堅調に推移してきた民間非住宅投資は、ポルトガル経済の減速と直接投資の減少で93年は横ばいにとどまるとみられる。高い空室率（92年で6.13%）にみられる供給過剰が新規投資の障害になっている一方、建築許可取得のための煩雑な行政手続きといった官僚主義の弊害がこの部門の投資減退の背後にある主な理由の一つである。

(3) 公共非住宅

民間部門に較べて公共部門の非住宅投資は比較的高い水準を維持している。86年のEC加盟以来、中央・地方政府とも学校、病院などの公共施設不足の解消に取り組み、EC基金の財政援助のもと積極的な投資活動を行っている。91年に伸び率は鈍化した但其の後引き続き堅調に推移し、93年は3%の伸びとなろう。

(4) 土木

すでに述べたように土木投資はここ数年高水準で推移しており、建設投資のなかで最も活発な分野である。公共投資のなかでは自動車専用道路や主要幹線道路といった道路関連事業が大きなウエイトを占めている。

公共工事に対する付加価値税（VAT）が8%から16%に引き上げられたこともあり、公共投資は減少傾向にある。そのため、92年に4.0%の伸びにとどまった土木投資は93年にはさらに低下し3.4%になるとみられる。しかしながら、この部門はテージョ川の新橋、新リスボン計画、国際空港計画、TGV計画、リスボン万博98、天然ガス計画等のビッグ・プロジェクトが予定されており、将来的には高い投資水準を維持していくことは間違いなさであろう。

土木部門ではいくつかの問題点が指摘できる。まず、土木投資の拡大はEC資金の流入が大きく寄与していることから、景気後退によりECからの財政支援が縮小することになれば、土木投資さらにはインフラ整備の停滞をもたらす恐れがある。

また、公共工事では工事代金の支払遅延といった政府機関の問題の他に、住宅市場の低迷と外国企業の新規参入による競争の激化がある。建設業者間の競争はしばしば価格競争を引き起こし、それは一方においては安全性（プロジェクトと建設現場双方の）、他方においては工事の質といった本質的な面が軽視される傾向にある。

さらに、ポルトガルの建設業者は安全性や品質に関する高水準の基準をクリアするだけの技術力はなく、EC市場で適用される法規を順守できるだけの経験もない。従って、今後外国企業と競合していくうえで技術力の向上とノウハウの習得がポルトガルの建設業にとって重要な課題となる。

3. イタリアの建設経済

(1) 新設住宅

92年の住宅投資の伸び率は3.5%、建築戸数は227,000戸で4.5%の伸びであったが、同年9月が住宅部門にとって一つの分岐点となった。

92年上半年期には、建築戸数の伸びに伴い価格の上昇がみられた。しかしながら、同年9月から住宅市場は減速傾向を示し始め、その結果93年には住宅価格も下落に転じるとみられる。また、住宅の購入期間が長くなっていることから、92年に増加した住宅投資は93年の住宅市場に影響を与えらると思われる。

従って、88年から安定した成長を続けてきた住宅投資は93年には需要の減少と住宅価格の調整局面を迎え、伸び率は0.8%の微増にとどまるだろう。

(2) 民間非住宅

92年の民間非住宅投資は工業部門と商業・オフィス部門の不振により実質1.4%減となり、93年にはさらに悪化する。92年1月～8月における工業部門の生産活動は、前年同期比で0.3%の伸びにとどまり、92年後半から93年にかけても好転は望めそうもない。

93年にはオフィス・ビル部門の大幅な投資の抑制が予想される。イタリアの主要都市、特にミラノ、ローマ、フィレンツェで計画されている大規模地

域開発プロジェクトは93年中に実施されることはまずないであろう。また、オフィス用地の需要は主要なイタリア都市において92年上半期に12%以上下落した。しかしながら、需要の減少は主に大都市近郊での新築ビルに関してであり、大都市の中心部や中規模な地方都市では堅調に推移している。

一方、大規模商業施設は92年において好調な動きを示しており、この傾向は93～94年にかけても続くものと思われる。イタリアの商業施設は今後3年間で50%以上増えるとの調査結果も出ており、今後経済環境が悪化するなか、商業用ビル投資は安定した伸びが見込める。

(3) 公共非住宅

公共非住宅投資は財政支出の抑制の動きをまともに受けている。事実、中央政府レベルでは6～7%の支出削減を実施し、また病院や衛生施設建築の投資活動は当初1%の伸びとみられていたが、4.5%削減された。そのため、公共非住宅投資は92年で3%、93年には5.5%の減少となる。

(4) 土木

92年の土木投資には同年7月以来の公共工事の発注に絡む政界スキャンダルもさることながら、公共非住宅部門と同じく財政支出の抑制策が大きな足かせとなった。例えば、92年末までの政府機関の支出行為のコミットメントの凍結措置（義務的費用や行政活動に特に必要な費用を除く）は、92年下半期の新規事業に大きな影響を与えた。政府機関の支出削減は10%にまでのぼり、その結果92年の土木投資は3.3%減少した。

93年の土木投資はさらに深刻である。地方政府への交付金や資本勘定支出の92年名目レベルでの凍結措置もあり、減少幅は拡大し、5.5%のマイナスになるとみられる。

(5) 維持・修繕

ここ数年、維持・修繕部門の投資動向は安定した推移を示してきたが、新築部門の低迷を相殺する「代替」市場としての役割を期待させるだけの勢いはない。

93年の住宅関連の維持・修繕投資は、個人消費の減少と中古住宅市場の停滞にも左右されるが、新築住宅市場に較べてわずかなプラス基調で推移するだろう。一方、非住宅関連では都市の歴史地区に集中しているオフィス需要の減少に伴い維持・修繕活動も落ち込むものと思われる。また、土木関連の維持・修繕投資も新規事業と同じく政府機関の支出削減の影響を受け減少するだろう。従って、93年のこの部門の投資伸び率は全体で見ると、0.7%

にとどまるものとみられる。

(6) 今後の建設市場

92年のイタリアの建設業は、0.3%という建設投資の伸びにみられるように、他の産業ほどドラステックな動きをみせていない。しかしながら、92年9月の通貨危機、金利の上昇、財政支出の抑制策、公共事業をめぐる一連の政界汚職事件など建設活動を取り巻く環境は厳しさを増しており、93年にはほとんど全ての建設部門にマイナスの作用を及ぼすことになるだろう。そして、そこから予想できることは、92年まで拡大基調で推移してきた建設投資が93年には大きく落ち込み、最終的に1.6%の減少になるということである。

政府・民間消費の低迷と投資の減少；住宅建設のミニ・ブームの終息；為替市場におけるリラ安による金利の動き；工業部門とオフィス・ビル部門での需要低下；建設活動に影響を及ぼす財政支出の厳しい抑制策と92年末の入札案件の減少（前年比でマイナス30%）……これらは、イタリアの建設業にとって「暗い一年」を予感させるのに十分な材料と言えるだろう。

（担当 南條、佐藤）

III. ニューヨーク事務所から

今月のニューヨーク情報は、「1993年第1四半期の住宅販売価格」「ニューヨーク大都市圏の財源問題」と「米国建設企業ランキング」を紹介する。

—— 1993年第1四半期の住宅販売価格 ——

全米不動産業者協会の調査によると、全国大都市圏 129主要都市における1993年第1四半期の中間的な住宅販売価格は、104,200ドルとなり前年同期の99,100ドルに比較して5.1%増加となった。

これは消費者マインドの高揚と、ここ20年来の住宅抵当貸付の低金利などにより5.1%増加となったもので、過去2年間の各四半期比較で、最も高い伸び率となっている。特に、テキサス州やオクラホマ州などの中西部、南部の諸州とロッキー山脈周辺州の諸都市においては住宅需要が強く価格も値上がりが目立っており、1986年のオイル価格暴落で大きな打撃を受けたものの、安い土地、好適な天候が企業をおのずと呼び寄せ、不動産価格を続騰させる結果となっている。また、南部では北米自由貿易協定が後景にあり、今後安い労働市場を求め多くの企業がメキシコへ流出した場合、南西部は地の利を得た拠点となるであろう。しかしながら、昨年末まで失業率が8～9%と経済危機に喘いでいるニューイングランド諸州は、住宅価格も低迷している。また、カリフォルニアでは景気の動向を案じる企業群が、より地価が安い、生活費も安いアリゾナ州、ユタ州、コロラド州などに移転する傾向にある。

統計上大きなウエイトを占める単世帯用住宅の中間的価格をみてみると、特に注目されるのがリッチランド、ケネウィック、そしてワシントンD.C.の大都市圏で、力強い住宅需要に支えられ、96,400ドルとなり、前年同期の77,400ドルに比較して24.5%の大幅な上昇となっている。また、中西部でも経済の好転と強い住宅需要に支えられ、前年比7.8%の増となった。さらに、南部でも住宅市場の活発化が目立ち始めており、平均で2.7%の上昇となっている。なかでもフロリダのフォートマイヤーズ(10.2%

増)、ミシシッピのガルフポート(7.4%増)の上昇は顕著である。

一方、北東部における住宅価格は全般的に低迷している。フィラデルフィア、マサチューセッツのスプリングフィールド、ニュージャージーのアトランティックシティでは、住宅販売件数が回復してきているにもかかわらず7%以上の減少となっている。

西部では0.5%の下落となっているが、これはカリフォルニアの経済不況の影響によるものであるが、数年前の不動産ブームの時に高騰した価格が、徐々に本来の価格のベースに戻りつつあるものと思われる。

米国では、よりグレードの高い住宅に住み替える性向(買換え)がある。

住宅価格に大きな影響を与える中古住宅の販売件数(第1四半期)をみると、季節調整済(年率)で前年の380万戸に比較して、3.4%増の390万戸となっている。北東部では平均で8.6%の上昇となっており、特にペンシルベニアでは19.2%、バーモントでは17.9%の著増となっている。

住宅販売件数はその時の地域経済の動向の影響を受けるといわれているが、例えば経済の動きが鈍いロスアンゼルス第1四半期における販売件数は、前年同期比12.8%の減少となっており、さらにカリフォルニア州では前年同期比6.3%の減少、サンタクララでは今年初めに比較して実に25.3%も減少している。

今年に入り米国本土東部全域と南部地方を襲った記録的な大雪等の異常気象の影響は、ここ20年来最も低率にある住宅抵当貸付金利や消費者マインドの高揚にもかかわらず、新設住宅着工、建築申請許可件数あるいは住宅販売(新設、中古)等の住宅関連指標を軒並み下降させたが、春の住宅需要期を迎えそれぞれの指標が上昇基調に転じる気配をみせ始めている。

住宅の最も購入しやすい都市を知るには、中間所得額と中間住宅価格を対比すれば、ほぼ予想がつくと言われている。東部地方では年収の25%を住宅費に充てるのが普通であり、西部やオハイオ州では、年収の8~12%で住宅のローンを賄う。事実オハイオ州のヤングタウンでは、3.9%、南西部のオクラホマ、ルイビルでは10%を費用として充てている。

—— ニューヨーク大都市圏の財源問題 ——

米国では毎年多くの移民を受け入れているが、ニューヨーク大都市圏における移民数も増加の一途を辿っている。1984年から1989年までの6年間に、

ニューヨーク大都市圏では約 566千人の移民を受け入れ、さらに、その後1992年までの3年間に既にその60%の 337千人を受け入れている。

米国商務省統計局は、人口動向予測調査の中で60年後の米国の人口は現在より50%増加し、ヒスパニック（スペイン語系）を除く白人の全人口に占める比率は半分近くまで低下するとの見通しを発表している。今後米国の人種構成の多様化は一段と進み、低所得者層の増加は避けられないものと予想されている。

ニューヨーク大都市圏は、多くの移民受入れに伴い社会保障、低所得者用住宅の建設、安定した雇用供給等に対して、限られた歳入の中でどのような対応をとるべきか問題提起されている。

米国の場合、固定資産税は連邦法から独立した地方税扱いとなる。州政府からの援助が限られている現在、各市町村は地域差こそあれ財源の大部分を固定資産税、つまり不動産所有者からの税収に頼っている状況にある。ニューヨークの不動産所有者は、1990年に収入の 9.4%の固定資産税を払い、1991年には実に24%も支払っている。最近、米国で一番値上がりの激しい税金は、固定資産税とも言われている。

これ以上の固定資産税率の引き上げは難しく、地方財源不足は益々深刻となろう。

（担当 細越）

ニューヨーク市の移民構成割合（上位10国）

1982～1989年	(%)	1991年	(%)
ドミニカ共和国	16.6	ロシア連邦構成共和国	15.8
ジャマイカ	10.6	ドミニカ共和国	15.5
中華人民共和国	10.5	中華人民共和国	10.4
ガイアナ協同共和国	7.8	ガイアナ協同共和国	6.6
ハイチ共和国	6.0	ジャマイカ	6.5
コロンビア共和国	3.3	ハイチ共和国	3.4
大韓民国	2.9	バングラデシュ人民共和国	3.3
インド	2.9	トリニダード・トバゴ共和国	2.8
エクアドル共和国	2.6	エクアドル共和国	2.5
フィリピン共和国	2.0	ポーランド共和国	2.4

（資料）ニューヨーク市計画局

建設専門誌のENRから92年米国内の建設企業上位400社の総合ランキングが発表されたので、その概況をレポートする。

1. 全体の概況

92年の米国建設市場は、リセッションの影響から依然として停滞した状況が続いている。こうした中、多くの建設企業は国内での建設市場の不振から抜け出すために、海外での建設工事に活路を求める動きが目立ってきている。

92年上位400社の建設契約額は、2,304億ドルと前年の2,299億ドルに近いレベルにとどまっている。国内・海外別では、国内1,556億ドル（前年比1%減）、海外748億ドル（前年比2%増）となっている。

工事種別では、産業249億ドル（前年比25%増）、下水55億ドル（同22%増）、危険廃棄物132億ドル（同72%増）と増加したが、ビル建築487億ドル（同5%減）、工場123億ドル（同6%減）、上水道25億ドル（同8%減）、輸送255億ドル（同13%減）と減少した。

また、工事種別シェアでは、石油関連30%、ビル建築21%、輸送11%、電力11%が上位を占めている。

2. 国内市場

93年の建設市場について、大手建設企業のトップは今年こそ良い年になるうとの明るい見通しを持っている。しかし、93年第1四半期の新規建設契約額を見る限り、回復の兆しはまだ現れていないようだ。非住宅建設は、174億ドル（前年同期比14%減）と落ち込んで不調であるが、この減少を非建築（重土木）建設130億ドル（同5%増）と住宅建設247億ドル（同3%増）が下支えして、トータルで552億ドル（同2%減）とわずかの減少幅に食い止めている。

新規建設工事完成工事高はまだ良い方である。3月（季節調整済・年率）は、4,427億ドルと前年比で3%増となっている。公共部門が1,150億ドル（同5%減）となっているが、民間部門が3,277億ドル（同3%増）と好調であり、緩やかな回復過程にある。

ダン&ウラッドストリート社の建設業景況調査によると、先行き3か月の

受注見通しは「増加」との楽観的見方が昨年12月以降4か月連続して続いているが、雇用増加には慎重なところが多いようである。

米国内の建設市場は、連邦政府の建設投資に不透明な部分もあって全体ではゆっくりとしたペースでの回復となっている。

3. 海外市場

国内での建設不況による受注減を食い止めるために、海外市場への進出企業が増えている。米国の建設技術が高く評価されていることもあるが、建設工事を安く・早く施工していることも評価されている。しかし、一方では、海外市場での受注獲得競争が激化している。

海外の建設契約額は、748億ドルと前年比2%増となっている。工事種別では、工業・石油が518億ドルと海外工事全体の69.3%を、輸送が85億ドル（同11.4%）を占めている。次いで電力、工場、危険廃棄物、水供給の順になっている。

地域別では、アジア市場が将来の有望市場と目されており、建設契約額は220億ドルと前年比31%増となっている。特に、ベトナムと中国市場が注目されている。中東市場は170億ドルと前年比5%減となったが、ヨーロッパ市場は168億ドルと前年比25%増と大幅に増加している。

4. ビル建築分野

ビル建築分野は、非住宅建設の停滞傾向が続いており不調であるといえる。この分野の建設契約額は、487億ドルと前年比で5%減少している。特に、工場が123億ドルと前年比で6%減少したことが、大手建築業者を直撃しており、大手50社の建設契約額が306億ドルと前年比で11.7%も減少している。

こうした中で、大手建築業者は、今後工事量の増加が見込まれるヘルスケアや教育市場への参入を計画している。

5. 重土木分野

重土木上位50社の建設契約額は、厳しい連邦予算と環境保全規制強化の影響を受けて交通・環境関連市場が冴えず、283億ドルと前年比12%減少した。これは、公共事業が新規建設工事や改築工事が見送られて、代わりに小額の補修工事が増えたことが原因となっている。また、この市場は、地方政

府の財政難の影響をも受けている。今後は陸上交通法によるハイウェイ建設の増加や民間セクターによる環境改善プロジェクトの増加が見込まれている。

(担当 久保田)

