

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. 73

'95 3

CONTENTS

- | | | |
|-----------------------------|-------|----|
| I. 英国における1994～1995年度の建設動向 | | 1 |
| II. 第5回日韓建設経済ワークショップより（その2） | | 13 |
| III. 米国事務所から | | 19 |
| ——第4四半期の建設資材価格報告—— | | |
| ——FMIによる1995年の建設見通し—— | | |



RICE

財団
法人

建設経済研究所

〒105 東京都港区虎ノ門四丁目3番9号

住友新虎ノ門ビル7F

TEL 03-3433-5011

FAX 03-3433-5239

I. 英国における1994～1995年度の建設動向

先々月号から続いている昨年12月9日、スイス、チューリッヒで開催されたユーロ・コンストラクション会議資料の紹介。今月は英国における建設市場の現状と見通しについて紹介する。

【要 約】

1993年において2%に近い減少を示した(1993年は前期比-1.8%)建設業界における施工高は、1995年までには4%近く増加するものと予測されている。すなわち、1994年は2.4%、1995年は1.4%の増加が予測されている。

この予測の更新は、今年6月に提出されたものを改良した予測である。この上方修正は1994年度を対象としたものであり、ビジネス・サイクルにおける予想以上の景気回復によるものではなく、公共の補修、保守作業部門における予想以上の業績によるものである。今年の初めは、公共の補修、保守作業部門の業績の悪化が予測されていたが、最新のデータによると、成長はほぼ確実である。

新設事業に関して、ジュビリー線の延長工事(ロンドンで最近、着工した地下鉄プロジェクト)を原因とする予測の狂いを除外すると、1993年中期以来の発注の増加は、特に目立ったところはなく、前回の予測に合致している。したがって、総体的に3カ月前に行われた予測は、大筋では変わっていない。ただし、公共住宅建設部門では、予測以上の着工件数のために、1994年における施工高の大幅な上昇となっている。しかしながら、この増加は、公共の非住宅、インフラストラクチャ部門の僅かの下方修正によって相殺されている。その結果、全体の新設事業の予測は変更されないままでいる。公共の資本支出の伸びは次の数年間で鈍化すると思われ、回復基調の持続は、民間部門にかかっている。民間の住宅建設部門、産業、商業部門の発注は、1993年の中期以来、増加していて、1994年にも上昇する可能性が高い。産業部門における受注の増加傾向はかなり確実性が高い(製造業における生産高は約二年間増加してきているが、予測対象期間において、これがさらに増加すれば、余剰能力の不況効果は大幅に減少するであろう)が、オフィスや住

宅建設市場においては、受注が増加するという確証はない。オフィスや住宅建設市場については、賃借料、家屋価格の上昇に対する期待に基づく1994年初期における活況状態が、これらの期待を実現できなかったために、現在鈍化している。オフィスや住宅建設部門は、いずれも主要な不況効果の影響を受けやすい。オフィス部門では、供給過剰がその鎌首をもたげていて、住宅建設市場では、失業、増税、金利の引き上げに対する不安のために、近年における活況化が鈍っている。したがって、全般的に1994年における強気の回復予測はすべて公共の補修、保守関係における活況に関連している。補修、保守部門は1994年に約3.5%の成長が見込まれている。それ以降、成長率は1995年で1%に鈍化すると予測されている。

【マクロ経済の観点からの報告】

1994年前期における英国の経済の業績は、予想よりもはるかに輝かしいものであり、GDP成長率は年間で3.7%であった。1993年の後半と対照的に、同期における消費者支出の伸びは緩やかで、両四半期とも僅か0.5%の増加であった（これは、昨年最後の両四半期それぞれにおける1%の伸びと比較することができる）。今年における現在までのGDPの成長の主要な原動力は、投資（1993年の同期と比較して5%増）および輸出（有形的輸出は1993年の同期と比較して10%増）であった。

マクロ経済的展望できわめて重要なことは、今後の金利の動向であり、金利もインフレに対する見方に左右される。インフレは、ここ数カ月間、大方の予測より低く、最近のベース・レートの上昇に対して、比較的インフレのない恵まれた環境が続いたが、それだけでは、さらなる金利の上昇を阻止するには明らかに不十分であった。ますます重要性が増すと思われるものとして、GDP成長率がトレンド以上を達成できるか否かということである。この意味において、最近の金利の上昇は、トレンドを越えたGDPの大幅な伸びは、将来、インフレの圧力を醸し出すかもしれないという懸念に対する先制攻撃である。最近の金利の引き上げは、消費者の支出を抑制するのに十分であると示唆しており、特に、住宅建設市場は6月に不況の兆しを示している。

今年、経済成長は、確実に多数の予測者の予想を越えるように思われるが、来年の4月にもう一度の増税が確実にあるので、現在の議論は、経済が

金利の再上昇に耐えることができるという前提にたって行われている。前回の予測で述べられているように、これらの政策は主として、消費者に影響を与えるので、消費者支出の伸びは、残りの1994年の間（1995年になるまで）、鈍いと考えるのが合理的である。尤も、実質所得が上昇し、貯蓄率（現在、9%）がさらに減少すると、抑制策の当初の効果は相殺される可能性も存在する。しかしながら、会社のリストラが継続すると、消費者の所得に対する期待は鈍化する可能性が大きい。GDPに対する消費（65%）を考えると、支出の伸びが長期にわたって小さいと、全体のGDPの伸びが鈍化することが指摘される。したがって、1994年における3.5%に近いGDPの伸びに続いて、1995年は約3%と緩和すると思われる。

◆住宅建設

民間部門における住宅建設

1994年夏に行われた予測は、1994年以降の住宅建設市場に対してより悲観的な見方になったことにより、やや低めとなった。すなわち、3カ月前には、1995年を155,000（戸）と予測されたが、その後には160,000（戸）と予測している。

最近の着工戸数の数字は、今年、現在までの期待（前半期で40,000戸に近い）通りの伸びを示しているが、多くの要因は、今年の残りの期間に伸びは鈍化することを示唆している。1993年の中期において大幅に伸びた後、不動産取引の件数はそれ以降、停滞している。不動産会社を介した正味の取引は最近、鈍化して、今年現在まで、1993年のレベルで停滞している。1994年の前半におけるすべての金融業者による抵当の承認は1993年に対して伸びは殆どない。ハリファックス建築協会（Halifax Building Society）によると、新築の家屋の価格は1993年末以来僅か増加しているが（2～3%）、1994年まで家屋（新築および中古の家屋）の価格の上昇はゼロの可能性があるという。

明らかに1993年と1994年の初期における着工件数の増加は、純粹に、市況の好況と価格の上昇の継続を建築業者が期待したことによるものである。そして、建築業者は、今後は慎重になる可能性があり、前回の予測の期待通り、着工件数は年度一杯、横ばいであると思われる。実際、HBF（家屋建築業者連合、House Builders' Federation）の調査によると、正味手持ち工事

(net reservation) を報告する家屋建築者の増加は、前年度と比較して、4月の48%から1994年9月の8%に減少している。

1994年以降は、低調な推移が予想されている。その理由は、市場活動全般の最近の伸びの鈍化によるばかりでなく、失業および金利の再引き上げに対する戸主の懸念によるものである。したがって、総体的に、一般の経済活動の回復および旺盛な購買力のため、住宅建設市場における持続的な回復が見込まれるものの、最近の出来事が示しているように鈍化する傾向もある。

最新の数字は1994年6月に提出されたものに対する僅かの変更を示している。すなわち、1994年における7.5%の増加と1995年におけるさらに7%の増加である。

公共部門における住宅建設

公共住宅建設部門の見通しは数カ月前に予測されていたものよりもやや明るいと思われる。その理由は、この部門の活動の主要な担い手としての住宅建設組合の1994年の前半における着工戸数は、約22,000件であるからである。この率では年間の住宅完工戸数は前回の予測の38,000をはるかに越えることになる。しかし、1994年の中期から鈍化し、月間の着工戸数は横ばいになり、その結果、合計で約42,000戸になるものと考えられる。したがって、住宅建設組合の着工数は1993年の数字に近い状態になるものと思われる。しかしながら、1994年以降はこの部門の見通しとして、政府の資金調達が増加するため、依然、鈍化状態が継続し、民間融資の増加によって完全な相殺はできないで、その結果、着工戸数の減少となる。

現在、きわめて低いレベルにある地方自治体の建設は、今年6月に行われた予測のレベルに停滞している。

全般的に、公共住宅の建設着工戸数は1994年には44,000戸、1995年には38,000戸に達するものと予測されている。施工高は、1995年に5.5%に下がるが、その前に1994年にはさらに成長して、13%になると期待される。

◆土木建設

土木建設の見通しは、6カ月前に提出されたものときわめて類似している、生産高は1994年に急降下を示す。インフラストラクチャの受注の傾向は、1993年初期以来、上昇を続けているものの、施工高の四半期の状態は、

第一四半期の約20億ポンドから1993年末の約15億ポンドに落ち込んでいる。その後、多少は上昇する。施工高の落ち込みの多くは、海峡トンネルの竣工によるものであった。ジュビリー線の延長工事（地下鉄プロジェクト）を着工したとしても、1994年の残りの四半期の施工高は、現在のレベル（15～20億ポンド）を大幅に越えることを示唆する要因は殆どない。これは施工高が10%減少することを示している。

1994年以降の見通しは、複雑である。この部門の受注の合計が1993年に約7%上昇したが、この数字はジュビリー線の延長工事の数字によって変更されている。すなわち、ジュビリー線延長工事がなければ、インフラストラクチャの全受注高は、2～3%増となる。ジュビリー線延長工事の受注があるとしても、全受注額は、道路に対する資本支出の減少により、公益事業（電力、ガス会社）からの継続的な受注がある程度では1994年には減少すると思われる。

道路関係の受注は年初よりかなり減少している。その下位部門(sub sector)は資本支出の減少計画によってさらに削減される恐れ、環境関係の圧力の増大、さらに、最近の民間融資政策(Private Finance Initiative)に関連してプロジェクトの遅延の可能性があるために、道路関係の見通しは悪いものとなっている。一方、政府は、道路網に対する民間の投資を奨励する決定を発表した。約20億ポンドのプロジェクト（このプロジェクトによって民間部門は、道路の設計、融資、建設、操業を行い、政府は交通の使用状況に応じて金を出す）に焦点が当てられているが、1995年に着工予定の計画4件（5億ポンド）が組み込まれているのみで、これらのプロジェクトは遅延する可能性が大きい。さらに、これらは、政府企画の道路支出の追加分と考えられており、単に政府支出の削減を代替するものと思われる。せいぜい、道路関係の資本支出が短期的に緩やかに減少することを示唆しているにとどまる。

民営化された公益事業部門においては貯水会社(Water Holding Companies)による資本支出は、現在30億ポンドでピークにあり、1995年以降もこのレベルに留まるものと思われる。一方、電力会社の資本支出は、ガスに対する現在の重点策が終結に近づくので、1993年に20億ポンドから15億ポンドに下落することが確実である。この10年間の初めに行われた民営化に続いて、規制緩和によって新しい会社が業界に進出するにつれて、電力会社による投資は、ブームを呈した。しかしながら、その結果、供給過剰になり、

そのため、現在、投資が押さえられている。

要約すると、施工高の減少は、1994年に -10%、1995年には-5.5%のが予想され相当厳しいと思われる。

◆公共の非住宅部門

この部門の受注は1992年の初めから増加しており、1993年には18%上昇し、事実上、すべての主要な下位部門（特に、教育およびオフィス関係）が大幅な上昇を記録した。成長は、1994年も継続して、前半期の受注は、前年の同期と比較して約8%高い。しかしながら、このことは予測対象期間における施工高の増加を示唆しているけれども、多くの要因は引き続き次のことを示している。すなわち、全般的に、予測は、今年6月に行われた予測に類似していて、最近の受注増は1994年および1995年に部分的にはあるが、施工高を増加させているけれども、計画されていた資本の支出の減少が影響を与え始めるにつれて、増加傾向も緩やかなものになっている。主要な下位部門（教育と健康部門）では、最悪の場合でも、次の数年間は、資本支出が継続するので穏やかなマイナスになるとと思われる。

要約すると、施工高は、今年は1%、1995年においてさらに、約1.5%増加すると予測される。

◆民間産業部門

1994年における3.5%の減少に引き続き、民間産業部門における建設活動は、6月の予測通り活性化するとと思われる。

多くの要因が上記の予測を支持している。受注は1993年に5.5%増加した。1994年の前半期には、1993年の同期と比較して27%高かった。増加の多くは、受注が同期に対して25%増加している下位部門の主要な工場に関係している。受注増は最近のCBIの動向の調査を反映しているが、この調査は、今後の建物の投資額の横ばい状態を示唆している。しかしながら、もっとも有利な輸出市場（1994年の前半期において輸出は10%伸びを示した）、主要コスト削減による財政状態の改善、合理化および金利負担の減少などによる体質改善により高い伸びが期待される。

製造業における生産高（次の2年間で年間3~4%の増加予測）が引き続き増加すること、会社の財政状態の好転により、1994年以降は受注はさら

に、増加するものと思われる。企業の財政体質改善による余剰資金の存在は、新たな床需要を生みだし、それが現在の過剰供給されている床面積によって満たされるだろう。しかし、1993年後期にピークに達してから利用可能な工場の遊休床面積は、約一年間減少してきて、8月まで4カ月間で3%減少した。同時に、利用可能な床のストックは減少している。このことは、メーカーの床需要の将来における増加が大きいことを示している。

この部門の見通しは引き続き明るく、1995年の予測は1994年6月の予測と一致している。施工高の伸びは今年は10%で、来年は6%である。

◆民間の商業部門

約一年前、「民間の商業部門における回復がいつ始まるか」、から「その回復はどれほど強力であるか」に注目が移行した。1994年の回復は現在、確実である。その理由は、受注が1993年に4%以上、上昇しているからである。この部門における受注と施工高の間に密度な相関関係が存在するので、施工高の伸び3~4%という最近の予測は確実であると思われる。しかしながら、最近の出来事から見ると、1994年以降の回復力の確実性は減少してきただと思われる。

1993年後期において、財産市場、特に、オフィス市場に対する投資は増大した。その理由は投資家が不況の終結を感じとり、家賃の上昇を先取りし始めたからである。Hiller Parker氏によると、1993までの一年間でオフィスの資本価値は、約29%上昇しているという。しかしながら、この数字は、最近の減少傾向を無視している。最近のデータによると、市場は息切れがしてきて、今年の8月までの4カ月に僅か0.4%しか、増大していない。

「投資財産に関するデータベース（IPD）」によると、資本価値は1993年中期以来初めて、僅かではあるが8月に減少している。この減少は、債券利回り（財産を魅力のない購買対象にしている）および、恐らくもっと重要なものとして、需要と賃借料の上昇を抑制する過剰供給という二つの要素によるものである。投機的需要の前提条件は、現在よりもはるかに高い賃借料での賃借を期待することである。これが発生する確実性は少ないので、投機的需要の見通しはあまりない。近代的スペースを必要とする人々の需要も予想されるが、改修のオプション（refurbishment option）のほうがもっと可能性のある選択である。

商店という下位部門の事情は、もっと複雑である。ショッピング・センターの開発は、特に、町の中心部において鎮静化している。町の中心部では、空室率が引き続き高く、新しい開発を抑制している。郊外の開発に対する関心のほうが強いように思われる。小売り用の倉庫（下位部門）の業績も引き続き活発である。食物小売り部門では、主要な会社の現在の新しい床に対する需要のレベルは、1994年以降継続する可能性は少ない。すなわち、大手七社の資本支出は1993年の約24億ポンドから1994年の約18億ポンドに減少する予定である。この投資の減少のインパクトは、残りの小売り（下位部門）における鈍化傾向と相まって、商店という下位部門における1995年度の伸びはせいぜい、緩やかなものであることを示している。

全般的に、施工高の伸び 3.5%が期待される1994年以降は、この部門の見通しは6月の予測に比べてさらに、不確定であり、1995年の生産の伸びは5%と予想されている。

◆維持補修

住 宅

（公共住宅）

公共住宅分野の維持・補修額の短期的な見通しは、前回の予測以来、大きく変わってきている。1994年の予測は2%の落込みであると前に予測したが、これは政府支出のこの分野に対する削減、および資本収入の落込みの結果である（1992年のオースタム・ステイトメントで発表された決定による）。しかしながら、1994年上半期の発表数値は好調さを示しており、前年同期に比較して8%の上昇である。下半期はこの好調さは弱まると思われるが、1994年の成長が妨げられるといったほどにはならないであろう。1994年以降は、前の予測で発表された見通しと同じである、つまり、地方自治体における固定資本支出の減少により1995年の額は落込むであろう。

以上のことより、1994年の予測は5%の上昇、1995年は5%の下降となる。

（民間住宅）

この分野の見通しは6月に発表した予測と同じである。

数字の堅調な伸びの予測は、1994年中期から予想されたものであったが、これは、住宅取引件数の増加と修繕・修復によってもたらされる価格上昇だ

けでなく、移転を考える前に、余裕空間を効果的に利用するといった修復拡張作業を選択肢として選ぶことによる家計支出の増加によるものである。この見方は、事実的に矛盾することなく、依然として続いている（後の見方を裏付ける新しいデータが少しばかりある）。

さて、この分野における回復基調を示す数値の伸びがあるという、前述の予測に関して、一言、注意しておかなければならない。つまり、一般的に言って、住宅市場は最近の税金および金利の上昇による雇用状況の不透明さの影響を受けるばかりでなく、1995年には確実な増税と近い将来の金利上昇の可能性による影響を受けるのである。前の見通しで述べたように、これらの要因は、最近示されている主要マクロ経済指標に対峙するリスクの一つとして検討されなければならない。広く状況を見れば、ここ数年住宅市場は緩やかな回復基調に向かうことを支えるものである。

概観すれば、1994年と1995年における、維持補修額の5%上昇により、住宅市場は緩やかな回復にあるという数カ月前の予測は引き続き維持されるものである。

非住宅

（公共非住宅）

公共住宅分野の維持・補修額の短期的な見通しは、前回の見通し以来、大きく変わってきている。政府支出のこの分野に対する削減と資本収入の落ち込みの予想により、6月の予測では6%の落ち込みであるが、1994年上半期の数値は、前年同期に比較すれば4%の上昇である。1993年はこの年の残り四半期の数値の落ち込みが予想されているにも係わらず、予想以上に好調である。1994年の見通しは上向きか変化なしであろう。1994年以降は6月の予想と同じものになるであろう、つまり地方自治体の財政緊縮により3%の落ち込みとなる。

（民間非住宅）

民間非住宅の維持・補修分野は過去18月にわたって、非常に安定している。平均して各四半期、110億ポンドに近い数字を示している。しかしながら、この安定的な傾向はこの分野がより活発になっている見通しの帰結であるが、これは特に現在は、民間企業の企業収益が好調なことによる。リセッションの間は、企業収益の悪化に対処するため維持・補修等の不必要な支出を抑えるといったことは当たり前のことである。借金の利息に見合うだけの

利益を計上しなければならないのである。金利負担を軽減することにより、赤字縮小し、収益を増大させなければならない。維持・補修のために資金を回すためには財産的裏付けがなければならないのである。

1994年の上半期の数値は、1993年同期と比較して3%の上昇であった(1993年も同様の増加であった)。1994年以降は、一般的な景気拡大と企業収益の好調さからみて、数値は引き続き上昇傾向を示すであろう。これは、予測より急激な増加である。

(担当 森川)

英国主要指標

	1991	1992	1993	1994	1995
人口(100万人)	57.8	58.0	58.1	58.4	58.6
世帯(100万世帯)	22.2	22.4	22.6	22.8	23.0
失業者数(100万人)	2.3	2.8	2.9	2.5	2.3
失業率(%、前期比)	8.1	9.9	10.3	9.2	8.4
国内総生産(%、前期比)	-2.2	-0.5	2.0	3.6	2.7
建設単価(%、前期比)*1	-7.0	-9.0	-3.0	3.0	3.0
短期利率(%)	11.5	9.6	6.0	5.4	6.8
長期利率(%)	9.9	9.1	7.8	8.0	8.0

* 1994年、1995年は見通し

*1新築工事のみを参照

実質国民総生産

(対前年伸び率、%)

	1991	1992	1993	1994	1995
民間最終消費支出	-2.2	0.0	2.6	2.5	1.9
政府最終消費支出	2.5	0.6	1.2	0.8	1.3
国内総固定資本形成	-9.8	-1.6	0.3	5.3	6.6
在庫投資	-0.9	-0.4	0.0	0.3	0.3
輸出	-0.9	3.0	3.0	7.5	6.4
輸入	-5.4	6.2	2.9	5.2	5.5
国内総生産	-2.2	-0.5	2.0	3.6	2.7

* 1993年は見込み、1994年・1995年は予測

建設市場規模

	10億 E C U	10億円
新設合計	35.2	4,576
住宅	8.7	1,131
民間非住宅	10.8	1,404
公共非住宅	6.0	780
土木	9.7	1,261
維持補修合計	24.5	3,185
住宅	13.8	1,794
非住宅	8.6	1,118
土木	2.1	273
総計	59.7	7,761

* 換算レートは1993年の年間平均為替レート

1 E C U = 130円

1 ポンド = 167円

* 1992年の英国環境省建設保証部の資料によると建設市場の官民比率は官40%、民60%となっている。

非住宅部門内訳

(対前年伸び率、%)

	1993年 (100万ECU)	1991年	1992年	1993年
各種学校及び大学	1,866	6.7	40.6	12.9
病 院	1,679	4.8	26.2	-11.2
工 場	3,708	-15.8	-6.1	6.1
事務所ビル	3,679	-13.5	-29.3	-23.7
商 業 ビ ル	3,844	-6.1	-6.3	-7.1
雑 居 ビ ル	2,024	6.9	-2.2	-12.2
合 計	16,800	-8.0	-8.4	-8.2

* 換算レートは1993年の年間平均為替レート

1 E C U = 130円

1 ポンド = 167円

II. 第5回日韓建設経済ワークショップより（その2）

前回は引続き第5回日韓建設経済ワークショップの論文を紹介する。今回は韓国の国土開発研究院の李栽雨研究委員の「韓国建設産業の分析」の概要を報告する。

『韓国建設産業の分析』

1. 序 論

韓国の建設産業は消費者のニーズの高度化などの経済環境の変化に対応する必要がある。またガット・ウルグアイ・ラウンドの影響も出てくるであろう。韓国の建設会社は競争力を付けなければならないし、法規制も変えなければならない。旧式で脆弱な建設産業を近代的で強力な産業にすることを緊急に行なわねばならない。現在、政府も建設会社も広範囲なりストラクチャリングの必要性を認識し始めている。

2. 韓国建設産業の概観

建設産業は韓国経済を牽引してきた産業の1つである。GDPに占める割合は70年代には5%程度であったが、80年代には7%になり、1991年には9%になった。建設の契約は1989年には16.1%、1990年には23.7%増加したが、これは首都圏の5つの新都市の建設を含むいわゆる200万戸住宅建設計画の結果である。この計画は賃金や資材価格の高騰によるインフレーションなどの問題を引き起こした。建設契約の伸びは91年には11.4%、92年にはマイナスに落ち込んだが、これは200万戸住宅建設終了後の落ち込みによるものである。

建設産業ほど非熟練労働者を雇用している産業はない。建設産業は全勤労働者の8.8%を雇用しており、韓国銀行の研究によれば乗数係数(multiplier coefficient)は製造業や農水業よりも大きく、2.03である。

海外での建設は1965年から始まった。1973年にサウジ・アラビアでの受注以来中東でのブームが80年代初期まで続いた。1982年に契約は133億ドルになった。80年代中頃、中東での需要の落ち込みで海外工事は激減した。1989

建設生産とGDPの成長率（85年換算）

（10億ウォン、%）

年	GDP (A)	建設 (B)	率 (B/A)	成長率	
				GDP	建設
1973	32,432.4	1,743.4	0.05	13.5	25.3
1974	35,117.1	1,956.8	0.06	8.3	12.2
1975	37,620.8	2,129.1	0.06	7.1	8.8
1976	42,470.6	2,386.9	0.06	12.9	12.1
1977	46,749.2	3,087.9	0.07	10.1	29.4
1978	51,288.7	3,975.4	0.08	9.7	28.7
1979	55,181.5	4,230.6	0.08	7.6	6.4
1980	53,988.7	4,157.7	0.08	-2.2	-1.7
1981	57,615.4	3,946.6	0.07	6.7	-5.1
1982	61,820.9	4,678.0	0.08	7.3	18.5
1983	69,101.0	5,670.7	0.08	11.8	21.2
1984	75,606.4	5,986.9	0.08	9.4	5.6
1985	80,846.9	6,250.8	0.08	6.9	4.4
1986	90,867.8	6,560.4	0.07	12.4	5.0
1987	101,803.5	7,394.2	0.07	12.0	12.7
1988	113,492.2	8,097.1	0.07	11.5	9.5
1989	120,477.2	9,397.4	0.08	6.2	16.1
1990	131,502.9	11,625.9	0.09	9.2	23.7
1991	142,633.0	12,953.3	0.09	8.5	11.4
1992	149,463.0	12,705.5	0.09	4.8	-1.9

年以後、海外市場は地理的に多様化し、北アフリカや東南アジアに向かった。契約額は1993年には51億ドルになった。1994年には60億ドルを超えるものと思われる。韓国の建設会社の優位性は労働集約的な土木と建築にあったので、エンジニアリング業務やプラント建設は10%以下であったが、このアンバランスも、エンジニアリング業務が増えて解消しつつある。

労働費の上昇と途上国との競争により、韓国の建設会社はそのターゲットを付加価値の少ない単純なものから付加価値の高いものへ変えなければならないが、高い技術が必要な分野では、まだ先進国の建設会社に遅れをとっている。

韓国の労働者の賃金上昇により、韓国の建設会社はローカルの労働者を使わざるをえなくなっており、1980年にはその割合は11%であったが、1993年には83%にまでなっている。

公共と民間の建設需要の構成も変化した。民間需要は、1982年には39.6%であったが、1992年には60.1%を占めている。建設需要の建築・土木の構成も変化しており、建築は1982年には58.4%であったが、現在では64.8%になっている。

民間建設需要の拡大

(10億ウォン、%)

年	契約額合計	民間	公共
1982	5,172.8 (100)	2,049.0 (39.6)	3,123.8 (60.4)
1983	5,643.4 (100)	2,507.5 (44.4)	3,135.9 (55.6)
1984	6,300.7 (100)	2,669.8 (42.4)	3,630.9 (57.6)
1985	6,555.8 (100)	2,706.3 (41.3)	3,849.5 (58.7)
1986	7,531.7 (100)	3,598.8 (47.8)	3,932.9 (52.2)
1987	8,765.8 (100)	4,188.0 (47.8)	4,577.8 (52.2)
1988	9,921.7 (100)	5,862.7 (59.1)	4,059.0 (40.9)
1989	16,109.7 (100)	10,016.1 (62.2)	6,093.6 (37.8)
1990	26,376.5 (100)	15,795.2 (59.9)	10,581.3 (40.1)
1991	32,789.2 (100)	20,422.0 (62.3)	12,367.2 (37.7)
1992	33,510.4 (100)	19,375.0 (60.1)	13,367.2 (39.9)

建設業の免許の許可が1989年に再開された。それまでは過当競争を避ける為認可を止めていたのである。1989年から92年の間にライセンスの数は231%増え、ゼネコンの数は1992年には約1,700社である。

1993年までは、海外工事をするためには免許が必要であったが、登録制度

になった。現在では 273社が免許をもっている。

韓国では、建設会社上位50社が全契約の46.3%を占めており、上位 100社では60%である。調達庁 (Government Procurement Administration) のような公共的な組織はマーケットのシェアを安定させる為に契約を割り振る傾向がある。

韓国の下請け会社である専門工事会社数の増加は、1980年から92年にかけてゼネコンより大きかった。同じ時期に専門工事会社が受注する契約量はゼネコンの受注量の17.5%から40.8%に増加したが、これは建設業が高度化すると専門工事の重要性が増すことを反映している。

建設業で雇用する労働者の数は 164万人になったが、建設業は人手不足に苦しんでいる。若手の熟練労働者を雇用するのが困難になるにつれ、老人や婦人労働者を雇用するようになり、生産性と品質の低下を招いている。

多くの韓国の建設会社の歴史は10~20年以下である。そのため全体的にその経営は効率が良くない。1980年代の事業指数はその非効率性を表わしている。しかし、1990年以来、200 万住宅建設計画などによる需要の増大によって事業指数の改善が見られた。

技術的な競争力を見ると、韓国の建設会社は国際市場において、単純な中レベルの工事では競争力があると見られているが、高レベルの工事やエンジニアリング技術では先進国のライバルたちと比べると競争力がないと思われる。

3. 建設市場の経済環境の変化

国内市場において、建設業の免許は1989年にオープンとなり多くの建設会社が設立された。さらに、W T O のもとで国際市場もボーダレスとなるであろう。国内市場の開放は二つあり、一つは建設サービスの開放で、これは1994年に 100%外国資本の建設会社の設立が認められており、そのスケジュールは始まっている。もう一つは政府調達に関するものである。政府の工事で 500万 S D R 以上、地方政府あるいは政府関連組織では 1,500万 S D R 以上の工事は国際的な入札で契約しなければならない。

今後 5 年間で予想すると、建設需要は安定的な成長をし、G D P に対する割合は小さくなると思われる。K D I (Korean Development Institution) の予測では G D P に対する建設産業の割合は 9 % になるとされている。競争が厳しくなり、建設会社の倒産も予測される。

量だけでなく質も変化する。第一に、専門工事への需要が高まる。第二に、高度な技術や現場管理技術が必要となる。第三に、サービス、品質、工期などが重要となるであろう。

4. 建設産業の課題

建設産業には慢性化した問題がある。建設産業には需要の変動があり、このため建設会社が長期的戦略を作ることが困難になる。経済を安定させるために、政府が建設投資をコントロールすることは不可避に見えるが、建設業界へのコントロールや規制は少なくなければならない。

1993年に最低価格落札制度が導入され、ダンピングが行われるようになり、品質低下に対する心配も出てきた。政府は品質に対する監視と監理を厳しくしている。

前に見たように、韓国の海外での受注の大半は単純な土木工事である。韓国の建設会社は高付加価値のある技術集約的なプロジェクトの受注を増やすために、R & Dにもっと投資をしなければならない。

韓国は海外受注の地理的多様性を達成したとはいえ、世界最大で技術力を求められる米国と日本の建設市場には入れていない。韓国の労働賃金の上昇を考えれば、労働力と組織の現地化、プロジェクト・ファイナンス、国際的な協力やコンソシアムのネットワークを通じて新しい効率的な戦略を持つ必要がある。

政府は今まで各社のシェアを固定するようなルールを採用してきたので、各社は競争力を高めることに熱心ではなかった。しかし、政府は技術開発を進めるためにP Q制度（事前審査制度）を始め、最低価格落札制度を導入した。

建設産業のリストラのための課題として以下のものがある。韓国の建設会社は建築設計業務を行えないが、これは韓国の建設会社が確立しようとしているエンジニアリング建設システムへの障害となるので現行の規制は廃止されるべきである。

P Q制度が適用される工事の範囲を広げて中小の工事にも適用されるべきである。韓国には間接的なP Q制度とも言うべき請負額制限制度があるが、これはあまりにも単純なものである。建設会社の施工能力をより正確に測定するために、P Q制度と相まって、改善されるべきである。

品質の低下や事故は品質管理や工事監理の不十分さのためである。工事監

理システムを強力で効率的なものに変え国際的標準に匹敵するものにしなければならない。

韓国の建設会社は全ての面で生産性を向上させねばならない。そのためには、作業プロセスをリストラし、効率的な経営システムを開発し、R & Dにもっと投資をしなくてはならない。

(担当 渡辺)

Ⅲ. 米 国 事 務 所 か ら

今月の米国事務所からのレポートは、「第4四半期の建設資材価格報告」と「FMIによる1995年の建設見通し」に関する報告を紹介する。

—— 第4四半期の建設資材価格報告 —— (ENR December 19, 1994)

1. 概 要

1994年は建設業の景況が回復し始めた最初の年であったため、資材価格の動きは混沌としたものであった。資材メーカーが価格を再調整し粗利益を回復しようとしたため、建設業者は、資材価格の下落から2桁の高騰まで大きな変動に直面した。

しかしながら、このような状況は、1995年には改善されるであろう。一旦、通常の粗利益が何らかの理由で確保されるようになれば、メーカー側に価格を引き上げる要因はほとんどなくなるため、価格は安定するものである。第2に不況のゆえに激化した建設業界の競争に価格の動きも影響されるだろう。最後に、金融引き締め政策が景況を冷やすため、消費者は品質と価格を慎重に判断し購入するようになる。これらのすべてが、インフレを防ぐことになるのである。

資材の多くは、その価格が下落するか横這いであった。たとえば、舗装用アスファルト、骨材、コンクリートブロック、上・下水道用パイプがそうである。木材価格は、1993年に過去最高の価格を記録したが、1994年になって下落し始めた。住宅着工の不振は、代用資材の使用を増加させた。また、木造製品をより有効に利用しようとする動きは、資材不足が引き起こした価格の高騰を緩和した。木材価格は1995年を通して下落し続けると予想される。他の資材、たとえば、石膏、アルミニウム、銅、亜鉛、鋼鉄、セメントの価格は、なだらかな、あるいは著しい上昇を示した。セメントの需要はかなり大きく、今や国内最大生産能力の95%、中西部、山岳地帯の州では生産能力の98%の水準で生産されている。セメントの使用量と価格は、向こう2年間

で新たな記録を樹立するだろう。

2. 海外の動き

建設コストは、世界のほとんどの地域で緩やかに上昇している。

イギリス：労務費及び資材価格は上昇している。建設コストは昨年に比べ6.5%上昇しているが、利益率はあまり高くない。

フランス：現在のところ、建設プロジェクトはわずかしかない。労務費は、およそ3%上昇している。資材価格に動きはない。建設コストの上昇はわずか2.5%であった。

ドイツ：労務費と資材価格は、向こう6か月で3%増加することが予想される。

東ヨーロッパ：建設市場は回復しつつある。東ヨーロッパ諸国は、建設資機材の輸出市場に参入しようとしているが、まだ、成功していない。

チェコ共和国：ドイツ人やオーストリア人は、多くの新たな建設工事に融資している。価格は6か月で5%上昇した。スロバキアやウクライナからの労働力は豊富である。

ポーランド：建設活動は、非常に活発である。豊富で質の高い労働力を持つが、管理能力が不足している。基本的な資材は、ほとんど国内で調達されるが、最終生産物は輸入される必要がある。

南アフリカ：1995年のインフレ率は15%と予測されている。学校、住宅等の充実をめざす新政府のプログラムは、入札価格を20%上昇させた。

日本：建設コストは、4年連続して下落した。資材価格は、91年のピーク時の価格より20~30%下回っている。しかし、その価格は、米国よりもなお、50%高い。建築市場の不振が、労働力不足問題を緩和している。

カナダ：建設部門は余りにも長く不振であったので、回復が緩やかであるにもかかわらず、資材供給側に価格問題が起こっている。トロントでは、インフラ関連工事によって建設工事量は回復した。しかしながら、民間部門はなお、回復には至っていない。今後2~3年のインフレ率は2~3%と予想されている。

メキシコ：米国とメキシコとの貿易の増加は、建設コストを上昇させている。メキシコでの製品売り上げを促進している米国のメーカーは、地元企業との流通ネットワークを設けているが、一部のメーカーは、一社ないし数社に排他的流通権を与え、一時的な独占と伝統的な価格問題を引き起こしている。メキシコの建設コストは、一般的に米国よりも高く昨年は 4.5% 米国の価格を上回っていた。さらに、工場建設価格は、独占により米国の 3 倍に跳ね上がった。流通機構が整備され、生産競争が激しくなれば価格は下落するだろう。

南アメリカ：南アフリカは一般的に経済活動の活発な地域である。アルゼンチンやブラジルのようないくつかの国では以前、急速なインフレに悩まされたが、現在は治まっている。改革志向の政府と押し寄せる自由貿易の動きが、1995年のインフラストラクチュア、商業、住宅建設を増大させるだろう。

—— F M I による1995年の建設見通し ——

(The Contractors Management Journal February 1994)

1. 概要

1995年の経済及び建設産業が引き続きどのような成長を続けるかは以下に述べる要素によって決定されるだろう。

(1) 財政状況

2年間にわたる経済成長を経て、企業は大きな利益を得、各産業の雇用状況は最大限に近づいており、新たな雇用が創出されている。貯蓄機関は健全であり、欠損額は減少している。このような力強い財政状況は、本年の建設事業に寄与するであろう。

(2) 輸出の機会

フランス、ドイツ、イタリア、スペイン及び日本は、1993年には不況から脱出し、現在、景況は加速しつつある。ほとんどの開発途上国もまた好調なペースで成長している。米国の企業も世界経済のこのような動きに加

わる態勢を整えている。米国政府は、NAFTA、GATTの準備を強化している。

(3) 財政政策

共和党が議会で多数派となったため、減税が行われる可能性がある。減税は典型的な拡大政策であり、たとえこれが支出削減と一体とされたとしても、経済に与える影響は中立的なものになるにすぎない。防衛費削減と軍隊の規模縮小といった最悪のものは、すでに終了している。軍事基地の閉鎖は1995年も続き、いくつかの地域の経済見通しは、なお、かんばしくないが、カリフォルニア、コネチカット及びメリーランド州の経済は、ようやく回復し始めるだろう。

(4) 金融政策

1994年を通じて連邦準備制度理事会は、利回りが横這いになる措置を取り金利を引き上げてきた。インフレが予想通り加速するなら、金利は上昇し続け、住宅建設は減少し続けるだろう。

2. 住 宅

(1) 単世帯用住宅

1994年の単世帯用住宅建設は、1978年以来最高の実績となった。新設単世帯用住宅販売は、金利の上昇にもかかわらず5%増となった。投機による建設と新設住宅の在庫は一年を通じて増加した。新設住宅価格は1989年以来初めて、インフレ率を上回って上昇した。金利はより上昇し、住宅価格の高騰は住宅需要を抑え込みつつある。また、新設住宅の在庫が増大し、建築業者の景況見通しが悪化するとともに、単世帯用住宅の建設見通しは減少している。

(2) 複合世帯用住宅

1994年の複合世帯用住宅建設は1993年よりもおよそ7万件増加し、実質的に回復したといえよう。空家率の減少、住宅建設にかかる低所得者向け優遇税制の復活、Fannie Mae and Freddie Macによる複合世帯用住宅建設に対する新しい融資制度の開始及び1930年代以来の大量の移民の流入が、不振であった複合世帯用住宅建設を支えてきた。高金利が複合世帯用住宅

から単世帯用住宅の住み替えをはばみつたため、複合世帯用住宅建設は増加し続けるだろう。

3. 民間非住宅

民間非住宅建設は急速に回復している。かつて、この部門のお荷物であった大量の空室は、3年間の経済成長でほとんど解消された。1994年の工業、オフィス、小売部門の建設はそれぞれ堅調な回復を示した。1995年もこの状況が続くであろう。

(1) 小売施設建設

1994年の小売施設建設は、期待どおりおよそ10%の増加となった。また、1994年の小売用ビルの建設許可は2桁増となった。これは、1995年の小売用ビルの建設が増加することを示している。また、1994年12月末の消費者信用も増加しており、1995年の小売施設建設はかなり増加すると期待される。

(2) 工業用施設建設

工業用施設建設は1993年に底を打ち1994年には1990年以来初めての成長を示した。引き続き高水準である工業施設の利用、期待される輸出の増加、堅調な企業利益及び消費者信用の回復とすべての面から1995年における堅調な成長が期待できる。

(3) オフィスビル建設

オフィスビル建設は5年間の不振の後、やや予定より早く回復した。至るところで適当なオフィススペースが明らかに不足している。全国的に空室率は16%に低下しており、大都市地域のほぼ40%は、14%以下の空室率である。

オフィスでの雇用は引き続き増加すると予想されるため、1995年のオフィスビル建設も増加が期待できる。

(4) ホテル建設

1994年のホテル建設は、多くのリゾート、コンベンション、カジノプロジェクトが終了したため減少した。経済は明らかに上向いており、ホテル

業界には絶好の時である。この部門の建設許可申請は、1994年に比べ2桁増となった。これらのすべてが、1995年に着工されなかったとしても、1995年のホテル、モーター建設は増加が期待できる。

4. 公の施設

1994年の公の施設建設は、1977年以来初めてわずかに減少した。福祉改革法案と新犯罪防止法案についての議論が公の施設建設を抑制した。他方、教育施設の建設は引き続き増加した。公共サービスの需要により施設の増加が必要とされるため、1995年には一時的な停滞から脱するだろう。

(1) 教育施設の建設

1994年の教育施設の建設はわずかな増加を示した。ベビーブーマー世代及び移民の子供達による小、中学校への入学は、なお、増加している。同時に、急速な技術進歩により、引き続き教育を受けることが生き残るために不可欠の手段となっているため、高等教育を受ける人数が増加している。教育の重要性が高まっていることは、ここ10年間の教育施設建設の増加をみても明らかであり、この傾向は、今年も変わらないであろう。

(2) 矯正施設、公共安全施設の建設

犯罪は、1994年を通じて重要な問題であったが、矯正施設、公共安全施設の建設は、わずかに減少した。

刑務所の収容者は、毎年平均 8.5%の増加を示しており、州刑務所のほとんどは収容限度を越えているため、刑務所の建設は引き続き必要とされるだろう。1994年に成立した新犯罪防止法は、刑務所の建設を増加させるだろう。犯罪防止法による刑務所のための予算（ほとんどが刑務所建設に充てられる。）は、1995年から2000年までの間で 796億ドルである。しかしながら、この内、1995年に承認される計画は、わずか 1.5億ドルである。

(3) 福祉施設の建設

1994年の福祉施設の建設は、福祉産業が新福祉改革法案の行方を見守っていたため、かなり減少した。しかしながら、法案は成立しなかった。人口、社会及び経済的観点から福祉施設を増大させ既存施設をより能率的に

することが必要とされている。しかしながら、同時に、施設が外来患者を基本に運営されており、施設での滞在期間が減少しているゆえに、病院ベッドの空きが増大している。

政府と共和党主導の議会が新福祉改革法案に関して合意しようとしまいと、福祉に関する年間予算を減らそうとする圧力が増大するだろう。

質素な福祉施設と2～4ベッド用病棟の建設は増加するだろうが、豪華な施設の建設は減少するであろう。この結果、1995年の福祉施設建設には大きな成長は期待できない。

5. インフラストラクチャー

インフラストラクチャーの建設は、政府支出に大きく依存している。この傾向は景気循環にあまり左右されず、それゆえ安定的で信頼できるものである。インフラストラクチャー建設資金のほぼ40%は連邦政府から支出される。そして、そのほとんどは、連邦規則及び“ガイドライン”にしたがって支出されている。1994年の選挙前、クリントン大統領はハイウェイプログラム及びEPA水道インフラストラクチャープログラムを含む13の支出予算案にサインをした。1995年支出予算と多くの州、地方政府の財政状況に基づけば、1995年のインフラストラクチャーの建設は増加するだろう。

1994年のハイウェイ建設は堅調な増加を示した。1995年も、1994年ほどではないが、大きく増加するだろう。1994年の下水道、雨水処理施設及び污水处理施設建設も堅調な増加を示した。これらは、1995年も同率で増加するだろう。1994年の飲料及び処理水用施設建設は、昨年と同水準であったが、政府の認可状況に基づけば、1995年は増加するであろう。

1994年に著しい減少を示した貯水施設建設は、引き続き減少するだろう。

議会と政府がいかに協力していけるかが、今後の刑務所及びインフラストラクチャー建設にとって重要な問題である。連邦準備銀行が金利を高く設定し景気を抑制しようとしているため、住宅建設は1995年には減少しはじめるだろう。しかしながら、景気の全般的な勢いは本年の建設事業を新たな高い水準に押し上げるであろう。