

建築コストの上昇について（上）

「建築コストは、何故上昇したのか。」

通常の公共工事では、予定価格オーバーの入札不調が各地で相次いでいますが、PFIにおいても、3月19日に木更津市の市庁舎の入札が、参加表明をしていた事業者が辞退したことから、入札を中止したとのニュースがありました。建設業界紙では、「予定価格が昨今の労務費や資材価格の高騰を反映しておらず、実態とはかけ離れていた（市職員）」、「30億円程度の上積みが必要（事業者）」というコメントが紹介されていました。そこで、今回は、そもそも「建築コストは、何故上昇したのか」について、考えてみました。

建築コスト上昇の理由としては、①建築着工数が増えた。②現場の職人さんが不足している。③建築資材が値上がりした。ということがよく言われています。

①については、国土交通省の「建築着工統計」では、H21年の全国の着工床面積は約115百万㎡でH25は約148百万㎡となっていますので、ここ4年間で約28%増えたこととなります。ただ、リーマンショック前のH20は約157百万㎡でしたので、まだ、リーマンショック前のプチバブルの水準には回復していないとも言えます。なお、去年は消費増税前の駆け込み着工がかなりあったと思われるので、今年どこまで増加するかは微妙と思われる（ちなみに、いわゆるバブル経済全盛のH2年の着工床面積は約279百万㎡でした。去年の約1.9倍です）。

建築着工統計(全国)		建設技能労働者過不足率		建設資材物価指数 H17-100	
時点	着工床面積	時点	不足率	時点	指数
H20	157,410,982 ㎡	H20.1	-0.3	H20 平均	112.3
H21	115,485,828 ㎡	H21.1	-0.7	H21 平均	109.8
H22	121,455,109 ㎡	H22.1	1.4%	H22 平均	109.3
H23	126,508,570 ㎡	H23.1	0.1%	H23 平均	110.6
H24	132,608,530 ㎡	H24.1	1.2%	H24 平均	110.3
H25	147,672,808 ㎡	H25.1	0.8%	H25 平均	112.8
-	-	H26.1	2.1%	H26.1 月	115.1

②については、国土交通省の「建設労働需給調査結果」では、H26年1月時点で8職種計(全国)で2.1%の不足となっており、ピークであったH25年10月の2.6%の不足よりは、やや改善しているものの、職人さんが不足している状況が続いていると言えます。一方H21年以前は、職人さんが余っていたことがわかり、H21年の着工床面積の落ち込み時にも大幅な余剰が出なかったことから、リーマンショック後に多数の職人さんの廃業があった可能性があると言えます。

③については、建設資材物価指数(一般社団法人建設物価調査会)の建設総合(全国平均)では、H22年の平均から約5%上昇していますが、この間に為替レートは、80円前後の円高から100円台の円安へ大きな転換がありましたので、輸入材に限っては、大幅な価格上昇があったと思われます。

これらから見ると、リーマンショック後に着工が落ち込み、その間に職人さんの廃業が進んだところに、東北の復興需要と景気回復+消費増税前の駆け込み需要で着工が増加して、労務費の上昇が引き起こされたことが理解されます。建設労務費については、国により公共工事設計労務費単価が、昨年の4月に15.1%引き上げられ、さらに先月に7.1%引き上げられていますので、少なくとも20%以上の上昇があったことが公に認められたと言えます。一方、建設資材については、特に震災直後には、住宅用資材等の欠品が言われましたが、統計上の物価指数は、5%程度しか上昇しておらず、産地等の違いにより部材毎に需給関係が一樣ではなく、また、労務費ほど需給関係がストレートに価格に影響しないのではないかと考えられます。このように、建築資材の値上がりは、現状のところ、建設コストの上昇については、従たる要因と思われる。

今回は、建設コスト上昇の原因について考えてみましたが、次回は、「実際はどのくらい上昇しているのか」、「今後いつまで上がり続けるのか」について考えてみたいと思います。

(2014/3/28 コンサルティング部)