

## 建築コストの上昇について（下）

## 「建築コストは、どのくらい上昇したのか。」

前は、「建設コストはなぜ上昇したのか」について考えてみましたが、今回は、「どのくらい上昇しているのか」について考えてみたいと思います。建設コストの上昇については、経済紙、建設業界紙などでも、様々な報道がされており、不足している型枠工の賃金が何割上昇したとか、セメントが何%上昇したという記事はありますが、建築費が何%上昇したという記事はあまり見かけません。建築物は一つ一つがいわばオーダーメイドで、資材や技術者の投入数量はそれぞれ違いますので、一概に「国内の建設コストがどれだけ上昇した」ということを判断するのは、非常に難しいということになります。

建設コストの推移に関する指標は、いくつかありますが、代表的なものは、国土交通省が発表している「建設工事費デフレーター」といえます。建設関係の用語集では、「建設統計数値の一種。国土交通省が作成している名目工事額を実質工事額に換算するための指数で、建築費指数としても利用される。」とあり、建設工事費のインフレ率を算定するための指標といえます。本稿では、「建設工事費デフレーター」のなかの「建築総合」の数値を参考資料の①に掲載し、平成24年12月の数値を100とした指数に置き換えて見ました。この14ヶ月で約4.5%の上昇となっています。

次に「建築費指数」があります。この指数は、「一般財団法人 建設物価調査会」が作成しているもので、建設業界で物価本と呼ばれている月刊誌「建築物価」に掲載されています。建物の用途、構造別に多くの指数が設定されており、それぞれについて標準的と考えられる設計を想定し、その設計に基づき各工種、資材の価格を合成して指標を作成しています。参考資料では、全用途のRC（鉄筋コンクリート造）の指数を②として掲載していますが、15ヶ月で約8.1%の上昇となっています。

さらに「建設工事着工統計」の公表資料を弊社で加工したものを作成しました。この統計は、国土交通省が用途別、発注主別、構造別に月次で着工した床面積、工事予定額を集計しているものです。参考資料の③で、全建築物の工事予定額を着工床面積で割って工事予定額の㎡単価を算定し、平成24年12月の数値を100とした指標に置き換えたものを作成すると15ヶ月間で約15.7%の上昇となっていました。

それぞれ指数や統計は、目的や条件が違いますので、開差が発生しています。そこで、さらに建設会社（ゼネコン）さんやマンションデベロッパーさんへヒアリング調査を実施しました。回答を頂き易くするために、「去年1年間で、共同住宅の工事はどれくらい上昇したと思われますか。」というシンプルなお問い合わせをさせて頂いたのですが、だいたい10%~20%の範囲で回答を頂戴しました。やはり各社で、事業環境が異なるので、コストの増加率にも差があるようですが、③の建設工事着工統計からの試算値に近いご意見が多かったといえます。このように、建設コストについては個別性が強く、はっきり、どれくらい上昇したということを表示するのは難しいということが結論になりそうですが、敢えて個人的な実感としてどれくらいと問われれば、ゼネコンさんやデベ

ロッパーさんのご意見に近いような気がしています。

最後に、いつまで上昇するのかについては、今年の秋頃から売り出される分譲マンションは、建設費の上昇を反映した分譲価格（これまでより高くなる「新価格」）で売り出されるので、消費者にどれだけ、この新価格が受け入れられるかが鍵との意見がありました。「もし、新価格でもマンションの売れ行きが好調であれば、分譲マンションの建設も続き、当分は上昇傾向が続くが、もし新価格で売上げが急落すれば、分譲マンションの建設も減少に向かうので、建設コスト上昇にストップがかかるきっかけになる可能性がある。」というものです。但し、その場合も、東京オリンピックの前までは、旺盛な公共施設の建設が続くと思われまますので、公共施設については、一定の水準で推移する可能性があると思われまます。

## 参 考 資 料

時期	① 建築工事費デフレーター(建築総合)		② 建築費指数(構造別 RC)		③ 建設工事着工統計(建築物計)			
	建築工事費デフレーター	※指数(H24/10を100)	建築工事費指数(RC)	※指数(H24/10を100)	着工床面積の合計(m <sup>2</sup> )	工事予定額(万円)	※同単価(万円/m <sup>2</sup> )	※指数(H24/10を100)
H24/1	99.7	101.1	100.9	97.3	9,895,000	167,537,600	16.9	106.0
H24/2	99.7	101.1	100.9	97.3	9,788,000	163,783,800	16.7	104.8
H24/3	100.2	101.6	103.3	99.6	9,906,000	166,121,500	16.8	105.0
H24/4	100.1	101.5	103.4	99.7	10,954,000	182,421,000	16.7	104.3
H24/5	100.6	102.0	103.3	99.6	10,697,000	172,979,500	16.2	101.3
H24/6	98.0	99.4	103.3	99.6	11,411,000	184,964,700	16.2	101.5
H24/7	99.5	100.9	103.1	99.4	11,419,000	190,079,500	16.6	104.2
H24/8	100.2	101.6	102.9	99.2	11,706,000	192,804,900	16.5	103.2
H24/9	99.8	101.2	103.4	99.7	11,674,000	196,891,900	16.9	105.6
H24/10	100.8	102.2	103.5	99.8	12,195,000	205,734,300	16.9	105.7
H24/11	98.8	100.2	103.3	99.6	11,472,000	195,819,000	17.1	106.9
H24/12	98.6	100.0	103.7	100.0	11,490,000	183,465,500	16.0	100.0
H25/1	100.1	101.5	103.7	100.0	10,326,127	170,105,402	16.5	103.2
H25/2	100.4	101.8	104.4	100.6	10,712,251	186,577,510	17.4	109.1
H25/3	100.5	101.9	104.8	101.1	11,395,875	200,576,704	17.6	110.2
H25/4	101.7	103.1	105.3	101.5	12,452,460	206,616,350	16.6	103.9
H25/5	101.6	103.0	105.3	101.5	12,156,670	207,890,614	17.1	107.1
H25/6	100.7	102.1	105.8	102.1	12,762,842	217,371,098	17.0	106.7
H25/7	102.4	103.9	105.8	102.0	12,890,254	219,840,000	17.1	106.8
H25/8	102.3	103.8	105.8	102.0	12,603,733	219,183,134	17.4	108.9
H25/9	102.3	103.8	107.7	103.8	13,473,504	231,909,362	17.2	107.8
H25/10	103.4	104.9	107.7	103.9	13,196,162	232,347,472	17.6	110.3
H25/11	101.7	103.1	107.8	104.0	13,065,471	227,263,301	17.4	108.9
H25/12	102.9	104.4	110.1	106.1	12,637,459	223,893,177	17.7	111.0
H26/1	102.9	104.4	110.4	106.4	12,049,874	218,410,967	18.1	113.5
H26/2	103.0	104.5	110.7	106.7	10,476,095	190,544,926	18.2	113.9
H26/3	未発表	—	112.1	108.1	10,691,414	197,458,328	18.5	115.7

① 国土交通省 作成

② 一般社団法人 建設物価調査会 作成

③ 国土交通省（着工床面積、工事予定額まで）作成

※ 公表資料から地域経済研究所で算定

(2014/5/28 コンサルティング部)