



2014年5月期

建築価格のピークは10月か

プライス高騰は止まるもコスト上昇は続く

佐藤隆良 サトウファシリティーズコンサルタンツ代表

早くも消費増税による影響が出始めた。着工床面積は前回の2014年2月期の予想より減少幅が大きい。しかし1997年の増税時より影響は限定的で、建築プライスのピークは14年10月ごろと佐藤隆良氏はみる。(本誌)

2014年4月から消費税率が8%となった。国土交通省の住宅着工統計によると、14年2月の民間分譲住宅の着工戸数は前年同月比20.9%減

の1万8385戸。3月も同8.5%減の1万8468戸にとどまった。

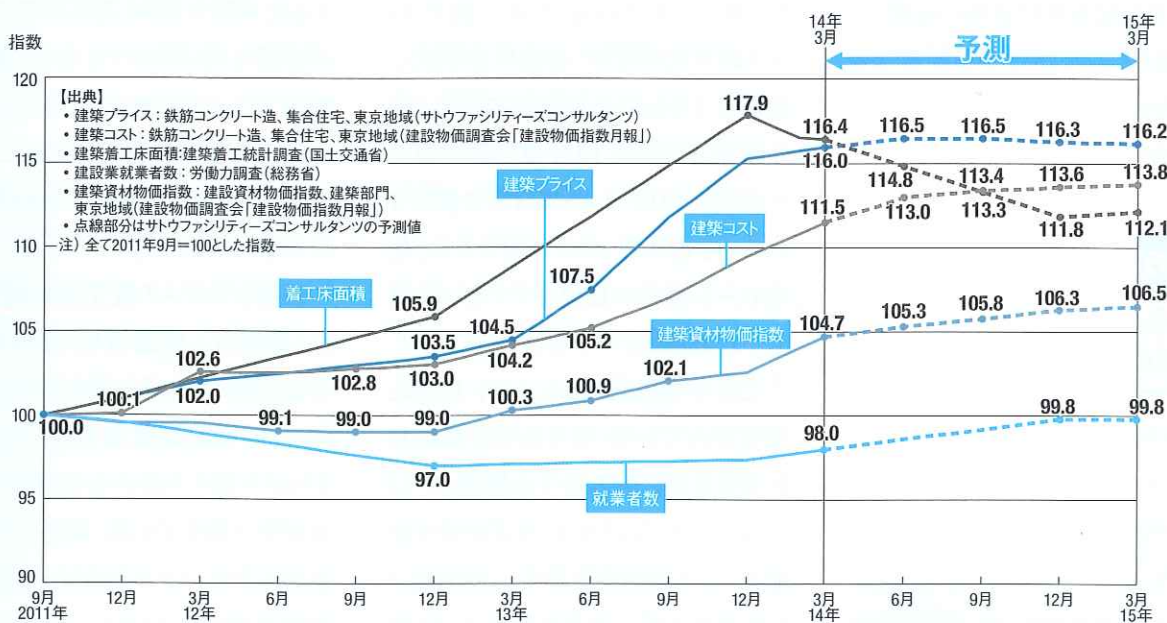
消費増税前の駆け込み需要に対する反動減は、前回(2月25号)で予測した建築着工床面積の指数より実際の減少幅は大きかった。

建築着工床面積は、今年6月には前年同期比4.6%減の6660万m²まで落ち込むと予想する。着工床面積の減少が、今後の建築プライス(発注者と建設会社が発注時点で決める

工事契約価格)に影響を与えるのは今年の夏から秋にかけてだろう。

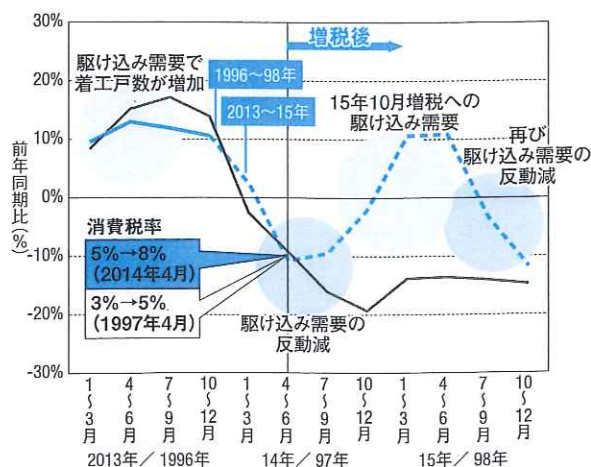
駆け込み需要の反動減が始まった状況で、昨年のように建築プライスが急騰する可能性は低い。急激に下落するシナリオも、現況の職人不足を考えると起こりにくい。多くの建設会社が13年に着工した物件の工事をまだ相当量抱えていることを考慮すると、14年10月ごろに建築プライスはピークを迎えると予測する(図1)。

〔図1〕消費増税の影響が表面化



消費税増税の反動減で建築着工床面積は落ち込むが、建築プライスが下落傾向に転じるまでにタイムラグがある。10%への消費増税に向けた駆け込み需要も出てくるとみる(資料：17ページまで特記以外はサトウファシリティーズコンサルタンツ)

〔図2〕97年増税時より影響は小さい



消費税が3%から5%に上がった1997年前後と、5%から8%に上がった2014年前後で、住宅着工戸数の前年同期比を比較した。10%への増税が15年10月に控えていることもあり、減少幅は前回より小さいと予測する

データの出典: 建築着工統計(国土交通省)。14年4~6月期以降の点線部分はサウファシリティーズコンサルタンツの予測値

一方、建築コスト(建設会社が資材や職人を調達する際の価格)は、継続して上昇基調で推移するだろう。14年2月から適用の公共工事設計労務単価は引き上げられたが、依然として職人不足は改善しておらず、労務費は上昇し続けている。鉄などの主要な建築資材価格も高騰しており、建築コストが下がる要素は見えてこない。今後、15年3月までに前年同期比で約2%上昇するとみる。

増税の影響は前回より小さい

- 14年の住宅着工戸数は1割減
- 下落の兆しは27m²/人未満

とはいえ、今回の消費増税の影響は、前回の1997年と比べ、小幅にとどまるだろう〔図2〕。国交省の住宅着工統計によると、97年の住宅着工戸数は138万7014戸。前年の15.6%減で、約26万戸減った。97年当時は

消費増税後、住宅をはじめ消費財全体の需要が大幅に落ち込んだうえ、政府の歳出削減が重なった。さらにアジア通貨危機も起こって景気は悪化し、デフレにつながった。

今回も14年前半(1~6月)の住宅着工戸数は前年同期比で6.4%程、落ち込むとみる。しかし後半(7~12月)には落ちつき始めるだろう。政府は4月以降の反動減に備え、13年度補正予算と14年度当初予算を一体的に編成し、経済対策を講じている。住宅の買い控えに対しては、住宅ローン減税の拡充や「すまい給付金」の実施などの手を打っている。

これらの政策に加え、15年10月に予定されている、さらなる消費増税に対する駆け込み着工の影響が、14年末ごろから15年初めにかけて出始め、着工数は再び若干の増加傾向となるだろう。これらを踏まえ、14年の年間着工戸数は88万8000戸程

度と、前年同期比で9.4%の減少にとどまるとみる。

ただし、大手建設会社と中堅建設会社との建築プライスの差は、より鮮明に出てくるに違いない。現時点では、建設会社は選別受注をするほどの売り手市場だが、14年後半に入ると、手持ち工事が減少し始める建設会社も現れてくるからだ。

大型プロジェクトを多く手掛ける大手建設会社は、着工から完工までの工期が比較的長い案件が多い。従って、現時点での首都圏を中心とする大型事業の潜在着工量を考えると、大手企業にとっては14年前半に、住宅着工戸数が約6%減ったとしてもその影響は比較的小さい。しかし、中小規模の工事を手掛ける建設会社は、プロジェクトのサイクルが大手に比べて相対的に短い。13年に着工した案件を含め、着工戸数の減少の影響を受けやすい。なお、本欄の建築プライス予測モデルは、中型集合住宅を基準に算定しており、中堅建設会社規模の建築工事価格帯を主対象としている。

建築プライスの変化を判断するには、建築着工床面積を、建設業就業者数で割った指標が参考になる。近年では、建設業就業者1人当たりで27m²を超えた時点から建築プライスが急上昇している。現在の建設業就業者数は、13年からほぼ500万人前後で推移している。一方、今年の着工床面積は1億4000万m²と予測



このコラムは四半期ごとに掲載します

しており、それらを勘案すると1人当たり28m²とわずかに上回る。今後の着工床面積が予測値より4%程度減少すると、27m²/人を下回ることでなり建築プライスが下落するサインだ。

RC造にこだわらない対応策

- 構造変更で労務費23~24%減
- S造やPCa造で工期も短縮

建設業界にとって怖いのは、労務費や建築資材の値上がりリスクだ。建設物価調査会によると、型枠工事費は13年4月時点で3950円/m²だったのが、14年4月では4900円/m²と1年間で1m²当たり約1000円上昇している。鉄筋棒鋼の価格は東京市場で14年4月に1トン当たり6万9000円と、13年10月から1万円近く上昇している。「マンション価格にどこまで転嫁するか、悩ましい。大幅に上がれば販売には逆風」といった不安感もマンションデベロッパーに広がっている。

職人不足時代の可能な対応策の1つに構造形式の変更がある。集合住宅で多く採用されている鉄筋コンクリート(RC)造は、型枠工や鉄筋工をはじめ現場の職人を多く必要とする労務集約的な工法だ。これを鉄骨(S)造やプレキャストコンクリート(PCa)造に変えるとどれだけ効果があるのか。中規模な集合住宅をモデルに、コストや工期がどれだけ異なるかを検討してみた(図3)。

〔図3〕構造形式で異なるコストと工期



※いずれも、集合住宅(東京地域、延べ面積3872m²、平均住戸専有面積66m²(20坪)、住戸数48戸)でサトウファシリティーズコンサルタンツがシミュレーションを実施

集合住宅で構造を変更した場合のコストと工期をシミュレーションした。労務費の占める割合が高いRC造と比べ、工期の短縮が期待できる

結果を見ると、労務費はRC造から他の構造に変更すると、23~24%低くなる。ただし、材料費を含めた延べ面積1m²当たりの単価は、S造では24万3400円/m²と微増だが、PCa造では27万500円/m²の11.5%増となった。RC造以外の構造がコスト高となったのは、現時点で鉄骨の加工工場やPCa工場の引き合いが集中し、工場加工の生産価格が急騰しているからだ。

ただし工場生産品のコストダウンを図ることはできる。設計段階で部材の形状や寸法のモジュール化など

によって量産効果を高めることで、部材コストの低減は可能である。工期面では、RC造に比べて他の構造が有利だ。職人を確保するのが難しい状況で工期短縮のメリットは大きい。

S造は品質面で遮音性などの居住性能の確保に十分に留意する必要があるが、RC造だけではなく、他の構造を含めて比較検討すべきだろう。

佐藤 隆良(さとうたかよし)



1946年生まれ。69年法政大学工学部建築学科卒業。93年にサトウファシリティーズコンサルタンツを設立。建築のコストマネジメントを専門とする。これまでに中部国際空港、ブラダジャパン、ニコラス・G・ハイエクセンターなどのプロジェクトに参画した

