



COST & PRICE

先読みコスト&プライス

2014年11月期

円安が新たなリスクに

資材費の上昇が建築費を押し上げる

佐藤隆良 サトウファシリティーズコンサルタンツ代表

建築プライスの上昇が鈍化し始めた。
だが本格的な下落は早くとも1年後と
佐藤隆良氏はみる。消費増税や人手
不足に加え、円安による資材価格の
変動が、建築業界にとって新たなリス
ク要因となりそうだ。(本誌)

建築プライス上昇のペースが鈍化
している。政府が4月に消費税率を
8%に上げてから8カ月近くがたち、
建築需要減少の影響が顕在化して

きたからだ(図1)。

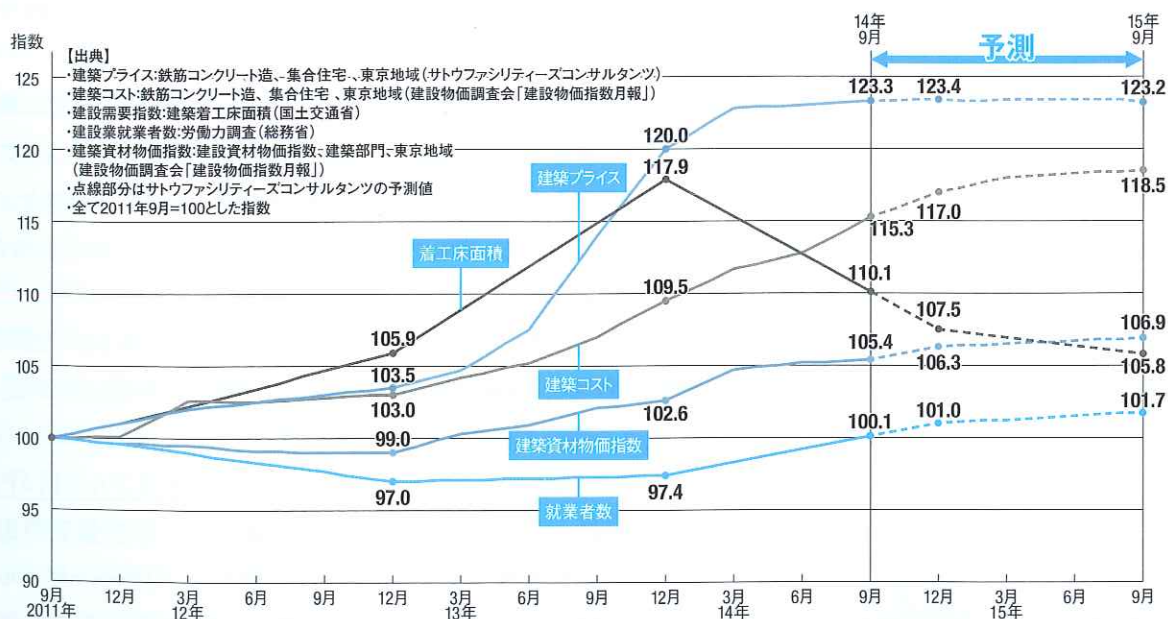
これまで建築プライスが上昇して
きたのは、政府の公共投資と消費増
税前の駆け込み需要による影響が大
きかった。2015年以降の建築プライ
スは、当分横ばいの状態が続く、
10%への消費増税があるとすれば、
下落に転じるのは15年秋～16年春
の時期だろう。

建築コストも現在は上昇している
が、建築プライスが下がる時期から

後追いついて下がるかと予想する。

予測の背景に、建築需要全体の落
ち込みがある。10月31日に国土交通
省が発表した建築着工統計では、4
月～9月の建築着工床面積が前年
同期比で11.9%減。13年の同
12.5%増から一転し、予想以上に大
きく落ち込んだ。景気低迷や個人消
費の伸び悩みが重なったことが要因
だ。14年は、最終的に8.8%減の1
億3470万m²と予測する。つまり10

【図1】建築プライスは来年秋まで横ばい



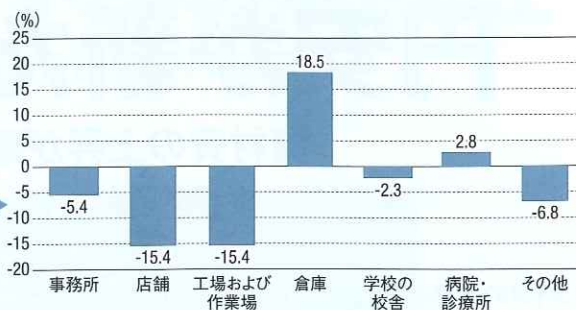
建築プライスは15年秋までは横ばいで推移するとみる。デベロッパーなどにヒアリングし、建築プライスの上昇率が前回(8月25日号)より高いことが分かった。それに合わせて分析手法を改め、予測値を上方修正した(資料:19ページまでサトウファシリティーズコンサルタンツ)



〔図2〕消費増税(8%)前後で比較した着工床面積の変動

2013年 駆け込み需要 ↑	
民間住宅 (8585万㎡)	11.1%増
民間非住宅 (5223万㎡)	11.7%増
公共建築 (959万㎡)	11.4%増
合計 1億4762万㎡	11.1%増

2014年(予測) 反動減 ↓	
民間住宅 (7540万㎡)	12.2%減
民間非住宅 (4990万㎡)	4.5%減
公共建築 (940万㎡)	1.6%減
合計 1億3470万㎡	8.8%減



・建築着工床面積(国土交通省)に基づいてサウトファシリティーズコンサルティングで作成
・2014年の予測値に基づく変動率(前年比)

左は、消費増税前の13年の着工床面積と増税後の14年の同予測を比較したもの。13年は駆け込み需要によって3分野すべてで1割以上の需要増があったのに対し、14年は民間住宅の反動減が目立つ。右は、14年の民間非住宅需要の内訳。事務所や店舗、工場が大きく減少した

年から増加し続けていた着工床面積が、13年をピークに14年から4年ぶりに減少に転じることになる〔図2〕。

その内訳は民間住宅の着工床面積の減少が大きい。4月～9月は前年同期比16.1%減となった。マンションデベロッパーは発注を抑制し、「建築費がこれ以上値上がりし続ければ、発注できない」(デベロッパー幹部)と危機感を募らせている。14年の民間住宅は7540万㎡(12.2%減)程度に落ち込むだろう。

一方、4月～9月の民間非住宅は前年同期比で6.8%低下した。企業の設備投資が停滞していることに加え、工事費の高騰や工期への不安感から、建設投資を延期していることが一因だ。事務所の空室率や賃貸料が改善傾向にあることを考慮すると、14年の非住宅建築の需要は4990万㎡(4.5%減)と、住宅ほど大きくは下落しないと予測する。

プライス下落は15年後半から

- ・15年の建築需要はほぼ横ばい
- ・長期化する円安がリスク要因に

15年の民間住宅の需要は横ばいになると考えている。着工戸数の回復が期待されるが、個人消費の低迷などを考慮すると、14年と同程度の約84万戸に収まりそうだ。

民間非住宅は前年比2%減の4890万㎡。公共建築は、政府の15年の建設投資予算見通しから推定すると760万㎡とみる。従って15年の建築需要は、前年比2.0%減の約1億3200万㎡となるだろう。

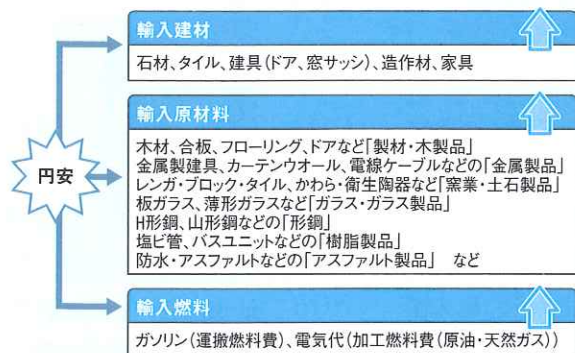
いまだ建設会社では13年に急増した手持ち工事を抱えている。しかし、それも15年半ばから徐々に完工する見通しだ。労働者数も急には増えず、建築プライスや建築コストは15年後半から次第に下がってくると考えられる。

14年を見渡すと消費増税の影響が大きいことが分かる。政府は11月に再増税判断への本格的議論を始めたが、予定通りに15年10月から消費税が10%へ上がれば、個人消費が落ち込むことは免れないだろう。駆け込み需要も14年に比べて少なくなり、住宅需要がより一層冷え込むことが予想される。

さらに、建築業界で新たに顕在化してきたリスクが円安だ。円安は建築資材の製造や加工、運送などに影響を及ぼし、値上がりにつながる。今年9月に大手ガラスメーカーが建築用ガラスの価格を10～20%引き上げる方針を打ち出したのも、その一例だ。

11月4日には、1ドル=114円まで円安が進んだ。「米国景気の先行きの期待感から、円を売ってドルを買う動きはしばらく続く」と大手証券会社のエコノミストはいう。

〔図3〕円安で資材が値上がりする3つのパターン



円安で建築資材が値上がりするのは、資材が輸入品である場合、原材料が値上がりする場合、運搬費などが値上がりする場合の3パターンがある

円安で値上がりする資材

- ・資材値上がりに3つのパターン
- ・仕上げ材への影響が大きい

円安は主に3つのパターンで資材価格に影響を及ぼす。1つは輸入建材で、建材そのものが値上がりするケース。比較的グレードの高い住宅、ホテル、店舗などによく使われる。2つ目は、資材の原材料が値上がりするケース。日本は多くの原材料を輸入し、それを加工しているため、影響を受ける資材は意外と多い。最後は、輸入燃料が値上がりするケース。運搬費だけでなく、加工過程で使用する電気代も関係する〔図3〕。

特に注意したい資材は、木材・製材と鉄骨材。主要構造材だけでなく、建具や間仕切り材、内装仕上げ材などにも広く使われ、建築費全体に占める割合が高い。さらに、輸入原材料や燃料代の上昇を比較的反映

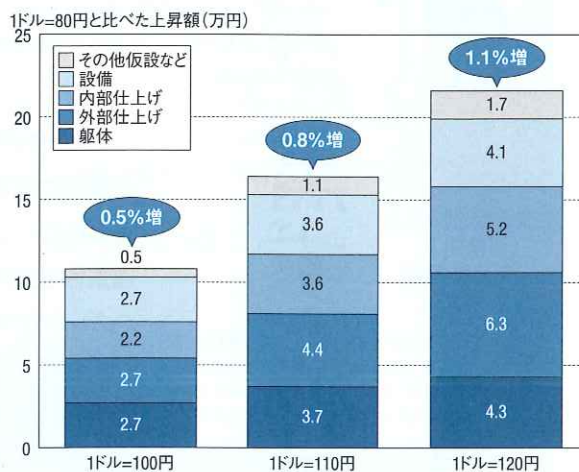
しやすく、値動きが激しいので、使用する量が多い場合には価格に気を付けたい。

そこで、円安が進んだときに建築工事費がどれだけ増えるのかを試算した〔図4〕。

試算のモデルは、全48戸の鉄筋コンクリート造集合住宅。建築費が高騰し始めた12年末の1ドル=80円の場合に、建設工事費が1戸当たり1940万円、全体で約9.3億円と仮定した。それを基準として、円安の進行で1ドル=100円になると1戸当たり10.8万円増（0.5%増）。同様に1ドル=110円で同16.3万円増（0.8%増）、1ドル=120円で同21.6万円増（1.1%増）となった。

試算の中で、特に円安の影響を大きく受けた資材が、建具やガラス、フ

〔図4〕円安による建築費上昇のシミュレーション



・東京地域のRC造集合住宅48戸（3872m²）のモデルでサトウファシリティーズコンサルタンツが試算

全48戸の集合住宅をモデルとし、円安が進んだ場合の建築費上昇分を試算した。結果、1ドル=120円なら同80円と比べて建築費が約1.1%増える

ローリング、ボードなどの仕上げ材だ。いずれも原材料費の割合が高く、加工工程でも燃料費が比較的大きい。設計する際に使用量を減らす工夫や、代替材料とコストの比較検討をすることが欠かせない。

実際には、円安で必ずしも建材の最終価格が一様に上昇するとは限らない。だが、円安が急激かつ長期的に進めば、コスト増加分を製品価格に転嫁せざるを得ないメーカーも出てくるだろう。建築実務者は今後、消費税や円安を見据えたコストダウンの取り組みがより重要になる。

佐藤 隆良（さととうたかよし）



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、プラダジャパン、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