

最新実勢価格と「積算本価格」に1割の差 大規模工事では乖離が広がるリスクも

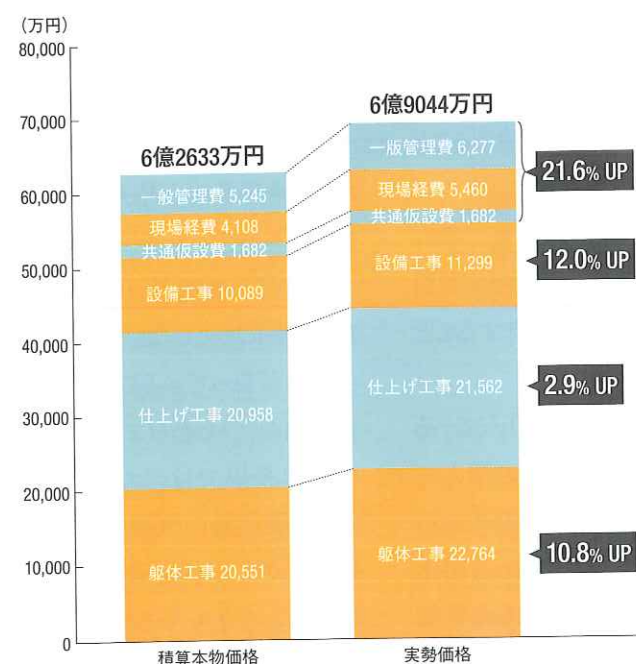
建築工事費の実勢価格を予想することが難しくなっている。
そこで、建設コスト情報誌の価格と実勢価格にどの程度の開きがあるかを、
専門家にシミュレーションしてもらった。

〔図8〕シミュレーションの前提条件

建設場所:	東京都内
用途:	事務所
敷地面積:	435.96m ²
建築面積:	346.26m ²
延べ面積:	2414.18m ²
階数:	地上8階
構造:	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)

シミュレーションは、東京都内にSRC造、地上8階建てのオフィスビルを建設する前提で実施した。単価の値入れ時期は2014年3月

〔図9〕実勢価格は積算本価格より約10%高い



積算本価格では合計約6億2600万円だったが、実勢価格では約6億9000万円と約10%高くなった (資料: 図11までサウファシリティーズコンサルタンツ)

建築コストコンサルタントのサウファシリティーズコンサルタンツの佐藤隆良代表に、価格シミュレーションを依頼した。想定したモデルは、鉄骨鉄筋コンクリート (SRC) 造、地上8階建てのオフィスビルだ (図8)。参考にしたのは、「建築コスト情報」「建設物価」(いずれも建設物価調査会刊)、「建築施工単価」(経済調査会刊)の3冊だ。

仕上げ以外は軒並みアップ

調査の結果、最新の实勢価格は、建設コスト情報誌 (積算本) に記載されている価格の10.2%増であることが分かった (図9)。その内訳を見ると、躯体工事が10.8%増、設備工事が12.0%増、諸経費 (共通仮設費、現場経費、一般管理費の合計) が21.6%増となっている (図10)。

躯体工事費の乖離は、型枠工不足によるところが大きい。佐藤代表は「型枠工事の単価は、積算本では1m²当たり4900円だが、対象モデルと同規模の最近の見積りのなかには、5200円、6000円といったケースもあった」と話す。

また、鉄骨加工会社が需要増に対

応できずに加工費用が高騰していることも、実勢価格を押し上げる要因になっている。

設備工事でも労務単価高騰の影響が大きい。「実際の見積りの労務単価が、積算本と比較して10%から19%程度高めになっている事例もある」 (佐藤代表)

諸経費の高騰も事情は同じだ。職人の売り手市場が続いていることから、工期を守るために必要な職人を確保する費用がかさみ、それが諸経費の増大となって表れている。

ここで示したシミュレーションは、あくまで目安であって、現場の施工環境によっては、さらに実勢価格とのギャップが大きくなる恐れがある。例えば、建築物の規模が大きくなると、多数の職人を確保する必要性から現場経費の上昇幅が拡大する可能性が高い (図11)。また、形状が複雑で難易度の高い建築物も、職人の工数や全体の工期に影響し、実際の価格を押し上げる要因となる。

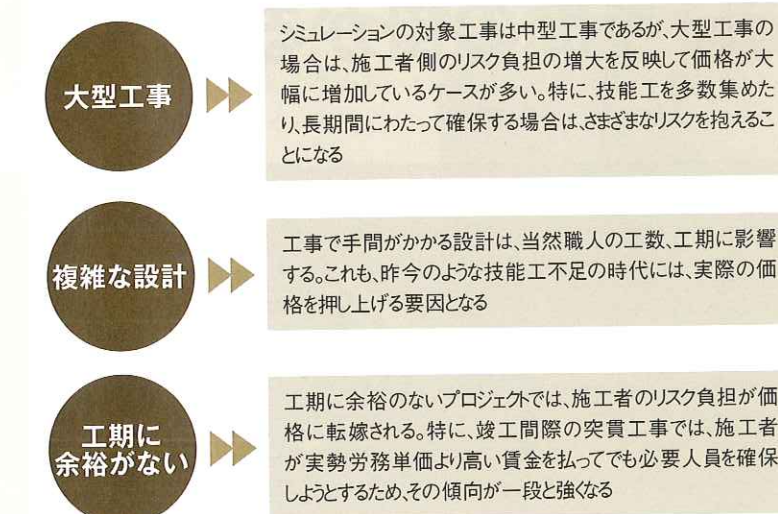
さらに、工期に余裕のないプロジェクトもリスクが大きい。竣工間際の突貫工事では、施工者が実勢労務単価より高い賃金を払ってでも職人をかき集め、工期に間に合わせようとするからだ。本誌が主要建設会社に見つけたアンケート調査では、工期末の突貫工事における賃金の割増率について、1割以上3割未満との回答が59%、3割以上5割未満が28%だった (図12)。

〔図10〕工事費の内訳

	積算本価格 (万円)	実勢価格 (万円)	価格差 (%)
■躯体工事	20,551	22,764	11%
直接仮設	1,876	2,057	10%
土工・地業	3,899	4,316	11%
鉄筋	2,812	2,851	1%
コンクリート	2,779	3,157	14%
型枠	5,532	6,230	13%
鉄骨	3,653	4,154	14%
■仕上げ工事	20,958	21,562	3%
外部仕上げ	12,822	13,133	2%
内部仕上げ	8,137	8,428	4%
■設備工事	10,089	11,299	12%
電気設備	3,752	4,482	19%
空調設備	2,656	2,929	10%
衛生設備	2,481	2,688	8%
昇降機設備	1,200	1,200	0%
■諸経費	11,035	13,419	22%
共通仮設費	1,682	1,682	0%
現場経費	4,108	5,460	33%
一般管理費	5,245	6,277	20%
合計	62,633	69,044	10%

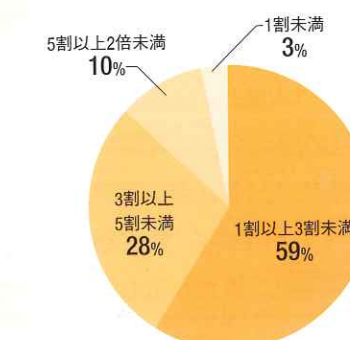
仕上げ工事以外は、すべて10%以上の価格差が生じている。特に、職人確保に直結する現場経費が33%増と最も高くなっている

〔図11〕価格差がさらに広がる3つの要因



上に示した3つの要因などが加わると、さらに積算本価格と実勢価格の差が広がるリスクがあるので注意が必要だ

〔図12〕竣工間際の突貫工事の労務費をどこまで割り増す?



本誌が主要建設会社30社に見つけたアンケート結果を集計したもの。突貫工事における賃金の割増率は1割以上3割未満が59%で最も多かった (資料: 本誌)