

欧州の公共調達サイト及び BCIS の建築コスト情報

財団法人 建築コスト管理システム研究所
主席研究員

岩松 準

調査事項の中から2つのトピックを取り上げた。ひとつはEUの公共調達の仕組みと情報の提供サイトについて、もう一つは英国の専門職能団体がつくる建築コスト情報についてである。この2つに特段の関連はないのであるが、積算の実務に絡む話ということでは共通している。英国建設業への理解を深め、日本のやり方への何らかの参考になることを期待する。

1 公共調達の基本的な仕組み

英国での公共調達はEU指令や英政府法令等によって様々なことが規定されており、通常、ビジネスの足場がない門外漢の外国人にはうかがい知れないものである。今回は政府機関への調査ができなかったため、入手した実務者向けのハンドブック(図1)や他の日本からの調査、インターネットでの公開文献等を参考にした。それらを総括的に俯瞰すると、表1に示すような一定金額以上のコストとなる消耗品やサービスや工事の調達については、2004年3月に改訂されたいわゆる

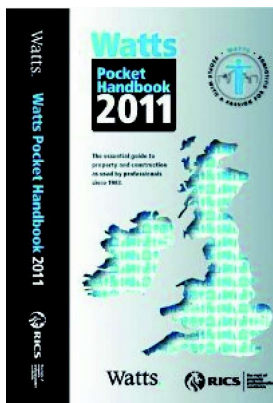


図1 Watts Pocket Handbook 2011

(解説)

英国の建設コンサルタント会社 Watts 社の専門家がそれぞれの分野について執筆した業界関係者向けハンドブック。1983年から毎年出ている。新書大の472pで定価は26.95£。実をいうとRICSのOng会長に勧められて購入。よくみると出版元がRICSであった。内容は不動産、維持管理、開発、法令、設計、資材、環境、便利帳の8章構成。次に何を読むかの指示もあり便利なガイド役になる。

表1 EUルールが適用されるコストのしきい値

	消耗品 supplies	サービス services	工事 works
中央政府 central government	€125,000	€125,000	€4,845,000
その他政府 other public sector	€193,000	€193,000	€4,845,000

(注) EU官報のOJEU「Commission Regulation (EC) No 1177/2009」(2009.11.30)より作成。2010.1.1からの適用額で、公共調達アドバイザー委員会によって2年毎に見直される。金額数値には付加価値税(VAT)は含まない。

(参考) 1€=116円=0.89£(2011年6月初旬)

表2 公共調達方式(procedure)の4タイプ

1. Open (一般競争手続き方式)
2. Restricted (指名競争手続き方式)
3. Negotiated (交渉手続き方式)
4. Competitive dialogue (競争的対話方式)

(注) 和訳は筆者仮訳。日本政府文書でも統一的でない。

「EU公共調達指令(Directive 2004/18/EC)」に示すルールに基づき実施されることになっている¹。EU委員会の指令はそのままでは発効せず、各国がそれを取り入れる必要がある。英国は2006年に公共契約法(the Public Contracts Regulations 2006)をこのEU指令に適合するように見直した。

表1のしきい値は2010年1月からの2年間に適用されるものである。消耗品とサービスは無差別で、工事は数十倍大きな値をとる。工事費の目安は約5億円である。ここでの記述はこれ以上の比較的大きな工事についてのものになる。

このEU指令では4タイプの調達方法を設定している(表2)。かつて1~3が通常の入札手続きとされてきたが、4つ目の「競争的対話方式」が新しく加わった。これは複雑なプロジェクトで

1 建築・土木分野の調達全般はこれに含むが、利水、エネルギー、交通、郵便の各政府サービスは、2004/17/ECに規定する。また通信、不動産取得、コンセッション、国際的調達等の契約にも適用されない。

あり、契約者選定の明確な基準（技術面、財務面）を発注者が決め難い場合に、複数の候補者が発注機関との間で一定の手続きに従って「会話」を重ねて最終的な契約者を決める方式である。英国では上記の公共契約法の改正によって2006年1月以降適用されている。Competitive dialogueはPPP/PFIでも活用されているようである。この方式のガイド²が英財務省HM Treasuryと英商務局OGC³の連名で出ており、プロセスを詳細に説明している（図2はその一部）。また、各方式の契約締結までの手順を簡潔にまとめると表3となる。OpenとRestrictedの違いは事前審査の結果、入札への招請があるか否かである。なお、建設業者の事前資格審査については、詳細を確認してい

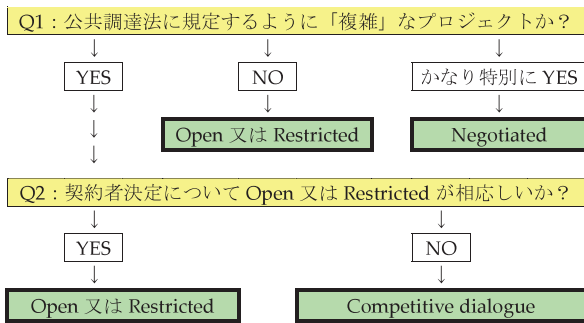


図2 調達方式の選択

(注) OGC/HMT ガイダンス, p.9 より作成

表3 調達タイプ別の決定までの手順

タイプ	1. Open (一般競争)	2. Restricted (指名競争)	3. Negotiated (交渉手続)	4. Competitive dialogue (競争的対話)
段階				
通知	官報で公告	官報で公告	官報で公告	官報で公告
事前審査	—	登録・審査	登録・審査	登録・審査
入札	—	選定・招請	選定・ネゴ招請	対話参加招請
	入札	入札	入札	入札
決定	入札評価	入札評価	入札評価	入札評価
	候補者説明	候補者説明	候補者説明	候補者説明
	官報で公告	官報で公告	官報で公告	官報で公告
	待機期間	待機期間	待機期間	待機期間
Award	契約締結	契約締結	契約締結	契約締結

(注) Watts Pocket Handbook 2011 等より作成。

2 「Competitive Dialogue in 2008: OGC/HMT joint guidance on using the procedure」以下、OGC/HMTガイダンスと呼ぶ。
 3 Office of Government Commerceの略。「政府調達庁」と和訳している調査もある。政府調達のマネジメントを補佐する機関。「OGC Gateway Process」と呼ぶ各段階（Review 0～Review 5）での進捗チェック・ポイントを英政府の契約では取り入れている。なお、前出のOGC/HMTガイダンスの執筆に外注コンサルタントを入れていることから想像できるが、建設分野の技術者はそう多くいない機関だと聞く。本部はRICSに近い建物。

ないが、constructionlineという民営のデータベースが英国では活用されているようだ。

表3に示すように、たとえCompetitive dialogueであっても最終的に候補者は入札する。ミニマムの入札者数はRestrictedでは5者、NegotiatedとCompetitive dialogueでは3者と決まっている。

そして、入札後の評価（アワード）は調達方式に応じて、(i) 価格だけで決定するか、(ii) 価格以外の要素を含めたEMAT（経済的に最も有利な入札）のどちらかで行われる。

2 公共調達の情報サイトについて

以上の説明のプロセスの中で出てきた入札公告はOJEU（the Official Journal of the European Union；略称は“オーजू”と発音する）というEUの官報で行われる。OJEUは3種類ある。LシリーズがEU法令関係、Cシリーズが判例などを含むさまざまな通達関係、そしてSシリーズが入札公告関係である。ウィークデーは毎日発行される。なお、1997年にハードコピーが廃止になり、LとSシリーズがPDF形式でオンラインでの発行になっている。SシリーズのそれはTED（Tenders Electronic Daily）というサイト上において、だれでもその情報に接することができる。このサイトの上位には公共調達関係の全手続きが可能なSIMAPというポータルサイトがある（図3）。実際にアクセスしてみると、このあたりのICT技術はかなり洗練されている印象を持った。欧州の公用語は23もあるそうだが、もちろんそれに対応したシステムである⁴。

入札情報が満載されているTEDで目的の情報に行き着くには、どんな調達分野か、場所はどこかなどの情報コードの仕組みを理解しておく必要がある。前者はCPVコード（Common Procurement Vocabulary；共通調達語彙）で、

4 OJEUには、3つのシリーズを合わせると毎週約2,500件、1年間では約160,000件の情報が掲載され、うち約14,000件はUK、Irelandのものだという。ルクセンブルクにOJEUを管理する本部がある。公用語は従来11言語だけだったが、EUの拡大とともに2004年5月、2007年1月に追加されて現在は23となっている。

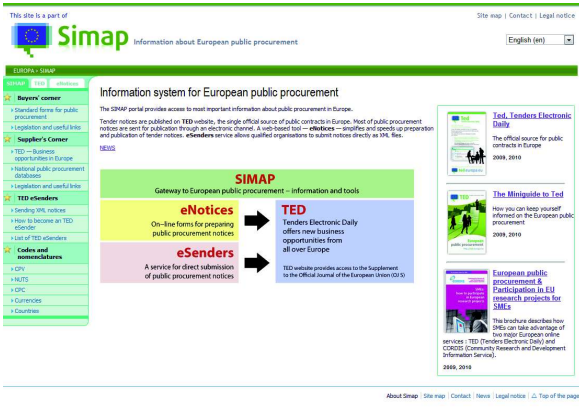


図3 EUの公共調達ポータルサイト SIMAP

(注) SIMAP は公共部門の電子調達の入り口 (Gateway) に当たるサイトである。simap.europa.eu というサイトは欧州の23の公用言語で表示されるようになっていて、TED (Tenders Electric Daily) に公共調達情報の詳細が整理・掲載されており、簡単な検索で目的の情報に行き着ける。なお、この中には建設以外の分野も多く含まれる。調達分野は CPV コード、地域エリアは NUTS コードで示される。



図4 TEDにある公共調達情報の詳細例

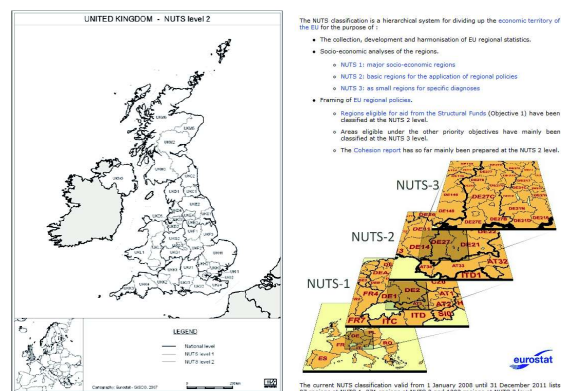


図5 EU内の統計区NUTS

(注) 英国は NUTS-1 が 12、NUTS-2 が 37、NUTS-3 が 133、また自治区を示す LAU (Local Administrative Units) -1 が 443、LAU-2 が 10,664 に分かれています。なお、EU 27 ヶ国では NUTS-1 が 97、NUTS-2 が 271、NUTS-3 が 1,303 ある。

後者はNUTS (the Nomenclature of Territorial Units for Statistics ; EU統計区) である。図4には検索したある入札案件情報の冒頭部分と、それに振られた分類・検索性コードの一覧を示した。前者のCPVは、国際標準産業分類 (ISIC) と商品分類 (CPC) を始祖とする「行為による商品の分類」である。時代と共に改良されている。基本的な構造は8桁の数字コードが次のように構成されている。Division(2桁)+Group(1)+Class(1)+Category(1)+Subcategory(3)の合わせて8桁の数字からなり、そのぶ厚い定義文書がある。たとえば、建設工事はDivision 45、建築設計はDivision 74であり、それぞれの中が工事の種類等によって細かく分類されている。このような8桁コードが個々の調達情報に複数個振られている。なお、このCPVコードは法令の適用範囲を定義するのにも使われており、多国の集合体であるEUにあっては無為な錯誤が生じない優れた方法であると同時に、コンピュータでのデータ処理にも適したものと評価されよう。

同様に図5に示したような地理的情報コードNUTSがある。3レベルのヒエラルキー構造を持ち、欧州では1988年から使われているが、EU公式のものとなったのは比較的新しい。こちらは行政区が基本になっているようだ。利用者はこうしたコードの検索によって目的の工事情報にたどり着くことができるようになってきているのである。

OJEUで提供される情報はこうした公共調達の出件情報だけでなく、落札情報もカバーしている。具体的には“Contract Award Notice”として、契約の種類、調達方式と使われた落札基準、入札者数、落札者の名称、入札価格の分布幅、必要ならばネゴシエーションの過程の評価も掲載 (ネット上のみだが) される。このあたりは、現在の日本の仕組みと似ているが、若干踏み込んだ情報も入っているのかもしれない。

3 BCIS社の分析レポート

以下は2つ目のトピックである。別稿の調査概要ではBCIS (Building Cost Information Ser-

vices) がRICS傘下の組織であることや、コスト情報の分析や提供を行っている会社であり、1960年代からの歴史を有することを紹介した。ここが会員向けにインターネット上で提供しているサービスがBCIS Onlineである。インターネット以前のパソコン通信の時代からあるよく知られたサービスで、QSの活動には無くてはならない存在のようだ。

ヒアリング調査によると現在の契約数は約2,000社だが、1契約で数名から数千名の利用者が想定されるので、実際に利用している人数はかなり多いだろうとのことである。年間契約費用はこのような会社規模別に600 ㎍～15,000 ㎍の幅がある。

右図6の3枚のグラフはBCIS社の代表的なアウトプットのひとつ「BCIS Quarterly Briefing」の2010年10月分レポートの冒頭にある「建築コスト・トレンド」と称するブリーフィング用の分析図である。A図はコスト・トレンドを示すもので、All-in TPI (All-in Tender Price Index : 総合入札指数) とGBCI (General Building Cost Index : 一般建築コスト指数) の2本のラインの推移がわかるものである。前者 (tender price) は景気変動に追従的なラインを示すのに対して、後者 (cost) は上昇し続けている。B図は英国国家統計局 (ONS) の建設統計を使った新営工事の着工金額と竣工金額 (2005年価格で季節調整済み。単位10億 ㎍) の推移、そして、C図は「マーケット指数」と称するもので、A図の2本のラインの比率を計算、つまり入札の指数とコストの指数の比率計算から市場の状況変化を捉えたものである。よくみると、A図とC図には何れも予測 (forecast) がついている。

これらはほんの一部のアウトプットに過ぎないが、このようなBCIS社が提供する建設コスト情報は英国内では厚い信任を得ているようである。それは単にRoyal Charterを受けたRICSという団体の関係会社で、一般・民間のQSコンサルタント事務所が出す情報とは違う位置づけにあるという理由からきているのかもしれない。しかし、その一部は政府公式文書や統計に登場し、学者が書くこの分野の教科書にも詳細に記述され、さらに

Figure A. Cost Trends

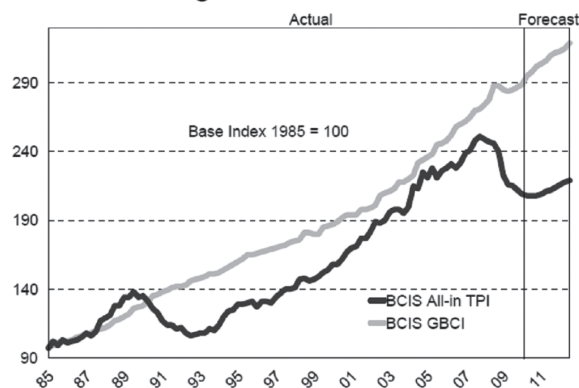


Figure B. Activity Indicators

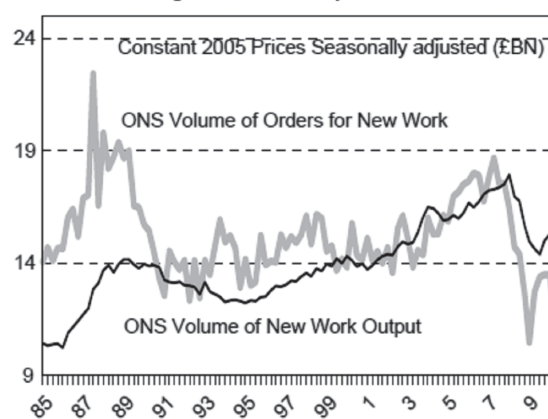


Figure C. Market Conditions Index

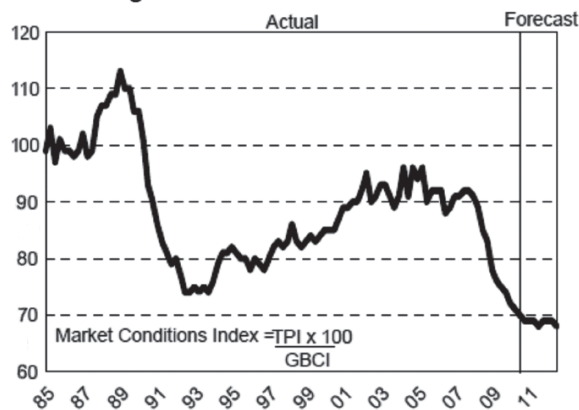


図6 BCISが出す代表的な分析図 (指数)

(注) BCIS, BCIS Quarterly Briefing, Oct. 2010

今回のヒアリング調査で民間の実務家が当然の如く認知していたことから、誰でもがその存在を認めているようだった。

以下では、BCIS社がコスト／プライスのデータをいかに集めているのか、それをどう加工しているのか、そしてどんな使い方がされているのか、についてまとめる。

4 BCISによる 実例コスト情報の収集

調査概要で書いたように、BCIS社では主にRICSの会員QSから集めた建築コスト情報を加工し、それを売るビジネス（出版とオンライン会費）を行っている。そして、効率よく加工のことまで考えてコストデータを収集するために、標準的な書式（コスト項目の分類とその定義）を作成している。漏れはあるかもしれないが、筆者が調べた限りでは表4に示すものがあつた。

1と2は新営工事用、3は改修工事用、4と5はLCCに絡むものである。伝統的なのは1と3である。なお、2は1の価格について仕様の詳細を尋ねるもの、5はBS ISO 15686-5の付属文書で、LCCの項目を定義している（参考文献の岩松（2011）を参照）。

何れもコスト・プランニング用の実例コスト情報を収集することが目的になっている。工種別ではなく部分別に近い分類になっている。この定義文書（マニュアル）はRICSの教育を受けて勅許資格の認定を受けたQSが使うもので、分類項目

表4 コスト収集のための標準書式類

1. Standard Form of Cost Analysis (SFCA)
2. Detailed Form of Cost Analysis
3. Standard Form of Property Occupancy Cost Analysis (POCA)
4. Standard Form of Running Cost Analysis
5. Standard Method of Life Cycle Costing for Construction Procurement (SMLCC)

(注) 筆者調べ。

表5 BCIS Onlineで提供中の指数の種別等の集計

インデックスの種類	指数等の系列数				基準年			備考
	合計	月次 Monthly	四半期 Quarterly	年次 Annual	1Q1974 =100	1985平均=100	その他	
1 BCIS Cost Indices	48	19	19	10	18	30		工種、主要構造等の区分
2 BCIS Output Price Indices	12		6	6		12		官民用途別等の区分
3 BCIS Tender Price Indices	30		17	13	4	26		官民用途別等の区分
4 BCIS Regional Tender Price Indices	22		11	11		22		11の地域ブロック別
5 BCIS Trade Price Indices	50		25	25		50		工種別の区分
6 Construction New Orders	72		72		—	—	—	全て季節調整値。官民別等
7 Construction Output	100		100		—	—	—	全て季節調整値。官民別等
8 Housing Starts And Completions	8		8		—	—	—	指数ではなく実数値
9 Miscellaneous Indices	23	9	10	4			23	20個は労務費関係の指数
10 Resource Indices	4	4					4	2005年平均=100
11 Retail Prices	15	5	5	5		4	11	政府等他機関発表値か？
合計	384	37	273	74	22	144	38	

(注) BCIS Onlineの指数の目次ページから筆者が作成。備考欄で「官民用途別等」とは、ハウジング、商業用、工業用、公共事業；民間住宅、民間非住宅、公共住宅、公共非住宅等の区分を示す。

の内容を統一することに役立っている。すなわち、収集データの分類項目には一定のコンセンサスがある。一方、データを受け入れるBCISでも専門のスタッフがチェックしながら行っているという説明であった。調査概要でも触れたように、こうして集めたデータはSFCAに関するものだけで17,000程度あり、オンライン会員向けに提供されるデータには簡単な図面もついている。

なお、集めたコスト情報の真実性についてはどの程度信用して良いか不明だが、BCISが集めたデータは、集計時点ではコンティンジェンシー分を抜いているという説明であった。しかし問い詰めるとはっきりせず、一部がファイナル・アカウント情報になっているとのことだった。

なお、改修工事用の情報に絡んだものとして、新築を対象にしたBCISサービスとは別に、BMI (Building Maintenance Information) という名称で、メンテナンス、不動産管理、FMの各業界向けの情報サービス事業があり、これもBCIS社が手がけている。

5 BCISインデックス(指数) について

BCIS社では、上述のようにして受け入れたデータやさらに一般的な経済統計データを駆使しながら、建設ビジネスに役立つ非常にたくさんのインデックスを作成している。BCIS Onlineに掲載されていたインデックスの種類は、表5に整理したように300を超える。表5の分析によれば、

表6 BCIS Cost Indexの例示 (Quarterlyのみ)

1	BCIS General Building Cost Index [\$, †]
2	GENERAL BUILDING COST INDEX [&, ¶]
3	BCIS General Building Cost (excluding M and E) Index [\$, †]
4	BCIS General Building Cost (excluding M and E) Index [&, ¶]
5	BCIS M and E Cost Index [\$, †]
6	Mechanical and Electrical Engineering Cost Index [&, ¶]
7	BCIS General Civil Engineering Cost Index [*, ‡]
8	BCIS Steel Framed Construction Cost Index [\$, †]
9	Steel Framed Construction Cost Index [&, ¶]
10	BCIS Concrete Framed Construction Cost Index [\$, †]
11	Concrete Framed Construction Cost Index [&, ¶]
12	BCIS Brick Construction Cost Index [\$, †]
13	Brick Construction Cost Index [&, ¶]
14	BCIS Labour Cost Index [\$, †]
15	GENERAL BUILDING LABOUR COST INDEX [&, ¶]
16	BCIS Materials Cost Index [\$, †]
17	GENERAL BUILDING MATERIALS COST INDEX [&, ¶]
18	BCIS Plant Cost Index [\$, †]
19	GENERAL BUILDING PLANT COST INDEX [&, ¶]

(注) BCIS Online を 2011 年 3 月末に検索した。[] 内記号の意味は下記。斜体は古い基準年のため更新されていない情報。

【凡例 1】 指数基準年→\$:1985 mean、&:1Q1974、*:2005 mean
 【凡例 2】 最新の情報→†:2011.2.21、‡:2011.3.21、¶:2000.3.25

指数は11のタイプに分類できる。1～5番目はBCISという名称が付いており、上述のオリジナルデータを加工したもの、そして6番目以降は別ソースの情報を加工したものと思われる。また、四半期頻度の指数が多く、基準年を1985年に置くものも多い。ラスパイレス指数なのにモデル更新が少ないのは不思議に思える。大半は時系列指数であるが、一部には実数値で表示されるものもある。そして一部の主な指数では過去のトレンドと共に近未来の予測値が示されている。この点はあとでも触れる。

数が多いので説明が難しいが、たとえば表5の1番目の四半期毎に示されるコストインデックスは19種類ある。その内訳を表6に示しておこう。すなわち、コスト指数については大別して3種類——①建築・電気・機械・土木⁵の工種別、②鉄骨・コンクリート・ブロックの主要構造別、③労務・資材・機械費のモデルの指数——を作成している。そして、時系列指数の時点接続の関係であろうか、指数算定の基準年が大きく分けて1974年のものと1985年のものに分かれている。前者は1988年第1四半期までが表示される。全ての指数には特徴があって、価格変動を把握する対象や目的に応じて使い分けられているのだろう。

5 土木指数は最近加わった。

BCIS Onlineの会員向けページには、それらの指数の作り方について説明されている文書があった。それを読み解き、表5のいくつかのタイプについて説明を加えたい。1番目にあるコスト指数は、あえていえば Input Cost Indices (投入コスト指数) であり、50区分程度の工種等のウェイトモデルによる指数である。このような指数の作り方は日本の建設物価調査会の建設物価建築費指数や国土交通省の工事費デフレーター⁶の作成法と基本的にはよく似ている。なお、解説では時点補正を「NEDO指数⁶」と呼ぶ建設デフレーターで行っていることが書かれている。2番目の Output Price Indices (アウトプット・プライス指数) は若干わかりにくいところがあるが、1番のコスト指数と次に述べる入札価格指数とを補完するものと説明している。具体的には契約後のプロジェクトの価格変動部分を調整して計算するようになっている。官民用途別等のセクター毎に指数系列が用意されている。

3番目の Tender Price Indices (入札価格指数) はかなりメジャーな指数といってよい。4番目の Regional Tender Price Indices (地域別入札価格指数) や5番目の Trade Price Indices (専門工事価格指数) はデータソースや作り方が近い関係にある。図6Cのマーケット指数も3番目に含めて数えられている。これらの指数と合わせると総合指数に加え、セクター別 (約8種)、地域別 (12)⁷、専門工種別 (25) 等の指数が揃っていることになる。

この指数の作り方についてBCIS Onlineの説明を読むまで、筆者は情報ソースが1番目のコスト指数とは全く異なるものと勝手に思っていたのだが、それは間違いであった。実はBCISがQSから集めている同じ工事契約情報を元にしたものだった。コスト指数がそのコスト情報を資材や労務や部分工事の単価等に分解するのは逆方向で、そ

6 Price Adjustment Formulae for Construction Contractsの一種。NEDO Indicesは建築工事で、他にBaxter Indices (土木工専用) やOsborne Indices (専門工専用) がある。これらはインターネット検索で調べてみると、Department for Business, Innovation and Skills (BIS) という政府組織が所管するが、公式国家統計ではなくBCISが具体的な指数の作成・販売を行っているようだ。

7 この数は図5にあるNUTS-1に対応している。

の工事契約の総額を、日付、場所、地域トレンド、業者選定方式、規模、用途、高さ、工事種類、敷地広さ、アクセスの容易性などの10個程度の「変数」で統計的に説明できるようにしているだけであった。入札価格指数の算定では、ややブラック・ボックス的なところはあるのだが、説明によればサンプリングにおけるランダム性に気を遣い、イレギュラーな情報が混入しやすい低額工事を排除しているようだ。そして、推定する指数については、「各期（Quarter）において80サンプル以上を確保することを前提にして、90%信頼区間を採ることによって誤差率を-2.7%~2.8%に押さえている」というような統計的な言葉による説明がされている。この指数が捉えようとしているのは、まさに各カテゴリー別の「プライスの水準」である。

たとえば地域差を捉えた指数では、全英平均を100として計算したある都市の指数値だけでなく、その90%信頼区間、標準偏差、レンジも合わせて示され、ついでに該当サンプル数の記述もある。たとえばロンドン34区分となるが、その1つのウェストミンスター市の指数は平均126、90%信頼区間123~130、標準偏差19、レンジ96~215、サンプル数62となっている。なるほど、コストや価格に関する統計的情報はこのような表現方法が相応しいとはいえないか。この点、日本の多くのインデックスが代表値1本しか示さないのとは対照的である⁸。

6 指数の将来予測

BCIS指数が英国でビジネス上も支持されているのは、数年先の予測値を合わせて示しているからだと思われる。図7はBCISの労務費指数（Labour Cost）、資材指数（Materials Cost）と政府が発表する消費者物価指数（RPI）を合わせて描いた図である。これは5年先の予測をした

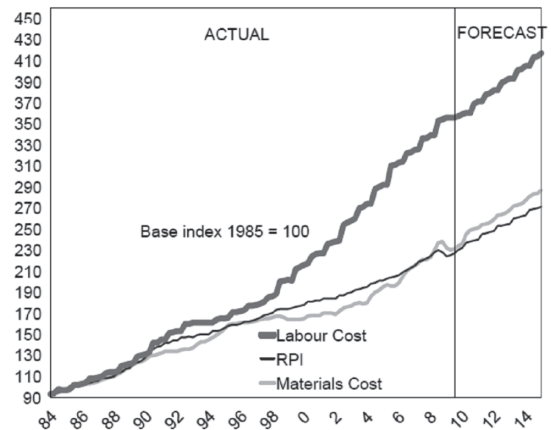


図7 Labour and Material Cost Trends

(注) BCIS, Five Year Forecast 2010, Sep. 2010

BCISのレポートから引用させてもらった。

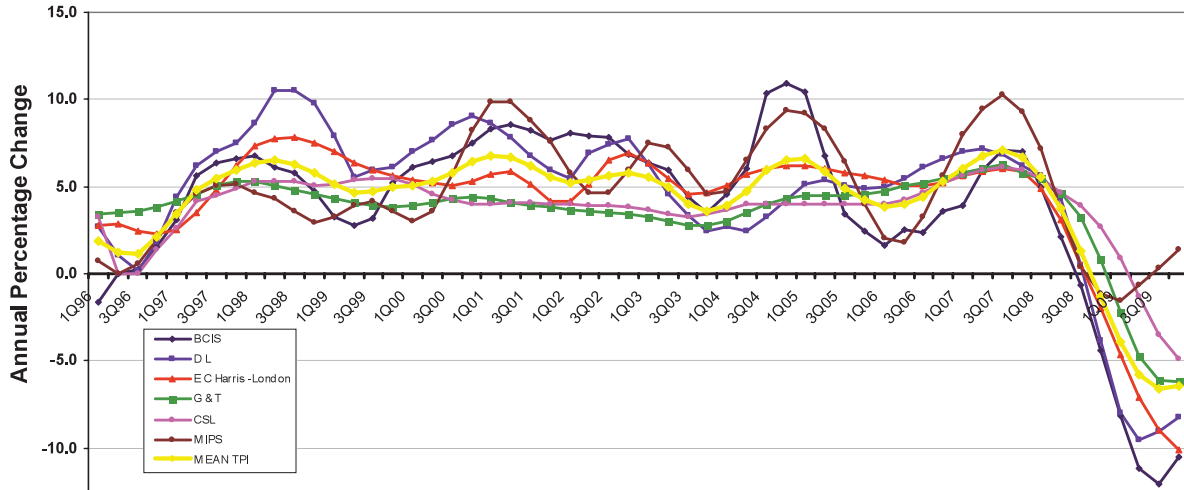
ヒアリング調査では、どのようにこれらの予測を行っているのかと質問した。回答は「公表されている経済データを使う。政府や大学の予測値も参考に、コンピュータで計算する」という簡単なものであった。5年予測のレポートにある予測値は、

- ・ BCIS All-in TPI
- ・ BCIS Market Conditions Index
- ・ BCIS General Building Cost
- ・ BCIS General Building Cost (excluding M&E)
- ・ BCIS Labour Cost
- ・ BCIS Materials Cost

の6系列であり、それぞれ5年先までの四半期数値が示されている。たぶん、元になる経済データの種類やこれら予測値の推定の順番などが関係する仕組みがあるのだろう。レポートの記述からは「アドホックなトレンド・モデル」や「経済モデル」を使っているということだけは分かるが、残念ながらそれ以上の手がかりは得られない。

これらの予測値は四半期毎に見直しが掛けられて常に更新される。日本では建設経済研究所と経済調査会が共同で2年先の建設市場規模の予測値を出す取り組みがある。しかし、建設分野ではそれ以上の長期の予測が（単発のものを除けば）皆無であることや、それ以外の指標予測がないことはくれぐれも残念である。日本に十分な信頼に足る建設のコストや価格の予測情報があったなら、どれだけビジネスに役立つことだろうかと考えてしまった。

⁸ 筆者が知るところでは、米国のある政府統計でも統計値の分布情報が合わせて示されていた。海外ではそれが当然なのだろう。こう考えると、日本の一般的な統計情報が如何にも不親切な提供の仕方にみえてしまうのは筆者だけであろうか。



Note. Quarterly percentage figures have been 'smoothed' by taking the figure for any one quarter plus the quarter either side and calculating the mean of the 3 figures. This process removes the more extreme quarterly movements of the indices.

Tender price index forecasts include both published and unpublished figures. In some cases the quarterly figures have been interpolated from annual figures.

Note that despite smoothing there can still be some wild year on year swings.

図8 BCISと他社の「入札価格指数」の比較 (図の原題: Tender Price Indices Compared (3rd Qtr 2009))

出典: BCIS サイト上の公開文書より引用。Joe Martin, Executive Director, BCIS, "Construction Indices Available Indices"; www.bcis.co.uk/downloads/Available_Indices.ppt (2011.06.13 検索)

(注) BCIS の他、民間 QS コンサルタントの Davis Langdon, EC Harris, Gardiner and Theobald, Cyril Sweett 社、そして英政府機関 NHS (保健省) の指数 Median Index of the Public Sector Building Tender Prices (MIPS) などの入札価格指数 (tender price indices) の前年同期比伸び率の比較をした図。各指数の平滑化後でも、各社の指数値が暴れる年があるとコメントされている。

7 コスト・プランニングと BCIS指数

BCIS社がコスト情報を提供するビジネスを始めたのは、QSや建築家が建設費の概算に必要な情報を欲したからである。1960年代当時、コスト・プランニングという考え方が登場した。次の一節は、法政大学名誉教授の岩下秀男氏が本誌No.31に書かれたもので、当時を端的に説明している。

…1960年頃であったか、英国の Architects Journal 誌に、Cost Planning の連載記事があり、これが日本にも紹介され、建設活動が活発化しはじめた時期で、各方面で注目された。予算超過、手戻り、不本意な変更等々の排除に、コスト・プランニングが魔力を発揮して、コストの計画的配分、つまり、工事費が予算を超過しないように、最も合理的に、設計の各部分にコストを配分することが可能か、と考えたのである。…

— 岩下秀男「ろんだん・概算をめぐって」建築コスト研究, 2000 Autumn, p. 3より

英国が生み出したコスト・プランニングという

手法は当時、世界的に大きな影響を与えた。日本も英国から多くを学び、近代的な積算制度やコスト管理の仕組みを作ったのであった。

BCIS社が提供するコスト情報は時代とともに多様化するニーズに対応して進化してきたようだ。BCIS担当者のプレゼンテーションが、コスト・プランニングの範囲に止まらず、DCF法などの不動産分野の知識を取り入れたLCCやプロパティ管理を扱ったものだったことが印象に残った。RICSの世界的な戦略によって、伝統的なSMMをNRMへと拡張する中で、きっと国内外でそのプレゼンスを増していくことだろう。

一方で、英国の建築費指数情報はBCISだけではなく、図8にあるような複数の機関が独自に発信をしていることも知っておかねばならない。英国では、ビジネスにおける建築費指数の利用が豊かに展開しているのである。

やや専門的で説明が不足した部分や雑駁な報告となってしまったことをお詫びしたい。

<参考文献>

岩松 準「建築コスト遊学 13: WLC(Whole Life Costing)をめぐると英の違い」建築コスト研究 73, pp.54-57, 2011. 4

岩松 準「建築費指数について」建築コスト研究 36, pp.35-41, 2002. 1