

建築工事市場単価の価格推移について

(一財) 経済調査会 建築統括部長 大谷 道雄

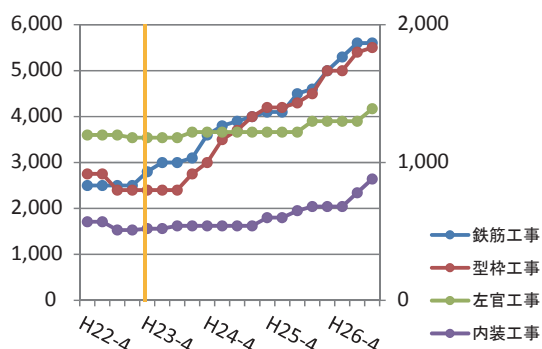
1 はじめに

東日本大震災以降、建築工事費は上昇傾向を続けています。特に、躯体系工種の鉄筋工事、型枠工事の価格上昇率は非常に大きく、これに遅れをとりながら、仕上げ系工種もこの1年程度の中で、価格は上昇傾向を示しています。

価格上昇の要因として、当初は、復旧・復興需

要に伴う建設技能労働者不足の問題がありましたが、その後は社会保険未加入問題、政権交代に伴う経済対策、昨年の担い手3法施行等の要因も増えるなど、近年の建設業界における動きは目まぐるしく、潮目は完全に変化してきております。

ここでは、建築工事市場単価の代表的な工種について、弊社における価格調査結果の過去5年間の推移(図1)に加え、統計資料(図2)を示しつつ、価格動向につき解説したいと思います。



出典：「建築施工単価」(一財) 経済調査会
図1 価格推移(東京地区)

- 注) ・鉄筋工事(縦軸左を参照)
規格：RCラーメン構造 階高3.5～4.0m程度
単位：表のプロットは0.1t当たり(通常取引はt当たり)
円/0.1t
- ・型枠工事(縦軸左を参照)
規格：普通合板型枠 ラーメン構造
地上軸部 階高3.5～4.0m程度
単位：円/㎡
- ・左官工事(縦軸右を参照)
規格：床モルタル塗り 金ごて厚15mm 防水地下
単位：円/㎡
- ・内装工事(縦軸右を参照)
規格：壁 せっこうボード張り 厚12.5mm
単位：円/㎡

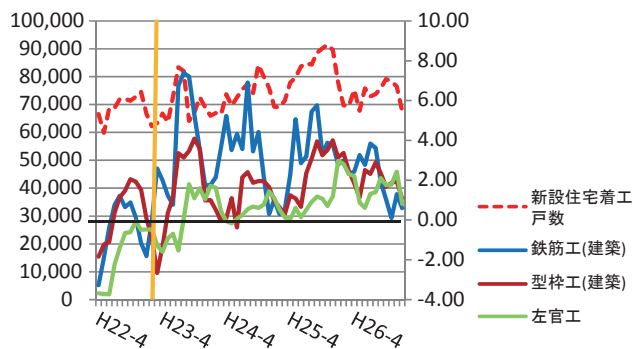


図2 統計資料(全国)

出典：国土交通省

- 注) ・新設住宅着工戸数(縦軸左を参照) 単位：戸
 - ・鉄筋工(建築)、型枠工(建築)、左官工(縦軸右を参照) 単位：%
- 建設労働需給調査結果で、数値がプラスになるほど建設労働者は不足傾向、マイナスになるほど過剰傾向を表します。

2 価格推移

年度毎に価格変動を示しながら、その年度における特徴を記します。

【平成22年春号～平成23年春号の価格変動】

Key：東日本大震災（表中橙線）

- ・鉄筋工事：25,000円 → 28,000円（+12.0%）
- ・型枠工事：2,750円 → 2,400円（-12.7%）
- ・左官工事：1,200円 → 1,180円（-1.7%）
- ・内装工事：570円 → 520円（-8.8%）
- *住宅着工戸数：819,020戸（前年比+5.6%）

…住宅着工は最悪期を脱しましたが、労務需給は改善されないまま、多くの工種で価格は引き続き下落傾向となりました。ただし、鉄筋工事は需給の逼迫に伴い、平成23年春号にて、t当たり3,000円の価格上伸に転じました。

【平成23年春号～平成24年春号の価格変動】

Key：震災復旧・復興

- ・鉄筋工事：28,000円 → 36,000円（+28.6%）
- ・型枠工事：2,400円 → 3,000円（+25.0%）
- ・左官工事：1,180円 → 1,220円（+3.4%）
- ・内装工事：520円 → 540円（+3.8%）
- *住宅着工戸数：841,246戸（前年比+2.7%）

…東日本大震災の影響から、労務需給は急速に逼迫しました。このため、市況は底打ちし、価格は反転し上伸してくるようになりました。

【平成24年春号～平成25年春号の価格変動】

Key：社会保険未加入問題、政権交代

- ・鉄筋工事：36,000円 → 41,000円（+13.9%）
- ・型枠工事：3,000円 → 4,200円（+40.0%）
- ・左官工事：1,220円 → 1,220円（±0.0%）
- ・内装工事：540円 → 600円（+11.1%）
- *住宅着工戸数：893,002戸（前年比+6.2%）

…需給タイト感の強い躯体系工種の価格上昇が目立ちました。また、行政と建設業界が連携して社会保険未加入対策への取組みが一層進捗しました。

【平成25年春号～平成26年春号の価格変動】

Key：経済対策、消費増税需要

- ・鉄筋工事：41,000円 → 50,000円（+22.0%）
- ・型枠工事：4,200円 → 5,000円（+19.0%）
- ・左官工事：1,220円 → 1,300円（+6.6%）
- ・内装工事：600円 → 680円（+13.3%）
- *住宅着工戸数：987,254戸（前年比+10.6%）

…大規模な公共投資、消費増税に伴う駆け込み需要を背景に、各工種で労務需給が一層引き締まりました。このため価格は全般的に上昇しました。

【平成26年春号～平成27年春号の価格変動】

Key：担い手3法の改正

- ・鉄筋工事：50,000円 → 56,000円（+12.0%）
- ・型枠工事：5,000円 → 5,500円（+10.0%）
- ・左官工事：1,300円 → 1,390円（+6.9%）
- ・内装工事：680円 → 880円（+29.4%）
- *住宅着工戸数は、900,000戸前後（推計）

前年比-10%程度の見通し。

…下期以降、需要の反動減に伴い価格上昇の勢いは弱まりつつありますが、依然、堅調推移です。

3 おわりに

以下は、ここ5年間を通じた価格変動です。

【平成22年春号～平成27年春号の価格変動】

- ・鉄筋工事：25,000円 → 56,000円（+124.0%）
- ・型枠工事：2,750円 → 5,500円（+100.0%）
- ・左官工事：1,200円 → 1,390円（+15.8%）
- ・内装工事：570円 → 880円（+54.4%）

…結果的には、価格上昇率として大きく映っていますが、市況面では長く低迷期が続いていましたので、業界側にとっては現状でも値上げというよりは、「値戻しから適正価格へ」の過程なのかもしれません。震災復旧・復興、社会保険未加入問題、将来の担い手育成等、建設業界が今、重要な転換期にある中、今後も弊社の調査活動において、市況トレンドや価格水準を的確に把握し、迅速に提供できるよう邁進して参りたいと存じます。