

# 市場単価方式の今後の課題

(一財) 建築コスト管理システム研究所 主席研究員 武藤 昇一

1999年に市場単価が導入されて以来16年が経過したが、導入直後から長期にわたる価格の下落が続き、数年前からは一転して急激な価格上昇が見られ、特に建築の躯体工事（鉄筋加工組立、普通合板型枠）においてはバブル経済期の約2倍の速度の価格上昇となっている。本稿ではこれまでの16年間にわたり実施してきた市場単価方式の現状及び今後の課題をまとめ、市場単価方式の更なる発展に寄与したいと考える。

## 1 建築工事市場単価導入時に期待された効果について

建築工事市場単価（以下、「市場単価」という。）導入時には、以下の5項目がその効用として期待されていたので、その現状について述べる。

### 1) 積算の機動性が確保できる

従来から、資材費等については市場での取引価格を調査し積算に用いられているが、この手法を拡大し、一定の条件の下に工事費についても市場の取引価格を発注者の積算に用いることにより、施工実態の変化や、社会経済状況の変動に対して速やかに予定価格に反映させることができる。

#### 【現状】

公共工事設計労務単価は、毎年10月に調査した結果が原則として翌年4月に公表され1年

間適用されるが、市場単価は四半期毎の調査結果なので、機動性が飛躍的に向上したと言えるが、調査価格という性格上、急激な価格変動期にはタイムラグを完全には解消できない。

### 2) 市場における各種の価格決定要因をより円滑に予定価格に反映できる

社会環境の変化や、施工形態の変動に伴い、積算の基礎となる歩掛りも、著しく変化している。

適正な積算を行うためには、歩掛りを様々な変動に機動的に対応していく必要があるが、価格決定要因の変化や新たな価格決定要因の出現に対して対応が遅れがちである。

現実の市場での価格決定プロセス、言わば市場原理を取り込むことによって、より実態にあった積算が可能になる。

#### 【現状】

市場単価の推移を見ると、多少の時期のずれはあるものの経済動向が反映されていると思われる。価格決定要因の変動を円滑に予定価格に反映にすることができている。また、市場単価を採用することにより施工形態の変動により歩掛りをメンテナンスする必要がなくなり、当初の期待された効果があったと思われる。

### 3) 元請・下請業者間の取引価格の適正化が期待できる

「市場単価方式」では、元請業者と下請の専

門工事業者の間での取引市場における実勢価格を調査し、その結果を「市場単価」として公表することにより、発注者の積算価格の透明性が確保されるとともに、元請・下請間の取引価格の適正化が期待できる。

#### 【現状】

発注者の積算価格の透明性は確保されており、元請・下請間の取引価格の適正化にも寄与していると思われる。

#### 4) 新技術、新工法について積算の対応の円滑化が図れる

歩掛りが整備されていない新技術・新工法についても市場単価を把握することによって積算への円滑な導入が可能となる。

#### 【現状】

新技術・新工法の歩掛りを新たに作成する必要がないので、積算の対応の円滑化が図れると考えられていたが、市場単価として導入するためには十分なデータ数の確保が必要となり、刊行物への掲載までに数年掛かることもある。ただ、民間工事での施工実績が十分にあるものについては比較的早く市場単価として導入することが可能である。

#### 5) 発注者側の積算業務の効率化・省力化が図れる

「市場単価方式」の採用工種、分類については、歩掛りを用いた積上げ計算が不要となるため、発注者側の積算業務の効率化・省力化に繋がる。

#### 【現状】

市場単価導入当時には、歩掛りと公共工事設計労務単価により複合単価を作成していたので、積算業務の効率化・省力化に繋がると考えられていた。その後、複合単価作成機能を有する営繕積算システム（RIBC）の全国的な普及により、その効果は薄れていると考えられるが、RIBCを導入していない発注者にとっては、その効果は継続していると思われる。

## 2 タイムラグについて

公共工事設計労務単価、材料単価、市場単価の適用にあたっては、以下のような調査システム上のタイムラグと積算時期によるタイムラグが存在するが、その上、総合工事業者が契約してから専門工事業者への発注までに時間が掛かるので、実際のタイムラグは更に大きくなる。

図1にタイムラグの概念図を示す。上の図は年度初め、下の図は年度末の状態を示している。

#### 1) 労務単価（公共工事設計労務単価）

年度初めの4月の労務単価は、前年10月調査（6ヵ月前）のため、材料単価（2月中旬）に比べて4.5ヵ月遅れ、市場単価（1月上旬）に比べて3ヵ月遅れの調査単価となっている。

年度末の3月の労務単価は前々年10月調査（17ヵ月前）を当該年度に使用するため、材料単価（1月中旬）に比べて15.5ヵ月遅れ、市場単価（10月）に比べて12ヵ月遅れの調査単価となっている。年度初めに時点補正を実施した場合でも6ヵ月短縮されるだけで、その差は大きい。

#### 2) 材料単価

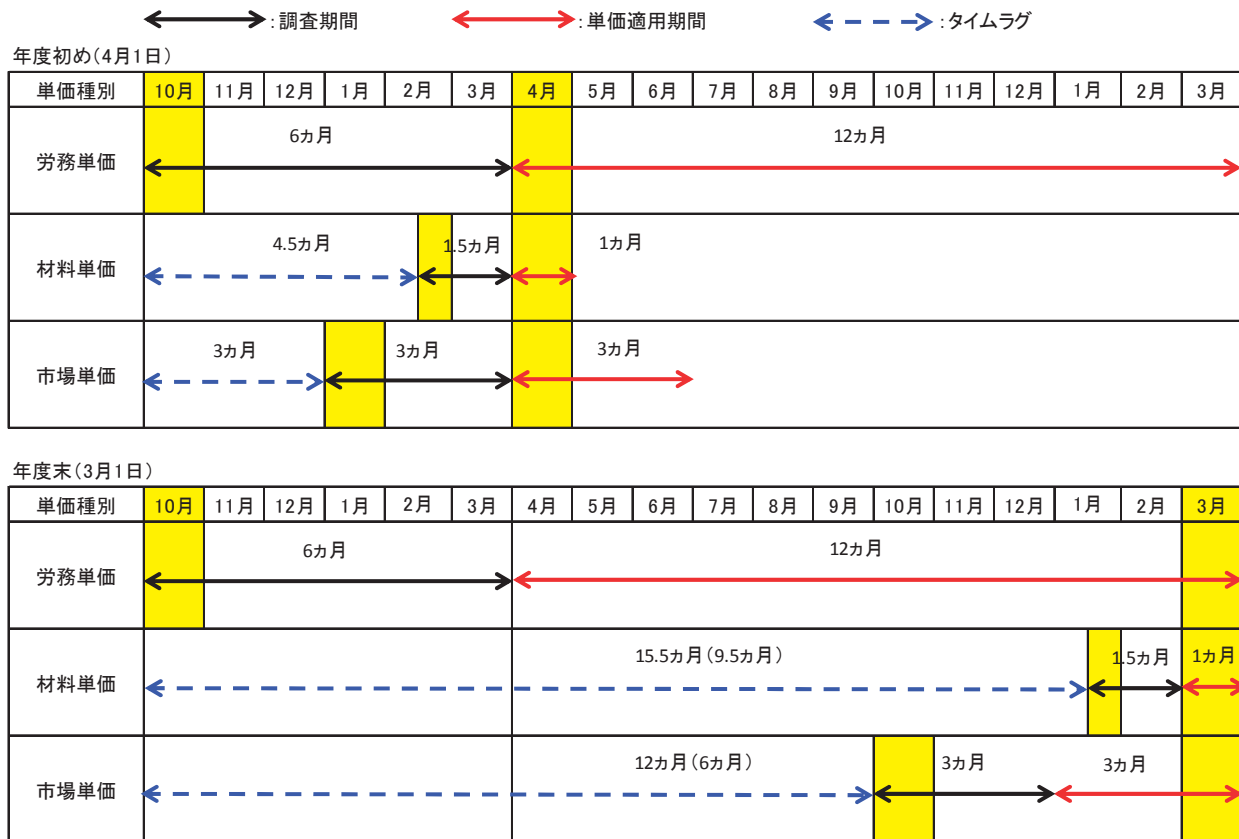
常に1.5ヵ月前の調査結果が反映されるので、一番タイムラグが少ない。

#### 3) 市場単価

市場単価は四半期毎の調査のため、年1回調査の公共工事設計労務単価と比べて、市場の実態が早く反映されていることが分かる。

市場単価は実在する契約物件の価格を調査して刊行物に公表する前提であるため、どうしても調査から公表までに3ヵ月掛かることになる。

市場単価の調査システム上のタイムラグは、調査から刊行物掲載までのタイムラグであり、両調査会でも刊行物の印刷直前まで調査先にヒ



注：図中の（ ）内は、4月1日に労務単価の時点補正を実施した場合のタイムラグである。

図1 タイムラグの概念図

アリングを実施して時点補正を実施している。  
 また、市場単価を利用する発注者側でも必要に応じて時点補正が必要となる。発注後の価格変動に対してはスライド条項の適用による方法が実施されているが、国交省では積算時と発注時の間にタイムラグによる大きな価格差が発生する場合には最新の単価による時点補正が必要としている。

### 3 価格差について

市場単価には以下のような価格差が発生する可能性があると考えられるが、今後はそれぞれの原因を把握し、解消する対策を検討する必要がある。

#### 1) 市場単価と実勢価格との価格差

市場単価と実勢価格に価格差があると指摘

されることがあるが、この価格差の要因としては、前記のようなタイムラグによる価格差の他に、単価構成内容などの調査条件の相違による価格差、単価の回答方法が複雑な場合があることによるものなどが挙げられる。

市場単価は共通設定条件による適正な取引価格での回答を調査しているが、実際は取引条件が異なるなどの理由により適正でない取引価格が混在していることも考えられる。

また、市場単価は「設計数量による施工単位当たりの実勢取引価格」であるが、電気設備や機械設備では、所要数量による総価契約が一般的であり、これを市場単価の取引条件に合わせて計算する時に誤りが生じる可能性がある。

このような価格差が発生しないように、平成26年6月と9月に全国で「市場単価説明会」を実施したが、今後もこのような機会を設けて調査回答者に対して調査の共通設定条件の説明、

適正な取引の単価調査であることの周知、計算方法の説明を実施する必要がある。

## 2) 調査会毎の価格差

現状では二つの調査会の調査した市場単価に価格差が出ることもある。別々の調査先への調査結果なので、ある程度の価格差があるのは当然だが、大きい価格差が長期にわたることは好ましいことではない。

発注者の積算には二つの調査会の調査価格の平均値が採用されていることから、調査会間の価格差は、予定価格の決定時にある程度吸収されることとなるが、恒常的に大きな価格差が生じている場合には価格調査そのものへの信頼性を損なう可能性があるため、その場合には調査方法の改善を含め検討が必要と考えられる。

## 3) 調査地域毎の価格差

建築の躯体工事（鉄筋・型枠）の地域的な変動傾向は、まず仙台と東京を中心に価格上昇があり、この2都市から比較的近い都市（札幌・

仙台）の価格上昇が続き、遠隔地の西日本ではあまり影響が及ばず価格差が大きくなっている。これは東日本大震災の復興工事の施工にあたり、東京など近隣都市から労働力を調達することによる賃金の上昇や労働力確保のために必要な費用などが加味されることにより生じていると考えられるため、このような市場単価の共通設定条件と異なる条件に対する費用については積み上げ計上が必要である。

参考までに国土交通省においては、スライド条項の適用の他に次のような対策を実施している（表1）。

## 4 市場単価調査の工種の整理・拡大について

### 1) 市場単価移行済み工種

市場単価へ移行した工種で、技術革新により新たな技術や工法が採用されたり、流行の変化によって使われなくなったりする細目もあるので、移行済み工種の整理が必要となる。

表1

### 【国土交通省の営繕工事における市場単価と実勢価格との乖離への対応策】

（平成26年9月の市場単価説明会資料より抜粋）

#### 1) 建設地域の実情を的確に把握し、工事内容や施工条件等に応じて、市場単価を適切に採用

##### ①市場単価の補正

施工数量が少ない場合や施工効率が悪い場合には、市場単価の補正を行い、より現場の施工条件に合った単価を設定する。

例) コンクリート入手が困難で日当たりの打設量が少ない場合に打設手間の割増や耐震改修の型枠工事のように施工効率が悪い場合に型枠単価の割増を実施する等

##### ②見積徴収

実勢価格の把握ができず、市場単価の補正が困難な場合には、入札参加者から見積徴収し予定価格に反映する。

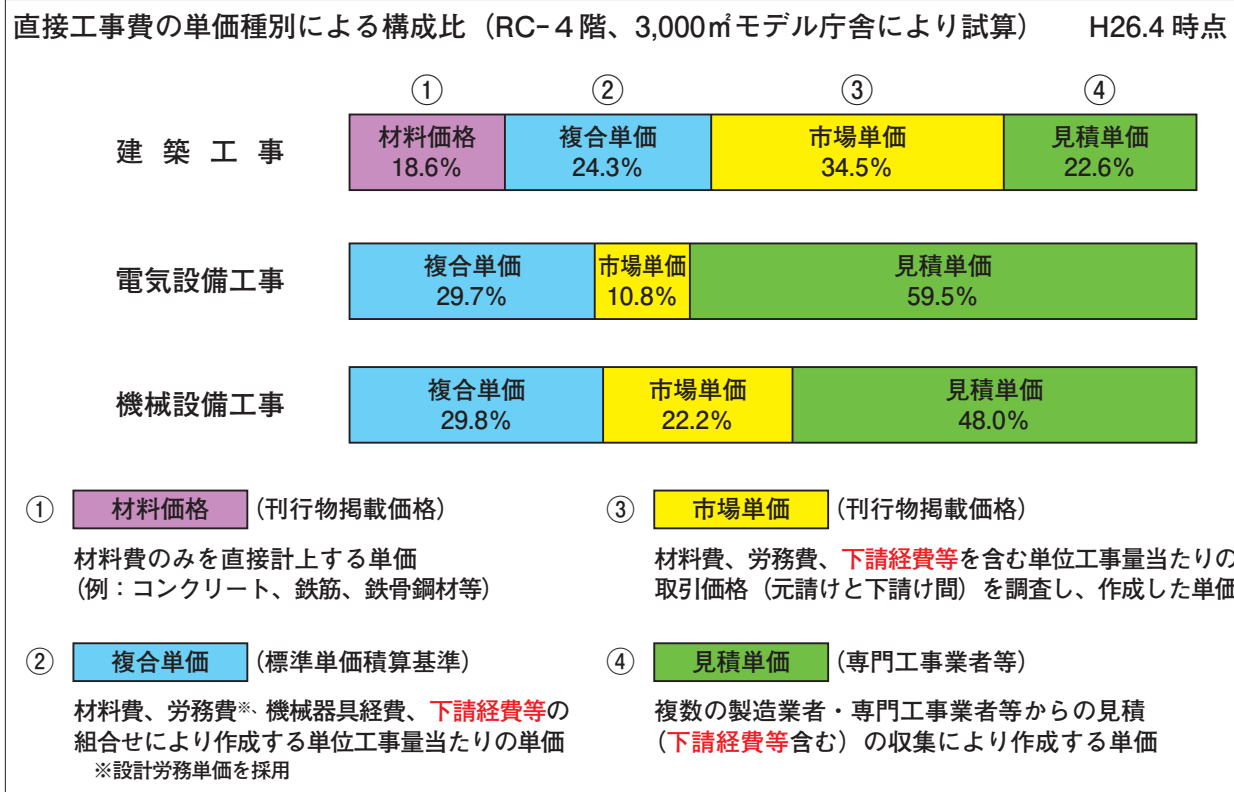
例) 鉄筋工事（加工組立）や型枠工事の単価等

#### 2) 建設地域の実情に応じて、遠隔地からの労働者を確保するための費用を精算

##### ①労働者確保に要する費用の精算

建設地域外からの労働者の確保に要する費用について契約変更で精算

例) 労働者の旅費や宿泊費を実情に応じて精算



出典：国交省資料『営繕積算方式』活用マニュアル【普及版】(平成27年1月)

図2 直接工事費の単価種別による構成比

## 2) 市場単価未移行工種

1999年に市場単価を導入してから16年が経過したが、図2のように従来通りの歩掛りを用いて複合単価を作成する方式が現在でも採用されている(建築工事24.3%、電気設備工事29.7%、機械設備工事29.8%：RC-4階、3,000㎡モデル庁舎による平成26年4月時点の国交省試算)。市場単価は契約単価を調査する性格上、取引の少ない細目は調査対象となり難いという面があるため、これまで16年にわたり工種の拡大を推進してきたが、それも限界にきている。

このため、既存の市場単価の細目の追加にあたっては、補正方法を検討して、その範囲を拡大して補正市場単価の範囲を広げること、新規に工種を拡大する場合は、類似細目の集約及び関数式や換算式を利用して調査細目数を大幅に減らすような対策も検討することが必要である。

## 5 市場単価の将来へ向けて

市場単価方式は、バブル経済期に公共工事の予定価格が民間の実勢価格と大きな乖離が生じたため、このような価格変動期に対応可能な積算手法としてコスト研に官民の叡智を集めて5年間にわたり研究した成果であった。ところが、平成11年に市場単価が導入される直前から建築コストの下落傾向が始まり長期にわたって下落を続けてきた。そのため受注者側が期待した価格上昇期における役割・機能を果たす機会はなかった。

2011年の東日本大震災の復興需要を契機にバブル期並み、あるいはそれ以上の価格上昇期を迎えている今こそ真価が問われる時であり、その有意性の確認及び問題点を検討しておくことが重要であると考えられる。