

# コスト研活動状況

## 新積算体系『建築市場単価予備調査(2)』 の実施について（報告）

### 1. 経緯

当研究所では、発足以来市場価格導入による新積算体系の構築を活動の主軸におき、鋭意調査研究にあたってきましたが、平成7年度末をもって先ず「市場価格導入による建築工事積算要領」を概成しております。

平成8年度から、上記積算要領に適用する市場単価調査研究を主軸として活動を実施することとし、「建築市場単価予備調査(2)」を建築関係業界団体の協力のもと、総合建設業者および建築専門工事業者を対象に実施しました。

今回の調査に先だち、平成7年度に行った「建築市場単価予備調査(1)」の実施にあたっては、事前に調査の目的、記入要領等について全国10都市で説明会を実施し、調査対象者を無差別に選定して郵送のみによる調査方法を取りました。その結果、調査に協力し回答を得られた数は、各建築専門業種ごとに異なりますが、回答数は全体の20数パーセントで、業種によっては統計処理に必要な回答数が得られないものもありました。

これ等の結果については、

- イ) 市場価格導入についてよく理解されていなかったこと
- ロ) 現下の市場取引価格が原価を維持できない程低迷していること
- ハ) 市場価格そのものが企業経営上公表しに

くいものであること

- ニ) 調査方法で対象者を無差別とし単なる郵送回答のみの手法を取ったこと

以上のような事由が考えられます。

### 2. 予備調査(2)実施の概要

#### 2-1) 調査研究の目的及びその骨子

今回の調査は、「市場価格のとらえ方とその手法に関する調査研究」の一環として実施されるもので、市場価格をとらえるためには、調査対象細目ごとに規格・仕様、施工条件、施工地域等による価格形成要因に対応した価格情報データ処理技術の確立、価格変動に対して実務上機動的な対応が可能なのが肝要であります。今回の調査研究の骨子として次の事項を取り上げています。

- イ) 市場取引条件の確認
- ロ) 十分な市場競争のもとに形成された市場価格の存在の確認
- ハ) 調査票設計内容の適否の確認
- ニ) 調査対象事業所サンプルの選定方法及び適正サンプル数の研究
- ホ) 市場単価調査協力体制の構築

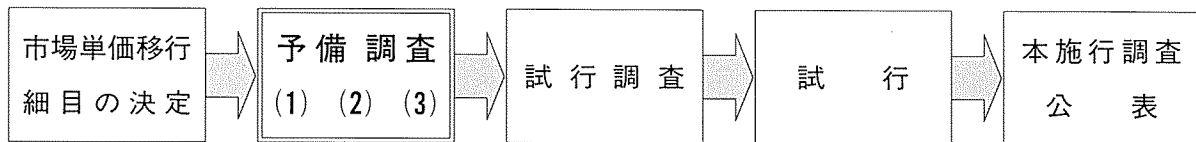
その他、市場単価の地域差係数及び標準条件に対応できる補正係数の研究も実施しなければならないのですが、このアイテムについては今回実施する地域が関東、近畿ブロックの2地域に絞られたため、次回に行うこととしました。



## 2-2) 市場単価調査のマスタープラン

今回の調査は、市場価格全体調査としては下表に位置づけられるもので、平成9年度は予備調査(3)を行うこととし、これには調査対象地域の拡大及び工種・細目数の拡大を見込んでいます。また

試行調査以降については、(財)建設物価調査会、(財)経済調査会の主導で実施して頂くこととし、本施行調査公表の段階からは両調査会の刊行物に掲載される予定です。



### 市場単価調査日程

	平成8年	平成9年	平成10年	平成11年	
予備調査 (2.3)	(2) ① ② ③ ④	(3) ① ② ③ ④			①企画準備 ②調査実施 ③集計分析 ④検証評価
試行調査 ・ 試行			① ② ③ ④ 試行		
本施行調査 ・ 公表			① 本施行調査	公表	

## 2-3) 科目別市場単価細目数と予備調査細目数

これまで当研究所で調査研究を行ってきた新積算体系の「市場価格導入による建築積算要領」における市場単価細目数は下表の通りですが、今回の調査では調査対象細目を表中予備調査(2)の欄にある5科目37細目について実施することとしました。

調査対象地域としては、関東(東京, 神奈川, 埼玉, 千葉), 近畿(大阪, 兵庫, 京都)の2ブロックを選定して実施しました。2ブロックを選定する理由は、2ブロックの建築着工ベース(「建築着工統計: 建築着工ベース平成7年1月~12月」建設省建設経済局)によると約4割を対象として調査を実施できるからです。

新積算体系『建築市場単価予備調査(2)』  
の実施について（報告）

科目別市場単価細目数と予備調査細目数

科 目	市場単価 細目数	予備調査 細目数			科 目	市場単価 細目数	予備調査 細目数				
		(1)	(2)	(3)			計	(1)	(2)	(3)	計
共通仮設	36			5	5	タイル	96	5		9	9
直接仮設	55			26	26	木工	132			14	14
土工	146			43	43	金属	97	8		20	20
山留	17			8	8	左官	98	4	7		7
地業	25			9	9	建具					
コンクリート	20		6		6	ガラス	175			12	12
型枠	19	8	9		9	塗装吹付	207			16	16
鉄筋	37	4	8		8	内外装	247	4		27	27
鉄骨						仕上ユニット					
既製コンクリート	115			8	8	カーテンウォール					
防水	121	6	7		7	その他					
石	90			9	9		1,733	39	37	206	243

※細目数計は、(2)(3)の計

2-4) 調査対象建物と標準施工条件

建築工事は、建物の種別・仕様・構造・施工規模・立地などの施工条件によって影響を受けるため、次の調査条件を設定して標準的な建物の市場価格を調査します。

●建物種別、構造、建物規模

事務所・庁舎：RC造，SRC造 延面積  
3,000m<sup>2</sup>程度

●立地

一般的な市街地とする

●その他

各調査細目に設定している施工条件による

2-5) 調査方法

調査の実施に先だち、建築業界関係団体の協力のもと、関東ブロック（東京、神奈川、埼玉、千葉）、近畿ブロック（大阪、兵庫、京都）で市場価格導入についての適切な理解をして頂くことと、調査票の記入の仕方等についての説明会を実施しました。

説明会出席状況

●総合建設業者

	全国展開業者	地場業者	計
東京会場 (出席者)	38 (21)	20 (3)	58 24 (41.4%)
大阪会場 (出席者)	38 (23)	15 (0)	53 23 (43.3%)

●専門工事業者

地域	工種 コンクリート 打設	コンクリート 圧送	型 枠	鉄 筋 組 立	鉄 筋 圧 接	防 水	左 官	計
東 京 都	79 9	60 6	89 11	60 5	35 2	47 13	71 12	441 58 (13.2%)
神 奈 川 県	51 11	28 4	52 7	43 1	21 2	30	40 3	265 28 (10.6%)
埼 玉 県	36 3	29 2	50 3	31	17 2	17	40 2	220 12 ( 5.5%)
千 葉 県	44 1	26 3	47 7	25 3	16 1	18 1	26 3	202 19 ( 9.4%)
関東ブロック計	210	143	238	159	89	112	177	1128 117 (10.4%)
大 阪 府	70 6	41 2	59 2	55 1	29 2	43 6	51 9	348 28 ( 8.1%)
兵 庫 県	38 2	31 1	20 2	25 1	12 2	21 2	25 1	172 11 ( 6.4%)
京 都 府	28 2	16 1	23 2	16	4 1	7	14 4	108 10 ( 9.3%)
近畿ブロック計	136	88	102	96	45	71	90	628 117 ( 7.8%)
計	346 6	231 2	340 2	255 1	134 2	183 6	2691 9	1756 166 ( 9.5%)

※上段：調査対象事業者数，下段：説明会出席者数，( )内は出席率

なお、今回の調査では極力調査に協力して頂くことを重点におき、出来るだけ死票にならないような調査方法として次の手法を採用しました。

① 書面調査（郵送法+電話法）

調査対象事業所に対する調査説明会，調査依頼の手続きを経て調査票配布・回収を「郵送法」により実施します。さらに調査票の回収督促及び回収した書面データ内容を補完するため電話による聞き取りを行い，死票のでない綿密な調査とします。

② 面接調査

郵送法による書面調査の欠点は，何と云っても回収率の低さと回収に時間がかかることです。特に専門工事業者の理解と協力が得にくい

状況にあります。継続調査の対応も考慮して各団体・協会の協力を依頼しております。さらに回収率の低い東京・大阪の業種については、「調査員」による面接調査を実施します。

2-6) 調査対象事業所サンプル及びその数

必要とするサンプル及びその数は，下記の条件を満たす業者を選定してサンプルとし，工種別，調査地域別に原則として総合建設業者・専門工事業者双方とも，有効サンプル数の目標を40程度とします。

●総合建設業者

(a) 全国展開業者40社程度（各支店対応）

を選定

(b) 調査対象地域の各建設業協会会員（地

新積算体系『建築市場単価予備調査(2)』  
の実施について（報告）

場業者) から各地域当たり 5 社選定

●専門工事業者

●専門工事業団体・協会より、次の条件を満たす専門工事業者の推薦を受け、その名簿によりコスト研で調査対象業者の選定をしました。

- (a) 当該地域に主たる営業拠点を設置している専門工事業者
- (b) 当該地域において総合建設業者の一次下請として継続的な取引実績がある専門工事業者
- (c) 当該地域において業界内で平均以上の完成工事高があり、かつ当該業種の関係

団体に加入している専門工事業者

- (d) 工事経歴があり、かつ経営実績が良好な専門工事業者
- (e) 長期的な調査資料の提供に協力でき得る専門工事業者

●総合建設業者より調査地域別、業種別に推薦を受けた継続的取引ある専門工事業者を選定しました。

なお、調査対象事業所の企業規模等については、総合建設業者はA、Bの2ランク、専門工事業者はA、B、Cの3ランクに分類し、その調査対象サンプル数及びその割合は下表の通りとし調査を実施しました。

調査対象地域 及び調査先	有効 サンプル数	調査方法		完成工事高階層別調査先比率			備 考	
		面接法	郵送法	A	B	C		
総合建設業者	東 京	40		○	80%	20%	※総合建設業者の区分は A 全国展開業者 B 地場業者	
	関 東	40		○	80%	20%		
	神 奈 川	40		○	80%	20%		
	埼 玉	40		○	80%	20%		
	千 葉	40		○	80%	20%		
	近 畿	40		○	80%	20%		
	大 阪 府	40		○	80%	20%		
兵 庫 都 府 道	40		○	80%	20%			
計	280							
専門工事業者	東 京	40	○		25%	50%	25%	※専門工事業者の完成工 事高区分は A 30億円以上 B 7～30億円未満 C 7億円未満
	関 東	40		○	25%	50%	25%	
	神 奈 川	40		○	25%	50%	25%	
	埼 玉	40		○	25%	50%	25%	
	千 葉	40		○	25%	50%	25%	
	近 畿	40	○		25%	50%	25%	
	大 阪 府	40		○	25%	50%	25%	
兵 庫 都 府 道	40		○	25%	50%	25%		
計	280							
合 計								

2-7) 調査価格

調査価格は、実態調査で選定した標準条件（市場性ある規格・仕様、施工条件、契約条件等）での「市場価格」を対象とします。

ここで言う「市場価格」とは、受注者（元請）

が専門工事業者（一次下請）と直接契約している施工単位当たりの取引価格（下請経費を含む）であります。



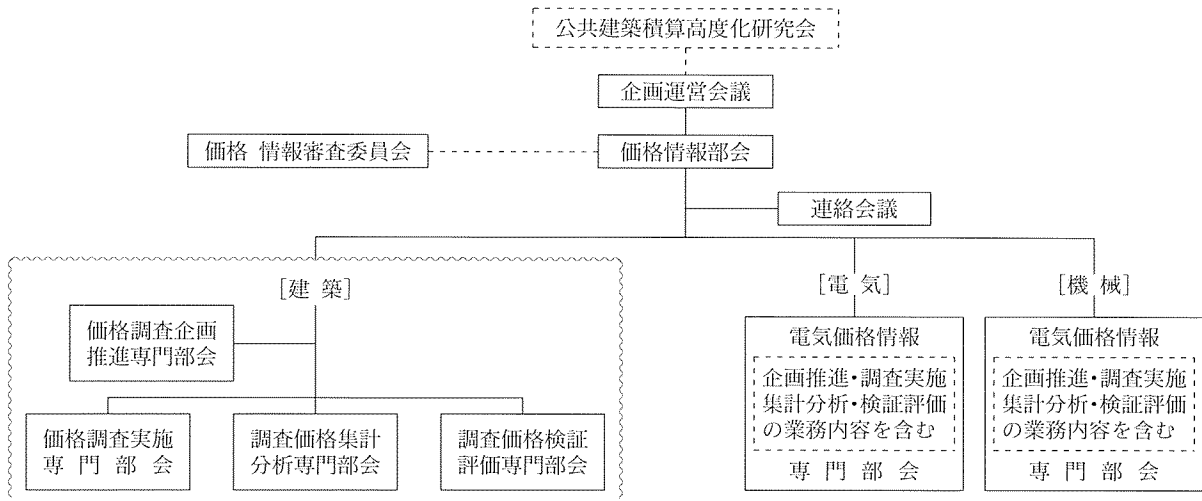
これらの取引価格のうち汎用性のある細目については、価格の構成内容、施工条件、適用地域、取引条件（支払条件、取引規模、納入場所等）などを標準化して市場調査を行います。

この市場調査は、取引実態に基づくことからして標準条件に近い工事物件によって調査を行うこととなります。また、市場価格の要件としては客

観性、機動性、応用性及び簡素・簡明性を確保する必要があります。

## 2-8) 市場単価調査体制

市場単価調査の作業体制は下記の通りですが、特に「価格情報審査委員会」は公正・中立の立場から、学識経験者より構成し、客観的・論理的観点からの助言を頂くために設置しております。



## 2-9) おわりに

公的発注機関は、従前より発注単価算出の根拠として歩掛りに基づいて細目的単価を算出しておりました。これからの市場価格導入にあたっては、基本的に受注者側の取引実態に基づく単価を標準取引条件に換算した単価を「市場単価」として刊行物等で公表し、工事価格の算出に適用し、新たな積算手法の導入に移行しようというものであります。つまるところ、市場価格の導入は、受注者側の取引実態による価格情報に基づいて

構築されるものであります。それが由に、今回調査にあたりましても、建築業界の関連団体及びその会員の方々の全面的なご協力、ご理解のもとに実施されたものであります。ここに本調査の実施にあたりご尽力頂きました関連者の皆様に誌面をもって厚くお礼申し上げます。

なお、今回の調査のデータが回収され次第、分析しその結果を検証、評価し本年度中に整理を終え公表する予定であります。

(コスト研 主席研究員 神守孝司)