

建築工事市場単価方式の導入について

(財)建設物価調査会
(財)経済調査会

はじめに

建設省、(財)建築コスト管理システム研究所は、平成9年度に「公共工事コスト縮減対策に関する行動計画」に基づき、積算の合理化の観点等から建築工事の積算における市場単価方式の導入に向け、本格的な検討を開始しました。

平成9年度に予備調査を、平成10年度に5工種(型枠、鉄筋(加工組立)、防水、配管、ダクト)について試行調査を実施するとともに、10月から、建設省では建築工事の積算において市場単価の試行を行いました。この結果、試行を行った5工種について本年度から本施行に移行し、「公共建築工事」の積算に使用されることとなりました。

この市場単価の価格調査は、(財)建築コスト管理システム研究所の研究会において定められた手法により、両調査会が実施しています。

本稿では、市場単価の概要、市場単価の調査方法等について述べます。

1. 市場単価について

1-1 市場単価方式とは

市場単価方式とは、「工事を構成する一部または全部の工種について、歩掛を用いず、材料費、労務費、機械経費、運搬費及び下請経費を含む施

工単位当りの市場での取引価格を把握し、これを直接、積算に用いる方法」です。

建築工事は、一般に施工条件などの諸条件が多種多様で、一品注文生産であるという特殊性を有していることから、従来からその積算は工事1件ごとに、工事に必要な材料費、労務費、機械経費、下請経費等の標準的な数値として設定した「歩掛り」等を用いたいわゆる「積み上げ積算」が行われてきました。

しかし、近年、建築技術の進歩、施工工法の多様化に伴い施工の専門化が進み、元請業者による直接施工体制から、工事のパーツごとに外注する分業施工体制へと変わってきており、多くの元請(総合工事業者)と下請(専門工事業者)の間に取引市場が形成されてきています(図-1参照)。このことから、工事の施工に必要な費用は、市場における取引価格として把握し得ることに着目して、これを直接、積算に導入するというのが市場単価方式の基本的な考え方です。

1-2 市場単価方式導入の意義

公共建築工事の積算に、市場単価方式を導入することによって、次のような効果が期待できます。

①積算の機動性が確保できます。

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ています。この手法を拡大し、一定の条件のもとに工事費についても市場の取引価格を積算に用いることにより、平

建築工事市場単価方式の導入について

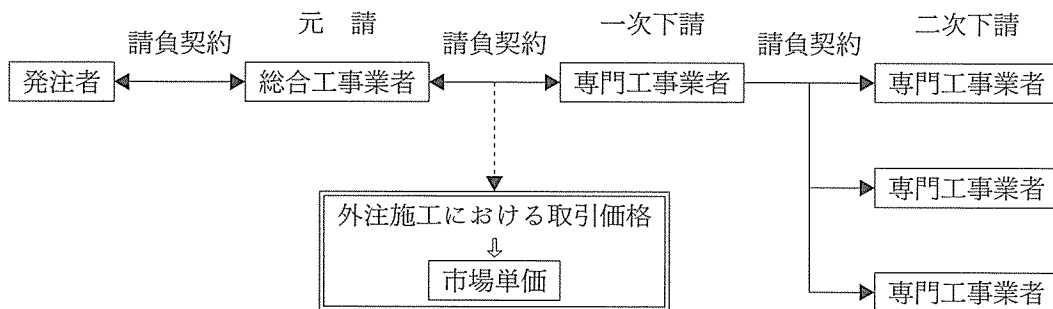


図-1 市場単価の形成

均的な施工実態の変化や、社会経済状況の変化に伴う工事価格の変動に対し、速やかに予定価格に反映させることができます。

- 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ます。

社会環境の変化や、施工形態の変動に伴い、積算の基礎となる施工歩掛も、著しく変化しています。このため、適正な積算を行うためには、施工歩掛をさまざま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、対応が遅れ勝ちであることは否めません。

このため、現実の市場での価格決定プロセス、いわば市場原理を取込むことによって、より実態に即した積算が可能になります。

- ③元・下間の取引価格の適正化が期待できます。

「市場単価方式」では、元請業者・専門工事業者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、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ます。

- ④発注者側の積算業務の効率化・省力化が図れます。

「市場単価方式」の採用工種については、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・省力化につながるようになります。

- ⑤新技術、新工法について、積算対応の円滑化が図れます。

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価格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ります。

1-3 市場単価の成立要件

市場単価が成立するためには、次の3つの要件が満たされることが必要とされます。

- ①民間と民間との間で取引実例があること。
- ②施工単位当たりの取引が行われていること。
- ③元・下間で良好な取引が行われていること。

つまり、市場単価は、上述したとおり①市場での取引実績に基づいて、②施工単位当たりの直接工事費を把握し、調査価格として決定されます。さらに、市場単価は、元・下間の良好な取引における価格を調査することを前提としています。

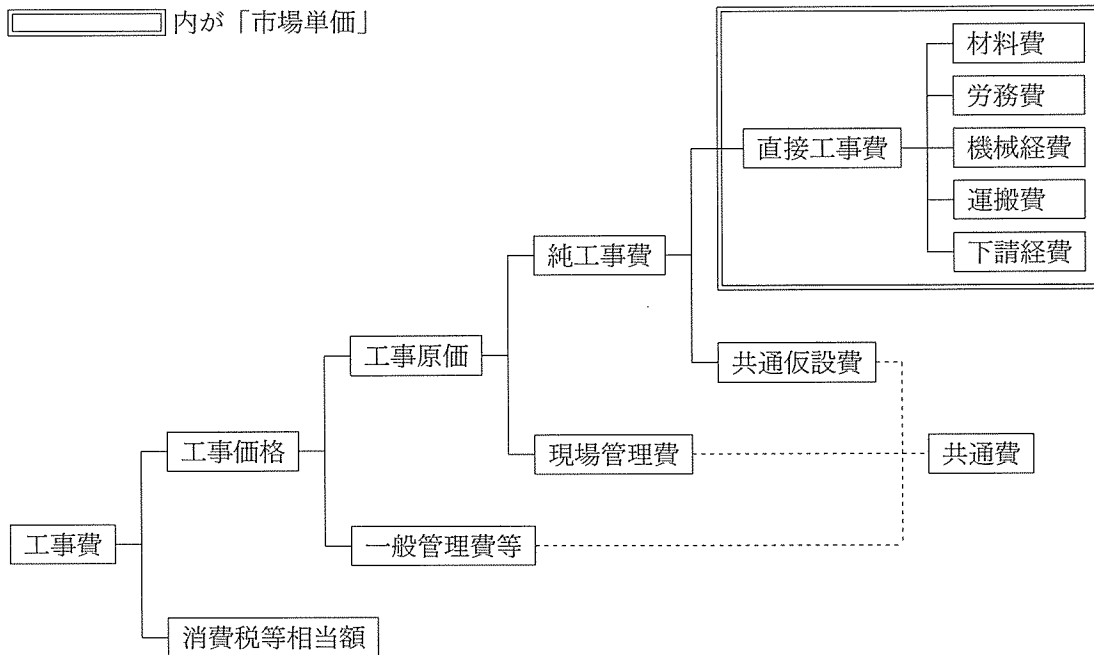


図-2 建築工事工事費の構成と市場単価

市場単価の3つの成立要件は、工事の外注施工の普及を前提としたものです。元請の総合事業者が協力会社（下請の専門事業者および総合事業者）に様々な工事工種を外注している現状があり、この外注化が市場の形成をすすめているとの理解です。その際、大事なことは、元請と下請の関係が片務的でないこととあります。

1-4 市場単価の定義

市場単価は、材料費、労務費、機械経費及び下請経費等で構成される施工単位当たりの市場における取引価格です（図-2参照）。

ここでいう、市場における取引価格とは、元請業者と下請となる専門事業者との間で契約した実際の取引価格です。

2. 調査要領

2-1 調査対象建物

市場単価調査の対象建物の種別、立地条件等は次のとおりとします。

①建物の種別、構造、規模

建物の種別	構造	延べ床面積
事務所・庁舎	RC, SRC造	3,000㎡程度
共同住宅	WRC, RC, SRC造	2,000㎡程度

②立地

調査対象地域の一般的な市街地

③その他

工種毎に設定

2-2 基本調査条件

建築工事市場単価方式の導入について

市場単価に係る調査の基本条件は、次のとおりとします。

- ①総合工事業者から専門工事業者への支払いは、出来高現金払い
- ②作業時間は昼間とする
- ③単価は設計数量に対応したものとする
- ④単価には専門工事業者の経費を含む
- ⑤総合工事業者の現場管理費，一般管理費等及び消費税相当額は含まない
- ⑥法定の労災保険は，総合工事業者の負担とする
- ⑦仮設の電力・用水の一次側設備及び使用料金は，総合工事業者の負担とする

2-3 調査対象地区

調査対象地域は，原則として東京，大阪，名古屋，福岡，広島，高松，金沢，新潟，仙台，札幌の10都市とします。

なお，型枠工事及び鉄筋（加工組立）工事は純工事費の中で比較的金額のウェイトが高く，また，地域性が強いことから47都道府県（都市）を対象とします。

2-4 調査対象事業所

元請業者から直接施工を請け負う専門工事業者（一次下請）を基本とするが，検証等のため，元請業者も併せて調査します。なお，調査対象事業所には支店も含めます。

2-5 調査対象工事

本調査は，官（国，県，市町村等の発注）・民間（民間の発注）工事を対象とします。

2-6 調査時期

原則として，調査時期は，3月，6月，9月，12月の年4回とします。

2-7 調査方法

本調査は，所定の調査票を用いた「通信調査」を主とし，調査対象事業所を直接訪問して行う「面接調査」を併用して行います。

(1) 通信調査

前述の調査サイクルにしたがって定期的に，所定の調査票を調査対象事業所に郵送等により送付し，必要事項を記入の上調査票を返送してもらう。

(2) 面接調査

通信調査に基づいて調査対象事業所を直接訪問して，必要事項の聞き取り調査を行う。

面接調査では，通信調査によるデータを補強し，信頼性を確保するために必要な調査データの収集を行う。

2-8 調査価格の集計

- ①回収した実績調査票の記載内容を点検し，記入漏れ，誤記入，違算等があれば，該当事業所に確認し，修正する
- ②点検・修正した実績調査票を工種別・地区別・施工条件別に分類し，集計分析を行う
- ③面接調査で得た数値データは，通信調査を補完する資料として集計する
- ④面接調査の非数値データは項目別にまとめ，調査価格決定の際の検討資料とする

2-9 調査価格の決定及び公表

調査価格は，取引実績が最も多い価格（最頻

値)とします。ただし、最頻値が得られない場合には平均値とします。

決定された調査価格は、年4回(4月、7月、10月、1月)両調査会の刊行誌「建築コスト情報」(財建設物価調査会)及び「建築施工単価」(財経済調査会)に掲載し、公表されます。

なお、両調査会の調査手法は同じですが、調査先等を半分ずつとしたため、両調査会の調査価格は同一ではないので、建設省としては両調査会の調査価格を平均化して使用することを指導しています。

3. 今後の市場単価化の方向

建設省では、今後、汎用性、市場性のある工種について試行調査を行い、順次市場単価工種の拡大を図り、市場単価方式による積算方式を着実に定着させることとしています。

4. 平成11年度本施行工種及び試行工種

4-1 平成11年度本施行工種

- ① 建築：型枠工事、鉄筋工事(加工組立)、防水工事
- ② 電気設備：配管工事
- ③ 機械設備：ダクト工事

4-2 平成11年度試行工種

- ① 建築：コンクリート打設・圧送、鉄筋

(圧接)

② 電気設備：ケーブルラック、位置ボックス

③ 機械設備：衛生器具取付

おわりに

両調査会は、建設省、(財)建築コスト管理システム研究所のご指導、並びに業界団体、総合建設業者、専門工事業者のご協力により5工種の市場単価調査を実施し、今年4月に調査価格を刊行誌に掲載・公表したところです。今後、市場単価移行工種が順次拡大される予定となっています。

市場単価調査は、本年度緒についたところで、まだまだ不十分な点があると考えています。両調査会では、これまでに培われた調査経験を生かし、ユーザーの方々のニーズに応えた精度の高い市場単価情報を提供すべく努力をしていくこととしておりますので、今後とも関係各位の一層のご指導、ご支援、ご協力をお願いする次第であります。

(参考文献)

- ・「公共建築工事積算における市場単価方式の導入(建設大臣官房官庁営繕部)」(「建築コスト情報」1999年4月(財建設物価調査会))
- ・「公共建築工事積算における市場単価方式の本施行について(建設大臣官房官庁営繕部)」(「建築施工単価」1999年4月(財経済調査会))