

市場単価の推移から考える

工学院大学建築学科
教授／工博
遠藤和義

市場単価のフォローアップ

公共建築工事の予定価格の積算の一部に、「市場単価方式」が導入されて丸4年が経過した。現在、表1に示す24工種が本施行されている。

市場単価方式は、国土交通省による、積算単価の機動性向上、公共工事コスト縮減対策における積算合理化を目的とした施策の一環として位置づけられ、(財)建築コスト管理システム研究所(以下、コスト研)が中心となって、参考文献(*1)にもあるとおり、その概念や積算体系の構築、建築工事市場単価(以下、市場単価)の構成内容、施工条件、適用地域、契約条件等の標準化、調査対象、調査方法等について検討してきた経緯がある。なお、現在、本施行されている工種の市場単価の調査および公表は、(財)経済調査会、(財)建設物価調査会に委ねられている。

初期に導入された工種については、この春で四半期毎の公表が17回をかぞえ、その推移の分析をふまえた市場単価方式のフォローアップを行うべ

き時期を迎えている。当初から、コスト研は、市場単価方式の客観性・妥当性の継続的確認、市場の取引実態のフォロー、実績情報に起因するタイムラグの問題への対処等によって市場単価方式の有効性を維持するとしていた。

ここでは、導入初年度である平成11年度と翌12年度に導入された「型枠工事」、「鉄筋工事」、「防水工事」、「コンクリート工事」、「圧接工事」の5工種をとりあげ、代表的項目の推移の分析を試みる。分析のポイントは、以下の通り。

- ①市場単価導入時の挙動
- ②市場単価導入後の時系列の挙動、対前期比の変動、季節変動
- ③地域格差
- ④両調査会の挙動の比較

また、当該工種が市場単価に移行する前の従前の施工単価についても、1970年以降(圧接工事は1980年以降)の年2回(4月、10月)の推移を併せて示した。従前の施工単価については、現行の市場単価とその構成内容、施工条件等が近似するようつとめたが、分析対象期間内の条件変更もあ

表1 本施行されている市場単価の工種

	平成11年度	平成12年度	平成13年度	平成14年度	平成15年度
建築工事	型枠, 鉄筋, 防水	コンクリート, 圧接	左官	土工, 塗装	金属
電気設備工事	配管	ケーブルラック, 位置ボックス	プルボックス, 可とう電線管, 接地	2種金属線ぴ	防火区画貫通処理
機械設備工事	ダクト	衛生器具取付	ダクト(チャンパーボックス)	制気口・ダンパー類取付	保温(ダクト)

表2 各工種の規格・仕様, 施工規模等

		規格・仕様	施工規模	
型枠	市場単価	普通合板型枠/ラーメン構造/地上軸部/階高3.5m~4.0m程度	10,000m ²	
	施工単価	物調 経調 普通型枠/材工共/地上躯体/RC ラーメン構造/階高3,500mm程度/運搬共		
鉄筋	市場単価	鉄筋加工組立/RC ラーメン構造/階高3.5m~4.0m程度/形状単純	200 t	
	施工単価	物調 経調 鉄筋加工組立/機械・手間のみ/RC ラーメン構造/事務所程度	200 t	
防水	市場単価	屋根アスファルト防水/国土交通省仕様/A-2/密着工法/平部	500m ²	
	施工単価	物調 経調 アスファルト防水/国土交通省仕様/屋根保護防水層(密着工法)/A-2/平面/工程6	300m ²	
コンクリート	市場単価	躯体コンクリート/ポンプ打ち+ポンプ圧送/ブーム式(又は配管式)基本料金(セット料金)を含む	100m ³	
	施工単価	物調	躯体コンクリート打設/ポンプ打ち/上部躯体コンクリート/普通コンクリート	150m ³
		経調	躯体コンクリート打設/ポンプ打ち/地上用/スランプ18cm	100m ³
圧接	市場単価	鉄筋ガス圧接/D25-D25	100箇所程度	
	施工単価	物調 経調 鉄筋ガス圧接/D25-D25	100箇所程度	

り, その同一性の確保には一定の限界があることを断わっておく。各工種の規格・仕様, 施工規模等について表2に整理する。

型枠工事の推移 (図1)

型枠工事は導入初年の平成11年度(1999年度)に市場単価に移行した。図中では導入時を線で示している(以下同様)。従前の施工単価から工事の構成内容や施工条件に大きな変化はなく, 単価水準も大きなギャップなく移行した。現在の単価の水準はバブル経済期前と同程度で, 三大都市ではピーク時の1/2程度に下落している。

市場単価導入以後の推移では, 導入初期に新潟で1期のみ増に転じたが, それ以外は一貫してすべての地域で下落している。とくに導入後1年間下落幅が大きい。最近, 東京ではマンション等

の工事集中から, RC躯体関連工事の単価は上昇に反転しているという説もあるが, 型枠の市場単価では下げ止まりの傾向を示すにとどまっている。

対前期比で最も大きな下落があったのは, 2002年10月の新潟の物調の280円減で, 約8%のダウンとなる。期間中一貫して下落しているため, 季節変動等周期的な単価の変化は認められない。

地域格差を三大都市で見ると, 市場単価導入後では比較的小さかったが, 2002年に入って, 大阪の下落が顕著となり, 東京との差が500円程度に拡大した。大阪は全地域のなかでも最も低い水準にある。

物調と経調の比較では, 2001年の前半までは, 全体に物調の水準が経調を上回る場合が多かったが, その後, 逆転して経調の水準が高い場合が増えてきている。新潟と高松でその傾向がとくに顕著である。

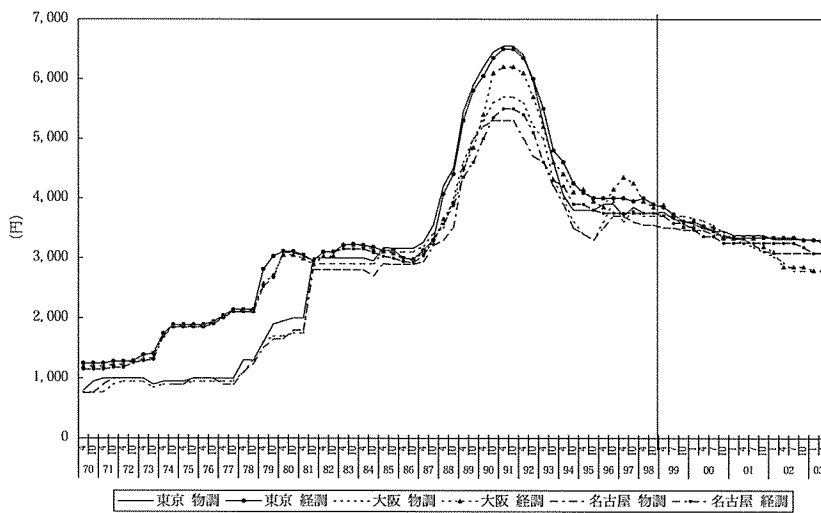


図1-1 型枠工事費の推移 (東京, 大阪, 名古屋)

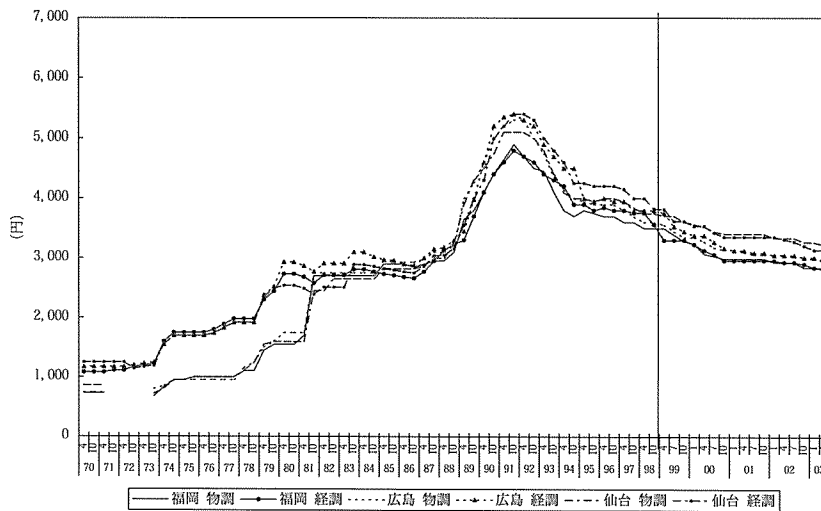


図1-2 型枠工事費の推移 (福岡, 広島, 仙台)

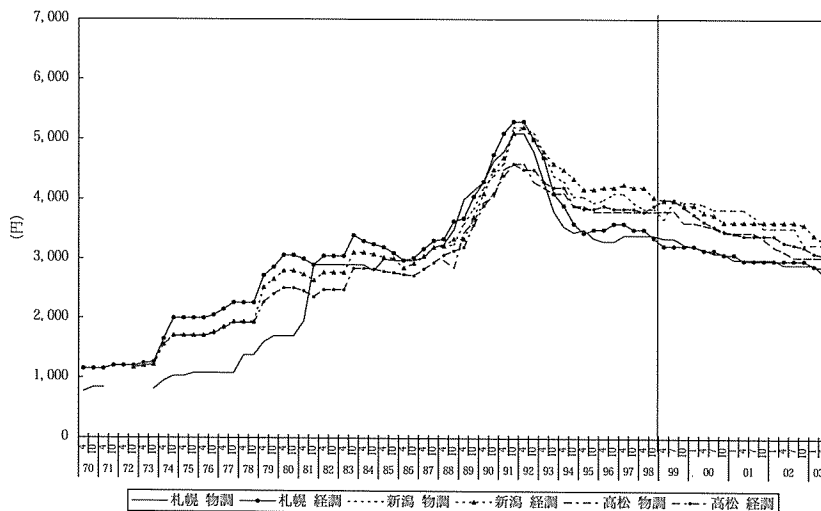


図1-3 型枠工事費の推移 (札幌, 新潟, 高松)

鉄筋工事の推移 (図2)

鉄筋工事も従前の施工単価と市場単価で工事の構成内容や施工条件に大きな差異はないが、市場単価導入にともなうギャップが認められ、それはとくに物調で大きい。現在の単価水準は三大都市で見ると、バブル経済期以前の1/2、ピーク時に比較するとその3割程度にまで大きく下落している。型枠と比較してもこの下落幅は目立つ。

両調査会は、市場単価に並行して、従前の施工単価も継続して調査している。施工規模が施工単価と市場単価で同一条件でないので、単純な比較はできないが、施工単価も同様に下落して、その挙動に市場単価と有意な差異は認められない。ちなみに、直近の経調の東京で比較すれば、工事の構成内容は同一、施工規模が200tの市場単価が38,500円、同100tの施工単価が39,500円となっている。

市場単価導入後の推移は、2000年7月の札幌の経調で対前期比1,000円上昇した以外はすべて下落傾向にある。対前期比で最も大きな下落があ

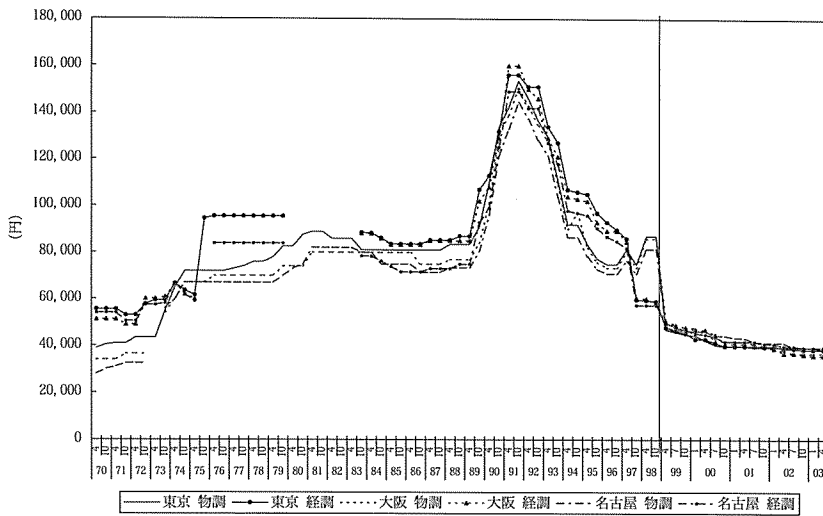


図 2-1 鉄筋工事費の推移（東京，大阪，名古屋）

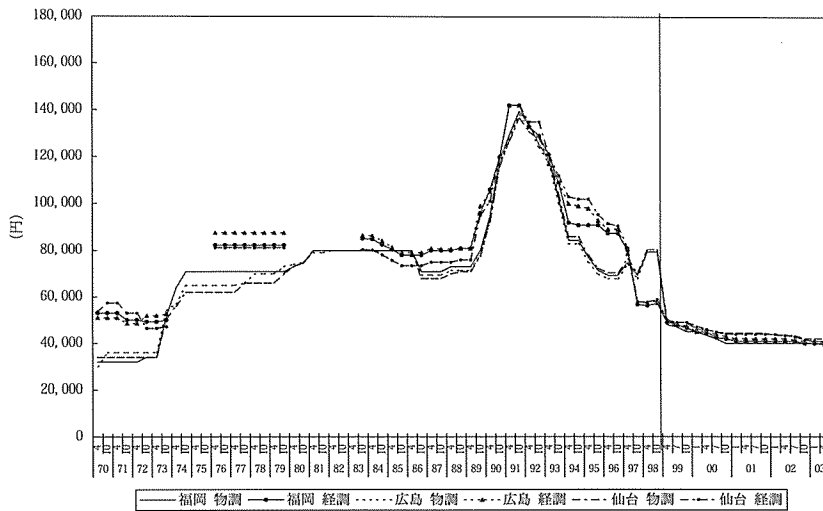


図 2-2 鉄筋工事費の推移（福岡，広島，仙台）

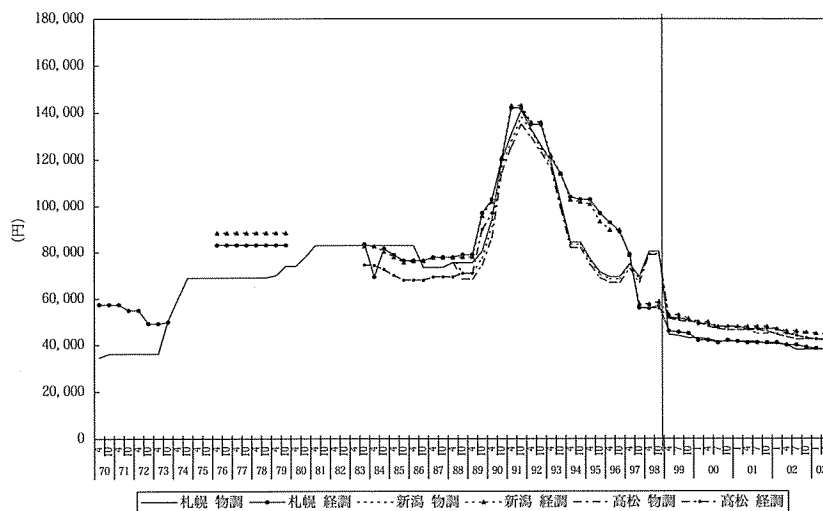


図 2-3 鉄筋工事費の推移（札幌，新潟，高松）

ったのは、2002年10月の大阪の経調の4,000円減で、9.8%のダウンとなる。型枠同様に季節的な変動は認められない。

地域格差についてみると、新潟、高松、仙台、広島の高く、これらは福岡と三大都市に比べて常に高い水準で推移している。最も水準の高い新潟と低い大阪では、常に9,000円程度の差がある。

物調と経調の比較では、大阪、名古屋、仙台で物調が比較的高く、新潟、高松では経調が高い。

防水工事の推移 (図 3)

防水工事も構成内容や施工条件に大きな変化はなく、単価の水準はギャップなく移行した。現在の水準は1970年代後半と同程度で、三大都市ではピーク時から25%程度下落しているが、型枠や鉄筋に比べてそれは緩やかである。

市場単価導入以後の推移は、すべての地域で一貫して下落しているが、やはり市場単価導入後約1年間の下落幅が大きく、その後下げ止まっていたが、2003年に入って再び下落傾向がでてい

市場単価の推移から考える

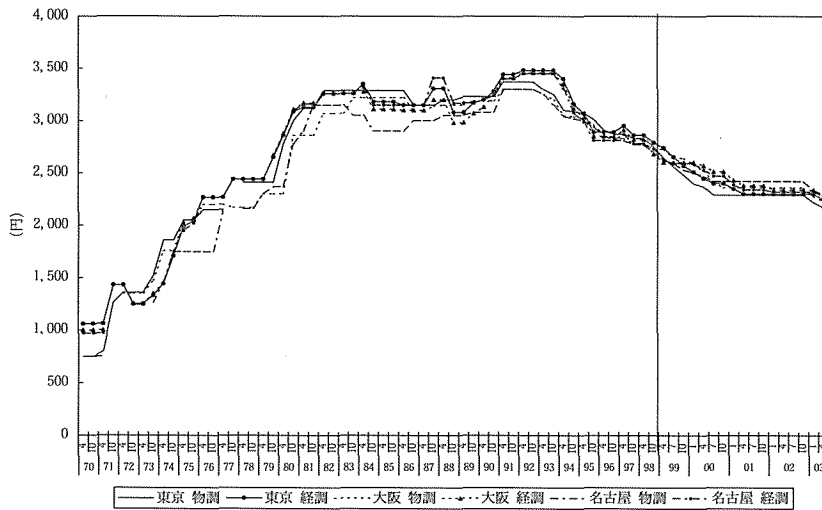


図3-1 防水工事費の推移（東京，大阪，名古屋）

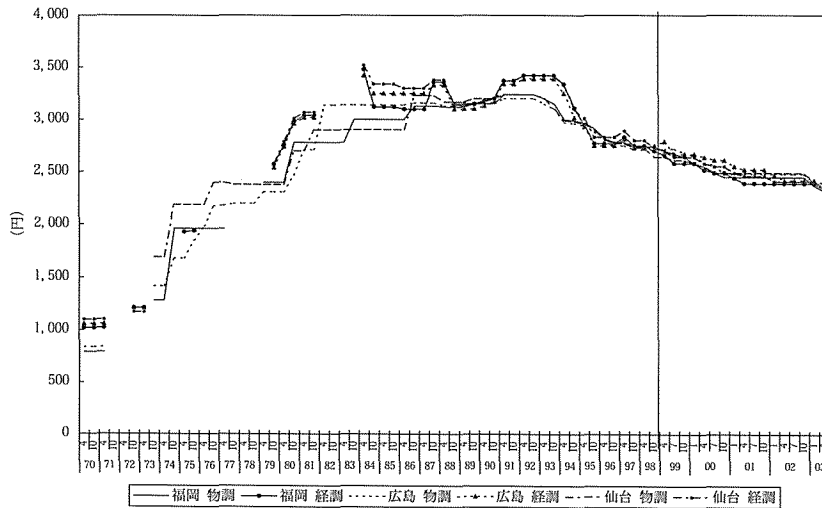


図3-2 防水工事費の推移（福岡，広島，仙台）

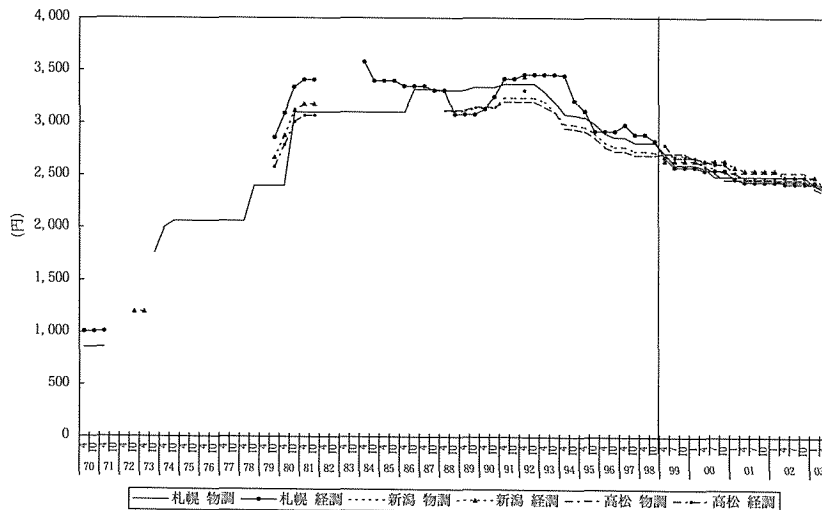


図3-3 防水工事費の推移（札幌，新潟，高松）

し、対前期比最も大きな下落でも120円程度にとどまる。これもやはり、季節変動等周期的な単価の上下は認められない。地域格差が最大となったのは、2000年7月、10月の新潟と東京の350円で、全体に三大都市がその他に比べて低い。

物調と経調の比較では、2000年は、全体に経調の水準が物調を上回る場合が多かったが、それ以外は物調の水準が高くなっている。東京では一貫して経調の水準が高い。

コンクリート工事の推移（図4）

コンクリート工事の市場単価導入前後の推移は、他の工種と大きく傾向が異なる。従前の施工単価と導入された市場単価で工事の構成内容や施工条件に大きな差異はないと考えられるが、新潟と広島以外で大きなギャップが認められ、とくに三大都市で大きい。現在の単価水準を三大都市の物調データでみると、バブル経済期以前の水準に戻り、ピーク時に比較すると3/4程度に下落している。

市場単価導入後の推移は、2000年7月の仙台の物調で対

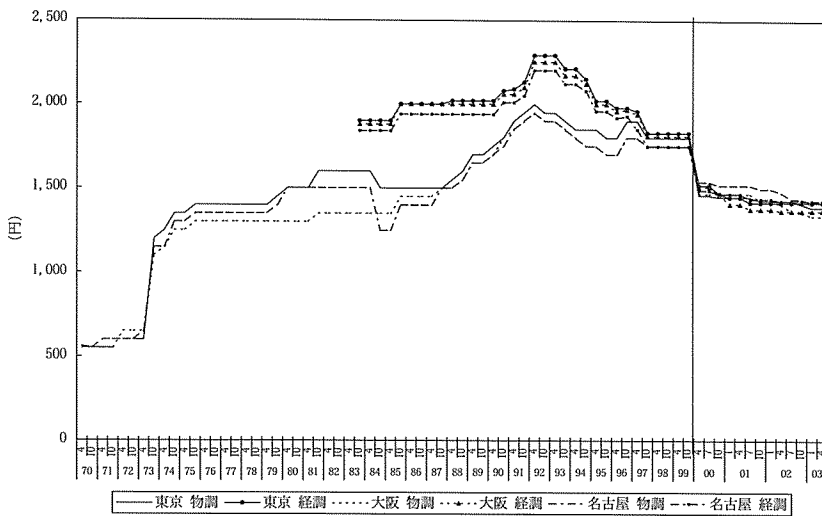


図4-1 コンクリート工事費の推移（東京，大阪，名古屋）

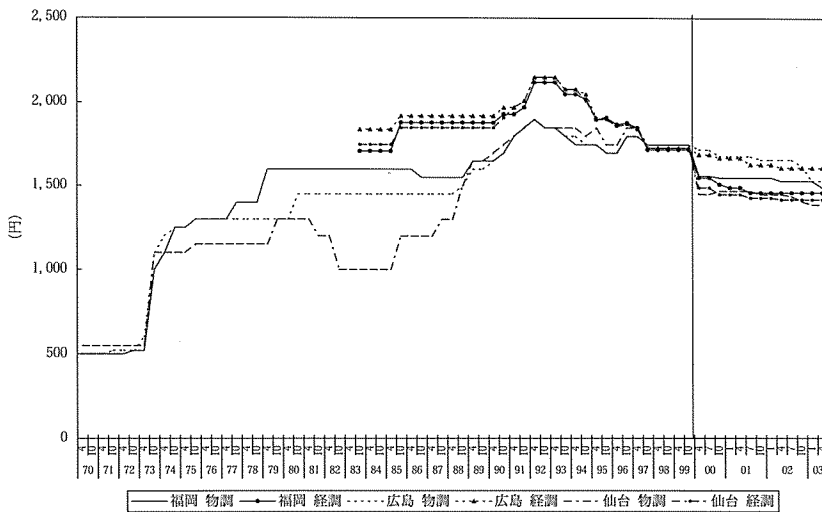


図4-2 コンクリート工事費の推移（福岡，広島，仙台）

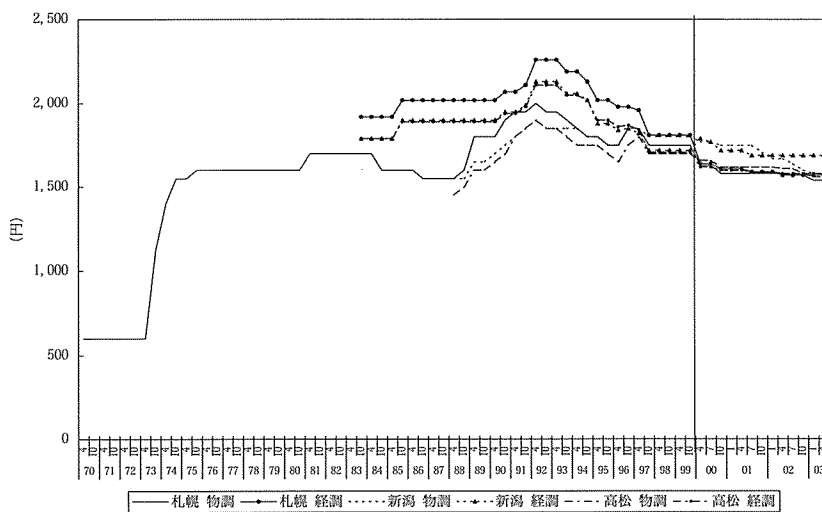


図4-3 コンクリート工事費の推移（札幌，新潟，高松）

前期比20円上昇した以外はすべて下落傾向にある。

地域格差についてみると、鉄筋と同様に新潟、高松、仙台、広島の順で高く、福岡、札幌と三大都市に比べて常に高い水準で推移している。最も水準の高い新潟と低い大阪では、最大350円程度の差がある。

物調と経調の比較では、全般に物調が高かったが、2003年に入って物調の水準の低下が目立つ。下落は比較的緩やかなため、対前期比最大でも90円減程度となっている。

圧接工事の推移 （図5）

圧接工事においても従前の施工単価と市場単価で工事の構成内容や施工条件に大きな差異はないが、市場単価導入時のギャップが広く認められた。バブル経済期後の下落幅は、今回、分析対象とした工種のなかで最も小さい。

市場単価導入後の推移は、導入後2年程度は横ばいの傾向にあったが、2002年に入って下落傾向がみられた。

地域格差についてみると、福岡が最も高く、東京が最も低い。その差は常に200円程

市場単価の推移から考える

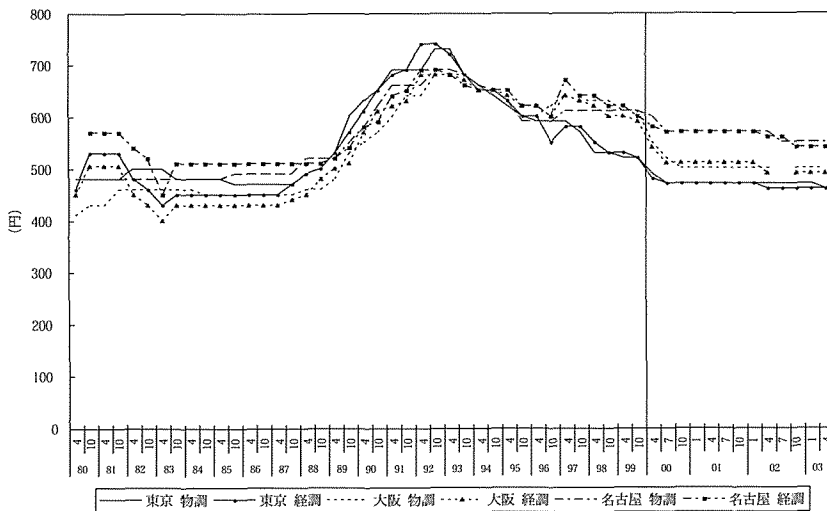


図5-1 圧接工事費の推移（東京，大阪，名古屋）

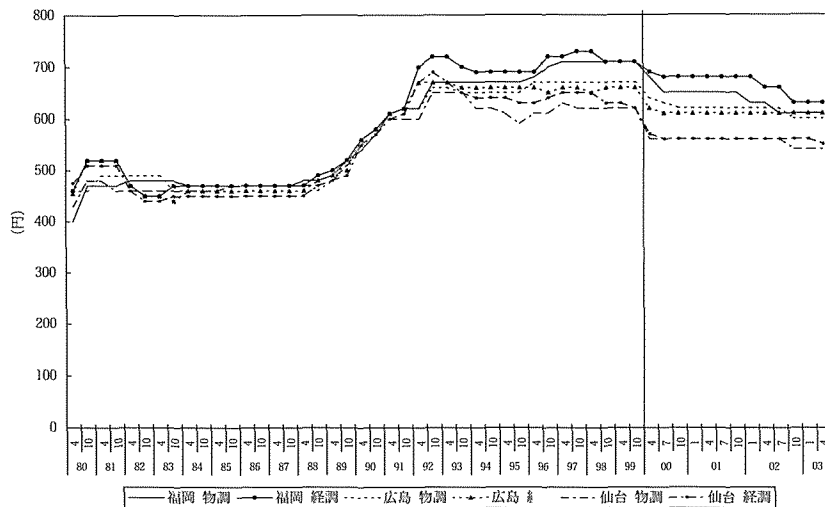


図5-2 圧接工事費の推移（福岡，広島，仙台）

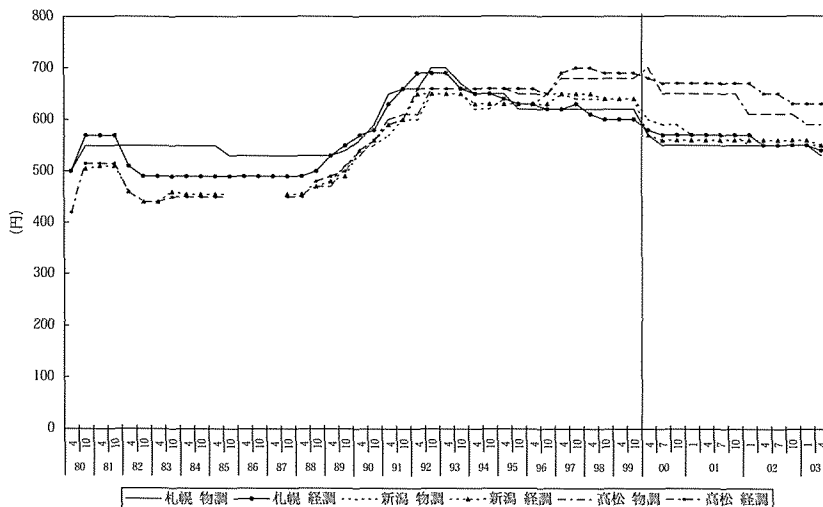


図5-3 圧接工事費の推移（札幌，新潟，高松）

度ある。

物調と経調の比較では、東京、名古屋で一貫して物調が高く、福岡、高松、札幌は一貫して経調が高い。下落は比較的緩やかで、対前期比最大100円減程度となっている。

市場単価の理念の先にあるもの

市場単価方式の開発、導入は、バブル経済期における単価水準の官民格差による公共工事の入札不調を端緒としている。つまり、民間の単価水準が予定価格の積算単価を上回っていたため、公共工事の受け手を見つけにくい状況にあった。民間も含めた市場の相場をその積算に組み込むことが目的で、これに官民が協力して取り組んだ。

しかし、実際に市場単価方式が導入された1999年以降の建設市場は、工事量の減少と受注競争激化による強いデフレ傾向で推移した。ここで分析した5工種についても、期間中工事費が対前期比で上昇した例は数えるほどしかなく、すべての工種が市場単価導入直後に比較的大きく下落している。これに市場単価方

式そのものがどのように関わっているか、例えば、市場単価はこのデフレ傾向にどのように影響したのかなどの判断は、現状ではまだ材料が揃っていない。

調査・公表の頻度や地域の細かさについては、工種によっては対前期比10%程度変動する場合もあり、また地域格差も大きいことから、その設定のフォローアップを行う必要がある。両調査会の推移や数値のばらつきには、比較的明確に固定化した傾向が認められる部分と不安定な部分が混在している。より高い精度を実現するため、工事の構成内容、施工条件、サンプリング方法等のフォローアップを継続する必要があるだろう。

最後に、「公共工事の単価は民間に比べて高い」という説を相変わらずよく耳にする。（*2）が報じるような評価もある。民間における単価の下落に比べれば、市場単価は依然、硬直的でその本来の目的を十分に達していないという主旨である。まず事実の確認が必要である。これは市場単価の存在意義に関わる。もちろん生産現場に直接関わる専門工事業者や作業者に拙著（*3）が示すような現状では打開し難い苦境があるのも事実である。ここで再度この市場単価の導入が推進さ

れたのは、その理念が透徹されることによって得られる、新しい公共工事のあり方や、建築市場や建築産業の新たな姿を求める官民の声でもあったことを思い返したい。

なお、本分析は、(財)建築コスト管理システム研究所の委託を受けて、工学院大学建築学科遠藤研究室で実施した。また、データの収集では、(財)経済調査会、(財)建設物価調査会の資料室を利用させていただいた。ここに記して謝意を表す。

〈参考文献〉

- * 1：(財)建築コスト管理システム研究所、「市場単価導入による建築工事新積算体系概論」、建築コスト研究13号、1996年春号
- * 2：日本経済新聞記事、「資材の下落生かさねず公共工事単価高止まり」、日本経済新聞、2003年6月5日付
- * 3：遠藤和義、「サブコンの原価管理の実態について」、建築コスト研究40号、2003年冬号
- * 4：遠藤和義、「建築工事費の地域的・時系列的挙動に関する研究1、2、3」、建築コスト研究5号、6号、8号、1994年春号、夏号、1995年冬号