

建築コスト 遊学 44

建築コストデータの資料館(その1) ：マクロな相場感が得られる情報源

(一財)建築コスト管理システム研究所 総括主席研究員
岩松 準

筆者は仕事で様々なデータに触れることが多いため、建築コストのデータがどこにあるかに興味を持っている。個別工事の見積書に使われる単価など、真のコスト情報は秘匿されがちで容易にアクセスできない一方、公的な統計、専門機関の調査情報、業界団体等がまとめる情報、あるいは新聞雑誌や価格比較サイトで入手できる情報等は確かにある。そこで、建築コスト絡みで、誰でも入手可能なものに絞り、その情報源や利用上の注意点などを数回にわたり紹介することにした。

今回のその1では、建築コストのマクロな相場観が得られる情報源をまとめる。“今、建築コストは上がっているのか？”といった素朴な疑問に対応する情報で、建築の企画段階で役立つ種類のものである。その2以降では、資材、労務、経費の単価、入札結果等の情報源を扱う目論見である。

①いくつかの建築費指数

建築費指数はマクロな相場観をつかむ基本的な存在である。それがどんな作り方をされているか、日本や諸外国はどんな建築費指数があるのか等について、既に本連載No.39(106号、2019.7)で報告した。紹介した日本の代表的な4指数のうち、建設工業経営研究会が昭和25年から70年あまりにわたり作成を続けていた『経研標準建築費指数季報』は、残念なことに2022年4月末の春季号を最後に廃刊が決まっている。

国土交通省が作成する「建設工事費デフレーター」は、建設工事に係る「名目工事費額」を基準年度の「実質額」に変換する目的で作られていて、土木分野を含む複数系列が発表される。建築

関係では総合デフレーター¹が5、個別デフレーター²が11、参考系列³が15で、合わせて30系列のデフレーターが使える。令和3年4月分の公表から基準年は2011年から2015年度基準に改められた。各系列のウェイト情報の取得は国が5年毎に実施する産業連関表作成作業と連動する(このためウェイトモデルの変更は5年サイクルとなる)。また、価格変動情報は四つの統計⁴から得ている。

建設物価調査会が作成する「建設物価建築費指数」は、現在2011年を基準年とするラスパイレス指数である。同会発行の『建設物価』及び『建築コスト情報』に掲載の工事費、資材価格、労務費等を再構成して作成している。2011年建築の複数の建物を集合住宅・事務所・店舗等の用途別にウェイト付けした標準指数が19系列、構造別平均指数がSRC、RC、Sの3系列、具体的な建物事例を基にしたモデル指数⁵が19系列ある。これらは工事原価、純工事費、建築、設備等の指数種類毎に算出されている。このうち、標準指数8系列と構造別指数3系列は全国指数とは別の九つの都市別指

- 1 建築総合、住宅総合、非木造住宅、非住宅総合、非木造非住宅。これらはラスパイレス方式で作成される個別デフレーター計算結果と各年度建設投資額を用いるインプリシット方式(名目値と実質値の比率から事後的に算出)で算出される。
- 2 木造住宅W、鉄骨鉄筋SRC(住宅)、鉄筋RC(住宅)、鉄骨S(住宅)、コンクリートブロックその他CB(住宅)、木造非住宅W、鉄骨鉄筋SRC(非住宅)、鉄筋RC(非住宅)、鉄骨S(非住宅)、コンクリートブロックその他CB(非住宅)、建築補修
- 3 W在来住宅、W量産住宅、RC在来住宅、RC量産住宅、S在来住宅、S量産住宅、W工場・倉庫、W事務所・その他、SRC工場・倉庫、SRC事務所・その他、RC工場・倉庫、RC学校、RC事務所・その他、S工場・倉庫、S事務所・その他
- 4 企業物価指数、企業向けサービス価格指数、消費者物価指数、毎月勤労統計調査を利用し140区分のウェイトに対応する。
- 5 季刊の「建築コスト情報」誌に掲載される「見積り实例によるコスト分析」の建築实例資料をモデルとして使用。モデル種類はローリング(順次入替え)させている。

数（月次）、そして東京を100とする都市間格差指数（年平均）も作成する。その他、二つの参考指数⁶がある。現在紙媒体の冊子は廃止され、同会HPでの情報提供となっている。

日本不動産研究所が作成する「全国木造建築費指数」は、1系列のみが年2回公表される。これは沖縄を除く46都道府県の不動産鑑定士が対象都市の木造建築物を程度に応じて4段階に区別し、各段階の中位に位置する標準的な建築費（㎡当たり）を調査鑑定した数値を全国一本の数値にまとめたもので、基準モデルがない変則的な作り方の指数と言える。よく似た指数に（独）住宅金融支援機構の「個人住宅規模規格等調査（昭和56年度～平成16年度）」がある。これは個人住宅の審査書類から得られるデータを集計したもので、都道府県別に建築工事費単価や戸当たりの建築総工事費等の推移が分かる（現在公表なし）。

②建築着工統計で求める建築単価相場

国土交通省が作成する「建築着工統計」は、建築主が提出義務を負う建築工事届から作成される業務統計であり⁷、悉皆性が高い。この届出には建築主の種別、建築物の用途、構造、床面積の合計、工事費予定額、階数、敷地面積等の情報が記入される。届出情報は都道府県を通じて国に集約され、市区町村を最小の地理単位として属性毎に毎月集計される。約2ヵ月のタイムラグで政府統計の総合窓口e-Statサイトで主な集計表が公表される⁷。この建築着工統計からは比較的簡易に延べ床面積単価（＝工事費予定額÷床面積の合計）を求められる。少なくとも都道府県別でこの計算は可能で、当該地域の建築工事費のマクロな相場感が捕捉できる。また誰でもアクセス可能であり、タ

イムラグも約2ヵ月であることから、建築単価の実勢を把握できる有益な情報ソースと言える。

ただし、建築着工統計は建築確認時の情報を集約したもので、その後の設計変更は反映されておらず、更には着工延期、工事中止という例も現実にはある。工事費予定額はあくまで予定であって、確定値は不明である。そこで、一定の方法で無作為抽出する建築工事届を都道府県が事後的に追跡する「補正調査」が行われてきた。図1は年次単位に集計公表された時系列表を基に、単価補正率、工事実施率の全国推移を示した。

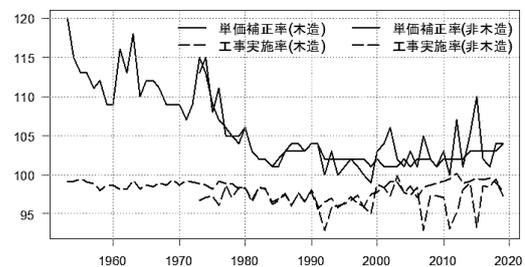


図1 国土交通省「補正調査」全国単価補正率(%)等の推移

この時系列表によると、統計調査開始後の昭和28（1953）年の木造工事実施率は限りなく100%に近い一方、単価補正率は120%と高かった。単価補正率はこの頃高率な年が多い。木造のそれはその後103%前後に安定するものの、非木造での推移は不安定である。近年は実施率、単価補正率ともに大きく暴れている。この補正調査は、政府の統計改革の基本方針⁸を受け、2021年1月から「建築工事費調査」に衣替えした（結果公表は2022年秋を予定）。補正調査における工事費予定単価の標準誤差率が大きい問題を解消する調査方法の変更により、統計精度の改善が期待されている。

さて、この延べ床面積単価であるが、上記属性（例えば地域×構造×用途）を絞って集計するとデータが欠測する月が出たり、集計データに含まれる建物数が少ないことにより計算単価自体が暴れたりする。その際には補完や平滑化などの数値処理を施す方がよい場合がある。

6 主要品目価格指数、連鎖方式による建築費指数（3種の標準指数に対応する）の二つ。連鎖方式とは、実質化の指数計算で前年を基準年とし、毎年積み重ねて接続する方法。基準年を固定するラスパイレズ指数の上方バイアスを解消する計算法。

7 建築着工統計は独立行政法人統計センターが行う「オーダーメイド集計」の対象となる統計で、手数料を支払い希望するかたちで原票からの集計表を作成してもらえらる。これは一般企業であっても「成果等を公表することにより、学術研究の発展に資すると認められれば利用可能」となっている。月次（平成21年4月以降）、市区町村別等の最小区分での集計も可能。

8 平成28（2016）年12月21日 経済財政諮問会議

③不動産価格や市況の指数

国土交通省の「不動産価格指数」はEurostatの住宅価格指数ハンドブックを参考に作成されたものであり、2015年頃より試行運用し、2020年6月公表分から本格運用している。これは年間約30万件の不動産の取引価格情報を基に、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に不動産価格の動向を指数化したもので、公表される指数は、大きくは月次情報の住宅4系列⁹と四半期情報の商業用不動産10系列¹⁰に分かれる。また、所有権移転登記情報を基に、この不動産価格指数を補完するものとして、8系列¹¹の不動産の毎月の取引件数及び取引面積を示す不動産取引件数・面積、そして、建物の売買を原因とした所有権移転登記個数を基に、全国・ブロック別・都市圏別・都道府県別に個人が購入した既存住宅の販売量の動向を指数化した3系列¹²を基本とした「既存住宅販売量指数」も毎月公表される。いずれも基本的に2008年以降の数値¹³を得られる。なお、住宅関係情報は中古取引に関わるものであることに留意する。

これらの情報源は、2006年4月より不動産取引当事者へのアンケート調査を基に情報蓄積を続ける「土地総合情報システム¹⁴」にある不動産取引価格情報（2021年4月30日時点で約430万件）である。このシステムの個別取引情報はプライバシーへの配慮で加工され、数値は丸められてい

る¹⁵。蓄積情報は、土地、土地と建物、中古マンション、農地、林地の5分野に整理されている。例えば中古マンションなら、丸めた数値での計算とはなるが、床面積と取引価格から取引単価の実勢や推移を丁目別単位で調べることもできる。

日本不動産研究所の「不動研住宅価格指数」は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数（試験算出）」として公表していた指数を引き継ぎ、2015年1月より毎月公表する中古マンションの取引価格指数である。（公財）東日本不動産流通機構より提供される首都圏既存マンションの成約価格情報（REINSの一部）を活用し、同一物件の価格変化に基づいて算出する指数である。これは米国スタンダード・アンド・プアーズ社が公表する「S&Pケースシラー住宅価格指数」にならった、リピート・セールス法¹⁶で作成される。この他に日本不動産研究所では、世界主要都市のオフィスやマンションの価格や賃料水準を調べた「国際不動産価格賃料指数」も公表する。

このほか、住宅の価格指数については、(株)不動産経済研究所が「マンション市場動向」等の各種レポートの発行を継続している。また、SUUMOリサーチセンター（旧・リクルート住まい研究所）が算出するデータを基にした「IPD／リクルート日本住宅指数（RRPI）」は、住宅情報誌に掲載されたデータを使い、統計的な手法により算出する指数を週単位で更新するもので、不動産市場動向を敏感に反映するとされる¹⁷。また、オフィス用途では、三鬼商事(株)の「オフィスマーケット情報」がある。主要都市のエリア別に延床面積（坪）、貸室面積（坪）、ビル数、空室のあるビル比率（%）、空室率（%）、平均賃料（円/坪）、空

9 住宅総合、住宅地、戸建住宅、マンション（区分所有）

10 商業用不動産総合、建物付土地総合、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（一棟）、土地総合、商業地、工業地

11 戸建住宅、マンション（区分所有）、店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（一棟）

12 戸建住宅、マンション（区分所有）、マンション（区分所有）30㎡未満除く。

13 住宅の不動産価格指数のうち、東京都、愛知県、大阪府は1984年4月以降。

14 なお、REINSレインズ（Real Estate Information Network System）という成約価格の取引情報を基にした不動産取引情報システムが1990年から存在する。これは国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構（4公益法人；指定流通機構という）が運営するコンピュータネットワークシステムであり、これとは別のもの。レインズは指定流通機構の会員である不動産会社間では、PCまたはFAXで、リアルタイムでの不動産情報の交換が行われる（情報更新は1日単位）。月次の取引情報は10万件を超える規模。ほぼ同時期の2007年4月から本格運用。

15 レインズを含め日本で流通する不動産情報は「データの量や質が不十分だ」と考える識者もいる。米国MLS：Multiple Listing Serviceを手本に、国が2015～16年に「不動産総合データベース」を試験運用したが、業界の理解が得られず中止された経緯がある（参考：日本経済新聞2021年11月29日記事「中古住宅、データは伏魔殿」）。

16 1980年代にカール・ケースとロバート・シラー（2013年ノーベル経済学賞受賞）の両米大教授が中心になって開発した。

17 <https://www.suumo-research.com/work/rrpi>（閲覧：2021/11）

室面積（坪）、供給量（延床面積：坪）、供給棟数（棟）等を月次で整理している。

本節③の情報源はSeller's Price Index（販売者価格指数）に分類される¹⁸もので、①や②で扱ったInput Price Index（投入価格指数）やOutput Price Index（産出価格指数）とは別である。建築生産側の読者には違和感があったかもしれない。

④その他の指標やデータ

建設物価調査会が2000年から作成を続ける「JBCI（ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション）」は、建築企画段階の概算に役立つ情報源である。毎年、施工会社、設計事務所、発注者に対するアンケート調査で非木造建物の契約価格（工種別価格も含む）を収集し、統計処理した情報を図表化している。これまでの累計データ数は4万件で、比較的に大規模物件が多いという。ユーザーを分析すると、エンジニアリングレポート作成、不動産鑑定等での利用が最も多いそうだ。2016年までは直近3年間のデータを分析した冊子を発行していたが、2017年以降はインターネットでの情報サービス提供に変わった。今後、大規模木造、木造戸建への対応も検討されている。

日経BP社の日経アーキテクチャ誌記事では、サトウファシリティーズコンサルタンツによる「先読みコスト&プライス」（四半期毎）、建設物価調査会の調査分析による「ここに注目！建築単価ウォッチ」（毎月）が定期掲載されている。前者は2016年平均を100にしたコスト、プライス等の指数実績推移を1年先までの予測値を含めて示している。

電気設備学会と日本電設工業協会が毎年行う「新築ビルディング電気設備調査」をデータベース化した「D&Dデータ（旧名：新築ビルディング電気設備調査データファイル）」が販売されている。1988年竣工分からの収集を続けており、

2019年までに累積で約35,000物件の情報がある。

1物件当たりの掲載項目数は2017年以降150を超える。ビル名称、所在地等の個別情報のほか、各種の仕様や数量、そして工事費の情報が網羅されている。指数化されたものではないが、類似建物情報のコスト収集で役立つと思われる存在である。

以下は、建築コスト情報そのものではないが、マクロな相場観に係る経済指標を列記しておきたい。経済が過熱すれば建築コストも上昇するのは一般的判断と言えよう。まず挙げるべきは、内閣府が2ヵ月遅れで毎月発表する「景気動向指数CI」である。数々の経済統計を総合化した景況感指数で、先行系列11の一つに新設住宅着工床面積（千㎡）が入っている。日銀短観のうち、業種別DIは各業種の企業経営者のマインド調査結果を集計したものである。これら景況感判断は建築コストにも影響を及ぼすはずである。

同類で建設分野特化のものとしては、建設業3保証会社が合同で行う「建設業景況調査」（四半期）、建設物価調査会の「民間企業設備投資動向調査」（四半期）等もある。更に、国土交通省の「建設工事統計調査（建設工事受注動態統計調査）」では、大手50社の手持ち工事高の集計（月次）がある。手持ち工事があるときには競争的な価格付けが行われにくい、という見方も可能である。

（参考文献）

- 1) 建設経済統計研究会編『建設経済統計ガイドブック：建設市場、住宅市場、不動産市場の動向分析のための経済データを読む』建設物価調査会、2013
- 2) 西村・山澤・肥後著『統計 危機と改革：システム劣化からの復活』日本経済新聞出版、2020
- 3) 岩松「建築コスト遊学26：建設の価格調査について」建築コスト研究89, pp.63-69, 2015.4.
- 4) 岩松「海外の建設関連統計」建築コスト研究73, pp.27-32, 2011.4.

18 建築費指数の3タイプ分類はOECD and Eurostat, *Construction Price Indices : Sources and methods*, 1997による。