

「高騰する建設コスト」

保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹
Naoki Mizuno



建設費高騰が社会問題になってきている。直接の原因は「消費税駆込み需要、オリンピック特需、震災復興、アベノミクス」にあることは言うまでもない。中でも震災復興の影響が重くのしかかっていると筆者は考えている。多くの公共工事でも、入札の不調が続出していることも、報道されている以上に深刻化している。医療・福祉施設の建設投資については更に厳しい状況にある。入札を行おうとしても、そもそも参加してくれる建設業者がいな

かったり、見積を取っても予定価格の1.5倍以上になってしまいうケースも多い。一般入札では参加者無し、指名入札でも10社のうち8社辞退、などということが常態化しているのではないだろうか。

■建設コストの現状

図-1から図-6は最近公表されているデータだ。これらのデータにはタイムラグがあるので実際は更に状況が変化している。3年前の東北地方の震災直後から東北地方を中心

に資材・建設従事者が集中し、東日本においては早くから建設費の高騰が進

行し、現在では関東地方はもちろん西日本にまで徐々に影響している。実際、3年前の震災直後、北海道では建設従事者がいち早く東北地方に移動

図-1

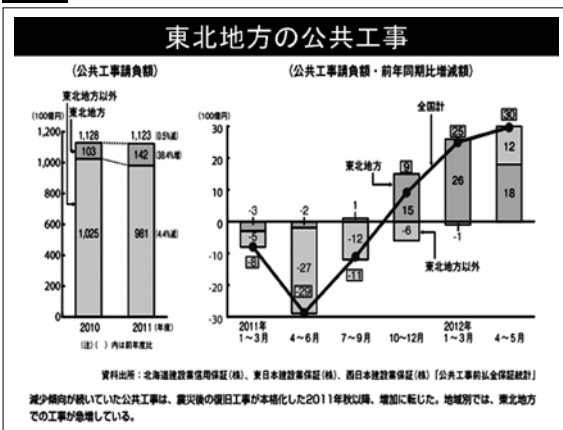


図-3

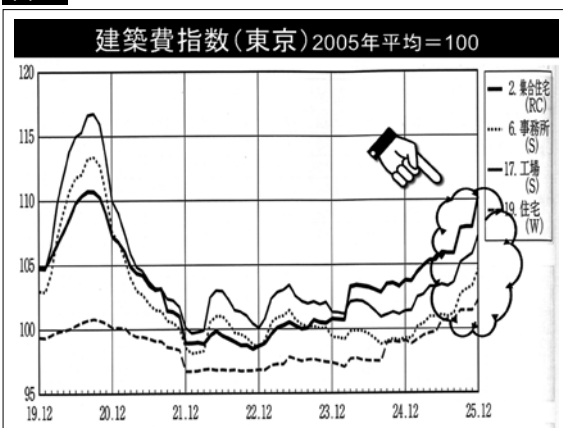
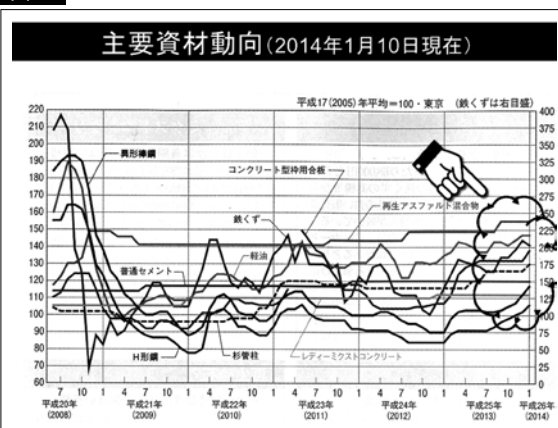


図-2



したことを覚えている。東北地方と北海道は特に地域的繋がりが強いのだ。北海道において、筆者自身も当時計画を進めていて補助金の内示まで受けていた案件を取り止めた経験もある。筆者は西日本での現場が多いが、震災直後には東日本で起きている状況により、資材供給が一時的に止まったものの、建設費高騰までには至らなかった。ところがここ半年ほど前から、西日本においてもその高騰が顕著になっている。確かに消費税

増税前の駆込み需要もあったようだが、どうもそれだけではない。東北地方に目を向ければ、建設会社はその規模を問わず仙台に拠点を置き相当

図-5

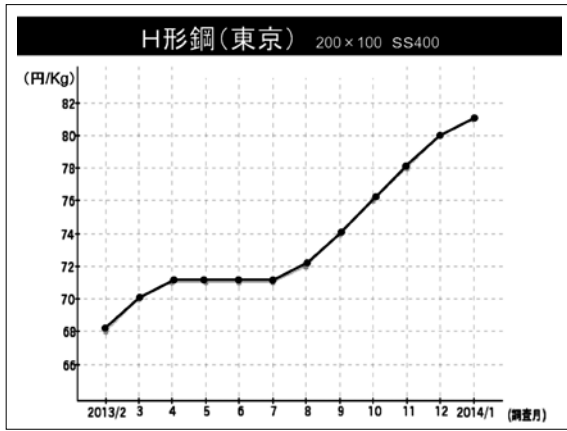
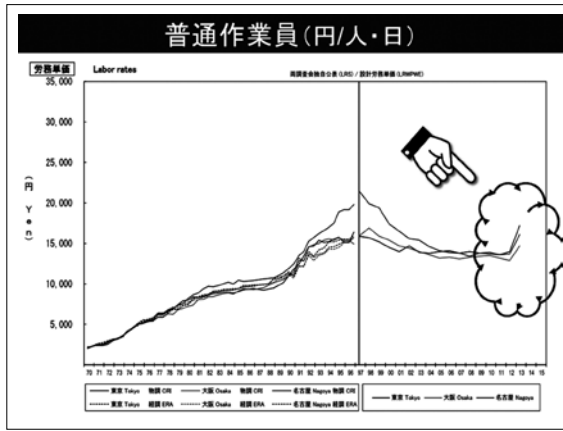
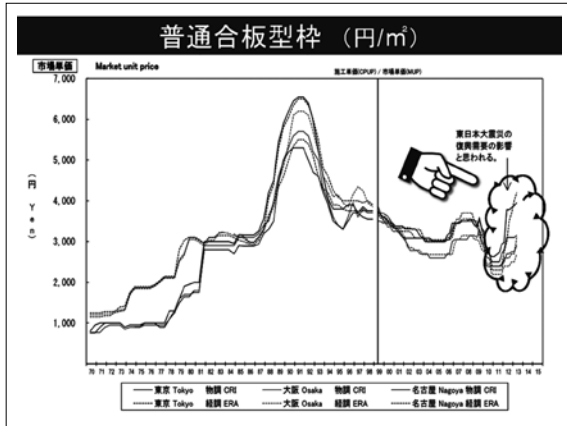


図-4



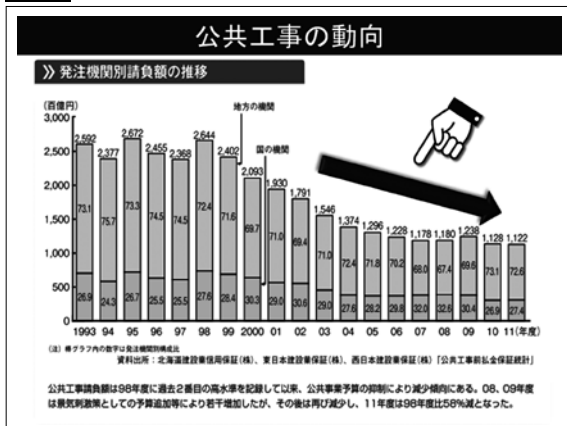
売上を伸ばしている。しかし被災地においては未だにインフラ整備が遅れている。ましてや建築となると殆ど進んでいない。現時点で震災復興の

図-6



負荷が重くのしかかっており、今後も長期的にその影響を受けることは必至だ。筆者が最近東北地方で進めている計画(既に補助金の内示を受け日程が待った無しになっていくる案件)も想定を遥かに超える建設費となりそうなる為、設計を中断して大幅な設計変更をして何とか法人の事業収支計画の見直しが得られたが、当初計画よりもかなり予算がオーバーしてしまった。同様の現象は多くの法人で起きているはずだ。

図-7



一方建設業界に目を向けると、潜在的にはピークを待たないで、高度経済成長期(1970年代)以降、公共・民間とも建設市場が縮小し、ほとんどの建設会社がリストラや業態変更を進めてきたことも業界体質の問題でもある(図1-7)。過去、高度経済成長期やバブル前夜であれば各社とも積極的に投資を行い、製造ライン増設や人員増強等を行っていたであろう。しかし過去のよ

る国立競技場は別として、その他の施設にはさほど建築への巨額な投資をしな

る。これは現政権の公約の一部「国土強靱化」にも一致するので大義がある。つまり最低でも3年間ほどは建築の鉄・コンクリート等の構造コストは下がらないだろう。つまり今後の建設投資については今後3年間程は静観すべきということになる。しかし投資を継続しなければならぬ法人もある。相当のコスト意識を中心にした計画にしたり、かなり余裕ある事業計画が必要になっていく。また発注の方法も、これまでの概念を捨て去り、異なった方法をとる必要があるのではないだろうか。良い後は悪い。悪い後は良い。いつの時代も波がある。資産を増やす不動産投資家はバブル期には投資せず眠っていて、景気が悪くなると活動を始めたという。所詮、「制度に縛られるか分からない医療・福祉業界」は、むしろ不況型産業だ。