

# 「建設費高騰の影響」

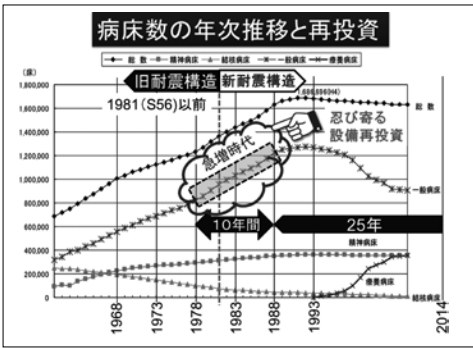
保健医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント  
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹  
Naoki Mizuno



建設費が高騰していることが、医療福祉施設に今後も悪影響を与えることを指摘してきたが、今後少なくとも5年間ほどその影響を受け続けると見ている。設備投資をしなくてもよい法人は良いが、設備投資を続けなければならぬ法人はこれまでと異なる試練にさらされることになるだろう。図-1は35年ほど前から約10年間で急増した当時の一般病床の増加推移である。途中に建築基準法の耐震基準が大きく見直された年（1981年、昭和56年）を挟

図-1



んでいる。今後当局は特に旧耐震構造の医療施設等に対して、規制を強化していくことが想定されている。老朽化した施設の

更新に再投資を迫られる法人が増加することになる。

## ■公共工事での異変

昨年11月、東京都は現在の築地市場を移転する豊洲新市場の建築工事（予定価格の4件総額は62.8億円）の一般競争入札を行った。そのうち3件について大手建設会社J.V（共同企業体）は不調に終わった。それも各J.Vの辞退によってだった。その後今年2月に建設工事の予定価格を6割、約400億円引き上げ何とか落札した。3

年前の震災復興事業を原因に公共工事の入札が不成立になることが報道されているが、予定価格をこれほど引き上げるのは異例だ。

また、横浜市では、平成32年

完成予定の新市庁舎の整備にあたり、設計・施工一括発注方式（デザインビルドⅡDB）で行うことを発表した。公共工

事においては通常、設計と施工の分離が基本とされる。横浜市

によると「工期短縮やコスト削減、高度な技術力・ノウハウな

どの採用などに優れるDB方式に決めた。」との事だが、最

大の理由はコスト削減だろう。昨今の入札不調を懸念し現実

性を重視せざるを得なかったのだ。ただし、発注者の意向

を反映するため、コンストラクションマネージャー（CM方式）を導入するとある。国交省

によると、「CM方式とは、建設生産・管理システムの一つで

あり、発注者の補助者・代行者であるCMR（コンストラク

ション・マネージャー）が、技術的な中立性を保ちつつ発注

者の側に立って、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管

理、コスト管理などの各種マネジメント業務の全部又は一部を行うもの」とある。新国立競技場の設計コンペが物議を醸し出した直後のこと、コスト優先に走ったのだ。

## ■建設費高騰は限界

不動産協会の理事長（三菱地所会長）は、3月の記者会見で建設費高騰の影響について問われ、「今のところ事業を止めるといった話は聞かないが、価格転嫁できないので利益率は下がっている。今後、さらに上がるようなら事業の中止や延期が出てくる」と語った。不動産協会によると、建設費はこの1～2年の間に20%～30%上昇し、リーマンショック前の2007年～2008年と同じような水準になった。価格調整はほぼ終わり、今後、大きく上がることはないという見通しだ。もし上昇が続いた場合は、用地費の比率に比べて建設費の比率が高い郊外や地方で、特に影響が大きいという考えを示した（以上日経記事抜粋）。マンション業界も大変らしい。マンションを開発販売

図-3

完成工事高の推移(都道府県)

(単位: 億円, %)

施工都道府県別					
順位		都道府県名	元請完成工事高	前年度比	構成比
①	→	東京都	66,705	▲ 3.8	14.2
②	↑	大阪府	28,325	▲ 1.8	6.0
③	↓	神奈川県	27,408	▲ 8.5	5.8
④	→	愛知県	26,164	▲ 3.9	5.6
⑤	↑	埼玉県	20,467	12.7	4.3
⑥	↓	北海道	20,333	3.9	4.3
⑦	↓	千葉県	20,131	8.4	4.3
⑧	→	兵庫県	16,910	▲ 0.1	3.6
⑨	→	福岡県	15,604	▲ 2.0	3.3
⑩	↑	宮城県	14,347	25.2	3.0

国交省 H24年度

図-2

完成工事高の推移(大手50社)

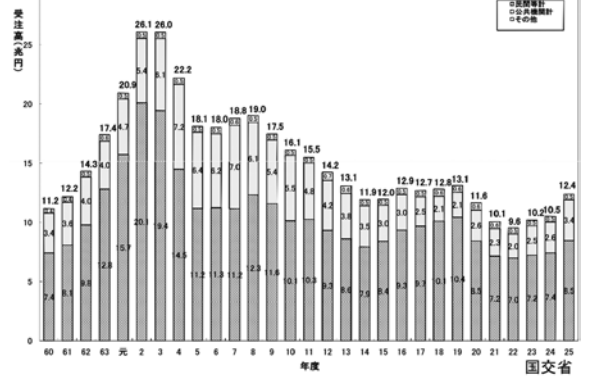


図-4

建設資材の価格動向(仙台)

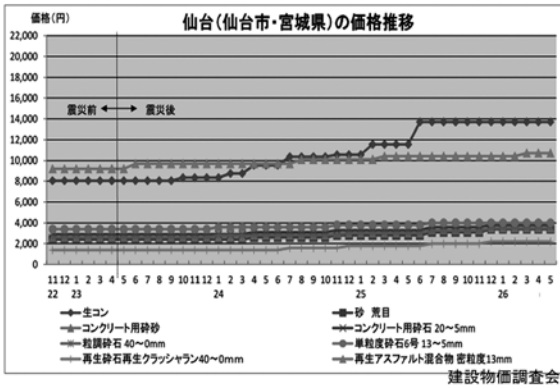


図-5

コンクリートの価格動向(東北地方)

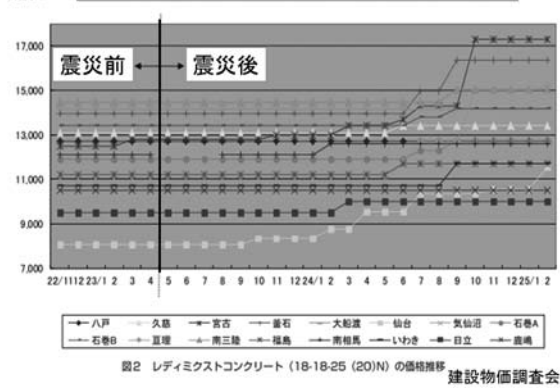
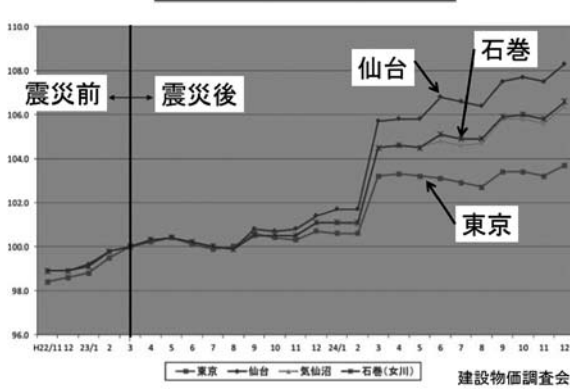


図-6

震災後の建設価格推移



するいわゆるマンシヨンデベ  
ロッパーの現状は、土地を仕入  
れる場合、建設を請け負って貰

えるゼネコンに事前に相談し  
請負の了承が出た後、土地購入  
等に着手するらしい。以前とは

後この問題が深刻化する可能  
性がある。つまり地価の価格よ  
りも建築費の割合が大きい地  
方においては深刻な事態にな

もさらに影響が出ることだろ  
う。さらに南海トラフによる地  
震災害が大都市に被害をもた  
らした場合は、さらに大変なこ

社の本体が介護事業以外で生  
んだ利益を新規の介護事業に  
投資するパターンで土地建物  
に投資する。このケースは珍し  
いと考えるだろうが、今後同様

ここで前述の記事の  
中に「用地費の比率に  
比べて建設費の比率が  
高い郊外や地方で、特  
に影響が大きい」とあ  
る。医療福祉に関して  
は制度事業でもあるの  
で地方においても多く  
立地しているので、今

地方で1年前の18倍、関東近畿  
地方で15倍、中国九州地方でも  
12倍ほどの建設費高騰が起き  
ているようだ。ここにも震災の  
影響が影を落としている。さら  
に今後2020年予定の東京  
五輪に向け建設需要が首都東  
京に向かうことになり、既に各  
ゼネコンにおいては、大きな期  
待はしていないが体制だけは  
取らざるを得ないと聞く。この  
ことよって被災地の復興に

現在、筆者は医療・福祉建築  
について医療法人・社会福祉法  
人・民間法人から設計の案件を  
複数進めている。そのうち民間  
法人の介護施設1件が唯一助  
成金に頼らない案件であるが、  
他の案件は全て何らかの助成  
金を受ける。助成金に頼らない  
民間法人の1件については、会

しつづ投資を何とか繋いでい  
く時代が今後もしばらく続く  
だろう。

方式は影を潜めている  
と思われる。

（参考資料：図-2、6）

■それでも何とか繋ぐ

の法人が多く出現してくると  
思われる。その他の全ての案件  
については厚労省、国交省、林  
野庁、自治体等から何らかの助  
成を受ける予定で、建設費に対  
する助成割合は1〜3割程度  
である。過去の特養等への助成  
に比べると少ない割合だが、少  
しでも外部からの資金を注入