

# 建築物の経済的価値の成り立ちから考える 生産性向上と賃金上昇

工学院大学建築学部 教授 遠藤 和義

## ① はじめに：考察の背景

建築物の経済的価値は、そのライフサイクルにおける、建設・売買、維持管理、保存、除却などに関わる意思決定の重要なファクターである。もちろん建築物は経済的価値以外の基準でも評価し得るが、経済的価値はそれらの代用指標ともなる基底的なものである。言うまでもなく、現代の建築行為は、官民を問わず対価のファイナンスが可能でなければ実現しがたい。

こうした建築行為、建築物と経済の関わりに学術・実務双方で関心が高まったのは、戦後復興の始まった1949年、(一社)日本建築学会に建築経済委員会(2008年に建築社会システム委員会に改称)が設置<sup>1)</sup>されてからであろう。

同時期の1950年に施行された建築基準法第二条第十三項にある「建築」の定義には「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することをいう」とあり、同一項に別途定義されている「建築物」を含意せず、厳密には、「建築」とはいわゆる建設行為、プロセスを意味する。当時の社会情勢では、マクロ経済、即ちインプットでは民間発注よりも公共発注、アウトプットでは建築物(ストック)の量や質よりも建設行為(フロー)

の量に関心があったはずである。

また、同年の1950年には、土地、家屋及び償却資産を対象とした固定資産評価基準に基づく固定資産税が導入された。その後、1955年の谷<sup>2)、3)</sup>による「建築経営」に関する記述、1963年の「不動産の鑑定評価に関する法律」の公布とそれに基づく鑑定実績の蓄積、1983年の岩下<sup>4)</sup>による「建物経営」の記述等を通して、建築界は、建築物の経済的評価手法の整備と課題解決に取り組んできたが、その経済的価値や生産システムのあり方を根底から揺るがすバブル経済とその崩壊へと向かう。

## ② 建築物の経済的価値を考察する今日的な意義

まず、筆者が考える建築物の経済的価値を考察する今日的な意義を以下に示す。

①高度経済成長期のストック形成を通して、フローの量よりもストックの質が求められる社会状況に至り、ユーザーにとって、新築と既築物件の比較尺度として、その経済的価値に対する関心が高まったこと。

- ②1987～1992年のバブル経済期、2006年をピークとする住宅ミニバブル、2011年以降の震災復興、2015年をピークとする都市再開発と東京五輪需要による建築単価の上昇とそれらの谷間の下落が、建築物の経済的価値に直結したこと。
- ③バブル経済崩壊直後、従前の建築物の経済的評価手法では、正常な取引が事実上不可能となったこと。そのため、銀行等金融機関には、容易に解消不可能な規模の不良債権が発生し、長期の景気停滞に繋がったこと。
- ④2001年9月に上場が開始された日本版不動産投資信託J-REITでは、収益還元法、インカムアプローチを前提とした建築物の経済的評価を基本とした。J-REIT市場が拡大する中で、そのスキームは建築物の所有と運用の二面性を際立たせた。また、これを契機に、我が国でも、その建築物が生み出すキャッシュフローの持つ様々なリスクに対する不動産金融工学の導入、SI値（Spectral Intensity：地震による建築物に生じる被害を数値化したもの）等をその経済的評価に加味することが一般化したこと。
- ⑤J-REIT投資法人の保有物件や外資系企業による日本国内での物件取得において、対象となる建築物の経済的価値やリスクなどを多角的に調査するデューデリジェンスが普及したこと。国際的な資金の流動性の高まりによって、その経済的評価手法の国際的な整合性にも配慮せざるを得なくなったこと。
- ⑥大規模災害の経験、予測を踏まえ、マクロな被害予測の算定根拠となる建築物の経済的価値の設定<sup>5)</sup>、加えて、ミクロには地震保険等による実効的な社会システムが求められていること。
- ⑦2001年5月の都市計画法及び建築基準法の一部改正によって、特例容積率適用区域制度が施行され、一定範囲内で容積率の移転、売買が可能となった。つまり、物的に実体を持たない仮想的な建築物、実際は空虚な容積も経済的評価の対象となったこと。
- ⑧SDGs等への対応から、建築物の長寿命化、環境性能向上等の社会的要請を踏まえた建築物の経済的価値の再検討が求められていること。

等々がある。

加えて、本稿を記したきっかけは、学会のある委員会で、若手研究者から「築年の古い住宅は売却時に広告には古家有と記載されて、「価値」として評価されるのは土地のみで、古家の解体工事費は値引きの対象にさえなる。けれども入居者がいれば家賃収入という「価値」があるし、そうした古家に「価値」を見出して最小限手を入れて住む人もいる。この「価値」の矛盾はどう考えたらよいのか」という問いかけである。

### 3 建築物を「商品」として捉える

ここでは、建築物を一般的なプロダクト、もの、商品の中に置いて、その経済的価値を考える。

まず、マルクス<sup>6)</sup>の「資本論」を引く。筆者も読破挫折の度に開く、本文1行目に、「資本主義的生産様式の支配的である社会の富は『巨大なる商品集積』として現われ、個々の商品はこの富の成素形態として現れる。したがって、われわれの研究は商品の分析をもって始まる」とある。ここでいう「商品」とは交換関係の中で成立する「もの・サービス（労働）」を指す。

建築物については、交換を必ずしも目的としない発注者自らが企て、消費する自力建設<sup>ゆい</sup>、結、直営などを経て、江戸時代中期に商習慣としての

「請負」が普及した。それと一体をなす「請負業」が誕生するも、長らく前近代的産業の地位に甘んじた。戦後になって、1949年に公布された「建設業法」によって「建設業」の呼称と定義が確定し、貨幣と交換される「商品」である建築物についても、同時期に施行された建築基準法で定義された。

公共発注の分野では、今日も交換を前提としないインフラや公共建築物などを含むが、それらの民間への市場解放やPFI (Private Finance Initiative) 導入とその評価手法の一つであるVFM (Value for Money) 最大化などの動きによって、その経済的価値への関心は以前よりも高まっている。

高度経済成長期後半の1980年頃には民間住宅分野において「商品化」というコンセプトや「商品化住宅」という用語が使われるようになった。これは、住宅供給の課題が量から質へと転換して、市場のイニシアチブがサプライサイドからデマンドサイドへ移行したことを意味し、住宅が消費される物から、交換にも耐える「商品」へと替わったことを端的に示す。

2000年前後には、ロバート・キヨサキ<sup>7)</sup>の指南による不動産投資の国際的ブームがあり、国内でもリーマンショック直前ではあったものの、団塊二世が住宅取得期の最中にあり、住宅ミニバブルも発生した。2006年には、鶴沢<sup>8)</sup>が転売、転貸、信託を前提とした住宅の「金融商品化」を唱えた。当時、筆者はこれらのメッセージをやや過剰なものとして受け取ったが、人生100年時代を迎え、今や持家所有者にとって、その「商品」をどう扱って生き抜くかは、避けがたい課題となっている。

#### 4 商品の二つの価値、「使用価値」と「価値」

古典派経済学、それを批判したマルクスも、商品には二つの価値、「使用価値」と「価値」があるとす。以下にその二つの概念について記す。

##### 4.1 「使用価値」とは

まず、「使用価値」とは、その商品がもたらす具体的に有用な価値で、ニーズに対応した様々な有用性を指す。建築物を賃貸することによって得られる収入等がこれにあたり、不動産鑑定評価3手法の一つ収益還元法によって求めた貨幣額が相当する。具体的には、建築物から将来得られる毎期の賃貸料収支等の利益を期中金利で投資時点に割引いて合計した理論価格が建築物の「使用価値」となる。

この「使用価値」の詳細については、過去のこの連載<sup>9)</sup>でも記したので今回は繰り返さない。

##### 4.2 「価値」とは

一方の「価値」とは、商品を作るために社会で一般的に必要な「平均的」労働時間によって決められる。いわゆる「労働価値説」では、人間の労働が「価値」を生み、労働の量が商品の「価値」を決める。この「価値」を「交換価値」と呼ぶ場合もあるが、我々の生活する貨幣が普遍的な価値を持つ貨幣経済において、価格で表されるのが、この「価値」となる。

マルクスの言説を建築物で考えると、その「価値」は構成するサブ的な商品（材料、部品等）とそれに加える必要な労務量となり、そのサブ的な商品も同様に、サブサブ的な商品とそれに加える必要な労務量となり、順次分解できる。これは、実態を統計処理した標準歩掛から求まる標準的な資材量、労務量と標準的な単価を用いて直接工事費を積み上げる工種別内訳書式による積算価額に繋がる。もちろんサブ的な商品を単価と一体化した「オブジェクト」や「ユニット」と設定すれば、BIM (Building Information Modeling) になじみやすい部分別内訳書式にも繋がる。

また、これは不動産鑑定評価手法のうち、保険による補償額算定等に用いられる再調達原価方式に相当し、建築物の「価値」をリバースすることによって求め、補償事案の発生時に合わせて減価

修正された貨幣額、価格で交換される。実際の不動産鑑定では、取引事例比較法も併用することにより、その市場性も反映する。

この価格で交換する対象は、請負契約や設計図書で示された工事目的物、「もの」としての建築物に尽きる。岩下<sup>4)</sup>では、これを資本価値とし、取得した建築物は、企業であればバランスシートの固定資産に置かれ、以後、減価償却等の手続きが取られる。

その建築物の背景、希少性、供給者のブランド力（広告宣伝費、販管費等）等は、本来その「価値」に影響しない。それらの発現に要する手間は、一般管理費等配賦額等に含むと考えられるが、それも社会一般的に必要な「平均的」労務量に基づく。それを超えることは、交換の連鎖によって成立する「商品」という性質を弱めることになる。発注者や社会は、建築物が契約に適合していることを求めているのであって、平均から乖離した労務の質（技量レベル）や量の投入を求めてはいない。敢えてそうするならば、金に糸目をつけない普請道楽の領域となる。

このように、建築物の「価値」の成り立ちは、その物的構成、生産システム、社会システムを背景に優れて「構造的」である。

### 4.3 生産性向上と賃金上昇の関係について

既に記したように、労働も商品であるから、小暮<sup>10)</sup>が語るように、労働への対価は、労働の再生産、即ち「明日も同じように働くため」の必要経費、生活給で決まっている。もちろん、需給関係や雇用される企業の収益の多寡も影響するが、浅野<sup>11)</sup>らも危惧する昨今の政策的な賃上げは、あくまで付加的、一時的なものに留まる可能性がある。

それ故、商品を造る際の生産性が高まって投入される労働量が少なくなれば、その商品の「価値」は下がる性質を持つ。別の観点から見ると、マクロな材料歩掛は（材料の単位数量/延 $m^2$ ）、

労務歩掛は（労働投入量/材料の単位数量）であるから、材料歩掛×労務歩掛は（労働投入量/延 $m^2$ ）となり、延 $m^2$ を施工するのに必要な人工数、「労働原単位」と呼ばれる。この労働原単位は労働生産性の逆数であることから、労働生産性が上昇するということは、労働原単位の減少を意味する。

現状、建設産業の課題として、「生産性向上」と主に建設関連生産労働者の「賃金上昇」をセットで語ることが多い。これまでの記述からも分かるとおり、この二つは単純に繋がらず、実態のデータから双方に顕著な成果が上がっているとは言いがたい。

図1は、2022年版からデジタルブック化された（一社）日本建設業連合会の『建設業デジタルハンドブック』（<https://www.nikkenren.com/publication/handbook/index.html>）からダウンロードしたデータから作成したものである。便宜的に、扱ったすべてのデータが揃う2003年を1.0として指数化してその推移を示した。

まず、目を引くのは、リーマンショックのあった2008年を境とする建築着工床面積の低迷と、アベノミクスが始まった2012年以降の公共工事設計労務単価の上昇である。建設業の男性生産労働者の年間賃金総支給額もそれに遅れて上昇はしてきたが、2019年には横ばいとなり、生産労働者に限ったデータは新型コロナウイルスの影響からか、2020年以降公表されていない。

同ブックにある付加価値労働生産性【労働生産性＝実質粗付加価値額（2015年価格）／（就業者数×年間総労働時間数）】の推移（2001年～2020年）に付けられたコメントは、「2009年を除いて製造業の生産性がほぼ一貫して上昇したのとは対照的に、建設業の生産性は大幅に低下を続けた。これは主として、建設生産の特殊性（単品受注生産等）と工事単価の下落等によるものと考えられる。近年は2012年を底に上昇傾向にある」とほろ苦い。

図1には、建設業にとってベンチマークすべき

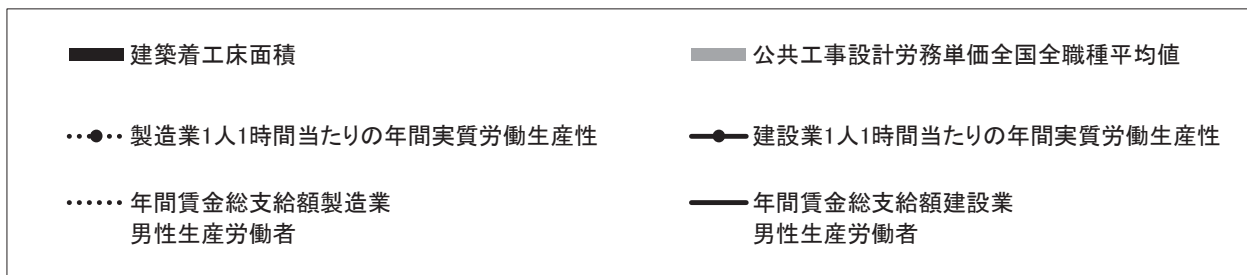
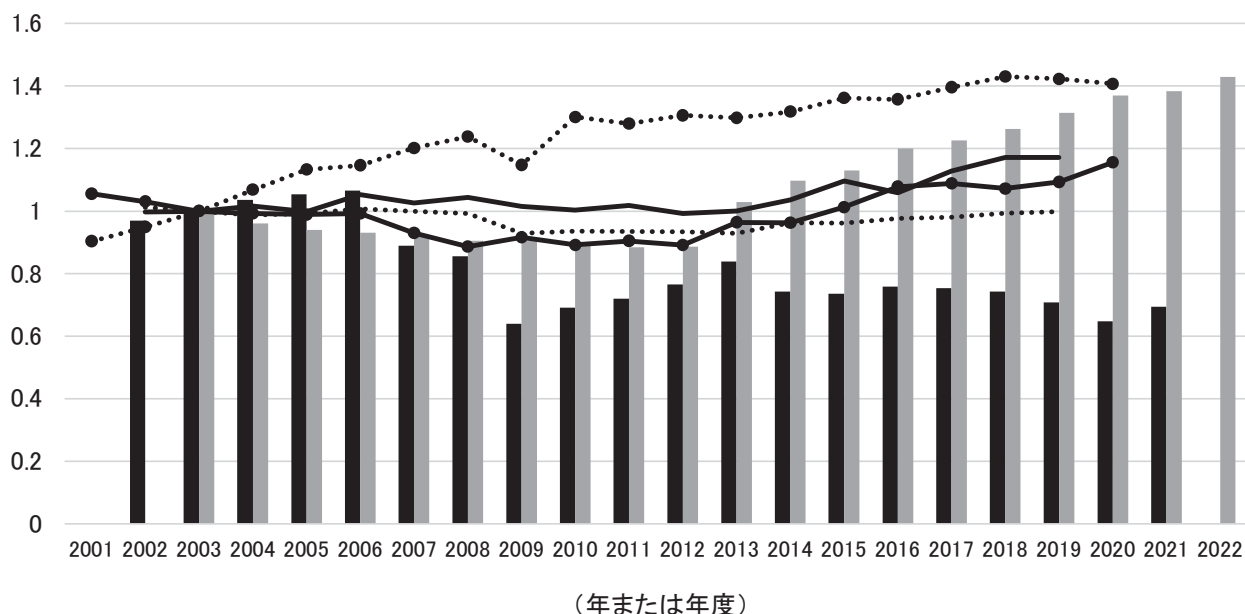


図1 建築着工床面積、労働生産性、労務単価、年間賃金の推移  
2003年を1.0として指数化、各データは、『建設業デジタルハンドブック』からダウンロードしたものを基にしている

製造業について、1人1時間当たりの年間実質労働生産性と、製造業の男性生産労働者の年間賃金総支給額の推移も示した。前者の比較的大きな上昇と後者の低迷が読み取れ、製造業においても生産性向上が生産労働者の賃金上昇に結びついていないことが分かる。これについては、少子高齢化の進む中、生産性向上に必要な設備投資増で労働分配率（付加価値のうち労働者に還元された割合。労働分配率＝人件費/付加価値×100）の低下があると言われている。

賃金上昇については、つい1年位前までは、アベノミクスの「大胆な金融政策」による円安で、輸出企業が海外で稼いだ外貨が円安相当分増えて、企業収益が拡大し、これを起点に「賃金上昇→消費増加→物価上昇→企業収益拡大→賃金上

昇」という好循環のトリガーとなるはずであった。加えて、建設業の収益拡大では、構造的な課題である人手不足を補うためのICTやロボティクスの導入を促し、それによって賃金上昇も加速するというシナリオを描いていた。

厚生労働省も2022年3月に「生産性向上のヒント集」(https://www.mhlw.go.jp/content/000935075.pdf)を公開し、中小企業・小規模事業者の最低賃金引上げに向けた生産性向上策を示していた。

一方、円安にはデメリットとして輸入に頼る原材料の調達コスト上昇がある。ロシアによるウクライナ侵攻以降、原油などのエネルギー価格、原材料価格は高止まりしている。大手ゼネコンの2023年3月期の業績見通しの悪化は、主要建材の価格高騰を織り込んだものである。もちろん影響

は企業経営だけでなく、我々の家計にも及んでいる。

2022年秋の臨時国会で岸田首相は、10月末にまとめた総合経済対策に盛り込まれた「物価上昇に見合った“構造的”な賃金上昇」を説いた。これは、先に示したサイクルで、賃金上昇と物価上昇の順序を入れ替えたことになる。既に記したように、建築物の経済的価値の成り立ちはそもそも「構造的」である。賃金上昇のために、この構造を、引き続き受容するのか、変えるのか、壊すのか、またそれが混乱なしに可能なのか、筆者も優先順位高く考えるべき問題と承知している。

## 5 おわりに

以上を総括して、まず建築物の経済的価値を語る時、「価値（再調達原価、コストアプローチ）」と「使用価値（収益還元的価値、インカムアプローチ）」を目的や文脈に応じて明確に使い分ける必要がある。前段で触れた、若手研究者からの問いには、「築年数の古い住宅は売却時の広告に古家有と記載されて、「価値」は土地のみとなるが、もし入居者がつけば将来の家賃収入という「使用価値」はある」ということになるだろうか。

その上で、我々は二つの経済的価値の性質を理解し、その建設や維持、適切なライフサイクルを可能とする関係、「価値」 $\leq$ 「使用価値」のあり方を探求する必要がある。

そしてそれは、建設業の目下の課題、生産性向上と賃金上昇にも関係する。過去に建設業の生産性向上と賃金上昇がセットとなったのは、日本経済の継続的成長を背景とした「使用価値」の上昇、需給関係（需要 $>$ 供給）がもたらしたものであることを、筆者はこの40年間の観察者として伝えなくてはならないと考えている。

本稿は、筆者の拙稿<sup>12)</sup>を基に、執筆時以降の社会情勢の分析等を加筆・再構成したものである。

(参考文献)

- 1) (一社) 日本建築学会「建築経済委員会の任務と運営方針について」『建築雑誌』758号、1950年1月、pp.37-38、1950
- 2) 谷重雄『建築学大系3・建築経済』建築経済所収、彰国社、1955
- 3) 谷重雄『建築経済学』技報堂出版、1983
- 4) 岩下秀男『建築設計講座・建築経済』理工図書、1983
- 5) 下記のような例がある。  
佐伯琢磨、翠川三郎「住宅建物の経済的価値および地震による被害額の評価」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）』B-2分冊、pp.75-76、2002
- 6) エンゲルス編／向坂逸男訳『マルクス 資本論（一）』岩波文庫、1969
- 7) ロバート・キヨサキ、シャロン・レクター著／白根美保子訳『金持ち父さん貧乏父さん』筑摩書房、2000
- 8) 鶴沢泰功『住宅は金融商品である―新・住宅取得論』新建新聞社、2006
- 9) 遠藤和義「建築コストをめぐる話題（14）適切な工事費を実現する社会的責任について考える」『建築コスト研究』85号、建築コスト管理システム研究所編、pp.51-55、2014
- 10) 小暮太一『僕たちはいつまでこんな働き方を続けるのか?』星海社新書、2012
- 11) 浅野祐一（日経クロステック建設編集長）「政策誘導の賃上げは持続できるのか」『建設業しんこう』2022年11月号、p.11、（一財）建設業振興基金、2022
- 12) 遠藤和義「建築物の経済的価値に関する考察」『日本建築学会大会学術講演梗概集（北海道）』建築社会システム、pp.263-264、2022