

# 英国建設コスト状況と基礎資料に関する一考

サークルフィールドアソシエイツ 代表取締役社長 田中 康治

## 1 はじめに

“The hope of the twentieth century rests on its recognition that war and depression are man-made, and needless” ~ Tragedy & Hope, 1966, Quigley, C.<sup>1)</sup>

“20世紀に唯一希望があるとするならばそれは、戦争や経済恐慌は人間により作り出されたものであり不要であると認識できるかどうかにかかっている” ——『悲劇と希望』(1966年) キャロル・キグリー (ジョージタウン大学教授)

海外事情の連載第16回目として、英国建設コストの状況と基礎資料に関して考えてみたい。本稿執筆は2022年5月20日であり、2020年1月以来続いてきたコロナ危機による諸規制が英国ではようやく緩和の兆しを見せている。とは言え、日本入国は依然として留学生やビジネス査証保持者等に原則限られ、2022年2月に起こったウクライナへのロシア軍侵攻による資源価格上昇とロシアへの

経済制裁、更に米国での金融引締めや政策金利上昇が加わり、国際的に激しい変化に見舞われている。結果、英国ガソリン価格は1ℓ当たり1.6ポンドに急上昇、為替が165円へ急落したことから円換算では1ℓ当たり265円の計算となる(ディーゼル価格は1ℓ当たり1.73ポンドと逆転している)。これはドル換算だと1ℓ当たり2.0ドル前後で、2020年の1.3ドルから急上昇して2014年以来の高値圏となる(図1)。

こうした背景を受けて建設コストに関する基礎資料では、2016年6月以降のブレグジット、2020年1月以降のコロナ危機、2022年2月以降のウクライナ侵攻をいわゆる“3大危機”として掲げて、これらを要因として石油・資源高や労務費高、結果として建設コスト高やコスト超過を正当化するか議論が続く。一方で建設業界の倒産件数が急上昇し問題となっている(図2)。果たして、こうした状況や基礎資料を我々はどう解釈すべきなのだろうか。

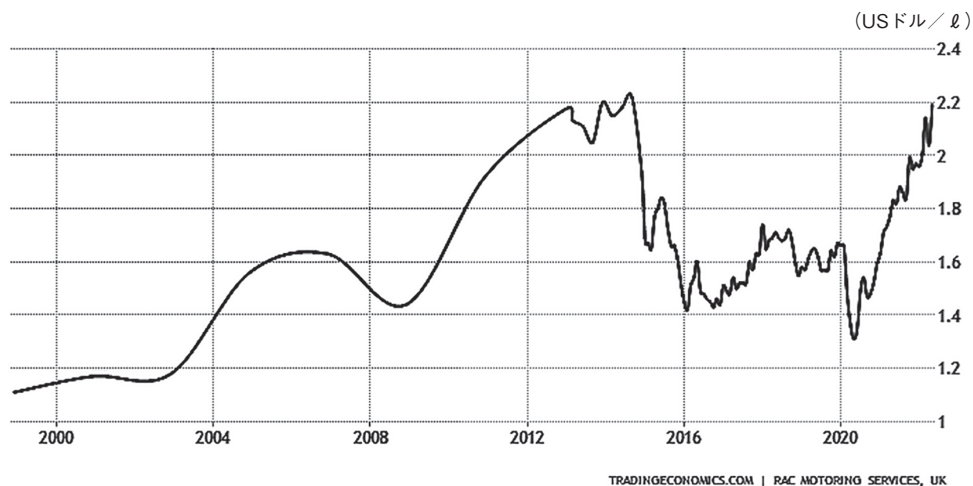


図1 英国ガソリン価格

出典：Trading economics<sup>2)</sup>

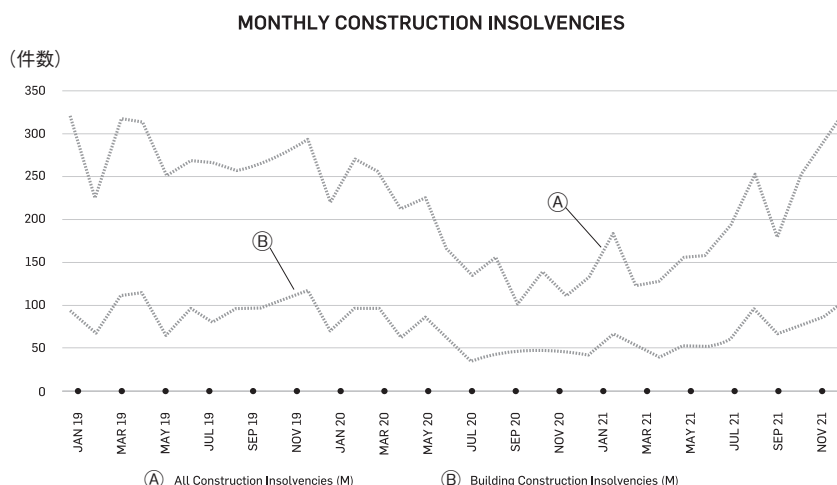


図2 建設業界倒産件数

出典：Faithful&Gould<sup>3)</sup>

## 2 政策関連資料に対する解釈

まず、英国中央銀行が2022年5月に発行した金融政策報告書では、こうした直近のインフレ状況をどう見ているのだろうか。同報告書の第4頁の概要にて“2%のインフレ目標を達成するために金融政策を定め、成長と雇用の維持に貢献し、5月4日会議での6対3多数決にて金利を0.25%上げて1%とした”とある。因みに5月4日議決の少数派3名は金利を0.5%上げて1.25%にすることを支持したとある（下記原文）。

The MPC sets monetary policy to meet the 2% inflation target, and in a way that helps to sustain growth and employment. At its meeting ending on 4 May 2022, the MPC voted by a majority of 6 – 3 to increase Bank Rate by 0.25 percentage points, to 1%. Those members in the minority preferred to increase Bank Rate by 0.5 percentage points, to 1.25%.

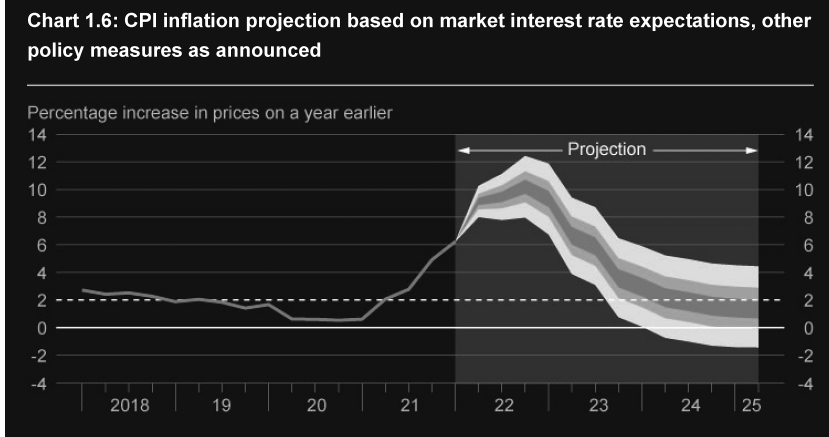
では、このインフレの2%目標とはどこから来たのか。同報告書の第1頁をよく見ると“英国中央銀行金融政策委員会の金融政策とは金利を低く保ち安定させて、成長と雇用を確保することである”と目的を掲げ、同時に“政府の経済政策を支援する”とある。次いで“英国政府は英国中央銀行の金利政策委員会に対して消費者物価指標

（つまりインフレ）を年間2%とするよう定めた”とある。ところが、実際には2021年度のインフレは4.1%であったわけである。したがって、同報告書では“実際のインフレ率は危機や弊害により目標から乖離することがある”とし、更に目標と実際のインフレの調整方法としては“金利設定と政府や企業債券購入の主に二つを金融政策のツールとする”と説明している。

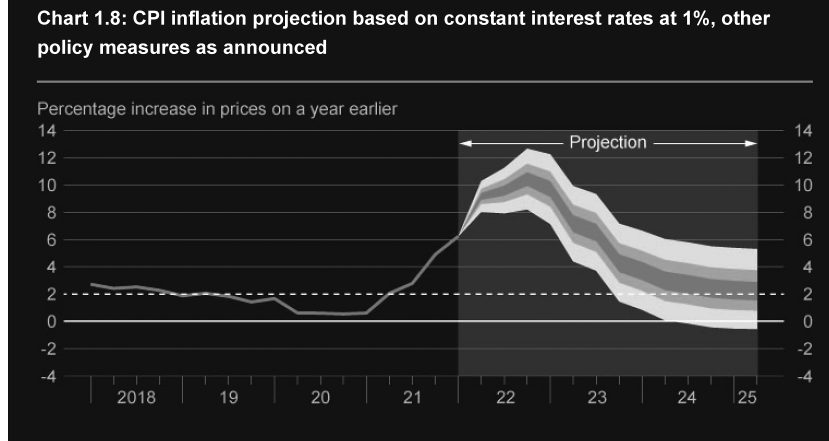
これらを解釈すると、“英国政府の2%インフレを目標として、これまで2020年3月から政策金利等を0.1%と低く設定することで英国政府の経済成長と雇用の確保を支援してきたが、その後2021年12月に政策金利を0.25%に引き上げたものの、2021年度の実際のインフレは4.1%と非常に高くなってしまった。したがって、2022年2月に0.5%、3月に0.75%、今回5月に1.0%と2009年以来の高利率水準まで小刻みに金利上昇させて対応した。ただし、更なる金融緩和や引締め等は行わず、英国政府の経済成長や雇用確保政策を阻害しないよう配慮して安定的な金融政策を行いましたよ”と言っているようにも見える。

同報告書はその後、英国GDP成長と非雇用率の予測を行った上で、CPIインフレ予測として二つの予測（予測市場金利ベースと現行1%金利維持ベース）を示した（図3）。そこでは、2022年第3期に予測中央値10%のインフレとなった後、目標インフレ2%に戻る時期を前者で2024年、後

予想市場金利ベース



現行1%金利維持ベース



This fan chart depicts the probability of various outcomes for CPI inflation in the future, conditioned on the assumptions in Table 1.A footnote (b), apart from for Bank Rate, with this chart conditioned on constant interest rates at 1%. The fan chart has the same interpretation as Chart 1.6.

図3 CPIインフレ予測 出典：英国中央銀行<sup>4)</sup>

注：右側の2022年以降が予測で中心の濃い部分が予測中央値

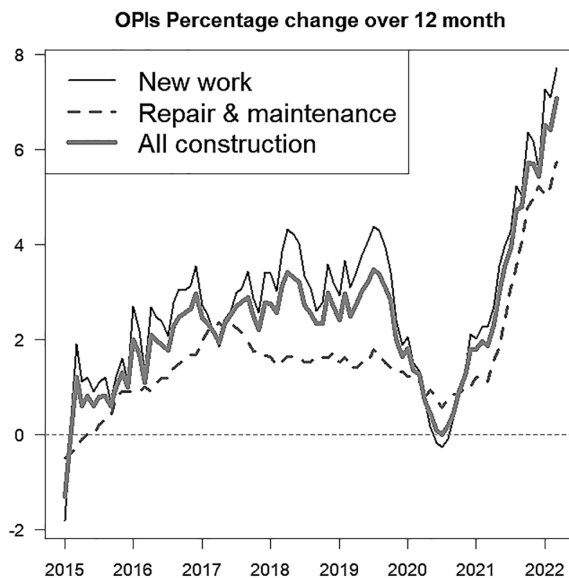


図4 建設発注価格（対前年同月比（%）の推移

出所：ONSデータ<sup>5)</sup>を基に筆者作成

者で2025年とした。つまり“どちらの金利政策がお好みですか”、あるいはもう少し穿った見方をすると“金利を更に上げて予測市場金利に合わせインフレを早く2%目標に戻すのがよろしいのではないのでしょうか”とばかりに、英国中央銀行が英国政府に対して慇懃無礼にも聞いているかのようだ。

一方、建設データは国家統計局（Office of National Statistics）が発行している建設発注単価指標「(OPIs: Construction output prices indices)がある。これを基に筆者が作成したグラフが（図4）である。

ここでは2015年から2022年3月までの新築と改修・修繕別の建設発注単価指標の推移を月別にインデックス（2015年を100）として示している。2022年3月時点で新築が125.2、改修・修繕が115.0となっており、単純に年平均すると新築が年3.60%、改修・修繕が2.14%上昇している計算となる。ONSのOPIsは“英国建設業界のインフレについての最も正確な予測であり、資材・機材・労務価格に利益相当分を加えて算出したものである”と説明している。各コストは順にProduce Price Indices (PPIs), Services Producer Price Index (SPPI), Average Weekly Earnings (AWE) が用いられている、としている。

### 3 民間による建設関連資料に対する解釈

一方、民間側の建設業界関係者間ではどのような資料が作成されているのだろうか。例えば大手建設コンサルであるアルカデイス社は「英国建設市場分析」というレポートを2022年3月に発行している。表紙に“Another New Normal”と副題をつけているが、急激なインフレがあたかも平常という示唆なのだろうか。下記表を見ると、ロンドン建築費の入札価格指標（TPI: Tender Price Index）の今後6年間予測では2021年が年間6%、その後年間5%が続き、2026年に年間4%に落ち着き、6年間合計で30%（つまり年間5%）の上昇としている（表1）。

表1 入札価格指標予測 出典：アルカデイス社<sup>6)</sup>

	Regional Building Construction TPI	London Building Construction TPI	National Infrastructure Construction TPI
2021	5% (4-5%)	6% (4-6%)	6% (5-6%)
2022	5% (3%-4%)	5% (3%-4%)	6% (4%-5%)
2023	5% (3%)	5% (3%)	6% (5%)
2024	5% (5%)	5% (5%)	5% (5%)
2025	5% (5%)	5% (5%)	5% (5%)
2026	4% (5%)	4% (5%)	5% (5%)
Total	29% (27%)	30% (28%)	33% (31%)

この入札価格指標というのは、発注者が建設会社に発注するタイミングを検討する際によく用いられる指標であるが、こうした分析を行う各社がどうデータを集積・分析しているのか分かりにくく、かつて名門積算士事務所DL&SによるONSデータの集積・分析手法が問題になったこともある。

例えば、ONSの建設発注価格では2021年1月から2022年1月の12ヵ月の新築指標値は115.3から124.3に上昇（9.0ポイントつまり7.8%程度）したが、アルカデイス社の2021年の上昇率は6.0%と少し低くなっている。もちろん工事別や地域別等による分析対象データの違いも原因としてあろうが、余程注意をしないとこうした予測値に振り回される危険もある。

これは国際比較分析にも当てはまり、例えばビルディングマガジンの分析記事も同じアルカデイス社の国際建設コスト指標2022を紹介しつ

つ、アムステルダム建設コストを平均100として各都市を比較し、ロンドンを平均170、ニューヨークを160、東京を140、シンガポールを115、中国を50と表示している（図5）。視覚的には分かりやすい利点はあるもののデータの根拠として建物種別・建物規模・建物仕様や為替レート等の注釈がなく、この分析をどのように解釈してよいのかかなり戸惑いを感じる。

こうした基礎データの解釈問題については、RICSの住宅市場調査（2022年4月版）にも見ら

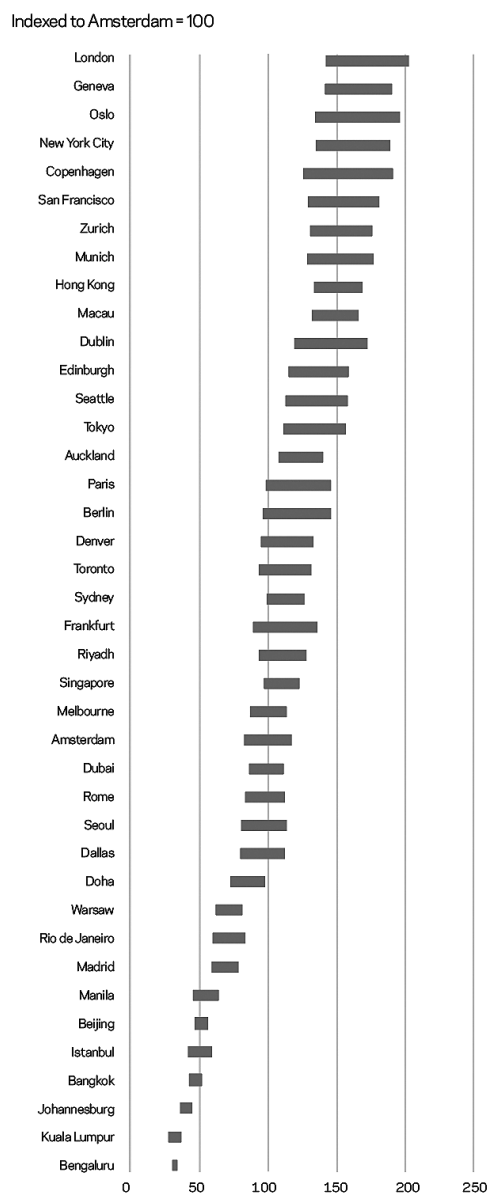


図5 国際建設コスト指標

出典：Building Magazine及びアルカデイス社<sup>7)</sup>



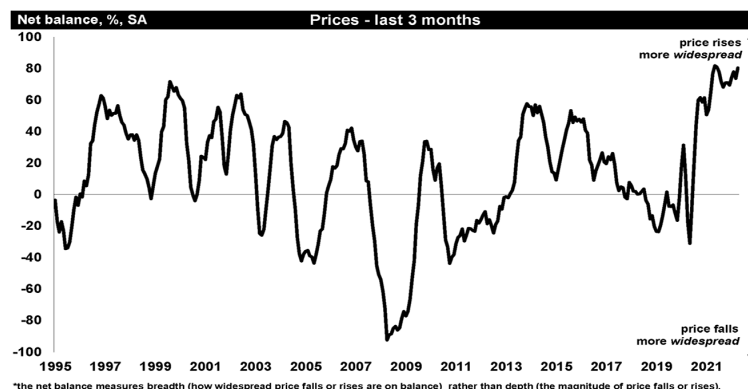
れる。例えば、英国平均住宅価格のネットバランス(%)という表(図6上)では1995年から2021年までの住宅価格を示している。例えば2008年リーマンショック時の下落や2021年の上昇をうまく表しており視覚的には分かりやすい。更にネットバランスとの定義は注釈にて“価格が上昇したか下落したかの差”とあり、“どれだけ価格が上昇したか下落したかではない”とある。つまり、2022年4月時点で住宅の90%が価格上昇、10%が下落し、その差が80%という解釈ができるようだ。

そして、英国平均住宅価格の絶対値も別の表(図6下)で示されており、ここでは2022年3月時点で27万8,000ポンドであることや2006年では15万ポンド前後、つまり16年間で1.85倍(単純には年平均5.3%上昇)と解釈できそうだ。このようにインデックス表示を行うだけでなく、データの根拠を示す注釈を入れるとか絶対値を年度別で示すというのは視覚に訴えるだけでなくデータ解釈を正確に行うためにも非常に有効なのではないだろうか。

最後に英国の過去のインフレ率を見ると2006年から2021年にかけて平均2.96%/年上昇しており(図7)、国連の人口統計では同じ期間に世界人口は平均1.17%/年上昇(表2)している(因みに英国の人口統計では同じ時期に英国人口は平均0.7%/年上昇という資料がある)。この実績インフレ2.96%/年、目標インフレの2.0%/年、人口1.17%増(または0.7%増)をどう解釈すればよいのだろうか。

昨今のインフレを冒頭のようにブレグジット・コロナ・ウクライナの3大危機による“供給が需要を下回る状態”で説明する分析が多いが、もう少し長期的に見た際に実績インフレが人口増加率

ネットバランス  
National Prices - Past three months



絶対価格

Figure 2: Average UK house price increased to £278,000 in March 2022

Average house price, UK, January 2005 to March 2022

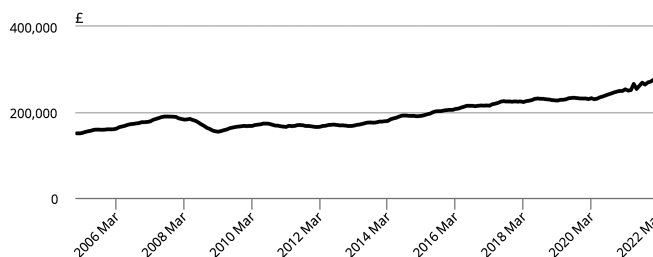


図6 英国住宅平均価格 出典：(上)RICS<sup>8)</sup>・(下)ONS<sup>9)</sup>

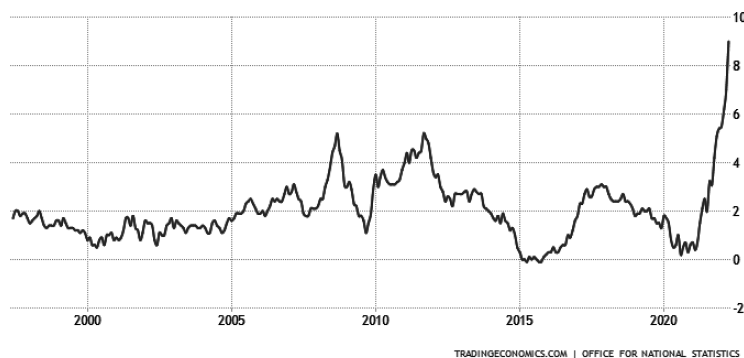


図7 英国インフレ率 出典：Trading economics<sup>10)</sup>

でなく目標インフレ率でさえ上回るのを単に需給関係で説明できるのだろうか。仮にそれが説明できるのだとしてもその理由は単に資金供給による需要増であったり危機創出による供給減であったりしないだろうか。そして我々人間はインフレ予測に誘導され、知らず知らずにインフレすることを意識させられ、そのように行動させられていると解釈できるのかもしれない。

表2 世界人口と増加率

出典：国連<sup>1)</sup>

Year	World Population	Yearly Change	Net Change	Density (P/Km <sup>2</sup> )	Urban Pop	UrbanPop%
2020	7,794,798,739	1.05%	81,330,639	52	4,378,993,944	56%
2019	7,713,468,100	1.08%	82,377,060	52	4,299,438,618	56%
2018	7,631,091,040	1.10%	83,232,115	51	4,219,817,318	55%
2017	7,547,858,925	1.12%	83,836,876	51	4,140,188,594	55%
2016	7,464,022,049	1.14%	84,224,910	50	4,060,652,683	54%
2015	7,379,797,139	1.16%	84,506,374	50	3,981,497,663	54%
2014	7,295,290,765	1.17%	84,708,789	49	3,902,831,934	53%
2013	7,210,581,976	1.19%	84,753,917	48	3,824,990,329	53%
2012	7,125,828,059	1.20%	84,633,758	48	3,747,842,586	53%
2011	7,041,194,301	1.21%	84,370,698	47	3,671,423,872	52%
2010	6,956,823,603	1.22%	84,056,510	47	3,594,868,146	52%
2009	6,872,767,093	1.23%	83,678,407	46	3,516,830,263	51%
2008	6,789,088,686	1.24%	83,142,076	46	3,439,719,128	51%
2007	6,705,946,610	1.24%	82,428,777	45	3,363,609,560	50%
2006	6,623,517,833	1.25%	81,610,806	44	3,289,446,226	50%

## 4 結論

英国建設コスト状況と基礎資料に関して、ガソリン価格、消費者物価、建設発注価格、建設入札価格、住宅価格及び人口等に関する基礎資料を取り上げた。データから見る限り長期的にインフレが続いているとあって差し支えなさそうではあるが、果たして昨今の急激なインフレがいわゆるブレグジット・コロナ・ウクライナの3大危機による需給バランスの崩壊で説明できるのかは定かではない。むしろ目標インフレ2%の設定や将来予測も含めたインフレ継続を前提とした人間の予測、認識や行動が逆に少なくともデータ計測上のインフレを生み出している可能性もある。それがこの世界動乱を経て今後どう推移していくのか、また英国と比較しても人口減少等が続く“特殊”な日本でどのような状況があり、どう基礎資料を解釈すべきなのかは正に死活問題のテーマなのではないだろうか。

### <筆者略歴>

1969年大阪生まれ。1994年京都大学大学院（建築学）修士修了後、ゼネコン・不動産会社にて主に海外の建設・開発プロジェクト管理に20年従事。2015年独立後は英国ロンドンを拠点に活動中。ICMS（国際建設積算基準）策定委員も務める。RICS（英国王立チャータード・サバイヤーズ協会）フェロー会員、RIBA（王立英国建築家協会）会員、CI Arb（英国仲裁人協会）会員、JIA会員、一級建築士。博士（工学）、法学士（ロンドン大学）。

### 《参考文献》

- 1) Quigley, C., *Tragedy & Hope*, 1966, The Macmillan Company New York, Collier-Macmillan Limited London
- 2) Trading economics.  
<https://tradingeconomics.com/united-kingdom/gasoline-prices>
- 3) Faithful & Gould; Construction Intelligence Report Q 1 2022.  
<https://www.fgould.com/perspectives/uk-construction-intelligence-report-q1-2022/>
- 4) Bank of England; Monetary Policy Report, May 2022.  
<https://www.bankofengland.co.uk/monetary-policy-report/2022/may-2022>
- 5) Office of National Statistic  
<https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/constructionindustry/methodologies/constructionoutputpriceindicesopisqmi>
- 6) Arcadis; Market View, March 2022  
<https://www.arcadis.com/en-gb/knowledge-hub/perspectives/europe/united-kingdom/2022/uk-spring-market-view-march-2022>
- 7) Building Magazine; International Cost Comparison 2022, 17 May 2022  
<https://www.building.co.uk/international-cost-comparison-2022/5117548.article>
- 8) RICS, UK Residential Market Survey, April 2022  
[https://www.rics.org/contentassets/6914ab4d1ed542328801f609c0ea6180/4\\_web\\_april\\_2022\\_rics\\_uk\\_residential\\_market\\_survey\\_tp.pdf](https://www.rics.org/contentassets/6914ab4d1ed542328801f609c0ea6180/4_web_april_2022_rics_uk_residential_market_survey_tp.pdf)
- 9) UK House Price Index: March 2022  
<https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/housepriceindex/march2022/pdf>
- 10) Trading economics.  
<https://tradingeconomics.com/united-kingdom/inflation-cpi>
- 11) United Nations, Department of Economic and Social Affairs Population Dynamics: World Population Prospects 2019  
<https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>