

# 建築工事市場単価導入から 現在までの価格の推移

(一財) 建築コスト管理システム研究所 主席研究員 武藤 昇一

1999年に建築・電気・機械を合わせて5工種7分類に建築工事市場単価（以下、「市場単価」という。）が導入されて以来16年が経過した。その後は毎年工種の拡大が行われ、現在では18工種40分類が市場単価になっている。

本稿では、市場単価導入後の16年間の価格推移とそれ以前の両調査会独自調査の施工単価の価格推移の動向について述べる。

## 1 長期的な価格変動 (1970年～2015年1月までのデータ)

当研究所では、1970年から2015年1月までの刊行物に掲載されている各種単価114細目を調査してホームページに推移グラフを掲載しているが、ここでは建築コスト（市場単価及び施工単価）の長期的な価格変動について述べる。

### 1) 鉄筋加工組立（施工費のみ）

2011年以降は、東日本大震災の被災地である仙台の価格が突出しており、近隣都市の新潟・東京、名古屋・札幌がこれに続き、更に遠方の大阪・西日本の順となっている。特に仙台と西日本との価格差が大きいのが目立つ（仙台65,000円／広島42,000円＝154.8%）。

仙台・新潟・東京＞名古屋・札幌

65,000・57,000・56,500 50,500・49,500

>大阪・高松・福岡・広島の順になっている。

46,000・46,000・45,500・42,000

図1に東京・名古屋・大阪、図2に仙台・新潟・札幌、図3に広島・高松・福岡の価格推移グラフを示す（金額は2015年1月の両調査会の平均値）。

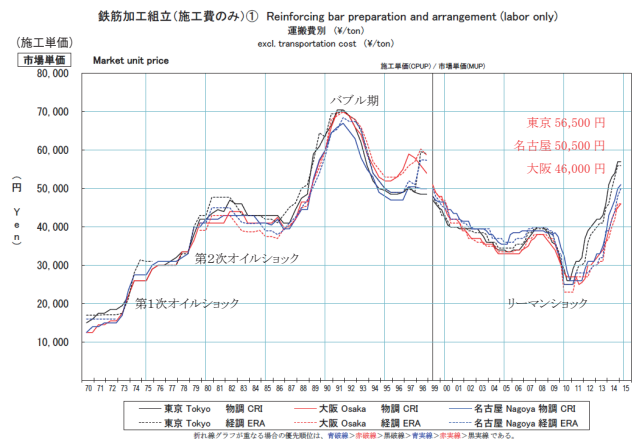


図1 鉄筋加工組立の市場単価の経年推移（東京・名古屋・大阪）

### 注意事項（以下共通）

注1) 長期的な傾向を見るため便宜上「市場単価」と「施工単価」を同じグラフに掲載しているが、単価構成内容が相違している場合があり単純な比較ができないため、市場単価へ移行した年月に縦の線を入れて、その違いを明確にしている。図1では、1998年以前は「施工単価」（調査機関独自調査）を、1999年以後は「市場単価」を表している。

注2) グラフは、全国9都市を「札幌・仙台・新潟」（東日本）、「東京・大阪・名古屋」（3大都市圏）、「広島・高松・福岡」（西日本）の3グループ毎に作成している。

注3) この報文では（一財）建設物価調査会を「物調」、（一財）経済調査会を「経調」と略称表記する。また、この2つの調査機関を総称して「両調査会」と表記する。

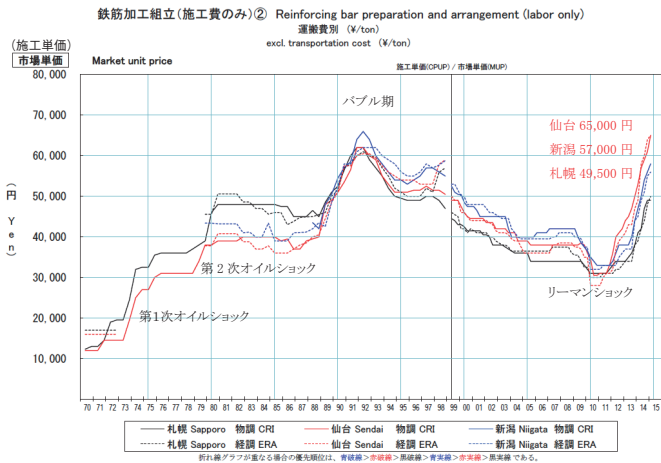


図2 鉄筋加工組立の市場単価の経年推移（札幌・仙台・新潟）

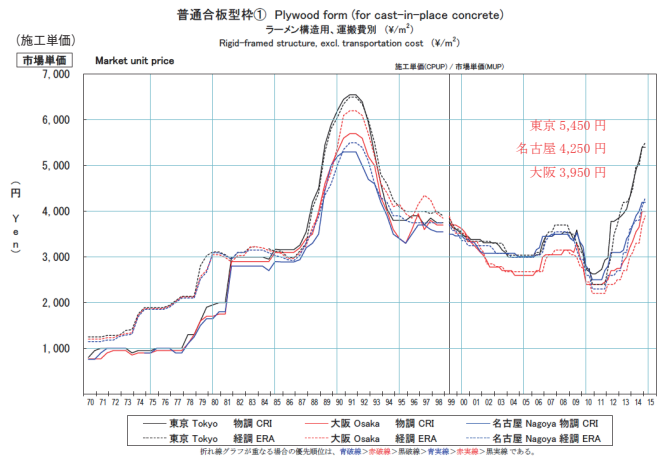


図4 普通合板型枠の市場単価の経年推移（東京・名古屋・大阪）

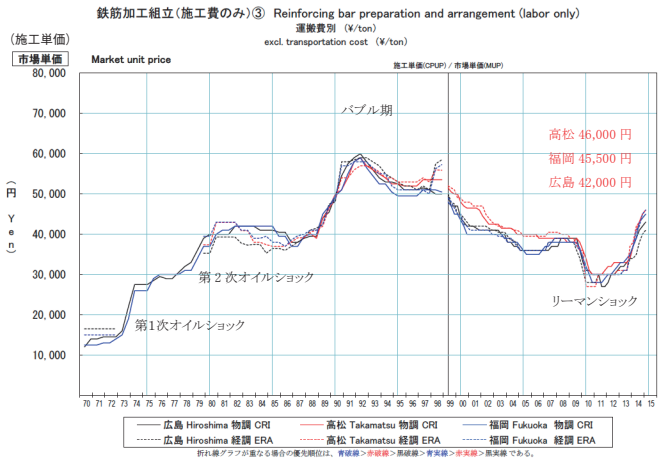


図3 鉄筋加工組立の市場単価の経年推移（高松・福岡・広島）

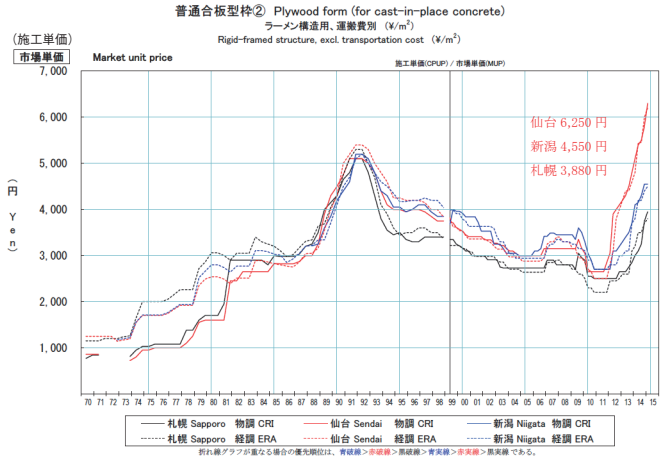


図5 普通合板型枠の市場単価の経年推移（仙台・新潟・札幌）

## 2) 普通合板型枠（材工共）

鉄筋加工組立と同様に、仙台の価格が突出しており、他の都市との価格差が大きい（仙台6,250円／札幌3,880円＝161.1%）。

仙台・東京＞高松・新潟

6,250・5,450 4,600・4,450

>名古屋・広島・福岡・大阪・札幌の順になっている。

4,250・4,150・4,100・3,950・3,880

図4に東京・名古屋・大阪、図5に仙台・新潟・札幌、図6に高松・福岡・広島の価格推移グラフを示す（金額は2015年1月の両調査会の平均値）。

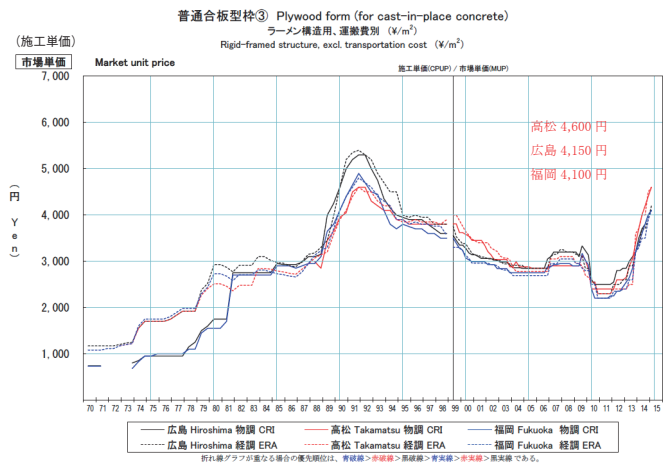


図6 普通合板型枠の市場単価の経年推移（高松・広島・福岡）

### 3) ケーブルラック (材工共)

3大都市圏と地方都市という構図だが、価格差は比較的少ない(東京8,800円/広島8,000円=110.0%)。

これまでは東日本大震災の影響は見られなかったが、最近では価格上昇の気配が窺われる。

図7に東京・大阪・名古屋の価格推移グラフを示す(金額は2015年1月の両調査会の平均値)。

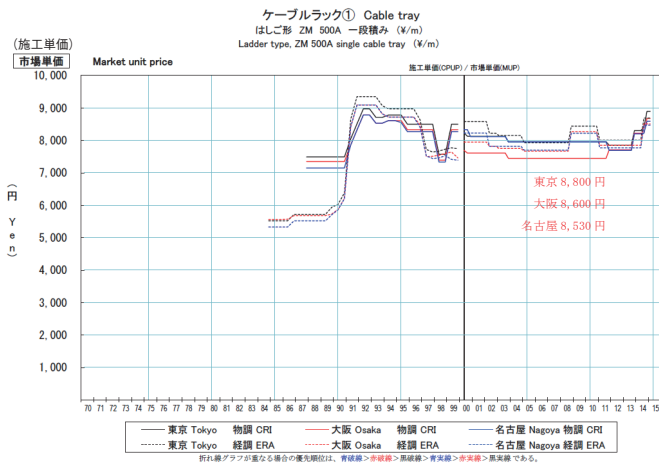


図7 ケーブルラックの市場単価の経年推移(東京・大阪・名古屋)

### 4) コーナーボルト工法ダクト (材工共)

都市間格差は殆どない(東京5,050円/新潟4,780円=105.6%)。

これまでは東日本大震災の影響は見られなかったが、2014年10月から価格上昇の気配が窺われる。

図8に東京・大阪・名古屋の価格推移グラフを示す(金額は2015年1月の両調査会の平均値)。

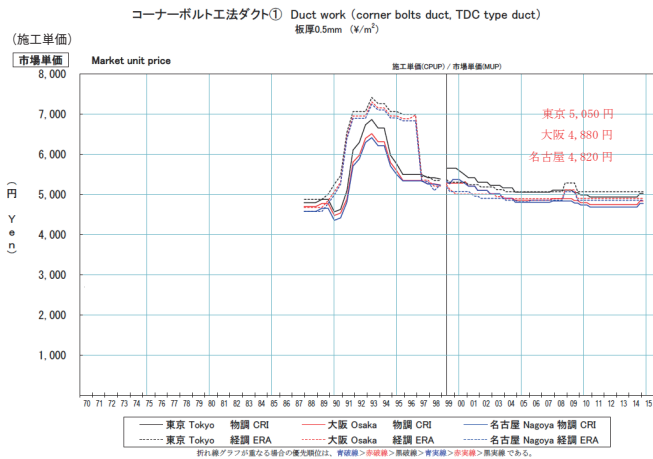


図8 コーナーボルト工法ダクトの市場単価の経年推移(東京・大阪・名古屋)

## 2 市場単価導入後の価格の推移

図9～図12は、市場単価導入後(1999年～2015年)の東京地区の市場単価と複合単価(歩掛り単価)・公共工事設計労務単価を比較したものである。

### 【公共工事設計労務単価について】

「公共工事設計労務単価」は、前年10月に調査した労務単価が毎年3月末(最近では2月1日から適用)に国土交通省から公表され、当該年度の予算作成時の労務単価として利用されている。

2013年度以降の「公共工事設計労務単価」は、社会保障費等を加味して政策的にアップさせたものであり、これを利用して作成した複合単価(歩掛り単価)は、それ以前の単価と単純に比較することはできない。そのため以下のグラフ中で2013年度以降の「公共工事設計労務単価」と「複合単価(歩掛り単価)」を破線で示しているので注意が必要である。

2013年度：単純平均値の2012年度比+15.1%  
(被災3県+21.0%、被災3県以外+14.6%)

2014年度：単純平均値の2013年度比+7.1%  
(被災3県+8.4%、被災3県以外+7.0%)

2015年度：単純平均値の2014年度比+4.2%  
(被災3県+6.3%、被災3県以外是非公開)

その結果、2015年度の被災3県は2012年度比+39.4%、全国平均では2012年度比+28.5%となっている。

### 1) 鉄筋加工組立

鉄筋加工組立の市場単価は、1999年の市場単価導入時（47,500円）から下落が続いたが、2005年に一度底を打ち34,300円（27.8%ダウン）、2008年には39,800円（1999年比16.2%ダウン）まで回復したが、リーマンショックの影響で2009年から再び下落に転じ、2010年には、27,000円（1999年比43.2%ダウン）まで下落した。これに対して、設計労務単価と複合単価はリーマンショックの影響が見られない。

2011年からは市場単価の急騰が始まり、5年

連続して価格上昇した結果、2015年1月には、56,500円（1999年比18.9%アップ）までアップしている。最近は上昇がやや鈍化しているが、今後もこのような急激な価格上昇傾向がいつまで続くのか注目される場所である。

1999年4月：47,500円/m<sup>2</sup>

2005年4月：34,300円/m<sup>2</sup>⇒1999年比27.8%ダウン

2008年4月：39,800円/m<sup>2</sup>⇒1999年比16.2%ダウン

2010年4月：27,000円/m<sup>2</sup>⇒1999年比43.2%ダウン

2015年1月：56,500円/m<sup>2</sup>⇒1999年比18.9%アップ  
（2010年比109.3%アップ）

単価種類	1999年 平成11年	2000年 平成12年	2001年 平成13年	2002年 平成14年	2003年 平成15年	2004年 平成16年	2005年 平成17年	2006年 平成18年	2007年 平成19年	2008年 平成20年	2009年 平成21年	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	1月 平成27年
設計労務単価	18,900	18,500	18,800	18,900	18,700	18,600	18,700	18,300	18,300	18,500	18,200	17,800	18,200	18,700	22,200	24,000	24,800
1999年との比較	100.0%	93.4%	94.9%	95.5%	94.4%	93.9%	94.4%	92.4%	92.4%	93.4%	91.9%	89.9%	91.9%	94.4%	112.1%	121.2%	125.3%
市場単価(物調)	47,000	42,500	40,000	39,500	38,500	36,000	34,000	34,000	37,000	40,000	36,000	29,000	31,000	39,000	42,000	53,000	57,000
市場単価(総調)	48,000	43,000	40,000	39,000	38,500	36,000	34,500	35,500	38,500	39,500	38,500	25,000	28,000	36,000	41,000	50,000	56,000
市場単価(平均値)	47,500	42,800	40,000	39,300	38,500	36,000	34,300	34,800	37,800	39,800	37,300	27,000	29,500	37,500	41,500	51,500	56,500
1999年との比較	100.0%	90.1%	84.2%	82.7%	81.1%	75.8%	72.2%	73.3%	79.6%	83.8%	78.5%	56.8%	62.1%	78.9%	87.4%	108.4%	118.9%
複合単価	61,700	58,700	58,800	59,000	58,000	57,700	54,600	57,100	56,900	57,600	56,800	55,800	56,600	58,100	69,200	74,900	77,200
1999年との比較	100.0%	95.1%	95.3%	95.6%	94.0%	93.5%	88.5%	92.5%	92.2%	93.4%	92.1%	90.4%	91.7%	94.2%	112.2%	121.4%	125.1%
複合/市場単価(平均)	129.9%	137.1%	147.0%	150.1%	150.6%	160.3%	159.2%	164.1%	150.5%	144.7%	152.3%	206.7%	191.9%	154.9%	166.7%	145.4%	136.6%

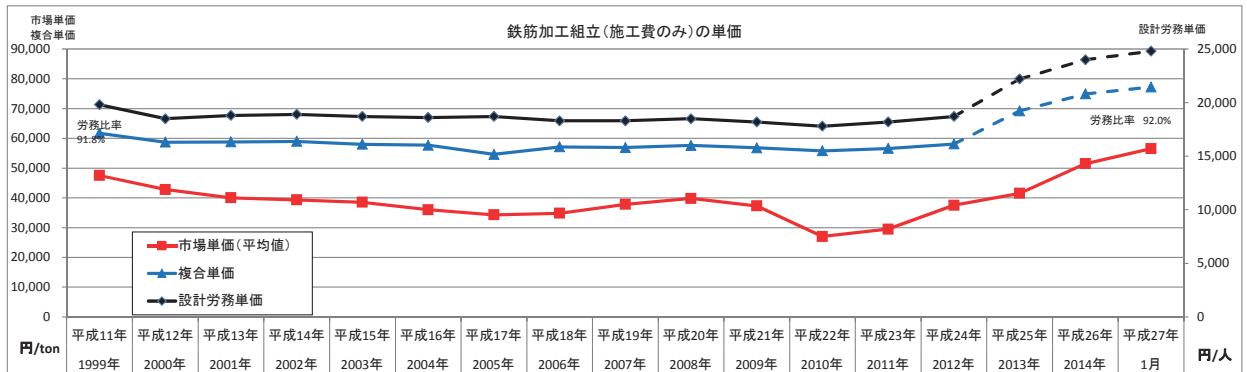


図9 鉄筋加工組立の市場単価と複合単価の推移  
（各単価は市場単価へ移行後の毎年4月の単価だけプロットしている。以下同様）

### 2) 普通合板型枠

普通合板型枠の市場単価は、1999年の市場単価導入時（3,810円）から下落が続いたが、2004年に一度底を打ち3,020円（20.7%ダウン）、2008年には3,600円（1999年比5.5%ダウン）まで回復したが、リーマンショックの影響で、2009年から再び下落に転じ、2011年には、2,540円（1999年比33.3%ダウン）まで下落した。これに対して、設計労務単価と複合単価はリーマンショックの影響が見られない。

2012年からは市場単価の急騰が始まり、4年連

続して価格上昇した結果、2015年1月には、5,450円（1999年比43.0%アップ）までアップしている。鉄筋加工組立と同様に最近では上昇がやや鈍化しているが、今後もこのような急激な価格上昇傾向がいつまで続くのか注目される場所である。

1999年4月：3,810円/m<sup>2</sup>

2004年4月：3,020円/m<sup>2</sup>⇒1999年比20.7%ダウン

2008年4月：3,600円/m<sup>2</sup>⇒1999年比5.5%ダウン

2011年4月：2,540円/m<sup>2</sup>⇒1999年比33.3%ダウン

2015年1月：5,450円/m<sup>2</sup>⇒1999年比43.0%アップ  
（2011年比114.6%アップ）

単価種類	1999年 平成11年	2000年 平成12年	2001年 平成13年	2002年 平成14年	2003年 平成15年	2004年 平成16年	2005年 平成17年	2006年 平成18年	2007年 平成19年	2008年 平成20年	2009年 平成21年	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	1月 平成27年
<b>設計労務単価</b>	<b>21,200</b>	<b>20,400</b>	<b>20,200</b>	<b>19,200</b>	<b>18,100</b>	<b>17,900</b>	<b>17,300</b>	<b>17,800</b>	<b>17,700</b>	<b>17,800</b>	<b>17,600</b>	<b>17,000</b>	<b>16,800</b>	<b>17,000</b>	<b>20,200</b>	<b>22,800</b>	<b>23,500</b>
1999年との比較	100.0%	96.2%	95.3%	90.6%	85.4%	84.4%	81.6%	83.0%	83.5%	84.0%	83.0%	80.2%	78.3%	80.2%	95.3%	107.5%	110.8%
市場単価(物調)	3,770	3,490	3,380	3,310	3,250	3,000	3,000	3,050	3,150	3,500	3,380	2,730	2,680	3,780	3,950	4,900	5,400
市場単価(経調)	3,850	3,530	3,340	3,340	3,300	3,040	3,040	3,100	3,550	3,700	3,500	2,750	2,400	3,000	4,200	5,000	5,500
<b>市場単価(平均値)</b>	<b>3,810</b>	<b>3,510</b>	<b>3,380</b>	<b>3,330</b>	<b>3,280</b>	<b>3,020</b>	<b>3,020</b>	<b>3,080</b>	<b>3,350</b>	<b>3,600</b>	<b>3,440</b>	<b>2,740</b>	<b>2,540</b>	<b>3,390</b>	<b>4,080</b>	<b>4,950</b>	<b>5,450</b>
1999年との比較	100.0%	92.1%	88.2%	87.4%	86.1%	79.3%	79.3%	80.8%	87.9%	94.5%	90.3%	71.9%	66.7%	89.0%	107.1%	129.9%	143.0%
<b>複合単価</b>	<b>4,980</b>	<b>4,770</b>	<b>4,740</b>	<b>4,580</b>	<b>4,350</b>	<b>4,310</b>	<b>4,250</b>	<b>4,330</b>	<b>4,420</b>	<b>4,370</b>	<b>4,400</b>	<b>4,320</b>	<b>4,260</b>	<b>4,350</b>	<b>5,120</b>	<b>5,900</b>	<b>6,080</b>
1999年との比較	100.0%	95.8%	95.2%	92.0%	87.3%	86.5%	85.3%	86.9%	88.8%	87.8%	88.4%	86.7%	85.5%	87.3%	102.8%	118.5%	122.1%
複合/市場単価(平均)	130.7%	135.9%	141.1%	137.5%	132.6%	142.7%	140.7%	140.6%	131.9%	121.4%	127.9%	157.7%	167.7%	128.3%	125.5%	119.2%	111.6%

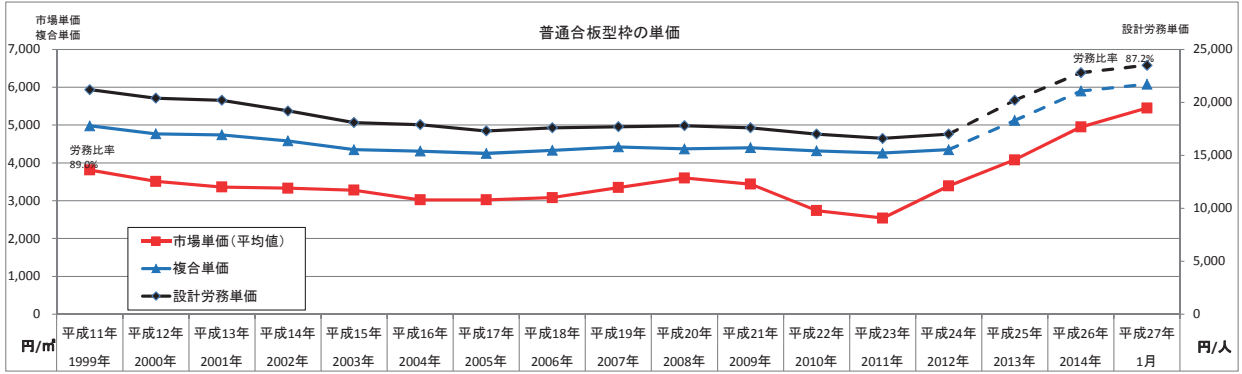


図10 普通合板型枠の市場単価と複合単価の推移

### 3) ケーブルラック

ケーブルラックの市場単価は、2000年の市場単価導入時(8,400円)から2013年までの14年間は下落基調(5.6%ダウン)であったが、2014年度から上昇に転じ、2015年1月には、8,800円(11.0%アップ)になっており、建築工事に続き価格の高騰が始まる可能性があり、今後の動向が注目される。

電気設備の他の細目も同様の傾向である。

2000年4月：8,400円/㎡

2012年4月：7,930円/㎡⇒2000年比 5.6%ダウン

2014年4月：8,160円/㎡⇒2000年比 2.9%ダウン

2015年1月：8,800円/㎡⇒2000年比11.0%アップ

(2014年比7.8%アップ)

単価種類	1999年 平成11年	2000年 平成12年	2001年 平成13年	2002年 平成14年	2003年 平成15年	2004年 平成16年	2005年 平成17年	2006年 平成18年	2007年 平成19年	2008年 平成20年	2009年 平成21年	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	1月 平成27年
<b>設計労務単価</b>		<b>19,500</b>	<b>18,100</b>	<b>18,100</b>	<b>17,900</b>	<b>17,700</b>	<b>17,900</b>	<b>18,300</b>	<b>18,700</b>	<b>18,100</b>	<b>18,600</b>	<b>18,800</b>	<b>19,200</b>	<b>19,300</b>	<b>21,700</b>	<b>22,800</b>	<b>23,800</b>
2000年との比較		100.0%	92.8%	92.8%	91.8%	90.8%	91.8%	93.8%	95.9%	92.8%	95.4%	96.4%	98.5%	99.0%	111.3%	115.9%	121.0%
市場単価(物調)		8,220	8,130	8,130	8,130	7,960	7,960	7,960	7,960	7,960	7,960	7,960	7,960	7,850	7,850	8,300	8,900
市場単価(経調)		8,580	8,580	8,220	8,150	8,150	7,930	7,930	7,930	7,930	8,440	8,110	8,010	8,010	8,010	8,010	8,690
<b>市場単価(平均値)</b>		<b>8,400</b>	<b>8,360</b>	<b>8,180</b>	<b>8,140</b>	<b>8,060</b>	<b>7,950</b>	<b>7,950</b>	<b>7,950</b>	<b>7,950</b>	<b>8,200</b>	<b>8,040</b>	<b>7,990</b>	<b>7,930</b>	<b>7,930</b>	<b>8,160</b>	<b>8,800</b>
2000年との比較		100.0%	99.5%	97.4%	96.9%	96.0%	94.6%	94.6%	94.6%	94.6%	97.6%	95.7%	95.1%	94.4%	94.4%	97.1%	104.8%
<b>複合単価</b>		<b>8,520</b>	<b>8,500</b>	<b>8,500</b>	<b>8,430</b>	<b>8,300</b>	<b>8,380</b>	<b>8,660</b>	<b>8,810</b>	<b>8,710</b>	<b>8,900</b>	<b>8,970</b>	<b>9,390</b>	<b>9,430</b>	<b>10,400</b>	<b>11,030</b>	<b>11,440</b>
2000年との比較		100.0%	99.8%	99.8%	98.9%	97.4%	98.4%	101.6%	103.4%	102.2%	104.5%	105.3%	110.2%	110.7%	122.1%	129.5%	134.3%
複合/市場単価(平均)		101.4%	101.7%	103.9%	103.6%	103.0%	105.4%	108.9%	110.8%	109.6%	108.5%	111.6%	117.5%	118.9%	131.1%	135.2%	130.0%

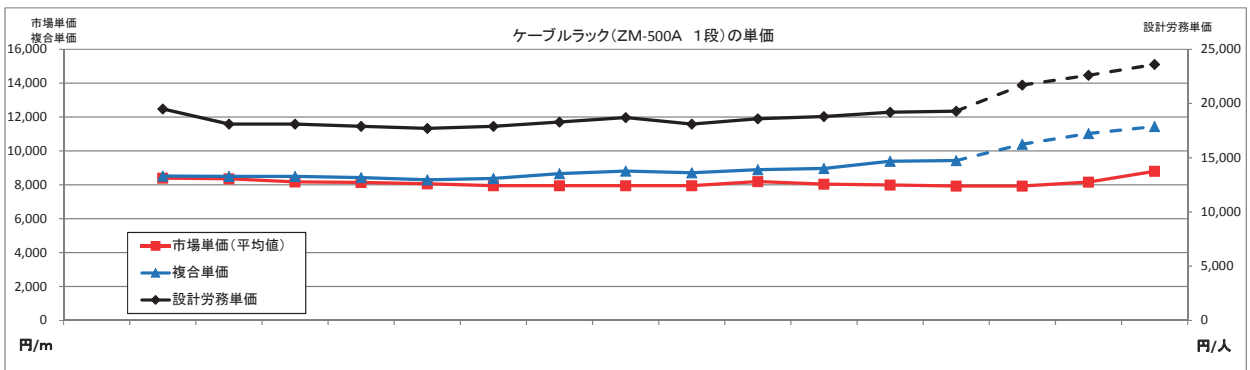


図11 ケーブルラックの市場単価と複合単価の推移



#### 4) コーナーボルト工法ダクト

コーナーボルト工法ダクトの市場単価は、1999年の市場単価導入時（5,520円）から2014年までの15年間は下落基調（9.2%ダウン）であったが、2014年度後半から微増傾向（0.8%アップ）が窺えるので、建築工事に続き価格の高騰が始まる可

能性があり、電気設備同様に今後の動向が注目される。機械設備の他の細目も同様の傾向である。  
 1999年4月：5,520円/㎡  
 2014年4月：5,010円/㎡⇒1999年比9.2%ダウン  
 2015年1月：5,050円/㎡⇒1999年比8.5%ダウン  
 （2014年比0.8%アップ）

単価種類	1999年 平成11年	2000年 平成12年	2001年 平成13年	2002年 平成14年	2003年 平成15年	2004年 平成16年	2005年 平成17年	2006年 平成18年	2007年 平成19年	2008年 平成20年	2009年 平成21年	2010年 平成22年	2011年 平成23年	2012年 平成24年	2013年 平成25年	2014年 平成26年	1月 平成27年
設計労務単価		17,200	16,400	16,300	16,100	15,300	15,500	15,800	16,000	16,000	16,000	15,700	16,000	16,000	18,800	20,500	20,500
2000年との比較		100.0%	95.3%	94.8%	93.6%	89.0%	90.1%	90.7%	93.0%	93.0%	93.0%	91.3%	93.0%	93.0%	109.3%	119.2%	119.2%
市場単価(物調)	5,660	5,600	5,420	5,310	5,230	5,170	5,060	5,060	5,070	5,110	5,110	4,990	4,940	4,940	4,940	4,940	5,030
市場単価(経調)	5,370	5,310	5,250	5,190	5,130	5,070	5,070	5,070	5,070	5,070	5,290	5,070	5,070	5,070	5,070	5,070	5,070
市場単価(平均値)	5,520	5,460	5,340	5,250	5,180	5,120	5,070	5,070	5,070	5,090	5,200	5,030	5,010	5,010	5,010	5,010	5,050
1999年との比較	100.0%	98.9%	96.7%	95.1%	93.8%	92.8%	91.8%	91.8%	91.8%	92.2%	94.2%	91.1%	90.8%	90.8%	90.8%	90.8%	91.5%
複合単価	6,730	6,000	5,900	5,820	5,780	5,450	5,550	5,570	5,790	5,820	5,790	5,810	6,130	6,140	6,830	7,450	7,450
1999年との比較	100.0%	89.2%	87.7%	86.5%	85.9%	81.0%	82.5%	82.8%	86.0%	86.5%	86.0%	86.3%	91.1%	91.2%	101.5%	110.7%	110.7%
複合/市場単価(平均)	121.9%	109.9%	110.5%	110.9%	111.6%	106.4%	109.5%	109.9%	114.2%	114.3%	111.3%	115.5%	122.4%	122.6%	136.3%	148.7%	147.5%

★1999年の設計労務単価は非公開

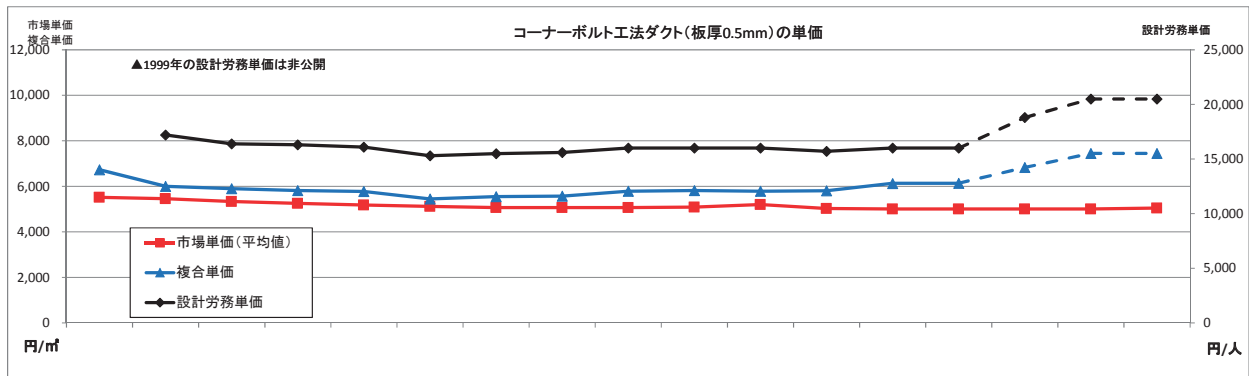


図12 コーナーボルト工法ダクトの市場単価と複合単価の推移

### 3 バブル期との比較

2011年以降に価格変動の大きい仙台における躯体工事の価格動向とバブル期の価格動向を比較した結果、現在の価格上昇のスピードはバブル期の約2倍であることが分かった。

1) 2015年1月の仙台の鉄筋加工組立の市場単価（赤色実線：物調、赤色破線：経調）は、バブル期のピーク単価を、物調は3,000円、経調は4,500円上回った（図13参照）。

	物調	経調
1992年4月	62,000円	60,500円（施工単価）
2015年1月	65,000円	65,000円（市場単価）
差額	3,000円	4,500円
	+4.8%	+7.4%

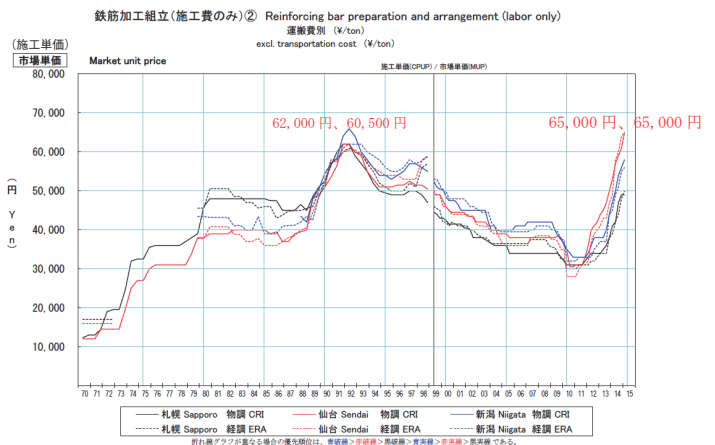


図13 鉄筋加工組立の市場単価の経年推移

2) 仙台の鉄筋加工組立の価格上昇傾向（両調査会平均）は、バブル期に比べて1年当たりの金額で1.8倍、アップ率では2.3倍となっており、上昇速度が非常に早いことが分かった（図14参照）。

- バブル期（5年3ヵ月） 1年当たり  
24,300円アップ(65.7%アップ) ⇒4,629円(12.5%)
- 現在（4年3ヵ月）  
35,700円アップ(121.8%アップ) ⇒8,400円(28.7%)  
1.8倍 (2.3倍)

注1) バブル期は価格上昇が始まった時からピークまでの期間を、現在は価格上昇が始まった時から2015年1月までの期間を比較している。

注2) 図の上目盛りは2010年から2020年（現在）を表し、下目盛りは1986年から1996年（バブル期）を表し、現在とバブル期を同一グラフに表現してその違いが分かるようにした。

（注1、注2は図16も同様）

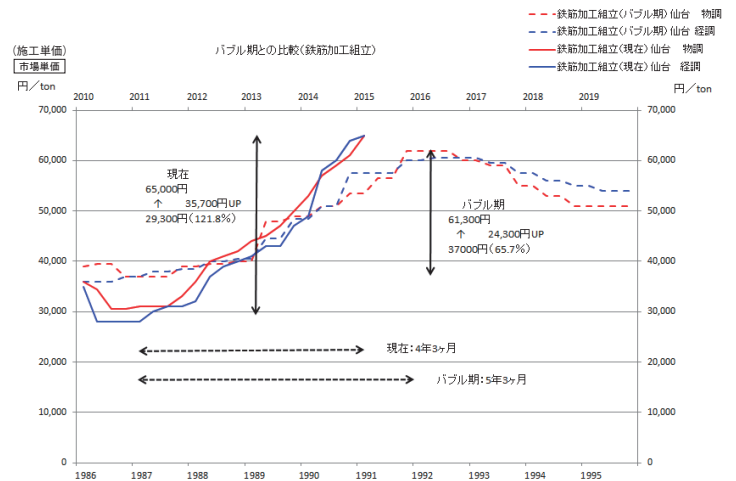


図14 鉄筋加工組立のバブル期との比較

3) 2015年1月の仙台の普通合板型枠の市場単価（赤色実線：物調、赤色破線：経調）は、両調査会ともバブル期のピーク時の単価を大きく上回っている。今後この上昇がどこまで続くか注目される（図15参照）。

	物調	経調
1991年10月	5,100円	5,400円（施工単価）
2015年1月	6,300円	6,200円（市場単価）
	+23.5%	+14.8%

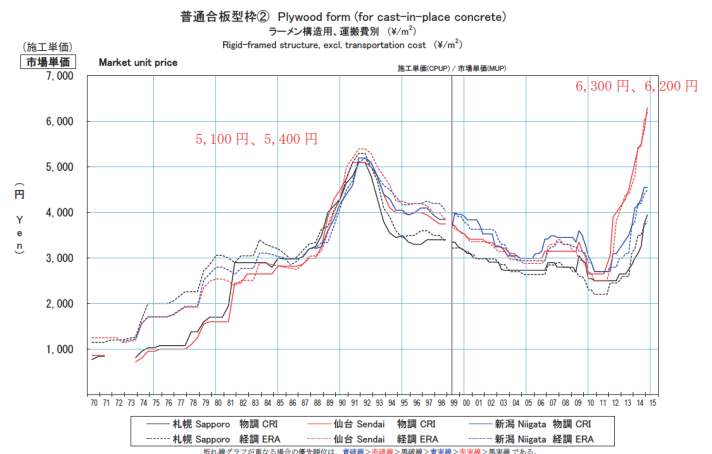


図15 普通合板型枠の市場単価の経年推移

4) 仙台の普通合板型枠の価格上昇傾向（両調査会平均）は、バブル期に比べて金額で2.0倍、アップ率では2.2倍となっており、鉄筋加工組立と同様に上昇速度が非常に早いことが分かる（図16参照）。

- バブル期（4年9ヵ月） 1年当たり  
2,460円アップ(88.2%アップ) ⇒518円(18.6%)
- 現在（3年6ヵ月）  
3,670円アップ(142.2%アップ) ⇒1,049円(40.6%)  
2.0倍 (2.2倍)

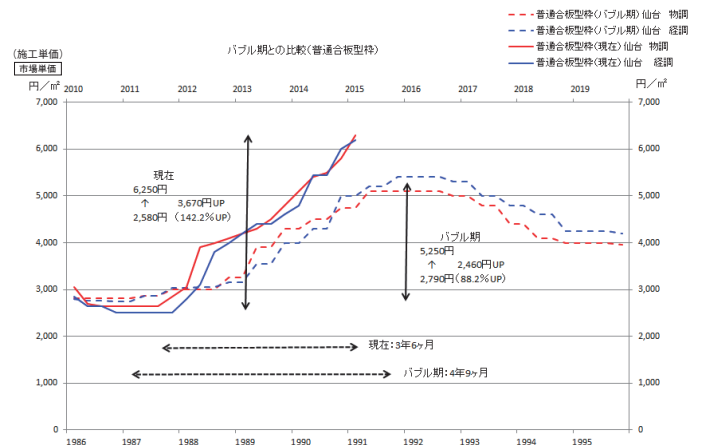


図16 普通合板型枠のバブル期との比較

## 4 まとめ

第1次オイルショック（1974年）、第2次オイルショック（1979年）、リーマンショック（2008年～09年）の時には、その直後に建築コストの変動があったが、バブル経済（1986年12月～91年2月、4年3ヵ月）の時は、建築コストの価格上昇開始時が1～2年遅れ、終焉までにも3～4年程度のタイムラグがあり、建築コストのバブル期は88年～95年（7年間）と経済のバブル期より期間も長くなっている。

市場単価の導入は、バブル経済が崩壊した後であったため、建築の躯体工事（鉄筋加工組立・普通合板型枠）を中心に下落傾向が続いていたが、2004年～2005年に底を打ち、2008年までは回復基調にあったが、2009年にはリーマンショックの影響から再び下落に転じた。

その後、2011年3月に発生した東日本大震災に

よる復興需要を契機に、2012年12月の第2次安倍内閣誕生によるアベノミクス経済効果、2013年9月の東京オリンピック開催決定などへの期待感から、建築の躯体工事を中心として、かつてない勢いで市場単価の高騰現象が見られている。また、2014年後半からは、内装工事全般にも四半期で10%を越える高騰（年間では40%を越える）が見られるようになっている。

電気設備と機械設備は、市場単価導入後、長期にわたり微減傾向が続いたが、2014年後半から微増ではあるが価格上昇の動きが見られ、バブル期の設備工事の価格上昇は建築よりも数年遅れてスタートしていることから、今後数年掛けて大幅に上昇する可能性がある。

市場単価は導入時からこれまで長期に渡る価格下落期に用いられてきたが、数年前からは価格上昇期になり、年1回調査の公共工事設計労務単価よりも調査間隔が短い分だけ、実勢価格が反映される期間が短く、市場単価本来の効用である機動性が発揮される状況になってきている。

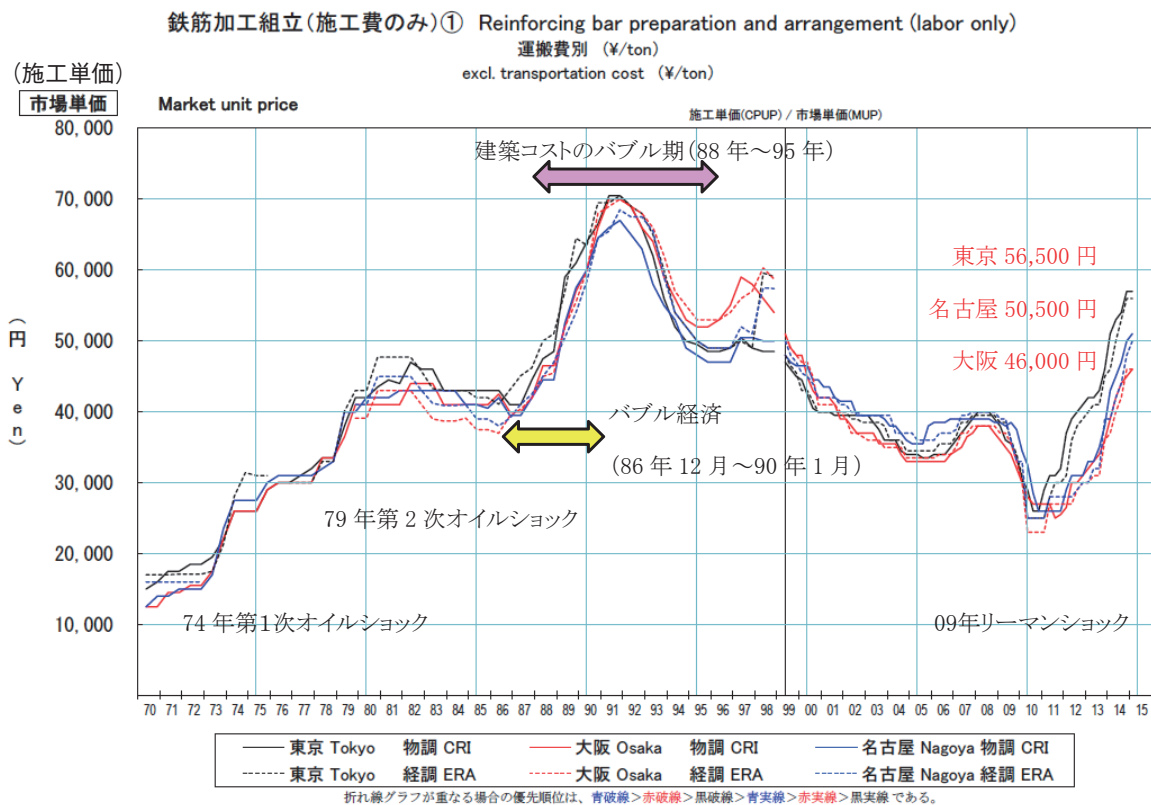


図17 バブル経済期間と建築コストのバブル期間