

# 原価と単価、と市場単価。

(一社)日本建設業連合会 建築本部制度委員会 積算部会長 佐藤 利治

## はじめに

アベノミクス効果と震災の本格復興、東京オリンピックにかける期待等から建設市場に明るさが見られ、仕事量も増えてきている。しかし、人手不足と以前の厳しい状況時に労務系への若手入職者の減少、社会保険料の法定福利費の加算等により単価が高騰し、建設価格が上昇してきている。建築主や設計事務所等の予算金額との間に大きな乖離が出てきており、不調・不落になる物件も散見される。今まさに、価格、原価及び単価に注目が集まっている。

日建連として建設業者の立場から原価と単価について述べたいと思う。

## 1 工事原価と建設（工事）価格

一般的に原価とは、商品の製造・販売・配給等経済活動をなすための元値であり、製品についてそれに要した原材料・労働力である。そこから売値（価格）が決定されるのが普通であるが、建設業の現地一品生産ではその特性から原価が二つ存在することになる。

一つが当初原価（予想原価）と言われ、見積用の設計図書から数量を拾い、単価を乗じて算出する。建設業者の場合は応札のための資料となり、建築主・設計事務所等の場合は建築予算となる。

もう一つが、完成工事原価と言われ、建設会社

が受注、施工し完成時に判明する原価で、完成したその建物の本来の原価になる。よって、その当初原価算出から完成までの時間による単価の変動、施工方法等の変更及び設計変更等により、完成工事原価は大きく変化していることが多い。

次に工事原価と建設価格だが、価格の持つ性質、価格を決定する要因は以下の通りである。

- a. 価格は需要と供給のバランス、経済的・政治的見通し、その業者の置かれている業界での立場（競争相手の有無・影響力）などで決まる。
- b. 価格は同業他社との競争関係で決まる。
- c. 価格は数量の多少によって決まる。数量の多少により経費が低減できたり、量産によるコストダウンが図れたり、また計画的な資材、労働力の調達ができることによるコストダウンが図れたりする。
- d. 価格は施工計画との関係で決まる。現地一品生産という特殊事情によりその施工計画による工法や作業能率が価格に多大な影響を与える。

また、建設価格は工事原価に対して先行的に動く傾向にあり、工事原価は実施の統計をフィードバックすることもあり、現状またはやや後追いがちになる。

建設価格は、仕事が多い、この先も望めるとなった場合は、上昇し値上がりする。逆に景気が悪く仕事がない、この先も厳しいとなれば下がってくる。この5年間にその両方が見られたことは

言うまでもない。

以前のデフレと言われていた時は、建設投資が少なく、仕事量も少ない、この先も増えそうにないとなれば、価格が安くても仕事がないよりもましと仕事の確保にそれを受ける。その後も価格下落が続くことでその工事が完了時には何とかなっている状況であった。一方、今のように少し明るさが見えてきて、仕事量が増え、この先も仕事があるとすると、人的確保も必要になりこの先の価格の上昇を見越した見積を作るが、重層構造の常で、各層で上昇分を見越すため上昇率が拡大する。また、この先も値上がりが見込まれるとなると早めに契約をしようとするため、その価格で決まる。よって、次は更に価格が上がる状況になり、その結果設計段階の予算との乖離が大きくなり、まさに今の不調・不落の要因にもなっている。

そして更に、完成工事原価が増えることになり、当初原価との乖離も大きくなることで、結局利益も出ないということになる。

## 2 工事原価と単価

図1は建築工事原価の構成の模式図である。

この模式図から分かる通り、工事原価は（数量×単価）+金利で構成され、数量が一定であれば原価の変動要因は単価ということになる。

単価の要素は以下の通りである。

○材料費 = 材料費 + 運搬費 + 経費

（セメント・生コン・鉄筋等）

○労務費 = 労務費 + 経費

（鳶・土工等）

○外注費 = 材料費 + 手間賃（加工・取付） + 運搬費 + 経費

（一般に材工共と言われるもの）

その外注費の単価は材料費と手間賃に分解できるが、単価の変動に大きな影響を与える要因は、手間賃であり、建物規模、地域及び立地、業者の規模等、天候、建物用途及び設計が考えられる。

更にそれらを考慮した単価を現場で実施し統計を取り、下請けの査定、現場査定、現場の管理状

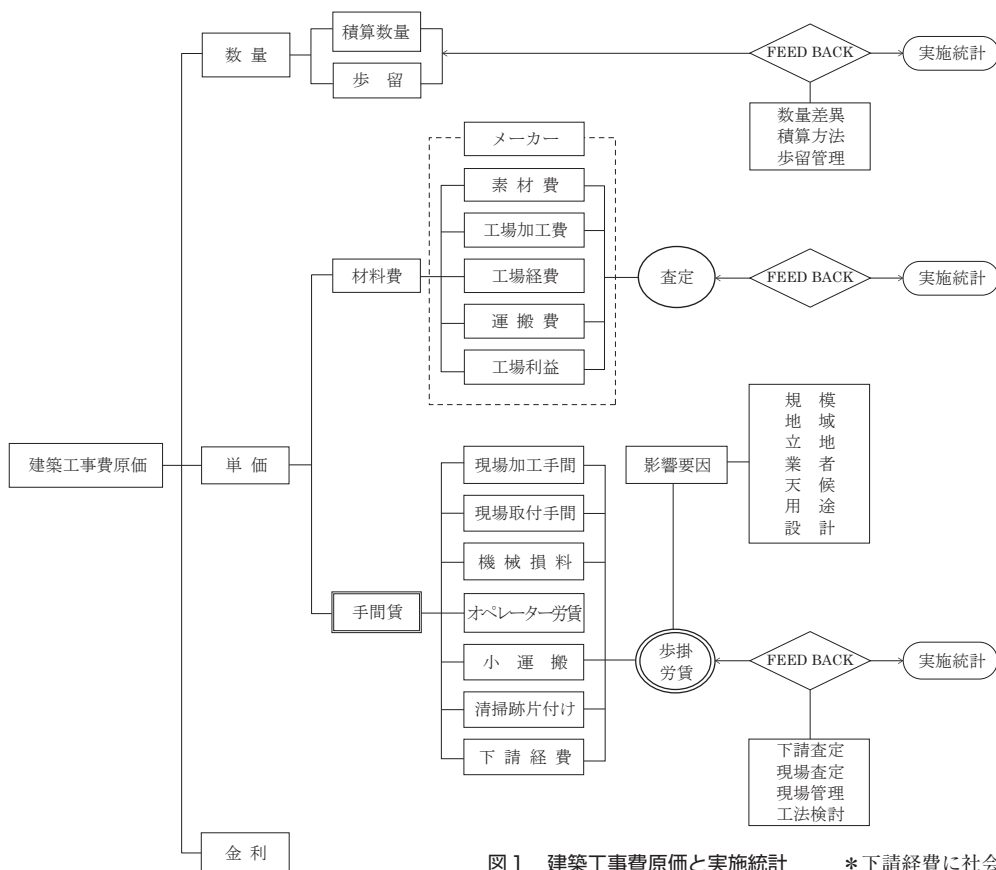


図1 建築工事費原価と実施統計 \* 下請経費に社会保険料を含む。

況と、その工法の検討を加えてフィードバックされることでも手間賃は変動する。勿論材料等も査定の上現場実施し統計を取りフィードバックされることは同じであるが、その幅は小さい。

また、更にその単価には何がどこまで含むかが重要で、その範囲は建設会社によっても微妙に違っている。積算基準等である程度統一された基準はあっても、その単価に現場等で係るすべての仕事が網羅されているわけではなく、各単価に微妙に振り分けているのが現状である。

型枠単価を例にとると以下のようになる。

型枠単価 = 型枠材料 + {墨出し (小墨) 大工手間  
+ 型枠組立大工手間} (業者経費含む)  
+ 型枠解体大工手間 (業者経費含む)  
+ 雑消耗品 + 補修費 + 運搬費

\*注) 業者経費には現場経費、一般管理費、社会保険料を含む。

・型枠運搬費・補修費を別細目として設けない場合はこの型枠単価に含む。

(a) 型枠材料

・合板 (ベニヤ)、メタルフォーム、パイプ支柱、鋼製角端太、コラムクランプ、縁甲板、パネル、端太角、栈木、補助板、ホームタイ、ターンバックル、チェーンなど。

(b) 墨出し大工手間

・基本墨以外の型枠建込み用の墨出し手間。

(c) 型枠組立大工手間

・型枠製作建込みの他、型枠工作図の作成、コンクリート天端墨出し、ブロックなどの差筋用穴明け手間、転用型枠面の清掃、型枠掃除口及び鋸くずなどの清掃、型枠工事用材料搬出入口の開口塞ぎ手間、建込みに必要な根巻モルタル、型枠定規金物類の取付、脚立足場の架設及び運搬手間、剝離剤の塗布 (材工共)、コンクリート打ちの相番作業、枠検査立合いなど。また、不要となった型枠材料 (合板等) の処分費を含む。

・工区分打継仕切型枠・ラスは施工計画担当部門が計画立案し、よく打合せの上、本工事または仮設工事費等に計上する。

・山留対面型枠には大工手間の他に、山留面のセパ引き金物の材料費及び取付鍛冶手間を加

算する。

(d) 型枠解体大工手間

・鳶、土工が施工する場合もある。

・型枠解体の他、型枠解体材の釘仕舞、鉄鑄、車輛積込場所までの運搬、残材の片付け及び所定場所までの集積運搬など。

(e) 雑消耗品

・釘、番線、かすがい、セパレーター、ウェス、雑材料など。

(f) 補修費

・型枠ばらし後のジャンカ、豆板補修、型枠バリ撤去等のコンクリート面補修費

更に、型枠単価には下記の変動要因があるので、これらを考慮して単価を検討する必要がある (特にどの程度組み立てられるかの歩掛は大きなウェートを占める)。

○型枠材料の転用回数。

○部位別数量比率 (形状、部位などによる歩掛の大小の比率)。

○型枠材揚重設置の状況。

○構工法・施工方法。

○通勤時間 (労務宿舍の有無など)。

○型枠大工の実勢 (地域差も含む) 及び技量。

積算で拾う普通型枠の項目にこれだけの範囲が含まれ、または検討する必要がある。

### 3 工事原価の単価と市場単価

以上のように原価に対する単価とは、計画される建物の場所、用途、規模、施工法で変動し、社会情勢や景気、実施状況の歩掛のフィードバックによっても変わり、常に変動している。

よって、原価算出に当たっての単価の採用はそれらを十分考慮の上、その単価に対する項目の範囲 (どこまで含めるか) を明確にする必要がある。また、できるだけ最新の単価を採用する必要がある。また、幅広い情報収集と的確な見積徴収が欠かせない。市場単価が元請業者と下請専門工事業者間の契約に基づき調査された単価だとしても、これら条件とその範囲が明確でないと、建設業者の原価算出の単価としては採用が難しいと言える。