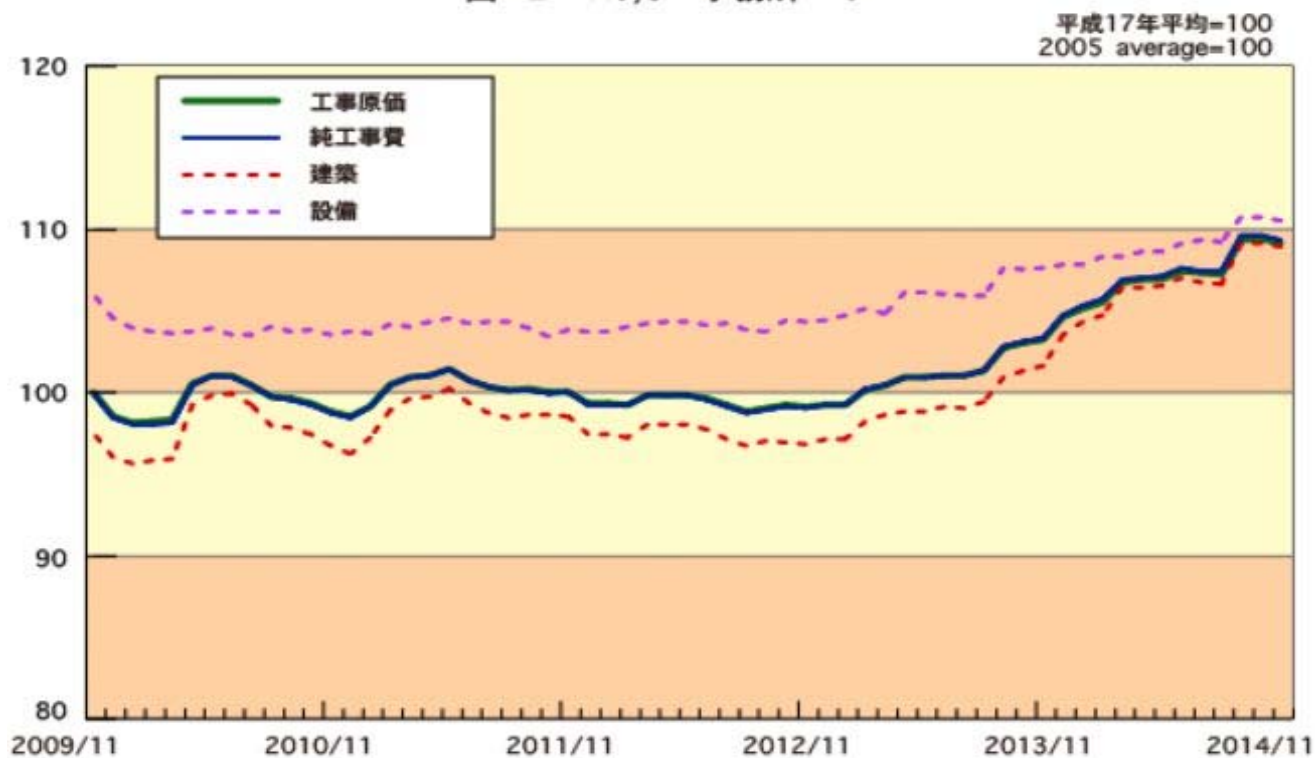


建設費と市場の動向及び白井市庁舎の対応について (参考資料)

1. 建設費の動向と建築費指数 (建設物価調査会) . . . 1
2. 鉄筋及び型枠の価格変動 (物価調査会総合研究所レポート) . . . 4
3. 主要資材単価及び工事単価の市況動向 (建設物価調査会) . . . 6
4. 建設労働者需給調査 (国土交通省) . . . 9
5. 建築着工床面積の動向 (国交省総合政策経済統計調査室) . . . 10
6. 各種建設市場予測 (国交省、建設経済研究所、経済調査会他) . . . 12
7. 建設業界の動向 . . . 13
8. 白井市庁舎の対応 . . . 13
9. 市民の質問について . . . 14

1. 建設費の動向と建築費指数 (建設物価調査会)

図-2 No.6 事務所 S



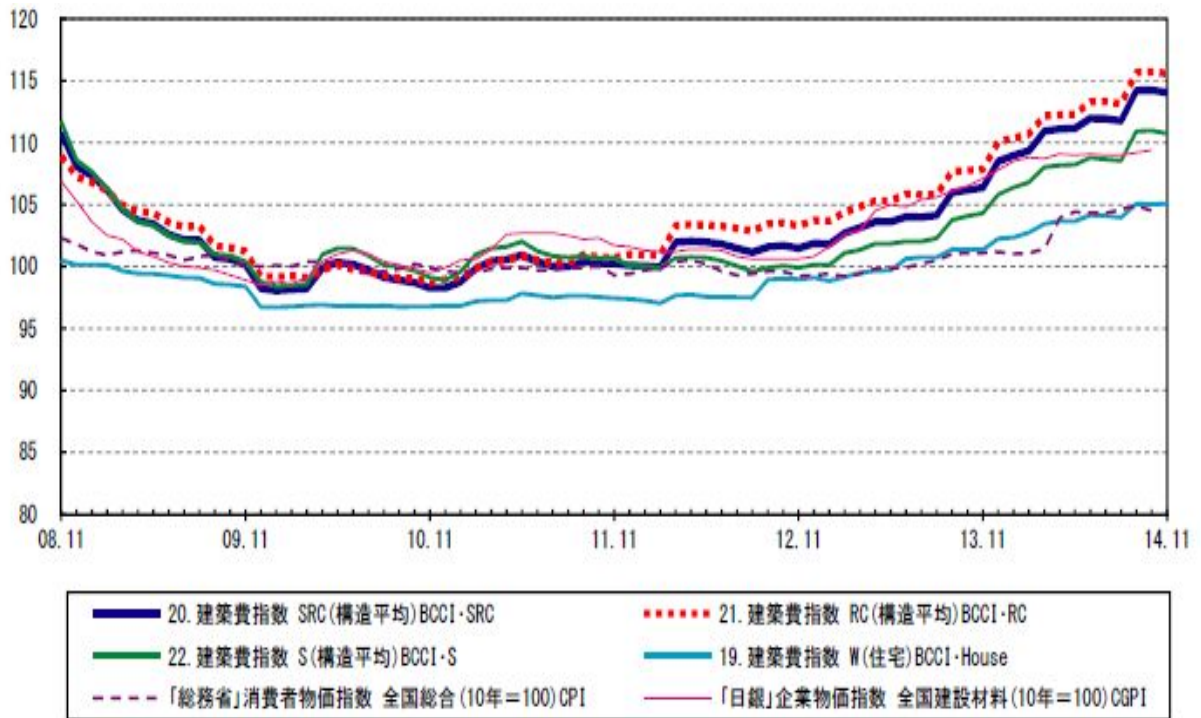
建築費指数(平成17年=100)

平成17年=100
C.Y.2005=100

1. 標準指数 Standard index

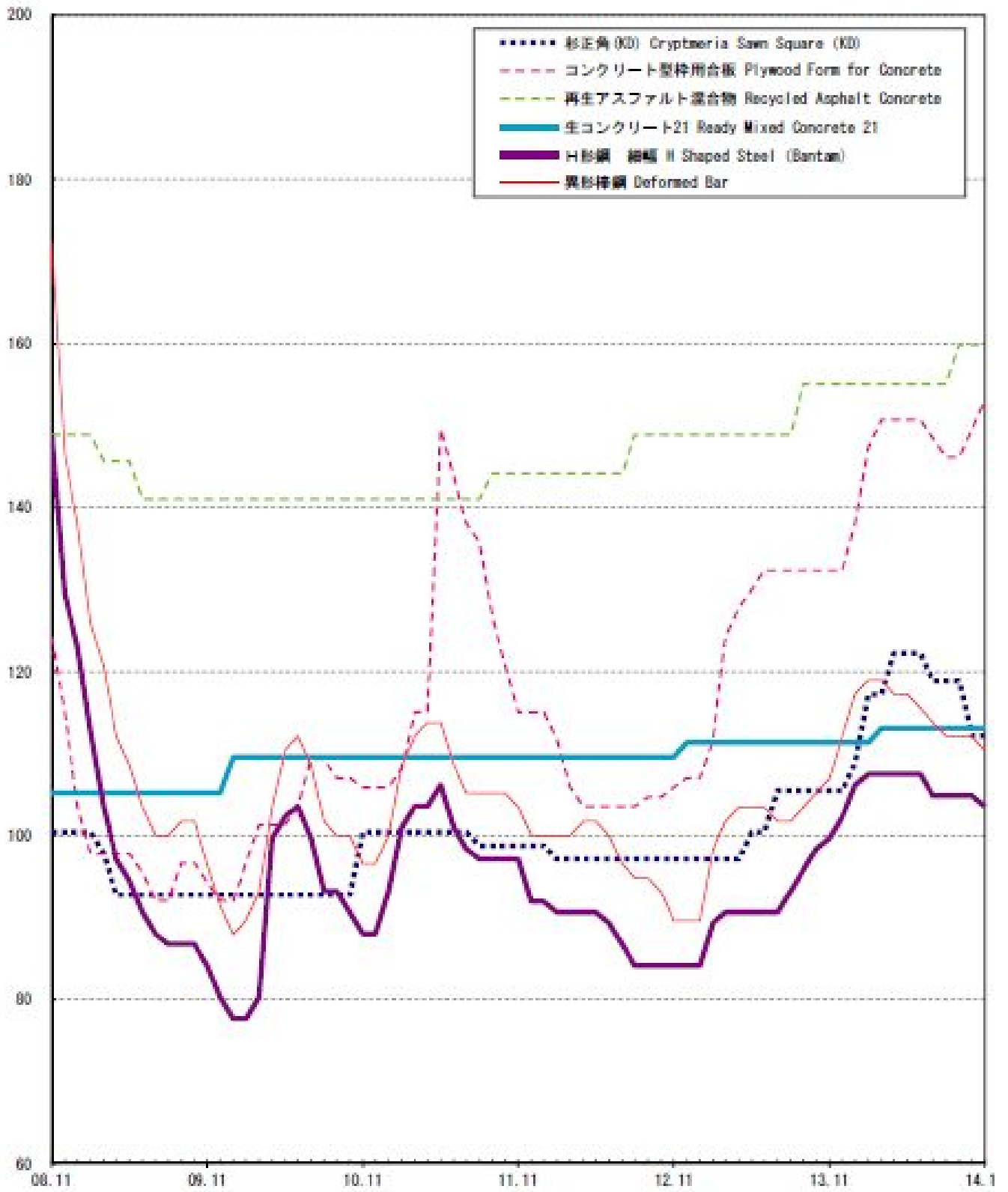
年月	指数種類	工事原価	純工事費	建築				設備				
				仮設	土工・地業	躯体	仕上	電気	衛生	空調		
6	建物種類 Building type	事務所 Office S										
2009年	平均	102.3	102.3	100.8	102.0	104.8	100.0	100.6	106.1	107.8	110.1	106.4
2010年	平均	99.5	99.5	97.7	100.0	102.6	95.7	98.0	103.8	106.7	107.2	104.6
2011年	平均	100.4	100.4	98.9	99.9	102.4	99.0	98.1	104.1	107.6	108.3	104.3
2012年	平均	99.4	99.4	97.4	101.3	102.2	94.9	97.8	104.2	106.7	108.2	105.3
2013年	平均	101.6	101.7	99.8	103.8	103.4	99.3	99.0	106.4	110.5	107.9	105.7
2013年	11月	103.3	103.4	101.7	103.5	103.9	104.0	99.7	107.7	113.1	107.9	106.1
	12月	104.7	104.8	103.6	110.4	104.2	106.8	100.4	107.9	113.1	107.9	106.1
2014年	1月	105.2	105.4	104.4	110.4	104.3	109.0	100.5	107.9	113.5	107.9	106.1
	2月	105.6	105.8	104.8	110.6	104.6	109.8	100.6	108.4	114.6	107.9	106.1
	3月	106.8	107.0	106.5	110.7	104.7	113.4	101.6	108.4	114.6	107.9	106.1
	4月	107.0	107.1	106.5	110.9	104.8	113.3	101.7	108.7	114.1	107.9	106.1
	5月	107.0	107.2	106.6	111.3	105.2	113.3	101.7	108.7	114.4	107.9	106.1
	6月	107.5	107.7	107.1	111.5	105.5	113.6	102.4	109.2	115.4	108.0	106.1
	7月	107.4	107.5	106.8	112.9	105.6	112.4	102.3	109.4	115.9	108.0	106.1
	8月	107.3	107.5	106.7	112.8	105.5	112.3	102.3	109.3	116.0	108.0	106.1
	9月	109.4	109.7	109.2	113.0	106.7	116.2	104.4	110.8	118.0	109.2	106.9
	10月	P 109.5	P 109.7	P 109.2	P 113.0	107.0	116.2	104.5	P 110.8	118.0	109.4	107.0
	11月	P 109.2	P 109.4	P 109.0	P 112.9	106.8	115.4	104.5	P 110.6	118.0	109.4	106.4

構造別平均建築費指数と他の物価指数（建設物価調査会）

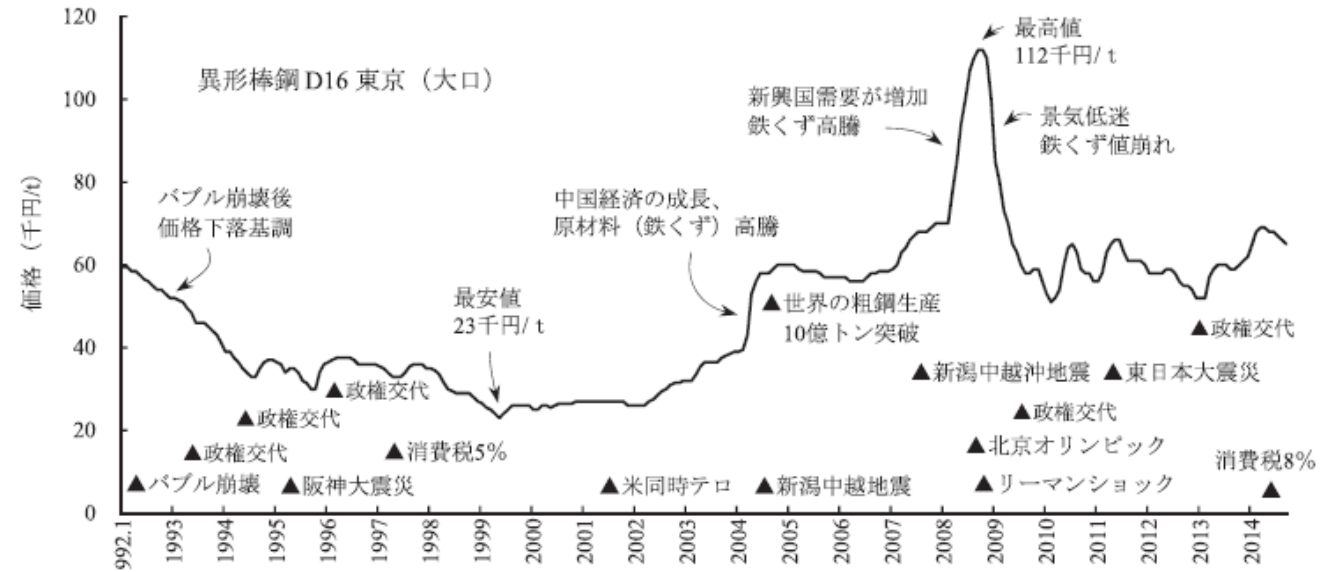


主要品目別指数（建設物価調査会 14年12月）東京都区内

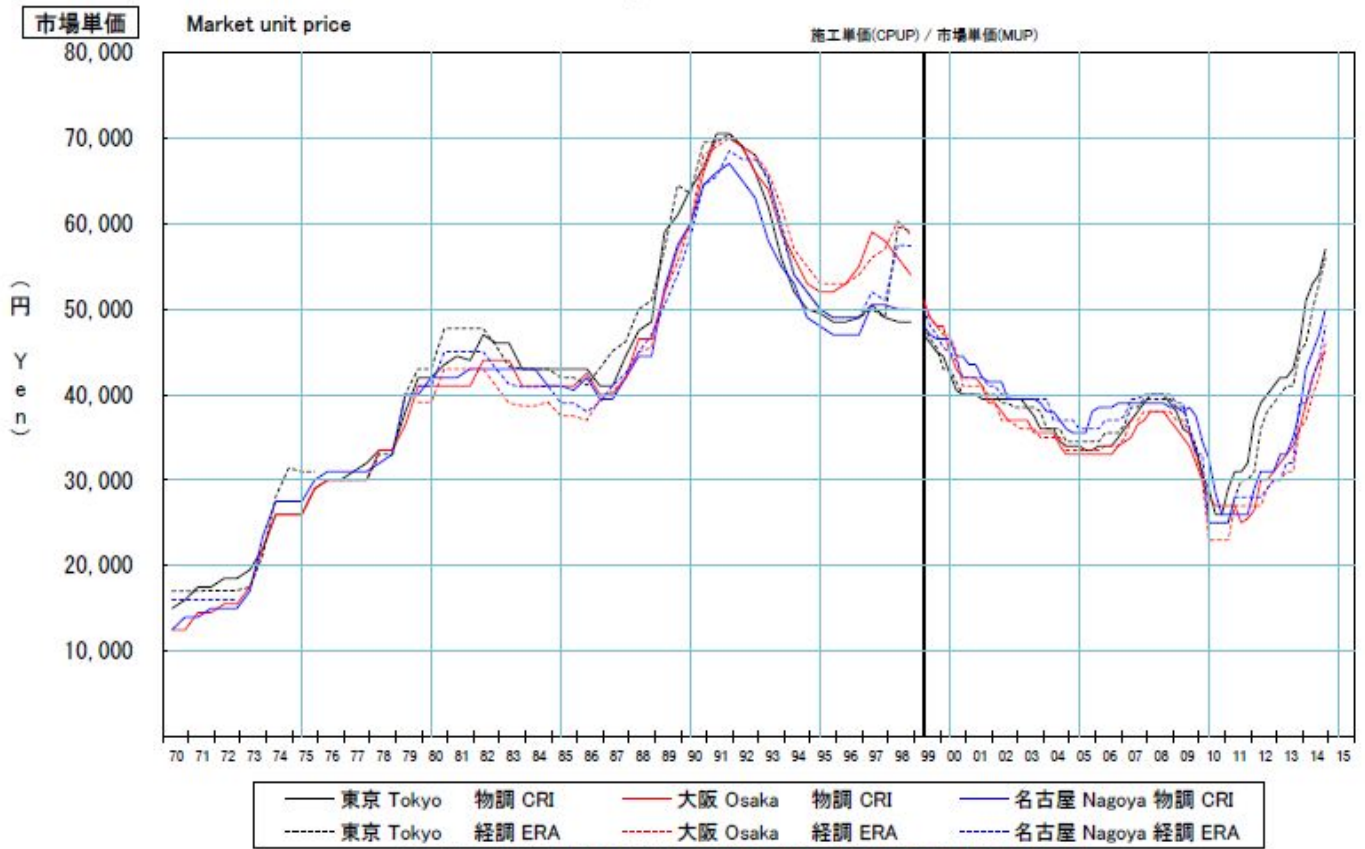
平成17年平均=100
2005 average=100



2. 鉄筋及び型枠の価格変動 (建設物価調査会総研レポート)



鉄筋材料価格の変動 (長期スパン)



建築鉄筋加工組み立て費の変動 (長期スパン)

鉄筋加工組み立て及び型枠の変動 (短期スパン)

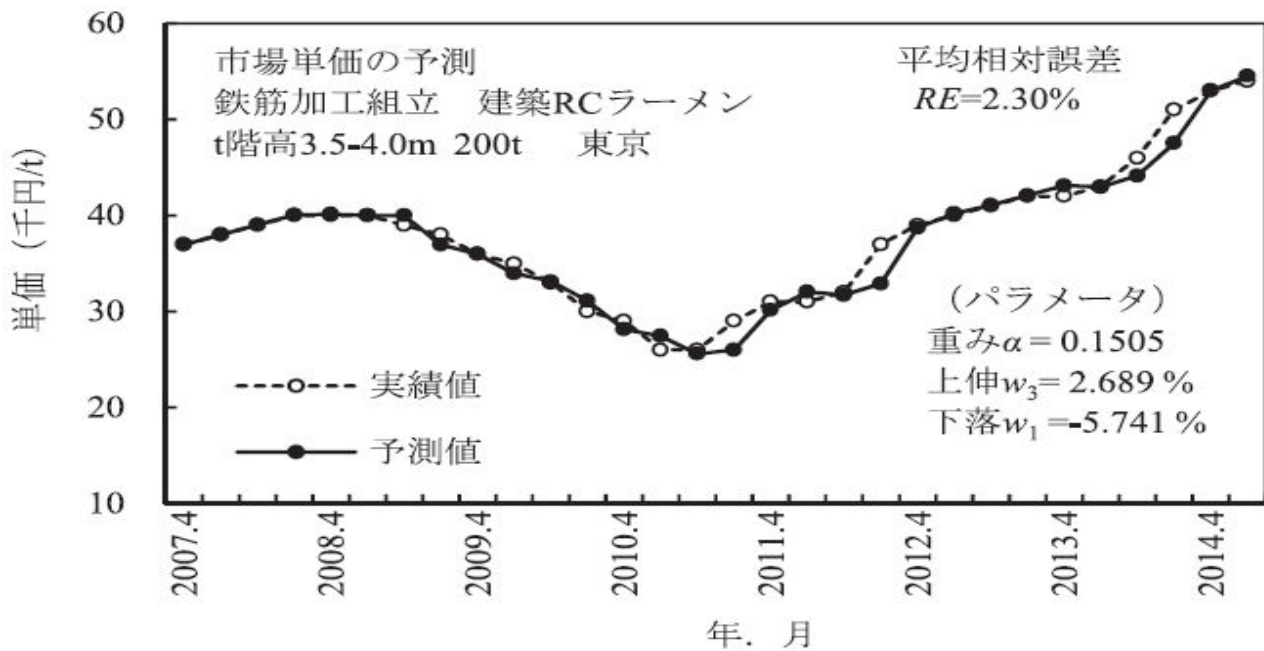


図9 市況気配を用いた市場単価の予測
(建築鉄筋加工組立, モデル同定期間)

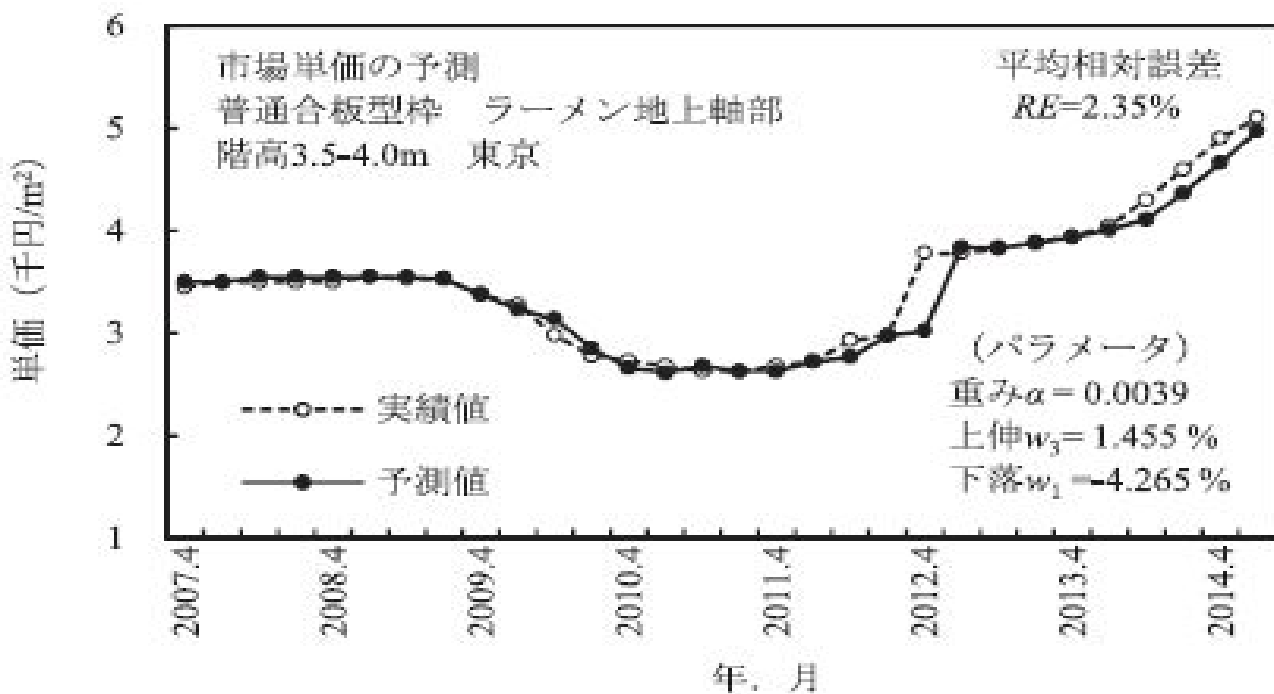


図11 市況気配を用いた市場単価の予測
(建築型枠工事, モデル同定期間)

3. 主要建設資材単価の市況動向（建設物価調査会 26年12月10日調査）

品名	規格	単位	価格	前月価格	前月比	気配
◇ 異形棒鋼	SD295A D16	t	63,000	64,000		
◇ H形鋼	SS400 200×100×5.5×8mm	t	80,000	80,000		
中厚板	無規格品 16～25×1,524×3,048mm	t	76,000	76,000		
カラー重鉛鉄板	0.35×914×1,829mm	枚	1,113	1,113		
セメント	普通ポルトランド パラ	t	10,500	10,500		
◇ レディーミクストコンクリート	18-18-25(20) 普通ポルトランド(17区)	m3	12,700	12,700		
再生砕石	再生クラッシュラン 40～0mm(17区)	m3	1,200	1,200		
管柱 杉(KD)	3.0m×10.5×10.5cm	m3	67,000	67,000		
コンクリート型枠用合板	12×900×1,800mm 輸入品	枚	1,350	1,330		
ストレートアスファルト	針入度60～80 ローリー	t	100,000	100,000		
再生アスファルト混合物	密粒度13(14区)	t	10,200	10,200		
600Vビニル絶縁電線	IV 1.6mm 単線	m	25.8	25.2		
配管用炭素鋼管(ガス管)	白ねじ付き管 50A 4m	本	4,100	4,100		
硬質ポリ塩化ビニル管	VP100A 4m	本	3,500	3,500		
軽油	ローリー	L	107.5	110		
◇ 鉄くず	ヘビーH2	t	22,000	22,000		

12/25 日経

鉄スクラップ一段安

月初比9% 韓国の需要戻らず

鉄鋼原料の鉄スクラップが一段安となっている。電炉買値は現在、東京地区の電炉買値は月初から9%下落し、2年ぶりの安値を更新した。主要輸出先の韓国で鉄鋼メーカーの調達意欲が回復せず、国内でも電炉からの引き合いが弱い。原料安を受けて棒鋼などの鋼材価格には下げ

圧力が強まっている。電炉買値は現在、東京・大阪とも1ト2万6千〜2万7千円。東京ではこの1週間で5%下がった。電炉大手の東京製鉄は、主力の宇都宮工場(宇都宮市)で買い取り価格を25日からさらに500円下げる。引き下げは今年に入って4回目だ。

中国の輸出拡大でアジア市場の鉄鋼価格は低迷しており、韓国メーカーの原料在庫は高止まりを続けている。国内商社はベトナム向けの鉄スクラップ輸出を増やしているが、「鉄鋼生産の規模から考えても需給を引き締めるほどの取引は期待できない」(商社)。

鉄スクラップは2年ぶりの安値を更新した



高炉が使う鉄鉱石は国際市況が1年間で半値となり、鉄鋼原料全体の下げをけん引してきた。足

元では鉄スクラップの値く、電炉の使う原料が、料より割安となっており、下がり幅のほつが大きい原料炭を含めた高炉の原る。

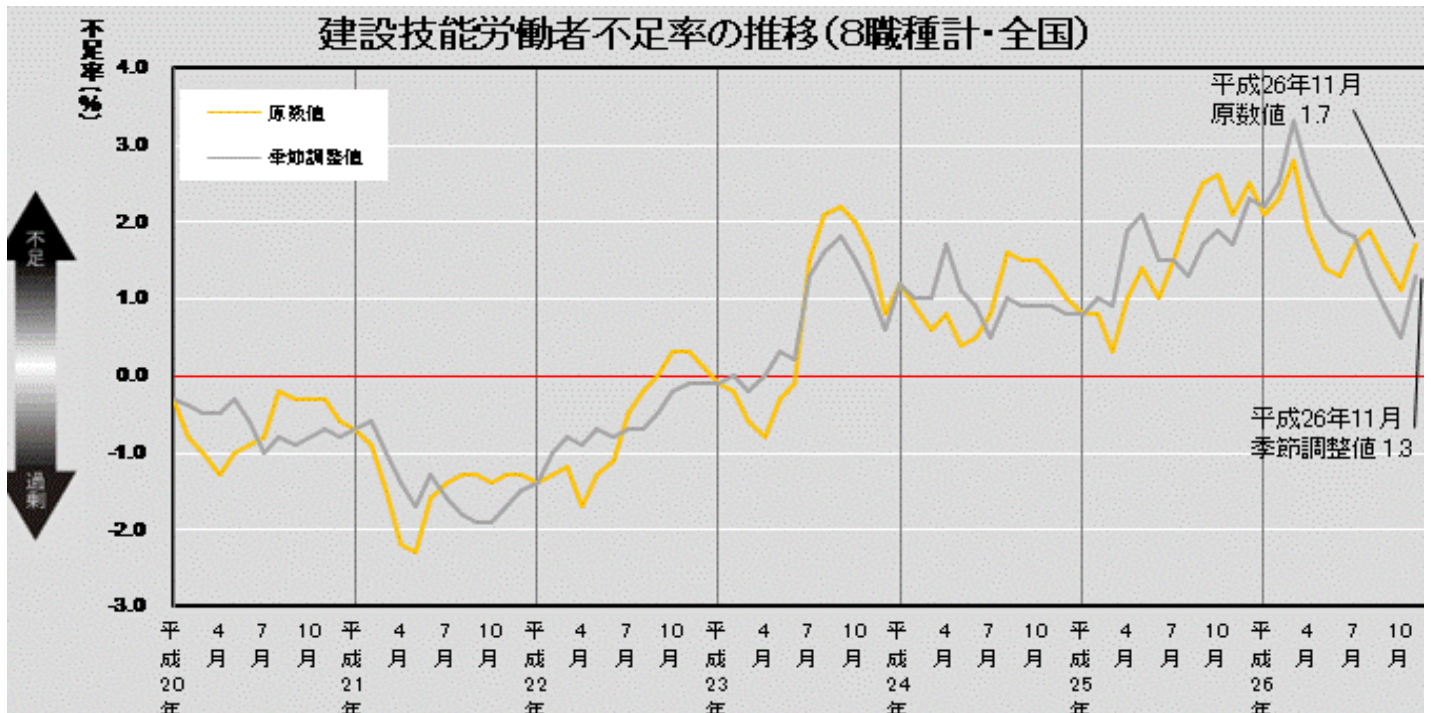
建築工事市場単価の市況動向

(建設物価調査会—26年12月調査)

<価格動向[東京]>

品名	規格	単位	価格	前季価格	前季比	気配
鉄筋加工組立(市)	RCラーメン構造 階高3.5~4.0m程度 形状単純 200t程度 機械・手間	t	57,000	57,000	→	↗
鉄筋ガス圧接(市)	D25-D25 機械・手間	箇所	560	540	↗	↗
コンクリート打設(市)	躯体コンクリート 手間	m ³	750	700	↗	↗
普通合板型枠(市)	ラーメン構造 地上軸部 階高3.5~4.0m程度 材工共	m ²	5,400	5,400	→	↗
鉄骨工場製作費	S造事務所 溶接長120m/t 施工規模500t 機械・手間	t	48,300	48,300	→	↗
鉄骨現場建方費	事務所ビル 施工規模200t 手間	t	7,500	7,500	→	↗
アスファルト防水(市)	A-2 密着工法 平部 材工共	m ²	3,000	2,910	↗	↗
軽量鉄骨壁下地(市)	65形 間隔300 直張り 材工共	m ²	1,550	1,500	↗	↗
床モルタル塗り(市)	金ごて 厚28mm 張物下地 材工共	m ²	1,820	1,820	→	↗
フロート板ガラス(市)	厚5mm 特寸2.18m ² 以下 材工共	m ²	1,630	1,630	→	→
EP塗り(市)	(素地ごしらえB種共) せっこうボード面 材工共	m ²	790	790	→	↗
床 ビニル床タイル張り(半硬質)(市)	厚2.0mm コンポジションビニル床タイル KT 材工共	m ²	1,410	1,410	→	↗
壁せっこうボード張り(市)	厚12.5mm 不燃 突付け 材工共	m ²	830	800	↗	↗
絶縁ケーブル工事 600Vビニル絶縁ビニルシースケーブル(平型)(VVVF)(市)	ころがし配線 2心 2.0mm 材工共	m	340	340	→	→
電線管工事 ねじ無し電線管(EP)(市)	隠ぺい・埋込配管 19mm 材工共	m	890	890	→	→
保温工事(ダクト)(市)	長方形ダクト(グラスウール保温材)屋内 隠ぺい,ダクトシャフト内,厚25mm 材工共	m ²	5,910	5,910	→	↗
ダクト工事 アンダルフ工法(低圧ダクト)(市)	長辺寸法450<L≤750 板厚0.6mm 材工共	m ²	5,710	5,710	→	→
衛生器具取付(市)	洋風便器(フラッシュ弁, スパッド, 紙巻器, 床フランジ, 便座) 機械・手間	組	15,900	15,900	→	→

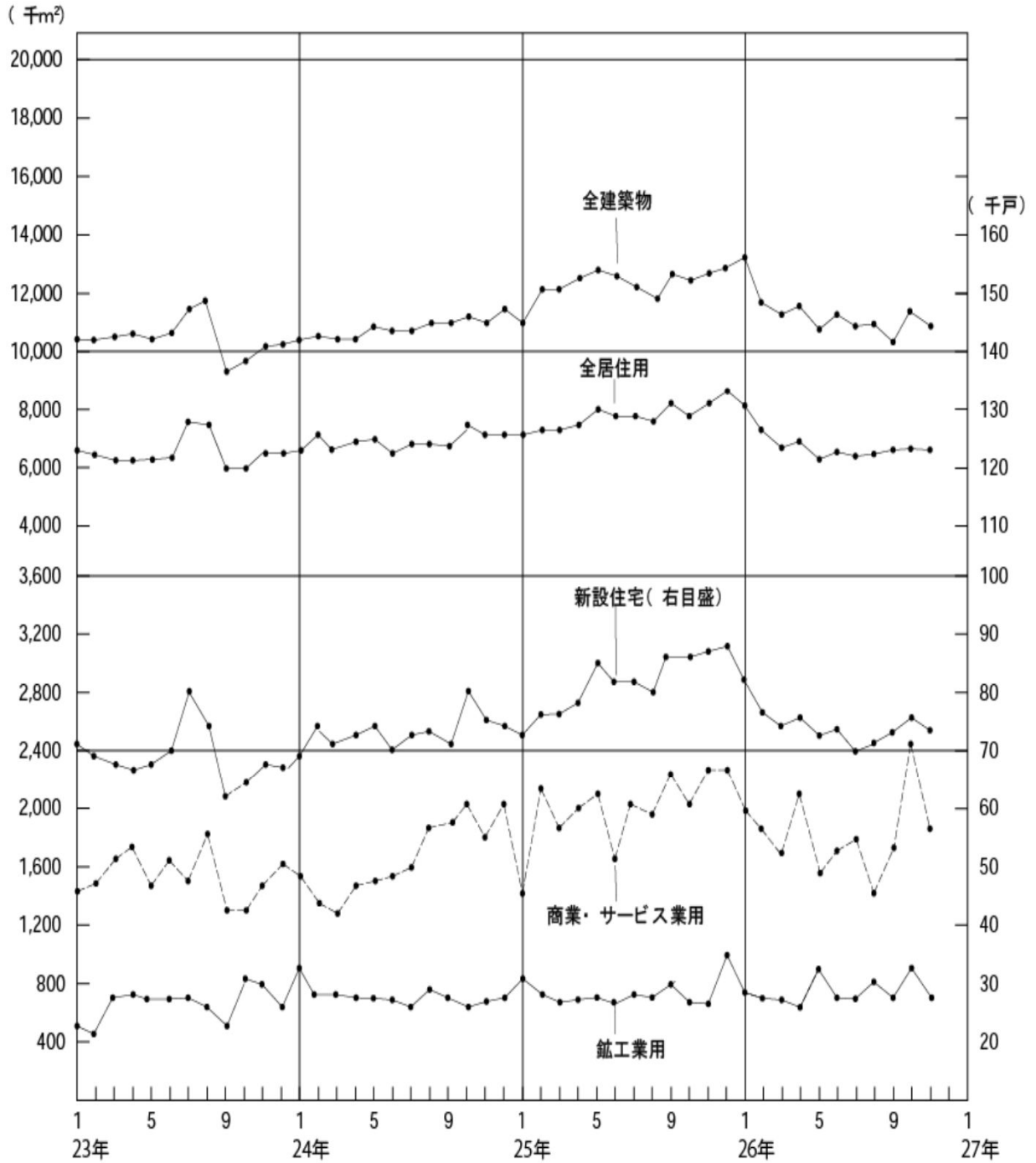
4. 建設労働者需給調査 (国交省 26年11月調査)



職種	地域	需給状況		北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州	沖縄
		26年11月	25年11月										
型わく工 (土木)	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	3.0	0.0	0.5	4.1	4.9	1.7	4.1	0.0	0.0	0.0
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
型わく工 (建築)	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	6.3	0.2	6.3	5.2	2.6	3.5	7.1	4.2	3.6	0.1
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	○	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
左官	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	4.9	1.9	10.4	2.5	8.3	0.0	0.8	4.0	2.1	0.1
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
とび工	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	5.8	8.2	6.5	4.4	9.4	0.7	0.0	3.1	2.3	0.0
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	△	○	↑	↑	△	↑	↑	△	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
鉄筋工 (土木)	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	5.3	0.0	0.0	-0.5	3.6	0.0	0.0	0.0	7.2	0.0
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	△	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	※	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
鉄筋工 (建築)	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	0.0	0.0	-0.7	0.8	0.0	0.0	4.7	3.1	0.0	0.0
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	○	↑	↑	↑	↑	↑	△	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
6職種計	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	4.8	1.2	3.7	3.1	5.4	1.8	3.0	2.8	2.3	0.1
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
電工	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	0.6	1.6	1.4	0.0	2.6	1.0	5.3	0.0	0.8	0.0
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
配管工	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	3.4	1.7	0.5	0.9	1.9	0.3	0.1	1.4	1.4	0.3
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	
8職種計	過不足率 (%)	26年11月	25年11月	4.1	1.5	2.9	2.3	4.1	1.1	2.6	2.0	2.0	0.1
	今後の見通し	1月見通し	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
	2月見通し	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	

注1) この表で用いている記号は、以下の例による。
 ◎…容易、 ○…やや容易、 ↑…普通、 △…やや困難、 ▲…困難、 ※…不明
 注2) 記号は、回答のうち最も多数を占めるものを探った。
 注3) 2月の見通しは、「容易」「普通」「困難」「不明」のうちからの回答である。

5. 建築物着工床面積—用途別— (国交省総合政策経済統計調査室
新設住宅は戸数(右メモリ))



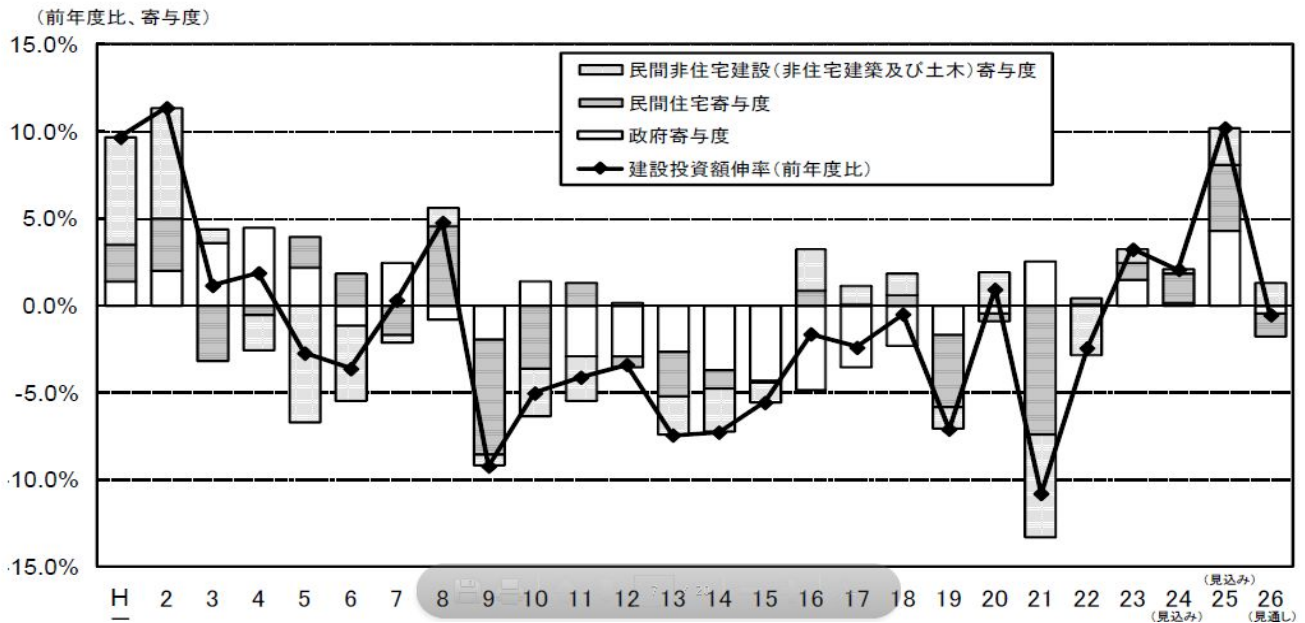
建築着工面積経年動向一建築主別一(国交省)

	建 築 主 別					
	建築物計		公 共		民 間	
		前年比		前年比		前年比
平成17年度	185,681	1.6	8,803	-9.9	176,878	2.2
18	187,614	1.0	7,970	-9.5	179,644	1.6
19	157,222	-16.2	7,486	-6.1	149,736	-16.6
20	151,393	-3.7	7,698	2.8	143,695	-4.0
21	113,196	-25.2	8,148	5.8	105,048	-26.9
22	122,283	8.0	8,403	3.1	113,880	8.4
23	127,292	4.1	8,177	-2.7	119,115	4.6
24	135,454	6.4	8,699	6.4	126,755	6.4
25	148,456	9.6	10,292	18.3	138,164	9.0
25. 4-25. 11	102,601	12.1	7,155	12.9	95,446	12.0
26. 4-26. 11	90,504	-11.8	6,702	-6.3	83,801	-12.2
25年1月	10,326	4.4	508	21.8	9,818	3.6
2	10,712	9.4	467	-5.6	10,246	10.2
3	11,396	15.0	759	4.6	10,637	15.9
4	12,452	13.7	914	22.2	11,539	13.1
5	12,157	13.6	753	27.0	11,403	12.9
6	12,763	11.8	925	-7.8	11,838	13.7
7	12,890	12.9	969	13.8	11,921	12.8
8	12,604	7.7	784	7.0	11,820	7.7
9	13,474	15.4	908	23.0	12,566	14.9
10	13,196	8.2	984	-8.1	12,212	9.8
25年11月	13,065	13.9	919	52.8	12,147	11.7
12	12,637	10.0	697	11.4	11,940	9.9
26年1月	12,050	16.7	906	78.3	11,144	13.5
2	10,476	-2.2	718	53.8	9,759	-4.8
3	10,691	-6.2	816	7.5	9,875	-7.2
4	11,750	-5.6	1,066	16.7	10,684	-7.4
5	10,163	-16.4	652	-13.4	9,511	-16.6
6	11,884	-6.9	1,040	12.5	10,844	-8.4
7	11,259	-12.7	1,068	10.3	10,191	-14.5
8	11,308	-10.3	721	-8.0	10,587	-10.4
9	10,878	-19.3	537	-40.8	10,341	-17.7
10	12,376	-6.2	945	-4.0	11,431	-6.4
11	10,885	-16.7	672	-26.9	10,213	-15.9

6. 各種建設市場予測

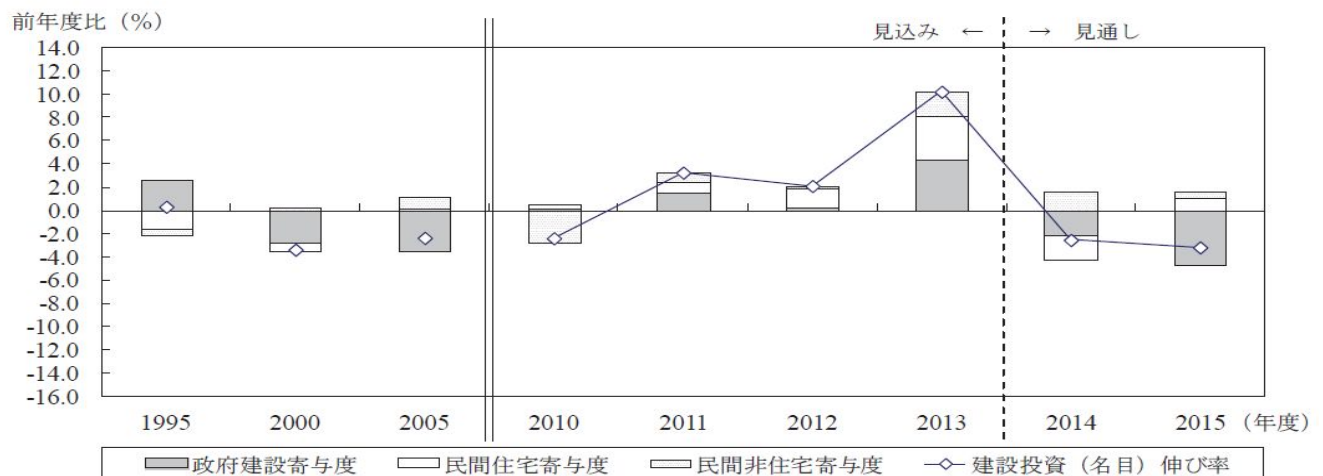
■ 国土交通省予測 (平成 26 年)

図2 建設投資額(名目値)の伸び率と寄与度



■ (一財) 建設経済研究所、(一財) 経済調査会経済調査研究所の予測 (2013年10月)

● 名目建設投資伸び率の推移 (年度)



■ (株) 矢野経済研究所、建設市場規模の予測 (2014年7月)

● 居住用建築市場 :

- ・ 2014年度は4月に実施された消費増税前の駆け込み需要の反動減はあるものの、2015年10月に検討されている再増税による駆け込み需要を背景に盛り返すものと見込み、**2013年度比 8.1%減**
- ・ 2015年度消費増税による駆け込み需要の反動減で**前年度比 3.4%減**
- ・ 2016年度は**前年比 1.1%減**

● 非居住用建築市場

- ・ 2014年度は消費増税の影響等はあるものの、設備投資の回復等で**前年比 0.9%減**
- ・ 2015年度はオリンピック需要等を背景に中期的には堅調に推移して**前年比 0.9%増**
- ・ 2016年度は**前年比 1.5%増**

7. 建設業界の動向

23年：

- ・東日本大震災発生（予測不能）
- ・建設投資額がピーク時の52%減まで縮小
- ・東京都緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例施行（耐震診断義務対象3,500棟）
- ・一部資材等の価格上昇開始（砕石、ダンプ等）

24年：

- ・公共工事設計労務単価アップ
- ・技能工不足の顕在化（ピーク時から27%減）・・・年収額全産業比-26%
- ・建設費上昇顕著
- ・工期遅れが目立つ
- ・安部政権誕生（アベノミクス）

25年：

- ・国交省が全工種の単価を大幅アップ・・・技能労働者前年比3万人（0.9%）増
- ・日本建設業連合会(元請)、全国建設業協会(下請)の両団体が適正価格での受注を宣言（ダンピング自粛、発注価格アップ）→**民間に対してアピール**
- ・消費増税前駆け込み需要。建築着工床面積ピーク
- ・入札不調増加←発注予定価格と実勢価格との乖離、技能工・技術者不足、
- ・不調対応：予定価格アップ、インフレスライド条項、設計変更、工期延長等
- ・25年度3月決算の粗利は建築3.8%（民中心）、土木9.1%（官中心）

26年：

- ・公共工事設計労務単価アップ
- ・消費増税前駆け込み需要の反動で着工床面積減少
- ・建設費上昇止まる・・・高値維持
- ・某ゼネコン社長が「公共工事には適正価格が浸透した」と発言
- ・某ゼネコン社長が平成27年に技能工不足解消見込み発言・・・反論多数

27年：

- ・建設投資見通し23年時（25年比-9%）まで縮小（建設経済研究所）

8. 白井市役所計画の価格高騰対策（新築棟の実設計段階）

■ 現場技能工（型枠大工・鉄筋工）不足対策

- ・合板型枠工事・現場鉄筋組立て工事を削減
- ・柱・梁は鉄骨造として工場製作
- ・床は鉄板捨て型枠と鉄筋を溶接加工した工場製品を採用（2階以上床）

■ 資材高対策

- ・電炉鋼材を採用（柱・梁）・・・スクラップ価格に連動（韓国・中国景気と連動）

■ 工期短縮によるコストダウン対策

- ・鉄骨構造＋鉄筋組み込みデッキプレート

9. 市民の質問について

質問：「22年12月議会において補正予算を可決していたら28億円で可能であった？」

22年12月：補正予算可決

- ・地下免震による耐震改修計画の基本設計委託費の補正予算

↓

23年度：基本設計

- ・東日本大震災発生（予測不能）
- ・免震棟 9,000+新築棟 1,000=10,000 m²（約28億円=21年単価による基本計画）
- ・庁舎整備検討委員会設置???
- ・免震棟 9,000+新築棟 2,000=11,000 m²（整備検討委員会）
- ・東京都緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例施行
（耐震診断義務、助成制度、3,500棟）
- ・建設費上昇開始

↓

24年度：実施設計

- ・公共工事設計単価アップ
- ・建設費上昇顕著
- ・工期遅れが目立つ
- ・安倍政権誕生（アベノミクス）

↓

25年度：発注（入札）

- ・日本建設業連合会(元請)、全国建設業協会(下請)の両団体が適正価格受注を宣言
- ・国交省が全工種の単価を大幅アップ
- ・消費増税前駆け込み需要。建築着工床面積ピーク
- ・入札不調増加←予定価格と実勢価格との乖離、技能工・技術者不足、改修工事
- ・不調対応：予定価格アップ、インフレスライド条項、設計変更、工期延長、等
- ・行政サービスを継続しながらの地下免震工法は建設大手中心、入札参加???
- ・庁舎建設等検討委員会設置???
- ・免震案 35.5 億円（免震棟 9,000+新築 2,000=11,000 m²）←委員会基本計画案
（新築案=38.8 億、減築案=30.5 億）
- ・オリンピック招致決定