

アナリストの眼

建設資材価格と工事コストの動向

【ポイント】

1. 新しいオフィス形態やカーボンニュートラルへの対応など、施設等の運用・管理の領域は近年拡大しており、ファシリティマネジメントの重要度が高まっている。
2. 新型コロナウイルスの流行をきっかけとして進行した建設資材価格の値上げは、現在も先行きが不透明な状況である。
3. 働き方改革関連法による時間外労働の上限規制が、建設業界においては2024年度より開始されるため、職人不足による人件費の上昇も懸念されている。
4. 施設等が新築されてから解体に至るまでの間のトータルの工事コストを抑えるためには、施設保全計画を作成・活用し、臨機応変に対応していくことが重要である。

1. ファシリティマネジメントとは

ファシリティマネジメントとは、ファシリティ（施設とその環境）を通じた経営活動のことであり、企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を総合的に企画、管理、活用することである。既存施設におけるファシリティマネジメントという用語は、維持保全活動のイメージが強いが、在宅勤務やフリーアドレスオフィスのような働き方の多様化への対応や、省エネルギー化やZEB（net Zero Energy Building：室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物）の普及、脱炭素社会実現に向けた非住宅・中高層建築物の木造化の推進など、ファシリティのより良い在り方を追求するべく、その活動領域は広がっている（図表1）。その中でもファシリティに係るライフサイクルコストの適正化は、多くの企業等において重要な課題である。一般的なオフィスビルの運用コスト（水光熱費・清掃費・工事費など）は、新築コストの4倍とも言われており、ファシリティの総合的なマネジメントが経営活動に与える影響は大きい。

図表1. 住宅・建築物産業の取り組み（抜粋）

1) AI・IoT や EV 等を活用したエネルギー管理の社会実装に向けた規制・制度改革
2) LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)建築物、ZEH・ZEBの推進、建築物の省エネ性能向上
3) 炭素の貯蔵に貢献する木造建築物の普及拡大
4) 高性能建材・設備のコスト低減に向けた導入支援・規制改革

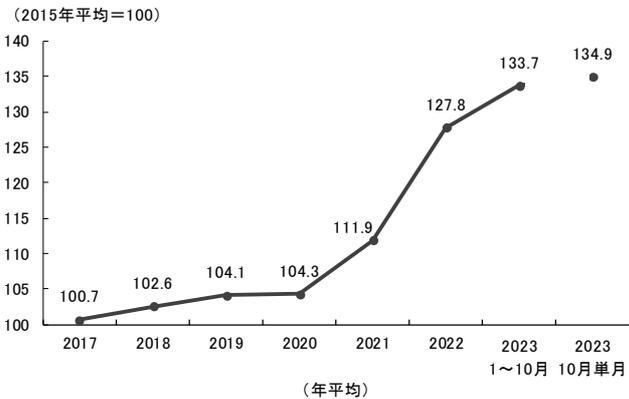
(資料)2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン戦略より富国生命作成

2. 近年の建設資材価格の高騰

2020年から約3年間のコロナ禍をきっかけとして、建設資材の確保が困難な時期が続いた。これまで企業努力で価格を維持してきたメーカーの多くも、製品価格の値上げを余儀なくされた。2023年12月現在、建設資材納期は新型コロナの流行以前へと回復傾向にあるが、建設資材価格の値上げは今もなお続いている。建設資材物価指数(建築部門(全国平均))は、2019年平均で104.1であったが、2023年10月には134.9と約29%上昇した(図表2)。ウクライナ危機などの影響で原材料や燃料価格が上昇し、さらには直近の物価高騰に対する賃上げ気運が高まる中で、建設資材が安定供給されるためには、建設資材価格の値上げは多少なりとも受け入れていかざるを得ないだろう。

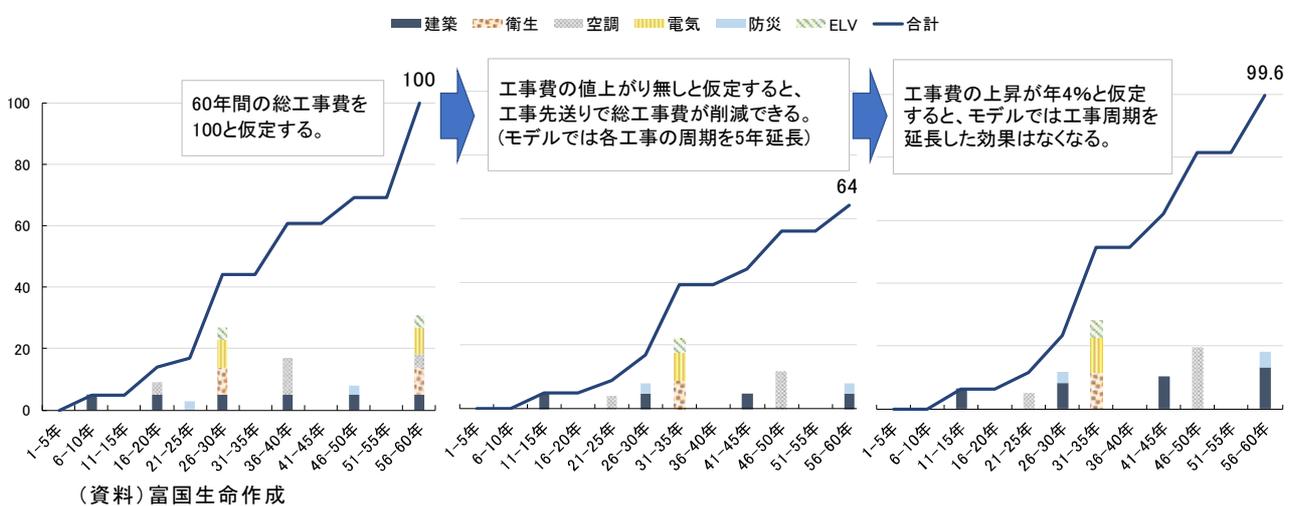
また、建設資材価格が高騰している状況の中で、1990年代の建設ラッシュ時の施設が築30年前後となり、建物躯体や設備機器の大規模改修工事の時期を迎えている。築年数の経過した施設は、内外装材の物理的劣化や設備機器のエネルギー消費効率の低下、バリアフリー対応など、幅広く課題を抱える。その対応には、建物部位の劣化度や設備機器の重要度など、様々な要素を踏まえて投資の判断を行わなければ、改修工事コストは際限なく必要になるであろう。中でも法令順守や施設安全性の確保、水道・電気などのインフラの維持は最優先事項であり、故障や事故が発生する前の予防的な保全が必須となる。その上でオーバーホール(設備機器などを分解して点検や修理をすること)や部品交換などによる建物躯体・設備機器の延命や、劣化状況を確認しながら更新工事を先送りしていくことが、中長期での改修工事コストを抑えるポイントであった(図表3・中央グラフ)。しかし、今回のように建設資材価格が急激に上昇した場合、更新工事を先送りすることで値上げの影響を大きく受けてしまう可能性がある(図表3・右グラフ)。今後の価格動向によっては、各工事を積極的に前倒して実施していく判断が、改修工事コストの抑制のために必要となってくる。

図表2. 建設資材物価指数
(建築部門(全国平均))の推移



(資料)一般財団法人建設物価調査会より富国生命作成
(備考)2023年は1~10月の平均値

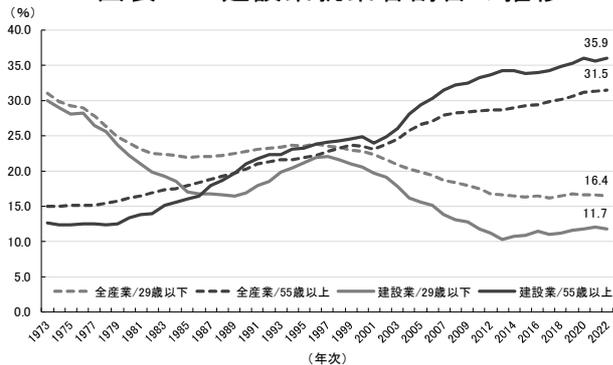
図表3. 施設改修工事コストのモデルケース



3. 建設業界の人材不足問題

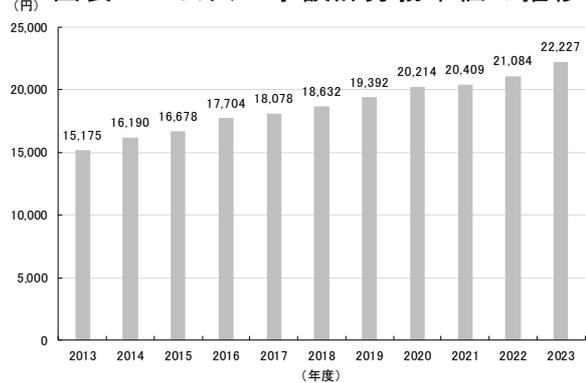
2019年4月に施行された働き方改革関連法において、長時間労働を是正するために時間外労働の上限規制が設けられた。建設業においては職人の高齢化・若年層の人材不足の影響が特に大きく、短期間での是正は困難と考えられたため、5年の猶予期間を経て、2024年4月より上限規制が適用される。しかし、猶予期間はあったものの、状況はほとんど改善していない（図表4）。また、工事労務単価は全職種とも年々上昇を続けている（図表5）。今後10年程度で、約35%を占める55歳以上の就業者が引退することを考えると、労働力確保のために人件費が高騰していく可能性は高く、建設資材価格の高騰とあわせて対応を検討しておかなければならないだろう。なお、若年層の人材不足の背景には、建設業の実労働時間の長さや週休2日が確保しづらいことなどが要因としてあるため、時間外労働の上限規制を機に改善していくことを期待したい。

図表4. 建設業就業者割合の推移



(資料)総務省統計局(労働力調査結果)より富国生命作成
(備考)2011年の結果については東日本大震災の影響により記載していない。

図表5. 公共工事設計労務単価の推移



(資料)国土交通省より富国生命作成

なお、発注者が工事に係る労務単価を直接的にコントロールすることは、当然ながら出来ない。しかし、時間外労働が発生しないよう余裕を持った工期を設定し、公共工事等で繁忙する年度末から工事を分散できるように発注時期を考慮するなど、建設会社の長時間労働の是正に向き合っていくことは必要である。そのような積み重ねが、現場で働く労働者の離職を防ぎ、ひいては今後の工事労務単価の抑制に繋がっていくと考えられる。

4. 新築から解体までの工事コストを抑制するためには

施設等が新築されてから解体に至るまでの間、様々な工事が発生する。トータルの工事コストを効果的に抑えるためには、工事の計画的な実行が不可欠である。そのためには、基本的なことではあるが、中長期に亘る施設保全計画の作成が非常に有効となる。施設保全計画作成のポイントは、各部位・設備機器の重要度合い（故障時のリスク）や補修の履歴・劣化状況を詳細に反映していくことであり、各部位・設備機器の保全予定が過不足なく決まっていることが、コスト抑制効果を高く保つためには必須である。施設保全計画の活用によって、工事価格の値上げが予測される際には、工事を前倒すなど、手配を速やかに進めることが可能となる。また、管理する施設数や規模が大きいほど、機器台数・設置時期などの詳細な施設情報を把握することによる、コスト抑制効果は大きい。

資材価格や労務費が大幅に上昇し高止まる中、施設を安定して運用・管理するためには、常日頃から施設の状態を把握し、法改正や不具合トラブル等の事象が発生しても、施設保全計画を活用しながら、臨機応変に対応することが、より一層重要となる。

(不動産建築グループ 小林 正治)